

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 8 月 4 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 2 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 8 年 9 月 16 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 8 年 9 月 7 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 月 11 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 8 月 4 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	1,380,000 1,104,000		276,000	32,979	8,074
				</	



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 さいたま市緑区原山四丁目 61 番地、60 番地

建物の名称 セザール浦和

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 原山四丁目 61 番の 304

建物の名称 304

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 31.77 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 さいたま市緑区原山四丁目 61 番

地 目 宅地

地 積 614.30 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市緑区原山四丁目 60 番

地 目 宅地

地 積 611.55 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

敷地権の割合 10 万分の 1502



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 さいたま市緑区原山四丁目 61 番地、60 番地

建物の名称 セザール浦和

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 原山四丁目 61 番の 304

建物の名称 304

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 31.77 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 さいたま市緑区原山四丁目 61 番

地 目 宅地

地 積 614.30 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市緑区原山四丁目 60 番

地 目 宅地

地 積 611.55 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

敷地権の割合 10 万分の 1502



令和8年(ケ)第 50号
令和8年 5月19日受理
令和8年 6月26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 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市緑区原山四丁目 61 番地、60 番地

建物の名称 セザール浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原山四丁目 61 番の 304

建物の名称 304

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 31.77 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 さいたま市緑区原山四丁目 61 番

地 目 宅地

地 積 614.30 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市緑区原山四丁目 60 番

地 目 宅地

地 積 611.55 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

敷地権の割合 10 万分の 1502

(1 枚目)



(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	さいたま市緑区原山四丁目8番18-304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 ☒ 亡A相続財産清算人 上記の者が本建物を居宅（空き家）として管理・占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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8年5月26日現在</td></tr><tr><td>管理費</td><td>8,370円</td><td>☐ 滞納はない</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>8,928円</td><td>☒ 滞納がある R5年1月分～R8年5月分</td></tr><tr><td></td><td>円</td><td>計709,218円</td></tr><tr><td></td><td>円</td><td></td></tr><tr><td></td><td>円</td><td>☐ 不明</td></tr></table>			☐	のとおり	令和8年5月26日現在	管理費	8,370円	☐ 滞納はない	修繕積立金	8,928円	☒ 滞納がある R5年1月分～R8年5月分		円	計709,218円		円			円	☐ 不明
☐	のとおり	令和8年5月26日現在																			
管理費	8,370円	☐ 滞納はない																			
修繕積立金	8,928円	☒ 滞納がある R5年1月分～R8年5月分																			
	円	計709,218円																			
	円																				
	円	☐ 不明																			
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス																				
その他の事項	「その他の事項」のとおり																				
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 ） ☐ （符号 ）																				
その他の事項																					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号 保管開始日 平成 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

その他の事項

- 1 滞納管理費等に対する遅延損害金の状況は以下のとおり（令和8年5月26日現在）。
- 令和5年1月分から令和8年5月分まで 金18,092円
- 2 第1回臨場の際にエントランスにいた人物から、目的建物を含むマンションの住民間において、目的建物内で人が亡くなったとの噂がある旨を聴取した。
- 下記（1）～（3）のとおり確認を試みたが、詳細は不明である。
- （1）相続財産清算人に問い合わせたところ、不知とのことであった。
- （2）管理会社に問い合わせたところ、亡Aが亡くなってから日経っており、職員の入れ替わりもあり、はっきりしたことはわからないとのことであった。
- （3）管理組合の理事長に問い合わせをしたい旨を管理会社に申し入れた。管理会社の回答として、理事長とうまく連絡が取れない状況とのことであった。

なお、評価人と共に内部調査した際、建物内で微かに臭気が感じられた。LDと和室において、床の汚損が認められた。目的建物内で人が亡くなっていた可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

