

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6年(ケ)第335号

注 意

本件は物件1～8と物件9～12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1～8のみです。

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 目 録

1 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目

地 番 47 番

地 目 山林

地 積 191 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社埼玉建設

2 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目

地 番 49 番

地 目 山林

地 積 112 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目

地 番 53 番 2

地 目 山林

地 積 5.01 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 有限会社埼玉建設



物 件 目 録

4 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目

地 番 53番3

地 目 山林

地 積 28平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 有限会社埼玉建設

5 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目

地 番 53番4

地 目 山林

地 積 22平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

6 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目

地 番 54番

地 目 山林

地 積 127平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

所有者 有限会社埼玉建設

7 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目 47 番地、54 番地

家屋 番号 47 番

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 271.54 平方メートル

所有者 有限会社埼玉建設

8 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目 49 番地

家屋 番号 49 番

種 類 事務所 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 39.74 平方メートル

2階 39.74 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約43.05 平方メートル

所有者 有限会社埼玉建設



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 8】

本件所有者有限会社埼玉建設が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2, 6】

・売却対象外の土地(地番53番1、53番5、53番6、53番7、53番8)を通行のため利用している。

・隣地(地番47番、49番、54番)との境界が不明確である。

【物件番号3～5】

本件土地は通路として利用されている。

《 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 上尾市須ヶ谷三丁目

地 番 47 番

地 目 山林

地 積 191 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社埼玉建設

2 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目

地 番 49 番

地 目 山林

地 積 112 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目

地 番 53 番 2

地 目 山林

地 積 5.01 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 有限会社埼玉建設



物 件 目 録

4 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
地 番 53 番 3
地 目 山林
地 積 28 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 有限会社埼玉建設

5 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
地 番 53 番 4
地 目 山林
地 積 22 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

6 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
地 番 54 番
地 目 山林
地 積 127 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

所有者 有限会社埼玉建設

- 7 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目 47番地、54番地
- 家屋 番号 47番
- 種 類 作業所
- 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 271.54平方メートル

所有者 有限会社埼玉建設

- 8 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目 49番地
- 家屋 番号 49番
- 種 類 事務所 物置
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約43.05平方メートル

所有者 有限会社埼玉建設



令和6年(ケ)第 335号
令和7年 2月 6日受理
令和7年 4月 7日提出

現況調査報告書

(2分冊の1：物件1～8)

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 上尾市須ヶ谷三丁目
地 番 47 番
地 目 山林
地 積 1.91 平方メートル
所有者 有限会社埼玉建設

2 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
地 番 49 番
地 目 山林
地 積 1.12 平方メートル
所有者 A

3 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
地 番 53 番 2
地 目 山林
地 積 5.01 平方メートル
所有者 有限会社埼玉建設

4 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
地 番 53 番 3
地 目 山林
地 積 2.8 平方メートル
所有者 有限会社埼玉建設



物 件 目 録

5 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
地 番 53番4
地 目 山林
地 積 22平方メートル
所有者 A

6 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
地 番 54番
地 目 山林
地 積 127平方メートル
所有者 有限会社埼住建設

7 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目 47番地、54番地
家屋 番号 47番
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 271.54平方メートル
所有者 有限会社埼住建設

8 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目 49番地
家屋 番号 49番
種 類 事務所 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 39.74平方メートル

所有者 有限会社埼住建設

9 所 在 上尾市菅谷五丁目

地 番 123番1

地 目 山林

地 積 117平方メートル

所有者 有限会社埼住建設

10 所 在 上尾市菅谷五丁目

地 番 123番2

地 目 山林

地 積 23平方メートル

所有者 有限会社埼住建設

11 所 在 上尾市菅谷五丁目

地 番 124番1

地 目 山林

地 積 117平方メートル

所有者 有限会社埼住建設

12 所 在 上尾市菅谷五丁目

地 番 124番2



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1～6	
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2, 6) ☒ 雑種地 (物件3, 4, 5) ☐ (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	☒ 有限会社埼玉建設 ☐ その他の者 上記の者が物件1, 6の土地に下記物件7建物を, 物件2の土地に下記物件8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7	
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 物置 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 [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

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
建物	物件8		
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: 1階 床面積約43.05平方メートル (増築部分 約3.31平方メートル)		
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 事務所(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	「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

