

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 8年 2月10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 8年 2月25日から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 3月25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 3月16日 午前 9時10分から 令和 8年 3月19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 2月10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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,980,000 6,384,000		1,596,000	52,675	12,650
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区文蔵五丁目 408番地3

建物の名称 セントラルコート浦和南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 文蔵五丁目 408番3の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 57.08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 さいたま市南区文蔵五丁目408番3

地 目 宅地

地 積 3399.94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 63万5132分の5959



物 件 明 細 書

令和 7年12月17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

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 さいたま市南区文蔵五丁目 408番地3

建物の名称 セントラルコート浦和南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 文蔵五丁目 408番3の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 57.08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 さいたま市南区文蔵五丁目408番3

地 目 宅地

地 積 3399.94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 63万5132分の5959



令和7年(ケ)第192号
令和7年8月25日受理
令和7年10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 さいたま市南区文蔵五丁目 408番地3

建物の名称 セントラルコート浦和南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 文蔵五丁目 408番3の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 57.08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 さいたま市南区文蔵五丁目408番3

地 目 宅地

地 積 3399.94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 63万5132分の5959



(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	さいたま市南区文蔵5丁目22番8-206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 (空き家) 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 7,510円 修繕積立金 16,090円	令和7年8月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年5月～R7年8月分 計377,600円
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
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37,586円が発生しているとのことである。	
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	敷地に接する地番410, 411, 412の各土地は、見沼代用水土地改良区所有名義の公衆用道路となっている (登記上地目は順に土揚敷、水路敷、土揚敷)。	
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)

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 解錠により立入り調査を実施した。1階にある集合郵便受けにはテープが貼られて郵便物が投函されることがないように施されていた。玄関前の表札には表示がなかった。建物内には家具等だけでなく動産類も一切存在せず空き家の状態であり誰かしらの占有をうかがわせる文書、物等も存在しなかった。各部屋の壁にマスキングテープで「×」印が施されておりリフォームの要否等を示すものかと思われたが、壁は比較的きれいな状態であり、その趣旨は不明であった。物件所在地とは別住所の債務者兼所有者宛に照会書を郵送したが、回答はなかった。

