

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 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 目 録

1 所 在 上尾市愛宕二丁目

地 番 1 4 3 6 番 6

地 目 宅地

地 積 1 3 6 . 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 上尾市愛宕二丁目 1 4 3 6 番地 6

家屋 番号 1 4 3 6 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 2 0 平方メートル

2 階 2 7 . 7 3 平方メートル

(現況)

次の附属建物がある。

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 9 . 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 7 分の 7

共有者 B 持分 2 7 分の 7

共有者 C 持分 2 7 分の 7 (順位番号 2 番で登記した持分)



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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, 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】

本件共有者C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1436番7)を通行のため利用している。

【物件番号2】

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 上尾市愛宕二丁目

地 番 1436番6

地 目 宅地

地 積 136.29平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 上尾市愛宕二丁目 1436番地6

家屋 番号 1436番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.20平方メートル
2階 27.73平方メートル

(現況)

次の附属建物がある。

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.93平方メートル

共有者 A 持分27分の7

共有者 B 持分27分の7

共有者 C 持分27分の7 (順位番号2番で登記した持分)

令和 6年(ケ)第 208号
令和 6年10月10日受理
令和 6年11月14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 上尾市愛宕二丁目

地 番 1 4 3 6 番 6

地 目 宅地

地 積 1 3 6 . 2 9 平方メートル

共有者 **A** 持分 3 分の 1
 共有者 **B** 持分 3 分の 1
 共有者 **C** 持分 3 分の 1

2 所 在 上尾市愛宕二丁目 1 4 3 6 番地 6

家屋 番号 1 4 3 6 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

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

共有者 **A** 持分 2 7 分の 7
 共有者 **B** 持分 2 7 分の 7
 共有者 **C** 持分 2 7 分の 7 (順位番号 2 番で登記した持分)



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	上尾市愛宕二丁目23番7号		
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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.93平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（C） ☐ 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、フェンス塀により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、構築物（未登記附属建物・物置）が存在する。
- 3 本土地西方向隣接地である 1 4 3 6 番 7 の土地については、隣接する土地所有者らが共有する土地であり、北方向に通じる公道へ至るための道路として利用されている。
なお、本土地所有者らは、持分を有していない。

■ 物件 2 関係

- 1 占有状況については、共有者 C が共有持分権に基づき単独占有している。
- 2 本建物の 2 階へ至るためには、建物東側に設置されている外階段を使用し、建物内には 2 階へ至るための階段は存在しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ C (土地建物共有者)	■ 物件 1 関係 1 本土地南西角に存在する建物は、物置として使用している。 2 本土地西側隣接地である 1 4 3 6 番 7 の土地は、私道であることは承知している。 なお、持分を有していると思っていたので、通行料は払ったことがない。 ■ 物件 2 関係 1 本建物には、私が居住している。 2 本建物については、特に雨漏り等の不具合はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
- 本土地上に存在する構築物（物置）について
 - 1 本構築物は、物件2の建物南西方向に構築されているものである。
 - 2 本構築物は、物件2の建物に近接した位置に構築されている別個独立した建物であり、物置として、本建物の常用に供されている。
 - 3 本構築物の構造は、ブロックの基礎上に木製の骨組みにより周壁及び屋根が施された構築物であり、外部から遮断することが可能である。
 - 4 本構築物の所有者は、本建物所有者らである。
 - 5 本構築物は、未登記である。
 - 6 以上の状況から、附属建物と認定した。

(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10月11日 (金) 11:10-11:20	物件所在地	外観調査
6年10月17日 (木) 11:10-11:20	法務局 (上尾)	建物登記に関する調査等
6年10月31日 (木) 10:15-10:20	物件所在地	占有確認等
6年11月11日 (月) 10:40-11:15	同 上	立入調査、C (共有者) 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。

