

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月22日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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 7年11月 6日から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月20日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月 4日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 7年11月25日 午前10時00分から 令和 7年11月28日 午後 4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、物件所在地を管轄する農業委員会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 7年10月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



513

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 ふじみ野市鶴ヶ舞三丁目 2 8 番地 4

建物の名称 日神ハレス上福岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴ヶ舞三丁目 2 8 番 4 の 2 1

建物の名称 3 0 6

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 6 4 . 3 3 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 ふじみ野市鶴ヶ舞三丁目 2 8 番 4

地 目 宅地

地 積 9 9 1 . 9 8 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 5 万 6 9 7 5 分の 6 8 2 5



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。
- ・敷地権の目的である土地につき、入間郡大井町大字亀久保字鶴ヶ舞24番11を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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」をご覧ください。



- 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。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 ふじみ野市鶴ヶ舞三丁目 2 8 番地 4

建物の名称 日神パレス上福岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴ヶ舞三丁目 2 8 番 4 の 2 1

建物の名称 3 0 6

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 6 4 . 3 3 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 ふじみ野市鶴ヶ舞三丁目 2 8 番 4

地 目 宅地

地 積 9 9 1 . 9 8 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 5 万 6 9 7 5 分の 6 8 2 5



令和 7 年（ケ）第 64 号
令和 7 年 5 月 30 日受理
令和 7 年 6 月 20 日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 川 上 進

（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 ふじみ野市鶴ヶ舞三丁目 28番地4

建物の名称 日神パレス上福岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴ヶ舞三丁目 28番4の21

建物の名称 306

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 64.33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 ふじみ野市鶴ヶ舞三丁目28番4

地 目 宅地

地 積 991.98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 15万6975分の6825



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	ふじみ野市鶴ヶ舞3-4-15-306	
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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 14,100円 修繕積立金 26,000円	令和7年6月11日現在 ☒ 滞納がある 令和6年7月分～令和7年6月分 計 481,200円 上記滞納額のほかに遅延損害金42,924円の主張あり
管理費等照会先	日神管財株式会社	
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 ） ☐	
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		
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

(2 枚目)

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 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■Aの妻 (占有補助者) ■破産管財人)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書・回答書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年12月26日	
最初の契約等	契約日	令和2年12月19日	
	期間	令和2年12月26日から ☒ 令和4年12月25日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
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	令和6年12月26日から ☒ 令和8年12月25日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金65,000円 (毎月27日 (自動口座振替) 又は末日 (口座振込) 限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金65,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 後記「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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人	1 本件建物は、本件所有者が所有権を取得した時に株式会社レベッカに貸し、さらに同社がAに貸し、その後、所有者からAに直接貸して現在に至っていると聞いています。なお、提示した賃貸借契約書の左上部に「更新」と記載されていることについては、この前に契約を結んでいる可能性はあるとも思われますが、詳細は仲介業者（リライフ株式会社）の担当者が知っているかもしれません。
■仲介業者（リライフ㈱） 担当者	1 当社が聞いている内容は、所有者が本件物件を購入した令和2年6月22日に株式会社レベッカとサブリース契約を結び、その半年後の令和2年12月26日から同社がAに貸し、その後、同社と連絡がつかなくなり、同社を契約対象から外しAと直接契約し、現在に至っていると思われま
■Aの妻 (占有補助者)	1 本件建物には、Aと私と子供たちが借りて住んでおり、他に占有者はいません。 2 契約内容については、回答書のとおりです。この物件は、令和2年12月26日から不動産屋の株式会社タウンハウジングを通じて借り、かつ、手元に残っている書類は、請求書及び重要事項説明書しかなく、したがって、当初の貸主が誰なのか分かりません。 3 本件建物について、和室の畳にゆがむ箇所があります。また、隣の部屋の音が聞こえて気になります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況、賃貸借契約書、回答書及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目及び3枚目のとおり認めた。
なお、破産管財人及びリライフ株式会社担当者によれば、本件所有者が本件物件を購入した令和2年6月22日に株式会社レベッカとサブリース契約を締結したところ、その後、同社と連絡がつかなくなり、同社を契約対象から外しAと直接契約し、現在に至っていると思われること及び本件所有者と株式会社レベッカとの契約書等もないことから、同社の占有権原は既になく、占有者はA、占有開始時期はAが使用し始めた令和2年12月26日と認定した。
- 3 本件土地に接面する土地（地番28-3）は、ふじみ野市所有の公衆用道路（地目：畑）である。
- 4 本件土地の符号1に登記記録のとおり、通行を目的とする要役地役権が設定されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

