

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7年(ケ)第18号

注 意

本件は物件1～3と物件4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4のみです。

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 場 所 令和 7年12月 3日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年12月17日 午前10時00分 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

4 所 在 上尾市大字平方字三塚

地 番 4 2 8 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 2 2 . 8 4 平方メートル

共有者	A	持分 1 6 分の 1
共有者	B	持分 1 6 分の 1
共有者	C	持分 4 8 分の 1
共有者	D	持分 4 8 分の 1
共有者	E	持分 4 8 分の 1
共有者	F	持分 1 6 分の 9
共有者	G	持分 6 4 分の 1
共有者	H	持分 6 4 分の 1
共有者	I	持分 3 2 分の 3
共有者	J	持分 3 2 分の 1
共有者	K	持分 1 6 分の 1
共有者	L	持分 3 2 分の 1



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号 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 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】

本件共有者 B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

同人所有の売却対象外建物（種類 店舗・事務所、構造 鉄骨造陸屋根 3 階建、
床面積 1 階約 161.90 平方メートル・2 階約 164.20 平方メートル・
3 階約 161.90 平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 4】

東側隣地（地番 4287 番）及び南側隣地（地番 4283 番 1）との境界が不明
確である。

《 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

4	所	在	上尾市大字平方字三塚
	地	番	4 2 8 4 番 1
	地	目	宅地
	地	積	4 2 2 . 8 4 平方メートル
	共有者	A	持分 1 6 分の 1
	共有者	B	持分 1 6 分の 1
	共有者	C	持分 4 8 分の 1
	共有者	D	持分 4 8 分の 1
	共有者	E	持分 4 8 分の 1
	共有者	F	持分 1 6 分の 9
	共有者	G	持分 6 4 分の 1
	共有者	H	持分 6 4 分の 1
	共有者	I	持分 3 2 分の 3
	共有者	J	持分 3 2 分の 1
	共有者	K	持分 1 6 分の 1
	共有者	L	持分 3 2 分の 1



令和7年(ケ)第 18号
令和7年 5月 9日受理
令和7年 6月 **26**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 上尾市大字平方字三塚
 地 番 4345番
 地 目 宅地
 地 積 572.10平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分16分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分48分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の9
共有者	G	持分64分の1
共有者	H	持分64分の1
共有者	I	持分32分の3
共有者	J	持分32分の1
共有者	K	持分16分の1
共有者	L	持分32分の1

2 所 在 上尾市大字平方字三塚
 地 番 4346番1
 地 目 宅地
 地 積 635.37平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分16分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分48分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の9
共有者	G	持分64分の1
共有者	H	持分64分の1
共有者	I	持分32分の3
共有者	J	持分32分の1
共有者	K	持分16分の1
共有者	L	持分32分の1



物 件 目 録

3 所 在 上尾市大字平方字三塚

地 番 4346番2

地 目 宅地

地 積 200.43平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分16分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分48分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の9
共有者	G	持分64分の1
共有者	H	持分64分の1
共有者	I	持分32分の3
共有者	J	持分32分の1
共有者	K	持分16分の1
共有者	L	持分32分の1

4 所 在 上尾市大字平方字三塚

地 番 4284番1

地 目 宅地

地 積 422.84平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分16分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分48分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の9
共有者	G	持分64分の1
共有者	H	持分64分の1
共有者	I	持分32分の3
共有者	J	持分32分の1
共有者	K	持分16分の1
共有者	L	持分32分の1



(3 枚目)

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4	
現況地目	☒ 宅地 (物件4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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B ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物6を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	1 土地上に建つ目的外建物6につき、現地調査における概測や目視、上尾市役所における課税関係の資料、関係人の陳述等を総合勘案の上、別紙「目的外建物の概況」のとおり報告する。 目的外建物のため立入調査を実施していない。構造・種類・床面積等については外部から見ての推量によるところが大きいため、調査結果と現状とが相違する場合、現状を優先とする。 2 4278番4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。 3 目的土地に、井戸ポンプが2機認められた。関係人の回答書からも、浅井戸と深井戸が各1口あるようである。 4 目的土地東側に、ブロック塀の残存部分がある。ブロック塀よりも東側が、隣地 (4287番) と思われる。隣地側において、ブロック塀に接してガスメーターが設置されている。目的外建物6のガスメーターの可能性はある。	
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	
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)	
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1～3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■亡〇相続人	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■N(申立人A代理人弁護士))の陳述／■提示文書(共有者Cの回答書)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	
更新の種類別		☐ 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	■共有者 ☐ 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			
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

