

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 10 月 7 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 10 月 22 日から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 7 年 11 月 19 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 7 年 11 月 10 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 11 月 14 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 10 月 7 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 さいたま市大宮区三橋一丁目 472 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション大宮第 5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三橋一丁目 472 番 1 の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 51.68 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 さいたま市大宮区三橋一丁目 472 番 1

地 目 宅地

地 積 990.74 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 14 万 4907 分の 5557



物 件 明 細 書

令和 7年 7月23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。原賃借人株式会社レリーフ不動産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

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 さいたま市大宮区三橋一丁目 472 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション大宮第 5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三橋一丁目 472 番 1 の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 51.68 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 さいたま市大宮区三橋一丁目 472 番 1

地 目 宅地

地 積 990.74 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 14 万 4907 分の 5557



令和7年(ケ)第 69号
令和7年 5月16日受理
令和7年 6月13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 さいたま市大宮区三橋一丁目 472番地1

建物の名称 ライオンズマンション大宮第5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三橋一丁目 472番1の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 51.68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 さいたま市大宮区三橋一丁目472番1

地 目 宅地

地 積 990.74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 14万4907分の5557



(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が異なる（ ☐ 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 { 種類： ☐ ある { 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 17,300円 修繕積立金 12,500円 円 円 円			令和7年5月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分計 ☐ 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	「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	472番3は大宮市を所有名義とする。現況は公衆用道路である。					
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 相続レリーフ不動産	
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(☒ A (債務者兼所有者) ☒ B (占有者)) ☒ 文書(☒ サブリース契約書 ☒ 賃貸借契約書	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成30年12月頃	
最初の 契約等	契約日	平成30年12月頃	
	期間	平成31年1月12日から ☒ 令和3年1月11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7年3月20日から ☒ 令和8年3月19日まで1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75,000円 (毎月15日限り当月分払) ☐ 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			
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 (目的物件居住者)	1 目的建物は、私が賃借し、家族と共に居住しています。 2 目的建物は、不動産屋から仲介を受けて賃借しました。物件所有者のAさんとは面識がありません。 集合ポストにAさんの表示があるのは、契約書に「オーナー宛の郵便物の転送及び郵便ポストにオーナー名を併記すること」が特約事項として定められているからです。 3 私が賃貸借契約を交わしている相手、貸主は、株式会社レリーフ不動産です。契約内容の詳細は契約書記載のとおりですので、契約書を提示します。記憶が定かではありませんが、途中で貸主が変更したはずです。 4 目的建物について、特に不具合はありません。
■ A (債務者兼所有者)	1 目的建物は、株式会社レリーフ不動産に賃貸しています。同社は更に目的建物を転貸しており、実際に入居しているのは個人の方です。 2 目的建物は、最初は自分の居宅として使用するために購入したもので、実際に住んでいました。その後事情があつて目的建物に居住することができなくなったため、賃貸に出すことにしました。購入した年の暮れぐらいだったと思います。 最初に貸した相手は、株式会社ディアネスでした。その後、貸す相手がディアネスからレリーフ不動産に変更になり、現在に至ります。

(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

- 目的物件内外の状況，関係人らの陳述，関係人らが提出した契約書等の資料を総合勘案し，占有関係については2枚目のとおり認めた。

株式会社レリーフ不動産からは，回答期限までに何ら回答がなかった。当初契約については契約書等が確認できなかったが，債務者兼所有者の陳述によれば，賃借権は，最先の担保権に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
R7年5月20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5月28日（水） 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，Bと面談（評価人同行）
R7年5月29日（木） 11：00－11：10	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R7年5月30日（金） 9：30－9：40	郵便	債務者兼所有者A及び㈱レリーフ不動産に対し，占有照会書を郵送
R7年5月30日（金） 14：00－14：05	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6月3日（火） 15：30－15：45	当庁	債務者兼所有者Aから，占有関係他について電話聴取
R7年6月5日（木） 11：30－11：40	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。

