

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 7 年 4 月 15 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 4 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 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 7 年 4 月 15 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,820,000 5,456,000	一括	1,364,000	53,082	14,658
1	1,350,000				
2	1,670,000				
3	3,800,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市南区根岸四丁目
地 番 1738番1
地 目 宅地
地 積 180.01平方メートル
共有者 A 持分12分の1

2 所 在 さいたま市南区根岸四丁目
地 番 1737番
地 目 宅地
地 積 221.48平方メートル
共有者 A 持分12分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区根岸四丁目 1738番地1、1737番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 227.40平方メートル
2階 227.40平方メートル
3階 227.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸四丁目 1738番1の9
建物の名称 301
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 3階部分 48.86平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

Bが占有している。同人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。

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 さいたま市南区根岸四丁目
地 番 1738番1
地 目 宅地
地 積 180.01平方メートル
共有者 A 持分12分の1

2 所 在 さいたま市南区根岸四丁目
地 番 1737番
地 目 宅地
地 積 221.48平方メートル
共有者 A 持分12分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区根岸四丁目 1738番地1、1737番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 227.40平方メートル
2階 227.40平方メートル
3階 227.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸四丁目 1738番1の9
建物の名称 301
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 3階部分 48.86平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第 250号
令和6年11月 5日受理
令和6年12月 9日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 さいたま市南区根岸四丁目
 地 番 1738 番 1
 地 目 宅地
 地 積 180.01 平方メートル
 共有者 A 持分 12 分の 1

2 所 在 さいたま市南区根岸四丁目
 地 番 1737 番
 地 目 宅地
 地 積 221.48 平方メートル
 共有者 A 持分 12 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区根岸四丁目 1738 番地 1、1737 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 227.40 平方メートル
 2 階 227.40 平方メートル
 3 階 227.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸四丁目 1738 番 1 の 9

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 3階部分 48.86平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	さいたま市南区根岸四丁目1番11号パークプラザマンション浦和根岸301																
建物	物件3																
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：																
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：																
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり																
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)																
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td>☐</td> <td>のとおり</td> <td>令和6年11月19日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>10,000円</td> <td>☒ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>10,000円</td> <td>☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>計 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>☐ 不明</td> </tr> </table>		☐	のとおり	令和6年11月19日現在	管理費	10,000円	☒ 滞納はない	修繕積立金	10,000円	☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分		円	計 円		円	☐ 不明
☐	のとおり	令和6年11月19日現在															
管理費	10,000円	☒ 滞納はない															
修繕積立金	10,000円	☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分															
	円	計 円															
	円	☐ 不明															
管理費等照会先	毎日興業株式会社																
その他の事項																	
土地	物件1, 2																
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)																
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐																
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり																
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)																
その他の事項																	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日																
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和5年11月19日	
最初の	契約日	令和5年11月11日	
契約等	期間	令和5年11月19日から ■令和7年11月18日まで2年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金73,000円 (毎月27日限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金146,000円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		月額管理費5,000円有	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 私は目的建物を賃借し、一人で居住しています。 2 最初に入居したのは、昨年(2019年)の11月です。契約条件その他については、提示した契約書に記載のとおりです。 3 目的建物について、特に不具合はありません。 4 目的建物内で、猫を1匹飼っています。

(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 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
- (1) 郵便ポストに占有者の表示（姓のみ）が認められた。
 - (2) 目的建物に債務者の表札が掲げられていた。
- 2 債務者兼所有者Aに対し、占有照会書を郵送したが、回答期限までに何ら回答がなかった。
- 3 第2回臨場の際、占有者Bと面談し、「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。内部調査において、Bの陳述に反するような状況は認められなかった。
- 4 以上の状況から、占有関係については3枚目4枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年11月7日（木） 10：50－11：00	物件所在地	物件調査，占有確認，外観写真撮影，連絡票を投函
R6年11月7日（木） ： ー ：	郵便	債務者兼所有者Aに対し，占有照会書を郵送
R6年11月15日（金） ： ー ：	郵便	管理組合の自治会活動担当者宅へ，管理費等滞納状況照会書を郵送
R6年11月29日（金） 15：15－15：20	物件所在地	占有確認，解錠予告通知を投函
R6年12月8日（日） 10：00－10：30	物件所在地	物件調査，占有確認，内部調査実施・内部写真撮影，占有者Bと面談（評価人同行）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和6年12月8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

