

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

！注意！「陳述」欄の「□自己の計算において・・・ありません」の□のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 8 年 10 月 28 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 8 年 10 月 19 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 10 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,710,000 6,168,000		1,542,000	61,059	14,324



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市中央区上峰一丁目 99 番地 5

建物の名称 ライオンズマンション与野本町第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上峰一丁目 99 番 5 の 306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 57.68 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 さいたま市中央区上峰一丁目 99 番 5

地 目 宅地

地 積 787.26 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 9 288 分の 6327



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 31 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 A が占有している。原賃借人株式会社レリーフコンサルティングの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・占有者 A が修繕費等を支出した旨主張している。

《 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 さいたま市中央区上峰一丁目 99 番地 5

建物の名称 ライオンズマンション与野本町第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上峰一丁目 99 番 5 の 306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 57.68 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 さいたま市中央区上峰一丁目 99 番 5

地 目 宅地

地 積 787.26 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 9 288 分の 6327



令和8年(ケ)第48号
令和8年4月20日受理
令和8年7月22日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 河 内 剛

(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 さいたま市中央区上峰一丁目 99 番地 5

建物の名称 ライオンズマンション与野本町第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上峰一丁目 99 番 5 の 306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 57.68 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 さいたま市中央区上峰一丁目 99 番 5

地 目 宅地

地 積 787.26 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 9 288 分の 6327



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県さいたま市中央区上峰1丁目11番19-306号	
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	☐ 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	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	（以下は月額） 管理費 15,800 円 修繕積立金 16,700 円	令和8年7月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年9月分～令和8年6月分 計 325,000 円
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 北関東支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
概況地目	☒ 宅地（符号1 ） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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
(2枚目)

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社レリーフコンサルティング	
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() ☒ 文書(☒ 所有者兼債務者の回答書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 年 月 日 ☒ 不明	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日 ☒ 不明	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 不明	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☒ 不明	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 不明	
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		☒ 不明	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円 ☒ 不明	
特約等		☐ 転貸可 ☐	
その他		・管理費月額 11,000 円	
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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 私は、本件建物を株式会社レリーフコンサルティングから賃借して、私を含めて二人で居住しています。 2 私が本件建物に入居したのは、令和7年8月31日からです。 3 賃貸借契約の詳細につきましては、提出した「居住用建物 普通サブリース賃貸借契約書」をご覧ください。 4 建物の状況ですが、洗面台下部の床下にある排水管から水漏れが発生しており、1階と2階に被害が及んでいます。所有者が対応しないため、現在もそのままの状態になっています。 5 トイレのタンク内で水漏れが発生しており、水道代が若干高くなっています。 6 網戸に穴が開いていたり隙間が大きかったりして虫が侵入するため、私が自費ですべて張り替えました。 7 入居当初からインターホンが故障して使えなかったため、私が自費で新しいものに取り付け直しました。なお、共用部分のポスト横にあるインターホンとは接続されていないようです。 8 自費で修理を行っているため、所有者に請求できるのであれば、請求したいと考えています。 9 ペットは飼育していません。雨漏りはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の郵便受けに居住者の表示はなかったが、玄関の表札にはAとその同居者の名字が表示されていた。
- 3 目的物件は、住居として使用されており、令和8年6月15日の調査時には、Aとその同居者が在宅し、Aは関係人の陳述に記載のとおり述べ、本件建物に関する賃貸借契約書を提出した。
- 4 所有者兼債務者からは、目的物件を賃貸していること、サブリース契約に係る賃貸借契約書は保有しておらず、当該契約書は賃貸管理業者である株式会社レリーフ不動産が保有している可能性がある旨の回答を得た。また、株式会社レリーフコンサルティングに対し、貸室契約等に関する照会書を郵送したが、本日までに回答書その他の資料の提出はなかった。
- 5 原賃借人（株式会社レリーフコンサルティング）と転借人（A）との間の契約に係る重要事項説明書の備考欄には、「本物件は貸主が建物所有者から建物を借り受けた（マスターリース契約）うえで、転貸借契約の貸主として借主へ転貸（サブリース契約）しています。」、「本物件には抵当権が設定されているため、仮に抵当権が実行され、競売による建物所有者の交代があった場合、競落人への所有権移転の時から6ヶ月間はそのまま賃借することができます。」との記載が認められる。これらの記載内容に照らせば、所有者と原賃借人との間において、転貸（サブリース契約）を目的とし、かつ、抵当権に遅れる賃貸借契約（マスターリース契約）が締結されている可能性が相当程度認められる。
- 6 Aは、関係人の陳述に記載のとおり、自費で目的物件の修繕等を行っており、その費用を請求したいと述べている。このため、法的根拠は不明であるが、所有者はAから費用の請求をされる可能性がある。
- 7 目的物件の占有関係については、現況及び関係人から提出された賃貸借契約書等から2、3枚目のとおり報告する。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

