

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 5月20日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 6月 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月18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 7月 2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 6月23日 午前 9時10分から 令和 7年 6月27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 5月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 120, 000 8, 896, 000	一括	2, 224, 000	82, 520	18, 632
1	2, 440, 000				
2	8, 680, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 |
| | 地 番 | 746番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 746番地6 |
| | 家屋 番号 | 746番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル
2階 38.09平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月10日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 森 田 恵 祐

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 |
| | 地 番 | 7 4 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 7 4 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 4 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 302号
令和 6年11月21日受理
令和 7年 1月21日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(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 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 |
| | 地 番 | 746番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 746番地6 |
| | 家屋 番号 | 746番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル
2階 38.09平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 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住居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

■ 物件 1 関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀及び側溝により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、電柱が存在する。
- 3 本土地南方向隣接地である 7 4 6 番 1 の土地（前面道路）は、上尾市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件 2 関係

本建物には、太陽光発電システムが備えられている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者の妻	■ 物件1 関係 本土地と隣接地との間に、境界の争いはない。 ■ 物件2 関係 1 本建物には、所有者である私の夫が家族と共に居住している。 2 本建物は、雨漏り等の不具合はない。 3 本建物には、太陽光発電システムが備えられている。 なお、オール電化ではなく台所はガスを使用している。 4 太陽光発電システムについては、本建物建築後1年のころに、費用約300万円でローンを組んで設置した。毎月約2万5000円を支払っているが、残債がある。また、ローン契約には所有権留保の約定があったと記憶している。

(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

- 本土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月2日 (月) 11 : 40 - 11 : 50	物件所在地	外観調査
6年12月4日 (水) 11 : 50 - 11 : 55	法務局 (上尾)	登記事項要約書交付申請
6年12月12日 (木) 11 : 35 - 11 : 40	物件所在地	占有確認等
7年1月16日 (木) 10 : 45 - 11 : 05	同 上	立入調査、所有者の妻から事情聴取 〔評価人同行〕
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

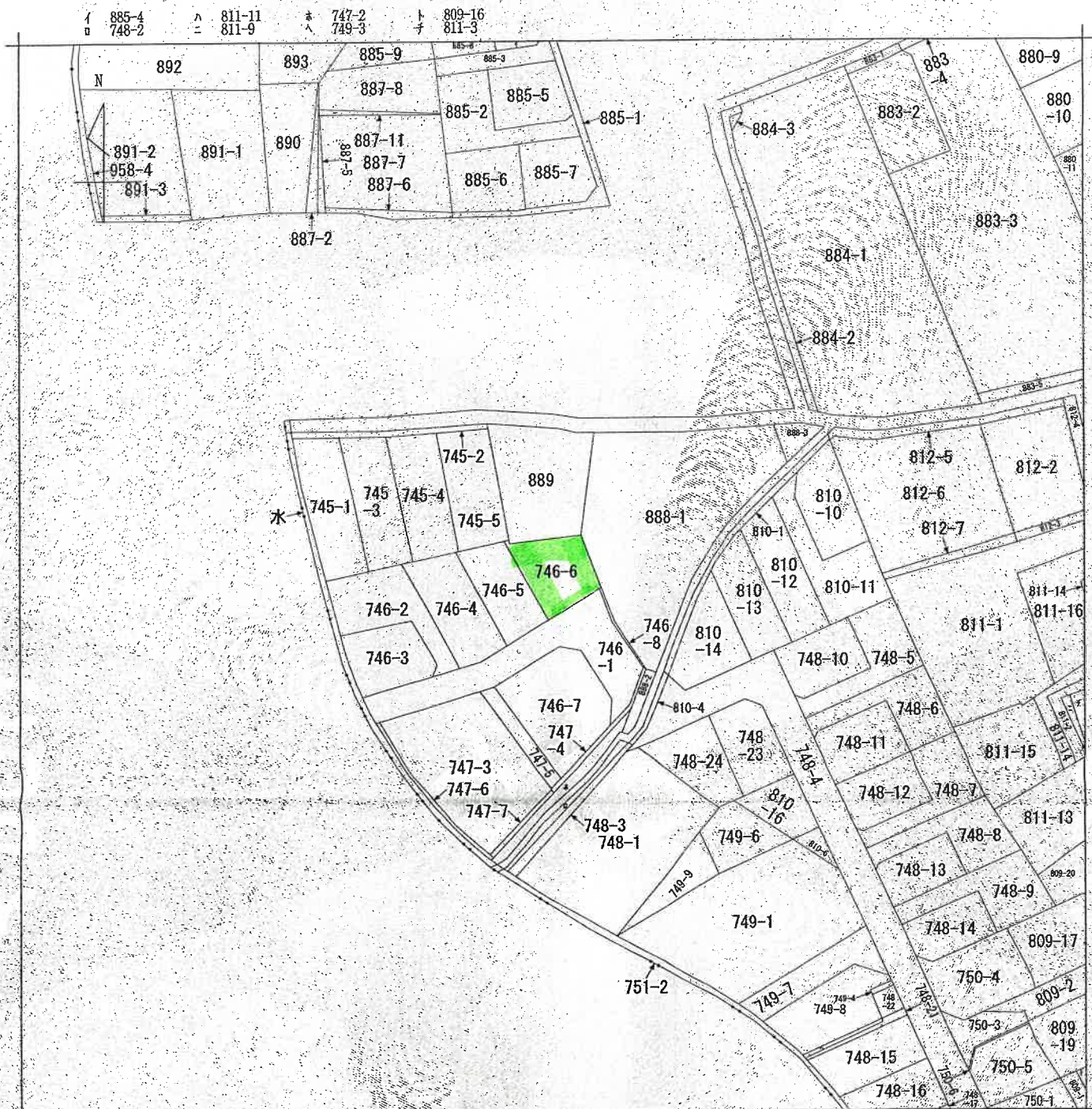
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



〔注〕地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	上尾市大字大谷本郷字後耕地				地番	746番6				
出力 縮尺	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			種類	旧土地台帳附属地図
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6年9月13日

さいたま地方務局上尾出張所
登記官

請求番号：16-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

[illegible]

站 名	① 46-2	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	ΣY_n	$(Y_{n+1}-Y_n)^2$
NO	$\bar{Y}_n$				
H10	196.657	-66.968	-8.811	-1731.50702	
F32	188.953	-54.760	12.420	2346.79640	
F36	191.153	-44.568	14.252	2724.37258	
F35	183.803	-40.598	3.378	820.61828	
F34	181.872	-41.192	0.489	85.344688	
F37	182.965	-40.039	3.848	701.491170	
F38	183.364	-37.346	-5.970	-1086.454240	
F39	199.240	-145.849	19.642	-3913.177290	
		合 计		-264.963656	
		合 计 均 值		127.847825	
		合 计 均 差		127.48	

站名	⑤	④	③	②	①	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																																																	
1	2	3	4	5	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	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

記号	庚申圖の漢列	野号	庚申圖の漢列	野号	庚申圖の漢列	野号
月	④	右	一	⑤	金	辰
例	④	右	一	⑤	金	辰

作成者 宇城 25年 6月 17日(平成)

點 名	X座標	Y座標	備 考
UT1	148.956	-37.098	
PT2	163.493	-20.875	

1/500

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6年9月13日 さいたま地方法務局上尾出張所

製品部

(8 枚目)

(1/2)

請求番号: 16-2

登記年月日：平成25年6月24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。
令和6年9月13日 さいたま市地方法務局土庫出張所

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：16-2

地積測量図

2/2

地番 746番1
746番2ないし746番8

土地の所在 上尾市大字大倉本郷字後耕地

地番	① 746-3	② 746-4	③ 746-5	④ 746-6	⑤ 746-7
NO	NO	NO	NO	NO	NO
J12	105.715	-16.302	0.070	13.74650	
J11	385.016	-18.140	0.386	17.34610	
J9	185.398	-15.997	1.650	332.35700	
J16	91.101	-14.490	4.833	885.24843	
J12	185.140	-11.284	3.047	558.02180	
J48	182.843	-11.443	-3.441	-628.23183	
J47	391.072	-14.775	-4.787	-910.14024	
J10	185.335	-16.210	-1.637	-319.71636	
合計			6.89421	3.4497105	
合計			3.44		

地番	① 746-4	② 746-5	③ 746-6	④ 746-7	⑤ 746-8
NO	NO	NO	NO	NO	NO
F39	109.240	-45.949	4.703	140.08320	
F38	183.884	-37.348	11.391	2086.90504	
J7	186.853	-24.598	6.789	1257.59437	
J8	187.382	-30.547	-1.481	-1482.45982	
F40	200.848	-38.048	-15.402	-3094.97092	
合計			-15.402	-259.14413	
合計			120.59	120.59	

地番	① 746-5	② 746-6	③ 746-7	④ 746-8	⑤ 746-9
NO	NO	NO	NO	NO	NO
F40	300.848	-38.048	-0.700	-140.88200	
J8	187.382	-30.547	14.413	2700.44658	
J8	191.466	-23.635	0.700	134.02800	
F44	302.717	-28.847	-14.413	-3221.76021	
合計			-14.413	-2271.947615	
合計			113.97	113.97	

地番	① 746-6	② 746-7	③ 746-8	④ 746-9	⑤ 746-10
NO	NO	NO	NO	NO	NO
F44	202.717	-29.847	5.790	1173.73130	
J9	181.486	-23.636	13.485	2584.91910	
J12	185.785	-16.382	7.486	1467.04460	
J11	185.818	-16.140	-2.502	-480.18182	
PK12	204.332	-18.884	-13.286	-2777.712192	
J9	202.808	-29.428	-10.893	-2773.44094	
合計			-10.893	-211.77648	
合計			105.88	105.88	

地番	① 746-7	② 746-8	③ 746-9	④ 746-10	⑤ 746-11
NO	NO	NO	NO	NO	NO
PK20	187.429	-32.702	0.885	180.584665	
J8	187.675	-27.268	13.277	2491.097125	
J5	188.690	-19.425	6.072	1133.39620	
J3	178.579	-16.184	2.563	457.097972	
J4	133.623	-10.882	-2.900	-451.47940	
LP-2	171.075	-15.784	-4.288	-4075.980615	
J1	186.446	-23.181	-23.188	-2314.93988	
合計			-23.188	-405.517444	
合計			200.28	200.28	

項目	① 746-3	② 746-4	③ 746-5	④ 746-6	⑤ 746-7
地番	746-3	746-4	746-5	746-6	746-7
地積	13.74650	17.34610	332.35700	885.24843	558.02180
地積	13.74650	17.34610	332.35700	885.24843	558.02180

作成者 (平成 25 年 6 月 17 日作成)

申請人

登記年月日：平成27年1月14日

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
令和6年9月13日 札幌市地方建設局上層出張所

(10 枚目)

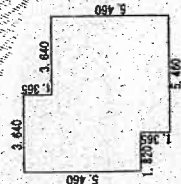
登記証

A3判をA4判に縮小

各階平面図 建築物図面

家屋番号	746番6
建築物の所在	上尾市大字大谷本郷字後耕地746番地6

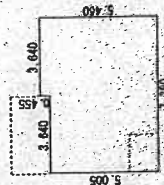
1階



求積表

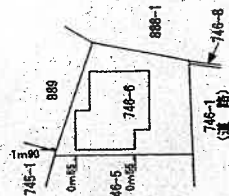
$5,460 \times 1,365$	$=$	7,452,900
$7,280 \times 4,095$	$=$	29,811,600
$3,640 \times 1,365$	$=$	4,968,600
合計		42,233,100
床面積		42.23 m ²

2階



求積表

$7,280 \times 5,005$	$=$	36,436,400
$3,640 \times 0,455$	$=$	1,656,200
合計		38,092,600
床面積		38.09 m ²



作成者

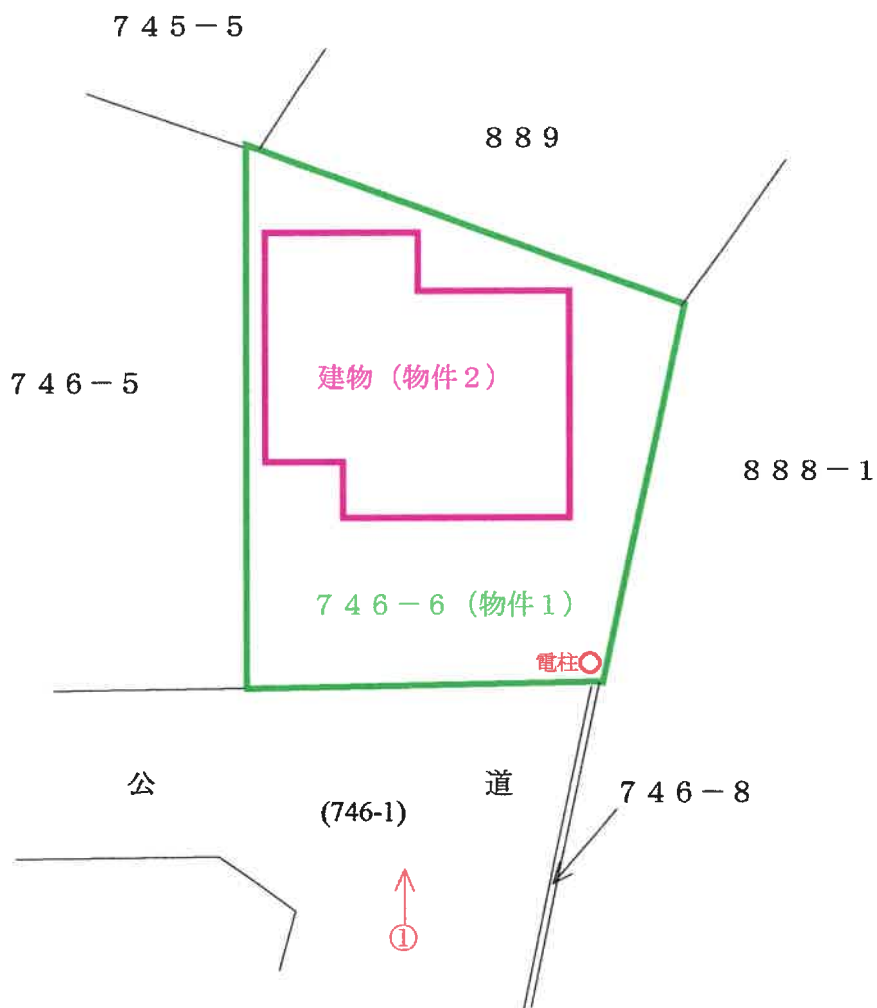
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



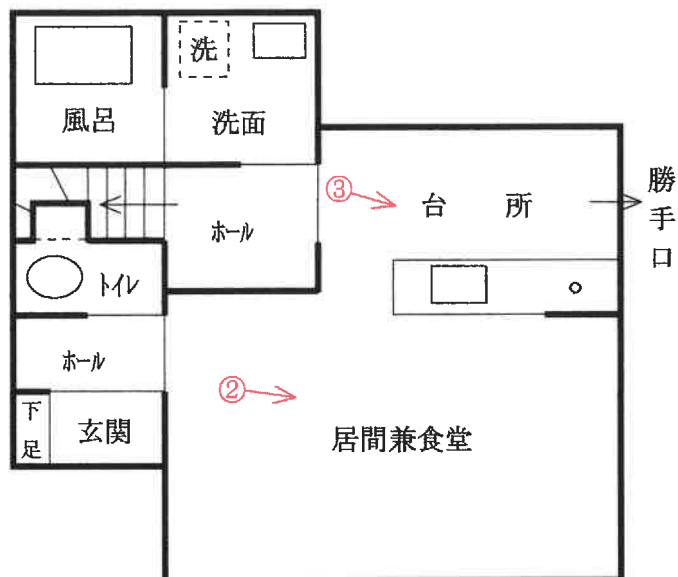
○→ = 写真撮影位置・方向

(/ / 枚目)

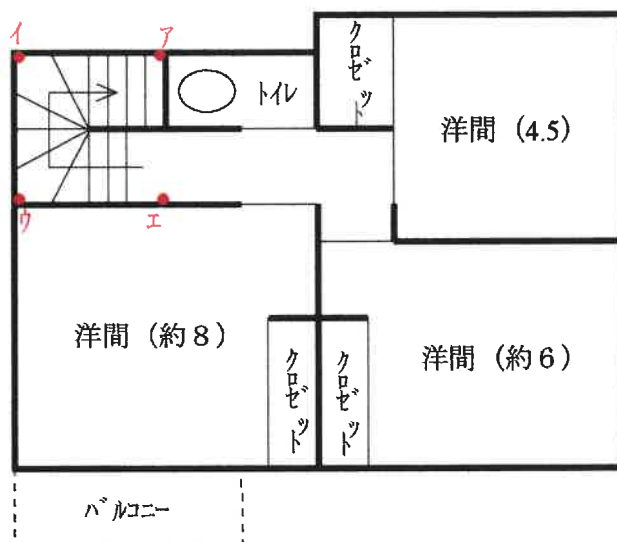
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



※ ア、イ、ウ、エ、アの各点を結んだ線の範囲内は、屋根裏収納部分である。

○→ = 写真撮影位置・方向

(12 枚目)



①



②



③

令和6年（ケ）第302号
令和7年1月16日 現地調査
令和7年2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
儀部忠司 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 |
| | 地 番 | 746番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 746番地6 |
| | 家屋 番号 | 746番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル
2階 38.09平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 1, 1 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 4 4 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 8, 6 8 0, 0 0 0 円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 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		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「上尾」駅の南方約1,900m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	105.88㎡ ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約4～6m舗装市道（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2)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	1. 目的土地が南東側で接する道路は南西側に向かうにつれて幅員約4mとなり、南東側に向かうにつれて幅員約6mとなる。 2. 土地上に電柱が存在するが、その位置から価格に影響はないものと判断した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築年月日（登記記載）：平成27年1月8日新築 経 過 年 数：約10年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約15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：太陽光発電 ※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	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	1. 屋根裏収納があるが、高さ約1.3mであるため床面積の参入は不要と判断した。 2. 太陽光発電が備えられているが、所有者の妻によれば台所はガスを使用しているとのこと。

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	87,900	1.04	105.88	0.90	8,710,000

※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 上尾-14

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
 $89,600\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/103.0 \times 100/100 \div 87,900\text{円/㎡}$

◇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。

◇地域格差：公示地等の所在する地域と対象地域は格差無しと判断した（対象地域の標準画地の標準幅員は4mと設定）。

イ 個別格差：接面方位、形状、幅員（南東側に向かうにつれて6mとなること）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（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000	80.32	0.51	7,170,000

ウ 現価率：

経過年数約10年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-15%

(計算式) $15 / (10 + 15) \times (1 - 0.15)$

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、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	8,710,000	0.60	法定地上権	5,230,000

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	8,710,000	-5,230,000		1.0	0.7	2,440,000
2	7,170,000	+5,230,000		1.0	1.0	0.7
一括価格（合計）						11,120,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

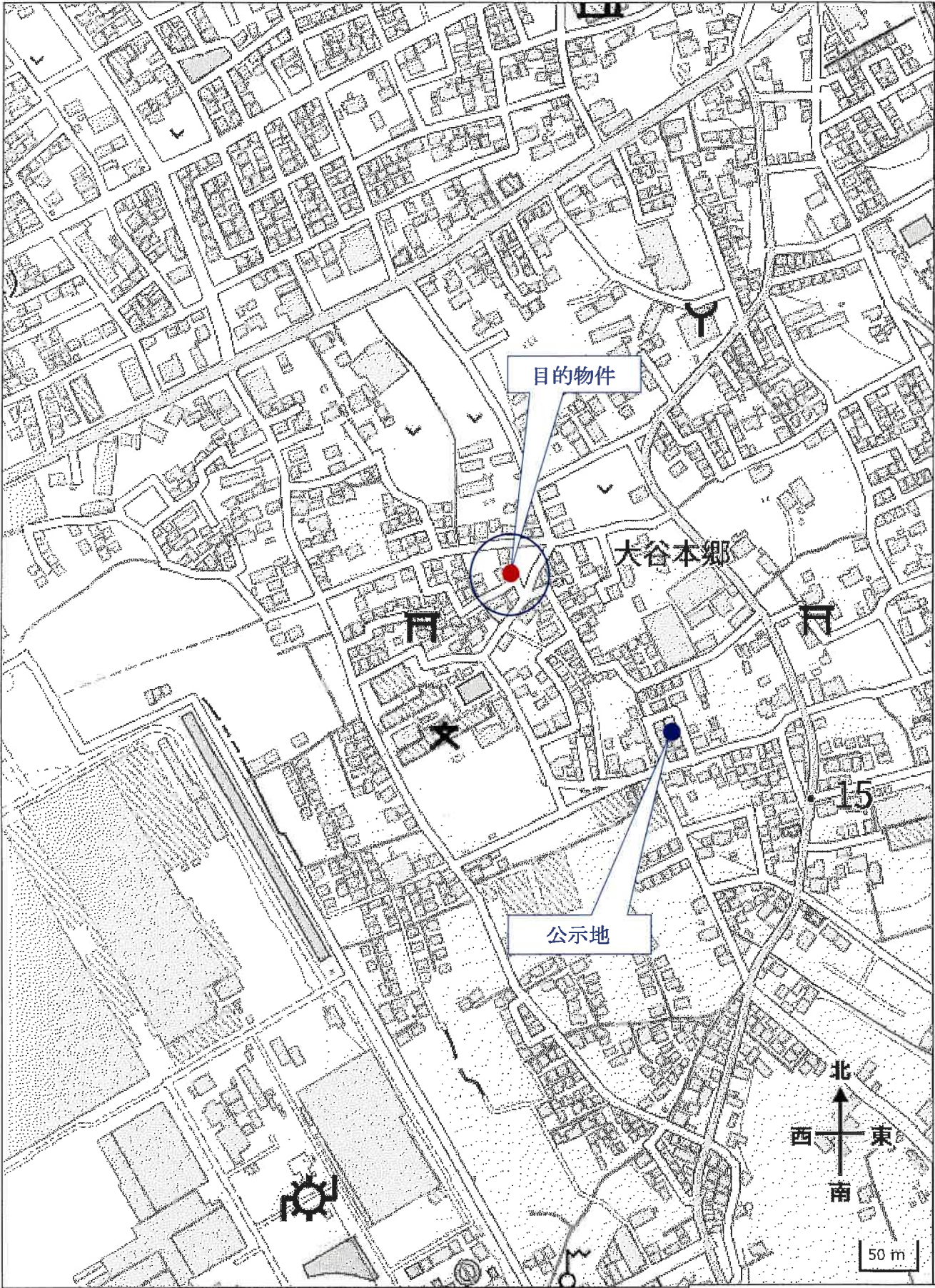
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

