

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11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

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11月19日から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月17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12月 8日 午前 9時10分から 令和 7年12月12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11月 4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 上尾市緑丘一丁目
 地 番 510 番 2
 地 目 宅地
 地 積 156.59 平方メートル
- 2 所 在 上尾市緑丘一丁目
 地 番 510 番 8
 地 目 宅地
 地 積 57.90 平方メートル
- 3 所 在 上尾市緑丘一丁目
 地 番 510 番 9
 地 目 宅地
 地 積 33.44 平方メートル
- 4 所 在 上尾市緑丘一丁目 510 番地 2、510 番地 8、510 番地 9
 家屋 番号 510 番 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 90.54 平方メートル
 2 階 69.97 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.93平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 北足立郡桶川町大字桶川字西原440番7

設定日 昭和41年6月17日

目 的 1 送電線路の設置及びその保全のための土地立入

2 送電線路の最下垂時における電線から3・6mの範囲内における
建造物の築造禁止

3 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽の禁止

4 爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵の禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

(1) 本件建物のうち、1階南側の和室部分を本件債務者が占有している。

(2) 上記(1)の占有部分を除くその余の部分を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 上尾市緑丘一丁目
 地 番 510 番 2
 地 目 宅地
 地 積 156.59 平方メートル
- 2 所 在 上尾市緑丘一丁目
 地 番 510 番 8
 地 目 宅地
 地 積 57.90 平方メートル
- 3 所 在 上尾市緑丘一丁目
 地 番 510 番 9
 地 目 宅地
 地 積 33.44 平方メートル
- 4 所 在 上尾市緑丘一丁目 510 番地 2、510 番地 8、510 番地 9
 家屋 番号 510 番 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 90.54 平方メートル
 2 階 69.97 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.93平方メートル



令和7年(ケ)第 105号
令和7年 6月 2日受理
令和7年 7月 7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 上尾市緑丘一丁目
 地 番 510番2
 地 目 宅地
 地 積 156.59平方メートル
- 2 所 在 上尾市緑丘一丁目
 地 番 510番8
 地 目 宅地
 地 積 57.90平方メートル
- 3 所 在 上尾市緑丘一丁目
 地 番 510番9
 地 目 宅地
 地 積 33.44平方メートル
- 4 所 在 上尾市緑丘一丁目 510番地2、510番地8、510番地9
 家屋 番号 510番2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 90.54平方メートル
 2階 69.97平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	上尾市緑丘一丁目8番16号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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	「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	☒ 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 ☒ ある { 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.93平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 建物所有者が本建物を居宅として、その他の者が事務所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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階和室1	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 所有者 ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		所有者は、占有者の代表者である。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 物件2の土地に地役権が設定されている。

順位番号	1
登記の目的	地役権設定
受付年月日	昭和41年6月30日
原因	昭和41年6月17日設定
目的	1 送電線路の設置及びその保全のための土地立入 2 送電線路の最下垂時における電線から3・6mの範囲内における建造物の築造禁止 3 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽の禁止 4 爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵の禁止
範囲	全部
要役地	北足立郡桶川町大字桶川字西原440番7

- 2 目的土地上に建つ未登記建物は、以下理由から、主たる建物（目的建物）の附属建物と認めた。
- (1) 主たる建物と同一の所有者に属すること
 - (2) 物置として主たる建物の常用に供されていること
 - (3) 主たる建物に附属すると認められる程度の場所的關係にあること

(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
■所有者	1 目的物件は、私が居宅として使用し、家族と共に居住しています。 2 目的建物1階の和室1を、債務者会社の事務所として使用しています。債務者会社の所有物、OA機器などが置いてあります。私個人の持ち物も置いてありますので、会社と個人の物が混在している状態です。 私と会社との間には、契約関係や対価の授受はありません。 3 目的土地について、境界問題はありません。 4 物件2の土地に、高圧線のための地役権が設定されています。以前は、わずかながらも対価が支払われていたのですが、今はありません。高圧線を原因とした不具合、たとえば電波障害などはありません。 5 目的土地上に建つ物置は、私の父が建てたものです。目的物件と共に私が相続し、物置として使用しています。 6 目的建物につき、雨漏り等の不具合はありません。1階の、廊下と洗面所を介するドアに、穴が開いています。