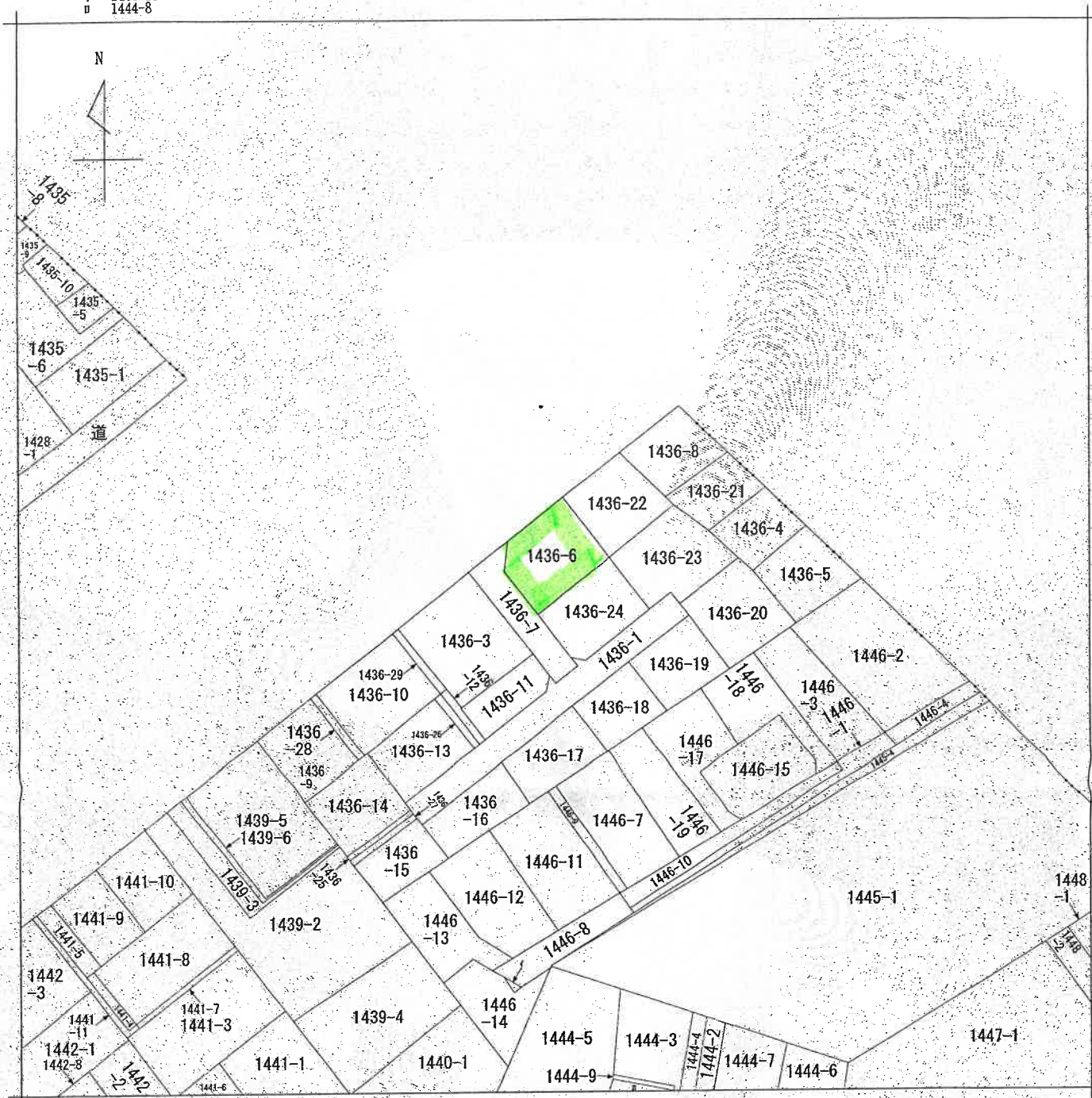
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

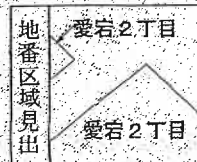
☒ 令和 6 年 11 月 11 日
目的物件は再三の呼び掛けにも応答がなかったので、立会人を立ち会わせ、技術者が解錠に着手したところ、在宅していたC (共有者) が現れた。
なお、未登記附属建物については、鍵が見当たらず技術者に解錠させた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 1446-16
2 1444-8



(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	土尾市愛宕二丁目				地番	1436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 事 記 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上尾出張所管轄)

令和6年7月8日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号: 3-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

