

## 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<br>令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで                                                                           |                                                 |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分<br>さいたま地方裁判所売却場    |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 6 月 4 日 午前 10 時 00 分<br>さいたま地方裁判所第 3 民事部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から<br>令和 7 年 5 月 30 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市大宮区宮町四丁目 17番地1

建物の名称 ヴェルステージ大宮

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮町四丁目 17番1の511

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 20.55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 さいたま市大宮区宮町四丁目17番1

地 目 宅地

地 積 663.79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 225232分の2268



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

株式会社リアルさいたまが占有している。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 その他買受への参考となる事項

【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 さいたま市大宮区宮町四丁目 17番地1

建物の名称 ヴェルスステージ大宮

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮町四丁目 17番1の511

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 20.55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 さいたま市大宮区宮町四丁目17番1

地 目 宅地

地 積 663.79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 225232分の2268



令和6年(ケ)第 198号  
令和6年11月28日受理  
令和6年12月**20**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 さいたま市大宮区宮町四丁目 17番地1

建物の名称 ヴェルステージ大宮

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮町四丁目 17番1の511

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 20.55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 さいたま市大宮区宮町四丁目17番1

地 目 宅地

地 積 6.63.79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 225・232分の2268



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                               |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|------|--------------------|-------|------------|-------|------------|--|---|--|---|--|---|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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            | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                               |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
| 物件目録にない附属建物              | <input checked="" type="checkbox"/> ない                  { 種 類：<br><input type="checkbox"/> ある                 { 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                               |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
| 占有者及び占有状況                | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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><input type="checkbox"/></td><td>のとおり</td><td rowspan="6">令和 6 年 1 2 月 3 日現在</td></tr><tr><td>管 理 費</td><td>7, 9 3 0 円</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>7, 9 3 0 円</td></tr><tr><td></td><td>円</td></tr><tr><td></td><td>円</td></tr><tr><td></td><td>円</td></tr><tr><td></td><td></td><td><input type="checkbox"/>滞納はない<br/><input checked="" type="checkbox"/>滞納がある R5年1月分～R6年12月分<br/>計 3 8 0, 6 4 0 円<br/><input type="checkbox"/>不明</td></tr></table> |                                                                                                                                               |  | <input type="checkbox"/> | のとおり | 令和 6 年 1 2 月 3 日現在 | 管 理 費 | 7, 9 3 0 円 | 修繕積立金 | 7, 9 3 0 円 |  | 円 |  | 円 |  | 円 |  |  | <input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年1月分～R6年12月分<br>計 3 8 0, 6 4 0 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| <input type="checkbox"/> | のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 令和 6 年 1 2 月 3 日現在                                                                                                                            |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
| 管 理 費                    | 7, 9 3 0 円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                               |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
| 修繕積立金                    | 7, 9 3 0 円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                               |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
|                          | 円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                               |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
|                          | 円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                               |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
|                          | 円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                               |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年1月分～R6年12月分<br>計 3 8 0, 6 4 0 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
| 管理費等照会先                  | 株式会社クレアスコミュニティー                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                               |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
| 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                  | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                               |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
| 形 状                      | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                               |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
| 敷 地 権 の 種 類              | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号 1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ）<br><input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                               |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
| その他の事項                   | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                               |  |                          |      |                    |       |            |       |            |  |   |  |   |  |   |  |  |                                                                                                                                               |
| 執行官保管の仮処分                | <input checked="" type="checkbox"/> ない                  [ 地方裁判所                  支部 平成   年 ( ) 第   号<br><input type="checkbox"/> 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）          | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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                | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 占有者                                               |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社リアルさいたま                                                                                                                                                                                                     |  |
| 占有状況                                              |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅(社宅) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■B(占有者代表者) ■C(占有者従業員(居住者)))の陳述／■提示文書(契約書)の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 占有権原                                              |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                   |  |
| 占有開始時期                                            |     | 令和3年5月12日                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 最初の                                               | 契約日 | 令和3年5月11日                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 契約等                                               | 期間  | 令和3年5月12日から ■令和5年5月11日まで2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                               |  |
| 更新の種別                                             |     | ■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                                             |  |
| 現在の                                               | 期間  | 令和5年5月12日から ■令和7年5月11日まで2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                               |  |
| 契約等                                               | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                       |  |
| 当事者                                               | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                       |  |
| 賃料・支払時期等                                          |     | 毎月 金60,500円(毎月27日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                         |  |
| 敷金・保証金                                            |     | <input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金60,500円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                                                                   |  |
| 特約等                                               |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                   |  |
| その他                                               |     | 月額管理費10,000円有                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 執行官の意見                                            |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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6年12月3日現在）。  
令和5年1月分から令和6年12月分まで 金55,142円
- 2 登記された規約設定共用部分として以下がある。
- |          |               |
|----------|---------------|
| (1) 家屋番号 | 宮町四丁目17番1の107 |
| 種類       | ゴミ置場 倉庫       |
| (2) 家屋番号 | 宮町四丁目17番1の108 |
| 種類       | 駐輪場           |
- 3 17番4の土地は、さいたま市の所有であり、現況は公衆用道路である。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                 |
| ■ B (占有者代表者)      | 1 目的建物は、社宅として利用するために当社が賃借しています。居住しているのは、当社従業員のCです。<br>2 契約書の写しを郵送します。契約内容は、契約書記載のとおりです。<br>3 Cには、内部調査に立ち会うよう指示しておきます。 |
| ■ C (占有者従業員)      | 1 目的建物には私一人で居住しています。<br>2 目的建物について、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

