

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 7年 9月 2日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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 9月17日から 令和 7年 9月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 1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 7年10月15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 7年10月 6日 午前 9時10分から 令和 7年10月10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 9月 2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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14, 380, 000 11, 504, 000	一括	2, 876, 000	85, 339	22, 679
1	4, 050, 000				
2	10, 330, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋四丁目 |
| | 地 番 | 695番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋四丁目 695番地6 |
| | 家屋 番号 | 695番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

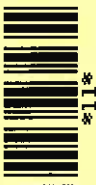
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋四丁目 |
| | 地 番 | 695番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋四丁目 695番地6 |
| | 家屋 番号 | 695番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和7年(ケ)第 60号
令和7年 4月21日受理
令和7年 5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 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋四丁目 |
| | 地 番 | 695番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋四丁目 695番地6 |
| | 家屋 番号 | 695番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル |



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)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
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(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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	
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

- 1 695番2の土地は、さいたま市を所有名義とし、現況は公衆用道路である。
- 2 建物内の壁面の所々に、傷みや汚れが認められた。
- 3 和室の畳に、黒カビ状の汚れが認められた。
- 4 2階の洋室1の床面及び壁面に、タイヤを置いた跡と思われる汚れが認められた。
- 5 2階の洋室2にロフトがある。

(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
☒ 近隣住民	目的建物は空き家です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

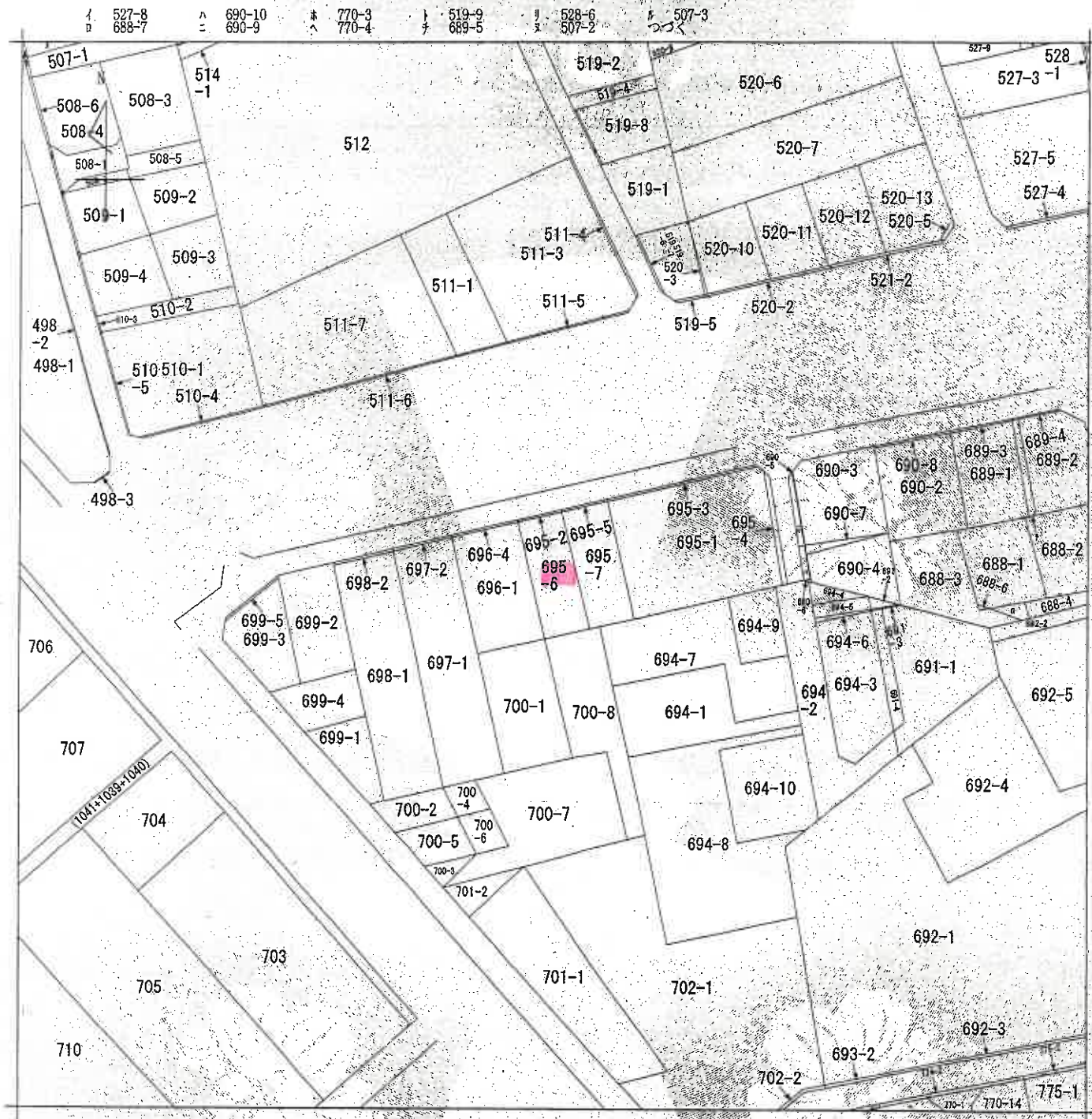
執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
- (1) 表札を剥がしたと思われる跡が認められた。
 - (2) 郵便ポストに表示は無かった。投函口までチラシが詰め込まれていた。
 - (3) 電気メーターは作動していなかった。
 - (4) ガスの供給は停止していた。
 - (5) 前面道路から2階の窓を臨んだところ、カーテンが掛けられておらず、室内には物が置かれていないように見えた。
- 2 第2回臨場（内部調査実施日）において、以下の状況が認められた。
- (1) 表札その他目的物件の外周の様子、ライフラインの供給状況は、第1回臨場の際と同様である。
 - (2) 建物内に、債務者兼所有者宛の郵便物が認められた。第三者の占有をうかがわせる資料（郵便物・官公署からの通知書・公共料金関係の通知書等）は見当たらなかった。
 - (3) 建物内の家財は、殆ど搬出されたようである。人が日常生活を営んでいるような様子は窺えなかった。
 - (4) 近隣住民から「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
- 3 以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

