

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 さいたま市南区内谷七丁目 525番地

建物の名称 セザール武蔵浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内谷七丁目 525番の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 41.46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 さいたま市南区内谷七丁目525番

地 目 宅地

地 積 1120.00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 100000分の2044



物件明細書

令和 8年 3月19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】

賃借権

範囲 全部

借借人 株式会社B. D. M

期限 令和11年6月24日まで

賃料 月額78,800円

保証金 なし

特約 譲渡転貸可

最先の賃借権に該当するかは不明であるが、最先の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。転借人Aが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

なし

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 さいたま市南区内谷七丁目 525番地

建物の名称 セザール武蔵浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内谷七丁目 525番の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 41.46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 さいたま市南区内谷七丁目525番

地 目 宅地

地 積 1120.00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 100000分の2044



令和7年(ケ)第290号
令和8年1月7日受理
令和8年2月17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 さいたま市南区内谷七丁目 525番地

建物の名称 セザール武蔵浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内谷七丁目 525番の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 41.46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 さいたま市南区内谷七丁目525番

地 目 宅地

地 積 1120.00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 100000分の2044



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	さいたま市南区内谷7丁目8番26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 <ul style="list-style-type: none"> 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 10,080円 修繕積立金 9,350円 自転車置場使用料 200円	令和8年1月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R8年1月分 計19,630円 <input type="checkbox"/> 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		
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532土地 (登記上地目は用悪水路、さいたま市所有) は外観上地番474-3土地 (登記上地目は公衆用道路、建設省所有) と一体となって公衆用道路となっている。	
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B. D. M	
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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> サブリース契約書、管理業務移管契約書)	
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	令和元年6月25日	
最初の契約等	契約日	令和元年6月頃
	期間	令和元年6月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年6月24日まで5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6月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和11年6月24日まで5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金78,800円 (毎月5日限り翌月分払) <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	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	当初借主株式会社enluxの地位を株式会社B. D. Mが承継した。	
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 type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	<input checked="" 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
<p>■ A</p> <p>■ 株式会社B. D. M 代表者代表取締役</p>	<p>1 目的物件は、私が賃借りして居宅として家族と使用しています。</p> <p>2 浴槽の側面、浴室の棚、キッチン設備の端に使用にはほぼ影響のない箇所に破損等があります。これらは入居時から存在したものであり、交換等には相当の費用がかかるので、この状態で入居するということになっていました。</p> <p>1 本件のようにマンションの所有権取得・抵当権設定と同時にサブリース契約を締結する際には、事前に両契約について内諾した上で契約しておりサブリース会社において先行して占有を取得している場合が多いと認識しているが、本件は当社が当初からサブリース契約を締結していたものではなく引き継いでいるものであるため、賃貸権者が先に占有を取得しているとの客観的な証拠は提出できません。</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

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マンション賃貸借契約書等から2、3枚目のとおり報告する。

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8年1月7日(水) 17:40-17:45	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送
令和8年1月8日(木) 15:25-15:30	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8年1月8日(木) 17:35-17:40	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1月22日(木) 9:45-10:10	物件所在地	A立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年1月22日(木) 14:50-15:00	執務室	転貸人に照会書郵送
令和8年2月3日(火) 16:40-16:45	法務局(本局)	隣接土地の登記事項要約書、転貸人の法人履歴全部事項証明書取得
令和8年2月17日(火) 15:00-15:15		株式会社B.D.M代表者を電話聴取

