

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 9月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 阿 南 友 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 9月30日から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年10月14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10月28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10月19日 午前 9時10分から 令和 8年10月23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 9月15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, 2	10,600,000 8,480,000	一括	2,120,000	71,745 76,158	17,169 17,774
1	9,820,000				
2	780,000				



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 さいたま市南区大字円正寺字山崎 112番地1、5
00番地2

建物の名称 サン・ビエント南浦和

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大字円正寺 112番1の202

建物の名称 202

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 57.72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 さいたま市南区大字円正寺字山崎 112番1

地 目 宅地

地 積 917.27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 219746分の6150

所有者 A

2 所 在 さいたま市南区大字円正寺字山崎

物 件 目 録

地 番 500番2

地 目 宅地

地 積 240.93平方メートル

共有者 **A** 持分219746分の6150

物 件 明 細 書

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 阿 南 友 子

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

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 さいたま市南区大字円正寺字山崎 1 1 2 番地 1、5
0 0 番地 2

建物の名称 サン・ビエント南浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字円正寺 1 1 2 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

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 5 7 . 7 2 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 さいたま市南区大字円正寺字山崎 1 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 9 1 7 . 2 7 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 2 1 9 7 4 6 分の 6 1 5 0

所有者 A

2 所 在 さいたま市南区大字円正寺字山崎

物 件 目 録

地 番 500番2

地 目 宅地

地 積 240.93平方メートル

共有者 A 持分219746分の6150

令和 8 年(ケ)第 5 4 号
令和 8 年 5 月 1 3 日受理
令和 8 年 6 月 1 5 日提出

現 況 調 査 報 告 書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 さいたま市南区大字円正寺字山崎 112 番地 1、5
00 番地 2

建物の名称 サン・ビエント南浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字円正寺 112 番 1 の 202

建物の名称 202

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 57.72 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 さいたま市南区大字円正寺字山崎 112 番 1

地 目 宅地

地 積 917.27 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 219746 分の 6150

所有者 A

2 所 在 さいたま市南区大字円正寺字山崎



物 件 目 録

地 番 500番2

地 目 宅地

地 積 240.93平方メートル

共有者 A 持分219746分の6150



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
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 ☐ 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住居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	☒ 次のとおり 管理費 12,300円 修繕積立金 10,680円 円 円	令和 8 年 5 月 1 1 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年3月分～8年5月分 計 1,171,240円 ☒ 弁護士費用がある 計 56,783円 ☒ 遅延損害金がある 計 347,262円
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社 埼玉支店	
その他の事項		
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) ☐ (符号)	
その他の事項	上記土地に隣接する地番112番8の目的外土地は、さいたま市が所有する公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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 (物件2)	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
建物	物件		
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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	電話 ()		
その他の事項			
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が前記区分建物を所有し、前記符号1の土地と共に一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	上記土地に隣接する地番523番の目的外土地は、さいたま市が所有する公衆用道路である。		
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	
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

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)	本件建物は、私が住居として使用しています。 同建物に不具合はありません。 同建物においてペットは飼っていません。
■ 管理人	本件建物を含む一棟の建物において、過去に不自然死などの事故はありません。 現在同一棟の建物は大規模修繕中であり、外壁や共用部分の塗装を行っています。 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

執 行 官 の 意 見

- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、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本報告書記載のとおり認めた。

