

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 7 年 4 月 15 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

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 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 7 年 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,420,000 6,736,000		1,684,000	69,708	16,416



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 12

建物の名称 205

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 54.42 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 737



物 件 明 細 書

令和 7年 2月21日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 川 佳 子

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・ 株式会社レリーフ不動産が占有している。同社の賃借権の存否は不明であるが、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。
- ・ 転借人Bが占有している。

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12

建物の名称 205

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 54.42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737



令和6年(ケ)第 194号
令和6年 9月 6日受理
令和6年10月15日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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12

建物の名称 205

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 54.42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737



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 19,100円 修繕積立金 23,060円 円 円 円 令和6年9月12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	日本ハウズイング株式会社	
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) ☐ (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、「☒

(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)レリーフ不動産	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■(株)レリーフ不動産職員 ■B(占有者)) ■文書(■Aの回答書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		平成31年頃	
最初の契約等	契約日	平成31年頃	
	期間	令和2年2月20日から ■令和4年2月19日まで2年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年5月24日から □平成 年 月 日から 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
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87,230円 (毎月 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
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		月額賃料の他に、月額管理費5,000円有	
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B(占有者)	1 目的建物は、私が株式会社レリーフ不動産から賃借し、一人で居住しています。 (1) 目的建物は、不動産屋に仲介してもらって借りました。持ち主のAさんとは面識がありません。 (2) 最初の貸主は、株式会社マークワンという会社でした。株式会社マークワンが何か問題を起こしたらしく、途中で貸主が株式会社レリーフ不動産に替わりしました。 (3) 目的建物を借りる時の条件として、以下を承諾しました。契約時にもらった、「ご入居にあたっての確認書」にも書いてあります。 ・集合ポストに、私とAさんの名前を連名で表示すること ・Aさん宛の郵便物は、貸主から指定された封筒で転送すること 2 目的建物に居住し始めたころは、Aさん宛の郵便物が到来していました。いつごろからか忘れましたが、まったく届かなくなり、貸主からも封筒が渡されなくなりました。 集合ポストの表示も、もう必要ないと思い、剥がしてしまいました。 3 上階の住人の生活音が、かなり響きます。
■株式会社レリーフ不動産職員	1 目的建物は、当社がAから賃借し、Bに賃貸しています。 2 当社の担当者宛に依頼書を送ってもらえれば、契約書等の写しを送ります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、集合ポストにA・Bの表示が認められた。
- 2 第2回臨場の際、以下の状況が認められた。
- (1) 集合ポストの表示は、無くなっていた。
- (2) 占有者Bと面談し、「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
- 3 株式会社レリーフ不動産に架電し、電話対応した職員から、「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
- 同社宛に契約関係書類写しの送付依頼書を郵送したが、返信が無かった。同社に架電したところ、担当者が長期出張中で、事案の内容・いつ頃関係書類を送付できるかまで、担当者以外わかる人間が誰もいないとの回答であった。
- 4 債務者兼所有者Aに対し、占有照会書を郵送したところ、以下の内容の文書回答があった。
- (1) 建物の使用者 : 株式会社レリーフコンサルティング(レリーフ不動産)
- (2) 建物の使用開始日 : 令和2年10月1日
- (3) 利用権原 : 賃貸借
- (4) 最初の契約日 : 平成31年(不動産業者から契約書をもらっていないので不明)
- (5) 最初の契約期間 : 令和2年2月20日～令和4年2月19日まで
- (6) 更新後の現在の契約期間 : 令和4年2月19日～令和6年2月18日まで
- (7) 賃料の額 月額87,230円(当初は月額120,000円)
- (8) 敷金・保証金 : なし
- (9) 目的建物における不具合の有無 : サブリース会社が、人が住んでいないのに住んでいると言いつ張り、建物内部を見せないため、詳細は不明。
外観から見て老朽化
- (10) 目的物件における事件・事故・火災等の有無 : 無いと聞いているが、不明
- 5 債務者兼所有者Aの文書回答につき、不明点を確認するため架電したが、連絡が取れなかった。
- 6 関係人の陳述にしても、関係資料の徴求にしても、全体的に不完全な状態である。収集した内容を総合勘案し、占有関係については2枚目3枚目のとおり報告する。