(7 枚目)

イ 1759-10 ハ 1726-10 ホ 1766-1 ト 1768-4 リ 1769-6 ル 1771-6
ロ 1725-8 ニ 1727-1 ヘ 1767-1 チ 1769-4 ス 1771-1 ッ 1771-6



(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	さいたま市南区根岸四丁目				地番	1738番1			
出力 縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図	
作成 年月日				備付 年月日 (原図)	昭和55年11月1日			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。

(本図は原本を70%に縮小)

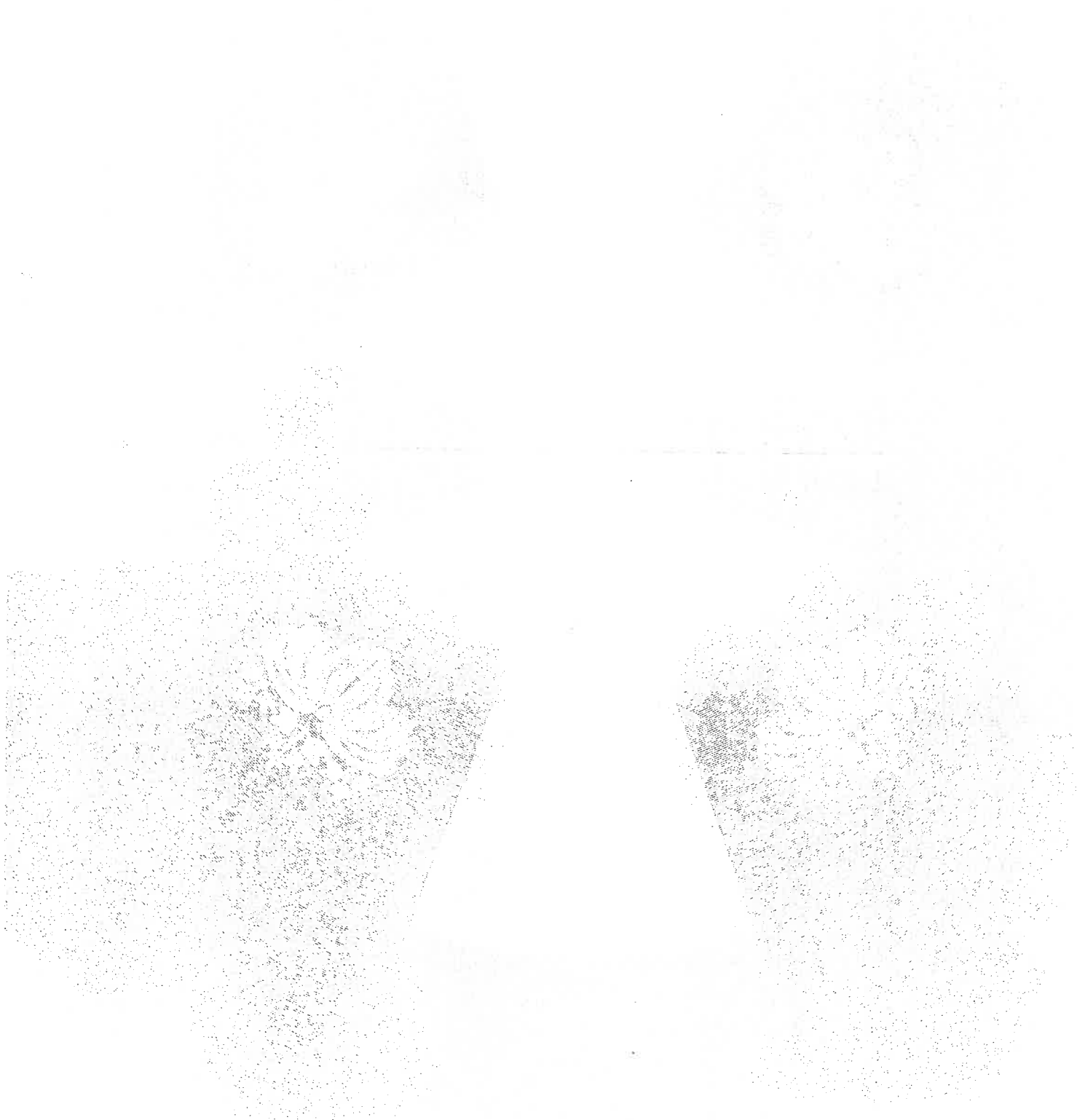
令和6年8月2日
さいたま地方務局
登記官

請求番号：38-1
(1/2)