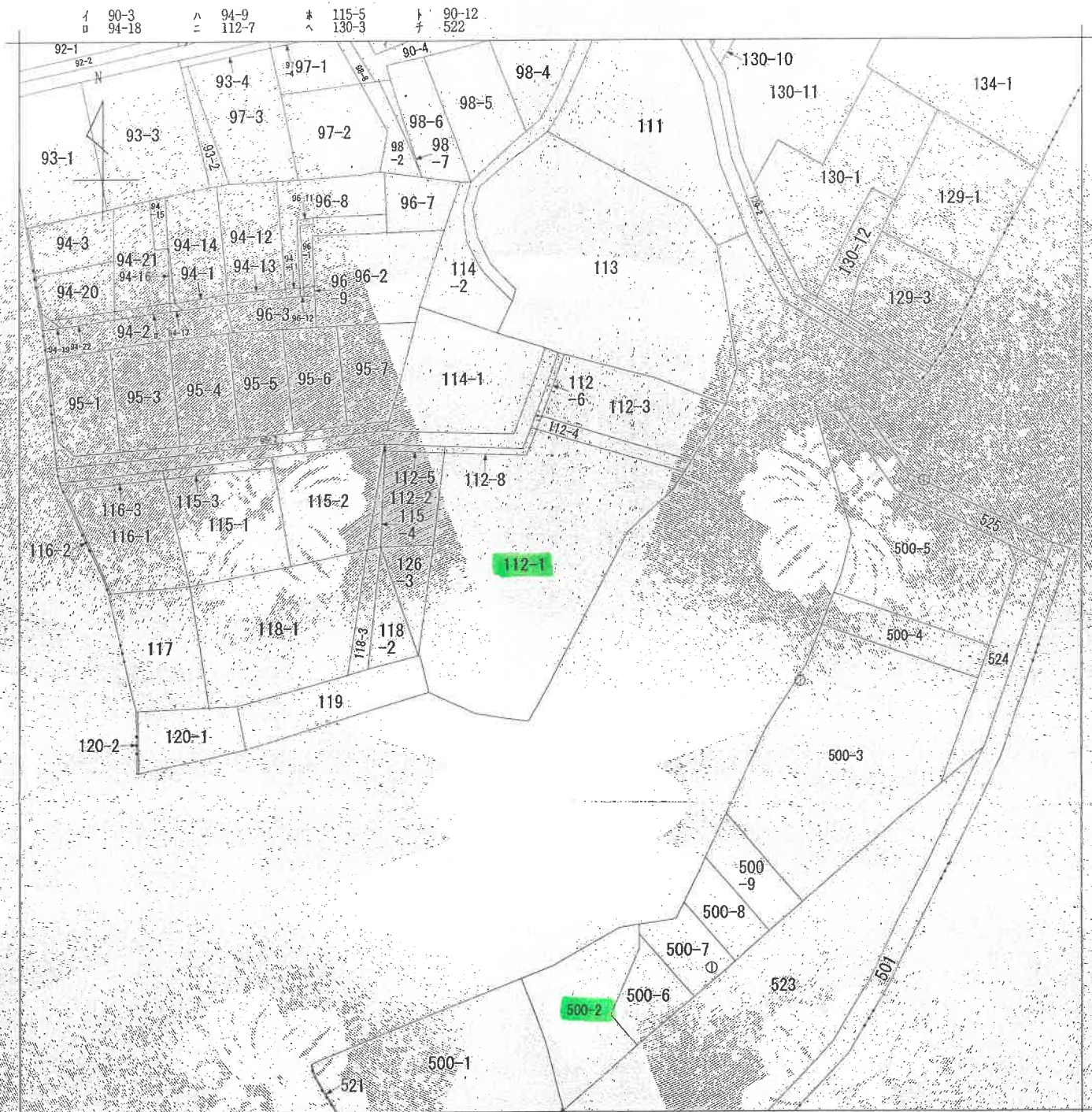
以上

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 5 月 14 日 (木) 14 : 15 - 14 : 25	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
8 年 5 月 20 日 (水) 14 : 37 - 14 : 47	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
8 年 5 月 23 日 (土) 16 : 36 - 16 : 37	ファクシミリ	管理会社からの要望により管理費等照会先の宛名を変えて再度照会書送信
8 年 5 月 28 日 (木) 16 : 25 - 16 : 30	目的物件所在地	不在のため再度現況調査協力依頼文書投函
8 年 6 月 8 日 (月) 11 : 25 - 12 : 12	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行, 管理人から聴取
8 年 6 月 11 日 (木) 9 : 05 - 9 : 15	さいたま地方法務局	本件各土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
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 8 日 目的物件は応答が無く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ところ, 同建物内にはA (債務者兼所有者) が在宅しており, 同人立会いのもと調査した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(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。



請求 部分	所 在	さいたま市南区大字田正寺字山崎				地 番	112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				備 付 年 月 日 (原図)	昭和48年3月31日			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判をA4判に縮小

令和8年2月26日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：56-1
(1/1)

(7 枚目)