(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

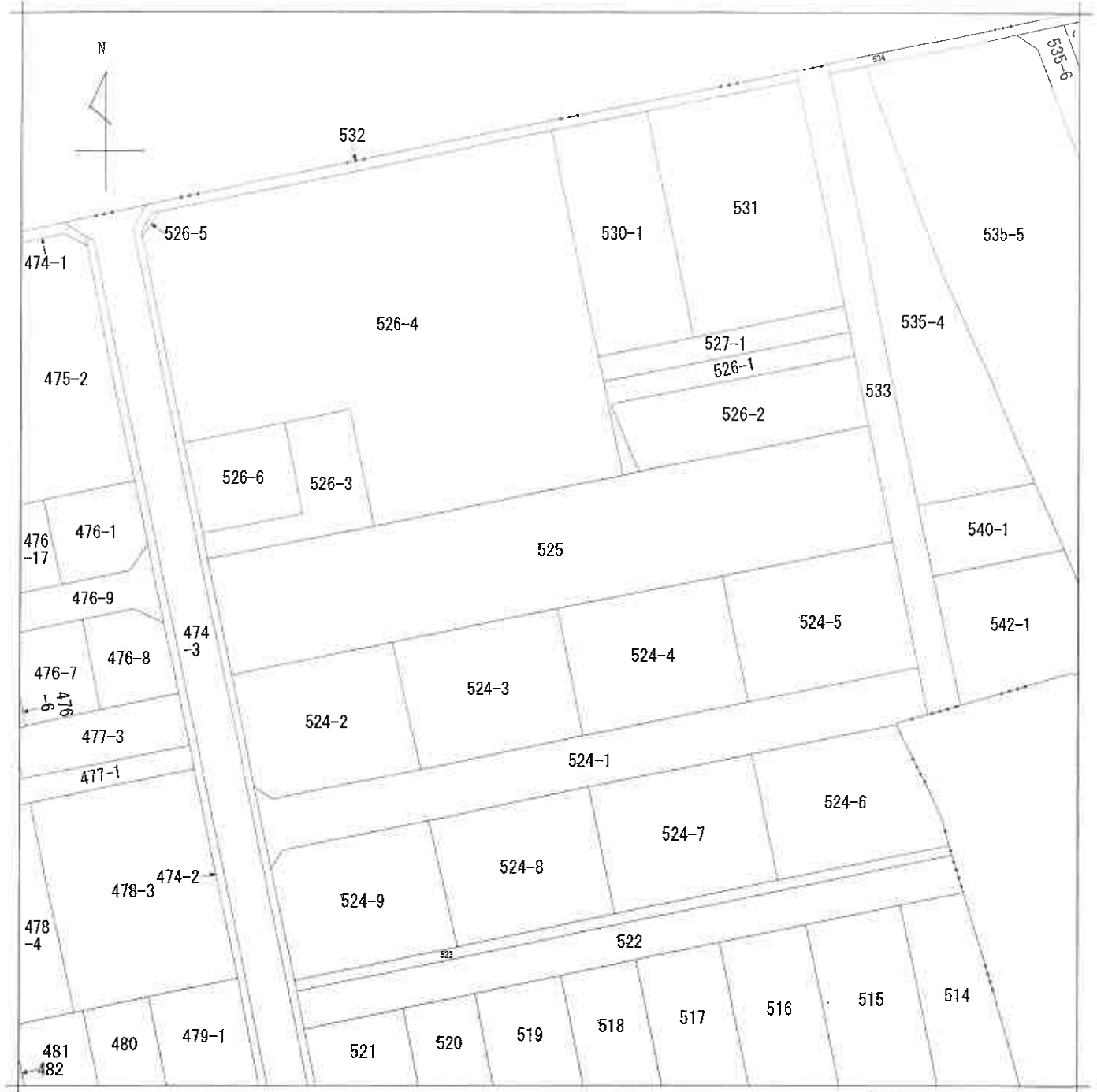
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 年 月 日

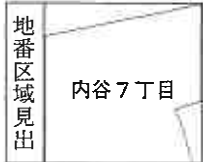
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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。



請求部	所在	さいたま市南区内容七丁目			地番	525番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号又は記号	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3月			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判をA4判に縮小

令和7年10月8日
さいたま地方法務局
登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成1年9月25日

043148

各階平面図

建物図面

H元.9.25

家屋番号

内谷7丁目
525番の404

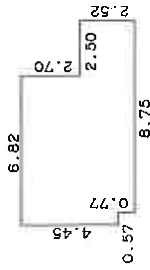
建物の所在

浦和市内谷7丁目525番地
さいたま市南区

建物番号 404

建物番号 404

4階部分



求積表

4.45 X	0.57	=	2.5365
5.22 X	6.25	=	32.6250
2.52 X	2.50	=	6.3000
合計			41.4615
床面積			41.46㎡

建物の存する部分4階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

縮尺

自作製)