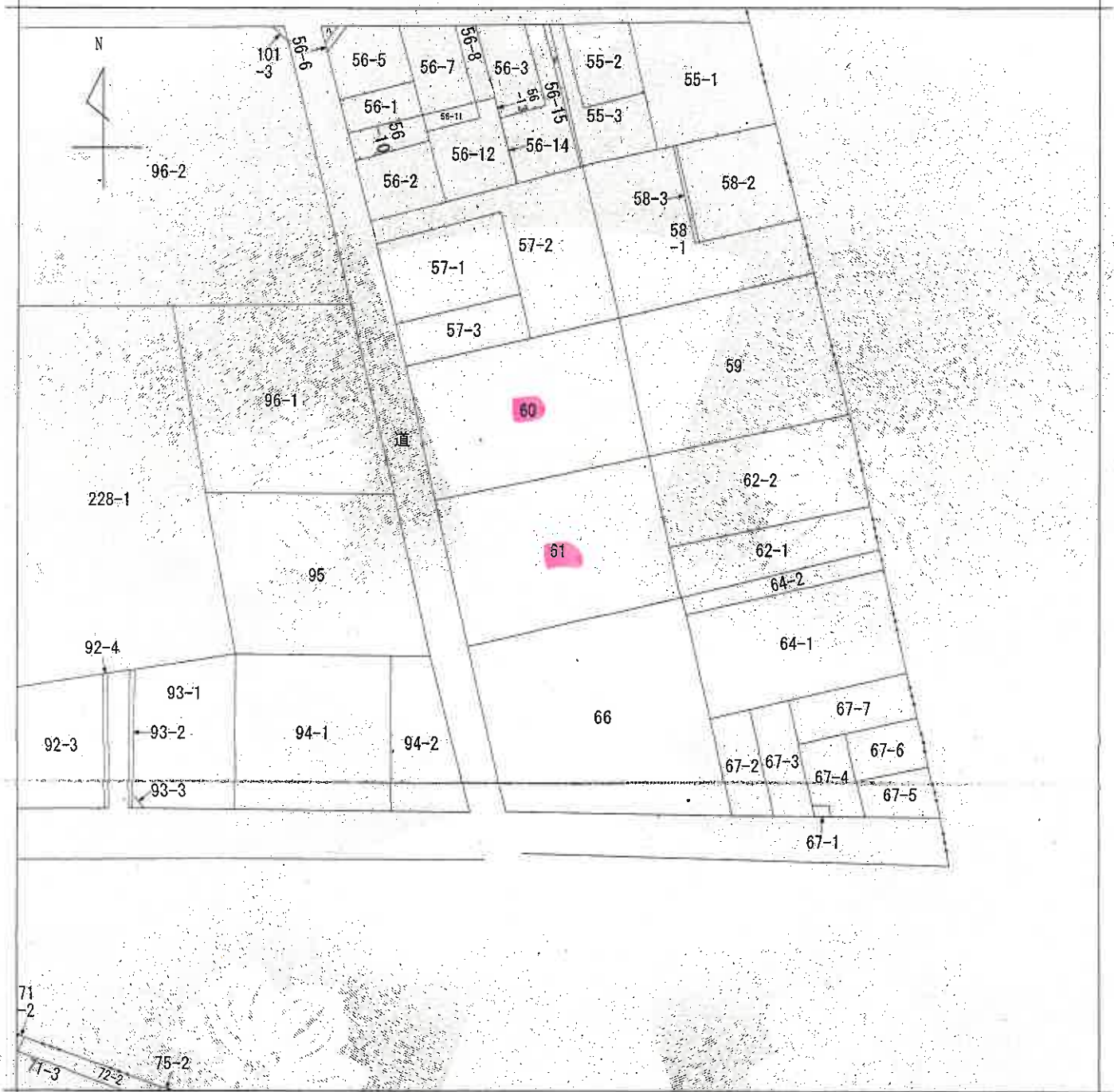
執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、集合ポストにAの表示が認められた。
- 2 第2回臨場の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 集合ポストの表示は、第1回臨場の際と同様である。亡A宛の郵便物が投函されていた。
 - (2) 目的建物に表札は掲げられていなかった。
 - (3) 電気メーターは作動していなかった。
 - (4) ガスの供給は停止していた。
 - (5) 目的建物内において、郵便物・官公署からの通知書・公共料金関係の通知書等、占有状況を示す徴憑は認められなかった。
 - (6) 目的建物内は、片づけられたような形跡がある。現在、人が日常生活を営んでいる様子はいかがえない。
- 3 以上の状況から、占有関係については2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
R8年5月22日 (金) 12:00-12:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, エントランスにいた人物と面談
R8年5月25日 (月) 17:15-17:20	当庁	管理会社に対し, 管理費等滞納状況照会書をファックスにて送信
R8年5月26日 (火) 11:15-11:20	当庁	相続財産清算人から電話聴取
R8年6月3日 (水) 16:00-16:20	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 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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8年6月3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



(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。



A 原山4丁目

請求部分	所在地	さいたま市緑区原山四丁目				地番	61番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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51年2月8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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年2月16日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：42-1
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成29年9月28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8年2月16日 さいたま地方支務局

登記官

(7 枚目)

請求番号：45-4

(1/3)

