

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「 自己の計算において…ありません」の 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 6年 4月16日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 杉 本 光 芳

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月27日 午前 9時10分から 令和 6年 5月31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 6年 4月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	46,180,000 36,944,000		9,236,000	168,835	40,592
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区沼影一丁目 105番地1
さいたま市南区白幡五丁目 1536番地1

建物の名称 ラムザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼影一丁目 105番1の1410

建物の名称 1410

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 101.09平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 さいたま市南区沼影一丁目105番1

地 目 宅地

地 積 8420.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市南区白幡五丁目1536番1

地 目 宅地

地 積 1979.98平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1000000分の1895

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の1895



物件明細書

令和 6年 3月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 杉本光芳

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 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）。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区沼影一丁目 105番地1
さいたま市南区白幡五丁目 1536番地1

建物の名称 ラムザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼影一丁目 105番1の1410

建物の名称 1410

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 101.09平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 さいたま市南区沼影一丁目105番1

地 目 宅地

地 積 8420.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市南区白幡五丁目1536番1

地 目 宅地

地 積 1979.98平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1000000分の1895

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の1895



令和5年(ケ)第273号
令和5年12月25日受理
令和6年1月25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 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区沼影一丁目 105番地1
さいたま市南区白幡五丁目 1536番地1

建物の名称 ラムザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼影一丁目 105番1の1410

建物の名称 1410

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 101.09平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 さいたま市南区沼影一丁目105番1

地 目 宅地

地 積 8420.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市南区白幡五丁目1536番1

地 目 宅地

地 積 1979.98平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1000000分の1895

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の1895



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県さいたま市南区沼影1丁目10番1-1410号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）	
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 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 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	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 21,100円 修繕積立金 16,800円 駐車場使用料 13,500円 自治会費 1,500円	令和5年12月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年7月～R5年12月分 計309,900円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社ラムザ都市開発	
その他の事項	上記管理会社によると、上記管理費等滞納金に対する遅延損害金12,089円が発生しているとのことである。	
敷地権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号）	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1、2） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ）	
その他の事項	敷地に接する沼影1丁目地番105-2、105-3、105-4の各土地は、順に埼玉県、浦和市、建設省各所有名義、白幡5丁目地番1536-2、1536-3の各土地は順に埼玉県、建設省各所有名義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）。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年（ ） 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成・令和 年 月 日	
敷地権以外の土地（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）	
土地建物の位置関係	<input checked="" 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	

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (占有者兼債務者兼所有者会社代表者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年4月ころ
最初の契約等	契約日 令和5年4月ころ
	期間 令和5年4月ころから <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで <input type="checkbox"/> 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで <input type="checkbox"/> 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年金2,000,000円 (支払時期は下記「その他」欄のとおり) <input type="checkbox"/> 前払 (<input type="checkbox"/> 年分 <input type="checkbox"/> 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (<input type="checkbox"/> 分 <input type="checkbox"/> 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 円 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	・契約書なし ・賃料支払い時期は特に定めておらず、代表者としての報酬から1年分をまとめて天引きにすることにしています。まだ1回も支払っていませんが、今年の3月までには支払うつもりです。
執行官の意見	<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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (占有者兼債務者 兼所有者会社代表者)	<ol style="list-style-type: none">1 目的物件は私が代表者を務める債務者兼所有者会社から私個人が借りて住居として使用しています。賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりです。2 私の娘のほかに同居者が一人おり、3人で生活しています。郵便受けには、この3人の氏名をローマ字、漢字、カタカナでそれぞれ表記しています。3 リビング・ダイニングの北側にある部屋は元々和室だったものを改装して洋室にしたものです。4 故障や破損箇所はありません。

(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、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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、債務者兼所有者会社代表者個人が住居として使用している旨述べており、その占有実体も認められた。しかし、その占有権原について同人は賃借権に基づくものと述べているが、契約書も存在せず、賃料も年額200万円と極端に低廉とまでは言えないものの使用開始から1年近く経過しているにも関わらず賃料の支払いが1回もなされていないことから、正常な賃貸借契約とは評価できず、実質的には使用借権に基づくものと認定した。

以上

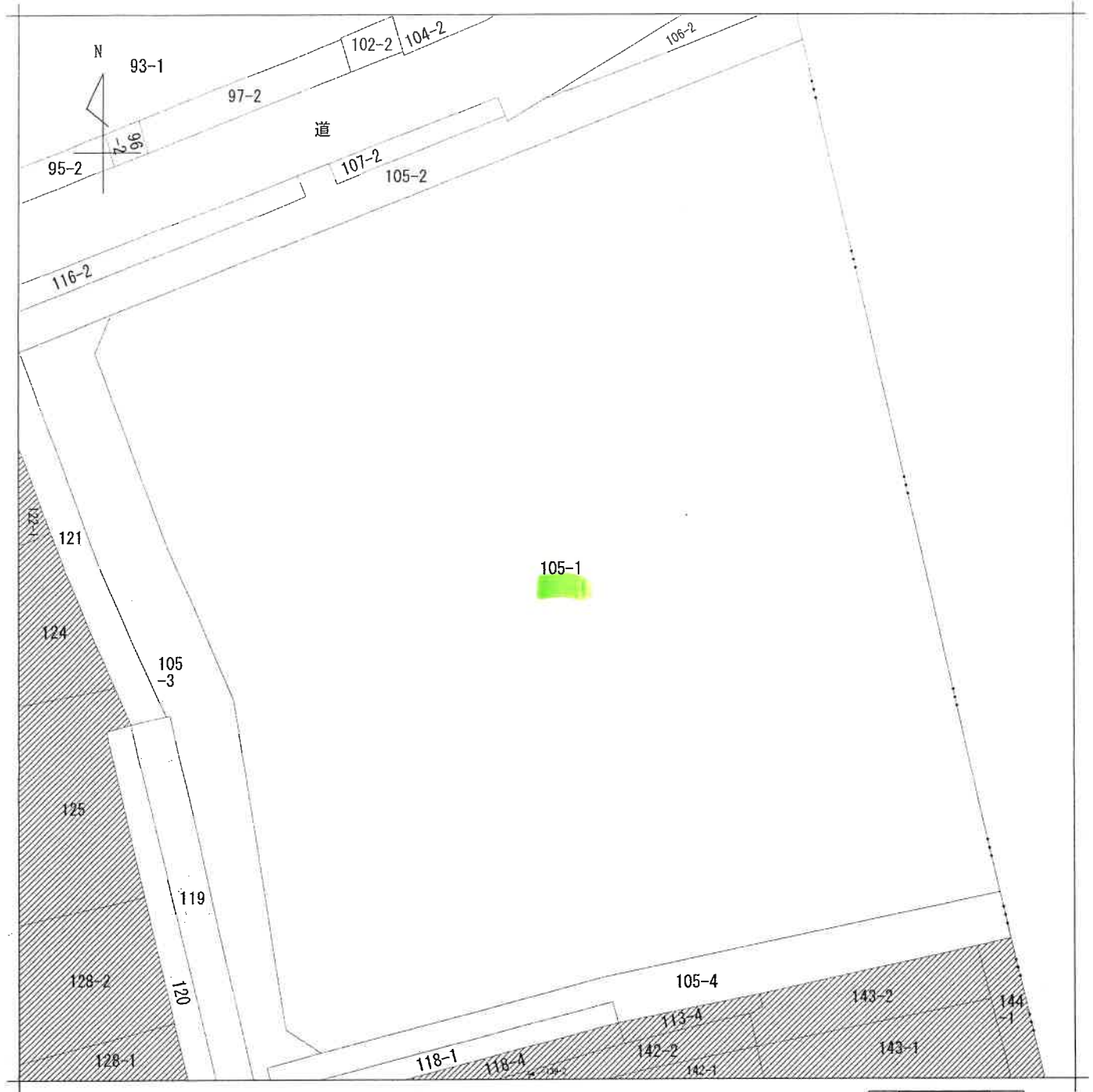
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

(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5年12月26日(火) 10:40-10:55	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函、管理会社に管理費等滞納状況照会書を交付
令和6年1月15日(月) 13:00-13:30	物件所在地	占有者兼債務者兼所有者会社代表者立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和6年1月25日(木) 8:50-8:55	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書取得
(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)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出
 沼影1丁目

請求分	所在	さいたま市南区沼影一丁目			地番	105番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年3月			備付年月日(原図)			補事項	

