

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13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 8年10月28日から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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11月25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11月16日 午前 9時10分から 令和 8年11月20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10月13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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,070,000 4,856,000		1,214,000	67,288	15,347



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区春野一丁目 1708番地12

建物の名称 アーバンみらい東大宮東二番街第九一四一式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春野一丁目 1708番12の9の4の2の1108

建物の名称 1108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 67.85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 さいたま市見沼区春野一丁目1758番13

地 目 宅地

地 積 6120.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市見沼区春野一丁目1708番12

地 目 宅地

地 積 15326.17平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34447250分の67850



物 件 明 細 書

令和 8年 9月16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】

B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 さいたま市見沼区春野一丁目 1708 番地 12

建物の名称 アーバンみらい東大宮東二番街第九一四一弍号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春野一丁目 1708 番 12 の 9 の 4 の 2 の 1108

建物の名称 1108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 67.85 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 さいたま市見沼区春野一丁目 1758 番 13

地 目 宅地

地 積 6120.30 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市見沼区春野一丁目 1708 番 12

地 目 宅地

地 積 15326.17 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34447250 分の 67850



令和8年(ケ)第 114号
令和8年 7月14日受理
令和8年 7月31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 さいたま市見沼区春野一丁目 1708番地12

建物の名称 アーバンみらい東大宮東二番街第九一四一弍号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春野一丁目 1708番12の9の4の2の1108

建物の名称 1108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 67.85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 さいたま市見沼区春野一丁目1758番13

地 目 宅地

地 積 6120.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市見沼区春野一丁目1708番12

地 目 宅地

地 積 15326.17平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34447250分の67850

(1 枚目)



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	さいたま市見沼区春野1丁目9番4-1108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	☐ 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 10,300円 修繕積立金 9,750円 円 円 円	令和8年7月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R8年2月分～R8年6月分 計100,250円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地（符号1, 2） ☐ 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, 2） ☐ 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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者) ■A(債務者兼所有者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書:B提示)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和6年9月15日	
最初の	契約日	令和6年9月13日	
契約等	期間	令和6年9月15日から ■令和8年9月14日まで2年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金64,000円(毎月27日限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金64,000円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		共益費月額6,000円の負担あり。	
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

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8年7月24日現在）。
令和8年2月分から令和8年6月分まで 金3,400円
- 2 1708番11・2753番1・2717番1・1758番15・1758番17の土地は、いずれも、所有名義を大宮市とする。現況は公衆用道路である。
- 3 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 1708番12の1
種類 事務所・集会室
 - (2) 家屋番号 1708番12の2
種類 電気室
 - (3) 家屋番号 1708番12の3
種類 電気室
 - (4) 家屋番号 1758番13
種類 受水槽・ポンプ室
 - (5) 家屋番号 春野一丁目1758番13の8の1
種類 電気室
 - (6) 家屋番号 春野一丁目1708番12の9の1の107
種類 電気室
 - (7) 家屋番号 春野一丁目1708番12の9の2の107
種類 電気室
 - (8) 家屋番号 春野一丁目1708番12の9の3の103
種類 電気室
 - (9) 家屋番号 春野一丁目1708番12の9の4の2の108
種類 電気室
 - (10) 家屋番号 春野一丁目1758番13の8の3の103
種類 電気室

(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
■ A (債務者兼所有者)	1 目的建物は、Bさんに賃貸しています。 2 Bさんから、競売に伴う内部調査の連絡票が投函されていた旨の連絡がきました。 2 最初に貸したのは一昨年で、まだ更新期限を迎えていません。 3 契約書を探したのですが、見つかりませんでした。Bさんの手元には契約書があるそうです。内部調査の時に、Bさんから契約書を見せてもらってください。 契約期間や賃料等、契約条件はBさんの手元にある契約書記載のとおりで問題ありません。 4 Bさんが、内部調査に立ち会ってくれます。
■ B (占有者)	1 目的建物は、私が居宅として使用し、一人で居住しています。 2 目的建物はAさんから賃借しています。契約条件等は、提示した賃貸借契約書のとおりです。 3 賃料の遅れはありません。 4 浴室の、温水式換気乾燥機が故障しているようです。操作パネルを操作してみたのですが、使えませんでした。 5 LDの電灯が点きません。電球が切れているものと思われ、カバーを外そうとしたのですが、外れませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

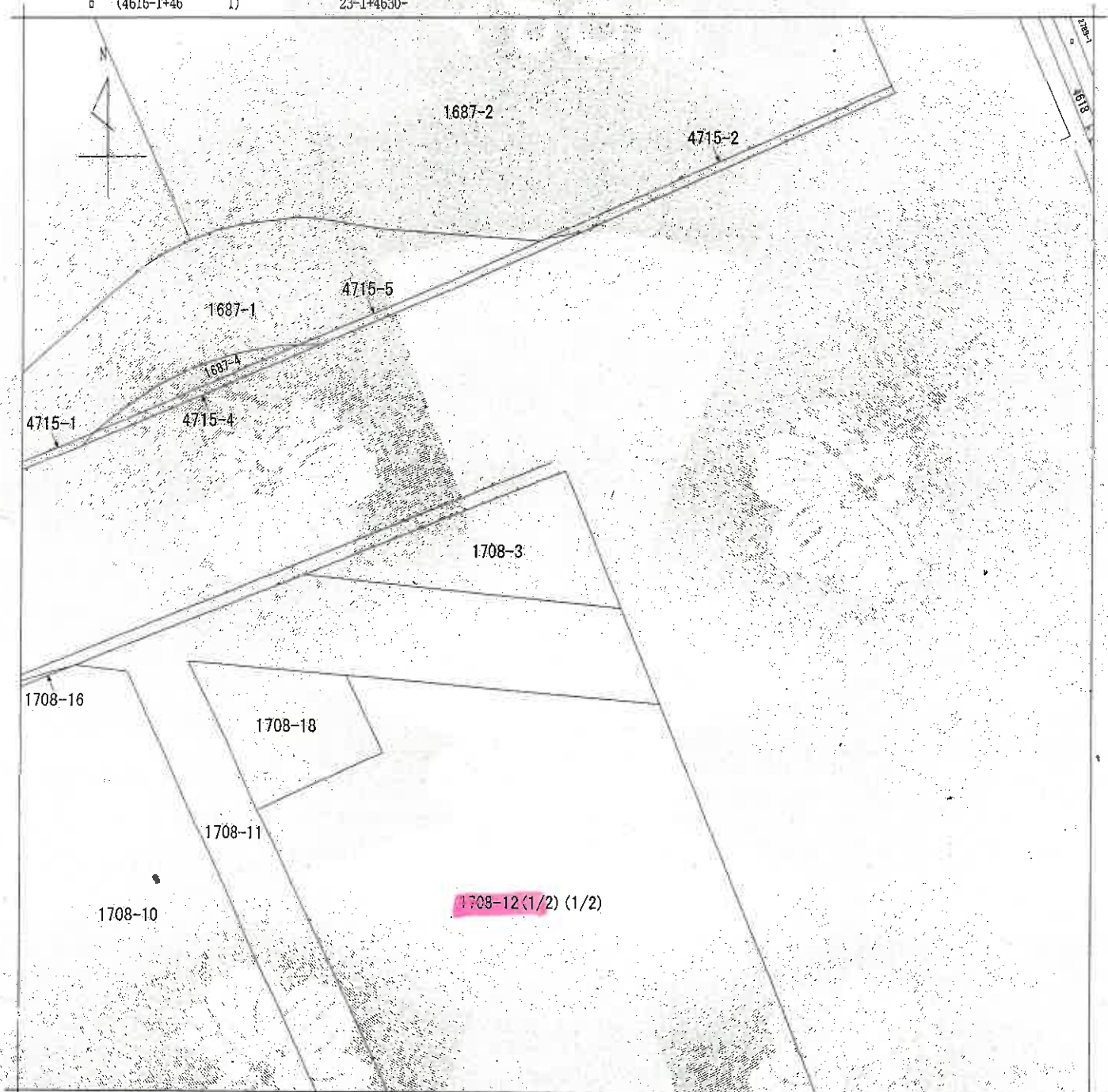
- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述及び関係人提示の賃貸借契約書等の内容を総合勘案し、占有関係については2枚目3枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

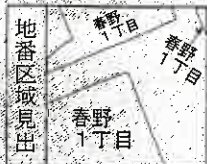
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年7月17日 (金) 12:55-13:05	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R8年7月21日 (火) 10:10-10:15	郵便	管理会社に対し, 管理費等滞納状況照会書を郵送
R8年7月21日 (火) 15:00-15:15	電話	債務者兼所有者Aから, 占有関係他について電話聴取
R8年7月28日 (火) 15:00-15:30	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, Bと面談 (評価人同行)
R8年7月30日 (木) 8:45-9:00	当庁	接道について土地全部事項証明書を徴求・登記された規約設定共用部分の建物全部事項証明書を徴求
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

4625-1 23-1+4630- 4616-1+46 1)
(4616-1+46 1) 23-1+4630-



(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	さいたま市見沼区春野一丁目			地番	1708番12		
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	平成4年2月10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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和8年5月7日