登記年月日 昭和53年4月11日

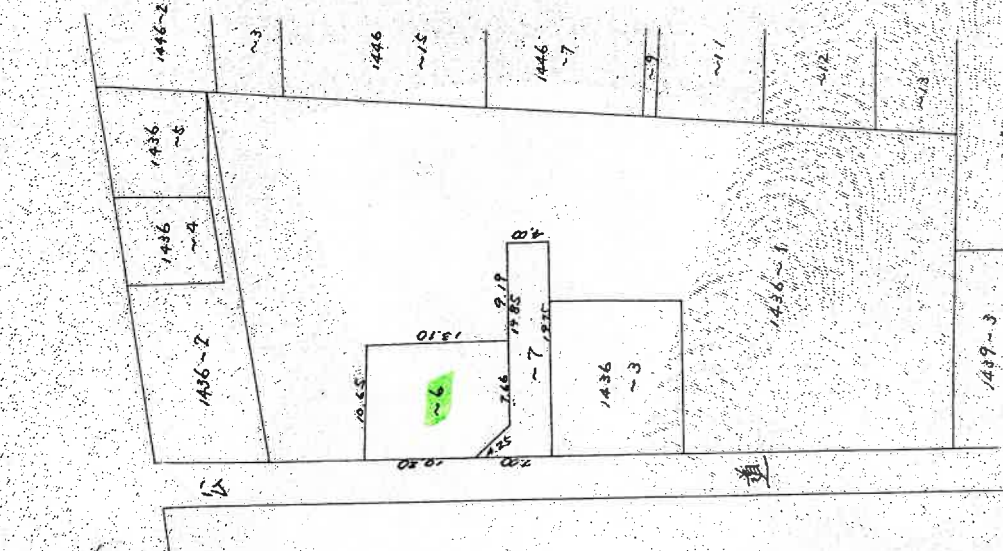
1116817

地積測量図

併積測量図

($\frac{1}{2}$ 我同ツ)

土地の所在 上尾市愛宕2丁目



凡	記号	理果種の種類	記号	理果種の種類	理果種の種類
①	⑦	杭	⑦	ノラスタチック杭	
⑤	⑧	コンクリート杭	⑧	金属杭	
⑤	⑨	金属杭	⑨		

例

作製者

土地家屋調査士

昭和33年4月2日(作製)

昭和53年4月2日作製)

『埼玉土地家屋調査士会』

縮尺 $1/500$

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
(さいたま地方法律局上届出張所管轄)
令和6年9月25日 東京法律局新宿出張所

總出品部

(8枚目)

請求番号：4-1

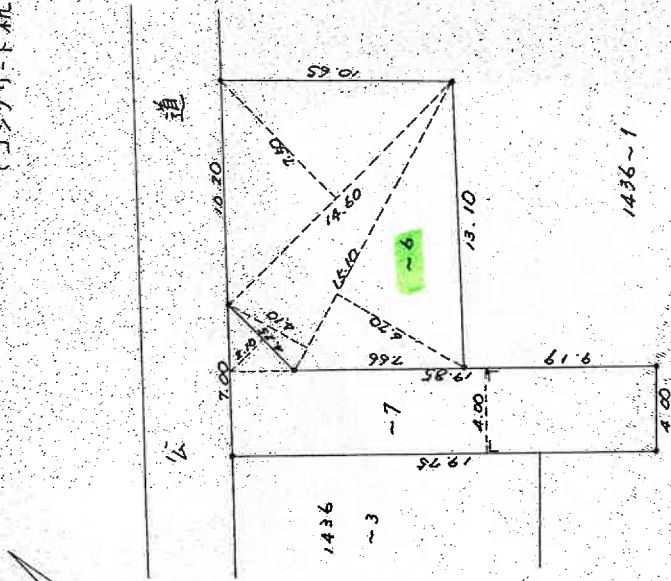
$$(1/2)$$

1116818

地積測量図 2/2

地番	1436~1~6~7
土地の所在	上尾市 寝宮2丁目

(コンクリート杭)



1436~6 米積
 $14.40 \times 7.50 = 109.50$
 $15.10 \times 4.10 = 61.91$
 $15.10 \times 6.70 = 101.17$
 $272.58 \times \frac{1}{2} = 136.29$
1436~7 米積
 $(19.75 + 17.35) \times \frac{1}{2} \times 4.00 = 79.20$
 $4.25 \times 2.10 \times \frac{1}{2} = 4.4625$
83.6525

