

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 4月 21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 5月 6日から 令和 8年 5月 13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 20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 6月 3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 5月 25日 午前 9時10分から 令和 8年 5月 29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 4月 21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 さいたま市桜区田島一丁目 273番地1

建物の名称 コスモラフィネ武蔵浦和Ⅳ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田島一丁目 273番1の104

建物の名称 104号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.69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 さいたま市桜区田島一丁目273番1

地 目 宅地

地 積 981.01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 13万4505分の6457



物件明細書

令和 8年 2月 9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

【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】

転借人Aが占有している。原賃借人株式会社フォアネクストの占有開始時期は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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 さいたま市桜区田島一丁目 273番地1

建物の名称 コスモラフィネ武蔵浦和IV

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田島一丁目 273番1の104

建物の名称 104号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.69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 さいたま市桜区田島一丁目273番1

地 目 宅地

地 積 981.01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 13万4505分の6457



令和7年(ケ)第274号
令和7年12月5日受理
令和8年1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 さいたま市桜区田島一丁目 273番地1

建物の名称 コスモラフィネ武蔵浦和IV

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田島一丁目 273番1の104

建物の名称 104号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.69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 さいたま市桜区田島一丁目273番1

地 目 宅地

地 積 981.01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 13万4505分の6457



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	さいたま市桜区田島1丁目3番17-104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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 12,600円 修繕積立金 15,691円 専用庭使用料 400円	令和7年12月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年9月～R7年12月分 計114,764円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	キャノンサービス株式会社	
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2,497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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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) <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273-3、273-4の土地は、浦和市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	<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

(2枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社フォアネクスト	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> ()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 建物賃貸借・借上契約書 (サブリース契約書))	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	令和3年7月15日
	期間	令和3年9月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年9月24日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年9月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年9月24日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎月金87,000円 (毎月25日限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	
	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある 金87,000円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	別途共益費管理費月額9,000円	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■Aの妻	1 夫であるAが賃借人となり家族で居宅として使用しています。 2 以前に浴室に不具合がありましたが、現在は修繕しており不具合等はありません。

(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、公図、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、現況及び関係人から提出された契約書等から2、3枚目のとおり報告する。

なお賃借人である株式会社フォアネクストの占有開始時期について同社から提出された建物賃貸借・借上契約書（サブリース契約書）には、「契約の期間」とは別に「賃貸借条件」中に「引渡予定日：2021年6月14日」との記載があり、この日に引渡しがなされていたとすると最先の抵当権設定日と同日ということになる。しかし同契約書の作成日は「2021年7月15日」と記載されていること、当職が郵送した照会書には、賃借人の使用開始日が抵当権設定日と同日である場合は、その先後が明らかとなる資料を提出するよう記載したにも関わらず回答書を提出せずに契約書等の資料のみをファックス送信して回答していることから占有開始時期につき具体的な主張を行う意思はないものと判断した。

