

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 6月30日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本間 芙美子

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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月12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 8月 3日 午前 9時10分から 令和 8年 8月 7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 6月30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 さいたま市見沼区大字風渡野字新川西 78番地1

建物の名称 大宮七里パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字風渡野 78番1の501

建物の名称 501

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 56.89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 さいたま市見沼区大字風渡野字新川西78番1

地 目 宅地

地 積 6017.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万5448分の6087



物件明細書

令和 8年 6月 3日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本間 芙美子

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Bが占有している。原賃借人株式会社MAXIVの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区大字風渡野字新川西 78番地1

建物の名称 大宮七里パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字風渡野 78番1の501

建物の名称 501

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 56.89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 さいたま市見沼区大字風渡野字新川西78番1

地 目 宅地

地 積 6017.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万5448分の6087



令和7年(ケ)第 322号
令和8年 1月30日受理
令和8年 3月30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 さいたま市見沼区大字風渡野字新川西 78番地1

建物の名称 大宮七里パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字風渡野 78番1の501

建物の名称 501

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 56.89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 さいたま市見沼区大字風渡野字新川西78番1

地 目 宅地

地 積 6017.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万5448分の6087



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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 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 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 13,400円 修繕積立金 8,520円 組合費等 200円 円 円	令和8年2月1日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<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 <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 <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) <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 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株MAXIV	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(株MAXIV担当者 <input checked="" type="checkbox"/> B) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(賃貸借契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成28年6月7日	
最初の契約等	契約日	平成28年6月9日
	期間	平成28年6月7日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成30年6月6日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	令和6年6月7日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年6月6日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金53,550円 (毎月10日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	管理費月額6,000円有	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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 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 | 大字風渡野78番1の122 |
| 種類 | 物置 |
| (2) 家屋番号 | 大字風渡野78番1の123 |
| 種類 | 物置 |
| (3) 家屋番号 | 大字風渡野78番1の124 |
| 種類 | 管理室 |
| (4) 家屋番号 | 大字風渡野78番1の222 |
| 種類 | 管理人室 |
| (5) 家屋番号 | 大字風渡野78番1の223 |
| 種類 | 集会室 |
- 2 78番2の土地は、所有名義を埼玉県とする。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
■ B (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 目的建物は、私が賃借し、家族と共に居住しています。 2 貸主は、株式会社MAXIVです。 3 契約書は探したのですが、見つかりませんでした。株式会社MAXIVからもらってください。 4 最初に借りたのは、令和6年の1月です。今年の1月に更新して現在に至ります。 5 賃料は月額63,000円、他に管理費が月額6,000円です。敷金として、126,000円差し入れています。 6 建物内で犬を飼っていたことがあります。 7 水圧が弱いためか、トイレの流れがよくありません。 8 風呂場の壁面に、一部膨らんでいる箇所があります。膨らんでいる箇所のタイルの目地が、ぼろぼろと崩れてこぼれてきます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人らの陳述、関係人提出の資料等を総合勘案し、占有関係については2枚目3枚目のとおり認めた。

