

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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)
1~4	7,362,000 5,889,600	一括	1,472,400	67,905	16,620
1	2,070,000				
2	1,000				
3	1,000				
4	5,290,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 上尾市大字瓦葺字新堀付  
地 番 1725番21  
地 目 宅地  
地 積 100.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 上尾市大字瓦葺字新堀付  
地 番 1725番22  
地 目 雑種地  
地 積 1.43平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分12分の1

3 所 在 上尾市大字瓦葺字新堀付  
地 番 1725番23  
地 目 雑種地  
地 積 1.48平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分12分の1

4 所 在 上尾市大字瓦葺字新堀付 1725番地21



物 件 目 録

家屋 番号 1725番21

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 42.12平方メートル  
2階 38.07平方メートル

所有者 A



## 物件明細書

令和 7年 7月11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1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

---

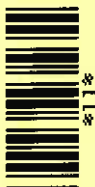
---

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 上尾市大字瓦葺字新堀付  
地 番 1725番21  
地 目 宅地  
地 積 100.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 上尾市大字瓦葺字新堀付  
地 番 1725番22  
地 目 雑種地  
地 積 1.43平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分12分の1

3 所 在 上尾市大字瓦葺字新堀付  
地 番 1725番23  
地 目 雑種地  
地 積 1.48平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分12分の1

4 所 在 上尾市大字瓦葺字新堀付 1725番地21



## 物 件 目 録

家屋 番号 1725番21

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 42.12平方メートル  
2階 38.07平方メートル

所有者 A





令和7年(ケ)第 59号  
令和7年 4月 7日受理  
令和7年 5月15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 上尾市大字瓦葺字新堀付  
地 番 1725番21  
地 目 宅地  
地 積 100.04平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 上尾市大字瓦葺字新堀付  
地 番 1725番22  
地 目 雑種地  
地 積 1.43平方メートル  
共有者 A 持分12分の1
- 3 所 在 上尾市大字瓦葺字新堀付  
地 番 1725番23  
地 目 雑種地  
地 積 1.48平方メートル  
共有者 A 持分12分の1
- 4 所 在 上尾市大字瓦葺字新堀付 1725番地21  
家屋 番号 1725番21  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 42.12平方メートル  
2階 38.07平方メートル

( 1 枚目 )



物 件 目 録

所有者 A.



\*22\*

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1～3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2, 3) <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本物件1の地上に下記建物を所有し、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4													
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 border="0" 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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人 上記の者が本建物を居宅(空き家)として管理・占有している <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 border="0" 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 1725番1, 1725番3, 1725番4の土地は, 上尾市を登記上の所有名義とし, 現況は公衆用道路である。
- 2 破産管財人から, 目的建物に傾きが生じているとの陳述があった。評価人と共に内部調査したところ, 傾きが感じられた。  
建物外周を確認したところ, 目的土地は盛土して造成されたと推測されるどころ, 南東側(駐車スペース)側で地盤沈下が生じているものと思われた。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の破産 管財人	1 目的建物は空き家です。 2 境界問題があるような話は聞いていません。 3 目的建物に傾きがあるようです。任意売却を頼んだ不動産業者に査定を してもらったところ、傾きが酷く査定がつかない・当方では扱えないと言 われました。 建物のみの問題ではなく、地盤に問題があるように思われます。

(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

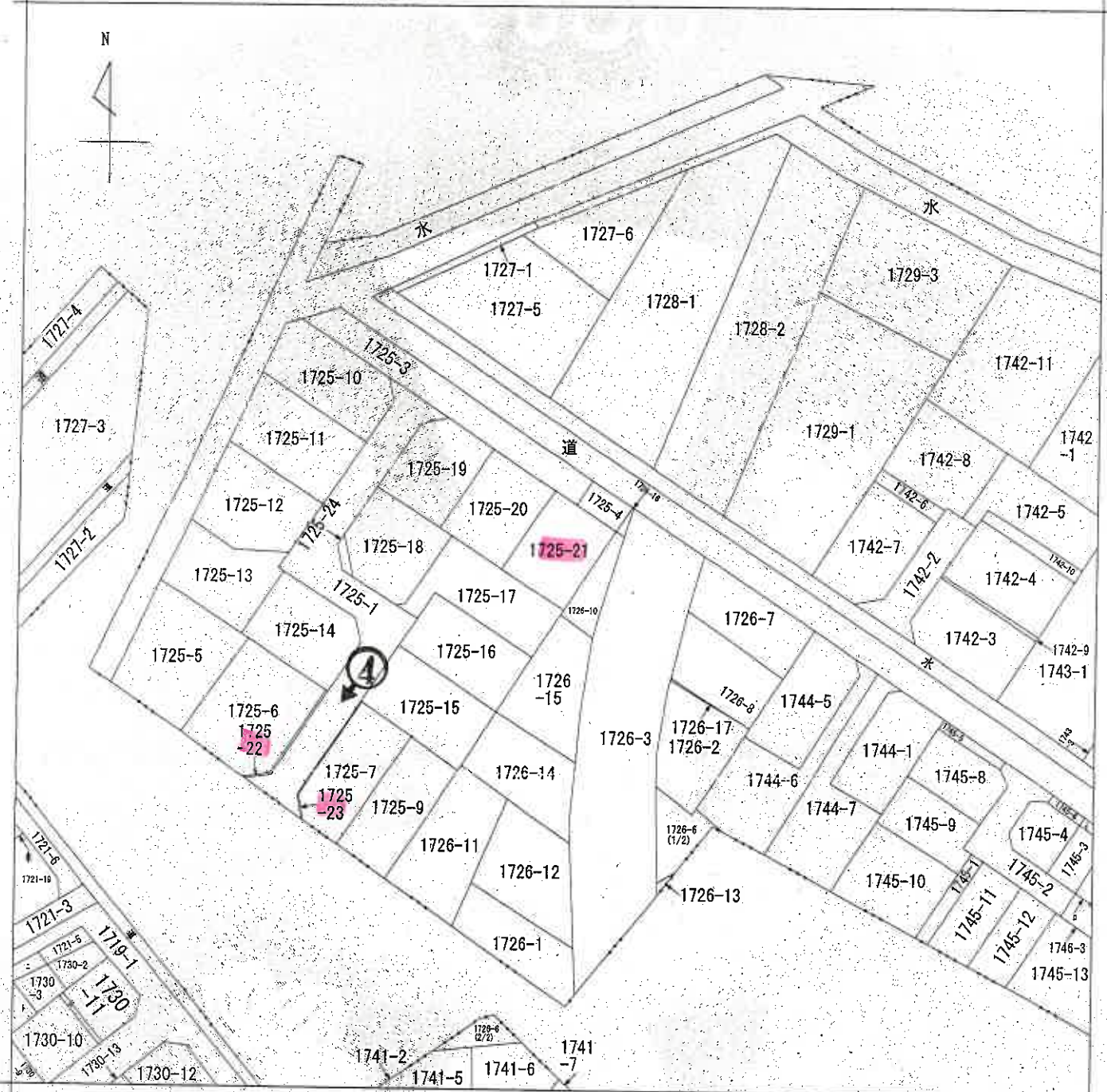
## 調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年4月8日(火) 13:30-13:40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影
R7年4月15日(火) 11:00-11:10	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4月15日(火) 16:00-16:15	当庁	債務者兼所有者の破産管財人から、「関係人の陳述等」のとおり電話聴取
R7年5月1日(木) 15:00-15:30	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)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年5月1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、破産管財人から貸与を受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

