

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10月 7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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月19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11月10日 午前 9時10分から 令和 7年11月14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10月 7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）
1～4	16,381,000 13,104,800	一括	3,276,200	122,970	27,989
1	3,540,000				
2	80,000				
3	1,000				
4	12,760,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 上尾市緑丘四丁目
 地 番 184 番 17
 地 目 宅地
 地 積 111.68 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 上尾市緑丘四丁目
 地 番 184 番 13
 地 目 公衆用道路
 地 積 101 平方メートル
 共有者 A 持分 5 分の 1

- 3 所 在 上尾市緑丘四丁目
 地 番 184 番 20
 地 目 雑種地
 地 積 1.49 平方メートル
 共有者 A 持分 5 分の 1

- 4 所 在 上尾市緑丘四丁目 184 番地 17
 家屋 番号 184 番 17
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.08 平方メートル
 2 階 50.22 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物件明細書

令和 7年 8月20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 1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

ゴミ置場として使用されている。

【物件番号4】

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3】

本件土地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）。

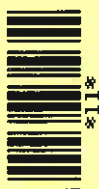
2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

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 上尾市緑丘四丁目
 地 番 184 番 17
 地 目 宅地
 地 積 111.68 平方メートル

所有者 A

2 所 在 上尾市緑丘四丁目
 地 番 184 番 13
 地 目 公衆用道路
 地 積 101 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 上尾市緑丘四丁目
 地 番 184 番 20
 地 目 雑種地
 地 積 1.49 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

4 所 在 上尾市緑丘四丁目 184 番地 17
 家屋 番号 184 番 17
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.08 平方メートル
 2 階 50.22 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第 98号
令和7年 6月 5日受理
令和7年 7月10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 | 上尾市緑丘四丁目 |
| | 地 番 | 184番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.68平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 |
| | 地 番 | 184番13 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 101平方メートル |
| | 共有者 | A 持分5分の1 |
| 3 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 |
| | 地 番 | 184番20 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1.49平方メートル |
| | 共有者 | A 持分5分の1 |
| 4 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 184番地17 |
| | 家屋 番号 | 184番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.08平方メートル
2階 50.22平方メートル |



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	上尾市緑丘四丁目5番8-17号		
土地	物件1～3		
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) ■雑種地(物件3)		
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 上記の者が物件1の土地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4		
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 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 物件3の土地は、ゴミの集積所として使用されている。
- 2 184番14の土地は、上尾市を所有名義とし、現況は公衆用道路である。
- 3 2階洋室1の床に敷かれていた敷物に、汚れが認められた。債務者兼所有者に対して原因を訪ねたが、理由は判然としなかった。債務者兼所有者は、床にまでは汚れが及んでいない旨を述べたが、敷物をめくってみたところ、汚れが床にまで及んでいた。特に臭気等も感じられず、原因はわからなかった。

(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
■ A (債務者兼所有者)	1 目的建物は、私が居宅として使用し、一人で居住しています。 2 目的土地について、境界問題はありません。 3 目的建物について、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。 4 目的建物内で、ペットを飼育したことはありません。 5 2階洋室1の敷物に汚れがあるとのことですが、理由はわかりません。長く布団をしいたままにしておいたりしたのが原因ではないでしょうか。床にまでは汚れが及んでいないので、何ら問題はないと思いますが。

(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

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、債務者兼所有者の陳述等を総合勘案し、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6月11日 (水) 9 : 10 - 9 : 20	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7月1日 (火) 11 : 35 - 11 : 40	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R7年7月3日 (木) 9 : 00 - 9 : 10	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
R7年7月9日 (水) 12 : 30 - 13 : 00	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, 債務者兼所有者Aと面談 (評価人同行)
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7月9日 目的物件は施錠され, 戸外から呼びかけたが応答が無かった。立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 債務者兼所有者が在宅していた。 ☐ 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



緑丘4丁目

(7 枚目)

189-31
194-17
194-21
194-30
194-8
189-26
191-23
191-26
191-31
193-18
193-33
193-37
194-33

(本図は原本を70%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。
(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)

(本図は原本を70%に縮小)