東京法務局

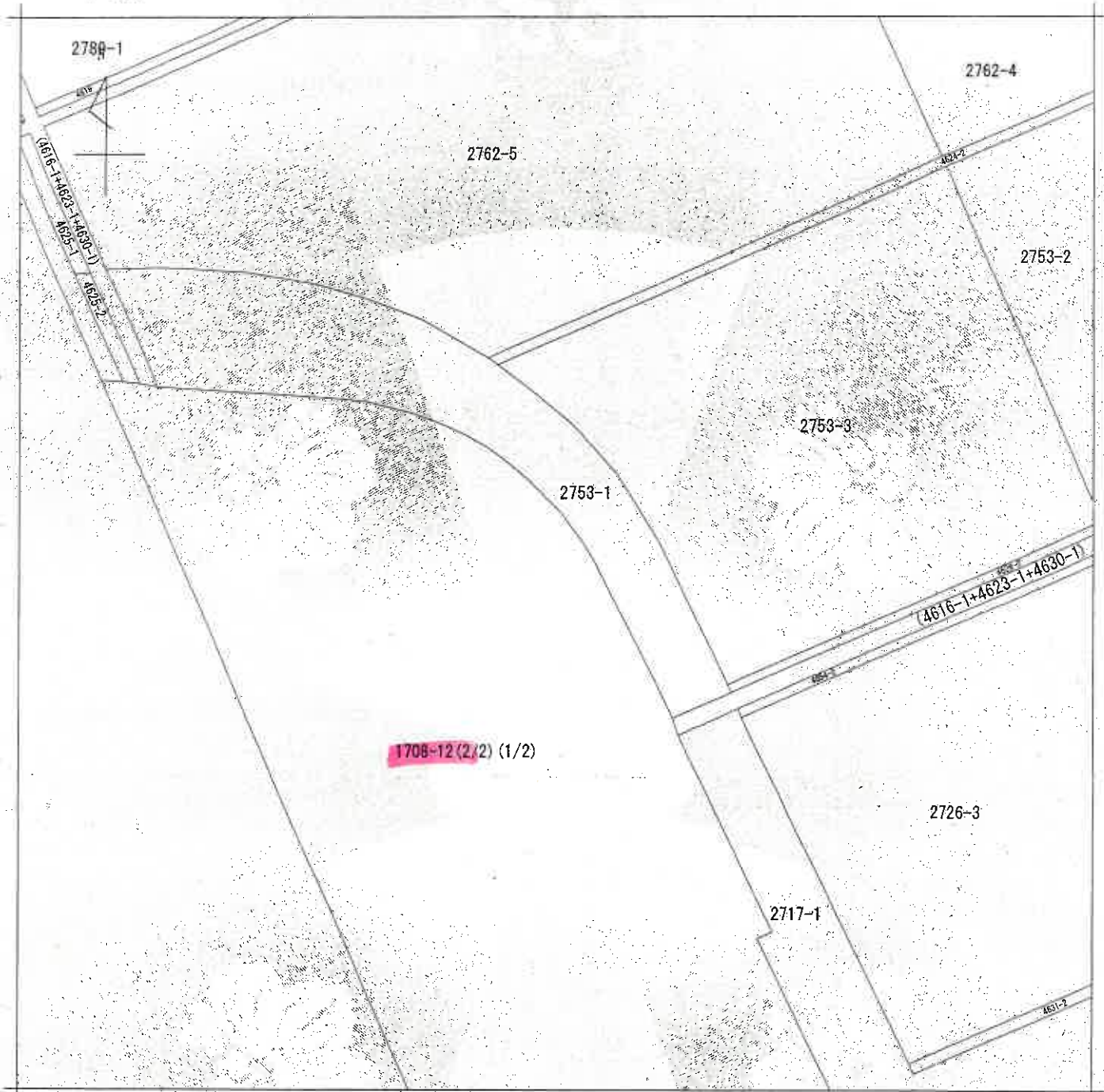
(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号: M00692

登記官

(8 枚目)

(1/4)



(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

春野1丁目

請求部	所在	さいたま市見沼区春野一丁目				地番	1708番12		
出力縮	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	平成4年2月10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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和8年5月7日

東京法務局

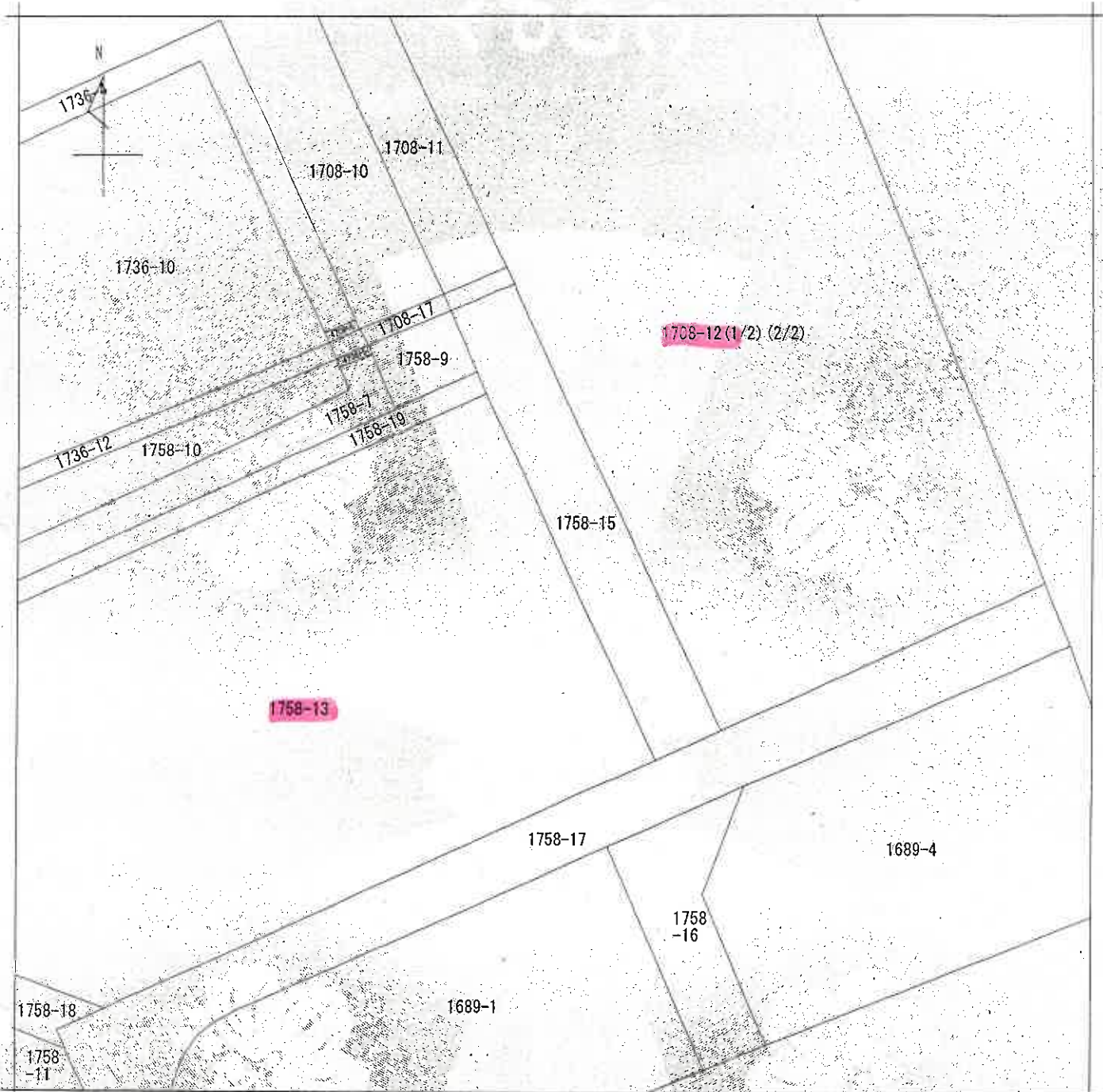
(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M00692

登記官

(9 枚目)

(2/4)



(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
春野1丁目

請 求 部 分	所 在			さいたま市見沼区春野一丁目		地 番	1708番12	
出 方 尺 寸	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	平成4年2月10日			備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 目	