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26日 さいたま地方法務局

令和8年2月26日

九ノ代市地方事務所

文品如

(8 枚目)

請求番号: 56-2

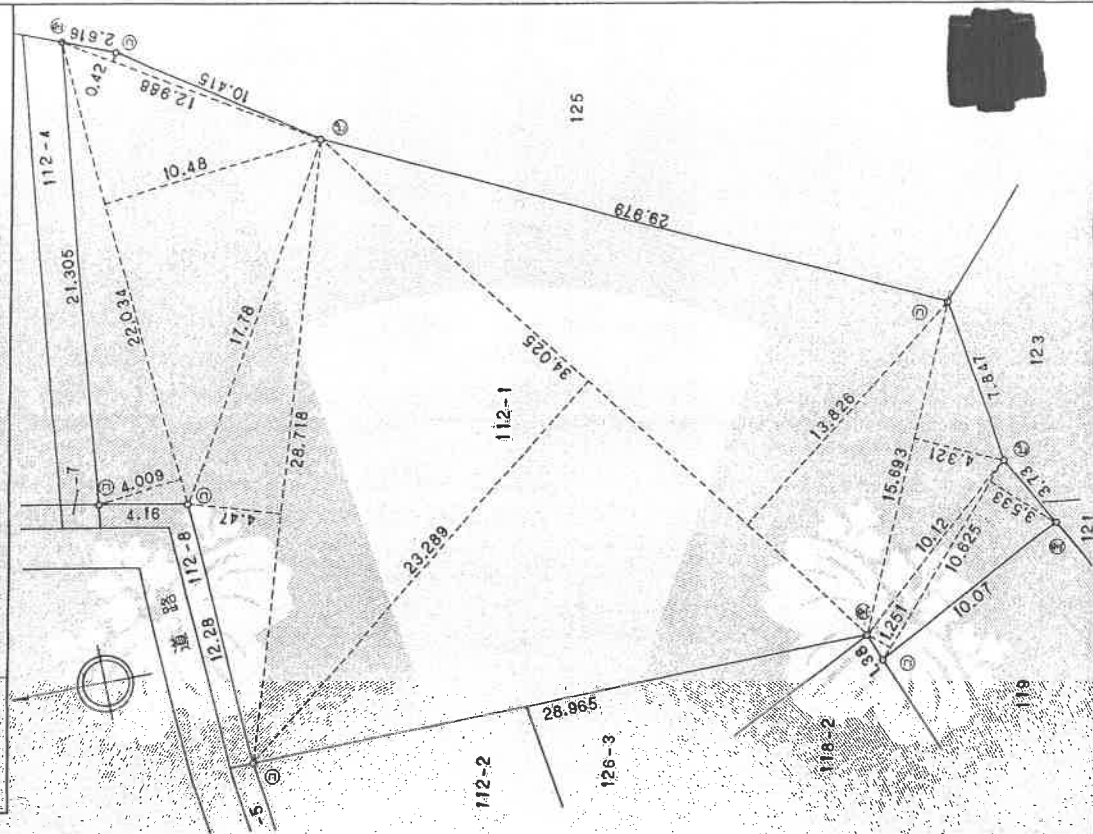
301748

地積測量図

112-1

番地

崎山寺山月寺大寺



積求

$$\begin{array}{rcl} 4.009 \times 22.034 \times \frac{1}{2} & = & 44.167753 \\ 10.46 \times 22.034 \times \frac{1}{2} & = & 115.46816 \\ 4.47 \times 26.718 \times \frac{1}{2} & = & 64.18473 \\ 0.42 \times 12.388 \times \frac{1}{2} & = & 2.72748 \\ 23.289 \times 34.025 \times \frac{1}{2} & = & 398.2041125 \\ 13.826 \times 34.025 \times \frac{1}{2} & = & 335.214825 \\ 4.321 \times 15.693 \times \frac{1}{2} & = & 33.9041265 \\ 1.251 \times 10.825 \times \frac{1}{2} & = & 6.0469375 \\ 3.533 \times 10.825 \times \frac{1}{2} & = & 18.7699625 \end{array}$$

