

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「口自己の計算において…ありません」の口のチェックは、「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10月 7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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月19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11月10日 午前 9時10分から 令和 7年11月14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10月 7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	2, 430, 000 1, 944, 000	一括	486, 000	39, 094	0
1	1, 110, 000				
2	1, 320, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 上尾市大字平方字箕輪
地 番 2421番1
地 目 宅地
地 積 314.54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 上尾市大字平方字箕輪 2421番地1
家屋 番号 2421番1
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 77.39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



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 10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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 上尾市大字平方字箕輪
地 番 2421番1
地 目 宅地
地 積 314.54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 上尾市大字平方字箕輪 2421番地1
家屋 番号 2421番1
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 77.39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



令和7年(ケ)第 58号
令和7年 5月13日受理
令和7年 6月17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 上尾市大字平方字箕輪
地 番 2421番1
地 目 宅地
地 積 314.54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 上尾市大字平方字箕輪 2421番地1
家屋 番号 2421番1
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 77.39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



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 目的土地には草木が繁茂し、長期に亘って手入れがされていないものと思われた。また、土地には、雑多な動産やゴミが散乱していた。
- 2 目的土地に井戸ポンプが認められた。井戸があるものと思われる。
- 3 目的建物は老朽化が著しく、長期に亘って人が居住していないものと思われた。建物内には雑多な動産が散乱しており、管理状況は悪い。
動物の糞と思われる汚れが認められたため、アライグマやハクビシン等の動物が侵入している可能性があり、衛生的にも問題があると思われる。

(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
<p>■ B (亡Dの長姉)</p> <p>■ C (亡Dの次姉)</p>	<p>私は、詳しい事情は把握していません。妹のCが知っていると思います。</p> <p>1 Aは亡長兄の子で、私から見ると姪にあたります。Bは姉で、亡Dは弟です。</p> <p>2 亡Dは、一人で目的物件に居住していました。一人での生活が厳しくなり、施設に入りました。目的物件で亡くなったのではなく、施設で亡くなりました。</p> <p>3 鍵がないため、Dの死後、親族は誰も目的物件に立ち入っていません。Dが施設に移ったときのままの状態にあると思います。</p>