- 1 169番1及び169番2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 53番1, 53番5, 53番6, 53番7, 53番8の土地は、個人が所有する。砂利が敷かれ、現況は通路状であるが、評価人の調査によれば、建築基準法上の道路ではない。
なお、53番1, 53番6の2筆は、Aが所有する。
- 3 物件7の建物につき、建物図面に各階平面図が添付されていないが、評価人と共に調査したところ、概ね建物図面記載のと通りの形状と思われた。
- 4 物件8の建物につき、建物図面に各階平面図が添付されていないが、評価人と共に調査したところ、1階トイレ部分が増築箇所と認められた他は、概ね建物図面記載のと通りの形状と思われた。
- 5 物件7, 8共に、老朽化が著しい。物件8については、外部階段が腐食しているようである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (債務者兼所有者代表者)	1 Aは、私の母親です。 2 Aが所有する物件2の土地に、債務者兼所有者会社が所有する物件8の建物が所在することについて、契約関係や対価の授受はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執行官の意見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、債務者兼所有者会社からの回答書及び代表者の陳述等を総合勘案し、占有関係については4枚目5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) 10:00-10:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影
R7年2月21日 (金) 11:05-11:15	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2月21日 (金) 12:05-12:10	郵便	Aに対して占有照会書を郵送
R7年2月25日 (火) 9:00-9:05	郵便	債務者兼所有者会社に対して占有照会書を郵送
R7年3月24日 (月) 12:45-13:00	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 () : - :		

(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24日

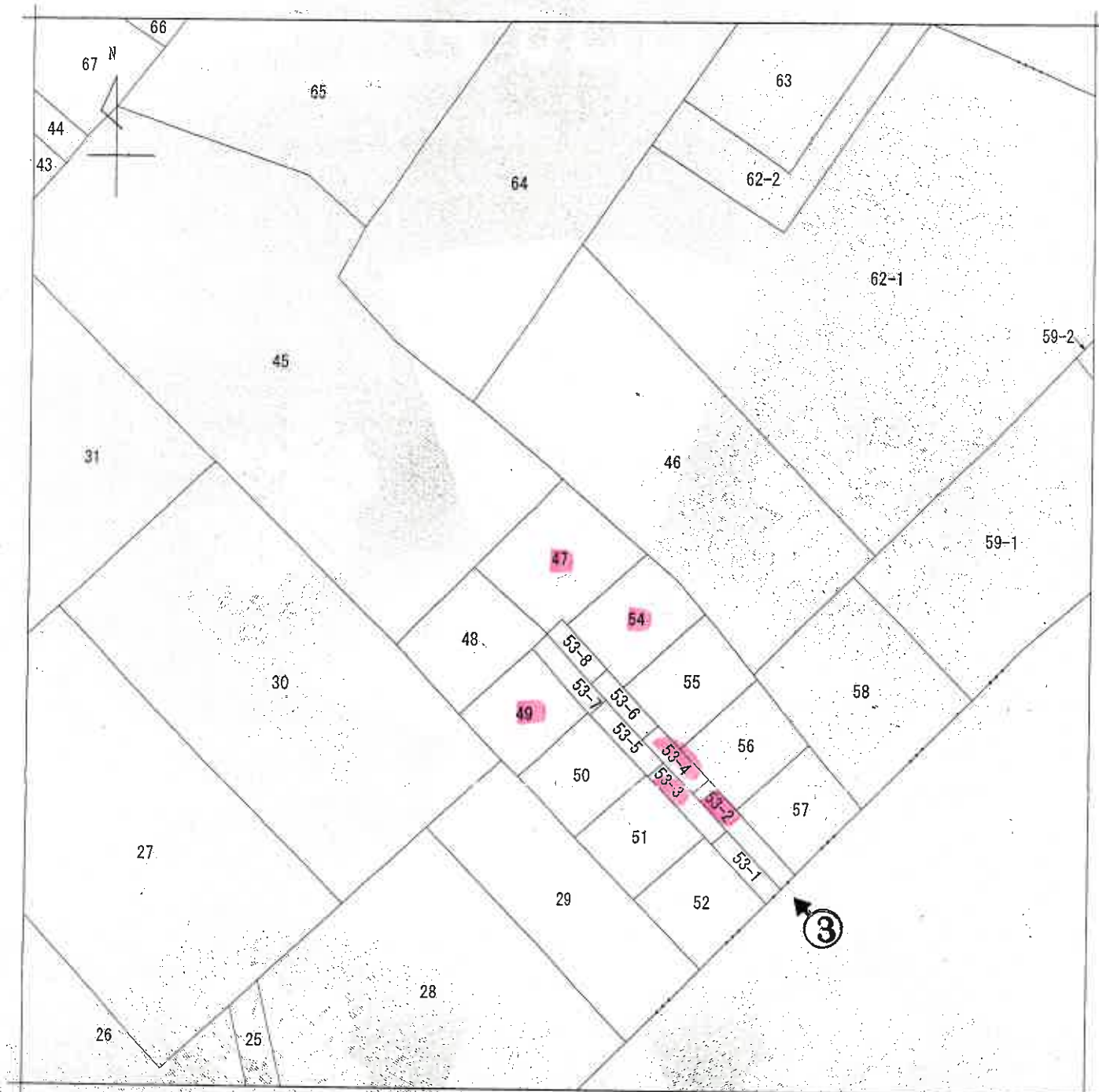
目的物件7, 8は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。

