

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）
1～3	430,000 344,000	一括	86,000	不明	0
1	150,000				
2	190,000				
3	90,000				



物 件 目 録

1 所 在 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前

地 番 748番13

地 目 宅地

地 積 63.65平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前

地 番 748番14

地 目 宅地

地 積 85.86平方メートル

共有者 A 持分40分の9

3 所 在 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前 748番地1
3

家屋 番号 748番13

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 37.05平方メートル
2階 23.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約45.74平方メートル

共有者 A 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

売却対象外の共有持分を有するC及びD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1～3】

本件建物及び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 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前
地 番 748番13
地 目 宅地
地 積 63.65平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前
地 番 748番14
地 目 宅地
地 積 85.86平方メートル

共有者 A 持分40分の9

3 所 在 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前 748番地1
3

家屋 番号 748番13

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 37.05平方メートル
2階 23.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約45.74平方メートル

共有者 A 持分4分の1



令和6年(ヌ)第 135号
令和7年 2月18日受理
令和7年 3月24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 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前

地 番 748番13

地 目 宅地

地 積 63.65平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前

地 番 748番14

地 目 宅地

地 積 85.86平方メートル

共有者 A 持分40分の9

3 所 在 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前 748番地1
3

家屋 番号 748番13

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 37.05平方メートル
2階 23.18平方メートル

共有者 A 持分4分の1



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, 2) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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 3	
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 約 45.74 平方メートル (増築部分 約 8.69 平方メートル)	
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	☒ 建物共有者 C D ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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

そ の 他 の 事 項

- 1 2214番は北足立郡伊奈町を所有名義とする土地であり、現況は公衆用道路である。
- 2 748番2, 748番15, 748番16の土地は、いずれも個人・法人を所有名義とする土地であり、現況は公衆用道路である。いずれも亡B及びCを所有名義とする持ち分がある。
- 3 748番1の土地は、個人及び法人を所有名義とする土地である。亡B及びCを所有名義とする持ち分がある。もともとは避難路として設けられたものであるが、現在は物が置かれ、一般通行の用には供されていないようである。
- 4 物件2に所在する物置は、基礎が無く、簡易的なもののため動産と認めた。
- 5 目的建物の1階に増築部分がある(建物見取図の斜線部分)。建物図面の記載、増築された床面積等から、目的建物が物件2に越境している可能性が考えられる。

(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
■ D (債務者 A の妹) C 同席	1 私は債務者 A の妹です。A は学校を卒業すると直ぐに目的建物を出ました。その後行方不明になり、もう何十年も音信不通の状態です。どこで何をしているのかもわかりません。 2 目的建物は、私の母 C が居宅として使用し、居住しています。私自身は他所に住んでいますが、私の物がたくさん置いてあります。 3 目的土地について、境界問題はありません。 4 目的建物について雨漏り等はありません。換気扇その他設備については、古く傷んでいるようですので、交換等も必要になると思います。 5 物件 2 の土地は、従前は他人の土地でした。物件 2 が売りに出された際、新しく買った人が家を建てると日当たりが悪くなるかもしれないとの不安から、私の亡父 B が購入を決めたそうです。 6 B が亡くなった後すぐに、増築をしました。 7 前面道路に、亡父 B と C の持ち分があります。 8 物件 2 の南東側に通路状の土地があります。最初は、避難路として設けたそうです。今は土地上に物を置いたりする人がいて、避難路としては使えないと思います。亡父 B と C の持ち分があります。

(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

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述等を総合勘案し、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19日 (水) 10:30-10:40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
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19日 (水) 13:00-13:30	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, B C らと面談 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