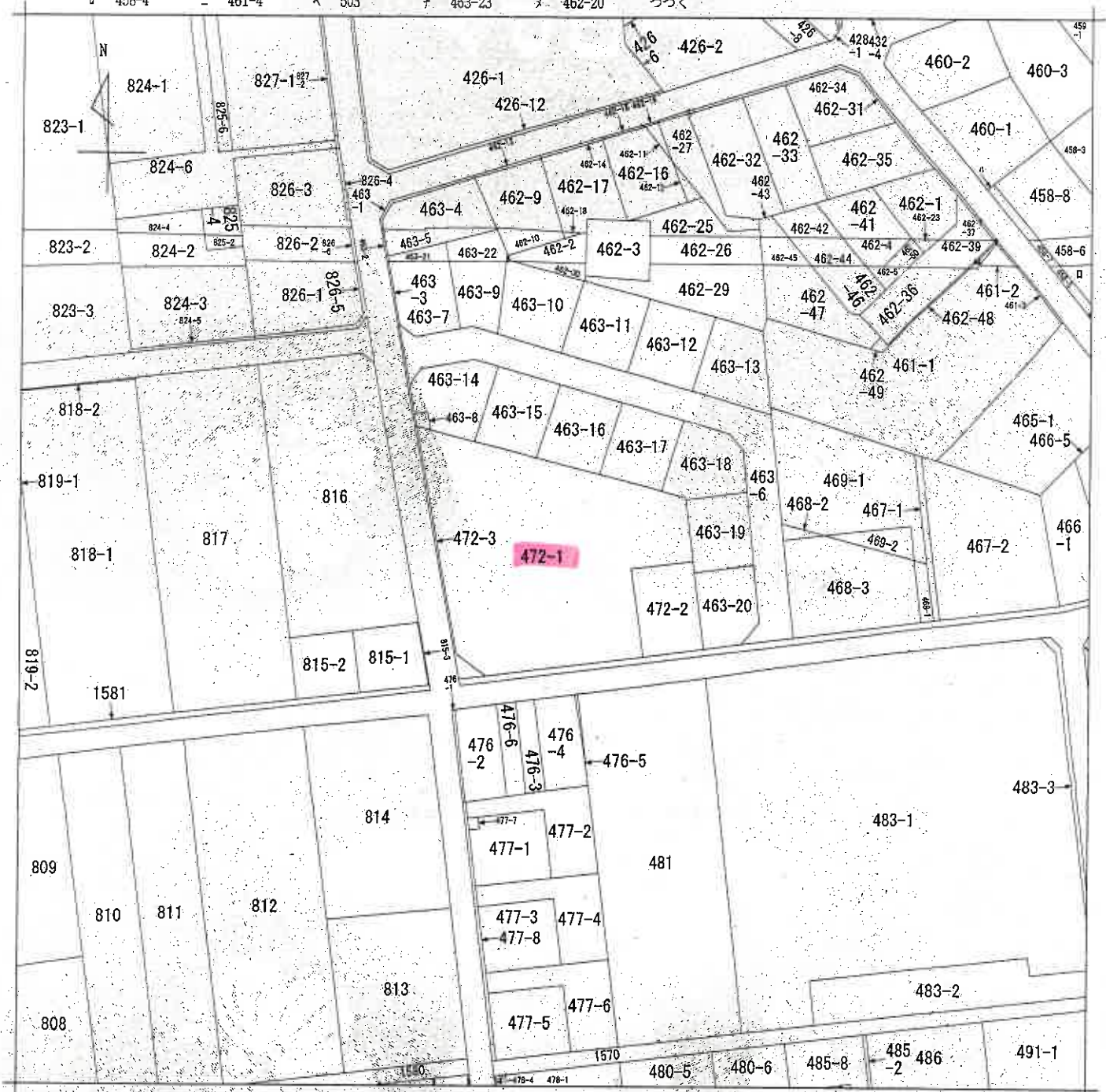
□ 令和 年 月 日

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 458-1 458-4 ハ 458-9 461-4 ヘ 462-7 503 ト 428-2 463-23 リ 462-28 462-20 ル 462-40 つづく



(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。

地番区域見出し
三橋1丁目

請求部	所 在	さいたま市大宮区三橋一丁目				地 番	472番1		
出力尺	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46年2月27日			備 付 年月日 (原図)				補 事 記 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。

(さいたま地方務局管轄)

令和7年2月26日

東京法務局豊島出張所

整理番号: H15947-1

登記官

(1/2)

(7枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

ヲ 462-22
ワ 462-24
カ 802-1
コ 802-2
ク 802-3
レ 485-6
ソ 478-3

(本図は原本を70%に縮小)

(9 枚目)

地積測量圖 1/2

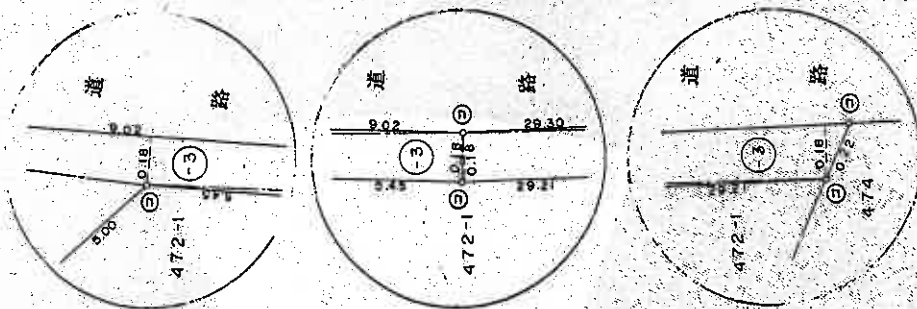
472 ~ 3472-1

土地の所在 ~~大宮市三橋~~ / 丁目

さいたま市 大宮区

路 續

基本圖 $S = 1:20$



472-1.

