

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 7月29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 8月20日から 令和 7年 8月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 3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 7年 9月17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 7年 9月 8日 午前 9時10分から 令和 7年 9月12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 7月29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	8,050,000 6,440,000		1,610,000	41,641	10,821
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区南浦和三丁目 516 番地 3

建物の名称 第三ローヤルコーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南浦和三丁目 516 番 3 の 22

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 52.63 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 さいたま市南区南浦和三丁目 516 番 3

地 目 宅地

地 積 1491.91 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

敷地権の割合 500 分の 10



物 件 明 細 書

令和 7年 5月29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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者及びAが占有している。A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 》

- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区南浦和三丁目 516 番地 3

建物の名称 第三ローヤルコーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南浦和三丁目 516 番 3 の 22

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 52.63 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 さいたま市南区南浦和三丁目 516 番 3

地 目 宅地

地 積 1491.91 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

敷地権の割合 500 分の 10



令和6年(ケ)第353号

令和7年1月8日受理

令和7年2月14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 さいたま市南区南浦和三丁目 516 番地 3

建物の名称 第三ローヤルコーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南浦和三丁目 516 番 3 の 22

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 52.63 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 さいたま市南区南浦和三丁目 516 番 3

地 目 宅地

地 積 1491.91 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

敷地権の割合 500 分の 10



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南浦和3丁目11番16号南浦和第3ローヤルコーポ302号室	
建 物	物件1	
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が異なる (☐ 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 種 類 : ☐ ある 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	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 6,000円 修繕積立金 11,000円	令和7年1月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年3月～R7年1月分 計187,000円
管理費等照会先	新木マンション管理士事務所	
その他の事項	1 管理士事務所によると、上記管理費等滞納金に対する遅延損害金として16,877円が発生しているとのことである。 2 洗面所入口ドア下部に傷みがある。	
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	敷地に隣接する地番516-13土地は、管理組合法人南浦和第3ローヤルコーポの所有名義となっており居住者用駐車場として使用されている (登記上地目は宅地)。	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☒ 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

(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	■全部 □	
占有者	□債務者 ■A（債務者兼所有者の妻）	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■A（占有者） □（ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨		
占有権原	□賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期	令和6年10月ころ	
最初の契約等	契約日	
	期間	令和6年10月ころから □ 年 月 日まで 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月 限り 分支払） □前払（ 年分 円） □相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
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

(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
■ A (債務者兼所有者の妻)	1 夫である債務者兼所有者は、現在行方不明になっていてこの家にはいません。もともとあまり家には帰って来ない人だったのですが、昨年8月から帰って来ておらず10月に浦和警察署に捜索願いを出しました。捜索願いの受付証のような書類は交付されず行方不明届出番号というものを発行されました。 2 電気料金、水道料金の契約名義は夫のままですが、料金は私が負担しています。駐車場も夫名義で2区画借りていたものを1区画は私名義に変更して1区画は名義はそのままで夫の両親に負担してもらっています。自動車もそのまま放置してありますが、夫名義のため処分することもできず困っています。離婚をすることもできず7年経過しないと失踪宣告ともならないので公的な制度も利用できず非常に困っています。 3 裁判所から郵送されてきた競売開始決定正本は私が同居者として受け取りました。 4 夫の荷物は玄関脇洋室とベランダ側洋室（浴室側）に残ったままになっています。
■ マンション管理事務所担当者	1 こちらのマンションは、一部の事務を外部に委託していますが基本的には自主管理です。買受人が名義変更手続を行う場合には、管理組合法人南浦和第3ローヤルコーポの理事長までご連絡いただきたい。 2 マンションに隣接する地番516-13の土地は、管理組合法人が所有してマンション居住者用の駐車上として使用されています。

(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 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 目的物件の占有状況については、Aの陳述どおりAがその子供と居宅として使用していることが認められた。債務者兼所有者が行方不明となり搜索願いを出した経緯についてもその陳述内容は相当具体的で真実を述べているものと思われた。

Aの占有権原についてAから法的根拠等の具体的な陳述はなかったが、当事者間の意思を合理的に解釈するとAは使用借権に基づき自ら占有しているものと認定した。すなわち債務者兼所有者は自らが所在不明になった後にその妻と子供が引き続き居住することを認容しているものと思われ、Aも搜索願いを出して光熱費等を自ら負担するに至ってからはA自身が固有の占有を取得したとの認識があり、これを法的に評価すると債務者兼所有者がAに無償で貸したものと認めた。