※ 債務者兼所有者と株式会社レリーフ不動産の現在の契約関係については、債務者兼所有者の回答書に明確な記載がなかったため、不明である。

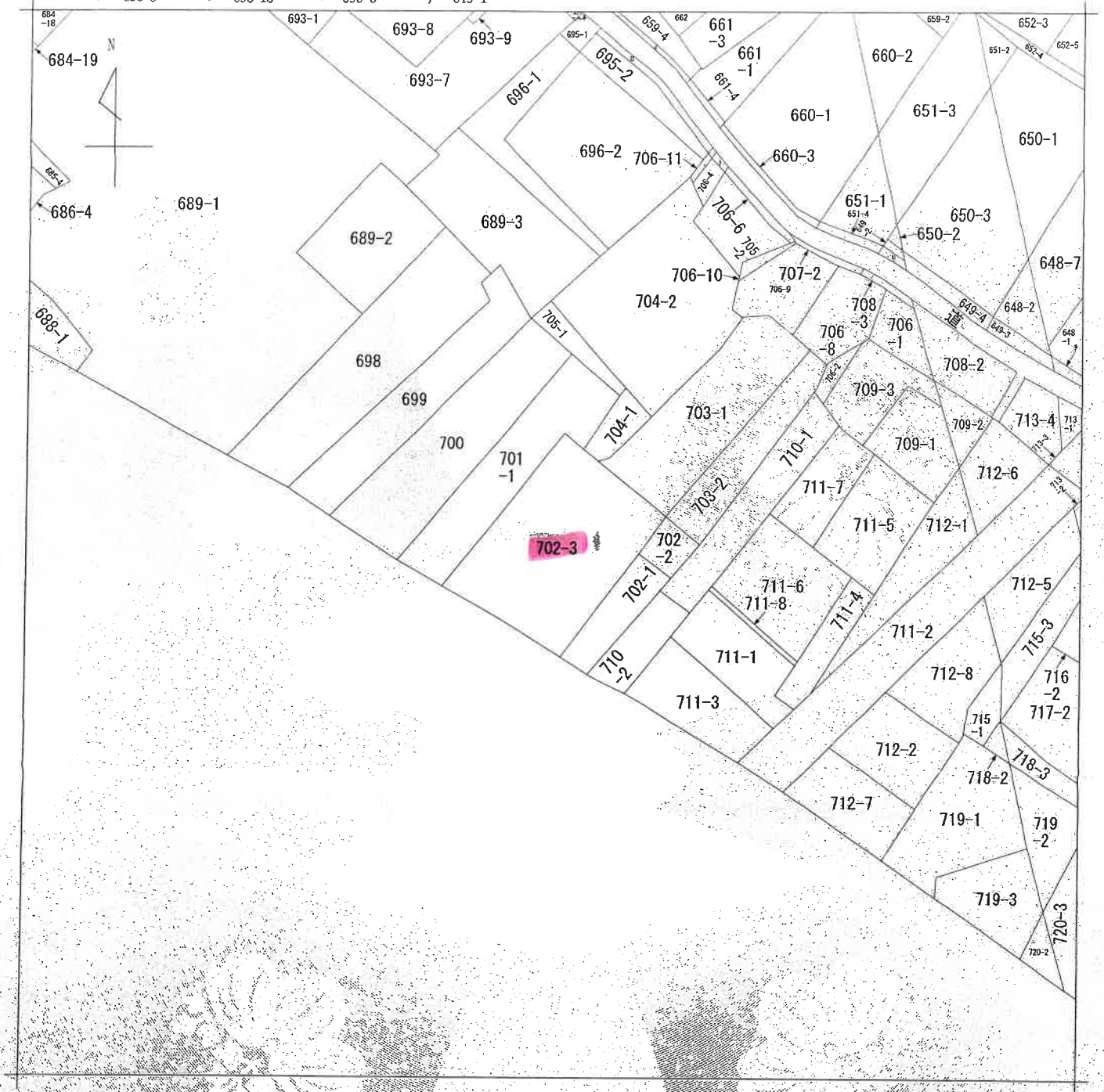
※ 占有開始時期については、令和1年頃と思われ、最先の担保権(平成30年11月30日)には遅れるものと思料する。