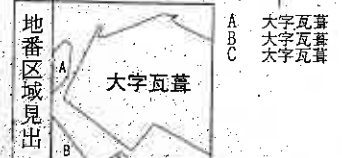
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 7 枚目)





(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。



請求分	所在	上尾市大字瓦葺字新堀付			地番	1725番21		
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		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7年2月12日  
 東京法務局

(本図は原本を70%に縮小)

写真撮影位置



1197483

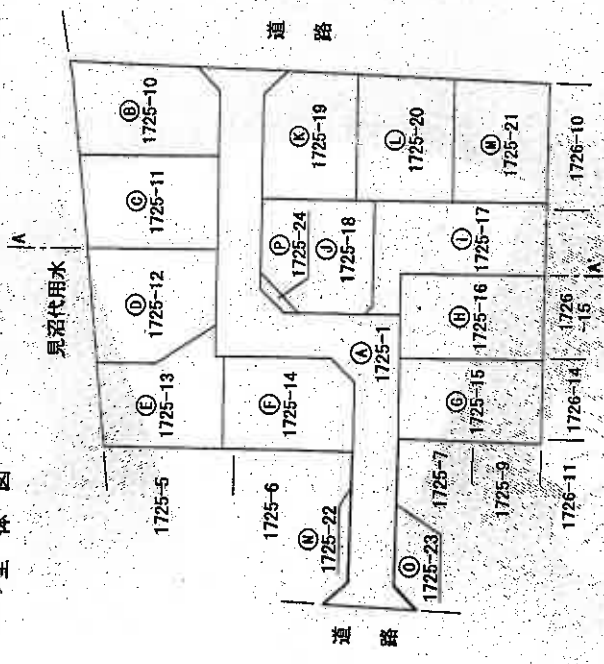
地積測量

地番	1725-1, 1725-10 ~ -24
土地の所在	上尾市大字瓦葺字新堀付

1/6



全体図



申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	------------	----	-------

凡例	●	境界線の種類	●	境界線の種類
石	○	金網	○	刻印
コンクリート	○	金網	○	印
アスファルト	○			

作成者 [Redacted]

(埼玉土地家屋調査士会)

(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7年2月12日 東京法務局

登記官

( 9 枚目)

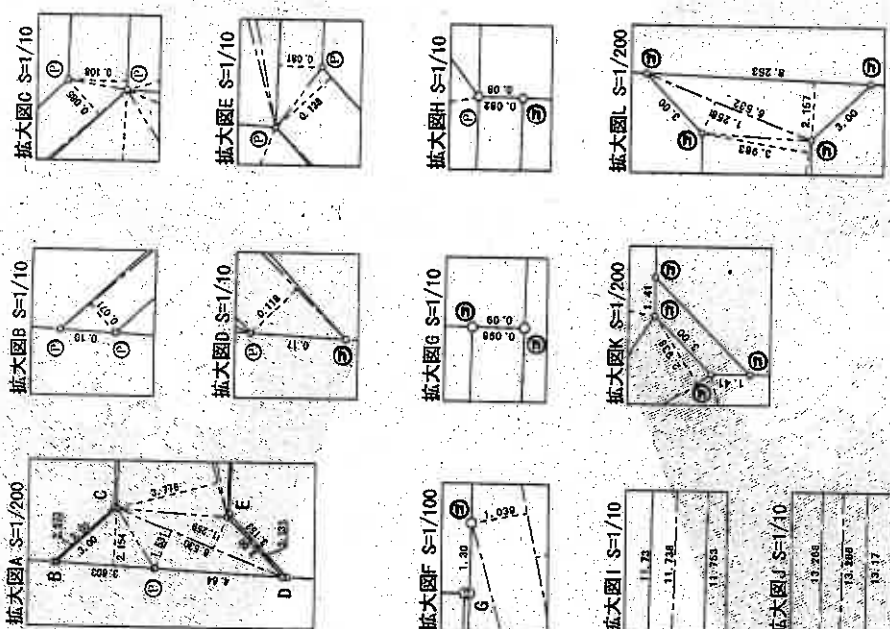
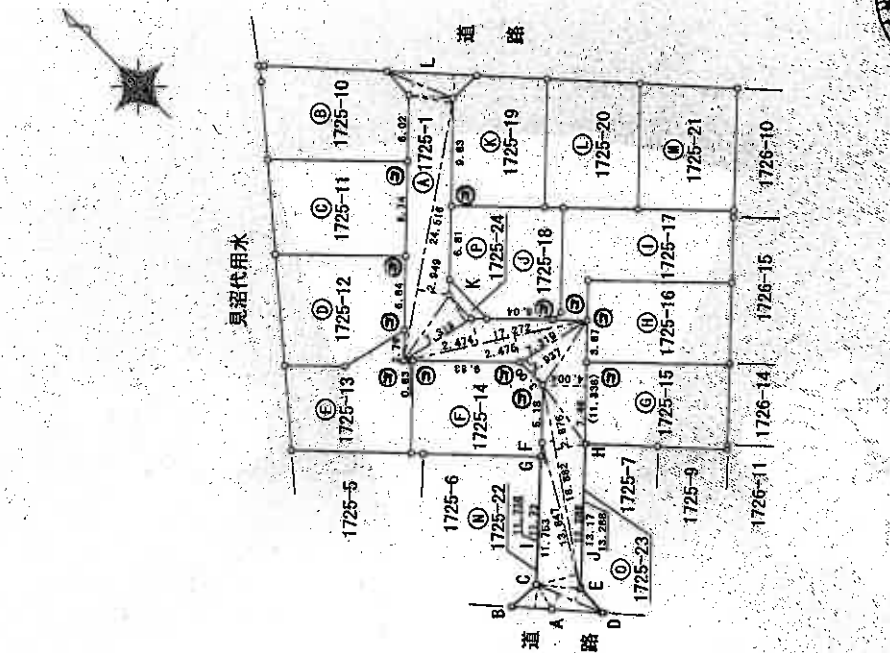
登記年月日：平成21年1月5日

1197484

地積測量図

地番	1725-1 1725-10 ~ -24
土地の所在	上尾市大字瓦葺字新堀付

2/6



図例	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	①	境界線
②	杭	②	金属鉄
③	コンクリート	③	境界線
④	境界線	④	境界線
⑤	境界線	⑤	境界線

申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

作成者	[Redacted]
-----	------------

(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。  
 (さいたま地方事務局上尾出張所管轄)  
 令和7年2月12日 東京法務局

(10枚目)

地図整理番号：R84507

(2/6)

