

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等\*や、役員に暴力団員等\*がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等\*から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が  
入札書ごとに 必要になります。

### 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

**注意!** 「陳述」欄の「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

### 住民票

(個人の場合)

### 資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

### 宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 21日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 5月 6日から 令和 8年 5月 13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 20日 午前 10時 00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 3日 午前 10時 00分 場 所 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月 25日 午前 9時 10分から 令和 8年 5月 29日 午後 5時 00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月 21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | さいたま市緑区東浦和一丁目  |
|   | 地 番   | 6番16   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 85.06平方メートル  |
| 2 | 所 在   | さいたま市緑区東浦和一丁目 6番地16                                  |
|   | 家屋番号  | 6番16   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造ストレート葺3階建                                       |
|   | 床 面 積 | 1階 43.86平方メートル<br>2階 50.69平方メートル<br>3階 40.95平方メートル   |
|   | (現況)  |  |
|   | 種 類   | 居宅・店舗  |
|   | 床 面 積 | 1階 約44.27平方メートル<br>2階 約51.10平方メートル<br>3階 40.95平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月17日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(1) 1階店舗部分につき、Aから使用を許された有限会社アソシエイト・インターナショナルが占有している。原賃借人Aの賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 上記(1)を除くその余の部分につき、本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市緑区東浦和一丁目  
地 番 6番16  
地 目 宅地  
地 積 85.06平方メートル
- 2 所 在 さいたま市緑区東浦和一丁目 6番地16  
家屋 番号 6番16  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨・木造ストレート葺3階建  
床 面 積 1階 43.86平方メートル  
2階 50.69平方メートル  
3階 40.95平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・店舗  
床 面 積 1階 約44.27平方メートル  
2階 約51.10平方メートル  
3階 40.95平方メートル



令和7年(ケ)第315号  
令和8年1月19日受理  
令和8年3月2日提出

## 現況調査報告書

さいたま地方裁判所  
執行官 山中宏之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物件目録

- |   |      |                     |             |  |
|---|------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所在   | さいたま市緑区東浦和一丁目       |             |  |
|   | 地番   | 6番16                |             |  |
|   | 地目   | 宅地                  |             |  |
|   | 地積   | 85.06平方メートル         |             |  |
| 2 | 所在   | さいたま市緑区東浦和一丁目 6番地16 |             |  |
|   | 家屋番号 | 6番16                |             |  |
|   | 種類   | 居宅                  |             |  |
|   | 構造   | 鉄骨・木造ストレート葺3階建      |             |  |
|   | 床面積  | 1階                  | 43.86平方メートル |  |
|   |      | 2階                  | 50.69平方メートル |  |
|   |      | 3階                  | 40.95平方メートル |  |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 宅地(物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件 土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	1 目的建物外壁に設置されている看板が東浦和3丁目1-36土地に越境している。 2 目的土地に接する地番6-26土地(さいたま市所有名義)及び東浦和3丁目1-36土地(国土交通省所有名義)は、いずれもの公衆用道路となっている(登記上地目もいずれも公衆用道路)。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約44.27平方メートル 2階 約51.10平方メートル 3階 40.95平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・店舗 として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり  
(2枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階店舗部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階店舗部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社アソシエイト・インターナショナル
占有状況	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述( <input type="checkbox"/> ( ) ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 不動産賃貸借契約書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> A(転貸人兼転借人代表者)) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> ( ) )
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和元年7月8日	令和4年3月15日
最初の契約等	契約日 令和元年7月8日	令和4年3月ころ
契約等	期間 令和元年7月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年7月9日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和4年3月15日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和7年7月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和10年7月9日まで3年間	平成・令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(A)
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎月金121,000円 (毎月25日限り翌月分払)	<input checked="" type="checkbox"/> 無償 (毎 限り 分払)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある 金110,000円 [ <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 金 円 [ <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		占有開始日は営業許可書の日付による
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>1 目的建物のうち1階の階段及び倉庫部分2、3階は私が居宅として使用しており、1階は飲食店の店舗として貸しています。賃貸借契約の内容は賃借人が提出した契約書のとおりで間違いありません。</p> <p>2 1、2階に登記上にはない外部から見ると外観が煙突のように見える箇所は建築等当初から存在しています。</p> <p>3 以前は3階へ上がるのに玄関前廊下にある梯子で小屋裏へ上がるような形態でしたが、リフォームして固定の階段を使用するようにしました。</p> <p>4 キッチンで大量の水を流すとシンクに水が滞留してしてしまいます。詰まっているわけではないので時間が経過すれば流れます。その他に故障等はありません。</p>
■A (転貸人兼転借人代表者)	<p>1 目的建物1階の店舗部分は私が個人名義で借りして焼き鳥屋を営んでいます。途中から法人化して現在の営業許可は有限会社アソシエイト・インターナショナル名義で取っています。賃料は会社から直接賃貸人に支払っています。私個人と有限会社アソシエイト・インターナショナルとの間で転貸に関する明示の契約は締結していません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人から提出された賃貸借契約書等から2、3枚目のとおり認めた。なおAと有限会社アソシエイト・インターナショナル間では明示の契約は締結していないとのことであるが、Aの陳述から黙示の使用借契約を認定した。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