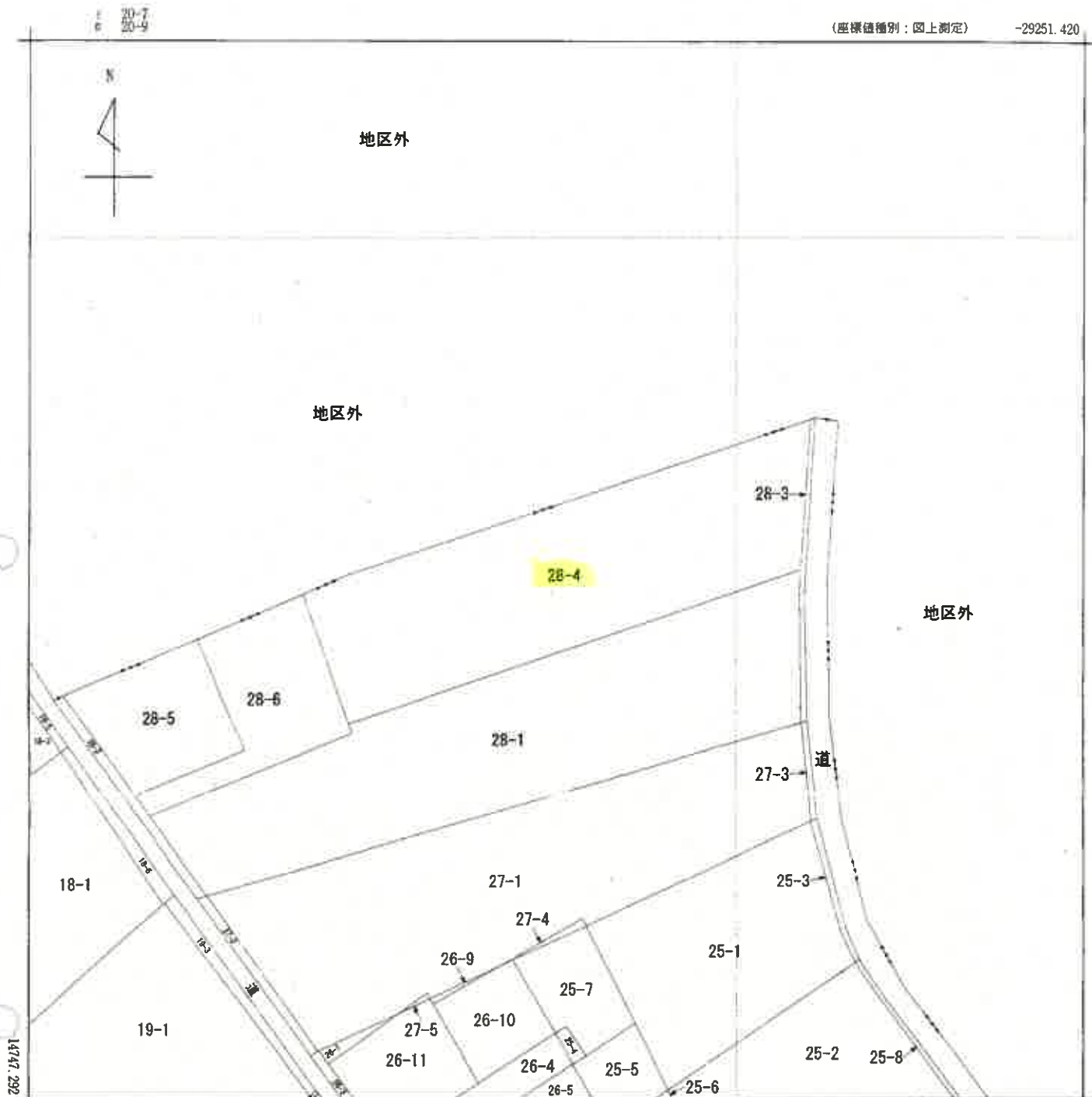
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月31日(土) 11:10-11:25	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、現況調査照会書差し入れ
7年6月2日(月) 13:00-13:10	執行官室	破産管財人より電話聴取及び同人あて現況調査照会書送付
7年6月3日(火) 10:55-11:00	執行官室	管理費等照会書送付
7年6月4日(水) 11:30-11:35	法務局(川越支局)	現在事項証明書申請
7年6月13日(金) 13:25-13:30	執行官室	破産管財人より電話聴取
7年6月13日(金) 13:35-13:45	執行官室	仲介業者担当者より電話聴取
7年6月19日(木) 15:10-15:50	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 占有者の妻面談、評価人同行
(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させて臨場した。 ☐ 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