求積表

地番	① 184-13		② 184-15		③ 184-17		④ 184-19		Xn	(Yn-1-Yn-1)
	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn-1	Xn-1	Yn-1	Xn-1		
0100	204.638	214.021	6.125						1253.413875	
0102	201.864	213.382	4.889						986.913096	
0103	182.910	218.910	11.682						2755.503720	
0104	182.910	225.014	2.782						510.715632	
0105	187.256	221.760	221.760						-1330.430400	
0106	187.256	217.714	-11.702						-2190.969850	
0107	199.723	210.000	-10.457						-2008.503411	
0108	200.356	207.257	-4.021						505.037476	
			合計						202.336838	
			合計面積						101.1634190	m ²

地積測量図

地番	184-13、184-15 ないし、184-17
土地の所在	上尾市緑丘四丁目

求積表

地番	① 184-17	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
D02		204.639	214.021	-6.541	-1338.545699
D03		201.864	213.382	4.998	996.913096
D3		192.910	218.910	13.277	2561.266070
D41		197.864	226.659	1.013	200.436232
P115		208.375	219.923	-12.638	-2632.442550
			合計		-223.371551
			面積		111.63 m ²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	200.000	200.000	刻印
T2	211.665	219.176	金属板
GA15	200.904	200.636	金属プレート
GA8	211.755	217.737	コンクリート板
GA29	211.337	218.020	コンクリート板
K100	198.132	202.801	金属プレート

凡例	境界線の種類	点番号	境界線の種類	点番号
石積	抗	①	金属板	②
コンクリート板	③	④	金属板	⑤
プラスチック板	⑥	⑦		⑧
	⑨	⑩		⑪
	⑫	⑬		⑭
	⑮	⑯		⑰
	⑱	⑲		⑳
	㉑	㉒		㉓
	㉔	㉕		㉖
	㉗	㉘		㉙
	㉚	㉛		㉜
	㉝	㉞		㉟
	㊱	㊲		㊳
	㊴	㊵		㊶
	㊷	㊸		㊹
	㊺	㊻		㊼
	㊽	㊾		㊿

作成者

申請人

縮尺

1/250

(本図は原本を70%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。
(さいたま地方公務局上尾出張所管轄)

令和7年4月3日 東京法務局立川出張所

登記官

(10枚目)

登記年月日：令和7年7月3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。
(さいたま地方公務局上尾出張所発)

令和7年4月3日 東京法務局立川出張所

登記官

(11枚目)

地図整理番号：M57627

地積測量図

地番 184番16、184番20
土地の所在 上尾市緑丘四丁目

縮小率1/100

N710	1.754	D106	(E)
(E)	184-20	(E)	
D151	1.754	D14	(E)

求積表

地番	① 184-16	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N710	203.356	207.257	5.451	1092.140556	
D106	190.723	210.000	10.457	2088.503411	
D104	187.275	217.714	1.814	339.626150	
D101	183.583	211.814	-14.197	-2606.277651	
D151	196.975	203.517	-6.816	-1342.961600	
D14	197.915	204.988	1.032	204.246280	
D106	196.641	204.549	2.259	448.730019	
合計				224.338965	
合計面積				112.16	m ²

地番	② 184-20	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N710	197.703	203.066	1.032	204.025496	
D106	190.641	204.646	1.832	383.774412	
D14	197.915	204.988	-1.032	-204.246280	
D151	196.975	203.517	-1.932	-380.555700	
合計				2.999228	
合計面積				1.49	m ²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	200.000	200.000	測 印
T2	214.666	219.176	金 属 杭
D11	200.904	200.636	金属プレート
D14	211.755	217.737	コンクリート杭
D15	211.337	218.070	コンクリート杭

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作成者

申請人

縮尺

1/250

測量年月日 令和5年6月20日
測量者 佐藤 隆雄

点名	座標の種別	記号	座標の種別	記号	座標の種別
T1	コンクリート杭	(E)	金 属 杭	(E)	刻 印
D11	コンクリート杭	(E)	金 属 杭	(E)	
D14	コンクリート杭	(E)	金 属 杭	(E)	
D15	コンクリート杭	(E)	金 属 杭	(E)	

登記年月日：令和2年6月1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。
(さいたま地方公務局上尾出張所管轄)
令和7年4月3日 東京法務局立川出張所

登記官

神山智



(12枚目)

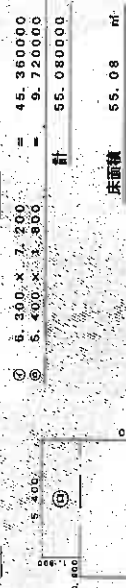
各階平面図

家屋番号 184番17

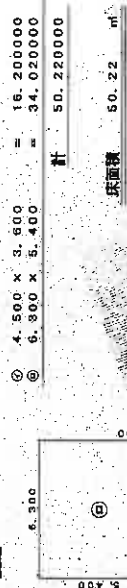
建物図面

建物の所在 上尾市緑丘四丁目184番地17

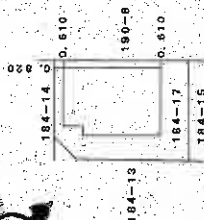
1階



2階



①



作成者

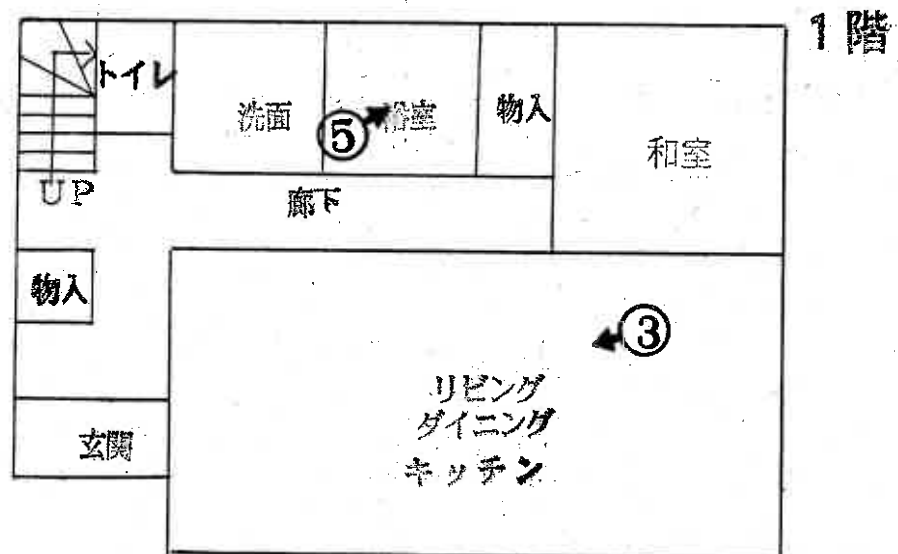
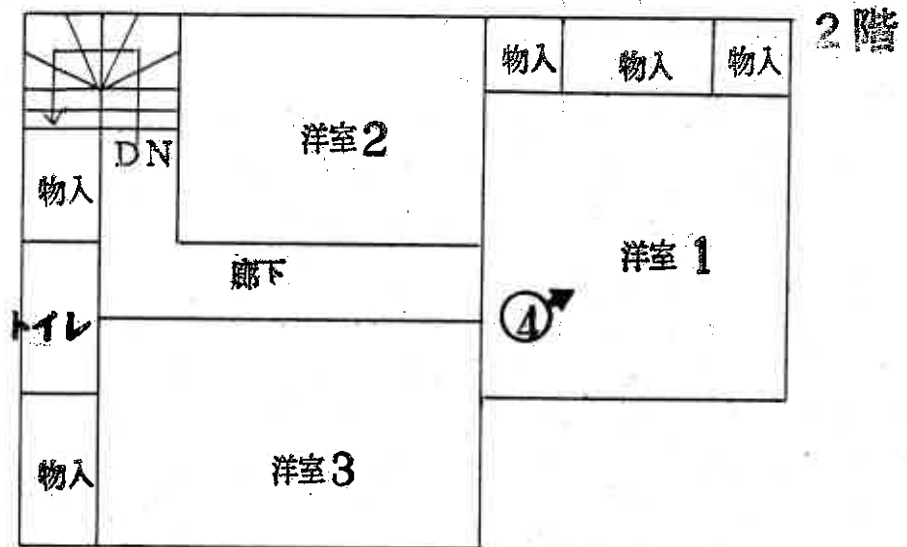
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(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。)



(13枚目)



①



②



③



④



⑤

令和 7 年（ケ）第 98 号
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 7 月 30 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
清 岡 明

物 件 目 録

- 1 所 在 上尾市緑丘四丁目
地 番 184番17
地 目 宅地
地 積 111.68平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 上尾市緑丘四丁目
地 番 184番13
地 目 公衆用道路
地 積 101平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 3 所 在 上尾市緑丘四丁目
地 番 184番20
地 目 雑種地
地 積 1.49平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 4 所 在 上尾市緑丘四丁目 184番地17
家屋 番号 184番17
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 55.08平方メートル
2階 50.22平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金 16,381,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,540,000円
物件2 (土地)	金 80,000円
物件3 (土地)	金 1,000円
物件4 (建物)	金 12,760,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所在地番 地積有者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地積有者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地番 地積有者	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1～4	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(宅地)、物件2(公衆用道路)、物件3(雑種地)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「北上尾」駅北東方580m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	
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	準住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	
画 地 条 件	地 積	111.68㎡(登記数量)
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	台地 ほぼ平坦
	そ の 他	間口：約7m、奥行：約12.5m、角地
接面道路の状況	南西約4m舗装私道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北西約4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件4(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道	あり
	ガ ス	なし
	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は、私道の共有持分である。建築基準法第42条第1項第5号道路で位置指定日：令和元年6月7日、指定番号：第4号、幅員4.0m、延長24.27m、地番184-13である。また、北西側市道は、目的土地付近は、両側道路後退済み - 物件3は、近隣住民が共同で利用するゴミ集積場の共有持分である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）： 令和1年12月16日新築 経 過 年 数： 約6年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス、合板等 天 井：ビニールクロス合板等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他：オール電化 ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 55.08㎡ 2階 50.22㎡ 延 105.30㎡
現 況 用 途 等	居宅として利用されている。
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・経年相応の老朽化がある。2階洋室1の床に汚れがある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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	120,000	1.05	111.68	0.90	12,660,000

※ 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(公示価格等からの規準)

基準地価格(上尾-13)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 116,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.7}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{97} & \div & 120,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。 ・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、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:100 交通・接近条件:97 環境条件:100 行政的条件:100 その他条件:100

$$1.00 \times 0.97 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・北西向き角地+5.0%

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(公衆用道路)、物件3(雑種地)

物件2は私道の共有持分、物件3は、ゴミ集積場の共有持分であるので次のとおり土地価値率を査定し以下のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	持分割合 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	120,000	0.05	101.00	1/5	120,000
3	120,000	0.05	1.49	1/5	2,000

イ. 個別格差：土地価値率5%と査定。

ウ. 地 積：登記数量

③ 物件4(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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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
4	166,000	105.30	0.608	10,630,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数：約6年

経済的残存耐用年数：約19年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 19年}}{(\text{経過年数6年} + \text{経済的残存耐用年数 19年})} \times (1 - 0.2) = 0.608$$

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	12,660,000	0.60	法定地上権	7,600,000

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	12,660,000	－ 7,600,000		1.00	0.70	3,540,000
2	120,000			1.00	0.70	80,000
3	2,000			1.00	0.70	1,000
4	10,630,000	＋ 7,600,000	1.0	1.00	0.70	12,760,000
一 括 価 格 (合 計)						16,381,000

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。

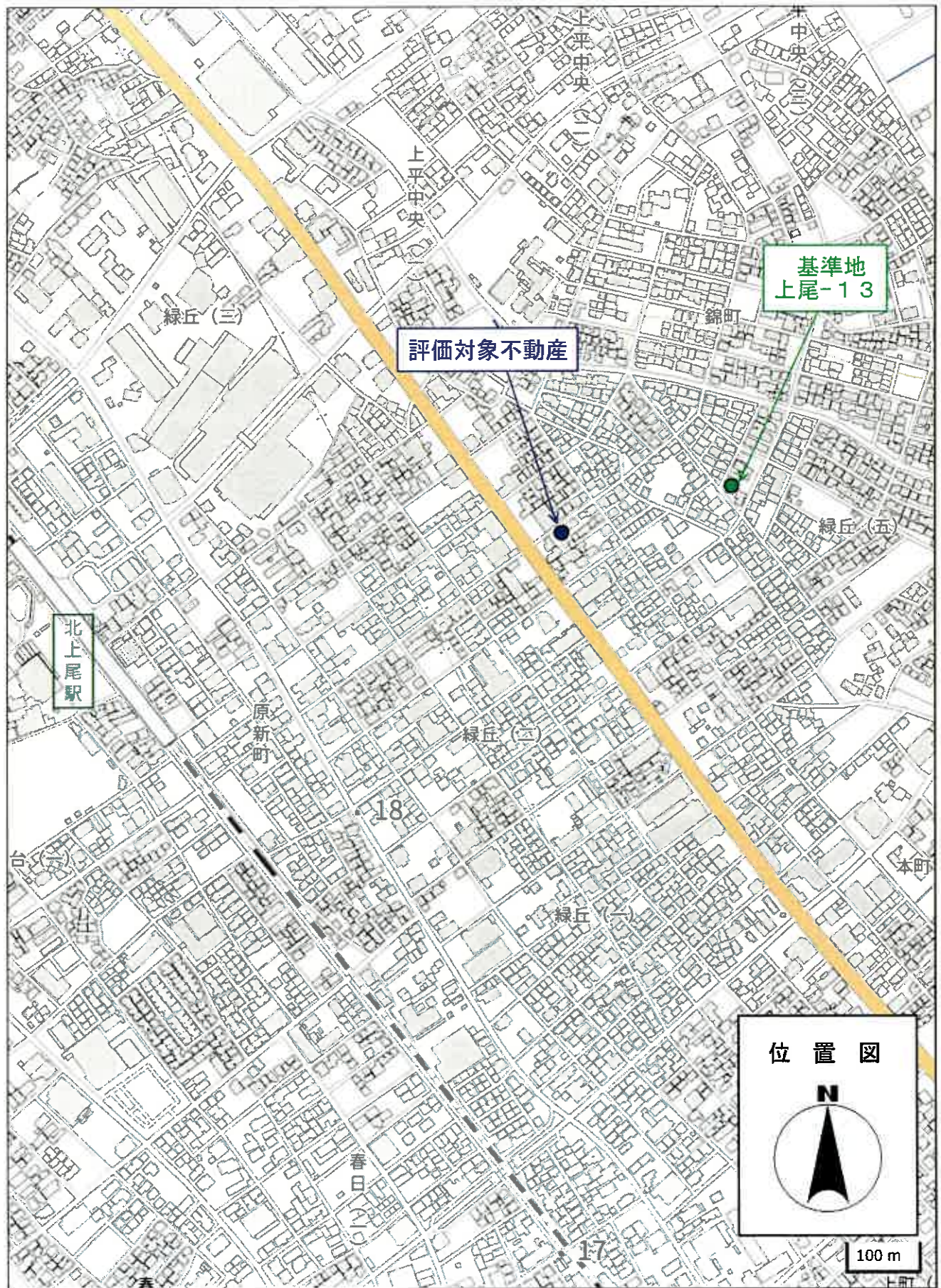
第6 参考価格資料

基 準 地 番 号	上尾-13
在 在	埼玉県上尾市緑丘5丁目11番10 「緑丘5-11-10」
価 格	格：116,000円/m ²
位 置	置：JR高崎線「北上尾」駅約1100m(道路距離)
価 格 時 点	点：令和6年7月1日
地 積	積：158m ²
供 給 処 理 施 設	設：上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	路：北西4.0m市道
用 途 指 定 等	等：第一種低層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率100%)
地 域 の 概 要	要：中規模の一般住宅の多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

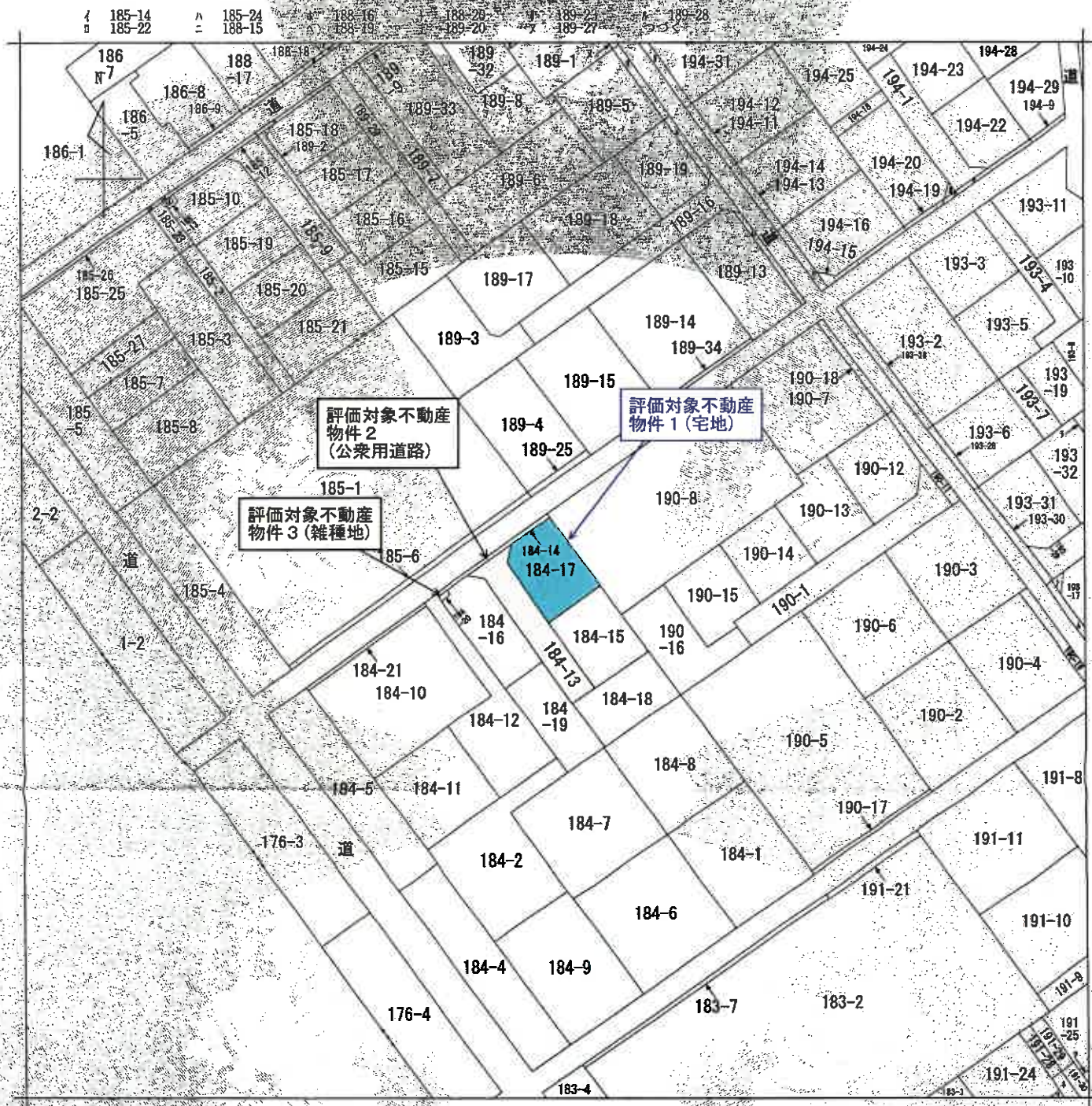
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図
- ⑦ 仮名一覧表

以下余白



地理院地図 Vector





(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
緑丘4丁目

請求 部分	所 在			上尾市緑丘四丁目		地 番		184番17		
出 力 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			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年月日				備 付 年月日 (原図)				備 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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和7年4月3日

東京法務局立川出張所

地図整理番号: M57625

登記官

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上尾出張所管轄)
令和7年4月3日 東京法務局立川出張所

令和7年4月3日

東京法務局立川出張所

登記費

地圖整理番号：M57626

(1/2)