以上の状況から目的物件の占有関係については、2枚目のとおり報告する。

以上

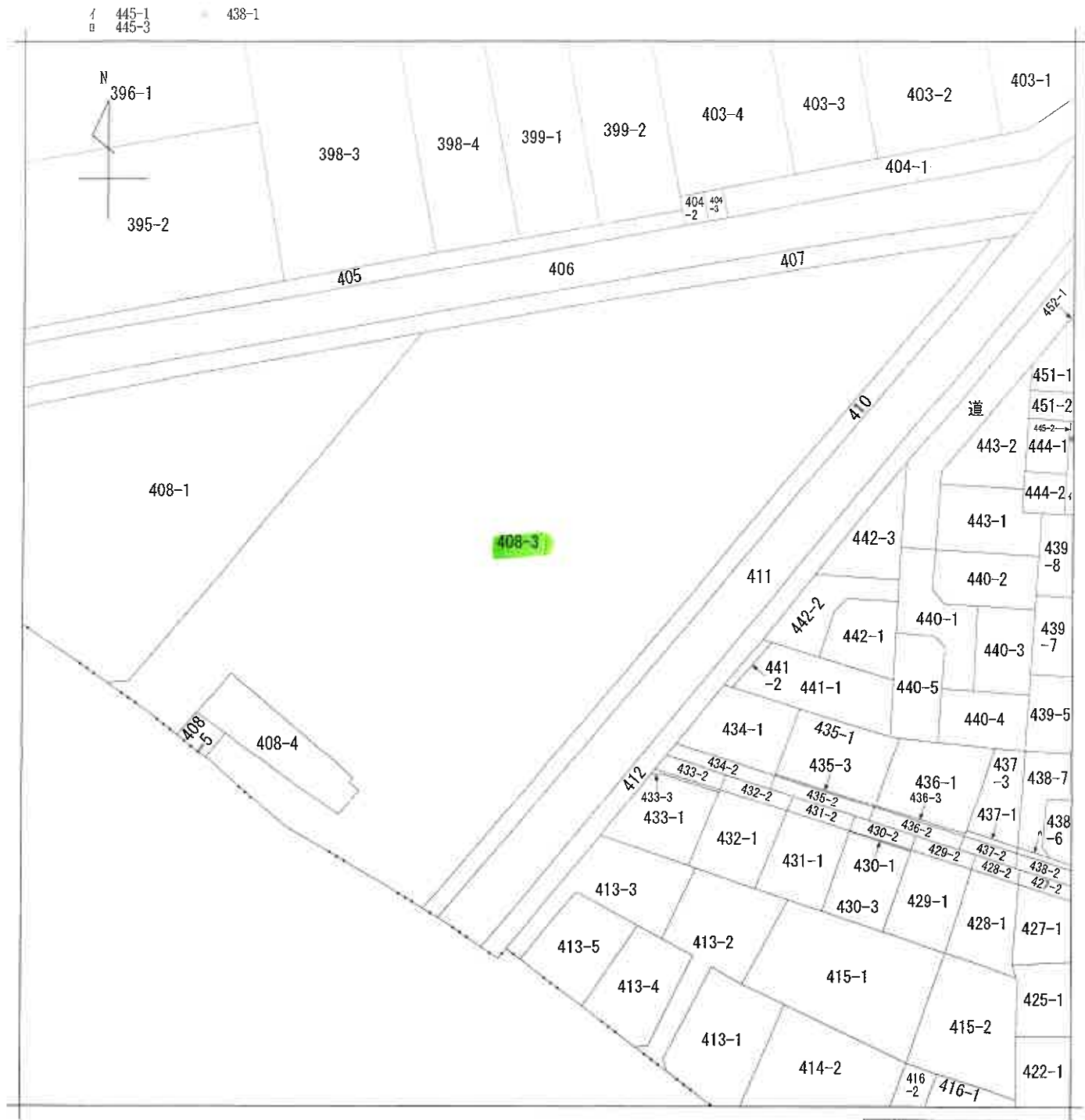
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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8月26日(火) 13:10-13:15	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(解錠予告)
令和7年8月26日(火) 17:10-17:15	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7年9月18日(木) 9:30-10:00	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写 真撮影(評価人同行)
令和7年9月30日(火) 8:30-8:35	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書取得
令和7年10月1日(水) 15:30-15:35	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵 送(回答ない)
(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7年9月18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
(4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
文蔵5丁目

請 求 部 分	所 在	さいたま市南区文蔵五丁目				地 番	408番3		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 又 は 番 号 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55年11月1日			備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

A3判をA4判に縮小

令和7年7月4日
さいたま地方法務局
登記官

地図整理番号：M92192
(1/1)

(5枚目)

登記年月日：昭和62年2月23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7月4日 さいたま地方方法務局

登記官

(6枚目)