(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
R6年9月11日（水） 14：00－14：10	物件所在地	物件調査，占有確認，外観写真撮影，連絡票を投函
R6年9月11日（水） ： ー ：	当庁	管理会社に対し，管理費等滞納状況照会書をファックスにて送信
R6年9月18日（水） ： ー ：	郵便	債務者兼所有者Aに対し，占有照会書を郵送
R6年9月19日（木） 10：00－10：10	さいたま地方法務局	接道調査
R6年9月20日（金） 10：00－10：30	物件所在地	物件調査，占有確認，内部調査実施・内部写真撮影，占有者Bと面談（評価人同行）
R6年9月20日（金） 11：00－11：15	当庁	株式会社レリーフ不動産の職員から占有関係について電話聴取・契約関係書類の送付依頼
R6年9月26日（木） 10：00－10：10	さいたま地方法務局	株式会社レリーフ不動産の履歴事項全部証明書を交付申請
（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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，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

イ 659-5 ハ 693-12 ホ 695-4 ト 706-7 リ 649-5
ロ 695-3 ニ 693-13 ヘ 695-5 チ 649-1



(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。



請求部	所在	さいたま市桜区大字上大久保字東				地番	702番3			
出縮	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和48年12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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年6月10日

さいたま地方務局

登記官

請求番号：66-1

(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6年6月10日 さいたま地方法務局

(8 枚目)

登記官

(本図は原本を70%に縮小)

319480

求 積

701 ~ 2 ⑧

$$28.47 (3.47 + 3.40) \div 2 = 97.7944$$

$$\therefore 97.79 \text{ m}^2$$

701 ~ 1 ④

$$363 - 97.7944 = 265.2056$$

$$\therefore 265.20 \text{ m}^2$$

申請人 (相続人)

凡 例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石 杭	⑦	プラスチック杭	
②	コンクリート杭	⑧	金属杭	
③	金属杭	⑨	金属杭	

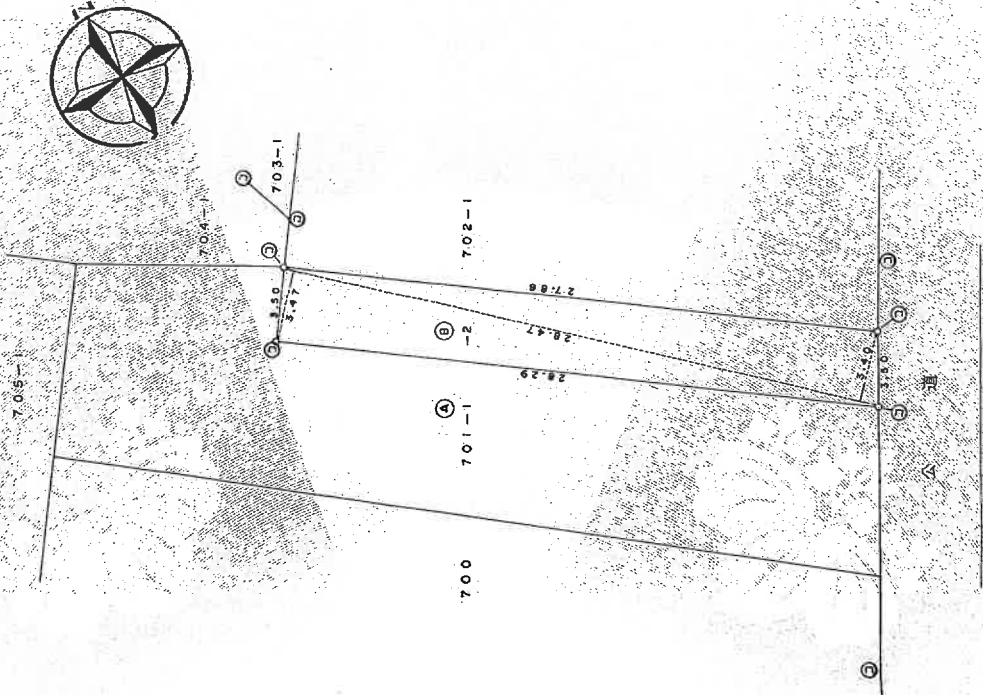
作製者

申請人

縮尺 1/250

地 番 701-1-2 702-3 地 租 測 量 図

土地の所在 さいたま市大宮区上大久保字東



S. 60. 8. 15

令和6年6月10日
さいたま地方裁判所

登記簿

(9枚目)