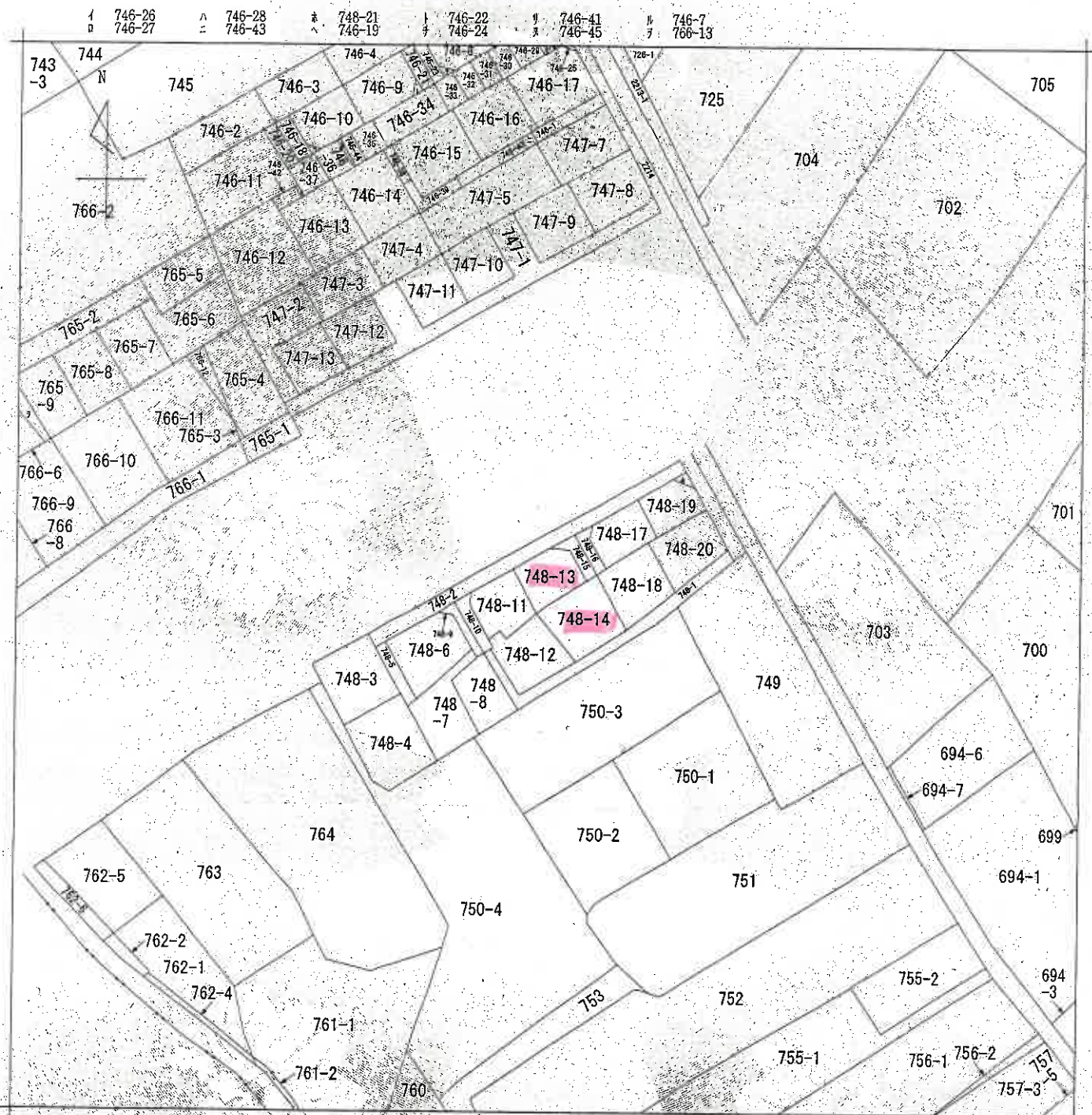
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

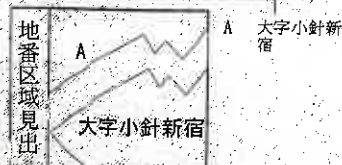
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。



請 求 部 分	所 在	北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前			地 番	748番13			
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 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4日

東京法務局

整理番号：H14631-3

登記官

(1/1)