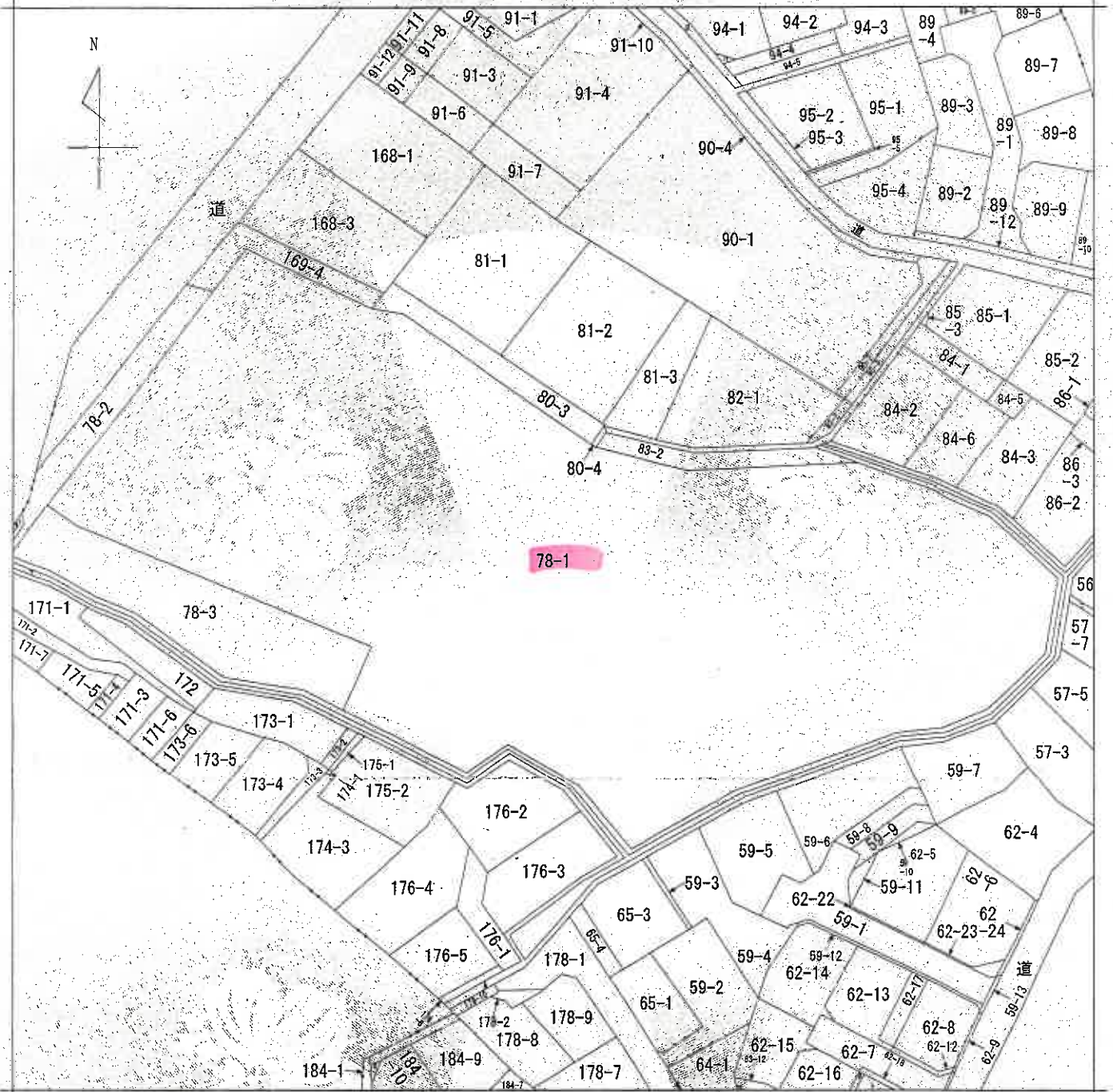
なお、債務者兼所有者からは、回答期限までに何らの回答も無かった。

(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
R8年2月2日(月) 8:30-8:40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R8年2月2日(月) 13:00-13:05	郵便	債務者兼所有者Aに対し, 占有照会書を郵送
R8年2月10日(火) 11:55-12:00	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
R8年3月3日(火) 9:00-9:10	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請・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
R8年3月7日(土) 10:00-10:30	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, 占有者Bと面談(評価人同行)
R8年3月23日(月) 13:00-13:15	当庁	株式会社MAXIV担当者から占有関係について電話聴取・契約書写しの送付依頼
R8年3月28日(土) 12:00-12:05	当庁	株式会社MAXIVの履歴事項全部証明書を徴求
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 89-13 ハ 94-6 ホ 178-6 ト 62-10 ニ 63-15 ト 道
 □ 94-7 ニ 57-2 ヘ 62-1 テ 62-19 ヱ 184-11 つづく



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

地番区域見出
 大字風波野

請求部	所在	さいたま市見沼区大字風波野新川西		地番	78番1		
出方縮	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60年10月30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。

(本図は原本の70%に縮小)

令和7年11月18日
 さいたま地方法務局
 登記官

請求番号: 5-1
 (1/2)

(8 枚目)



(9 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成1年10月6日

④78

H11.10.6.