地区外

地区外

地区外



-29376.420

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

鶴ヶ舞
3丁目

請求部分	所在地	ふじみ野市鶴ヶ舞三丁目					地番	28番4			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日					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。

令和7年3月6日

さいたま方法務局川越支局

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

(7枚目)

7006103

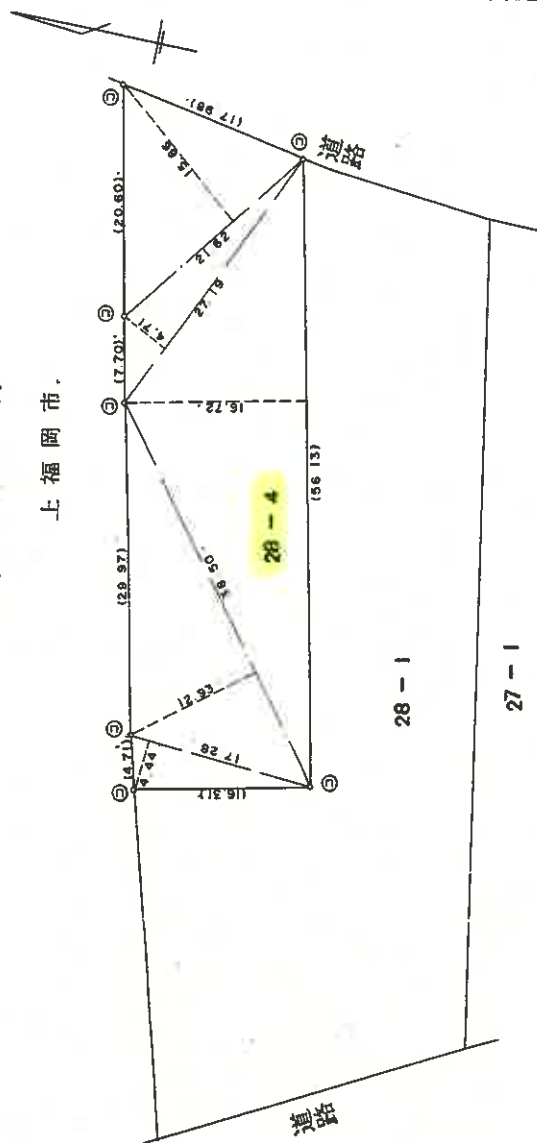
圖 量 測 積 地

地番	28-4, -1
土地の所在	大間郡天井町夫字

人間都大井町大字魯久保字糖々舞

ふしみ野市 鶴ヶ舞三丁目

上福岡市、



28 - 4	x	15.86	=	342.8932
	x	4.71	=	128.0649
	x	16.72	=	938.4936
	x	12.93	=	497.8050
	x	4.44	=	76.7232
	倍面積和		=	1983.9799
	%		=	991.98

$$28 - 1 \quad 2691.72 - 991.98 = 1699.74 \quad 1699 \text{ \#}$$

凡例	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
⑤	石	杭	⑦	プラスチック杭
③	コンクリート	杭	⑧	金属杭
④	金属板	柱	⑨	刺