(7 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

5124105

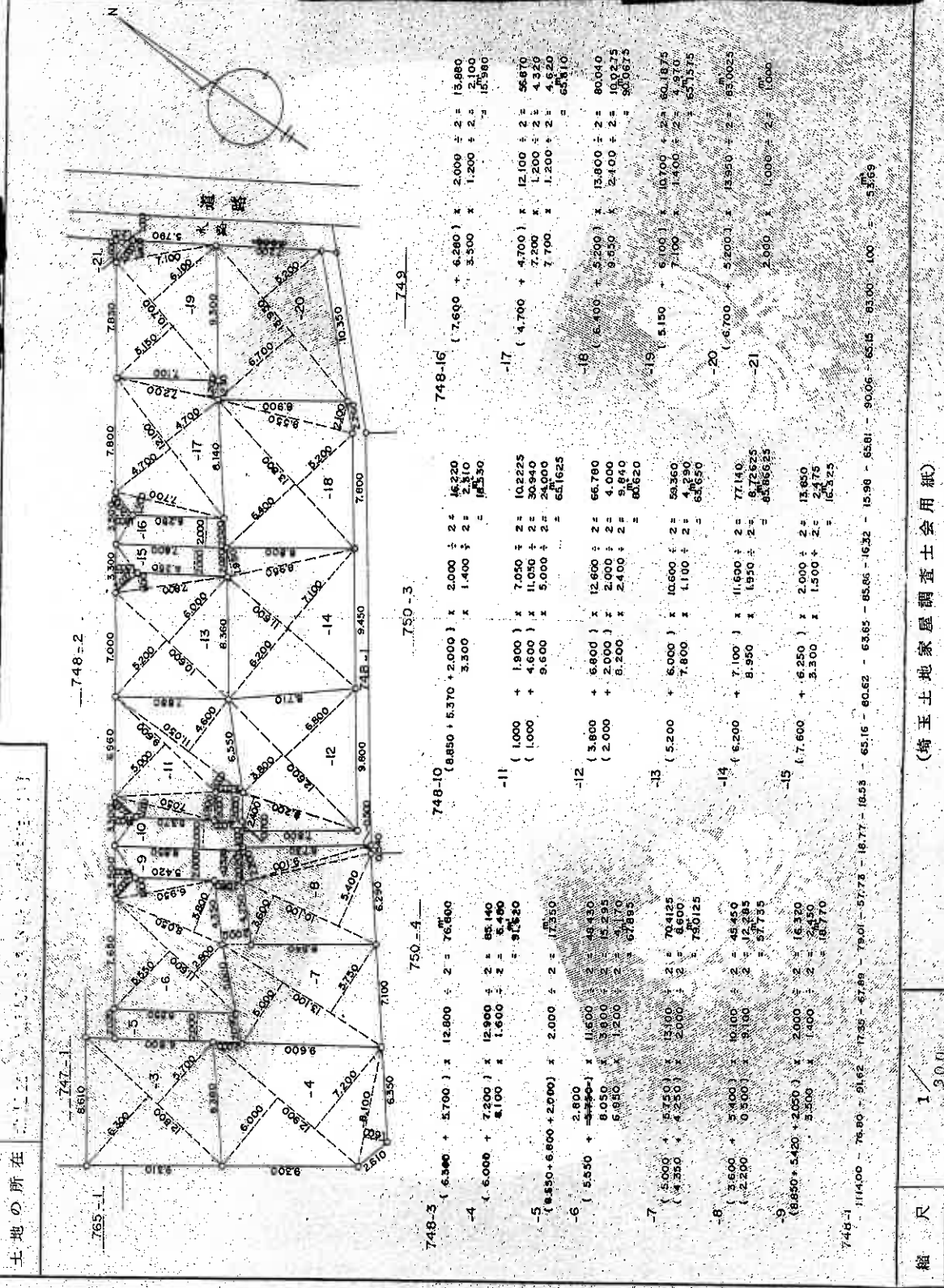
546.3.4

地積測量図

番 748-3 2. いし 748-21-1

昭和 6 年 1 月 1 日
作製年 月 日
作製者

申請人



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

(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土地家屋調査所 管轄)
令和 6 年 12 月 4 日 東京法務局

(8 枚目)

登記年月日：昭和51年11月9日

6121098

551.11.9

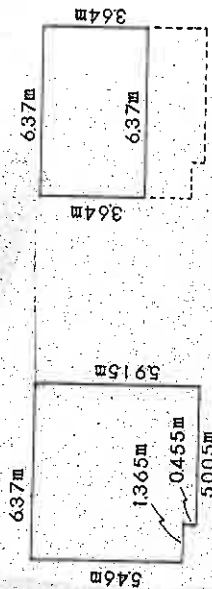
各階平面図

家屋番号 748-13

建物の所在 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前718番地13

昭和51年11月6日
製作年月日
製作者
申請人

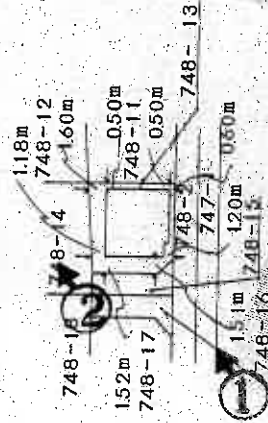
巻階 式階



求積 $5005 \times 0455 = 2277275$ 求積 $637 \times 364 = 231868$
 $637 \times 546 = 347802$

