

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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 6月30日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月12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 8月 3日 午前 9時10分から 令和 8年 8月 7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 6月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市緑区山崎一丁目 97番地1、95番地1、  
98番地1

建物の名称 ローヤルシティ浦和東

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山崎一丁目 97番1の301

建物の名称 301

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 73.15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 さいたま市緑区山崎一丁目97番1

地 目 宅地

地 積 586.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市緑区山崎一丁目95番1

地 目 宅地

地 積 468.60平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市緑区山崎一丁目98番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 674.73平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333695分の7805



## 物件明細書

令和 8年 6月10日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

---

---

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 さいたま市緑区山崎一丁目 97番地1、95番地1、  
98番地1

建物の名称 ローヤルシティ浦和東

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山崎一丁目 97番1の301

建物の名称 301

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 73.15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 さいたま市緑区山崎一丁目97番1

地 目 宅地

地 積 586.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市緑区山崎一丁目95番1

地 目 宅地

地 積 468.60平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市緑区山崎一丁目98番1

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 674.73平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333695分の7805



令和7年(ケ)第348号  
令和8年2月26日受理  
令和8年3月30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 さいたま市緑区山崎一丁目 97番地1、95番地1、  
98番地1

建物の名称 ローヤルシティ浦和東

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山崎一丁目 97番1の301

建物の名称 301

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 73.15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 さいたま市緑区山崎一丁目97番1

地 目 宅地

地 積 586.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市緑区山崎一丁目95番1

地 目 宅地

地 積 468.60平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市緑区山崎一丁目98番1

地 目 宅地

(1 枚目)



物 件 目 録

地 積 674.73平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333695分の7805



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	さいたま市緑区山崎1丁目3番26-301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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 15,220円 修繕積立金 11,400円 駐車場使用料 7,000円 インターネット使用料 1,925円	令和8年3月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年6月～R8年2月分 計1,078,145円
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 北関東支店	
その他の事項	1 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267,132円が発生しているとのことである。 2 以下の規約設定共用部分がある。 所在 さいたま市緑区山崎1丁目95番地1 家屋番号；95番1、種類；ゴミ置場、床面積；12.00㎡	
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <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1～3) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )	
その他の事項	敷地に接する地番95-6土地は、さいたま市所有名義の公衆用道路になっている (登記上地目は山林)。	
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

(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
■初回臨場時在室者	1 私は所有者の知人であり調査を行うと言われても分かりません。所有者には来訪があったことを伝えておきます。
■所有者	<p>1 目的物件は、私が居宅として使用しています。ただ私は代表を務める債務者会社が倒産した心労から逃れるために地方へ行っていることが多くその間は債務者会社の従業員であった知人女性が使用していることが多々ありました。執行官が初回臨場した際にインターホン越しに話をしたのも彼女です。彼女は現在中国におり来日した際にはこのマンションに泊まっています。建物内に存在する衣類を含む動産類は彼女の物が多くなっています。競売記録に氏名が載ることによって迷惑が掛かると困るので彼女の氏名は言いたくありません。</p> <p>2 洗面室の水道の蛇口及びその管のどこかに破損があるようで水を出すと洗面器の下部が水浸しになるため洗面器の水道は使用しないようにしています。</p> <p>3 建物の北側に位置する2つの洋室と和室は湿気が酷く窓の木枠や壁にカビが発生しています。原因はよく分かりません。私が不在の際に何かの調査をしたい旨訪問を受けたと聞いていますが、詳細は分かりません。</p>
■管理会社担当者	1 本件マンションのエントランス周辺に水漏れが発生したため原因を調査しています。水漏れ箇所の直上の各室の設備等に原因があるのではないかと考えてその各室居住者に依頼して部屋内の調査をしているところですが、201号室及び501号室には原因がないことが判明しており、301号室及び401号室について今後調査を実施する予定です。

(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。所有者が述べるように北側窓の枠周辺には結露及びカビが発生していた。南側窓の枠にはカビは見られなかったことから何らかの原因があるものと思われるが、現時点では管理会社による調査結果を待つほかない。
- 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。なお所有者の知人女性が室内に存在する動産類の多くを所有しているとのことであるが、来日した際の一時滞在時のための荷物を置いているだけとのことであるし当職の初回臨場時の対応も独立の占有権原を有する者の対応内容と思えないことから同人は所有者の占有補助者に過ぎないものと認定した。