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8年5月7日

東京法務局

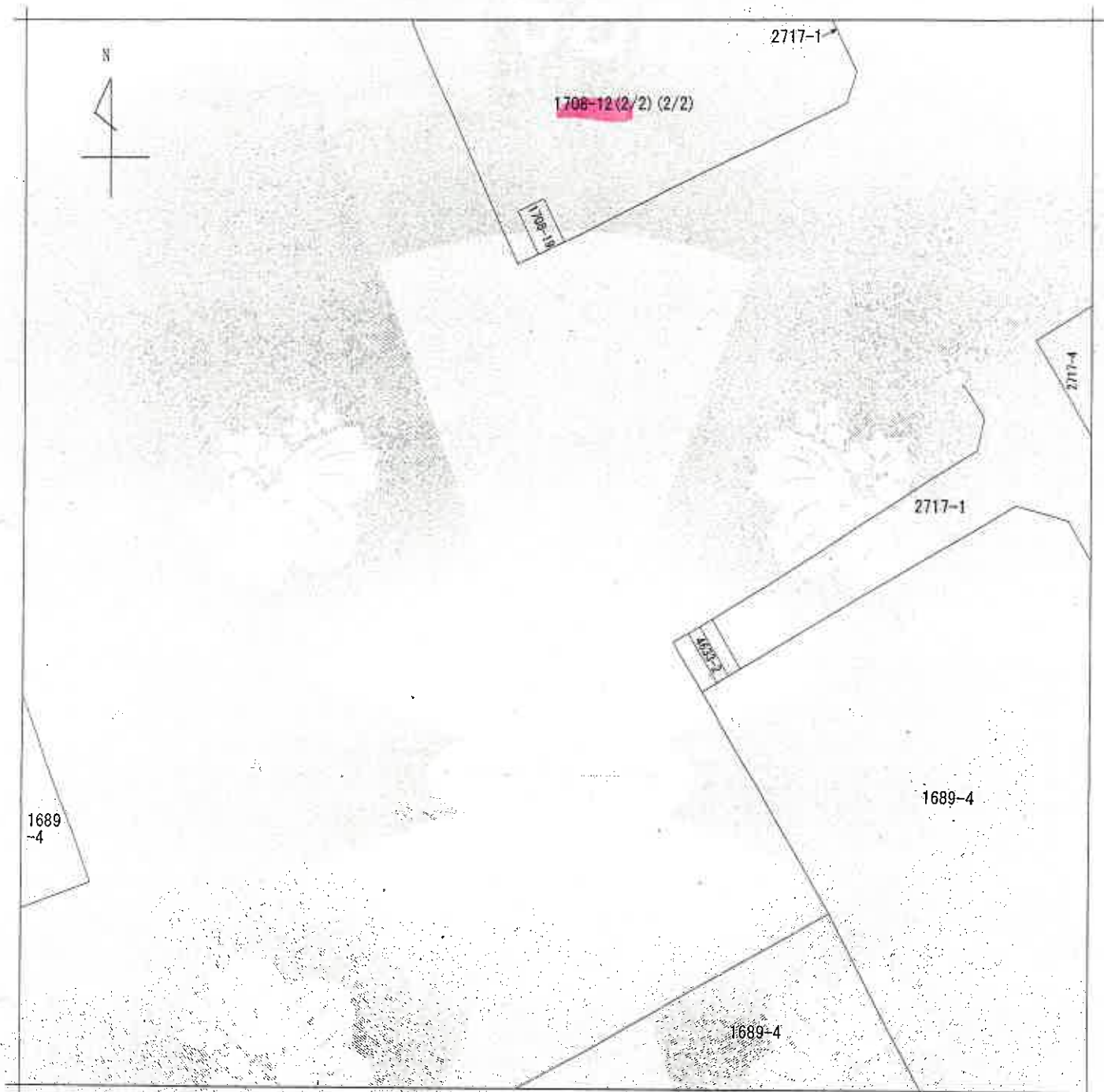
(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M00692

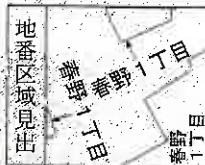
登記官

(10枚目)

(3/4)



(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 分	所 在	さいたま市見沼区春野一丁目			地 番	1708番12			
出 方 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 号 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	平成4年2月10日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 目	

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8年5月7日
東京法務局

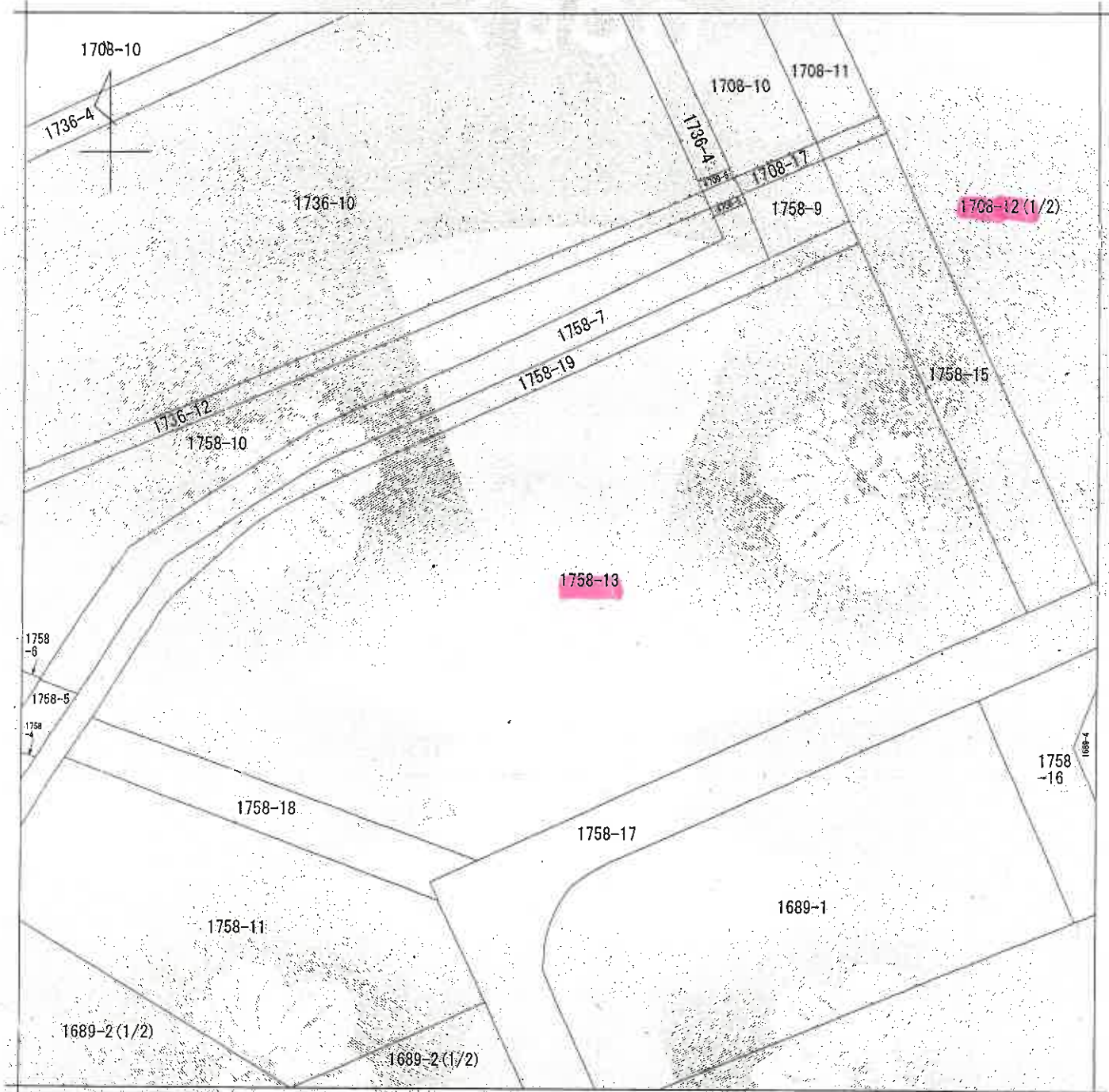
(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M00692

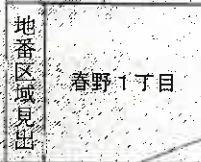
登記官

(11枚目)

(4/4)



(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	さいたま市見沼区春野一丁目			地番	1758番13		
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	平成4年2月10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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和8年5月7日

東京法務局

地図整理番号：M00690

登記官

(12枚目)

(1/1)

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま市地方事務局管轄)

令和8年5月7日

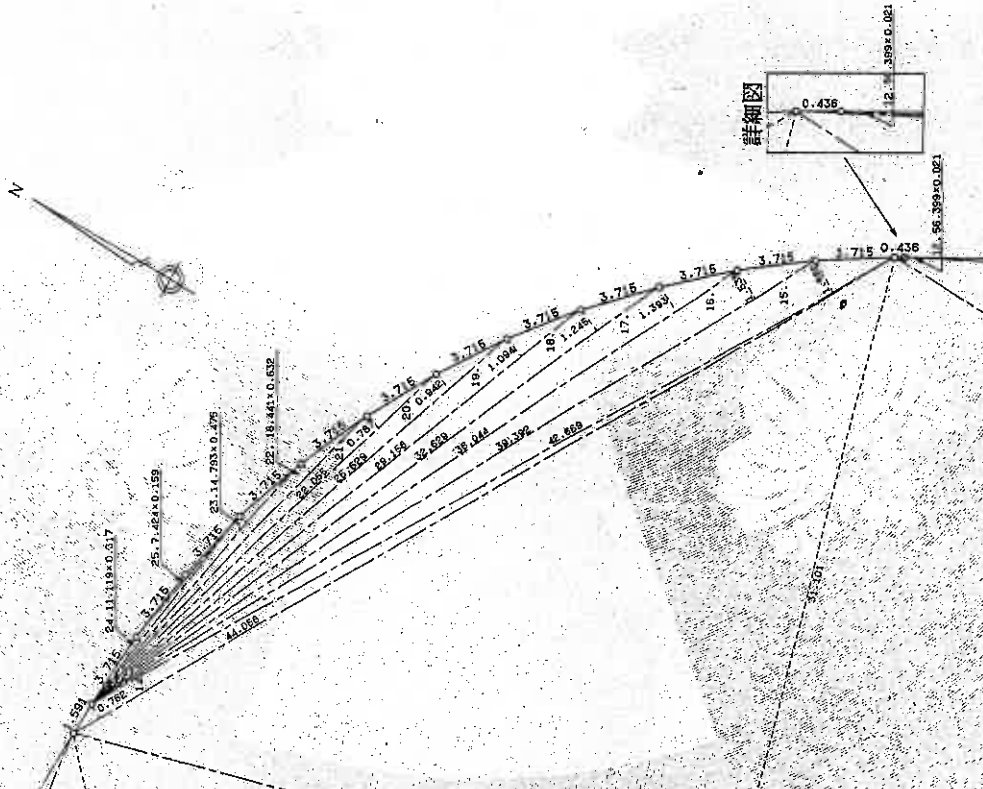
東京法務局

(13枚目)

登記簿

0325205

拡大図A 1:250



1708-11

地番 1708-12 1708-19

土地の所在 さいたま市 春日野一丁目

さいたま市 見沼区

N



拡大図A

①1708-12

拡大図B ②1708-19

詳細図

作製者

申請人

縮尺

1/1000

1/3 (3/3まで同ロ)