以上

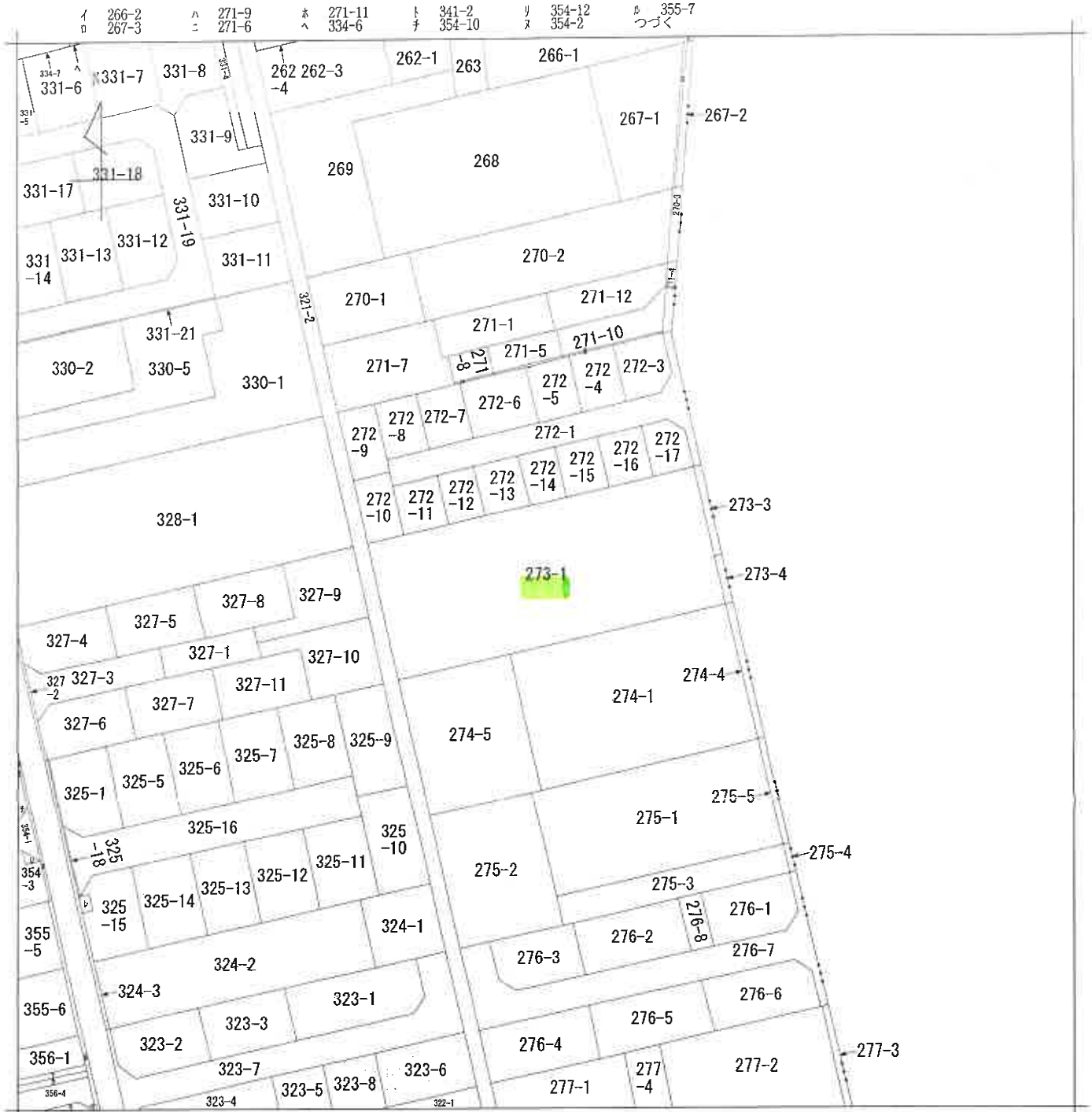
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月5日(金) 16:50-16:55	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送
令和7年12月8日(月) 14:20-14:25	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7年12月8日(月) 16:30-16:35	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12月13日(土) 11:00-11:35	物件所在地	占有者Aの妻立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年12月17日(水) 14:00-14:30	執務室	転貸人会社に照会書郵送
令和8年1月6日(火) 16:40-16:45	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書、公図、転貸会社の履歴事項全部証明書取得

(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、立会人を立ち合わせ、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
田島
1丁目

請求部	所在	さいたま市桜区田島一丁目		地番	273番1	
出力尺	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和61年8月1日		備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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10月7日
福岡法務局

A3判をA4判に縮小

請求番号：32-1
(1/2)