計 $= 37057475$

床面積 37.05㎡ 床面積 23.18㎡



写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 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と鹿出事務所管轄)

令和6年12月4日

東京法務局

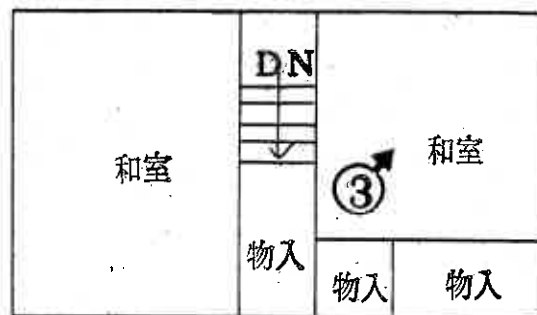
登記官

(9枚目)

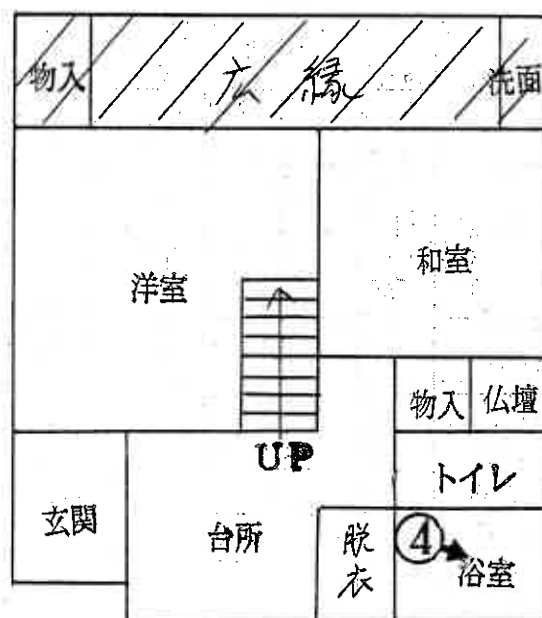
整理番号：H14631-2

建物見取図(○^アは写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階



(10枚目)



①



②



③

(11 枚目)



④

令和6年 (又) 第135号
令和7年 3月19日 現地調査
令和7年 5月19日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前 | | |
| | 地 番 | 748番13 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 63.65平方メートル | | |
| | 共有者 | A | 持分4分の1 | |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前 | | |
| | 地 番 | 748番14 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 85.86平方メートル | | |
| | 共有者 | A | 持分40分の9 | |
| 3 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前 | 748番地1 | |
| | | 3 | | |
| | 家屋 番号 | 748番13 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 37.05平方メートル | |
| | | 2階 | 23.18平方メートル | |
| | 共有者 | A | 持分4分の1 | |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所 在 番 地 地 目 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	1 階：約45.74m ² (未登記の増築部分を含む)
物件 番号	特 記 事 項		
	本件は、土地・建物ともに、Aの共有持分についての売却である。		