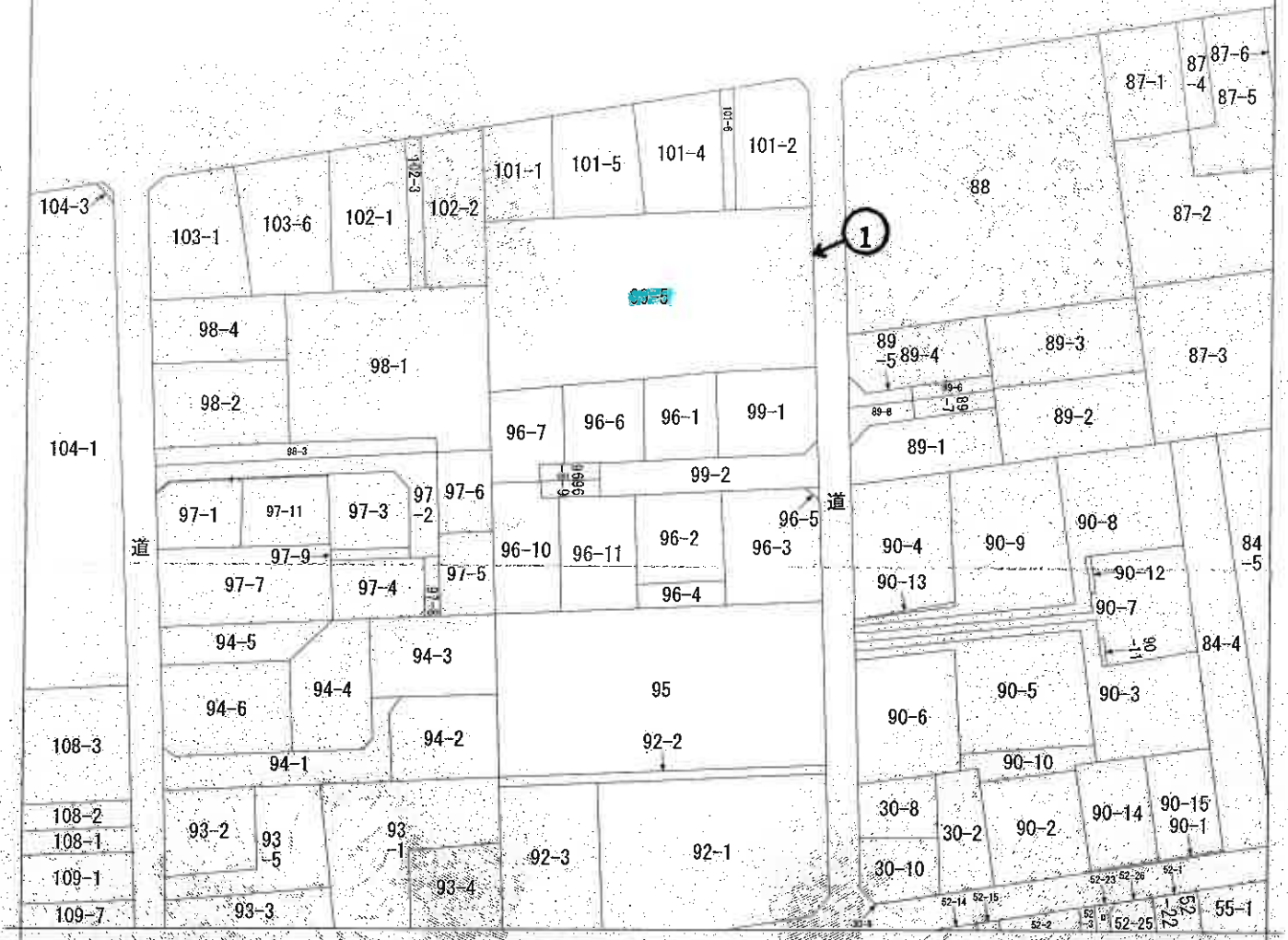
(5枚目)