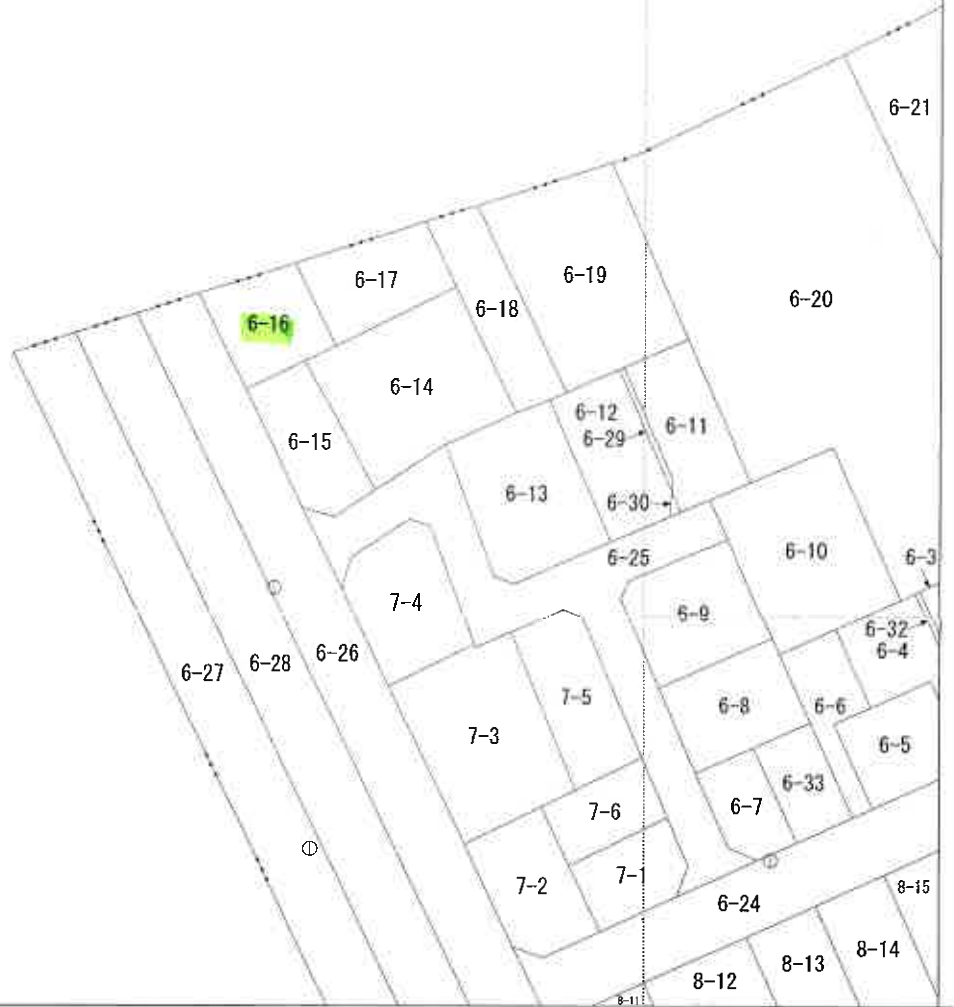
(5枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月19日(月) 16:50-16:55	執務室	さいたま市に間取図交付依頼書郵送
令和8年1月20日(火) 10:50-10:55	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和8年1月27日(火) 12:10-12:20	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)、Aと面談
令和8年2月19日(木) 11:00-12:10	物件所在地	A及び債務者兼所有者立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年3月2日(月) 13:30-13:35	法務局本局	隣接土地の公図、登記事項要約書、法人履歴全部事項証明書取得
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