地積測量図

8.815

二丁

(本図は原本を70%に縮小)

0325206

2/3 地積測量図

地番	1708-12
土地の所在	大宮市春日一丁目 さいたま市見沼区



三斜求積表

地番	NO	延 辺	長 さ	積 算 面 積	地 積
1708-12	1	76.516	×	10.471	= 801.190358
①	2	153.517	×	56.772	= 9022.501124
	3	157.337	×	18.668	= 2937.167116
	4	157.337	×	51.532	= 8107.890284
	5	53.081	×	6.457	= 341.151587
	6	127.626	×	31.101	= 3969.296226
	7	101.312	×	28.207	= 2857.707584
	8	59.574	×	1.954	= 116.407596
	9	56.123	×	27.375	= 1536.367125
	10	48.101	×	3.745	= 180.138245
	11	44.944	×	6.407	= 287.968208
	12	58.399	×	0.021	= 1.184379
	13	55.984	×	2.498	= 139.799072
	14	44.058	×	0.762	= 33.572196
	15	42.669	×	1.682	= 71.769258
	16	39.392	×	1.539	= 60.624268
	17	36.044	×	1.393	= 50.209292
	18	32.629	×	1.245	= 40.623105
	19	29.156	×	1.094	= 31.696664
	20	25.629	×	0.942	= 24.142516
	21	22.055	×	0.787	= 17.357285
	22	18.441	×	0.632	= 11.654712
	23	14.793	×	0.479	= 7.026675
	24	11.119	×	0.317	= 3.524723
	25	7.424	×	0.169	= 1.180416
		合 計		30652.345714	
		合 計		15326.1728570	㎡

新地方法務局
8.8.15
処理

作製者	申請人	縮尺
		1/

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局管轄)

令和8年5月7日 東京法務局

(14枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法律局管轄)

令和8年5月7日

東京法律局

登記簿

(15枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

0325207

3/3

地積測量図

地番 1708-19

土地の所在 大宮市春野一丁目

さいたま市見沼区



拡大図 B

② 1708-19
① 1708-12

地番	NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
1708-19	1	7.605	x	3.411	=	25.940655
②	2	7.605	x	3.400	=	25.857000
合計					51.797655	
面積					25.898275	25.83

1756-17

4033-2

2717-1

測量士法第8.8.15条
処理

申請人

縮尺

1/250

作製者

0325246

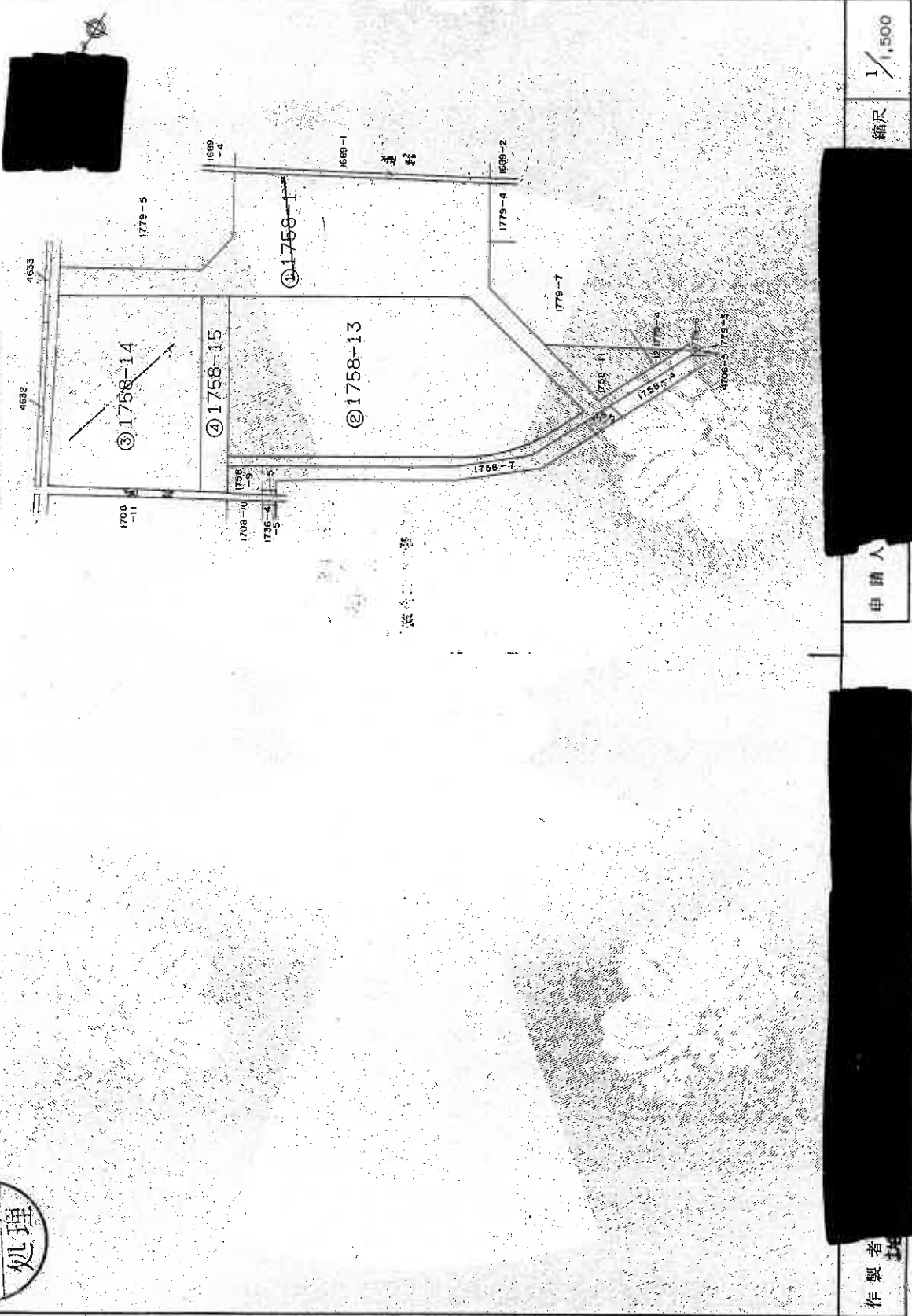
地番
1758-1, 1758-13
1758-14, 1758-15

土地の所在
さいたま市 春日野一丁目

土地積測量図
1689-1, 1758-13-15, 1768-12-全

登記局
6.1.21
処理

さいたま市 春日野一丁目
さいたま市 見沼区



作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

縮尺
1/1,500

(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。
(さいたま市地方事務局長印)

令和8年5月7日 東京法務局

登記官
(16枚目)

0325247

浦和地方法務局

6.1.21

処理

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局管轄)

令和8年5月7日

東京法務局

登記官

(17枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	側面積	地積
② 1758-13	1	99.766 X	46.965 =	4685.510190	
	2	99.766 X	48.642 =	4852.817772	
	3	57.515 X	5.209 =	298.595635	
	4	57.267 X	5.212 =	298.475604	
	5	57.054 X	5.214 =	297.479556	
	6	56.875 X	5.217 =	296.716875	
	7	56.734 X	5.221 =	296.208214	
	8	56.633 X	5.223 =	295.794159	
	9	56.571 X	5.228 =	295.753188	
	10	57.611 X	10.801 =	622.256411	
		合面積	12240.607604		
		合面積	6120.308020 m ²		6120.30
③ 1758-14	1	86.168 X	42.307 =	3645.509576	17枚巻に含
	2	86.168 X	40.809 =	3516.429912	
		合面積	7161.939488		
④ 1758-15	1	13.175 X	6.767 =	89.155225	35807.96-m ²
	2	16.070 X	2.489 =	39.998230	
	3	70.730 X	8.121 =	574.398330	
	4	70.730 X	9.960 =	700.227000	
	合面積		1403.778795		
① 1758-1	合面積		701.889325 m ²		701.88 m ²
	合面積		16310.2417270 m ²		
	合面積		10403.1629385 m ²		
		合面積	5907.0787885 m ²		5907.07 m ²

作製者

申請人

縮尺

1/1,000

○コンクリート

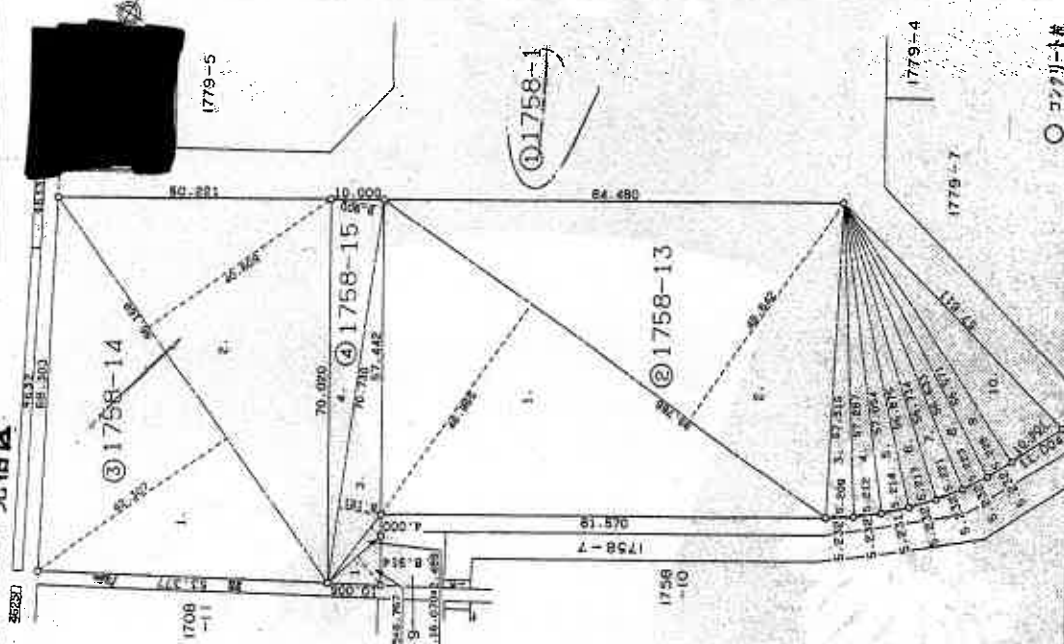
② 1689-1.1758-13.1758-15.1708-12-
4758-1.1758-13
1758-14.1758-15

