

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 9月 2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 9月17日から 令和 7年 9月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月 1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10月15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10月 6日 午前 9時10分から 令和 7年10月10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 9月 2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）
1～7	8,750,000 7,000,000	一括	1,750,000	不明	不明
1	7,000				
2	30,000				
3	3,810,000				
4	50,000				
5	3,000				
6	40,000				
7	4,810,000				



物 件 目 録

1 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 307番4
地 目 公衆用道路
地 積 5.61平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分4分の1

2 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 307番6
地 目 宅地
地 積 1.06平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1

3 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 307番7
地 目 宅地
地 積 106.61平方メートル
所有者 亡A相続財産

4 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 308番4
地 目 公衆用道路
地 積 77平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の1



物 件 目 録

5 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 308番9
地 目 公衆用道路
地 積 4.49平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分8分の1

6 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 315番7
地 目 公衆用道路
地 積 56平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分8分の1

7 所 在 上尾市愛宕一丁目 307番地7
家屋 番号 307番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 45.13平方メートル
2階 43.88平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者（相続財産清算人）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2】

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 上尾市愛宕一丁目
地 番 307番4
地 目 公衆用道路
地 積 5.61平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分4分の1
- 2 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 307番6
地 目 宅地
地 積 1.06平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1
- 3 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 307番7
地 目 宅地
地 積 106.61平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 4 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 308番4
地 目 公衆用道路
地 積 77平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の1



物 件 目 録

5 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 308番9
地 目 公衆用道路
地 積 4.49平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の1

6 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 315番7
地 目 公衆用道路
地 積 56平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の1

7 所 在 上尾市愛宕一丁目 307番地7
家屋 番号 307番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 45.13平方メートル
2階 43.88平方メートル
所有者 亡A相続財産



令和7年(ケ)第 11号
令和7年 2月21日受理
令和7年 4月 7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 上尾市愛宕一丁目
 地 番 307番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 5.61平方メートル
 共有者 亡 A 相続財産 持分4分の1

2 所 在 上尾市愛宕一丁目
 地 番 307番6
 地 目 宅地
 地 積 1.06平方メートル
 共有者 亡 A 相続財産 持分2分の1

3 所 在 上尾市愛宕一丁目
 地 番 307番7
 地 目 宅地
 地 積 106.61平方メートル
 所有者 亡 A 相続財産

4 所 在 上尾市愛宕一丁目
 地 番 308番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 77平方メートル
 共有者 亡 A 相続財産 持分8分の1



物 件 目 録

- 5 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 308番9
地 目 公衆用道路
地 積 4.49平方メートル
共有者 亡 A 相続財産 持分8分の1
- 6 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 315番7
地 目 公衆用道路
地 積 56平方メートル
共有者 亡 A 相続財産 持分8分の1
- 7 所 在 上尾市愛宕一丁目 307番地7
家屋 番号 307番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 45.13平方メートル
2階 43.88平方メートル
所有者 亡 A 相続財産



(3 枚目)

その他の事項

- 1 308番7及び315番1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。
- 2 目的建物内で不自然死等があったか否か、相続財産清算人及び近隣住民等に聴取してみたが、時にそのような情報は得られなかった。内部調査時においても、臭気や害虫などは認められなかった。
- ただし以下の状況から、建物内において不自然死等があった可能性も全く否定できないものと思料する。
- (1) 登記事項全部証明書の「権利者その他の事項」欄に、「推定令和5年7月30日相続人不存在」の記載がある
- (2) 1階和室の畳の一画に、染みが認められる。

(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
■亡A相続財産清算人	1 私は亡Aの相続財産清算人に選任されています。 2 亡Aの相続人らは、全員相続放棄しています。相続放棄した人たちとは、誰とも連絡が取れていません。相続放棄した人のうちの誰かが、目的建物の鍵を持っているのだと思います。 3 目的土地の境界問題等及び目的建物の不具合等については、私は把握していません。 4 目的物件における不自然死の有無については、私は把握していません。
■近隣住民	1 目的建物は空き家です。 2 以前は、父親と息子の二人で居住していました。最初に父親が亡くなり、一人残った息子も亡くなりました。 3 息子さんは夏の暑さで倒れたような話を聞きました。私が知るかぎり、目的建物内で亡くなったとは聞いていませんし、近所でもそのような噂はなかったと記憶しています。 4 息子さんが亡くなったあと、親族と思われる女性が何度か目的建物を訪れていました。窓を開けて風を通したり、建物内の片づけなどをしていたようです。 ここしばらくは、目的建物を訪問する人を全く見ていません。

(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、亡Aの表札が掲げられていた。
 - (2) 郵便ポストは、投函口がガムテープで塞がれていた。
 - (3) ガスボンベは撤去されていた。
- 2 亡Aの相続財産清算人から、「関係人の陳述等」のとおり電話聴取した。
- 3 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る。
 - (2) 電気メーターは作動していなかった。
 - (3) 水道は、令和6年1月24日に給水停止していた。
 - (4) 建物内には、郵便物や官公署からの通知書、公共料金関係の通知書等の、占有状況を示す徴憑は認められなかった。
 - (5) 建物内は片付けられた形跡があり、ある程度の家財も搬出されたようである。
 - (6) 近隣住民から、「関係人の陳述等」のとおり聴取した。
- 4 以上の状況から、占有関係については3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2月26日（水） 13：45－13：55	物件所在地	物件調査，占有確認，外観写真撮影
R7年2月27日（木） 11：30－11：40	当庁	亡Aの相続財産清算人から電話聴取
R7年3月17日（月） 14：00－14：10	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3月26日（水） 9：15－9：45	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， 近隣調査実施（評価人同行）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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。

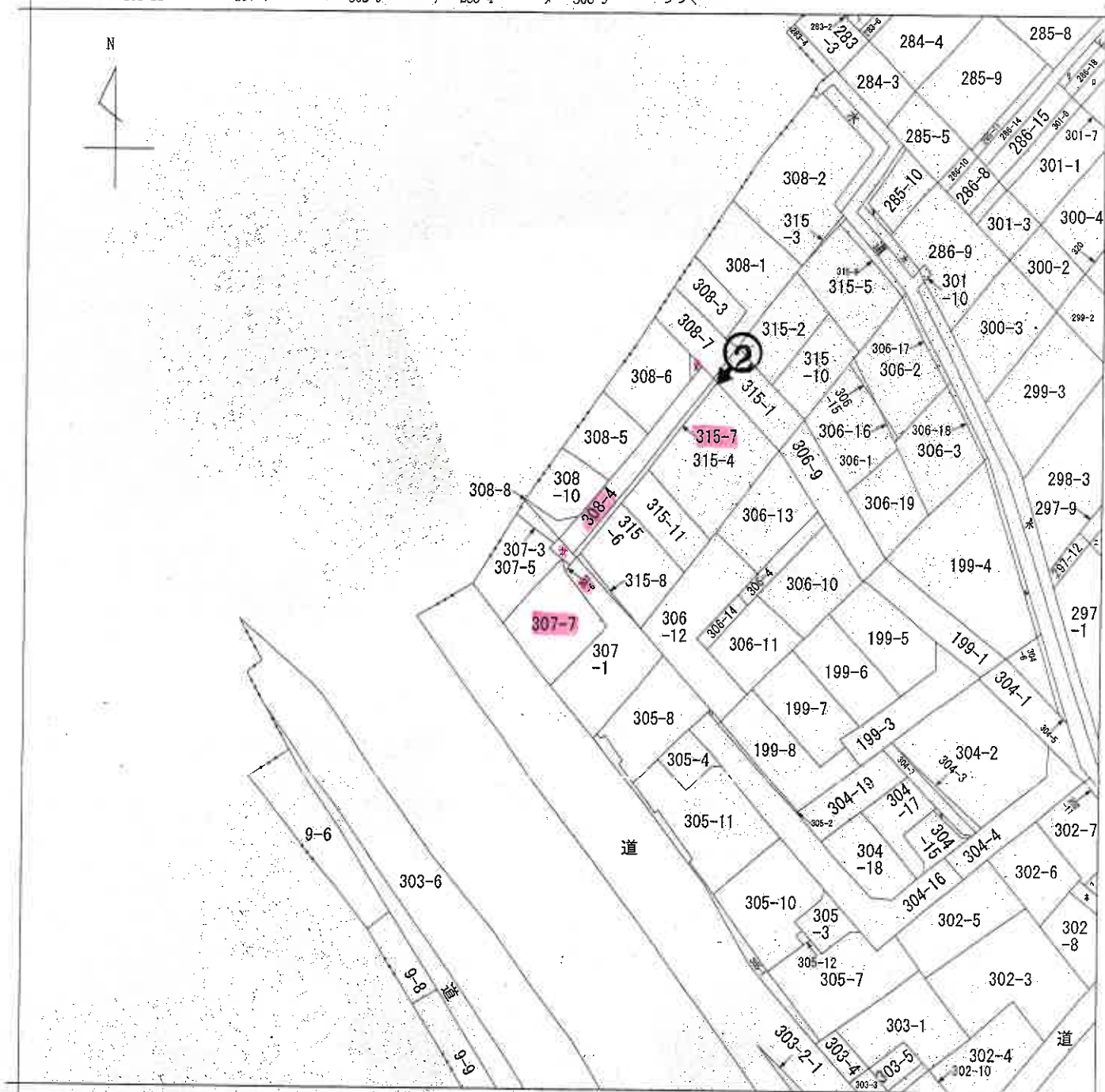
☒ 令和7年3月26日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち合わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 286-16 ハ 301-5 ホ 302-1 ト 283-7 リ 286-17 199-2
ロ 301-11 ニ 297-7 ヘ 302-9 チ 285-4 ヌ 308-9 つづく



(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略略を記載した図面です。



請求部分	所在	上尾市愛宕一丁目				地番	307番4			
出方尺	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。

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和6年12月23日

東京法務局中野出張所

登記官

(本図は原本を70%に縮小)

写真撮影位置

請求番号: 15-1

(1/2)

(8 枚目)

ヲ 304-10
ク 305-13
カ 307-4

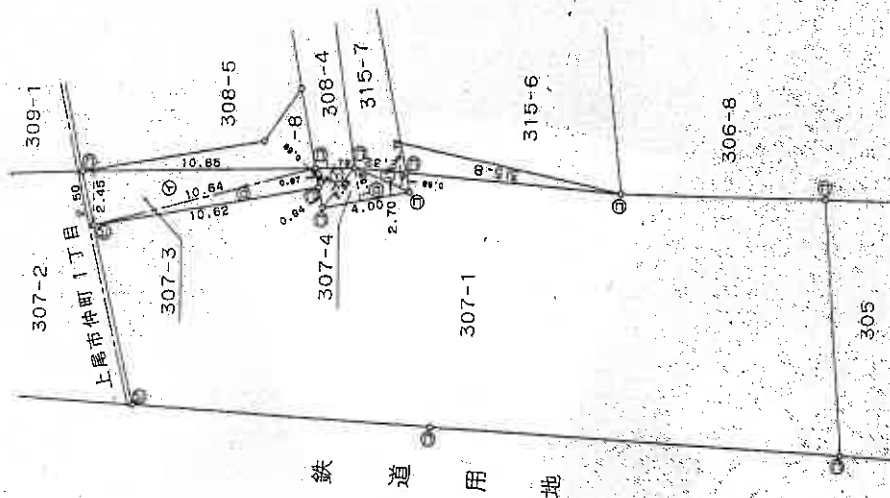
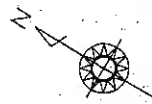
(本図は原本を70%に縮小)

1115051

地積測量図

地番 307-1, -3, -4

土地の所在 上尾市愛宕1丁目



式積表

地積	307-3	合計
面積	10.85	26.5625
イ	2.45	9.2568
ロ	10.64	35.8393
合計	0.87	17.9195

地積	307-4	合計
面積	2.33	3.2154
イ	1.38	6.0800
ロ	4.00	1.9440
ハ	2.70	11.2394
合計	0.72	5.61970

合計面積 23.53935 ㎡

面積	307-1	合計
面積	366.94	23.53935
合計		343.40085



凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
②	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
③	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
④	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
⑤	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
⑥	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類

作製者

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。
(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)

令和6年12月23日 東京地方裁判所中野出張所

登記官

(10枚目)

1115052



地積測量図

地番 307-1.-5.-6.-7

土地の所在 上尾市愛宕1丁目

求積表

地積	307-5	面積	積算面積
1	10.68	0.94	10.0392
2	12.68	7.08	89.7744
3	12.68	9.20	116.6560
4	10.44	1.96	20.6712
合計			237.1408
合計			118.57040 m ²

地積	307-6	面積	積算面積
1	2.26	0.94	2.1244
2			2.1244
合計			1.06220
合計			1.06 m ²

地積	307-7	面積	積算面積
1	10.38	2.06	21.3828
2	9.78	1.76	17.2128
3	11.80	7.94	93.6920
4	11.80	6.86	80.9480
合計			213.2356
合計			106.61780 m ²

合計面積 226.25040 m²

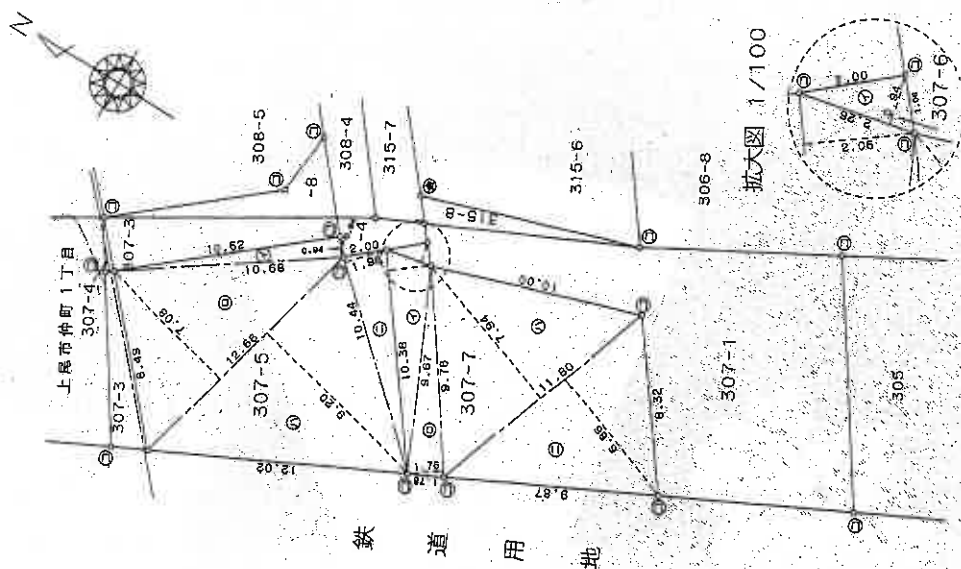
地積	307-1	面積	積算面積
1	543.40	226.25040	117.14960
合計			117.14 m ²

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	
①	石杭	⑦	コンクリート杭	⑧	金属杭	⑨	フラスマチック杭

作製者

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。
(さいたま市地方事務局長印)

令和6年12月23日 東京法務局中野出張所

登記官

(11 枚目)

登記年月日：平成8年7月16日

令和6年12月23日

東京法務局中野出張所

登記官

(12枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

請求番号：15-4



1115055

求積表

地積 308-4			
種別	用途	面積	容積
イ	12.84	2.89	37.1076
ロ	53.44	2.44	81.3936
ハ	20.97	1.73	36.2781
ニ			154.9793
合計			77.48965
合計			77.48

地積 308-5			
種別	用途	面積	容積
イ	21.66	9.55	206.8530
ロ	21.66	10.19	220.7154
ハ			427.5684
ニ			213.78420
合計			213.78

地積 308-6			
種別	用途	面積	容積
イ	16.43	8.50	140.1650
ロ	16.43	8.53	137.3617
ハ			277.5267
ニ			136.76335
合計			136.76

地積 308-7			
種別	用途	面積	容積
イ	12.20	3.62	44.1640
ロ	12.51	4.15	51.9165
ハ	4.62	2.66	12.2892
ニ			8.4084
合計			116.7781
合計			58.38905
合計			58.38

合計面積 488.42625 m²

地積 308-1			
種別	用途	面積	容積
イ	668.57	488.42625	180.14375
ロ			180.14

例			
①	東京市の緑地	②	緑地の利用
③	コングリート杭	④	金属杭
⑤	金属杭	⑥	金属杭

作製者

申請人

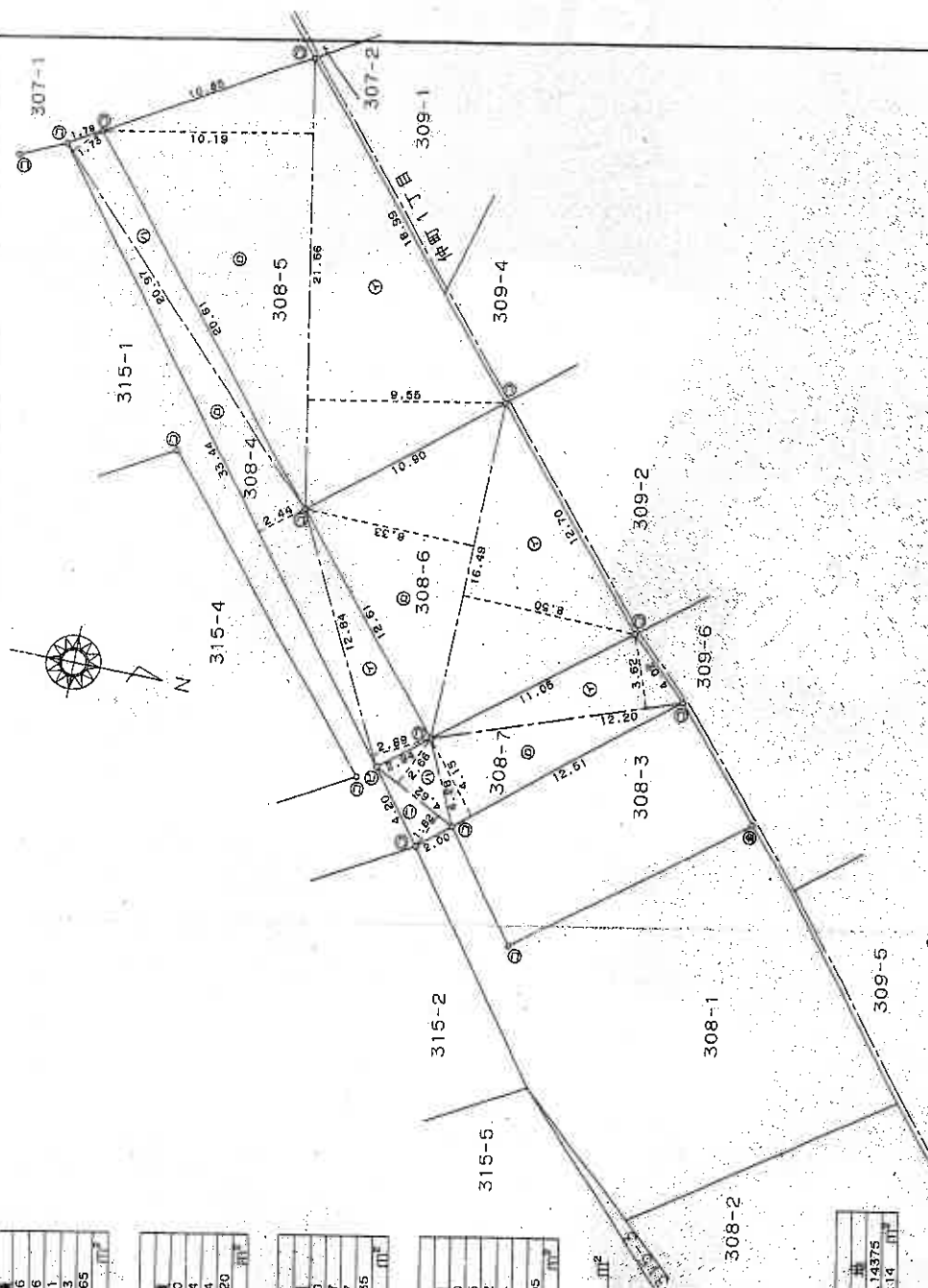
縮尺

1/250

地積測量図

地番 308-1, -4, -5
-6, -7

土地の所在 上尾市愛宕1丁目



1115057



地積測量図

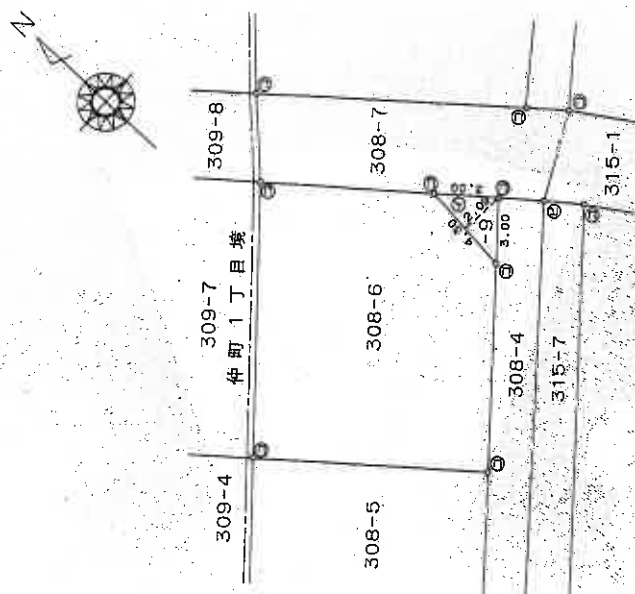
地番 308-6.-9

土地の所在 上尾市愛宕1丁目

求積表

地番 308-9			
区画	面積	高さ	体積
1	4.30	2.09	8.9870
			8.9870
		合計面積	4.4350
			4.43

地番 308-6			
区画	面積	高さ	体積
1	138.76	4.49350	134.26650
		平均	134.26



凡例	境界の種別	境界の長さ	境界の方位
①	石杭	①	境界の長さ
②	コンクリート杭	②	境界の方位
③	金網	③	境界の長さ
④	金網	④	境界の方位

作製者

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。
(さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)
令和6年12月23日 東京法務局中野出張所

登記官

(13枚目)

登記年月日：平成8年7月16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。
(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)

令和6年12月23日

東京法務局中野出張所

登記官

(14枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

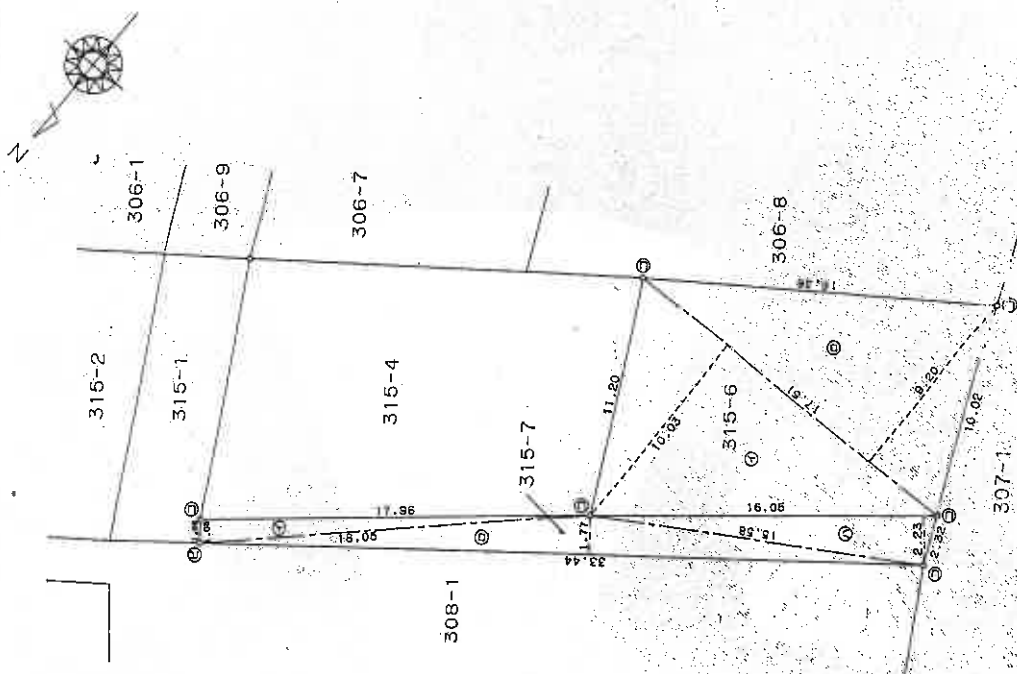


1115062

地番 315-1, -6, -7

土地の所在 上尾市愛宕1丁目

地積測量図



2117651

各階平面図

H.11.8.11

建物各階平面図

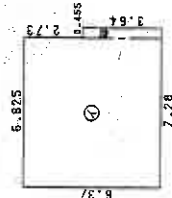
家屋番号

307番7

建物の所在

上尾市要岩1丁目307番地7

1階

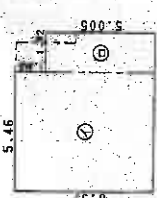


求積表

①	6.825	×	5.37	=	43.47525
②	0.455	×	3.64	=	1.65620
計					45.13145

床面積 45.13[㎡]

2階



求積表

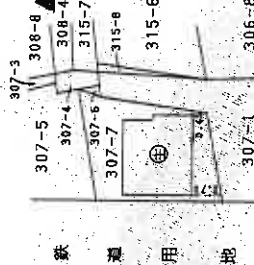
①	5.46	×	5.37	=	34.7802
②	1.82	×	5.005	=	9.10910
計					43.88930

床面積 43.88[㎡]



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)



鉄道用地

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(埼玉県建築審査会承認)

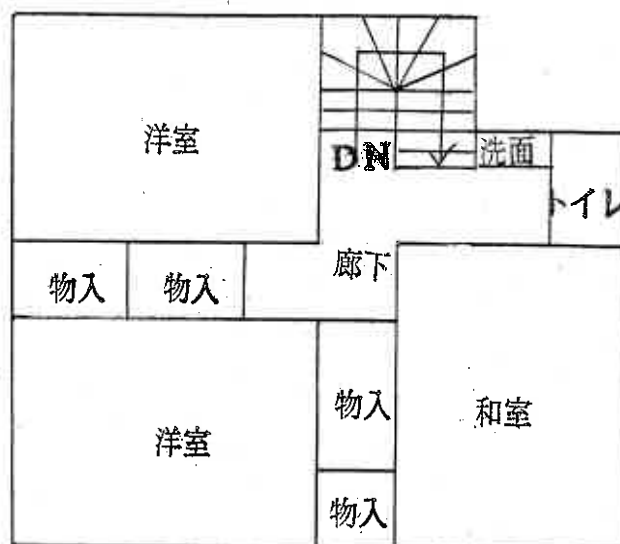
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法律局上尾出張所管轄)
令和6年12月23日 東京法律局中野出張所

登記官

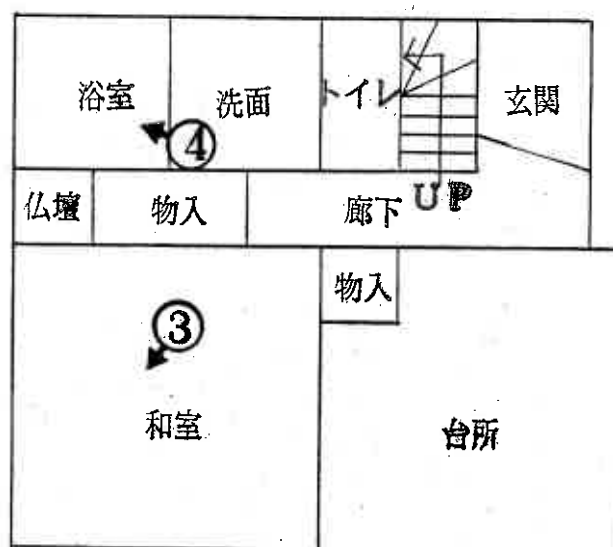
(15枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階



(16枚目)



①



②



③



④

令和7年（ケ）第11号
令和7年3月26日 現地調査
令和7年4月18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 上尾市愛宕一丁目
地 番 307番4
地 目 公衆用道路
地 積 5.61平方メートル
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 307番6
地 目 宅地
地 積 1.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 307番7
地 目 宅地
地 積 106.61平方メートル
所有者 A

4 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 308番4
地 目 公衆用道路
地 積 77平方メートル
共有者 A 持分8分の1



物 件 目 録

5 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 308番9
地 目 公衆用道路
地 積 4.49平方メートル

共有者 A 持分8分の1

6 所 在 上尾市愛宕一丁目
地 番 315番7
地 目 公衆用道路
地 積 56平方メートル

共有者 A 持分8分の1

7 所 在 上尾市愛宕一丁目 307番地7
家屋 番号 307番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 45.13平方メートル
2階 43.88平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金 8,750,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 7,000円
物件2 (土地)	金 30,000円
物件3 (土地)	金 3,810,000円
物件4 (土地)	金 50,000円
物件5 (土地)	金 3,000円
物件6 (土地)	金 40,000円
物件7 (建物)	金 4,810,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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2・3の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 目 地 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
5	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
6	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
7	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1～7	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2・3(宅地)、物件1・4～6(公衆用道路)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「上尾」駅南東方240m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	駅に近接する中小規模の一般住宅、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	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	107.67㎡(登記数量) ほぼ整形 台地 ほぼ平坦 間口：約2m、奥行：約10.4m、中間画地
接面道路の状況	北東約4m行止まり舗装私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7(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり なし 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1・4～6は、接面する私道で、建築基準法第42条第1項第5号の私道である。(指定日：平成9年6月27日 許可番号：第5号、幅員4.0m、延長34.97m 地番307-4、308-4、-9、315-7)。敷地の一部を構成する物件2(地番307-6)は、隣地所有者との共有である。共有者は、隣地地番307-1の所有者で307-1上の建物の敷地設定は地番307-1・315-8で、物件2(地番307-6)を敷地設定しておらず、本件物件7建物は敷地として物件2(地番307-6)を単独利用として申請が可能である。共有者の同意をとることが必須となるが物件7の敷地設定も物件2・3を敷地として設定し許可を受けている。 - 線路に隣接し、騒音振動がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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）： 平成11年8月2日新築 経 過 年 数： 約26年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約4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： 特別なものはない ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 45.13㎡ 2階 43.88㎡ 延 89.01㎡
現 況 用 途 等	居宅として利用されている。（空家）
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
保 守 管 理 の 状 態	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	・執行官が不自然死の可能性について清算人、隣地住民に聴取したが、確認できなかった。内部調査時においても、臭気、虫の死骸等は確認できなかったが、1階和室の畳に染みが確認された。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2・3(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	持分	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	155,000	0.812	1.06	1/2	0.90	60,000
3	155,000		106.61	1/1	0.90	12,080,000
			107.67		合計	12,140,000

※ 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-8)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$149,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101.6}{100} \times \frac{100}{101.5} \times \frac{100}{96} \div 155,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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。

$$\text{街路条件:100 交通・接近条件:96 環境条件:100 行政的条件:100 その他条件:100}$$

$$1.00 \times 0.96 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.96$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。

$$\cdot \text{行き止まり最奥の間口狭小地}-10.0\% \quad \cdot \text{地番307-6が共有}-5.0\% \quad \cdot \text{線路隣接}-5.0\%$$

$$0.900 \times 0.950 \times 0.950 \div 0.812$$

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1・4～6(公衆用道路)

私道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
1	155,000	0.05	5.61	1/4	10,000
4	155,000	0.05	77.00	1/8	70,000
5	155,000	0.05	4.49	1/8	4,000
6	155,000	0.05	56.00	1/8	50,000

イ. 個別格差：土地価値率5%と査定。

ウ. 地 積：登記数量

③ 物件7(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
7	167,000	89.01	0.107	1,590,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率

経過年数：約26年

経済的残存耐用年数：約4年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 4年}}{(\text{経過年数26年} + \text{経済的残存耐用年数 4年})} \times (1 - 0.2) \div 0.107$$

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
2	60,000	0.20	場所的利益	10,000
3	12,080,000	0.50	法定地上権	6,040,000
合 計				6,050,000

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	10,000			1.00	0.70	7,000
2	60,000	－ 10,000		0.90	0.70	30,000
3	12,080,000	－ 6,040,000		0.90	0.70	3,810,000
4	70,000			1.00	0.70	50,000
5	4,000			1.00	0.70	3,000
6	50,000			1.00	0.70	40,000
7	1,590,000	＋ 6,050,000	1.0	0.90	0.70	4,810,000
一 括 価 格 (合 計)						8,750,000

ウ. 占有減価修正： なし

エ. 市場性修正： 不自然死の可能性を考慮

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

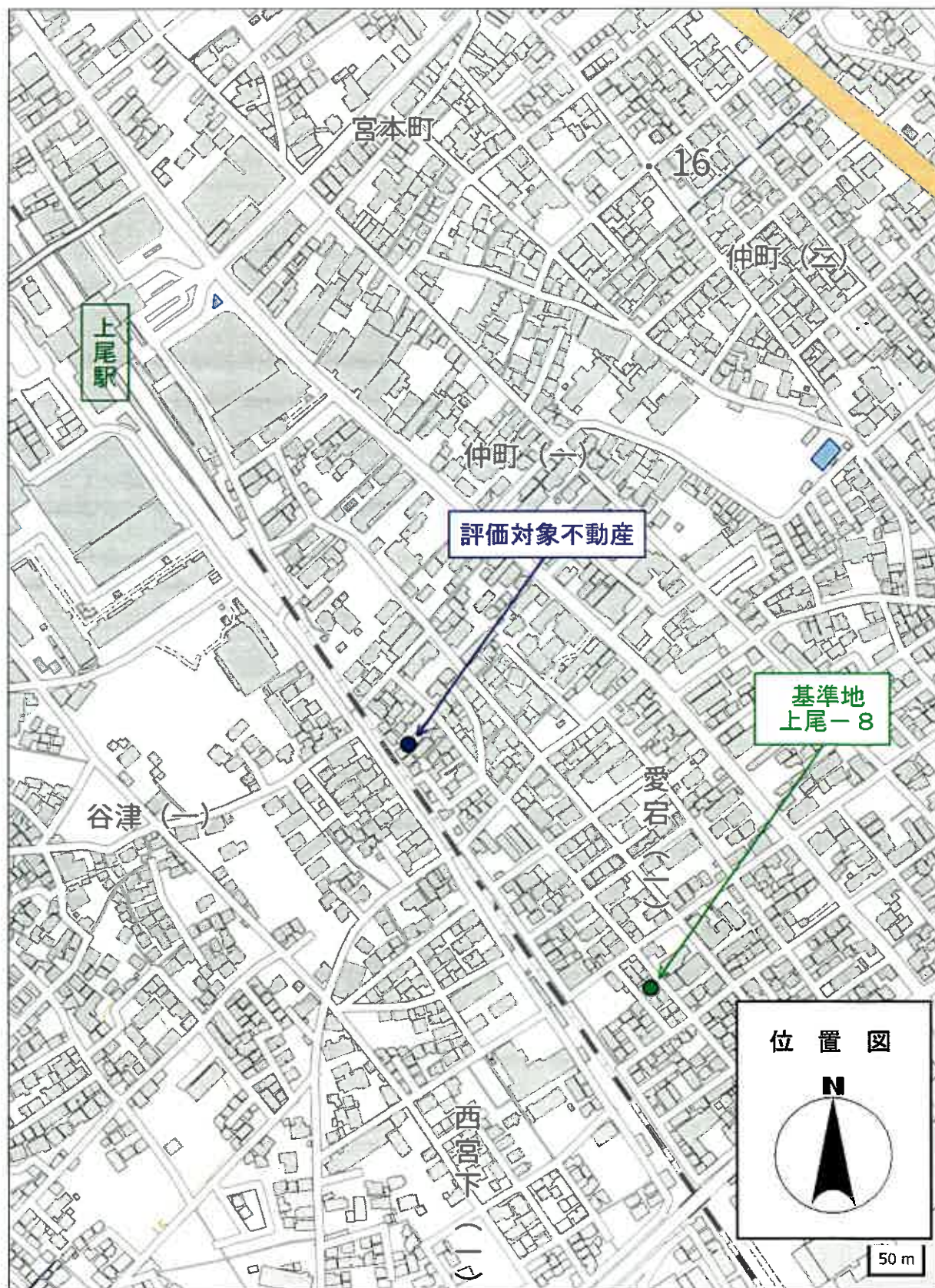
基 準 地 番 号	上尾-8
在 在	埼玉県上尾市愛宕1丁目52番18 「愛宕1-7-15」
価 格	149,000円/m ²
位 置	J R 高崎線「上尾」駅約900m(道路距離)
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	156m ²
供 給 処 理 施 設	上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	北東4.0m市道
用 途 指 定 等	第二種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が多くアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 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

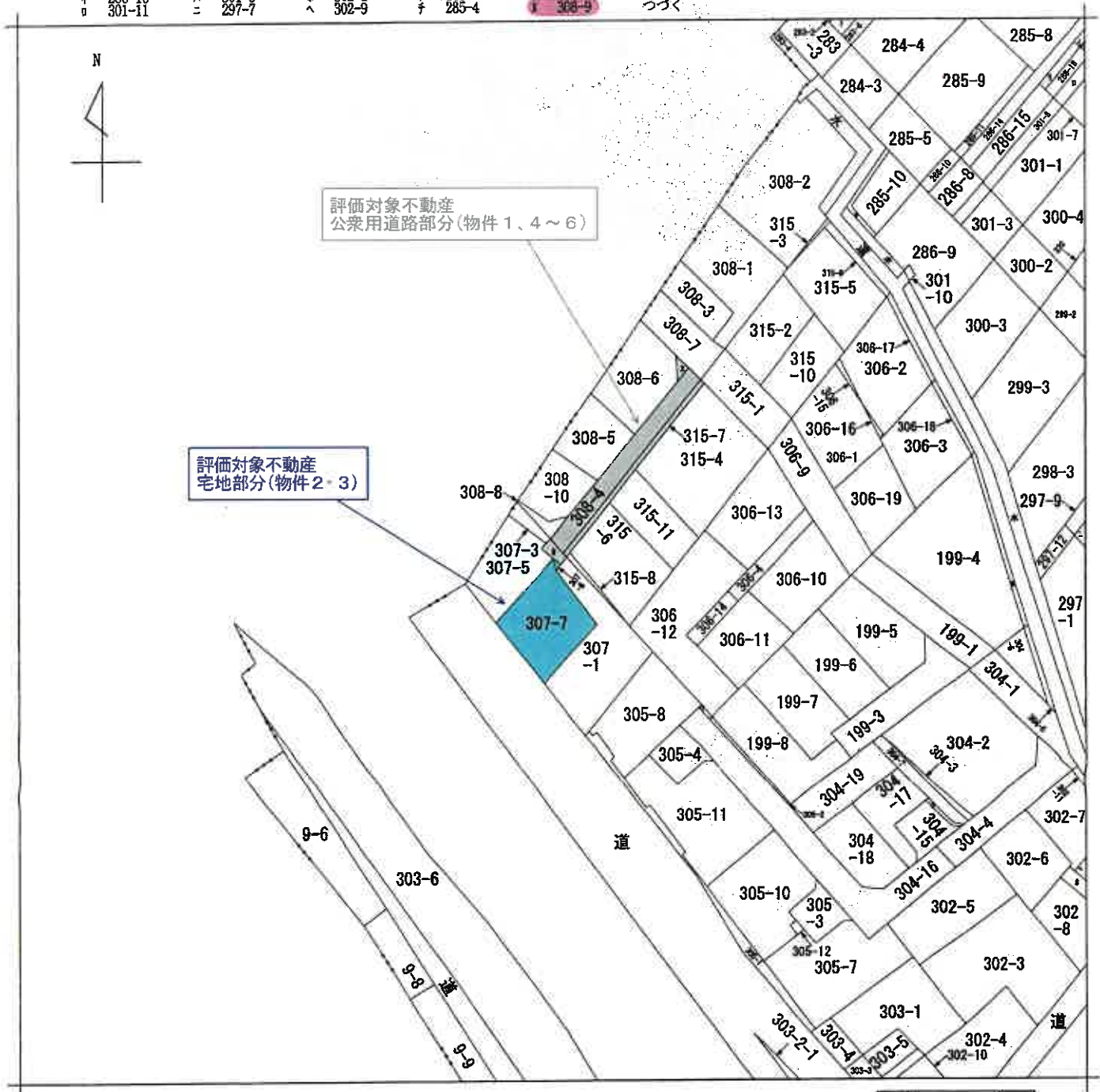
地理院地図 Vector



地理院地図 Vector



イ 286-16 ハ 301-5 ホ 302-1 ト 283-7 ニ 285-17 ヌ 199-2
ロ 301-11 ヒ 297-7 ヘ 302-9 テ 285-4 ノ 304-9 ヱ 199-2



(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。



A 愛宕1丁目

請 求 部	所 在	上尾市愛宕一丁目				地 番	307番4			
出 力 尺	1/600	精 度 区		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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

(さいたま地方税務局上尾出張所管轄)

令和6年12月23日

東京法務局中野出張所

登記官

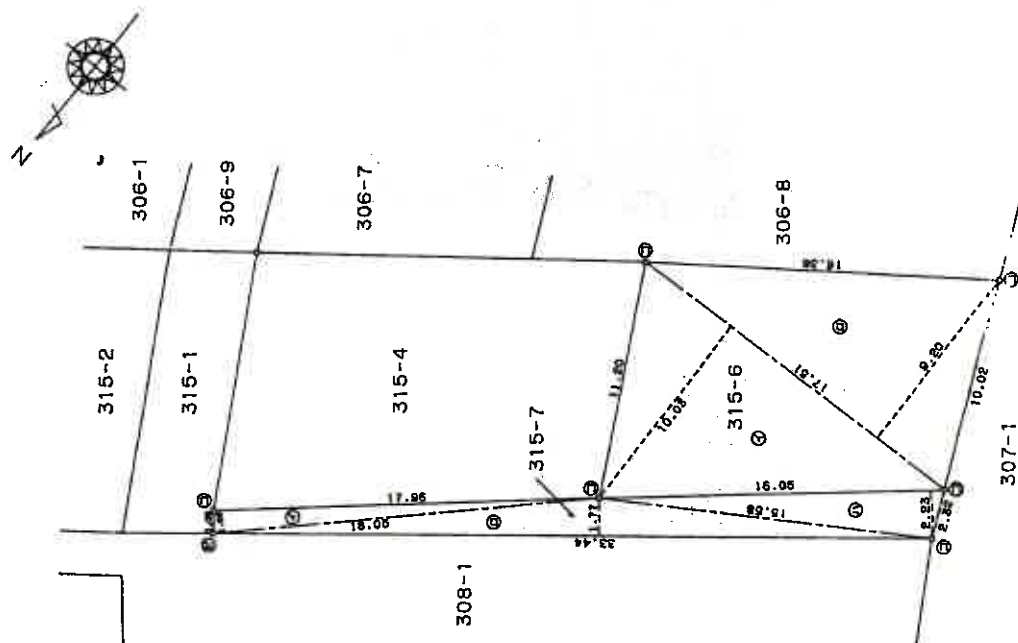
請求番号: 15-1

(1/2)

7 304-10
7 305-13
8 307-4

地積測量図

315-1, -6, -7

土地の所在
上尾市愛宕1丁目

求積表

項目	金額	金額	金額
1	17.51	10.03	175.5253
2	17.51	9.20	161.0920
3			336.7173
4			168.35085
5			168.35

種類	数量	単位	金額
イ	18.05		1.05
ロ	33.44		1.77
ハ	16.05		2.33
			113.9328
			56.98840
			56.96

合計面積	225.32805	m ²
------	-----------	----------------

地籍公簿	315-	合計直積	殘地
264.89		225.32505	39.55495
		扣除	39.55495

凡例	⑤ 石コンクリート杭	⑦ 金属杭	⑧ 金属杭	⑨ 金属杭	⑩ 金属杭	⑪ 金属杭	⑫ 金属杭	⑬ 金属杭	⑭ 金属杭	⑮ 金属杭	⑯ 金属杭	⑰ 金属杭	⑱ 金属杭	⑲ 金属杭	⑳ 金属杭	㉑ 金属杭	㉒ 金属杭	㉓ 金属杭	㉔ 金属杭	㉕ 金属杭	㉖ 金属杭	㉗ 金属杭	㉘ 金属杭	㉙ 金属杭	㉚ 金属杭	㉛ 金属杭	㉜ 金属杭	㉝ 金属杭	㉞ 金属杭	㉟ 金属杭	㊱ 金属杭	㊲ 金属杭	㊳ 金属杭	㊴ 金属杭	㊵ 金属杭	㊶ 金属杭	㊷ 金属杭	㊸ 金属杭	㊹ 金属杭	㊺ 金属杭	㊻ 金属杭	㊼ 金属杭	㊽ 金属杭	㊾ 金属杭	㊿ 金属杭
	⑤ 石コンクリート杭	⑦ 金属杭	⑧ 金属杭	⑨ 金属杭	⑩ 金属杭	⑪ 金属杭	⑫ 金属杭	⑬ 金属杭	⑭ 金属杭	⑮ 金属杭	⑯ 金属杭	⑰ 金属杭	⑱ 金属杭	⑲ 金属杭	⑳ 金属杭	㉑ 金属杭	㉒ 金属杭	㉓ 金属杭	㉔ 金属杭	㉕ 金属杭	㉖ 金属杭	㉗ 金属杭	㉘ 金属杭	㉙ 金属杭	㉚ 金属杭	㉛ 金属杭	㉜ 金属杭	㉝ 金属杭	㉞ 金属杭	㉟ 金属杭	㊱ 金属杭	㊲ 金属杭	㊳ 金属杭	㊴ 金属杭	㊵ 金属杭	㊶ 金属杭	㊷ 金属杭	㊸ 金属杭	㊹ 金属杭	㊺ 金属杭	㊻ 金属杭	㊼ 金属杭	㊽ 金属杭	㊾ 金属杭	㊿ 金属杭

製作者 東京都土木試験所 土壌家畜園主士

昭和 8 年 6 月 21 日 (製作)

縮尺 $\frac{1}{250}$

成 8 年 6 月 21 日作製)

2014年12月15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。

(といたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和6年12月23日

東京法務局中野出張所

御品酒

1115057



地積測量図

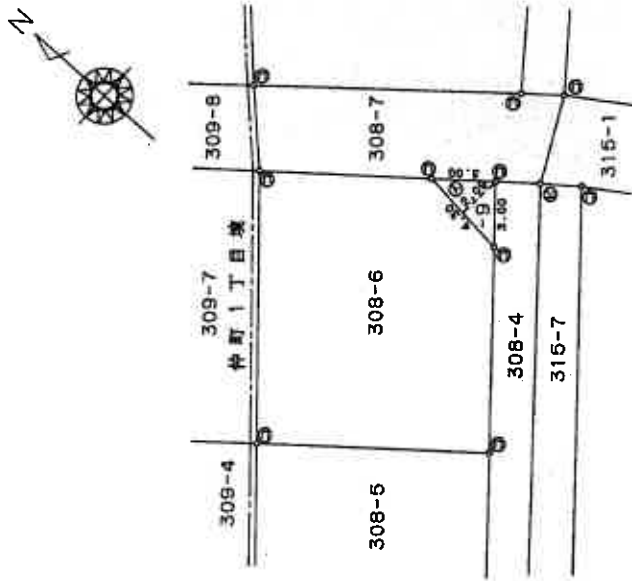
地番 308-6, -9

土地の所在 上尾市愛宕1丁目

求積表

計測 308-9		計測 308-6	
凡例	面積	凡例	面積
①	4.30	①	8.9870
②	2.09	②	8.9870
③	4.49	③	4.49350
④	4.49	④	4.49

計測 308-5		計測 308-4	
凡例	面積	凡例	面積
①	136.76	①	136.76
②	4.49350	②	4.49350
③	134.26	③	134.26



作製者	事務所 上尾市愛宕1丁目 土地家屋調査士	平成9年3月7日(作製)
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。
(さいたま方法務局上尾出張所管轄)
令和6年12月23日 東京法務局中野出張所

登記官

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

東京法務局中野出張所

解題 知

地積測量圖

4.5

快

处理

求積表

丁巳年

10

307-1

15.7

5

307-2

309-1

1

10

10

1

10

100

10

10

10

1

10

[illegible]

1/2

0627 /

小ゴピロー(原本)

1115052

地積測量圖

307-1, -5, -6, -7

番地

土地の所在
上尾市愛宕1丁目

求積表

日期	307-5	品名	单位	数量	单价	金额
4		Y		10.68	0.94	10.0392
		0		12.68	7.08	89.7744
		八		12.68	9.20	116.6660
		=		10.44	1.98	20.6712
						237.1408
						118.67040
						118.57

307.5	2.26	0.94	2.1244
			2.1244
			1.08220
			1.08

307	10.36	2.06	21.3628
イ	9.78	1.78	17.2128
ロ	11.80	7.94	93.6920
ニ	11.80	6.66	80.9480
			213.2566
			106.61790

合計面積	226.25040	㎡
------	-----------	---

地產公司	307-1	117.14960
343.40	226.25040	117.14960

凡例	記号	通算標の材料	社名	業界の性質	品名	年次	地域
	⑥	石杭	⑦	プラスチック杭			
	⑤	コンクリート杭	⑧	金属杭			
	④	金属釘	⑨	金			

作製者

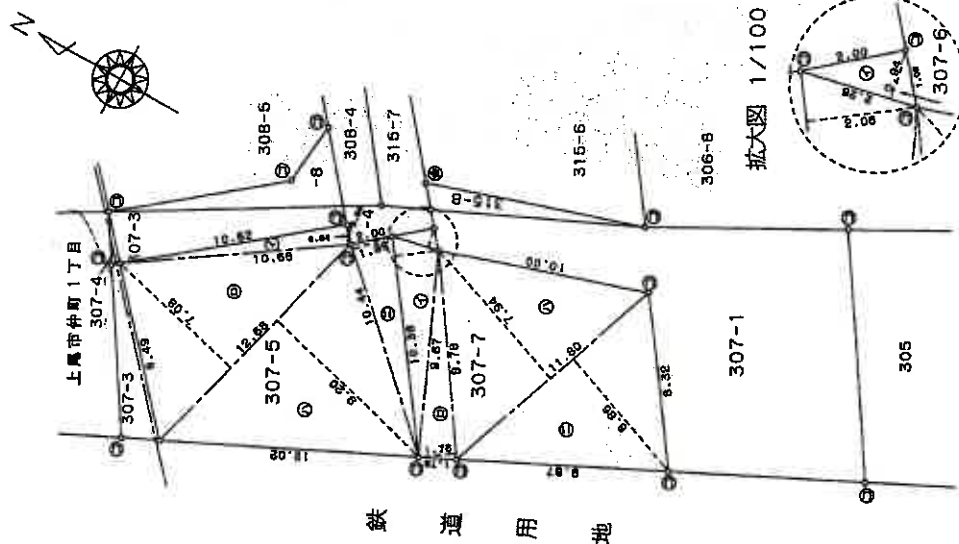
事務所
 土地区画整理基金

(平成9年11月18日作製)

(平成9年11月18日作製)

申請人

縮尺 1/250



1/100 拡大図

307-1

305

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。

(をいたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和6年12月23日

東京法務局中野出張所

登記官

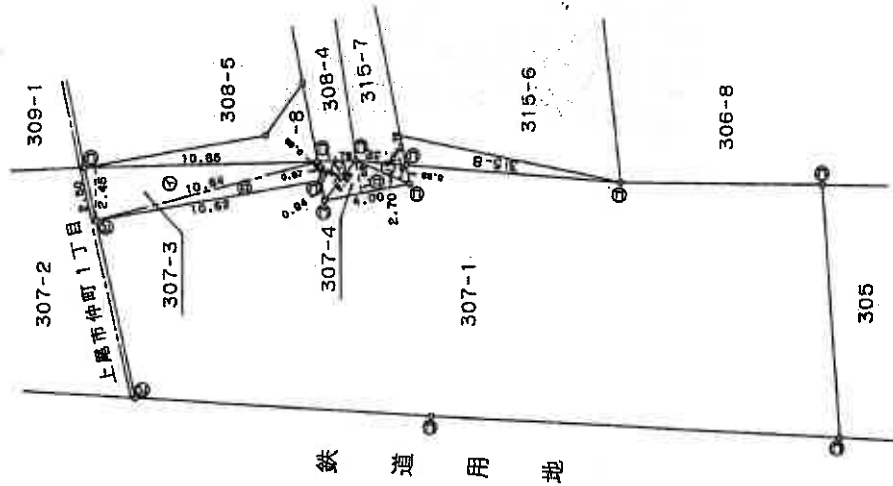
登記年月日：平成9年4月11日

1115051

地積測量図

地番 307-1, -3, -4

土地の所在 上尾市愛宕1丁目



求積表

地番	面積	高さ	積算面積
307-3	10.64	2.45	26.0825
307-4	10.65	0.87	9.2668
合計			35.3493
合計面積			17.91

地番	面積	高さ	積算面積
307-1	2.33	1.38	3.2154
307-2	4.00	1.52	6.0800
307-3	2.70	0.72	1.9440
合計			11.2394
合計面積			6.61970

合計面積 23.53935

地番	面積	高さ	積算面積
307-1	2.33	1.38	3.2154
307-2	4.00	1.52	6.0800
307-3	2.70	0.72	1.9440
合計			11.2394
合計面積			6.61970



凡例	① 石	② 土	③ 砂	④ 砂利	⑤ 鉄筋コンクリート杭	⑥ プラスチック杭	⑦ 金網杭	⑧ 金網
作製者	[Redacted]							
事務所	[Redacted]							
土地家屋調査士	[Redacted]							

平成9年3月28日作製

申請人

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。

(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)

令和6年12月23日

東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成11年8月11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12月23日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-7

70%縮小コピー (原本サイズA3)

2117651

各 階 平 面

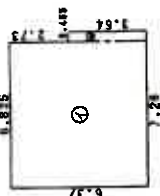
建 物 図 面

H.11.8.11

家屋番号 307番7

建物の所在 上尾市豊谷1丁目307番地7

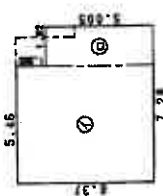
1階



求積率
① $6.023 \times 6.37 = 43.47525$
② $0.455 \times 3.64 = 1.65820$
計 45.13345

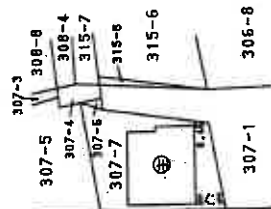
床面積 45.13㎡

2階



求積率
① $5.46 \times 6.37 = 34.7802$
② $1.82 \times 3.05 = 5.5510$
計 40.33120

床面積 40.33㎡



築 地 用 地

作 製 者

士地調査士
家屋調査士

6号

11年8月2日作製

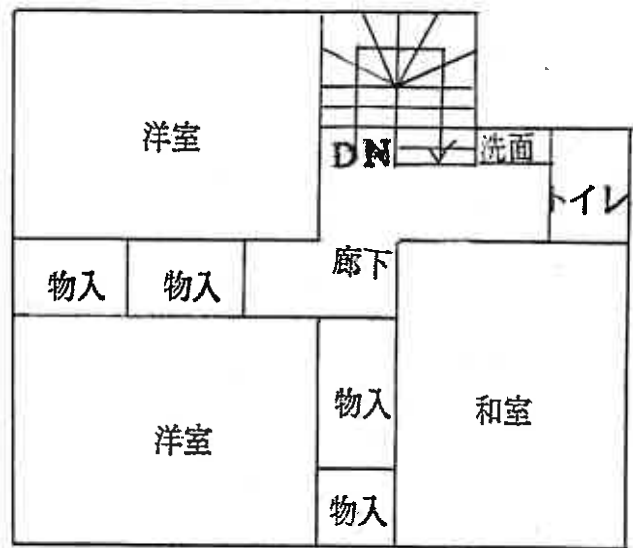
縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(埼玉県家屋調査士会用品)

2 階



1 階