471

470

473

479

凡例	記号	境界線の種類	境界線の種類別記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	境界線の種類別記号
⑤	石	境界線	境界線	境界線	⑦	境界線	境界線
③	コンクリート	境界線	境界線	境界線	④	境界線	境界線
①	境界線	境界線	境界線	境界線	②	境界線	境界線

作者

人譜

縮尺 $\frac{1}{250}$

(本図は原本を70%に縮小)

(1/2)

請求番号: 29-1

0527558

H2.3.16

地積測量図

2/2

地番

472-3472-1

土地の所在

夫谷市三橋ノ丁目

さいたま市大宮区

三斜求積表

地番	472-3	底辺	高さ	積面積
イ		9.02	0.18	1.6236
ロ		5.00	2.68	13.4000
ハ		5.45	0.18	0.9810
ニ		29.21	0.18	5.2578
ホ		29.30	0.18	5.2740
計				26.5364
地積	1/2			13.2682
				13.26m ²

地番	472-1	底辺	高さ	積面積
		1004	13.26	990.74
地積				990.74m ²

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石積	⑦	境界線の種類	記号	境界線の種類
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種類	記号	境界線の種類
③	金網杭	⑨	境界線の種類	記号	境界線の種類
④	金網杭	⑩	境界線の種類	記号	境界線の種類

作製者

申請人

縮尺

1/

(埼玉土地家屋調査士会館)

(本図は原本を70%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。
(さいたま市地方事務局長)

令和7年2月26日

東京法務局豊島出張所

登記官

(10枚目)

0703500

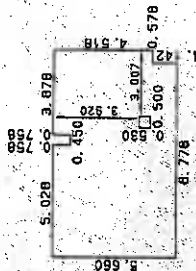
各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

家屋番号
三橋1丁目
472番1の101

建物の所在
大宮市三橋1丁目472番地1

さいたま市大宮区



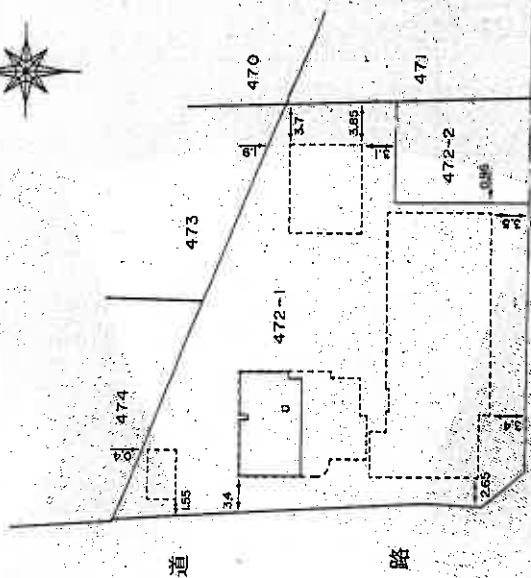
求 積 表

3.878	X	0.758	=	2.939524
5.028	X	0.758	=	3.811224
9.356	X	3.162	=	29.583672
5.849	X	0.530	=	3.099970
9.356	X	0.068	=	0.636208
8.778	X	1.142	=	10.024476
3.007	X	0.530	=	1.593710
合 計				51.680784
床面積				51.68 m ²



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)