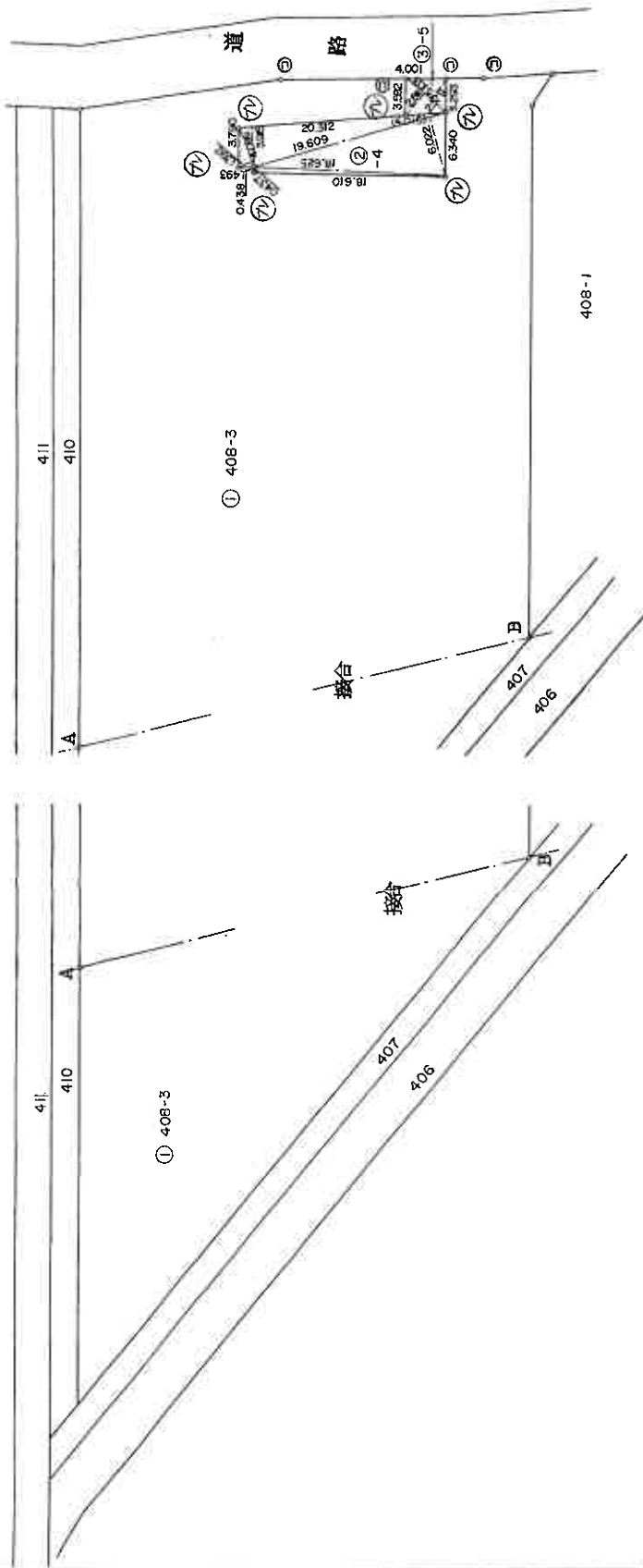
地図整理番号：M92193

62.2.23

地積測量図

地番 408-3, -4, -5
土地の所在 さいたま市大宮区蔵5丁目

462354



求積表

地番	底辺	垂線	倍面積	面積
② 408-4	18.625	0.437	8.139125	
	19.609	6.022	118.085398	
	20.312	3.915	79.521480	
	4.066	1.392	5.659872	
③ -5	5.103	2579 + 2811	27.505170	105.7029375
① 408-3	35.1940	(105.7029375 + 13.752585) =	13.752585	119.455523

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

作製者 埼玉県土地家屋調査士会 (昭和62年2月14日 日作製)

申請人 埼玉県土地家屋調査士会 (昭和62年2月14日 日作製)

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和62年4月14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7月4日 さいたま地方法務局

登記官

(7 枚目)

208345

各 階 平 面 図

S 62.4-14

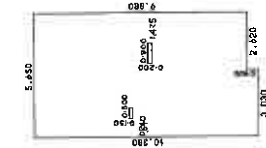
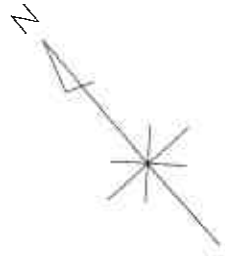
建 物 図 面 図

家屋番号

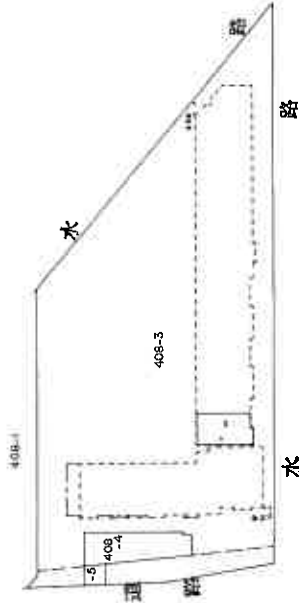
文蔵5丁目
408-3-206

建物の所在

建物の番号 206



求積表			
9.880 x 5.650 =	55.822000		
0.500 x 3.030 =	1.515000		
0.150 x 0.500 =	-0.075000		
0.200 x 0.900 =	-0.180000		
合 計	57.082000		
床面積	57.08 m ²		



建物の存する部分 2 階

(一)写真撮影の位置と方向

作 製 者

千葉県
土地家屋調査士

62.3.20 日作製)