登記年月日：平成21年1月5日

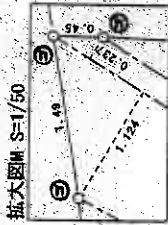
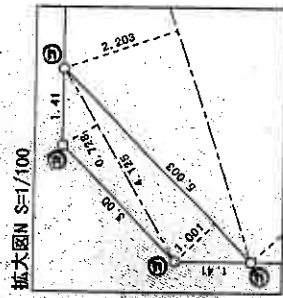
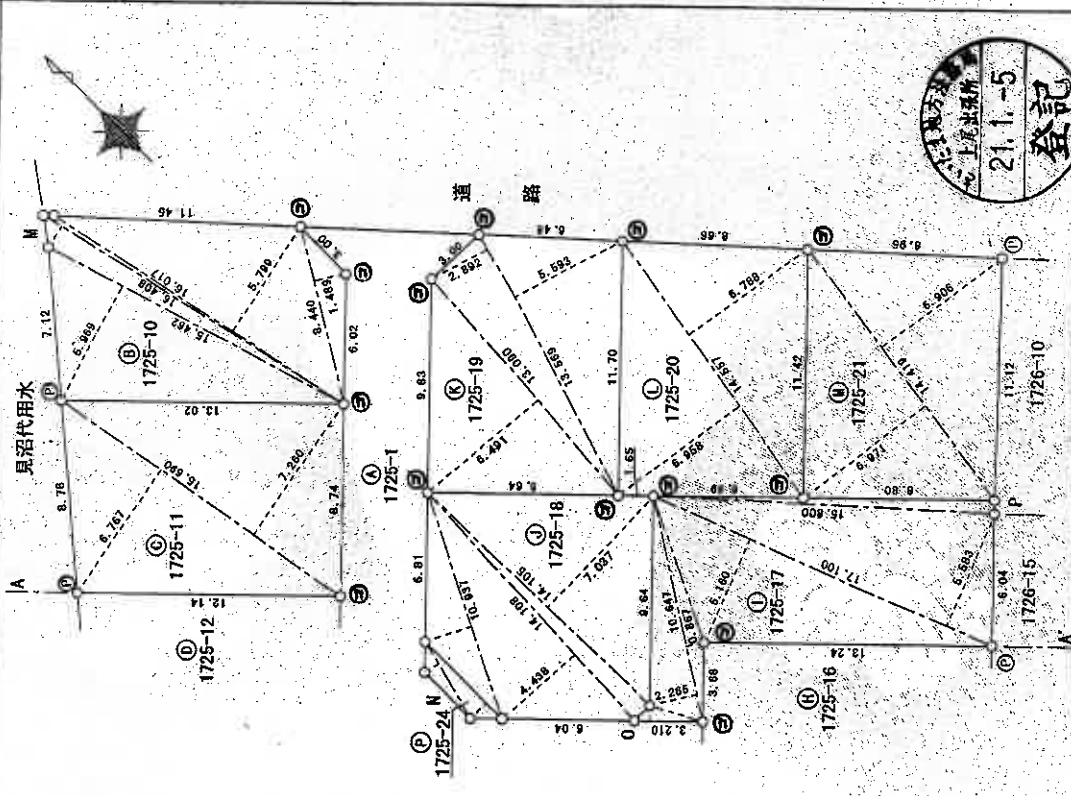
1197485

地積測量図

地番 1725-1, 1725-10 ~ -24

土地の所在 上尾市大字瓦葺字新堀付

3/6



申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

凡例	境界線の種類	測量の方法	測量の時期	測量の場所	測量の担当者	測量の承認者	測量の承認機関	測量の承認日	測量の承認番号
①	境界線	測量	2009.5.14	上尾市大字瓦葺字新堀付	〇〇〇〇	〇〇〇〇	国土院	〇〇〇〇	〇〇〇〇
②	境界線	測量	2009.5.14	上尾市大字瓦葺字新堀付	〇〇〇〇	〇〇〇〇	国土院	〇〇〇〇	〇〇〇〇
③	境界線	測量	2009.5.14	上尾市大字瓦葺字新堀付	〇〇〇〇	〇〇〇〇	国土院	〇〇〇〇	〇〇〇〇
④	境界線	測量	2009.5.14	上尾市大字瓦葺字新堀付	〇〇〇〇	〇〇〇〇	国土院	〇〇〇〇	〇〇〇〇

作成者 [Redacted]

(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。  
(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)  
令和7年2月12日 東京法務局

登記官

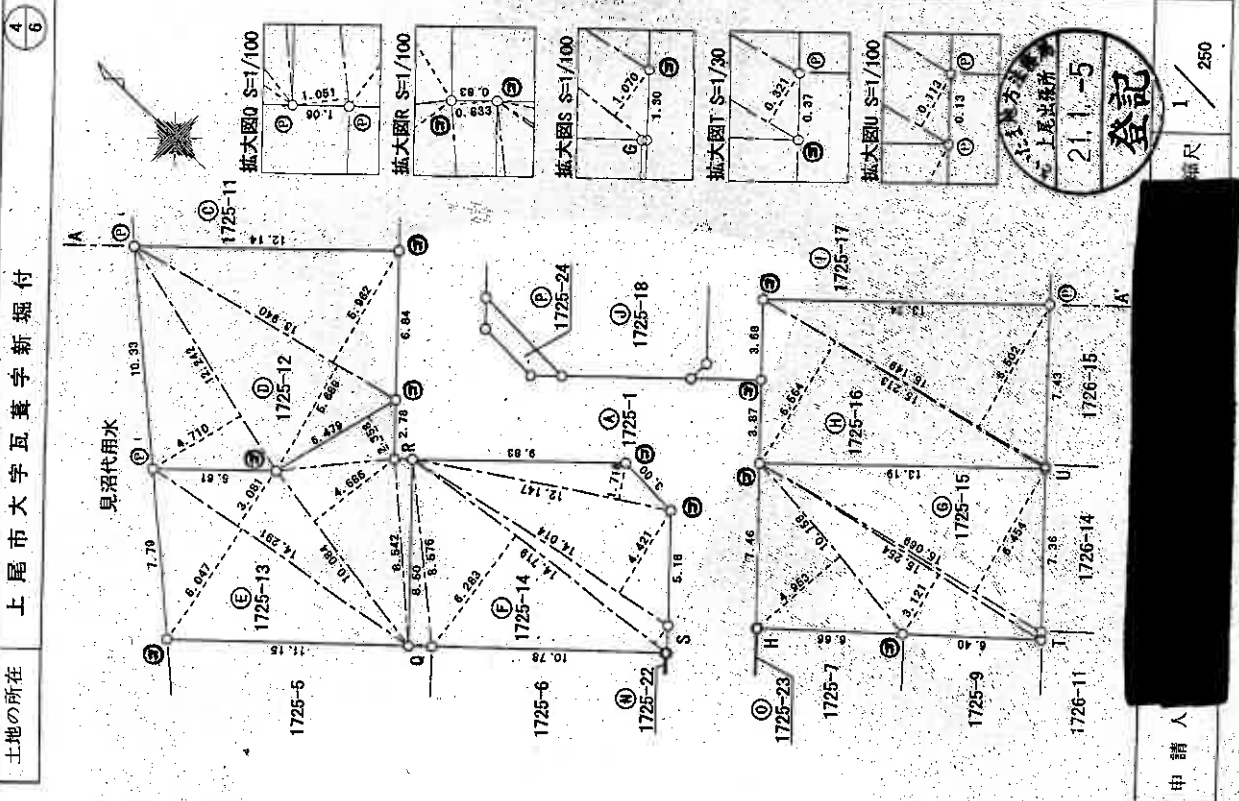
(11枚目)

登記年月日：平成21年1月5日

1197486

地番 1725-1, 1725-10 ~ -24  
土地の所在 上尾市大字互葦字新堀付

地積測量図



三斜求積表

地番	短辺	高さ	倍面積	面積	地積
A 1725-1	3.603	2.154	7.760862	261.0141790	261.01
	6.530	1.531	9.957430		
	6.530	1.259	8.221270		
	13.847	3.776	52.286272		
	18.882	1.039	19.618398		
	18.882	2.876	54.304832		
	11.388	4.004	45.397352		
	7.319	2.837	21.495803		
	17.272	2.475	42.748200		
	17.272	2.474	42.730928		
B 1725-10	7.319	2.938	21.503222	110.0368545	110.03
	24.516	2.949	72.297684		
	24.516	3.983	97.647228		
	6.532	1.268	8.217256		
	8.263	2.157	17.801721		
	15.462	5.969	92.292678		
	16.408	1.124	18.442592		
	16.408	0.237	3.888696		
	16.017	5.799	92.882583		
	8.440	1.489	12.567160		
C 1725-11	15.690	6.767	106.174230	110.0418150	110.04
	15.690	7.260	113.908400		
			220.083630		
D 1725-12	12.242	4.710	57.659820	110.0373900	110.03
	13.940	5.689	79.304660		
	13.940	5.962	83.110280		