(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－1、2枚目－2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6月3日 (火) 12:10-12:20	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6月27日 (金) 15:45-16:30	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, 所有者と面談 (評価人同行)
R7年7月4日 (金) 13:20-13:30	法務局 (上尾)	目的土地を所在地とする建物登記の有無について調査 (目的建物以外は該当無し)
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。

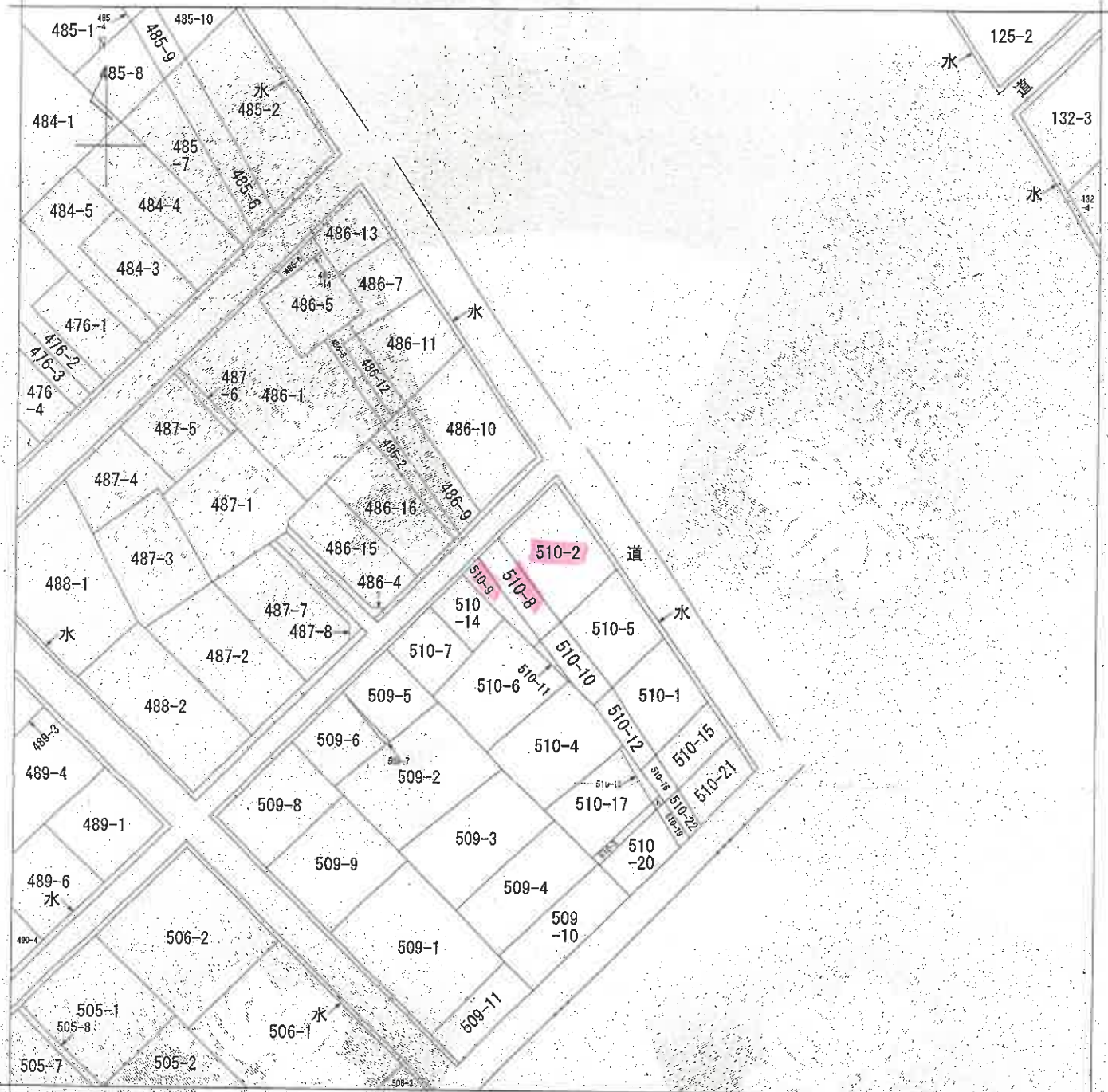
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