0118584

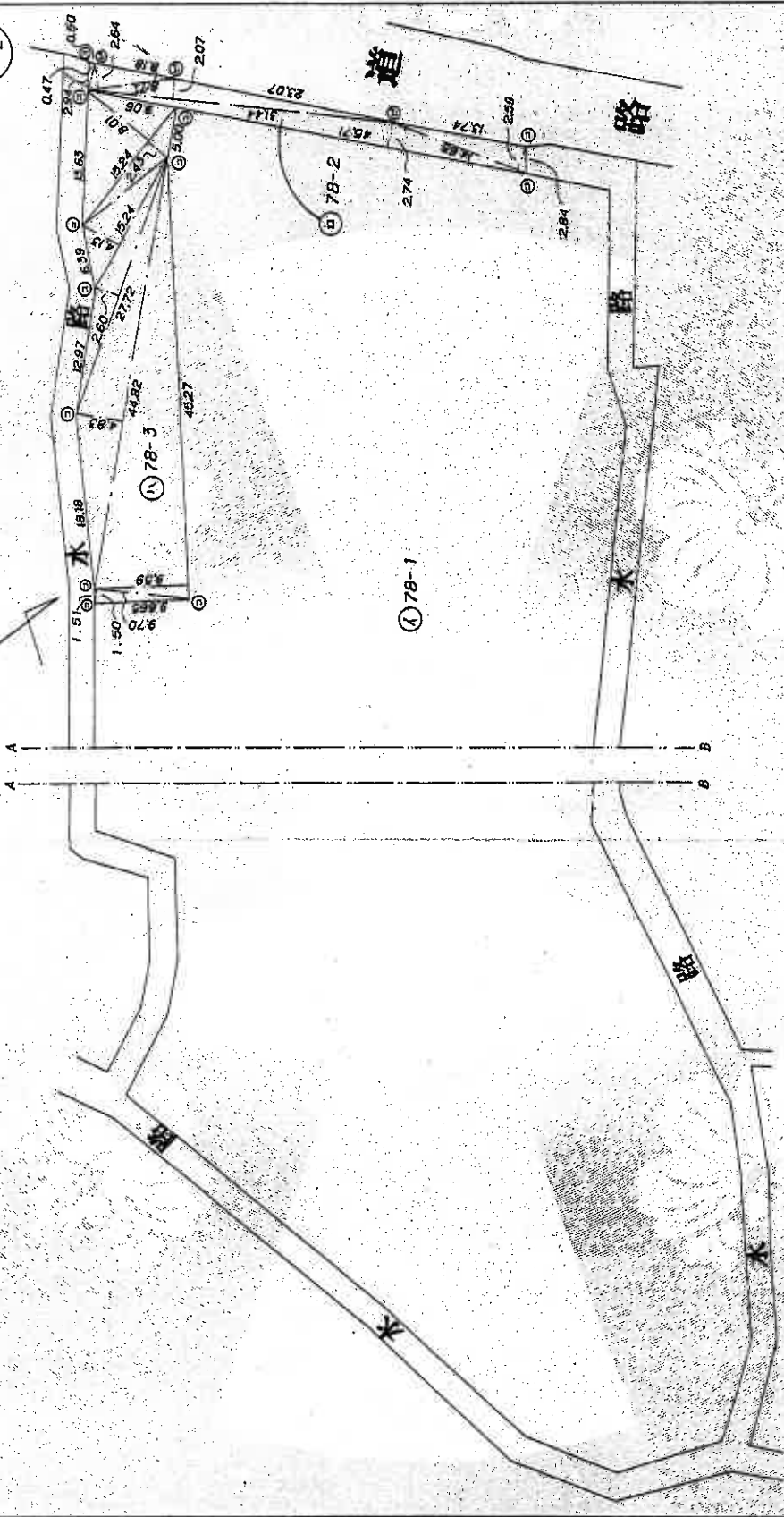
地積測量図

地番 78-2, 78-3, -1

土地の所在 大宮市大字風渡野字新川西

さいたま市見沼区

1/2



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

申請人

縮尺 1/500

作製者

(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7年11月18日

さいたま地方法務局

(10枚目)

請求番号：5-2

(1/2)

登記年月日：平成1年10月6日

0118585

H1.10.6

地積測量図

78-2, 78-3

夫吾串大字風渡野字新川西

さいたま市見沼区

2/2

① 78-1
6622.9736-605.9673=6017.0063

6017.0000

② 78-2
2.94 x 0.47 = 1.3818
8.71 x 2.64 = 22.9944
31.44 x 2.07 = 65.0808
15.71 x 2.74 = 43.0454
14.65 x 2.59 = 37.9435
2) 252.6459
126.32295

126.32

③ 78-3
15.24 x 8.01 = 122.0724
15.24 x 2.43 = 37.0332
15.24 x 4.13 = 62.9412
27.72 x 2.60 = 72.0720
44.82 x 4.83 = 216.4806
45.27 x 9.59 = 434.1393
79.70 x 1.50 = 119.5500
2) 959.2887
479.64435

479.64

(本図は原本を70%に縮小)

凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
②	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
③	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
④	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類

作製者

申請人

縮尺

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月18日 さいたま地方法務局 登記官

登記官

(11枚目)