建物図面 各階平面図

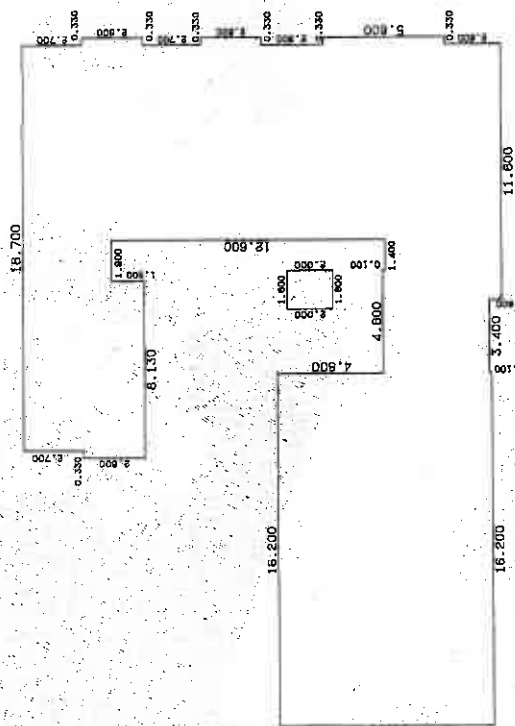
セザール浦和緑区

家屋番号

建物の所在 さいたま市浦和区4丁目61番地・60番地

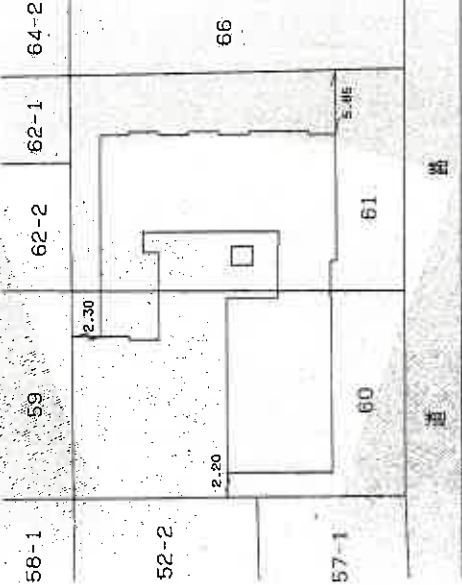
各階平面図

196933



求積表

16.200 × 8.800	142.560000
0.330 × 8.800	2.904000
3.800 × 8.800	33.440000
3.400 × 4.900	16.660000
1.400 × 5.500	7.700000
1.900 × 4.000	7.600000
0.000 × 5.400	0.000000
0.000 × 22.000	0.000000
0.330 × 8.800	2.904000
0.330 × 8.800	2.904000
1.800 × 2.000	3.600000
合計	447.400000
床面積	447.40 ㎡



求積表

16.200 × 8.800	142.560000
0.330 × 8.800	2.904000
3.800 × 8.800	33.440000
3.400 × 4.900	16.660000
1.400 × 5.500	7.700000
1.900 × 4.000	7.600000
0.000 × 5.400	0.000000
0.000 × 22.000	0.000000
0.330 × 8.800	2.904000
0.330 × 8.800	2.904000
1.800 × 2.000	3.600000
合計	447.400000
床面積	447.40 ㎡

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

(千葉県建築調査士会印)

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成29年9月28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8年2月16日 さいたま地方方法務局

登記官

(8 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

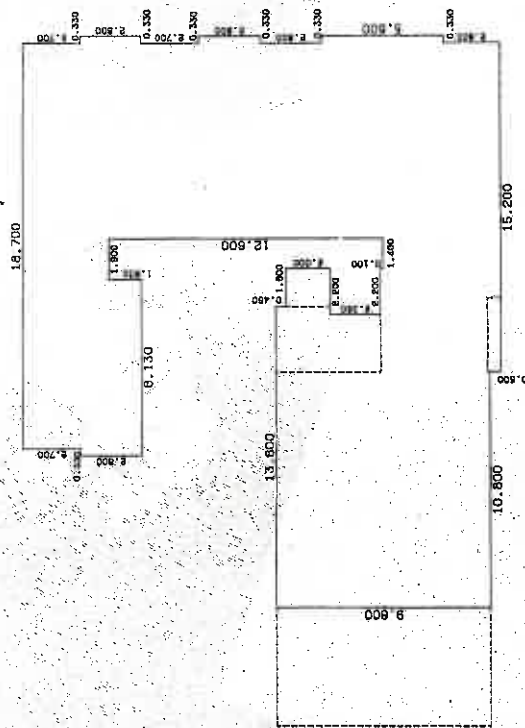
196934

各階平面図

建物図面図

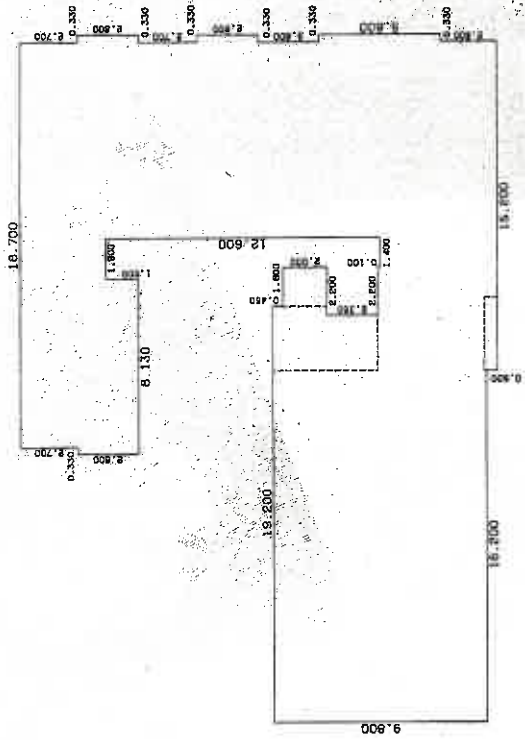
家屋番号 セザール浦和

建物の所在 さいたま市浦和区浦和山4丁目61番地・60番地



4 階 求 求 表

10.800 × 9.800 =	105.840000
0.330 × 2.800 =	0.924000
7.800 × 5.500 =	42.900000
2.800 × 10.300 =	28.840000
0.400 × 2.450 =	0.980000
1.800 × 2.000 =	3.600000
12.200 × 5.500 =	67.100000
1.900 × 4.000 =	7.600000
1.400 × 5.400 =	7.560000
9.000 × 22.000 =	198.000000
0.330 × 2.800 =	0.924000
0.330 × 2.800 =	0.924000
0.330 × 5.600 =	1.848000
合 計	409.980000
床面積	409.98 m ²



2 ~ 3 階 求 求 表 (各階同型)

