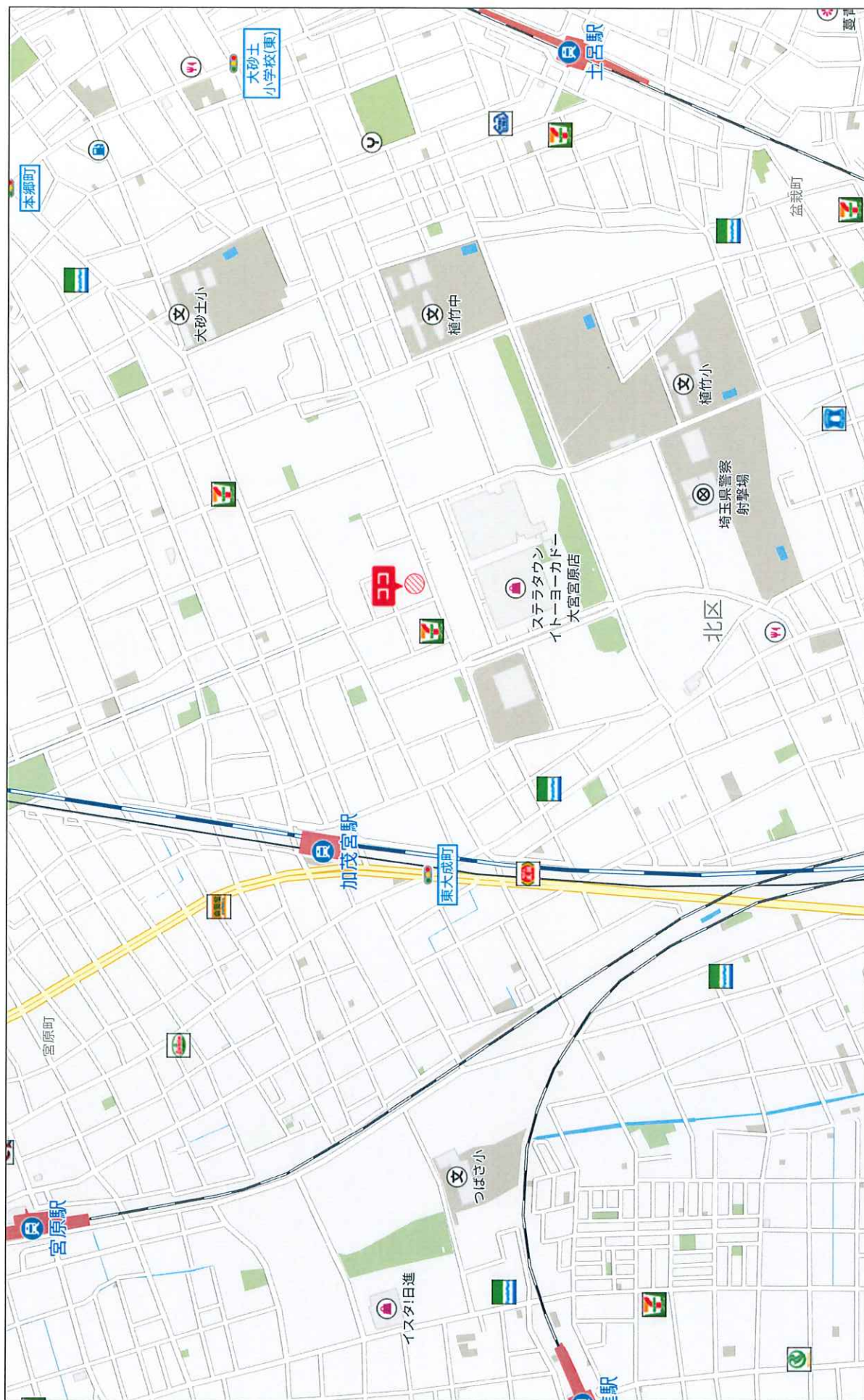


|                                                     |                                   |                                  |           |                   |   |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------|-------------------|---|
| 用途                                                  | 収益物件（一棟）・ビル（店舗）物件名：ステラロサビル        |                                  |           |                   |   |
| 所在地                                                 | 住居表示                              | 埼玉県さいたま市北区宮原町1-132-1             |           |                   |   |
|                                                     | 地番                                | 埼玉県さいたま市北区宮原町1-132-1             |           |                   |   |
| 交通                                                  | 伊奈線（ニューシャトル）加茂宮駅 徒歩9分             |                                  |           |                   |   |
| 地積                                                  | 330.25 m <sup>2</sup> (99.9 坪) 公簿 |                                  |           |                   |   |
| 価格                                                  | 3億2800万円（税込）                      |                                  |           |                   |   |
| 地目                                                  | 宅地                                | 用途地域                             | 工業地域      |                   |   |
| 容積率                                                 | 200%                              |                                  | 建蔽率       | 60%               |   |
| 都市計画法                                               | 市街化区域                             |                                  |           |                   |   |
| 防火指定                                                |                                   |                                  | 高度指定      |                   |   |
| 日影規制                                                |                                   |                                  | 都市計画      | 無・有（            ） |   |