7.0%縮小コピー (原本サイズA3)

 $\frac{1}{2}$

圖 量 測 積 地

地番	184-13、184-15 ないし、184-17
土地の所在	上尾市緑丘四丁目

宋種志

[illegible]

地 震	① 184-15				Yn	Yn-1	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
	Xn	ΔD	ΔO	Δ3				
	192.910				218.910	1.585	365.762350	
D43	197.884				226.669	10.521	2091.727144	
D41	193.540				228.431	10.728	2075.910040	
14	193.540				228.431	10.728	2075.910040	
24	191.130				227.385	-0.272	-1979.427360	
15	176.157				220.159	-18.562	-3164.010894	
16	172.257				218.633	-8.345	-1437.484665	
D101	193.633				211.814	-1.119	-206.428377	
09	187.225				217.714	9.868	1851.280300	
07	180.765				221.702	7.360	1330.459400	
06	192.921				225.074	-2.792	-510.715432	
						合 計	666.033316	
						合 計 面 積	328.0166500	
						合 計 地 積	178.01	

地番	15	15416	Yn	Yn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
NO		201				
D105		201,354	207,257	6,904		1389,285504
D106		174,723	210,000	10,457		2088,503411
D5		11,255	217,714	1,814		339,528150
D107		142,583	211,814	-14,644		-2089,127804
D108		177,703	230,066	-4,557		-900,932571
			合計			227,341719
				合計		113,407550
				合計		13,67

[illegible]

開始年月日	任意置換
調査年月日	平成10年1月1日

申請人

縮尺 1/250

(平成 31 年 1 月 21 日作成)

250

登記年月日：令和1年7月3日

これは図面に記載されている内容を証明した書面となる
(さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)
令和7年4月3日 東京法務局立川出張所

登記簿

地積測量図

地番 184番16, 184番20
土地の所在 上尾市緑丘四丁目



縮尺 1/250

① 184-16	② 184-20
D106 1.754	D108 1.754
D151 1.754	D14 1.754

求積表

地番	① 184-16	② 184-20
NO	Xn	Yn
D106	200.358	207.257
D104	197.723	210.000
D9	197.225	217.714
D101	193.593	211.814
D151	198.975	203.517
D14	197.915	204.998
D108	198.641	204.549
合計	112.16	112.16

地番	① 184-16	② 184-20
NO	Xn	Yn
D106	197.703	203.068
D108	198.641	204.549
D14	197.915	204.998
D151	198.975	203.517
合計	1.49	1.49

位置一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	200.000	200.000	市界
T2	211.668	210.716	市界
GA15	200.904	200.638	金庫プレート
D08	217.737	217.755	コンクリート
DA23	211.337	218.020	コンクリート

作成者	埼玉県さいたま市 土地家屋調査士 土田 隆雄	作成者	埼玉県さいたま市 土地家屋調査士 土田 隆雄
作成日	令和元年 6月20日作成	作成日	令和元年 6月20日作成
作成場所	埼玉県上尾市	作成場所	埼玉県上尾市

申請人	代表取締役	縮尺	1/250
-----	-------	----	-------

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上尾出張所管轄)
令和7年4月3日 東京法務局立川出張所

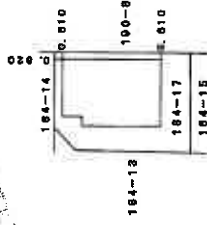
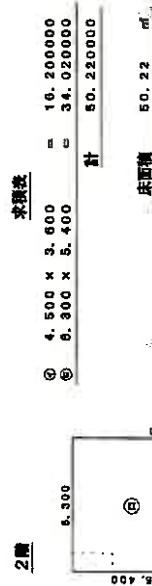
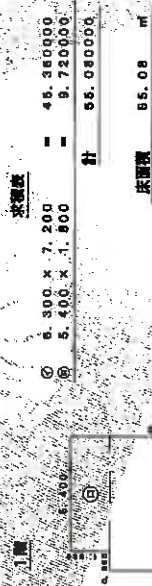
登記簿

各階平面図

家屋番号 184番17

建物図面

建物の所在 上尾市神丘四丁目184番地17



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建 物 見 取 図