道 路

建物の存する部分 1階

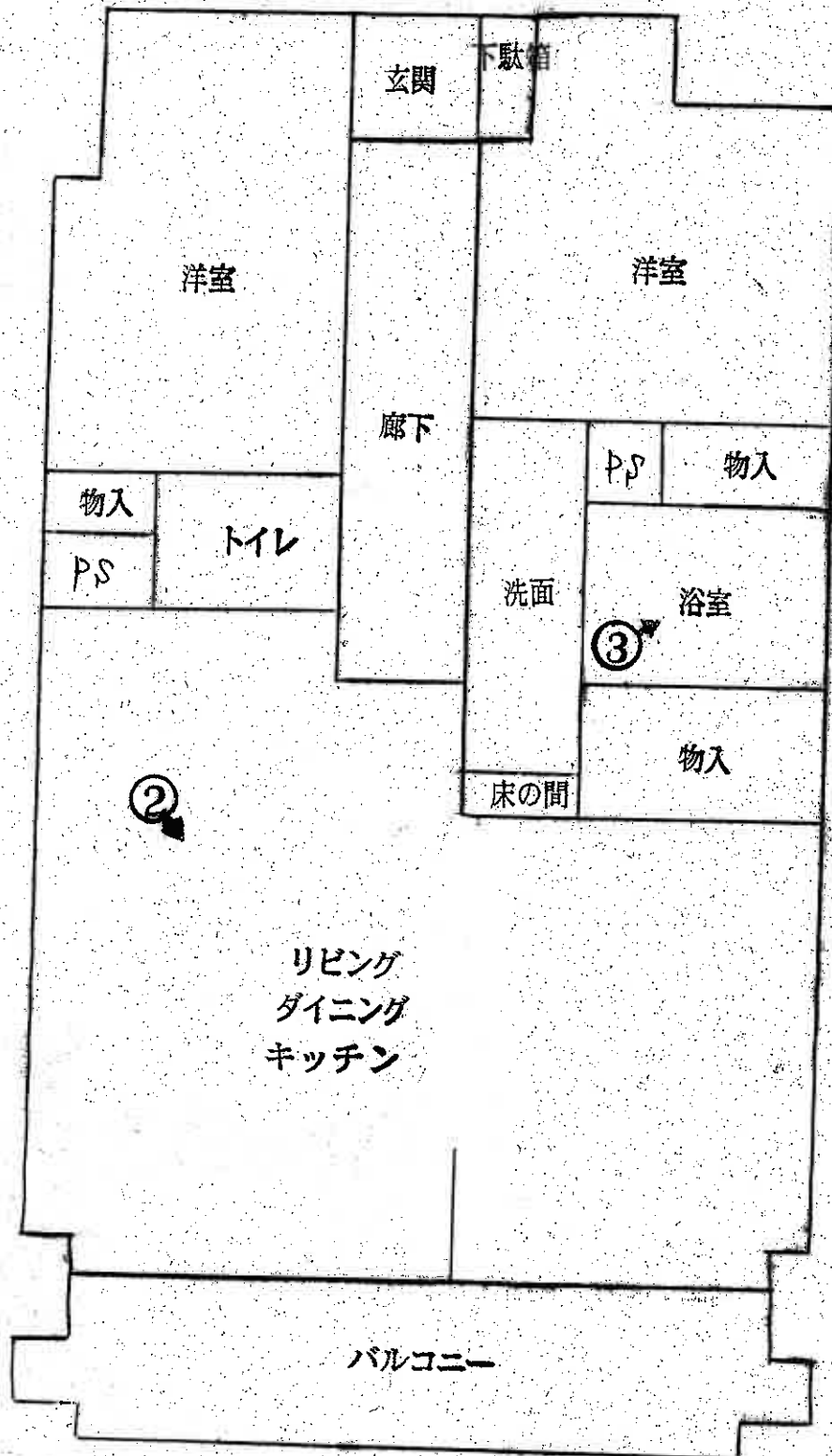
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

製 作

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(12枚目)



①



②



③

令和 7 年(ケ)第 6 9 号
令和 7 年 5 月 2 8 日 現地調査
令和 7 年 6 月 3 0 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 さいたま市大宮区三橋一丁目 472 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション大宮第 5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三橋一丁目 472 番 1 の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 51.68 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 さいたま市大宮区三橋一丁目 472 番 1

地 目 宅地

地 積 990.74 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 14 万 4907 分の 5557