475-2 510-13
505-6



(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	上尾市緑丘一丁目				地番	510番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号は記号		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7年4月10日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号：M90785

(1/1)

(本図は原本を70%に縮小)

(7枚目)

登記年月日：昭和41年5月28日

1345869

541,528

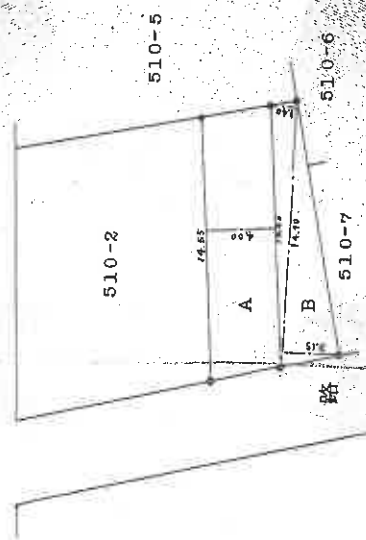
地番	510-2-9
土地の所在	上尾市大字上尾宿中蔵地

緑丘一丁目

地積測量図

昭和41年式	月	日	作製者
4	4	4	

道路



510-1A) $(1,455+1,440) \times 4.00 + 2 = 5,790\text{m}^2$ (1,751坪)
510-1B) $1,470 \times (315+140) + 2 = 33,444\text{m}^2$ (10,111坪)
510-2 $2,471.12 \div (5,790 + 33,444) = 156.54\text{m}^2$

縮尺 1/300m

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

(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理)
令和7年4月10日

さいたま地方方法務局

登記官

(8枚目)

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4月10日 さいたま地方方法務局

令和7年4月10日

北のたま地方事務所

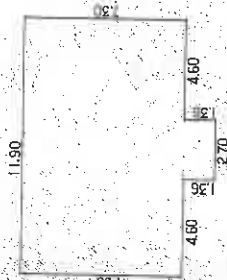
改訂品目表

(9 枚目)

地圖整理番号: M90787

2334529

各階平面図



1. 階

$$11.90 \times 7.30 = 86.8700$$

$$270 \times 136 = 36720 \quad (+$$

905420

90.54 m²

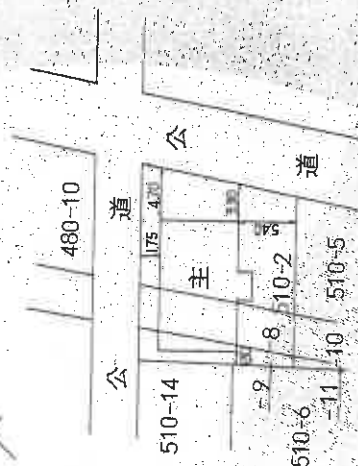
圖面
圖面
物階
建各

58. 12.5

510 ~ 2

家屋番号

上尾市緑丘一丁目510番地2.510番地8.510番地9.