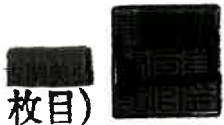
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局管轄)
 令和5年11月21日
 東京法務局

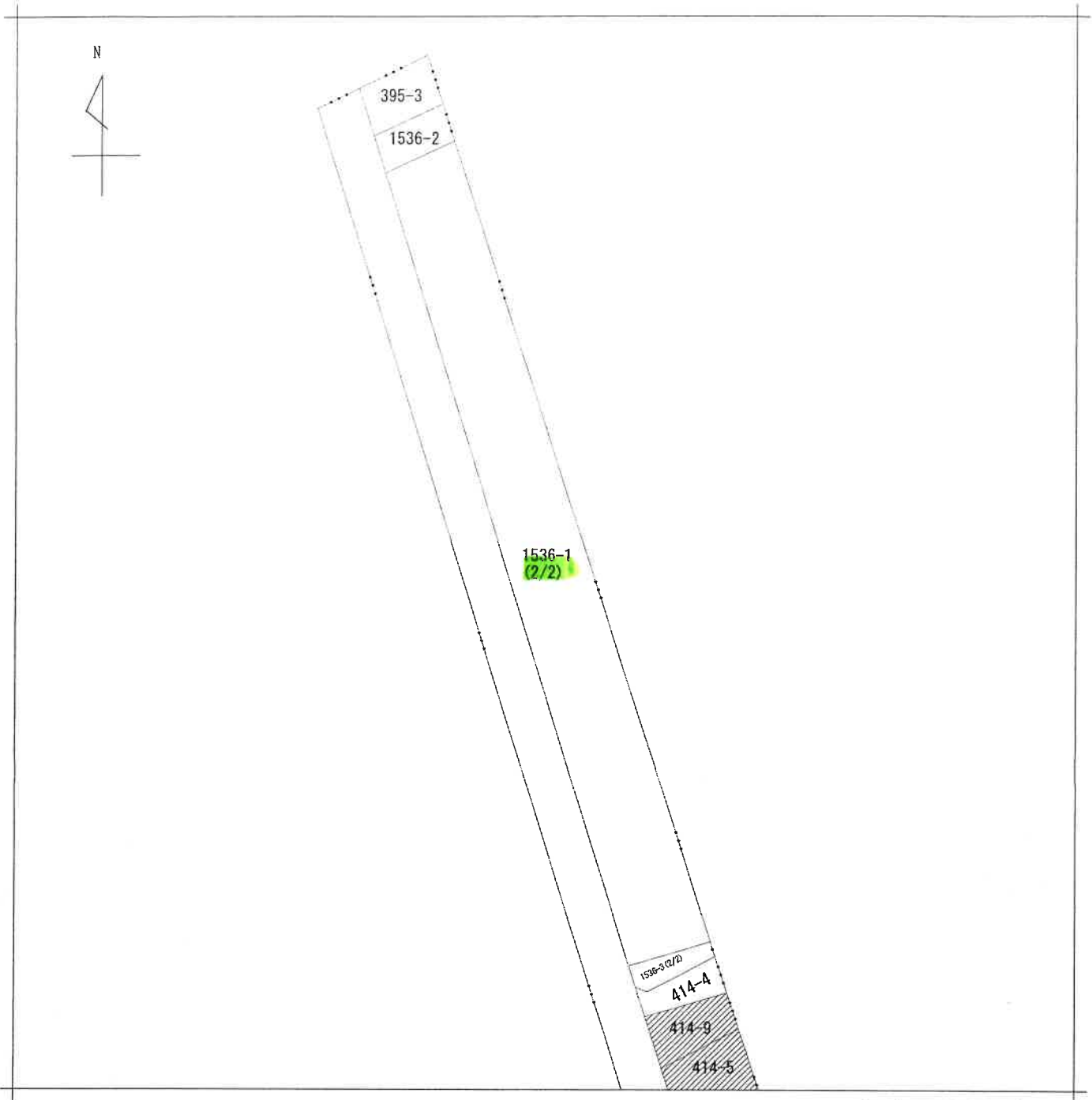
請求番号：35-4
 (1/1)

登記官

(7枚目)



A3判をA4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出
 白幡5丁目

請求部分	所在	さいたま市南区白幡五丁目				地番	1536番1		
出力尺	1/500	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和54年6月5日			備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局管轄)
 令和5年11月21日
 東京法務局

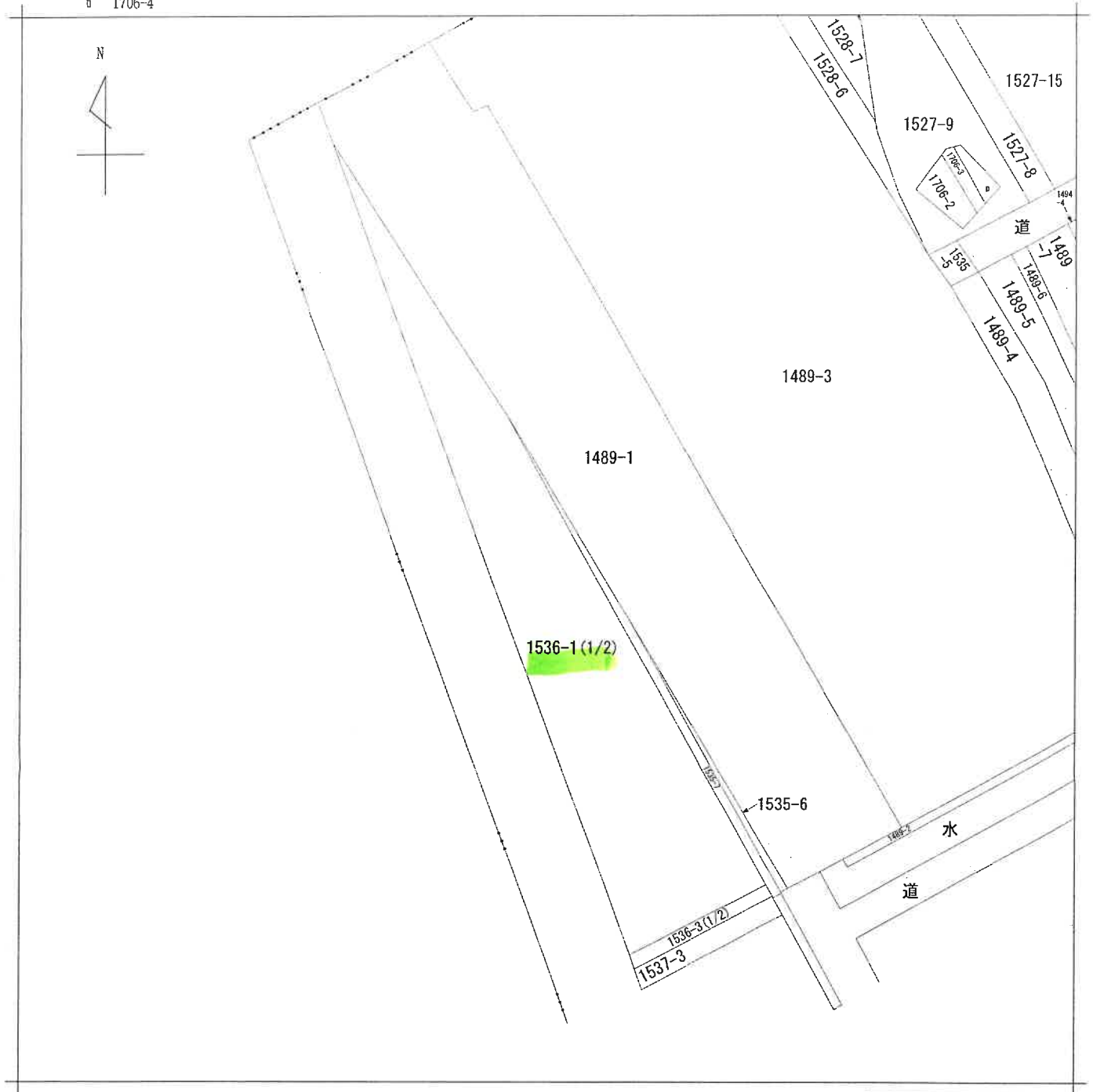
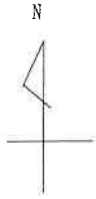
請求番号：35-7
 (1/2)

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

イ 1528-8
ロ 1706-4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	さいたま市南区白幡五丁目		地番	1536番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和55年11月1日		備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局管轄)

令和5年11月21日
東京法務局

請求番号：35-7
(2/2)