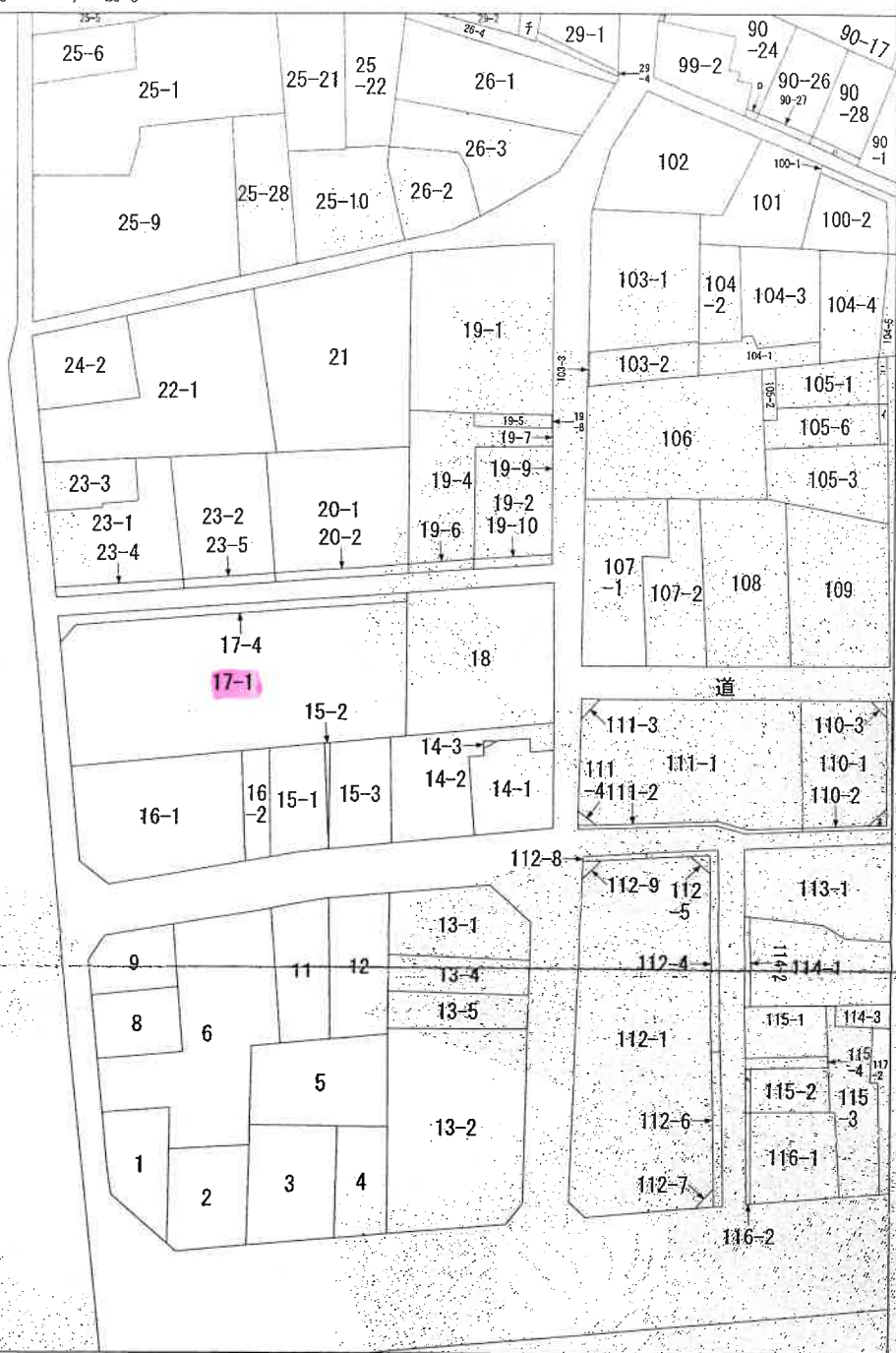
## 執 行 官 の 意 見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述、関係人提示の関係書類等を総合勘案し、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(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12月2日 (月)<br>9:20-9:30                                                                                                                                                                                                                                                                | 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12月3日 (火)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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12月3日 (火)<br>15:00-15:10                                                                                                                                                                                                                                                              | 当庁          | 占有者の代表者から占有状況等について電話聴取・契約書写しの送付依頼                        |
| R6年12月6日 (金)<br>14:00-14:15                                                                                                                                                                                                                                                              | 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, 占有者の従業員 (居住者) と面談 (評価人同行)     |
| R6年12月19日 (木)<br>10:15-10:25                                                                                                                                                                                                                                                             | さいたま地方法務局   | 接道について土地全部事項証明書・登記された規約設定共用部分の建物全部事項証明書・占有者の履歴事項証明書を交付申請 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                                          |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                                          |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                                                          |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



