

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 1月 6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 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	5,770,000 4,616,000		1,154,000	54,925	12,744
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市桜区栄和三丁目 822番地

建物の名称 サークパス浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄和三丁目 822番209

建物の名称 サークパス浦和209

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.16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 さいたま市桜区栄和三丁目 822番

地 目 宅地

地 積 2195.00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 1万分の136



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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Bが占有している。原賃借人株式会社アートアベニュー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。

《 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 さいたま市桜区栄和三丁目 822番地

建物の名称 サークス浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄和三丁目 822番209

建物の名称 サークス浦和209

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.16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 さいたま市桜区栄和三丁目822番

地 目 宅地

地 積 2195.00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 1万分の136



令和7年(ケ)第 117号
令和7年 7月16日受理
令和7年 8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 さいたま市桜区栄和三丁目 822番地

建物の名称 サークパス浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄和三丁目 822番209

建物の名称 サークパス浦和209

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.16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 さいたま市桜区栄和三丁目822番

地 目 宅地

地 積 2195.00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 1万分の136



不動産の表示	「物件目録」のとおり																				
住居表示	さいたま市桜区栄和三丁目16-11サーパス浦和209																				
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	<table border="0"> <tr> <td>☐</td> <td>のとおり</td> <td>令和7年6月27日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>9,700円</td> <td>☐ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>9,350円</td> <td>☒ 滞納がある R7年1月分～R7年7月分</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>計133,350円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>☐ 不明</td> </tr> </table>			☐	のとおり	令和7年6月27日現在	管理費	9,700円	☐ 滞納はない	修繕積立金	9,350円	☒ 滞納がある R7年1月分～R7年7月分		円	計133,350円		円			円	☐ 不明
☐	のとおり	令和7年6月27日現在																			
管理費	9,700円	☐ 滞納はない																			
修繕積立金	9,350円	☒ 滞納がある R7年1月分～R7年7月分																			
	円	計133,350円																			
	円																				
	円	☐ 不明																			
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所																				
その他の事項	「その他の事項」のとおり																				
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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ ㈱アートアベニュー	
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(☒ 破産管財人 ☒ B (占有者) ☒ 文書(☒ 契約書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和1年10月18日	
最初の契約等	契約日	令和1年11月5日	
	期間	令和1年10月18日から ☒ 令和3年10月17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10月1日から ☒ 令和7年9月30日まで2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67,095円 (毎月15日限り 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		共益費月額8,000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

その他の事項

- 1 滞納管理費等に対する遅延損害金の状況は以下のとおり（令和7年6月27日現在）。

遅延損害金 令和7年1月分～令和7年7月分まで 金5,972円

滞納管理費等の回答書に、別途以下の記載有り。

- 1 滞納管理費等及び遅延損害金の金額は、令和7年6月27日現在のものであり、今後増加する可能性がある。
- 2 支払い時には、滞納管理費等及び遅延損害金の金額を再計算して請求する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 目的建物は、Aが投資物件として購入したものです。 2 最初Aは、株式会社エステートコジマに、貸室家賃保証契約に基づき賃貸しました。途中で賃借人が株式会社アートアベニューに変更になりました。Aと、株式会社エステートコジマ・株式会社アートアベニュー間の契約書は私の手元にあります。写しを送付します。 なお、株式会社アートアベニューとの契約書の表題は、「管理業務委託契約書」とありますが、内容は転貸を目的とした一括借り上げです。 3 現在目的建物には、転借人が居住しているようです。こちらの契約関係については、私はまだ把握していません。
■B（占有者）	1 目的建物は、私が賃借し、家族と共に居住しています。 2 最初に入居したのは令和2年3月です。更新を重ねて現在に至ります。 3 最初の貸主は株式会社エステートコジマでした。貸主が変更になるという通知が来て、現在の貸主は株式会社アートアベニューになっています。契約条件等は、更新契約書記載のとおりです。 4 目的建物につき、特に不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