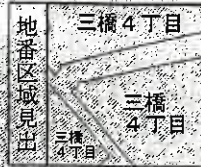
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年4月25日 (金) 11:00-11:10	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5月28日 (水) 11:00-11:30	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, 近隣調査実施 (評価人同行)
R7年5月29日 (木) 11:00-11:10	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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7年5月28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



(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				さいたま市大宮区三橋四丁目		地 番	695番6				
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 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	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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和7年2月28日

長野地方法務局

請求番号：8-1

登記官

(1/2)

(7枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

7 513-2
ワ 509-5
カ 507-4
コ 508-7
タ 508-8

登記年月日：平成22年4月7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。
(さいたま地方裁判所管轄)
令和7年2月28日 長野地方裁判所

地積測量図

695-2、
695-5 ~ 7

地番

土地の所在
さいたま市大宮区三橋四丁目

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標
H10-M0.51	-11934.311	-21056.175
A8026	-11906.146	-20985.671
A8026-1	-11913.517	-20996.305

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
P1	-11913.756	-20986.948
P2	-11913.929	-20986.890
P3	-11929.903	-20981.047
P4	-11932.147	-20987.661
P5	-11915.993	-20993.063
P6	-11915.820	-20993.121
P7	-11917.938	-20999.457
P8	-11918.113	-20999.401
P9	-11934.329	-20994.088

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
① 695-2	6.683	0.183	1.222989		
	6.683	0.182	1.216306	1.2196475	1.21 m
② 695-5	6.511	0.182	2.439295		
	6.511	0.182	1.185002		
	6.511	0.182	1.185002	1.1850020	1.18 m
③ 695-6	18.364	6.209	114.022076		
	18.364	6.295	115.601380	114.8117280	114.81 m
	18.234	6.080	229.623456		
	18.234	6.513	118.758042		
④ 695-7			229.620762	114.8103810	114.81 m

総計 232.0267585

凡	地番	地積	地積	地積	地積
①	695-2	1.21			
②	695-5	1.18			
③	695-6	114.81			
④	695-7	114.81			