2

017.2761870

254

地積 917.27

地積

9:17.27

9:17.27

121. 123. 125番は
土地区画整理事業中である。

補和地方法務局
9, 7, 8-
処理

A3判をA4判に縮小

凡例	記号	産産種の性質	記号	身産種の性質	記号	産産種の性質
⑤	石	灰	⑤	アフラヌスチック灰		
⑤	コンクリート	灰	⑤	金屬		
⑤	金	堅				

作者

平成9年6月28日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会)

由請人

尺

$$\frac{1}{250}$$

登記年月日：平成9年7月24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26日 さいたま地方延務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：56-3

043417 各 階 平 面 図

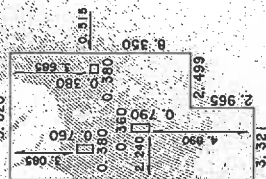
建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号
大字田正寺
112番1の202

建物の所在
浦和市大字田正寺山崎112番地1、1-2-2番地 500番地2
(換地浦和市大字田正寺山崎予定地番3.8街区2号)

さいたま市南区
浦和市大字田正寺山崎112番地1、1-2-2番地 500番地2
平成9.12.1
土地収用地区画
による換地処分

(写真位置○)



求積表

5.820	X	3.085	=	17.954700
1.270	X	0.760	=	0.965200
4.925	X	0.220	=	1.083500
5.820	X	1.570	=	9.137400
2.240	X	0.790	=	1.769600
5.820	X	1.925	=	11.203500
3.321	X	2.965	=	9.846765
4.170	X	0.600	=	2.502000
3.275	X	0.160	=	0.524000
0.515	X	0.380	=	0.195700
3.220	X	0.790	=	2.543800
合計				57.726165
床面積				57.72㎡

A3判をA4判に縮小

道 路

建物の存する部分2階



作製者
土地調査士
家盟

縮尺
1/250
9年7月16日作製

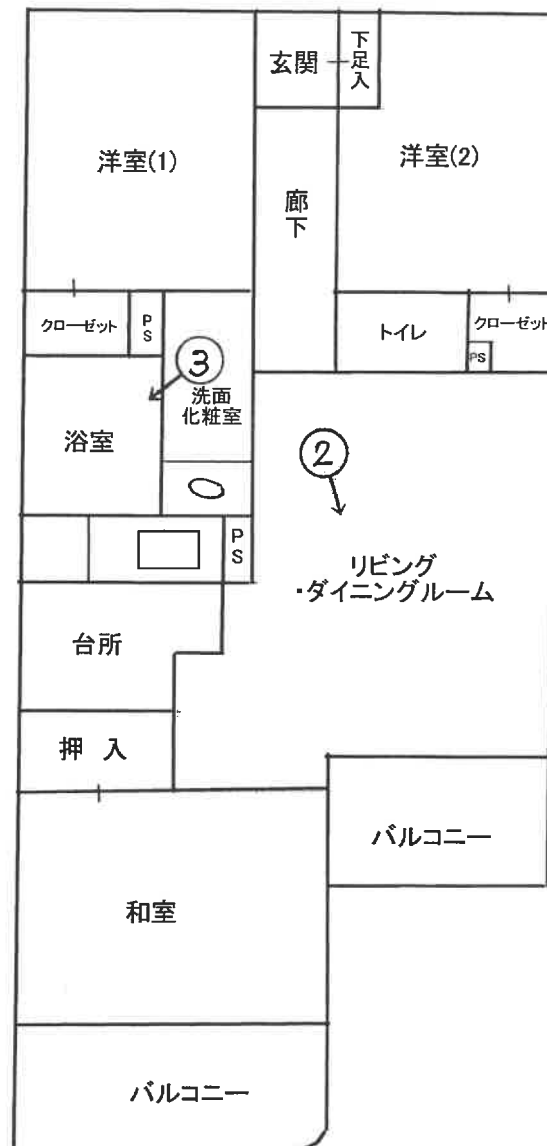
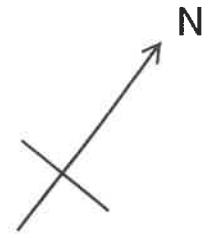
申請人

縮尺
1/500

(埼玉工業大学建築士会)

建物見取図

(写真位置♂)



(10 枚目)



①



②



③

(11 枚目)