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

登記簿の種別 地積測量図の種別は、地積測量図の種別を記載する欄に記入する。

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

(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7年2月12日 東京法務局

登記官

(12枚目)

登記年月日：平成21年1月5日

1197487

地積測量図

土地の所在 上尾市大字瓦葺字新堀付

5/6

地番	底辺	高さ	積面積	面積	地積
㉑ 1725-18	10.937	2.203	24.094211	100.0352000	100.03
	14.108	4.438	62.611304		
	14.108	1.000	14.108000		
	14.105	7.037	99.256885		
㉒ 1725-19	13.080	6.491	84.967190	100.0500775	100.05
	13.569	2.892	39.241548		
	13.569	5.593	75.991417		
㉓ 1725-20	14.557	6.958	101.287806	100.0502810	100.05
	14.557	6.788	98.812916		
㉔ 1725-21	14.419	6.971	100.514849	100.0452315	100.04
	14.419	6.906	99.577614		
㉕ 1725-22	3.073	0.071	0.218183	1.4377800	1.43
	3.073	0.085	0.261205		
	11.753	0.108	1.269324		
	11.738	0.096	1.126848		
㉖ 1725-23	3.131	0.118	0.369458	1.4852580	1.48
	3.153	0.138	0.435114		
	13.288	0.081	1.076328		
㉗ 1725-24	4.125	0.728	2.970516	4.0055015	4.00
	5.003	1.001	5.008003		
総計			8.011003	1512.9239450	

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㉘ 1725-13	14.291	6.047	86.417677	100.0474200	100.04
	14.291	3.081	44.030571		
	10.084	4.686	47.263624		
	6.479	2.388	15.277482		
㉙ 1725-14	8.542	0.833	7.115466	100.0333115	100.03
	8.576	3.051	26.094840		
	14.719	6.283	92.479477		
	14.719	1.070	15.749330		
㉚ 1725-15	14.014	4.421	61.955894	100.0360840	100.03
	12.147	1.718	20.868546		
	10.158	4.953	50.312574		
	15.254	3.121	47.607784		
㉛ 1725-16	15.254	0.321	4.896534	100.0379995	100.03
	15.069	6.454	97.255326		
	15.213	6.564	99.858132		
	15.213	0.113	1.719069		
㉜ 1725-17	15.149	6.502	98.498798	114.5285920	114.52
	3.210	0.708	2.272880		
	10.647	2.265	24.115455		
	10.647	0.867	9.230949		
㉝	17.100	5.160	88.236000		
	17.100	5.583	95.469300		
	15.800	0.616	9.732800		
総計			229.057184		



凡	石	コンクリート	アスファルト	舗装	埋設物の種類	埋設物の種類	埋設物の種類	埋設物の種類	埋設物の種類
例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨

申請人 [Redacted]

縮尺 1/

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7年2月12日 東京法務局

(13枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成21年1月5日

1197488

地積測量図

地番 1725-1, 1725-10 ~ -24  
土地の所在 上尾市大字瓦葺字新堀付

6/6

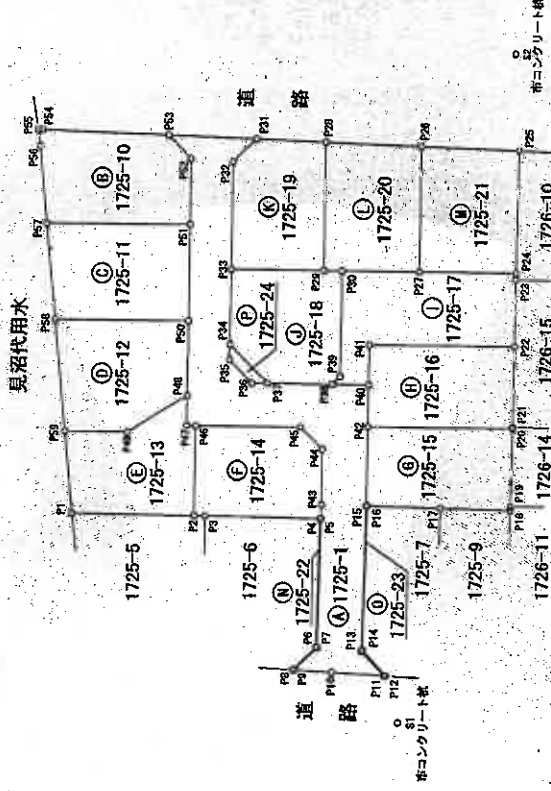
恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標
S1	31,066	82,941
S2	66,845	133,774

※任意座標

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
P1	65,920	75,255
P2	57,743	82,956
P3	56,975	83,688
P4	49,170	91,129
P5	49,100	91,195
P6	41,141	82,567
P7	41,051	82,630
P8	41,267	79,564
P9	41,191	79,632
P10	38,490	82,017
P11	35,000	85,085
P12	34,867	85,202
P13	37,998	85,228
P14	38,016	84,911
P15	47,098	94,911
P16	47,038	94,967
P17	42,163	99,510
P18	37,469	103,861
P19	37,729	104,139
P20	42,820	109,456
P21	42,910	109,550
P22	49,054	114,920
P23	52,237	119,286
P24	52,860	119,734
P25	60,322	127,820
P26	66,930	121,802
P27	68,976	113,605
P28	73,338	115,982
P29	85,185	107,500
P30	83,986	108,733



申請人

縮尺 1/500

作成者

例 ① 境界線の種類及び境界線の種類 ② 境界線の種類及び境界線の種類 ③ 境界線の種類及び境界線の種類 ④ 境界線の種類及び境界線の種類

(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7年2月12日 東京法務局

(14枚目)

登記年月日：平成21年7月6日

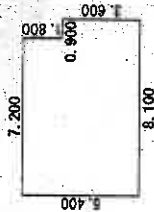
建物平面図

1725番21

上尾市大字瓦葺字新堀付1725番地21

各階平面図

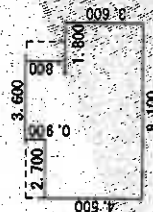
1 階



求積表

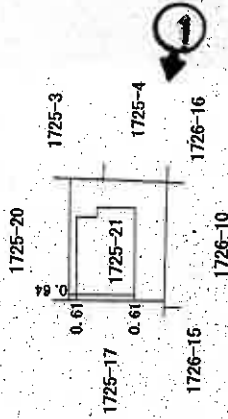
3.600 × 0.900	= 3.240000
5.400 × 7.200	= 38.880000
合計	42.120000
床面積	42.12 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

3.600 × 1.800	= 6.480000
5.400 × 3.600	= 19.440000
4.500 × 2.700	= 12.150000
合計	38.070000
床面積	38.07 m <sup>2</sup>



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(埼玉県家屋調査士会)