16.200 × 9.800 =	158.760000
0.330 × 2.800 =	0.924000
7.800 × 5.500 =	42.900000
2.800 × 10.300 =	28.840000
0.400 × 2.450 =	0.980000
1.800 × 2.000 =	3.600000
12.200 × 5.500 =	67.100000
1.900 × 4.000 =	7.600000
1.400 × 5.400 =	7.560000
9.000 × 22.000 =	198.000000
0.330 × 2.800 =	0.924000
0.330 × 2.800 =	0.924000
0.330 × 5.600 =	1.848000
合 計	462.900000
床面積	462.90 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(千原土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成2年9月28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8年2月16日 さいたま地方法務局

登記

(9 枚目)

請求番号：45-4

196957

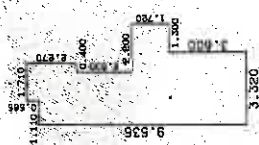
圖面階各

建各階平面圖 H2.928

原山4丁目
61番の304

家屋番号

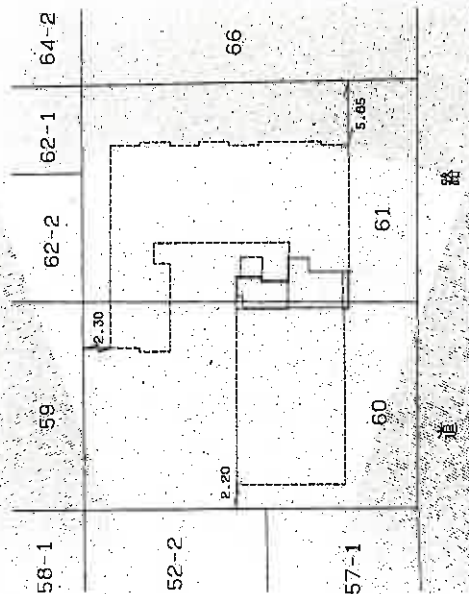
浦和市原山町目61番地・60番地



求積表

1.110 × 9.535 =	10.583850
1.310 × 10.120 =	13.257200
0.400 × 2.270 =	0.908000
0.900 × 5.320 =	4.788000
1.300 × 1.720 =	2.236000
合計	31.773050
表面積	31.77

(本図は原本を70%に縮小)



建物番号 304

3 建物に存する部分 附

編
纂
作

縮尺

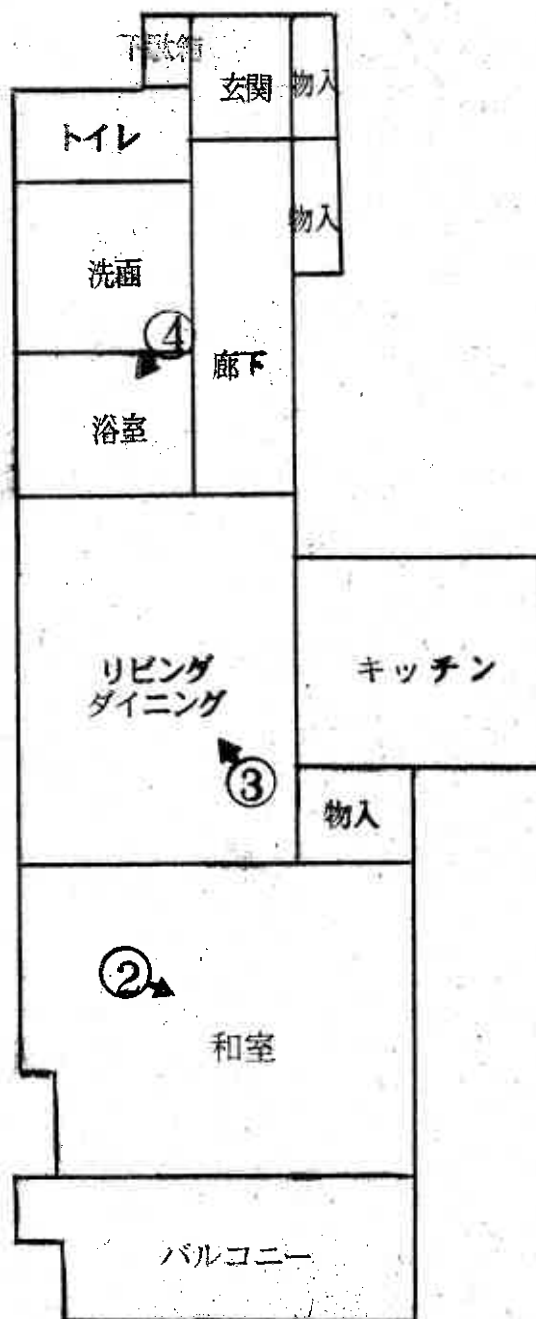
申請人

縮尺 1/500

千葉土地家屋調査士会(用紙)

