

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 1月 6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 8年 1月21日から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月 4日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月18日 午前10時00分 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 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月13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 1月 6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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13, 004, 000 10, 403, 200	一括	2, 600, 800	96, 647	23, 244
1	2, 510, 000				
2	4, 000				
3	10, 490, 000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市大宮区三橋一丁目
 地 番 103 番 5
 地 目 宅地
 地 積 59.17 平方メートル

- 2 所 在 さいたま市大宮区三橋一丁目
 地 番 103 番 10
 地 目 宅地
 地 積 0.50 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 さいたま市大宮区三橋一丁目 103 番地 5
 家屋 番号 103 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 27.94 平方メートル
 2 階 32.26 平方メートル
 3 階 29.36 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 9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1～3】

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101番1）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 | さいたま市大宮区三橋一丁目 |
| | 地 番 | 103番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋一丁目 |
| | 地 番 | 103番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.50平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋一丁目 103番地5 |
| | 家屋 番号 | 103番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.94平方メートル
2階 32.26平方メートル
3階 29.36平方メートル |



令和7年(ケ)第 225号
令和7年10月14日受理
令和7年10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 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋一丁目 |
| | 地 番 | 103番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋一丁目 |
| | 地 番 | 103番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋一丁目 103番地5 |
| | 家屋 番号 | 103番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.94平方メートル
2階 32.26平方メートル
3階 29.36平方メートル |



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 101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。
- 2 101番1の土地は、所有名義は単独の個人である。現況は公衆用道路であるが、何らかの理由で同地の掘削等が必要になった場合、同地所有者の承諾が必要になる可能性がある。
なお、評価人の調査によれば、同地は道路の位置指定を受けている。
- 3 洋室のドアなど、建具に損傷個所が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	目的建物は空き家と思います。かなり長期に亘って、人の出入りを見ていません。

(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) ポストは、投函口まで郵便物等が詰め込まれていた。
 - (3) 近隣住民から、「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
- 2 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) 表札その他、目的物件外周の様子は、第1回臨場の際と同様であった。
 - (2) ポストに、債務者兼所有者宛の郵便物・債務者兼所有者の家族宛と思われる郵便物・株式会社L'ART GROUP宛の郵便物が認められた。
 - (3) 電気メーターは作動していなかった。ガスの供給も停止していた。水道は、本年2月4日に給水停止していた。
 - (4) 建物内において、債務者兼所有者宛の郵便物・債務者兼所有者の家族宛と思われる郵便物・株式会社L'ART GROUP宛の郵便物が認められた。
 - (5) 建物内の家財は、ある程度搬出された形跡があった。人が日常生活を営んでいる様子は窺えない。
 - (6) 目的建物において、法人が事業を営んでいる様子は窺えない。
- 3 株式会社L'ART GROUPの登記事項を調査したところ、以下の登記情報が確認できた。
- 代表者 債務者兼所有者
令和5年10月1日に東京都内に本店移転登記され、同月4日に目的物件所有地における登記は閉鎖していた。
- 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。
- 株式会社L'ART GROUPについては、郵便物が数通認められたものの、以下の状況から占有の実態はないと史料する。
- (1) 既に本店移転登記されている。
 - (2) 建物内には、OA機器その他事務用品・オフィス家具・会計帳簿などは認められない。

(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10月15日 (水) 11:30-11:40	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, 近隣調査実施
R7年10月21日 (火) 12:50-13:00	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
R7年10月28日 (火) 9:50-10:20	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