(8 枚目)



ヲ 1771-10
ヲ 1771-11
カ 1769-11



(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：昭和45年2月27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6年8月2日 さいたま地方法務局

令和6年8月2日

せんだま地方法務局

ଶିଖରୀ (୧୩)

(10枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

縮 尺

(茲) 臣 等 查 調 匪 案 起 土 三 劫 (

447873

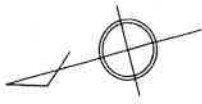
地 番

1738~2

所在地 浦和 本宿 根岸 学大 保大

一市采市

根岸 4 丁目



地積測量區

前 1738 新 1739-2
545, 2, 27 1738-1

昭和45年2月25日

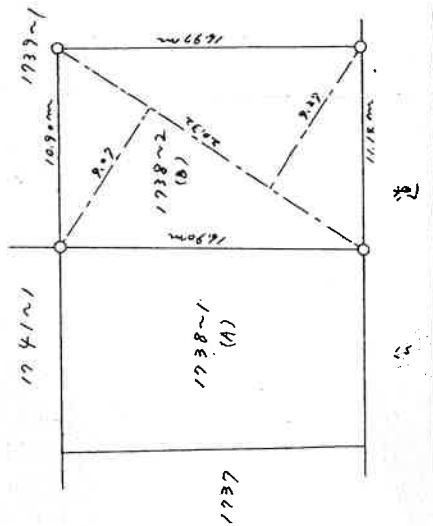
作者

求積表

$$\frac{1738 \sim 2}{18} \quad \frac{2032 \times (9.07 + 9.27)}{2} = 186.3344$$

$$\therefore 186 \text{ m}^2 \quad (186.33 \text{ m}^2)$$

$$\begin{aligned} 1738 \sim 1 & \quad (A) \\ 366.94 - 186.33 &= 180.61 \\ \therefore 180 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



請求番号：38-2

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6年8月2日 さいたま地方法務局

類品(四)

小箱式 38-3

各階平面図

面圖
圖面
物平
階
建各

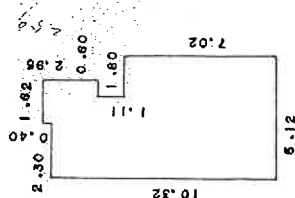
558, 7.13

家庭番号

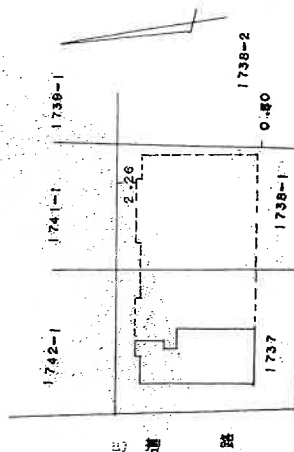
根岸4丁目

建物の所在 浦和市根岸4丁目1738番地1 同所1737番地

さいたま市南区



m	E	m
5.12	$\times 7.02 =$	359424
3.32	$\times 1.11 =$	36852
3.92	$\times 2.19 =$	85848
1.62	$\times 0.40 =$	0648
		48864

[illegible]