宮町  
4丁目

( 8 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成22年7月20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。  
(さいたま市地方事務局長管理)

令和6年6月25日

東京法務局豊島出張所

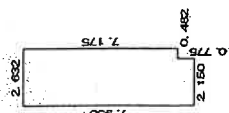
登記官

(10枚目)

写真撮影位置  
(本図は原本を70%に縮小)

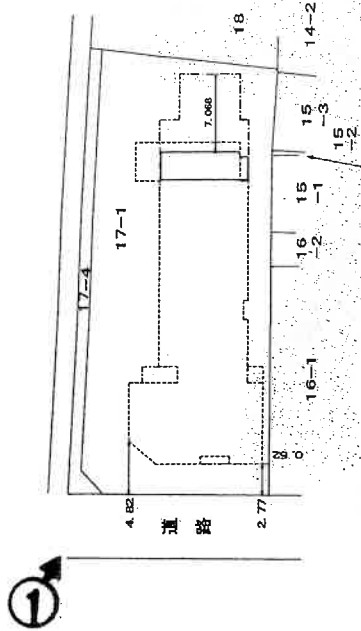
各階平面図 建物各階平面図

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 宮町4丁目<br>17番1の511  |
| 建物の所在 | さいたま市大宮区宮町4丁目17番地1 |



求積表

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| $7.950 \times 2.150 =$ | 17.092500            |
| $7.175 \times 0.482 =$ | 3.458350             |
| 合計                     | 20.550850            |
| 床面積                    | 20.55 m <sup>2</sup> |