副本

令和8年 (ケ) 第54号

令和8年6月8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

三田 和巳

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市南区大字円正寺字山崎 1 1 2 番地 1、5
0 0 番地 2

建物の名称 サン・ビエント南浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字円正寺 1 1 2 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

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 5 7 . 7 2 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 さいたま市南区大字円正寺字山崎 1 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 9 1 7 . 2 7 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 2 1 9 7 4 6 分の 6 1 5 0

所有者 A

2 所 在 さいたま市南区大字円正寺字山崎

物 件 目 録

地 番 500番2

地 目 宅地

地 積 240.93平方メートル

共有者 A 持分 $\frac{219746}{6150}$ 分の6150

第1 評価額

一括価格(合計)	
金10,600,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金9,820,000円
物件2	金780,000円

- ①一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ②内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③物件2の土地の内訳価格は物件1に係る建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件1の価格は物件2の敷地利用権価値を含んだ価格である。

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、一般の取引市場に於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(①売主の協力が得られないことが常態であること、②内覧制度を利用しなければ、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、③引渡しを受けるために法定の手続きを取らなければならない場合があること、④売主の瑕疵担保責任が認められないこと等)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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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	別紙物件目録 記載のとおり	
	(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 (敷地権の目的たる 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		
2	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況および利用状況等

(土地の符号1及び物件2)

位置・交通	JR京浜東北線 南浦和 駅の 東 方約 2.3 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	幹線道路沿いに、店舗、マンション、住宅等が見られる地域である。 接近条件としては善前小学校まで約750m、大谷口中学校まで約2.3km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	市街化区域
	用途地域	第二種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	高度地区 ネットワーク連動型居住誘導区域 さいたま市景観条例の適用あり
画地条件等 (規模、形状等)	地積 形状 地勢 日照	1,158.20㎡(土地の符号1及び物件2の合計) 不整形 平坦 普通
接面道路	南東側幅員約21m舗装市道及び北側幅員約3.7m舗装市道(いずれも巻尺による簡易計測)に接面する。南東側市道路より約30cm高位。なお、南東側市道と北側市道には、8m程度の高低差あり(北側市道のほうが高位。インターネット上の国土地理院地図Vectorでの計測結果による。)。	
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	あり
	下水道	あり
特記事項	- さいたま市南部建築指導課にて調査したところ、北側市道は、建築基準法第42条2項道路に該当するため、元道中心より2mの道路後退が必要になるとの事。詳細については同課に問い合わせされたし。 - さいたま市文化財保護課にて調査したところ、物件1及び2は、周知の埋蔵文化財包蔵地(円正寺遺跡内)に存するとの事。規制等の詳細については同課に問い合わせされたし。 - さいたま市ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(令和7年1月)によると、物件1及び2周辺は浸水想定区域として表示されている。	

2 建物の概況・利用状況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サン・ビエント南浦和	
建物の用途	居宅（総戸数 35 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9年6月25日 新築
	経済的全耐用年数	50 年
	経過年数	約 29 年
	経済的残存耐用年数	約 21 年
構 造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕 様	屋 根 外 壁	陸屋根仕上 タイル貼 アスベストの存否は不明。
設 備	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり あり 自転車置場等
建物の品等	使用資材 施 工	中品等材 中位
管理の形態等	管理組合 管理会社	サン・ビエント南浦和管理組合 三菱地所コミュニティ株式会社 埼玉支店
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	調査時点では、マンション一棟は大規模修繕中であり、外壁や共用部分の塗装を行っていた。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
所 在	2階部分の中央部に位置する。ほぼ南東向き	
現況床面積	登記記載とほぼ同じ	
間 取 り	3LDK バルコニーあり	
仕 様	内 壁 床 設 備	クロス貼 フローリング敷、その他 電気、給水等
維持管理の 状態	和室に障子の破れあり。全体的に経年程度の汚れ、損傷あり。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額	12,300 円／月 10,680 円／月 22,980 円／月 有り 令和8年5月11日 現在 1,171,240 円 ※その他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	室内には動産が散乱している。その他は執行官の現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	な し。	

第5 評価額算出の過程

目的物件は、現に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、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

1 基礎となる価格

① 敷地持分価格(物件1の土地の符号1, 物件2)