2階

$$639 \times 4.53 = 2894.67$$

$$274 \times 0.91 = 249.34$$

$$639 \times 5.51 = 3520.89$$

$$0.91 \times 3.65 = 3.3215 (+)$$

699.705

69.97 m²

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

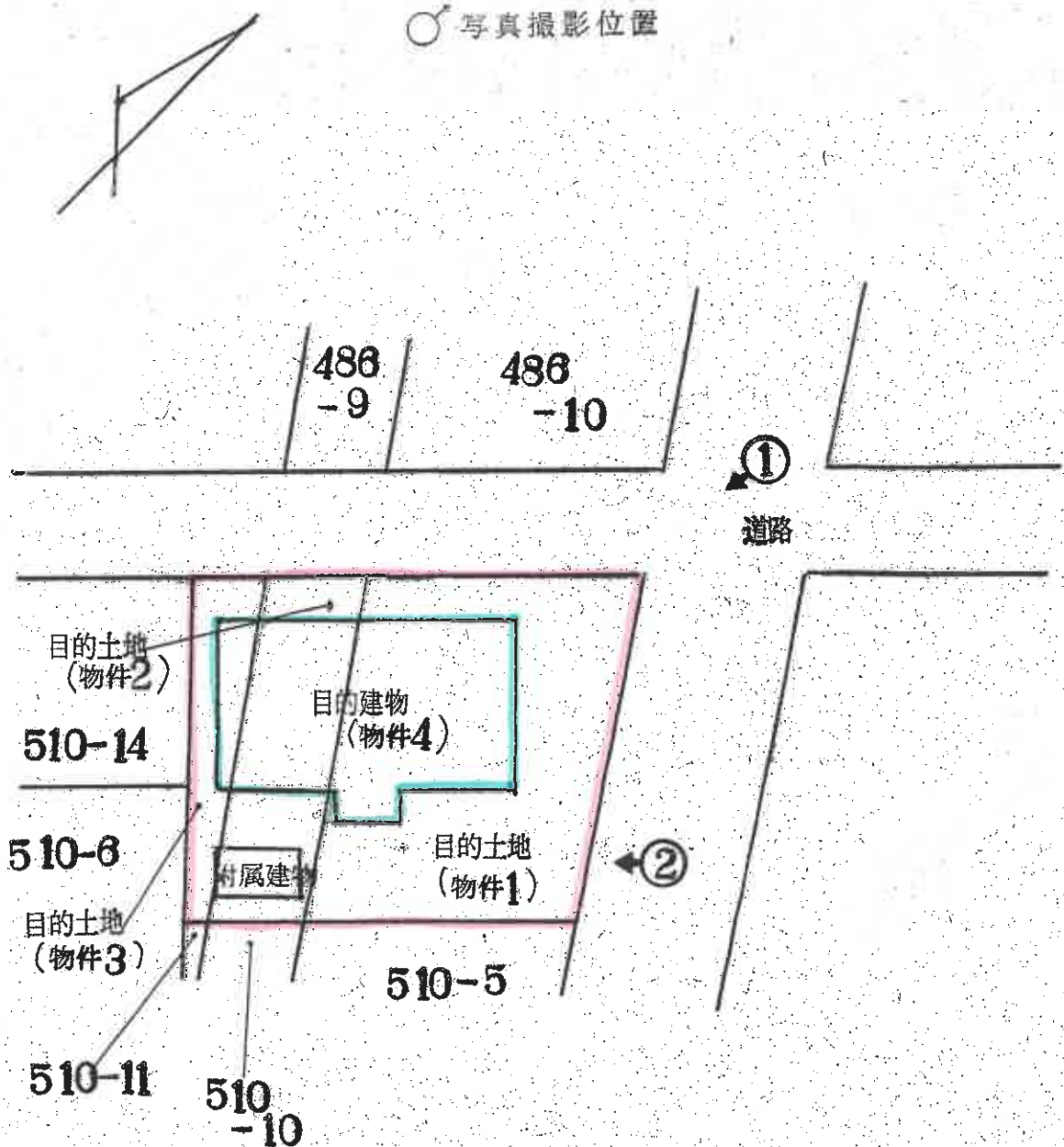
甲

縮尺 $\frac{1}{500}$

(本図は原本を70%に縮小)