| その他                                                 | 建築基準法第22条指定区域                     |                                  |           |                   |   |
| 道路                                                  | 南側約19.5m（公道）接道約12.13m             |                                  |           |                   |   |
| 道路負担                                                |                                   |                                  |           |                   |   |
| 現況                                                  | 賃貸中                               | 築年                               | 平成30年 6月築 | 検済                | 有 |
| 建物                                                  | 構造                                | 軽量鉄骨造陸屋根スレート葺 2階                 |           |                   |   |
|                                                     | 延床面積                              | 387.96 m <sup>2</sup> (117.35 坪) |           |                   |   |
| 引渡し                                                 | 相談                                |                                  | 施工会社      | パナソニックホームズ株式会社    |   |
| 備考 年額収入18,147,360円 月額収入1,512,280円 表面 利回り 5.53% 満室想定 |                                   |                                  |           |                   |   |
| ・ 医療系（歯科・美容外科）収益物件                                  |                                   |                                  |           |                   |   |
| ・ 2025年度固定資産評価額：土地41,841,023円 建物30,400,115円         |                                   |                                  |           |                   |   |
| ・ 2025年度固都税額年額：943,578円                             |                                   |                                  |           |                   |   |
| 物件ルート：売主⇒当社                                         |                                   |                                  |           |                   |   |