作者

申請人

縮尺

1/500

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3月6日

さいたま地方法務局川越文局

(8 枚目)

7510625 各階平面図

昭和62年7月20日

鶴ヶ島三丁目28番4の21

号番屋家

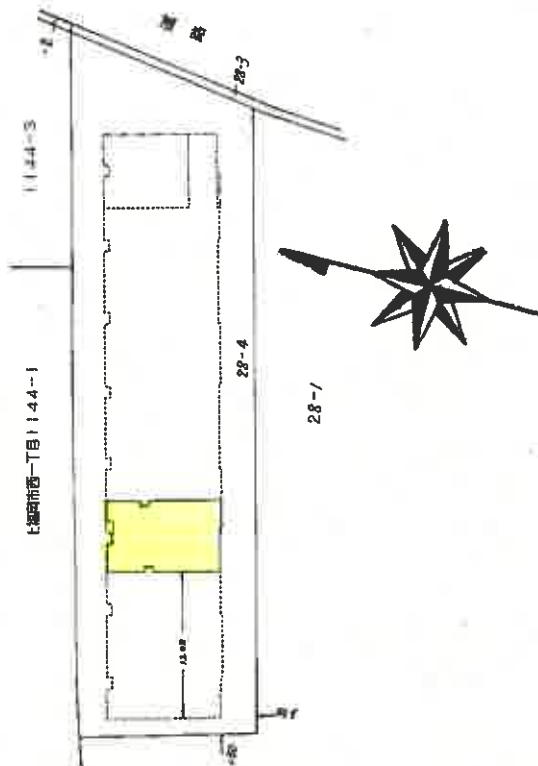
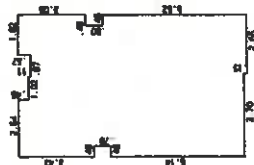
建築物の所在
大田郡大井町鶴ヶ廻三丁目28番地4

ふじみ野市

標の建築物の番号 日神パレス上福岡

所有部分の遺物の番号 306

3 廢棄物の存する部分



←○(写真撮影位置表示)

求積	3.70	10.35	38.2950
×	2.65	10.50	27.8250
×	-0.48	0.78	-0.3744
×	-1.02	0.46	-0.4692
×	-0.97	0.57	-0.5529
×	-0.48	0.80	-0.3840
計			64.3395
		床面積	64.33 ㎡

