

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。

令和7年（ケ）第6号

注 意 書

現況調査報告書については令和6年（ヌ）第132号の現況調査報告書（令和7年2月17日提出）を、評価書については令和6年（ヌ）第132号の評価書（令和7年3月12日評価）をそれぞれご覧ください。

ただし、本ファイルは令和7年（ケ）第6号について
のものですので、入札の際には、再度、事件番号をご確
認ください。

さいたま地方裁判所第3民事部不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月29日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 8月20日から 令和 7年 8月27日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 3日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月17日 午前10時00分 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月 8日 午前 9時10分から 令和 7年 9月12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 7月29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四丁目 23 番地 1

建物の名称 大宮西パーク・ホームズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三橋四丁目 23 番 1 の 207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 63.40 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四丁目 23 番 1

地 目 宅地

地 積 2803.66 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 51 万 9 7 6 7 分の 6 8 8 0



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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】

本件所有者が占有している。

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 さいたま市大宮区三橋四丁目 23 番地 1

建物の名称 大宮西パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三橋四丁目 23 番 1 の 207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 63.40 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四丁目 23 番 1

地 目 宅地

地 積 2803.66 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 51 万 9767 分の 6880



令和6年(ヌ)第 132号
令和6年 1月16日受理
令和7年 2月17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四丁目 2 3 番地 1

建物の名称 大宮西パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三橋四丁目 2 3 番 1 の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 3. 4 0 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四丁目 2 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 0 3. 6 6 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 5 1 万 9 7 6 7 分の 6 8 8 0



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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 12,700円 修繕積立金 16,580円 円 円 円	令和7年2月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年11月分～R6年11月分 計29,280円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
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	☒ 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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2月6日現在）。
- 令和6年11月分 金1,700円
- 2 登記された規約設定共用部分として以下がある。
- 家屋番号 三橋四丁目23番1の107
- 種類 集会所
- 3 23番2, 26番2, 26番3の土地は、いずれも埼玉県所有であり、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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 目的建物は私が居宅として使用し、家族と共に居住しています。 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

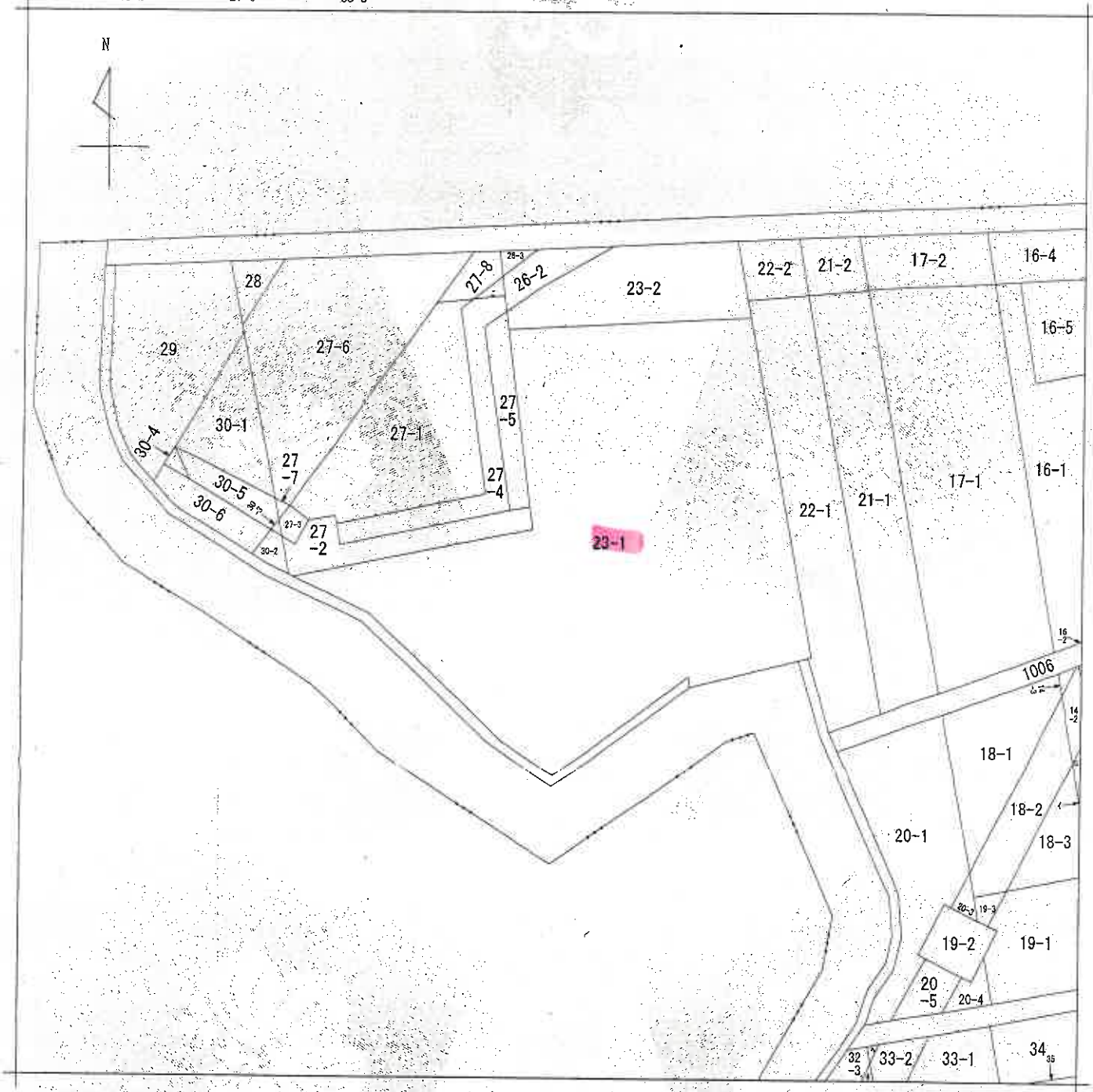
- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、債務者の陳述等を総合勘案し、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