土地建物位置関係図

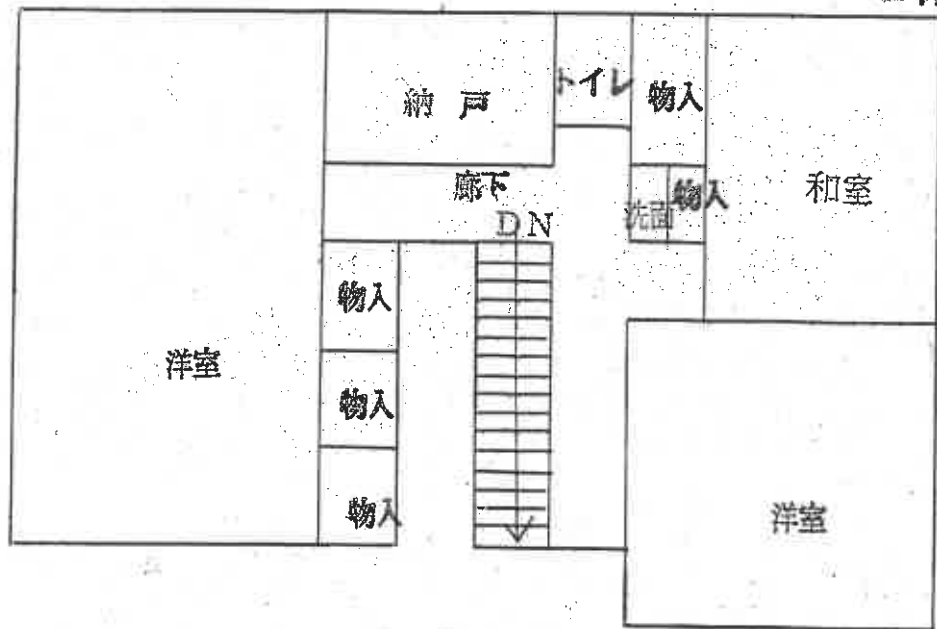
写真撮影位置



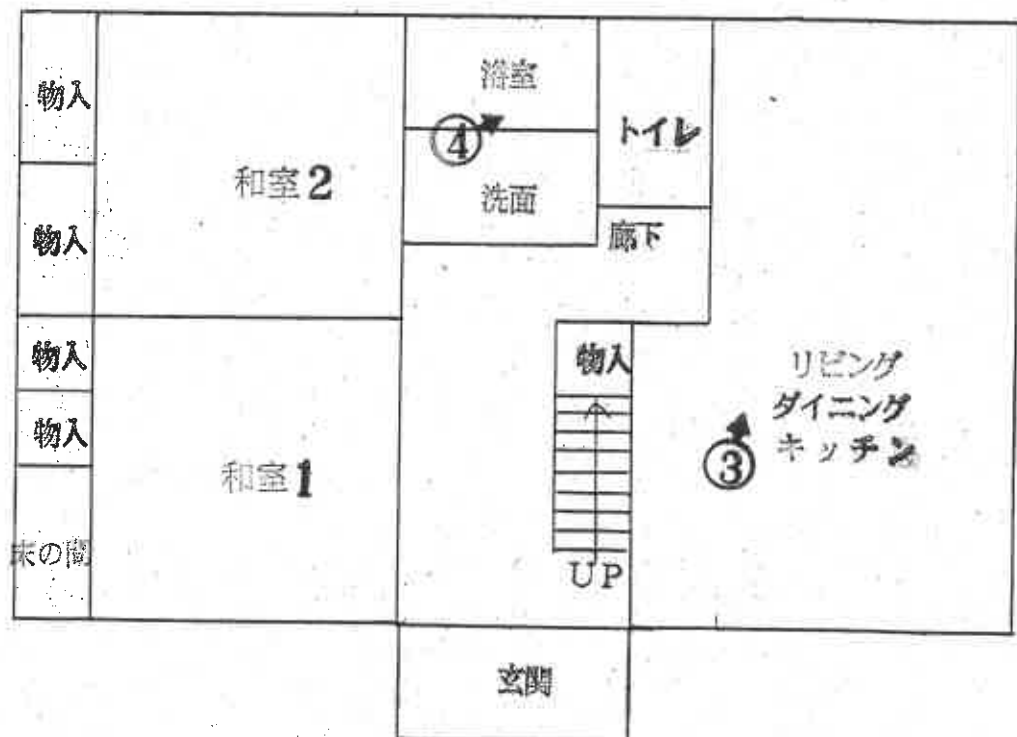
(10枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2階



1階



附属建物



(11枚目)



①



②



③



4

令和7年 (ケ) 第105号
令和7年 6月27日 現地調査
令和7年 8月 8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 | 上尾市緑丘一丁目 |
| | 地 番 | 510番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 156.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市緑丘一丁目 |
| | 地 番 | 510番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上尾市緑丘一丁目 |
| | 地 番 | 510番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.44平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上尾市緑丘一丁目 510番地2、510番地8、510番地9 |
| | 家屋 番号 | 510番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.54平方メートル
2階 69.97平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金19,730,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,700,000円
物件2（土地）	金1,740,000円
物件3（土地）	金1,000,000円
物件4（建物）	金12,290,000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1～3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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 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		
4	物件4建物の南方至近には、本件建物に係る下記の未登記の附属建物が存する。 【附属建物】 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.93㎡		