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 8,960,000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) 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 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 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R線外「大宮」駅の西方約2km(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅やマンションが建ち並ぶやや高低差のある住宅地域で、その西側乃至南西側には農地を中心とした広大な市街化調整区域が展開されている。	
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 60% 200% 準防火地域 高度地区(15m地区) さいたま市景観計画・景観条例～景観誘導区域
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	990.74㎡ やや不整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南約4.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 西約3.8m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路) ※上記両市道とはほぼ等高である。	
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	a) 上記西側市道に対しては、道路の中心線から2mまでのセットバックが必要となるが、目的土地については後退済みと認められる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション大宮第5
建物の用途	共同住宅 (総戸数 27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2年3月16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、5階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル張り、一部吹き付けタイル その他 : 特になし
設備等	エレベーター、オートロック、駐車場、自転車置場、管理事務室。
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 : ライオンズマンション大宮第5管理組合 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 管理形態 : 管理員は概ね午前中のみの勤務
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 : 1階 主要開口部の方位: 西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ(51.68㎡)
間 取 り	3DK(DKと南側洋室はほぼ一体利用) 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 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	やや優る
管 理 費 等	管 理 費: 17,300円(月額) 修繕積立金: 12,500円(月額) 滞 納 額: なし (令和7年5月30日現在) これらの詳細については、執行官の現況調査報告書参照。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者Aが株式会社レリーフ不動産に賃貸し、同社がさらにBに転貸している。なお、B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: 平成30年12月頃 当初契約: 平成30年12月頃～ 現行契約: 令和7年3月20日～令和8年3月19日 月額賃料: 75,000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: 平成31年1月12日 当初契約: 平成31年1月12日～令和3年1月11日 現行契約: 令和7年1月12日～令和9年1月11日 月額賃料: 78,000円 敷 金 : なし c) 室内は比較的近年にリフォームがなされているものと見受けた。 d) 上記a)の賃借人兼b)の転貸人は当初株式会社ディアネスだったが、その地位は途中で株式会社レリーフ不動産に引き継がれている。

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
400,000	51.68	0.29	5,990,000

※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：室内につきリフォームがなされていることを考慮した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数35年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－5%

(計算式) $15 / (35 + 15) \times (1 - 0.05)$

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
147,000	1.07	990.74	1.0	5,557/144,907	5,980,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 さいたま大宮－9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $176,000\text{円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 122 = 147,000\text{円/㎡}$

◇ 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：基準地の所在する地域は、対象地域に比して、駅への接近性(道路距離)及び環境で優る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位及び角地である点 減価要因～形状不整

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
5,990,000	5,980,000	1.20	0.94	13,500,000

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階の南向き中間部屋を標準とした場合、階層別(1階)で劣り、また位置別でも開放部の方位(西側)で劣る。

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	
1,179,175円 (18.2%)	415,800円	6.4%	6,301,969円	0.842	5,306,258円 (81.8%)	6,490,000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

$$1 \div (1 + 5.9\%)^3 = 0.842$$

- 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低位に乖離した数値として得られた。目的物件は現在賃貸(転貸)に供されてはいるものの、いわゆるファミリータイプマンションとしての性格が強く、需要の主体は自己利用を目的としたものと認められることから、本件評価では積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて、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	13,500,000	1.00	13,500,000
② 収 益 価 格	—		6,490,000
③調整後の価格(円)	12,800,000		

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
12,800,000	1.00	0.70	1.00		8,960,000

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

基準地価格 (さいたま大宮ー9)

所在 : さいたま市大宮区三橋1丁目1252番2外

価格 : 176,000円/㎡

位置 : JR線外「大宮」駅約2.1km(道路距離)