(2/3)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

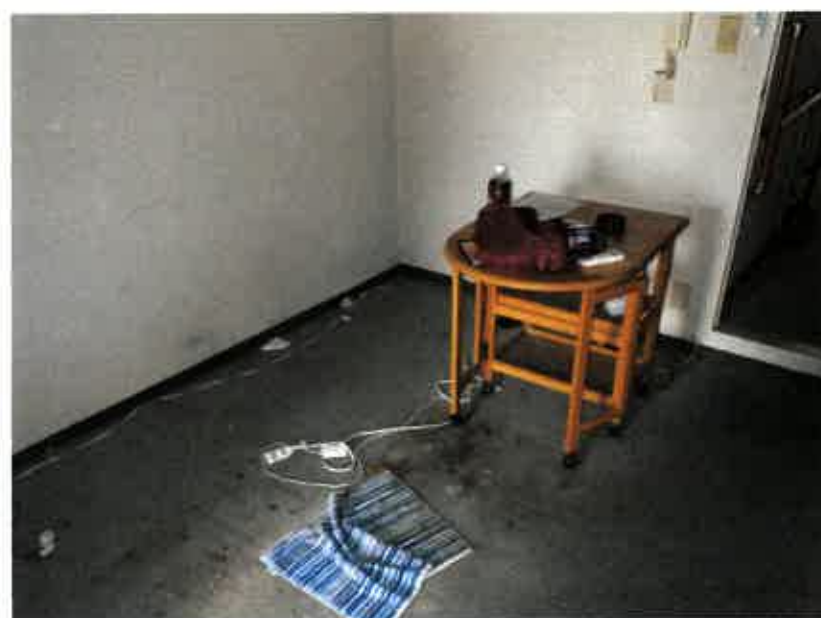




①



②



③

(11 枚目)



④

令和 8 年（ケ）第 50 号
令和 8 年 6 月 3 日 現地調査
令和 8 年 6 月 29 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市緑区原山四丁目 61 番地、60 番地

建物の名称 セザール浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原山四丁目 61 番の 304

建物の名称 304

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 31.77 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 さいたま市緑区原山四丁目 61 番

地 目 宅地

地 積 614.30 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市緑区原山四丁目 60 番

地 目 宅地

地 積 611.55 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

敷地権の割合 10 万分の 1502



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1,380,000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「浦和」駅の北東方約2,230m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が多い県道背後の地域である。	
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% なし 高度地区(15m)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,225.85㎡ ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	南西約5m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	高度地区が指定された時点は平成25年8月1日である。 本件土地は立地適正化計画の居住誘導区域内、都市機能誘導区域外に設定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セザール浦和
建物の用途	共同住宅 (総戸数47戸)
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成2年9月10日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約14年
構造	鉄筋コンクリート造、7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイル、その他 その他：
設備等	駐車場、駐輪場、その他
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：セザール浦和管理組合 管理会社：(株)穴吹ハウジングサービス 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	

(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、合板、その他 床： カーペット、畳、その他 設 備： 電気、ガス、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費： 8,370 円（月額） 修繕積立金： 8,928 円（月額） 滞 納 額： あり（令和8年5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	亡A相続財産清算人が居宅（空き家）として利用している。
特 記 事 項	本件一棟の建物の住民の間で、本件専有部分内で人が亡くなったとの噂がある。 専有部分内は微かな異臭があるほか、LDのカーペット、和室の畳、キッチンの床に汚れが見られる。また、和室の畳は一部激しく擦り切れた箇所がありその上に板が被せられていた。

第5 評価額算出の過程

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、本件評価では積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

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	31.77	0.14	1,470,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数約36年、経済的残存耐用年数約14年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-50%

(計算式) $14 / (36 + 14) \times (1 - 0.5)$

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
204,000	1.00	1,225.85	1.0	1,502/100,000	3,760,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま緑-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 204,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/98 & \div & 204,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、街路条件が劣るが、交通接近条件が優る。

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
1,470,000	3,760,000	1.2	1.00	6,280,000

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階西向き中間部屋を標準とし、階層別(3/7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	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	(6.0%)	$\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
-1,026,012	383,024	6.5	5,715,897円	0.8396	4,799,067	3,770,000円
(-27.2%)					(127.2%)	(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

$$1 \div (1 + 6.0\%)^3 = 0.8396$$

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	6,280,000	1.00	6,280,000
② 収 益 価 格	——		3,770,000
③調整後の価格	4,020,000		

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
4,020,000	0.7	0.7	0.70		1,380,000