作製者

士 調査士
家 蔵

(東京土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小

請求番号：21-1

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10月8日

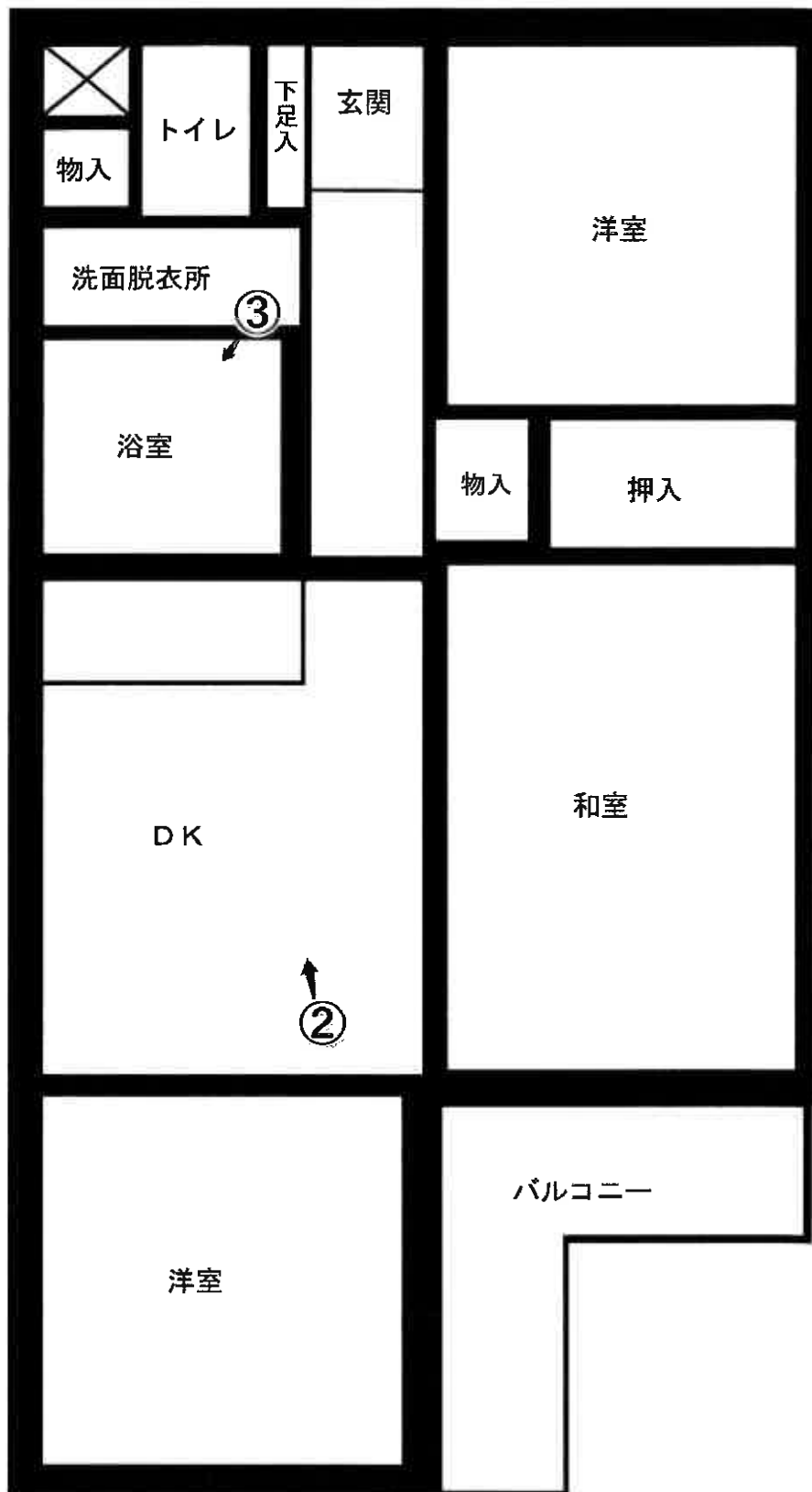
さいたま地方法務局

登記官

(8枚目)

建物見取図

(写真撮影位置 ○→)



(9枚目)



①



②



③

令和7年(ケ)第 290号
令和8年 1月22日 現地調査
令和8年 2月25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 さいたま市南区内谷七丁目 525番地

建物の名称 セザール武蔵浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内谷七丁目 525番の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 41.46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 さいたま市南区内谷七丁目525番