以上

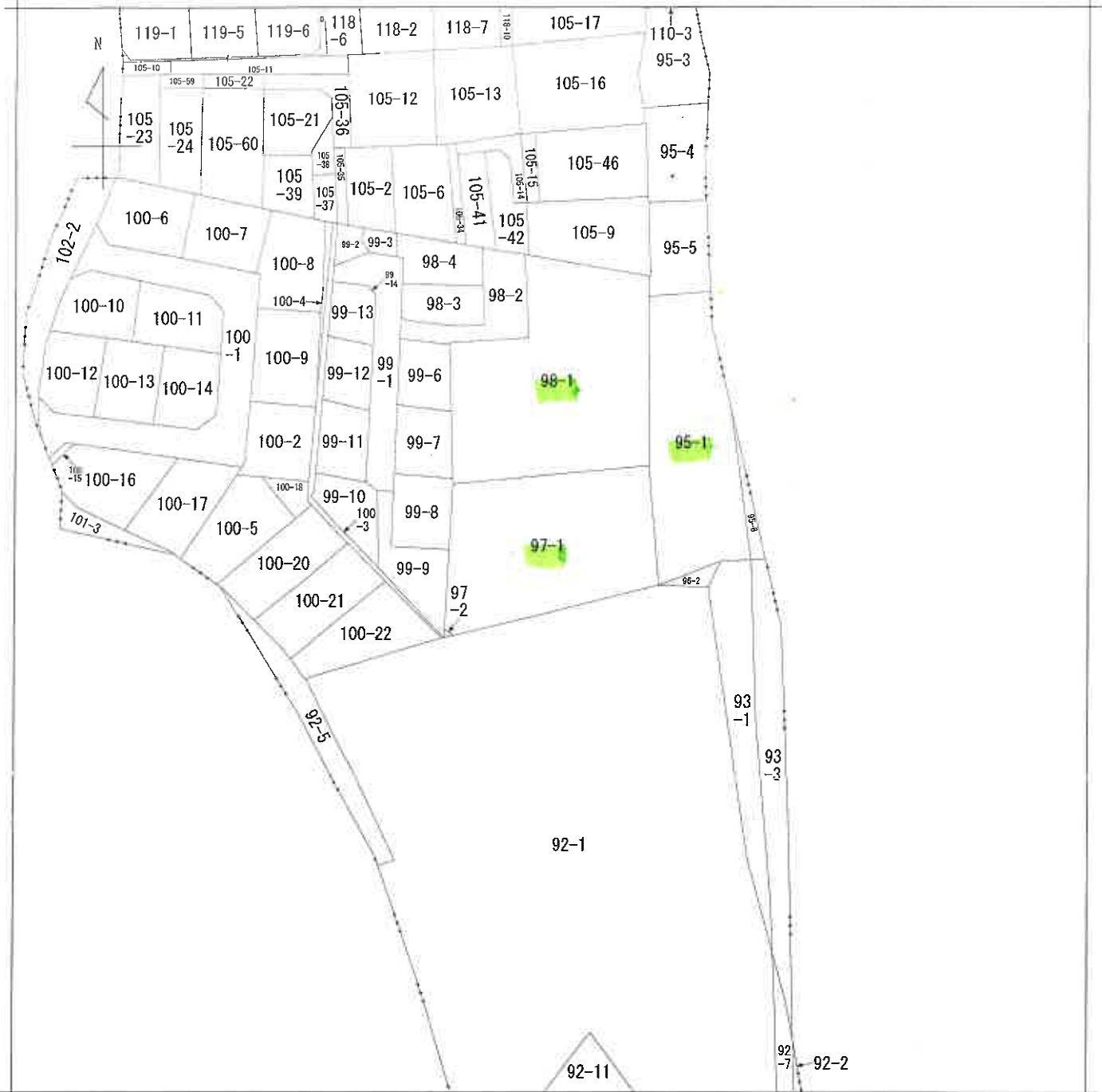
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)