(調査経過用)

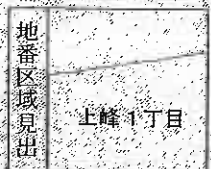
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月2日(火) 15:50-16:15	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和8年6月3日(水)	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をファックス送信
令和8年6月15日(月) 13:00-13:30	物件所在地	A立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年6月22日(月)	執務室	所有者兼債務者及び転貸人に照会書郵送
令和8年7月21日(火) 12:49-12:58	執務室	隣接土地の登記事項要約書、転貸人の法人履歴全部事項証明書取得
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



(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	さいたま市中央区上峰一丁目				地番	99番5			
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56年7月				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年2月16日

さいたま地方法務局
登記官

(7枚目)

写真撮影位置

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8年2月16日 さいたま地方法務局

(8 枚目)

000225

區平面階各

面
圖
物
建
18/

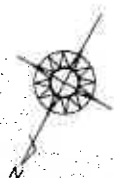
家屋番号 上峰1丁目99番5の306

建築物の所在 埼玉県宇野市上峰一丁目9番地5 中央区

ライオンズマンションと野本町第3

306

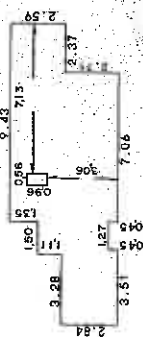
建物の存する部分 3 階



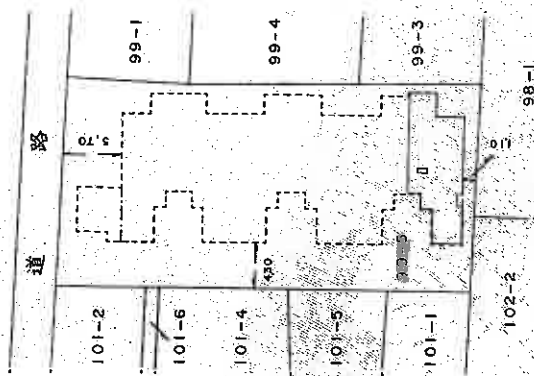
1.35	×	9.43	=	12.7305
1.11	×	10.93	=	12.1323
0.13	×	14.21	=	1.8473
2.26	×	11.84	=	26.7684
0.45	×	7.06	=	3.1770
0.45	×	3.51	=	1.5795
0.36	×	0.56	=	-0.5376

吉
和

面積 57.69 m²



(本図は原本を70%に縮小)