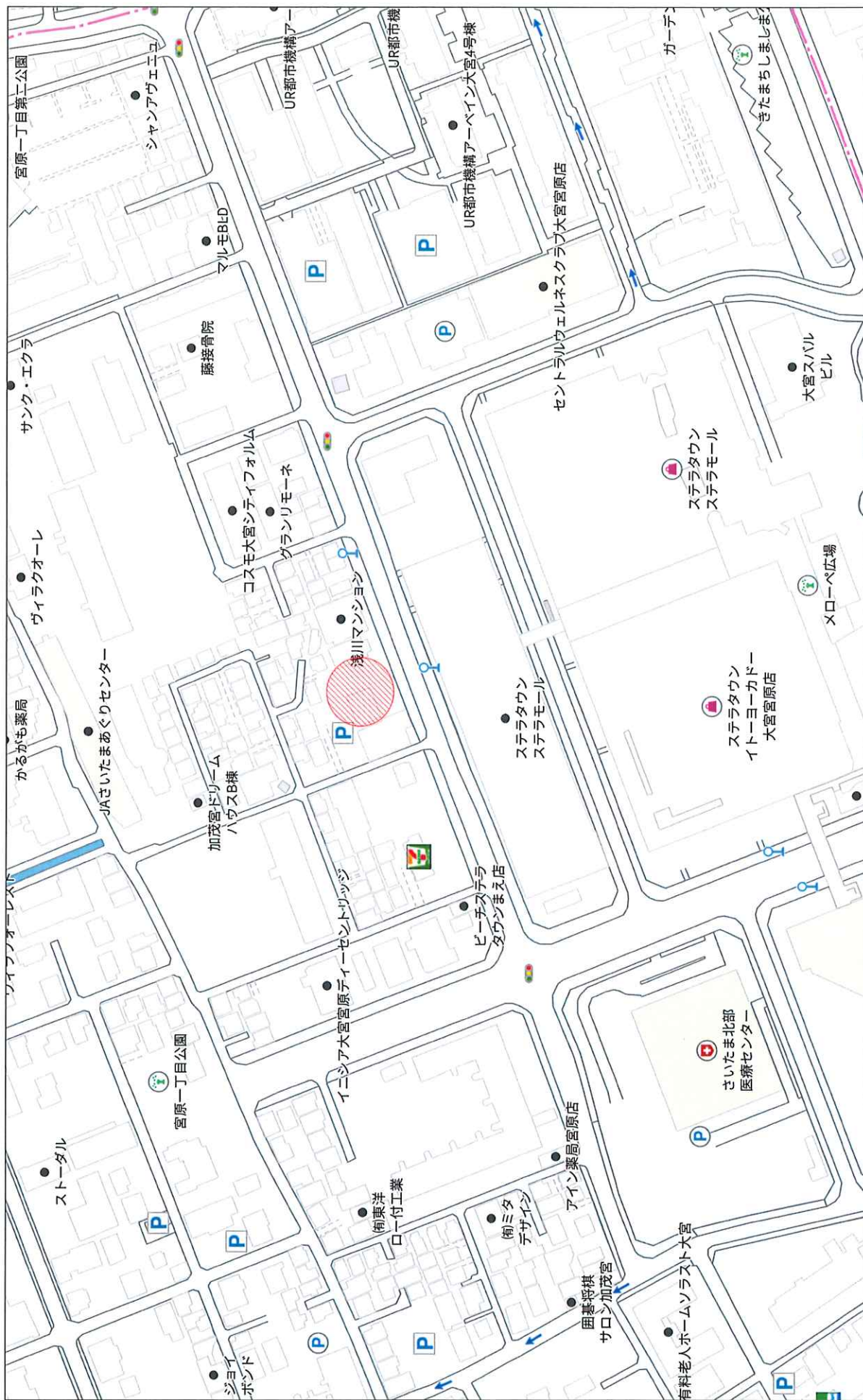
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