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・2）

位 置 ・ 交 通	埼玉新都市交通伊奈線「内宿」駅の西方約550m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅が纏まる住宅地域。周辺には畑や雑種地も見られる。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 都市計画法第34条第12号区域（既存の集落）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	149.51㎡ （物件1・2） ほぼ整形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北西約3.9m乃至4m舗装私道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北東約4m舗装私道（建築基準法上の道路、行き止まり）にほぼ等高接面 南東約1m未舗装私道（未整備の通路状の土地、建築基準法外）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件3)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 : 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	・伊奈町役場への聴取によれば、本件土地について開発許可の履歴はないが、市街化調整区域への線引き前宅地につき、同一敷地（物件1・2）・同一用途（専用住宅用途）であれば、第三者であっても適合証明により現況建物の建替えが認められる可能性を有する。 ・ただし、接面道路は建築基準法第42条2項に該当する私道であり、道路中心線及び道路後退の要否判定のため測量を要すると思われること、排水先の確保に際し私道管理者（所有者）の同意が必要であること等に留意が必要である。詳細は伊奈町役場に確認されたい。 ・なお、北西側及び北東側接面私道（地番748番2、748番15、748番16）、南東側接面私道（地番748番1）には、亡B及びCを所有名義とする持ち分がある。その他周辺私道についても持ち分を有する可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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51年11月5日新築 経 過 年 数： 約48年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： —											
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： サイディング、その他 内 壁： 合板、京壁、その他 天 井： 合板、石膏ボード、その他 床： フローリング、畳、その他 設 備： 電気、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）	<table><tr><td></td><td>(登記)</td><td>(未登記)</td></tr><tr><td>1階</td><td>37.05 m²</td><td rowspan="2">約 8.69 m² = 約 45.74 m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>23.18 m²</td></tr><tr><td>延</td><td>60.23 m²</td><td>約 8.69 m² = 約 68.92 m²</td></tr></table>		(登記)	(未登記)	1階	37.05 m ²	約 8.69 m ² = 約 45.74 m ²	2階	23.18 m ²	延	60.23 m ²	約 8.69 m ² = 約 68.92 m ²
	(登記)	(未登記)										
1階	37.05 m ²	約 8.69 m ² = 約 45.74 m ²										
2階	23.18 m ²											
延	60.23 m ²	約 8.69 m ² = 約 68.92 m ²										
現 況 用 途 等	住居											
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通											
保守管理の状態	普通（但し、全体的に老朽化している）											
建物の利用状況	本物件の所有者Aの母親であり、売却対象外の共有持分を有するCが、居住中である。											
特 記 事 項	・1階南側に、未登記の増築（広縁）部分8.69㎡がある。 ・風呂は、平成29年頃にリフォームをしたとのことで、現況もそのように見受けられたが、通気用の窓が開かない不具合がある。 ・風呂以外の設備については、築後更新は行われていない模様であり、経年劣化が認められた。											

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	31,100	1.01	63.65	0.70	1,400,000
2	31,100	1.01	85.86	0.70	1,890,000

※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-18

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102.0 \times 100/73 \div 31,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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（角地）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、街路条件（道路幅員、種別）は優るが、交通接近条件（駅距離）、その他画地規模による市場性等が劣る。

イ 個別格差：角地等を考慮した。

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3（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	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	150,000	68.92	0.05	520,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等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、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	1,400,000	0.10	場所的利益	140,000
2	1,890,000	0.10	場所的利益	190,000

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	共有持分 割合 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	1,400,000	-140,000	1 / 4		0.7	0.7	150,000
2	1,890,000	-190,000	9 / 40		0.7	0.7	190,000
3	520,000	+330,000	1 / 4	0.9	0.7	0.7	90,000
一括価格 (合計)							430,000