(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

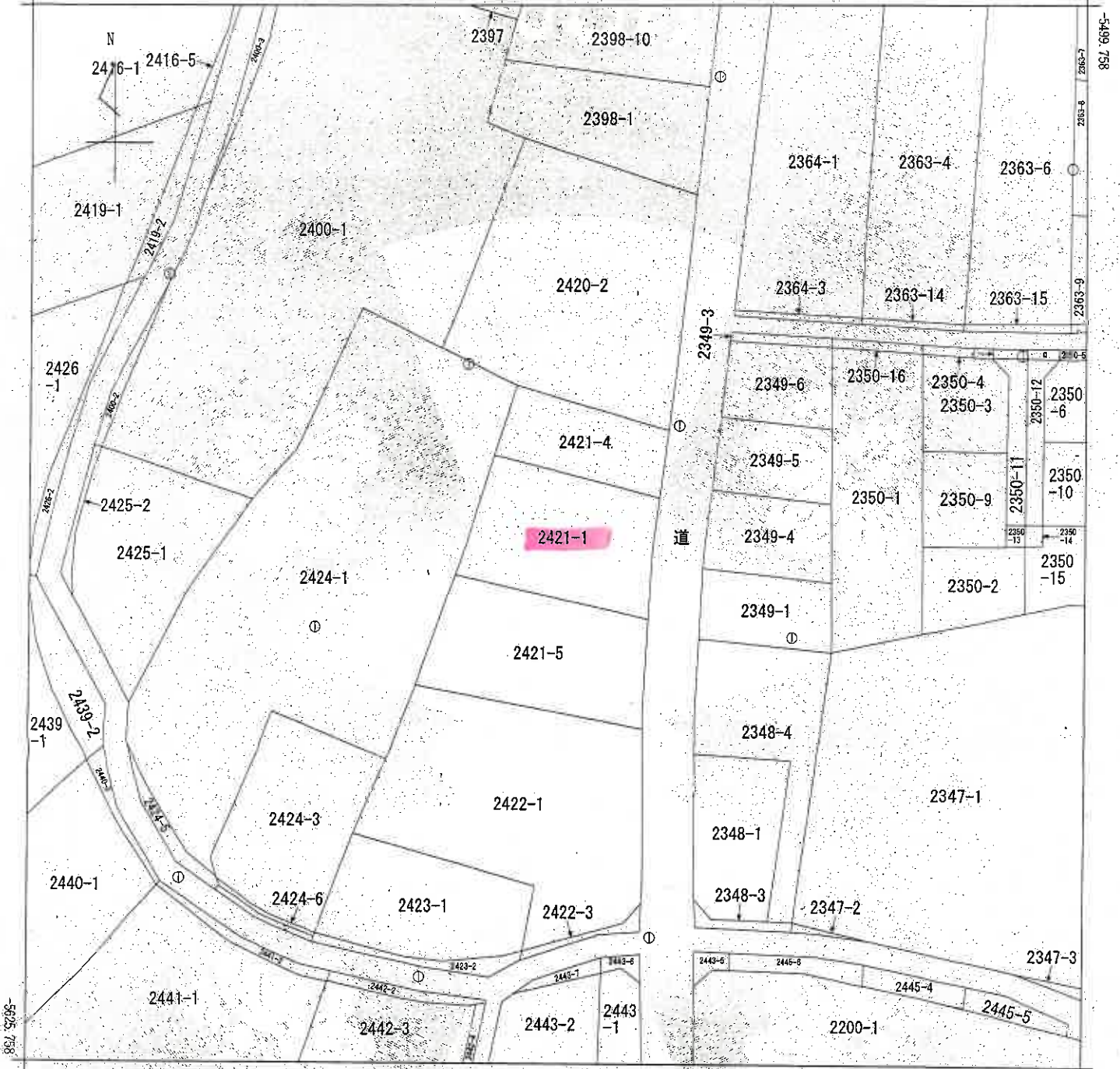
- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
- (1) 目的土地の敷地入口から玄関までの間にも、雑草が繁茂し、人が日常的に出入りしている様子は窺えなかった。
- (2) 郵便ポストに、亡Dの表示が認められた。
- 2 債務者兼共有者らABCに対し、占有照会書を郵送したところ、Aからは何ら回答が無かったが、BCからは以下の内容の文書回答があった。
- | | | |
|----------|----|--|
| 債務者兼共有者B | 土地 | <ul style="list-style-type: none">・境界問題なし・土壌汚染等土地利用に支障を来す事情なし・地中埋設物等なし |
| | 建物 | 建物使用者、建物の不具合の有無、事件事故等の有無に関しては解答欄未記載 |
| 債務者兼共有者C | 土地 | <ul style="list-style-type: none">・境界問題なし・土地利用に支障を来す事情：草木の繁茂・地中埋設物なし |
| | 建物 | <ul style="list-style-type: none">・使用者は所有者（空き家）・鍵が無く立ち入れない・事件・事故等無し |
- 3 BCらに架電し、「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
- 4 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5月14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
R7年5月30日(金) 16:00-16:10	郵便	債務者兼共有者らに対して占有照会書を郵送
R7年6月13日(金) 8:40-9:30	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 (評価人同行)
R7年6月17日(火) 8:30-8:50	当庁	B C から占有関係他について電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月13日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-25858.114 (座標値種別：図上測定)

(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 大字平方

請求部	所在	上尾市大字平方字箕輪			地番	2421番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)	種類	地籍図
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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和7年2月3日