地番区域見出
須ヶ谷3丁目

請求部分	所 在 上尾市須ヶ谷三丁目				地 番 47番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和62年1月7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10月21日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号：M87884

(1/1)

(本図は原本を70%に縮小)

(10枚目)

写真撮影位置

登記年月日：昭和62年9月14日

2239417 各階平面図

562-9.14

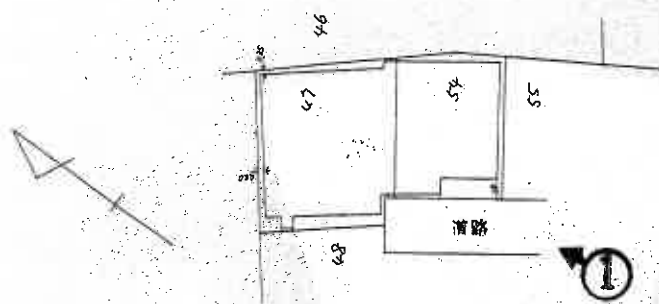
建物図面図

家屋番号

47

建物の所在

上尾市須賀三丁目 47-54



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

申請人

縮尺

1/

作製者

縮尺

1/500

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10月21日

さいたま地方方法務局

登記所

(11枚目)

地図整理番号：M87885

登記年月日：昭和62年9月14日

2239419

各階平面図

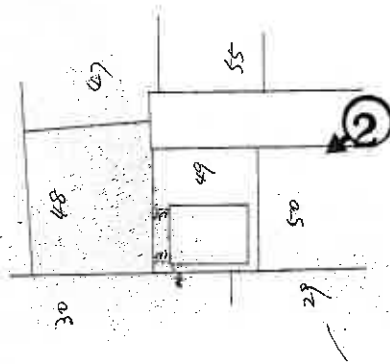
建物平面図

家屋番号

49

建物の所在

工尾市須ヶ谷三丁目49



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

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10月21日

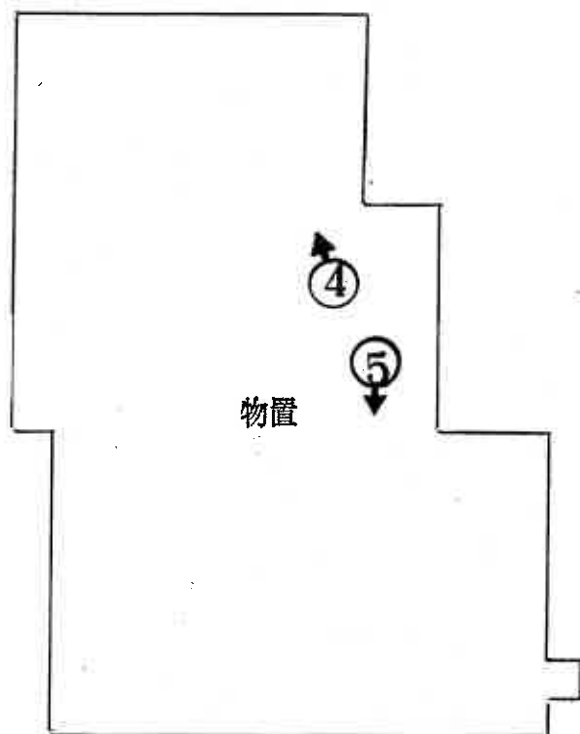
さいたま地方法務局

登記官

(12枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

物件7

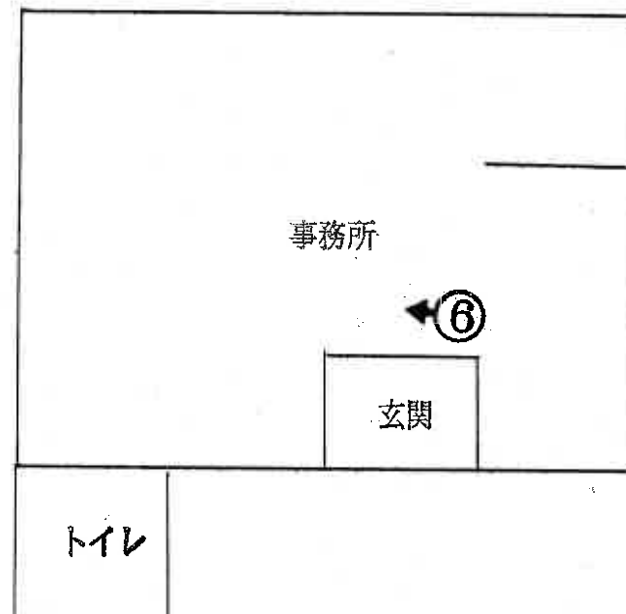


(13枚目)