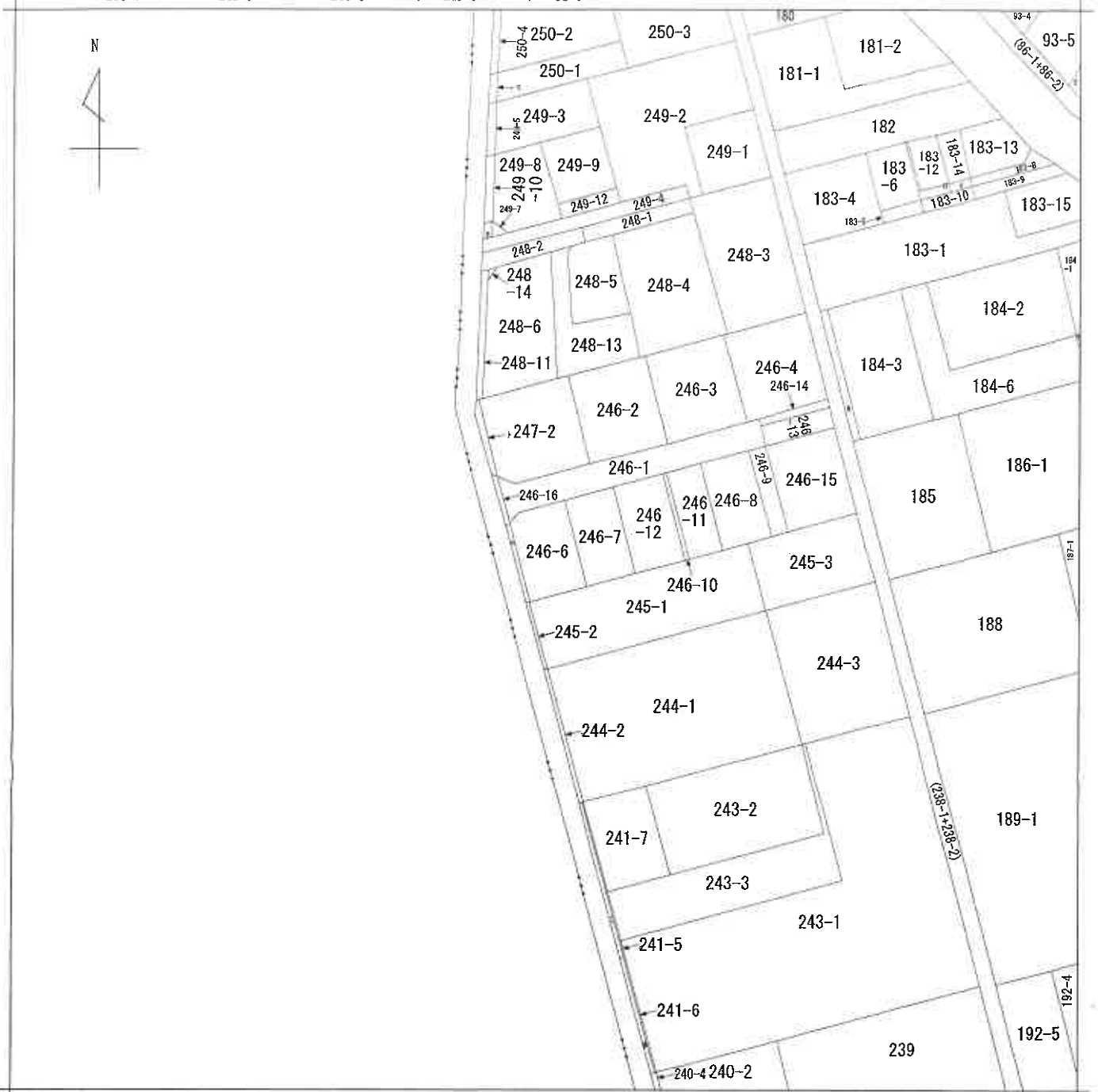
登記官

(7枚目)



ヲ 356-10
リ 356-2
カ 356-5
コ 356-7
タ 354-11
レ 325-17

イ 183-11 ハ 184-5 ホ 241-4 ト 247-3 リ 250-5 184-7
 ロ 183-7 ニ 241-3 ヘ 246-5 テ 249-6 ヌ 93-6



(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
 四谷
 2丁目

請求部	所在	さいたま市南区四谷二丁目		地番	246番6	
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
作成年月日	昭和54年3月10日		備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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/E A4判に縮小

令和8年1月6日
 さいたま地方法務局
 登記官

請求番号: 54-1
 (1/1)