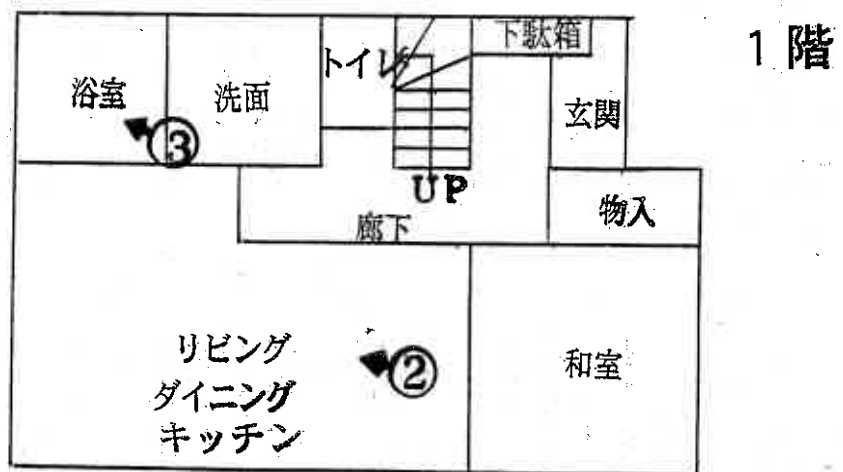
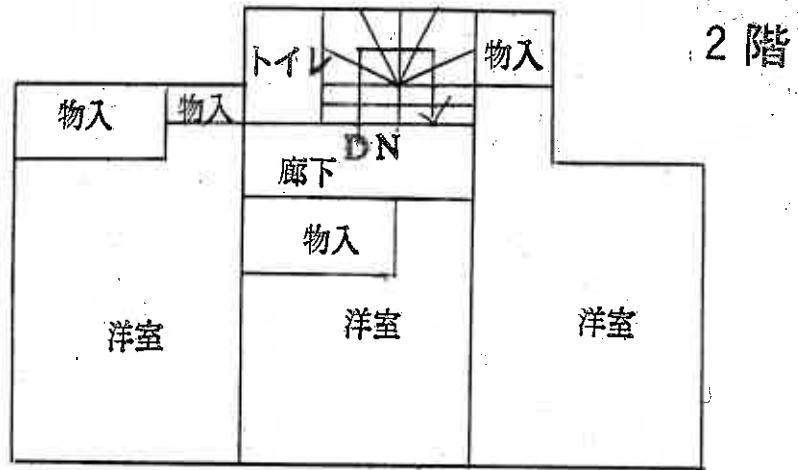
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (さいたま地方法務局上尾出張所管轄)  
 令和7年2月12日 東京法務局

登記官

(15枚目)



建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(16枚目)



①



②



③

(17枚目)



4

令和7年 (ケ) 第 59号  
令和7年 5月 1日 現地調査  
令和7年 6月 6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 上尾市大字瓦葺字新堀付  
地 番 1725番21  
地 目 宅地  
地 積 100.04平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 上尾市大字瓦葺字新堀付  
地 番 1725番22  
地 目 雑種地  
地 積 1.43平方メートル  
共有者 A 持分12分の1
- 3 所 在 上尾市大字瓦葺字新堀付  
地 番 1725番23  
地 目 雑種地  
地 積 1.48平方メートル  
共有者 A 持分12分の1
- 4 所 在 上尾市大字瓦葺字新堀付 1725番地21  
家屋 番号 1725番21  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 42.12平方メートル  
2階 38.07平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,362,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,070,000円
物件2 (土地)	金 1,000円
物件3 (土地)	金 1,000円
物件4 (建物)	金 5,290,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	物件2・3の地目： 公衆用道路
4	所家屋番 種構面 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
物件番号	特記事項		
	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1～3）

位置・交通	JR宇都宮線「東大宮」駅の北方約800m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	近隣は、平成20年に開発許可を受けて宅地造成のうえ、12棟の戸建住宅として分譲された住宅地域である。画地南東側で近接する上尾市道1040号線は、東大宮駅前に連絡するバス通りであり、比較的車両の通行量が多く、小規模店舗等も混在する。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 特になし
画地条件	地形地勢  その他	100.04㎡ (物件1) ほぼ長方形  近隣周辺は南東向き緩傾斜地で、画地内は概ね平坦に造成されているが、コンクリートで覆われた画地内南東部の地盤面が、本件建物基礎から沈下しているような形跡が見られた。  特になし
接面道路の状況	北東約8.8m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4)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：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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・画地内の地盤面は、南東側隣接地より等高乃至0.6m程度高く、コンクリート擁壁とコンクリートブロック塀により造成されている。</li> <li>・物件2・3は、幅員約4mの市道端に存する現況道路敷地であり、いずれも非課税地。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成21年3月30日新築 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング、その他 内壁：クロス貼り、その他 天井：クロス貼り、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）	1階 42.12 m <sup>2</sup> 2階 38.07 m <sup>2</sup> 延 80.19 m <sup>2</sup>
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
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）の状態に占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物内の床に傾きがあるように感じられた。</li> <li>・1階の内壁クロスが黄ばんでいた。</li> </ul>

## 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	117,000	0.70	100.04	0.90	7,370,000

※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-28

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 111,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.8/100 & \times 100/103.0 & \times 100/93 & \div & 117,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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（道路接面方位）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（道路の幅員）、交通接近条件（駅距離）等が劣る。

イ 個別格差：画地内に地盤沈下が認められること等を考慮した。

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・3（土地）

物件2・3は私道敷であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	117,000	0.05	1.43	1 / 12	1,000
3	117,000	0.05	1.48	1 / 12	1,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件4（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
4	145,000	80.19	0.27	3,140,000

ウ 現価率：

経過年数約16年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%  
(計算式)  $8 / (16 + 8) \times (1 - 0.2)$

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	7,370,000	0.60	法定地上権	4,420,000

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	7,370,000	-4,420,000		1.0	0.7	2,070,000
2	1,000			1.0	0.7	1,000
3	1,000			1.0	0.7	1,000
4	3,140,000	+4,420,000	1.0	1.0	0.7	5,290,000
一括価格 (合計)						7,362,000