価格時点 : 令和6年7月1日

地積 : 198㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 北4.5m市道

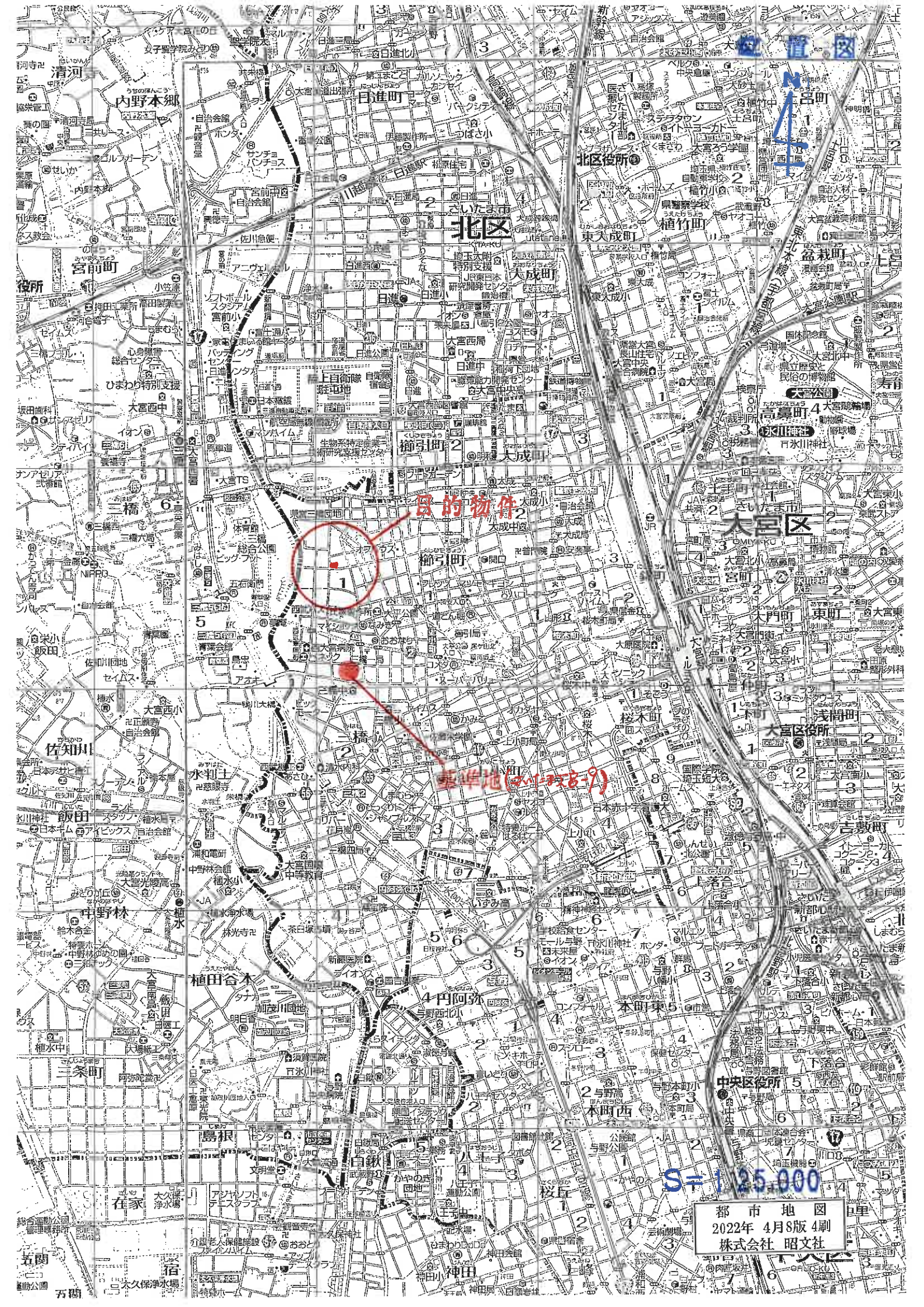
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
準防火地域

地域の概要 : 中小規模の一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

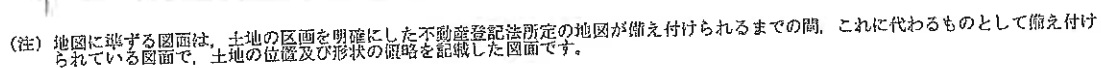


目的物件

基準地(水辺地区-9)

S=1:25,000

都市地図
2022年 4月8版4刷
株式会社 昭文社



三橋 1 丁目

請求部	所在	さいたま市大宮区三橋一丁目				地番	472番1			
出力縮	1/600	精度区		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46年2月27日				備付年月日(原図)		補記事項			

 $(1/2)$

A3をA4に縮小コピー

ア 462-22
リ 462-24
ハ 802-1
コ 802-2
ク 802-3
レ 485-6
ノ 478-3

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方事務局長鑑)
令和7年2月26日 東京法務局登記出張所