建築物の存する階 3階 B01号

♂ 写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

製作

縮尺

1

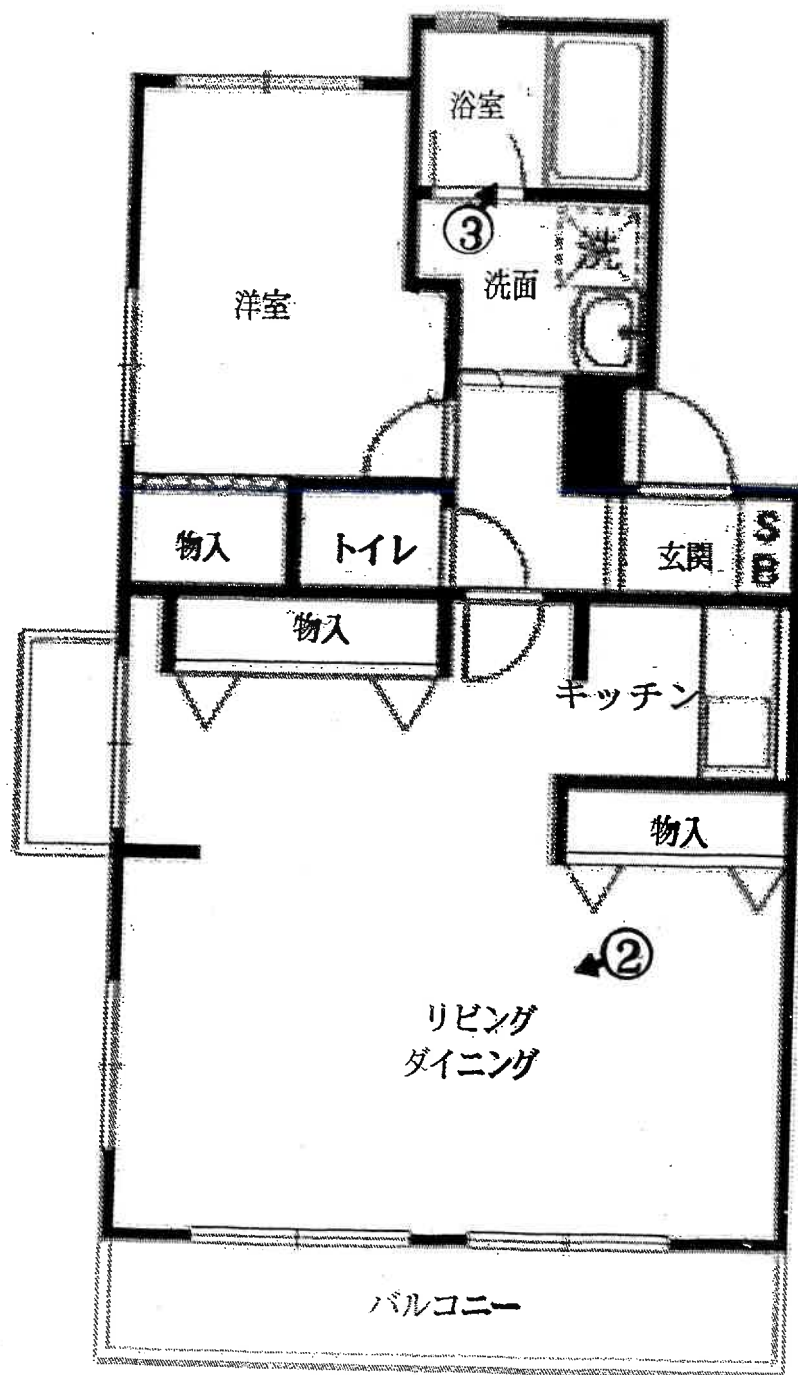
請
申

縮尺

1/200

(琦玉土地家屋調査士会)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

令和 6 年（ケ）第 250 号
令和 6 年 12 月 8 日 現地調査
令和 6 年 12 月 26 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市南区根岸四丁目
地 番 1738番1
地 目 宅地
地 積 180.01平方メートル
共有者 A 持分12分の1

2 所 在 さいたま市南区根岸四丁目
地 番 1737番
地 目 宅地
地 積 221.48平方メートル
共有者 A 持分12分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区根岸四丁目 1738番地1、1737番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 227.40平方メートル
2階 227.40平方メートル
3階 227.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸四丁目 1738番1の9
建物の名称 301
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 3階部分 48.86平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 8 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 3 5 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 6 7 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 3, 8 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 5 8 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・2	(土 地 の 表 示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	別紙物件目録記載のとおり	
3	(一 棟 の 建 物 の 表 示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「南浦和」駅の南西方約800m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、マンション、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高度地区(20m)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	401.49㎡ ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	西約6.4m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南約4m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供給処理施設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 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	南側市道を介して墓地に隣接し、北側は鉄道敷に近接している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パークプラザマンション根岸
建物の用途	共同住宅 (総戸数12戸)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和58年4月28日新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：約8年
構造	鉄筋コンクリート造、3階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、その他 その他：特になし
設備等	エレベーター・オートロック・管理事務室なし 駐車場なし、駐輪場あり
建物の品等	使用資材：やや劣る 施工：やや劣る
管理の形態等	管理組合：パークプラザマンション根岸管理組合 管理会社：毎日興業(株) 管理形態：巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	なし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 3階 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	1LDK バルコニーあり
仕 様	内 壁： クロス貼り、その他 天 井： クロス貼り、その他 床： フローリング、その他 設 備： 電気、ガス、給排水等 その他： 特になし ※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： 10,000 円（月額） 修繕積立金： 10,000 円（月額） 滞 納 額： なし（令和6年11月19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	賃借人が居宅として利用している。
特 記 事 項	目的建物内で猫を1匹飼っている。