請求番号：5-2

(2/2)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成2年3月29日

0601150

各階平面図

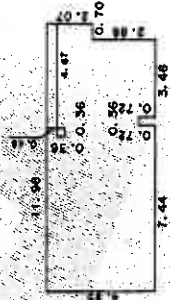
建物各階平面図
H2-3-29
501

家屋番号
風渡野
78番1の
501

建物の所在
大宮市大字風渡野字新川西78番地1
大宮七里ベーク・ホームズ

さいたま市見沼区

図添録



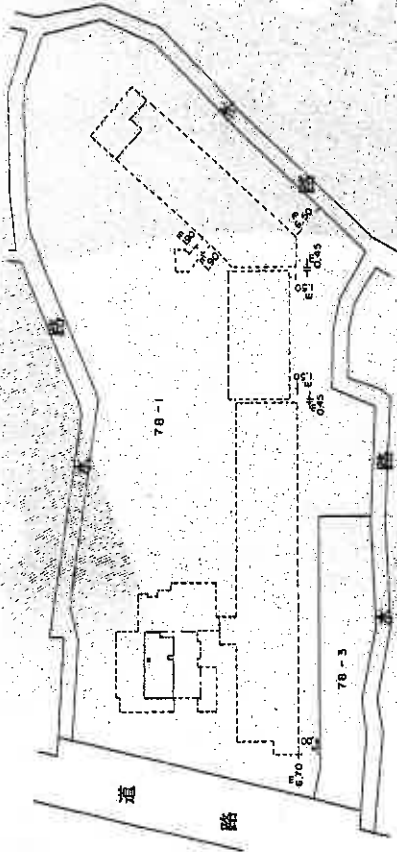
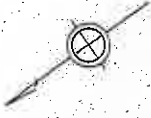
求積表

7.44 x 4.95	=	36.8280
0.36 x 4.23	=	1.5228
3.48 x 4.95	=	17.2260
0.36 x 2.07	=	0.7452
0.36 x 0.36	=	0.1296
合 計		56.8956
床面積		56.89㎡

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

(単位省略)



建物の存する部分 5階

製作者

1/250

申請人

縮尺 1/1000

(尺貫制)

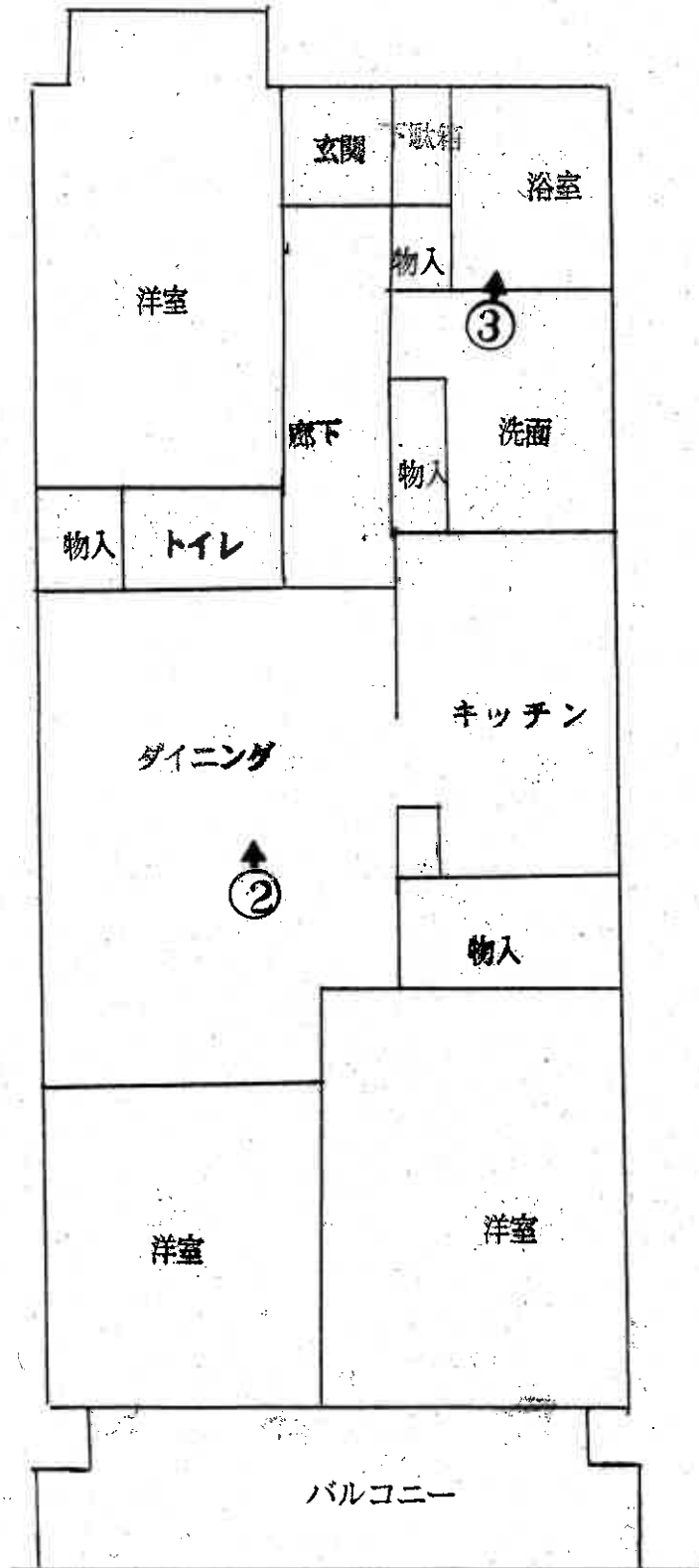
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月18日 さいたま地方事務所