作製者

縮尺 $1/250$

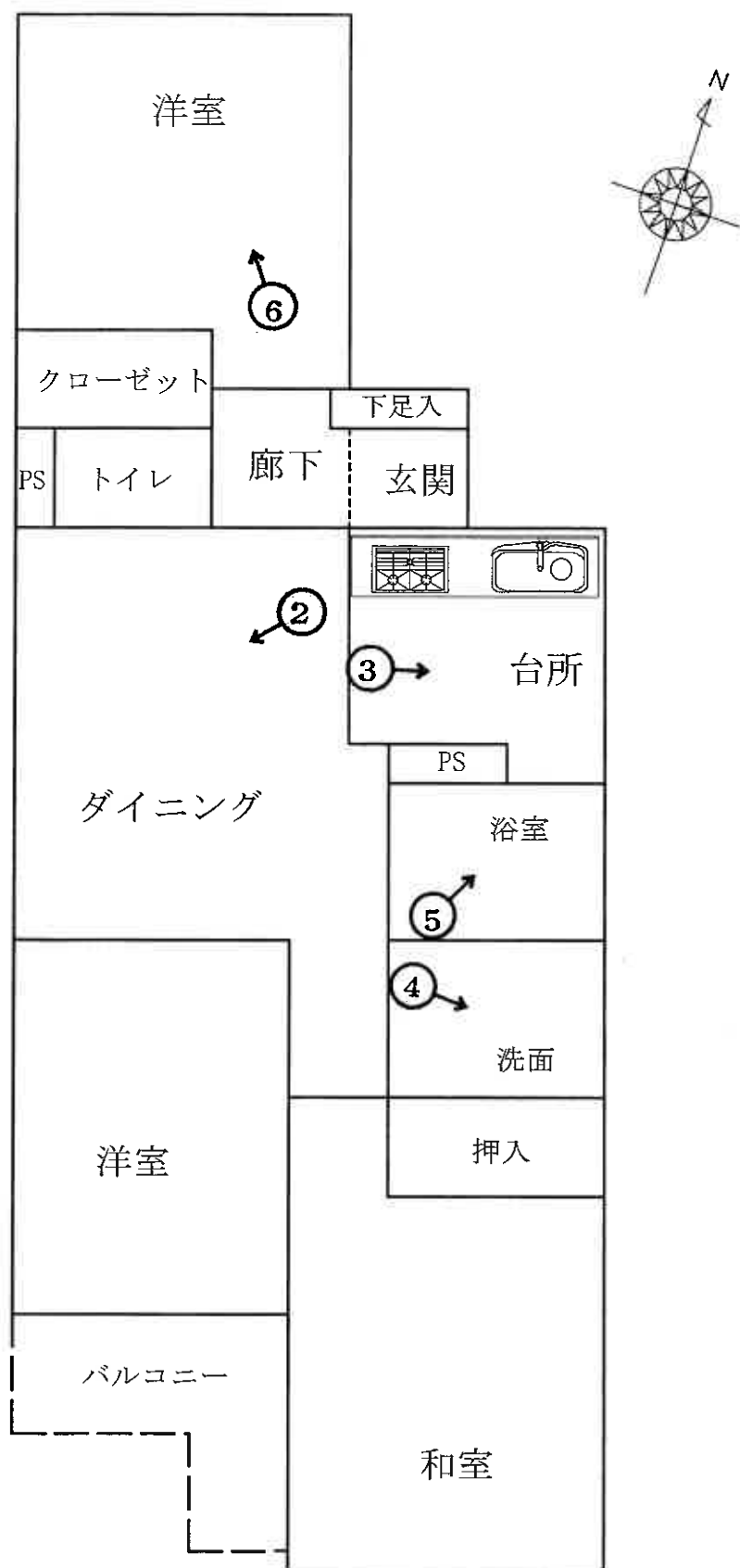
申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

306

請求番号: 50-2

建 物 見 取 図 (写真撮影位置 ○→)





①



②



③



④



⑤



⑥

令和8年（ケ）第48号
令和8年6月15日 現地調査
令和8年7月22日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士
儀部忠司 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市中央区上峰一丁目 99 番地 5

建物の名称 ライオンズマンション与野本町第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上峰一丁目 99 番 5 の 306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 57.68 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 さいたま市中央区上峰一丁目 99 番 5