地積測量図

大宮市春野一丁目
さいたま市見沼区

土地の所在

地番



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局管轄)
令和8年5月7日 東京法務局

令和8年5月7日 東京法務局

莫如之

(18 枚目)

0504953

平

家壁番号

春野一丁目1708-12

野一 春野一

さいたま市見沼区

建築物の存する部分 11階

建物の番号 1108

2753-1

1708
-111

積求

0.380	x	2.714	=	1.031320
11.680	x	5.735	=	66.984800
-0.250	x	0.250	=	-0.062500
-0.250	x	0.400	=	-0.100000

合計	67.853620
床面積	67.85m ²

(本図は原本を70%に縮小)

♂ 写真撮影位置

作者

只 錄

056

班
班

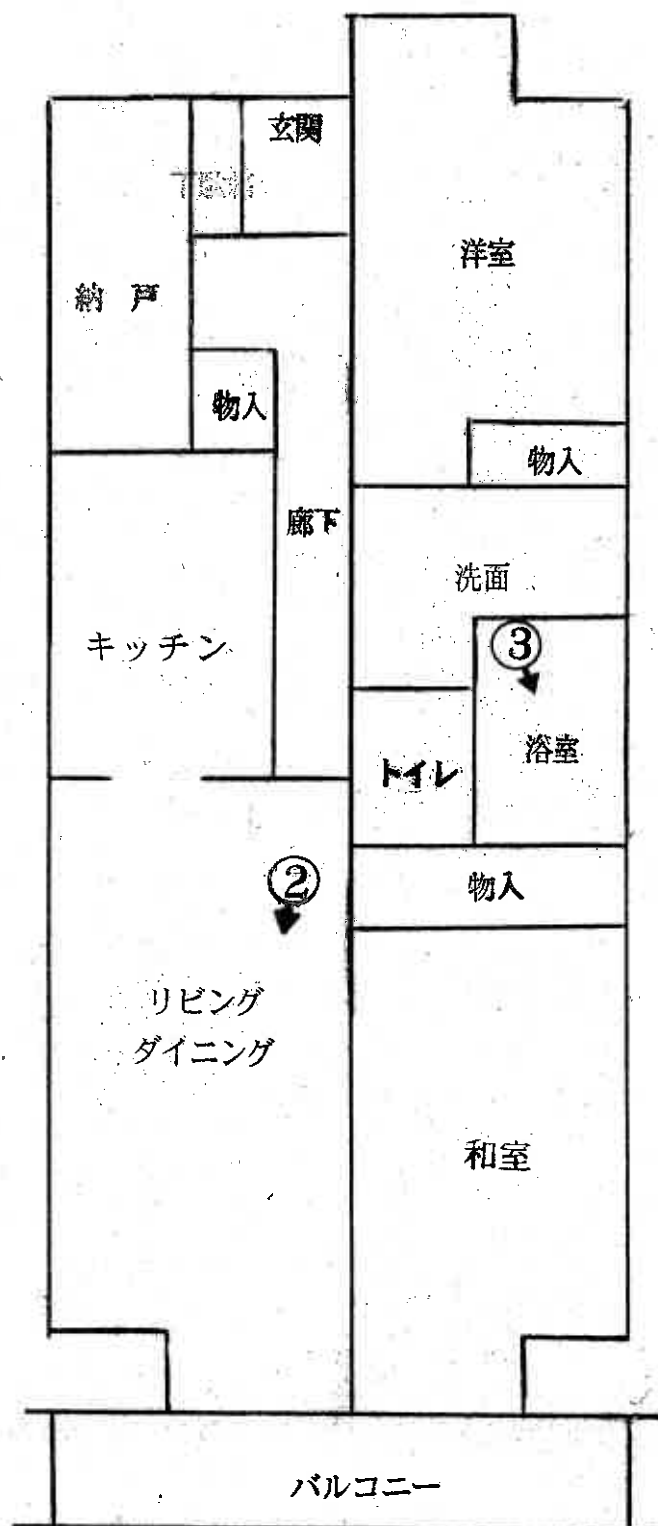
11

1/

(蘇州全十卷)國語家語十五卷

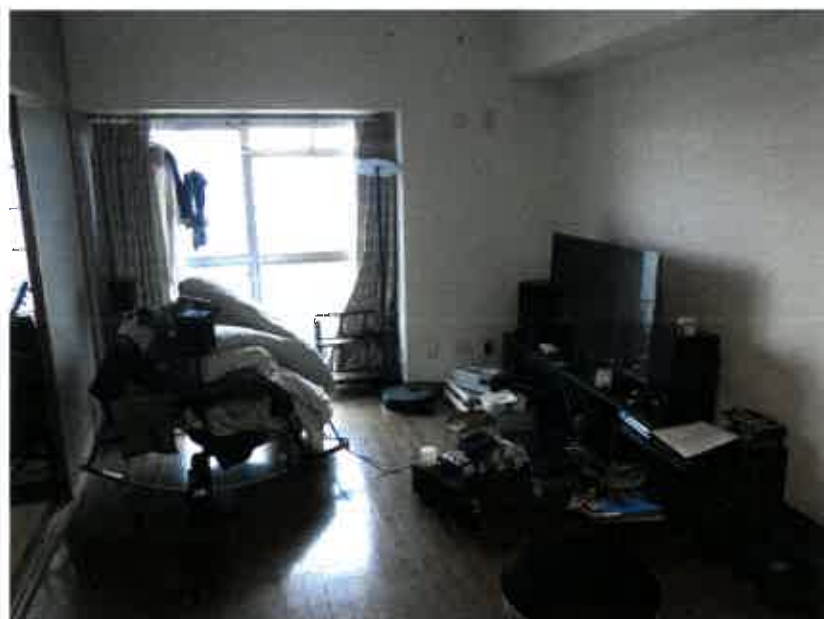
地圖整理番号:M00694

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

(20枚目)

令和8年（ケ）第114号
令和8年7月28日 現地調査
令和8年8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
風岡 淳 一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区春野一丁目 1708 番地 12

建物の名称 アーバンみらい東大宮東二番街第九一四一弍号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春野一丁目 1708 番 12 の 9 の 4 の 2 の 1108

建物の名称 1108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 67.85 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 さいたま市見沼区春野一丁目 1758 番 13

地 目 宅地

地 積 6120.30 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市見沼区春野一丁目 1708 番 12

地 目 宅地

地 積 15326.17 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34447250 分の 67850



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 6, 0 7 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 5 8 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		
	本件土地上、本件一棟の建物、本件土地上の目的外一棟の建物に下記規約設定共用部分の登記がある。 家屋番号：春野一丁目1708番12の9の1の107（種類：電気室） 家屋番号：春野一丁目1708番12の9の2の107（種類：電気室） 家屋番号：春野一丁目1708番12の9の3の103（種類：電気室） 家屋番号：春野一丁目1708番12の1（種類：事務所・集会室） 家屋番号：春野一丁目1708番12の2（種類：電気室） 家屋番号：春野一丁目1708番12の3（種類：電気室） 家屋番号：春野一丁目1708番12の9の4の2の108（種類：電気室） 家屋番号：春野一丁目1758番13（種類：受水槽・ポンプ室）		

家屋番号：春野一丁目1758番13の8の1（種類：電気室）
家屋番号：春野一丁目1758番13の8の3の103（種類：電気室）

本件専有部分は最先順位の抵当権の設定登記後に占有を開始した賃借人の占有が認められるが、本件評価は当該賃借人が買受人の引受けとならないものとして行った。

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	ＪＲ宇都宮線「東大宮」駅の北東方約2,720m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中層及び中高層の共同住宅が建ち並ぶ地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 防火地域 高度地区(15m)、アーバンみらい東大宮地区地区計画
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	21,446.47㎡ やや不整形(飛地) 平坦
接面道路の状況 (1708番12)	北東約15.5～18.0m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南東約9m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南西約10m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	本件マンション及び目的外マンション等の敷地	
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	1758番13の土地の接面道路は次の通りである。 南東約9m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高に接面 南西側4m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高に接面 北西側4m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高に接面 本件土地は立地適正化計画の居住誘導区域内・都市機能誘導区域外に設定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーバンみらい東大宮東二番街第九-四-貳号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数67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13年4月26日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約25年
構造	鉄筋コンクリート造、12階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイル、その他 その他：
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、その他
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：アーバンみらい東大宮東二番街団地管理組合 管理会社：日本総合住生活(株) 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 11階 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	2LDK+S 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、合板、その他 床： フローリング、畳、その他 設 備： 電気、ガス、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	良好
管 理 費 等	管 理 費： 10,300 円（月額） 修繕積立金： 9,750 円（月額） 滞 納 額： あり（令和8年7月24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	賃借人が居宅として利用している。
特 記 事 項	本件専有部分の賃貸借契約の概要は下記のとおりである。 占有開始時期：令和6年9月15日 契約日：令和6年9月13日 契約期間：令和6年9月15日から令和8年9月14日（2年間） 賃料：月額64,000円 管理費：6,000円 敷金：64,000円 更新料：新賃料の1か月分