登記簿

(12枚目)

請求番号：5-3

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(13枚目)



①



②



③

(14枚目)

令和7年(ケ)第322号
令和8年3月7日現地調査
令和8年5月7日評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区大字風渡野字新川西 78番地1

建物の名称 大宮七里パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字風渡野 78番1の501

建物の名称 501

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 56.89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 さいたま市見沼区大字風渡野字新川西78番1

地 目 宅地

地 積 6017.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万5448分の6087



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 6,970,000円

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 等 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 の 表 示) 建 物 の 表 示 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的 である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積 地 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 宅地(符号1)

位置・交通	東武野田線「七里」駅南東方590m（直線距離）に位置する。		
付近の状況	県道沿いに一般住宅、店舗、マンションが見られる路線商業地域		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	第2種住居地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%	60%
	容積率	200%	200%
	防火規制	指定なし	
その他の規制	高度地区(15m地区)、景観誘導区域(市街化区域)、都市計画道路3・3・100大宮岩槻線(対象地側は、未整備)		
画地条件	地積 形状 地勢 その他	6,017.00㎡(登記数量) ほぼ整形 ほぼ氾濫平野、ほぼ平坦 中間画地	
接面道路の状況	北西約20.3m舗装県道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)		
土地の利用状況等	本件マンションの敷地		
供給処理施設	水道 ガス 下水道	あり あり あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	なし		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	大宮七里パーク・ホームズ
建物の用途	共同住宅（総戸数134戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成2年3月12日 経過年数：約36年 残存耐用年数：約14年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り その他：特になし
設備等	管理員室、集会室、駐車場、自転車置場、EV、ゴミ置場等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：大宮七里パーク・ホームズ管理組合 管理会社：三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 管理形態：委託管理（日勤）
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・登記された以下の規約共用部分がある。 1. 家屋番号：大字風渡野78番1の122、種類：物置 2. 家屋番号：大字風渡野78番1の123、種類：物置 3. 家屋番号：大字風渡野78番1の124、種類：管理室 4. 家屋番号：大字風渡野78番1の222、種類：管理人室 5. 家屋番号：大字風渡野78番1の223、種類：集会室

(2) 専有部分の概要(物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 5階 主要開口部の方位 : 東向き角部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3DK バルコニー、ルーフバルコニーあり
仕 様	内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : カーペット、合板クッションフロア等 設 備 : 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 その他 : ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 13,400円(月額) 修繕積立金 : 8,520円(月額) 滞 納 額 : なし(令和8年2月1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	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が(株)MAXIVに賃貸し、それを更にBに転貸している。 ・【賃貸契約の概要】、貸主 : 所有者、借主 : (株)MAXIV、占有権原 : 賃借権、最初の契約 契約日 : 平成28年6月9日、契約期間 : 平成28年6月7日～平成30年6月6日までの2年間、更新の種類 : 自動更新、現在の契約 : 契約期間 : 令和6年6月7日～令和8年6月6日までの2年間、月額支払額賃料 : 53550円。一時金の授受 : ない、特約等 : 転貸可能 ・【転貸借契約書契約の概要】、貸主 : 賃借人、借主 : B、占有権原 : 転借権、最初の契約 契約日 : 令和5年12月23日、契約期間 : 令和6年1月31日～令和8年1月30日までの2年間、更新の種類 : 合意更新、現在の契約 : 契約期間 : 令和8年1月31日～令和10年1月30日までの2年間、月額支払額賃料 : 63,0000円。一時金の授受 : 敷金126,000円、管理費6,000円 ・過去にペットの室内飼育あり ・トイレの流れが弱い ・風呂場の壁面に膨らんでいる箇所があり、目地がポロポロ崩れてきている。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物の価格

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

再調達原価(円/m ²) ア	専有面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
288,000	56.89	0.224	3,670,000

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

ウ. 現価率 :

経過年数 36年、経済的残存耐用年数 14年、
観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数14年}}{(\text{経過年数36年} + \text{経済的残存耐用年数14年})} \times (1 - 0.2) = 0.224$$