64.33 m²

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $1/500$

A3判をA4判に縮小

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3月6日 さいたま地方法務局川越立局

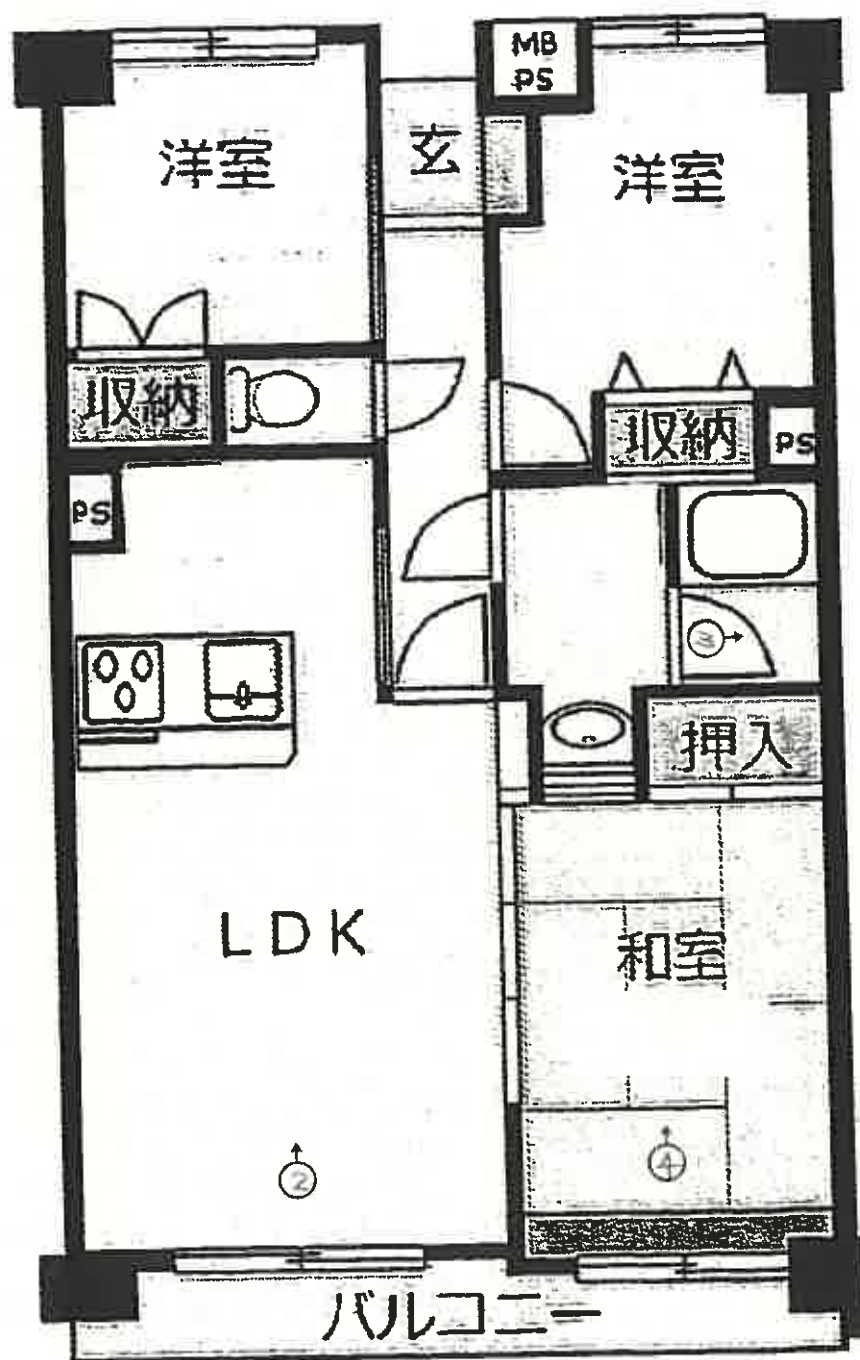
せいたま地方方法務局川越文局

御品酒

(9 枚目)

請求番号: 15-3

建物間取図



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④

令和 7 年 (ケ) 第 0 6 4 号
令和 7 年 6 月 19 日 現地調査
令和 7 年 6 月 23 日 評 価

さいたま地方裁判所 川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

蛙 原 康 善^印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 ふじみ野市鶴ヶ舞三丁目 28 番地 4

建物の名称 日神パレス上福岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴ヶ舞三丁目 28 番 4 の 2 1

建物の名称 306

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 64.33 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 ふじみ野市鶴ヶ舞三丁目 28 番 4

地 目 宅地

地 積 991.98 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 15 万 6 9 7 5 分の 6 8 2 5



第1 評 価 額

物件1	金 4,220,000 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	
番号	特 記 事 項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東武東上線 上福岡駅 南西 約800m（道路距離）の地点に位置する。				
付 近 の 状 況	戸建とマンションのほか駐車場が混在する住居地域				
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	市街化区域			
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域			
	建 蔽 率	60%			
	容 積 率	200%			
	防 火 規 制	なし			
	そ の 他 の 規 制	なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	991.98 m ² （符号1） ほぼ台形 敷地内平坦 なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	東	約4m	市道 H-217号線	等高	42条1項1号
土地の利用状況	本件マンションの敷地				
供 給 処 理 施 設	水 道	有			
	ガ ス	有			
	下 水	有			
	敷地内までの引込がある場合を「有」、そうでない場合を「なし」としている。				
特 記 事 項	a. 浸水想定0m。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日神パレス上福岡	
建物の用途	居宅 (総戸数23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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和62年7月14日 新築 約 38年 約 12年
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル、タイル貼 なし
設備	エレベーター 駐車場	なし なし
建物の品等	使用資材 施工程度	劣る 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	日神パレス上福岡管理組合 委託管理 日神管財(株) 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	a. オープンエントランス。	