以上より目的物件の占有状況については、2枚目のとおり報告する。

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

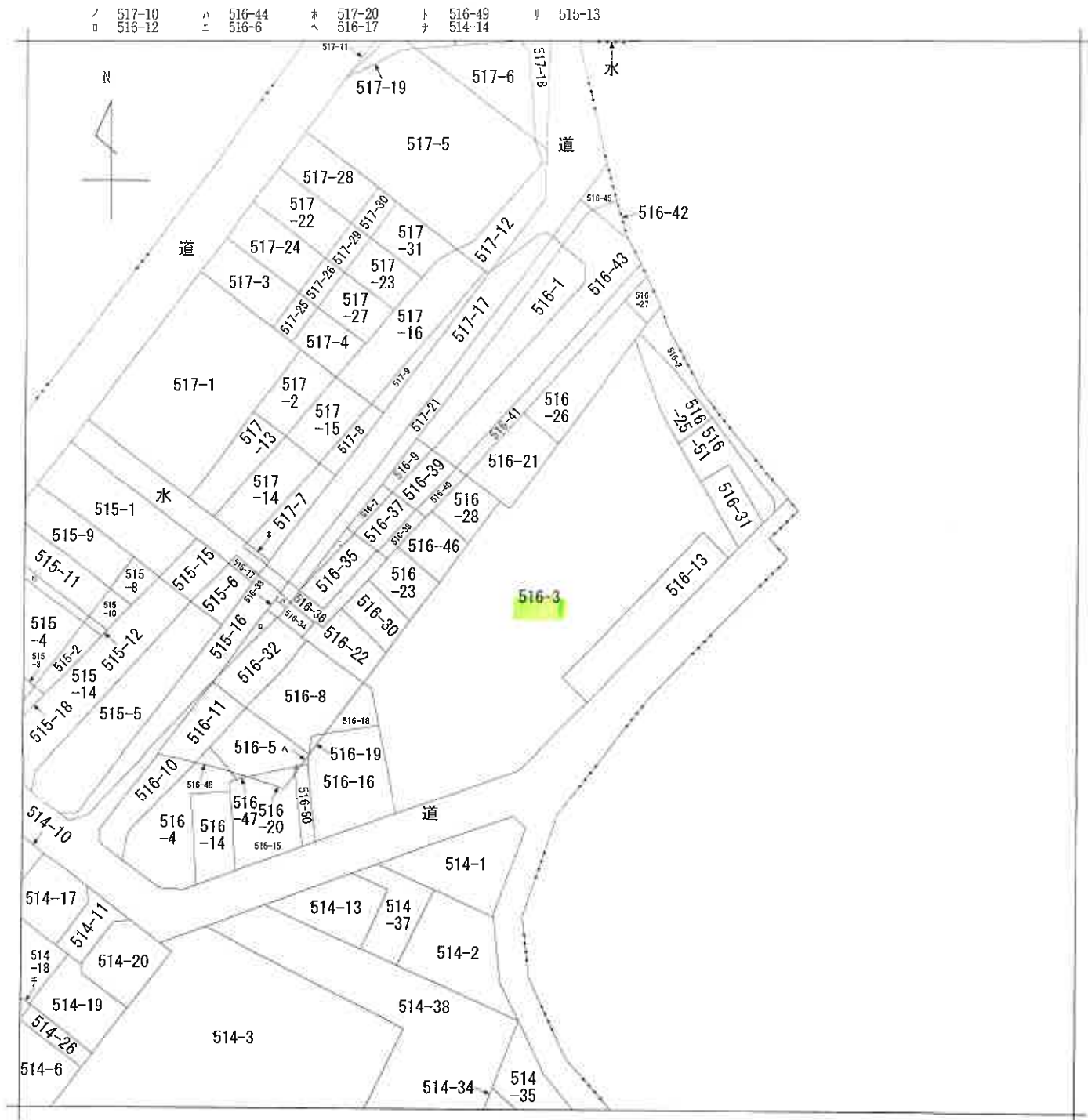
(5枚目)

(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7年1月9日(木) 15:40-15:50	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、 債務者兼所有者の妻と面談、管理組 合の郵便受けに管理費等滞納状況照 会書を投函
令和7年1月30日(木) 9:40-10:25	物件所在地	債務者兼所有者の妻立会いのもと物 件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年2月14日(金) 9:00-9:05	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書取得
令和7年2月14日(金) 11:00-11:05		マンション管理士を電話聴取
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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。



請求部分	所在地				さいたま市南区南浦和三丁目		地番	516番3		
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	昭和48年8月31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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和6年11月8日

