

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 5月20日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 6月 4日から 令和 7年 6月 11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月 18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 7月 2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 6月 23日 午前 9時10分から 令和 7年 6月 27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 5月20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	17,340,000 13,872,000		3,468,000	86,361	21,116



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市浦和区仲町四丁目 11番地2、11番地
1

建物の名称 ドメイン浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲町四丁目 11番2の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.45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 さいたま市浦和区仲町四丁目11番2

地 目 宅地

地 積 267.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市浦和区仲町四丁目11番1

地 目 宅地

地 積 213.06平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 183344分の6343



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

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 さいたま市浦和区仲町四丁目 11番地2、11番地
1

建物の名称 ドメイン浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲町四丁目 11番2の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.45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 さいたま市浦和区仲町四丁目 11番2

地 目 宅地

地 積 267.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市浦和区仲町四丁目 11番1

地 目 宅地

地 積 213.06平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 183344分の6343



令和6年(ケ)第268号
令和6年11月14日受理
令和6年12月13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 さいたま市浦和区仲町四丁目 11 番地 2、11 番地
1

建物の名称 ドメイン浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲町四丁目 11 番 2 の 603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.45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 さいたま市浦和区仲町四丁目 11 番 2

地 目 宅地

地 積 267.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市浦和区仲町四丁目 11 番 1

地 目 宅地

地 積 213.06平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 183344分の6343



(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	埼玉県さいたま市浦和区仲町4丁目2番23-603号	
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 ☐ 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	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 13,400円 修繕積立金 19,790円 自転車置場使用料 600円 町内会費 200円	令和6年10月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年1月～R6年10月分 計339,900円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本施設管理株式会社	
その他の事項	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として25,926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	☒ 宅地（符号1、2） ☐ 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、2） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）	
その他の事項	敷地に接する地番163-1の土地は内務省所有名義の公衆用道路となっている（登記上地目も同様）。	
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

(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
■債務者兼所有者	1 目的物件は、私が居宅として使用しています。 2 キッチンカウンター側面と玄関横の寝室の壁に小さな凹みがある以外に故障や破損はないと思います。

(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 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から3枚目のとおり報告する。

以上

(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6年11月18日(月) 11:15-11:20	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
令和6年11月18日(月) 11:35-11:40	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照 会書をファックス送信
令和6年11月21日(木) 14:40-14:45	物件所在地	債務者兼所有者をインターホン越し に聴取
令和6年12月10日(火) 9:30-9:45	物件所在地	債務者兼所有者立会いのもと物件調 査、写真撮影(評価人同行)
令和6年12月12日(木) 16:30-16:35	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書取得