長瀬 純

凡例	① 記号	② 境界線の種類	③ 境界線の位置	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の位置
例	① 記号	② 境界線の種類	③ 境界線の位置	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の位置

昭和53年4月2日作製

申請人

縮尺 1/250

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。
(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)
令和6年9月25日 東京法務局新田出張所

(9 枚目)

登記年月日：昭和57年6月3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上尾出張所管轄)

令和6年7月8日

東京法務局新宿出張所

登記官

(10枚目)

請求番号：3-2

2119863

各階平面図

S57.6.3

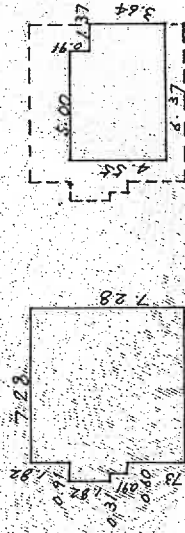
建物図面
各階平面図

家屋番号 1436番6

建物の所在 上尾市愛宕2丁目1436番地6

2 階

1 階



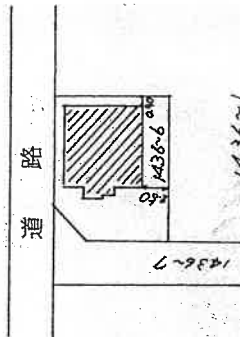
求 積

$$\begin{aligned} 7.28 \times 7.28 &= 52.9984 \\ 1.82 \times 0.91 &= 1.6562 \\ 0.91 \times 0.60 &= 0.5460 \\ &55.2006 \end{aligned}$$

1 階床面積 55.20

$$\begin{aligned} 5.00 \times 4.55 &= 22.7500 \\ 3.84 \times 1.37 &= 4.9868 \\ &27.7368 \end{aligned}$$

2 階床面積 27.73



作製者

土庫正士

7年5月30日(作製)

縮尺 1/250

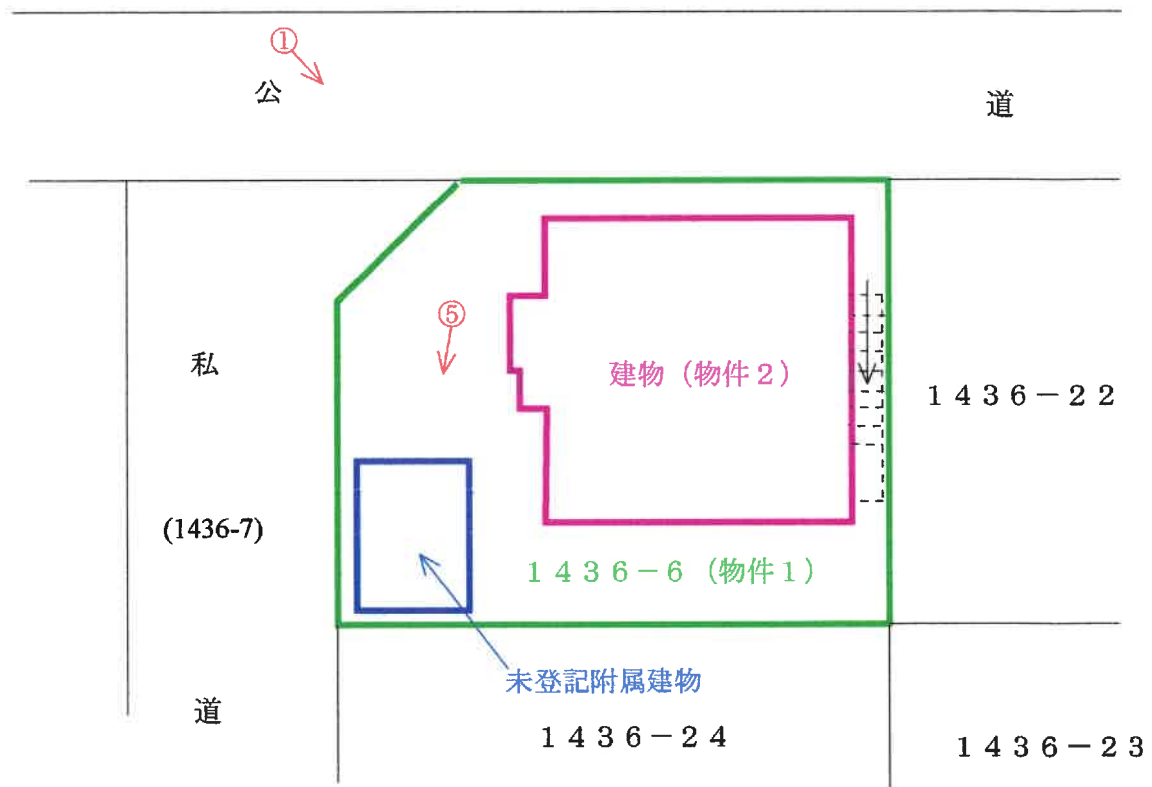
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