(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8年2月27日(金) 14:10-14:15	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、インターホン越しに在室者を口頭聴取、連絡文書投函
令和8年2月27日(金) 17:00-17:05	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8年3月5日(木) 16:55-17:00	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和8年3月26日(木) 13:00-13:50	物件所在地	所有者立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年3月26日(木) 15:18-15:23	執務室	管理会社担当者を電話聴取
令和8年3月28日(土) 14:05-14:10	執務室	規約設定共用部分、隣接土地等の登記情報取得
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

119-7  
113-2



(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	さいたま市緑区山崎一丁目		地番	97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	昭和57年8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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和7年11月21日

東京法務局板橋出張所

登記官

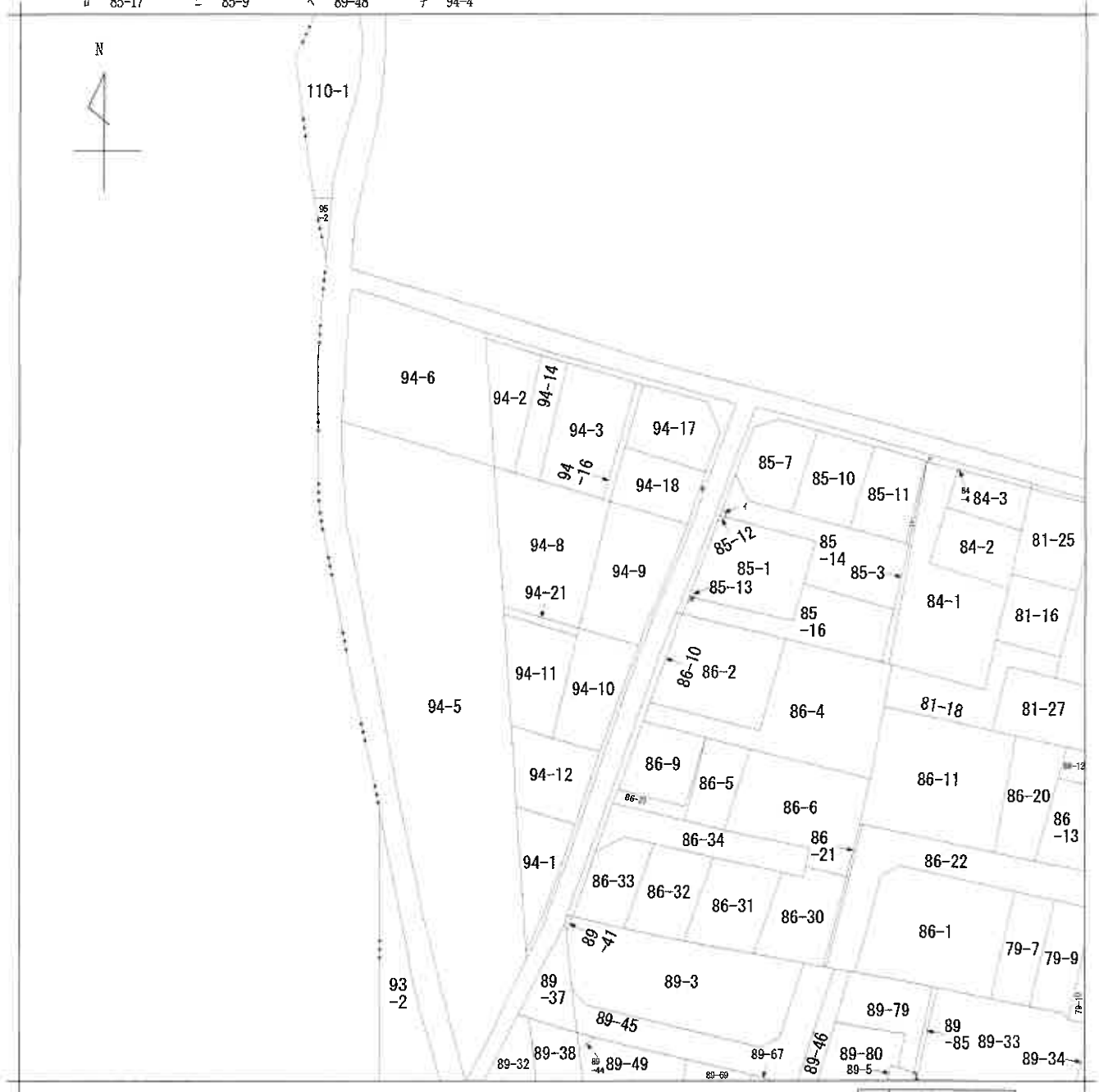
(7枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号: 34-1