作成者

申請人

縮尺 1/250

測地系	世界測地系
座標系	東京
縮尺係数	0.999905
測量年月日	平成22年1月11日

(本図は原本を70%に縮小)

(9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。
 (さいたま地方法務局登録)
 令和7年2月28日 長野地方法務局

(10枚目)

登記簿

(本図は原本を70%に縮小)

地積測量図

地番	695-2 695-3 ~ -7
土地の所在	さいたま市大宮区三橋四丁目

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標
H10-M0.51	-11934.311	-21056.175
A8026	-11906.146	-20965.671
A8026-1	-11913.517	-20996.305

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
P1	-11913.756	-20986.948
P2	-11913.929	-20986.890
P3	-11929.903	-20981.047
P4	-11932.147	-20987.661
P5	-11935.993	-20993.063
P6	-11915.820	-20993.121
P7	-11917.938	-20999.457
P8	-11918.113	-20999.401
P9	-11934.329	-20994.068

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
① 695-2	6.683	0.183	1.222889		
	6.683	0.182	1.216306	1.2196475	1.21
② 695-5	6.511	0.182	2.439295		
	6.511	0.182	1.185002	1.1850020	1.18
③ 695-6	18.364	6.209	114.022076		
	18.364	6.295	115.691380	114.8117280	114.81
④ 695-7	18.234	6.080	229.623456		
	18.234	6.513	110.862720	118.758042	114.81
			229.620762	114.8103810	114.81
			総計	232.0267585	

凡例	境界線の種類	境界線の番号	境界線の印
①	石一杭	①	刻印
②	コンクリート杭	②	刻印
③	ガラス管杭	③	刻印
④	ガラス管杭	④	刻印

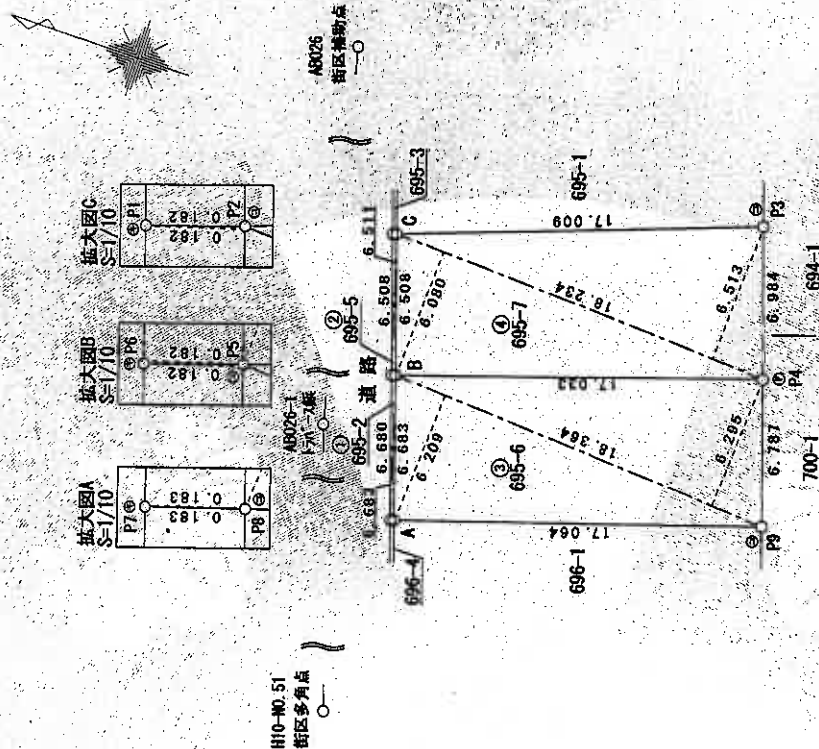
作成者

申請人

縮尺

1/250

測量系	世界測地系
測尺	鋼尺
測尺精度	0.99995
測量年月日	平成22年1月11日



登記年月日：平成23年6月20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7年2月28日

長野地方方法務局

登記官

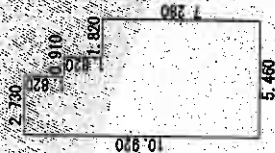
(11枚目)