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成7年12月19日

令和5年11月21日

東京法務局

登記簿

(10枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

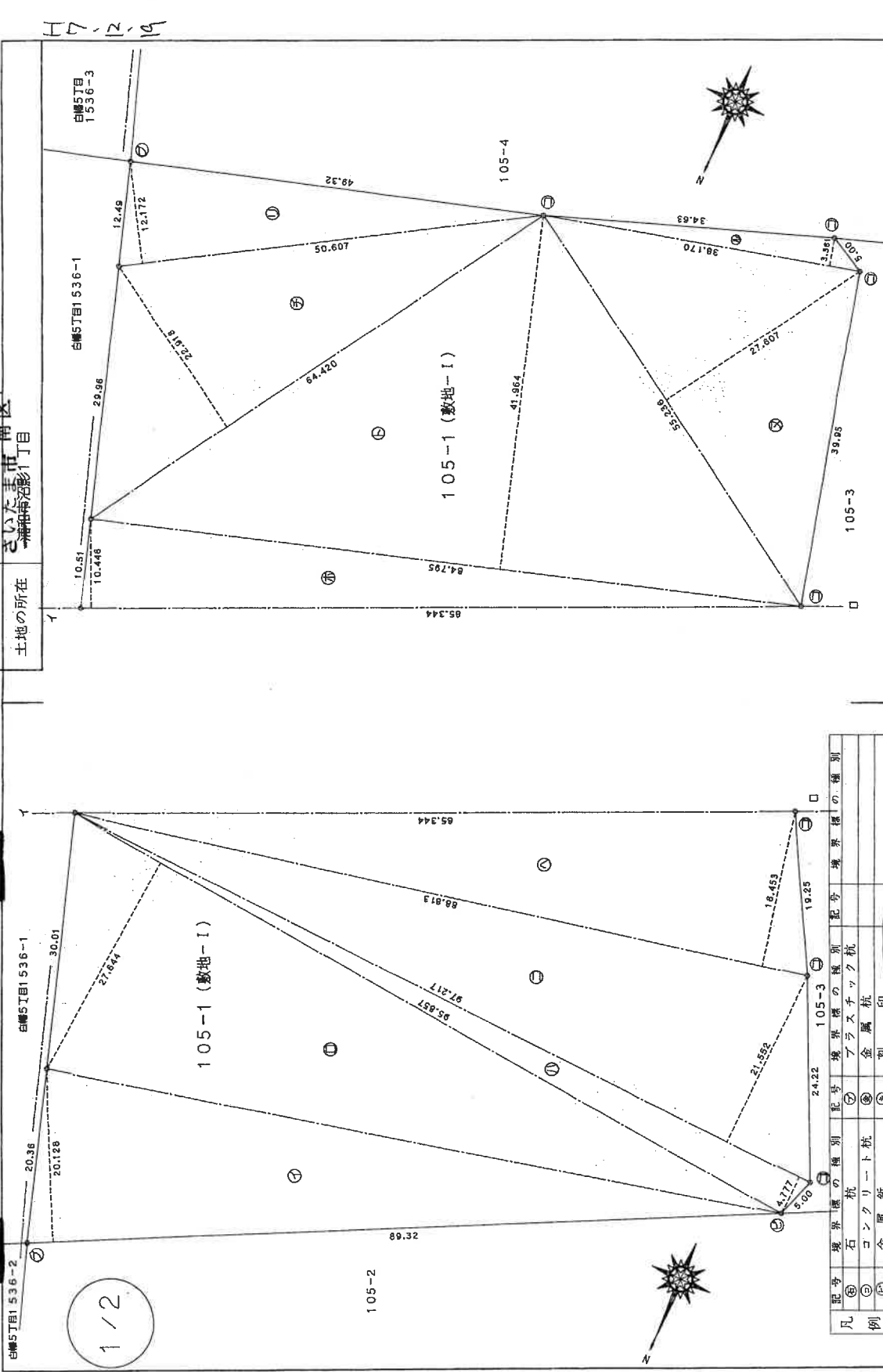
(さいたま地方法務局管轄)

地積測量図兼土地所在図

地番 105-1 (敷地-I)

土地の所在 さいたま市南區 浦和池影町目

446715



1/2

凡例	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
①	杭	⑦	プラスチック杭	
②	コンクリート杭	⑧	金属杭	
③	金属鉄	⑨	刻印	

朝陽印
7年12月7日作製

朝陽印
土地家屋調査士
(埼玉土地家屋調査士会用品)

作製者
土地家屋調査士

申請人
別記のとおり

縮尺
1/500

A3判をA4判に縮小

(1/2)

請求番号：35-5

登記年月日：平成7年12月19日

令和5年11月21日 東京法務局

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。

(さいたま地方法務局管轄)

地積測量図

地番 105-1 (跡地-1)

土地の所在 埼玉県さいたま市南区
一丁目 さいたま市南区

446716

2/2

地番	①105-1	底辺	高さ	積面積
イ	89.323	20.128	1797.893344	
ロ	95.857	27.644	2649.870908	
ハ	97.217	4.777	464.405609	
ニ	97.217	21.552	2095.220784	
ホ	85.344	10.446	891.503424	
ヘ	88.813	18.453	1638.866289	
ト	84.795	41.964	3558.337380	
チ	64.420	22.918	1476.377560	
リ	50.607	12.172	615.988404	
ヌ	55.236	27.607	1524.900252	
ル	38.170	3.361	128.289370	
		積面積	16841.653324	
		地積	8420.826620	

武蔵浦和駅第2街区第一種市街地再開発事業個人施行者

東日本旅客鉄道株式会社
代表取締役

株式会社リクルートコスモス
代表取締役

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石杭	⑦	プラスチック杭			
コンクリート杭	⑧	金属杭			
金属錐	⑨	刻印			

製作者 朝霞市 埼玉土地家屋調査士会(敬)

平成7年12月7日(作製)

申請人 別記のとおり

縮尺 1/

登記年月日：平成7年12月19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。
 (さいたま地方方法務局管轄)
 令和5年11月21日 東京法務局

登記官

(12枚目)