イ 市場性修正：目的物件内で人がなくなっていた徴憑があることを考慮した。

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

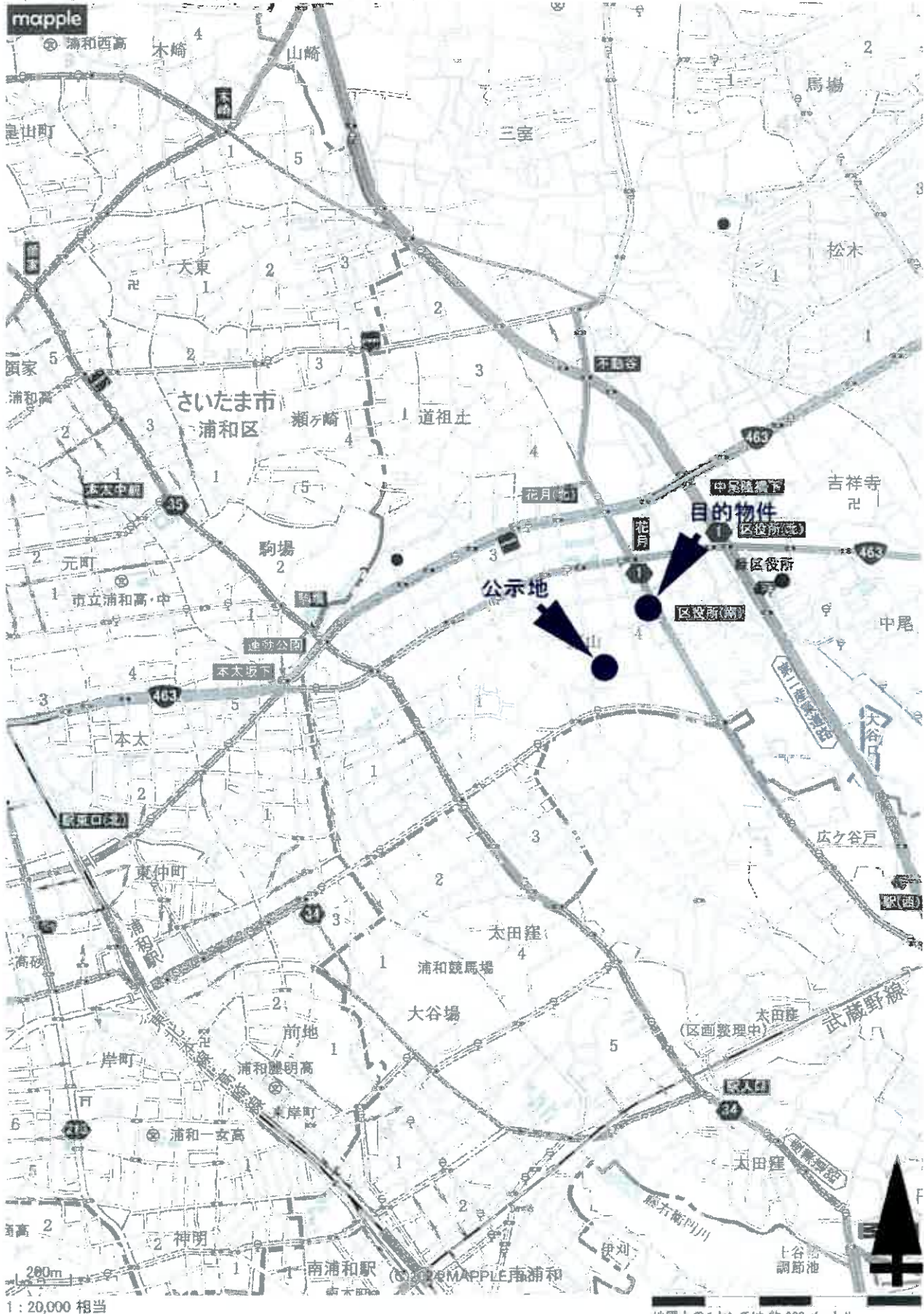
第6 参考価格資料

地価公示価格 (さいたま緑-4)
所 在 : さいたま市緑区原山4丁目252番37「原山4-23-12」
価 格 : 204,000円/㎡
位 置 : JR京浜東北線「浦和」駅約2,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 104㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 西5m私道
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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

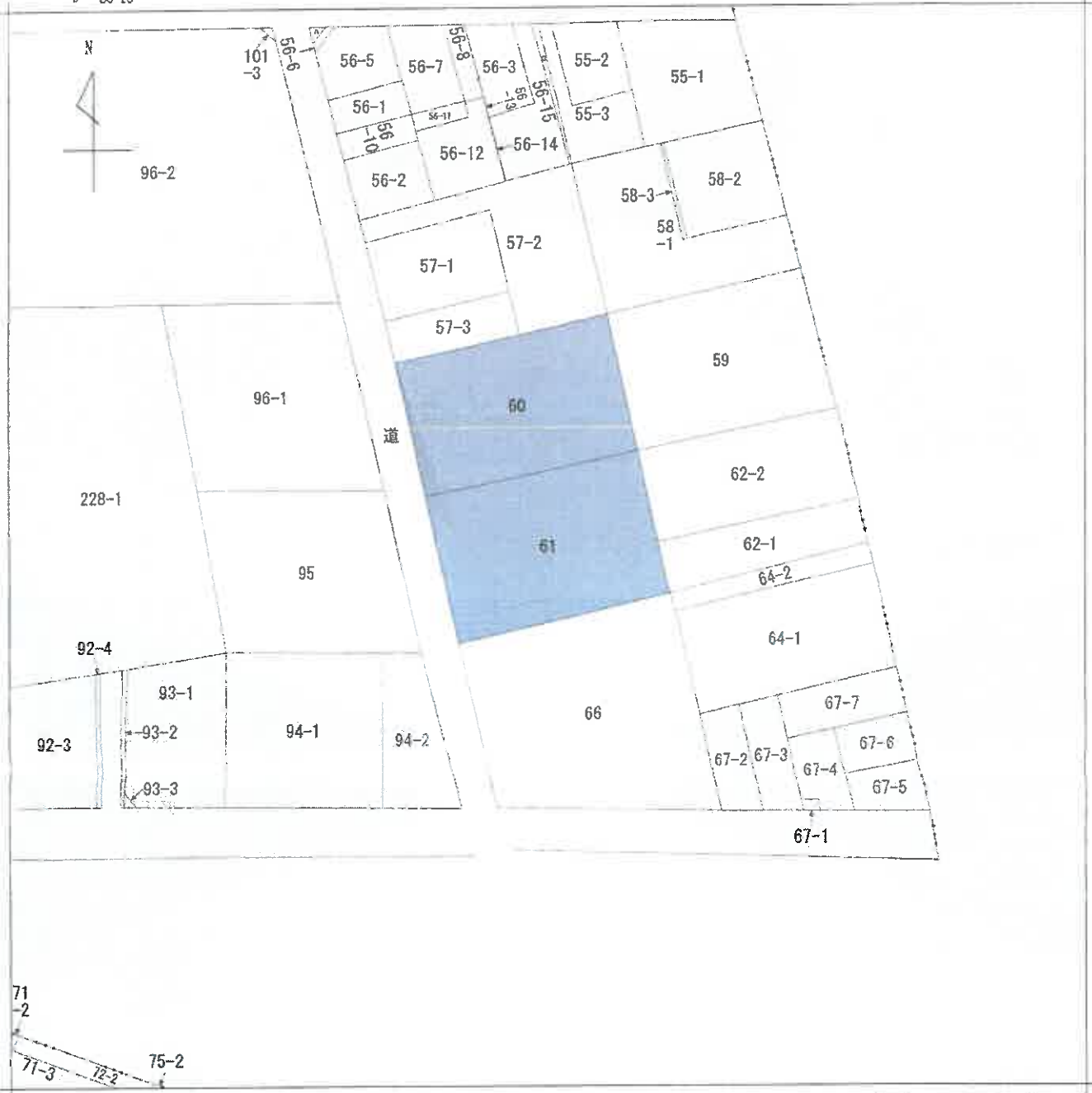
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