地 目 宅地

地 積 787.26 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 9288 分の 6327

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 7, 7 1 0, 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 埼京線「与野本町」駅の南西方約1,250m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	周辺は一般住宅や事業所、アパート等が混在する住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	787.26㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北東約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 ガ ス 配 管 : あり 下 水 道 : あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション与野本町第3
建物の用途	共同住宅 (総戸数24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1年4月25日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：約13年
構 造	鉄筋コンクリート造、4階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り、その他 その他：特になし
設 備 等	エレベーターなし、管理事務室 駐車場、駐輪場、バイク置場
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：ライオンズマンション与野本町第3管理組合 管理会社：(株)大京アステージ 管理形態：巡回管理
管理の状況	普 通
特 記 事 項	特になし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：3階 主要開口部の方位：南向き三面開口部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニーあり
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：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	普通
管 理 費 等	管 理 費：15,800 円（月額） 修繕積立金：16,700 円（月額） 滞 納 額：あり（令和8年7月3日現在） ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	1.所有者と賃借人（株式会社レリーフコンサルティング）間での賃料は不明であり、占有開始時期も不明である。また賃借人（株式会社レリーフコンサルティング）と転借人間での賃料は月額88,000円で、別途管理費月額11,000円である。 2.転借人によれば、洗面台下部の床下にある排水管から水漏れが発生しており、階下の1階と2階に被害が及んでいるとのこと。所有者が対応しないため、現在もそのままの状態になっているとのこと。 3.転借人によれば、トイレのタンク内での水漏れが発生しており、水道代が若干高くなっているとのこと。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借（転貸借）に供されている建物であり、その賃貸（転貸）状況は概ね標準的なものであるので、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件を参考として収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
360,000	57.68	0.22	4,570,000

※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37年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-15%

(計算式) $13 / (37 + 13) \times (1 - 0.15)$

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
153,000	1.00	787.26	1.0	6,327/149,288	5,100,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 さいたま中央-1

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
 $168,000\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/106.0 \times 100/106 \div 153,000\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、行政的条件が劣るも、交通接近条件及び環境条件等が優る。

イ 個別格差：対象地はマンション用地としては概ね標準的である。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
4,570,000	5,100,000	1.2	1.03	11,950,000

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：2階南中間部屋を標準とし、階層別(3階)・位置別(南向き三面開口部屋)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（転貸借）に供されている建物であり、その賃貸（転貸）状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸（転貸）条件を参考として、収益還元法を適用する。

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

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、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 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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円 1,635,817 (19.3%)	円 615,300	% 7.2	円 8,289,458	0.8232	円 6,823,882 (80.7%)	円 8,460,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 6.7\%)^3 = 0.8232$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
① 積 算 価 格	11,950,000	1.00	11,950,000
② 収 益 価 格	——		8,460,000
③調整後の価格	11,600,000		

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
11,600,000	1.0	0.7	0.95		7,710,000