(1/1)

イ 85-15    ハ 84-5    ホ 89-13    ト 89-84  
 D 85-17    ニ 85-9    ヘ 89-48    チ 94-4



地番区域見出  
 大字三室

請求部	所在	さいたま市緑区大字三室字中原前			地番	94番8		
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2月20日			備付年月日(原図)	補記事項			





登記年月日：平成17年9月29日

496033

地積測量図

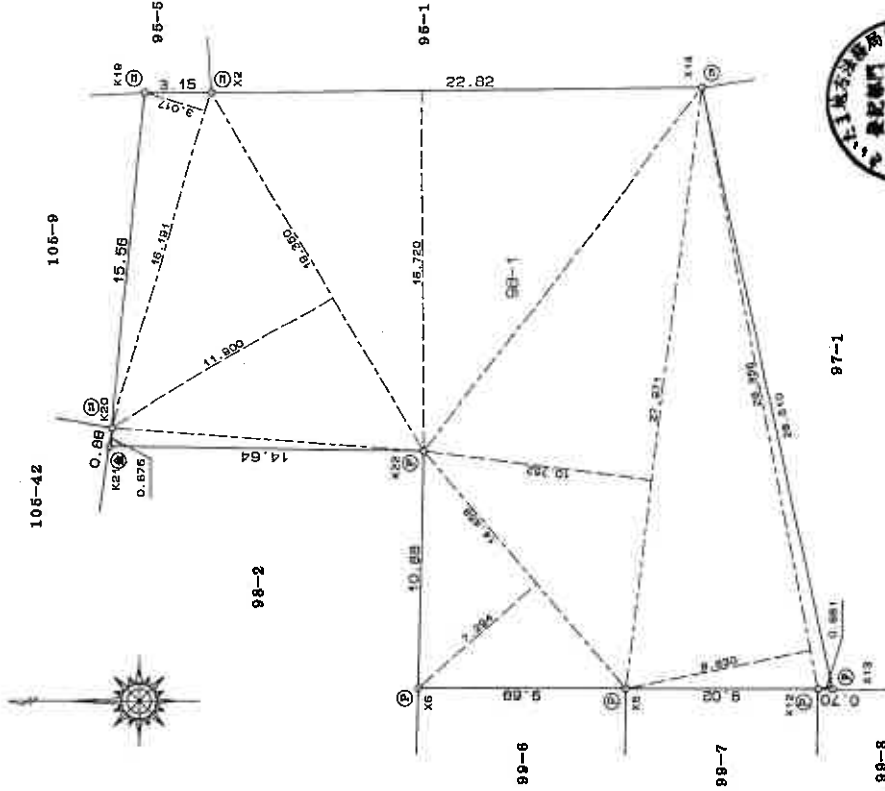
地番 98-1

土地の所在 さいたま市緑区山崎一丁目

地番 符号	98-1	幅辺	高さ	倍面積
1		14.640	0.875	12.810000
2		19.350	11.900	230.265000
3		16.191	3.017	48.848247
4		22.820	16.720	381.550400
5		27.971	10.752	300.744192
6		28.356	8.630	250.393480
7		28.510	0.681	19.415310
8		14.458	7.284	105.456552
合計				1349.473281
1/2				674.7366405
総積				674.73㎡

座標リスト

測点	X	Y	備考
K19	204.924	184.396	
K20	206.361	188.878	
K21	206.488	188.005	
K22	191.852	187.795	
X2	201.774	184.407	
X5	182.354	156.894	
X6	192.045	155.912	
X12	173.339	156.864	
X13	172.639	156.857	
X14	178.955	184.658	



凡例	境界線の種別	杭	記号	境界線の種別	社号	境界線の種別	印
①	石コンクリート杭	①	金 属 杭	④		初	印
②	アラスチック杭	②	金 属 プレ	⑤			

製作者 土地家屋調査士

17年 9 月 1 日(作製)

申請人

縮尺 1 / 250

A3判をA4判に縮小

(11枚目)



建物見取図

(写真撮影位置 ○→)



①



②



③



(14枚目)

令和7年 (ケ) 第348号  
令和8年 3月26日 現地調査  
令和8年 5月14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 さいたま市緑区山崎一丁目 97番地1、95番地1、  
98番地1