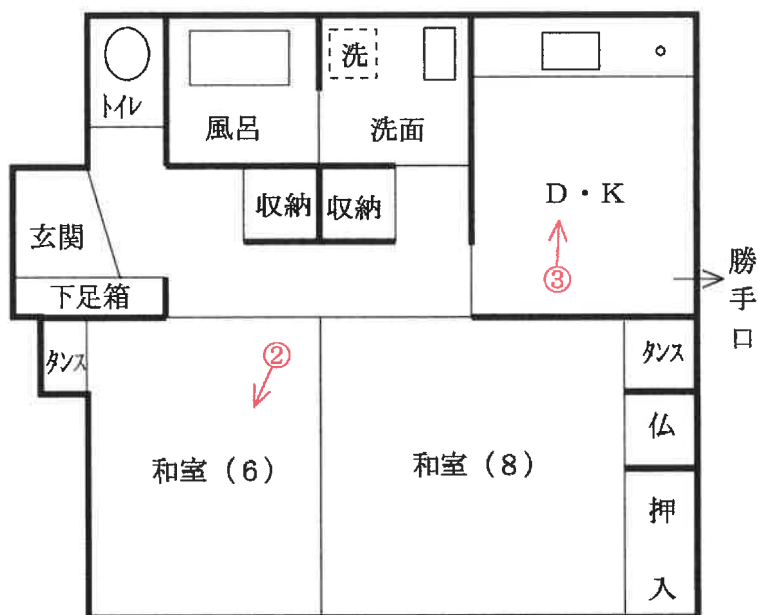
○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

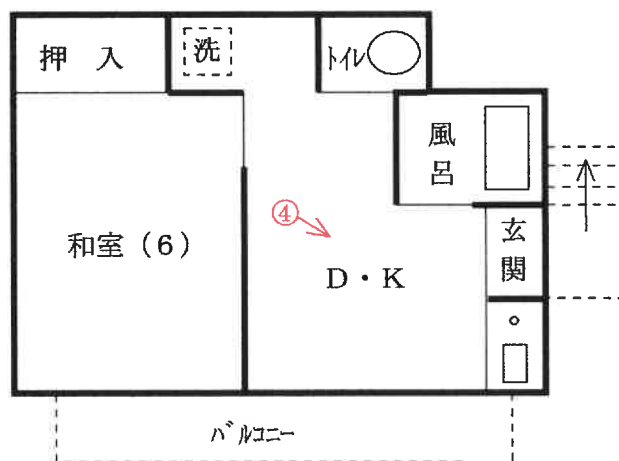
(写真撮影位置図)

〔主たる建物〕

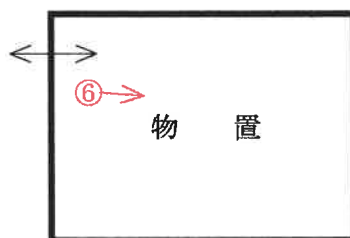
(1階)



(2階)



〔未登記附属建物〕



○→ = 写真撮影位置・方向

(12 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和6年（ケ）第208号
令和6年11月11日 現地調査
令和6年11月22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 上尾市愛宕二丁目
 - 地 番 1 4 3 6 番 6
 - 地 目 宅地
 - 地 積 1 3 6 . 2 9 平方メートル
 - 共有者 A 持分 3 分の 1
 - 共有者 B 持分 3 分の 1
 - 共有者 C 持分 3 分の 1