登記簿

12.3.16
4722~3472-
さいたま市 大宮区

地番
土地の所在

さいたま市 大宮区

さいたま市 大宮区

縮尺 1/250

道

路

道

水

道

路

道

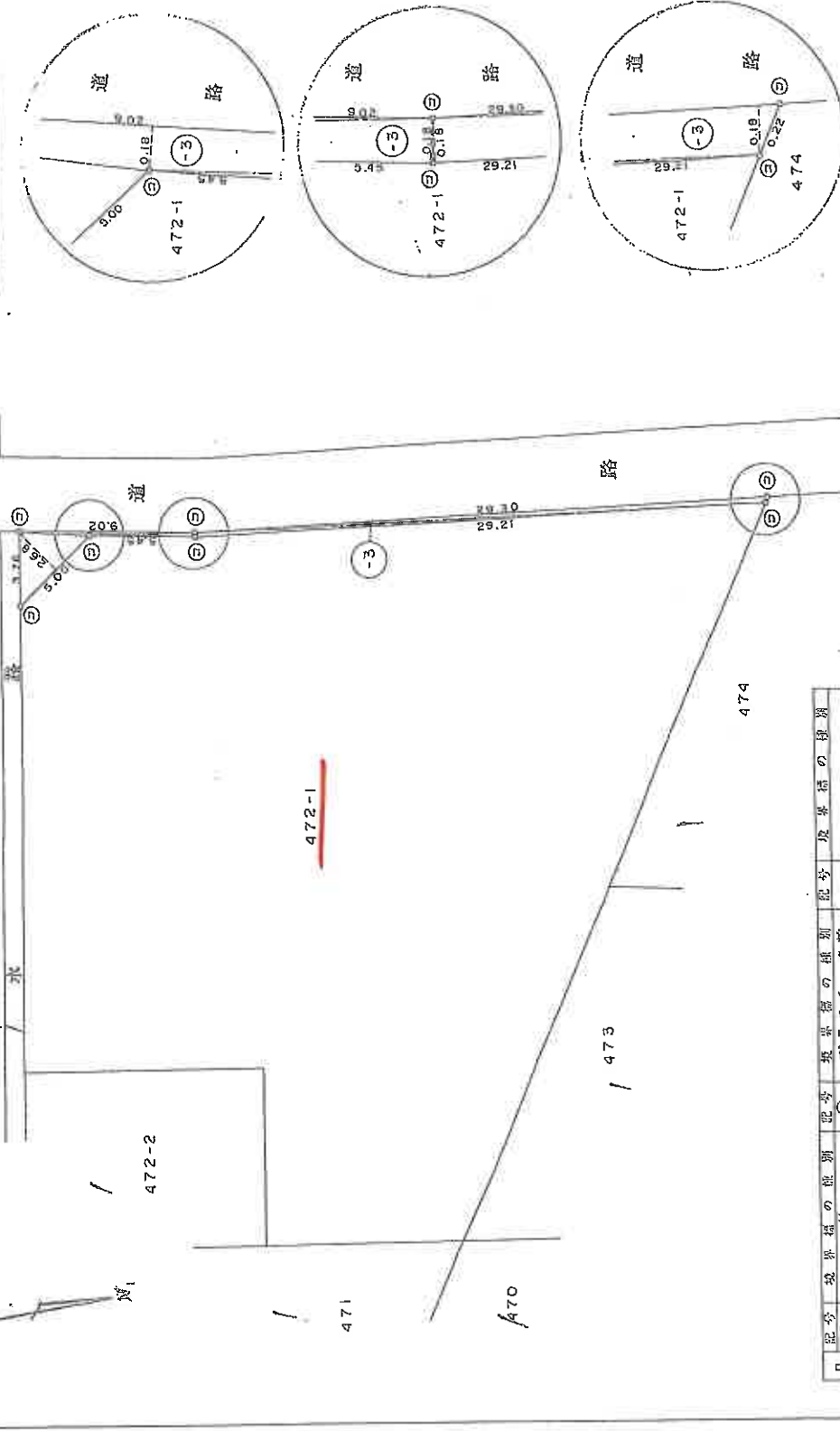
路

道

路

道

路



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	境界線	⑦	境界線の種類	⑧	境界線の種類
②	石コンクリート杭	③	境界線の種類	④	境界線の種類
⑤	金属杭	⑥	境界線の種類	⑨	境界線の種類
⑩	金属杭	⑪	境界線の種類	⑫	境界線の種類

作製者 土地家屋調査士
年 2 月 25 日 (作成)

縮尺 1/250

0527558

H23.3.16

地積測量図

2/2

地番

472-3472-1

土地の所在

さいたま市三橋ノ丁目

さいたま市大宮区

三斜求積表

地番	472-3	底辺	高さ	倍面積
イ		9.02	0.18	1.6236
ロ		5.00	2.68	13.4000
ハ		5.45	0.18	0.9810
ニ		29.21	0.18	5.2578
ホ		29.50	0.18	5.2740
計				26.5364
1 / 2				13.2682
地積				13.26㎡