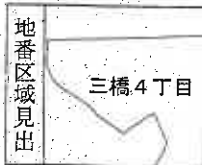
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年1月17日 (金) 10:50-11:00	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R7年2月4日 (火) 15:30-15:35	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R7年2月4日 (火) 14:20-14:25	当庁	管理会社に対し, 管理費等滞納状況照会書をファックスにて送信
R7年2月14日 (金) 10:30-10:40	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請・登記された規約設定共用部分の建物全部事項証明書を交付申請
R7年2月14日 (金) 13:30-13:45	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, 債務者と面談 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年2月14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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 13-1 ハ 14-5 ホ 32-2
ロ 14-1 ニ 27-9 ヘ 33-3



(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。



請求部	所在	さいたま市大宮区三橋四丁目				地番	23番1			
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	昭和46年11月1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6年11月18日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号: 53-1
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成2年11月14日

令和6年11月18日
さいたま地方事務所

登記官

(8 枚目)

0530281

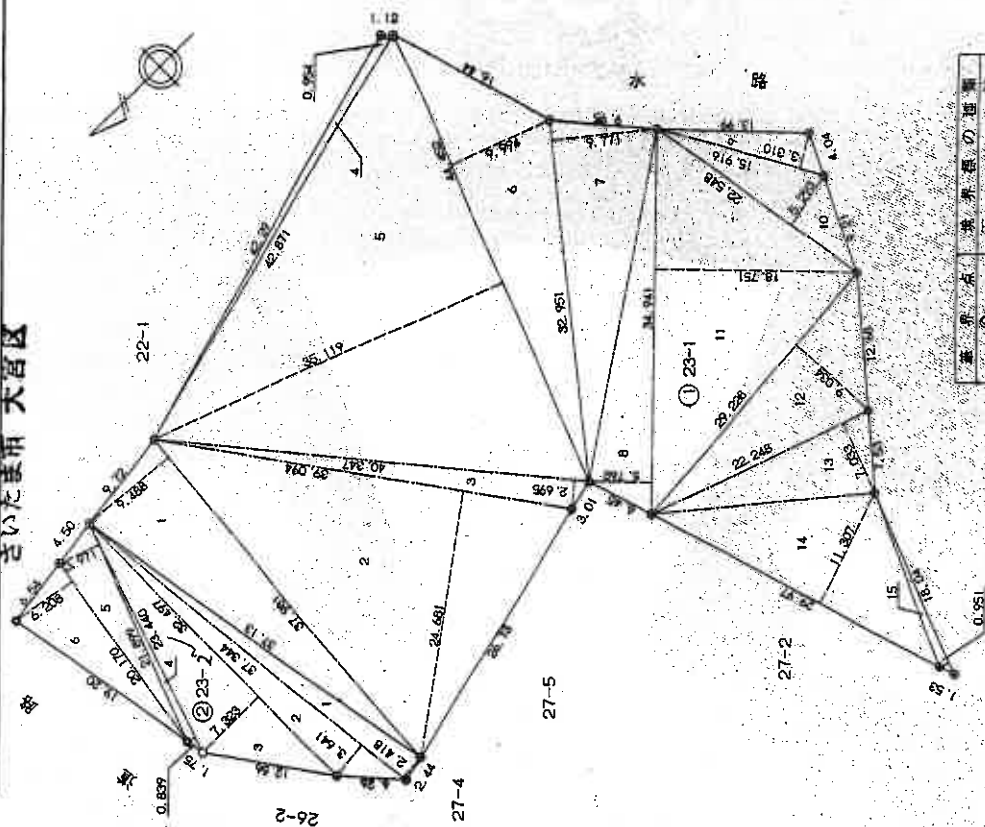
地積測量図

番 23-1-2

地 番

土地の所在
大宮市三橋四丁目

さいたま市 大宮区



三斜求積表

地番 符号	① 23-1 底辺	高さ	積
1	37.981	9.488	360.363728
2	39.094	24.681	964.879014
3	40.347	2.695	108.735165
4	42.871	0.954	40.898934
5	44.452	35.119	1561.109788
6	44.452	9.994	444.253288
7	32.951	9.771	321.964221
8	34.941	5.762	201.390042
9	15.916	3.310	52.681960
10	22.548	5.293	119.346564
11	34.941	18.751	655.178691
12	29.228	9.034	264.045752
13	22.248	7.033	156.470184
14	29.974	11.307	338.916018
15	18.040	0.951	17.156040
	合計		5607.329389
	面積		2803.6646945

地番 符号	② 23-2 底辺	高さ	積
1	37.344	2.418	90.297792
2	37.344	3.641	135.969504
3	32.497	7.323	237.975531
4	23.440	0.839	19.666160
5	21.899	3.971	86.960929
6	20.170	6.208	125.215360
	合計		696.085276
	面積		348.042638

石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川	石川川
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

作製者

申請人

縮尺 1/500

(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。
令和6年11月18日 さいたま地方法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号: 53-3