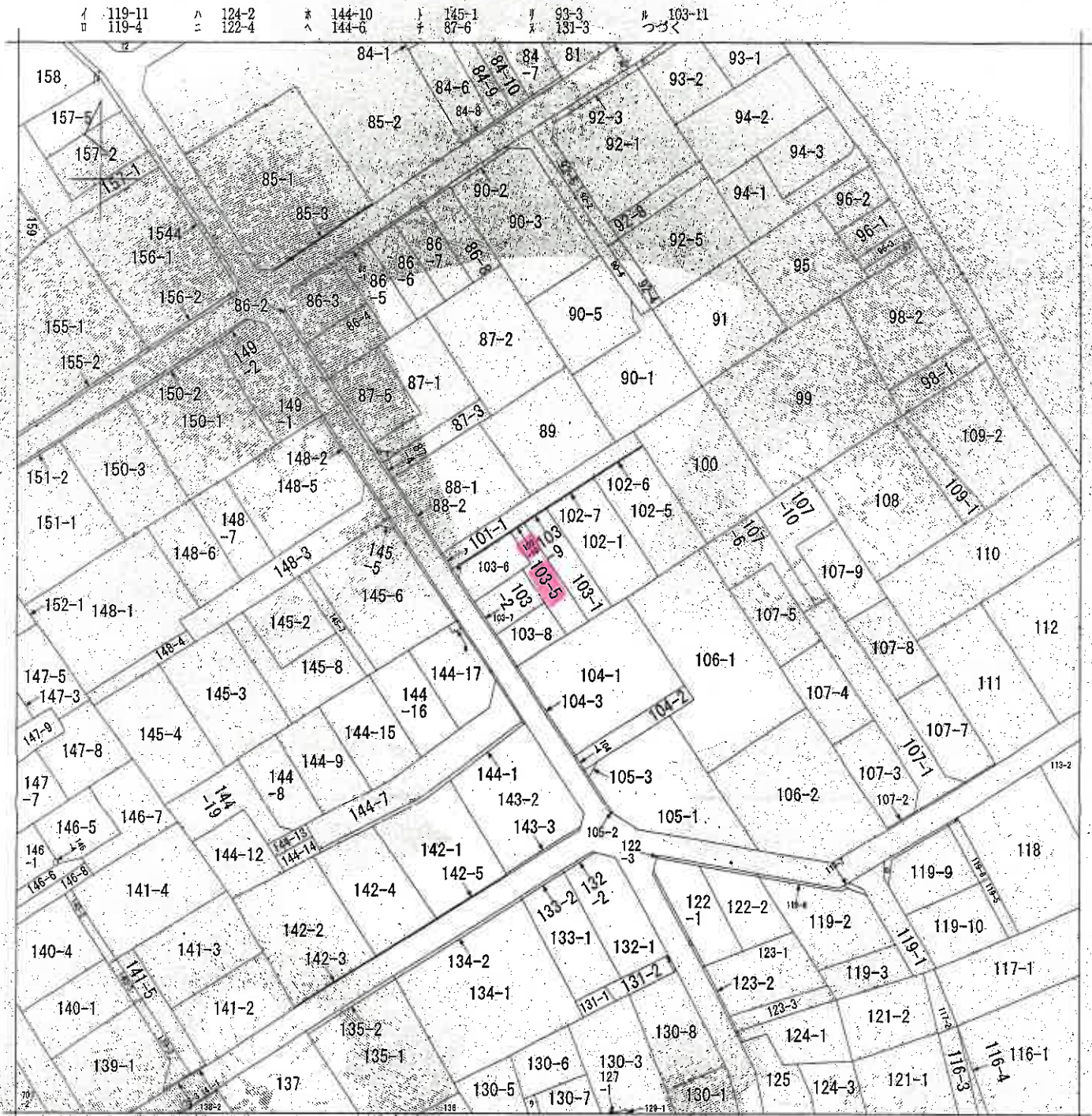
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年10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。

地番区域見出し
三橋1丁目

請求部	所在	さいたま市大宮区三橋一丁目			地番	103番5			
出力縮	1/600	精度区分		出典番号又は記号	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46年2月27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8月7日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号: H16539-1

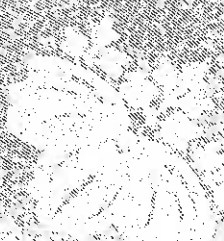
(1/2)

(本図は原本を70%に縮小)

(7枚目)

7 101-2
7 130-4
3 130-7
3 138-4

1000



1000 (本図は原本を70%に縮小)

(8 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。
(さいたま地方方法務局管轄)
令和7年8月7日 東京法務局 費書出張所

登記証

(9枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

作成者

申請人

縮尺

250

地積測量図

地番

(A)103-1 (B)103-5 (C)103-6
(D)103-7 (E)103-8 (F)103-9
(G)103-10 (H)103-11

土地の所在
さいたま市大宮区三橋一丁目

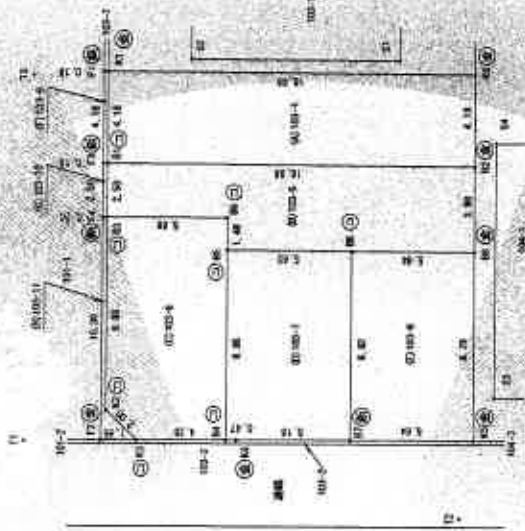
求積表

地番	(A)103-1	(B)103-5	(C)103-6	(D)103-7	(E)103-8	(F)103-9	(G)103-10	(H)103-11
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
B1	995.740	1020.801	-5.841	-5819.037840				
B2	995.793	1016.638	-2.484	-2473.548812				
B3	978.913	1018.317	5.941	5717.838833				
B4	979.362	1022.479	2.484	2422.735208				
合計				-142.021611				
合計面積				71.0108055				
合計地積				71.01				

地番	(B)103-5	(C)103-6	(D)103-7	(E)103-8	(F)103-9	(G)103-10	(H)103-11
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn
B1	995.793	1016.638	-4.105	-4147.477845			
B2	995.526	1014.152	-1.024	-1915.392024			
B3	988.873	1014.714	-0.915	-905.737795			
B4	988.715	1013.237	-0.919	-903.546885			
B5	984.103	1013.795	1.117	1099.243551			
B6	978.486	1014.354	4.522	4424.713892			
B7	978.913	1018.317	2.284	2235.837292			
合計				-118.357714			
合計面積				59.1788570			
合計地積				59.17			

地番	(C)103-6	(D)103-7	(E)103-8	(F)103-9	(G)103-10	(H)103-11
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
B1	995.526	1014.152	-9.465	-9452.519370		
B2	994.507	1005.219	-10.180	-10124.692060		
B3	993.001	1003.972	-0.783	-787.449793		
B4	988.769	1004.426	9.265	9160.944785		
B5	989.715	1013.237	10.288	10182.187920		
B6	998.873	1014.714	0.915	905.737795		
合計				-115.794723		
合計面積				57.8973615		
合計地積				57.89		

地番	(D)103-7	(E)103-8	(F)103-9	(G)103-10	(H)103-11
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn
B1	998.715	1013.237	-8.369	-8272.638335	
B2	988.769	1004.426	-9.760	-9661.616440	
B3	991.292	1004.477	0.592	585.088864	
B4	993.740	1005.018	-3.313	-3161.094880	
B5	984.103	1013.795	2.718	2688.342557	
合計				-83.759874	
合計面積				48.8798870	
合計地積				48.87	



単位：m

境界線の種類	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)
石						
金						
コンクリート						
木						
鉄						
計算点						

測量者	佐藤 誠一郎
測量年月日	平成30年12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。
(さいたま地方方法務局管轄)
令和7年8月7日 東京法務局豊島出張所

登記号

(10枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地 積 測 量 図

(A)103-1 (B)103-5 (C)103-6
(D)103-7 (E)103-8 (F)103-9
(G)103-10 (H)103-11

地 番

土地の所在 さいたま市大宮区三橋一丁目

座標一覧

点 名	X座標	Y座標	備 考
T1	998,078	1001,390	四角
T2	977,782	1001,978	金属板
T3	999,588	1020,300	金属板
S1	982,977	1022,743	建物角
S2	992,412	1021,778	建物角
S3	976,806	1007,713	建物角
S4	978,018	1019,400	建物角

地番	(B)103-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
B8	984,403	1013,795	-9,336	-9187.58508	
B7	983,100	1005,018	-8,186	-8048.147760	
K5	977,544	1005,119	9,336	9126.350784	
B9	978,486	1014,354	8,786	8009.885396	
			合 計	-99.495188	
			合 計 面 積	49.748040	
				49.74	

地番	(F)103-9	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
F1	995,423	1020,782	-4,182	-4167,061896
F3	995,691	1016,619	-4,144	-4127,386704
B1	995,793	1016,638	4,182	4164,408326
K1	996,240	1020,901	4,144	4128,418590
		合計		-1,623714
		合計面積		0.818570
				0.81

地番	(G)103-10	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
F3		995,991	1016,619	-2,506	-2495,953446
F4		995,731	1014,132	-2,467	-2456,468377
B3		995,526	1014,152	2,506	2494,788156
B1		995,793	1016,638	2,467	2495,621331
				合 計	-1,012336
				合 計 面 積	0.5061690
					0.50

地番	の103-11	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
M0					
F2		994,547	1007,792	-10,160	-10105,615520
K3		995,901	1007,972	-1,423	1413,040423
F2		994,561	1005,719	10,180	10124,692080
E3		995,731	1014,152	8,913	8873,122288
F4		995,731	1014,152	-10,356	-10311,790256
			合 計		-6,548005
			合 計 面 積		3.274075

作成者

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会館蔵)

登記年月日：令和1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。
（さいたま地方法務局管轄）
令和7年8月7日 東京法務局豊島出張所

登記官

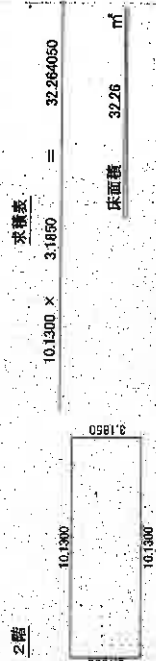
（11枚目）

各階平面図

家屋番号 103番5

建物図面

建物の所在 さいたま市大宮区三橋一丁目103番地5



（本図は原本を70%に縮小）

写真撮影位置

単位 m

作成者

申請人

縮尺 1/250

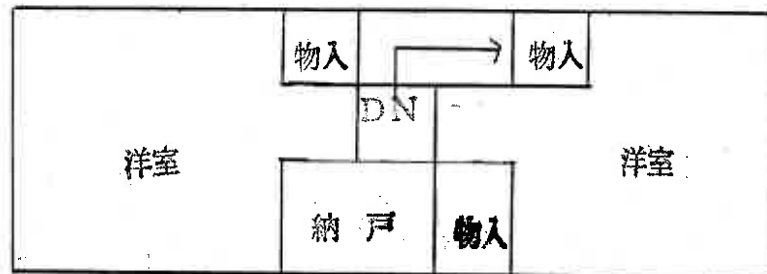
縮尺 1/500

（東京土地家屋調査士会印紙）

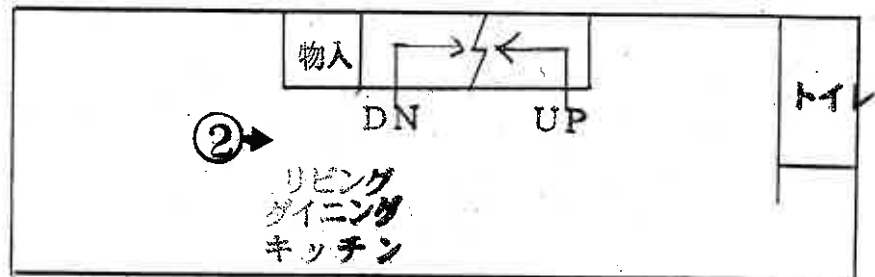
整理番号：H16540-1

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

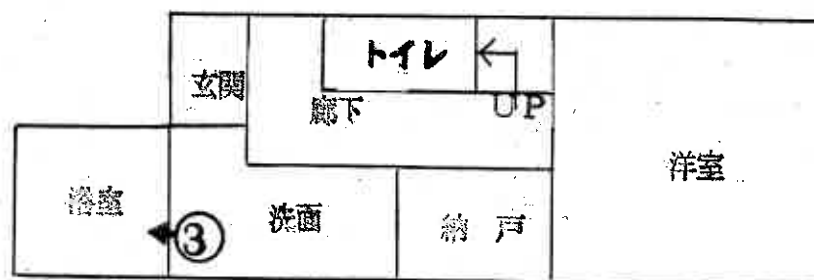
3階



2階



1階



(12枚目)



①



②



③

(13枚目)

令和 7 年（ケ）第 225 号
令和 7 年 10 月 28 日 現地調査
令和 7 年 11 月 4 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 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋一丁目 |
| | 地 番 | 103番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋一丁目 |
| | 地 番 | 103番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市大宮区三橋一丁目 103番地5 |
| | 家屋 番号 | 103番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.94平方メートル
2階 32.26平方メートル
3階 29.36平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 3, 0 0 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 5 1 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 4, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1 0, 4 9 0, 0 0 0 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 6 1 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 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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件2の地目：公衆用道路
3	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 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	ＪＲ京浜東北線「大宮」駅の西方約1,470m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパートが見られる地域である。	
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% 準防火地域 高度地区(15m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	59.17㎡ (物件1) やや不整形 (物件1) 平坦
接面道路の状況	北約4m舗装私道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(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	物件2土地は上記私道(建築基準法第42条1項5号)の一部として利用されている。 上記私道の大部分を占める101番1の土地の所有名義は単独の個人である。 上水道の埋設管は共有の私設管である。	

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31年2月27日新築 経 過 年 数：約7年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約17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：特になし ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	前記第3目的物件欄のとおり
現 況 用 途 等	前記第3目的物件欄のとおり
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	所有者が空き家（動産の遺留品あり）の状態で管理している。
特 記 事 項	1階洋室のドアに損傷がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	188,000	0.85	59.17	0.95	8,980,000

※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)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 さいたま大宮-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 181,000\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/97 & \div & 188,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件が優るが、交通接近及び環境条件が劣る。

イ 個別格差：形状、間口狭小、私道持分なし等を考慮した。

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	188,000	0.05	0.50	/	5,000

個別格差：価値率を5%と査定

② 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	89.56	0.67	9,600,000

ウ 現価率：

経過年数約7年、経済的残存耐用年数約17年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-5%

(計算式) $17 / (7 + 17) \times (1 - 0.05)$

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、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	8,980,000	0.60	法定地上権	5,390,000

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	8,980,000	-5,390,000		1.0	0.7	2,510,000
3	9,600,000	+5,390,000	1.0	1.0	0.7	10,490,000
2	5,000			1.0	0.7	4,000
一括価格 (合計)						13,004,000

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（さいたま大宮-9）
所 在：さいたま市大宮区三橋1丁目1252番2外
価 格：181,000円/㎡
位 置：J R京浜東北線「大宮」駅約2,100m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：198㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 道 路：北4.5m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：中小規模の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

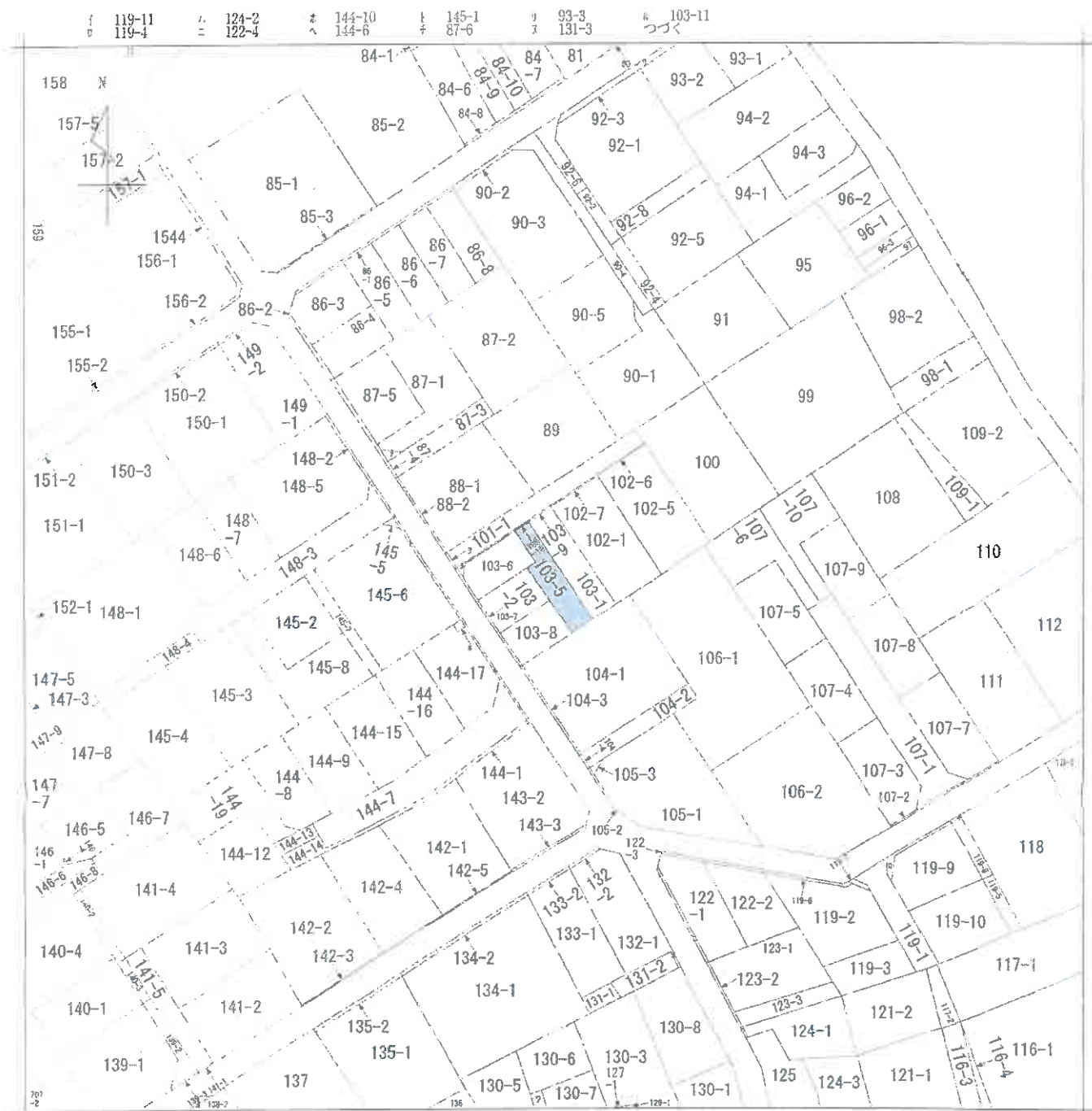
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写



印刷中心は 東経 139度36分41秒 北緯 35度54分25秒

スーパーマッフルデジタル25

株式会社マッフル



(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。

地番区域見出し
三橋一丁目

請求部	所在	さいたま市大宮区三橋一丁目				地番	103番5		
出力尺	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	昭和46年2月27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8月7日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H16539-1

登記官

(1/2)

A 3 を A 4 に縮小

7 101-2
0 130-4
1 130-7
2 138-4

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。

(さいたま地方事務局発)

令和7年8月7日

東京法務局豊島出張所

登記官

地積測量図

(A)103-1 (B)103-5 (C)103-6
(D)103-7 (E)103-8 (F)103-9
(G)103-10 (H)103-11

地番

土地の所在
さいたま市大宮区三橋一丁目

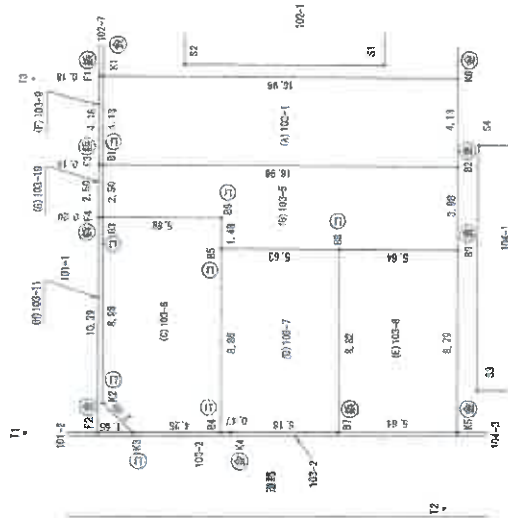
求積表

地番	(A)103-1				
	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
M0	995.840	1020.801	-5.341	-5915.75710	
K1	995.763	1016.608	-2.494	-2477.59512	
B1	978.913	1018.317	5.841	5717.39323	
B2	978.302	1022.478	2.424	2432.73529	
K6				-142.02161	
合計				71.010055	
合計面積				71.01	m ²

