

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「口自己の計算において…ありません」の口の
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 1月 6日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 1月 21日から 令和 8年 1月 28日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月 4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 2月 18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 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月 13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 1月 6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	4,130,000 3,304,000		826,000	60,732	14,310
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市桜区大字上大久保字東 702番地3

建物の名称 ダイアパレス浦和埼大通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字上大久保 702番3の14

建物の名称 302

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 47.38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 さいたま市桜区大字上大久保字東702番3

地 目 宅地

地 積 495.90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 1万分の646



物 件 明 細 書

令和 7年11月20日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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(転借権)

範 囲	全部
賃借人(転借人)	A
期 限	令和8年11月8日まで
賃 料	月額62,000円
敷 金	60,000円

占有者Aの上記賃借権(転借権)は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人株式会社フエルサの原賃借権の存否及びその内容は不明であるが、少なくとも上記占有者については、平成30年11月5日に当時の所有者と賃貸借契約を締結していた事実及び同月9日から現在まで占有している事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 さいたま市桜区大字上大久保字東 702番地3

建物の名称 ダイアパレス浦和埼大通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字上大久保 702番3の14

建物の名称 302

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 47.38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 さいたま市桜区大字上大久保字東702番3

地 目 宅地

地 積 495.90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 1万分の646



令和7年(ケ)第188号
令和7年8月28日受理
令和7年10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 さいたま市桜区大字上大久保字東 702 番地 3

建物の名称 ダイアパレス浦和埼大通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字上大久保 702 番 3 の 14

建物の名称 302

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 47.38 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 さいたま市桜区大字上大久保字東 702 番 3

地 目 宅地

地 積 495.90 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 1 万分の 646



(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	(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 居宅 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	☐ のとおり 管理費 16,740円 修繕積立金 20,200円	令和7年8月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある R年月～R年月分 計 円 ☐ 不明
管 理 費 等 照 会 先	日本ハウズイング株式会社 浦和支店	
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)	
そ の 他 の 事 項		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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

(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		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社フエルサ	
占有状況		■居宅 □事務所 □店舗 □	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述(□ ()) ■文書(■貸室家賃保証契約地位承継の覚書)	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		平成・令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	平成・令和 年 月 日	
	期間	平成・令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 ■令和2年11月8日まで2年間	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	平成・令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他()	
	借主	■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分払)	
敷金・保証金		□ない [□敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他		別途管理費月額5,000円あり	
執行官の意見		□上記のとおり □下記のとおり ■「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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 建物に破損や故障はないと思います。
■株式会社フエルサ 代表者	1 当社は株式会社エルヴァスから権利を承継している。提出した書類以外に疎明資料となるものが見つければ追加で提出します。

(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、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 調査に応じた占有者Aは、平成30年11月5日に当時の所有者である株式会社高崎松風園と賃貸借契約を締結して現在まで居宅として使用している。現地調査後に貸主とされる株式会社エルヴァスに照会書を郵送したところ同社から権利を承継したと主張する株式会社フエルサから回答書の提出があり添付資料として①上記の平成30年11月5日付け賃貸借契約書写しと②株式会社エルヴァスから株式会社フエルサに借主の地位を移転することを内容とする本件債務者兼所有者、株式会社エルヴァス並びに株式会社フエルサの三者の覚書の写しが提出された（回答書の記載は不十分なものであった。）。その後電話で株式会社フエルサに対して債務者兼所有者と株式会社エルヴァスとの契約関係書類等の追加提出を促したが提出されなかった（なお株式会社エルヴァスは令和7年8月31日に解散していた。）。

上記の提出書類等からは①平成30年11月5日に株式会社高崎松風園がAと賃貸借契約を締結したと②令和7年7月29日に本件債務者兼所有者を貸主とする借主の地位が株式会社エルヴァスから株式会社フエルサに移転したことがうかがわれる。そして登記情報によると令和3年8月18日に株式会社高崎松風園から株式会社エルヴァスに目的物件の所有権が移転し、さらに同日に株式会社エルヴァスから本件債務者兼所有者に所有権が移転し、最先の抵当権でもある本件申立ての原因となっている抵当権が設定されている。

以上の状況からは、本件債務者兼所有者が目的物件を株式会社フエルサに賃貸し（契約内容は不明）、株式会社フエルサがAに転貸していることが認められ、さらに最先の抵当権である本件申立て抵当権設定時にはすでにAが占有を継続していたと認め、これを報告する。