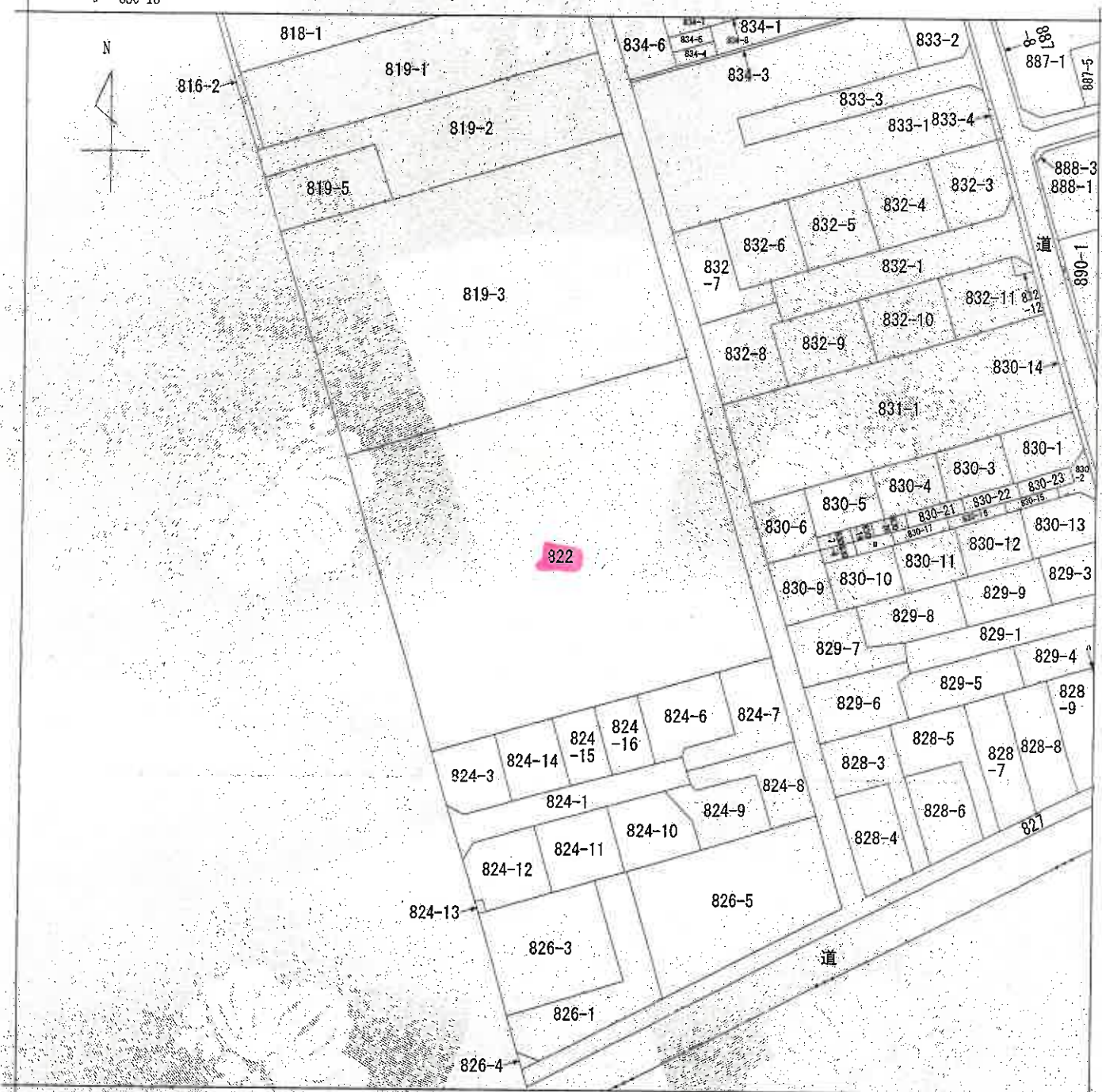
執行官の意見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況，関係人らの陳述，関係人らの提示した契約書等を総合勘案し，占有関係については2枚目3枚目のとおり報告する。