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 敷地持分価格（物件1・2）

本件土地の建付地価格に共有持分割合を乗じ、敷地価格を求めた。

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	共有持分割合 オ	敷地価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	282,000	1.00	180.01	1.0	1/12	4,230,000
2	282,000	1.00	221.48	1.0	1/12	5,200,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 さいたま南-8

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $320,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/103.0 \times 100/110 \approx 282,000\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示地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：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、環境条件等が優る。

イ 個別格差：対象地はマンション用地としては概ね標準的である。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件3）

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
3	190,000	48.86	0.13	1,210,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数約42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・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $8 / (42 + 8) \times (1 - 0.2)$

2 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	敷地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,230,000	0.50	場所的利益	2,120,000
2	5,200,000	0.50	場所的利益	2,600,000

② 積算価格

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	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比
1	4,230,000	-2,120,000	1.0	1.03	2,170,000	19.8%
2	5,200,000	-2,600,000	1.0	1.03	2,680,000	24.5%
3	1,210,000	+4,720,000	1.0	1.03	6,110,000	55.7%
積算価格 (合計)					10,960,000	100%

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階中間部屋を標準とし、階層別(3/3階)・位置別(南向き角部屋)効用比等を考慮した。

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あり、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として、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ため、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

《DCF法の価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期末 有効純収益	最 終 還 元 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1	複 利 現 価 率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	(7.2 %) オ	エ×オ カ	ア+カ
円 1,361,232 (19.7 %)	円 541,600	% 7.7	円 6,822,753	0.8117	円 5,538,029 (80.3 %)	円 6,900,000 (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

$$1 \div (1 + 7.2\%)^3 = 0.8117$$

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

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

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、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり求めた。

	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	10,960,000	1.00	10,960,000
② 収 益 価 格	——		6,900,000
③調整後の価格	9,740,000		

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）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 価格（円） ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 （敷金等） （円） カ	評価額（円） ア×イ×ウ ×エ×オーカ
1	9,740,000	19.8%	1.0	0.7	1.00		1,350,000
2		24.5%	1.0	0.7			1,670,000
3		55.7%	1.0	0.7			3,800,000
一括価格（合計）							6,820,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：なし

カ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

基準地価格（さいたま南-8）
所在：さいたま市南区根岸4丁目505番9「根岸4-7-2」
価格：320,000円/㎡
位置：J R京浜東北線「南浦和」駅約1,000m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：178㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：東6.4m市区町村道
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写