本件土地の更地価格を査定し、これに建付減価を行って敷地権割合または共有持分割合を乗じ、敷地価格または建付地価格を求めた。

(物件1の土地の符号1)

土地の 符号	更地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	150,000	1.2	917.27	1.0	6150 / 219746	4,620,000

(物件2)

物件 番号	更地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	150,000	1.2	240.93	1.0	6150 / 219746	1,210,000

ア 更地価格

地価調査基準地	さいたま南(県)ー5	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
公示価格等	101	100	100		
142,000 円/㎡	×	—	×	—	= 150,000 円/㎡
	100	106	90		

◇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 : 画地条件等を考量

◇地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件等を総合的に考量

イ 個別格差 : 画地条件等を考量

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮

オ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による

② 建物価格(物件1)

本件建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、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	57.72	0.40	6,930,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経済的残存耐用年数/(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価率)

$$\{ 21 / (21 + 29) \times (1 - 0.05) \} \div 0.40$$

観察減価率 5 %

(建物内部の状況、中古建物の市場性及び管理状況等も考慮)

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、物件1については物件2の敷地利用権価格を加算し、物件2については敷地利用権価格を控除し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 物件1の土地建物価格

前記により求めた物件1の建物価格と敷地権価格とを加算して、下記のとおり物件1の土地建物価格を求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	土地建物価格 (円) ア＋イ
6,930,000	4,620,000	11,550,000

② 物件2の敷地利用権価格

物件 番号	更地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ
2	1,210,000	0.30	場所的利益	360,000

③ 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	占有減 価補正 オ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ×エ×オ	構成比 (%)
1	11,550,000	＋ 360,000	1.3	1.01	1.0	15,640,000	93.3
2	1,210,000	－ 360,000	1.3	1.01	1.0	1,120,000	6.7
(合 計)						16,760,000	100.0

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

エ 個別格差 : 階層別・位置別効用比等を考慮

オ 占有減価補正 : なし

Ⅱ 収益価格

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法による価格査定表>>

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (円) ア+カ
	4年目期末 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り (%) ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ (円) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価値現価 (円) エ×オ=カ	
2,015,759 (21.7%)	888,308	9.2	9,365,856	0.7786	7,292,256 (78.3%)	9,310,000 (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

$$1 \div (1 + 8.9\%)^3 = 0.7743$$

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

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。

物件 番号	調整後価格 (円) ア	構成比 (%) イ	競売市場 修 正 ウ	その他の 控除修正 エ	引受債務相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	16,700,000	93.3	0.7	0.9	0	9,820,000
2		6.7	0.7			780,000
一括価格(合計)						10,600,000