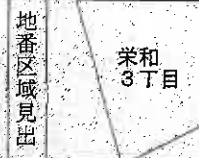
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月18日 (金) 16 : 45 - 16 : 55	当庁	破産管財人から占有関係等について電話聴取
R7年7月22日 (火) 11 : 30 - 11 : 40	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
R7年7月22日 (火) 10 : 00 - 10 : 10	郵便	破産管財人に対し, 契約書写しの送付依頼書を郵送
R7年7月23日 (水) 9 : 30 - 9 : 35	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
R7年7月31日 (木) 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, 占有者と面談 (評価人同行)
R7年8月6日 (水) 13 : 00 - 13 : 10	さいたま地方法務局	接道調査, 占有者会社の履歴事項全部証明書を交付申請
年 月 日 () : - :		
(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



(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	所在地	さいたま市桜区栄和三丁目			地番	822番			
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		

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7年4月10日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：42-1
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和62年3月18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7年4月10日 さいたま地方方法務局

登記簿

(9 枚目)

088066

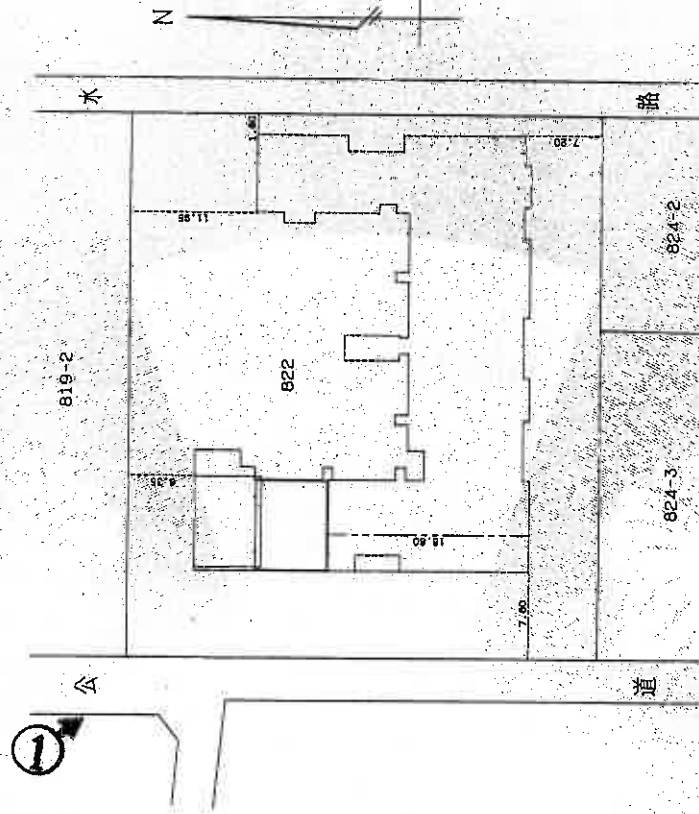
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