さいたま地方法務局上尾出張所

地図整理番号：M14599

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：昭和57年11月24日

1298766

557.11.24

地番

2421~1, ~4

土地の所在

上尾市大字平方字箕輪

測量図

求積表

2421~4

① $22.34 \times 8.03 = 201.7302$

② $22.34 \times 8.02 = 179.1668$

$\frac{1}{2} (201.7302 + 179.1668)$

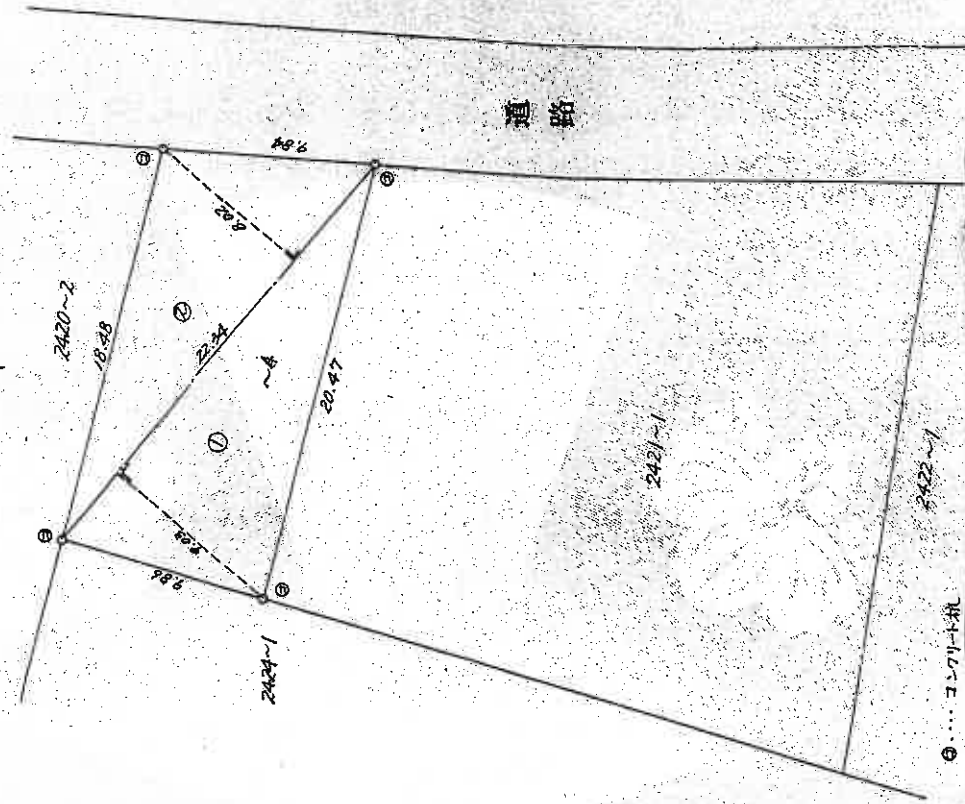
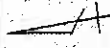
$= 190.4489$

$= 190.44 \text{ m}^2$

2421~1

$819.00 - 190.44 = 628.56$

$= 628.56 \text{ m}^2$



③...コンクリート杭

製作者

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。
令和7年2月3日 さいたま市地方法務局上尾出張所

登記官

(7枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成10年4月17日

1298767



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。
令和7年2月3日 さいたま地方事務所 土地課 発行

登記官

(8 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地番 2421-1, 5

土地の所在 上尾市大字平方字箕輪

三斜求積表

地番 ① 2421-1	底辺	高さ	倍面積
NO.	23.75	0.76	18.0500
	23.95	8.97	214.8315
	23.95	12.84	307.5180
	21.58	4.11	88.6938
	倍面積		629.0933
	面積		314.54665
	坪数		314.54
			95.15

地番 ② 2421-5	底辺	高さ	倍面積
NO.	27.92	11.40	316.2880
	27.92	9.67	269.9664
	27.23	1.50	40.8450
	倍面積		629.1194
	面積		314.55970
	坪数		314.55
			95.15