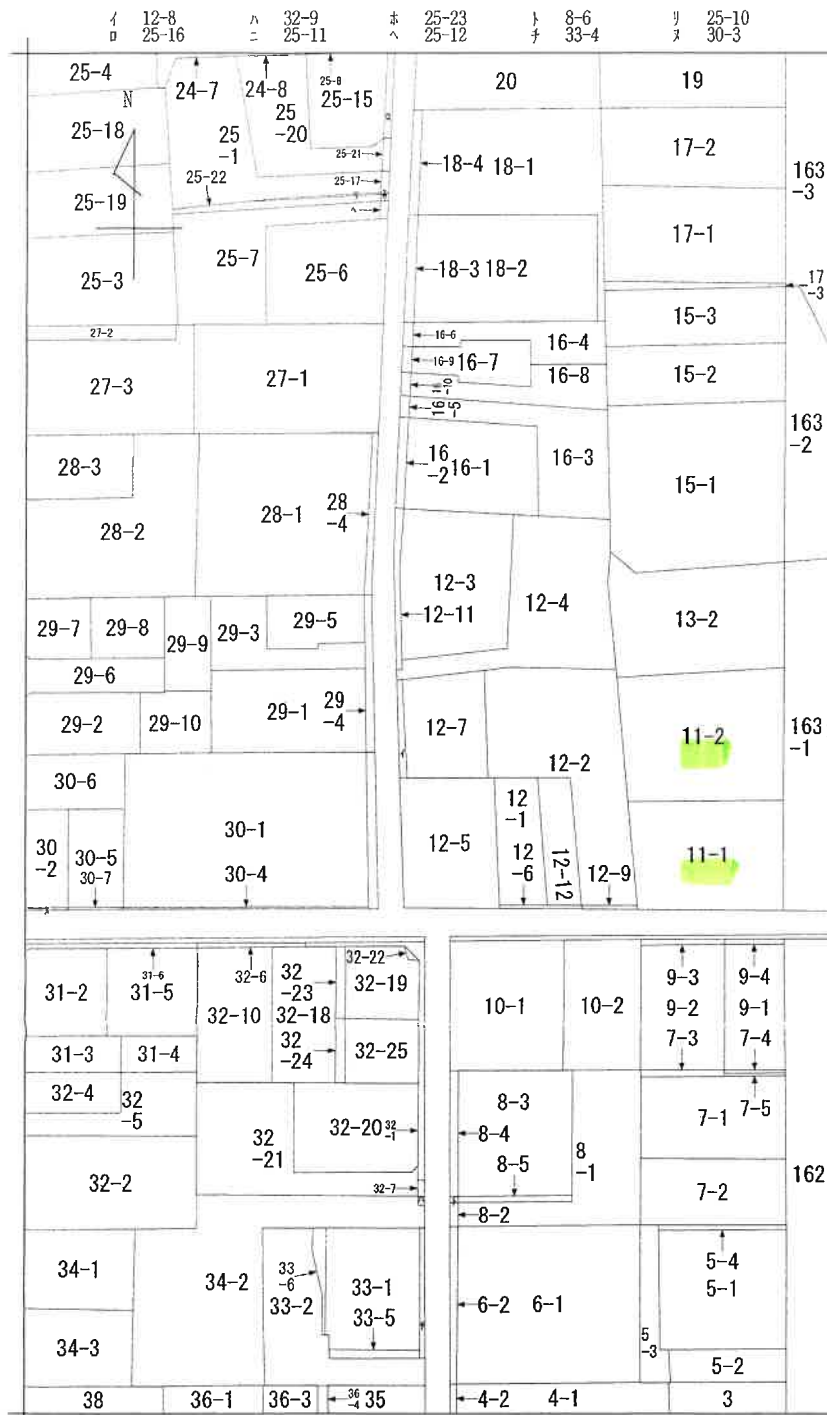
(特記事項)

☐ 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、立会人を立ち会わせ、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。

地番区域見出	仲町 4丁目
--------	-----------

請求部	所在	さいたま市浦和区仲町四丁目			地番	11番2		
出縮	力尺 1/600	精度	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。

令和6年8月29日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M87062

登記官

(1/1)

(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。
令和6年8月29日 さいたま地方法務局

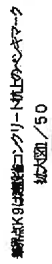
をいふたま地方方法務局

(8 枚目)

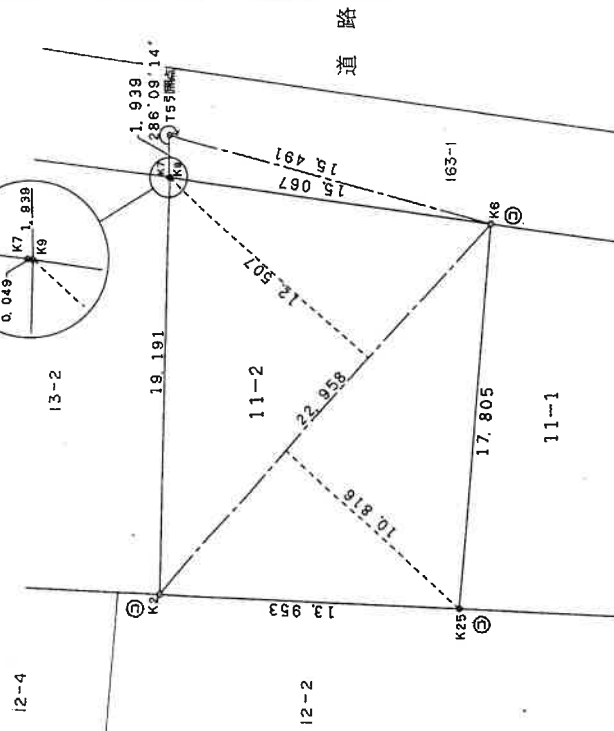
地積測量図

浦和市仲町四丁目

さいたま市浦和区



地 号	11-2	高 占	倍 面	精
底 切	22.958	10.816	248.135728	
	22.958	12.507	287.135708	
		合 计	535.449434	
合 计	地 精	267.7247170	267.72	平