(9枚目)

公用

登記年月日：昭和63年4月15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。
(さいたま地方事務所管轄)

令和7年10月7日 福岡法務局

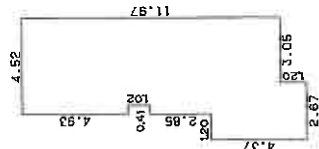
登記簿
(10枚目)

147759 各階平面図

S63.4.15 建物各階平面図

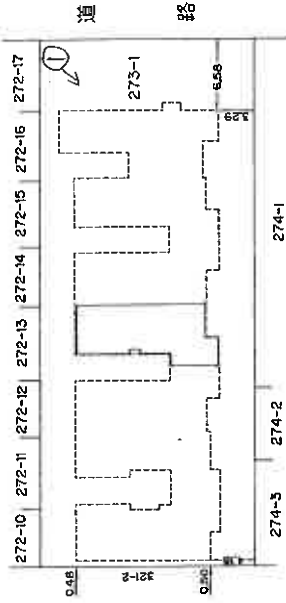
家屋番号 田島一丁目
273番1の104

建物の所在 さいたま市田島一丁目 273番地1



求積表

1.20 x 4.37 =	5.24400
0.41 x 4.93 =	2.02130
0.41 x 7.22 =	2.96020
1.06 x 13.17 =	13.96020
3.06 x 11.97 =	36.50850
合計	60.69420
床面積	60.69 ㎡



建物の存する部分 1階

単位はメートル

単位はメートル

真鍮板位置

作製者

昭和63年3月26日(作製)

縮尺 1/250

申請人

株式会社
代表取締役

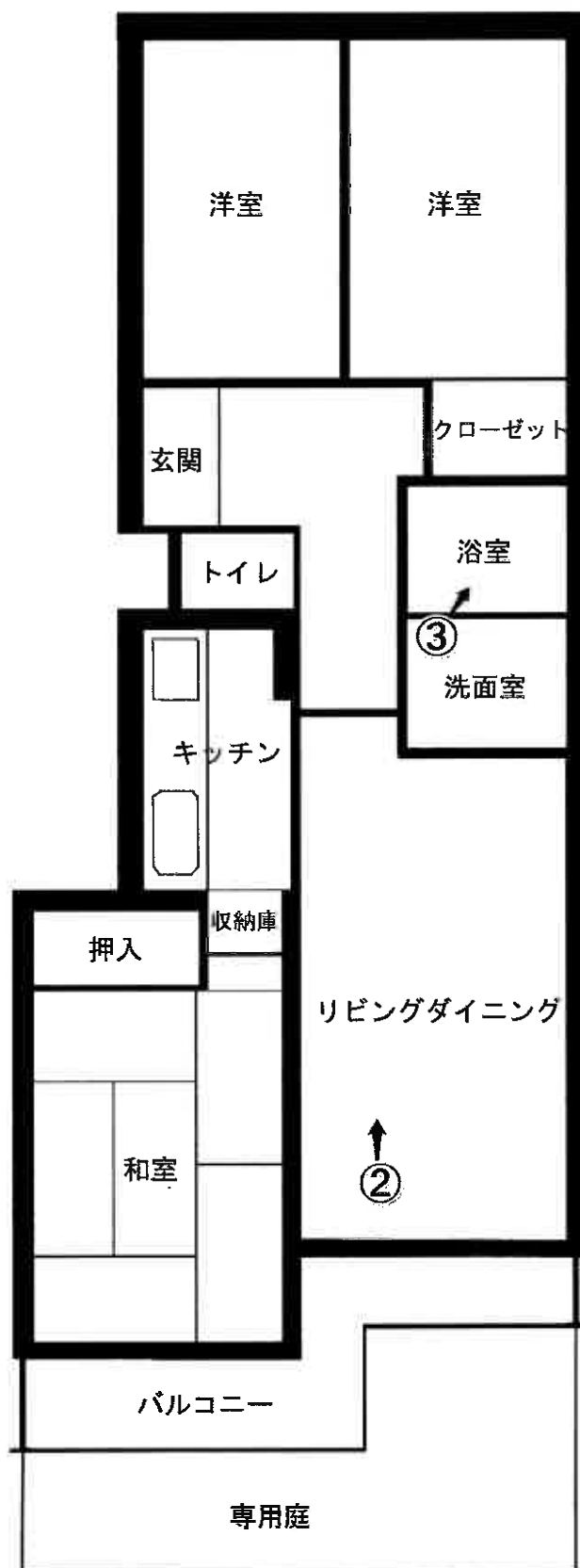
縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