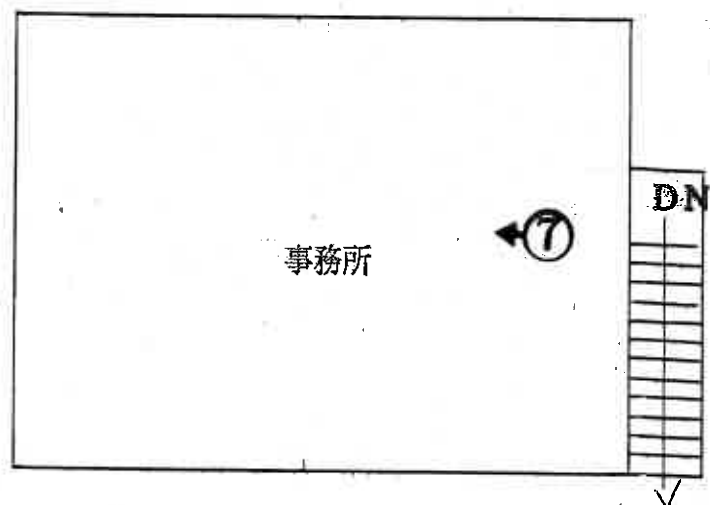
建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

物件8

1 階



2 階



(14枚目)



①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



7

令和6年(ケ)第335号-①
令和7年3月24日現地調査
令和7年5月2日評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物 件 目 録

1 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
地 番 47番
地 目 山林
地 積 191平方メートル

所有者 有限会社埼玉建設

2 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
地 番 49番
地 目 山林
地 積 112平方メートル

所有者 A

3 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
地 番 53番2
地 目 山林
地 積 5.01平方メートル

所有者 有限会社埼玉建設

4 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
地 番 53番3
地 目 山林
地 積 28平方メートル

所有者 有限会社埼玉建設



物 件 目 録

5 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
 地 番 53番4
 地 目 山林
 地 積 22平方メートル

所有者 A

6 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目
 地 番 54番
 地 目 山林
 地 積 127平方メートル

所有者 有限会社埼住建設

7 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目 47番地、54番地
 家屋 番号 47番
 種 類 作業所
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 271.54平方メートル

所有者 有限会社埼住建設

8 所 在 上尾市須ヶ谷三丁目 49番地
 家屋 番号 49番
 種 類 事務所 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 39.74平方メートル
 2階 39.74平方メートル

所有者 有限会社埼玉建設



第1 評価額

評 価 額	
金 1,313,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 140,000円
物件2 (土地)	金 220,000円
物件3 (土地)	金 3,000円
物件4 (土地)	金 10,000円
物件5 (土地)	金 10,000円
物件6 (土地)	金 90,000円
物件7 (建物)	金 610,000円
物件8 (建物)	金 230,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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・6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。また、物件2の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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	所在地番目積者 地所有	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
2	所在地番目積者 地所有	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
3	所在地番目積者 地所有	別紙物件目録記載のとおり	地目：雑種地
4	所在地番目積者 地所有	別紙物件目録記載のとおり	地目：雑種地
5	所在地番目積者 地所有	別紙物件目録記載のとおり	地目：雑種地
6	所在地番目積者 地所有	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
7	所在地番目積者 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	別紙物件目録記載のとおり	
8	所在地番目積者 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1・2・6	建物が存在するが、無道路で建築できない。さらに調整区域に存し都市計画法の許可も受けておらず二重に違反した状態である。		
3～5	・公図上は、私道負担のような形態であるが、建築基準法上の道路に該当しない通路で地目雑種地である。		

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・6(宅地) 物件3・4(雑種地)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「北上尾」駅北東方2,850m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	農地が多く残るなか一般住宅、農家住宅等が見られる農家集落地域	
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	市街化調整区域 --- 50% 100% 指定なし 都市計画法第34条第12号
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢	112㎡(登記数量) ほぼ整形 台地、ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	接面する道路はない	
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 なし ※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	・ 開発及び建築共に許可の履歴はない。物件3・4は、外見上は、未舗装私道のような形態をとっているが建築基準法上の道路には該当しない通路で、物件1・6土地は、接道義務を満たしておらず無道路地で建築できない。また、都市計画法においても市街化調整区域内にあり、当該土地は宅地性がなく、建築するためには何らかの許可等をとる必要があるが、開発許可等の履歴はなく建物を建てることはできず都市計画法にも違反している。 ・ 都市計画法第34条第12にあり宅地利用の可能性はあるが無道路で建築できない。 ・ 周辺は雑木が繁茂して境界確認が困難、地積測量されておらず地積確定には、地積測量を要する。 ・ 水道については、詳細は不明であるが、上尾市水道課によると物件7・8建物と一緒に共有管で通路を経由して引き込まれている。	

2 建物の概況及び利用状況 物件7(物件1・6上の建物)

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57年10月2日新築 経過年数： 約43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： 軽量鉄骨・木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板 内 壁： あらわし 天 井： あらわし 床： 土間コンクリート 設 備： 電気設備 そ の 他： 特になし ※アスベストの存否は不明
床面積(現況)	271.54㎡
現況用途等	作業所として利用されている。
品 等	使用資材： 劣る 施 工： 劣る
保守管理の状態	劣る 経年相応の老朽化・損耗がある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・当該建物は、建築基準法及び都市計画法に共に違反している。

第4 目的物件の位置・環境等 その2

1 土地の概況及び利用状況等 物件2(宅地) 物件5(雑種地)

位 置 ・ 交 通	ＪＲ高崎線「北上尾」駅北東方2,850m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	農地が多く残るなか一般住宅、農家住宅等が見られる農家集落地域	
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	市街化調整区域 --- 50% 100% 指定なし 都市計画法第34条第12号
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	112㎡(登記数量) ほぼ長方形 台地、ほぼ平坦 無道路地
接面道路の状況	接面する道路はない	
土地の利用状況等	物件8(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 あり ガ ス なし 下水道 なし ※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	・ 上記物件1・3・4・6に同じ	

2 建物の概況及び利用状況 物件8(物件2上の建物)

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57年10月2日新築 経 過 年 数：約42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：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：合板等 内 壁：ビニールクロス、等 天 井：合板等 床：ビニル床シート等 設 備：電気設備等 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：約43.05㎡ 2階： 39.74㎡ 延べ：約82.79㎡
現況用途等	事務所・物置として利用されている。
品 等	使用資材：劣る 施 工：普通
保守管理の状況	劣る 経年相応の老朽化・損耗がある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・当該建物は、建築基準法及び都市計画法に共に違反している。 ・外階段は、腐食しているようである。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、2画地に分かれているので、それぞれ土地建物について通路の負担を有しているので、そのまもり毎の物件1・3・4・6・7と物件2・5・8に分けて評価し最終的に一体としての評価を考慮して、競売市場を前提とした評価額を求める。

(物件1・3・4・6・7)

1 基礎となる価格

① 物件1・6(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	24,600	0.35	191.00	0.20	330,000
6	24,600		127.00	0.20	220,000
			318.00	合計	550,000

※ 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-18)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94.0} & \div & 24,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:98} \quad \text{交通・接近条件:98} \quad \text{環境条件:98} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 0.98 \times 0.98 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.94 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。・実質雑種地-50.0% ・無道路地-50.0% ・規模小+40.0%
 $0.500 \times 0.500 \times 1.400 = 0.35$

ウ. 地 積：登記数量

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3・4(雑種地)

近隣で共同で使う通路の負担であるので通常の通路敷の評価と平仄を合わせて次のとおり土地価値率を3%と査定し求めた。

物件番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	24,600	0.03	5.01	4,000
4	24,600	0.03	28.00	20,000

イ. 個別格差：土地価値率3%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	80,000	271.54	0.03	650,000

イ. 現況延床面積：登記数量

ウ. 現価率：一般的耐用年数を経過しているので観察減価で対象建物の現価率を3%と査定した。

(物件 2・5・8)

1 基礎となる価格

① 物件 2 (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
2	24,600	0.35	112.00	0.40	390,000

※ 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-18)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} & \div & 24,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:98} \quad \text{交通・接近条件:98} \quad \text{環境条件:98} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 0.98 \times 0.98 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.94 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。・実質雑種地-50.0\%} \quad \cdot \text{無道路地-50.0\%} \quad \cdot \text{規模小+40.0\%} \\ 0.500 \times 0.500 \times 1.400 = 0.35 \end{array}$$

ウ. 地 積：登記数量

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 5 (雑種地)

近隣で共同で使う通路の負担であるので通常の道路敷の評価と平仄を合わせて次のとおり土地価値率を3%と査定し求めた。

物件 番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
5	24,600	0.03	22.00	16,000

イ. 個別格差：土地価値率3%と査定。

ウ. 地 積：登記数量

③ 物件 8 (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
8	100,000	82.79	0.03	250,000

・ 現 況 延 床 面 積：現地調査に基づく概測数量。

・ 現 価 率：一般的耐用年数を経過しているため観察減価で対象建物の現価率を3%と査定した。

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、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1・6)

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	330,000	0.40	法定地上権	130,000
6	220,000	0.40	法定地上権	90,000
合 計				220,000

(物件2)

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	390,000	0.20	場所的利益	80,000

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	330,000	－ 130,000		1.00	0.70	140,000
2	390,000	－ 80,000		1.00	0.70	220,000
3	4,000			1.00	0.70	3,000
4	20,000			1.00	0.70	10,000
5	16,000			1.00	0.70	10,000
6	220,000	－ 90,000		1.00	0.70	90,000
7	650,000	＋ 220,000	1.0	1.00	0.70	610,000
8	250,000	＋ 80,000	1.0	1.00	0.70	230,000
一 括 価 格 (合 計)						1,313,000

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

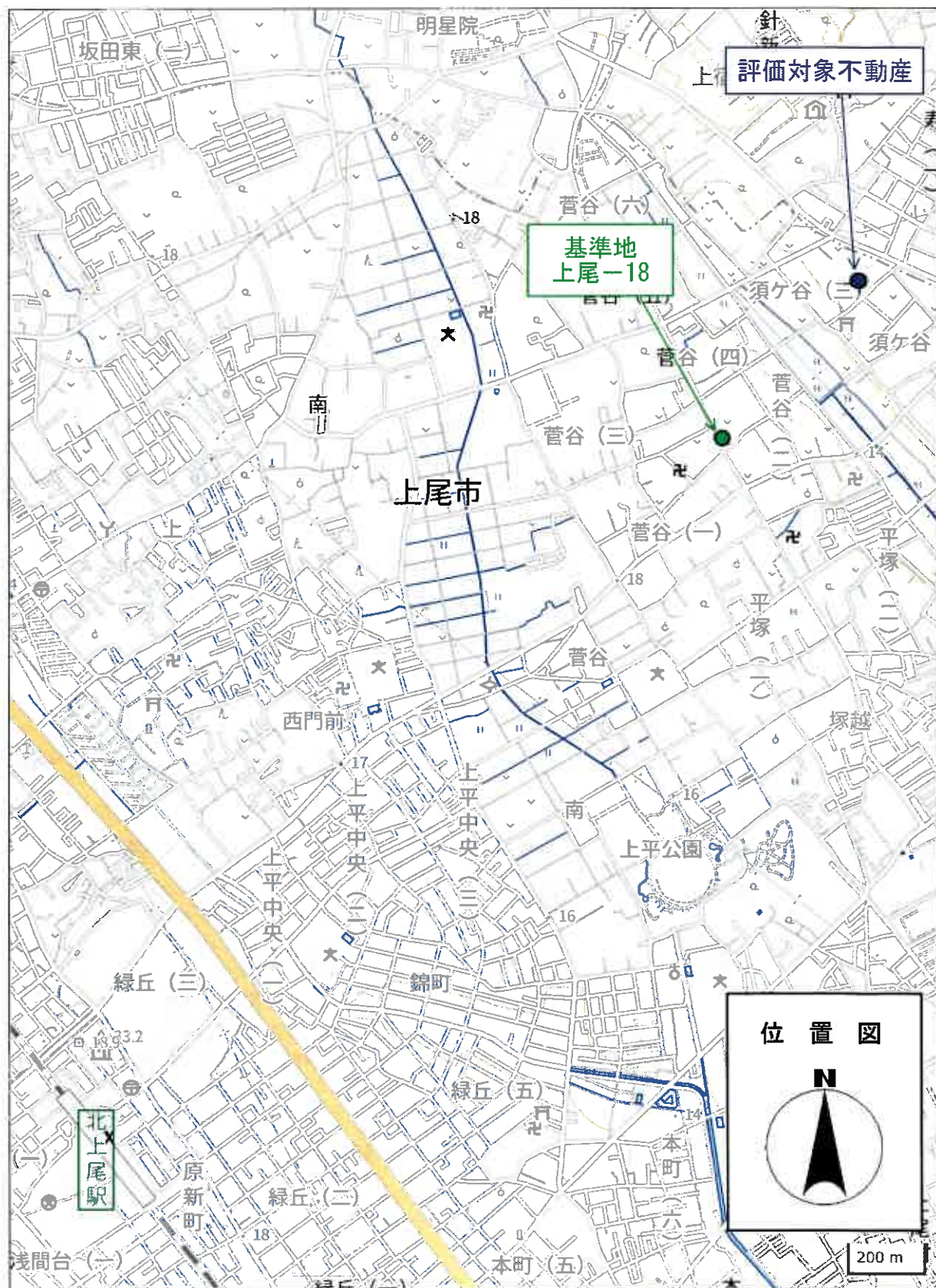
基 準 地 価	格 : (上尾-18)
所 在	在 : 埼玉県上尾市菅谷 2 丁目 4 5 番
価 格	格 : 23,200円/㎡
位 置	置 : J R 高崎線「北上尾」駅約2600m(道路距離)
価 格 時 点	点 : 令和6年7月1日
地 積	積 : 1,071㎡
供 給 処 理 施 設	設 : 上水道
接 面 街 路	路 : 南西6.0m市道、南東側道
用 途 指 定 等	等 : 市街化調整区域 (建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要	要 : 畑が多い中に、一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

第6 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 建物図面
- ⑤ 建物見取図
- ⑥ 仮名一覧表

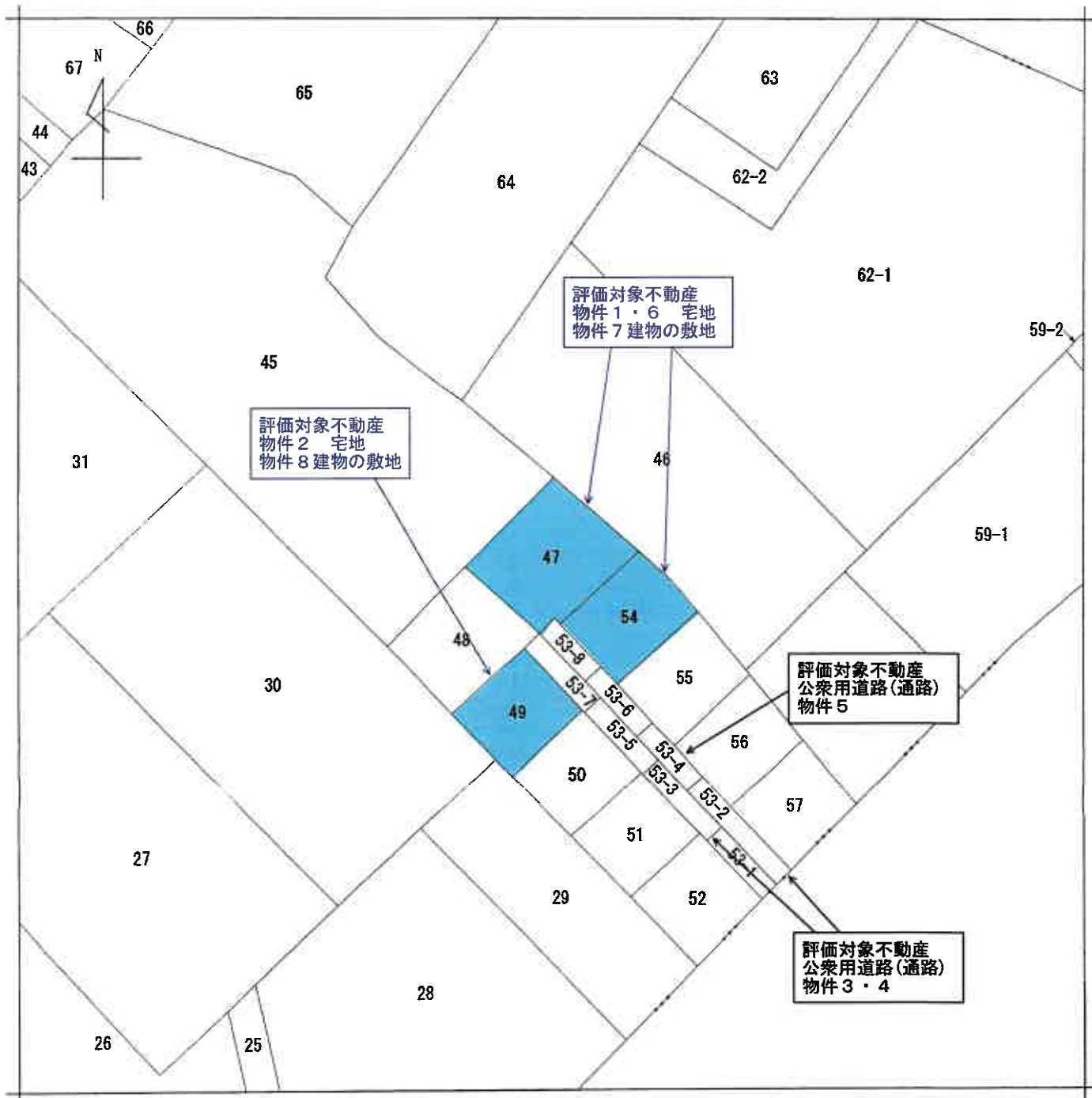
以下余白

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。

地番
区域見出
須ヶ谷3丁目

請 求 部 分	所 在	上尾市須ヶ谷三丁目				地 番	47番			
出 力 縮 尺	1/500	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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和62年1月7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)

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)
令和6年10月21日
さいたま地方法務局

地図整理番号: M87884
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和62年9月14日

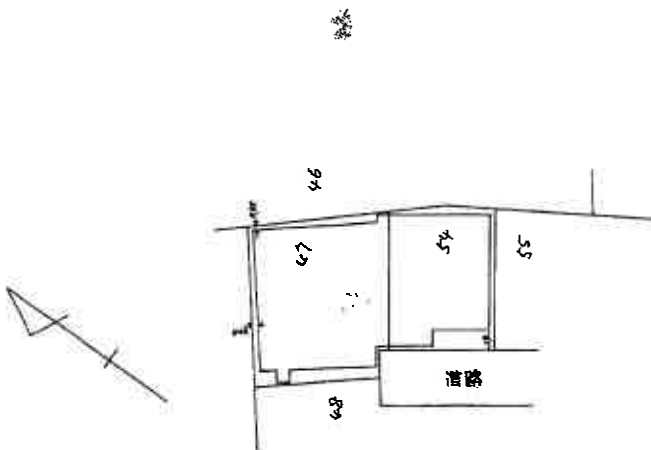
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)
令和6年10月21日 さいたま地方方法務局

登記官

2239417 各階平面図

562.9.14
家屋番号 47
建物名称 上尾市須ヶ谷三丁目 4254

作製者		埼玉県浦和市		昭和62年8月4日作製		縮尺	1/	申請人	縮尺		1/500



登記年月日：昭和62年9月14日

2239419

各階平面図

物図平面図

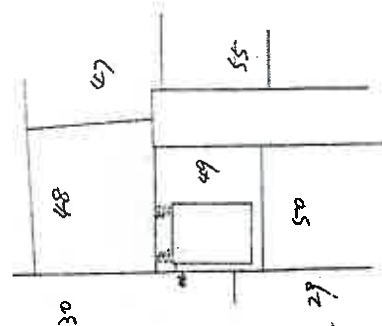
562-914

家屋番号

49

建物の所在

工尾市須賀谷三丁目49



作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/1000

これは図面に記録されている内容を証明した事項である。

(さいたま市地方方法務局上尾出張所発行)

令和6年10月21日

さいたま市地方方法務局

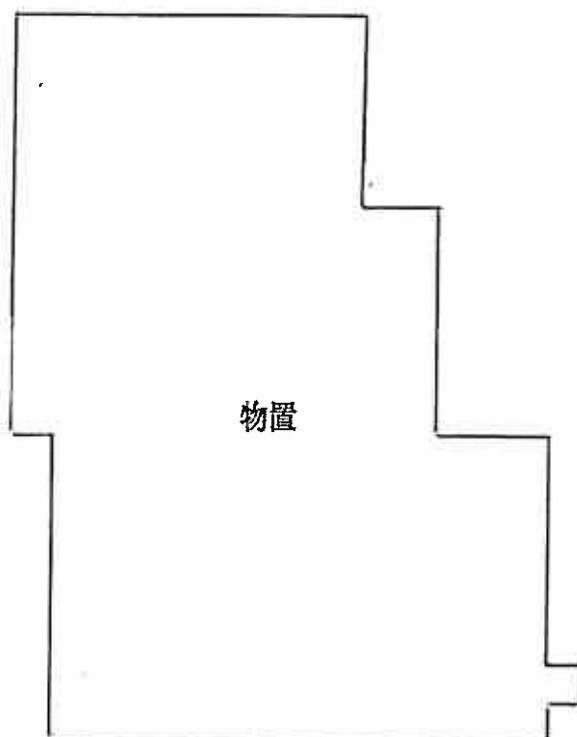
登記簿

地図整理番号：487886

70%縮小コピー (原本サイズA3)

建物見取図

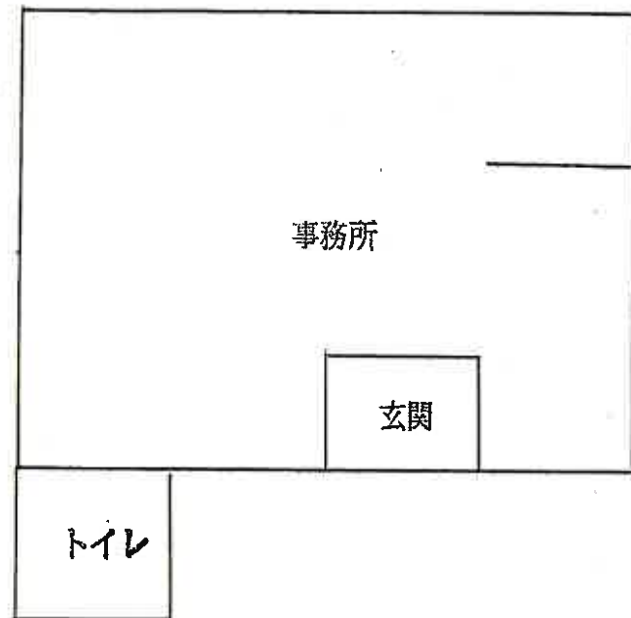
物件7



建物見取図

物件8

1 階



2 階