地番	(B)103-5				
	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
M0	995.793	1016.638	-4.165	-4147.47745	
B1	995.526	1014.152	-1.924	-1915.39724	
B6	989.873	1014.714	-0.915	-905.733795	
B5	989.715	1013.237	-0.919	-905.546385	
B8	984.102	1012.795	1.117	1095.240051	
B9	978.456	1014.354	4.322	4424.713602	
B2	978.913	1018.317	2.284	2235.837292	
合計				-113.357714	
合計面積				59.176570	
合計地積				59.17	m ²

地番	(C)103-6				
	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
M0	995.926	1014.152	-2.495	-9462.519370	
B3	994.597	1005.219	-10.140	-10124.692060	
K3	993.901	1003.972	-0.793	-707.449793	
B4	988.769	1004.426	2.265	9169.544785	
B5	989.716	1013.237	10.298	19182.187920	
B8	989.873	1014.714	9.915	925.733795	
合計				-115.794723	
合計面積				51.8973615	
合計地積				51.89	m ²

地番	(D)103-7				
	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
M0	999.715	1013.237	-9.369	-9272.639325	
B5	998.799	1004.426	-5.760	-5661.816440	
K4	998.292	1004.477	0.092	595.000964	
B7	993.160	1005.016	9.318	9191.094980	
B8	994.102	1012.795	9.219	8085.742567	
合計				-84.759744	
合計面積				49.8799870	
合計地積				49.87	m ²



単位：m

境界線の種類	石	金	コンクリート杭	メ	ベ	鉄	計算点
	(石)	(金)	(コン)	(メ)	(ベ)	(鉄)	(計)

測量年月日	測量者	任意者署名
平成30年12月10日		

申請人

作成者

縮尺 1/250

地積測量図

地番 (A)103-1 (B)103-5 (C)103-6 (D)103-7 (E)103-8 (F)103-9 (G)103-10 (H)103-11

土地の所在 さいたま市大宮区三橋一丁目

座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
T1	995.078	1003.390	金置砦
T2	977.782	1001.978	金置砦
T3	995.568	1020.300	金置砦
S1	982.917	1022.743	建物角
S2	992.412	1021.778	建物角
S3	976.806	1007.713	建物角
S4	978.018	1019.480	建物角

地番	(E)103-8	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		984.103	1013.785	-9.336	-9182.58568
F3		983.160	1005.018	-8.166	-8048.17760
K5		977.544	1005.609	9.336	9726.35074
B9		978.486	1014.354	8.186	8009.88896
合計					-99.48618
合計面積					49.74 m ²

地番	(F)103-9	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		995.428	1020.782	-4.102	-4167.051896
F1		995.891	1016.619	-4.144	-4127.386704
B1		995.793	1016.638	4.182	4164.406326
K1		995.240	1020.801	4.144	4128.418560
合計					-1.62314
合計面積					0.818570 m ²

地番	(G)103-10	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		995.991	1016.619	-2.506	-2405.953446
F4		995.731	1014.132	-2.467	-2455.465377
B3		995.526	1014.132	2.506	2494.788156
B1		995.783	1016.638	2.467	2456.631331
合計					-1.912336
合計面積					0.5951689 m ²

地番	(H)103-11	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		994.617	1003.746	-10.160	-10105.413520
F2		983.001	1003.972	1.423	1413.940473
K2		994.567	1005.219	10.180	10124.692640
B3		995.526	1014.132	8.913	8873.123248
F4		995.731	1014.132	-10.355	-10311.790228
合計					-6.546035
合計面積					3.2740175 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/250

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。

(さいたま市地方自治局管轄)

令和7年8月7日

東京法務局豊島出張所

登記官

登記年月日：令和7年5月31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。
(さいたま地方裁判所)
令和7年8月7日 東京法務局豊島出張所

登記官

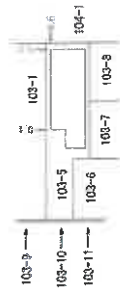
各階平面図

103番5

建物図面

家屋番号

建物の所在
さいたま市大宮区三橋一丁目103番地5



単位：m

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(裏) 用紙

A3をA4に縮小

整理番号：H16540-1