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
330,000	67.85	0.50	11,200,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数約25年、経済的残存耐用年数約25年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)0%

(計算式) $25 / (25 + 25) \times (1 - 0)$

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
98,600	1.02	21,446.47	1.0	67,850/34,447,250	4,250,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま見沼-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 103,000\text{円/m}^2 & \times & 101/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/104 & \div & 98,600\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：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、街路条件が劣るが、交通接近及び環境条件が優る。

イ 個別格差：四方路、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
11,200,000	4,250,000	0.6	1.06	9,830,000

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：5階南向き中間部屋を標準とし、階層別(11/12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) (6.1 %)			
			エ	オ	カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
1, 102, 403 (17.4 %)	425, 900	6.6	6, 259, 439 円	0.8372	5, 240, 402 (82.6 %)	6, 340, 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

$$1 \div (1 + 6.1\%)^3 = 0.8372$$

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	9,830,000	1.00	9,830,000
② 収 益 価 格	——		6,340,000
③調整後の価格	9,130,000		

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
9,130,000	1.0	0.7	0.95		6,070,000

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

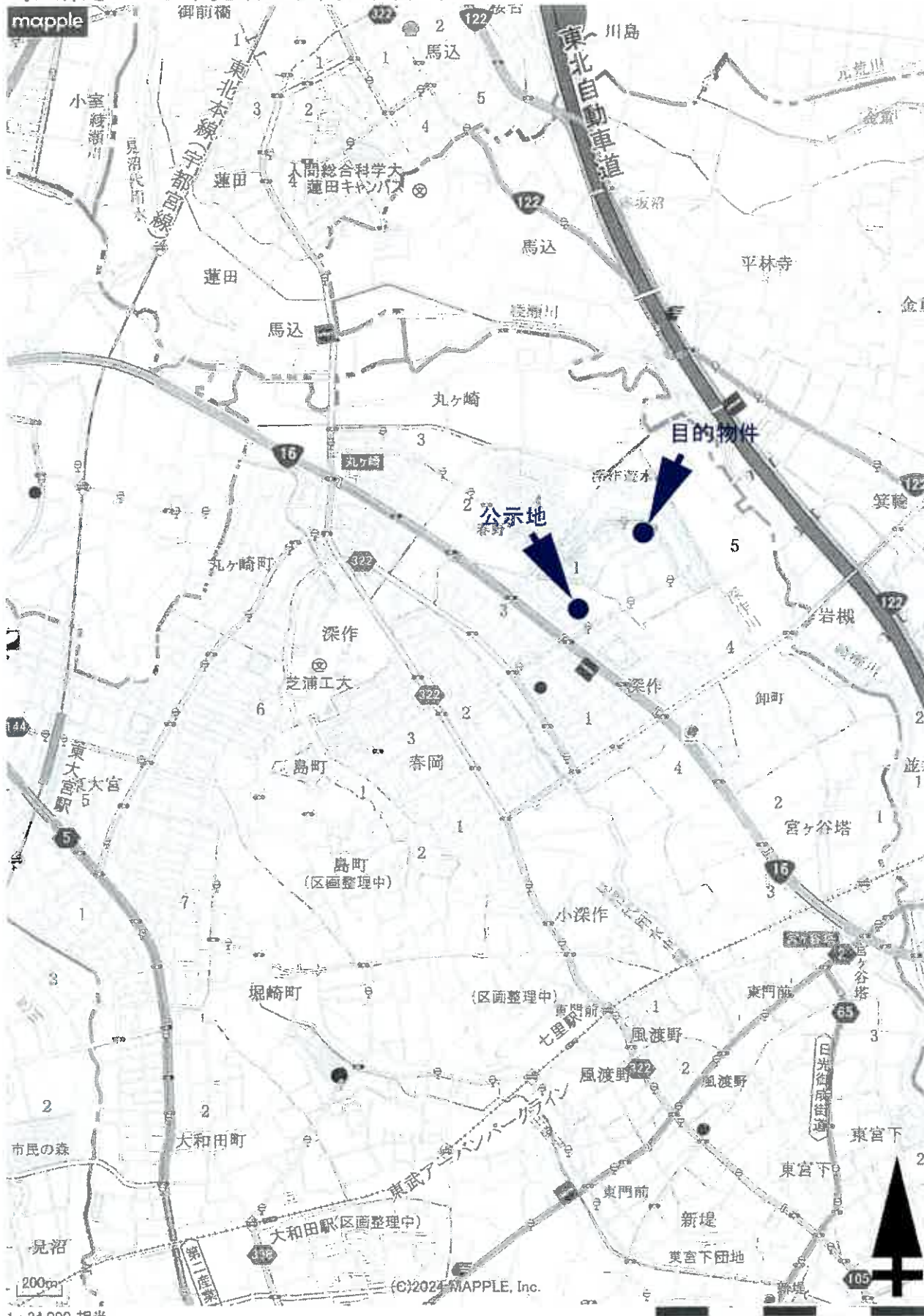
第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま見沼-1）
所 在：さいたま市見沼区深作3丁目39番9
価 格：103,000円/㎡
位 置：JR宇都宮線「東大宮」駅約3,000m（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：200㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：北東6m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：一般住宅が多い、閑静な区画整理済みの住宅地域

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

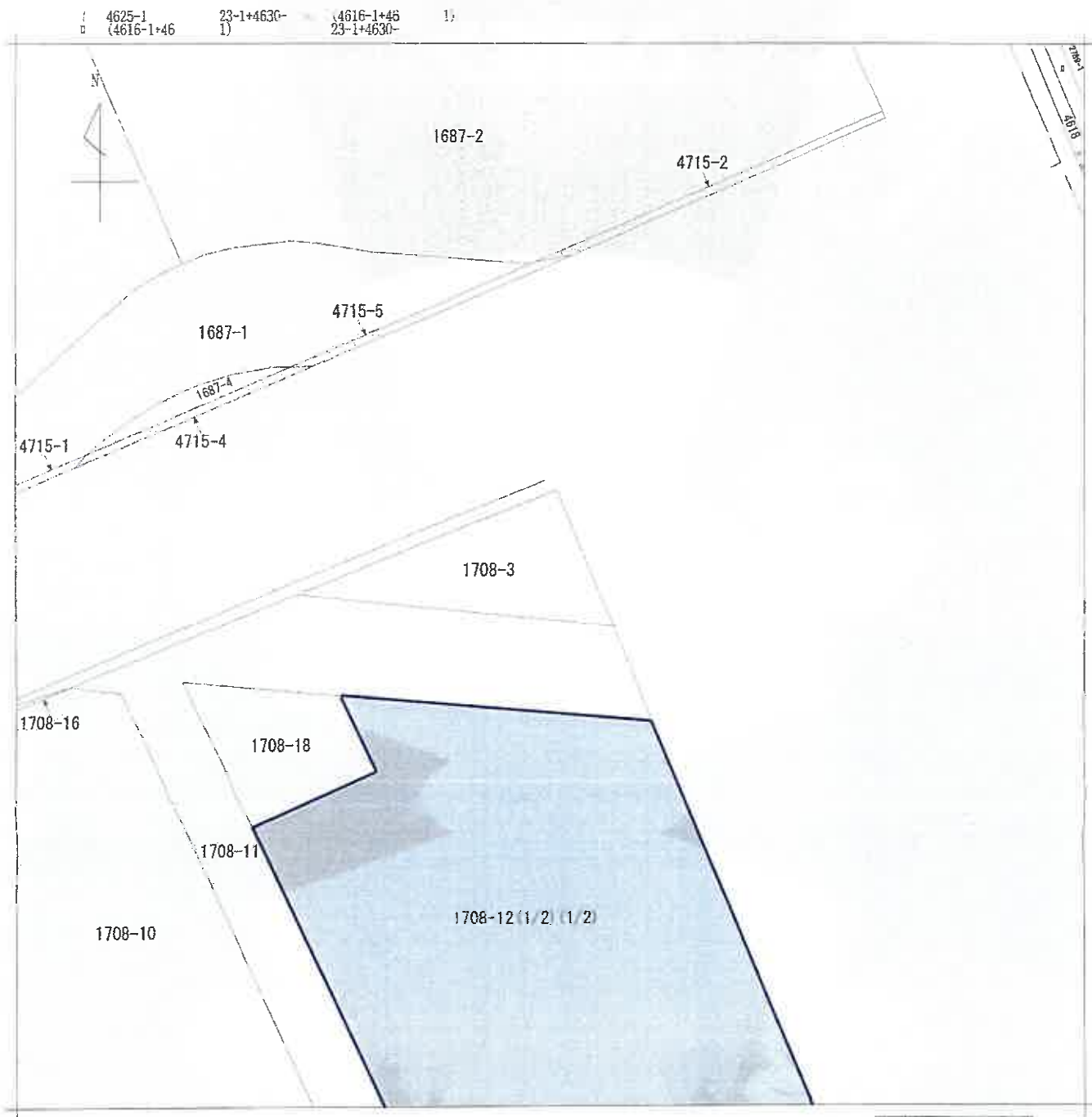
埼玉県さいたま市見沼区春岡2丁目 付近



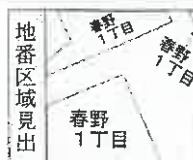
印刷中心は 東経 139度39分36秒 北緯 35度57分 7秒

スーパーマップルデジタル 25

株式会社マップル



(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	さいたま市見沼区春野一丁目				地番	1708番12			
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	平成4年2月10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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和8年5月7日