以上

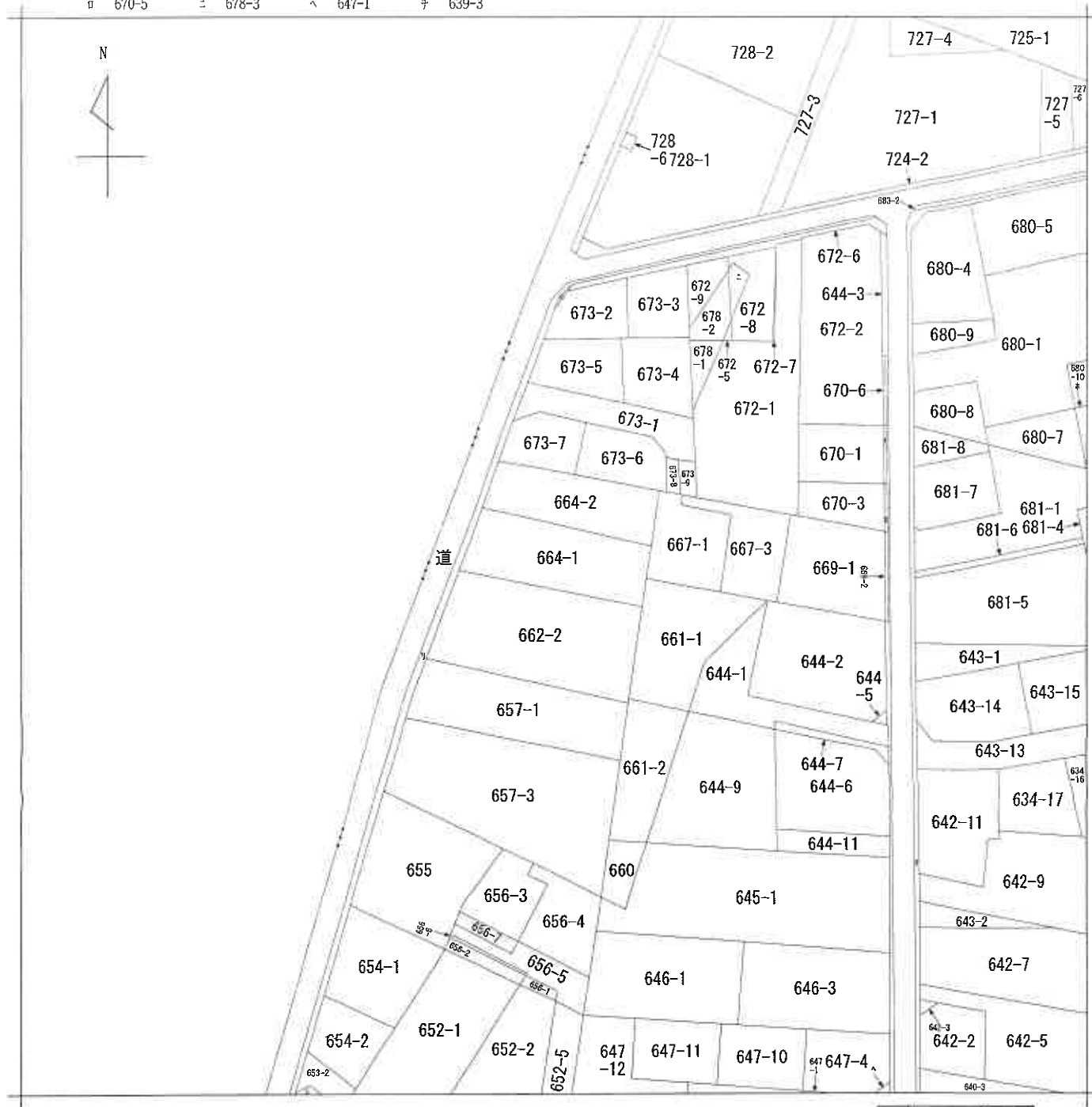
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年8月28日(木) 16:00-16:05	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送(回答なし)
令和7年8月29日(金) 8:50-8:55	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8月29日(金) 16:35-16:40	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7年9月10日(水) 16:25-16:45	物件所在地	占有者A立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年9月11日(木) 11:45-11:50	執務室	株式会社エルヴァスへ照会書郵送
令和7年9月26日(金) 16:45-16:55	執務室	株式会社フエルサ会社代表者を電話聴取
令和7年10月3日(金) 14:55-15:00	法務局本局	転貸人会社等の法人履歴全部事項証明書取得
令和7年10月7日(火) 15:25-15:30	法務局本局	隣接土地の公図取得
(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)



地番区域見出

請 求 部 分	所 在	さいたま市桜区栄和五丁目				地 番	664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)			補 記 事 項		

(7の2枚目)

公用

圖面階各

建 物 面 积

173.3.16

大字上大久保
702番3の14

号
番
册
家

建造物の所在

○→軍真撮影の位置と方向

2000

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

月22日作製)

大富市

土地家屋調査士

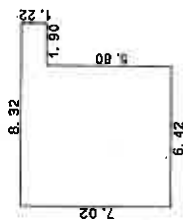
者製作

(清)玉土地家屋調查士會用(紙)