作製者	大宮市 [Redacted] 土地家屋調査士	(平成11年7月10日作製)
-----	------------------------------	----------------

代表取締役

尺縮

$$1/250$$

地区整理番号：M87063

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。
令和6年8月29日 さいたま地方裁判所

登記官

(9 枚目)

434012

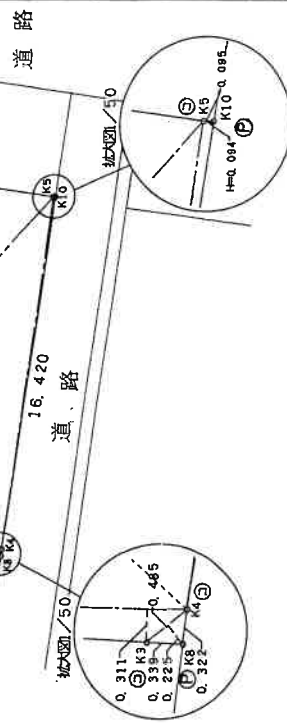
地 番 11-1

土地の所在
浦和市仲町四丁目
さいたま市浦和区



求積表

地 番 号	底 面 積	高 さ	体 積
11-1	0.485	0.225	0.109125
11-2	11.888	0.311	3.697478
11-3	21.305	8.101	193.888305
11-4	21.305	10.849	226.878945
11-5	16.420	0.084	1.543480
合 計	426.12834		213.0819170
合 計 地 積	213.08		m ²



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

申請人
代表取締役

縮尺
1/250

A3判をA4判に縮小

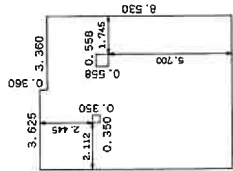
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月29日 さいたま地方法務局

令和6年8月29日

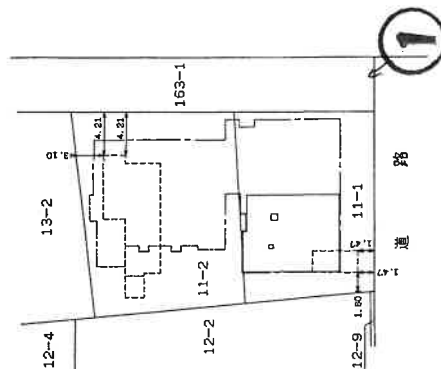
建物の番号 603

6 階部分

建物の存する部分 6 階



3.625	x	0.360	=	1.305000
6.965	x	8.530	=	59.582050
0.500	x	0.350	=	-0.122500
0.558	x	0.558	=	-0.311364
				+
				60.453186