建物の存する部分5階  
建物の名称511

作成者

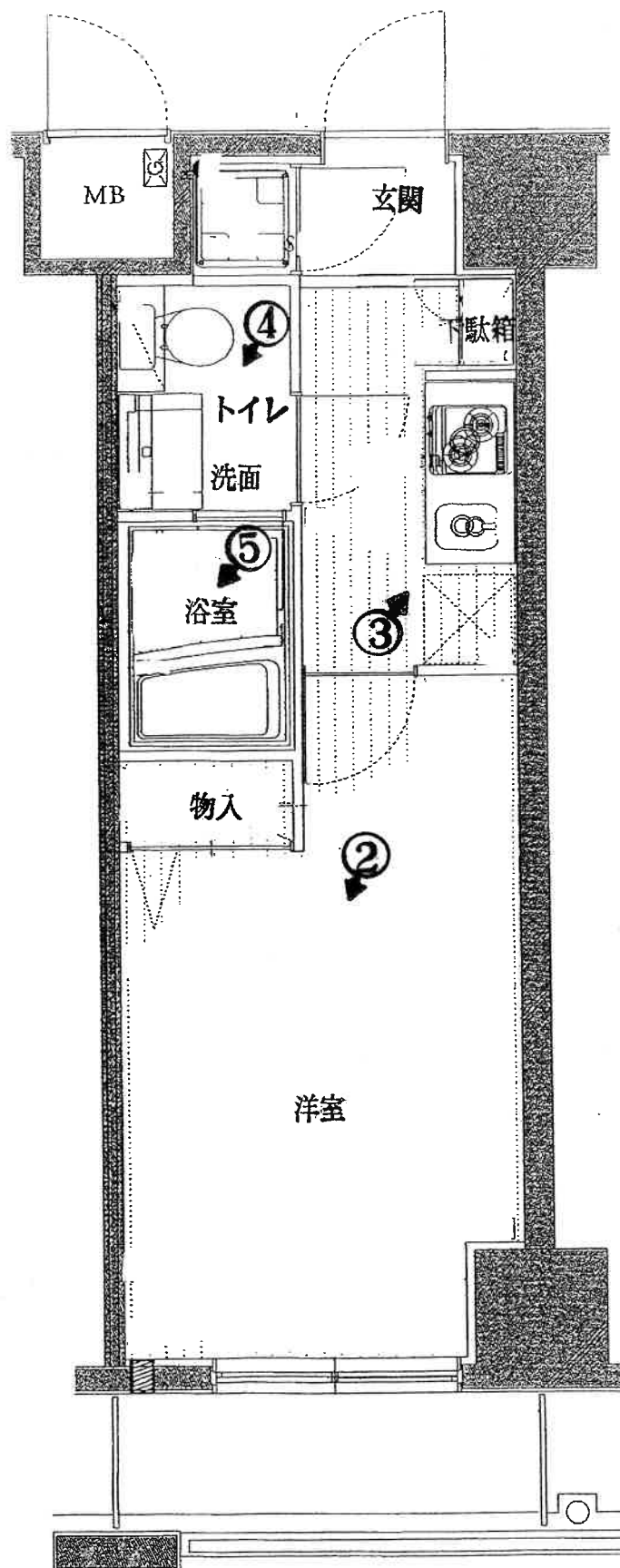
縮尺 1/250

申請次

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(11枚目)



①



②

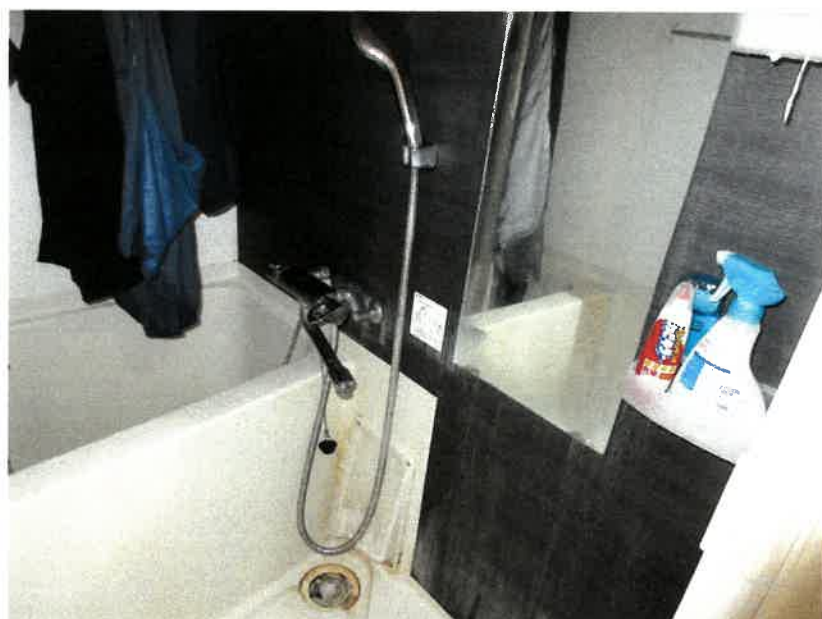


③

(12枚目)