総計 629.10635

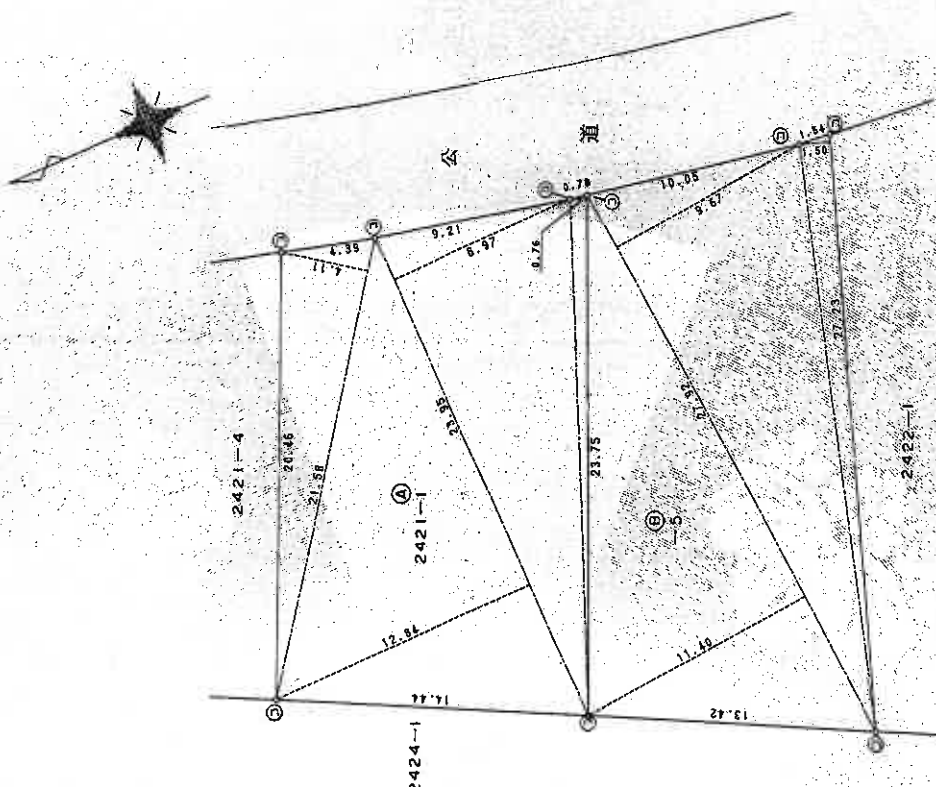
相 続 人		
市川 まち	市川 昭平	
後継 文子	三宅 善子	
市川 信平		

凡	境界線の種別	記号	測量線の種別
①	石積	①	ブラスメッシュ杭
②	コンクリート杭	②	金風杭
③	金風杭	③	
④		④	

製作者

縮尺 1/250

申請人



登記年月日：平成25年4月2日

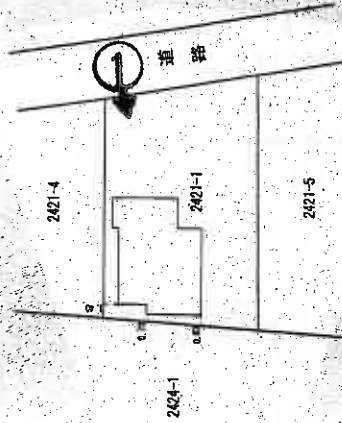
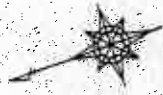
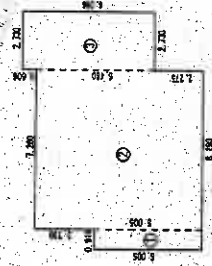
各階平面図

建物図面

地番 2421番1

土地の所在 上尾市大字平方箕輪2421番地1

- 求積表
- ① 5.005 x 0.910 = 4.554550
 - ② 7.735 x 7.280 = 56.310800
 - ③ 6.066 x 2.730 = 16.534518
- 計 77.399668
床面積 77.39



📷 写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

作製

縮尺 1/250

申請人

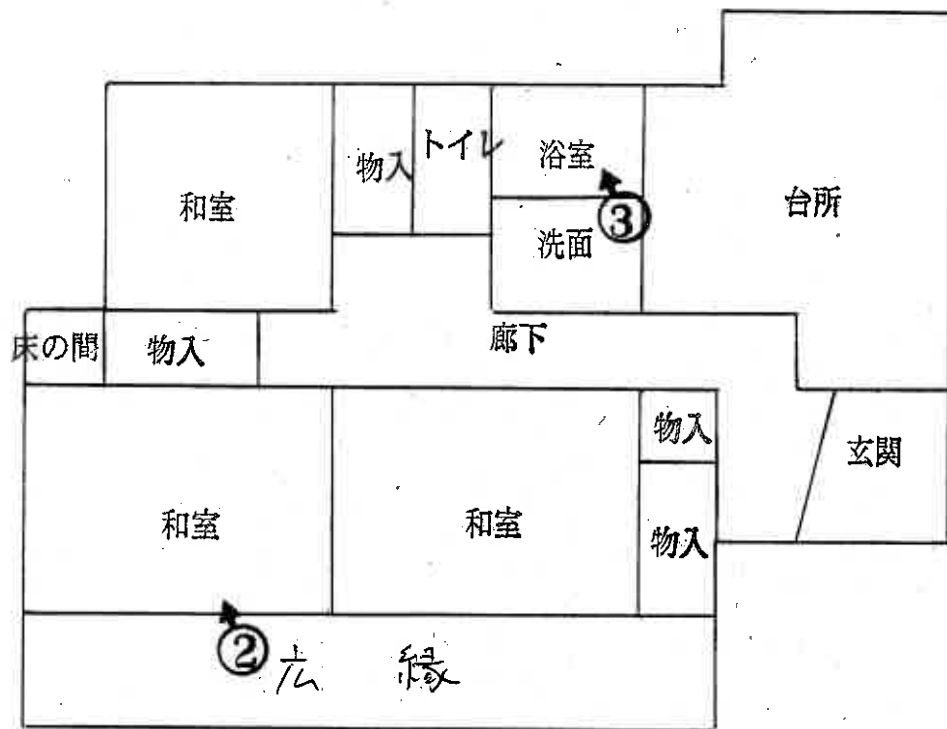
縮尺 1/500

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。
令和7年2月3日 さいたま地方支務局上尾出張所

登記官

(9枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(10枚目)