0707176

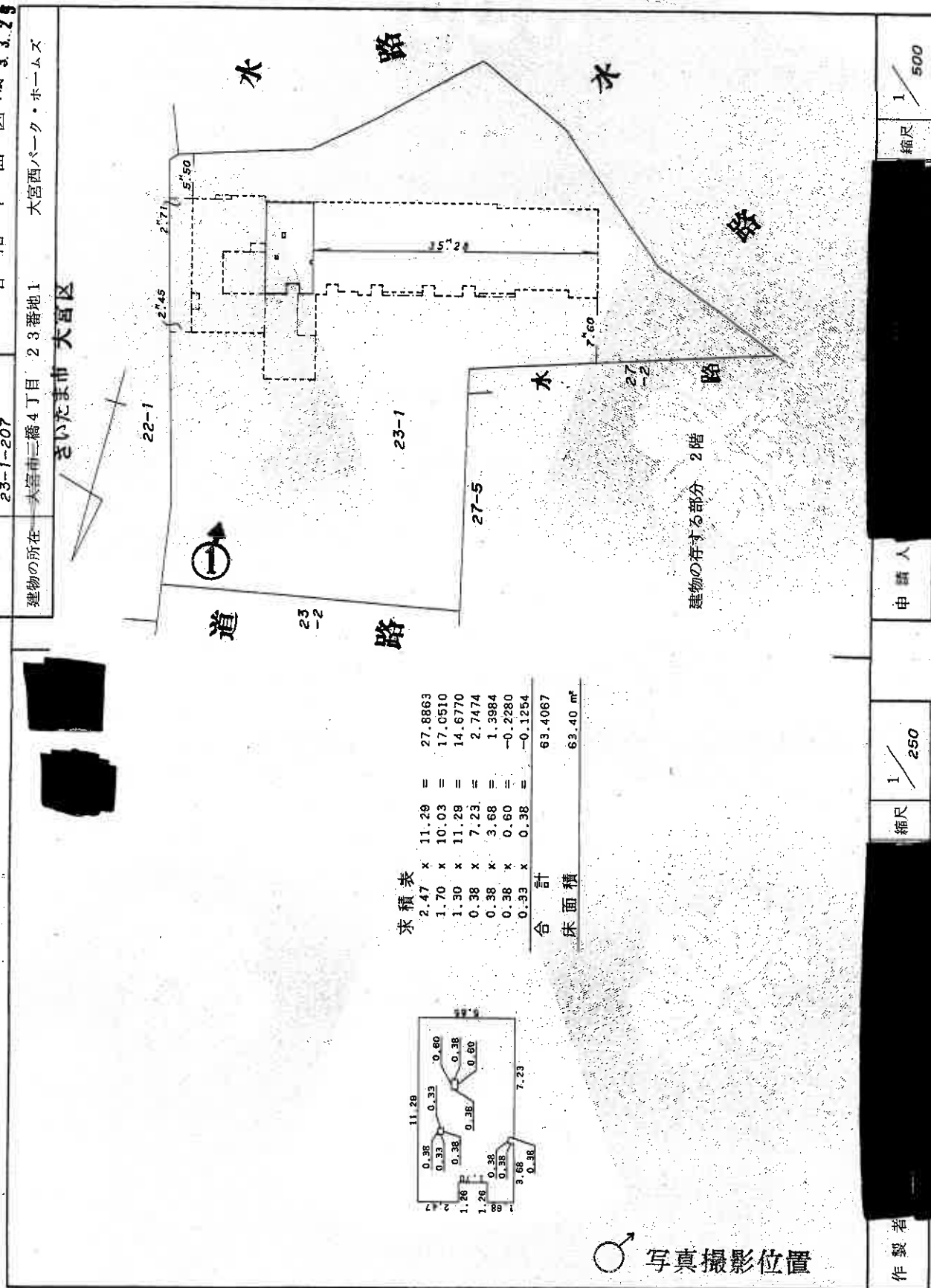
各階平面圖

家屋番号	三橋4丁目
	23-1-207

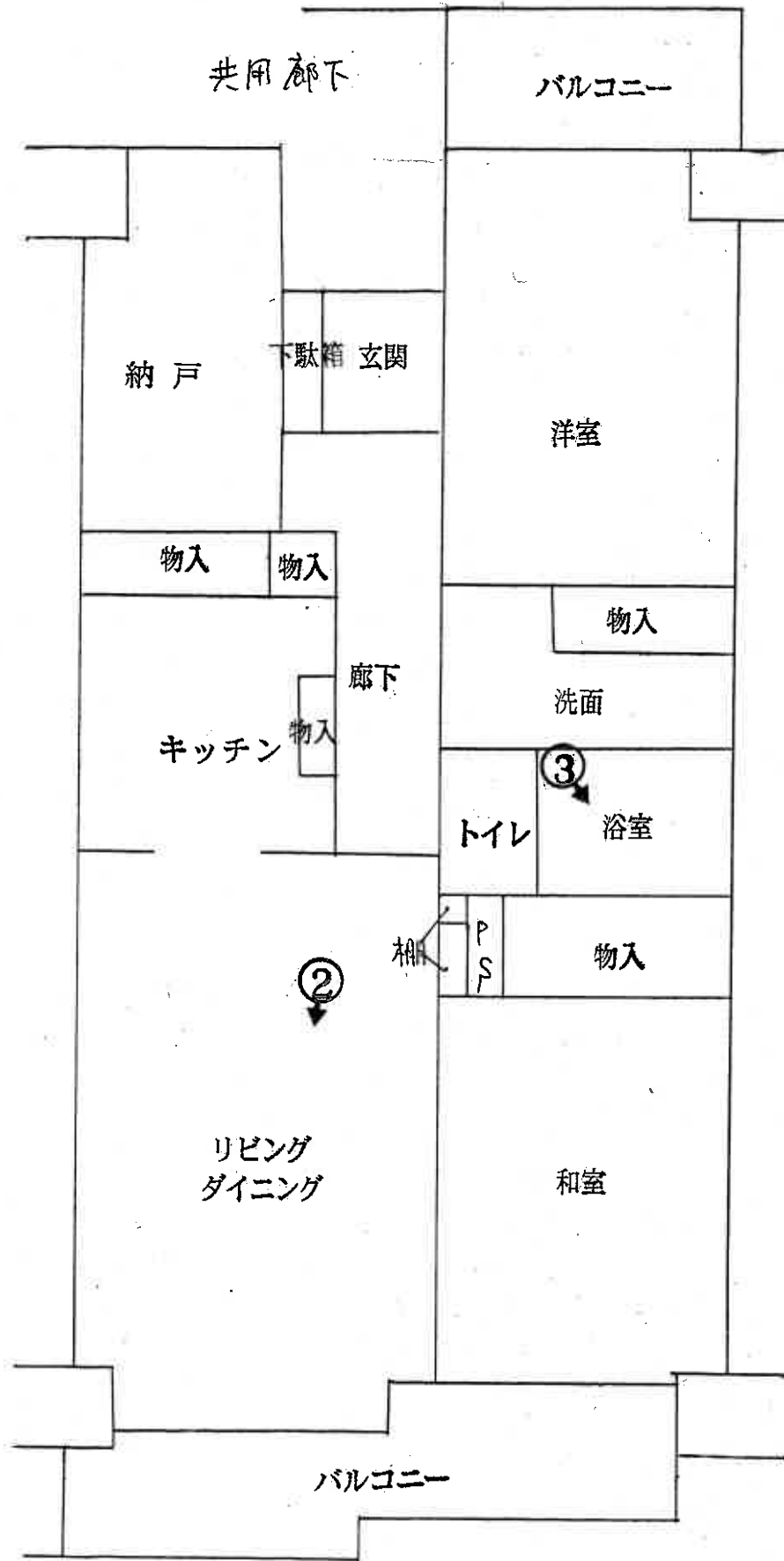
建各階平面圖 3.3.25

建物の所在 大宮市二橋4丁目・23番地1

大宮西パーク・ホームズ



建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

令和6年（ヌ）第132号
令和7年2月14日 現地調査
令和7年3月12日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

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四丁目 23 番地 1

建物の名称 大宮西パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三橋四丁目 23 番 1 の 207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 63.40 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四丁目 23 番 1

地 目 宅地

地 積 280.3.66 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 51 万 9 7 6 7 分の 6 8 8 0



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金8,400,000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 建 物 の 表 示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的で ある土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線ほか「大宮」駅の西方約2,500m(直線距離)に位置する。近隣至近の西武バス「大宮国際中等教育学校」停留所から「大宮」駅西口行きの路線バスが運行している。	
付 近 の 状 況	県道沿いに飲食店舗、コンビニエンスストア、本件マンションが存する地域。県道沿い東方及び北方は市街化区域に指定されており、スーパーやクリニック等も見られる。敷地の南側隣接地は都市計画公園鴨川みずべの里に指定されており、さいたま市管理の水路沿いに遊歩道が整備されている。