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高崎線「上尾」駅の北方約840m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、一部アパートやクリニック等も見られる住宅地域。	
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 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種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	247.93㎡ ほぼ台形 平坦地 特になし
接面道路の状況	北東約6.2m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北西約4.2m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 ： あり 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	・物件2は、東京電力「桶川線」（送電圧6万6千V、最下垂時の高さ約21m）の高圧線下地であり、地上約17.4m以上（屋上を設ける場合は約15m以上）の建造物の築造禁止等を目的とする地役権が設定されている。	

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 耐 用 年 数 等	建築年月日（登記記載）：昭和58年11月24日新築 経 過 年 数：約42年 経済的残存耐用年数：—						
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付けタイル、その他 内 壁：クロス貼り、京壁、化粧合板、その他 天 井：化粧ボード、その他 床：フローリング、畳、カーペット、ビニル床シート、その他 設 備：電気、ガス、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>1階</td><td>90.54 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>69.97 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>160.51 m²</td></tr> </table>	1階	90.54 m ²	2階	69.97 m ²	延	160.51 m ²
1階	90.54 m ²						
2階	69.97 m ²						
延	160.51 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						
建物の利用状況	1階の和室1室を、本物件所有者が代表者である株式会社アットウィングが事務所として無償で利用し、その他の部分を本物件所有者が自己の居宅として利用している。						
特 記 事 項	・物件4建物の南方至近には、本件建物に係る下記の未登記の附属建物が存する。 【附属建物】 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.93m ²						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	137,000	0.92	156.59	0.85	16,780,000
2	137,000	0.92	57.90	0.85	6,200,000
3	137,000	0.92	33.44	0.85	3,580,000

※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-7

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
 $136,000\text{円/㎡} \times 100.9/100 \times 100/100.0 \times 100/100 \rightleftharpoons 137,000\text{円/㎡}$

◇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、交通接近条件が優るが、街路条件が劣るため、総合的に格差なしと判断した。

イ 個別格差：高圧線下地を含むこと、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	主たる建物 200,000	160.51	0.05	1,610,000
	附属建物 30,000	9.93	0.05	10,000
	合計			1,620,000

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	16,780,000	0.60	法定地上権	10,070,000
2	6,200,000	0.60	法定地上権	3,720,000
3	3,580,000	0.60	法定地上権	2,150,000

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	16,780,000	-10,070,000		1.0	0.7	4,700,000
2	6,200,000	-3,720,000		1.0	0.7	1,740,000
3	3,580,000	-2,150,000		1.0	0.7	1,000,000
4	1,620,000	+15,940,000	1.0	1.0	0.7	12,290,000
一括価格 (合計)						19,730,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