319482

求積

702-3-⑩

29.19 (10.66+11.51) = 647.1423
27.92 (2.21+3.13) = 149.0928
合 計 796.2351

1/2 398.1175
398.11 m²

702-1-①

463 - 398.1175 = 64.8825
64.88 m²

申請人 (相続人)

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	杭	⑦	プラスチック杭		
②	コンクリート杭	⑧	金属杭			
③	金属杭	⑨	別記			

作製者

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺

1/250

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成30年3月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年6月10日 さいたま地方法務局

登記官

(10枚目)

請求番号：66-2

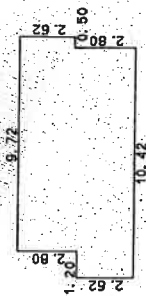
各階平面図

0620/1

家屋番号	大字上久保 702番3の12
建物の所在	さいたま市依田 新町大字上久保字真702番地3

付336
建物図面
各階平面図

建物の存する部分 3 階



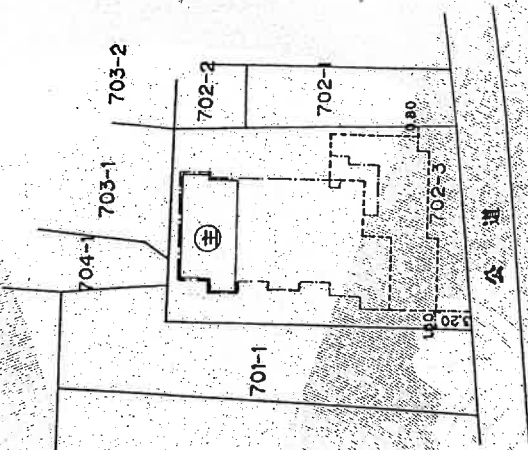
求積表

9.72	X	2.62	=	25.4664
9.22	X	0.48	=	1.6596
10.42	X	2.62	=	27.3004
合計				54.4264
床面積				54.42 m ²



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)



作製者

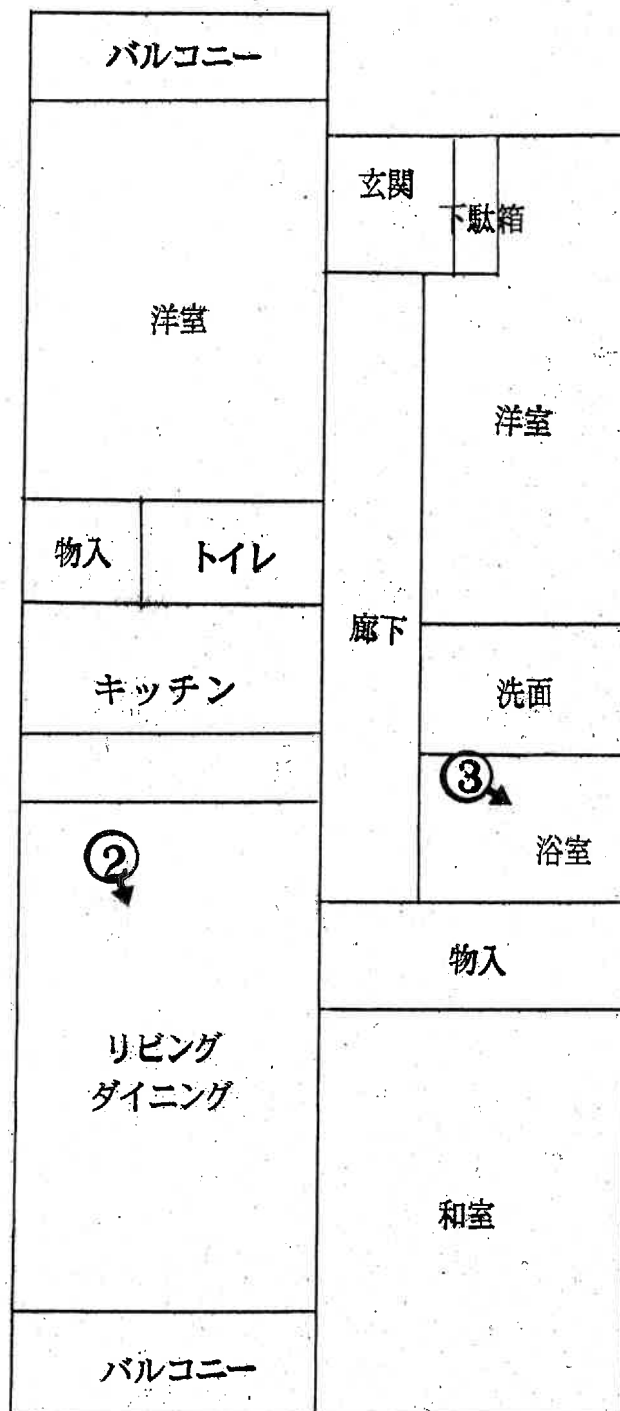
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会所属)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