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274号
令和7年12月13日 現地調査
令和8年1月20日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市桜区田島一丁目 273番地1

建物の名称 コスモラフィネ武蔵浦和IV

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田島一丁目 273番1の104

建物の名称 104号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.69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 さいたま市桜区田島一丁目273番1

地 目 宅地

地 積 981.01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 13万4505分の6457

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金10,110,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	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	JR武蔵野線「西浦和」駅の南東方約710m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	周辺はマンションや一般住宅等が混在する住宅地域	
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(15m)
画地条件等	地積 形状 地勢 その他	981.01㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北東約4m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	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	コスモラフィネ武蔵浦和IV
建物の用途	共同住宅 (総戸数22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) : 昭和63年3月31日新築 経過年数 : 約38年 経済的残存耐用年数 : 約12年
構造	鉄筋コンクリート造、地下1階付3階建
仕様	屋根 : スレート葺陸屋根 外壁 : タイル貼り、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーターなし、オートロック、管理事務室 駐車場、駐輪場
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 : コスモラフィネ武蔵浦和IV管理組合 管理会社 : キャニオンサービス(株) 管理形態 : 巡回管理
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：1階 主要開口部の方位：南向き中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニー、専用庭あり
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、畳、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：12,600円（月額） 修繕積立金：15,691円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年12月9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	所有者と賃借人（株式会社フォアネクスト）間での賃料は月額87,000円である。また賃借人（株式会社フォアネクスト）と転借人間での賃料は月額87,000円で、別途共益費管理費月額9,000円である。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借（転貸借）に供されている建物であり、その賃貸（転貸）状況は概ね標準的なものであるので、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件を参考として収益価格を求め、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	60.69	0.20	4,010,000

※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38年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-15%

(計算式) $12 / (38 + 12) \times (1 - 0.15)$

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
269,000	1.00	981.01	1.0	6,457/134,505	12,670,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま南-9

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$245,000\text{円}/\text{㎡} \times 102/100 \times 100/100.0 \times 100/93 \approx 269,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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、交通接近条件及び環境条件等が劣る。

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
4,010,000	12,670,000	1.0	1.00	16,680,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階南東中間部屋を標準とし、階層別(1階)・位置別(南向き中間部屋)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（転貸借）に供されている建物であり、その賃貸（転貸）状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸（転貸）条件を参考として、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ため、必ずしも想定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 イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	複利現価率※2	正味復帰価格現価 エ × オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ
円 1,692,855 (18.0%)	円 614,608	% 6.5	円 9,171,842	0.8396	円 7,700,679 (82.0%)	円 9,390,000 (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

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

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	16,680,000	0.95	15,850,000
② 収益価格	——		9,390,000
③ 調整後の価格	15,200,000		

イ 占有減価修正：長期賃借権の可能性を考慮した。

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
15,200,000	1.0	0.7	0.95		10,110,000