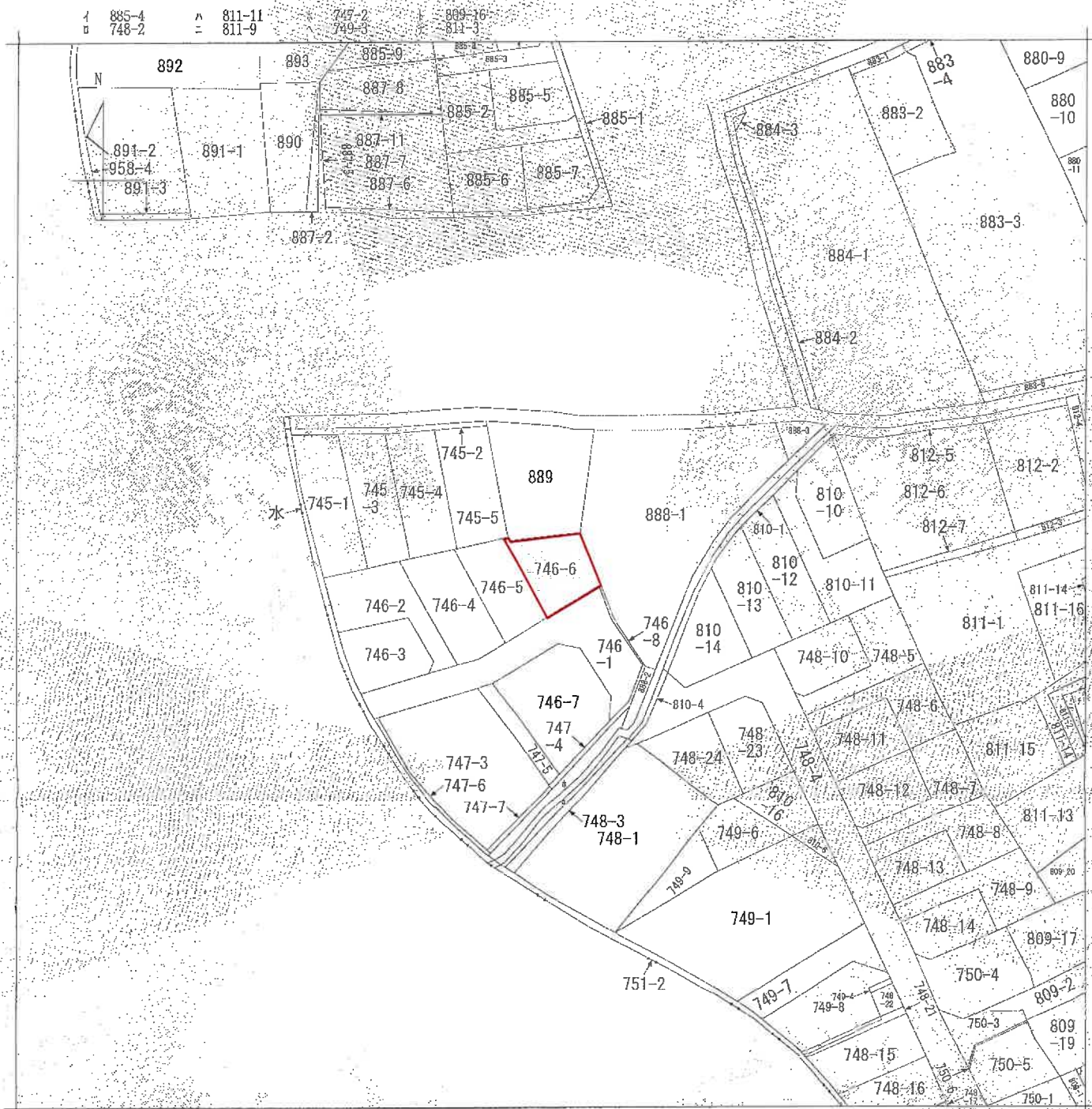
地価公示価格（上尾-14）
所 在：上尾市大字大谷本郷字後耕地755番13
価 格：89,600円/㎡
位 置：J R 高崎線「上尾」駅約2,500m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：101㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：東4.2m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に農家住宅や畑も見られる住宅地域

第7 附属資料

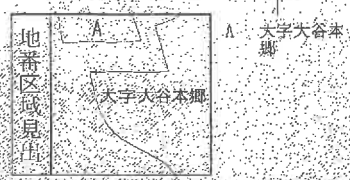
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



地理院地図 (国土地理院)
を加工して作成



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	土尾市大字大谷本郷字後耕地				地番	746番6			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				
							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。

令和6年9月13日
さいたま地方法務局土尾出張所
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

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する図面である。
令和6年9月13日 さいたま市大宮区南大宮上野出根町

登記簿

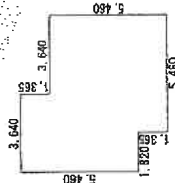
A3判をA4判に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号 746番6

建物の所在 上尾市大字大谷本郷字後耕地746番地6

1階

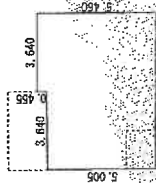


求積表

5.460×1.365	$=$	7.459900
7.280×4.095	$=$	29.811600
3.640×1.365	$=$	4.969800

合計	42.233100
床面積	42.23 m ²

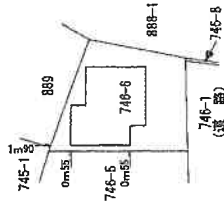
2階



求積表

7.280×5.005	$=$	36.438400
3.640×0.455	$=$	1.656200

合計	38.094600
床面積	38.09 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500