500m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

株式会社ミタ・コーポレーション  
P220002980-20250804113427



140m

1:2599

# ステラロサビル

更新日／ 2025年7月1日  
出力日／ 2025年7月1日

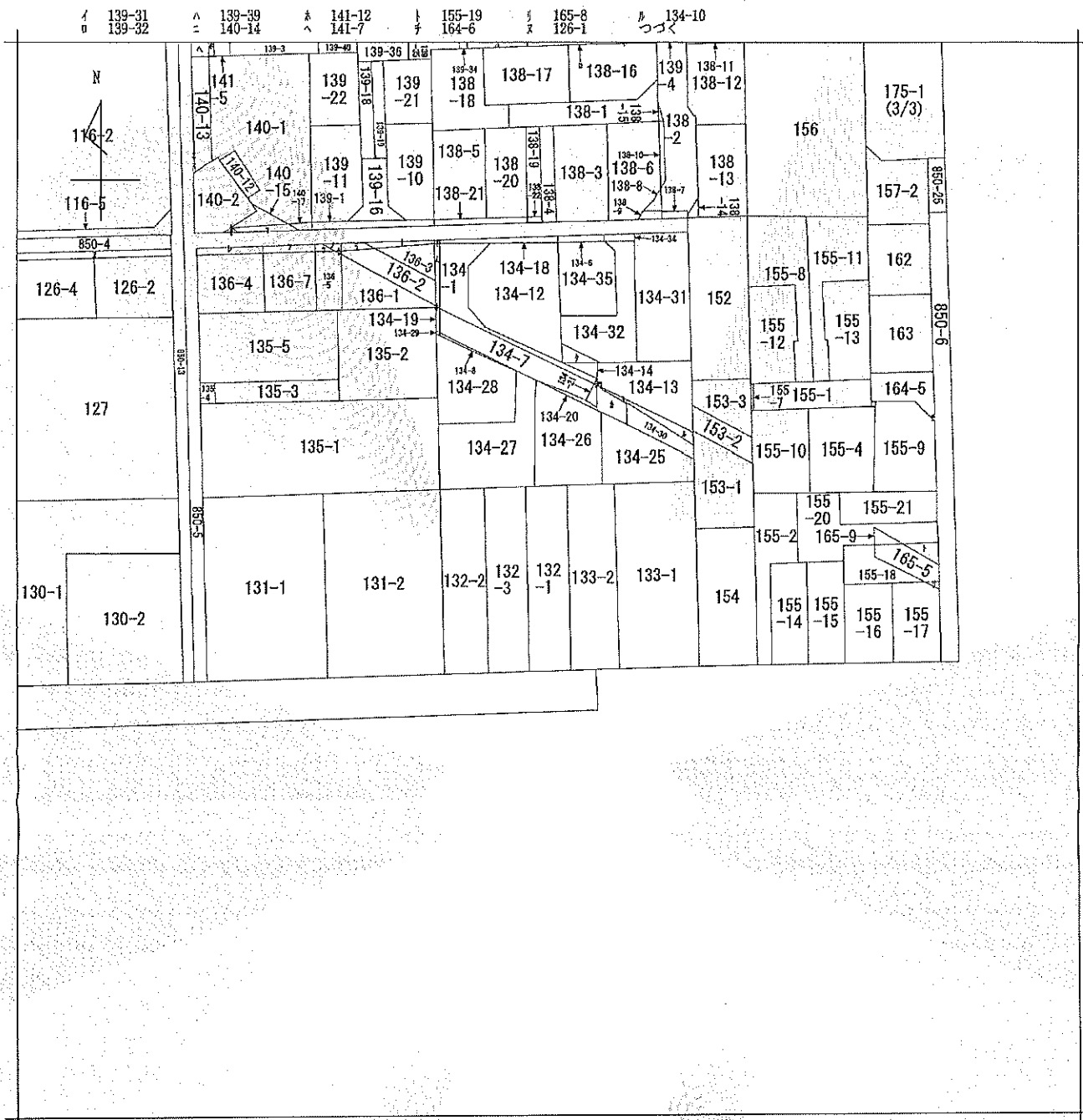
| 号 室 | 形態 | 床面積 (㎡) | 属性 | 月額賃料       | 月額共益費   | 月額合計       | 敷金          | 契約期間                    | 備 考    |
|-----|----|---------|----|------------|---------|------------|-------------|-------------------------|--------|
| 1階A | 店舗 | 82.38   | 個人 | ¥385,000   | ¥27,280 | ¥412,280   | ¥3,500,000  | 2023年8月4日 ~ 2028年8月3日   | 歯医者    |
| 1階B | 店舗 | 305.58  | 個人 | ¥1,034,000 | ¥66,000 | ¥1,100,000 | ¥9,400,000  | 2025年6月30日 ~ 2030年6月29日 | ネイルサロン |
| 2階  |    |         |    |            |         |            |             |                         | 美容外科   |
|     |    |         |    |            |         |            |             |                         |        |
| 合 計 |    |         |    | ¥1,419,000 | ¥93,280 | ¥1,512,280 | ¥12,900,000 |                         |        |

| 総室数 | 空室数 | 稼働率    |
|-----|-----|--------|
| 2   | 0   | 100.0% |

| 満室収入       | 現状収入       |
|------------|------------|
| ¥1,512,280 | ¥1,512,280 |

| ＜固定資産税・都市計画税 2025年度＞ |          |  |
|----------------------|----------|--|
| 建物                   | ¥516,801 |  |
| 土地                   | ¥426,777 |  |

| ＜評価額 2025年度＞ |             |  |
|--------------|-------------|--|
| 建物           | ¥30,400,115 |  |
| 土地           | ¥41,841,023 |  |



(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 | 宮原町1丁目 |
|--------|--------|

|           |            |  |         |  |                   |  |     |          |         |     |           |  |
|-----------|------------|--|---------|--|-------------------|--|-----|----------|---------|-----|-----------|--|
| 請 求 部 分   | 所 在        |  |         |  | さいたま市北区宮原町一丁目     |  | 地 番 | 132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56年1月31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7年4月21日