各階平面図 建物図面図

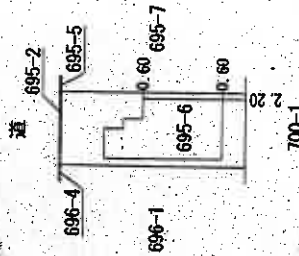
家屋番号 695番6

建物の所在 さいたま市大宮区三橋四丁目695番地6

1 階



2 階



作成者

縮尺 1/250

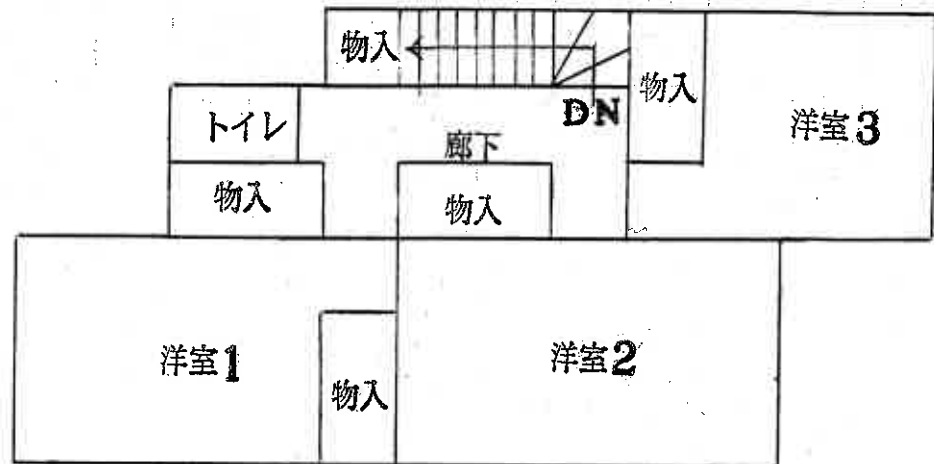
申請人

縮尺 1/500

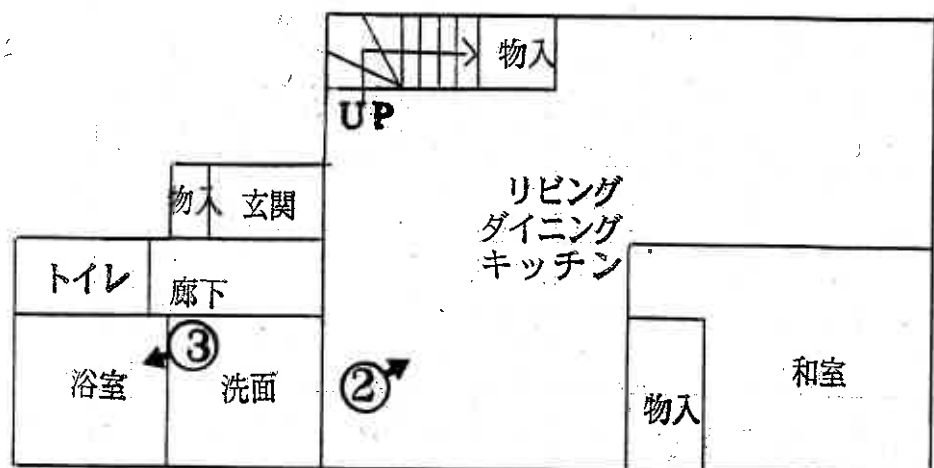
写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階



(12枚目)



①



②



③

(13枚目)

令和 7 年（ケ）第 6 0 号

令和 7 年 5 月 2 8 日 現地調査

令和 7 年 6 月 1 2 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市太宮区三橋四丁目 |
| | 地 番 | 695番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋四丁目 695番地6 |
| | 家屋 番号 | 695番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル |

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1 4, 3 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 （ 土 地 ）	金 4, 0 5 0, 0 0 0 円
物 件 2 （ 建 物 ）	金 1 0, 3 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	所 在 在 地 番 目 地 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 在 在 家 屋 番 号 種 類 類 構 造 造 床 面 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件2建物の敷地として利用されている。		
2	○法定地上権付建物 ※物件1に係る法定地上権付建物		