建物の名称 ローヤルシティ浦和東

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山崎一丁目 97番1の301

建物の名称 301

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 73.15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 さいたま市緑区山崎一丁目97番1

地 目 宅地

地 積 586.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市緑区山崎一丁目95番1

地 目 宅地

地 積 468.60平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市緑区山崎一丁目98番1

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 674.73平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333695分の7805



## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金10,030,000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		
	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「北浦和」駅の北東方約2,450m(直線距離)に位置する。		
付近の状況	主要地方道さいたま川口線(第二産業道路)側道沿いに、中高層のマンションや戸建住宅等が見られる住宅地域		
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)		都市計画道路第二産業道路端から25mまでの範囲	同 25mを超える範囲
	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種住居地域 60% 200% 準防火地域 高度地区(15m)	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高度地区(15m)
面地条件	地形 地勢 その他	積状 積勢 その他	1,730.15㎡ やや不整形 西向き傾斜 特になし
接面道路の状況	東側幅員約24.5m~25.6m舗装県道のうち、幅員約5.5m~7mの側道(建築基準法上の道路)とほぼ等高~約1.5m低く接面		
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	特になし		

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ローヤルシティ浦和東
建物の用途	共同住宅 (総戸数43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) : 平成18年11月11日新築 経過年数 : 約19年 経済的残存耐用年数 : 約31年
構造	鉄筋コンクリート造、12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、機械式駐車場、駐輪場、管理室、オートロック、 宅配ボックス、ゴミ置場
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 : ローヤルシティ浦和東管理組合 管理会社 : (株)東急コミュニティー 管理形態 : 日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	① 執行官の管理会社への聴取によると、エントランス周辺に水漏れが発生したため、原因調査中である。上階の301号室(目的物件)、401号室については調査未了のため、同室の設備に起因する可能性も否定できない。  ② 登記された規約設定共用部分の建物として、ゴミ置場がある。

(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：西向き
床 面 積	登記 (73.15㎡) とほぼ同じ
間 取 り	3LDK
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、畳、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他：LDKに床暖房、浴室暖房（動作の可否は不明） ※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：15,220円（月額） 修繕積立金：11,400円（月額） 滞 納 額：あり（令和8年3月26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	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	① 洗面台は、水を流すと洗面台の下に水漏れがするので使用できない。 ② 室内北側の居室（洋室・和室）の出窓には結露が生じており、その木枠や壁に、結露によると見られるカビや変色が見られた。 ③ 玄関前に専用ポーチとトランクルームが設けられている。

## 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 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	73.15	0.50	12,070,000

※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19年、経済的残存耐用年数約31年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式)  $31 / (19 + 31) \times (1 - 0.2)$

##### 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。

符号	標準面地 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	178,000	0.84	1,730.15	1.0	7,805 / 333,695	6,050,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま浦和-18

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 196,000\text{円/m}^2 & \times & 100.8/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/111 & \approx & 178,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件が劣るが、交通接近条件（駅距離）、環境条件（地勢）等が優る。

イ 個別格差：形状規模等を考慮した。

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
12,070,000	6,050,000	1.0	1.03	18,660,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階西中間部屋を標準とし、階層別(3/12階)・位置別(西向き角部屋)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	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × ( 1 - 0.03 ) エ	( 6.2 % ) オ	エ × オ カ	ア + カ
円 1,479,235 ( 16.6 % )	円 616,260	% 6.7	円 8,921,973	円 0.8349	円 7,448,955 ( 83.4 % )	円 8,930,000 ( 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

$$1 \div ( 1 + 6.2 \% )^3 = 0.8349$$

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	18,660,000	1.00	18,660,000
② 収益価格	—		8,930,000
③ 調整後の価格	17,690,000		

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
17,690,000	0.90	0.70	0.90		10,030,000

イ 市場性修正：調査未了なため不明であるが、マンションエントランス周辺の水漏れや、室内の結露等から、目的物件又は真上の階について、給排水の設備等に不具合が生じている可能性が否定できない。