埼玉県さいたま市緑区原山1丁目 付近



1 56-9
D 56-16



(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

原山4丁目

A 原山4丁目

請 求 部 分	所 在				さいたま市緑区原山四丁目		地 番	61番				
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51年2月8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。

令和8年2月16日

さいたま地方法務局
登記官

請求番号：42-1
(1/1)



A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成29年9月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月16日
さいたま地方建設局

登記官



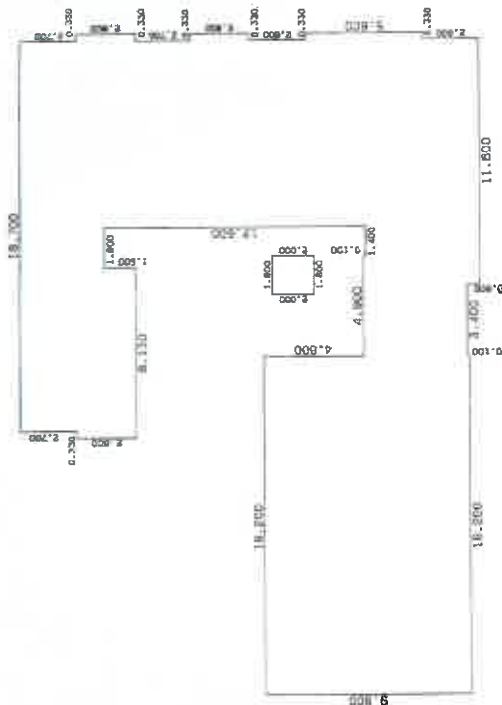
A3をA4に縮小

請求番号：45-4

(1/3)

196933

各階平面図



求積表

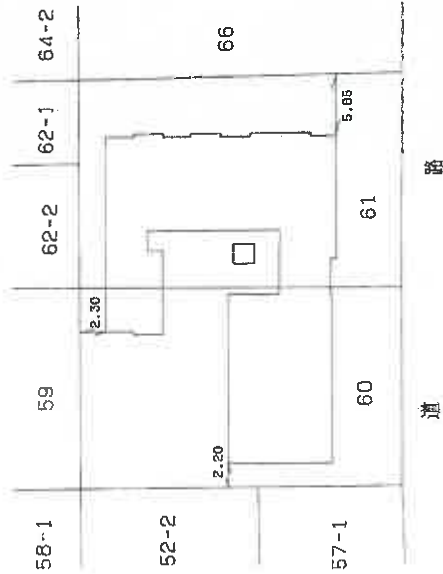
16.200 x 9.800 =	158.760000
0.330 x 2.800 =	0.924000
7.800 x 5.500 =	42.900000
3.400 x 4.900 =	16.660000
1.400 x 5.500 =	7.700000
1.900 x 4.000 =	7.600000
1.400 x 5.400 =	7.560000
9.000 x 22.000 =	198.000000
0.330 x 2.800 =	0.924000
0.330 x 2.800 =	0.924000
0.330 x 5.600 =	1.848000
1.800 x 2.000 =	3.600000
合計	447.400000
床面積	447.40

建物図面

家屋番号 セザール浦和

緑区 緑地・60番地

H 2 9 28



申請人

縮尺 1/250

8月12日(作製)