※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〔物件1〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、さいたま市のほぼ南西部にある大宮区三橋4丁目地内に存し、最寄りのJR線外「大宮」駅から南西方へ約2.5km（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅やアパート等が建ち並ぶ中に農地等の空地も見られる住宅地域で、地域内の街路はやや狭隘である。またその西方は農地が一面に広がる市街化調整区域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	・ 高度地区（15m地区） ・ さいたま市景観計画・景観条例～景観誘導区域
画 地 条 件	地 積	114.81㎡
	形 状	長方形
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	北 側：幅員約3.6m舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は、建築基準法第42条第2項該当道路であり、当該道路の中心から2mまでのセットバックを要する。 なお、物件1土地と上記北側市道との間に介在する目的外土地695番2は、さいたま市が所有するものであるが、上記セットバック部分に該当するものと認められ、現況も公衆用道路として利用されている。	
土地の利用状況	（物件2）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：なし 「あり」、そうでない場合を 下水道：不明 ◇下水道については、北側前面道路下に本管が埋設されており、外観からも接続済みと思われたが、さいたま市北部建設事務所下水道管理課の図面では未接続とされていることから不明とした。	

特 記 事 項	(a)西側隣接地は農地であり、物件 1 よりも 0.4m程度低い。 (b)周知の埋蔵文化財包蔵地「側ヶ谷戸貝塚遺跡」内に存しており物件 2 建物建築時の調査により遺跡が発掘されたため、盛土保存を行うとの条件付きで同建物の建築が認められている。よって、建替えの際にはさいたま市文化財保護課への相談が必要となる。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分		主である建物
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23年5月31日新築
		経 過 年 数： 約14年
		経済的残存耐用年数： 約10年
仕 様	構 造	木造・2階建
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング、その他
	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、畳敷、その他
	設 備	電気、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
現 況 床 面 積		1階 51.34㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 48.02㎡（ " ） 延べ 99.36㎡（ " ）
現 況 用 途 等		居宅
品 等		使用資材：普通 施 工：普通
保 守 管 理 の 状 態		普通
建 物 の 利 用 状 況		◇建物所有者が居宅（空き家）として利用している。
特 記 事 項		(a) 2階の洋室の上部に、小規模なオープン型のロフトが設けられており、梯子を用いて昇り降りが可能となっている。 (b) 調理関係はIHクッキングヒーターが使用されている。 (c) 建物内の内壁に汚れや傷みが散見されるほか、和室の畳にはかび様の汚れがあり、さらに一部の洋室のフローリング床には、自動車のタイヤが長期間置かれていたような汚れが残されている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～宅地）

目的土地の建付地価格を、次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	126,000	1.00	114.81	1.00	14,470,000

※試算表における試算結果である総額（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)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地：さいたま大宮－11

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 127,000\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/102 = & 126,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 ： 画地条件（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 ： 公示地の所在する地域は、対象地域に比して駅への接近性（道路距離）及び接面街路幅員で優る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～特になし
減価要因～特になし

エ 建 付 減 価 ： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

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。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	165,000	99.36	0.37	6,070,000

ア 再調達原価：オープン型のロフトが設けられていることを考慮

ウ 物件2 現価率：経過年数14年、経済的残存耐用年数10年

観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{10}}{\frac{14}{\text{(経過年数)}} + \frac{10}{\text{(経済的残存耐用年数)}}} \times \text{(観察減価)} \times (1 - 0.10) = 0.37$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	14,470,000	0.6	法 定 地 上 権	8,680,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 イ (円)	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	(14,470,000－	8,680,000)		1.0	0.7	4,050,000
2	(6,070,000＋	8,680,000)	1.0	1.0	0.7	10,330,000
一 括 価 格 (合 計)						14,380,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 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。