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。

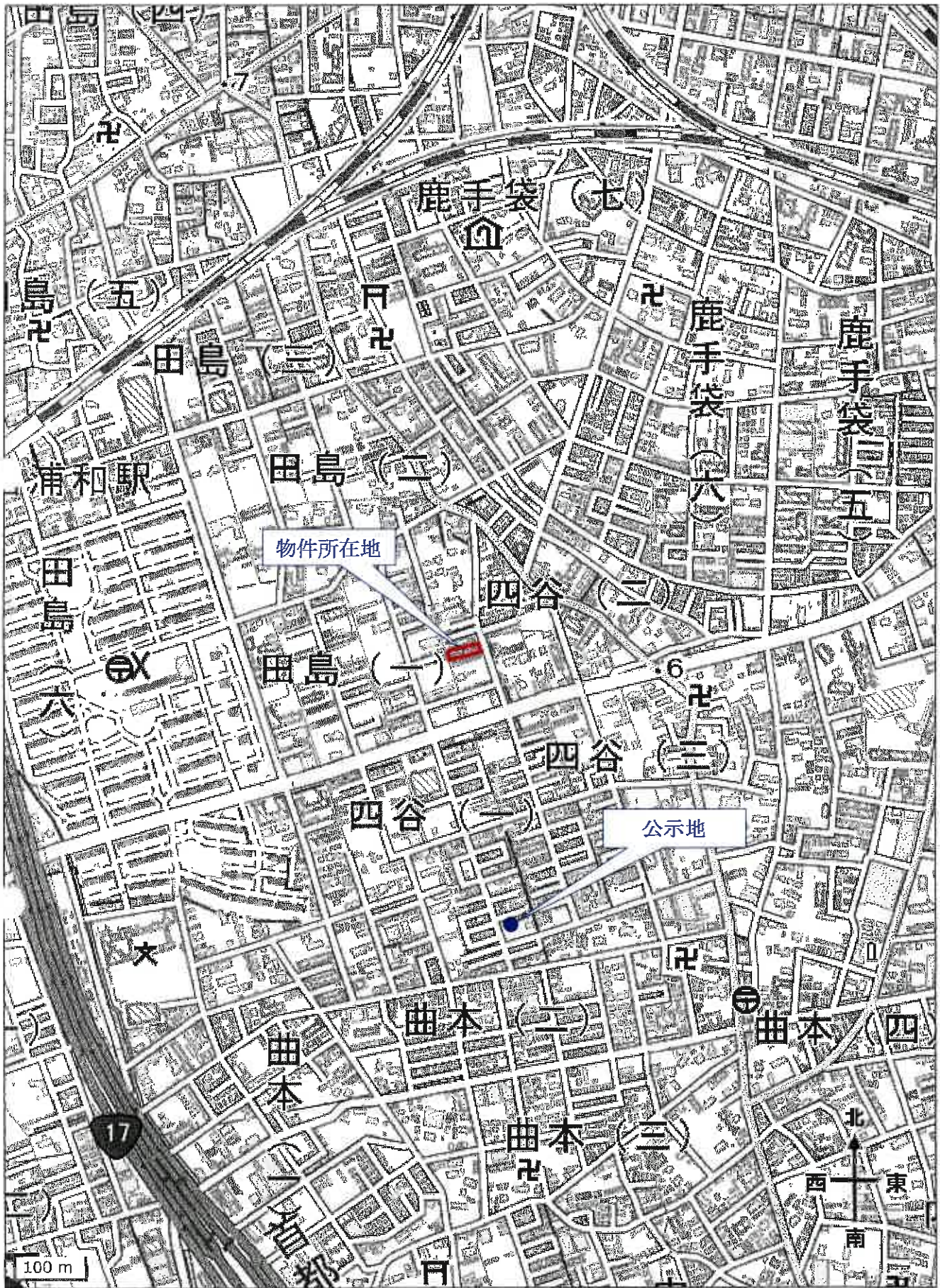
オ その他の控除減価(敷金等)：なし

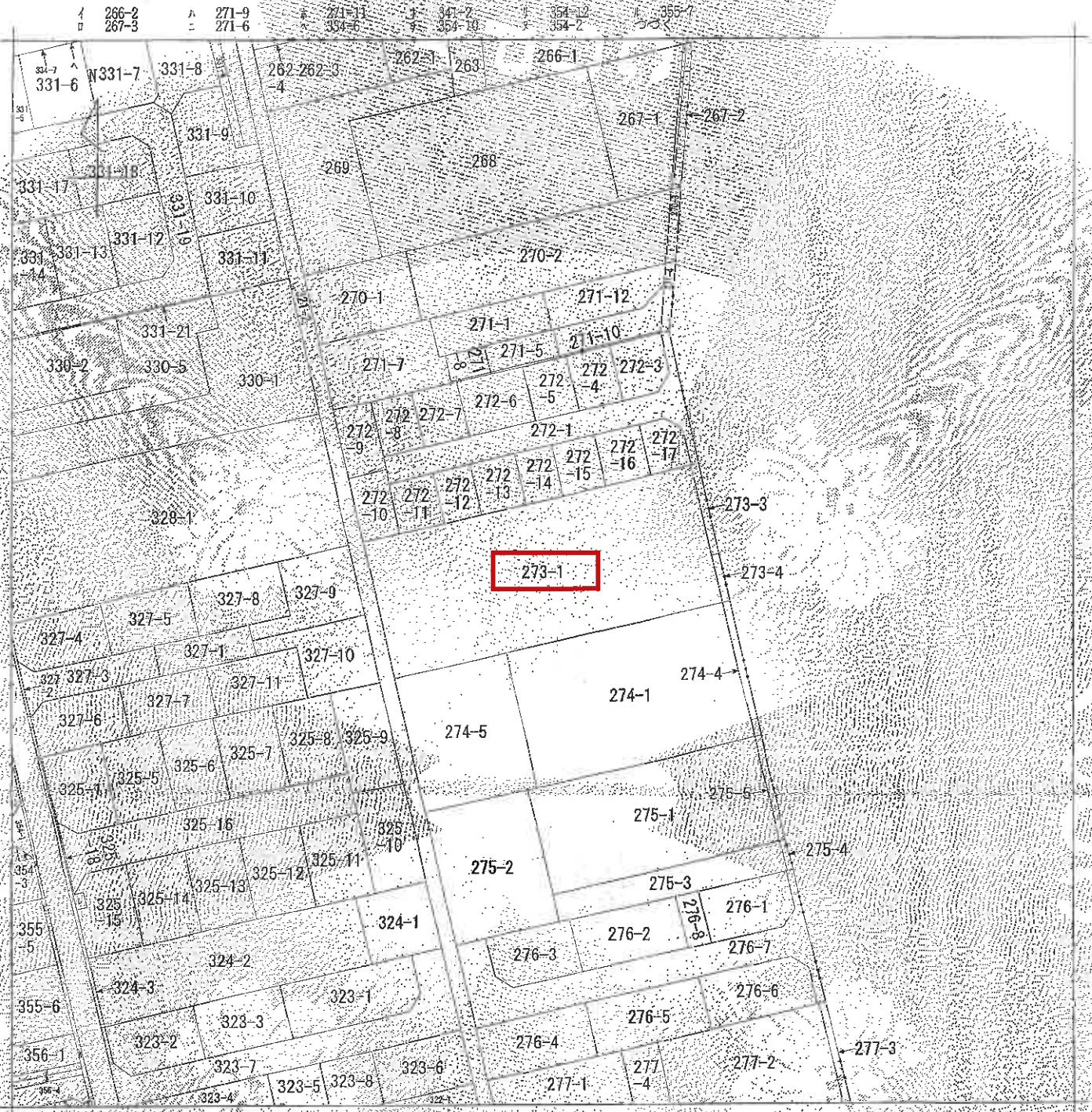
第6 参考価格資料

地価公示価格 (さいたま南-9)
所 在 : さいたま市南区四谷1丁目302番6「四谷1-10-15」
価 格 : 245,000円/㎡
位 置 : JR武蔵野線「西浦和」駅約1,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 125㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北4.0m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 : 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





273-1

〔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。

地区区域見出し
田島一丁目

請求分	所在	さいたま市桜区田島一丁目		地番	273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
作成年月日	昭和61年8月1日	備付年月日(原図)		種類	旧土地台帳附属地図	
				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10月7日
福岡法務局

A3判をA4判に縮小

356-10
356-2
356-5
356-7
354-11
325-17

1000

1000

1000

1000

A3判をA4判に縮小