縮尺 1/250

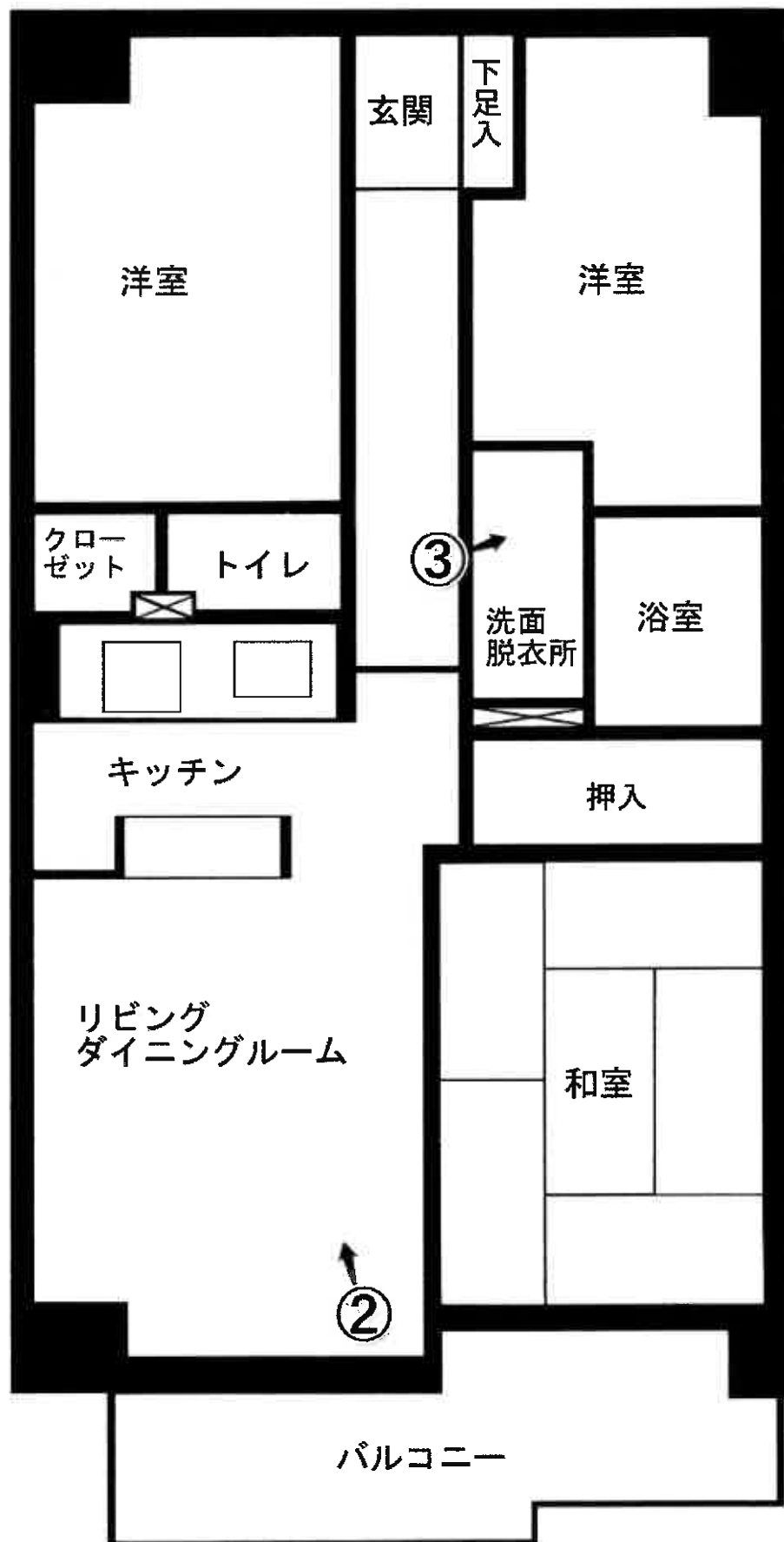
申 請 人

縮尺 1/1000

地図整理番号：M02194

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図 (写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和 7 年 (ケ) 第 192 号
令和 7 年 9 月 18 日 現地調査
令和 7 年 11 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
伊 勢 秀

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区文蔵五丁目 408番地3

建物の名称 セントラルコート浦和南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 文蔵五丁目 408番3の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 57.08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 さいたま市南区文蔵五丁目408番3