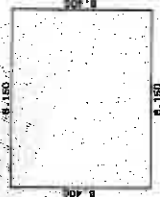
家屋番号 栄和3丁目822-209

建物の所在 さいたま市栄和3丁目822番地

建物の存する部分 2 階部分



外壁は、厚さ150mm



求 積 表

$6.400 \times 6.150 = 52.160000$
合計 52.160000
床面積 52.16 m^2

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作製者

縮尺 1/250

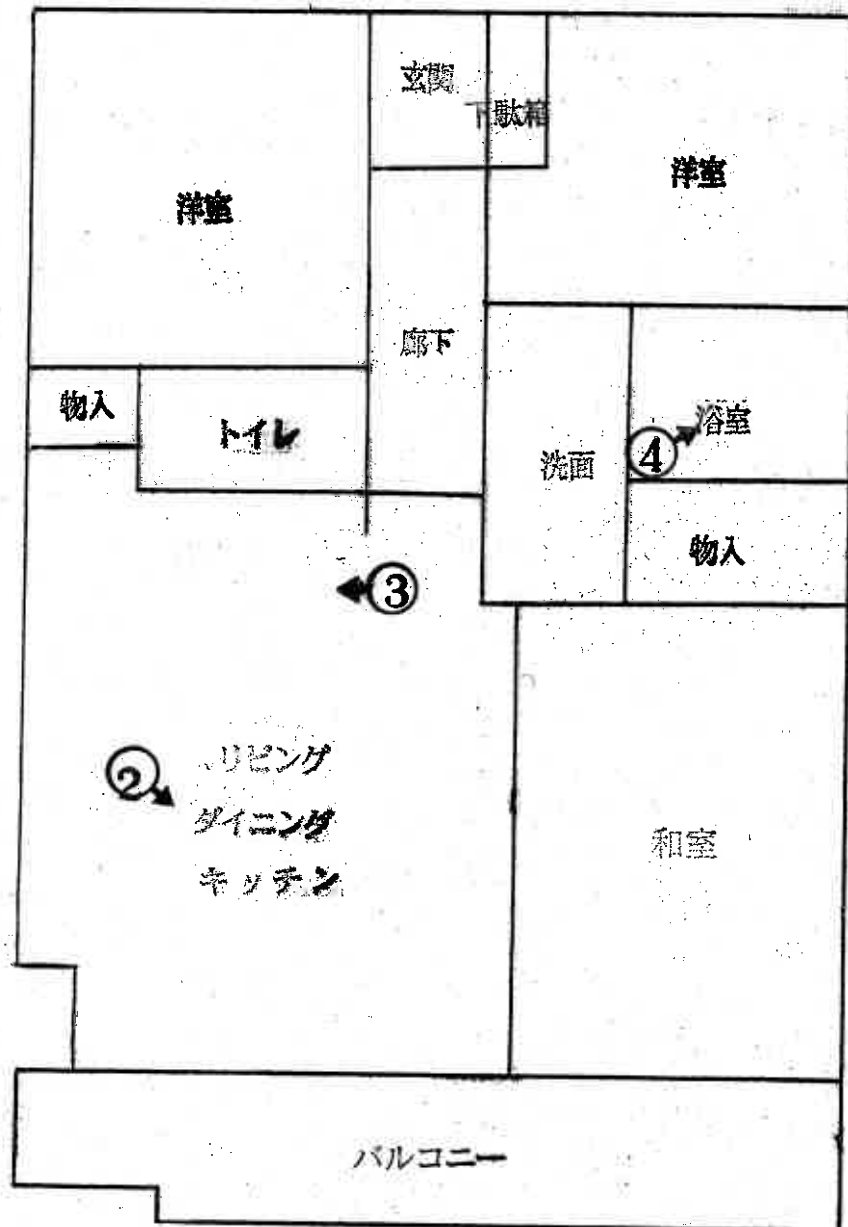
申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

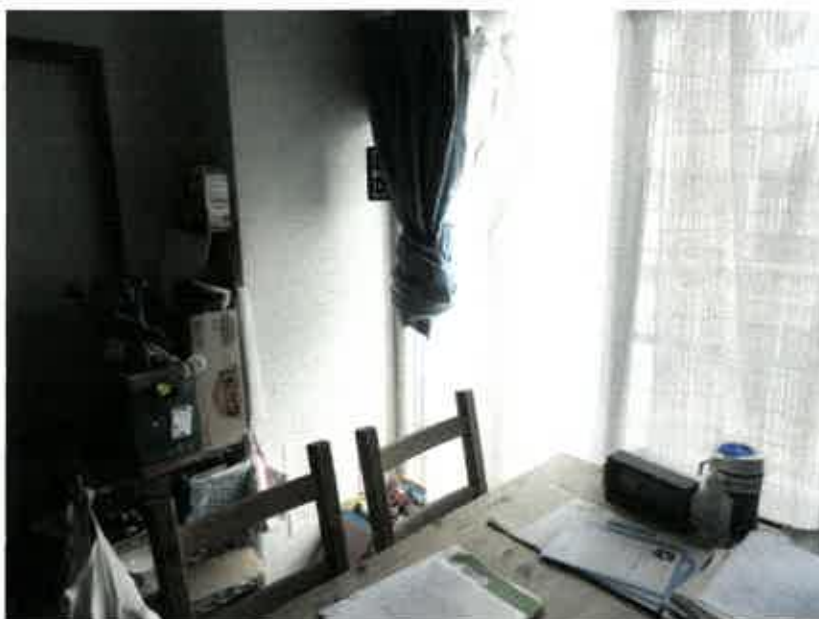
請求番号：42-2

建物見取図 (○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

(11 枚目)