地 目 宅地

地 積 1120.00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 100000分の2044

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 4,720,000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 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。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セザール武蔵浦和
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	建築年月日（登記記載）：平成1年8月25日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：約13年
構造	鉄筋コンクリート造、4階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹き付けタイル、その他 その他：特になし
設備等	エレベーター、オートロック設備は共がない。駐車場、自転車置場、管理事務室がある。
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：セザール武蔵浦和管理組合 管理会社：株式会社穴吹ハウジングサービス 管理形態：巡回
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 : 4階 主要開口部の方位 : 南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ(41.46㎡)
間 取 り	2LDK 南東部に南側向きのバルコニーあり
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 天 井 : クロス貼り、その他 床 : 塩ビシート貼り、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 : 10,080円 (月額) 修繕積立金 : 9,350円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和8年1月9日現在) ※上記の詳細は、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	建物所有者が株式会社B. D. Mに賃貸し、同社がさらにAに転貸している。なお、Aはこれを居宅として使用している。
特 記 事 項	a) 上記賃貸借契約の概要は下記のとおりである。 占有開始 : 令和元年6月25日 当初契約 : 令和元年6月25日から令和6年6月24日まで 現行契約 : 令和6年6月25日から令和11年6月24日まで 月額賃料 : 78,800円 敷金等 : なし b) 上記転貸借契約の概要は下記のとおり。 占有開始 : 令和5年2月24日 当初契約 : 令和5年2月24日から令和7年2月23日まで 現行契約 : 令和7年2月24日から令和9年2月23日まで 月額賃料 : 74,000円 敷 金 : 74,000円 管理・共益費 : 10,000円 c) 内壁・天井のクロスや床のシートの貼り替え等はなされているが、浴室等は従来通りと見受けられた。 d) 目的物件の当初の借借人は株式会社enluxであったが、その後当該地位が現在の株式会社B. D. Mに引き継がれたものと見られる。

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
380,000	41.46	0.23	3,620,000

※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)。

ア 再調達原価：比較的近年に、一定のリフォームが施工されていることを考慮

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数37年、経済的残存耐用年数13年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－10%

(計算式) $13 / (37+13) \times (1-0.1)$

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	0.93	1,120.00	1.0	2,044/100,000	5,640,000

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-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $262,000\text{円}/\text{㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 96 = 265,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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、接面道路幅員及び駅への接近性(道路距離)で劣る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位、減価要因～間口と奥行きの関係

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
3,620,000	5,640,000	1.00	0.99	9,170,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階の南向き中間部屋を標準とした場合、エレベーターがないため階層別(4階)で劣るが、位置別では同等である。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は現在第三者に賃貸（転貸）されており、その立地等により今後も賃貸に供される可能性を有するものと認められることから、本件では積算価格と併せて収益価格をも査定し検討を行うこととする。

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	
1,498,551円 (19.5%)	568,940円	7.3%	7,559,888円	0.8209	6,205,912円 (80.5%)	7,700,000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

$$1 \div (1 + 6.8\%)^3 = 0.8209$$

- 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やや低位に乖離した数値として得られたが、目的物件は規模的にいわゆるファミリータイプマンションと投資用マンションの境界付近に位置しており、需要の主体は自己利用目的と収益獲得目的の双方が考えられる。本件評価では周辺の売買事例や売希望事例等を参酌のうえ、占有減価考慮後の積算価格と収益価格をほぼ均等に関連付けて、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	9,170,000	0.70	6,420,000
② 収益価格	—		7,700,000
③調整後の価格(円)	7,100,000		

イ 占有減価修正：目的物件に係る当初賃借人の占有は、その後現在の賃借人に引き継がれているが、当該当初占有開始の時期が最先順位の抵当権に先行するものと認められることから、上記のとおり占有減価を考慮することとした。

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
7,100,000	1.00	0.70	0.95		4,720,000