H.7.12.19 地積測量図兼土地所在図
 地積測量図

地番 1536-1 (敷地-II)
 土地の所在 埼玉県さいたま市南区
 浦和南白幡5丁目
 さいたま市南区

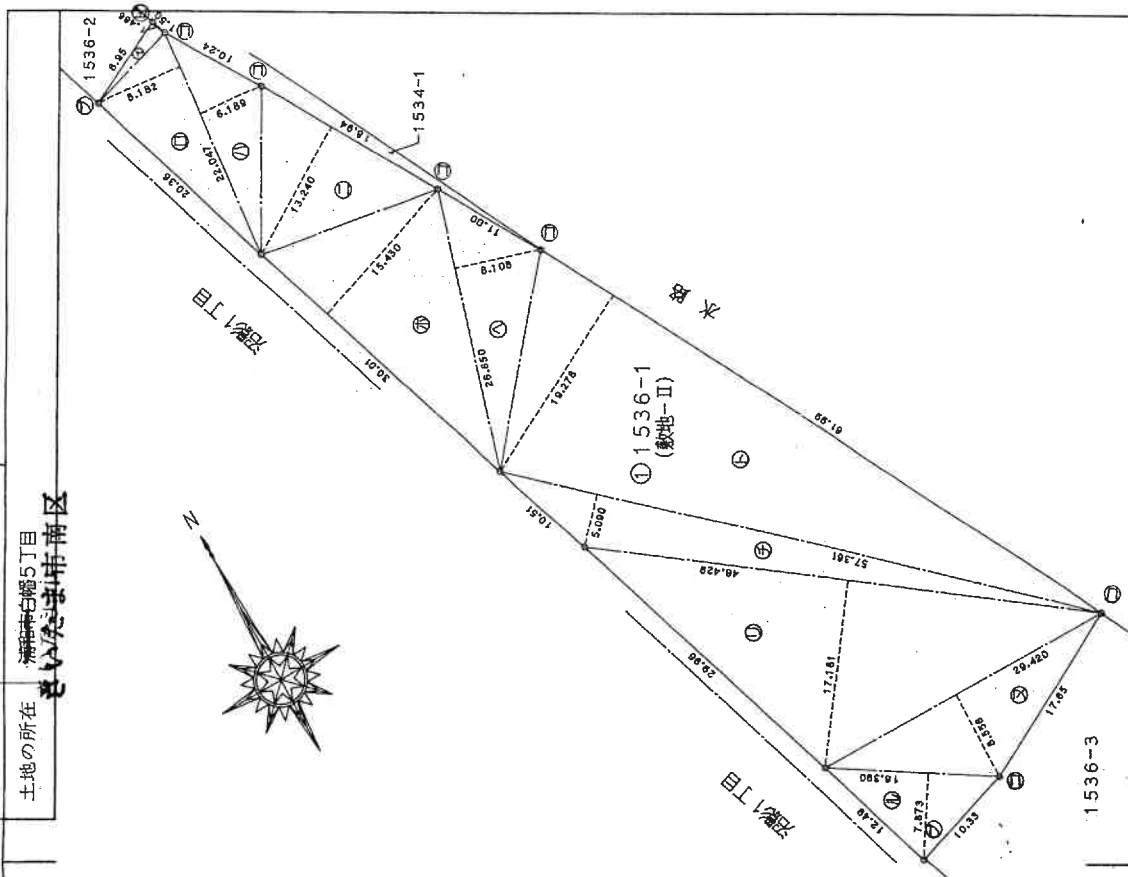
364079

地番	①	1536-1	高さ	積面積
イ	8.946	1.486	13.293756	
ロ	22.047	8.182	180.388554	
ハ	22.047	6.189	136.448883	
ニ	18.942	13.240	250.792080	
ホ	30.007	15.430	463.008010	
ヘ	26.650	8.108	216.078200	
ト	61.994	19.278	1195.120332	
チ	57.361	5.090	291.967490	
リ	48.429	17.181	832.058649	
ヌ	29.420	8.558	251.776360	
ル	16.390	7.873	129.038470	
		積面積	3959.970784	
		地積面積	1979.9853920	
		地積面積	1979.98 m ²	

武蔵浦和駅第2街区第一種市街地再開発事業個人施行者

東日本旅客鉄道株式会社
 代表取締役

株式会社リクルートコスモス
 代表取締役



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	杭	⑦	境界線の種類
②	コンクリート杭	④	プラスチック杭	
③	金属杭	⑤	金属杭	
④	金属杭	⑥	金属杭	
⑤	金属杭	⑧	金属杭	
⑥	金属杭	⑨	金属杭	
⑦	金属杭	⑩	金属杭	
⑧	金属杭	⑪	金属杭	
⑨	金属杭	⑫	金属杭	
⑩	金属杭	⑬	金属杭	
⑪	金属杭	⑭	金属杭	
⑫	金属杭	⑮	金属杭	
⑬	金属杭	⑯	金属杭	
⑭	金属杭	⑰	金属杭	
⑮	金属杭	⑱	金属杭	
⑯	金属杭	⑲	金属杭	
⑰	金属杭	⑳	金属杭	
⑱	金属杭	㉑	金属杭	
㉑	金属杭	㉒	金属杭	
㉒	金属杭	㉓	金属杭	
㉓	金属杭	㉔	金属杭	
㉔	金属杭	㉕	金属杭	
㉕	金属杭	㉖	金属杭	
㉖	金属杭	㉗	金属杭	
㉗	金属杭	㉘	金属杭	
㉘	金属杭	㉙	金属杭	
㉙	金属杭	㉚	金属杭	
㉚	金属杭	㉛	金属杭	
㉛	金属杭	㉜	金属杭	
㉜	金属杭	㉝	金属杭	
㉝	金属杭	㉞	金属杭	
㉞	金属杭	㉟	金属杭	
㉟	金属杭	㊱	金属杭	
㊱	金属杭	㊲	金属杭	
㊲	金属杭	㊳	金属杭	
㊳	金属杭	㊴	金属杭	
㊴	金属杭	㊵	金属杭	
㊵	金属杭	㊶	金属杭	
㊶	金属杭	㊷	金属杭	
㊷	金属杭	㊸	金属杭	
㊸	金属杭	㊹	金属杭	
㊹	金属杭	㊺	金属杭	
㊺	金属杭	㊻	金属杭	
㊻	金属杭	㊼	金属杭	
㊼	金属杭	㊽	金属杭	
㊽	金属杭	㊾	金属杭	
㊾	金属杭	㊿	金属杭	
㊿	金属杭			

作製者 朝霞市
 土地家屋調査士
 7年12月7日作製

申請人 別記のとおり

縮尺 1/500

請求番号：35-8

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年3月20日

189362

各階平面図

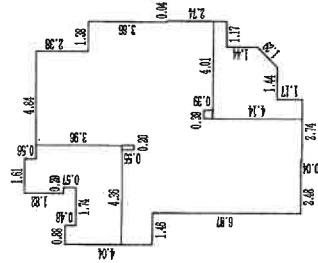
建築物各階平面図

家屋番号 沼影一丁目105番1
の1410

建築物の所在 沼影一丁目105番地1・白幡五丁目1536番地1

H10.3.20

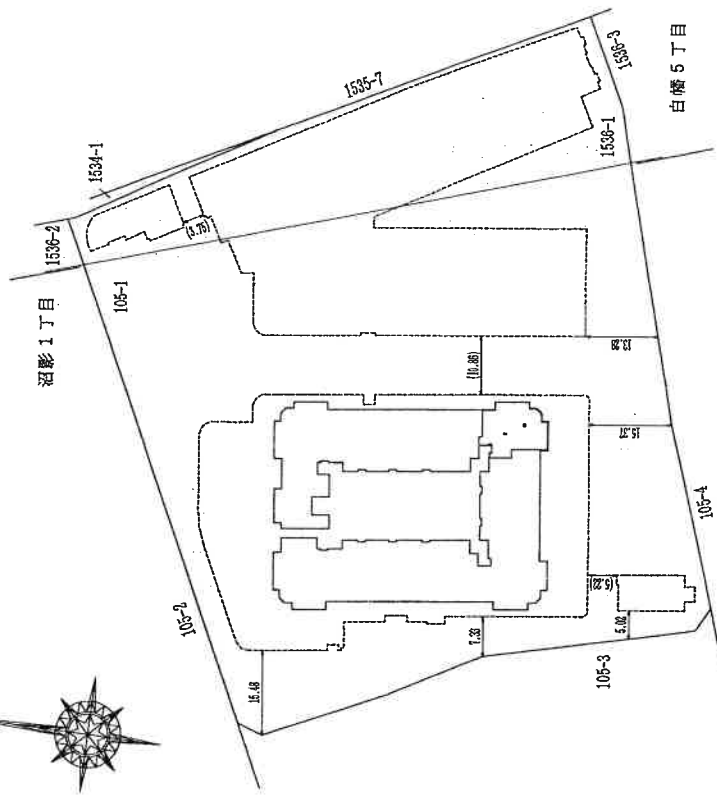
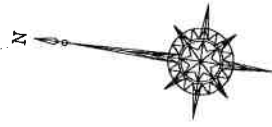
建物番号 1410号



求積

0.04 × 2.74	= 0.1096
1.38 × 6.40	= 8.8320
2.10 × 8.78	= 18.4380
2.35 × 1.44	= 3.3840
1/2 × (2.35+1.44) × 0.91	= 1.72445
2.74 × 12.30	= 33.7020
1.32 × 12.82	= 16.9224
0.29 × 1.82	= 0.5278
1.16 × 10.43	= 12.0988
0.58 × 3.56	= 2.0648
0.88 × 4.04	= 3.5552
-0.39 × 0.39	= -0.1521
-0.20 × 0.55	= -0.1100
	101.09695

床面積 101.09 m²



建築物の存する部分 1.4階

(単位：m)