位置図

1 : 10,000

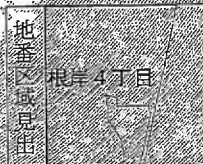
物件所在地

基準地

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

1771-6



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

A3 を A4 に縮小コピー

登記年月日：昭和45年2月27日

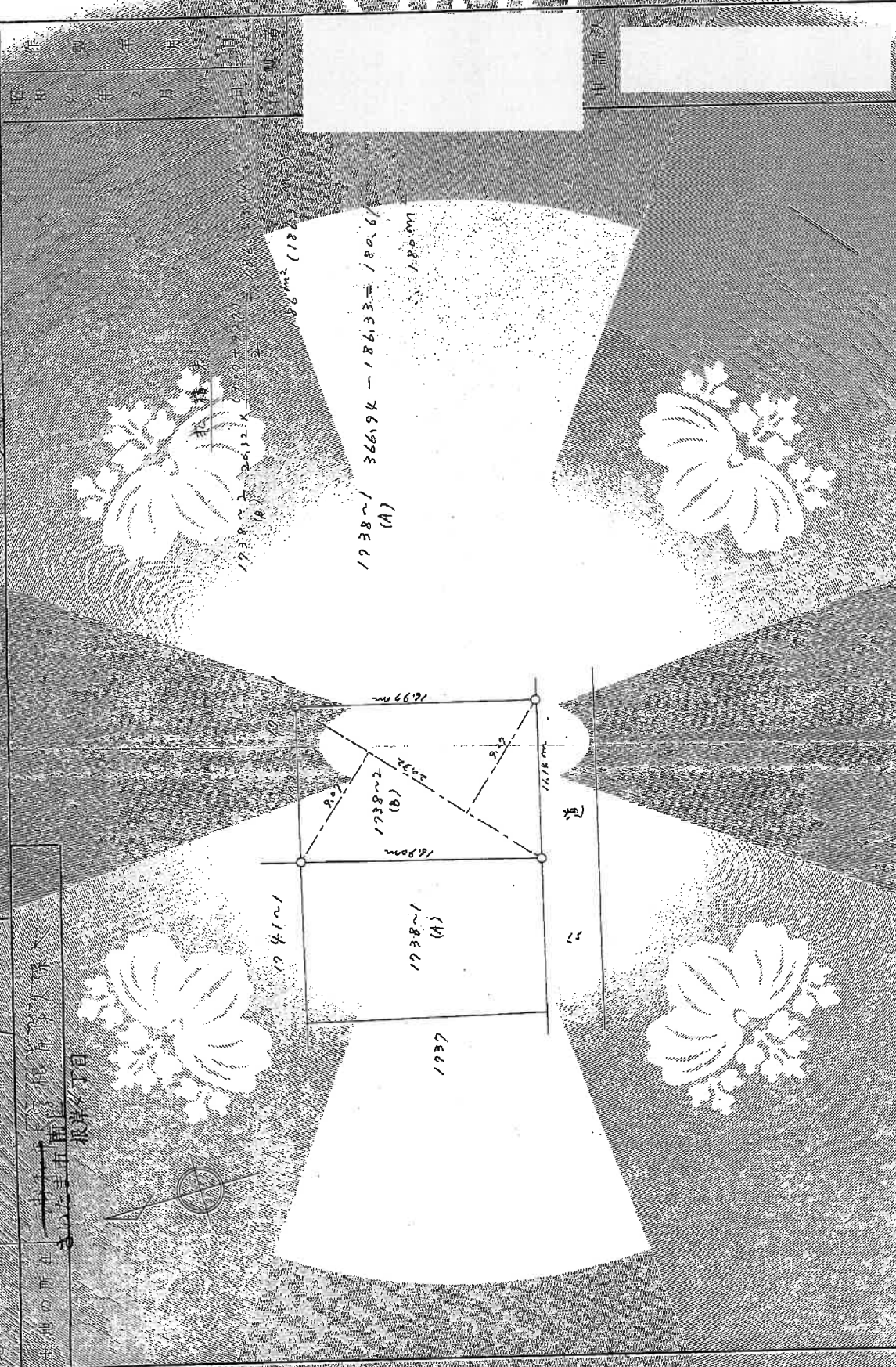
これは図面に記載されている内容と異なり、登記簿上の内容と異なる場合があります。
令和6年8月2日 さいたま市公営住宅局

447873

地番	1738-1
土地の所在地	さいたま市市根岸4丁目

地積測量図

前1738新1739
546.39



さいたま市公営住宅局（市紙）

地番 1738-1

登記年月日 昭和58年7月13日

各階平面図

191937

これは図面に記載されている図面と出所同一と推定される。
令和6年8月2日 さいたま地方法務局

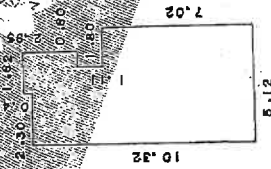
191937

建物番号 根岸4丁目
1738番地の3

建物平面図

建物の所在 さいたま市根岸4丁目1738番地1 同所1737番地

さいたま市 南区



m²
512x702=359424
332x111=36852
392x219=85848
162x040=6648
48864



道路

建物の存する階 3階 801号

作成者

1/250

申請人

昭和58年7月13日

300

A3をA4に縮小コピー