さいたま地方方法務局

整理番号: H52712-1

登記官

越智弘



ヲ 134-15  
カ 134-22  
コ 134-23  
ヲ 134-24  
レ 134-4  
ソ 135-8  
ソ 135-9  
ネ 135-10  
ネ 134-36  
テ 135-13  
ム 135-12  
タ 134-17  
タ 135-6  
ノ 135-11  
オ 134-18  
タ 140-16  
マ 140-19  
マ 140-18

登記年月日：平成30年7月3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7年4月21日 さいたま市地方法務局

登記官

横智弘



| 各階平面図 |                                   | 建物図面  |                            |
|-------|-----------------------------------|-------|----------------------------|
| 家屋番号  | 733-2                             | 名階平面図 |                            |
| 作成者   | 川口市大字小谷場64番地<br>土地区画整理組合<br>高野 光雄 | 建物の所在 | さいたま市北区宮原町一丁目133番地2、132番地1 |
| 縮尺    | 1/250                             | 申請人   |                            |
| 縮尺    | 1/500                             |       |                            |

1 階

床面積 193.98 m<sup>2</sup>

求積表

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| 17.180 × 10.430 | = 179.1874000 |
| 2.700 × 5.480   | = 14.7960000  |
| 計               | 193.9834000   |

2 階

床面積 193.98 m<sup>2</sup>

求積表

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| 17.180 × 10.430 | = 179.1874000 |
| 2.700 × 5.480   | = 14.7960000  |
| 計               | 193.9834000   |

3 階

登記年月日：平成28年4月15日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年4月21日 さいたま地方法務局

登記官

地籍係

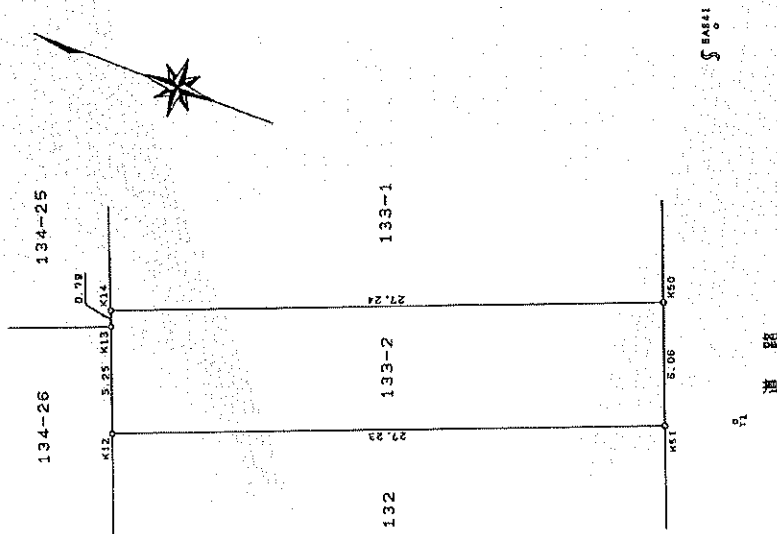


地積測量図

|       |               |
|-------|---------------|
| 地番    | 133番2         |
| 土地の所在 | さいたま市北区宮原町一丁目 |

| 地番 133-2 |                |                |                                    |                                    |                                    |
|----------|----------------|----------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| NO       | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> | X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> |
| K12      | -7257.922      | -19054.095     | 5.907                              | -36340.4155                        |                                    |
| K31      | -7283.295      | -19054.193     | 15.558                             | -113313.5038                       |                                    |
| K50      | -7281.097      | -19048.937     | -4.270                             | 31080.2842                         |                                    |
| K14      | -7255.729      | -19058.483     | -10.663                            | 77367.8393                         |                                    |
| K13      | -7256.021      | -19059.200     | -5.632                             | 40865.9103                         |                                    |
| 合計       |                |                |                                    | -329.8863                          |                                    |
| 合計面積     |                |                |                                    | 164.94                             | m <sup>2</sup>                     |