○→写真撮影の位置と方向

作製者 埼玉県
土地調査士
家屋

申請人

代受者

武蔵浦和駅第2街区第一種市街地再開発事業

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

平成10年3月10日

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

令和5年11月21日

東京法務局

登記官

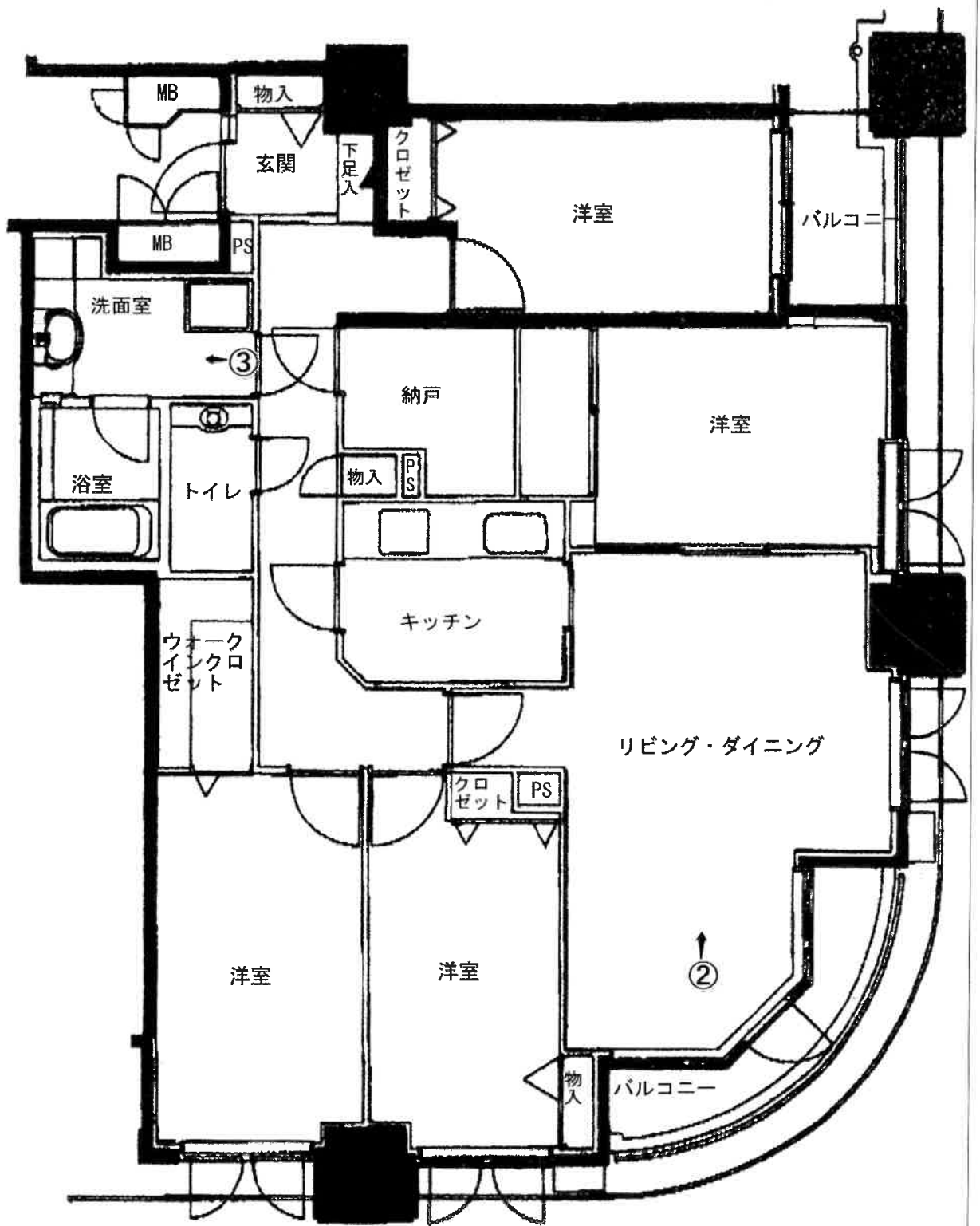
(13枚目)

請求番号：35-6

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和5年(ケ)第273号
令和5年1月15日現地調査
令和6年2月1日評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区沼影一丁目 105番地1
さいたま市南区白幡五丁目 1536番地1

建物の名称 ラムザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼影一丁目 105番1の1410

建物の名称 1410

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 101.09平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 さいたま市南区沼影一丁目105番1

地 目 宅地

地 積 8420.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市南区白幡五丁目1536番1

地 目 宅地

地 積 1979.98平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1000000分の1895

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の1895



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 46,180,000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 等 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 の 表 示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的 である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1	なし		

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 宅地(符号1・2)

位置・交通	JR武蔵野線「武蔵浦和」駅南方170m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	店舗ビル、店舗付マンション等が建ち並ぶ駅前商業地域	
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	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	500%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	高度利用地区(武蔵浦和駅第2)、駐車場整備地区(武蔵浦和駅周辺)、地区整備計画区域内(第2地区)、景観誘導区域(市街化区域)、都市計画道路3・4・15大谷場高木線
画地条件	地積	10,400.80㎡(登記数量)
	形状	ほぼ長方形
	地勢	北側は、自然堤防、南側は、氾濫平野に跨がっている。ほぼ平坦
	その他	三方路地
接面道路の状況	北約20.6m舗装県道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 西約12m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 南約12m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供給処理施設	水道	あり
	ガス	あり
	下水道	あり
	※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。	
特記事項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラムザ
建物の用途	共同住宅（総戸数326戸）
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10年2月27日 経過年数：約26年 残存耐用年数：約34年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付27階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り その他：特になし
設備等	E V、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、電気室、受水槽等
建物の品等	使用資材：優る 施工：優る
管理の形態等	施工：優る 管理組合：ラムザ管理組合 管理会社：株式会社ラムザ都市開発 管理形態：委託管理(常駐)
管理の状況	優る
特記事項	・地下1階は、駐車場、1階から8階までは、店舗、事務所、9階から27階までは住戸となっている。

(2) 専有部分の概要(物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 14階 主要開口部の方位 : 南向き角部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	4LDK+ウォークインクローゼット+納戸 バルコニーあり
仕 様	内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、クッションフロア等 設 備 : 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 その他 : ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 21,100円(月額) 修繕積立金 : 16,800円(月額) 滞 納 額 : あり (令和5年12月27日現在) ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・賃貸借契約があるとの供述があるが、賃料の支払いの実態がなく占有権原は、使用借権。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物の価格

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、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
393,000	101.09	0.453	18,000,000

※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)。

ウ. 現価率 :

経過年数 26年、経済的残存耐用年数 34年、
観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数34年}}{(\text{経過年数26年} + \text{経済的残存耐用年数34年})} \times (1 - 0.2) \div 0.453$$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1,110,000	1.03	10,400.80	1.0	1,895/1,000,000	22,530,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示価格(さいたま南5-3)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$662,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{126.2}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{75} \div 1,110,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 : なし

◇ 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。

街路条件:100 交通・接近条件:100 環境条件:100 行政的条件:75 その他条件:100

$$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.75 \times 1.00 = 0.75$$

イ. 個別格差 : 画地条件等を考慮した

・三方路地+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。

オ. 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

2 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
18,000,000	22,530,000	1.30	1.13	59,540,000

ウ. 価格補正 : 周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ. 個別格差 : 9階中間部屋を標準とし、階層別(14階)・位置別(角部屋)効用比等を考慮した。

$$\text{階層別比率 (108\%)} \times \text{位置別比率 (105\%)} \times \text{その他補正 (100\%)} \div 113\%$$

14階 +8.0% 角部屋 +5.0%

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
3,996,242円 (17.1%)	1,519,890円	6.4%	23,035,833円	0.842	19,396,171円 (82.9%)	23,390,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.9\%)^3 \approx 0.842$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では積算価格と収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	59,540,000	1.00	59,540,000
② 収益価格	—		23,390,000
③ 調整後の価格(円)	57,730,000		

イ. 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して持ち分割合を乗じて評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
57,730,000	1.00	0.80	1.00		46,180,000