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
121,000	1.00	6,017.00	1.0	6,087/1,005,448	4,410,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示価格(さいたま見沼5-3)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$123,000 \text{ 円/m}^2 \times \frac{100.6}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \div 121,000 \text{ 円/m}^2$$

- ◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : なし
- ◇ 地域格差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:98 交通・接近条件:95 環境条件:110 行政的条件:100 その他条件:100

$$0.98 \times 0.95 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.02$$

イ. 個別格差 : 画地条件等を考慮した。

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
3,670,000	4,410,000	1.40	1.11	12,560,000

ウ. 価格補正 : 周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ. 個別格差 : 3階中間部屋を標準とし、階層別(5階)・位置別(角部屋)効用比等を考慮した。

$$\text{階層別比率 (103\%)} \times \text{位置別比率 (105\%)} \times \text{その他補正 (103\%)} \div 111\%$$

5階 +3.0% 角部屋 +5.0% ルーフバルコニー +3.0%

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借されている建物で、その収益力を把握するために、収益還元法を適用する。

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

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

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
766,897円 (12.6%)	415,844円	6.4%	6,302,636円	0.842	5,306,820円 (87.4%)	6,070,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

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

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では積算価格と収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
①積算価格	12,560,000	1.00	12,560,000
②収益価格	—		6,070,000
③調整後の価格(円)	9,960,000		

イ. 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
9,960,000	1.00	0.70	1.00		6,970,000

イ. 市場性修正：なし

ウ. 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ. 滞納管理費等相当額の減価：なし

オ. その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

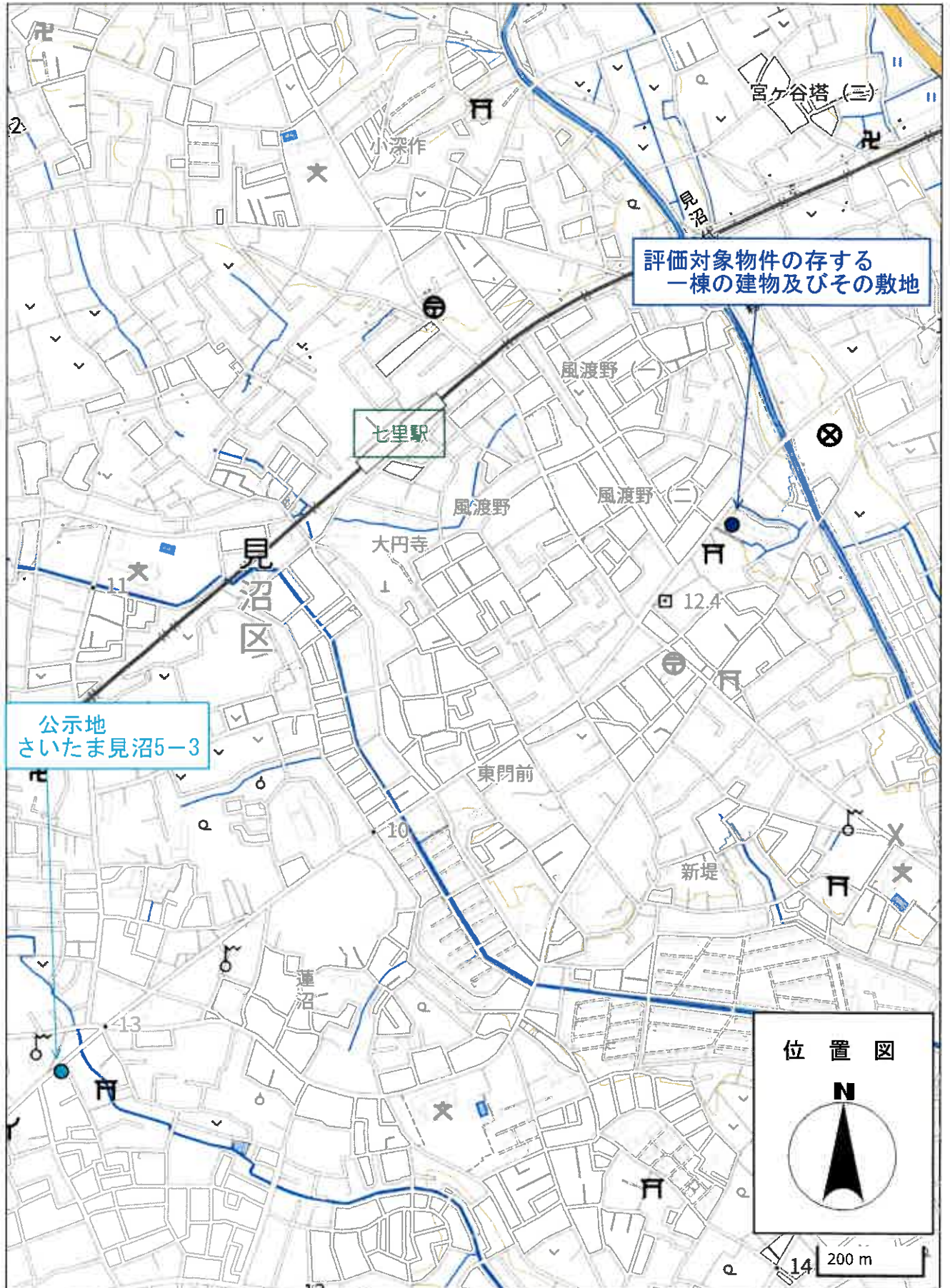
地価公示価格：(さいたま見沼5-3)
所 在：埼玉県さいたま市見沼区大字蓮沼字中田295番1
価 格：123,000円/㎡
位 置：東武野田線「大和田」駅約1200m(道路距離)
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：383㎡
供給処理施設：上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路：北西8.0m県道
用 途 指 定 等：準工業地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：沿道店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図
- ⑦ 仮名一覧表