| 点    | 名 | X(東)      | Y(北)       | 地籍係の係印  |
|------|---|-----------|------------|---------|
| K12  |   | -7257.922 | -19054.095 | コンクリート杭 |
| K31  |   | -7283.295 | -19054.193 | 金属プレート  |
| K50  |   | -7281.097 | -19048.937 | 金属プレート  |
| K14  |   | -7255.729 | -19058.483 | コンクリート杭 |
| K13  |   | -7256.021 | -19059.200 | コンクリート杭 |
| T1   |   | -7256.468 | -19052.763 | 金属板     |
| T2   |   | -7292.974 | -19059.355 | 金属板     |
| BA41 |   | -7264.717 | -19996.872 | 街区境界点   |
| BA45 |   | -7293.062 | -19071.746 | 街区境界点   |



|      |            |
|------|------------|
| 測地系  | 測量年月日      |
| 任意座標 | 平成28年3月31日 |

|     |                                        |     |               |    |       |
|-----|----------------------------------------|-----|---------------|----|-------|
| 作成者 | さいたま市北区宮原町1丁目352番地 大谷和夫 (平成28年3月31日作成) | 申請人 | さいたま市北区宮原町一丁目 | 縮尺 | 1/250 |
|-----|----------------------------------------|-----|---------------|----|-------|

登記年月日：平成29年4月11日

これは図面に記録されている図表を証明した書面である。  
令和7年4月21日 さいたま市地方法務局

登記号

地籍図



地積測量図

地番 132-1、-3

土地の所在 さいたま市北区宮原町一丁目

| 地番  | 132-1     | X          | Y       | X-X            | Y(Y-X) | L |
|-----|-----------|------------|---------|----------------|--------|---|
| K12 | -7257.922 | -19064.095 | 23.733  | -452448.156630 | 4.55   |   |
| K52 | -7259.562 | -19068.336 | -2.186  | 41683.382498   | 1.52   |   |
| K56 | -7260.108 | -19069.750 | -25.934 | 434554.895508  | 27.25  |   |
| K55 | -7285.496 | -19059.854 | -23.187 | 441940.834890  | 5.07   |   |
| K51 | -7283.295 | -19054.193 | 27.574  | -525400.317780 | 27.24  |   |

估面積  
面積  
地積  
165.314536  
165.31m<sup>2</sup>

| 地番  | 132-3 | X         | Y          | X-X     | Y(Y-X)         | L     |
|-----|-------|-----------|------------|---------|----------------|-------|
| K56 |       | -7260.108 | -19059.750 | 23.216  | -442723.316000 | 6.02  |
| K54 |       | -7282.280 | -19075.363 | -27.567 | 525850.531820  | 27.26 |
| K53 |       | -7287.675 | -19085.463 | -23.216 | 442623.769000  | 6.02  |
| K55 |       | -7285.496 | -19059.854 | 27.567  | -525422.955210 | 27.25 |

估面積  
面積  
地積  
164.004805  
164.00m<sup>2</sup>

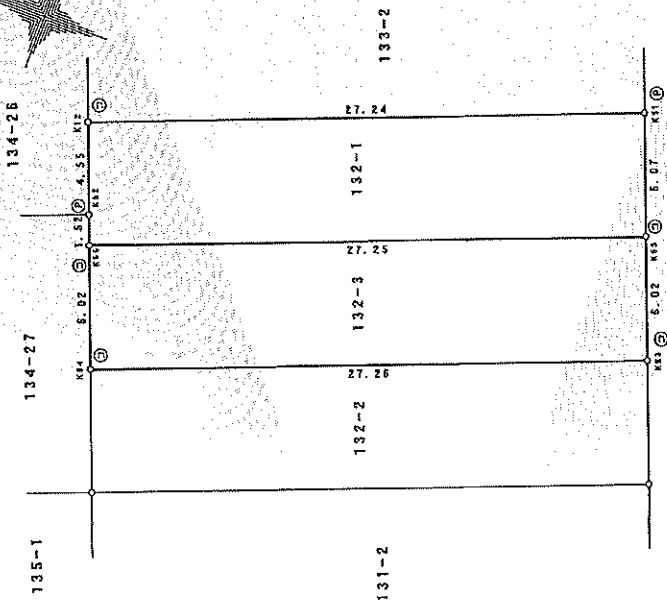
基準点座標リスト

| 測点 | X         | Y          |
|----|-----------|------------|
| T1 | -7286.488 | -19052.763 |
| T2 | -7292.974 | -19069.355 |