④



⑤

令和 6 年（ケ）第 198 号  
令和 6 年 12 月 6 日 現地調査  
令和 7 年 1 月 6 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 . . . . . さいたま市大宮区宮町四丁目 17番地1

建物の名称 . . . . . ヴェルステージ大宮

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 . . . . . 宮町四丁目 17番1の511

建物の名称 . . . . . 511

種 類 . . . . . 居宅

構 造 . . . . . 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 . . . . . 5階部分 20.55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 . . . . . さいたま市大宮区宮町四丁目17番1

地 目 . . . . . 宅地

地 積 . . . . . 663.79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 . . . . . 225232分の2268

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額               |
|------|---------------------|
| 物件1  | 金 8, 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<br>番号 | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                                            | 登 記          | 現 況 |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1        | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在<br/>建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号<br/>建 物 の 名 称<br/>種 類<br/>構 造<br/>床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号<br/>所在及び地番<br/>地 目<br/>地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号<br/>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p> | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 物件<br>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京浜東北線「大宮」駅の北方約400m(直線距離)に位置する。                                               |                                               |
| 付 近 の 状 況                                                       | 店舗、店舗付事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域                                                        |                                               |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制              | 市街化区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>準防火地域<br>特になし |
| 画 地 条 件 等                                                       | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                      | 663.79m <sup>2</sup><br>ほぼ長方形<br>平坦<br>特になし   |
| 接面道路の状況                                                         | 西約6m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面<br>北約4m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<br>ガス配管 : あり<br>下 水 道 : あり<br>※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                   | ヴェルスステージ大宮                                              |
| 建物の用途                    | 共同住宅 (総戸数102戸)                                          |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数等 | 建築年月日（登記記載）：平成22年7月14日新築<br>経過年数：約14年<br>経済的残存耐用年数：約36年 |
| 構造                       | 鉄筋コンクリート造、9階建                                           |
| 仕様                       | 屋根：陸屋根<br>外壁：タイル貼り、コンクリート打放し、その他<br>その他：特になし            |
| 設備等                      | エレベーター、管理事務室、オートロック<br>駐車場なし、駐輪場                        |
| 建物の品等                    | 使用資材：普通<br>施工：普通                                        |
| 管理の形態等                   | 管理組合：ヴェルスステージ大宮管理組合<br>管理会社：㈱クレアスコミュニティー<br>管理形態：巡回管理   |
| 管理の状況                    | 普通                                                      |
| 特記事項                     | 登記された規約設定共用部分として、ゴミ置場 倉庫、駐輪場がある。                        |

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造                                                                                         |
| 位 置                    | 階層： 5階<br>主要開口部の方位： 北向き中間部屋                                                                       |
| 床 面 積                  | 登記とほぼ同じ                                                                                           |
| 間 取 り                  | 1K バルコニーあり                                                                                        |
| 仕 様                    | 内 壁： クロス貼り、その他<br>天 井： クロス貼り、その他<br>床： フローリング、その他<br>設 備： 電気、ガス、給排水等<br>その他： 特になし<br>※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： 7,930 円（月額）<br>修繕積立金： 7,930 円（月額）<br>滞 納 額： あり（令和6年12月3日現在）<br>※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<br>利 用 状 況 等 | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                     |
| 特 記 事 項                | 月額賃料60,500円、月額管理費10,000円にて賃貸借に供されている。占有開始時期及び契約期間等は現況調査報告書をご参照ください。                               |

## 第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は概ね標準的なものであるため、本件評価では積算価格に加え、現行の賃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/㎡）<br>ア | 専有面積（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格（円）<br>ア×イ×ウ |
|-----------------|--------------|----------|------------------|
| 390,000         | 20.55        | 0.68     | 5,450,000        |

※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14年、経済的残存耐用年数約36年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-5%

(計算式)  $36 / (14 + 36) \times (1 - 0.05)$

## 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<br>価格 (円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ    | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-----------------------|---------------|-----------------|-----------|---------------|---------------------------|
| 465,000               | 1.05          | 663.79          | 1.0       | 2,268/225,232 | 3,260,000                 |