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 一級河川鴨川河川境界から20mの範囲は河川保全区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	2,803.66㎡ 不整形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北側約15m舗装県道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面。なお、当該道路は、標準幅員25mの都市計画道路に指定され、現在整備中である。本件敷地に、道路予定地は含まない。	
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 : なし ※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	① 洪水浸水想定区域(想定最大規模)0.5m～3.0mの区域又は3.0m～5.0mの区域に該当する。 ② 平成3年3月(完了公告)に共同住宅の敷地として開発許可を取得している。 ③ 周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等にあたっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	大宮西パーク・ホームズ
建物の用途	共同住宅 (総戸数77戸)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記載) : 平成3年3月6日新築 経過年数 : 約34年 経済的残存耐用年数 : 約16年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、11階建
仕様	屋根 : ルーフィング葺 外壁 : タイル貼り、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター、オートロック、集会室、管理員室、自転車置場、 機械式及び平面駐車場、ゴミ置場
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : 大宮西パーク・ホームズ管理組合 管理会社 : (株)東急コミュニティー 管理形態 : 日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	① 三井不動産(株)分譲のマンション。 ② エレベーターの停止階は、1階・4階・7階・10階のスキップ フロア型。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
位 置	階層：2階 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記（63.40㎡）とほぼ同じ
間 取 り	2LDK＋納戸
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、その他 床：カーペット、畳、長尺塩ビシート、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：12,700 円（月額） 修繕積立金：16,580 円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年2月6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	所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	特になし。

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
350,000	63.4	0.26	5,770,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数約34年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

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

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
109,000	0.98	2,803.66	1.0	6,880/519,767	3,960,000

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-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 124,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/114 & \div & 109,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：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、街路条件（幅員・系統・連続性）は劣るが、行政的条件（公法上の規制）等が優る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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 (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
5,770,000	3,960,000	1.3	0.99	12,520,000

ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差：3階南中間部屋を標準とし、階層別(2/11階)・位置別(南向き中間部屋)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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

《DCF法の価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期末 有効純収益	最 終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1	複 利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
			イ ÷ ウ × (1 - 0.03) (7.2 %)			
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
1,501,455 (20.0 %)	585,640	7.7	7,377,543 円	0.8117	5,988,352 (80.0 %)	7,490,000 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

$$1 \div (1 + 7.2\%)^3 = 0.8117$$

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、目的物件の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中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
① 積 算 価 格	12,520,000	1.00	12,520,000
② 収 益 価 格	—		7,490,000
③調整後の価格	12,000,000		

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
12,000,000	1.0	0.7	1.00		8,400,000

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（滞納管理費等は競売市場修正における減価に含む）

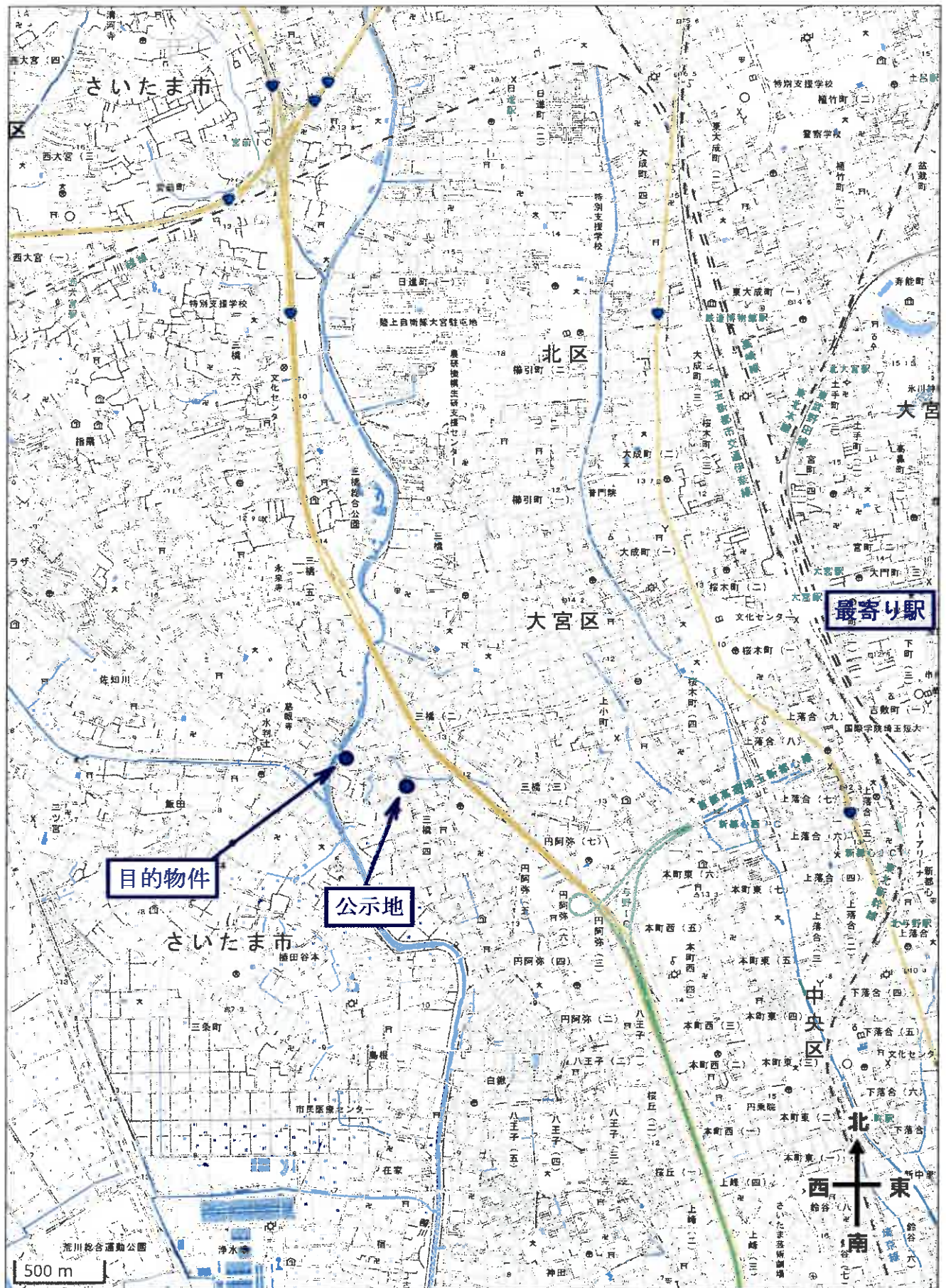
オ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