床面積 60.45 m²

○→写真撮影の位置と方向

単位・メートル

作者

東京
地産
土家
調査士

1/2

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

北京市西城区

縮尺

0

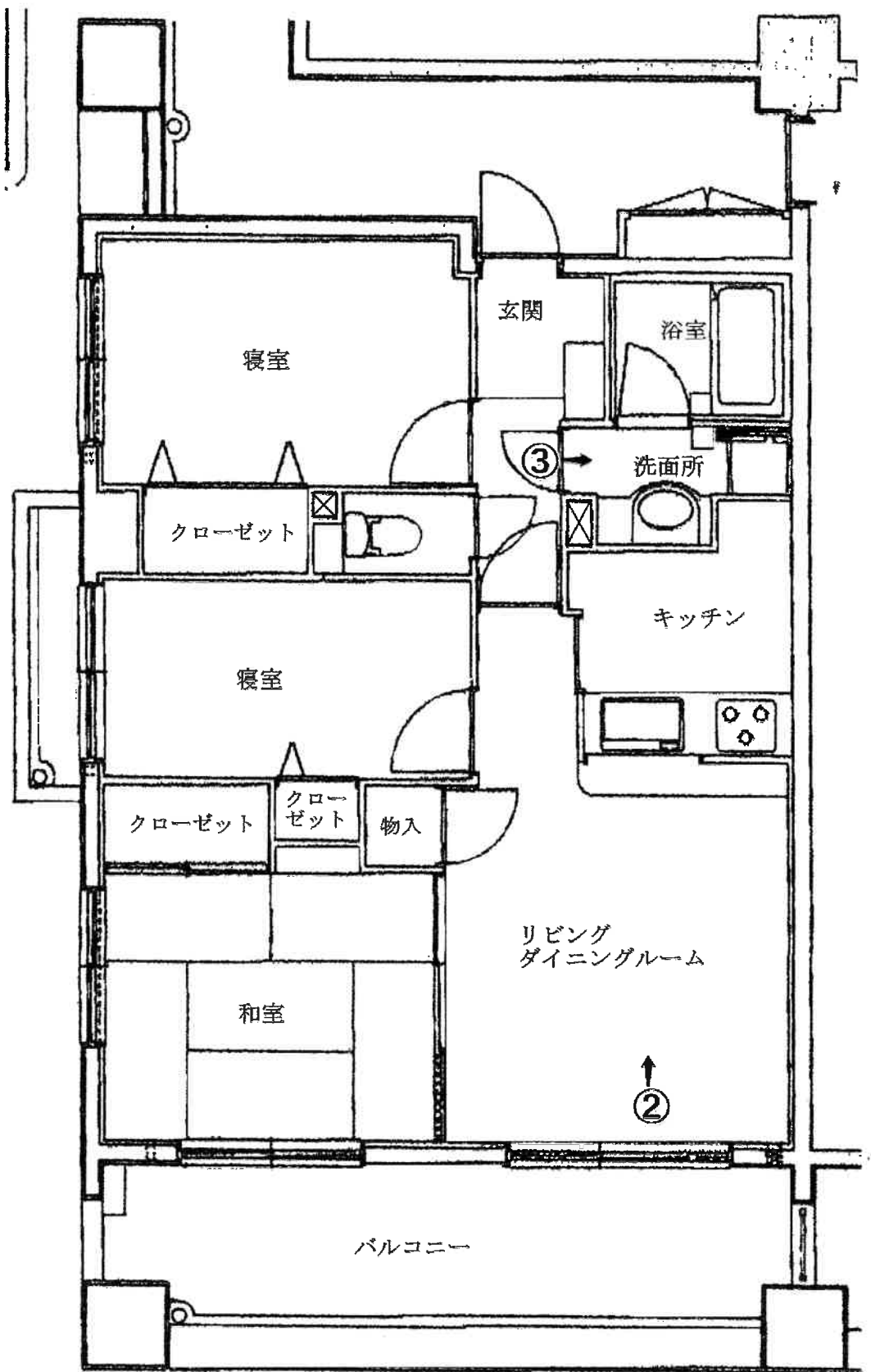
(東京土地家屋調査士会用紙)

地图整理番号：M87065

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268号
令和6年12月10日現地調査
令和6年12月27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 さいたま市浦和区仲町四丁目 11 番地 2、11 番地
1

建物の名称 ドメイン浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲町四丁目 11 番 2 の 603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 60.45 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 さいたま市浦和区仲町四丁目 11 番 2

地 目 宅地

地 積 267.72 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市浦和区仲町四丁目 11 番 1

地 目 宅地

地 積 213.06 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 183344分の6343



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 17,340,000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		
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	J R 京浜東北線「浦和」駅西方890m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	事務所、マンション、店舗等が連たんする国道沿いの路線商業地域	
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	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区(浦和駅周辺)、景観誘導区域(市街化区域)
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	480.78㎡(登記数量) ほぼ長方形 台地、ほぼ平坦 角地
接面道路の状況	東約16.2m舗装国道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 南約3.3m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 ガ ス 下水道	あり あり 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	・ 南側市道は建築基準法第42条第2項の道路で後退部分を含んでい る。南側道路沿い緑地と市が整備したU字溝の間の土地がそれにあ たる。建築計画概要書によると本件建物は、道路後退部分を考慮し 配棟されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ドメイン浦和
建物の用途	共同住宅（総戸数29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15年2月23日 経過年数：約22年 残存耐用年数：約28年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8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	管理人室、駐車場、駐輪場、ゴミ集積庫、EV等
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：ドメイン浦和管理組合 管理会社：日本施設管理株式会社 管理形態：委託管理（日勤）
管理の状況	普通
特 記 事 項	・規約設定共用部分としてゴミ置場、電気室が存在する。

(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 : 6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	3LDK 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、畳、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: 13,400円(月額) 修繕積立金: 19,790円(月額) 滞 納 額: あり(令和6年10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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

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
303,000	60.45	0.448	8,210,000