(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
	方位	南東
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	3 LDK	バルコニー : 有
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 長尺ビニールシート、クッションフロア、畳等 ビニールクロス貼り等 電気、ガス、水道等 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	月額 14,100円
	修 繕 積 立 金	月額 26,000円
	合 計	月額 40,100円
	滞 納 額	481,200円 令和7年6月11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	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	a. 経年相当の摩耗と汚損がある。 b. Wi-Fi設定のため壁面工作がある。 c. 賃貸中。 d. 遅延損害金が発生している。	

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

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／㎡）	専有面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
240,000	64.33	0.192	2,960,000

※ 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）。

専有面積 : 登記面積

現価率

経過年数 38年 経済的残存耐用年数 12年

観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 20%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} + 1 \right)} = \frac{12}{\left(\frac{38}{12} + 1 \right)} \\ &= \frac{12}{\left(1 - 0.20 \right)} = 0.192 \end{aligned}$$

② 敷地権価格

敷地の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格（円／㎡）	個別格差	地積（㎡）	建付減価	敷地権割合	敷地権価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	198,000	0.834	991.98	1.0 - 0	$\frac{6,825}{156,975}$	7,120,000
—	—	—	—	—	—	—
合 計						7,120,000

更地価格

公示地 ふじみ野-1

$$\begin{aligned} \text{公示価格等} &= 197,000 \text{ 円／㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 101.8}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{104.5} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{96.9} \div \text{標準画地価格} \\ &= 198,000 \text{ 円／㎡} \end{aligned}$$

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	
標 準 化 補 正	画地条件等を考慮	
地 域 格 差	街路・接近・環境・行政条件等を比較	
個 別 格 差	規模、道路方位、奥行長大	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態等を考慮	0%
敷 地 権 割 合	登記上の敷地権割合	

2 積算価格の査定

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）	敷地権価格（円）	価格補正	個別格差	積算価格（円）
ア	イ	ウ	エ	(ア+イ)×ウ×エ
2,960,000	7,120,000	1.0	0.855	8,620,000

価格補正	: なし	100.0%
個別格差	: 階層別効用比率	95.0%
	: 位置別効用比率	100.0%
	: 補修費用	90.0%
相乗積		85.5%

II 収益価格（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であるが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行っ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、更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					DCF法による価格
	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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (6.7%)	正味復帰 価格現価 $エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
500,310円 (10.4%)	363,506円	6.7%	5,262,699円 ≒ 5,260,000円	0.8232	4,330,032円 (89.6%)	4,830,342円 ≒ 4,830,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.7\%)^3} \div 0.8232$$

ア 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 保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 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 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 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 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

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及び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。

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ
積 算 価 格	8,620,000	1.0 — 0.0	8,620,000
収 益 価 格	—————		4,830,000
調整後の価格	—————		7,100,000

占有減価修正 : ない

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）	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除減価 （敷金等）	評価額（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
7,100,000	1.0	0.70	0.85	0	4,220,000

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

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

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 ふじみ野-1
所在 : 鶴ヶ岡2丁目27番18「鶴ヶ岡2-27-11」
価格 : 197,000 円/㎡
位置 : 東武東上線 上福岡駅 1,300m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 150㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 南西 6m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50%、容積率 150%)
地域の概要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