第6 参考価格資料

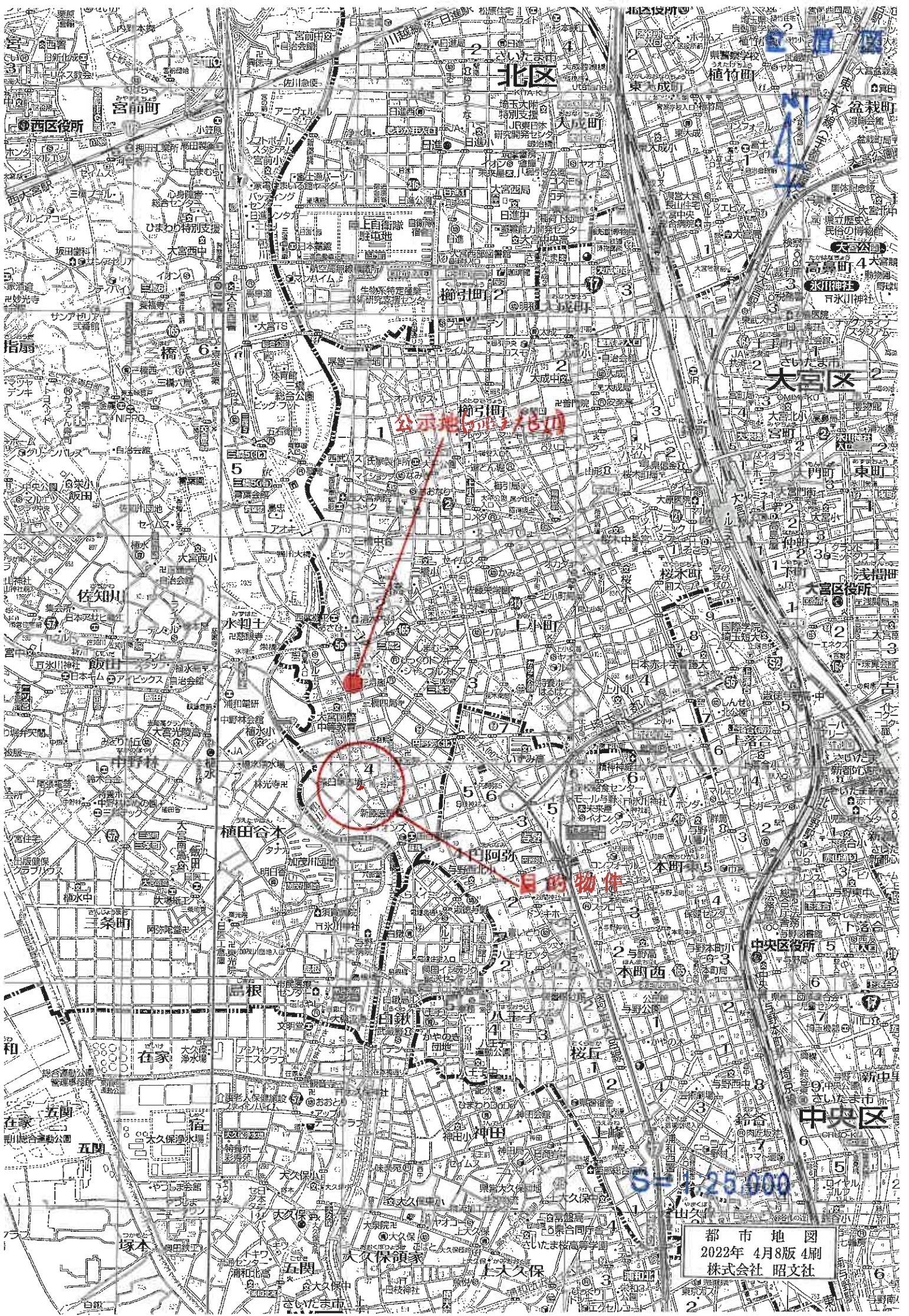
地価公示価格（さいたま大宮－11）

所	在	さいたま市大宮区三橋2丁目 566番 9
価 位	格 置	127,000円／㎡ JR線外「大宮」駅約 2.5km（道路距離）
価 地	格 時 点	令和7年1月1日
地 積	積	148㎡
供 給	処 理	水道、ガス、下水
接 面	街 路	北 5.2m市道
用 途	指 定	第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率 200%） 準防火地域
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