15020.031

-12045.241 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	さいたま市緑区東浦和一丁目			地番	6番16			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	士地区画整理所在図
作成年月日	平成14年12月6日			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

**A3判をA4判に縮小**

令和7年11月11日  
さいたま地方法務局  
登記官

地図整理番号：M94263  
(1/1)

(7枚目)



-12055.968

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	さいたま市緑区東浦和3丁目			地番	1番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年12月6日			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3判とA4判に縮小

令和8年3月2日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：34-2

(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成11年6月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年11月11日 さいたま地方広務局

(9 枚目)

登記官

地図整理番号：N94264

277051

各階平面図

6-16

建築物平面図

H.11.6.29

家屋番号

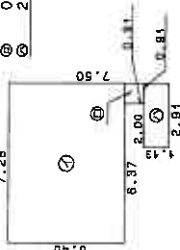
建築物の所在

埼玉県さいたま市東浦和区  
浦和南大字東浦和1丁目6番地/6  
14.12.7  
土地区画整理法による図

1階

①	7.28	×	5.46	=	39.7488
②	0.91	×	0.91	=	0.8281
③	2.91	×	1.13	=	3.2883
計					43.8652

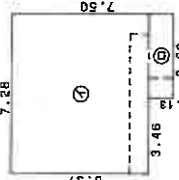
床面積 43.86㎡



2階

①	7.28	×	6.37	=	46.3736
②	3.82	×	1.13	=	4.3166
計					50.6902

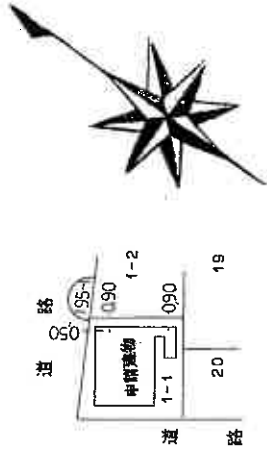
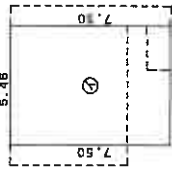
床面積 50.69㎡