④

(12枚目)

令和 7 年（ケ）第 117 号
令和 7 年 7 月 31 日 現地調査
令和 7 年 8 月 25 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市桜区栄和三丁目 8 2 2 番地

建物の名称 サークパス浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄和三丁目 8 2 2 番 2 0 9

建物の名称 サークパス浦和 2 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 2 . 1 6 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 さいたま市桜区栄和三丁目 8 2 2 番

地 目 宅地

地 積 2 1 9 5 . 0 0 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 1 3 6



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 5,770,000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 等 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 の 表 示) 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		
1	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 土地の概況及び利用状況等 宅地(符号1)

位 置 ・ 交 通	J R埼京線「南与野」駅西方1,180m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかマンション、店舗、工場等も見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	景観誘導区域(市街化区域)
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	2,195.00㎡(登記数量) ほぼ正方形 旧河川、ほぼ平坦 中間画地
接面道路の状況	西約4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	水道 あり ガ ス 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	サーパス浦和
建物の用途	共同住宅（総戸数55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）：昭和62年3月2日 経過年数：約38年 残存耐用年数：約12年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り・吹付けタイル等 その他：特になし
設備等	管理員室、駐車場、自転車置場、ゴミ置場、集会室、浄化槽、EV等
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：サーパス浦和管理組合 管理会社：株式会社合人社計画研究所 管理形態：委託管理（日勤）
管理の状況	普通
特記事項	なし

(2) 専有部分の概要(物件1)