ウ 競売市場修正 : -30%と査定

エ その他の控除修正 : 管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮

オ 引受債務相当額 : 敷金等のうち、引受債務分相当額

第6 参考価格資料

基準地番号 : さいたま南(県) ー 5

所 在 : さいたま市南区大字円正寺字山崎54番7

価 格 : 142,000円／m²

位 置 : JR京浜東北線「南浦和駅」 約2.4km

価格時点 : 令和7年7月1日

地 積 : 112 m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 南側幅員4.2m市道に接面

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)、
準防火地域、高度地区

地域の概要 : 小規模一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

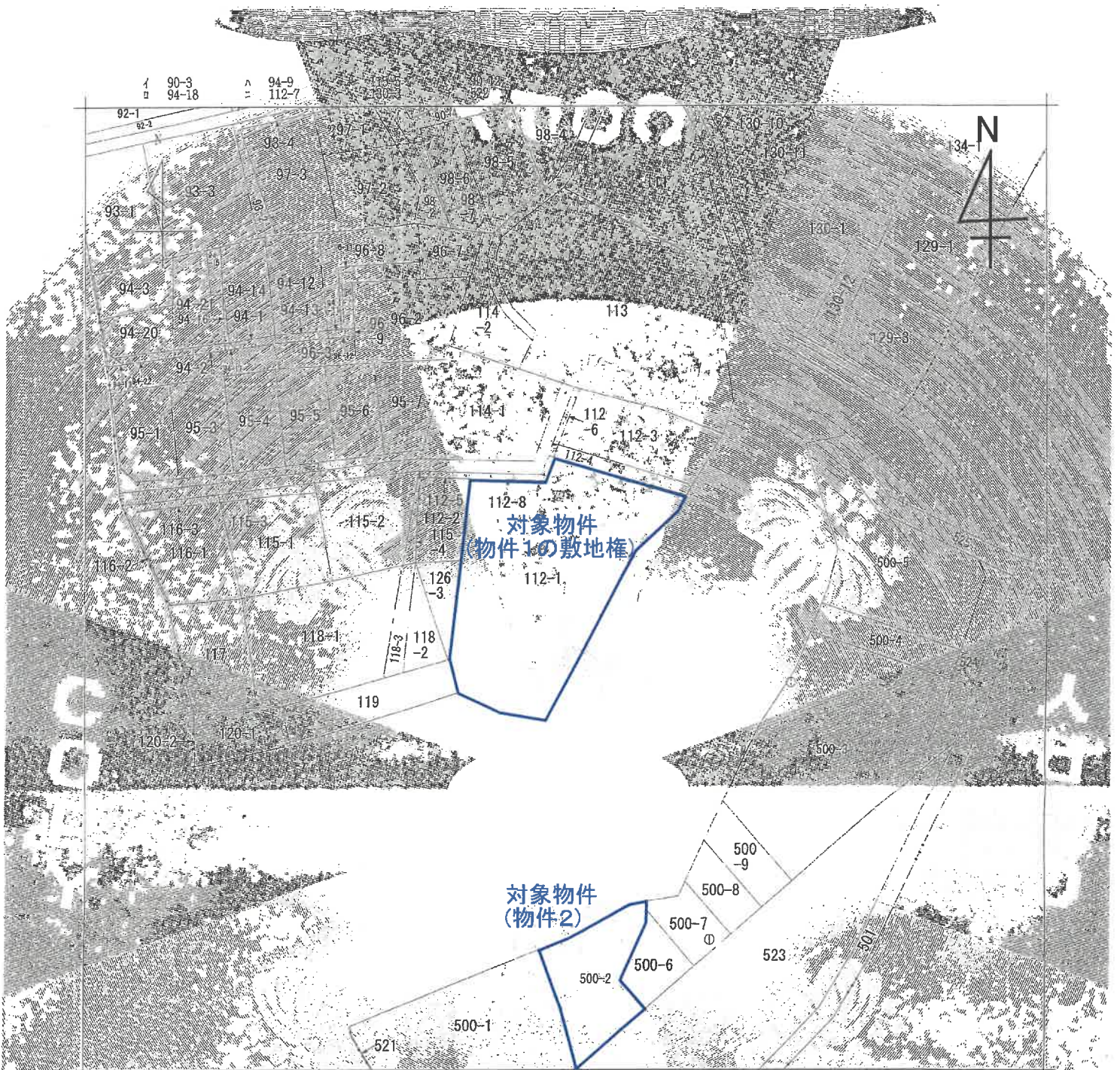
1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写

以 上



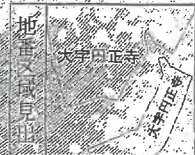
1.1km

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.



(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。

A3版をA4版に縮小したものです。



請求部	所在	さいたま市南区大字門正寺字山崎				地番	112番1			
出方尺	1/600	積算	面積	延床	延床	延床	延床	延床	延床	延床
作成年月日					調査年月日	令和4年3月31日				備考

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明する書面です。

令和8年2月26日
さいたま地方裁判所
登記部

請求番号：56-1
(1/1)