イ. 市場性修正：なし

ウ. 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。

エ. 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

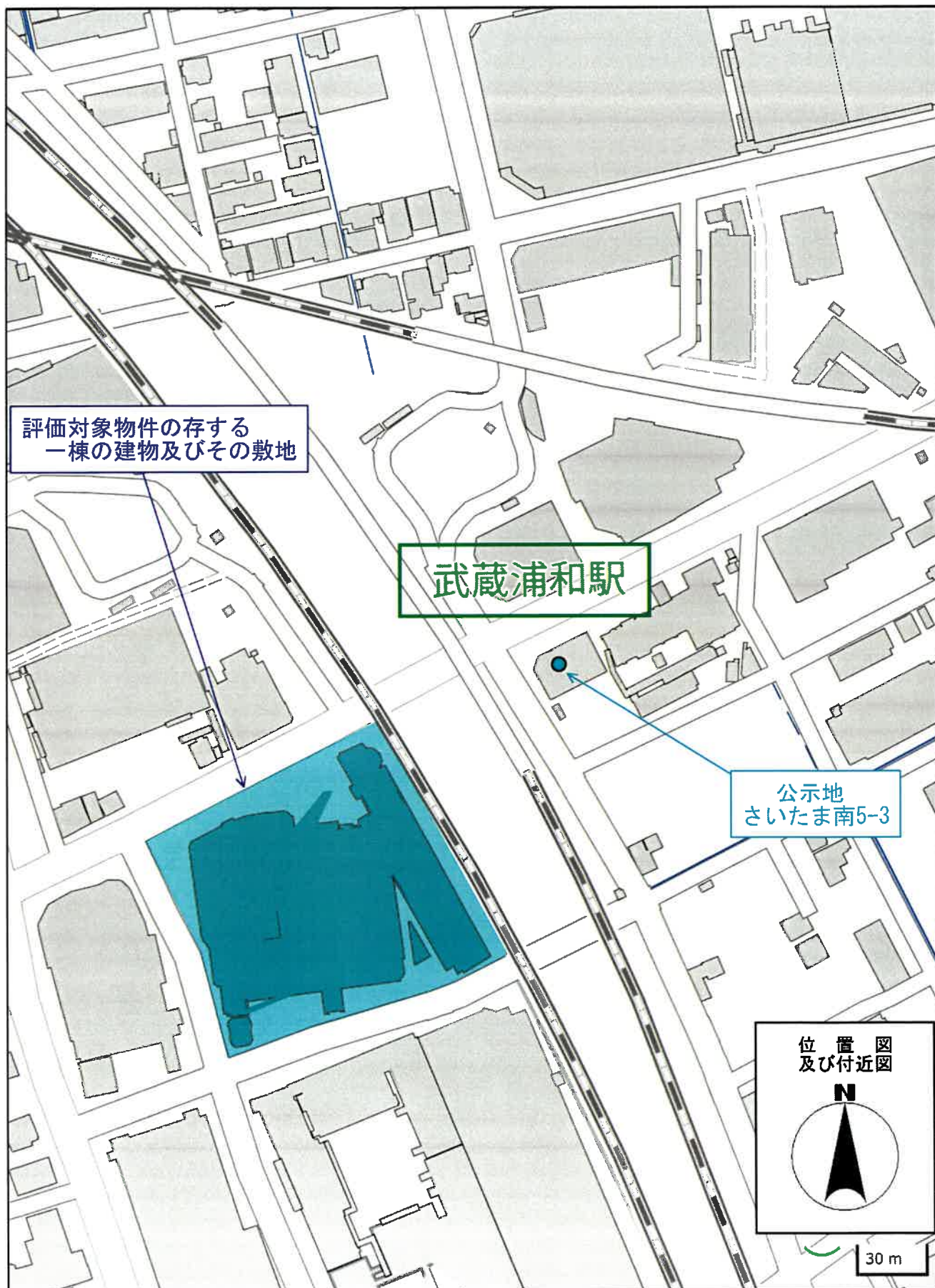
第6 参考価格資料

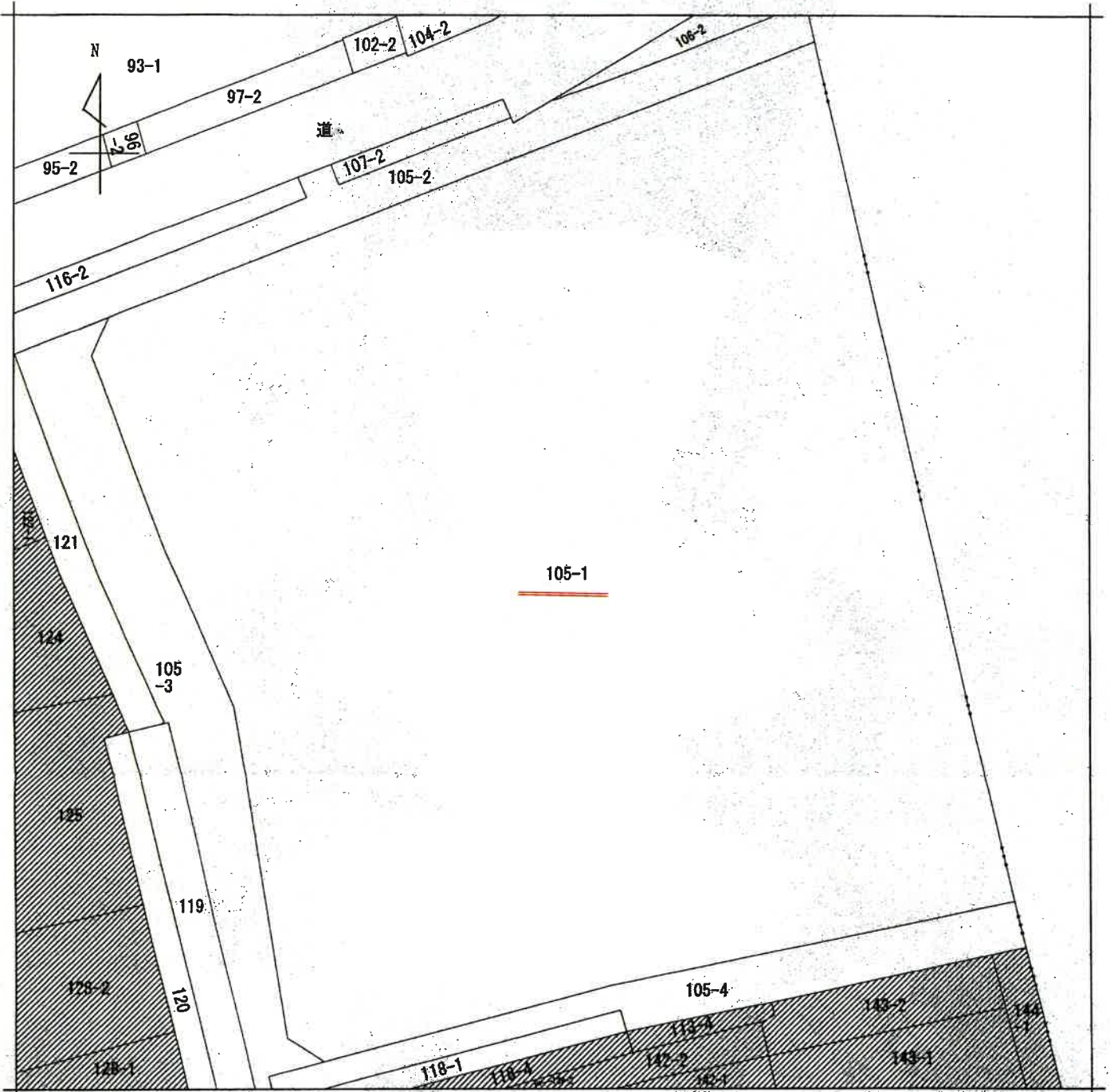
地価公示価格：(さいたま南5-3)
所 在：埼玉県さいたま市南区白幡5丁目1527番6外
「白幡5-19-22」
価 格：662,000円/m²
位 置：JR武蔵野線「武蔵浦和」駅約50m(道路距離)
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：524m²
供給処理施設：上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路：北西20.0m県道、南西側道
用途指定等：商業地域、防火地域
(建ぺい率80%、容積率400%)
地 域 の 概 要：店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域

第7 附属資料

- ① 位置図及び付近図
- ② 公図写
- ③ 地積測量図
- ④ 建物図面・各階平面図
- ⑤ 建物見取図
- ⑥ 仮名一覧表

以下余白





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出
 沼影1丁目

請求部	所在	さいたま市南区沼影一丁目			地番	105番1		
出力縮尺	1/500	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年3月		備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面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)

(さいたま地方法務局管轄)