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建																																																			
位 置	置	階 層 ； 2階 主要開口部の方位：西向き 中間部屋																																																			
床 面 積	積	登記とほぼ同じ																																																			
間 取 り	り	3DK バルコニーあり																																																			
仕 様	様	内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ；フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 その他： ※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：9,700円(月額) 修繕積立金：9,350円(月額) 滞 納 額：あり（令和7年6月27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		・ Aが投資物件として購入したもので、調査時は、株式会社アートアベニューが賃借し、Bに転貸しBが居宅として占有している。 ・ 賃貸借契約の概要 <table><tr><td>項 目</td><td>賃貸契約の概要</td><td>転貸契約の概要</td></tr><tr><td>占 有 範 囲</td><td>全部</td><td>全部</td></tr><tr><td>占 有 者</td><td>(株)アートアベニュー</td><td>B</td></tr><tr><td>占 有 状 況</td><td>居宅</td><td>居宅</td></tr><tr><td>関係人の陳述及び提示文書の要旨</td><td>陳述：破産管財人，B（占有者） 文書：契約書</td><td>陳述：破産管財人，B（占有者） 文書：契約書</td></tr><tr><td>占 有 権 原</td><td>賃借権</td><td>転借権</td></tr><tr><td>占 有 開 始 時 期</td><td>令和1年10月18日</td><td>令和2年3月15日</td></tr><tr><td>契 約 日</td><td>令和1年11月5日</td><td>(空欄)</td></tr><tr><td>最 初 の 契 約 等 期 間</td><td>令和1年10月18日から 令和3年10月17日まで 2年間</td><td>令和2年3月15日から 令和4年3月14日まで 2年間</td></tr><tr><td>更 新 の 種 別</td><td></td><td>合意更新</td></tr><tr><td>現 在 の 契 約 等 期 間</td><td>令和5年10月1日から 令和7年9月30日まで 2年間</td><td>令和6年3月15日から 令和8年3月14日まで 2年間</td></tr><tr><td>契 約 等 賃 主</td><td>所有者</td><td>(株)アートアベニュー</td></tr><tr><td>当 事 者 借 主</td><td>(株)アートアベニュー</td><td>B</td></tr><tr><td>賃 料 ・ 支 払 時 期</td><td>毎月 67,095円（毎月15日限り）</td><td>毎月 63,000円</td></tr><tr><td>敷 金 ・ 保 証 金</td><td>ない</td><td>ない</td></tr><tr><td>特 約 等</td><td>譲渡転貸可</td><td></td></tr><tr><td>そ の 他</td><td></td><td>共益費月額 8,000円</td></tr></table>	項 目	賃貸契約の概要	転貸契約の概要	占 有 範 囲	全部	全部	占 有 者	(株)アートアベニュー	B	占 有 状 況	居宅	居宅	関係人の陳述及び提示文書の要旨	陳述：破産管財人，B（占有者） 文書：契約書	陳述：破産管財人，B（占有者） 文書：契約書	占 有 権 原	賃借権	転借権	占 有 開 始 時 期	令和1年10月18日	令和2年3月15日	契 約 日	令和1年11月5日	(空欄)	最 初 の 契 約 等 期 間	令和1年10月18日から 令和3年10月17日まで 2年間	令和2年3月15日から 令和4年3月14日まで 2年間	更 新 の 種 別		合意更新	現 在 の 契 約 等 期 間	令和5年10月1日から 令和7年9月30日まで 2年間	令和6年3月15日から 令和8年3月14日まで 2年間	契 約 等 賃 主	所有者	(株)アートアベニュー	当 事 者 借 主	(株)アートアベニュー	B	賃 料 ・ 支 払 時 期	毎月 67,095円（毎月15日限り）	毎月 63,000円	敷 金 ・ 保 証 金	ない	ない	特 約 等	譲渡転貸可		そ の 他		共益費月額 8,000円
項 目	賃貸契約の概要	転貸契約の概要																																																			
占 有 範 囲	全部	全部																																																			
占 有 者	(株)アートアベニュー	B																																																			
占 有 状 況	居宅	居宅																																																			
関係人の陳述及び提示文書の要旨	陳述：破産管財人，B（占有者） 文書：契約書	陳述：破産管財人，B（占有者） 文書：契約書																																																			
占 有 権 原	賃借権	転借権																																																			
占 有 開 始 時 期	令和1年10月18日	令和2年3月15日																																																			
契 約 日	令和1年11月5日	(空欄)																																																			
最 初 の 契 約 等 期 間	令和1年10月18日から 令和3年10月17日まで 2年間	令和2年3月15日から 令和4年3月14日まで 2年間																																																			
更 新 の 種 別		合意更新																																																			
現 在 の 契 約 等 期 間	令和5年10月1日から 令和7年9月30日まで 2年間	令和6年3月15日から 令和8年3月14日まで 2年間																																																			
契 約 等 賃 主	所有者	(株)アートアベニュー																																																			
当 事 者 借 主	(株)アートアベニュー	B																																																			
賃 料 ・ 支 払 時 期	毎月 67,095円（毎月15日限り）	毎月 63,000円																																																			
敷 金 ・ 保 証 金	ない	ない																																																			
特 約 等	譲渡転貸可																																																				
そ の 他		共益費月額 8,000円																																																			

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 建物の価格

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、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
288,000	52.16	0.192	2,880,000

※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)。

ウ. 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%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数12年}}{(\text{経過年数38年} + \text{経済的残存耐用年数12年})} \times (1 - 0.2) = 0.192$$

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
137,000	1.000	2,195.00	1.0	136/10,000	4,090,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示価格(さいたま桜-2)

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 150,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.8}{100} \times \frac{100}{106} \times \frac{100}{104} \div & & & & 137,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : ・方位 +6.0%
- ◇ 地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:100 交通・接近条件:99 環境条件:105 行政的條件:100 その他条件:100

$$1.00 \times 0.99 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.04$$

イ. 個 別 格 差 : 画地条件等を考慮した。なし

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
2,880,000	4,090,000	1.30	0.99	8,970,000