- 2 所 在 上尾市愛宕二丁目 1 4 3 6 番地 6
 - 家屋 番号 1 4 3 6 番 6
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造瓦葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 5 5 . 2 0 平方メートル
 - 2 階 2 7 . 7 3 平方メートル
 - 共有者 A 持分 2 7 分の 7
 - 共有者 B 持分 2 7 分の 7
 - 共有者 C 持分 2 7 分の 7 (順位番号 2 番で登記した持分)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 1, 8 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5, 6 5 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 6, 2 3 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 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	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		
	未登記附属建物（物置・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・約9.93㎡）あり。		

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」駅の南東方約960m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅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 準住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	136.29m ² ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北西約4m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南西約4m未舗装私道（建築基準法43条2項2号）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 ： 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	1. 目的土地南西約4m未舗装私道は建築基準法43条2項2号の協定通路。なお、目的土地の所有者らは当該私道の持分を有しない。 2. 上水道は共有の私設管（連合管）である。上尾市担当部の図面によれば、目的土地南西の未舗装私道（協定通路）を經由して目的土地内へ引き込まれている可能性があるが詳細は不明。南西の未舗装私道（協定通路）を經由して引き込み工事等を行う場合には、掘削承諾が必要になるものと思われる。	

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）：昭和57年5月30日新築 経 過 年 数：約42年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル、その他 内 壁：化粧合板、その他 天 井：クロス貼り、合板、その他 床：フローリング、畳、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	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	1. 建物の2階へ至るためには、外階段を使用する必要がある。建物内には2階へ至るための階段は存在しない。 2. 未登記附属建物（物置・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・約9.93㎡）の建築年次は不明である。当該建物の経済的残存耐用年数はないものと判断した。

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	137,000	1.05	136.29	0.90	17,640,000

※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）

基準地 上尾-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 149,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/108 & \div & 137,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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、交通接近条件及び環境条件等が優る。

イ 個別格差：角地、接面方位等を考慮した。

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	160,000	82.93	7/9	0.05	520,000
未登 記附 属	80,000	9.93	7/9	0.05	30,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性を考慮して査定した。

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。なお、目的物件は、建物が経済的耐用年数を経過している
ので、収益還元法は適用しなかった。

① (物件2) 建物の土地利用権等価格

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	17,640,000	0.60	法定地上権	10,580,000
(合計)				10,580,000

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	17,640,000	-10,580,000		1.0	0.8	5,650,000
2	550,000	+10,580,000	1.0	0.7	0.8	6,230,000
一括価格 (合計)						11,880,000

ア 基礎となる価格：物件2は附属建物の価格を合算した。

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物については共有持分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

基準地価格（上尾-8）

所在：上尾市愛宕1丁目52番18「愛宕1-7-15」

価格：149,000円/㎡

位置：JR高崎線「上尾」駅約900m(道路距離)