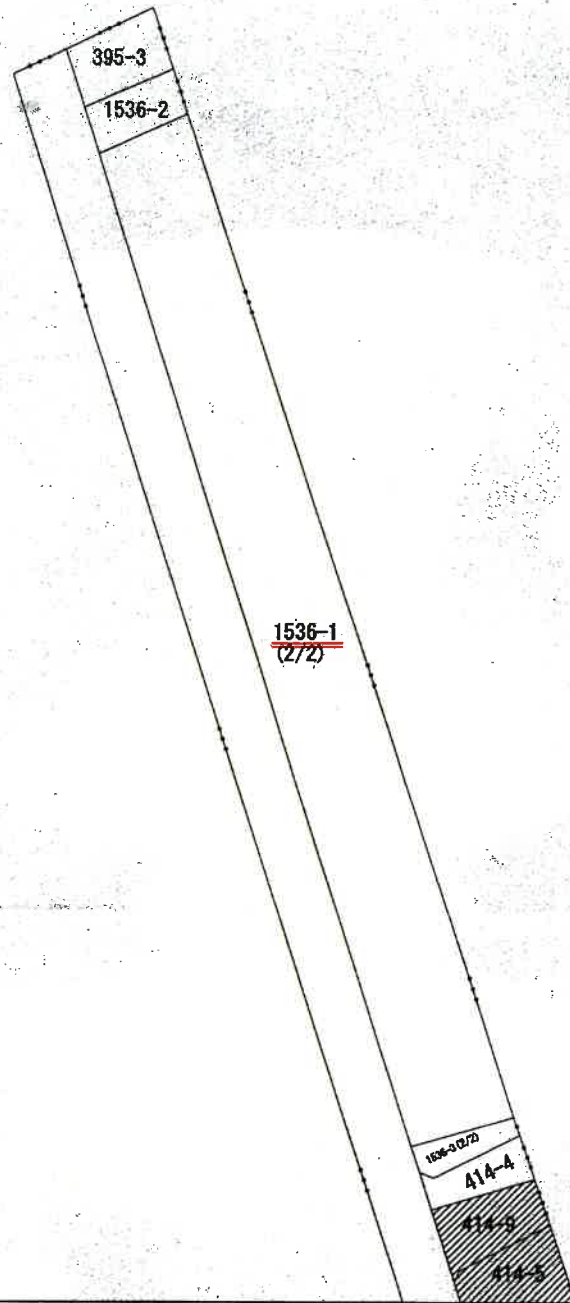
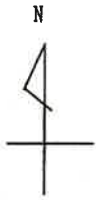
令和5年11月21日

東京法務局

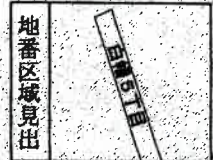
請求番号: 35-4

登記官





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	さいたま市南区白橋五丁目			地番	1536番1	
出力尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和54年6月5日		備付年月日(原図)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

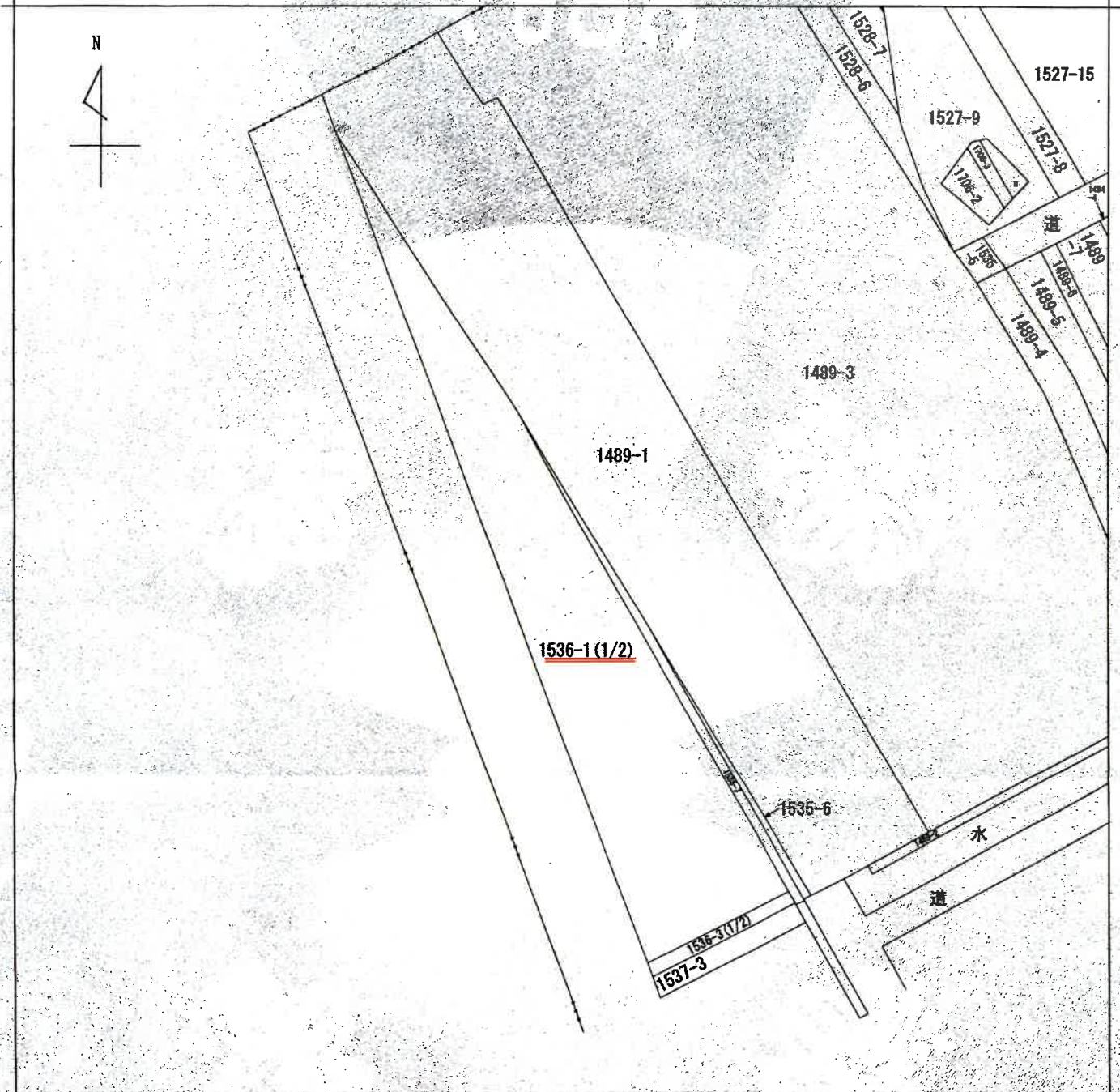
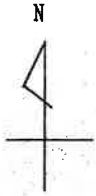
(さいたま地方務局管轄)
 令和5年11月21日
 東京法務局

70%縮小コピー (原本サイズA3)

請求番号：35-7
 (1/2)

登記官





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	さいたま市南区白幡五丁目		地番	1536番1			
出方尺	1/500	精度区		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和55年11月1日		備付年月日(原図)		補記事項			

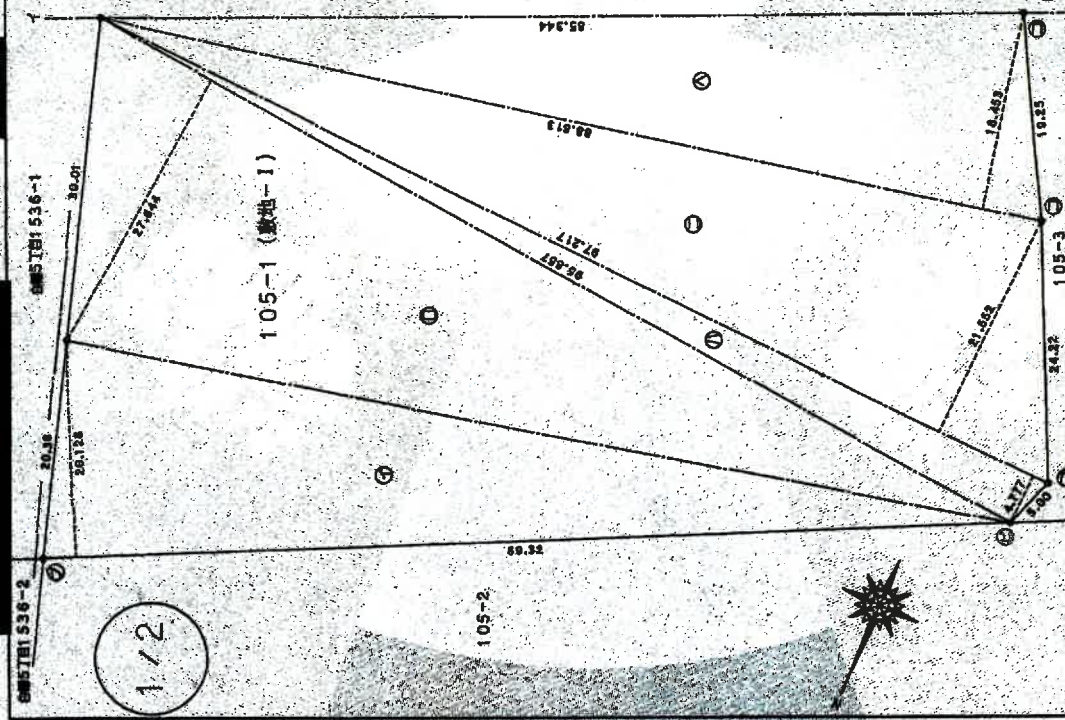
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方務局管轄)
 令和5年11月21日
 東京法務局