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま大宮5-12

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  
 $546,000\text{円}/\text{㎡} \times 104/100 \times 100/100.0 \times 100/122 \div 465,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路・交通接近・環境条件等が優る。

イ 個別格差：角地等を考慮した。

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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 価格<br>補正<br>ウ | 個別<br>格差<br>エ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ |
|------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| 5,450,000        | 3,260,000         | 1.5           | 1.00          | 13,070,000               |

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：4階北中間部屋を標準とし、階層別(5階)・位置別(北向き中間部屋)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、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の賃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もので、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<br>有効純収益<br>現価の合計 | 正味復帰価格の現価      |                   |                      |                  |              | 収益価格         |     |
|------------------------|----------------|-------------------|----------------------|------------------|--------------|--------------|-----|
|                        | 4年目期末<br>有効純収益 | 最 終<br>還 元<br>利回り | 3年目期末<br>復帰価格※1      | 複 利<br>現価率<br>※2 | 正味復帰<br>価格現価 |              |     |
|                        |                |                   | イ ÷ ウ × ( 1 - 0.03 ) |                  |              |              |     |
|                        |                |                   | エ                    | オ                | カ            |              | ア+カ |
| 円                      | 円              | %                 | 円                    |                  | 円            | 円            |     |
| 1,484,828              | 541,080        | 4.7               | 11,166,970 円         | 0.8839           | 9,870,485    | 11,360,000 円 |     |
| ( 13.1 % )             |                |                   |                      |                  | ( 86.9 % )   | ( 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

$$1 \div (1 + 4.2\%)^3 = 0.8839$$

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及び収益価格を関連付けて、調整後価格を下記のとおり求めた。

|           | 占有減価修正前<br>の試算価格 (円)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格 (円)<br>ア×イ |
|-----------|---------------------------|-------------|-----------------|
| ① 積 算 価 格 | 13,070,000                | 1.00        | 13,070,000      |
| ② 収 益 価 格 | ——                        |             | 11,360,000      |
| ③調整後の価格   | 12,220,000                |             |                 |

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<br>価格 (円)<br>ア | 市場性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>減価(敷金等)<br>(円) オ | 評価額 (円)<br>ア×イ×ウ×エーオ |
|---------------------|-----------------|------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|
| 12,220,000          | 1.0             | 0.7              | 0.95                  |                            | 8,130,000            |

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：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 (さいたま大宮5-12)

所 在 : さいたま市大宮区宮町4丁目2番

価 格 : 546,000円/㎡

位 置 : JR京浜東北線「大宮」駅約420m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 101㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 道 路 : 南7.2m市道

