

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 令和 7年10月 1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10月15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, 2	6,630,000 5,304,000	一括	1,326,000	38,126	10,144
1	2,510,000				
2	4,120,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字南久保 |
| | 地 番 | 394番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字南久保 394番地10 |
| | 家屋 番号 | 394番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル
2階 45.13平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3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

【物件番号1, 2】

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南久保 |
| | 地 番 | 3 9 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字南久保 3 9 4 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 3 9 4 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5 . 8 9 平方メートル
2階 4 5 . 1 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第 4号
令和7年 2月10日受理
令和7年 3月14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 上尾市大字大谷本郷字南久保
地 番 3 9 4 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 0 4 平方メートル
- 2 所 在 上尾市大字大谷本郷字南久保 3 9 4 番地 1 0
家屋 番号 3 9 4 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 8 9 平方メートル
2 階 4 5 . 1 3 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	3.94番1の土地は上尾市の所有であり、現況は公衆用道路である。		
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 { 種類: ☐ ある { 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 (空き家) 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	建物内の床が、所々撓む。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

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、債務者兼所有者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) 電気メーターは作動していなかった。
 - (4) ガスの供給は停止していた。
 - (5) 水道の供給は停止していた。
- 2 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) 表札他目的物件外周の様子、ライフラインの供給状況等は、第1回臨場の際と同様である。
 - (2) 建物内において、郵便物や官公署からの通知書、公共料金関係の通知書等、占有状況を示す
徴憑類は認められなかった。
 - (3) 目的建物内の家財は、大半が搬出されたようである。人が日常生活を営んでいる様子は窺えない。
- 3 以上の状況から、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2月13日 (木) 8:30-8:40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影,
R7年2月19日 (水) 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3月13日 (木) 12:45-13:15	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 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

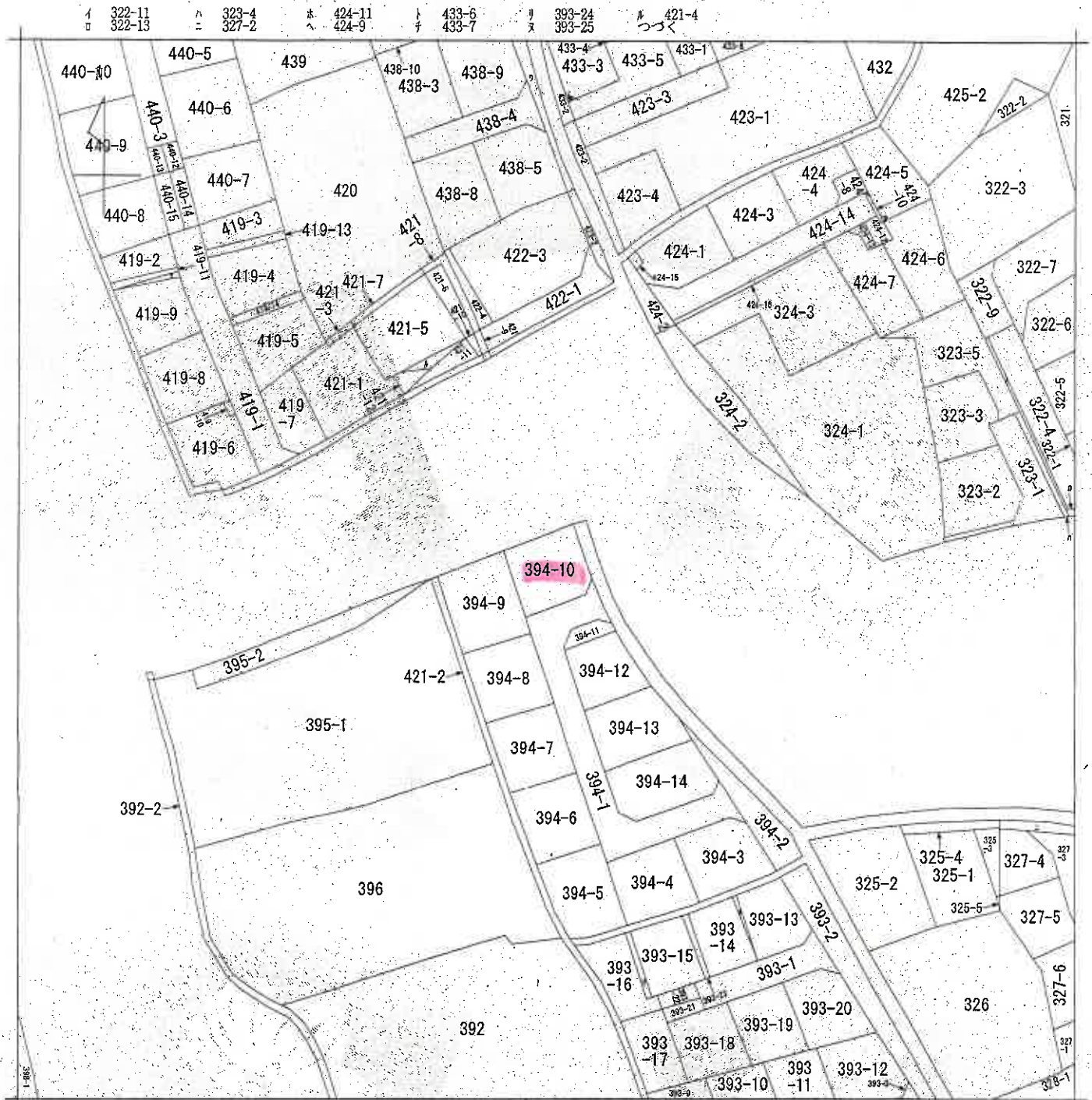
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年3月13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。

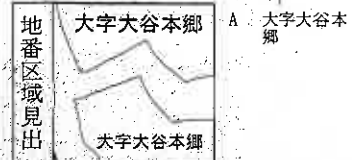
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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南久保				地番	394番10	
出力縮	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。

(さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)

令和6年12月20日

さいたま地方方法務局

登記官

請求番号：3-1

(1/2)

(本図は原本を70%に縮小)

(5枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

1157729

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。
(さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)
令和6年12月20日 さいたま地方方法務局

登記簿

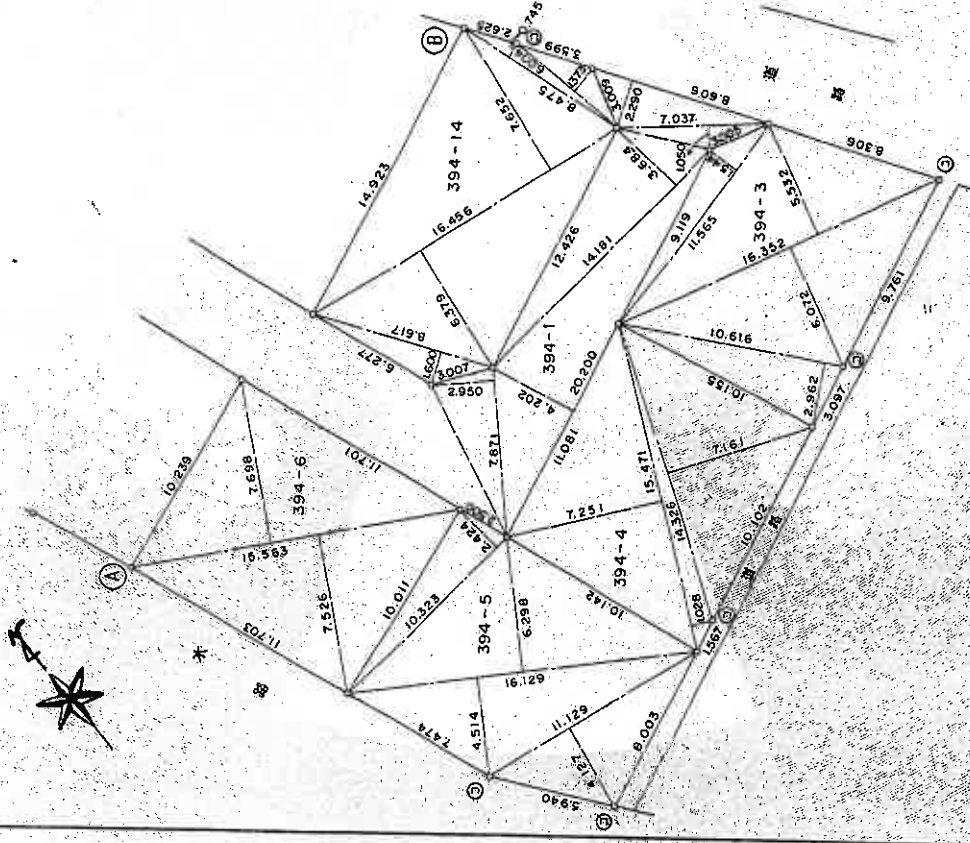
(7 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

(322000) 562.5-19
(4) 地積測量図

番 394-1
594-13-14

土地の所在 上尾市大字大谷本郷字南久保



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
⑦	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
⑧	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
⑨	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
⑩	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類

申請人

作製

縮尺 1/250

1157730

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理)
令和6年12月20日 さいたま地方方法務局

登記官

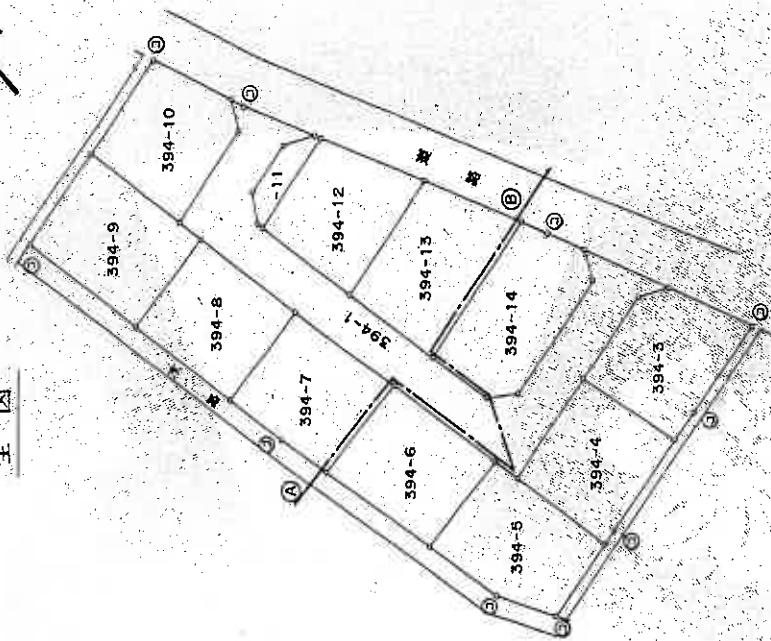
(8 枚目)

地積測量図

番 394-1
174-1及第-14 (3)

土地の所在 上尾市大字大谷本郷字南久保

全図



*** 形状 方位 面積 ***			
A 形状 : 394-1			
形状	方位	面積	方位
1	15.563 X	7.526 =	117.127138
2	15.563 X	7.698 =	119.883974
3	15.563 X	7.698 =	118.465564
4	15.563 X	7.698 =	118.46
F 形状 : 394-7			
形状	方位	面積	方位
1	11.579 X	4.590 =	53.147610
2	15.289 X	4.115 =	62.585035
3	15.289 X	7.561 =	114.995249
4	15.289 X	7.561 =	236.727894
5	15.289 X	7.561 =	113.3439470
6	15.289 X	7.561 =	113.36
G 形状 : 394-8			
形状	方位	面積	方位
1	15.052 X	7.584 =	114.154348
2	15.052 X	7.482 =	112.419044
3	15.052 X	7.482 =	224.773432
4	15.052 X	7.482 =	113.3867160
5	15.052 X	7.482 =	113.38
H 形状 : 394-9			
形状	方位	面積	方位
1	15.650 X	7.794 =	121.976100
2	15.650 X	1.588 =	24.857200
3	15.650 X	7.382 =	102.011888
4	15.650 X	7.382 =	248.840138
5	15.650 X	7.382 =	124.4200790
6	15.650 X	7.382 =	124.42
I 形状 : 394-10			
形状	方位	面積	方位
1	15.218 X	7.115 =	106.278070
2	15.218 X	6.823 =	103.862850
3	15.218 X	1.737 =	17.944947
4	15.218 X	1.737 =	230.083887
5	15.218 X	1.737 =	115.041935
6	15.218 X	1.737 =	115.04

凡	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
①	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
②	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
③	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
④	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑤	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑥	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑦	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑧	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑨	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑩	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑪	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑫	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑬	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑭	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑮	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑯	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑰	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑱	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑲	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
⑳	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉑	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉒	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉓	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉔	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉕	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉖	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉗	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉘	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉙	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉚	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉛	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉜	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉝	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉞	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㉟	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊱	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊲	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊳	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊴	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊵	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊶	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊷	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊸	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊹	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊺	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊻	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊼	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊽	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊾	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積
㊿	形状	方位	面積	方位	面積	方位	面積

作製者

申請人

縮尺 1/500

(本図は原本を70%に縮小)

1157731

562.5.19 地積測量図

番 394-1

3/3

土地の所在 上尾市大字大谷本郷字南久保



(本図は原本を70%に縮小)

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。
(さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)
令和6年12月20日 さいたま地方方法務局

登記簿

(9 枚目)

J 地積 : 394-11			
77.9	74.0	77.9	77.9
1	8.591 X	0.382 =	1.371762
0	8.150 X	1.484 =	13.724600
0	3.416 X	0.331 =	1.130696
0	9.952 X	2.596 =	25.855392
N 地積			42.042450
地積			21.831250
地積			21.83 m ²
K 地積 : 394-12			
77.9	74.0	77.9	77.9
1	15.554 X	6.399 =	99.530046
0	15.554 X	8.038 =	125.023052
N 地積			224.553098
地積			112.2745490
地積			112.27 m ²
L 地積 : 394-13			
77.9	74.0	77.9	77.9
1	17.223 X	4.897 =	118.787031
0	17.223 X	8.234 =	141.814182
N 地積			260.601213
地積			130.3006065
地積			130.30 m ²
M 地積 : 394-14			
77.9	74.0	77.9	77.9
1	6.004 X	1.373 =	8.243492
0	8.475 X	0.745 =	6.313875
0	16.456 X	7.652 =	125.971312
0	16.456 X	6.379 =	104.972824
0	8.617 X	1.680 =	13.787200
N 地積			259.238703
地積			129.6193515
地積			129.61 m ²
地積			1625.238295

凡例	境界標の種別	記号	境界標の種別
①	石	○	境界標の種別
②	コンクリート柱	●	境界標の種別
③	木	△	境界標の種別
④	木	△	境界標の種別
⑤	木	△	境界標の種別
⑥	木	△	境界標の種別
⑦	木	△	境界標の種別
⑧	木	△	境界標の種別
⑨	木	△	境界標の種別
⑩	木	△	境界標の種別
⑪	木	△	境界標の種別
⑫	木	△	境界標の種別
⑬	木	△	境界標の種別
⑭	木	△	境界標の種別
⑮	木	△	境界標の種別
⑯	木	△	境界標の種別
⑰	木	△	境界標の種別
⑱	木	△	境界標の種別
⑲	木	△	境界標の種別
⑳	木	△	境界標の種別
㉑	木	△	境界標の種別
㉒	木	△	境界標の種別
㉓	木	△	境界標の種別
㉔	木	△	境界標の種別
㉕	木	△	境界標の種別
㉖	木	△	境界標の種別
㉗	木	△	境界標の種別
㉘	木	△	境界標の種別
㉙	木	△	境界標の種別
㉚	木	△	境界標の種別
㉛	木	△	境界標の種別
㉜	木	△	境界標の種別
㉝	木	△	境界標の種別
㉞	木	△	境界標の種別
㉟	木	△	境界標の種別
㊱	木	△	境界標の種別
㊲	木	△	境界標の種別
㊳	木	△	境界標の種別
㊴	木	△	境界標の種別
㊵	木	△	境界標の種別
㊶	木	△	境界標の種別
㊷	木	△	境界標の種別
㊸	木	△	境界標の種別
㊹	木	△	境界標の種別
㊺	木	△	境界標の種別

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。
(さいたま地方支庁土庫出所管理)

写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

2159515 各階平面図

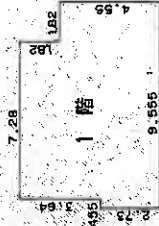
563 525

建物図面

394~10

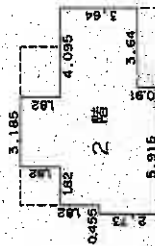
家屋番号

建物の所在 上尾市大字大谷本郷字南久保394~10



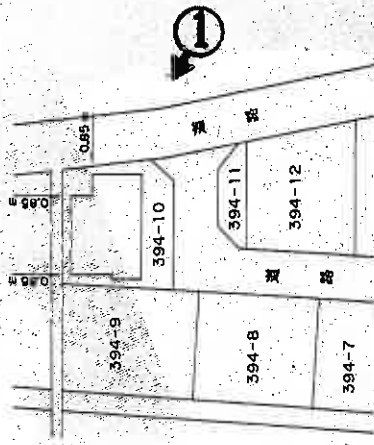
1階求積表

7.28	X	1.82	=	13.24960
9.10	X	1.82	=	16.56200
9.555	X	2.73	=	26.08515
計				55.89675
床面積				55.89 m ²



2階求積表

3.185	X	1.82	=	5.79670
5.10	X	1.82	=	16.56200
9.555	X	1.82	=	17.39010
5.915	X	0.91	=	5.38265
計				45.13145
床面積				45.13 m ²



作製

縮尺 1/250

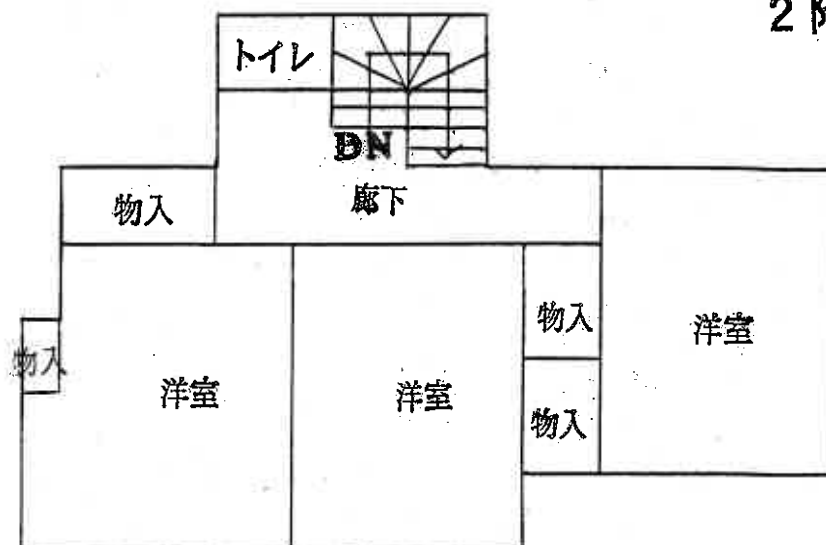
申請人

縮尺 1/500

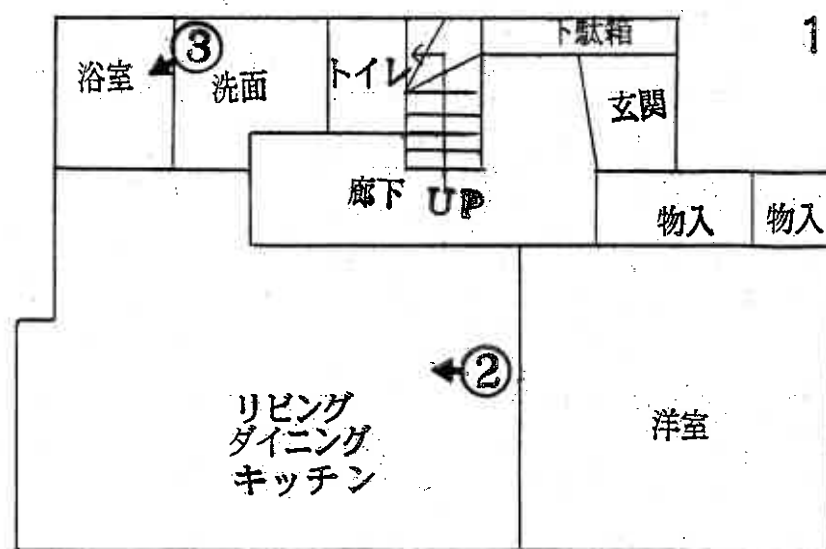
(埼玉県家屋調査士会印)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階



(11 枚目)



①



②



③

令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 3 月 28 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 上尾市大字大谷本郷字南久保
地 番 394番10
地 目 宅地
地 積 115.04平方メートル
- 2 所 在 上尾市大字大谷本郷字南久保 394番地10
家屋 番号 394番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.89平方メートル
2階 45.13平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,630,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,510,000円
物件2（建物）	金 4,120,000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		
1・2	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)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「上尾」駅南方1,840m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅、アパート等が見られる郊外の住宅地域	
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	第1種住居地域
	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 形 状 地 勢 そ の 他	115.04㎡(登記数量) ほぼ整形 台地 ほぼ平坦 間口：約10.1m、奥行：約10.2m、三方路地
接面道路の状況	南約4.2m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 東約4.6m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北約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2(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり ※近隣との連合管 なし ※全面に埋設管あるが引込はない 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	なし	

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	建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 昭和63年2月20日新築 経 過 年 数： 約37年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 一般的経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： モルタル 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 55.89㎡ 2階 45.13㎡ 延 101.02㎡
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 空家でほぼ管理されていない。
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階廊下等で床が緩んでおり撓む。

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	79,300	1.092	115.04	0.90	8,970,000

※ 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)

公示地価格(上尾-14)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 90,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.2}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{111} & \div & 79,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 +3.0

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100 交通・接近条件:101 環境条件:110 行政的條件:100 その他条件:100} \\ 1.00 \times 1.01 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.11 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・方位+6.0% ・三方路地+3.0%

$$1.060 \times 1.030 \div 1.092$$

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
2	167,000	101.02	0.03	510,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：耐用年数に達し、使用価値のみであるので、現価率は現地調査に基づき観察減価により3.0%と査定

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	8,970,000	0.60	法定地上権	5,380,000

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	8,970,000	－ 5,380,000		1.00	0.70	2,510,000
2	510,000	＋ 5,380,000	1.0	1.00	0.70	4,120,000
一 括 価 格 (合 計)						6,630,000

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

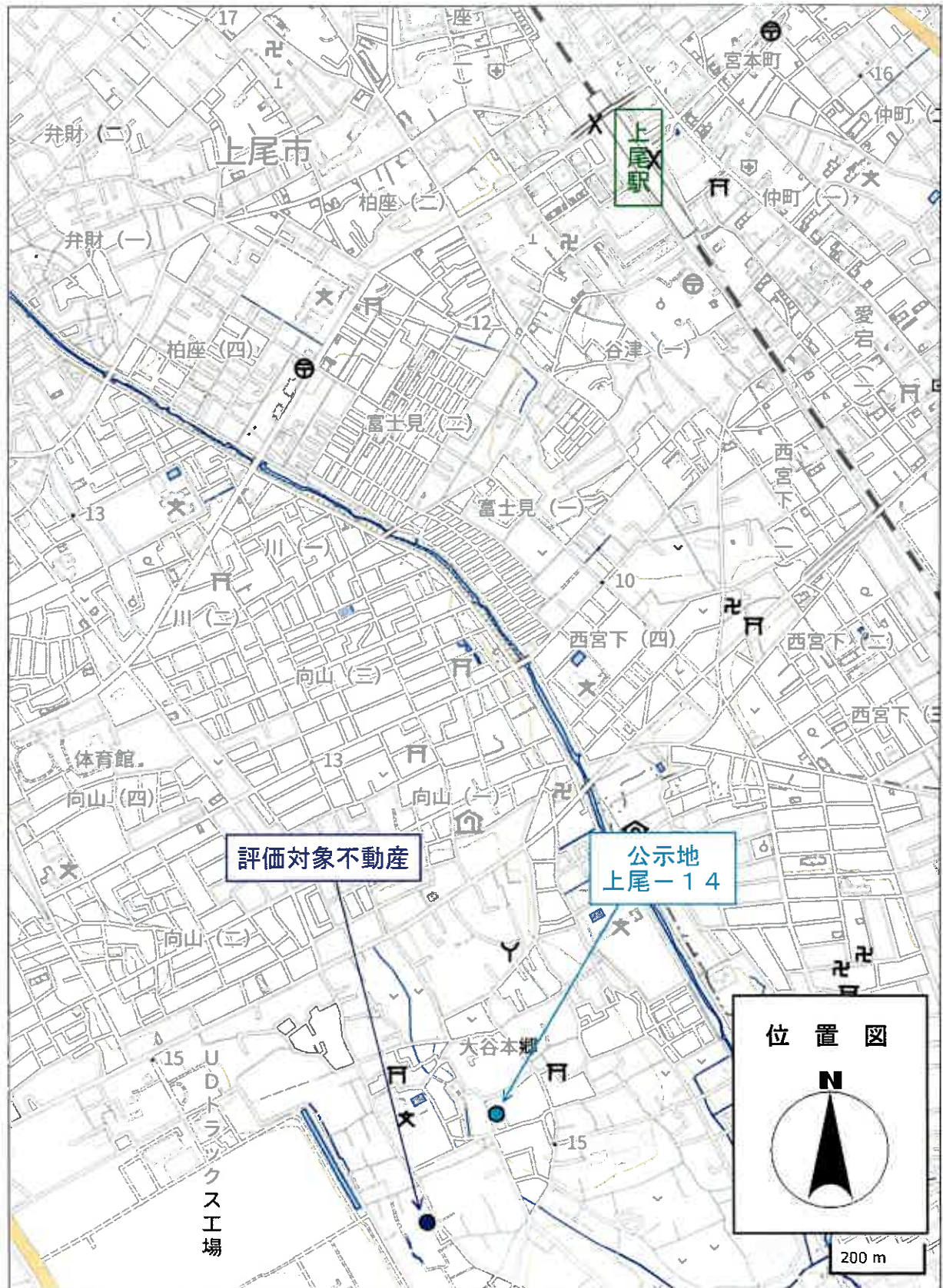
標準地番号：上尾-14
所在地：埼玉県上尾市大字大谷本郷字後耕地755番13
価格：90,500円/㎡
位置：JR高崎線「上尾」駅約2500m(道路距離)
価格時点：令和7年1月1日
地積：101㎡
供給処理施設：上水道・公共下水道・ガス
接面街路：東4.2m市道
用途指定等：第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：一般住宅の中に農家住宅や畑も見られる住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 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

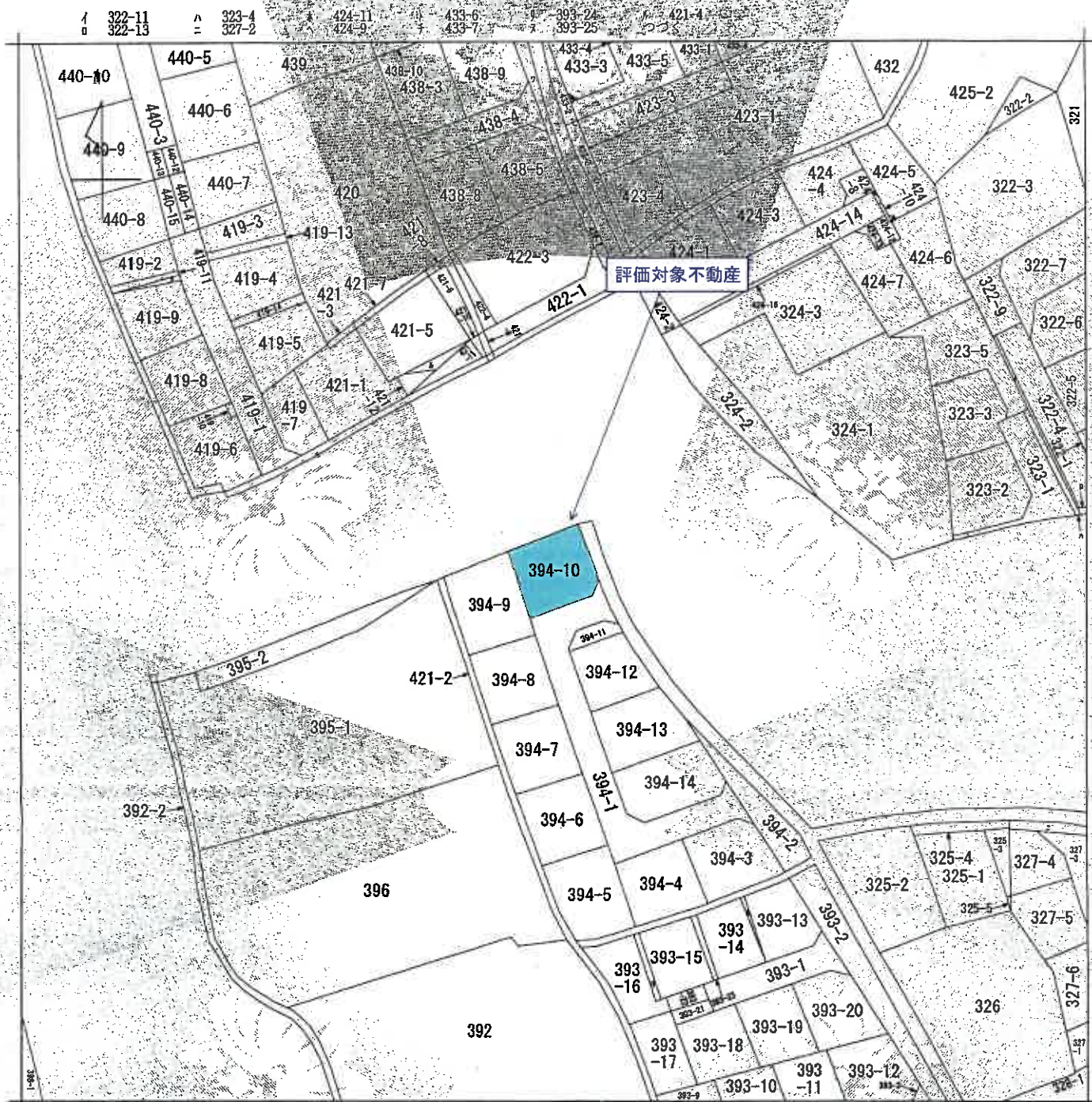
以下余白

地理院地図 Vector

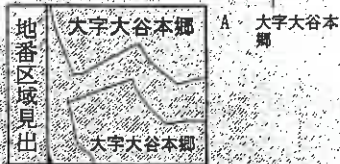


地理院地図 Vector





(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。



請求部	所在	上尾市大字大谷本郷字南久保			地番	394番10	
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)		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。

7.0%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)

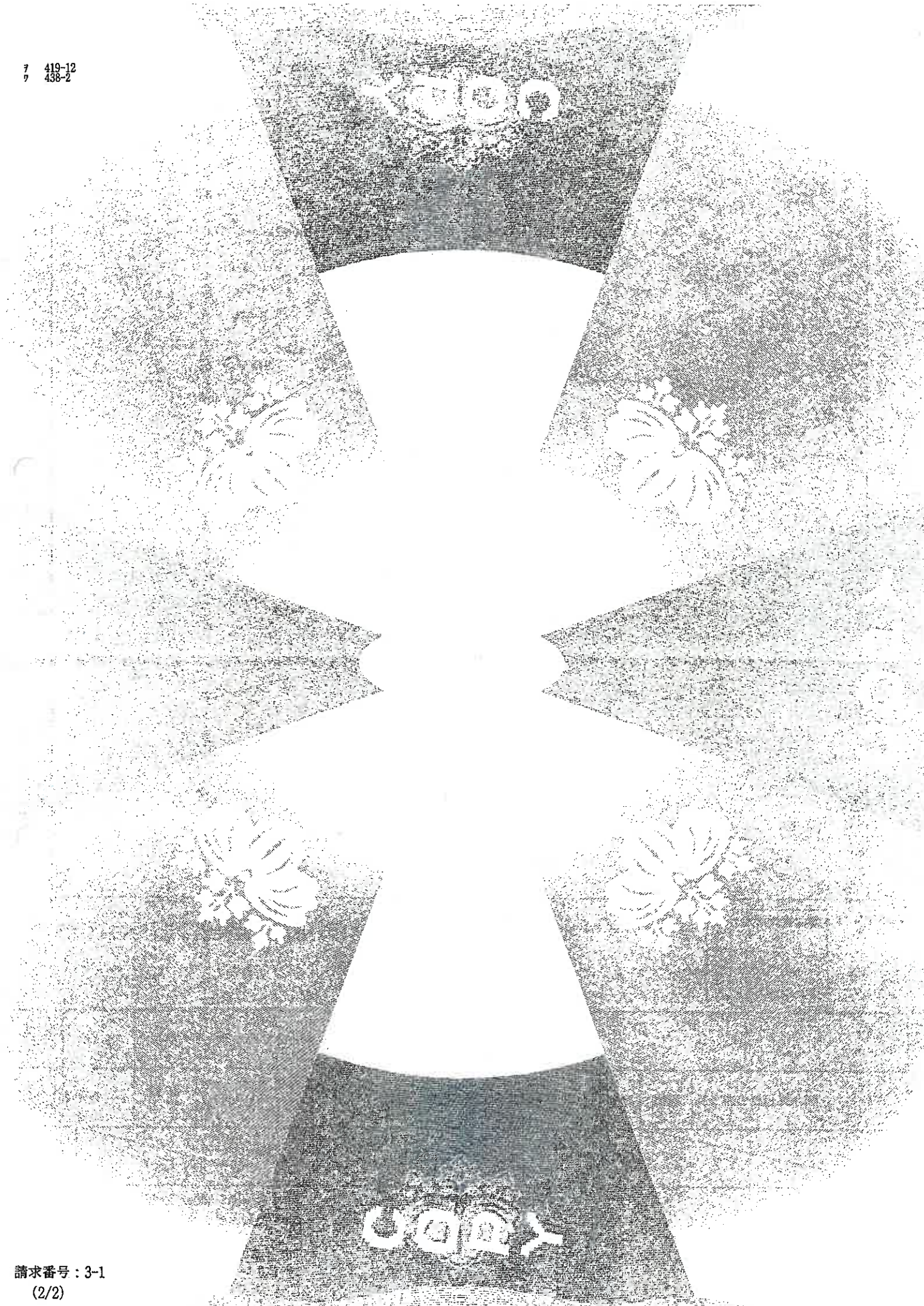
令和6年12月20日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号: 3-1

(1/2)



登記年月日：昭和62年5月19日

1157729

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20日 さいたま地方方法務局

登記官

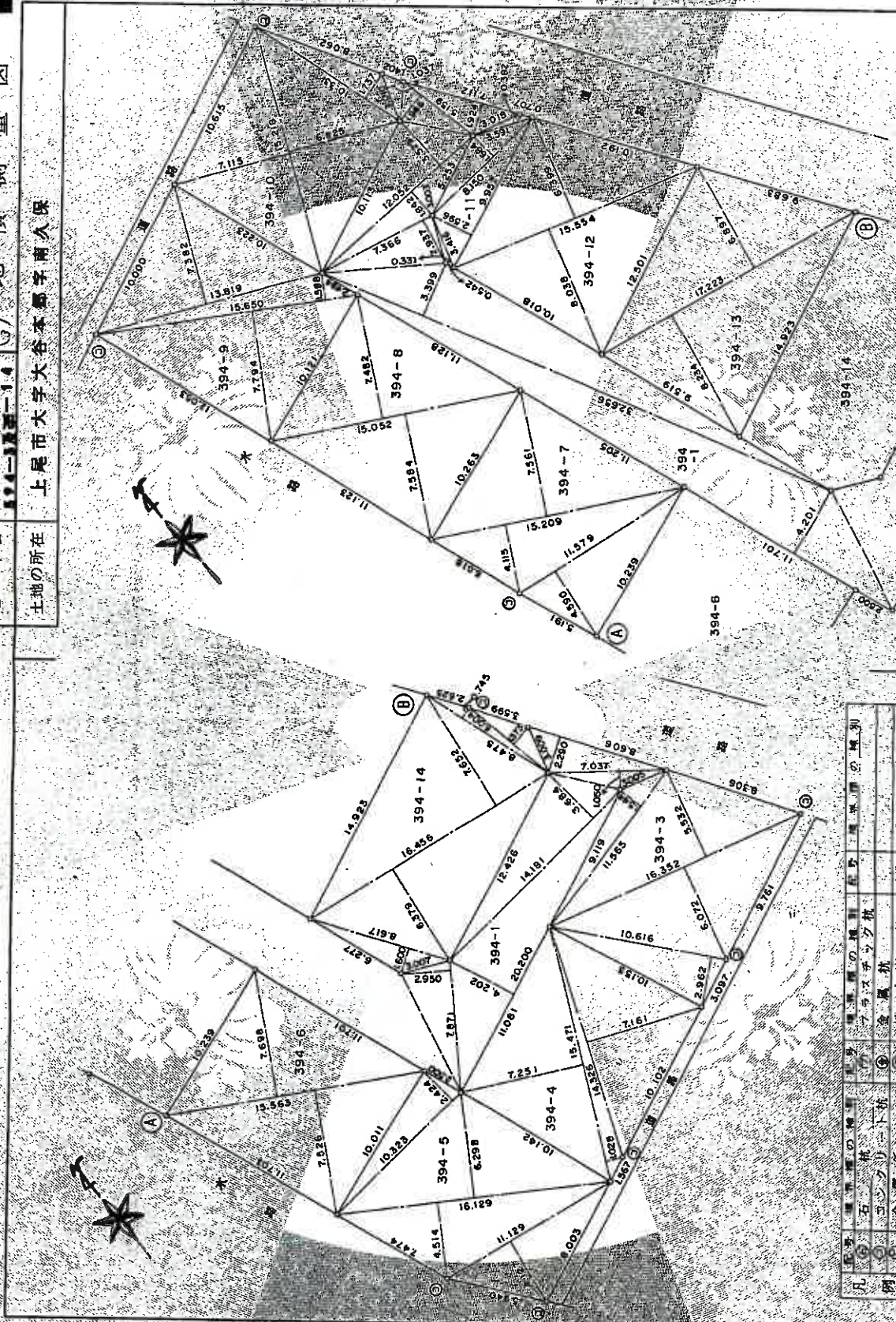
(372706) 562.5.19

地積測量図

地番

394-1
394-3
394-14

土地の所在
上尾市大字大谷本郷字南久保



凡例	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
①	境界線	境界線	境界線	境界線
②	境界線	境界線	境界線	境界線
③	境界線	境界線	境界線	境界線
④	境界線	境界線	境界線	境界線
⑤	境界線	境界線	境界線	境界線
⑥	境界線	境界線	境界線	境界線
⑦	境界線	境界線	境界線	境界線
⑧	境界線	境界線	境界線	境界線
⑨	境界線	境界線	境界線	境界線
⑩	境界線	境界線	境界線	境界線
⑪	境界線	境界線	境界線	境界線
⑫	境界線	境界線	境界線	境界線
⑬	境界線	境界線	境界線	境界線
⑭	境界線	境界線	境界線	境界線
⑮	境界線	境界線	境界線	境界線
⑯	境界線	境界線	境界線	境界線
⑰	境界線	境界線	境界線	境界線
⑱	境界線	境界線	境界線	境界線
⑲	境界線	境界線	境界線	境界線
⑳	境界線	境界線	境界線	境界線
㉑	境界線	境界線	境界線	境界線
㉒	境界線	境界線	境界線	境界線
㉓	境界線	境界線	境界線	境界線
㉔	境界線	境界線	境界線	境界線
㉕	境界線	境界線	境界線	境界線
㉖	境界線	境界線	境界線	境界線
㉗	境界線	境界線	境界線	境界線
㉘	境界線	境界線	境界線	境界線
㉙	境界線	境界線	境界線	境界線
㉚	境界線	境界線	境界線	境界線
㉛	境界線	境界線	境界線	境界線
㉜	境界線	境界線	境界線	境界線
㉝	境界線	境界線	境界線	境界線
㉞	境界線	境界線	境界線	境界線
㉟	境界線	境界線	境界線	境界線
㊱	境界線	境界線	境界線	境界線
㊲	境界線	境界線	境界線	境界線
㊳	境界線	境界線	境界線	境界線
㊴	境界線	境界線	境界線	境界線
㊵	境界線	境界線	境界線	境界線
㊶	境界線	境界線	境界線	境界線
㊷	境界線	境界線	境界線	境界線
㊸	境界線	境界線	境界線	境界線
㊹	境界線	境界線	境界線	境界線
㊺	境界線	境界線	境界線	境界線
㊻	境界線	境界線	境界線	境界線
㊼	境界線	境界線	境界線	境界線
㊽	境界線	境界線	境界線	境界線
㊾	境界線	境界線	境界線	境界線
㊿	境界線	境界線	境界線	境界線

作製者	坂戸市 土地家屋調査士
年月日	(昭和62年5月14日作製)

申請人	代表取締役
縮尺	1/250

1157730

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6年12月20日 さいたま地方法務局

令和6年12月20日

九〇た米地方方法務局

登記簿

請求番号: 3-2

(2/3)

70%縮小コピー (原サイズA3)

地積測量圖

394-1

土地の所在
上尾市大字大谷本郷字南久保

A. 34° 3' 394-1										B. 34° 3' 394-1										C. 34° 3' 394-1										D. 34° 3' 394-1										E. 34° 3' 394-3										F. 34° 3' 394-4										G. 34° 3' 394-4										H. 34° 3' 394-5																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'	69° 0'	68° 0'	67° 0'	66° 0'	65° 0'	64° 0'	63° 0'	71° 9'	71° 0'	70° 0'</

[illegible]

作製者	坂戸市 土地改良団地主	号	昭和二年五月廿四日作製
例	① 金風車 ② ロンクラート杭 ③ 石杭 ④ 金風杭		

代表取締役

人請申

縮尺 1/500



登記年月日：昭和63年5月25日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方建設局上尾出張所蔵)

令和6年12月20日

さいたま地方建設局

登記官

請求番号：3-3

70%縮小コピー (原本サイズA3)

2159515

各階平面図

563 525

建物平面図

家屋番号 394~1.0

建物の所在 上尾市大字大谷本郷字南久保394~1.0



1階床面積表

7.28	×	1.82	=	13.24960
9.10	×	1.82	=	16.56200
9.555	×	2.73	=	26.08515
計				55.89675
床面積				55.89 m ²



2階床面積表

3.185	×	1.82	=	5.79670
9.10	×	1.82	=	16.56200
9.555	×	1.82	=	17.39010
5.915	×	0.91	=	5.38265
計				45.13145
床面積				45.13 m ²



製作者
埼玉県
土地調査士
家屋

縮尺
昭和63年5月25日作製

縮尺
1/250

申請人

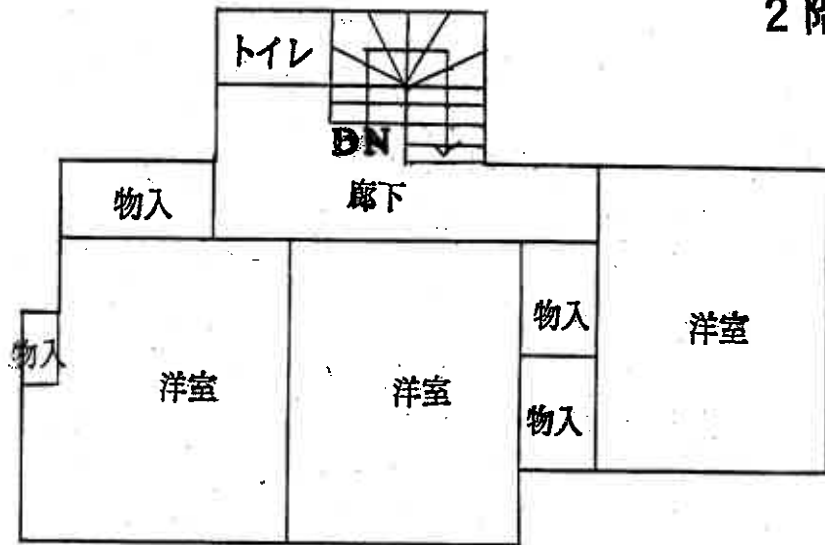
持分持主5名

縮尺
1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

建物見取図

2 階



1 階