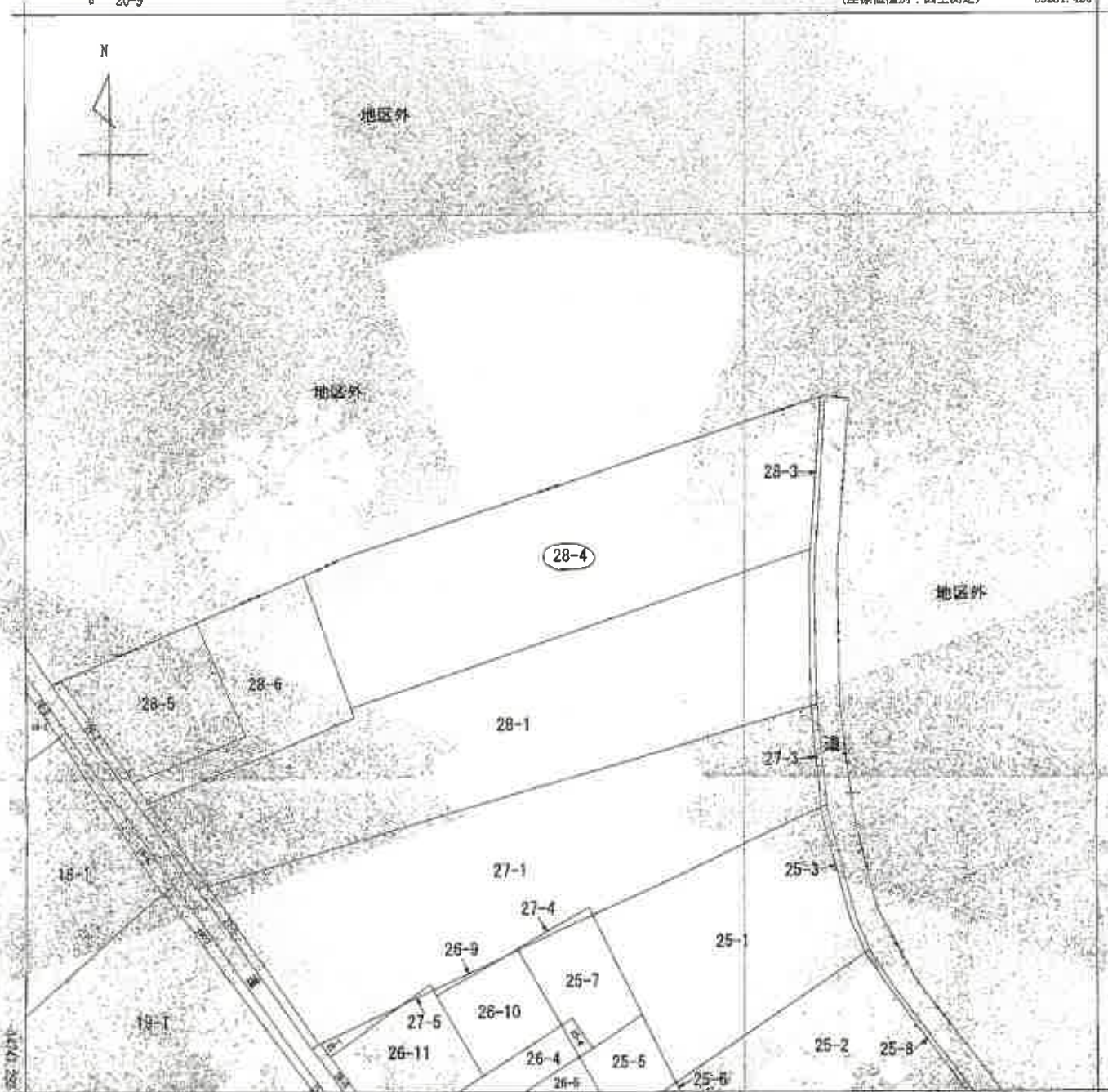
第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上



7-ケ-064位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25



1993.06.40 (座標値種別：図上測定)
 (注) 地図に示す地籍は、土地の権利を明確にした不動産登記法改正の地図が補正されるまでの間、これに代わるものとして提供されています。
 (注) 国土院が国土院が公表した地籍補正データ (yobokuta-heiyouki2011.par) による修正がされています。



請求番号	所在地	地番	28番4
出力尺	1/300	縮尺	1/300
作成年月日	令和7年3月6日	備考	

これは地図に示す地籍に記録されている土地の図面である。

令和7年3月6日

さいたま市地方総務局 地籍課
 登記官

請求番号：15-1
 (1/1)

7 - ケ - 064公図
 A3→A4縮小

7510825 各階平面図

昭和62年7月20日 建物図面

登記番号 第7510825号(021)