令和 6 年（ケ）第 194 号
令和 6 年 9 月 20 日 現地調査
令和 6 年 10 月 22 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12

建物の名称 205

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 54.42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737

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 8, 4 2 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	ＪＲ埼京線「南与野」駅の西方約1,570m(直線距離)に位置する。		
付 近 の 状 況	マンション、アパート、店舗、戸建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	北方の整備済み都市計画 道路（国道463号線）端 から50m以内 市街化区域 準住居地域 60% 200% なし 高度地区（20m地区）	北方の整備済み都市計画 道路（国道463号線）端 から50mを越えて 市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区（15m地区）
画 地 条 件 等	地 形 地 勢 そ の 他	495.90㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦だが、エントランス及び駐輪場設 置場所等が前面道路よりも低くなってい る。 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	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	ダイアパレス浦和埼大通り
建物の用途	共同住宅 (総戸数17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34年 経済的残存耐用年数：約16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㈱ 管理形態：日勤管理
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：3階 主要開口部の方位：南西向き角部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK 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：クッションフロアー、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：19,100 円（月額） 修繕積立金：23,060 円（月額） 滞 納 額：なし（令和6年9月12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	転借人によれば、上階の住人の生活音がかなり響くとのこと。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借（転貸）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（転貸）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	54.42	0.26	4,670,000

※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34年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率(中古建物の市場性及び保守管理状態等を考慮)-20%

(計算式) $16 / (34 + 16) \times (1 - 0.2)$

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
148,000	1.00	495.90	1.0	737/10,000	5,410,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 148,000\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/106.0 & \times & 100/95 & \div & 148,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（周辺地域の多様性）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
4,670,000	5,410,000	1.1	1.01	11,200,000

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した。

エ 個別格差：3階南西中間部屋を標準とし、階層別(3階)・位置別(南西向き角部屋)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、賃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ので、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	複 利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$		$\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
1,074,836	386,180	8.6	4,355,751 円	0.7916	3,448,012	4,520,000 円
(23.8 %)					(76.2 %)	(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

$$1 \div (1 + 8.1\%)^3 = 0.7916$$

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	11,200,000	1.00	11,200,000
② 収 益 価 格	——		4,520,000
③調整後の価格	10,530,000		

イ 占有減価修正：なし

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
10,530,000	1.0	0.8	1.00		8,420,000