①



②



③

(11 枚目)

令和7年(ケ)第58号
令和7年6月13日 現地調査
令和7年6月20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 上尾市大字平方字箕輪
地 番 2 4 2 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 1 4 . 5 4 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 上尾市大字平方字箕輪 2 4 2 1 番地 1
家屋 番号 2 4 2 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 7 7 . 3 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

第1 評価額

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

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	JR高崎線「上尾」駅の南西方約4,500m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	周辺には農地が広がる中であって、一般住宅も見られる市街地調整区域内の住宅地域である。	
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	市街化調整区域 — 50% 100% なし 都市計画法34条12号区域
画地条件	地積 形状 地勢 その他	314.54㎡ ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	東約6m舗装市道（建築基準法上の道路）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：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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 上尾市担当課によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地内に該当するため、土木工事等を行う場合には、埋蔵文化財発掘の届出及び試掘調査が必要となる。</p> <p>2. 目的土地内は建物の存する場所を中心に一部敷地内高低差（約0.6m）がある。</p> <p>3. 目的土地は草木が繁茂している。また井戸ポンプが見られ、井戸があるものと思われる。</p> <p>4. 上尾市担当課によれば、目的土地は都市計画法第29条許可時の区画と異なるため都市計画法第42条第1項許可（用途変更：属人性解除、専用住宅新築）を取得できない。したがって属人性のない第三者が専用住宅を建築することはできず、立地基準を満たす方しか都市計画法第29条第1項許可の申請はできないとのこと。また法人での申請は不可とのことである。立地基準を満たす方等の詳細要件は上尾市担当課に十分に確認のこと。</p>
----------------	---

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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和58年6月日不詳新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構造：木造 屋根：かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：合板、その他 内壁：漆喰、その他 天井：化粧合板、その他 床：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）	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	非常に劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	1. 建物内には雑多な動産が散乱している。 2. 動物の糞と思われる汚れが認められた。 3. 軒裏の破損あり。

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	24,400	0.59	314.54	0.70	3,170,000

※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）

公示地 上尾-20

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
 $24,200\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100.0 \times 100/98 \approx 24,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件等が劣る。

イ 個別格差：属人性のない第三者による専用住宅の建築不可、井戸の存在可能性、敷地内高低差等を考慮した。

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	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	130,000	77.39	0.03	300,000

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、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	3,170,000	0.50	法定地上権	1,590,000

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	3,170,000	-1,590,000		1.0	0.7	1,110,000
2	300,000	+1,590,000	1.0	1.0	0.7	1,320,000
一括価格 (合計)						2,430,000

