

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 所 在 さいたま市西区三橋六丁目
地 番 1685番14
地 目 宅地
地 積 102.26平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 さいたま市西区三橋六丁目
地 番 1685番1
地 目 公衆用道路
地 積 328平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 3 所 在 さいたま市西区三橋六丁目 1685番地14
家屋番号 1685番14
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床面積 1階 48.85平方メートル
2階 48.85平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 8年 5月15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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番1676番5)を通行のため利用している。

《 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 所 在 さいたま市西区三橋六丁目
地 番 1685番14
地 目 宅地
地 積 102.26平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 さいたま市西区三橋六丁目
地 番 1685番1
地 目 公衆用道路
地 積 328平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 3 所 在 さいたま市西区三橋六丁目 1685番地14
家屋 番号 1685番14
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 48.85平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第 29.2号
令和7年12月23日受理
令和8年 1月26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 さいたま市西区三橋六丁目
地 番 1685番14
地 目 宅地
地 積 102.26平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 さいたま市西区三橋六丁目
地 番 1685番1
地 目 公衆用道路
地 積 328平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 3 所 在 さいたま市西区三橋六丁目 1685番地14
家屋 番号 1685番14
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 48.85平方メートル
所有者 A



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, 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件)													
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"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 3													
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<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)													
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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

その他の事項

- 1 1686番2の土地は、所有名義をさいたま市とする。現況は公衆用道路である。
- 2 1676番5の土地は、所有名義を個人及び法人の共有とする。債務者兼所有者Aも、12分の1の持分を有する。
現況は公衆用道路であるが、同地と、同地が西側で接する無番地との境界に車止めがあり、乗用車は通り抜けができない。
- 3 目的建物内の壁面に、所々破損個所が認められた。
- 4 2階の洋室3にロフトがある。
- 5 目的建物に、太陽光発電パネルが設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

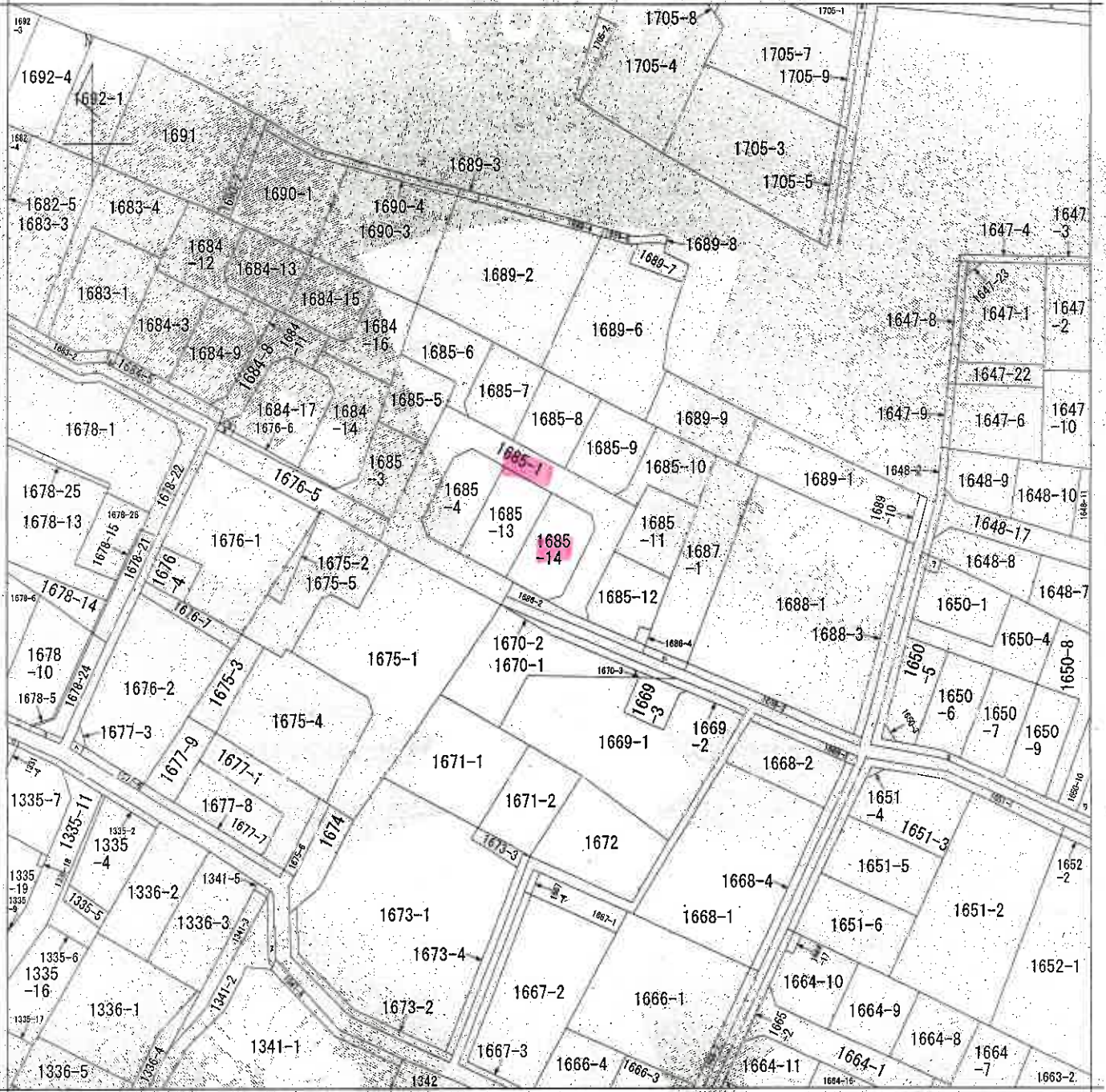
- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
- (1) 目的建物に表札は掲げられていなかった。
 - (2) ポストに表示は無かった。
 - (3) 電気メーターは作動しておらず、ガスの供給も停止していた。
 - (4) キーボックスが設置されていた。
 - (5) 前面道路から2階を臨んだところ、カーテンが掛けられていなかった。建物内には、家財が置かれていないように見えた。
- 2 債務者兼所有者Aに占有照会書を郵送したところ、以下の文書回答があった。
- 建物の使用者 : 所有者(空き家)
建物の不具合の有無 : 無
建物内における事件・事故・火災等の有無 : 無
- 土地の境界問題の有無 : 無
土壌汚染・地盤沈下・その他土地利用に支障を来す事情の有無 : 無
地中埋設物の有無 : 無
- 3 第2回臨場(内部調査実施日)の際、以下の状況が認められた。
- (1) 目的物件外周の様子・ライフラインの供給状況等は、第1回臨場の際と同様である。
 - (2) 建物内には、郵便物や官公署からの通知書、公共料金関係の通知書等、占有状況を示す徴憑は認められなかった。
 - (3) 建物内に残置されている家財は、エアコンや僅かな雑品程度である。人が日常生活を営んでいる様子は窺えない。
- 4 以上の状況を総合勘案し、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12月24日(水) 11:00-11:05	郵便	債務者兼所有者Aに対し、占有照会書を郵送
R8年1月6日(火) 11:40-11:50	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1月19日(月) 10:30-10:40	法務局(上尾)	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R8年1月22日(木) 11:40-12:10	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 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月22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 1706-2 ハ 1687-2 ホ 1705-6 ト 1678-12 ニ 1331-1 ル 1676-3
 0 1684-7 ニ 1678-11 ヘ 1677-4 チ 1684-2 ヘ 1341-4 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。



請求 部分	所在	さいたま市西区三橋六丁目		地番	1685番14	
出方 縮尺	1/600	精度 区分		座標 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面
作成 年月日	昭和46年11月1日		備付 年月日 (原図)	補記 事項	種類	旧土地台帳附属地図

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。

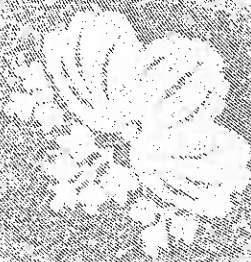
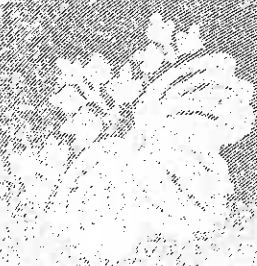
(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方法務局管轄)
 令和7年10月20日
 福岡法務局

地図整理番号: M78226

登記官

フ 1650-13
フ 1650-12
カ 1650-2
ヨ 1337-2
夕 1664-12



(本図は原本を70%に縮小)

(7枚目)

登記年月日：平成23年6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。
 (さいたま地方務局管轄)
 令和7年10月20日 福岡法務局

登記簿

(8枚目)

地積測量図

地番 1685-4-13-14

土地の所在 さいたま市西区三橋六丁目

地番	1685-4			
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
P39	142,310	-58,894	10,024	-600,377,456
P38	146,736	-57,251	-0,148	25,333,946
A21	145,864	-51,470	-14,384	740,344,480
A26	134,352	-45,522	-10,795	659,359,960
P41	135,059	-40,823	-4,360	-265,188,240
P46	135,712	-62,250	11,241	-469,752,210
	総面積		100,076,676	
	地積		100,037,785	

地番	1685-13			
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
A24	144,224	-44,224	10,769	-623,398,430
A24	142,789	-35,915	-4,366	169,902,890
P56	140,155	-37,489	-11,766	441,068,800
P66	131,032	-33,899	-10,418	478,905,402
P65	128,737	-43,700	0,485	-20,709,500
P62	131,517	-44,767	2,272	-106,234,624
A25	132,009	-49,286	13,004	-927,811,144
	総面積		102,261,667	
	地積		102,261,667	

地番	1685-14			
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
A24	144,224	-44,224	10,769	-477,240,526
P37	142,789	-35,915	-4,366	169,902,890
P56	140,155	-37,489	-11,766	441,068,800
P66	131,032	-33,899	-10,418	478,905,402
P65	128,737	-43,700	0,485	-20,709,500
P62	131,517	-44,767	2,272	-106,234,624
A25	132,009	-49,286	13,004	-927,811,144
	総面積		102,261,667	
	地積		102,261,667	

合計面積 202,332,350
 地積 202,332,350

座標方式

測点	X	Y	備考
T4	116,729	-12,835	
T7	146,870	-101,485	

姓名	職業	住所	印
丸石 拓	金業	埼玉県川口市	印
川口 拓	金業	埼玉県川口市	印

作成者

申請人

縮尺

1/250

測量係 任 渡 健 博
 測量年月日 平成23年6月6日

(本図は原本を70%に縮小)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M78227

登記年月日：平成24年1月19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。

(さいたま地方事務所管轄)

令和7年10月20日 福岡法務局

登記官

(9枚目)

建築物平面図

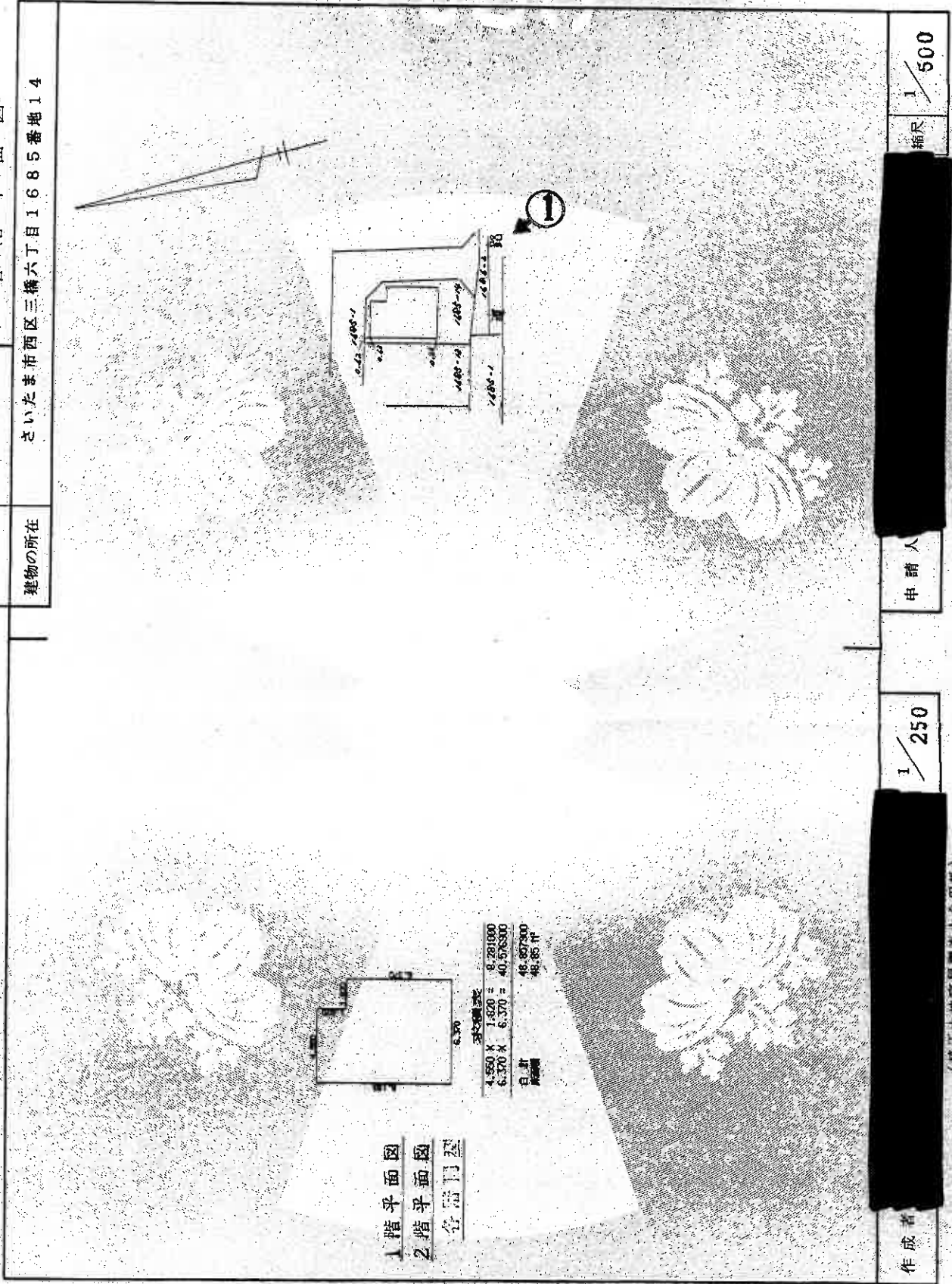
家屋番号 1685番14

建築物の所在 さいたま市西区三橋六丁目1685番地14

各階平面図

1階平面図
2階平面図
各階目録

延床面積	6.370
4.650 K	1.620 = 6,270000
6.370 K	6.370 = 40,576300
目録	46,847300
附帯	46,851111



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作成者

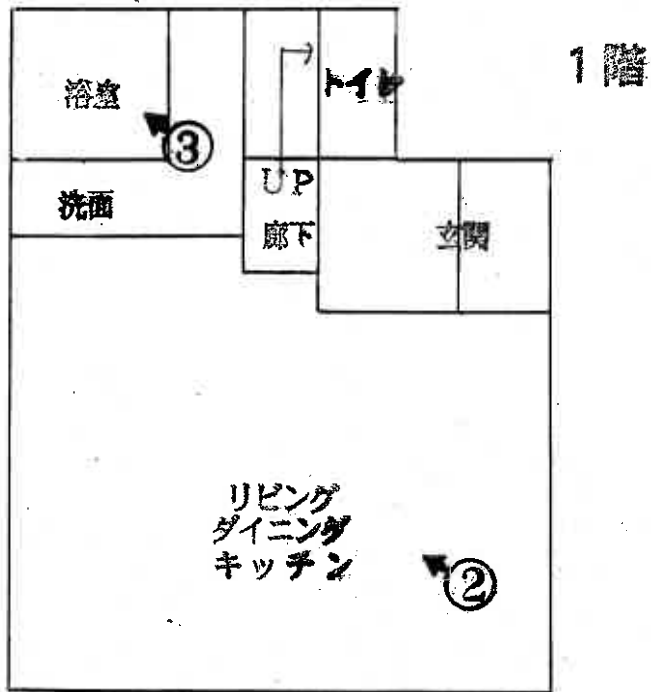
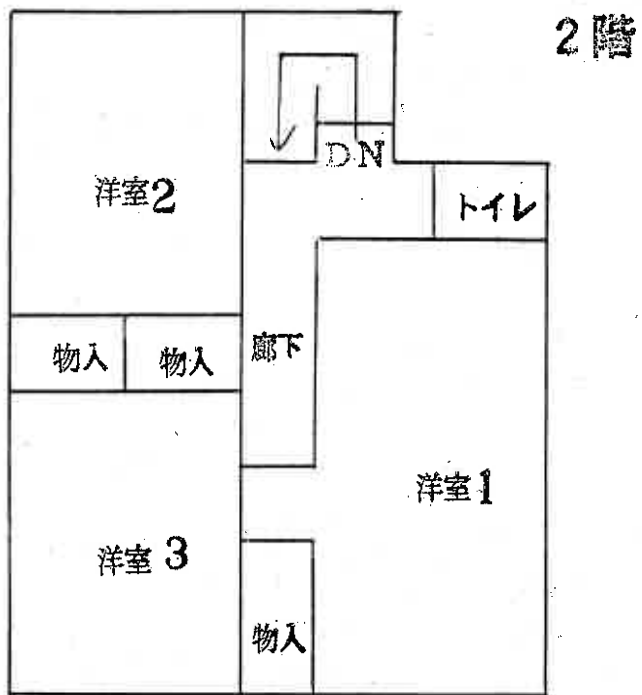
1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

建物見取図 (○は写真撮影位置を示す。)



(10枚目)



①



②



③

(11 枚目)

令和7年 (ケ) 第292号
令和8年 1月22日 現地調査
令和8年 2月18日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市西区三橋六丁目
地 番 1685番14
地 目 宅地
地 積 102.26平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 さいたま市西区三橋六丁目
地 番 1685番1
地 目 公衆用道路
地 積 328平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 3 所 在 さいたま市西区三橋六丁目 1685番地14
家屋 番号 1685番14
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 48.85平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金12,650,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,480,000円
物件2 (土地)	金120,000円
物件3 (建物)	金9,050,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所 在 等 地 地 地 地 地 地	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	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 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通	J R川越線「西大宮」駅の南東方約500m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅を中心としてアパート等も見られる住宅地域。目的物件の150m程度西方の地域では、指扇土地区画整理事業による街区整備が進捗中である。	
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% なし 高度地区(15m地区)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	102.26㎡ (物件1) ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	南約4m舗装市道(建築基準法上の道路)に等高接面 東約4m舗装私道(建築基準法上の道路)に等高～0.3m程度高く接面 北約4m舗装私道(建築基準法上の道路)に等高～0.3m程度高く接面	
土地の利用状況等	(物件3)建物の敷地	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2は、物件1土地が東側及び北側で接面する、上記私道として利用されており、非課税地。 ・目的物件の所有者は、目的外の、地番1676番5の土地についても12分の1の持分を有する。当該目的外土地は私道として利用されている。なお、西方には道路上にポールが2本設置されており、西方から近隣地域内への車の進入は困難である。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
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24年1月10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 屋根：スレートぶき 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、その他 設備：電気、ガス、給排水等 その他：床暖房（稼働の可否は不明）、太陽光発電パネル ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 48.85 m ² 2階 48.85 m ² 延 97.70 m ²
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	建物所有者が住居（空き家）として使用している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁クロスの所々に汚損が見られた。 ・2階の洋室に収納スペースとしてロフトが設けられていた。 ・屋根に太陽光発電パネルが設置されていたが、契約の内容等詳細は不明。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	123,000	1.04	102.26	0.95	12,430,000

※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)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 さいたま西-5

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

$$123,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.5/100 \times 100/106.0 \times 100/96 \approx 123,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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（道路接面方位）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、交通接近条件等が劣る。

イ 個別格差：三方路地等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（土地）

物件2は私道敷であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	123,000	0.05	328	1 / 12	170,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件3（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
3	160,000	97.70	0.35	5,470,000

ウ 現価率：

経過年数約14年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-15%
(計算式) $10 / (14 + 10) \times (1 - 0.15)$

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、さらに競売市場修正等を施して、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	12,430,000	0.60	法定地上権	7,460,000

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 (円) イ	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	12,430,000	-7,460,000		1.0	0.7	3,480,000
2	170,000			1.0	0.7	120,000
3	5,470,000	+7,460,000	1.0	1.0	0.7	9,050,000
一括価格 (合計)						12,650,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

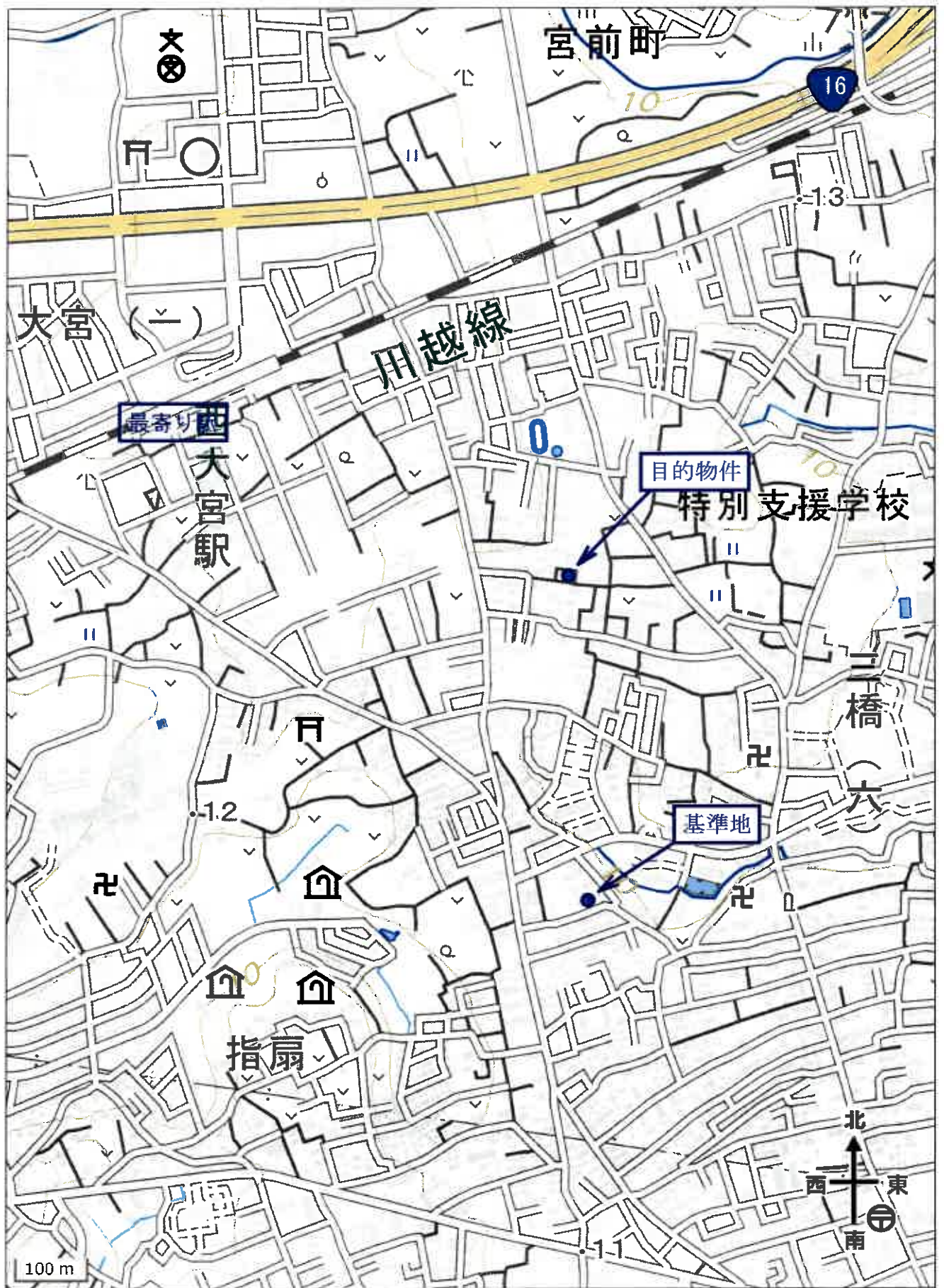
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格（さいたま西-5）
所在：さいたま市西区三橋6丁目1247番6
価格：123,000円/㎡
位置：JR川越線「西大宮」駅約1,200m（道路距離）
価格時点：令和7年7月1日
地積：220㎡
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：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

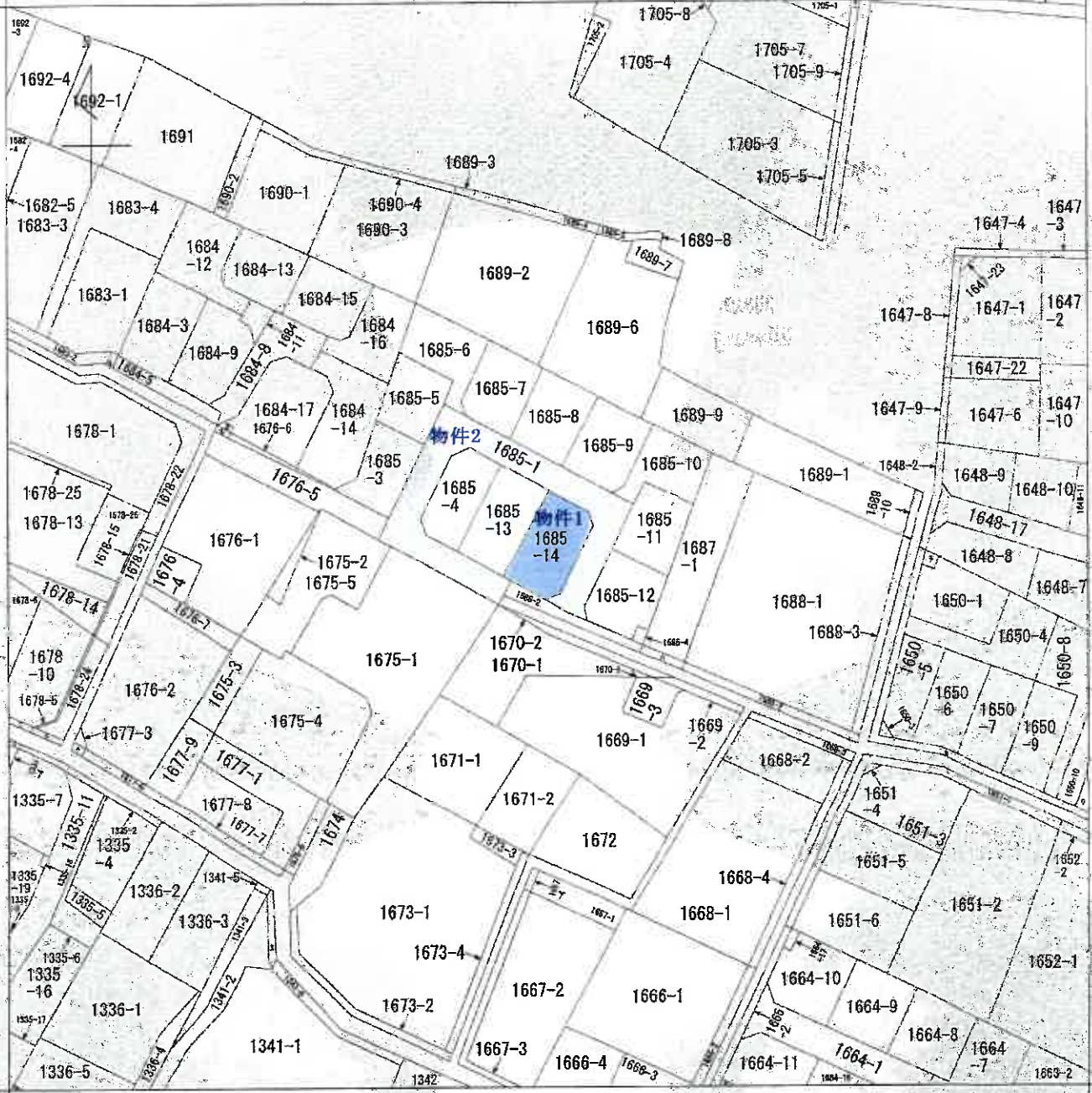
第7 附属資料

- 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



位置図

イ 1706-2 ハ 1687-2 ニ 1705-6 シ 1678-12 ス 1331-4 ト 1676-3
 ロ 1684-7 ヒ 1678-11 ヘ 1677-4 セ 1684-2 ツ 1341-4 テ



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	さいたま市西区三橋六丁目		地番	1685番14		
出縮	力尺	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	
作成年月日	昭和46年11月1日		備付年月日(原図)	補記事項		種類	目土地台帳附属地図

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10月20日
 福岡法務局

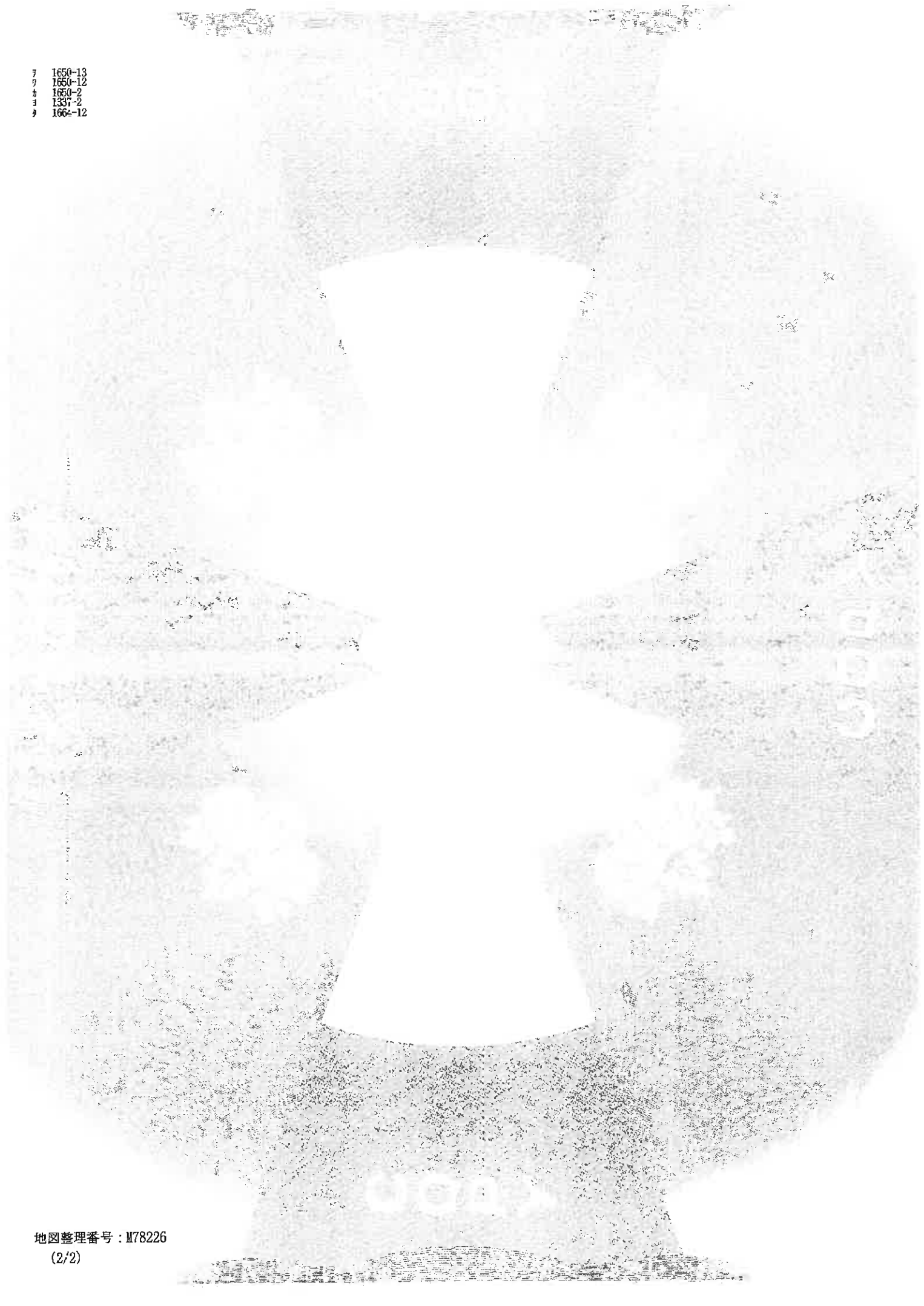
地図整理番号：M78226
 (1/2)

登記官

A3版をA4版に縮小

公図写

7 1650-13
9 1650-12
カ 1650-2
コ 1337-2
ク 1664-12



登記年月日：平成28年6月3日

（これは印刷に付随して行われる内容を印刷した書面であり、

さいたま地方方法務局（審判）

令和7年10月20日

福岡法務局

登記官

地積測量図

地番 1685-4-13-14

土地の所在 さいたま市西区三橋六丁目

地番	1685-4	X	Y	X-X	Y (X-X)
P56	147.310	-88.694	10.124	-88.694	-800.377468
P57	148.788	-87.261	-0.448	-87.261	25.321948
P58	148.854	-81.470	-14.264	-81.470	748.244480
P59	134.252	-82.822	-10.735	-82.822	598.358960
P60	138.089	80.883	4.280	80.883	-845.388280
P61	138.712	81.250	1.241	81.250	-889.781350
		総面積			100.030888
		総量			100.03 m ²

地番	1685-13	X	Y	X-X	Y (X-X)
A17	142.854	-61.470	16.166	-61.470	-623.388110
A24	144.251	-62.324	-14.835	-62.324	657.086070
A31	132.008	-49.289	-10.169	-49.289	481.026314
A38	134.252	-55.522	4.186	-55.522	-824.778310
		総面積			100.030888
		総量			100.03 m ²

地番	1685-14	X	Y	X-X	Y (X-X)
A24	144.251	-44.234	10.780	-44.234	-472.240688
P57	142.728	-39.915	-4.935	-39.915	158.028280
P68	140.180	-37.488	-11.765	-37.488	441.032608
P69	131.682	-32.989	-10.418	-32.989	418.806402
P82	128.757	-42.709	0.485	-42.709	-20.708300
A56	131.517	-45.767	2.272	-45.767	-105.264024
		総面積			102.281144
		総量			102.28 m ²

合計面積 308.338356
総量 308.34

座標リスト

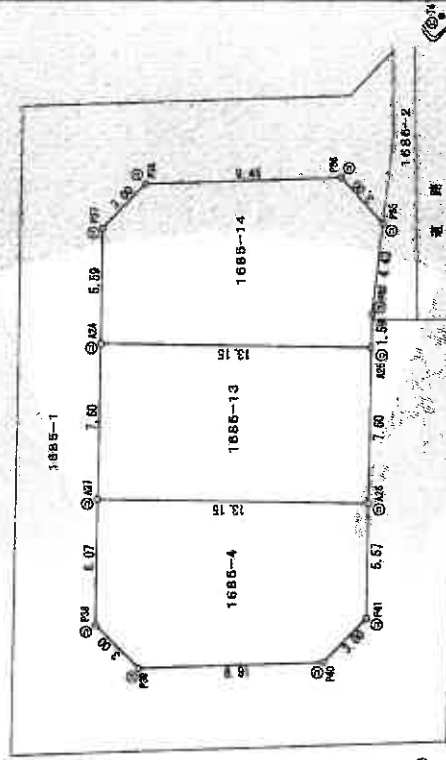
測点	X	Y	備考
14	118.228	-12.926	
17	145.870	-101.488	

凡例	説明
①	境界線の位置
②	境界線の位置
③	境界線の位置
④	境界線の位置
⑤	境界線の位置
⑥	境界線の位置
⑦	境界線の位置
⑧	境界線の位置
⑨	境界線の位置
⑩	境界線の位置

作成者

平成28年6月20日作成

(埼玉土地管理調査士会)



測量系 任意測量
測量年月日 平成28年6月8日

申請人

縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成24年11月19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。
(さいたま市地方自治局管轄)

令和7年10月20日 福岡法務局

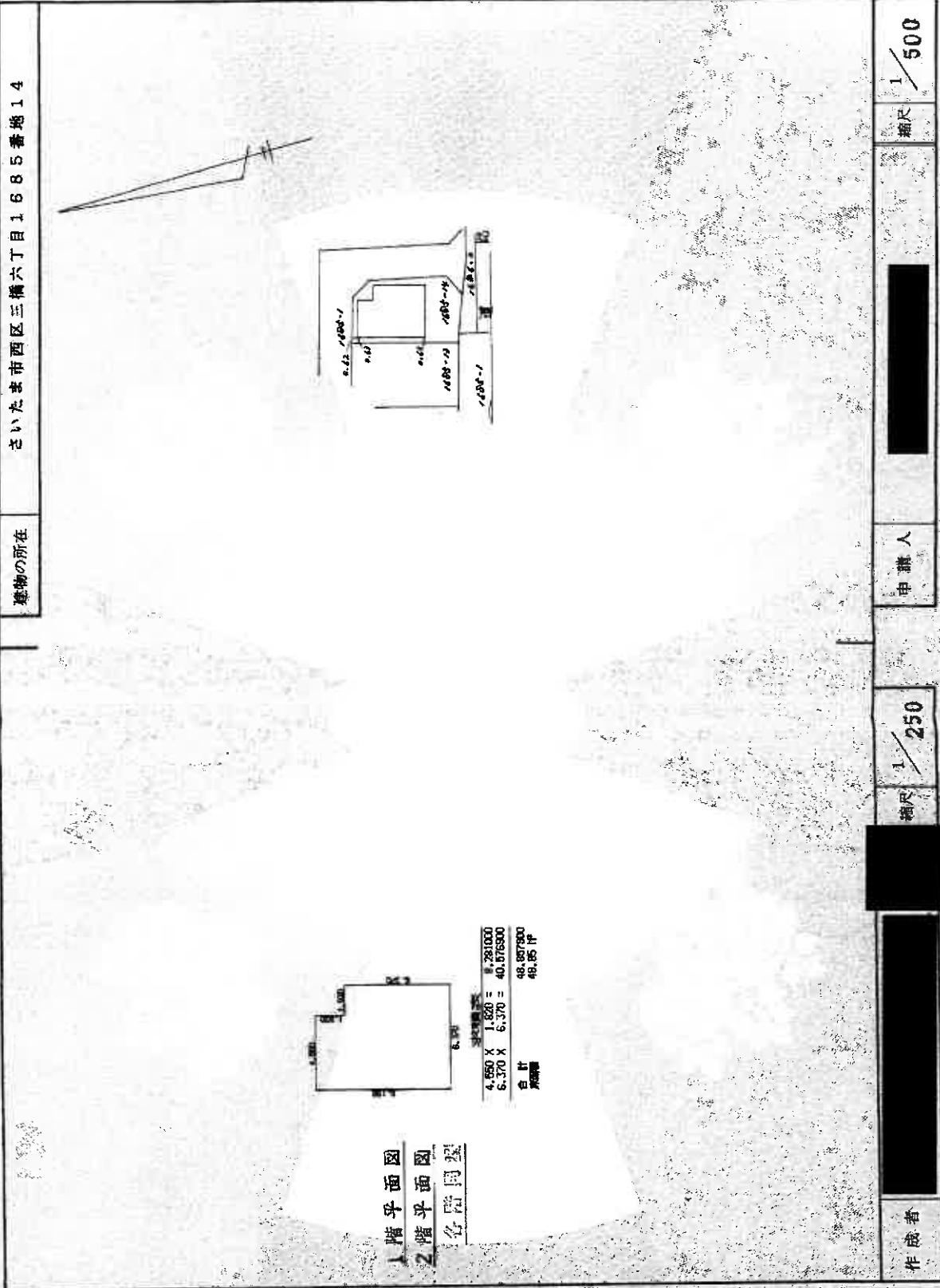
登記官

建築物図面

家屋番号 1685番14

建築物の所在 さいたま市西区三橋六丁目1685番地14

各階平面図



申請人

縮尺 1/250

作成者

(埼玉土地家屋調査士会用品紙)

地図整理番号：M78228

A3版をA4版に縮小