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)：なし

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：148,000円/㎡

位 置：JR埼京線「南与野」駅約1,800m（道路距離）

価 格 時 点：令和6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

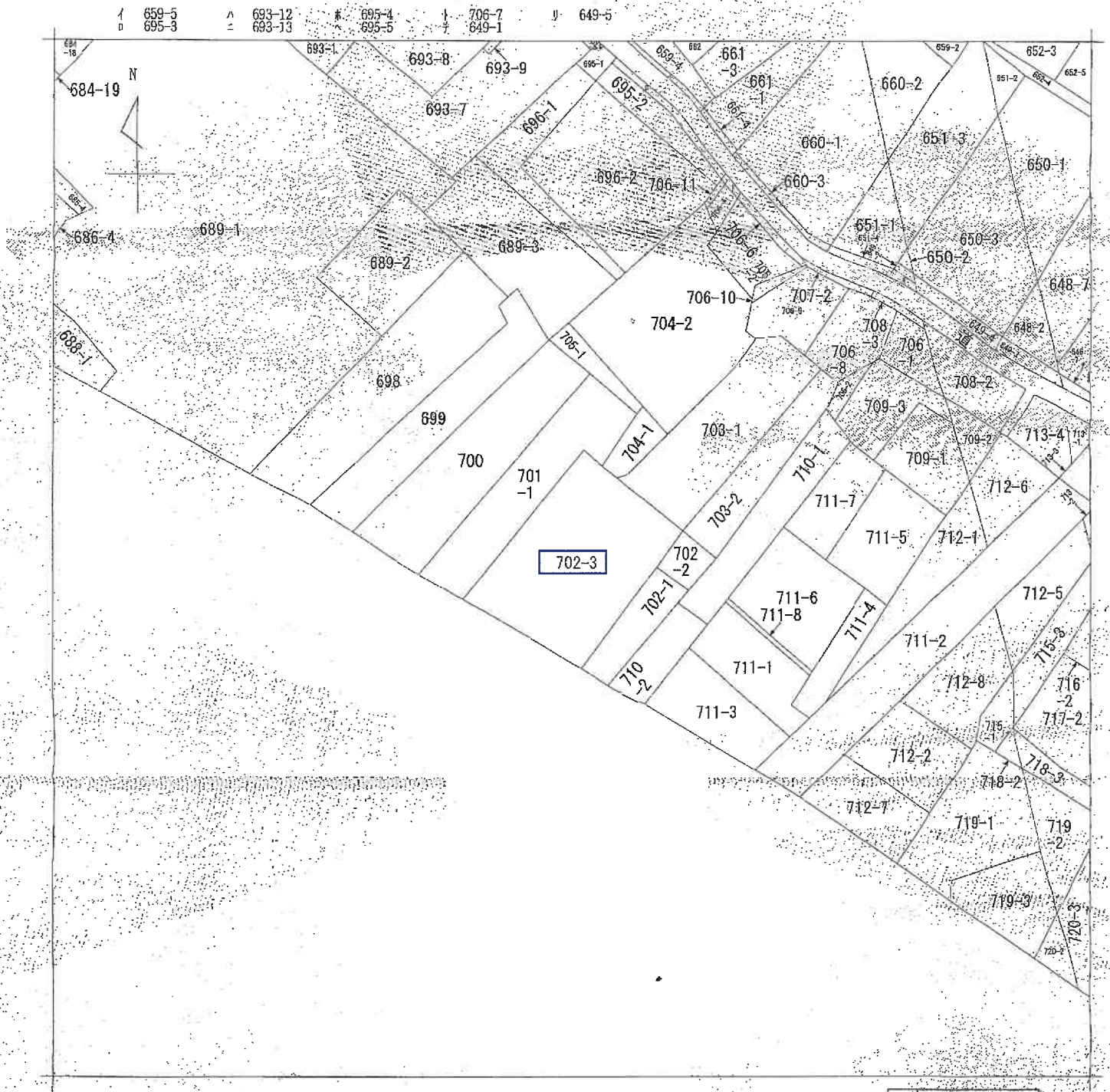
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

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





(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	さいたま市桜区大字上大久保字東				地 番	702番3			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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48年12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6年6月10日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：66-1
(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成3年3月16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6年6月10日 さいたま地方事務所

令和6年6月10日

たつたま地方事務所

製品名

图号: 66-2

圖 平面階各

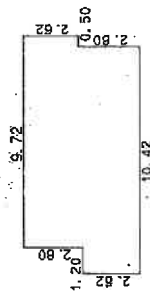
062921

古今圖書集成

家屋番号

大字上太久保
702番3の

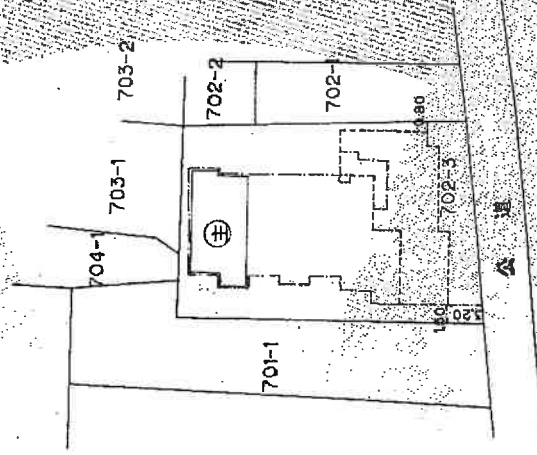
建築物の所在
〒100-0001 東京都千代田区千代田 702番地 3



求積表

9.72	X	2.62	=	25.4664
9.22	X	0.18	=	1.6596
10.42	X	2.52	=	27.3004
合計				54.4254
床面積				54.42 m ²

建物の存する部分の陳



作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

（新）用会士查調屋家地判出檢