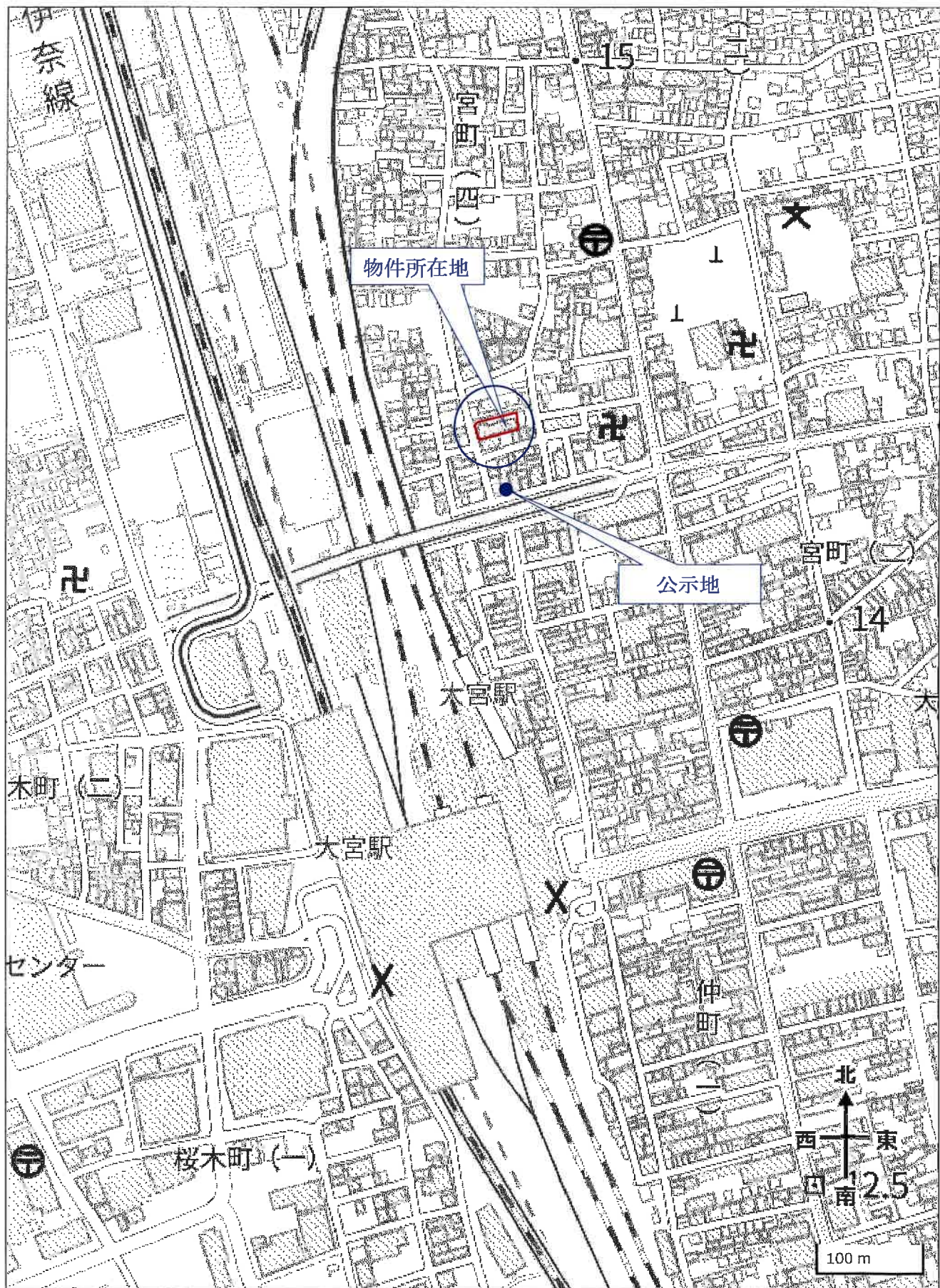
用 途 指 定 等 : 商業地域(建蔽率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