※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)。

ウ. 現価率

経過年数 22年、経済的残存耐用年数 28年、
観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数28年}}{(\text{経過年数22年} + \text{経済的残存耐用年数28年})} \times (1 - 0.2) = 0.448$$

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
485,000	1.02	480.78	1.0	6,343/183,344	8,230,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地(さいたま浦和5-3)

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

$$471,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{102.9}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \div 485,000 \text{ 円/㎡}$$

- ◇ 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:100 その他条件:100

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

イ. 個別格差 : 画地条件等を考慮した。 ・角地+3.0% ・道路後退部分を含む-1.0%

$$1.030 \times \times 0.990 \div 1.02$$

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
8,210,000	8,230,000	1.50	1.09	26,880,000

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階中間部屋を標準とし、階層別(6階)・位置別(角部屋)効用比等を考慮した。

$$\text{階層別比率 (104\%)} \times \text{位置別比率 (105\%)} \times \text{その他補正 (100\%)} \div 109\%$$

6階 +4.0% 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 エ $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
3,135,486円 (16.6%)	1,166,295円	6.1%	18,546,002円	0.8492	15,749,265円 (83.4%)	18,880,000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

$$1 \div (1 + 5.6\%)^3 \div 0.8492$$

- 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	26,880,000	1.00	26,880,000
②収益価格	—		18,880,000
③調整後の価格(円)	26,080,000		

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(円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
26,080,000	1.00	0.70	0.95		17,340,000

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

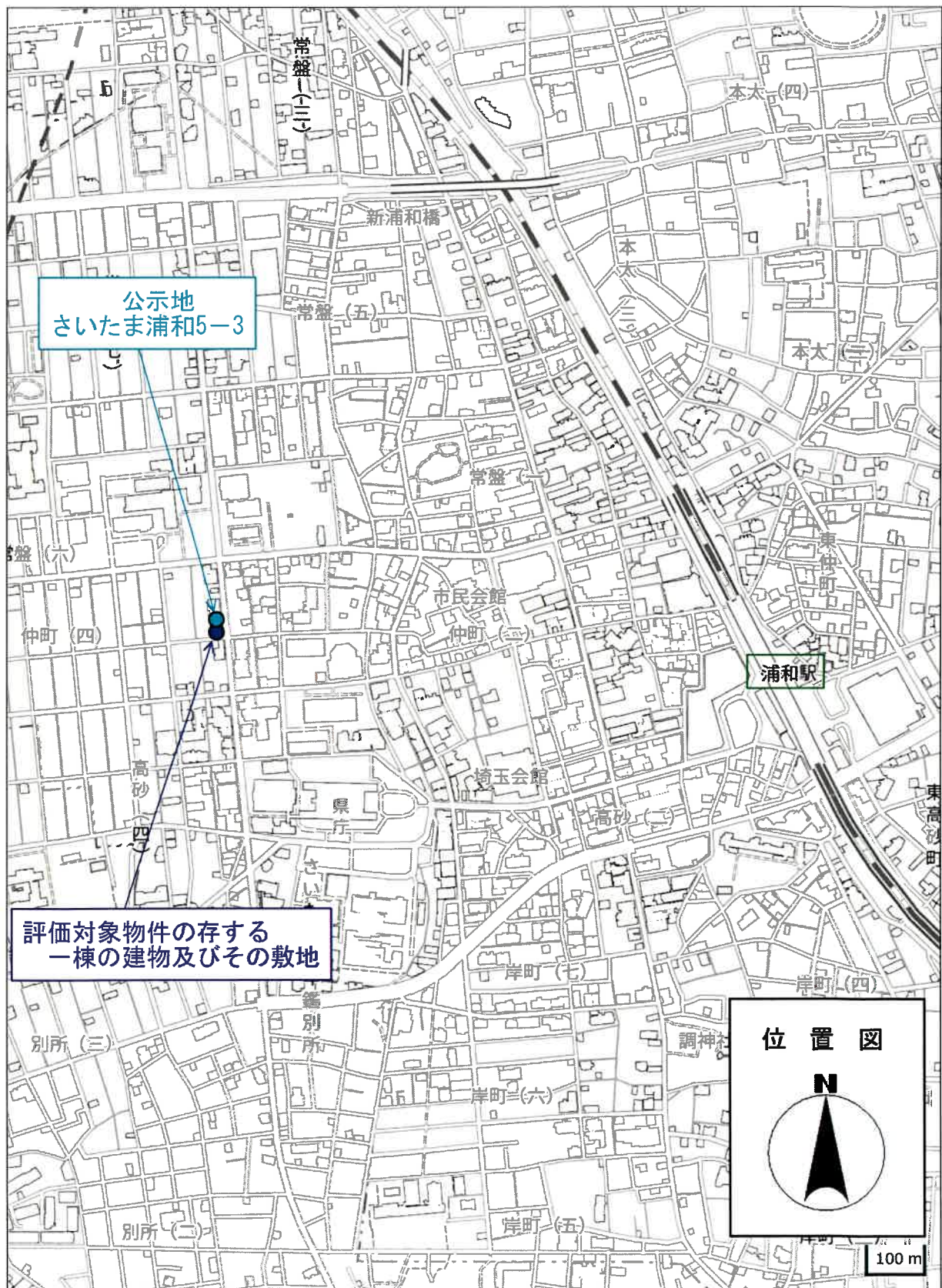
地 価 公 示 価 格 : (さいたま浦和5-3)
所 在 : 埼玉県さいたま市浦和区仲町4丁目13番2
「仲町4-2-22」
価 格 : 471,000円/㎡
位 置 : JR京浜東北線「浦和」駅約1000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 239㎡
供 給 処 理 施 設 : 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路 : 東16.0m国道
用 途 指 定 等 : 商業地域、準防火地域
(建ぺい率80%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中高層の事務所ビルが多い国道沿いの商業地域