地 目 宅地

地 積 33.99.94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 63万5132分の5959

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 7,980,000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 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 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	ＪＲ京浜東北線・武蔵野線「南浦和」駅の南方約1.5km(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、小規模な戸建住宅が建ち並ぶ中にアパートやマンションが建ち並ぶ住宅地域で、その周辺には水路が介在しているため車両の通行にはやや難がある。	
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1種住居地域 60% 200% なし 高度地区(20m高度地区) さいたま市景観計画・景観条例～景観誘導区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	3,399.94㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西約6.2m舗装市道(建築基準法上の道路) ※上記市道とはほぼ等高である。 その他、南東側及び北側で接面するのは共に水路脇の歩道であり、建築基準法上の道路には該当しない。なお前者の現況幅員は約2.5m、後者は約2.7～3.3mである。	
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	a)本件マンションは7階建であり、上記高度地区における高さ制限20mを超過している可能性が高いが、本件マンションは同制限の施行前より存在する既存不適格建築物であり、違法建築には当たらないものと認められる。また建替えについては、現在の規模の範囲内であるならば、一回に限って許可がなされることとなるが、詳細はさいたま市都市計画課にて確認されたい。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セントラルコート浦和南
建物の用途	共同住宅 (総戸数 98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) : 昭和62年2月20日新築 経過年数 : 約39年 経済的残存耐用年数 : 約11年
構造	鉄筋コンクリート造、7階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹き付けタイル その他 : 特になし
設備等	エレベーター、駐車場、自転車置場、管理室等
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 : セントラルコート浦和南管理組合 管理会社 : 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通
特記事項	※特になし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 2階 主要開口部の方位 : 南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ(57.08㎡)
間 取 り	3LDK 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、カーペット、畳敷、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 : 7,510円 (月額) 修繕積立金 : 16,090円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年8月28日現在) これらの詳細については、執行官の現況調査報告書参照。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居宅(空き家の状態)として使用し、占有している。
特 記 事 項	※特になし

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
330,000	57.08	0.20	3,770,000

※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39年、経済的残存耐用年数11年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－10%

(計算式) $11 / (39 + 11) \times (1 - 0.1)$

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
265,000	1.02	3,399.94	1.0	5,959/635,132	8,620,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 さいたま南-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $299,000\text{円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 = 265,000\text{円/㎡}$

◇ 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：画地条件(道路接面方位)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、駅への接近性(道路距離)及び環境で優るが、接面道路幅員で劣る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位 減価要因～形状不整

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
3,770,000	8,620,000	1.00	0.98	12,140,000

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階の南東向き中間室を標準とした場合、階層別(2階)では劣るが、位置別ではほぼ同等である。

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	
1,681,695円 (15.0%)	732,500円	6.3%	11,278,175円	0.8444	9,523,291円 (85.0%)	11,200,000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

$$1 \div (1 + 5.8\%)^3 = 0.8444$$

- 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

上記のとおり、収益価格は積算価格に比して低位に乖離した数値として得られたが、目的物件はいわゆるファミリータイプマンションであり、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、本件評価では積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

	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	12,140,000	1.00	12,140,000
② 収 益 価 格	—		11,200,000
③調整後の価格(円)	12,000,000		

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
12,000,000	1.00	0.70	0.95		7,980,000

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-7)

所 在 : さいたま市南区文蔵3丁目347番5 「文蔵3-34-16」

価 格 : 299,000円/㎡

位 置 : JR京浜東北線・武蔵野線「南浦和」駅約1km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北5.3m市道