東京法務局

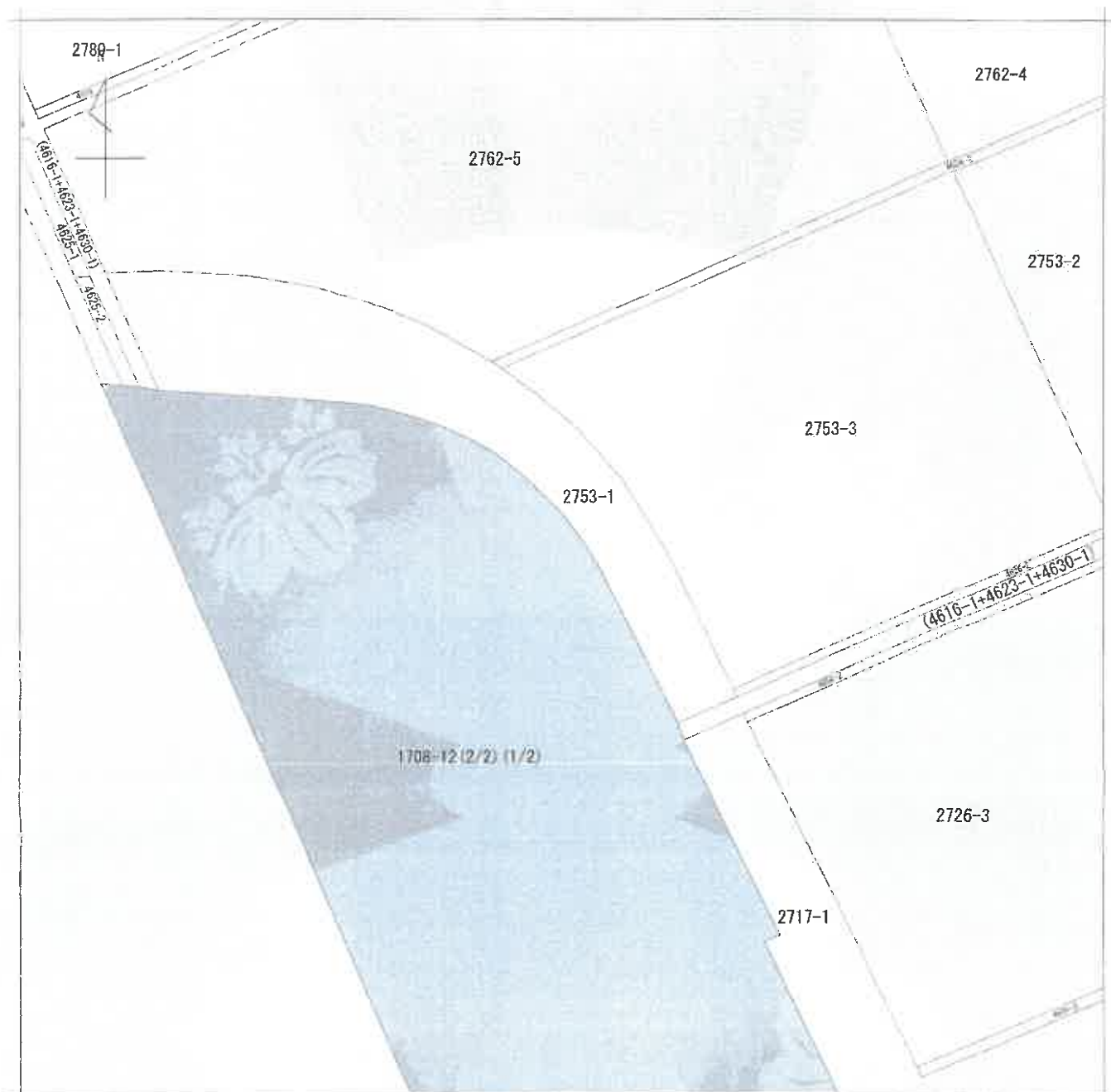
地図整理番号：M00692

登記官

(1/4)



A3をA4に縮小



(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

春野1丁目

請求部分	所在地				さいたま市見沼区春野一丁目		地番	1708番12				
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	平成4年2月10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。

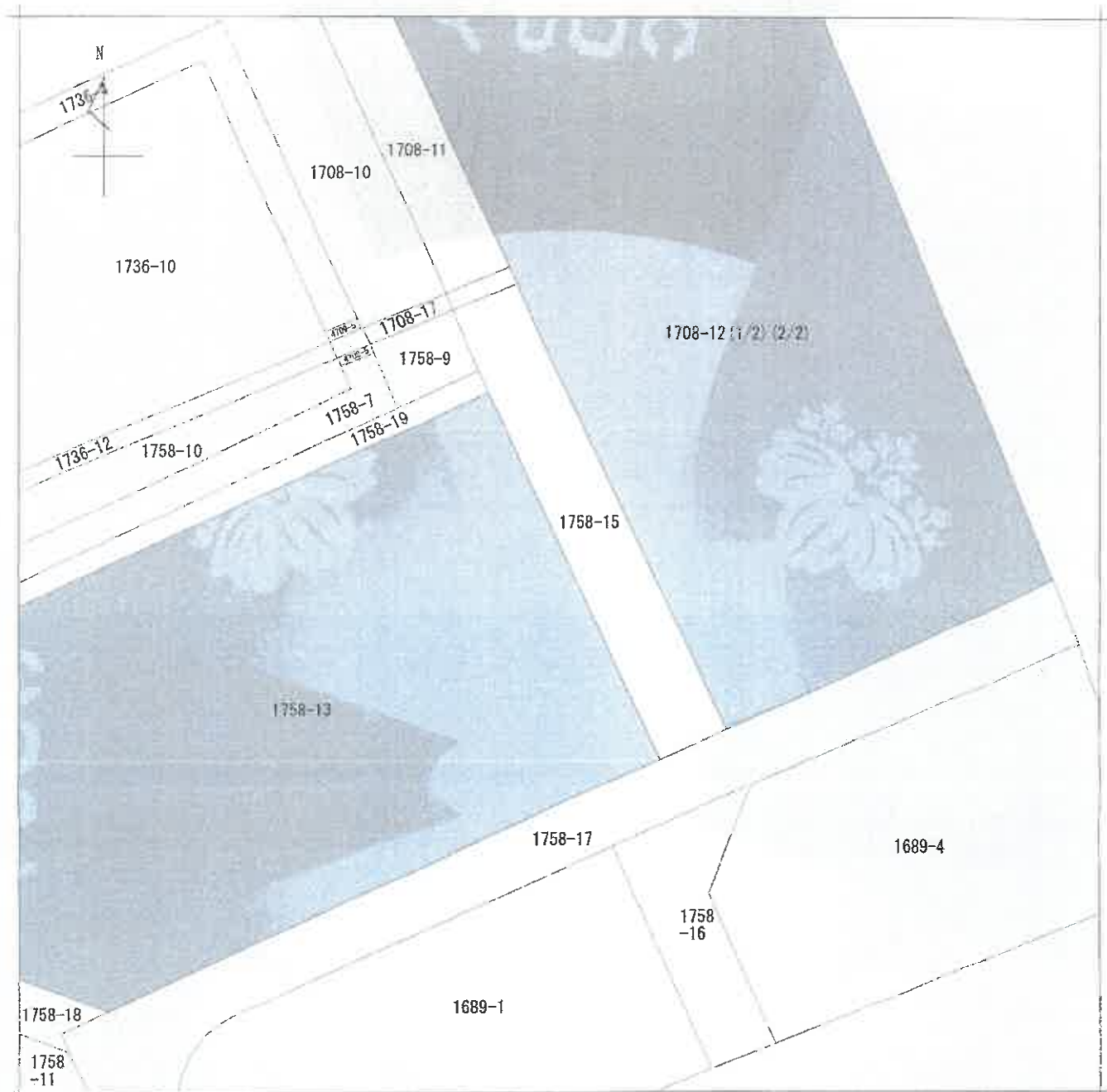
(さいたま地方法務局管轄)
令和8年5月7日
東京法務局

地図整理番号: M00692

登記官

(2/4)

A3をA4に縮小



(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

春野1丁目

請求部	所在	さいたま市見沼区春野一丁目				地番	1708番12			
出力縮	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	平成4年2月10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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和8年5月7日
東京法務局

地図整理番号: M00692

登記官

(3/4)

A 3をA 4に縮小



(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	さいたま市見沼区春日野一丁目			地番	1708番12		
出力縮	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	平成4年2月10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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和8年5月7日
東京法務局

地図整理番号：M00692

登記官

(4/4)

A3をA4に縮小



(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

春野1丁目

請求部	所在	さいたま市見沼区春野一丁目				地番	1758番13		
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	平成4年2月10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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和8年5月7日
東京法務局