以 上

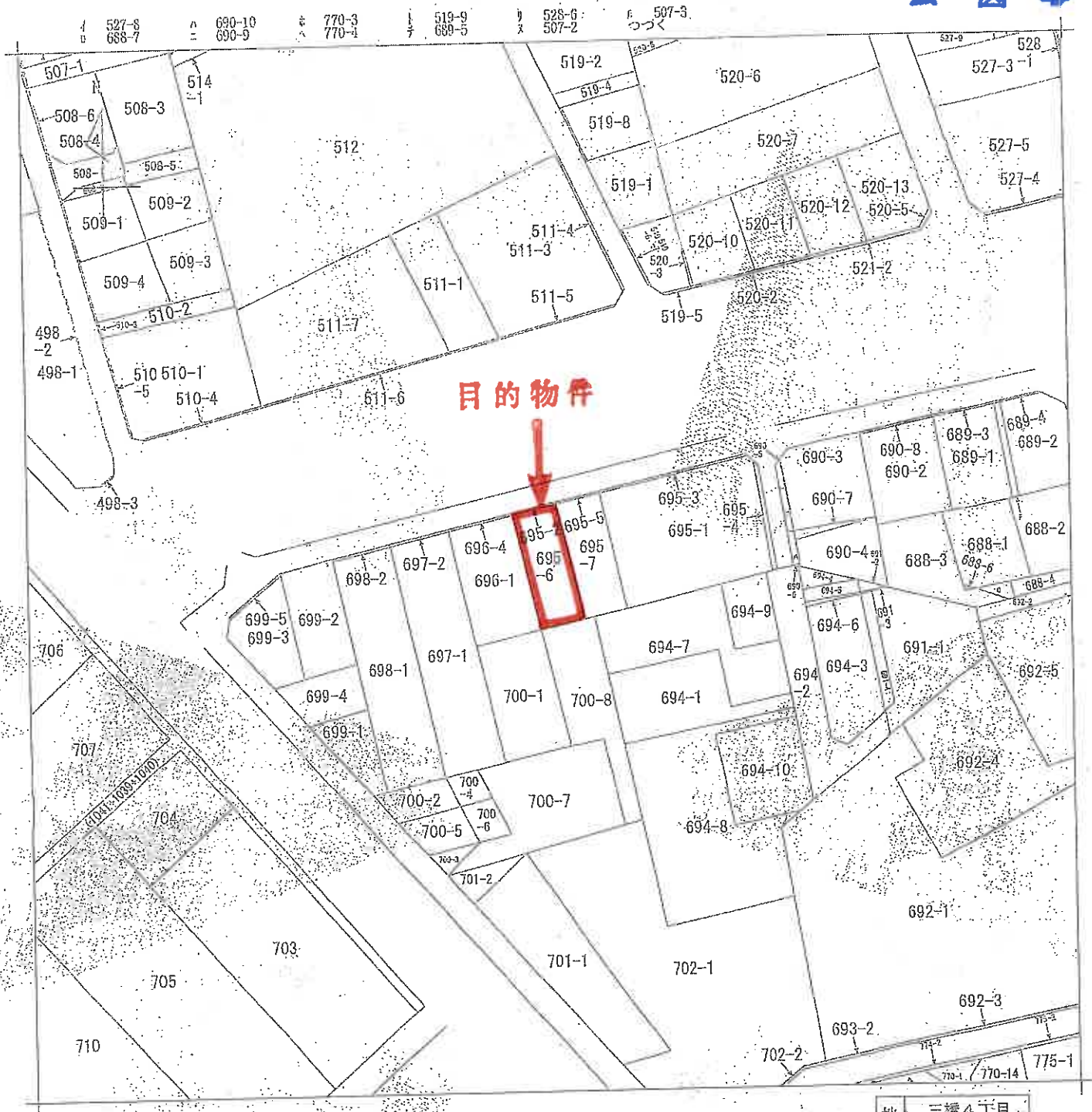


公示地(市)1/800

目的物件

S=1,25,000

都市地図
2022年 4月8版 4刷
株式会社 昭文社



(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す。土地の位置及び形状の簡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	695番6		
出力	1/600	精度	座標系	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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和7年2月28日