3階

①	5.46	×	7.50	=	40.9500
---	------	---	------	---	---------

床面積 40.95㎡



申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者

埼玉土地調査士会

埼玉県土地調査士会

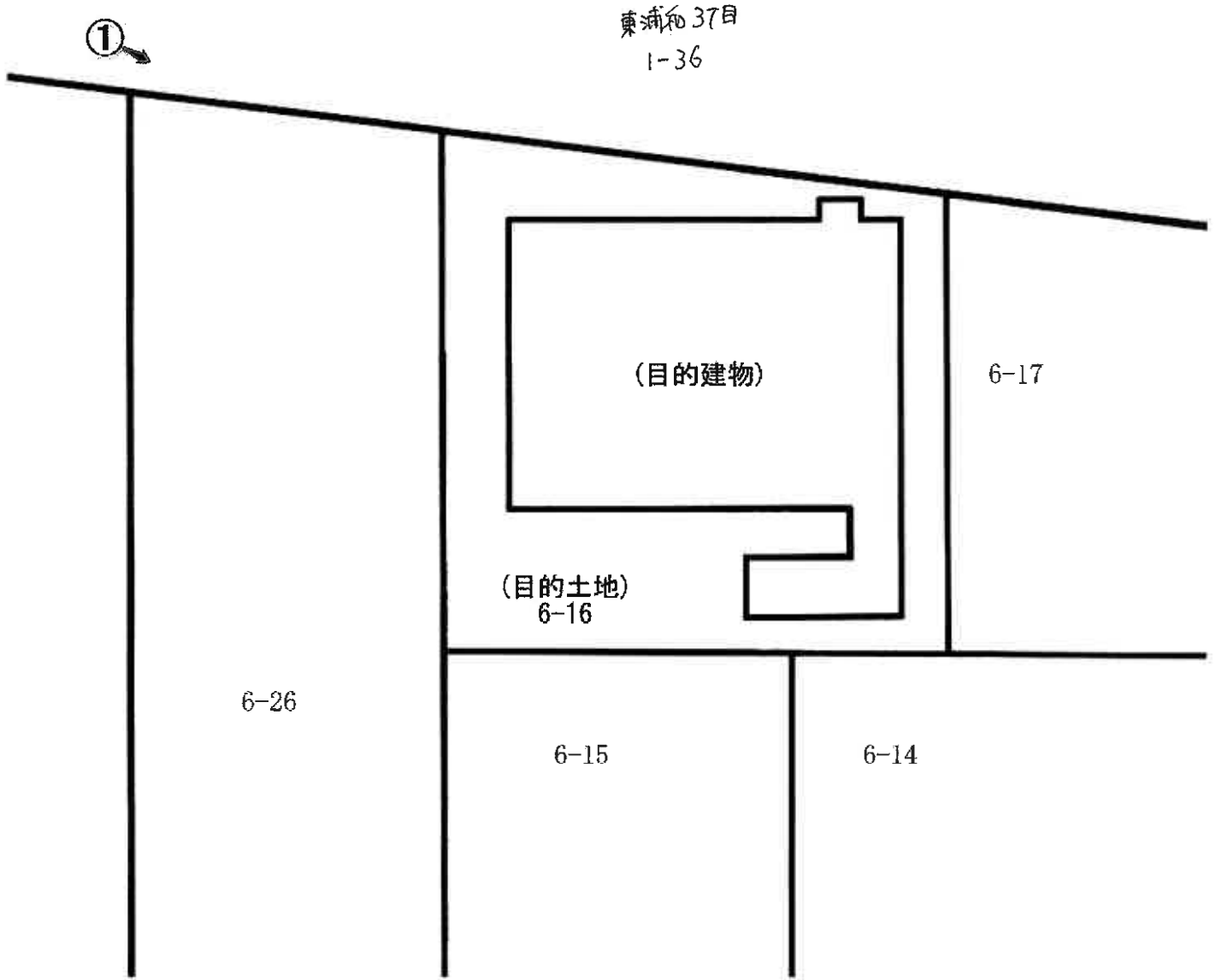
5月5日(作製)

(埼玉土地調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



# 建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

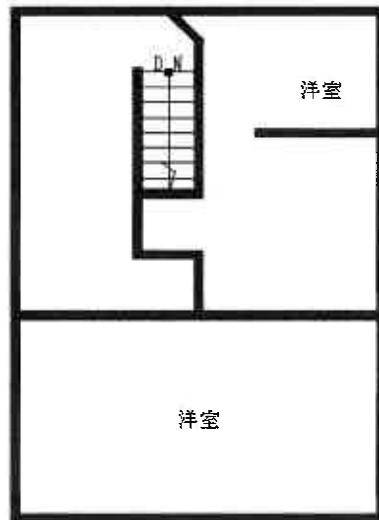
1階



2階



3階





①



②



③



④

(13枚目)

令和7年(ケ)第315号  
令和8年2月19日 現地調査  
令和8年3月5日 評価

さいたま地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
清 岡 明

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | さいたま市緑区東浦和一丁目                                      |
|   | 地 番   | 6番16   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 85.06平方メートル  |
| 2 | 所 在   | さいたま市緑区東浦和一丁目 6番地16                                |
|   | 家屋 番号 | 6番16   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造ストレート葺3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 43.86平方メートル<br>2階 50.69平方メートル<br>3階 40.95平方メートル |



## 第1 評価額

一括価格	
金 17,720,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,810,000円
物件2 (建物)	金 11,910,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	種類：店舗居宅 床面積 1階約44.27㎡ 2階約51.10㎡
物件 番号	特 記 事 項		
2	建築当初より1階に約0.41㎡と2階に約0.41㎡の増床がある。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等 物件1(宅地)