7.0%縮小コピー (原本サイズA3)



登記年月日：平成7年12月19日

446715



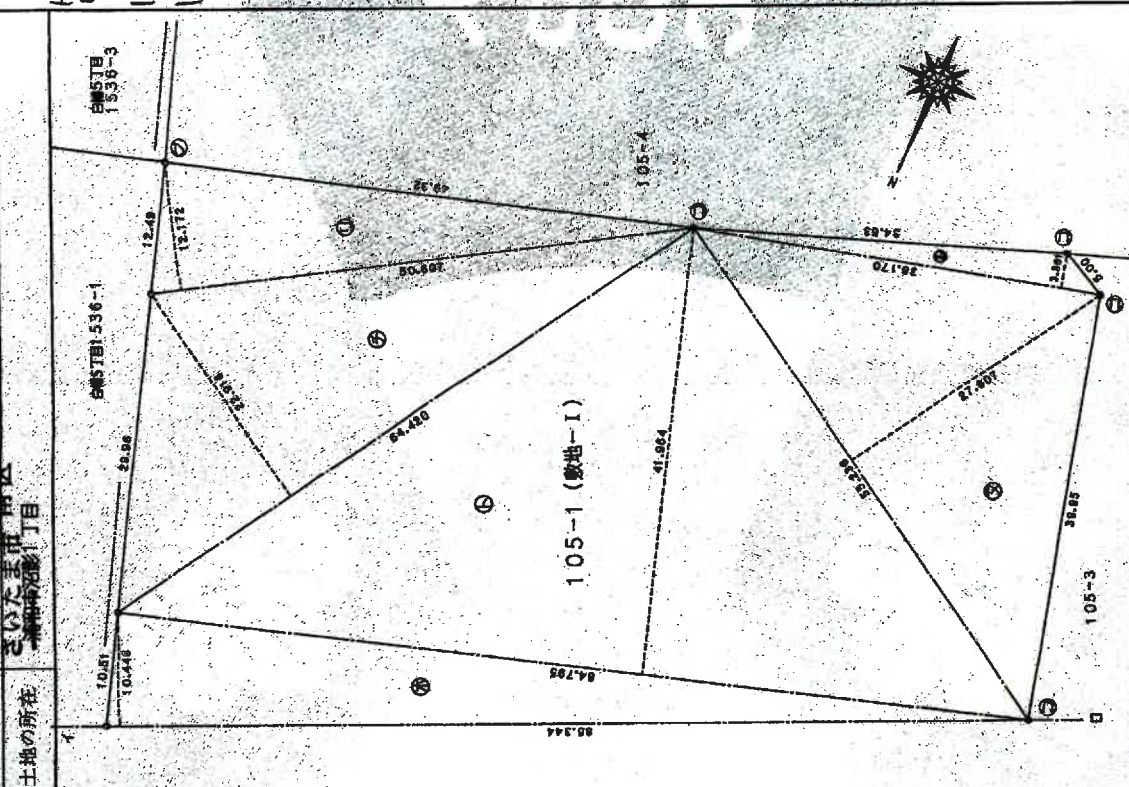
凡	①	石	②	アラスチック杭	③	金	④	銅	⑤	銅	⑥	銅
例	⑦	コンクリート杭	⑧	金	⑨	銅	⑩	銅	⑪	銅	⑫	銅

7年12月7日作製
 土地測量士
 (埼玉土地家屋調査士会所属)

地積測量図兼土地所在図
 地積測量図

地番 105-1 (勘地-1)
 土地の所在 さいたま市南区
 新井町

H7.12.19



申請人 別記のとおり
 縮尺 1/500

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。
 (さいたま地方裁判所管轄)
 令和5年11月21日 東京法務局 登記官

登記年月日：平成7年12月19日

地積測量図

446716

2/2

地番 105-1 (地積-I)

土地の所在 東京都港区

地番	①	105-1	面積	積算面積
イ	89.323	20.128	1797.893344	
ロ	95.857	27.644	2649.870908	
ハ	97.217	4.777	464.405609	
ニ	97.217	21.552	2095.220784	
ホ	85.344	10.446	891.503424	
ヘ	88.813	18.453	1338.866289	
ト	84.785	41.984	3558.337380	
チ	64.420	22.918	1476.377560	
リ	50.607	12.172	615.988404	
ル	55.236	27.607	1524.900252	
	38.170	3.361	128.289370	
		積算面積	16841.653324	
		面積	8420.82	m ²

武蔵浦和駅第2街区第一種市街地再開発事業個人施行者

東日本旅客鉄道株式会社

株式会社リクルー
代表取締役

凡例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
石積										
コンクリート積										
金庫積										
土地区画測量士										
製作者										

7年12月7日作製

申請人 別紙のとおり
縮尺 1/

(第五工法家屋測量士印)

これは図面に記述されている内容を証明した測量図である。
(さいたま市方法務局管轄)
令和5年11月21日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成10年3月20日

189362

各階平面図

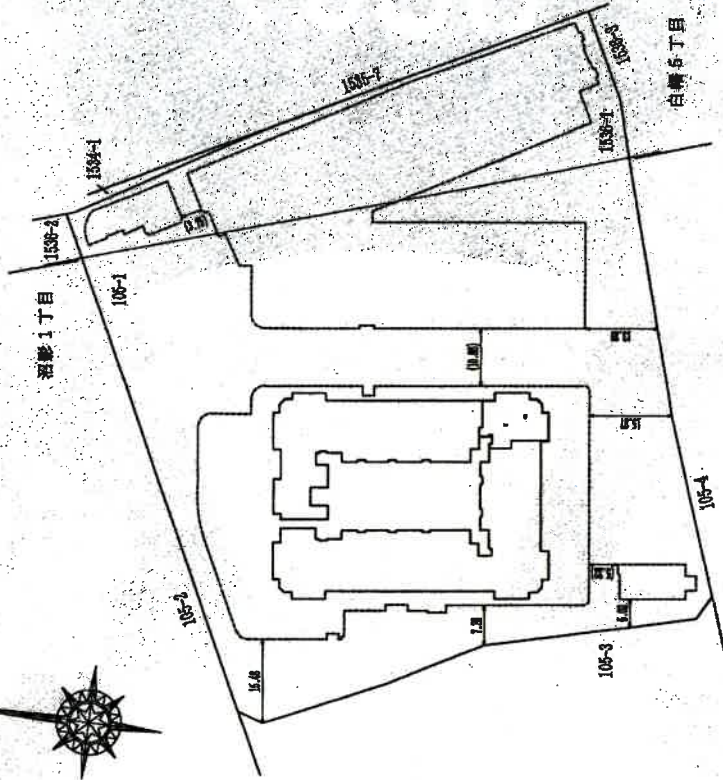
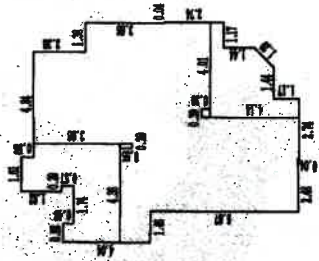
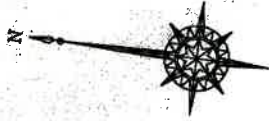
建物各階平面図

H10.3.20

家屋番号 沼影一丁目105番1
の1410

建物の所在 さいたま市南区 沼影一丁目105番地1、白鶴五丁目1636番地1

建物番号 1410号



求積

0.04 × 2.74	= 0.1096
1.38 × 6.40	= 8.8320
2.10 × 8.78	= 18.4380
2.35 × 1.44	= 3.3840
1/2 × (2.35+1.44) × 0.91	= 1.72445
2.74 × 12.30	= 33.7020
1.32 × 12.82	= 16.9224
0.20 × 1.82	= 0.3640
1.16 × 10.43	= 12.0988
0.58 × 3.56	= 2.0648
0.88 × 4.04	= 3.5552
-0.39 × 0.39	= -0.1521
-0.20 × 0.55	= -0.1100
	101.09985

床面積 101.09 m²

建物の持つ部分 1.4階

(単位：m)

作製者 埼玉県
土地家屋調査士
家屋

平成10年3月10日

縮尺 1/250

申請人 代表者

縮尺 1/1000

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局管轄)
令和5年11月21日 東京法務局 登記官

建物見取図