第7 附属資料

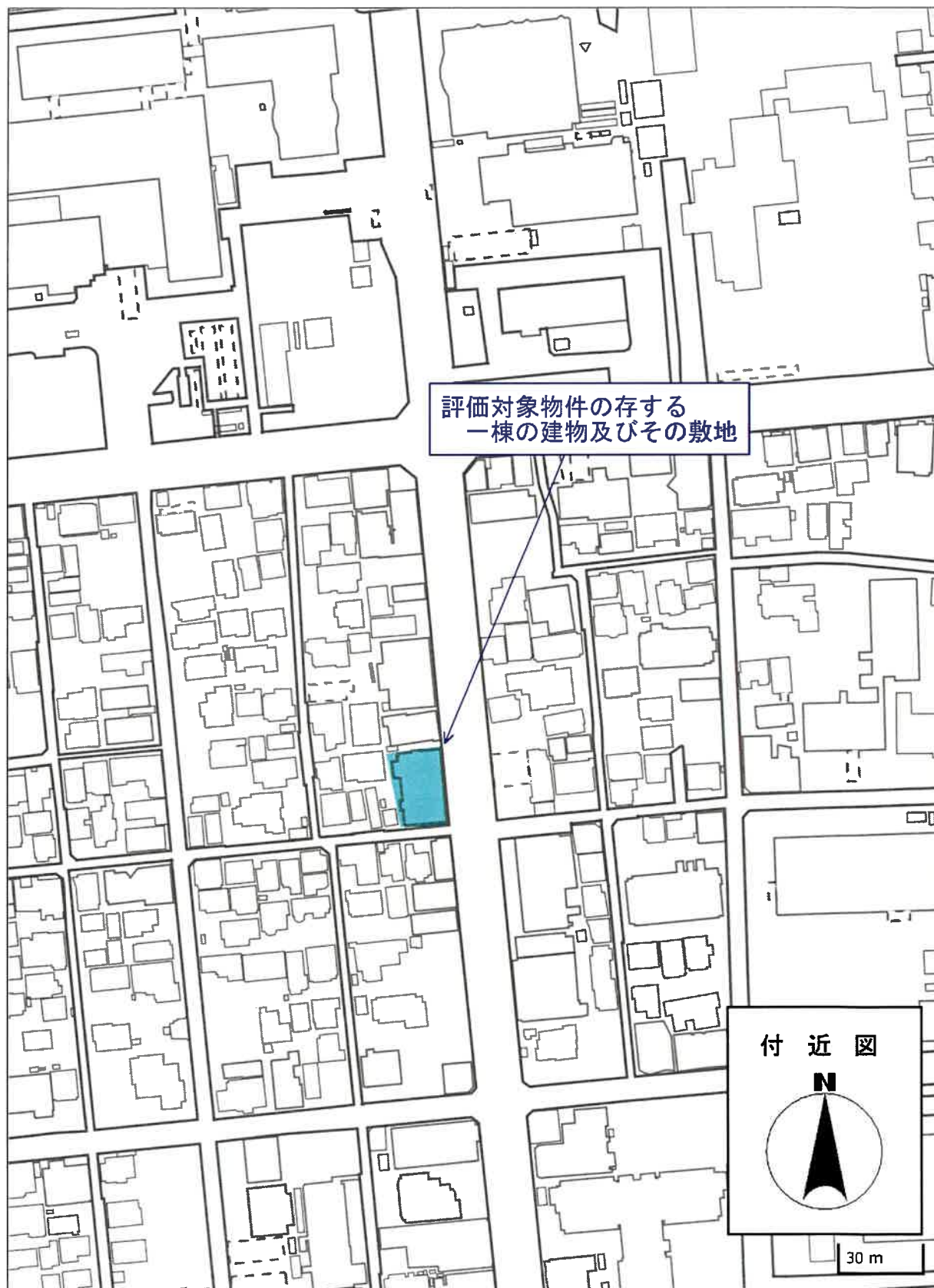
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図