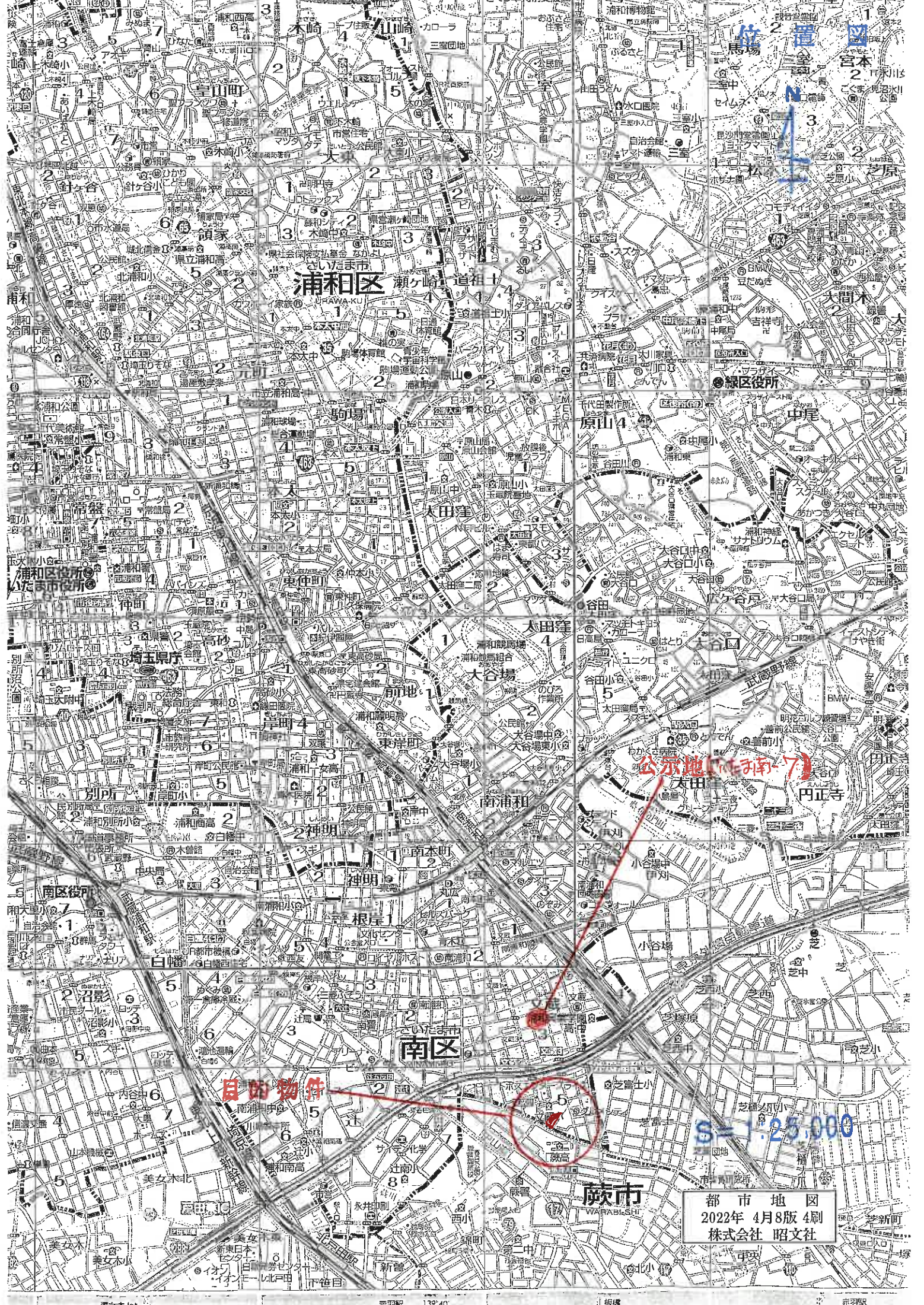
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

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

以 上



目的物件

S=1:25,000

都市地図
2022年 4月8版 4刷
株式会社 昭文社

445-1
445-3

438-1



目的物件
408-3

(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

文蔵5丁目

請求部	所在	さいたま市南区文蔵五丁目				地番	408番3			
出力縮	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	旧土地台帳附属地図
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。

A3をA4に縮小コピー

令和7年7月4日

さいたま地方法務局

地図整理番号: M92192

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和62年2月23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7月4日 さいたま市地籍課