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

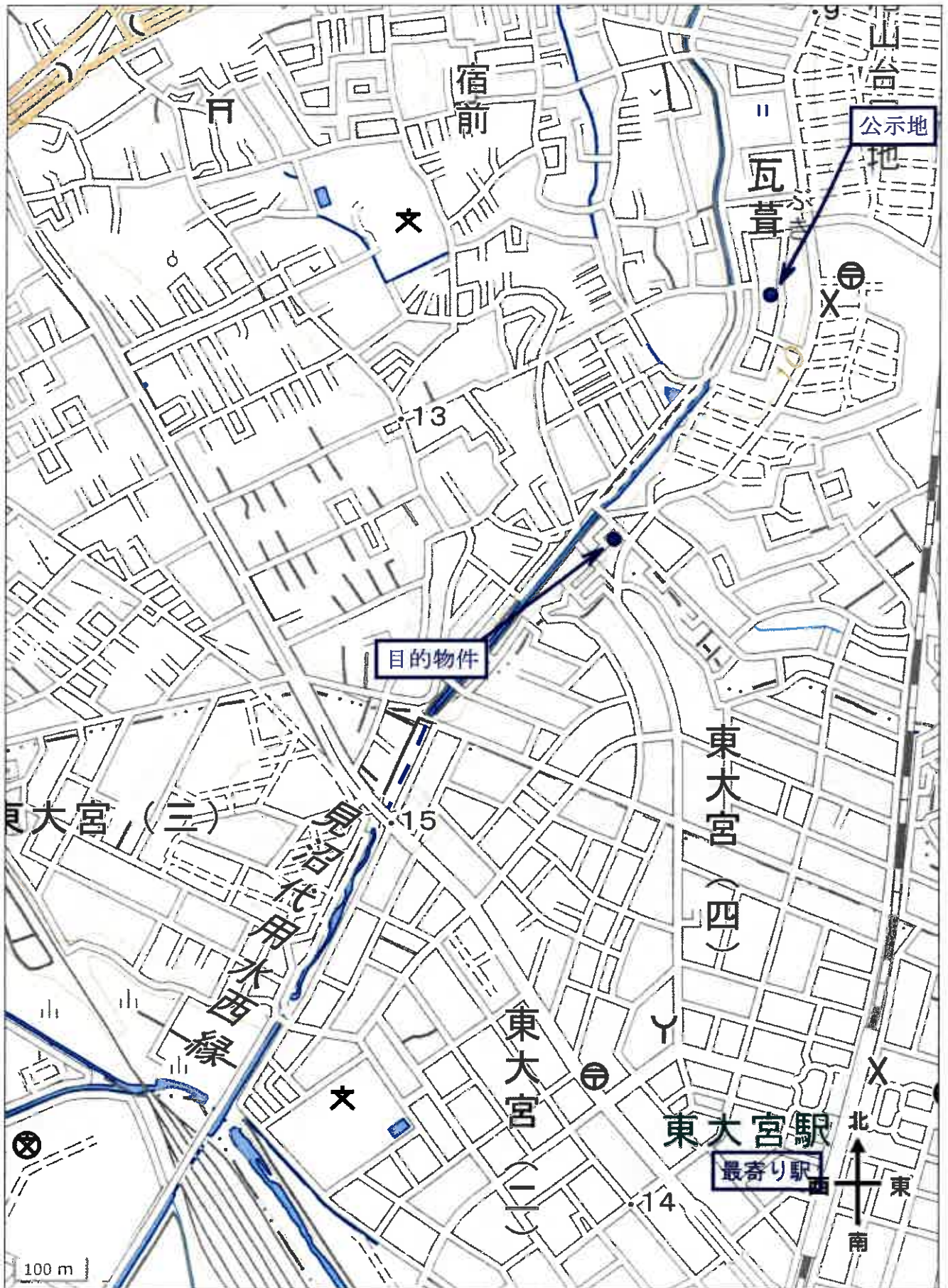
地価公示価格（上尾-28）  
所在：上尾市大字瓦葺字西谷古溜2670番20  
価格：111,000円/㎡  
位置：JR宇都宮線「東大宮」駅約1,500m（道路距離）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：196㎡  
供給処理施設：ガス・水道・下水  
接面道路：東6.0m市道  
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）  
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 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

# 地理院地図

GSI Maps



位置図

イ 1745-7    △ 1746-5    ※ 1721-20    † 1730-31  
 ロ 1746-4    ニ 1721-13    ヘ 1730-25



(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	上尾市大字瓦葺字新堀付			地番	1725番21		
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				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7年2月12日  
 東京法務局

地図整理番号：M84506  
 (1/1)

登記官



A3版をA4版に縮小

公図写



登記年月日：平成21年1月5日

1197483

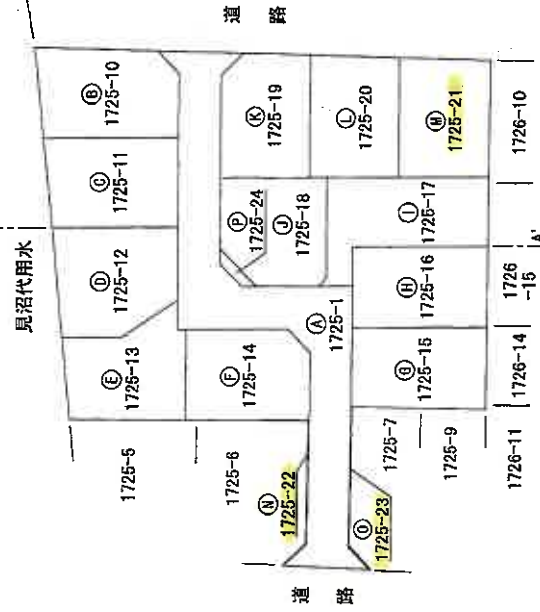
地番 1725-1, 1725-10 ~ -24

地積測量図

土地の所在 上尾市大字瓦葺字新堀付

1/6

全体図



埼玉県法務局  
21.1.-5  
登記

縮尺 1/500

申請人

境界線の種類	境界線の位置	境界線の種類	境界線の位置	境界線の種類	境界線の位置
① 石	① 境界線	② 金属板	② 境界線	③ 土	③ 境界線
④ コンクリート	④ 境界線	⑤ 金属板	⑤ 境界線	⑥ 土	⑥ 境界線
⑦ プラスチック	⑦ 境界線	⑧ 金属板	⑧ 境界線	⑨ 土	⑨ 境界線
⑩ 境界線	⑩ 境界線	⑪ 境界線	⑪ 境界線	⑫ 境界線	⑫ 境界線

作成者 [Redacted] (埼玉土地家屋調査士会作成) 川 25日作成)

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。  
(さいたま地方務局上尾出張所管轄)  
令和7年2月12日 東京法務局

登記官

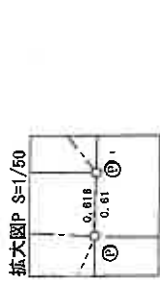
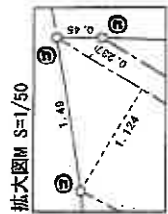
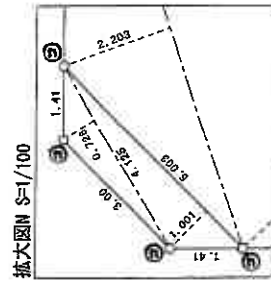
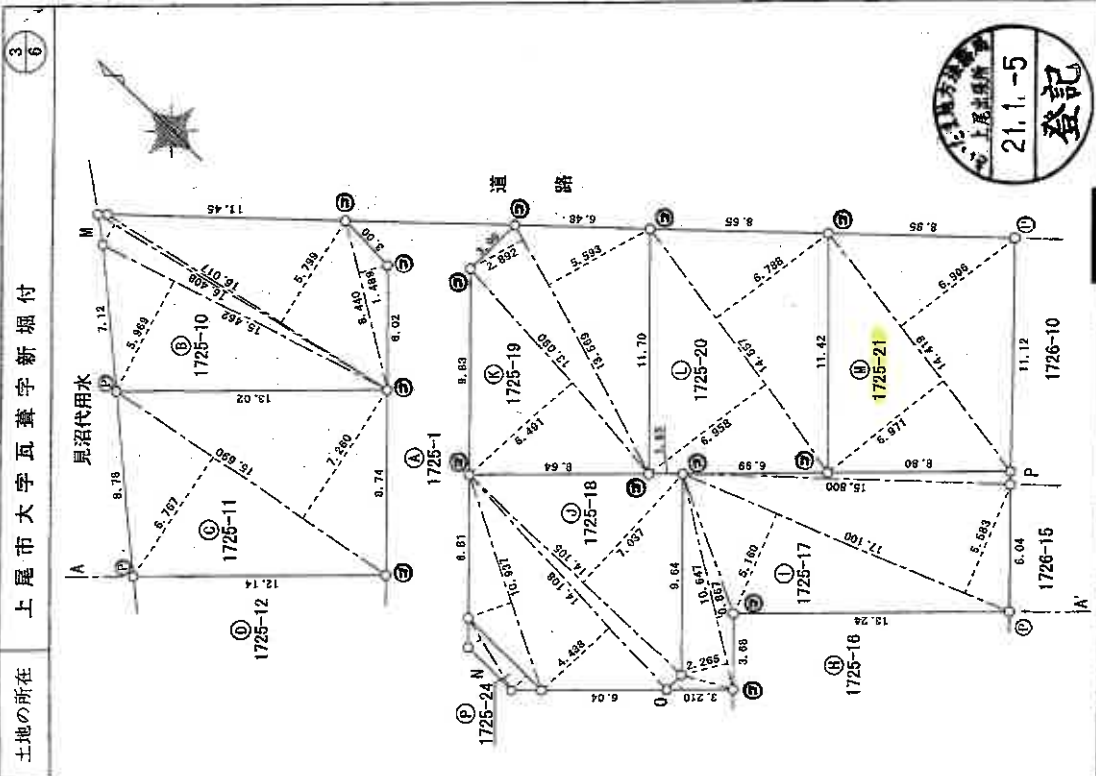