地番	472-
1004 - 13.26 = 990.74	
地積	990.74m ²

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	⑦	境界線の種類	⑧	境界線の種類
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種類	⑨	境界線の種類
③	金属杭	⑨	境界線の種類	⑩	境界線の種類
④	金属杭	⑩	境界線の種類	⑪	境界線の種類
⑤	金属杭	⑪	境界線の種類	⑫	境界線の種類
⑥	金属杭	⑫	境界線の種類	⑬	境界線の種類
⑬	金属杭	⑬	境界線の種類	⑭	境界線の種類
⑭	金属杭	⑭	境界線の種類	⑮	境界線の種類
⑮	金属杭	⑮	境界線の種類	⑯	境界線の種類
⑯	金属杭	⑯	境界線の種類	⑰	境界線の種類
⑰	金属杭	⑰	境界線の種類	⑱	境界線の種類
⑱	金属杭	⑱	境界線の種類	⑲	境界線の種類
⑲	金属杭	⑲	境界線の種類	⑳	境界線の種類
㉑	金属杭	㉑	境界線の種類	㉒	境界線の種類
㉒	金属杭	㉒	境界線の種類	㉓	境界線の種類
㉓	金属杭	㉓	境界線の種類	㉔	境界線の種類
㉔	金属杭	㉔	境界線の種類	㉕	境界線の種類
㉕	金属杭	㉕	境界線の種類	㉖	境界線の種類
㉖	金属杭	㉖	境界線の種類	㉗	境界線の種類
㉗	金属杭	㉗	境界線の種類	㉘	境界線の種類
㉘	金属杭	㉘	境界線の種類	㉙	境界線の種類
㉙	金属杭	㉙	境界線の種類	㉚	境界線の種類
㉚	金属杭	㉚	境界線の種類	㉛	境界線の種類
㉛	金属杭	㉛	境界線の種類	㉜	境界線の種類
㉜	金属杭	㉜	境界線の種類	㉝	境界線の種類
㉝	金属杭	㉝	境界線の種類	㉞	境界線の種類
㉞	金属杭	㉞	境界線の種類	㉟	境界線の種類
㉟	金属杭	㉟	境界線の種類	㊱	境界線の種類
㊱	金属杭	㊱	境界線の種類	㊲	境界線の種類
㊲	金属杭	㊲	境界線の種類	㊳	境界線の種類
㊳	金属杭	㊳	境界線の種類	㊴	境界線の種類
㊴	金属杭	㊴	境界線の種類	㊵	境界線の種類
㊵	金属杭	㊵	境界線の種類	㊶	境界線の種類
㊶	金属杭	㊶	境界線の種類	㊷	境界線の種類
㊷	金属杭	㊷	境界線の種類	㊸	境界線の種類
㊸	金属杭	㊸	境界線の種類	㊹	境界線の種類
㊹	金属杭	㊹	境界線の種類	㊺	境界線の種類
㊺	金属杭	㊺	境界線の種類	㊻	境界線の種類
㊻	金属杭	㊻	境界線の種類	㊼	境界線の種類
㊼	金属杭	㊼	境界線の種類	㊽	境界線の種類
㊽	金属杭	㊽	境界線の種類	㊾	境界線の種類
㊾	金属杭	㊾	境界線の種類	㊿	境界線の種類
㊿	金属杭	㊿	境界線の種類		境界線の種類

作製者

土地家屋調査士

年 月 日 25日 作製

申請人

縮尺

1/

(埼玉土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成29年3月27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。
(さいたま地方方法務局登録)
令和7年2月26日 東京法務局豊島出張所

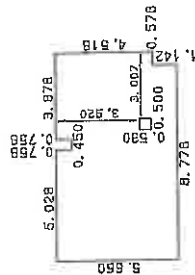
登記官

0703500

各階平面図

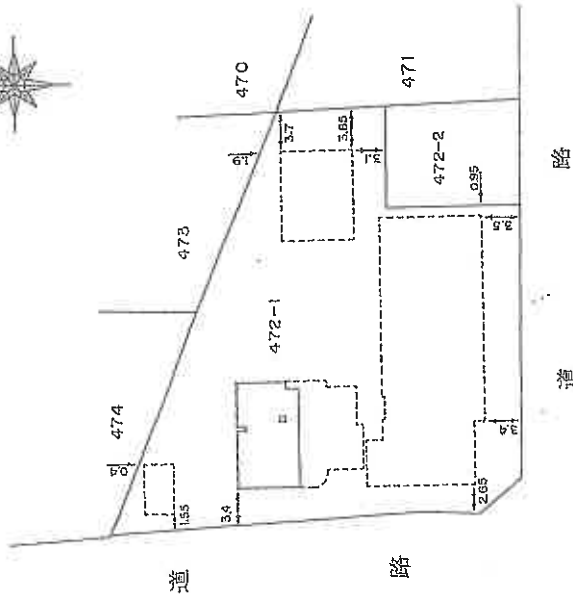
建物平面図 14.2.3.27

家屋番号	三橋1丁目 472番1の101
建物の所在	大宮市三橋1丁目472番地1 さいたま市大宮区



求積表

3.878	X	0.758	=	2.939524
5.028	X	0.758	=	3.811224
9.356	X	3.162	=	29.583572
5.849	X	0.530	=	3.099970
9.356	X	0.068	=	0.635208
8.778	X	1.142	=	10.024476
3.007	X	0.530	=	1.593710
合計				51.688784
床面積				51.68 m ²



建物の存する部分 1階

作製者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250

平成29年3月16日(作製)

申請人

縮尺 1/500

登録番号：H15948-1

A3をA4に縮小コピー