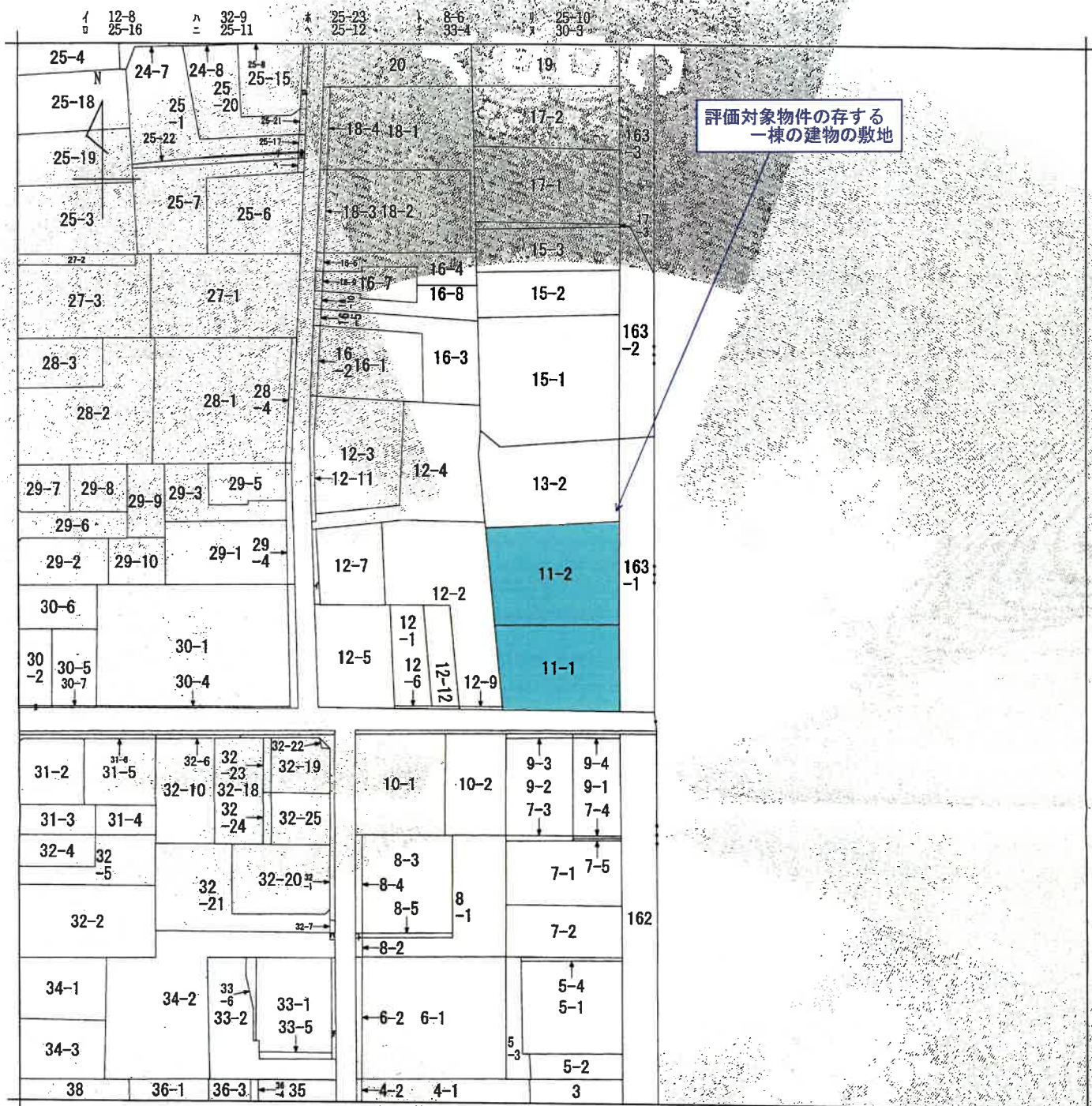
以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





