

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。

令和5年(ケ)第245号

注 意

本件は物件1・2と物件3・4を分けて売却しています。

このファイルの売却対象物件は、物件1・2のみです。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 15 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 15 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	25,280,000 20,224,000	一括	5,056,000	不明	不明
1	25,180,000				
2	100,000				
3, 4	31,960,000 25,568,000	一括	6,392,000	不明	不明
3	31,930,000				
4	30,000				



物 件 目 録

1 所 在 上尾市大字平方字石井戸

地 番 1 6 2 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 8 6 . 6 2 平方メートル

共有者	A	持分 1 6 分の 1
共有者	B	持分 4 8 分の 1
共有者	C	持分 4 8 分の 1
共有者	D	持分 6 4 分の 1
共有者	E	持分 4 8 分の 1
共有者	F	持分 1 6 分の 1
共有者	G	持分 3 2 分の 3
共有者	H	持分 3 2 分の 1
共有者	I	持分 1 6 分の 1
共有者	J	持分 1 6 分の 9
共有者	K	持分 3 2 分の 1
共有者	L	持分 6 4 分の 1

2 所 在 上尾市大字平方字石井戸

地 番 1 6 2 6 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 5 2 平方メートル

共有者	A	持分 1 6 分の 1
共有者	B	持分 4 8 分の 1
共有者	C	持分 4 8 分の 1
共有者	D	持分 6 4 分の 1
共有者	E	持分 4 8 分の 1
共有者	F	持分 1 6 分の 1
共有者	G	持分 3 2 分の 3
共有者	H	持分 3 2 分の 1
共有者	I	持分 1 6 分の 1
共有者	J	持分 1 6 分の 9
共有者	K	持分 3 2 分の 1
共有者	L	持分 6 4 分の 1



物 件 目 録

3 所 在 上尾市大字平方字三塚

地 番 4 2 7 3 番 1

地 目 畑

地 積 8 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者	A	持分 1 6 分の 1
共有者	B	持分 4 8 分の 1
共有者	C	持分 4 8 分の 1
共有者	D	持分 6 4 分の 1
共有者	E	持分 4 8 分の 1
共有者	F	持分 1 6 分の 1
共有者	G	持分 3 2 分の 3
共有者	H	持分 3 2 分の 1
共有者	I	持分 1 6 分の 1
共有者	J	持分 1 6 分の 9
共有者	K	持分 3 2 分の 1
共有者	L	持分 6 4 分の 1

4 所 在 上尾市大字平方字三塚

地 番 4 2 7 3 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 9 平方メートル



11

物 件 目 録

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月26日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 川 佳 子

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1, 2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

物件2と一体利用されている公道との境界が不明確である。

《 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 上尾市大字平方字石井戸
地 番 1626番1
地 目 宅地
地 積 1086.62平方メートル

共有者 A 持分16分の1
共有者 B 持分48分の1
共有者 C 持分48分の1
共有者 D 持分64分の1
共有者 E 持分48分の1
共有者 F 持分16分の1
共有者 G 持分32分の3
共有者 H 持分32分の1
共有者 I 持分16分の1
共有者 J 持分16分の9
共有者 K 持分32分の1
共有者 L 持分64分の1

2 所 在 上尾市大字平方字石井戸
地 番 1626番3
地 目 公衆用道路
地 積 52平方メートル

共有者 A 持分16分の1
共有者 B 持分48分の1
共有者 C 持分48分の1
共有者 D 持分64分の1
共有者 E 持分48分の1
共有者 F 持分16分の1
共有者 G 持分32分の3
共有者 H 持分32分の1
共有者 I 持分16分の1
共有者 J 持分16分の9
共有者 K 持分32分の1
共有者 L 持分64分の1



令和 5年(ケ)第 245号
令和 6年 9月13日受理
令和 6年10月28日提出

現況調査報告書

(2分冊の1「物件1, 2関係」)

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 上尾市大字平方字石井戸

地 番 1626番1

地 目 宅地

地 積 1086.62平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1

2 所 在 上尾市大字平方字石井戸

地 番 1626番3

地 目 公衆用道路

地 積 52平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1



物 件 目 録

3 所 在 上尾市大字平方字三塚
 地 番 4 2 7 3 番 1
 地 目 畑
 地 積 8 7 0 平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1

4 所 在 上尾市大字平方字三塚
 地 番 4 2 7 3 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 9 平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	(住居表示未実施)					
土 地	物件 1、 2					
現 況 地 目	■宅地（物件 1） ■公衆用道路（物件 2） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林 （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	■土地所有者ら □その他の者 ■上記の者らが物件 1 の土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]					
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）					
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■所有者ら	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 □所有権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		□上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	上尾市大字平方字石井戸 1626番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約 166.39平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和30年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	上尾市大字平方字石井戸 1626番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約 33.12平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和25年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)		
3	所 在	上尾市大字平方字石井戸 1 6 2 6 番地 1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積 (概 略)	1 階 約 5 9 . 6 2 平方メートル 2 階 約 5 9 . 6 2 平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
4	所 在	上尾市大字平方字石井戸 1 6 2 6 番地 1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 便所
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 2 . 2 7 平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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 本土地と隣接地と境界について

- (1) 本土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、カ、アの各点を結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イの各点を結んだ線は、フェンス塀により区分されているとともに、境界石も存在し、ほぼ明確である。
- (3) 関係図記載のイ、ウ、エ、オ、カの各点を結んだ線は、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (4) 関係図記載のカ、アの各点を結んだ線は、ブロック塀等により区分されており、明確である。

2 本土地上に、構築物（目的外建物 1 ないし 4・居宅等）が存在する。

3 本土地上に、井戸、祠及び電柱が存在する。

4 本土地北西方向隣接地である 1 6 2 6 番 4 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

1 本土地については、公道と一体となり道路として利用されている。

2 本土地上には、標識及びカーブミラーが設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本各土地の占有関係について
現況から、2枚目記載のとおり認定した。
- 物件1の土地の占有状況について
本各目的外建物4棟については、法務局及び市役所にて調査するも、未登記かつ非課税の建物であり現所有者が判明しない。しかしながら、名寄帳の記載によれば本土地所有者らの被相続人名義の建物であったことが窺える。したがって、本土地上に第三者名義の建物が存在することは考えにくく、相続人らである本土地所有者らの所有建物の敷地として利用されていると考えるのが相当であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月20日 (金) 10:25-10:45	物件所在地	立入調査
6年9月26日 (木) 15:50-16:00	法務局 (上尾)	建物登記に関する調査
6年10月2日 (水) 10:30-10:40	上尾市役所	課税状況等に関する調査
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 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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tohokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 大字平方
 大字上野

請 求 部 分	所 在 上尾市大字平方字石井戸				地 番 1626番1	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又は 番号又は 記号Ⅸ	分 類 地図に準ずる図面（国調法19-5指定）	種 類 地籍図
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。

A3判をA4判に縮小

令和5年9月13日

さいたま地方法務局上尾出張所

地図整理番号:M12291

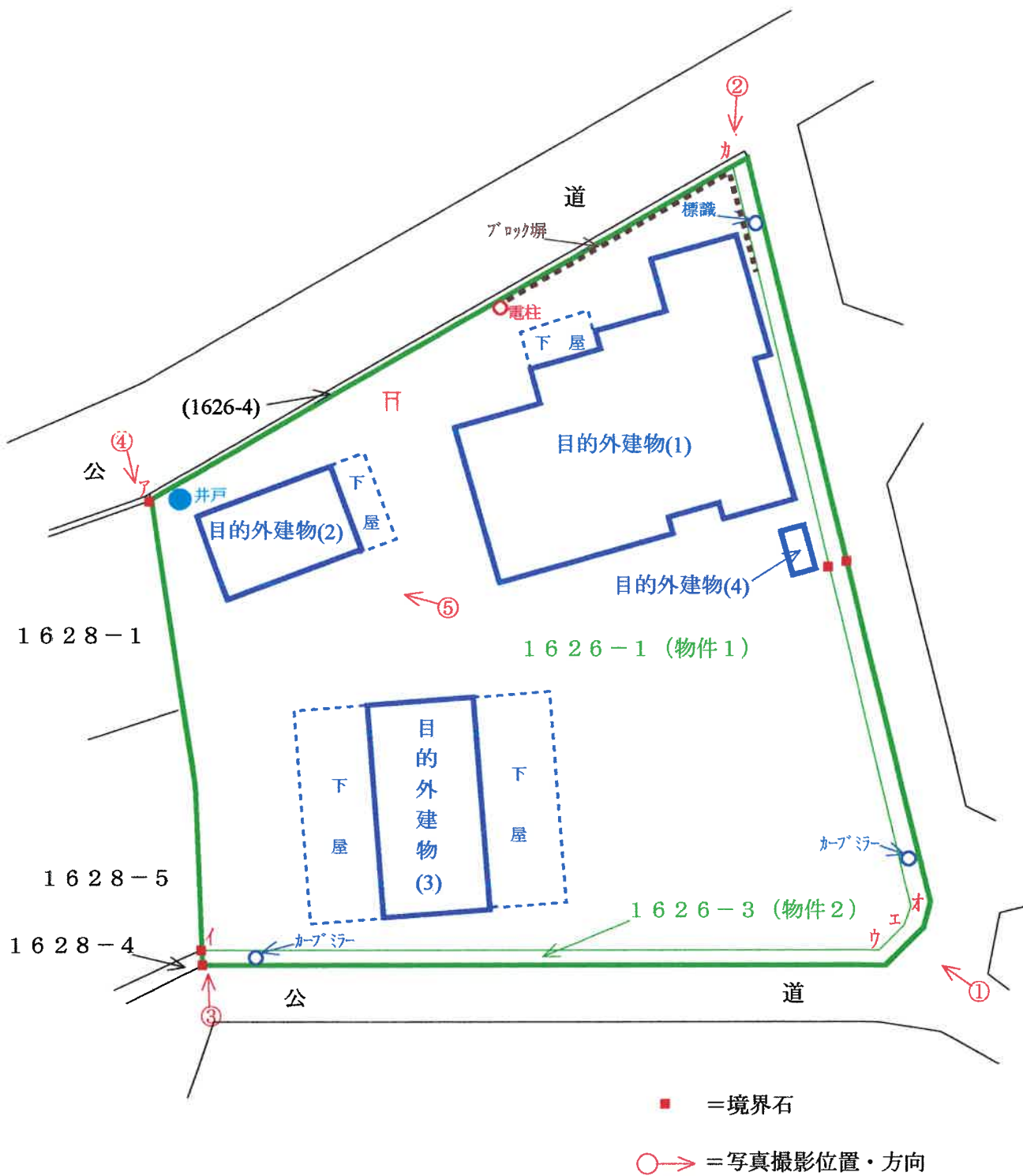
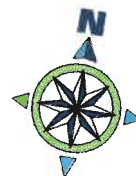
登記官