登記年月日：平成21年1月5日

1197485

地積測量図

地番 1725-1, 1725-10 ~ -24  
土地の所在 上尾市大字瓦葺字新堀付



凡例	境界線の種別	社名	境界線の種別	社名	境界線の種別
①	石積	①	境界線の種別	①	境界線の種別
②	コンクリート杭	②	境界線の種別	②	境界線の種別
③	アラスチック杭	③	境界線の種別	③	境界線の種別
④	金風杭	④	境界線の種別	④	境界線の種別
⑤	金属	⑤	境界線の種別	⑤	境界線の種別

作成者 [Redacted] 25日作成

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。  
(さいたま地方検察庁上尾出張所管轄)  
令和7年2月12日 東京法務局

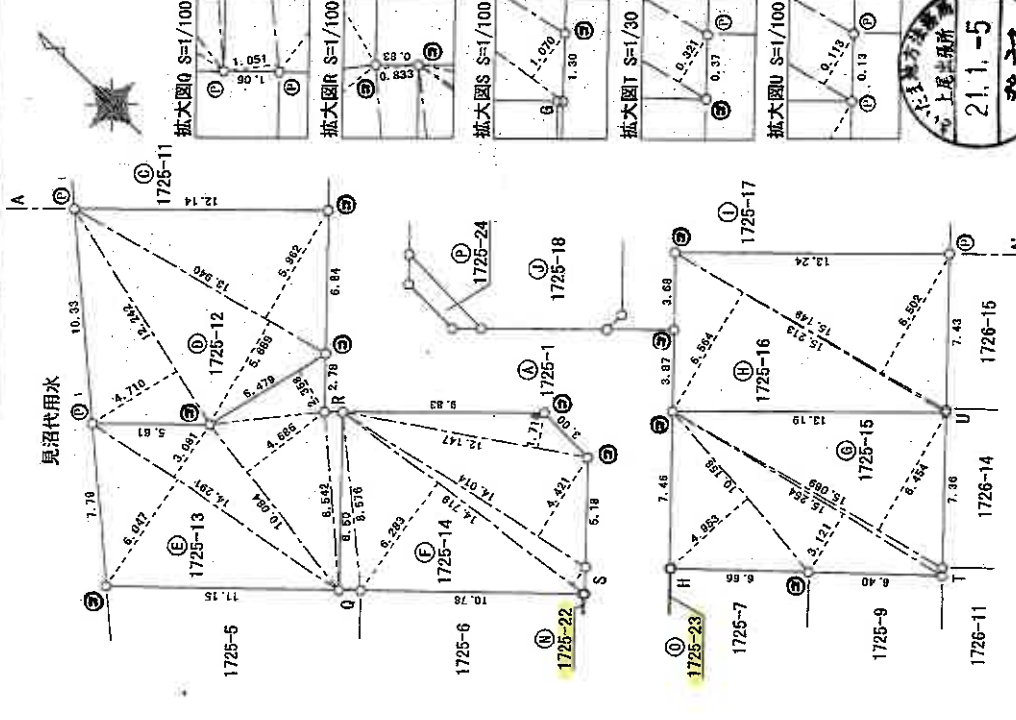
登記官

登記年月日：平成21年1月15日

1197486

地番 1725-1, 1725-10 ~ -24  
 土地の所在 上尾市大字瓦葺字新堀付

地積測量図



三斜求積表

地番	底辺	高さ	借面積	面積	地積
A 1725-1	3.603	2.164	7.760862	261.0141790	261.01 m <sup>2</sup>
	6.530	1.531	9.997430		
	6.530	1.269	8.221270		
	13.847	3.776	52.206272		
	18.882	1.039	19.618398		
	18.882	2.876	54.304632		
	11.338	4.004	45.397352		
	7.319	2.937	21.495903		
	17.272	2.475	42.748200		
	17.272	2.474	42.730928		
B 1725-10	7.319	2.938	21.503222	110.0369545	110.03 m <sup>2</sup>
	24.516	2.949	72.297684		
	24.516	3.983	97.647228		
	6.532	1.268	8.217256		
	8.253	2.157	17.801721		
	15.462	5.989	92.292678		
	16.408	1.124	18.442592		
	16.408	0.237	3.888696		
	16.017	5.799	92.882583		
	8.440	1.488	12.567160		
C 1725-11	15.690	6.767	106.174230	110.0418150	110.04 m <sup>2</sup>
	15.690	7.260	113.909400		
	12.242	4.710	57.669820		
D 1725-12	13.840	5.689	78.304560	110.0379800	110.03 m <sup>2</sup>
	13.840	5.962	83.110280		
			220.074780		

境界線の種類 杭 ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿  
 例 ① 杭 ② コンクリート杭 ③ 鋼管杭 ④ アラスチック杭 ⑤ 金属杭 ⑥ 土杭 ⑦ 土杭 ⑧ 土杭 ⑨ 土杭 ⑩ 土杭 ⑪ 土杭 ⑫ 土杭 ⑬ 土杭 ⑭ 土杭 ⑮ 土杭 ⑯ 土杭 ⑰ 土杭 ⑱ 土杭 ⑲ 土杭 ⑳ 土杭 ㉑ 土杭 ㉒ 土杭 ㉓ 土杭 ㉔ 土杭 ㉕ 土杭 ㉖ 土杭 ㉗ 土杭 ㉘ 土杭 ㉙ 土杭 ㉚ 土杭 ㉛ 土杭 ㉜ 土杭 ㉝ 土杭 ㉞ 土杭 ㉟ 土杭 ㊱ 土杭 ㊲ 土杭 ㊳ 土杭 ㊴ 土杭 ㊵ 土杭 ㊶ 土杭 ㊷ 土杭 ㊸ 土杭 ㊹ 土杭 ㊺ 土杭 ㊻ 土杭 ㊼ 土杭 ㊽ 土杭 ㊾ 土杭 ㊿ 土杭

作成者 [Redacted] 月 25日作成  
 (埼玉土地家屋調査士会用品)

申請人 [Redacted]  
 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。  
 (さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)  
 令和7年2月12日 東京法務局 登記官