価格時点：令和6年7月1日

地積：156㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面道路：北東4.0m市道

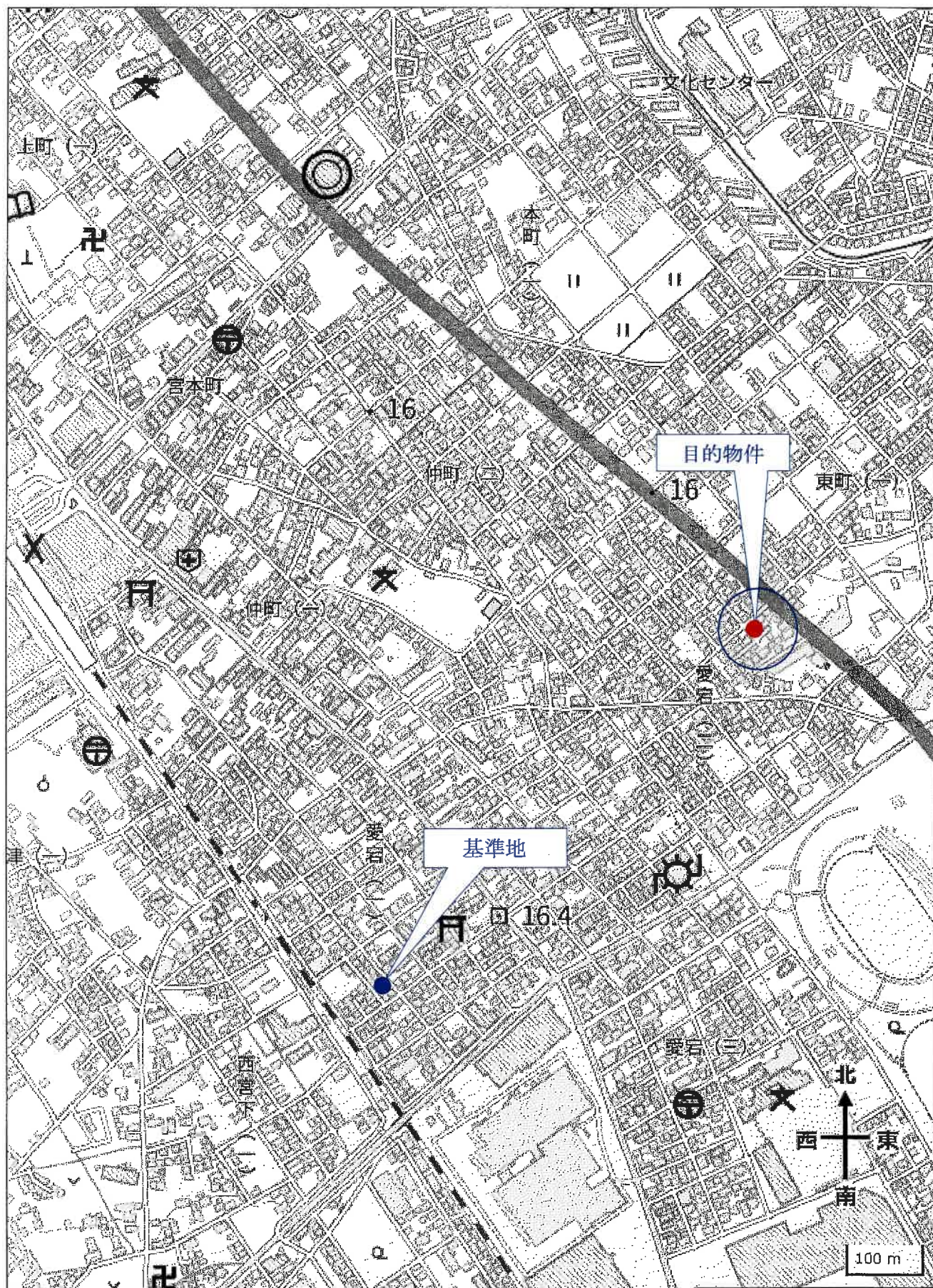
用途指定等：第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が多くアパート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