(1/1)

(10 枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)





①



②



③



④



⑤

令和5年（ケ）第245号
令和6年10月22日 現地調査
令和6年11月26日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

2分冊の1（物件1乃至2）

評価人 不動産鑑定士
石井 依子

物 件 目 録

1 所 在 上尾市大字平方字石井戸
 地 番 1626番1
 地 目 宅地
 地 積 1086.62平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1

2 所 在 上尾市大字平方字石井戸
 地 番 1626番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 52平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1



第1 評価額

評 価 額	
金 2 5, 2 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2 5, 1 8 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1 0 0, 0 0 0 円

評価額は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1	物件1土地には、下記の目的外建物が存する。いずれも未登記かつ非課税の建物で現所有者が判明しないが、執行官による現況調査により、名寄帳の記載から本件土地所有者らの被相続人名義の建物であったことが窺え、本件土地は相続人らである本件土地所有者らの所有建物の敷地として利用されていると考えるのが相当であると思料する。 <目的外建物1> 家屋番号：未登記 種 類：居宅・店舗 構 造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約166.39㎡ 建築時期：昭和30年頃 <目的外建物2> 家屋番号：未登記 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約33.12㎡ 建築時期：昭和25年頃 <目的外建物3> 家屋番号：未登記 種 類：物置 構 造：木造瓦葺2階建 床 面 積：1階 約 59.62㎡ 2階 約 59.62㎡ 延 約119.24㎡ 建築時期：不明 <目的外建物4> 家屋番号：未登記 種 類：便所 構 造：木造瓦葺平家建 床 面 積：約2.27㎡ 建築時期：不明		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	J R高崎線「上尾」駅の南西方約3,650m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心として、一部アパートや駐車場等も見られる住宅地域。	
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 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 なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,086.62㎡ ほぼ台形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北東約3.4m舗装市道（建築基準法上の道路）に等高乃至0.4m程度高く接面 南約3.5m舗装市道（建築基準法上の道路）に等高乃至0.5m程度高く接面 北西約5.9m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	目的外建物4棟の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : 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、建築基準法上のセットバック部分である。 ・ 物件1土地には、井戸や祠、電柱が存在した。	

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	77,400	0.66	1,086.62	0.90	49,960,000

※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-22

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 81,600\text{円/㎡} & \times & 100.6/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/103 & \div & 77,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件（接面方位）等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、環境条件（画地整然性）等が優る。

イ 個別格差：三方路地で敷地の利用効率が優る一方、画地規模が大きく市場性が劣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（土地）

物件2は私道敷であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	77,400	0.03	52	/	120,000

個別格差：価値率を3%と査定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、目的物件は建付地であるので、収益還元法は適用しなかった。

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	49,960,000	0.10	場所的利益	5,000,000

② 評価額

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	49,960,000	-5,000,000		0.7	0.8	25,180,000
2	120,000			1.0	0.8	100,000
一括価格 (合計)						25,280,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件1について、目的外建物が存する土地のみの売却であることを考慮した。

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-22）
所 在：上尾市大字上野字三塚83番16
価 格：81,600円/㎡
位 置：J R 高崎線「上尾」駅約4,500m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：103㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：東6.2m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：中小規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺図
- 3 公図写