長野地方法務局

登記官

請求番号: 8-1

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

513-2
509-5
507-4
508-7
508-8

2022年4月7日

これは図面に記載されている内容を説明した主面である。
(念のため地方建設局へ)

令和4年2月28日 長野地方建設局

登記簿

図面番号: 0-2

地積測量図

695-2、
695-5 ~ -7

地番

土地の所在 さいたま市大宮区三郷西丁四

固定地物の座標値

地番	座標値	X座標値	Y座標値
695-2	110-10.51	-11934.311	-21056.175
695-5	110-10.51	-11906.146	-20965.671
695-6	110-10.51	-11913.577	-20996.305

境界点座標

境界点	X座標値	Y座標値
P1	-11934.311	-20965.671
P2	-11906.146	-20965.671
P3	-11913.577	-20996.305
P4	-11934.311	-20996.305
P5	-11915.993	-20996.305
P6	-11915.920	-20996.305
P7	-11917.930	-20996.305
P8	-11918.113	-20996.305
P9	-11934.329	-20996.305

三級測量結果

地番	座標	高さ	傾斜	面積	地積
① 695-2	6.683	0.183	1.222989	1.2198475	1.21 m ²
② 695-5	6.511	0.182	1.213305	1.1850020	1.18 m ²
③ 695-6	6.511	0.182	1.213305	1.1850020	1.18 m ²
④ 695-7	6.511	0.182	1.213305	1.1850020	1.18 m ²

総面積 232.0267585

凡例	地番	座標	高さ	傾斜	面積	地積
①	695-2	6.683	0.183	1.222989	1.2198475	1.21 m ²
②	695-5	6.511	0.182	1.213305	1.1850020	1.18 m ²
③	695-6	6.511	0.182	1.213305	1.1850020	1.18 m ²
④	695-7	6.511	0.182	1.213305	1.1850020	1.18 m ²

申請人

縮尺

1/250

測量者	測量士
測量士番号	0.555905
測量士名	半田22年11月12

三區橋西丁

一、變遷

測点名	X 座標	Y 座標
P1	-11913.755	-20996.948
P2	-11913.929	-20996.890
P3	-11929.903	-20981.047
P4	-11932.147	-20987.661
P5	-11915.993	-20993.063
P6	-11915.820	-20993.121
P7	-11917.938	-20999.457
P8	-11918.113	-20999.401
P9	-11934.325	-20994.083

三 斜 求 積 法

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
①	6.683	0.183	1.222089		
695-2	6.683	0.182	1.216306	1.216475	1.21 m
			2.432935		
②	6.511	0.182	1.185002		
695-5	6.511	0.182	1.185002	1.1850020	1.18 m
			2.370004		
③	18.364	6.209	114.022076		
695-6	18.364	6.285	115.601800		
			229.623456	114.6117280	114.61 m
			110.067720		
④	18.234	6.513	118.758042		
695-7	18.234	6.513	229.620762	114.8103810	114.81 m

232.0267585

[illegible]

著作

咸豐二年三月二十九日作威)

浙江理工大学图书馆藏

人邪？

縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー

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。
(さいたま地方支務局蔵)
令和7年2月28日 長野地方支務局 登記簿

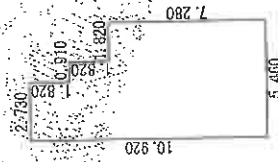
各階平面図

建物平面図

家屋番号 6-9-5番6

建物の所在 さいたま市大宮区三橋四丁目695番地6

1 階

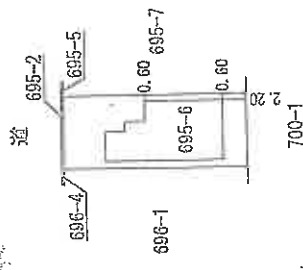


求積表	
1. 820 × 7.280	=13.249600
0.910 × 9.100	=8.281000
2.730 × 10.920	=29.811600
合 計	51.342200
床面積	51.34 m ²

2 階



求積表	
0.910 × 7.280	=6.624800
1.820 × 9.100	=16.562000
2.730 × 9.100	=24.843000
合 計	48.029800
床面積	48.03 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー