

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10月13日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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 午前 9時00分から 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越谷支部売却場
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越谷支部
特別売却 実施期間	令和 8年11月16日 午前10時00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。
なお、入札期間最終日の入札受付は、午後5時で終了となります。

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	8,051,000 6,440,800	一括	1,610,200	59,384	7,045
1	5,000				
2	3,300,000				
3	4,730,000				
4	6,000				
5	5,000				
6	5,000				



物 件 目 録

1 所 在 三郷市彦音三丁目

地 番 1 番 3

地 目 宅地

地 積 1 3 . 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 0 7 9 5 2 0 分の 8 4 7 5 0

2 所 在 三郷市彦糸三丁目

地 番 7 5 番 8

地 目 宅地

地 積 1 0 3 2 2 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 0 7 9 5 2 0 分の 8 4 7 5 0

3 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市彦糸三丁目 7 5 番地 8

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建

床 面 積	1 階	5 5 4 . 2 2 平方メートル
	2 階	5 1 8 . 1 4 平方メートル
	3 階	5 1 8 . 1 4 平方メートル
	4 階	6 4 0 . 3 8 平方メートル
	5 階	5 1 8 . 1 4 平方メートル
	6 階	5 1 8 . 1 4 平方メートル
	7 階	6 4 0 . 3 8 平方メートル
	8 階	5 1 8 . 1 4 平方メートル
	9 階	5 1 8 . 1 4 平方メートル
	1 0 階	6 4 0 . 3 8 平方メートル
	1 1 階	5 4 7 . 5 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彦糸三丁目 7 5 番 8 の 1 3 4



物 件 目 録

建物の名称 802
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 8階部分 84.75平方メートル
 所有者 A

4 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市彦糸三丁目75番地8
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
 床 面 積
 1階 392.21平方メートル
 2階 417.28平方メートル
 3階 417.28平方メートル
 4階 521.76平方メートル
 5階 417.28平方メートル
 6階 417.28平方メートル
 7階 521.76平方メートル
 8階 417.28平方メートル
 9階 417.28平方メートル
 10階 521.76平方メートル
 11階 446.66平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彦糸三丁目75番8の97
 種 類 管理人室
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 42.38平方メートル
 共有者 A 持分16079520分の84750

5 (一棟の建物の表示)



物 件 目 録

所 在 三郷市彦糸三丁目75番地8

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積

1階	566.54平方メートル
2階	599.94平方メートル
3階	599.94平方メートル
4階	720.44平方メートル
5階	599.94平方メートル
6階	599.94平方メートル
7階	720.44平方メートル
8階	613.70平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彦糸三丁目75番8の211

種 類 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 30.37平方メートル

共有者 A 持分16079520分の84750

6 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市彦糸三丁目75番地8

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積

1階	566.54平方メートル
2階	599.94平方メートル
3階	599.94平方メートル
4階	727.25平方メートル
5階	599.94平方メートル
6階	599.94平方メートル
7階	727.25平方メートル
8階	613.89平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 彦糸三丁目75番8の53

種 類 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 30.37平方メートル

共有者 A 持分16079520分の84750



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

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。

【物件番号4】

みさと第六住宅管理組合の管理人室として使用されている。

【物件番号5～6】

みさと第六住宅管理組合の電気室として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～6】

管理費等の滞納あり。

【物件番号4～6】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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」をご覧ください。
- 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。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 三郷市彦音三丁目

地 番 1 番 3

地 目 宅地

地 積 13.93 平方メートル

共有者 A 持分 16079520 分の 84750

2 所 在 三郷市彦糸三丁目

地 番 75 番 8

地 目 宅地

地 積 10322.52 平方メートル

共有者 A 持分 16079520 分の 84750

3 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市彦糸三丁目 75 番地 8

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建

床 面 積	1 階	554.22 平方メートル
	2 階	518.14 平方メートル
	3 階	518.14 平方メートル
	4 階	640.38 平方メートル
	5 階	518.14 平方メートル
	6 階	518.14 平方メートル
	7 階	640.38 平方メートル
	8 階	518.14 平方メートル
	9 階	518.14 平方メートル
	10 階	640.38 平方メートル
	11 階	547.51 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彦糸三丁目 75 番 8 の 134



物 件 目 録

建物の名称 802
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 8階部分 84.75平方メートル
 所有者 A

4 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市彦糸三丁目75番地8
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
 床 面 積
 1階 392.21平方メートル
 2階 417.28平方メートル
 3階 417.28平方メートル
 4階 521.76平方メートル
 5階 417.28平方メートル
 6階 417.28平方メートル
 7階 521.76平方メートル
 8階 417.28平方メートル
 9階 417.28平方メートル
 10階 521.76平方メートル
 11階 446.66平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彦糸三丁目75番8の97
 種 類 管理人室
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 42.38平方メートル
 共有者 A 持分16079520分の84750

5 (一棟の建物の表示)



物 件 目 録

所 在 三郷市彦糸三丁目 7 5 番地 8

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積

1 階	5 6 6 . 5 4 平方メートル
2 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
3 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
4 階	7 2 0 . 4 4 平方メートル
5 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
6 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
7 階	7 2 0 . 4 4 平方メートル
8 階	6 1 3 . 7 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彦糸三丁目 7 5 番 8 の 2 1 1

種 類 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 3 0 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 0 7 9 5 2 0 分の 8 4 7 5 0

6 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市彦糸三丁目 7 5 番地 8

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積

1 階	5 6 6 . 5 4 平方メートル
2 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
3 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
4 階	7 2 7 . 2 5 平方メートル
5 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
6 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
7 階	7 2 7 . 2 5 平方メートル
8 階	6 1 3 . 8 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 彦糸三丁目75番8の53

種 類 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 30.37平方メートル

共有者 A 持分16079520分の84750



令和7年(ヌ)第44号
令和8年5月15日受理
令和8年6月18日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所越谷支部
執行官 佐藤 公 康

(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 三郷市彦音三丁目

地 番 1番3

地 目 宅地

地 積 13.93平方メートル

共有者 A 持分16079520分の84750

2 所 在 三郷市彦糸三丁目

地 番 75番8

地 目 宅地

地 積 10322.52平方メートル

共有者 A 持分16079520分の84750

3 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市彦糸三丁目75番地8

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

床 面 積	1階	554.22平方メートル
	2階	518.14平方メートル
	3階	518.14平方メートル
	4階	640.38平方メートル
	5階	518.14平方メートル
	6階	518.14平方メートル
	7階	640.38平方メートル
	8階	518.14平方メートル
	9階	518.14平方メートル
	10階	640.38平方メートル
	11階	547.51平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彦糸三丁目75番8の134



物 件 目 録

建物の名称 802
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 8階部分 84.75平方メートル
 所有者 A

4 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市彦糸三丁目75番地8
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
 床 面 積

1階	392.21平方メートル
2階	417.28平方メートル
3階	417.28平方メートル
4階	521.76平方メートル
5階	417.28平方メートル
6階	417.28平方メートル
7階	521.76平方メートル
8階	417.28平方メートル
9階	417.28平方メートル
10階	521.76平方メートル
11階	446.66平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彦糸三丁目75番8の97
 種 類 管理人室
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 42.38平方メートル
 共有者 A 持分16079520分の84750

5 (一棟の建物の表示)

(1-2 枚目)



物 件 目 録

所 在 三郷市彦糸三丁目 7 5 番地 8

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積

1 階	5 6 6 . 5 4 平方メートル
2 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
3 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
4 階	7 2 0 . 4 4 平方メートル
5 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
6 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
7 階	7 2 0 . 4 4 平方メートル
8 階	6 1 3 . 7 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彦糸三丁目 7 5 番 8 の 2 1 1

種 類 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 3 0 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 0 7 9 5 2 0 分の 8 4 7 5 0

6 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市彦糸三丁目 7 5 番地 8

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積

1 階	5 6 6 . 5 4 平方メートル
2 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
3 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
4 階	7 2 7 . 2 5 平方メートル
5 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
6 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
7 階	7 2 7 . 2 5 平方メートル
8 階	6 1 3 . 8 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 彦糸三丁目75番8の53
種 類 機械室
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 30.37平方メートル
共有者 A 持分16079520分の84750



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	三郷市彦成3丁目10番16-804号	
建物	物件3～6	
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) ☐ 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	【物件3】 ☒ 債務者 ☐ その他の者 債務者が物件3を 居宅 として使用している 【物件4・5・6】 ☒ 債務者 ☒ その他の者 (他の区分所有者) 上記の者が物件4を管理室として、物件5と物件6を電気室として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 9,500 円 修繕積立金 13,000 円	令和8年6月9日現在 ☒ 滞納がある 令和8年5月分 計 22,500 円 遅延損害金 なし
管理費等照会先	みさと第六住宅管理組合	
その他の事項	1 壁・床を中心に全体的に経年相応の傷みや汚れが見られるが債務者の配偶者によれば雨漏りなどの大きな傷みはないとのことである。 2 債務者の配偶者によれば引っ越し作業途中とのことであるが、室内に生活用品や家財道具等がやや乱雑に残置されている。	
土地	物件1、2	
概況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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	☒ 債務者 ☒ その他の者 (他の区分所有者) 上記の者が物件1・2の一体の土地に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	目的物件に接道する地番102-2, 410-2, 114-2はいずれも三郷市の所有する現況公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者の配偶者	1 物件3には債務者と私が居住していましたが、引っ越し作業途中です。 2 物件3に雨漏りなどの大きな不具合はありません。
■管理組合職員	1 目的物件を含む一棟の建物での事件・事故情報はありません。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、おおむね公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述等から2枚目のとおり認定した。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月19日(火) 16:20-16:40	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 現況調査 依頼文書差置き 管理組合職員より聴取
令和8年5月22日(金) 14:22-14:25	執務室	管理費等の滞納状況調査照会書を FAX 送信
令和8年5月26日(火) 17:30-17:35	執務室	債務者の配偶者より電話にて聴取
令和8年6月11日(木) 13:00-13:45	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人, 解錠 技術者, 立会人同行) 債務者の配偶者より聴取 管理組合職員より聴取
令和8年6月16日(火) 11:30-11:35	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得

(特記事項)

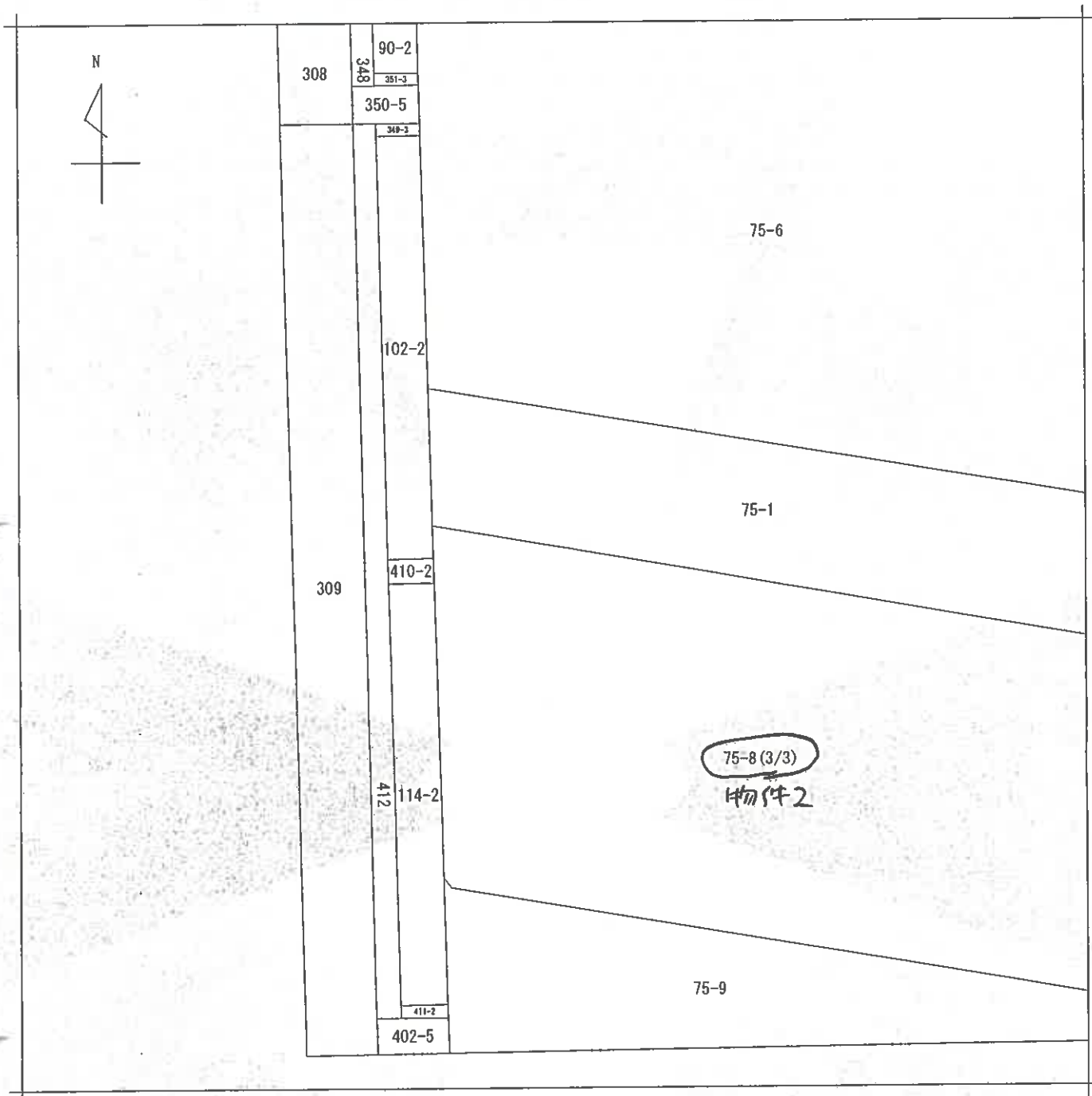
☒ 令和8年6月11日
物件3は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(5枚目)



(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。

A3判をA4判に縮小

地番区域見出	彦系3丁目
--------	-------

請求部	所在	三郷市彦糸三丁目				地番	75番8			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

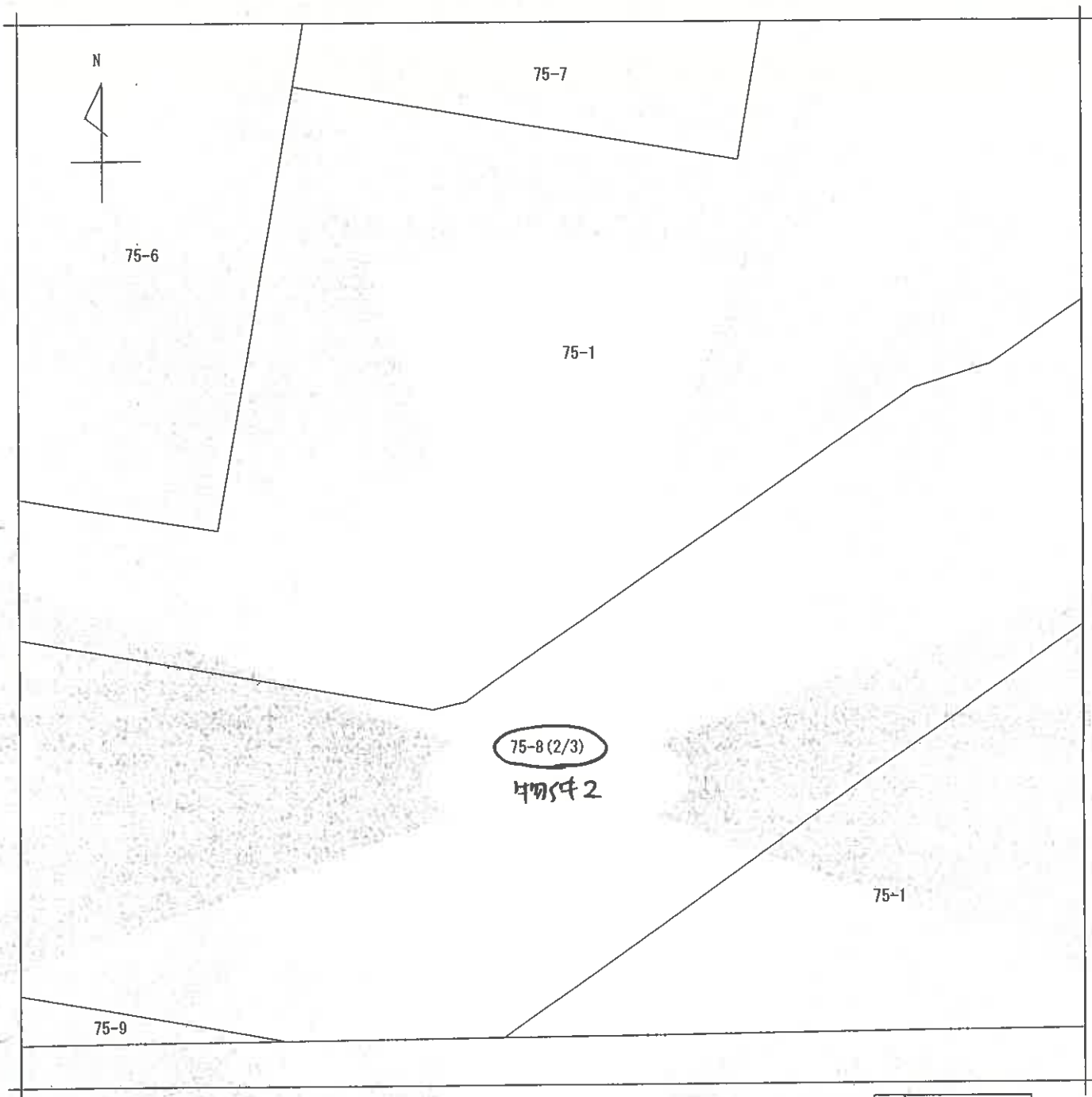
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月29日
さいたま地方法務局草加出張所
登記官

請求番号：13-3
(1/3)

(6-1枚目)





(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。

A3判をA4判に縮小

地番
区域見出

彦系3丁目

請求 部分	所在	三郷市彦系三丁目			地番	75番8			
出力 縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成 年月日				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。

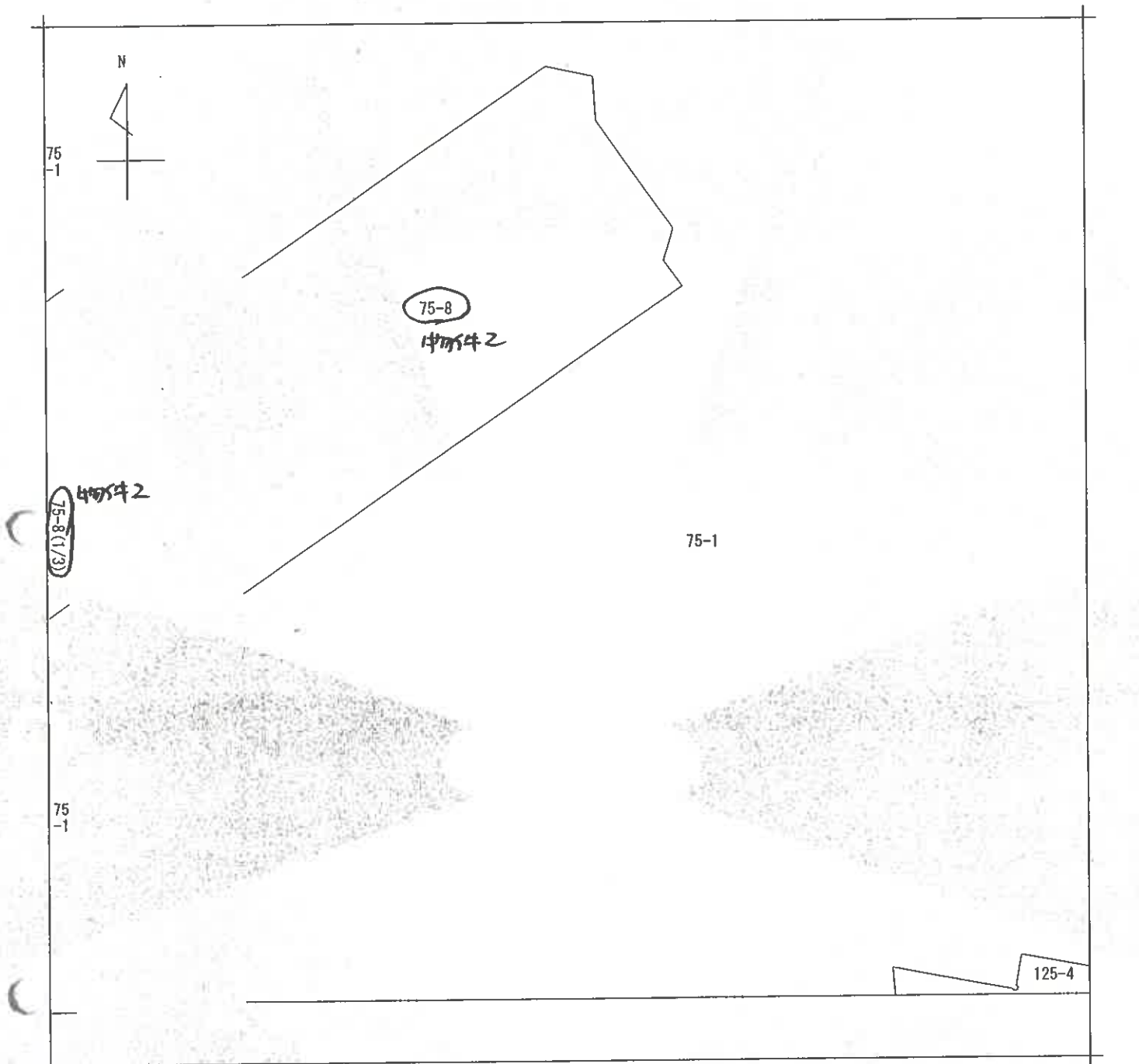
令和7年10月29日

さいたま地方務局草加出張所
登記官

請求番号：13-3
(2/3)

(6-2枚目)





(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。

A3判をA4判に縮小

地番
区域見出

彦糸3丁目

A 彦糸3丁目

請 求 部 分	所 在	三郷市彦糸三丁目				地 番	75番8		
出 力 縮 尺	1/500	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	土地改良所在図
作 成 年 月 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。

令和7年10月29日

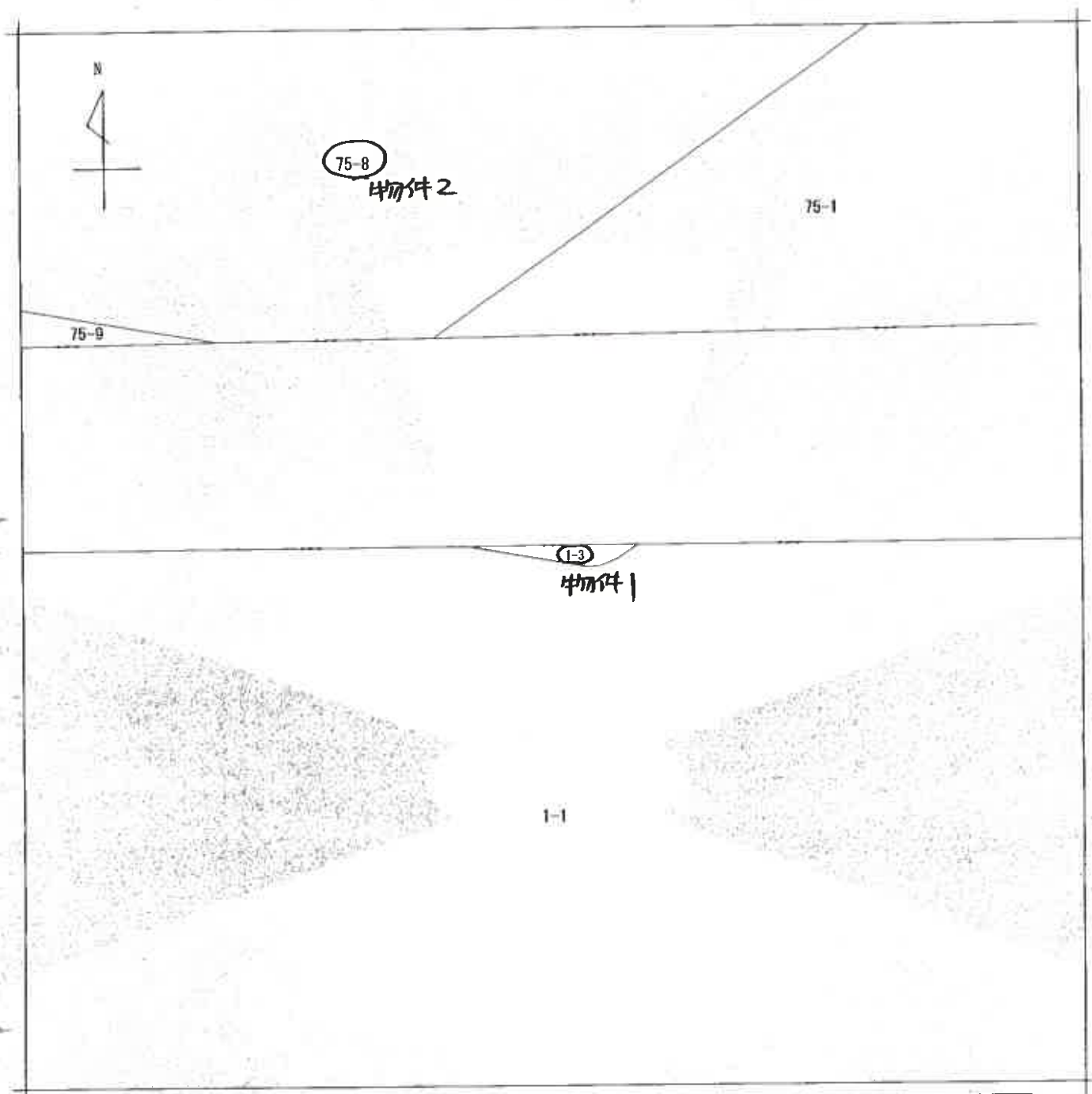
さいたま地方務局草加出張所

登記官

請求番号：13-3

(3/3)

(6-3枚目)



(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。

A3判をA4判に縮小

地番区域見出	彦系3丁目
	彦音3丁目

請 求 部 分	所 在	宝郷市彦音三丁目				地 番	1番3		
出 方 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 事	

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10月29日
さいたま地方法務局草加出張所
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(7 枚目)



登記年月日：昭和58年4月26日

6196802

地籍索引図

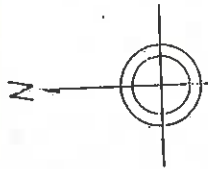
558.4.26

地番	1-1-3
土地の所在	三郷市音三丁目

(1/3)

土地の所在

1/2



音三丁目

125-B

23-1

125-2

69-2

20-2

125-2

146-1

音三丁目

A3判をA4判に縮小

作製者

土地家屋調査士

(昭和58年4月2日作製)

申請人

縮尺 1/2000

(原簿面)

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10月29日
さいたま地方裁判所 加出 裁判官

(8-1枚目)

登記官

請求番号：13-2

Q/3

(埼玉県土地家屋調査士会 2573部)

登記年月日：昭和58年4月26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10月29日 さいたま市地籍課局章加出票所

登記簿

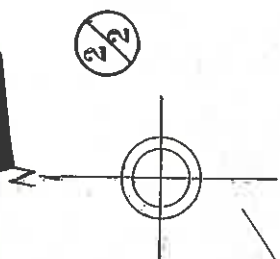
(8-2枚目)

6196803

A3判をA4判に縮小

地籍測量図
所在地

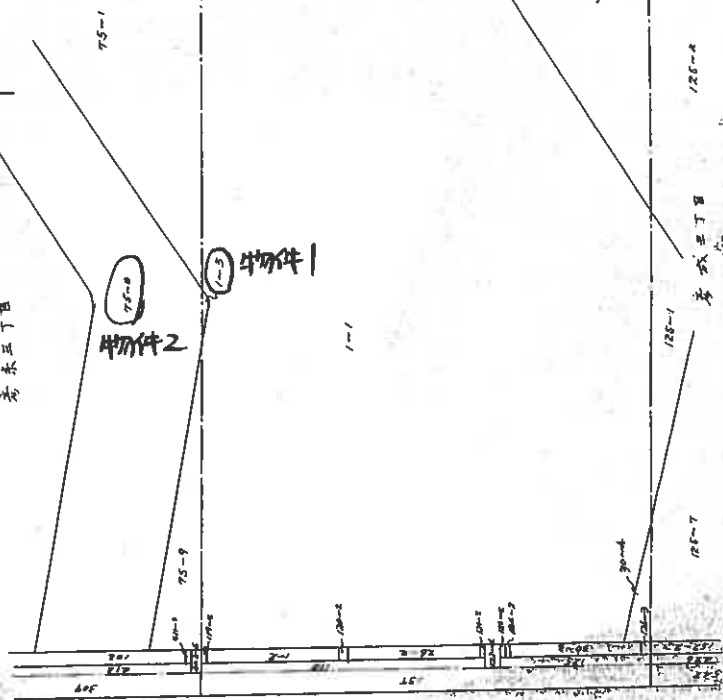
地番	1-1-3
土地の所在	三郷市音三



音三丁目

物件2

物件1



(縮尺)

製作者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/2000
-----	---------	-----	----	--------

(昭和58年4月2日作製)

(埼玉土地家)

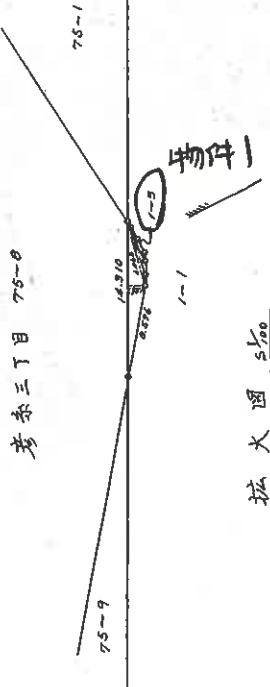
6196804

測量図

地番	1-1-3
土地の所在	三郷市彦耆

地積計算表

地番符号	辺長	高さ	信面積	面積
(1) 1-3	14.310	1.567	22.423770	
(2)	6.063	0.433	2.625279	
(3)	4.941	0.386	1.907226	
(4)	3.808	0.121	0.460768	
(5)	3.211	0.106	0.340366	
(6)	1.983	0.053	0.105099	
			27.862508	13.931254
			地積	13.93m ²



拡大図 1/500

8656358 - 13931254 = 86549648746

地積 86549.64m²

A3判をA4判に縮小

※青はコンクリート杭
(単位はメートル)

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の種類	③ 境界線の種類	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の種類
例	石杭	コンクリート杭	金網杭	金網杭	金網杭
製作者	土地家産調査士				
昭和58年4月26日	(埼玉土地家産調査士会)				

縮尺 1/500

申請人

6191437

地籍測量図

558.4.26

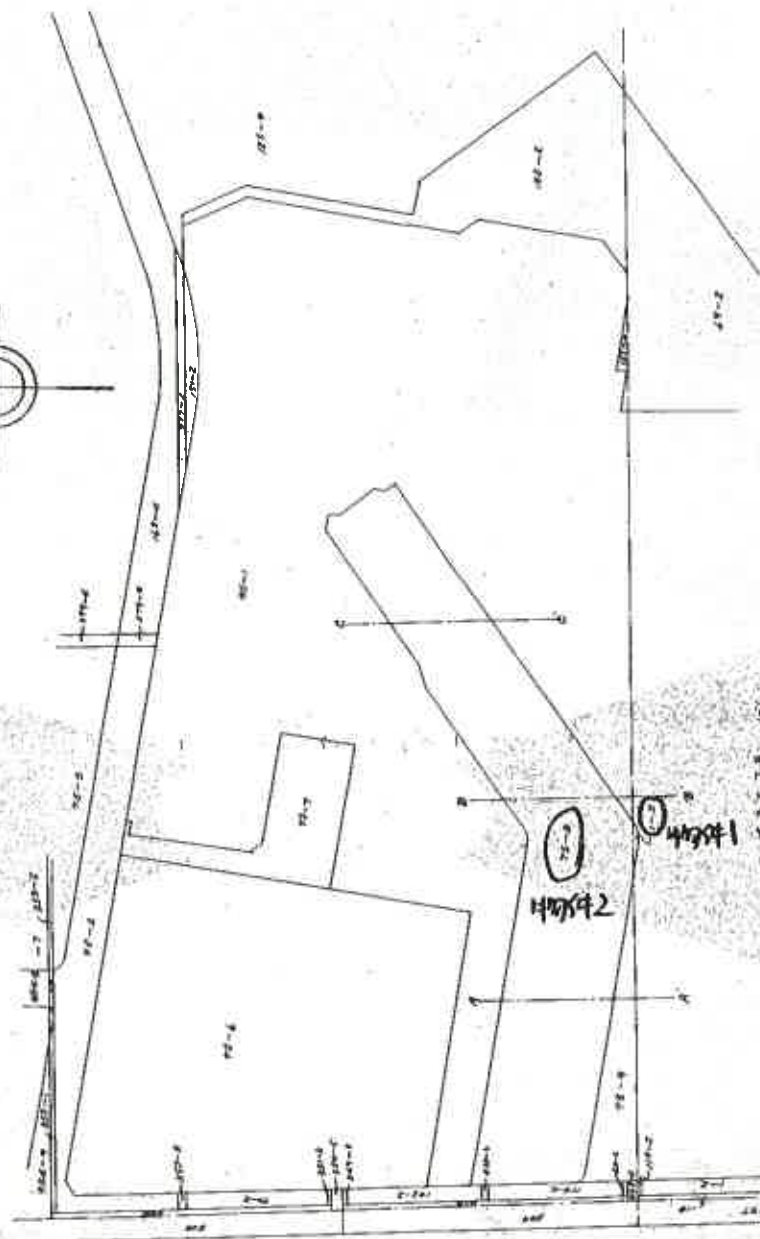
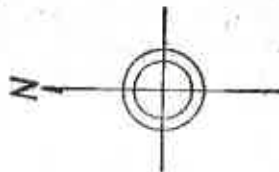
地番

75-1-00-9

土地の所在

三郷市赤系三丁目

(全図)



(M0065)

縮尺 1/2000

申請人

(昭和58年4月2日作成)

作製者

土地測量士

(所定土地家屋)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
令和7年10月20日 さいたま地方支庁農業委員会

図記号

6191438

558.4.26

地番 75-1-8.~9

土地の所在 三郷市彦赤三

1/2

1/4

1/8

1/16

1/32

1/64

1/128

1/256

1/512

1/1024

1/2048

1/4096

1/8192

1/16384

1/32768

1/65536

1/131072

1/262144

1/524288

1/1048576

1/2097152

1/4194304

1/8388608

1/16777216

1/33554432

1/67108864

1/134217728

1/268435456

1/536870912

1/1073741824

1/2147483648

1/4294967296

1/8589934592

1/17179869184

1/34359738368

1/68719476736

1/137438953472

1/274877906944

1/549755813888

1/1099511627776

1/2199023255552

1/4398046511104

1/8796093022208

1/17592186044416

1/35184372088832

1/70368744177664

1/140737488355328

1/281474976710656

1/562949953421312

1/1125899906842624

1/2251799813685248

1/4503599627370496

1/9007199254740992

1/18014398509481984

1/36028797018963968

1/72057594037927936

1/144115188075855872

1/288230376151711744

1/576460752303423488

1/1152921504606846976

1/2305843009213693952

1/4611686018427387904

1/9223372036854775808

1/18446744073709551616

1/36893488147419103232

1/73786976294838206464

1/147573952589676412928

1/295147905179352825856

1/590295810358705651712

1/1180591620717411303424

1/2361183241434822606848

1/4722366482869645213696

1/9444732965739290427392

1/18889465931478580854784

1/37778931862957161709568

1/75557863725914323419136

1/151115727451828646838272

1/302231454903657293676544

1/604462909807314587353088

1/1208925819614629174706176

1/2417851639229258349412352

1/4835703278458516698824704

1/9671406556917033397649408

1/19342813113834066795298816

1/38685626227668133590597632

1/77371252455336267181195264

1/154742504910672534362390528

1/309485009821345068724781056

1/618970019642690137449562112

1/1237940039285380274899124224

1/2475880078570760549798248448

1/4951760157141521099596496896

1/9903520314283042199192993792

1/19807040628566084398385987584

1/39614081257132168796771975168

1/79228162514264337593543950336

1/158456325028528675187087900672

1/316912650057057350374175801344

1/633825300114114700748351602688

1/1267650600228229401496703205376

1/2535301200456458802993406410752

1/5070602400912917605986812821504

1/10141204801825835211973625643008

1/20282409603651670423947251286016

1/40564819207303340847894502572032

1/81129638414606681695789005144064

1/162259276829213363391578010288128

1/324518553658426726783156020576256

1/649037107316853453566312041152512

1/1298074214633706907132624082305024

1/2596148429267413814265248164610048

1/5192296858534827628530496329220096

1/10384593717069655257060992658440192

1/20769187434139310514121985316880384

1/41538374868278621028243970633760768

1/83076749736557242056487941267521536

1/166153499473114484112975882535042672

1/332306998946228968225951765070085344

1/664613997892457936451903530140170688

1/1329227995784915872903807060280341376

1/2658455991569831745807614120560682752

1/5316911983139663491615228241121365504

1/10633823966279326983230456482242731008

1/21267647932558653966460912964485462016

1/42535295865117307932921825928970924032

1/85070591730234615865843651857941848064

1/170141183460469231731687303715883696128

1/340282366920938463463374607431767392256

1/680564733841876926926749214863534784512

1/1361129467683753853853498429727069569024

1/2722258935367507707706996859454139138048

1/5444517870735015415413993718908278276096

1/10889035741470030830827987437816556552192

1/21778071482940061661655974875633113104384

1/43556142965880123323311949751266226208768

1/87112285931760246646623899502532452417536

1/174224571863520493293247799005064904835072

1/348449143727040986586495598010129809670144

1/696898287454081973172991196020259619340288

1/1393796574908163946345982320040519238680576

1/2787593149816327892691964640081038477361152

1/5575186299632655785383929280162076954722304

1/11150372599265311570767858560324153909444608

1/22300745198530623141535717120648307818889216

1/44601490397061246283071434241296615637778432

1/89202980794122492566142868482593231275556864

1/178405961588244985132285736965186462551113728

1/356811923176489970264571473921037251102227456

1/7136238463529799405291429478420745022044512

1/14272476927059598810582858956841490044089024

1/28544953854119197621165717913682980088177888

1/57089907708238395242331435827365960176355776

1/114179815416476790484662871654731920352711552

1/228359630832953580969325743309463840705423008

1/456719261665907161938651486618927681408846016

1/91343852333181432387730297323785536281772224

1/18268770466636286477546059464757107256344448

1/36537540933272572955092118929514214512688896

1/7307508186654514591018423785902842902537792

1/14615016373309029182036847571805685805075584

1/29230032746618058364073695143611371610151168

1/58460065493236116728147390287222742202302336

1/116920130986472233456294780574445484404604672

1/233840261972944466912589561148890968809209344

1/467680523945888933825179122297781937618418688

1/935361047891777867650358244595563875236837376

1/1870722095783555735300716489191127750473674752

1/3741444191567111470601432978382255500947349504

1/7482888383134222941202865956764511001894699008

1/14965776766268445884405731913529022003789398016

1/29931553532536891768811463827058044007578796032

1/59863107065073783537622927654116088015157592064

1/119726214130147567075245855308232176030315184128

1/239452428260295134150491710616464352060630368256

1/478904856520590268300983421232928704121260736512

1/957809713041180536601966842465857408242521473024

1/1915619426082361073203933684931714816485042946048

1/3831238852164722146407867369863429632970085892096

1/7662477704329444292815734739726859265940171784192

1/15324955408658888585631469479453718531880343568384

1/30649910817317777171262938958907437063760687136768

1/61299821634635554342525877917814874127521374273536

1/12259964326927110868505175583562974825504268854688

1/24519928653854221737010351167125949651008537709376

1/49039857307708443474020702334251899302017075418752

1/98079714615416886948041404668503798604034150837504

1/196159429228833773896082809337007597208068301675008

1/392318858457667547792165618674015194416136603350016

1/784637716915335095584331237348030388832273206700032

1/1569275433830670191168662474696060777664546413400064

1/3138550867661340382337324949392121555329092826800128

1/6277101735322680764674649898784243110658

登記年月日：昭和58年4月26日

6191439

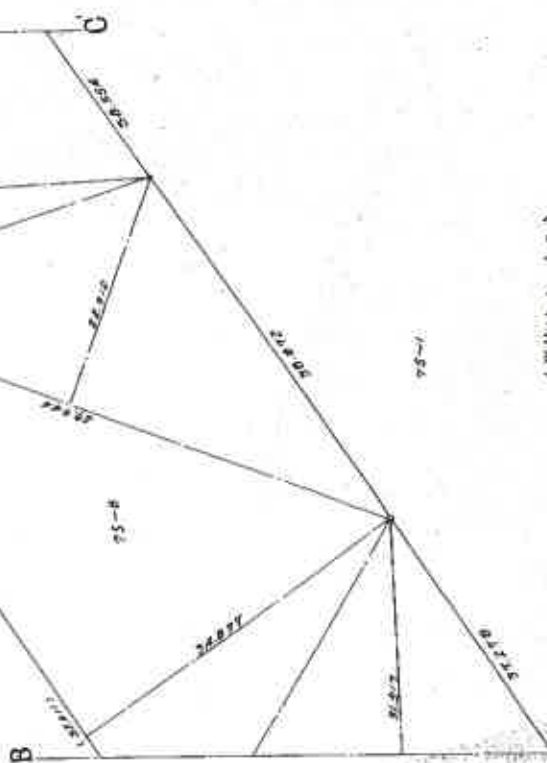
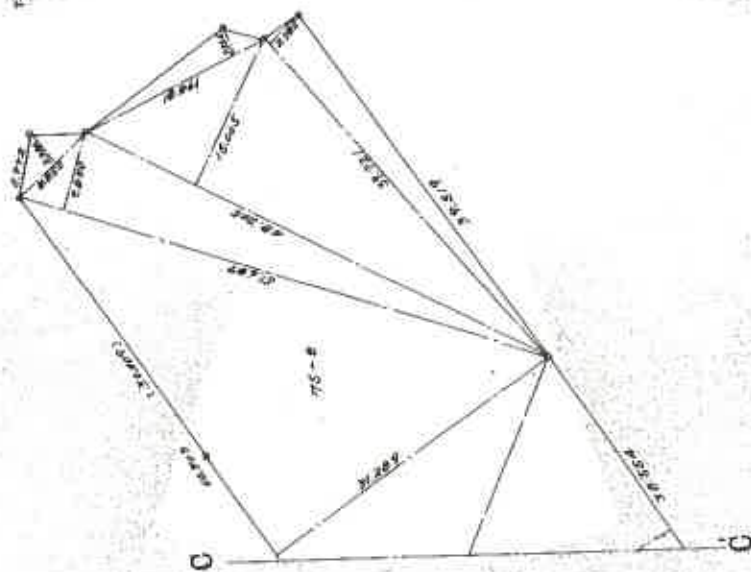
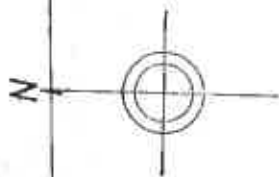
これは図面に記載されている内容を示した図面である
 令和7年10月29日 さいたま市地籍調査課地籍課

測量係

(9-3 枚目)

558.4.26

地番	75-1-0-9
土地の所在	三郷市赤系三



(単位はメートル)
 ※印はコンクリート杭

製作者	土地家屋調査士	昭和58年 4月 7日作成
図面番号	6191439	
図面内容	土地家屋調査士	
図面種類	① 測量図	
図面形式	② プラスチック板	
図面サイズ	③ A3判	
図面枚数	④ 1枚	
図面保存場所	⑤ 測量課	

縮尺 1/500

(3/4)

図面番号 13-4

6191440

558.4.26

測 図 4/4

地 番 75-1, -8, -9

土地の所在 三 郡 市 房 糸

地 積 計 算 表

地 番	符 号	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
75-8	(1)	40.652	0.259	10.528668	
	(2)	41.727	0.535	22.323945	
	(3)	42.582	0.828	35.237896	
	(4)	43.003	1.117	48.034351	
	(5)	61.291	23.152	1419.009232	
	(6)	85.938	14.610	1255.554180	
	(7)	127.772	41.462	5297.682664	
	(8)	66.898	18.583	1243.165534	
	(9)	47.157	18.804	886.740228	
	(10)	41.426	13.996	579.798296	
	(11)	41.370	3.948	163.328760	
	(12)	41.370	11.517	1303.858290	
	(13)	64.279	34.837	2239.287523	
	(14)	59.944	22.312	1337.470528	
	(15)	36.947	9.477	350.146719	
	(16)	38.554	31.367	1209.323318	
	(17)	60.303	31.289	1886.820567	
	(18)	8.950	3.388	29.983600	
	(19)	51.689	7.830	404.724870	
	(20)	48.205	15.005	723.316025	
	(21)	18.861	2.564	48.359604	
	(22)	39.771	3.785	150.343985	
計				20645.059183	10322.5295915
					10322.52 m ²
75-9	(1)	24.187	0.262	6.336994	
	(2)	23.276	0.567	13.197492	
	(3)	22.222	0.891	19.799802	
	(4)	21.443	1.168	25.045424	
	(5)	39.126	18.459	722.226834	
	(6)	66.545	9.603	639.031635	
	(7)	95.461	6.678	637.488558	
	(8)	116.437	3.890	452.939550	
計				2516.066669	1258.0333345
					1258.03 m ²

75-1

$47932.00 - (10322.5295915 + 1258.0333345) = 36351.4370740$

地 積 36351.43 m²

製 作 者	土地家屋調査士	昭和 58 年 4 月 2 日 (作製)
凡 例	① 石コンクリート杭 ② 金属杭 ③ プラスチック杭 ④ 金属杭 ⑤ 金属杭 ⑥ 金属杭 ⑦ 金属杭 ⑧ 金属杭 ⑨ 金属杭 ⑩ 金属杭 ⑪ 金属杭 ⑫ 金属杭 ⑬ 金属杭 ⑭ 金属杭 ⑮ 金属杭 ⑯ 金属杭 ⑰ 金属杭 ⑱ 金属杭 ⑲ 金属杭 ⑳ 金属杭 ㉑ 金属杭 ㉒ 金属杭 ㉓ 金属杭 ㉔ 金属杭 ㉕ 金属杭 ㉖ 金属杭 ㉗ 金属杭 ㉘ 金属杭 ㉙ 金属杭 ㉚ 金属杭 ㉛ 金属杭 ㉜ 金属杭 ㉝ 金属杭 ㉞ 金属杭 ㉟ 金属杭 ㊱ 金属杭 ㊲ 金属杭 ㊳ 金属杭 ㊴ 金属杭 ㊵ 金属杭 ㊶ 金属杭 ㊷ 金属杭 ㊸ 金属杭 ㊹ 金属杭 ㊺ 金属杭 ㊻ 金属杭 ㊼ 金属杭 ㊽ 金属杭 ㊾ 金属杭 ㊿ 金属杭	図 章 の 規 格

A3判をA4判に縮小

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10月29日 さいたま地方選務局草加出張所

登記官

(9-4枚目)

登記年月日：昭和58年10月19日

7251676

各階平面図

建名階平面圖

家屋番号	番地3丁目	75番8の34
------	-------	---------

三郷市蓬米3丁目7番地8

<物件3>

 $\frac{1}{1000}$

中 國 人

□

99年 9月 / 3日 (星期五)

(附) 查士金用疏

知 識 上

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
 令和7年10月29日 さいたま地方運輸局 章加出發所

附註 續

(10-1枚目)

中韓長江

$$(1/2)$$

中韓長江

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10月29日 さいたま地方方法務局草加出張所

登記官

請求番号: 13-5

各階平面図

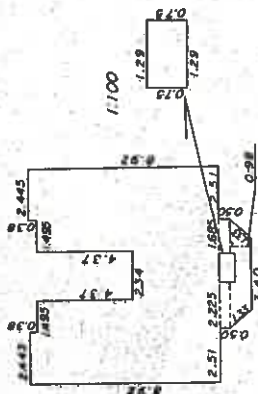
7251677

圖直平階各物建

75番 80134

号，番屋家

三郷市彦米3丁目75番地8



積求

$$\begin{array}{r} 2.445 \quad X \quad 0.38 \quad X^2 = 1.8582 \\ 4.37 \quad X \quad 3.94 \quad X^2 = 34.4356 \\ 10.22 \quad X \quad 4.17 \quad = 42.6174 \\ 5.20 \quad X \quad 0.50 \quad = 2.6000 \\ (5.20 + 3.40) \quad X \quad 0.98 \div 2 = 9.2640 \\ - 1.29 \quad X \quad 0.75 \quad = 0.9675 \\ \hline \end{array}$$

建築物の存する部分8階

A3判をA4判に縮小

<物件3>

縮尺 1/100

人讀

火種

(第四卷) 中国通史(第三十三册)

$$\frac{(2/2)}{}$$

登記年月日：昭和58年8月25日

7251602

各階平面図

鳥井3丁目

75番8の97

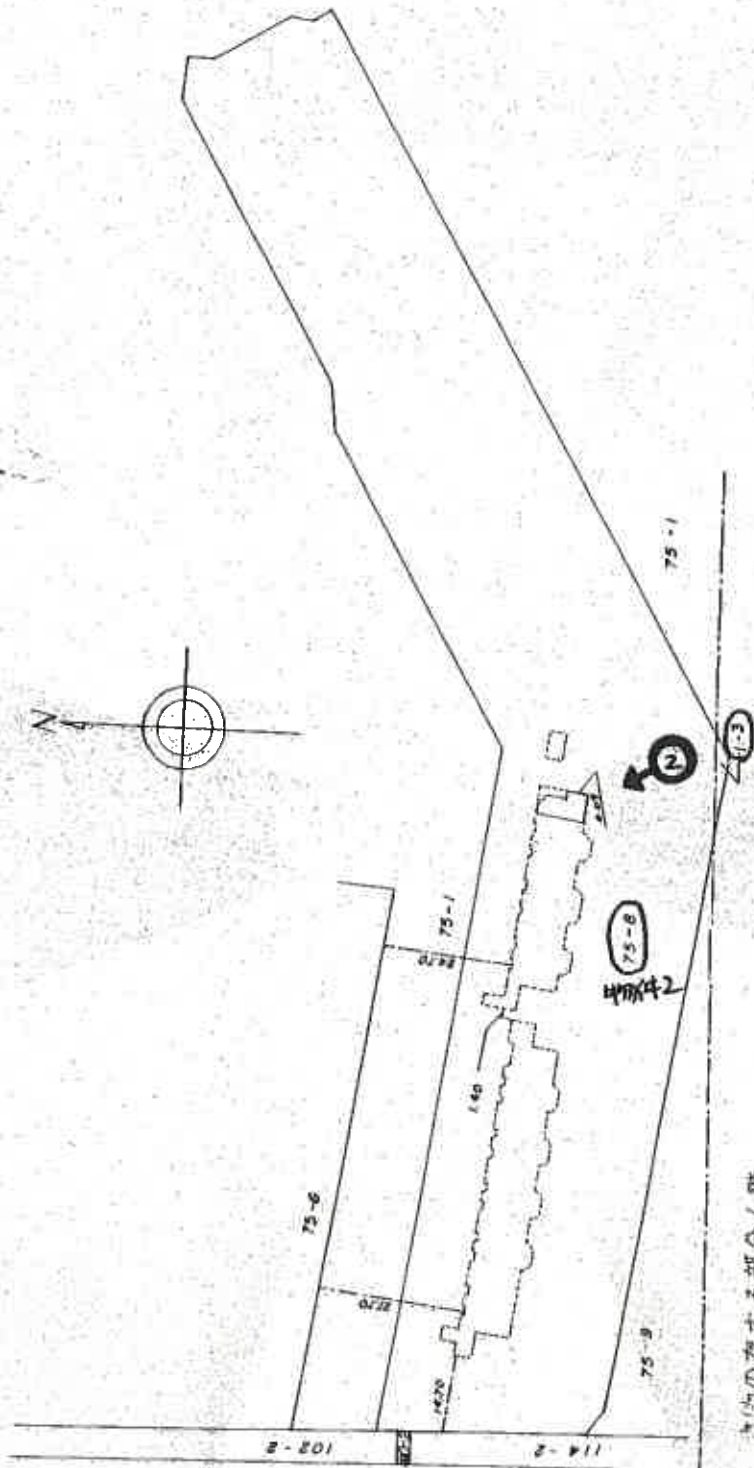
三郷市跡米3丁目75番地8

家屋番号

建物の所在

建物図面

75番8の94ないし
75番8の97まで
図は図面に



<物件4>

物件の存する部分/階

鳥井3丁目 1-1

1/1000

縮尺 1/1000

作製者 昭和58年7月24日作成

(埼玉土地家屋調査士会館)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
令和7年10月23日

さいたま地方建設局章加出事務所

登記官

(11-1 枚目)

(1/2)

請求番号：13-6

558.8.25 75番地の54号地
建物図面 75番地の17号地
各階平面

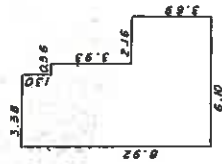
名称 75番地

家屋番号 75番897

建物の所在 三郷市彦米3丁目75番地8

各階平面図

7251603



面積
1.30 X 3.38 = 4.3940
3.93 X 3.94 = 15.4842
3.69 X 6.10 = 22.5090
42.3872 m²

建物の存する部分 / 階

A3判をA4判に縮小

<物件4>

作製者

昭和58年7月20日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1

登記年月日：昭和58年10月19日

7251830

各階平面図

25.8.10.19. 75 750 153 444 75 750 211 444

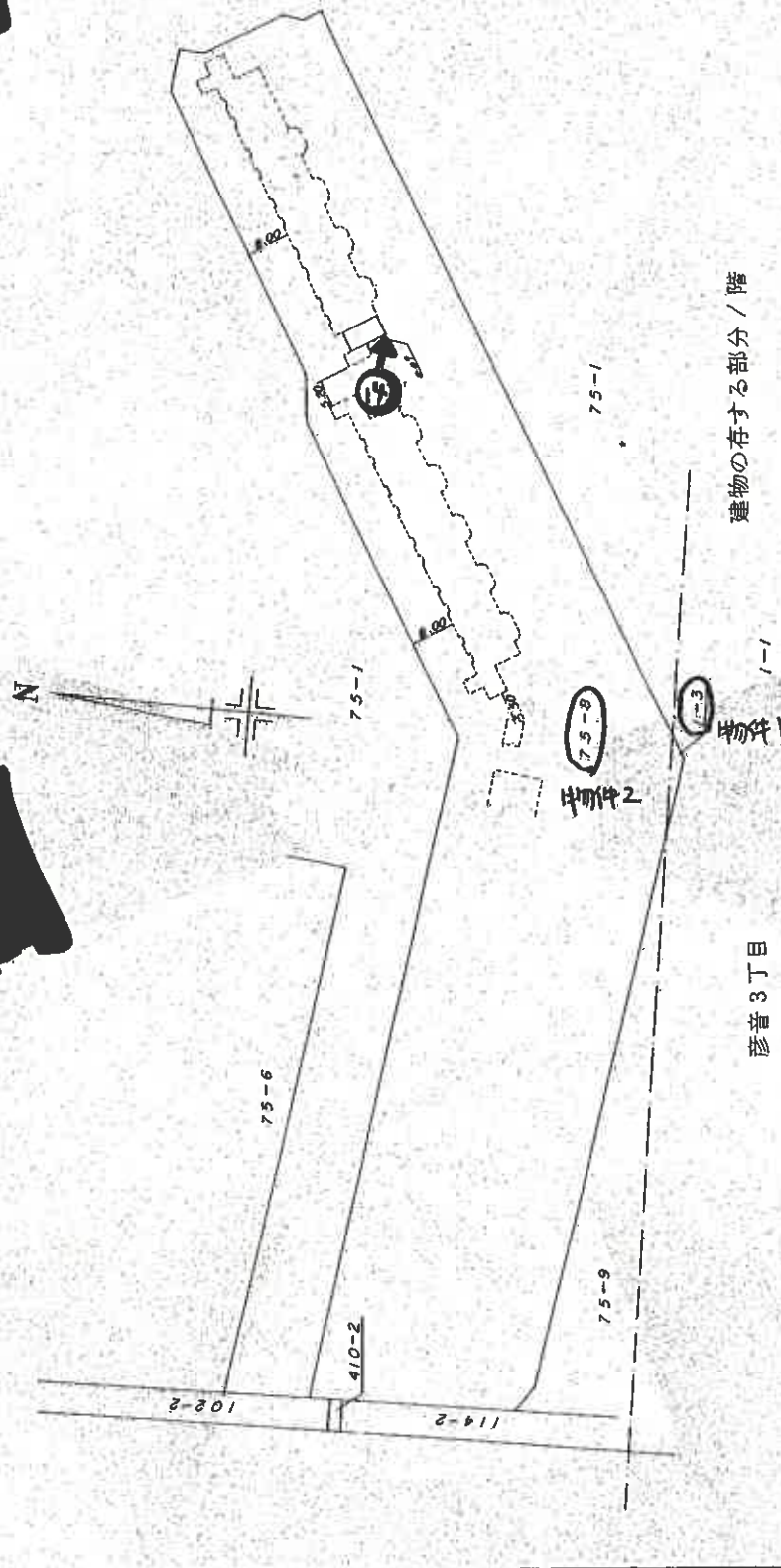
日本同心

建各階平面圖

75番8の211

吟 齋 集

三郷市彦米3丁目7番地8



〈物件5〉

作者

工
總尺

冊

10

~~1/100~~

昭和38年9月13日作成

埼玉地家屋調査士会用品紙

A3判をA4判に縮小

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10月29日 さいたま地方法務局草加出張所

藥品部

(12-1枚目)

請求番号: 13-7

 $\alpha/2$

登記年月日：昭和58年10月19日

S58/0.19 75番8の153 かいし 75番8の211 かいし 5月1日

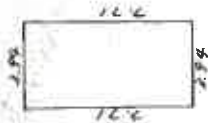
7251831

各階平面図

建物図面

家屋番号
75番8の211

建物の所在
三郷市彦米3丁目75番地8



求積
 $12.2 \times 2.74 = 30.374 \text{ m}^2$

建物の存する部分 / 階

A3判をA4判に縮小

<物件5>

作製者

昭和58年 9月 13日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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10月29日 さいたま市地方法務局登記出張所

登記書

(13-2枚目)

7251515

各階平面図

床面積

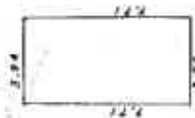
75番8の53

床面積

建物の所在 三郷市彦米3丁目75番地8

58.8.25. 75番8の17411
建物図面 75番8の53まで
建物図面 75番8の53まで

<物件6>



床積

7.71 X 3.94 = 30.3774 m²

建物の存する部分/階

A3判をA4判に縮小

作製

縮尺 1/250

申請人

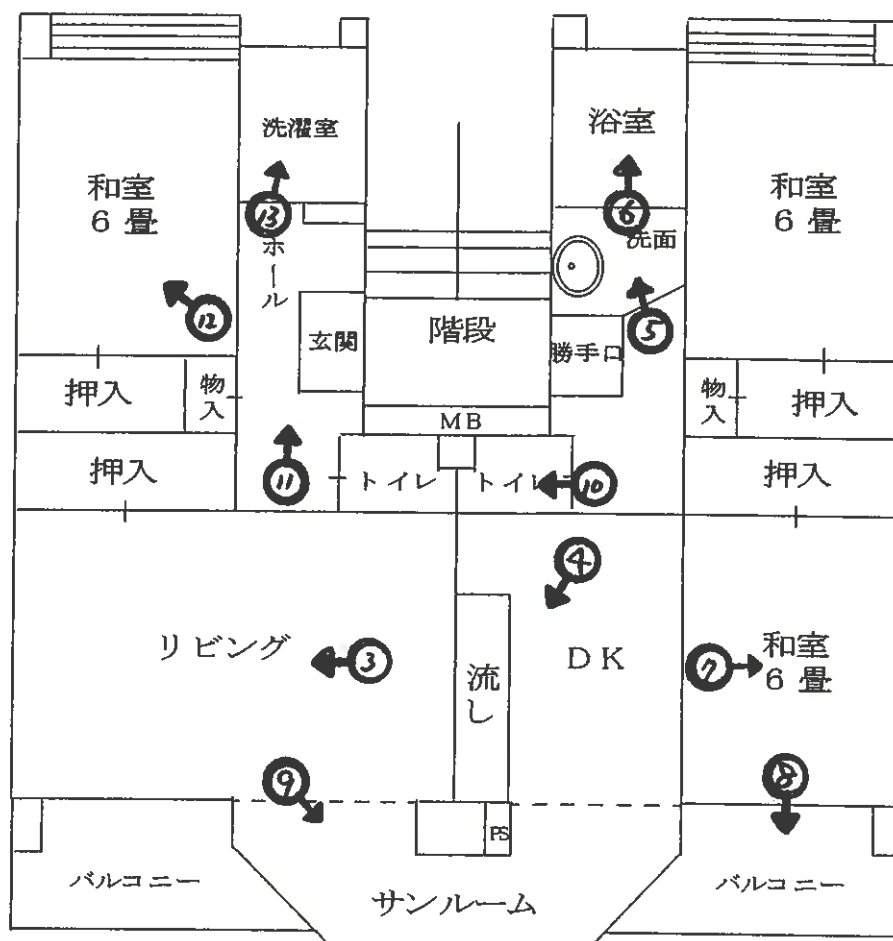
縮尺 1/

(昭和58年7月31日作成)

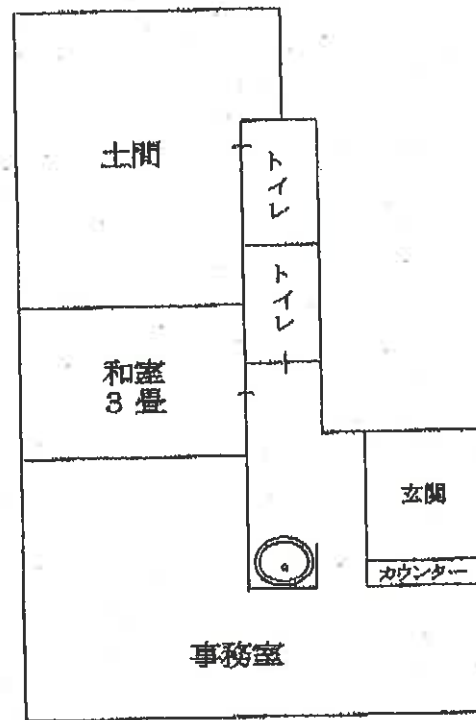
(埼玉土地家産調査士会所属)

建物見取図

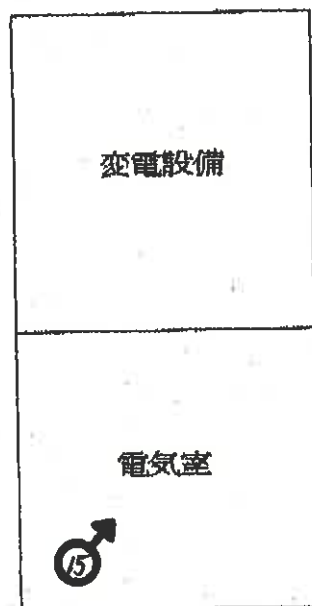
[物件3]



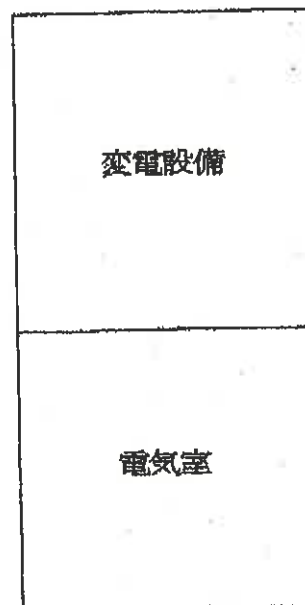
建物見取図



物件4 管理人室



物件5 機械室



物件6 機械室



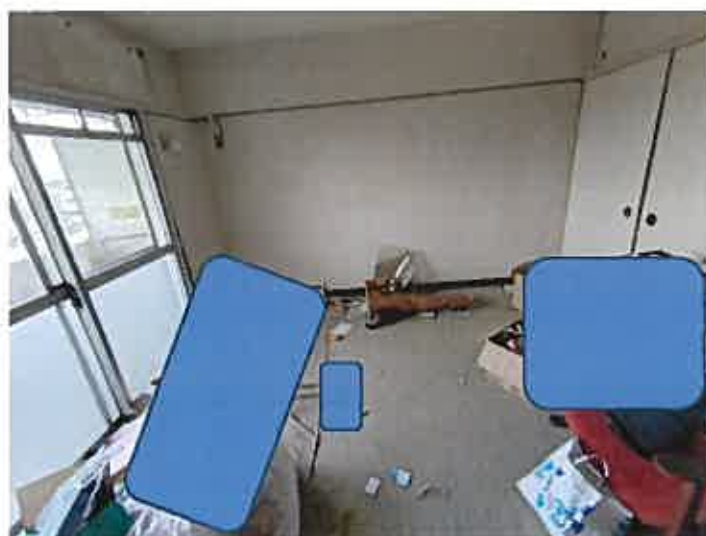
目的物件を含む
一棟の建物

①



物件4（管理人室）
付近

②



③

（ 15 枚目）



④



⑤



⑥

(16 枚目)



⑦



⑧



⑨

(17 枚目)



⑩



⑪



⑫

(18枚目)



⑬



物件5
入口ドア付近

⑭



物件5
内部

⑮

令和7年 (ヌ)第 4 4 号
令和8年 6月11日 現地調査
令和8年 6月18日 評価

さいたま地方裁判所 越谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宇田陽一

物 件 目 録

1 所 在 三郷市彦音三丁目

地 番 1 番 3

地 目 宅地

地 積 13.93 平方メートル

共有者 A 持分 16079520 分の 84750

2 所 在 三郷市彦糸三丁目

地 番 75 番 8

地 目 宅地

地 積 10322.52 平方メートル

共有者 A 持分 16079520 分の 84750

3 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市彦糸三丁目 75 番地 8

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建

床 面 積	1 階	554.22 平方メートル
	2 階	518.14 平方メートル
	3 階	518.14 平方メートル
	4 階	640.38 平方メートル
	5 階	518.14 平方メートル
	6 階	518.14 平方メートル
	7 階	640.38 平方メートル
	8 階	518.14 平方メートル
	9 階	518.14 平方メートル
	10 階	640.38 平方メートル
	11 階	547.51 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彦糸三丁目 75 番 8 の 134

物 件 目 録

建物の名称 802
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 8階部分 84.75平方メートル
 所有者 A

4 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市彦糸三丁目75番地8
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
 床 面 積
 1階 392.21平方メートル
 2階 417.28平方メートル
 3階 417.28平方メートル
 4階 521.76平方メートル
 5階 417.28平方メートル
 6階 417.28平方メートル
 7階 521.76平方メートル
 8階 417.28平方メートル
 9階 417.28平方メートル
 10階 521.76平方メートル
 11階 446.66平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彦糸三丁目75番8の97
 種 類 管理人室
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 42.38平方メートル
 共有者 A 持分16079520分の84750

5 (一棟の建物の表示)

物 件 目 録

所 在 三郷市彦糸三丁目 7 5 番地 8

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積

1 階	5 6 6 . 5 4 平方メートル
2 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
3 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
4 階	7 2 0 . 4 4 平方メートル
5 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
6 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
7 階	7 2 0 . 4 4 平方メートル
8 階	6 1 3 . 7 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彦糸三丁目 7 5 番 8 の 2 1 1

種 類 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 3 0 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 0 7 9 5 2 0 分の 8 4 7 5 0

6 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市彦糸三丁目 7 5 番地 8

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積

1 階	5 6 6 . 5 4 平方メートル
2 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
3 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
4 階	7 2 7 . 2 5 平方メートル
5 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
6 階	5 9 9 . 9 4 平方メートル
7 階	7 2 7 . 2 5 平方メートル
8 階	6 1 3 . 8 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 彦糸三丁目75番8の53

種 類 機械室

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 30.37平方メートル

共有者 A 持分16079520分の84750

第1 評価額

一括価格	
金 8,051,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,000円
物件2 (土地)	金 3,300,000円
物件3 (建物)	金 4,730,000円
物件4 (建物)	金 6,000円
物件5 (建物)	金 5,000円
物件6 (建物)	金 5,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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、2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷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	所在地 地共有 在番 目積者	別紙物件目録記載のとおり	
3	(一棟の建物の表示) 所構床 面 在造積 (専建 有物 部の分表の示) 家建種構床所 屋物の番 号称類造積者	別紙物件目録記載のとおり	
4～6	(一棟の建物の表示) 所構床 面 在造積 (専建 有物 部の分表の示) 家種構床共 屋物の番 号類造積者	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

位 置 ・ 交 通	JR武蔵野線「新三郷」駅の西方約2.1km(道路距離)に位置する。 「十街区」バス停留所の北東方約200mに位置する。	
付 近 の 状 況	中層共同住宅が多く見られる住宅団地(みさと団地)である。 接近条件としては、彦糸小学校まで約300m、彦糸中学校まで約500m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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 三郷市開発事業等の手続等に関する条例 三郷市景観計画・三郷市景観条例等
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	10,336.45㎡(物件1・2の合計) 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	西約18m舗装市道(建築基準法上の道路) 接面道路とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	みさと団地10街区14号棟から17号棟までのマンション4棟の敷地、敷地内通路及び駐車場として使われている。	
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	三郷市の全域は、平成24年1月、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定された。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件3)

マンション名	みさと団地10街区16号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 55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) : 昭和58年8月1日新築 経過年数 : 約43年 経済的残存耐用年数 : 約7年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付けタイル、他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター2基(但し4階、7階、10階のみに停止)。管理人室は15号棟に所在。駐車場、駐輪場等
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 : みさと (団地) 第六住宅管理組合
管理の状況	普通
特記事項	特になし

(2) 専有部分の概要 (物件3)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 8階 (中部屋) 主要開口部の方位: 南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK+S バルコニーあり
仕 様	内 壁: クロス貼り、その他 床 : カーペット、畳、他 設 備: 電気、ガス、給排水等 その他: 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通 経年相応に老朽化している。クロスや床の汚れや剥がれ等の他、傷みもあり。
管 理 費 等	管 理 費: 9,500円 (月額) 修繕積立金: 13,000円 (月額) 滞 納 額: あり (令和8年6月9日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	1, 生活用品等が乱雑である。 2, 全体的に老朽化している状態である。 3, 建物の名称は802であるが、部屋番号の表示は804号室となっている。

3 建物の概況 (物件4～6)

(1) 一棟の建物の概要 (物件4)

マンション名	みさと団地10街区15号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 43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): 昭和58年頃新築 経過年数: 約43年 経済的残存耐用年数: 約7年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

(2) 専有部分の概要 (物件4)

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位置	11階建の建物の1階部分の東角。
床面積	登記とほぼ同じ
用途	管理人室(みさと 団地 第六住宅管理組合の管理事務所)
特記事項	団地住民(10街区14号棟から17号棟)の共有建物

(3) 一棟の建物の概要 (物件5)

マンション名	みさと団地10街区17号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 58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): 昭和58年頃新築 経過年数: 約43年 経済的残存耐用年数: 約7年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

(4) 専有部分の概要 (物件5)

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位置	8階建の建物の1階部分の南西角。
床面積	登記とほぼ同じ
用途	機械室(変電設備)
特記事項	団地住民(10街区14号棟から17号棟)の共有建物

(5) 一棟の建物の概要 (物件6)

マンション名	みさと団地10街区14号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 52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): 昭和58年頃新築 経過年数: 約43年 経済的残存耐用年数: 約7年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

(6) 専有部分の概要 (物件6)

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位置	8階建の建物の1階部分の東角。
床面積	登記とほぼ同じ
用途	機械室(変電設備)
特記事項	団地住民(10街区14号棟から17号棟)の共有建物

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 建付地価格（物件1、2）

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	市場性 修正 エ	建付 減価 オ	共有持分 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	81,500	0.95	13.93	1.0	1.00	84,750/16,079,520	6,000
2	81,500	0.95	10,322.52	1.0	1.00	84,750/16,079,520	4,210,000

※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)

公示地 三郷-13

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
 $90,500\text{円/㎡} \times 100.6 / 100 \times 100 / 101.5 \times 100 / 110 = 81,500\text{円/㎡}$

◇ 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。 道路方位 +1.5%

◇ 地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差 : 画地条件等を考慮した。 規模・形状等 -5%

エ 市場性修正 : なし。

オ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

カ 共 有 持 分 : 登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件3）

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	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	250,000	84.75	0.14	2,970,000

イ 専有面積 : 登記面積

ウ 現価率 :

経過年数43年、経済的残存耐用年数7年、観察減価率(中古建物の市場性、建物の状況・管理状況等も考慮)-3%
 (計算式) $7 / (43+7) \times (1-0.03)$

① 建物価格（物件4～6）

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。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	持分 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	250,000	42.38	84750/16079520	0.13	7,000
5	250,000	30.37	84750/16079520	0.13	5,000
6	250,000	30.37	84750/16079520	0.13	5,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数43年、経済的残存耐用年数7年、観察減価率(中古建物の市場性、建物の状況・管理状況等も考慮)－5%
(計算式) $7 / (43+7) \times (1-0.05)$

2 積算価格

物件1及び2（土地）と物件3（建物）については、基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,000	0.30	場所的利益	2,000
2	4,210,000	0.30	場所的利益	1,260,000
合 計				1,262,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算(円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比
1	6,000	-2,000	1.3	1.25	7,000	0.06%
2	4,210,000	-1,260,000	1.3	1.25	4,790,000	40.94%
3	2,970,000	+1,262,000	1.3	1.25	6,880,000	58.80%
4	7,000		1.3	1.0	9,000	0.08%
5	5,000		1.3	1.0	7,000	0.06%
6	5,000		1.3	1.0	7,000	0.06%
積算価格（合計）					11,700,000	100.00%

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：階層別・位置別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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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	
1,879,133円 (27.8%)	808,570円	11.7%	6,703,529円	0.7273	4,875,477円 (72.2%)	6,750,000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

$$1 \div (1 + 11.2\%)^3 = 0.7273$$

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。

本件においては目的物件は賃貸目的で建てられたものではないことから、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の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	11,700,000	1.00	11,700,000
② 収 益 価 格	—		6,750,000
③ 調 整 後 の 価 格	11,500,000		

イ 占有減価修正：なし

2 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で按分して、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格(円) ア	構成比 イ	按分後の価格(円) ア×イ
1	11,500,000	0.06%	7,000
2		40.94%	4,710,000
3		58.80%	6,760,000
4		0.08%	9,000
5		0.06%	7,000
6		0.06%	7,000

3 評価額の判定

按分後の価格に、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。

物件 番号	按分後の 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
1	7,000	1.0	0.7	1.00		5,000
2	4,710,000	1.0	0.7	1.00		3,300,000
3	6,760,000	1.0	0.7	1.00		4,730,000
4	9,000	1.0	0.7	1.00		6,000
5	7,000	1.0	0.7	1.00		5,000
6	7,000	1.0	0.7	1.00		5,000
一括価格(合計)						8,051,000

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(滞納管理費等は競売市場修正における減価に含む)

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 (三郷一 13)

所 在 : 三郷市彦成1丁目50番4

価 格 : 90,500円/㎡

位 置 : JR武蔵野線「新三郷」駅約2.6km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 152㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西4.5m市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率100%)準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域

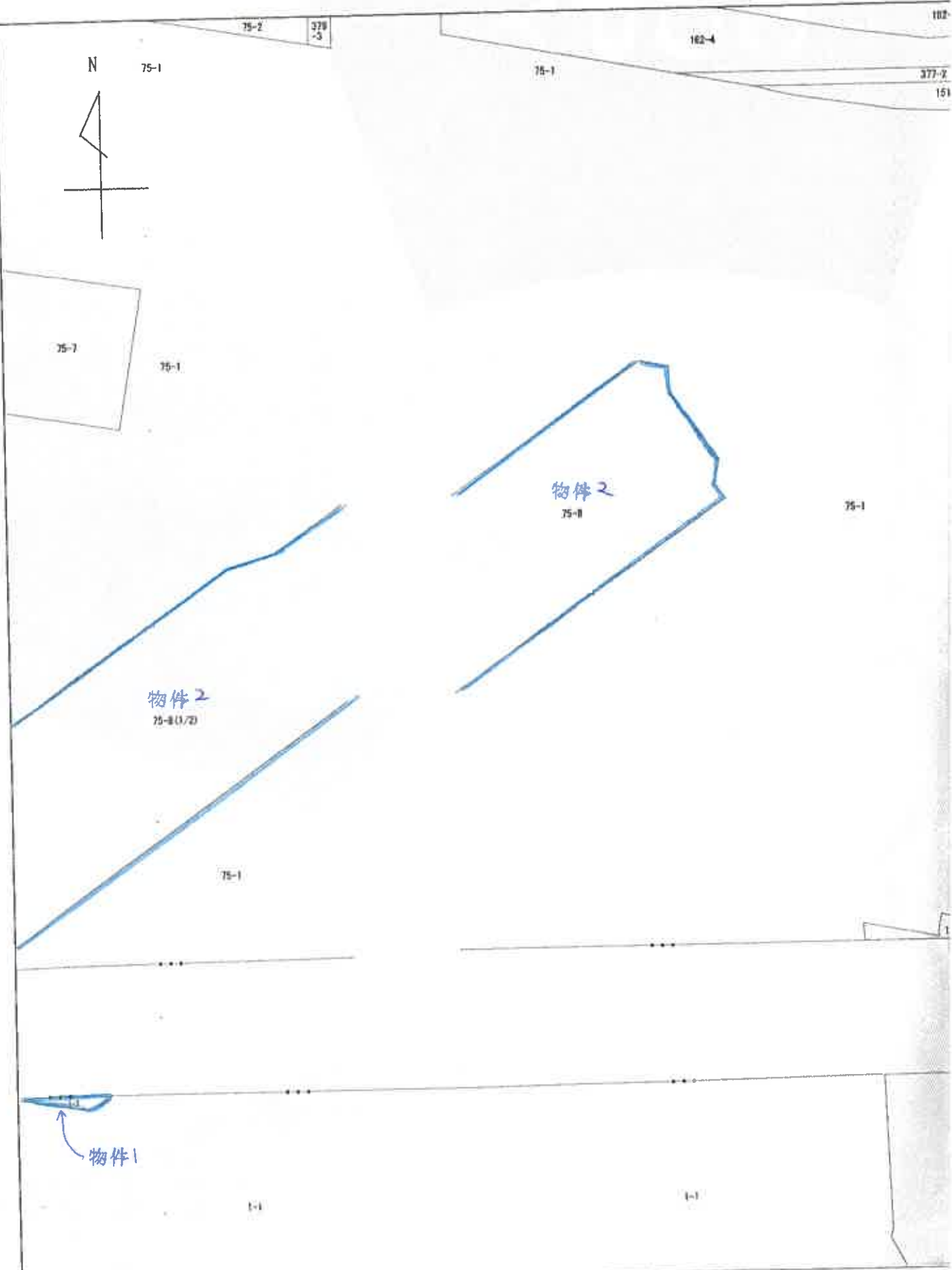
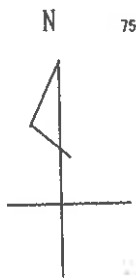
第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上



位置図 1:13,000
昭文社「都市地図」



公 図 写
縮尺 1:1000

登記年月日：昭和58年10月19日

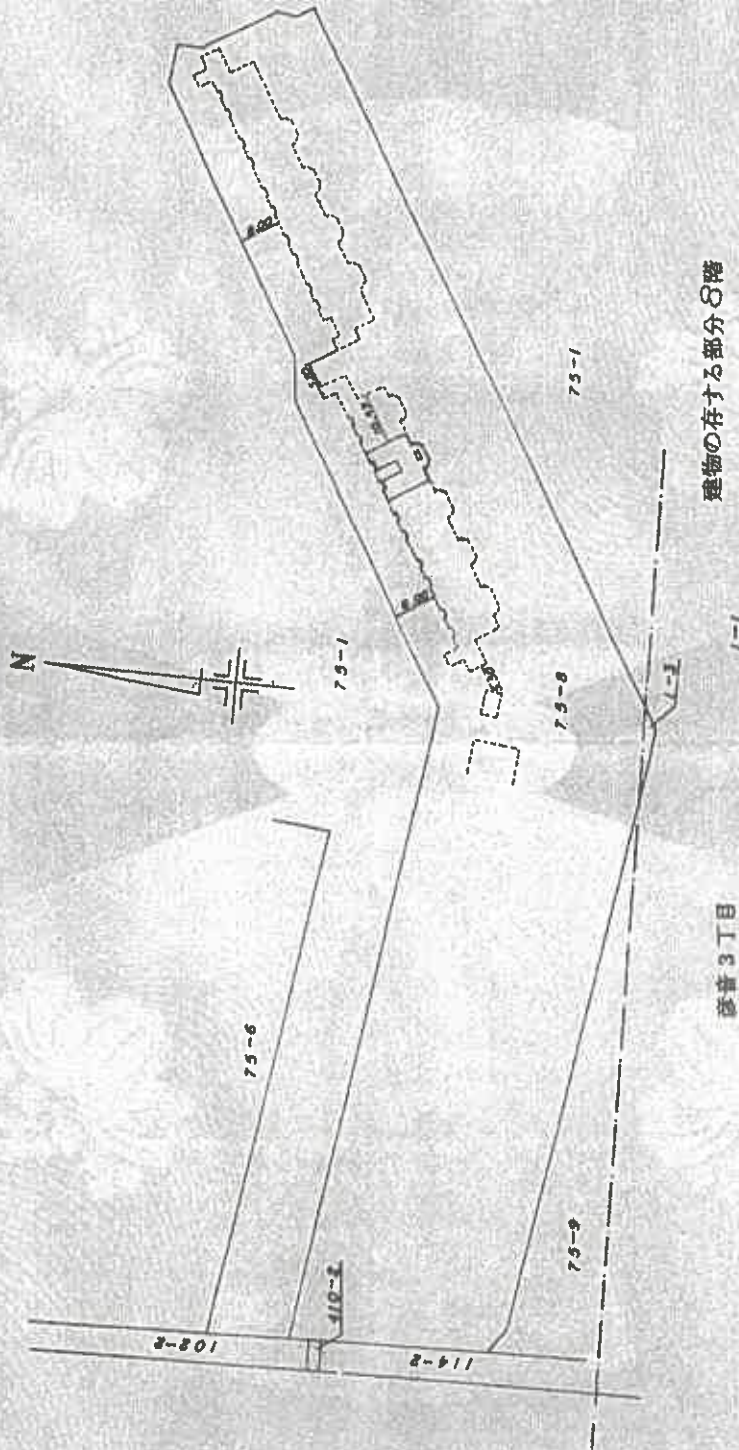
7251676

各階平面図

建物図

家屋番号
彦彦米3丁目
75番地8の2

建物の所在
三郷市彦彦米3丁目75番地8



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/

昭和58年9月3日

作製者

(埼玉土地家屋調査士会館)

請求番号：13-5

(1/2)

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

17

請求番号: 13-5

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

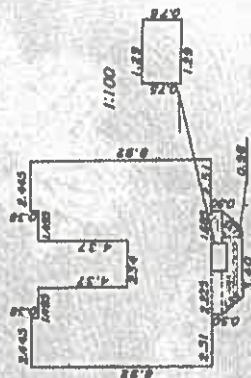
7251672

各階平面図

建 物 平 面
各 階

第 5 卷 第 8 号

三郷市彦糸3丁目7番地8



機
末

$$\begin{array}{r} 2.445 \times 0.38 \times 2 = 1.8502 \\ 4.37 \times 3.94 \times 2 = 34.4356 \\ 10.22 \times 4.17 = 42.5174 \\ 5.20 \times 0.50 = 2.6000 \\ (3.20 + 3.40) \times 0.98 \div 2 = 3.2680 \\ -1.29 \times 0.75 = 0.9675 \\ \hline 94.7377 \end{array}$$

遺物の存する部分と墮

非暴力

2000

1958年9月13日

糖尺

中國人

吹

⑤ 用金士瓦土(或)

(2/2)

7251602

各階平面圖

第 3 日

75番8997

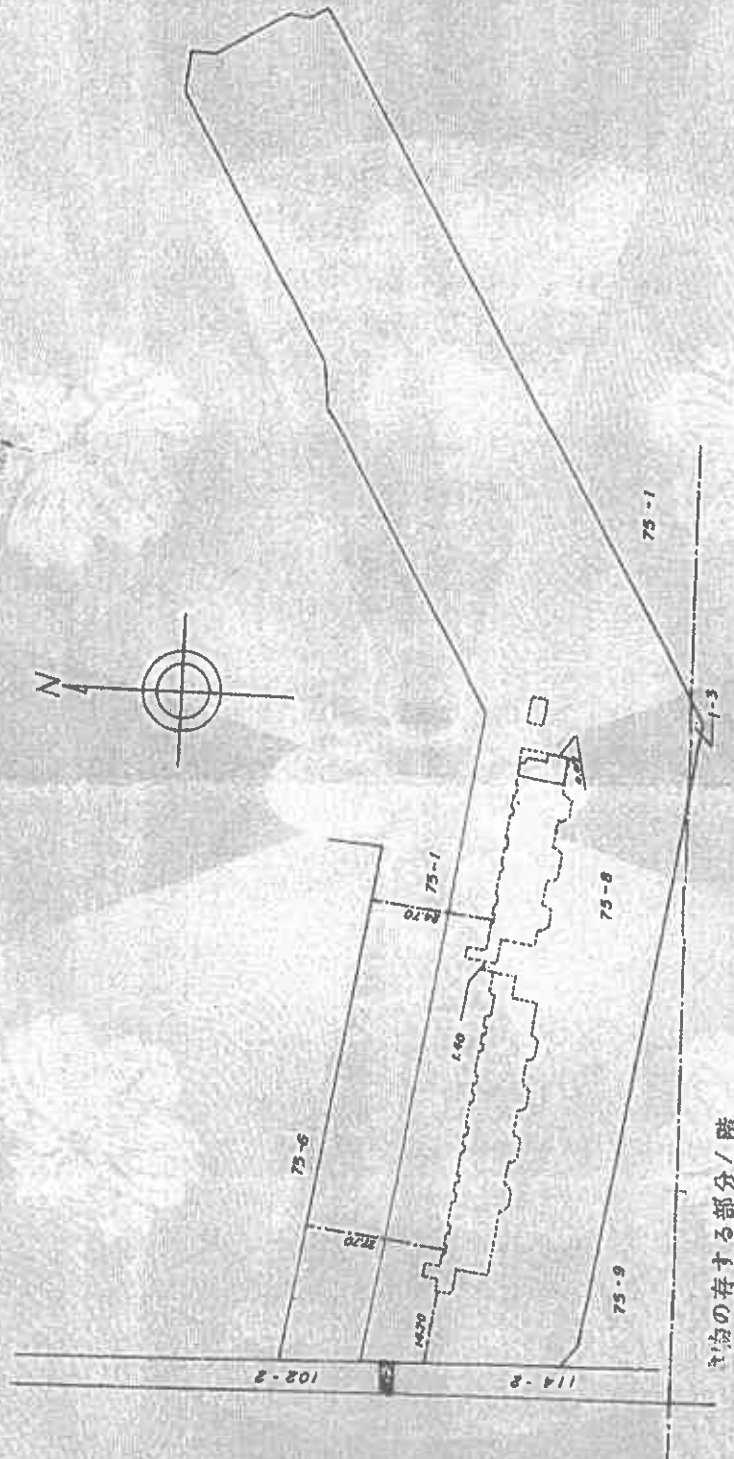
三鄉市遷來8丁目？5等地8

家庭番号

建物の所在

258.825 図 面

建筑物面



摩音 3 丁目

イ、海軍の存する部分 / 陸

1
總尺

申請人

~~I~~ 天

1954年7月2日作

蘇州金士埠王埠(埠)

图 13-6

(1/2)

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複製した。

登記年月日：昭和58年8月25日

7251603

各階平面図

建物図面
S58.8.25 75番8の54ないし
75番8の17まで
の範囲

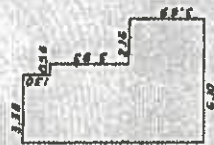
所在地

75番897

家屋番号

三郷市漆木3丁目75番地8

建物の所在



求積

1.30 X 3.30 = 4.3910
3.93 X 3.94 = 15.4842
3.69 X 6.10 = 22.5090
42.3842 m²

建物の存する部分 / 階

作業者 土屋 重雄

昭和58年7月20日作成

(埼玉土地家屋調査士会所属)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/

958.10.19. 75505153+211 75505153+211
建 物 圖 面 目 付 用

四 面 平 階 各 名

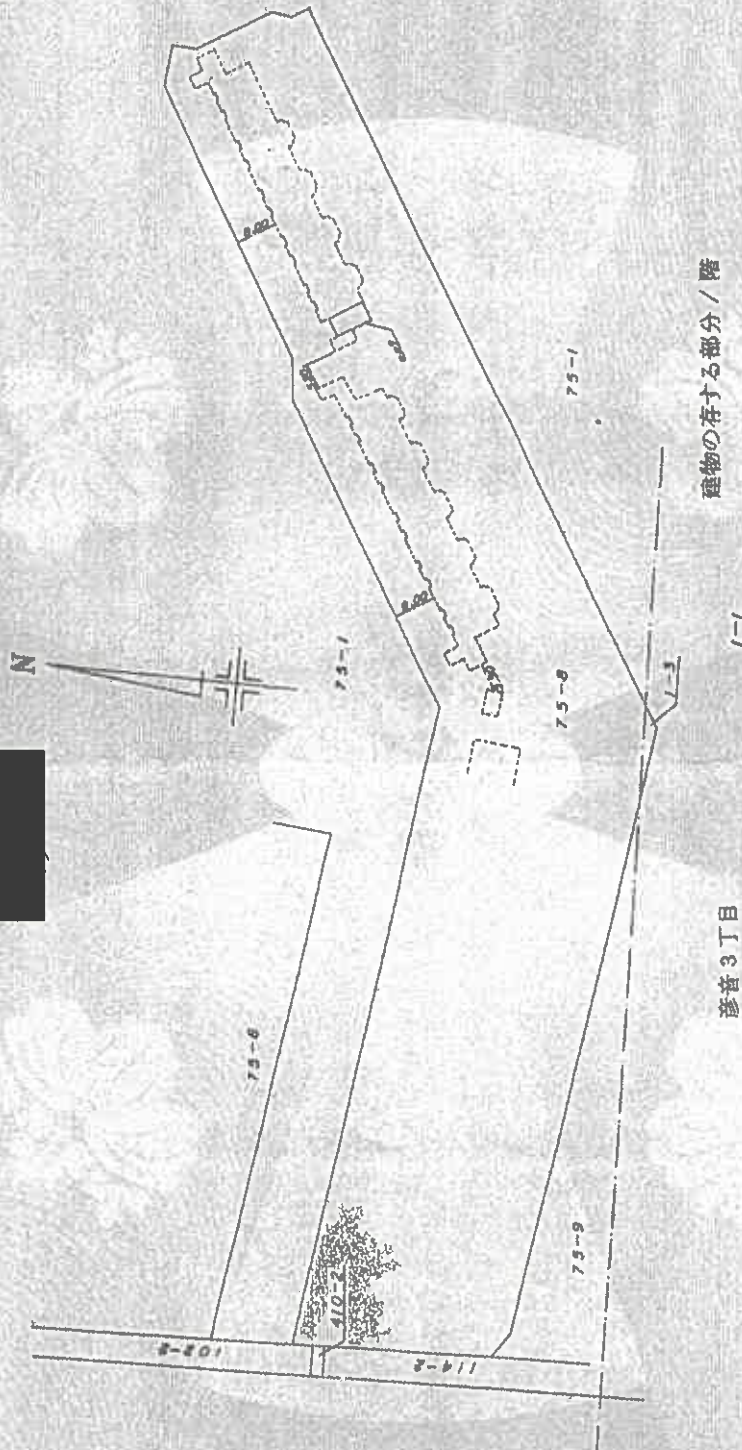
7251830

起各階平面圖

電話番 5番80211

三鄉市參米3丁目75番地8

夏物の所在



產音 3 丁自

建築物の存する部分／陸

作製者

五洲圖書公司

民國三十三年九月十三日

1
總尺

人
婦
母

足 1/1000

（蘇聯第十次區區會議第十次會）

請求番号: 13-7

(1/2)

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

登記年月日：昭和58年10月19日

S5810.19 75番8の153 かいし 75番8の211 まどは付同じ

7251831

各階平面図

建物図面

家屋番号
75番8の211

建物の所在
三郷市彦米3丁目75番地8



求積
 $2.71 \times 3.94 = 30.2794 \text{ m}^2$

建物の存する部分 / 階

作製者
士屋建主

昭和58年9月13日作成

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/

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10月29日
さいたま市国土建設局 加出事務所

重要書

21

請求番号：13-7

(2/2)

本図面は、A3判の原図を
70%に縮小複写した。

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10月29日 さいたま地方法務局京 加出 啓太

五院官

22

558.8.25 75番の1 ないし75番8の53
建物 図 面 表 付 同 じ

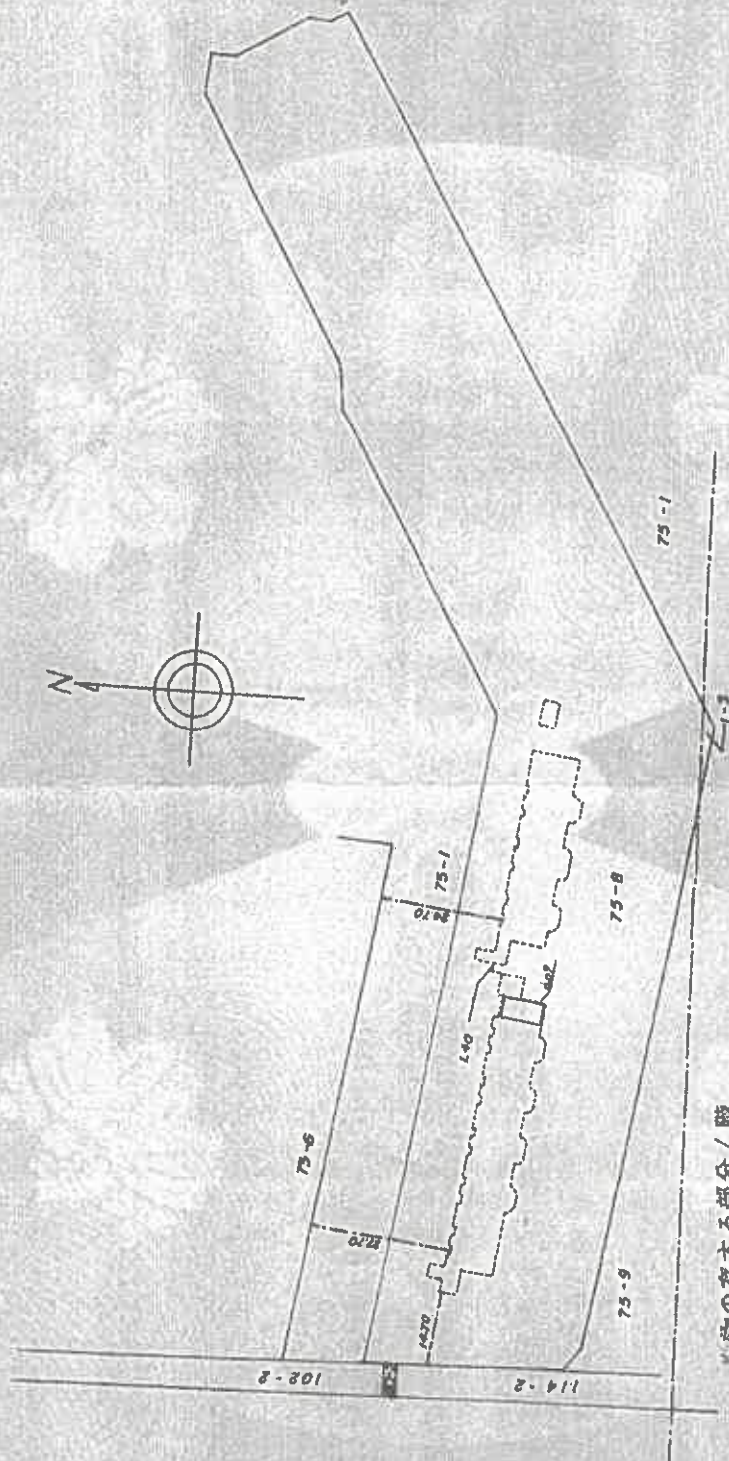
第 31 頁

75番8の53

三郷市彦米3丁目75番地8

圖面平階名

7251514



齒／分／格／名／を／す／る

送音3丁目

作者圖章

1954年7月20日作

一、火機

申請人

~~1~~
抽尺

(埼玉土地家屋調査士会刊)

图求番号: 13-8

(1/2)

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

登記年月日：昭和58年6月25日

7251515

各階平面図

58.8.25. 75番8の1ないし75番8の5まで
建物各階平面図

家屋番号
75番8033

建物の所在地
三郷市彦米3丁目75番地8

作製者 国土院	縮尺 1/250	縮尺 1/250	申請人 [REDACTED]	縮尺 1/250

主種

7.71 X 3.94 = 30.3774 m²

建物の存する部分/階

これは図面に記載されている内容を縮小した図面である。
令和7年10月29日

さいたま市地方自治局 国土院

登記簿

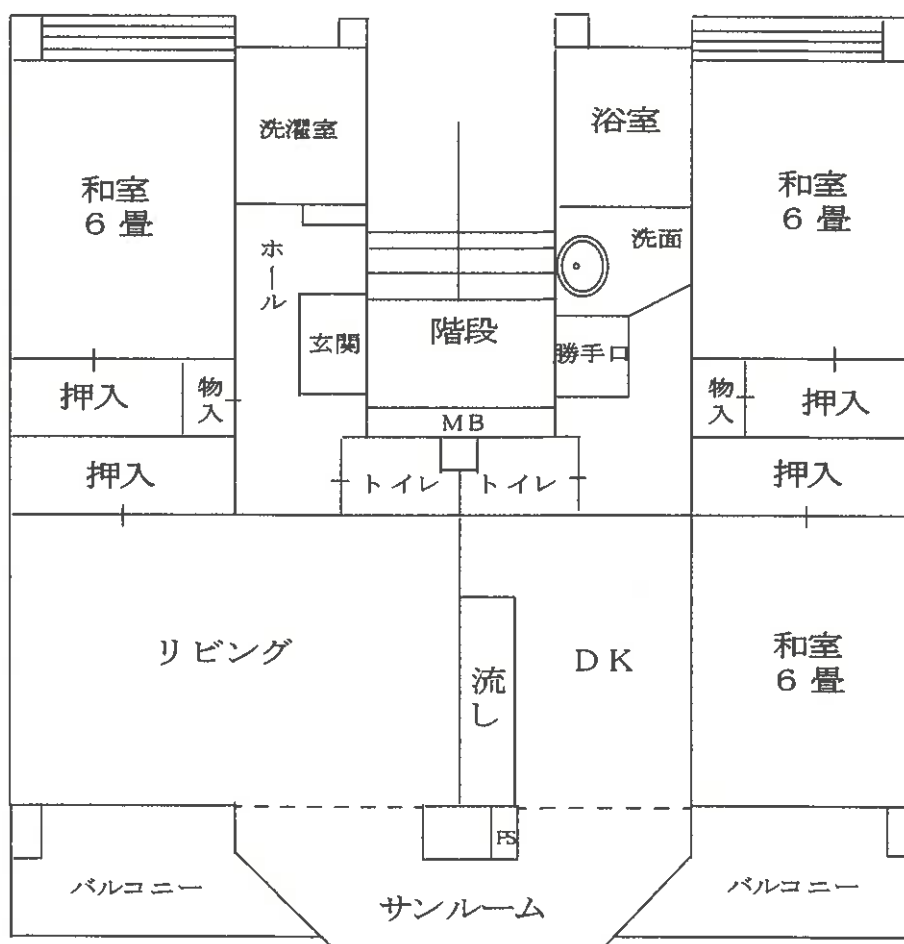
23

図案番号：13-8

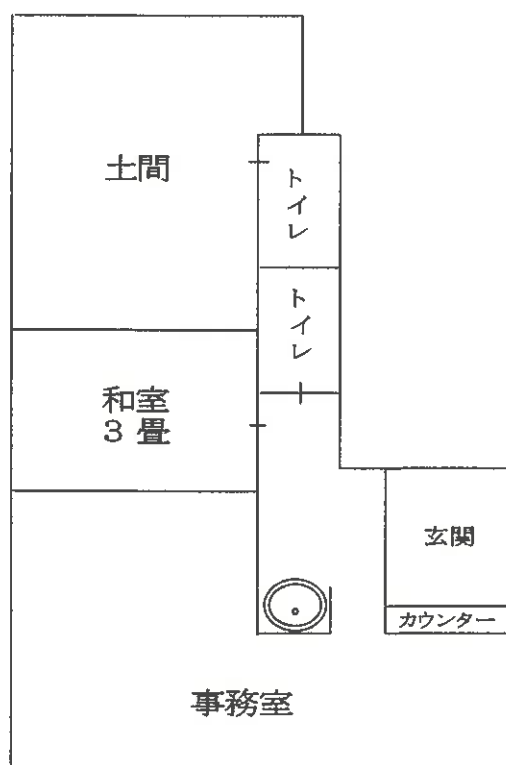
(2/2)

本図面は、A3判の図面を
70%に縮小複写した。

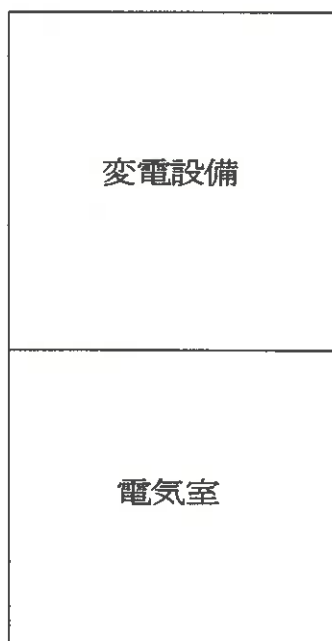
建物見取図



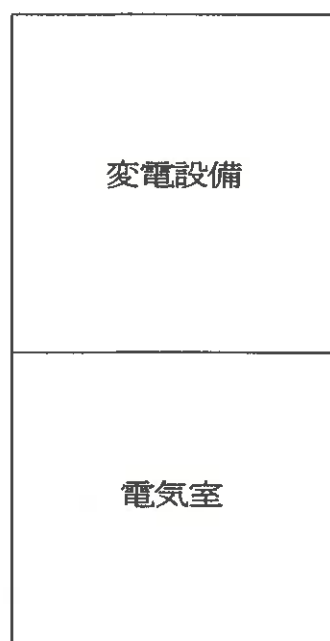
建物見取図



物件4 管理人室



物件5 機械室



物件6 機械室