## 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

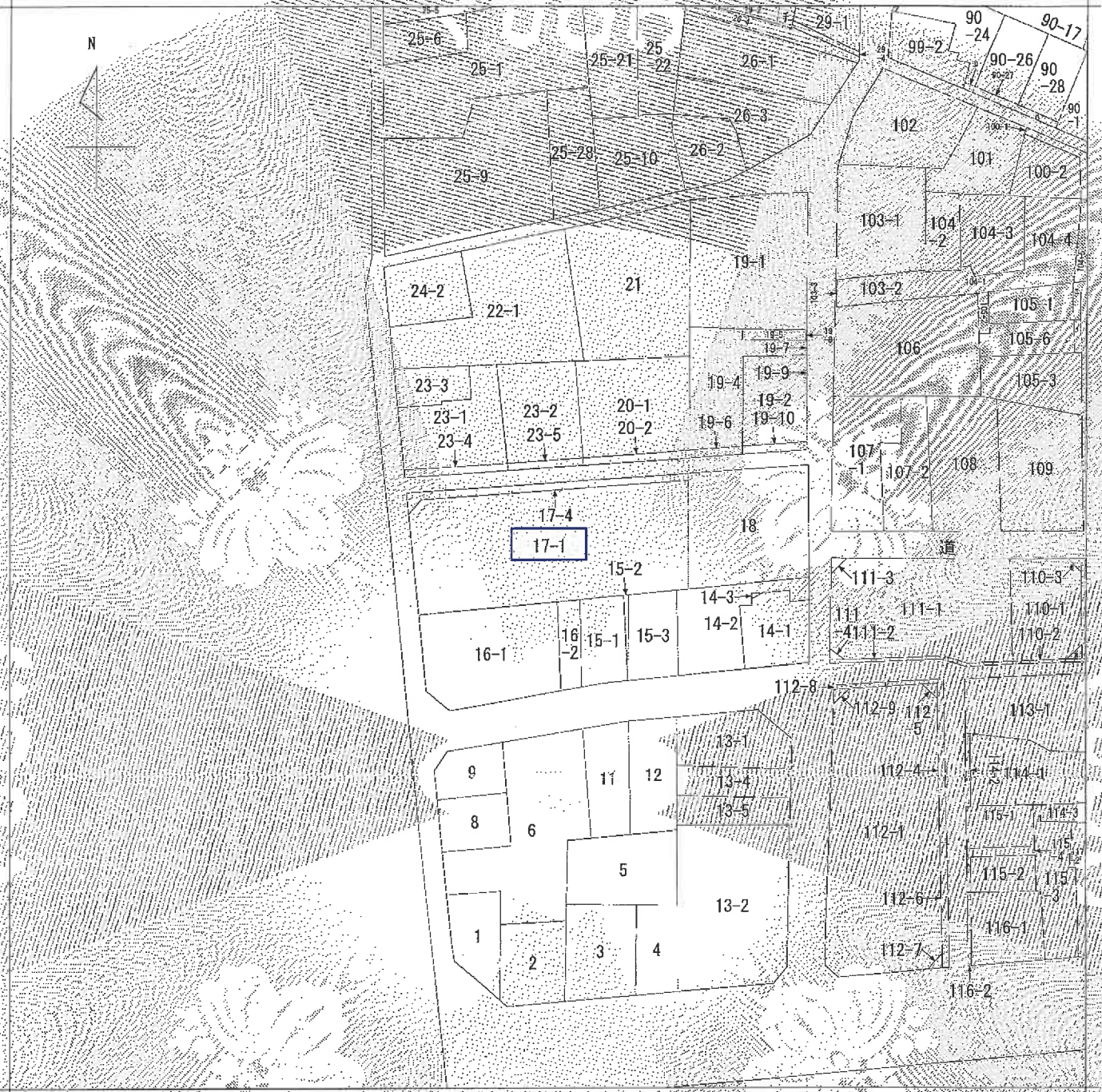
# 地理院地図 Vector



地理院地図(国土地理院)

を加工して作成

1 105-5    ハ 90-29    4 110-4    1 28-1    9 90-21  
9 90-25    ニ 105-4    2 115-9    2 29-3    2 29-3



(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  
官町  
4丁目

|           |       |               |                   |                   |          |    |      |  |          |           |
|-----------|-------|---------------|-------------------|-------------------|----------|----|------|--|----------|-----------|
| 請求部       | 所在    | さいたま市大宮区宮町四丁目 |                   |                   |          | 地番 | 17番1 |  |          |           |
| 出力<br>縮尺  | 1/600 | 精度<br>区分      | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年月日 | 昭和10年 |               |                   | 備付<br>年月日<br>(原図) |          |    |      |  | 補記<br>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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和6年6月25日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M31120

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成22年7月20日

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。  
(さいたま地方裁判所管轄)  
令和6年6月25日 東京法務局登録部課長

A3判をA4判に縮小

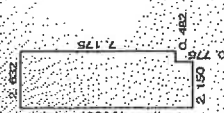
建物図面

宮町4丁目  
17番1の511

家屋番号

建物の所在  
さいたま市大宮区宮町4丁目17番地1

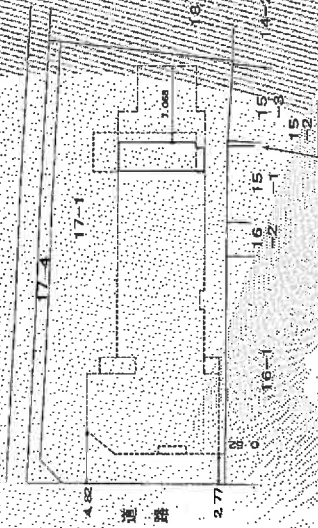
各階平面図



求積表

$7.950 \times 2.150 = 17.092500$   
 $7.175 \times 0.482 = 3.458350$

合計 20.550850  
床面積 20.55 m<sup>2</sup>



建物の存する部分5階  
建物の名称511

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作

(東京土地家屋調査士会館)

地図整理番号：131122