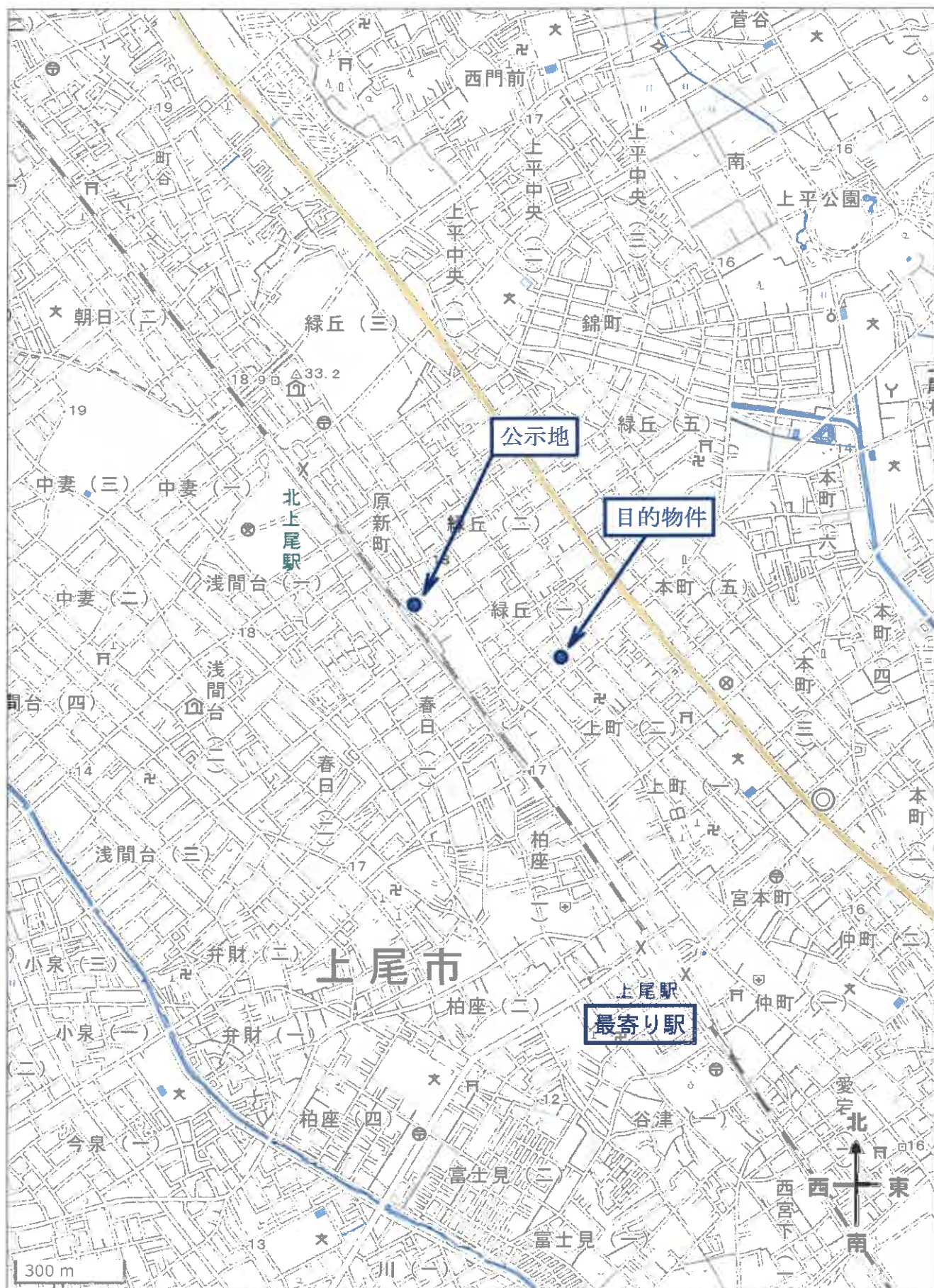
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