位置・交通	JR武蔵野線「東浦和」駅西方300m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅のほか店舗等も見られる駅至近の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	指定なし
	その他の規制	高度地区(20m)、景観誘導区域(市街化区域)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	85.06㎡(登記数量) ほぼ台形 氾濫平野 ほぼ平坦 間口:約9.3m、奥行:約9.8m、角地
接面道路の状況	北約16m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 西約6m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上に道路非該当)	
土地の利用状況等	物件2(建物)の敷地である。	
供給処理施設	水道 ガス 下水道	あり なし ※前面に埋設管あり あり
特記事項	※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。 ・ 西側市道は、6m幅の2路線市道に、6m幅の遊歩道が挟まれ実質18m幅。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成11年6月20日新築 経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：鉄骨・木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス、合板等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、クッションフロア、板張り等 設 備：電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 約44.27㎡ 2階 約51.10㎡ 3階 40.95㎡ 延 約136.32㎡
現況用途等	1階店舗、2・3階居宅として利用されている。
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築当初より1・2階に登録上ない煙突状の部分がある。目的建物外壁に設置された看板が北西側市道に越境している。</li> <li>・1階階段・倉庫及び2・3階は、所有者が居宅として使用している。1階店舗部分は、飲食店として賃貸している。</li> </ul> <p>1階店舗部分を賃借し賃借人Aが代表者である有限会社アソシエイト・インターナショナルに転貸している。</p> <p>【賃貸借契約の概要】1階店舗部分、占有者：A、用途：店舗、占有権原：賃借権、占有開始時期：令和元年7月8日、契約日：令和元年7月8日、契約の期間：令和元年7月10日から令和4年7月9日まで3年間、契約当事者 貸主：所有者、借主：占有者、賃料・支払時期：月額121,000円 毎月25日限り、一時金の授受：あり 敷金110,000円</p> <p>【転貸借契約の概要】1階店舗部分、占有者：有限会社アソシエイト・インターナショナル、用途：店舗、占有権原：不明、占有開始時期：令和4年3月15日、契約日：令和4年3月頃、契約の期間：期間の定めなし、契約当事者 貸主：A、借主：占有者、賃料：無償、一時金の授受：なし、占有権原：賃借権、占有開始時期：令和元年7月8日</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (宅地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	263,000	1.03	85.06	0.90	20,740,000

※ 計算表における計算結果である総額 (円) については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする (以下同じ)。

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

公示地価格 (さいたま緑5-1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 279,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & \times & 263,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{≒} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100} \quad \text{交通・接近条件:102} \quad \text{環境条件:108} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.00 \times 1.02 \times 1.08 \times 1.00 \times 1.00 \text{ ≒ } 1.10 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。・角地+3.0%

エ. 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	183,000	136.32	0.183	4,570,000

イ. 現況延床面積：概測数量。

ウ. 現価率：

経過年数：約27年

経済的残存耐用年数：約8年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{(\text{経過年数 } 27\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年})} \times (1 - 0.2) \text{ ≒ } 0.183$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、1階は店舗として賃貸中であるが、2・3階は、賃貸に不向きな自用の居宅との併用であるので収益価格の適用は断念した。

### ①土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	20,740,000	0.60	法定地上権	12,440,000

### ②内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	20,740,000	- 12,440,000		1.00	0.70	5,810,000
2	4,570,000	+ 12,440,000	1.0	1.00	0.70	11,910,000
一括価格(合計)						17,720,000

ウ. 占有減価修正 : なし

エ. 市場性修正 : なし

オ. 競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

標準地番号	号：宮代-2
所在地	在：埼玉県さいたま市緑区東浦和5丁目12番5
価格	格：279,000円/m <sup>2</sup>
位置	置：JR武蔵野線「東浦和」駅約300m(道路距離)
価格時点	点：令和7年1月1日
地積	積：193m <sup>2</sup>
供給処理施設	設：上水道・公共下水道・ガス
接面街路	路：南西20.0m市道
用途指定	等：近隣商業地域 (建ぺい率80%、容積率200%)
地域の概要	要：店舗、駐車場等が見られる区画整理済の商業地域