測量年月日 平成29年4月4日  
座標種別 任意座標

| 凡例 | 記号      | 境界線の種類 | 記号 | 境界線の種類 |
|----|---------|--------|----|--------|
| ①  | 石       | 境界線    | ④  | 境界線の種類 |
| ②  | コンクリート杭 | 境界線    | ⑤  | 境界線の種類 |
| ③  | アラスチック杭 | 境界線    | ⑥  | 境界線の種類 |
| ④  | 金属プレート  | 境界線    | ⑦  | 境界線の種類 |

作成者 さいたま市北区土呂町1丁目 豊島義明 (平成29年4月5日作成)  
土地家屋調査士 豊島義明 (埼玉県土地家屋調査士会会報)



公道

株式会社 ロイヤルコーポレーション  
代表取締役 田島 永一

縮尺 1/250

|                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p> <math>\frac{1}{2}</math> </p> </div> <div> <p> <math>\frac{1}{2}</math> </p> </div> </div> | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p> <math>\frac{1}{2}</math> </p> </div> <div> <p> <math>\frac{1}{2}</math> </p> </div> </div> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

家屋(補充)課税台帳登録証明書(公租証明)

令和7年度

財政省税個証第17509798号

|                |                       |             |         |
|----------------|-----------------------|-------------|---------|
| 所在(町名・大字・丁目・字) | 地番                    | 家屋番号        | 調査番号    |
| 宮原町 1丁目        | 133番2                 | 133-2       | 02472   |
| 建築年            | 延床面積                  | 種類          |         |
| 平成30年          | 387.96 m <sup>2</sup> | 診療所・店舗      |         |
| 納税義務者          |                       |             |         |
| 価格             | 固定資産税課税標準額            | 都市計画税課税標準額  | 都市計画税額  |
| ¥30,400,115    | ¥30,400,115           | ¥30,400,115 | ¥91,200 |

上記のとおり相違ないことを証明します。

令和7年4月21日

嶺南先生集

の幸へ、4年7月に京都に遷す。

# 土地（補充）課税台帳登録証明書（公租証明）

北区

令和 7 年度

|                       |  |                       |  |             |  |          |  |         |  |
|-----------------------|--|-----------------------|--|-------------|--|----------|--|---------|--|
| 所在(町名・大字・丁目・字)        |  | 地番                    |  | 登記地目        |  | 課税地目     |  | 農地区分    |  |
| 宮原町 1丁目               |  | 132                   |  | 宅地          |  | 宅地       |  | *****   |  |
| 登記地積                  |  | 課税地積                  |  | 納税義務者       |  | *        |  | *       |  |
| 165.31 m <sup>2</sup> |  | 165.31 m <sup>2</sup> |  | [REDACTED]  |  | *****    |  | *****   |  |
| 価 格                   |  | 固定資産税課税標準額            |  | 都市計画税課税標準額  |  | 固定資産税額   |  | 都市計画税額  |  |
| ¥20,943,950           |  | ¥12,566,370           |  | ¥12,566,370 |  | ¥175,929 |  | ¥37,699 |  |

上記のとおり相違ないことを証明します。

令和 7 年 4 月 21 日

さいたま市長



土地（補充）課税台帳登録証明書（公租証明）

令和 7 年度

所在（町名・大字、丁目・字）

宮原町 1丁目

登記地積  
164.94 m<sup>2</sup>

課税地積  
164.94 m<sup>2</sup>

納税義務者

宅地

宅地

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

価 格

¥20,897,073

固定資産税課税標準額

¥12,538,243

都市計画税課税標準額

¥12,538,243

固定資産税額

¥175,535

都市計画税額

¥37,614

財北税個証第15509797号

農 地 区 分

北区

上記のとおり相違ないことを証明します。

令和 7 年 4 月 2 1 日

さいたま市長