以下余白

地理院地図 Vector

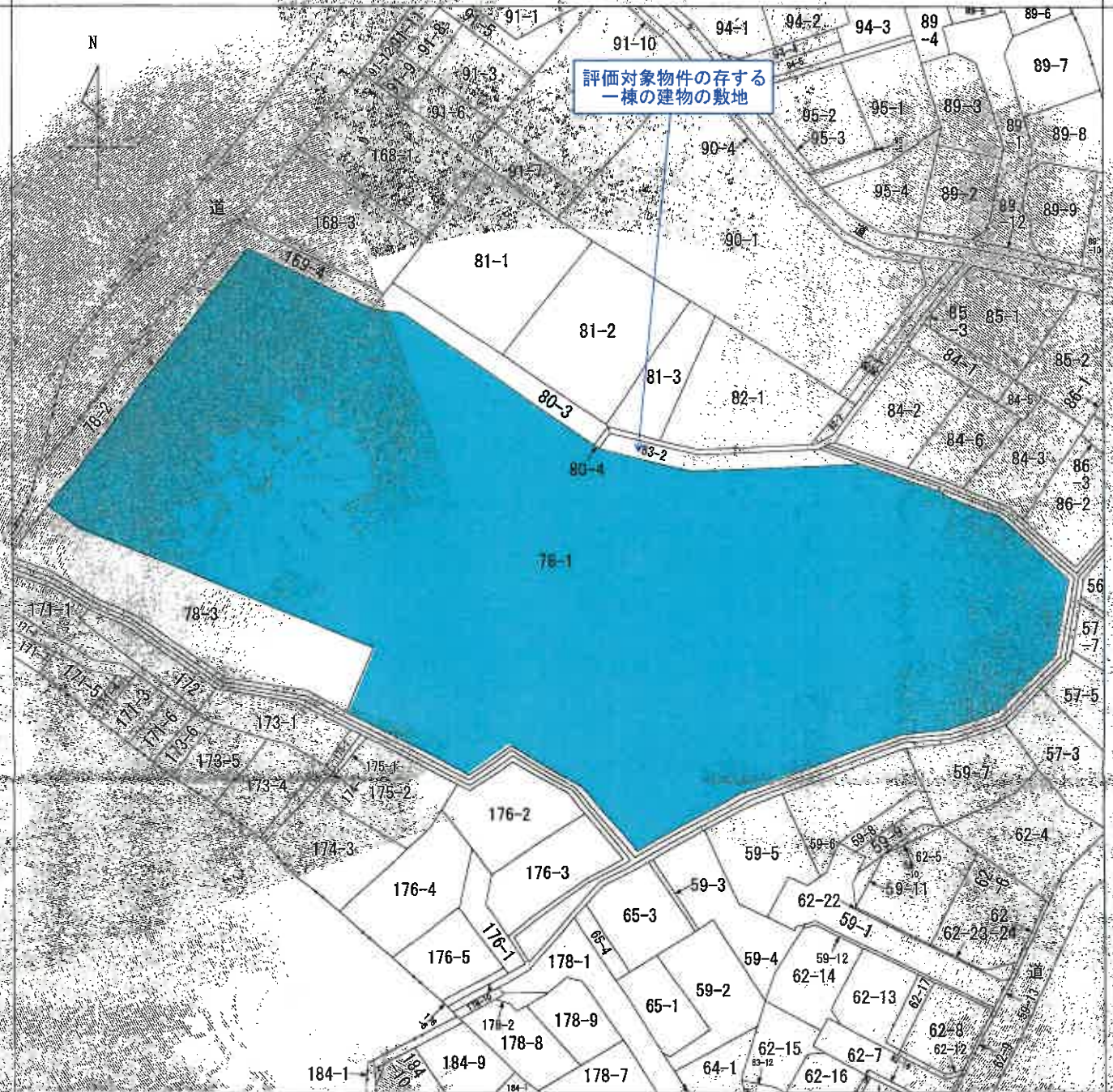


地理院地図
Vector



イ 89-13 ハ 94-6 ニ 178-6 ホ 62-10 ヘ 63-15 ニ 道
 89-7 57-2 62-1 62-19 184-11 つづ

評価対象物件の存する
 一棟の建物の敷地



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を原簿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す。土地の区画及び形状の概略を記載した図面です。

地番区掲載地
 大字風波野

請求 部分	所在	さいたま市見沼区大字風波野字新川西	地番	78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60年10月30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。

7.0%縮小コピー (原本サイズA3)

令和7年11月18日
 さいたま地方務局
 登記室

請求番号: 5-1
 (1/2)





登記年月日：平成31年10月16日

0118585

111.10.6

地積測量図

地番 78-2-78-3

土地の所在 大宮市大宮区新小川西

さいたま市見沼区

2/2

① 78-1

6622.9736-605.9623=6017.0061

6017.00

② 78-2

$2.94 \times 0.47 = 1.3818$
 $8.71 \times 2.64 = 22.9944$
 $31.44 \times 2.07 = 65.0808$
 $45.71 \times 2.74 = 125.2454$
 $14.65 \times 2.59 = 37.9435$
 2) 252.6459
 126.32295

126.32

① 78-3

$15.24 \times 8.01 = 122.0724$