エ 占有減価修正：残余持分権者が居住中であることを考慮した。

オ 市場性修正：共有持分のみの売却であることを考慮した。

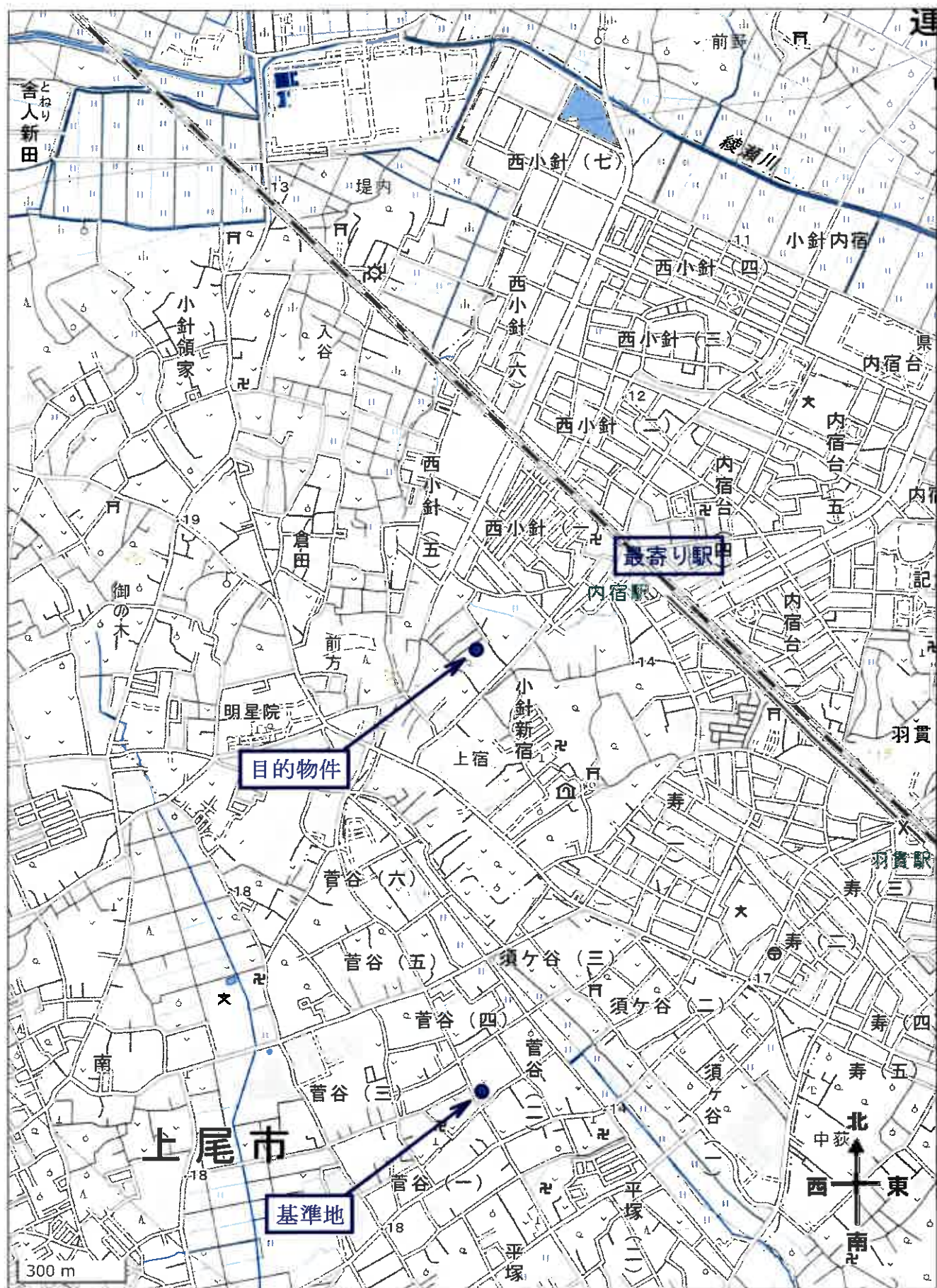
カ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