東京法務局

請求番号：14-1

(1/1)

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方務務局管轄)
令和6年11月8日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：14-2

地番	516-3, 516-13
土地の所在	浦和市南浦和3丁目 さいたま市南区
475445	

地積測量図 S52.9.20

地積番号	底辺	高さ	倍面積	面積
B	29.463	5.128	151.086	264
	29.463	5.126	151.027	338
	302.113			602
A	1642.97	-	151.056	801
				1497.913

単位:メートル

縮尺 1/300

（表源約）

製作年月日 昭和52年9月9日

製作者 東京 [redacted] 株式会社 [redacted]

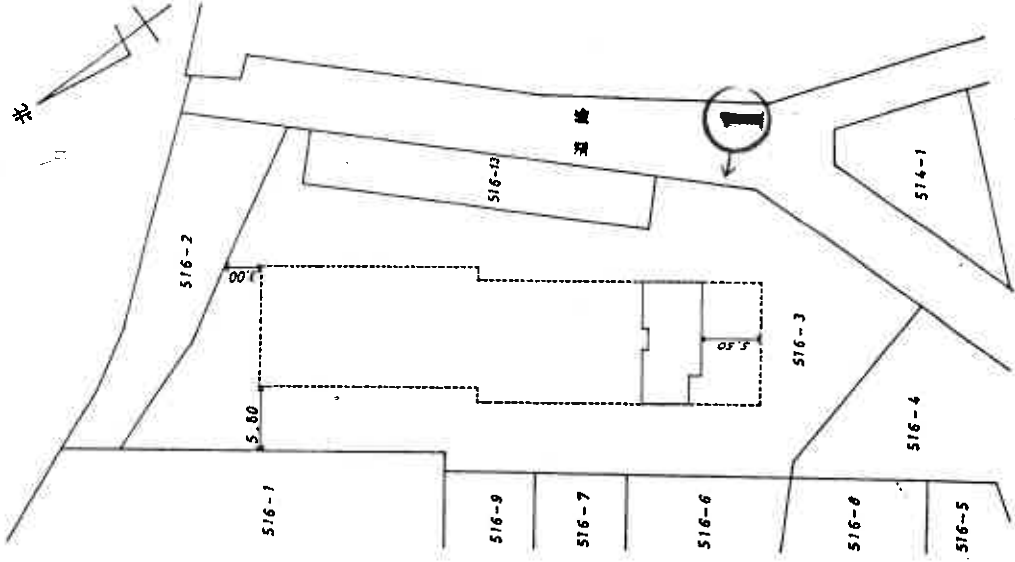
A3判をA4判に縮小

237678

建築物平面図

家屋番号	南浦和3丁目516番地3
建物の所在	さいたま市南区

区分した建物
(3階部分、第302号)



床面積

4.14	X	2.66	=	11.0124
5.26	X	1.92	=	10.0992
4.78	X	1.93	=	9.2254
5.26	X	4.24	=	22.3024
床面積			52.6394 m ²	

○→写真撮影の位置と方向

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(要源納)

製作年月日	昭和52年9月22日
製作者	東京市南区 日本土地家屋調査士 土地区画整理士
申請人	

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。
(さいたま地方支庁役所)