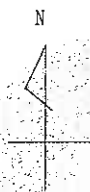
地価公示価格 (さいたま大宮-11)
所 在 : さいたま市大宮区三橋2丁目566番9
価 格 : 124,000円/㎡
位 置 : JR高崎線ほか「大宮」駅約2,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 148㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北5.2m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

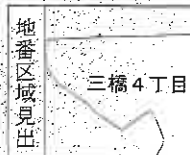
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写



1 13-1 14-5 32-2
2 14-1 27-9 33-3



(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した図面です。



請 求 部 分	所 在				さいたま市大宮区三橋四丁目		地 番	23番1				
出 方 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	昭和46年11月1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。

令和6年11月18日

さいたま地方法務局
登記官

請求番号: 53-1
(1/1)



A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成2年11月14日

令和6年11月18日
さいたま地方支務局

登記官

請求番号：53-2

0530281

地積測量図

地番 23-1.-2

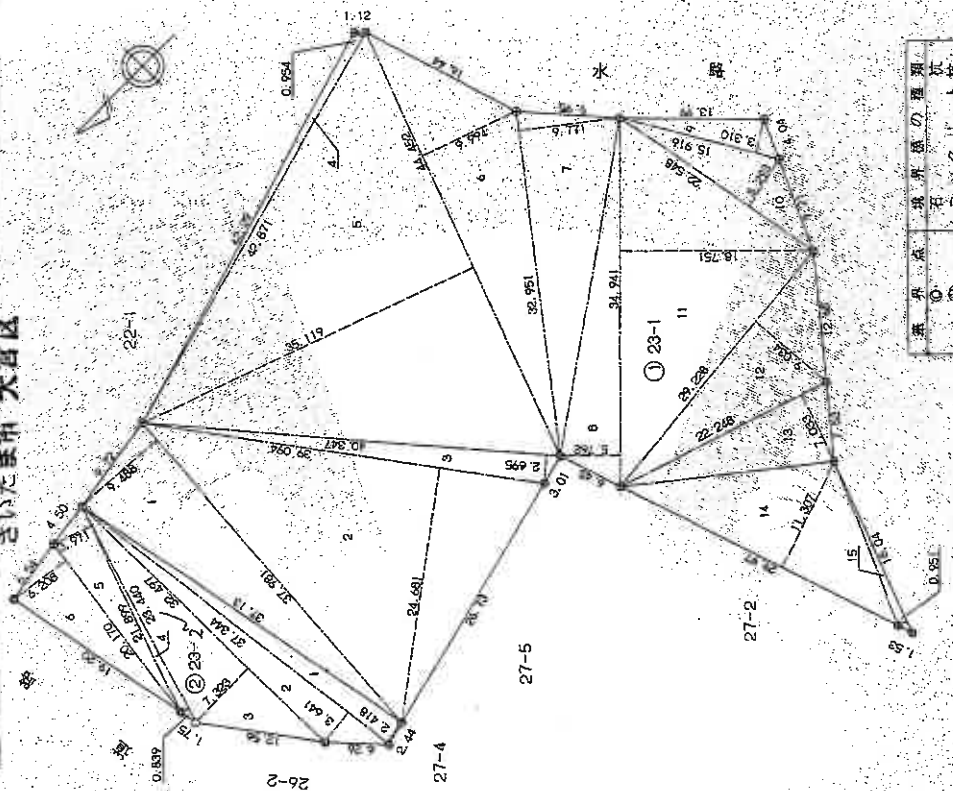
土地の所在 さいたま市三橋四丁目

さいたま市 大宮区

三斜求積表

地番 符号	①23-1	底辺	高さ	積
1		37.981	9.488	360.363728
2		39.094	24.681	964.879014
3		40.347	2.695	108.735165
4		42.871	0.954	40.898934
5		44.452	35.119	1561.109788
6		44.452	9.994	444.253288
7		32.951	9.771	321.964221
8		34.941	5.762	201.330042
9		15.916	3.310	52.681960
10		22.548	5.293	119.346564
11		34.941	18.751	655.178691
12		29.228	9.034	264.045752
13		22.248	7.033	156.470184
14		29.974	11.307	338.916018
15		18.040	0.951	17.156040
		合計		5607.329389
		面積		2803.6646945

地番 符号	②23-2	底辺	高さ	積
-1		37.344	2.418	90.297792
2		37.344	3.641	135.969504
3		32.497	7.323	237.975531
4		23.440	0.839	19.666160
5		21.699	3.971	86.960929
6		20.170	6.208	125.215360
		合計	面積	696.085276
			面積	348.042638



境界線の種類	境界線の長さ
① 境界線	37.981
② 境界線	24.681
③ 境界線	2.695
④ 境界線	0.954
⑤ 境界線	35.119
⑥ 境界線	9.994
⑦ 境界線	9.771
⑧ 境界線	5.762
⑨ 境界線	3.310
⑩ 境界線	5.293
⑪ 境界線	18.751
⑫ 境界線	9.034
⑬ 境界線	7.033
⑭ 境界線	11.307
⑮ 境界線	0.951

作製者

平成

(昭和) 2年 10月 26日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(東京) 国土地院用紙

A3版をA4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和6年11月18日 さいたま地方法務局

終極品也

請求番号: 53-3

A3版をA4版に縮小

各階平面圖

0707176

家屋番号
三橋4丁目
23-1-207

大宮市三橋4丁目 23番地1

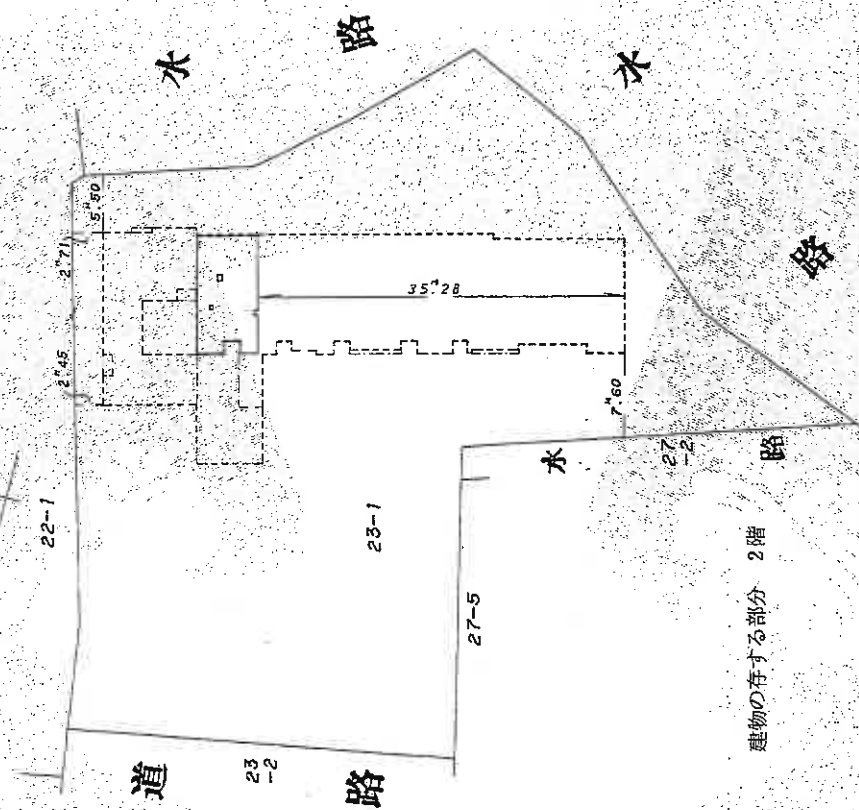
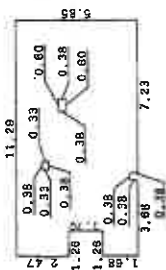
建·物·面
階·平·面

各·區·面

3.3.2g

大富西パーク・ホームズ

求積表	2.47	x	11.29	=	27.8863
	1.70	x	10.03	=	17.0510
	1.30	x	11.29	=	14.6770
	0.38	x	7.23	=	2.7474
	0.38	x	3.68	=	1.3984
	0.38	x	0.60	=	-0.2280
	0.33	x	0.38	=	-0.1254
合計					63.4087
床面積					63.40 m ²



建築物の存する部分 2階

年3月7日(製作)

申請人

縮尺 1/500

(時志士地家屋四在士会用紙)