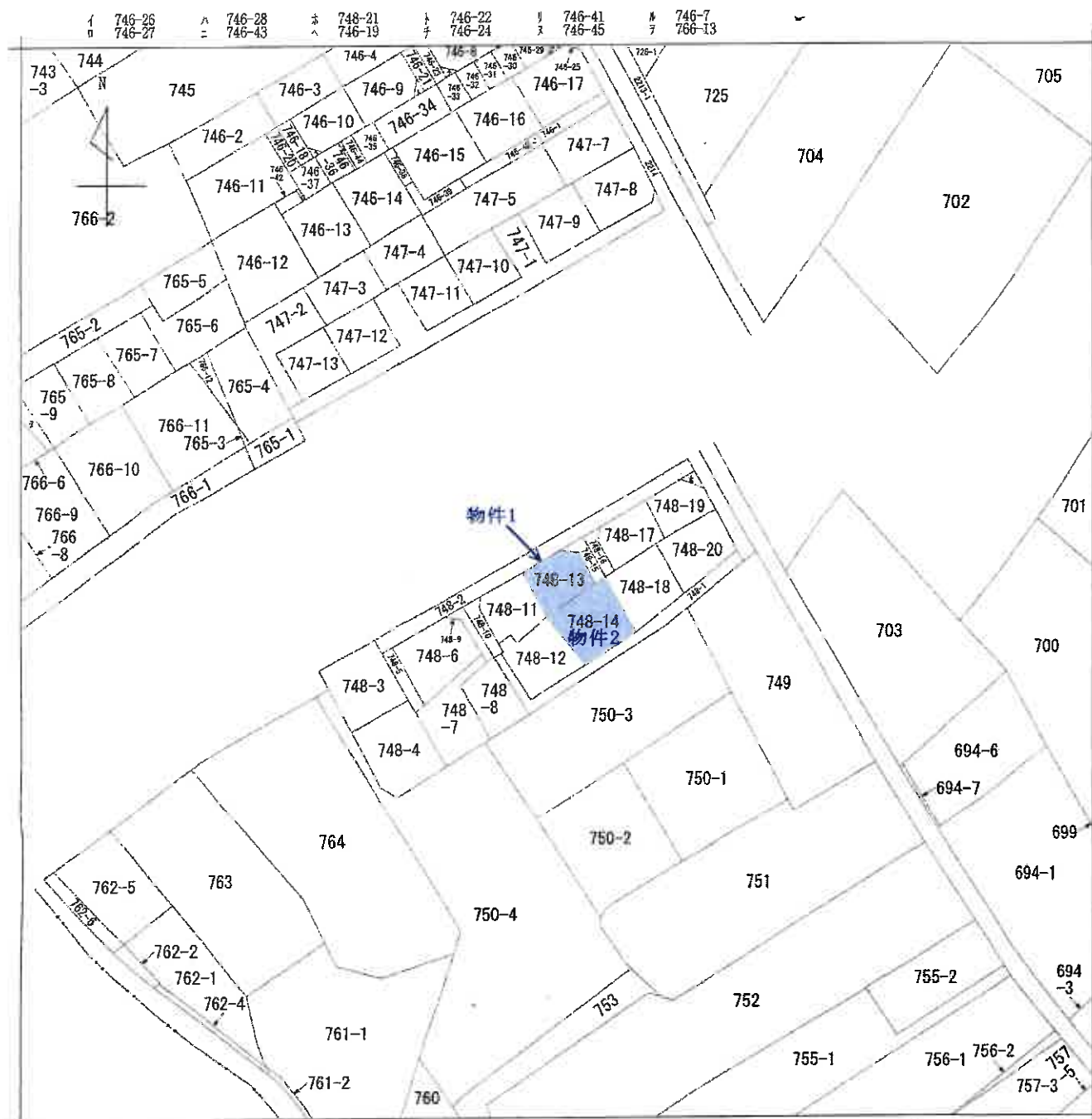
第6 参考価格資料

基準地価格（上尾-18）
所在：上尾市菅谷2丁目45番
価格：23,200円/㎡
位置：JR高崎線「北上尾」駅約2,600m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：1,071㎡
供給処理施設：水道
接面道路：南西6.0m市区町村道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率50%、容積率100%）
地域の概要：畑が多い中に、一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

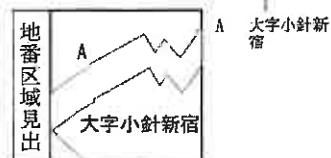
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写





(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	北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前				地 番	748番13			
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 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4日
東京法務局

整理番号: H14631-3
(1/1)

登記官

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：昭和51年11月9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。
(さいたま市方法務局上尾出張所管轄)
令和6年12月4日 東京法務局

登記官

6121098

55.11.9

748-13

各建物

平面図

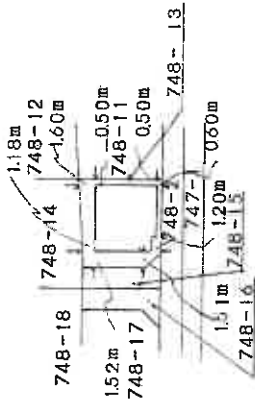
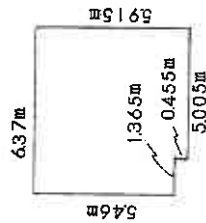
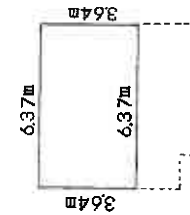
建物の所在 北足立郡伊奈町大字小針新宿字在家前748番地13

昭和51年11月6日

作製者

式階

巻階



求積 $5005 \times 0.455 = 2277.275$ 求積 $637 \times 3.64 = 2318.68$

$637 \times 5.46 = 3478.02$

計 $= 37057.475$

床面積 $37.05m^2$ 床面積 $23.18m^2$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

(日次地13)

A3版をA4版に縮小

登録番号：H14631-2