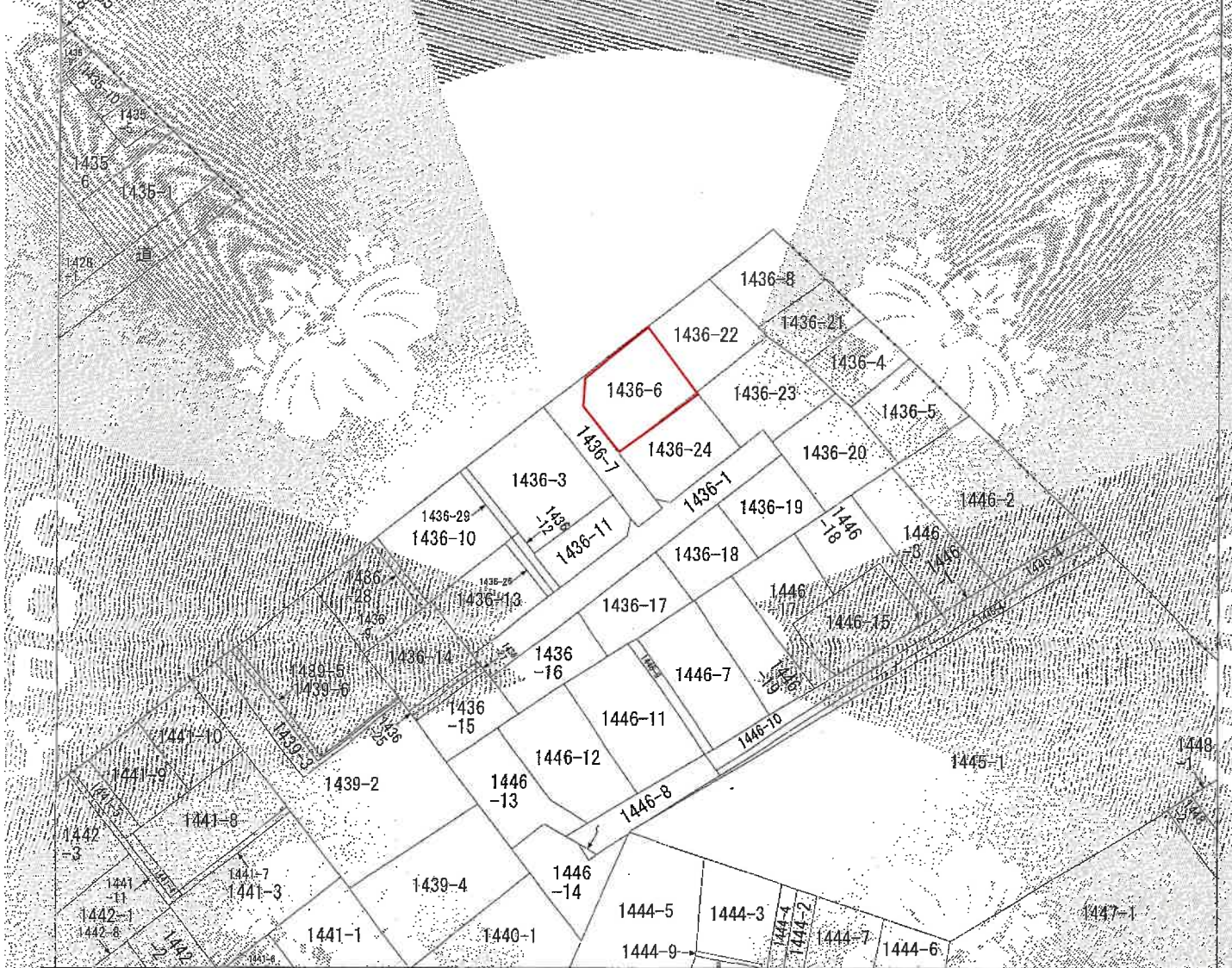
地理院地図 Vector



地理院地図(国土地理院)

を加工して作成

N



(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 部分	所在地	土尾市愛宕二丁目		地番	1436番6	
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面
作成 年月日					種類	旧土地台帳附属地区

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。

(さいたま地方方法務局上尾出張所発給)

令和6年7月8日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和37年6月3日

2119863

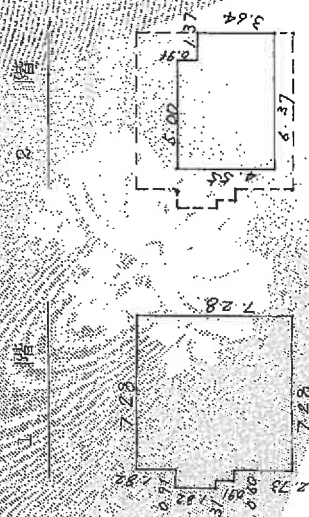
各階平面図

55763

建物各階平面図

家屋番号 1436番6

建物の所在 上尾市東谷2丁目1436番地6



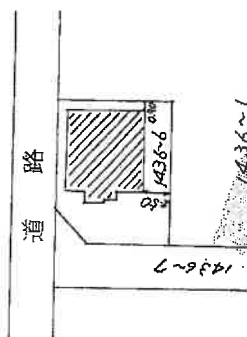
求 積

$$\begin{aligned}
 7.28 \times 7.28 &= 52.9984 \\
 1.82 \times 0.91 &= 1.6562 \\
 0.91 \times 0.60 &= 0.5460 \\
 &= 55.2006
 \end{aligned}$$

1階床面積 55.20

$$\begin{aligned}
 5.00 \times 4.55 &= 22.7500 \\
 3.64 \times 1.37 &= 4.9868 \\
 &= 27.7368
 \end{aligned}$$

2階床面積 27.73



作製者

縮尺 1/250

単位 ㎡

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容に準拠し、記載されている
 (さいたま地方建設局上尾出張所管理)

令和6年7月8日

東京法務局新尾工務所

登記官