登記年月日：平成21年1月5日

1197487

地積測量図

土地の所在 上尾市大字瓦葺字新堀付

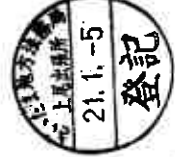
5/6

地番 1725-1  
1725-10~-24

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 1725-18	10.937	2.203	24.094211		
	14.108	4.438	62.611304		
	14.108	1.000	14.108000		
㊧ 1725-19	14.105	7.037	99.266885	100.0352000	100.03 m <sup>2</sup>
	13.090	6.491	84.967190		
	13.569	2.892	39.241548		
㊨ 1725-20	13.569	5.593	75.891417		
	200.100155		200.100155	100.0500775	100.05 m <sup>2</sup>
	14.557	6.958	101.297606		
㊩ 1725-21	14.557	6.788	98.812916		
	14.419	6.971	100.514849	100.0502810	100.05 m <sup>2</sup>
	14.419	6.906	99.577614		
㊪ 1725-22	3.073	0.071	0.218183	100.0462315	100.04 m <sup>2</sup>
	3.073	0.085	0.261205		
	11.753	0.108	1.269324		
㊫ 1725-23	11.738	0.096	1.126848		
	2.875560		2.875560	1.4377800	1.43 m <sup>2</sup>
	3.131	0.118	0.369458		
㊬ 1725-24	3.153	0.138	0.435114		
	13.288	0.081	1.076328		
	13.288	0.082	1.089616	1.4852580	1.48 m <sup>2</sup>
㊭ 1725-24	4.125	0.728	3.003000		
	5.003	1.001	5.008003	4.0055015	4.00 m <sup>2</sup>
	8.011003		8.011003		

総計 1512.9239450

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊮ 1725-13	14.291	6.047	86.417677		
	14.291	3.081	44.005571		
	10.084	4.686	47.253624		
㊯ 1725-14	6.479	2.358	15.27482		
	8.542	0.833	7.115486		
	200.094940		200.094940	100.0474200	100.04 m <sup>2</sup>
㊰ 1725-15	8.576	1.051	9.013376		
	14.719	6.283	92.479477		
	14.719	1.070	15.749330		
㊱ 1725-16	14.014	4.421	61.955894		
	12.147	1.718	20.868546		
	200.06623		200.06623	100.0333115	100.03 m <sup>2</sup>
㊲ 1725-17	10.168	4.953	50.312574		
	15.254	3.121	47.607734		
	15.254	0.321	4.896534		
㊳ 1725-17	15.069	6.454	97.255326		
	200.072168		200.072168	100.0360840	100.03 m <sup>2</sup>
	15.213	6.564	99.866132		
㊴ 1725-17	15.213	0.113	1.719069		
	15.149	6.502	98.489788		
	200.075999		200.075999	100.0379995	100.03 m <sup>2</sup>
㊵ 1725-17	3.210	0.708	2.272880		
	10.647	2.265	24.115455		
	10.647	0.867	9.230949		
㊶ 1725-17	17.100	5.160	88.236000		
	17.100	5.583	96.469300		
	15.800	0.618	9.732800		
229.057184		229.057184	114.5286920	114.52 m <sup>2</sup>	



申請人 [Redacted] 縮尺 1/

作成者 [Redacted] 月 25 日作成

(埼玉土地家屋課長(委用職))

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。  
 (さいたま地方建設局上尾出張所管轄)  
 令和7年2月12日 東京支務局 登記官

登記年月日：平成21年1月5日

1197488

地積測量図

1725-1  
1725-10 ~ 24

土地の所在  
上尾市大字瓦葺字新堀付

6/6

恒久的地物の座標値

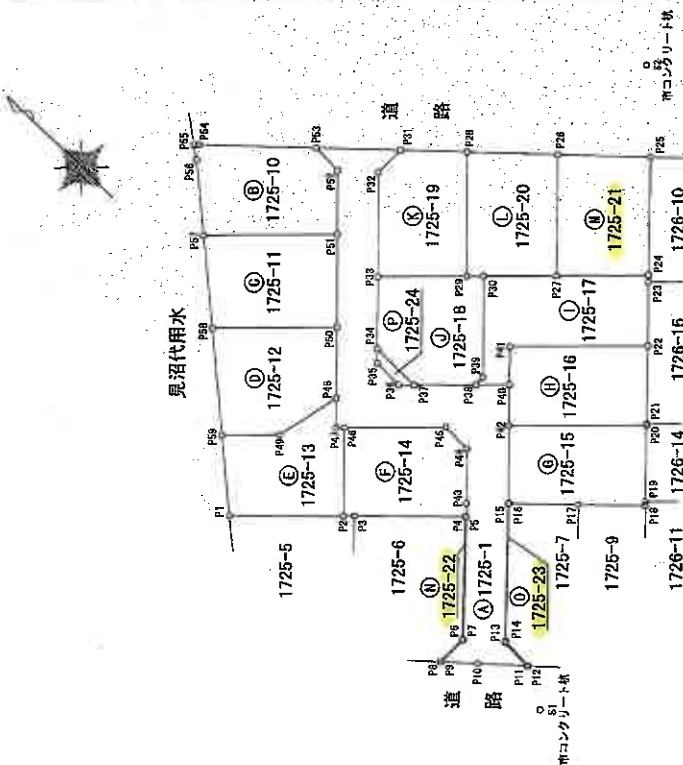
測点名	X座標	Y座標
S1	31.086	82.941
S2	66.846	133.774

※任意座標値

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
P1	65.820	75.255
P2	57.743	82.956
P3	56.975	83.688
P4	48.170	91.129
P5	49.100	91.195
P6	41.141	82.587
P7	41.051	82.630
P8	41.257	79.584
P9	41.191	79.632
P10	38.490	82.017
P11	35.000	85.085
P12	34.867	85.202
P13	37.989	85.228
P14	36.016	85.367
P15	47.098	94.911
P16	47.038	94.967
P17	42.163	89.510
P18	37.469	103.881
P19	37.728	104.129
P20	42.820	109.458
P21	42.910	108.550
P22	48.054	114.920
P23	52.237	118.286
P24	52.680	119.734
P25	60.302	127.820
P26	66.930	131.802
P27	68.976	113.605
P28	73.338	115.982
P29	65.186	107.580
P30	63.994	106.733

※任意座標値



上尾市地籍調査事務所  
21.1.5  
登記

縮尺 1/500

申請人

作成者

月 25日(作成)

(埼玉土地家屋調査士会所属)

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土地出張所管轄)  
令和7年2月12日 東京法務局 登記官

登記年月日：平成21年7月16日

各階平面図 建物平面図

家屋番号 1725番21

建物の所在 上尾市大字瓦葺字新編付1725番地21

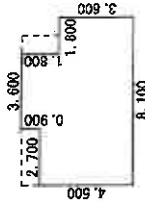
1 階



求積表

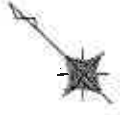
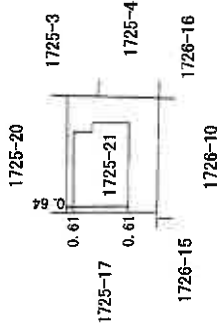
$3.600 \times 0.900 = 3.240000$   
 $5.400 \times 7.200 = 38.880000$   
 合計 42.120000  
 床面積 42.12 m<sup>2</sup>

2 階



求積表

$3.600 \times 1.800 = 6.480000$   
 $5.400 \times 3.600 = 19.440000$   
 $4.500 \times 2.700 = 12.150000$   
 合計 38.070000  
 床面積 38.07 m<sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県家屋調査士会用紙)

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。  
 (さいたま地方事務所 尾出露所 管轄)  
 令和7年2月12日 東京法務局

登記官