作製者

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成2年9月28日

令和8年2月16日
さいたま地方事務所

登記官

196957

各階平面図

建物各階平面図
縮尺 1/500

家屋番号
61番の304

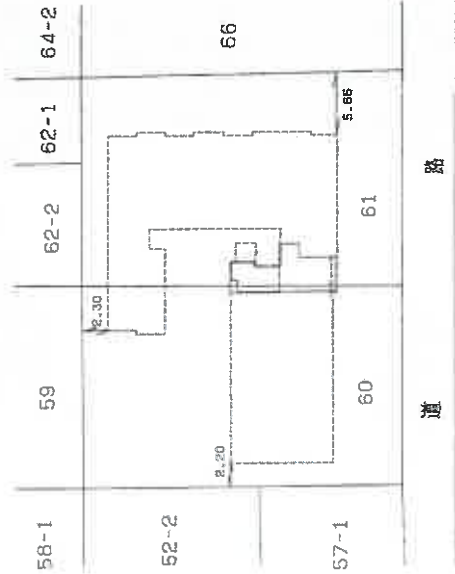
建物の所在
埼玉県さいたま市緑区61番地・60番地



求積表

1.110 × 9.535 =	10.583850
1.310 × 10.120 =	13.257200
0.400 × 2.370 =	0.948000
0.800 × 5.360 =	4.288000
1.300 × 1.720 =	2.236000
合計	31.773050
床面積	31.77

m²



道 路

建物番号 304
建物の存する部分 3 階

作製者

月 12 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千歳土地家屋調査士会印)

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8年2月16日 さいたま地方法務局

令和8年2月16日

神戸たまたま地方支務局

2014年12月

請求番号: 45-4

A・3をA・4に縮小

196934

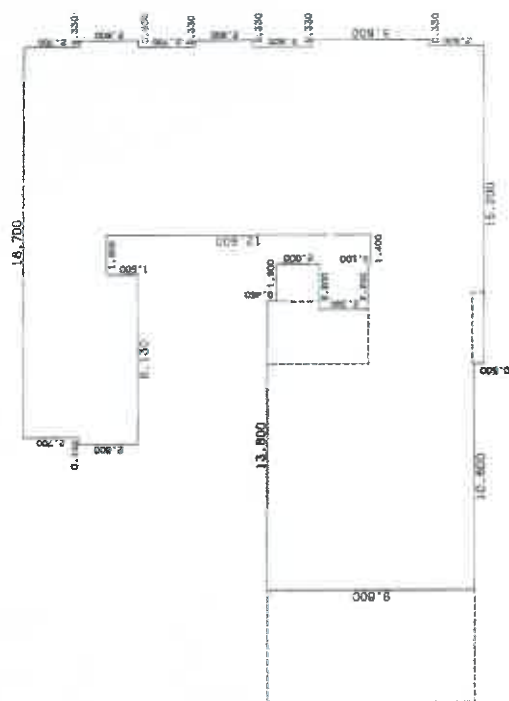
圖
面
平
階
各

建各階平面圖

和浦ルザセ 番号屋家

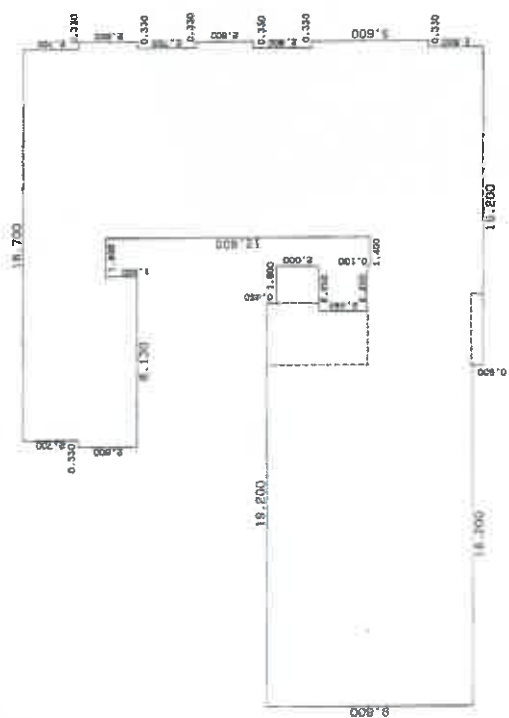
牙番屋家

建物の所在
浦和市山4丁目61番地・60番地



4 陸 兵 積 校

10,800	9,800	105,840,000
9,330	8,800	0,924,000
7,500	7,500	42,900,000
2,400	10,300	26,780,000
2,600	2,450	3,960,000
1,800	2,000	3,600,000
2,200	5,500	12,100,000
1,300	4,000	7,600,000
2,000	2,000	190,000,000
9,330	8,800	0,924,000
9,330	8,800	0,924,000
9,330	5,600	1,848,000
9,330		409,980,000
	合計	409,980,000



2-3 隨求積表 (各階同型)

16,200	×	8,800	=	158,760,000
0,330	×	15,900	=	0,324,000
2,500	×	10,300	=	48,500,000
1,800	×	10,300	=	26,500,000
1,800	×	8,800	=	0,800,000
2,200	×	15,500	=	15,100,000
1,500	×	4,000	=	0,600,000
1,200	×	1,400	=	7,560,000
9,000	×	22,000	=	196,100,000
0,330	×	8,800	=	0,324,000
0,330	×	8,800	=	0,324,000
0,330	×	15,600	=	1,846,000
合 計				462,900,000
底面總				462,90

製作者

4-12 日作製)

申請人

箱尺 250

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会会報)

(3/3)