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。

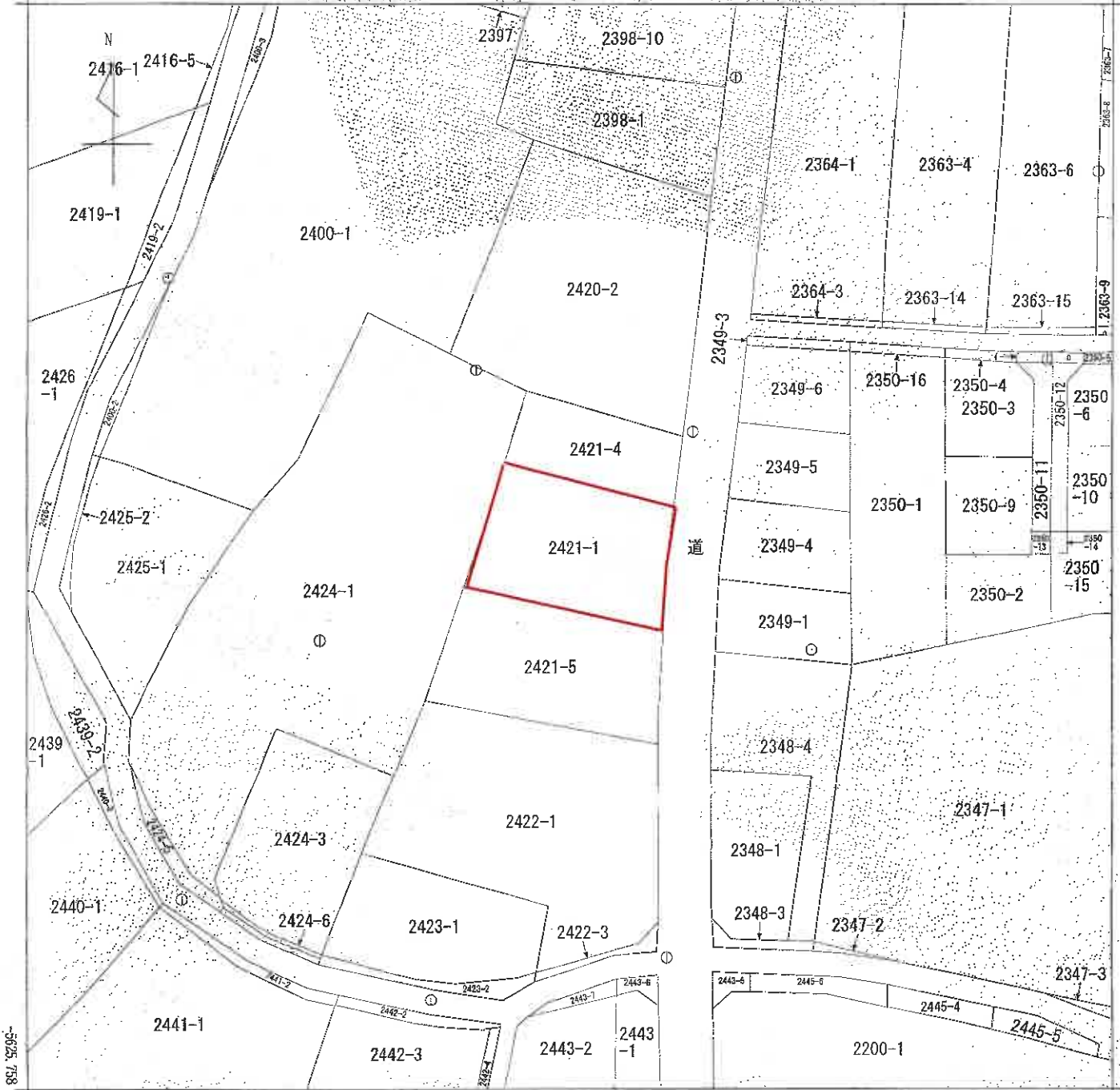
第6 参考価格資料

地価公示価格 (上尾-20)
所 在 : 上尾市大字平方領々家字東谷130番3
価 格 : 24,200円/㎡
位 置 : JR高崎線「上尾」駅約4,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 780㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 道 路 : 南4.0m市道
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 : 農家住宅が見られる、農地の多い住宅地域

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





-25858.114 (座標値種別：図上測定)

(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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字平方

請求部	所在	上尾市大字平方字箕輪			地番	2421番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(国調法1-9-5指定)
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。

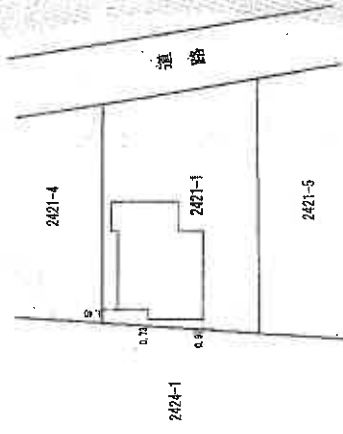
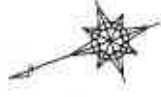
令和7年2月3日
 さいたま地方務局上尾出張所
 登記官

A3判をA4判に縮小

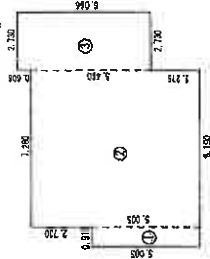
建物図面

各階平面図

地番	2421番1
土地の所在	上尾市大字平方字箕輪2421番地1



求積表
 ① 5.005 x 0.910 = 4.554550
 ② 7.735 x 7.280 = 56.310800
 ③ 6.066 x 2.730 = 16.534518
 計 77.399868
 床面積 77.39



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

登記年月日：平成25年4月2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。
 令和7年2月3日

登記簿