## 第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物間取図
- ⑦ 仮名一覧表

以下余白

# 地理院地図 Vector



地理院地図  
Vector





-12045.241 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	さいたま市緑区東浦和一丁目			地番	6番16				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年12月6日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和7年11月11日

さいたま市地方務局

地図整理番号：M94263

登記官

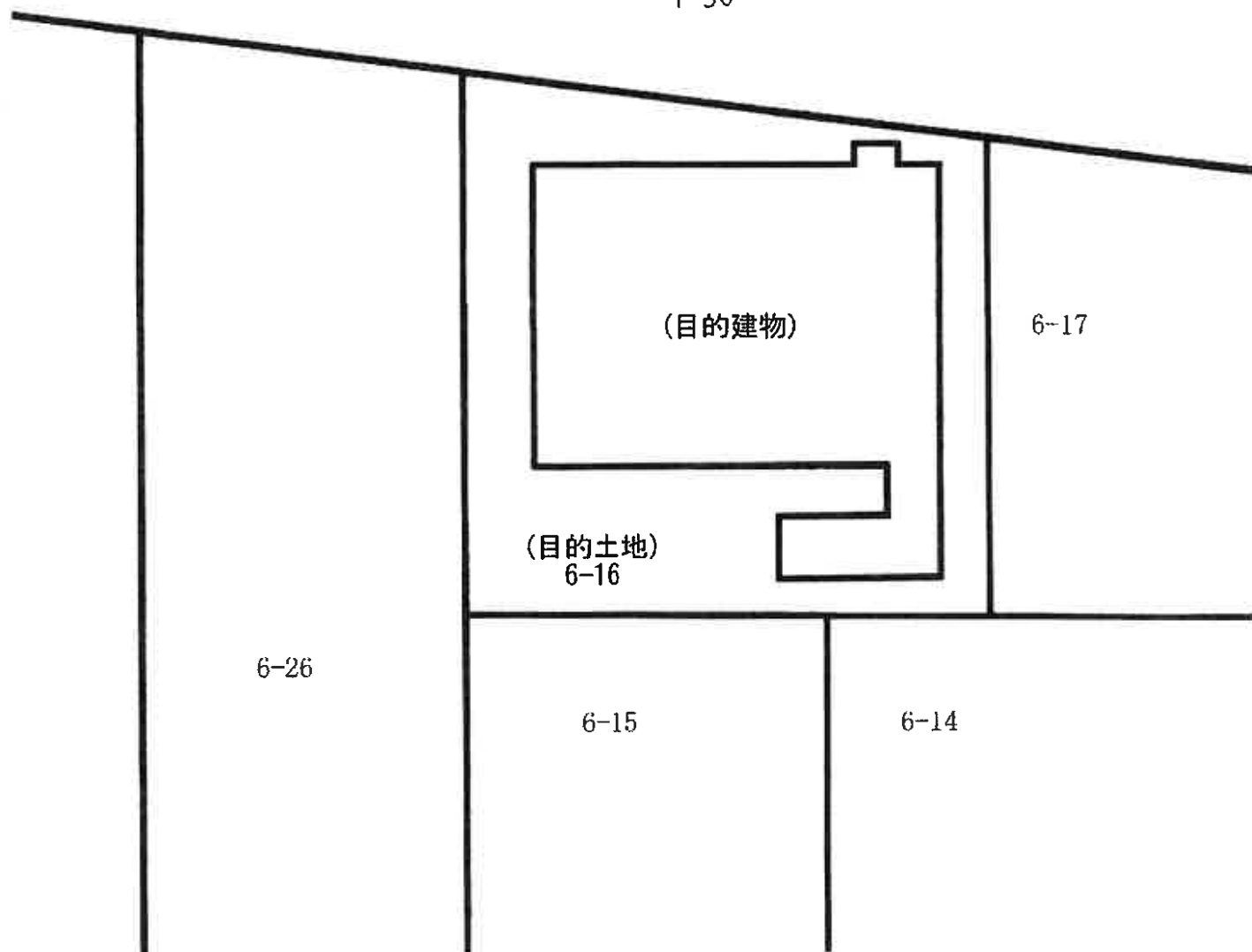




# 土地建物位置関係図



東浦和37目  
1-36



# 建物見取図

1階



2階



3階