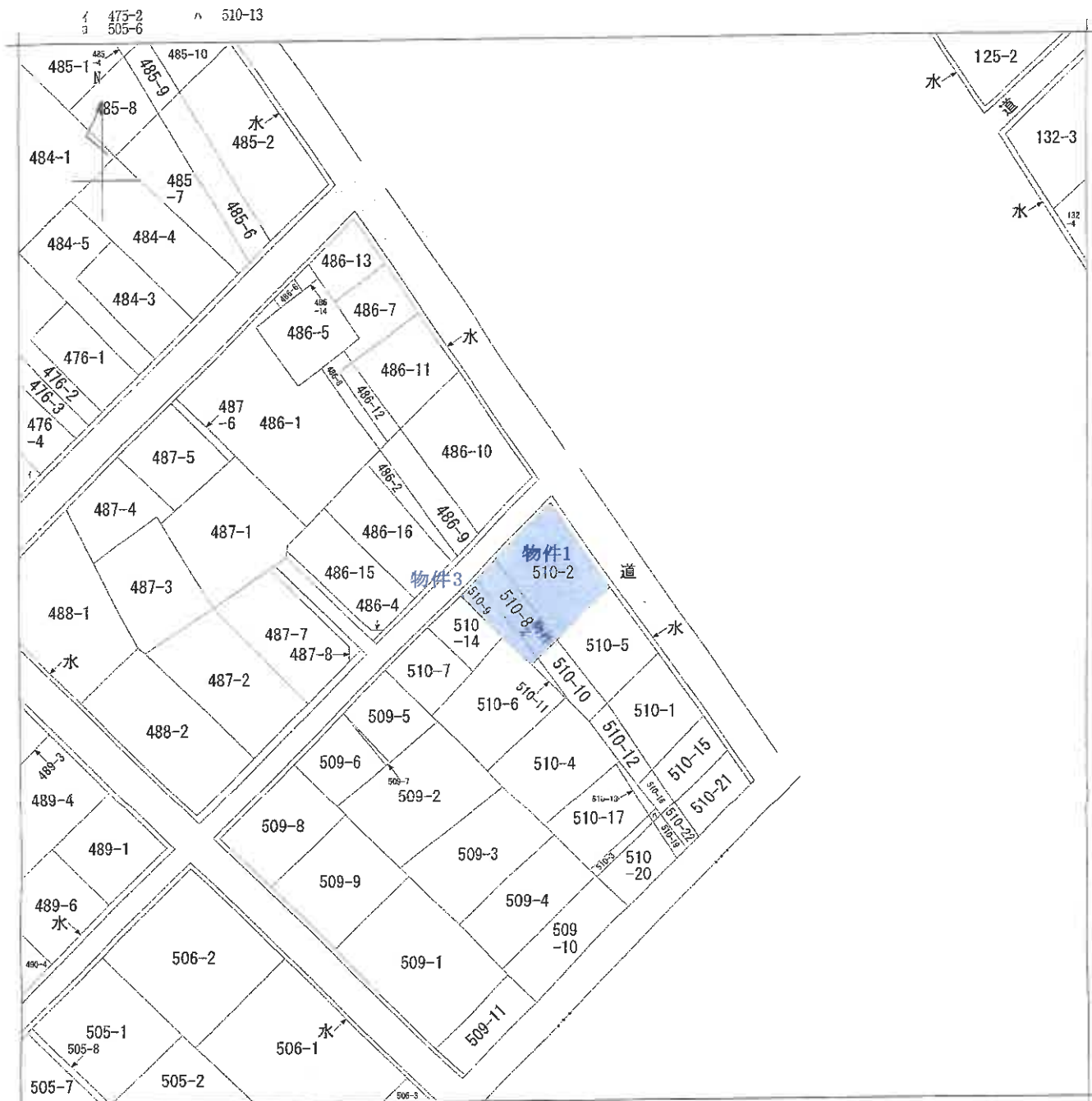
第6 参考価格資料

地価公示価格（上尾-7）
所 在：上尾市緑丘1丁目778番8
価 格：136,000円/㎡
位 置：J R 高崎線「北上尾」駅約700m(道路距離)
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：181㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：北西4.0m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

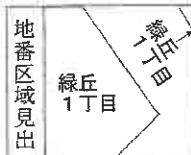
第7 附属資料

- 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	所在	上尾市緑丘一丁目			地番	510番2		
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。

(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)

令和7年4月10日

さいたま地方裁判所

登記官

地図整理番号：M90785

(1/1)

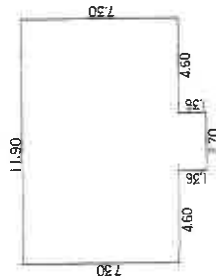
A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：昭和58年12月5日

2334529

各 階 平 面 図



1 階

$$\begin{aligned} 11.90 \times 7.30 &= 86.8700 \\ 2.70 \times 13.6 &= 36.720 (+) \\ \hline &90.5420 \end{aligned}$$

20.54 m²



2 階

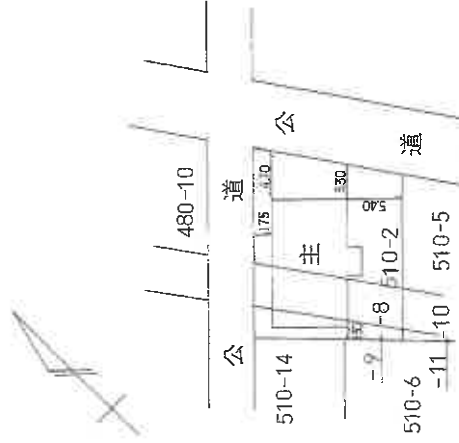
$$\begin{aligned} 6.39 \times 4.53 &= 28.9467 \\ 2.74 \times 0.91 &= 2.4934 \\ 6.39 \times 5.51 &= 35.2089 \\ 0.91 \times 3.65 &= 3.3215 (+) \\ \hline &69.9705 \end{aligned}$$

69.97 m²

建 物 図 面 図

家屋番号 510 ~ 2

建物の所在 上尾市緑丘一丁目 510 番地 2.510 番地 8.510 番地 9.



作 製 者

28日(特製)

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。
(さいたま地方公務局上尾出張所管轄)
令和7年4月10日 さいたま地方公務局

登記官

地図整理番号：N90787

A3版をA4版に縮小