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。

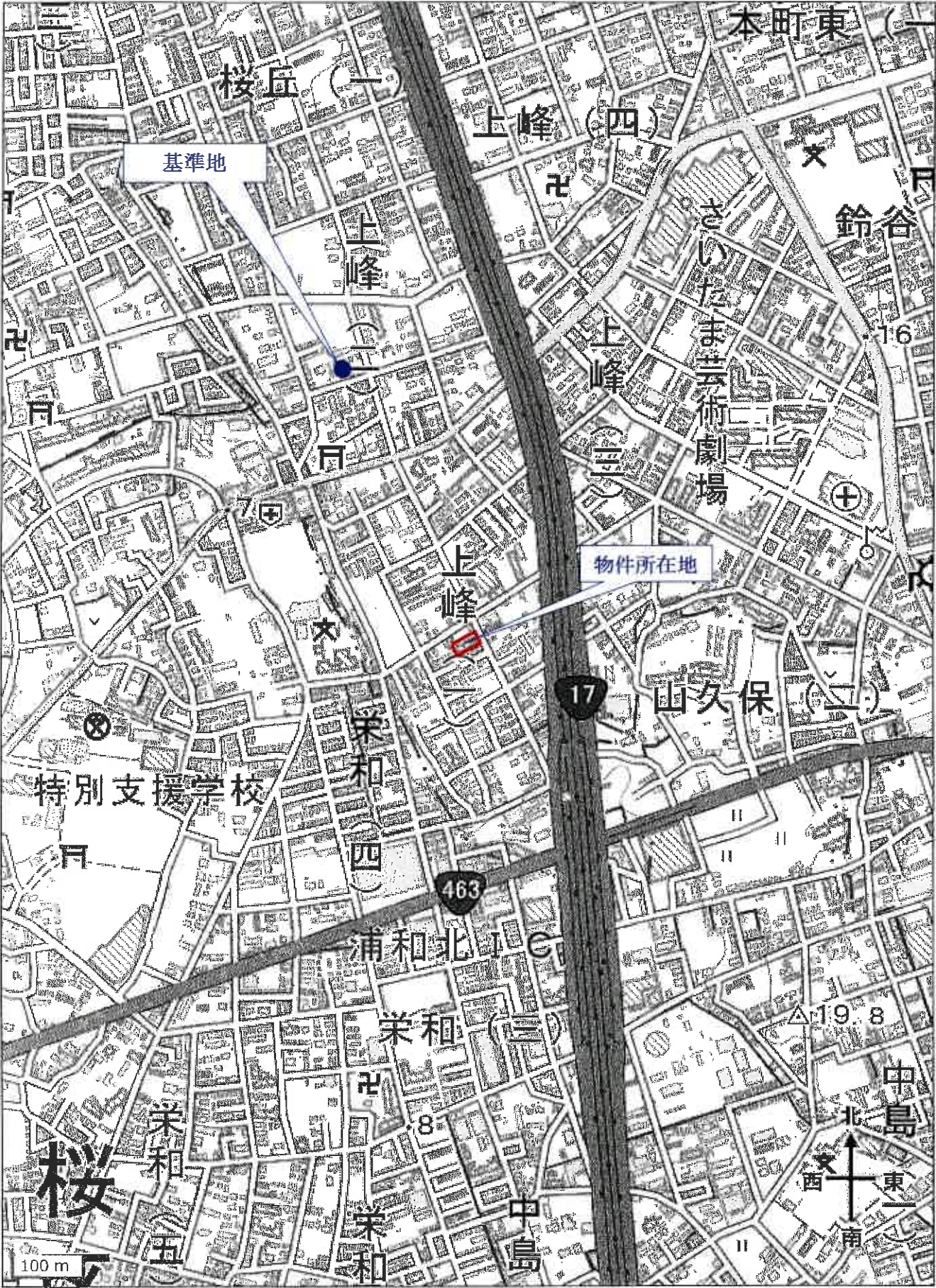
オ その他の控除減価（敷金等）：なし

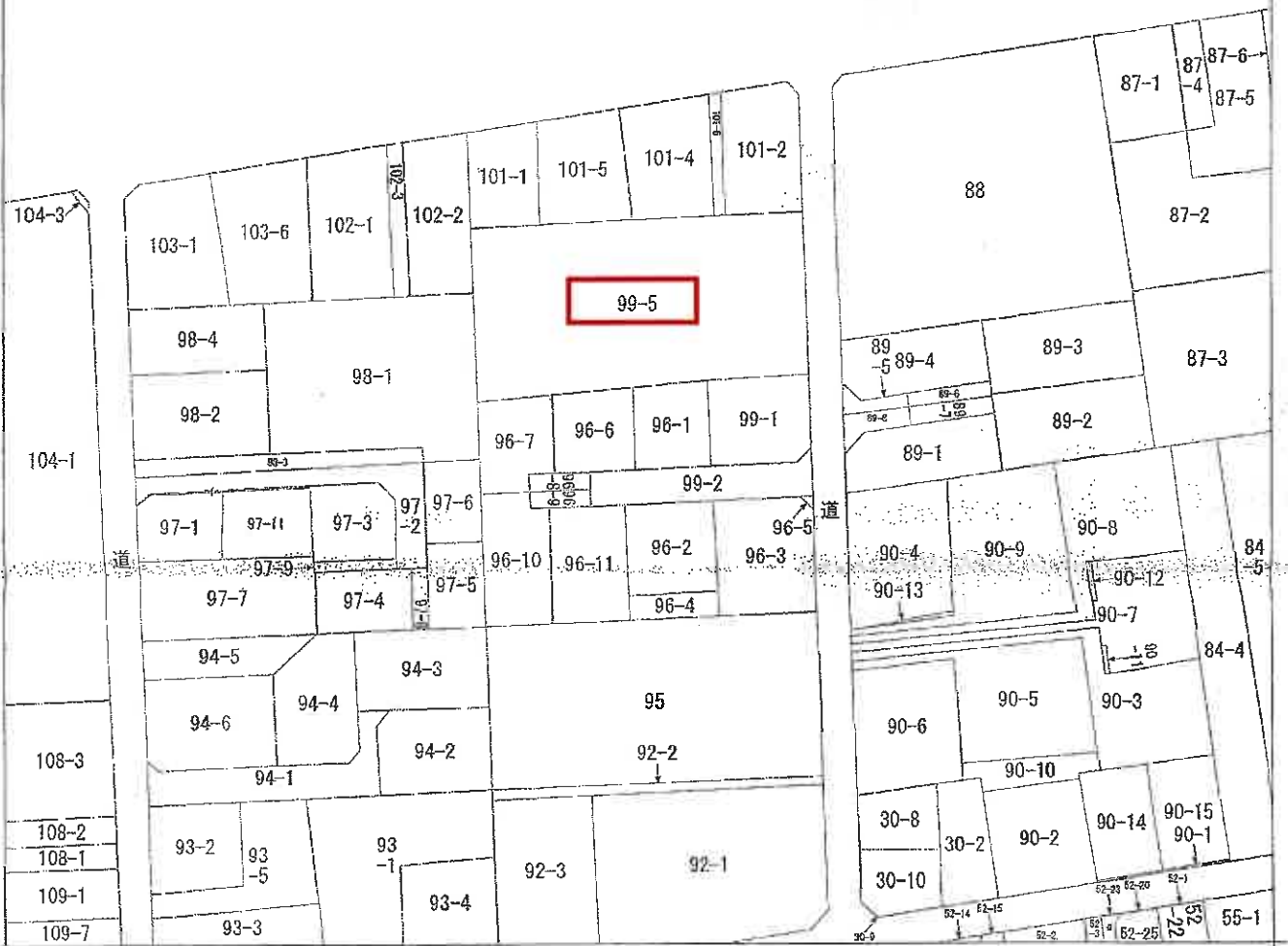
第6 参考価格資料

基準地価格（さいたま中央-1）
所 在：さいたま市中央区上峰2丁目281番3「上峰2-6-3」
価 格：168,000円/㎡
位 置：JR埼京線「与野本町」駅約1,200m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：165㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南4.0m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多く見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域見出

上峰1丁目

請求部	所在	さいたま市中央区上峰一丁目			地番	99番5		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年7月			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月16日

さいたま地方法務局
登記官

請求番号：50-1
(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成1年6月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月16日 さいたま地方法務局

登記書

請求番号：50-2

000225

各階平面図

建築物図面

家屋番号 上峰1丁目99番5の306

建築物の所在 埼玉県与野市上峰1丁目99番地5中央区
さいたま市
ライオンズマンション与野本町第3

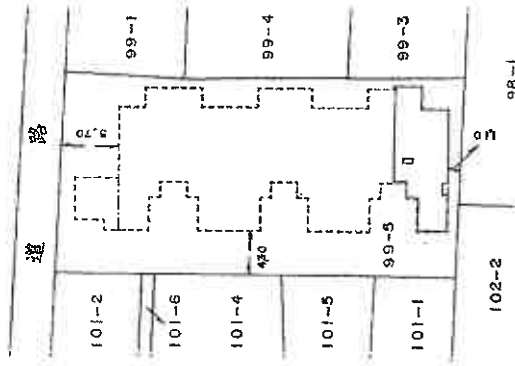
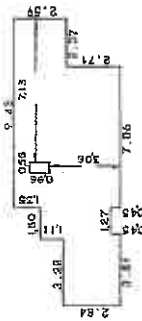
階 306

建築物の存する部分 3階



求積表

1.35 × 9.43 =	12.7305
1.11 × 10.93 =	12.1323
0.13 × 14.21 =	1.8478
2.26 × 11.84 =	26.7584
0.45 × 7.06 =	3.1770
0.45 × 3.51 =	1.5795
0.96 × 0.56 =	-0.5376
合計	57.6874
床面積	57.68 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

306