(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。

地番区域見出し	仲町 4丁目
---------	-----------

請求部	所在	さいたま市浦和区仲町四丁目			地番	11番2		
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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和6年8月29日

さいたま地方法務局

地図整理番号: M87062

登記官

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29日 さいたま地方裁判所

登記官

434013

地番 11-2

地積測量図

土地の所在 浦和市仲町四丁目

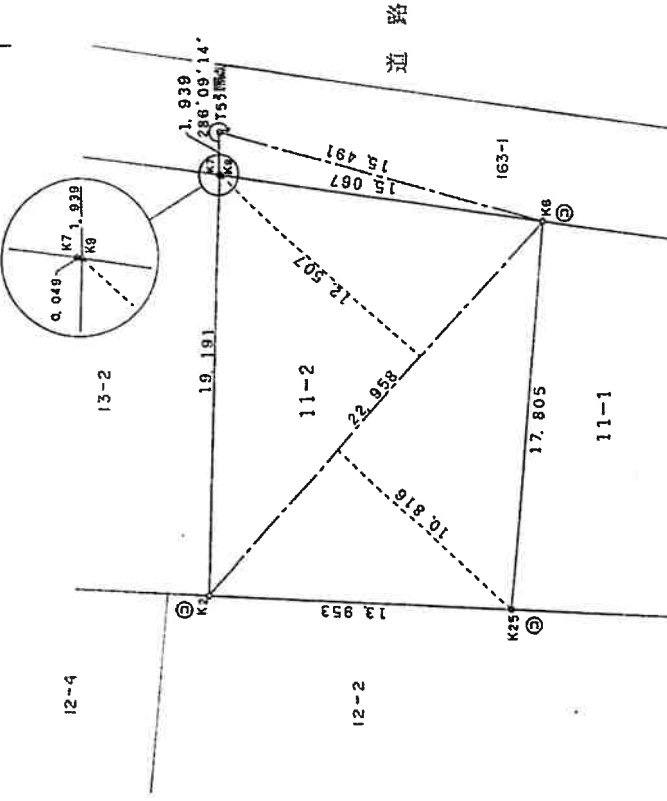
さいたま市 浦和区



求積表

地番	11-2	面積	積算
1	22.958	10.818	248.313728
2	22.958	12.507	282.135708
合計			530.449436
合計面積		257.72	

測量点K9は測量コンクリート杭の中心
1/250



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	①	金属杭	②	刻印	
②	コンクリート杭	③	金属杭	④	刻印	
③	アラスチック杭	⑤	金属杭	⑥	刻印	

作製者 大宮市 土地家屋調査士 (平成11年7月10日作製)

申請人

日本電建株式会社
代表取締役

縮尺 1/250

登記年月日：平成15年3月11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29日

さいたま地方支局

登記官

地図整理番号：M87065

70%縮小コピー（原サイズA3）

17244i

各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

家屋番号

浦和仲町四丁目1番2
の603

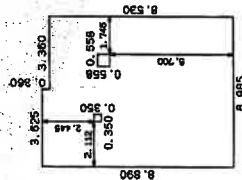
建物の所在

さいたま市浦和仲町四丁目1番地2・1番地1

建物の番号 603

6 階部分

建物の存する部分 6 階



面積表

3.625	x	0.360	=	1.305000
6.985	x	8.530	=	59.582050
0.350	x	0.350	=	-0.122500
0.558	x	0.558	=	-0.311364
計				60.453186

内面積 60.45 m²



単位：メートル

作製者

東京
土地調査士
会

縮尺

1/250

申請人

代表取締役

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会印)

建物見取図