登記簿

地図整理番号：B92193

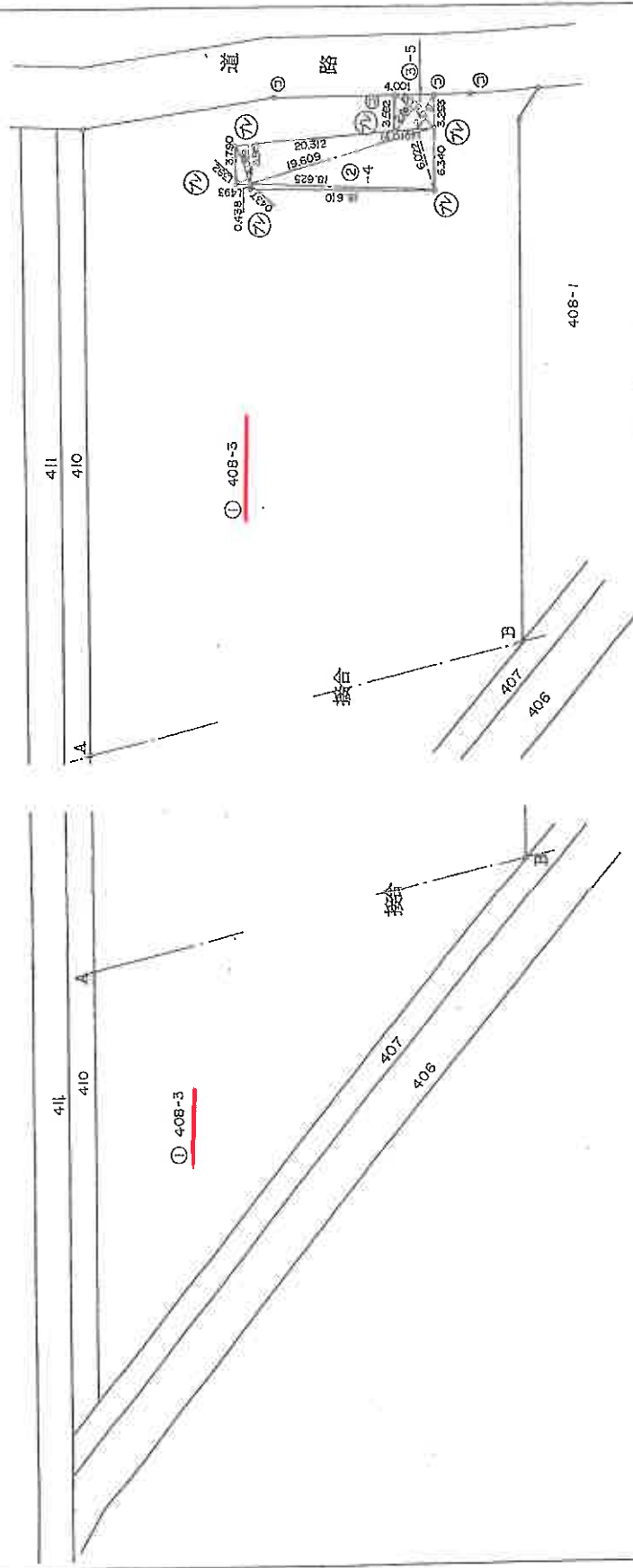
62.2.23

地番 408-3、-4、-5

地積測量区

土地の所在 さいたま市大蔵5丁目

462354



求積表

地番	底辺	面積	倍面積	面積
① 408-3	18.625	0.437	8.139125	
② 408-4	13.509	6.022	11.8085398	
	20.312	5.915	79.521480	
	4.066	1.592	5.659872	
③ -5	5.103	2.579 + 2811	27.505170	105.7029375
④ 408-3	55.1940	(105.7029375 + 13.752585)	13.752585	137.52585
				539.94478

製作者	製作者の氏名	製作者の住所	製作者の職業	製作者の印
例	石川 太郎	埼玉県大蔵市大蔵5丁目	金庫 741	金庫 741
製作者	さいたま市地籍課	さいたま市大蔵5丁目	地籍課	地籍課
製作者	さいたま市地籍課	さいたま市大蔵5丁目	地籍課	地籍課

62.2.14

(昭和) 年 月 日 (作製)

申請人

代表取締役

縮尺

1/500

単位 メートル

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和62年4月14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7月4日 さいたま地方建設局

登記書

地図整理番号：B92194

208345

各階平面図

S 62.4-14

建物平面図

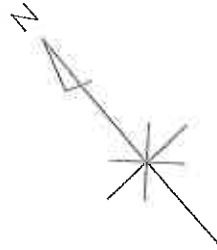
家屋番号

文蔵5丁目
408-3-206

建物の所在

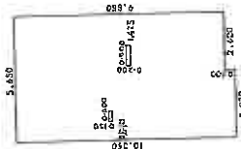
さいたま市南区文蔵5丁目408番地3

建物の番号 206



建物の存する部分2階

求積表				
9.880 x	5.650 =	55.822000		
0.500 x	3.030 =	1.515000		
0.150 x	0.500 =	-0.075000		
0.200 x	0.900 =	-0.180000		
合計		57.082000		
床面積		57.08 m ²		



作製者

千葉県
土地家屋調査士

62年3月20日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

A3をA4に縮小コピー