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階中間部屋を標準とし、階層別(2階)・位置別(中間部屋)効用比等を考慮した。

$$\begin{array}{l} \text{階層別比率 (99\%)} \times \text{位置別比率 (100\%)} \times \text{その他補正 (100\%)} = 99\% \\ \text{2階 -1.0\%} \end{array}$$

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借されている建物で、その収益力を把握するために、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	
840,307円 (14.0%)	474,379円	7.3%	6,303,392円	0.8209	5,174,454円 (86.0%)	6,010,000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

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

- 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

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と収益価格を比較考量して、調整後の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) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
①積算価格	8,970,000	1.00	8,970,000
②収益価格	—		6,010,000
③調整後の価格(円)	8,670,000		

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 (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
8,670,000	1.00	0.70	0.95		5,770,000

イ. 市場性修正：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

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 : (さいたま桜-2)
所 在 : 埼玉県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/m²
位 置 : JR埼京線「南与野」駅約1800m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 112m²
供 給 処 理 施 設 : 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路 : 南4.3m市道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域
(建ぺい率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 付近図
- ③ 公図写
- ④ 建物図面・各階平面図
- ⑤ 建物見取図
- ⑥ 仮名一覧表

以下余白

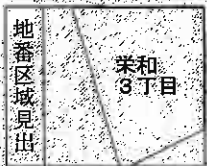
地理院地図 Vector







(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	さいたま市桜区栄和3丁目				地番	822番			
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		

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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和7年4月10日
さいたま地方法務局
登記官



登記年月日：昭和62年3月18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7年4月10日 さいたま地方広務局

登記官

請求番号：42-2

088066

各階平面図

建物図面図

家屋番号 栄和3丁目822-209

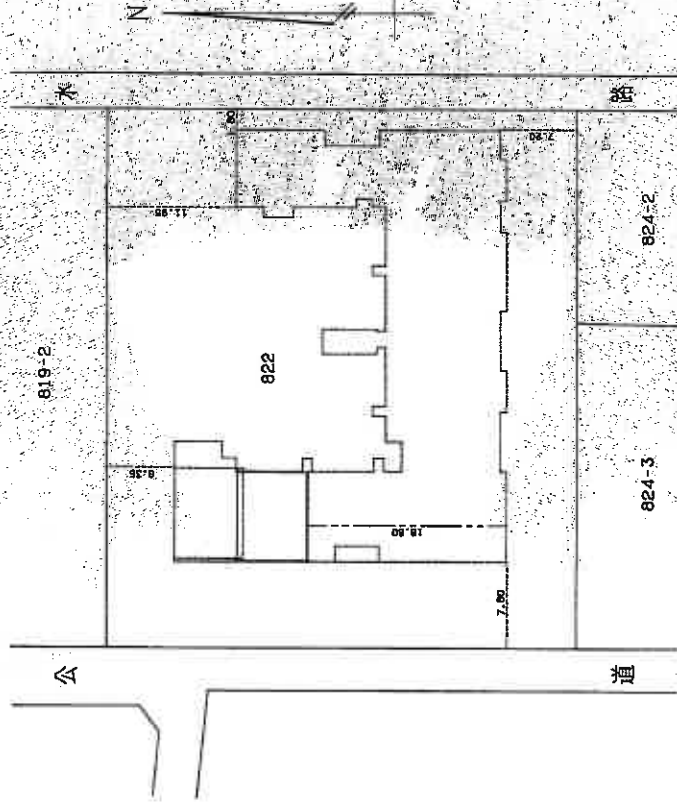
建物の所在地 さいたま市栄和3丁目822番地

建物の存する部分 2 階部分



求積表

6.400 x 6.150 = 52.160000
合計 52.160000
床面積 52.16 m²



外壁は、厚さ150mm

作製者

士地家屋調査士

(昭和62年3月28日作製)

縮尺 1/250

申請人

代表取締役

縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会印紙)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

建物見取図