 $15.24 \times 2.43 = 37.0332$
 $15.24 \times 4.13 = 62.9412$
 $27.72 \times 2.60 = 72.0720$
 $44.82 \times 4.83 = 216.4806$
 $45.27 \times 9.59 = 434.1393$
 9.70 \times 1.50 = 14.5500
 2) 959.2887
 479.64435

479.64

制作	吉	作成	元年9月27日(製)
所	大宮区新小川西	申請人	大宮区新小川西
地番	78-2-78-3	申請人	大宮区新小川西
面積	126.32	申請人	大宮区新小川西
備考		申請人	大宮区新小川西

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月18日

さいたま地方支庁

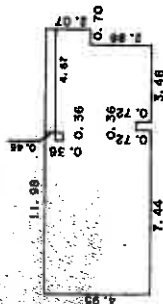
登記官

登記年月日：平成25年3月29日

0601150

各階平面図

図添録



求積表

7.44 x 4.95 =	36.8280
0.36 x 4.25 =	1.5228
3.48 x 4.95 =	17.2260
0.70 x 2.07 =	1.4490
0.36 x 0.36 =	-0.1296
合計	56.8962
床面積	56.89㎡

建物各階平面図

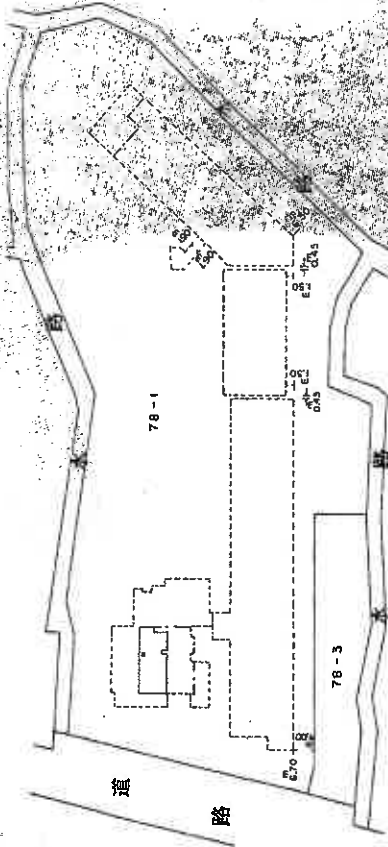
H2.3.29

501

家屋番号 風波野 7.8第1の501

建物の所在 大宮市大字風波野字新川西7.8番地1
大宮七里ハイツ・ホーミング

さいたま市見沼区



建物の存する部分 5 階

(系源期)

作製者

土地調査士

平成25年2月

縮尺 1/250

申請人

代表取締役

縮尺 1/1000

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年11月18日

さいたま市地方支務局

登記官

請求番号：5-3

70%縮小コピー (原本サイズA3)

建物見取図