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

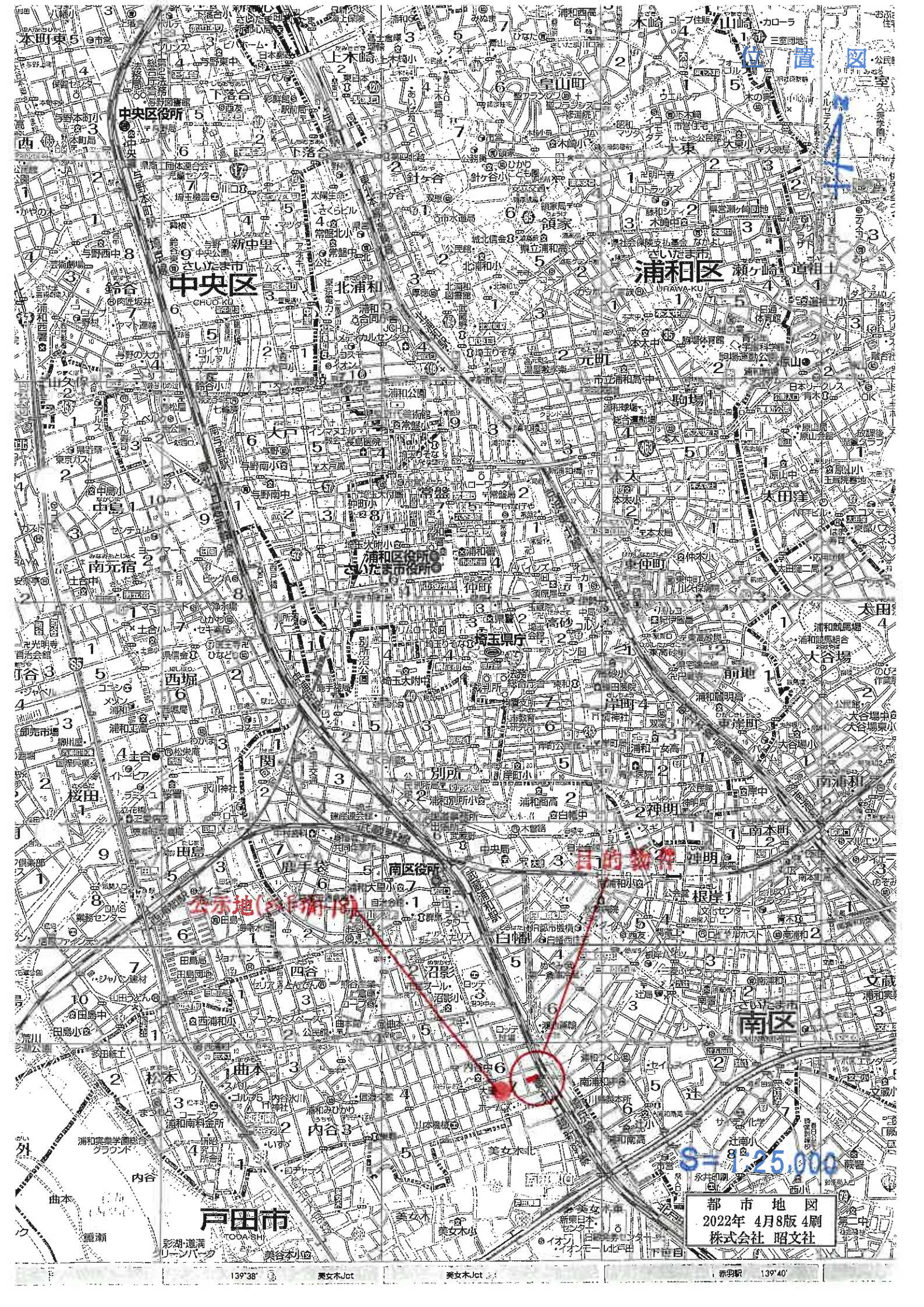
第6 参考価格資料

地価公示価格 (さいたま南-18)
所 在 : さいたま市南区内谷7丁目461番18 「内谷7-6-22」
価 格 : 262,000円/m²
位 置 : JR埼京線外「武蔵浦和」駅約1.4km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 132m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南4.3m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 : 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

以 上



中央区役所

中央区

浦和区役所

浦和区

公示地(赤印済)

戸田市

S=1:25,000

都市地図
2022年4月8版4刷
株式会社 昭文社



(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			さいたま市南区内谷七丁目	地番	525番		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は 座番又は 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3月			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。

令和7年10月8日
さいたま地方法務局
登記官

043148

各階平面図

家屋番号

内谷7丁目
525番の404

建物の所在

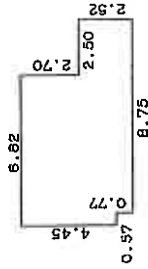
浦和浦内谷7丁目525番地
さいたま市南区

建物図面

縮尺

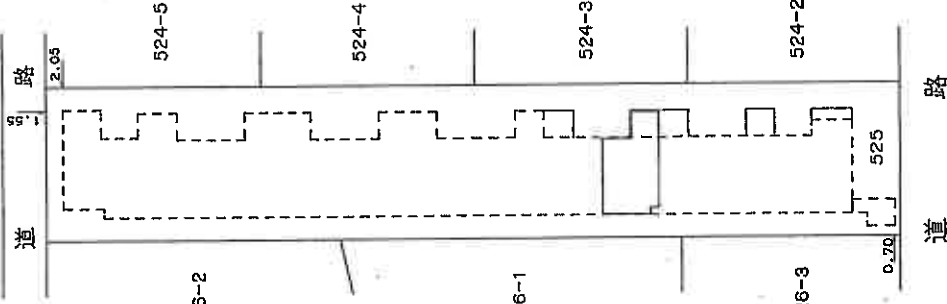
建物番号 404

4階部分



求積表

4.45 X	0.57	-	2.5365
5.22 X	6.25	-	32.6250
2.52 X	2.50	-	6.3000
合計			41.4615
床面積			41.46㎡



建物の存在部分4階

道

作製者

土屋調査

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

A3をA4に縮小コピー

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10月8日 さいたま地方建務局 登記官