令和6年11月8日 東京支庁役所

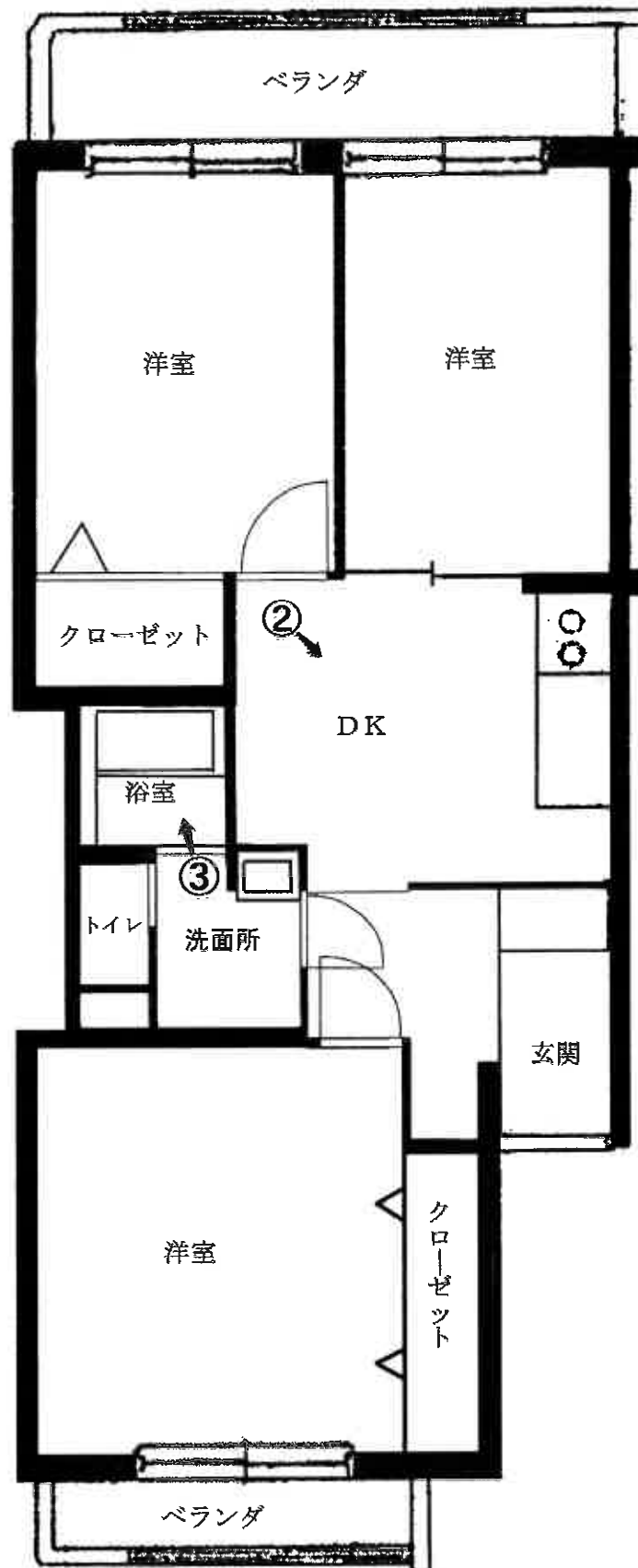
登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和6年 (ケ) 第353号
令和7年 1月30日 現地調査
令和7年 3月11日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区南浦和三丁目 516番地3

建物の名称 第三ローヤルコーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南浦和三丁目 516番3の22

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 52.63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 さいたま市南区南浦和三丁目516番3

地 目 宅地

地 積 1491.91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

敷地権の割合 500分の10



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金8,050,000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 建 物 の 名 称 (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 (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 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		
	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」駅の北東方約670m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅や2階建のアパート、中層マンション、駐車場等が混在する住宅地域。藤右衛門川に近接し、隣接する川口市域は市街化調整区域に指定され、低層利用が多い。	
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1種住居地域 60% 200% なし 高度地区(20m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,491.91㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東側約6m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 : 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	0.5m～3.0mの洪水浸水想定区域(想定最大規模)。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	第三ローヤルコーポ
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数50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52年9月16日新築 経 過 年 数： 約47年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約3年
構 造	鉄筋コンクリート造、5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	エレベーターなし、自転車置場、集会所
建 物 の 品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
管 理 の 形 態 等	管理組合： 管理組合法人南浦和第3ローヤルコーポ 管理会社： 新木マンション管理士事務所（一部委託） 管理形態： 自主管理
管 理 の 状 況	普 通
特 記 事 項	① 階段室型の共同住宅である。 ② 建築確認は、敷地権の目的である土地（地番516番3）のほか、当該土地に隣接して、管理組合法人南浦和第3ローヤルコーポが所有する駐車場用地（地番516番13）も含めた範囲を敷地としている。

(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： 南東向き
床 面 積	登記 (52.63㎡) とほぼ同じ
間 取 り	3DK
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： 6,000 円 (月額) 修繕積立金： 11,000 円 (月額) 滞 納 額： あり (令和7年1月31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	所有者の妻が居宅として占有している。
特 記 事 項	① 内装及びキッチンは、現所有者が本物件を購入した平成26年頃にリフォームしたものと推定される。 ② 洗面所のドアに一部穴が開いていた。

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
300,000	52.63	0.05	790,000

※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47年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $3 / (47 + 3) \times (1 - 0.2)$

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
318,000	1.00	1,491.91	1.0	10/500	9,490,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま南-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 380,000\text{円/m}^2 & \times & 103.5/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/122 & \div & 318,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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（道路接面方位）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、交通接近条件（駅距離）、環境条件（居住環境）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 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
790,000	9,490,000	1.2	1.00	12,340,000