地図整理番号: M00690

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23年5月31日

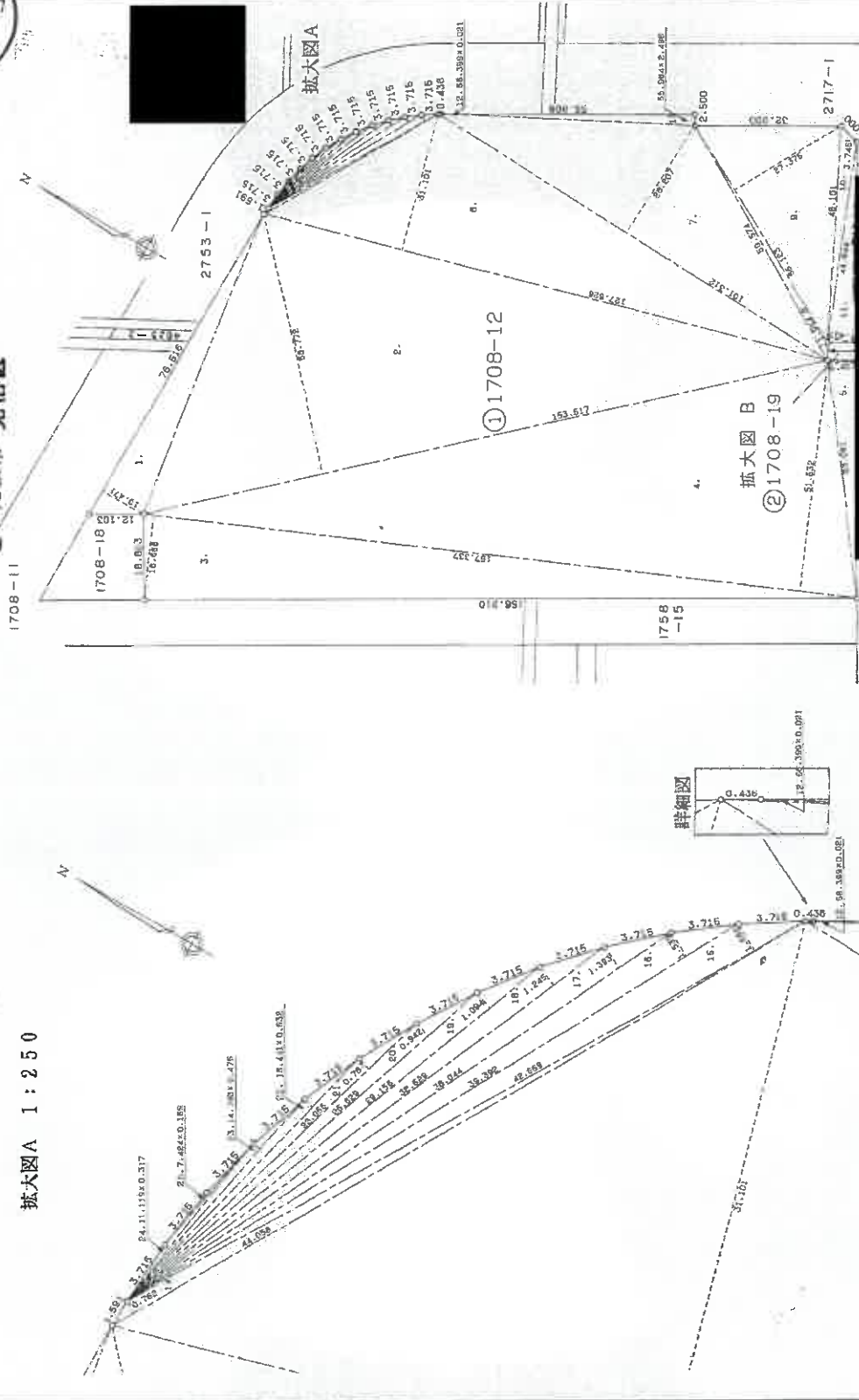
0325205

拡大図A 1:250

地番 1708-12 1708-19
土地の所在 大宮市春野一丁目
さいたま市見沼区

1/3 (3/5まで同シ)
地積測量図

0.815
坪



製作者

年 8 月 6 日 (製)

申請人

縮尺 1/1000

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。
(さいたま市地方法務局管轄)
令和 8 年 5 月 7 日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成23年5月31日

0325206

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(さいたま地方方法務局蔵)

令和8年5月7日 東京法務局

登記官

2/3 地積測量図

地番 1708-12

土地の所在 大宮市春野一丁目

さいたま市見沼区

三斜求積表

地番 NO	辺	高さ	倍面積	地積
1708-12	1	76.516 x	10.471 =	801.199036
①	2	153.517 x	58.772 =	9022.501124
3	3	157.337 x	18.668 =	2937.167116
4	4	157.337 x	51.532 =	8107.890284
5	5	53.081 x	6.427 =	341.151587
6	6	127.626 x	31.101 =	3969.296226
7	7	101.312 x	28.207 =	2857.707584
8	8	59.574 x	1.954 =	116.407596
9	9	56.123 x	27.375 =	1536.367125
10	10	48.101 x	3.745 =	180.138245
11	11	44.944 x	6.407 =	287.958208
12	12	56.399 x	0.021 =	1.184379
13	13	55.964 x	2.498 =	139.798072
14	14	44.058 x	0.762 =	33.572196
15	15	42.669 x	1.682 =	71.769258
16	16	39.392 x	1.539 =	60.624280
17	17	36.044 x	1.393 =	50.209292
18	18	32.629 x	1.245 =	40.623105
19	19	29.156 x	1.084 =	31.898664
20	20	25.629 x	0.942 =	24.142518
21	21	22.055 x	0.787 =	17.357285
22	22	18.441 x	0.632 =	11.654712
23	23	14.793 x	0.476 =	7.026675
24	24	11.119 x	0.317 =	3.524723
25	25	7.424 x	0.159 =	1.180416
合計			30652.345714	
面積			15326.1728570 ㎡	15326.17 ㎡

縮小方法記録
8.8.15
処理

縮尺 1/

申請人

年 8 月 6 日(作製)

作製者

登記年月日：平成23年5月31日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局管轄)

令和8年5月7日 東京法務局

登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

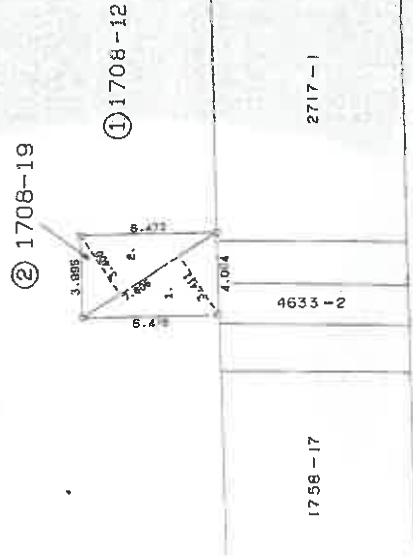
地番	1708-19
土地の所在	大宮市春日一丁目

さいたま市見沼区

拡大図 B

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1708-19 ①	7.605 ×	3.411 =	25.940655	
②	7.605 ×	3.400 =	25.857000	
	合計	51.797655		
	面積	25.8988275 m ²		25.89 m ²



縮小方法表示
8.8.15
処理

縮尺 1/250

申請人

作製者

8月6日作製

登記年月日：平成6年1月21日

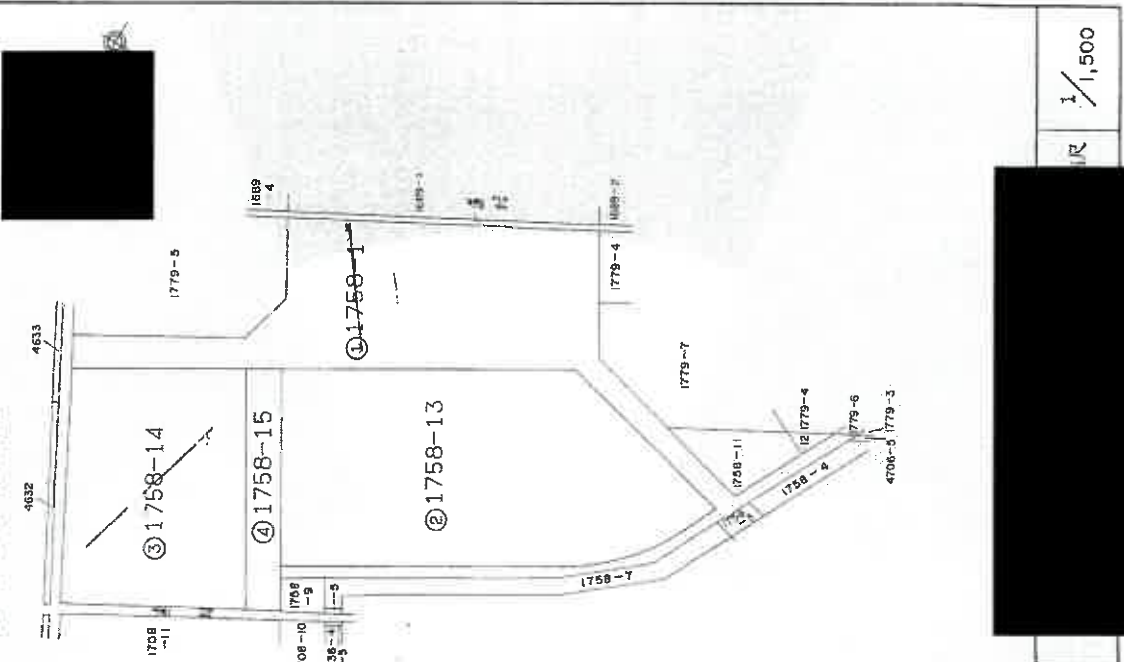
0325246



②1689-1, 1758-13-15, 1708-12, 土地所在図
1758-1, 1758-13
1758-14, 1758-15
地積測量図

大宮市 春野一丁目
さいたま市 見沼区

地番
土地の所在



申請人

6年1月5日作製

作

1/1,500

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印)
令和8年5月7日 東武事務所

登記官