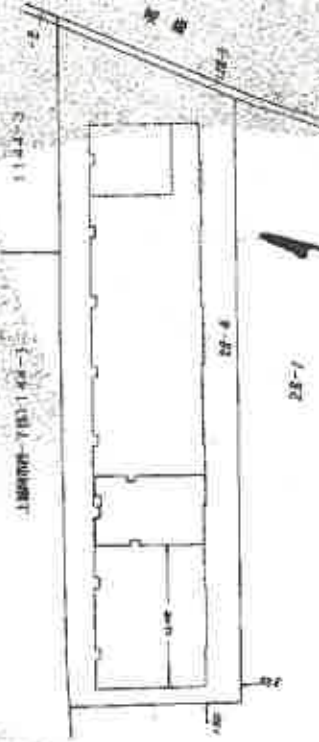
所在地 東京都大田区大森西4丁目2番2地

おじみ野市

一階の面積の算出 1,174.00㎡

二階の面積の算出 3,016

三階の面積の算出 3 ㎡

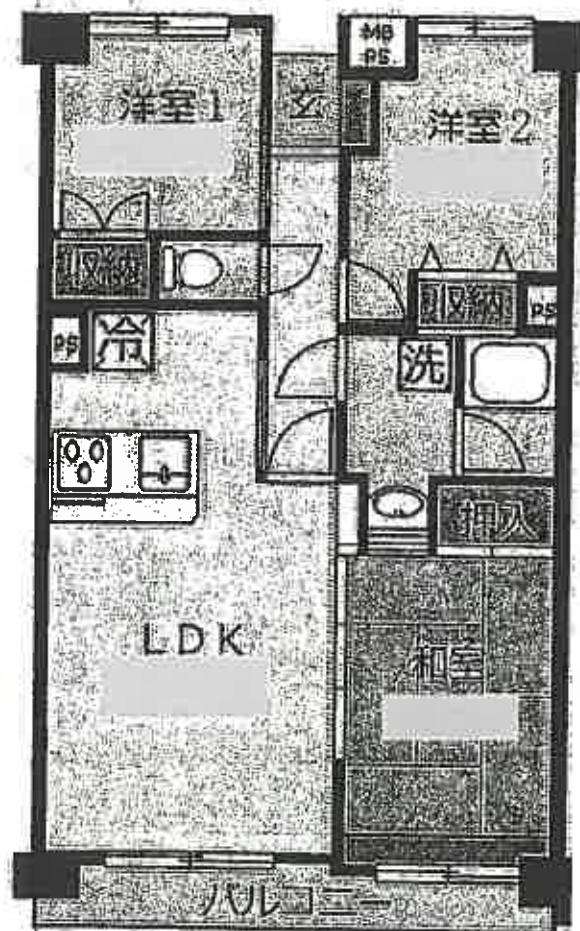


3.70 × 10.35	=	38.2950
2.65 × 10.50	=	27.8250
-0.48 × 0.78	=	-0.3744
-1.02 × 0.46	=	-0.4692
-0.97 × 0.57	=	-0.5529
-0.48 × 0.80	=	-0.3840
計		64.3395
表面積		64.33 ㎡

縮尺 1/500

縮尺 1/250

A3→A4縮小



7 - ケ - 064

これは図面に記載されている内容と一致している。なお、
令和7年3月6日 さいたま市立川口総合文化センター

7 - ケ - 064地積測量図

2000

請求番号: 15-2

A3→A4縮小

7096103

登記年月日：昭和49年8月30日

559.8.30

地積測量區

28-4, -1

在

大加都天并町 大字集休院

Figure 1. Schematic diagram of the experimental setup.

ふじみ野市 無休館 二日

紅星圖書

張

100

28-1.

27-1

28 - 4	21.62	15.86	=	345.8932
	27.19	4.71	=	128.0549
	56.13	18.72	=	939.4936
	36.50	12.53	=	457.8050
	17.28	4.44	=	76.7732
			總和	1983.9799
			平均	391.59

$$29 - 1 \quad 2691.72 \quad + \quad 991.99 \quad = 1699.74$$

附錄

附 59 是 1993 年 2 月 25 日 14 日

2000

1997

1999

1

1