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：3階南東中間部屋を標準とし、階層別(3/5階)・位置別(南東向き中間部屋)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		
			イ ÷ ウ × (1 - 0.03) (7.1 %)				
			エ	オ	カ		ア+カ
ア	イ	ウ					
円	円	%	円		円	円	
2,002,975	751,800	7.6	9,595,342 円	0.8140	7,810,608	9,810,000 円	
(20.4 %)					(79.6 %)	(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

$$1 \div (1 + 7.1\%)^3 = 0.8140$$

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求められた。

両試算価格には開差が生じたが、目的物件の需要の主体は自己利用を目的としたものと認められることから、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	12,340,000	1.00	12,340,000
② 収 益 価 格	——		9,810,000
③調整後の価格	12,100,000		

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。

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（敷金等） （円） オ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ×オ
12,100,000	1.0	0.7	0.95		8,050,000

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。

オ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま南-2）

所 在：さいたま市南区南浦和3丁目560番11

価 格：380,000円/㎡

位 置：JR京浜東北線「南浦和」駅約700m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：112㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：北東4.0m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（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

GS1 Maps

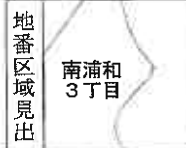


(00030010
2024/1/1/13
00001)

イ 517-10 ハ 516-44 ホ 517-20 ト 516-49 リ 515-13
ロ 516-12 ニ 516-6 ヘ 516-17 チ 514-14



(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	さいたま市南区南浦和三丁目			地番	516番3		
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	昭和48年8月31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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和6年11月8日

東京法務局

請求番号: 14-1
(1/1)

登記官



A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：昭和52年9月20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6年11月8日 東京法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

552.9.20

地積測量図

地番	516-3, 516-13
土地の所在	浦和市南浦和3丁目 さいたま市南区

475445

作製年月日
昭和52年9月9日

作製者

516-4

516-3

A

516-2

516-1

516-9

516-7

516-6

516-8



地番	底辺	高さ	倍面積	面積
B	29.463	5.128	151.086264	
A	29.463	5.126	151.027008	
			302.113602	151.056801
A	1642.97	-	151.056801	1491.913199

単位:メートル

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和52年10月3日

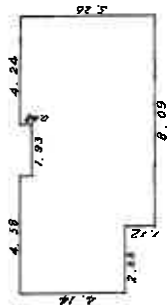
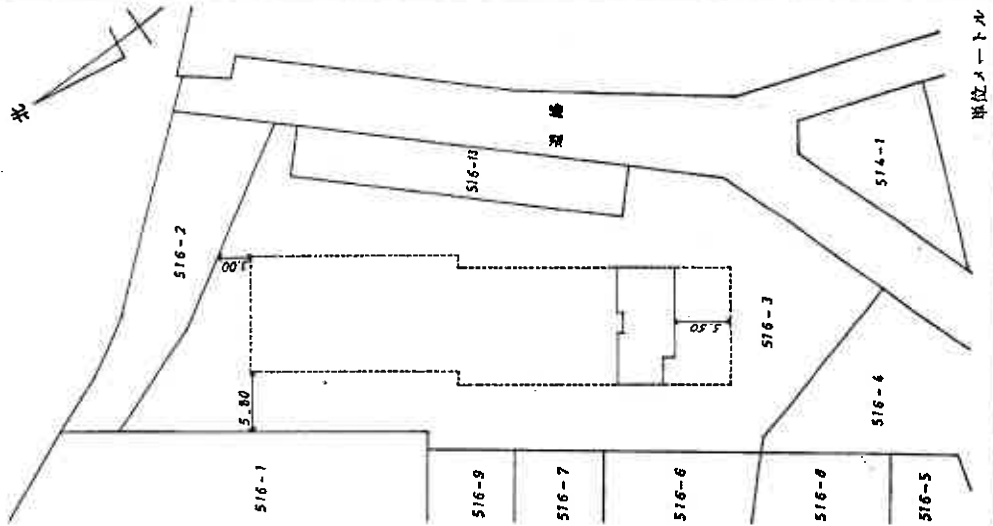
237678

建物図面図面図面

22

家屋番号	南浦和3丁目516番地3
建物の所在	さいたま市南区

区分した建物
(3 増設分、第 302 号)



求積表

4.14	X	2.66	=	11.0124
5.26	X	1.92	=	10.0992
4.78	X	1.93	=	9.2254
5.26	X	4.24	=	22.3024
床面積				52.6394 m ²

(尺源附)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

5/2

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。
(さいたま市地方務局管轄)
令和6年11月8日 東京法務局

登記官

請求番号：14-3

A3版をA4版に縮小