※13頁はありません。

登記年月日 平成9年7月8日

301748

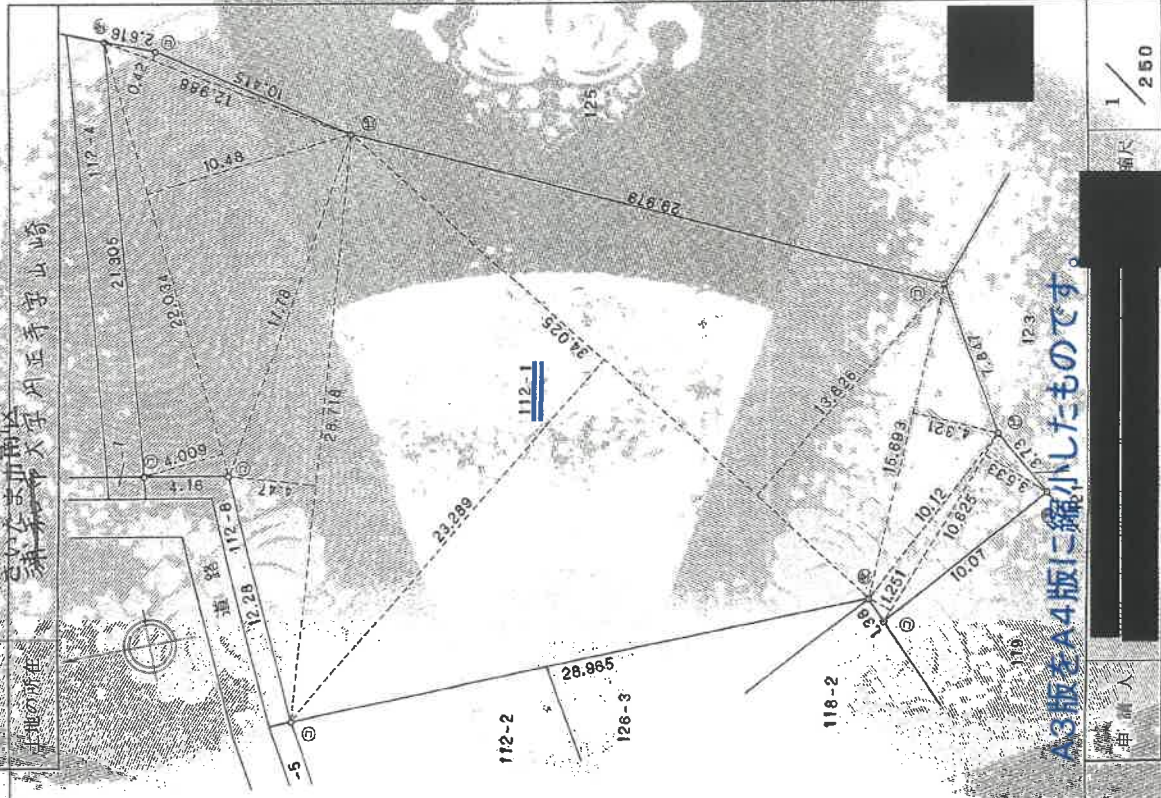
これは図面に記載された土地の面積を算出したもので、
令和8年2月26日 国土院 登記官

地積測量図

112-1

さいたま市大宮区正寄山崎
浦和中央大宮区正寄山崎

土地の所在



A3版をA4版に縮小したものです。

1/250

申請人

作成者

土地家屋調査士

作成日

作成場所

作成者

作成者

97.8-
処理

登記年月日：平成9年7月24日

043417

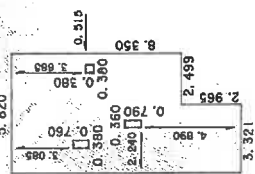
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
大字円正寺
112番地1の202

建物の所在
一清和寺大字円正寺山崎112番地1、1-8-8番地（200番地2）
（換地清和寺大字円正寺山崎番地番9.8街区2号）
さいたま市南区
大字円正寺山崎番地番 38 街区 2号

平成9.12.1
土地改良区現調
による換地部分



求積表

5.820	X	3.085	=	17.954700
1.270	X	0.760	=	0.965200
4.925	X	0.220	=	1.083500
5.820	X	1.570	=	9.137400
2.240	X	0.790	=	1.769600
5.820	X	1.925	=	11.203500
3.321	X	2.965	=	9.846765
4.170	X	0.600	=	2.502000
3.275	X	0.160	=	0.524000
0.515	X	0.380	=	0.195700
3.220	X	0.790	=	2.543800
合計				57.726165
床面積				57.72㎡

道 路

建物の存する部分2階

さいたま市方法務局
H.9.7.24
登記

A3版をA4版に縮小したものです。

作製者
土屋調査士

9年 7月 16日(作製)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

これは図面に記載されている図面を縮小した図面である。
令和8年2月26日

さいたま市方法務局

登記部

請求番号：56-3