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。

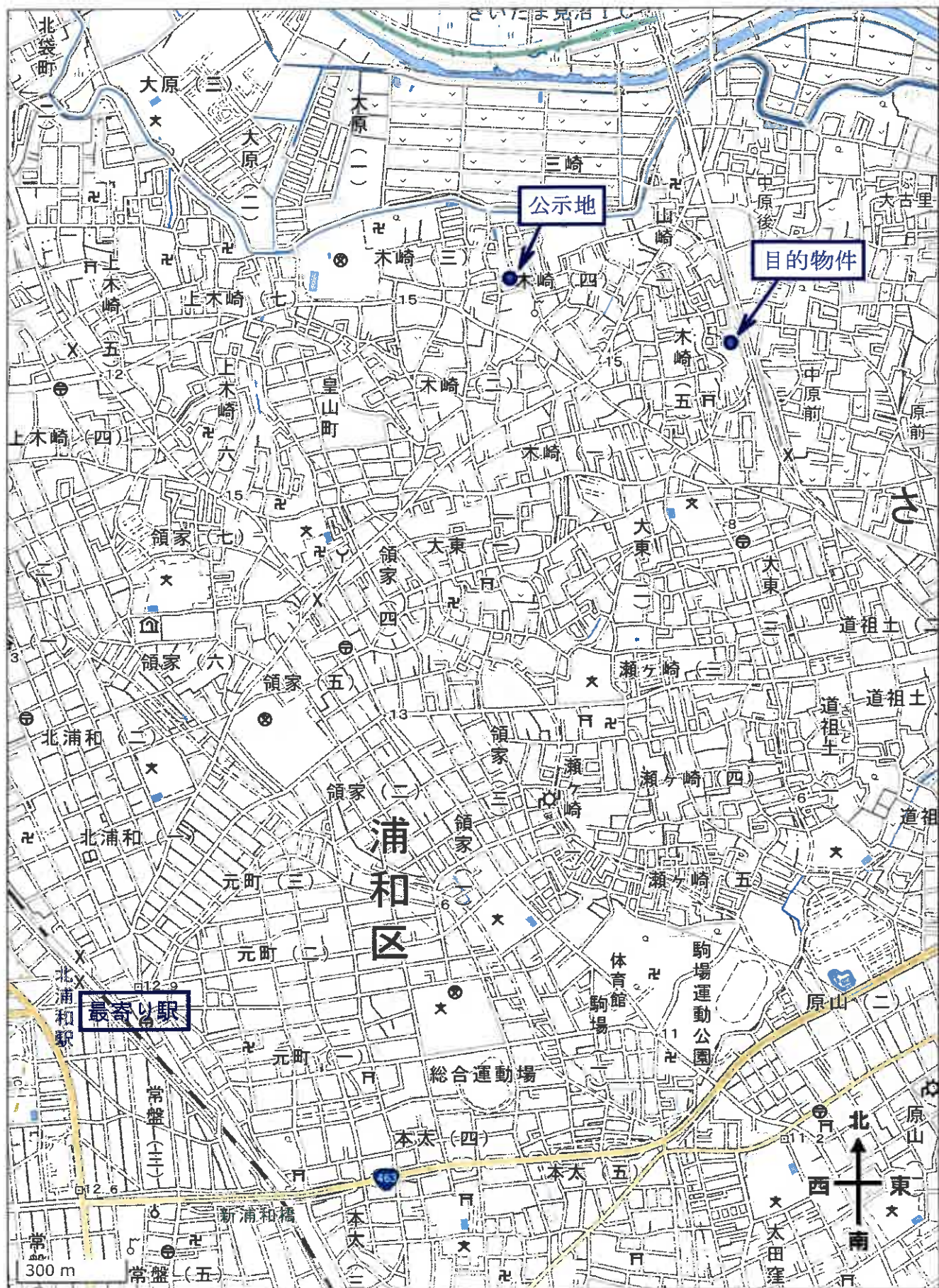
オ その他の控除減価(敷金等)：なし

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 (さいたま浦和-18)  
所 在 : さいたま市浦和区木崎4丁目572番10  
価 格 : 196,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR京浜東北線「与野」駅約2,100m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 151m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : ガス・水道・下水  
接 面 道 路 : 北4m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



位置図



(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。

山崎一丁目  
地番区域見出し

請求部分	所在地		さいたま市緑区山崎一丁目		地番	97番1		
出力尺	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57年8月1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7年11月21日

東京法務局板橋出張所

登記官

請求番号：34-1  
(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