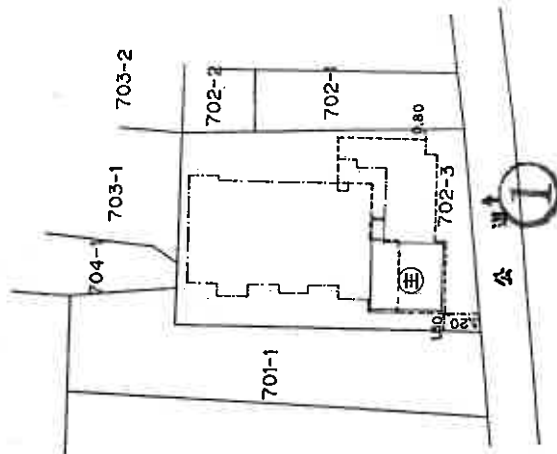
縮尺 $\frac{1}{500}$



4 建築物の存する部分



8.32	X	1.22	=	10.1504
6.42	X	5.80	=	37.2360
合 計				47.3864
床面積				47.38 m ²



公



建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 188 号
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査
令和 7 年 11 月 7 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市桜区大字上大久保字東 702番地3

建物の名称 ダイアパレス浦和埼大通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字上大久保 702番3の14

建物の名称 302

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 47.38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 さいたま市桜区大字上大久保字東702番3

地 目 宅地

地 積 495.90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 1万分の646



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 4, 1 3 0, 0 0 0 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埼京線「南与野」駅の西方約1,600m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、マンション、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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、一部準住居地域 60% 200% なし 高度地区(2中専:15m、準住居:20m)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	495.90㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約4.6m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	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス浦和埼大通り
建物の用途	共同住宅 (総戸数15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3年1月30日新築 経過年数 : 約35年 経済的残存耐用年数 : 約15年
構造	鉄筋コンクリート造、4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、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 : ダイアパレス浦和埼大通り管理組合 管理会社 : 日本ハウズイング(株) 管理形態 : 巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	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： 南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	2DK 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： フローリング、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： 16,740 円（月額） 修繕積立金： 20,200 円（月額） 滞 納 額： なし（令和7年8月30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	転借人が居宅として利用している。
特 記 事 項	なし

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
310,000	47.38	0.24	3,530,000

※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35年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $15 / (35 + 15) \times (1 - 0.2)$

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。

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
135,000	1.00	495.90	1.0	646/10,000	4,320,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま桜-2

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
 $150,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/106.0 \times 100/105 \div 135,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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、環境条件等が優る。

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
3,530,000	4,320,000	1.0	1.02	8,010,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階南西向き中間部屋を標準とし、階層別(4/4階)・位置別(南東向き角部屋)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、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与として、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 還 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	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	(6.4%)	$\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
335,916 (15.7 %)	155,020	6.9	2,179,267 円	0.8302	1,809,227 (84.3 %)	2,150,000 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

$$1 \div (1 + 6.4\%)^3 = 0.8302$$

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	8,010,000	0.80	6,410,000
② 収 益 価 格	——		2,150,000
③調整後の価格	5,980,000		

イ 占有減価修正：長期賃借権を考慮した。

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
5,980,000	1.0	0.7	1.00	60,000	4,130,000

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：なし

オ その他の控除減価（敷金等）：要返還敷金を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (さいたま桜-2)
所 在 : さいたま市桜区栄和2丁目313番4「栄和2-19-4」
価 格 : 150,000円/㎡
位 置 : J R埼京線「南与野」駅約1,800m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 112㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 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 : 中小規模一般住宅の中に空地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

埼玉県さいたま市桜区中島2丁目 付近



1 : 10,000 相当

登記年月日 平成30年6月16日

0320/63

各階平面図

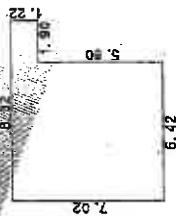
建物番号

大字上久保
702番3の14

（所在地）
広島県広島市上久保字東702番地3

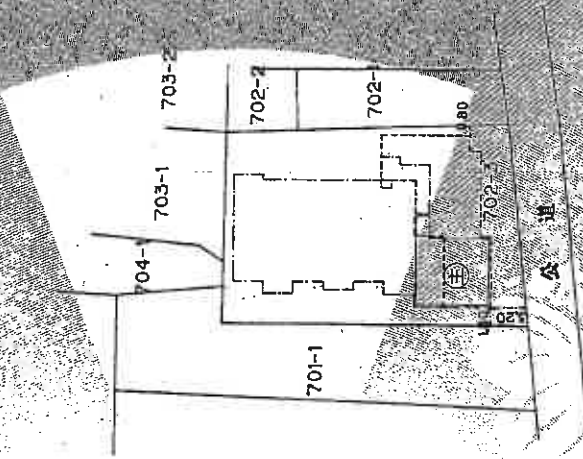
733/6
建坪平面図

建物の存する部分 4 階



求積表

8.32 X 1.22	=	10.1504
6.42 X 5.80	=	37.2360
合計		47.3864
床面積		47.38 m ²



作製者

縮尺 250

計測人

縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会）