(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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■M(占有者Bの妻) ■N(申立人代理人弁護士))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		昭和52年7月(新築時期) ただしB回答書には昭和54年の記載が、C回答書には昭和50年7月の記載があり、正確な占有開始時期については判然としない。	
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	
更新の種類別		☐ 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 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■共有者ら ☐ 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			
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (目的外建物1：物件1～3関係)	
所 在	上尾市大字平方字三塚4345番, 4346番1, 4346番2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造陸屋根3階建
床面積 (概略)	1階 約135.25平方メートル 2階 約131.40平方メートル 3階 約131.40平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡〇相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和52年9月ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（目的外建物2：物件3関係）

所 在	上尾市大字平方字三塚4346番2
家 屋 番 号	■ない(未登記) □
種 類	■居宅 ■店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約85.00平方メートル
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者(亡○相続人) □不明
建 築 時 期	■昭和45年3月ころ □不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者() ■不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (目的外建物3：物件2関係)	
所 在	上尾市大字平方字三塚4346番1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約84.30平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡〇相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	構造については、軽量鉄骨造等の可能性もあり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (目的外建物4：物件2関係)	
所 在	上尾市大字平方字三塚4346番1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	約37.46平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡〇相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和51年12月ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(10枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (目的外建物5: 物件1, 2関係)	
所 在	上尾市大字平方字三塚4345番, 4346番1
家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	約127.60平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(亡〇相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
その他の事項	上尾市役所資産税課職員によれば、目的外建物5は、課税対象とされていないと のことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (目的外建物6：物件4関係)	
所 在	上尾市大字平方字三塚4284番1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	鉄骨造陸屋根3階建
床面積 (概略)	1階 約161.90平方メートル 2階 約164.20平方メートル 3階 約161.90平方メートル
所 有 者	☒ 土地共有者B ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和52年7月ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(12枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■N(申立人A代理人弁護士)	1 私はAの代理人です。共有者B以外の共有者らからも相談を受けています。共有者ら全員に照会書が届いていますが、B以外の共有者の取りまとめ役がCなので、Cから回答書を返送します。Cの回答書の内容が、B以外の共有者らの、概ねの共通認識となります。 2 物件1～3に建つ数棟の建物は、未登記です。亡Oが所有していたため、現状は亡Oの相続人が現所有者と考えられます。土地共有者らとの間に対価の授受はないので、使用借権と考えられます。 上尾市役所の固定資産評価書の、納税義務者欄に記載されている人物は、亡Oの相続人です。 3 物件4に建つ建物は、未登記です。共有者Bの所有と考えられます。土地共有者らとの間に対価の授受はないので、使用借権と考えられます。
■M(共有者Bの妻)	1 私はBの妻です。 2 物件1～3の権利関係については、当方ではわかりません。 3 物件4に建つ未登記建物は、Bの所有です。物置として使用しています。Bが固定資産税を納付しています。

(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

- 目的物件の現地調査の状況、関係人らの陳述、関係人らからの回答書の内容等を総合勘案し、占有関係については3枚目から6枚目のとおり認めた。

なお、Bからの回答書に、以下の記載あり。上下水道とは、隣地4287番への引き込みのようである。産廃が埋設されている可能性がある。

- (1) 物件4につき、南側の隣地境界線に問題がある。境界杭、ブロック塀の位置にずれがあるようだ
- (2) 地中埋設物として、上下水道・井戸2ヶ（浅井戸用・深井戸用）・コンクリートガラや破片が埋設されているようだ

(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16日 (金) 8:00-8:20	物件所在地	物件調査, 占有確認, 写真撮影
R7年5月31日 (土) 10:00-10:30	郵便	共有者 (B~L) に対して占有照会書を郵送
R7年6月2日 (月) 10:30-10:40	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6月4日 (水) 11:00-11:20	当庁	申立人Aの代理人弁護士Nから占有関係等について電話聴取
R7年6月16日 (月) 9:30-9:40	当庁	共有者Bの妻Mから占有関係等について電話聴取
R7年6月19日 (木) 11:45-13:30	物件所在地	物件調査, 占有確認, 写真撮影, 近隣調査実施 (評価人同行)
R7年6月19日 (木) 14:25-14:35	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 (該当無し)
(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6月19日 目的物件は不在だったため, 立会人を立ち会わせて目的土地に立ち入った。 ☐ 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

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19日 (木) 15:00-15:40	上尾市役所資産税課	目的土地を所在地とする未登記建物の有無について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

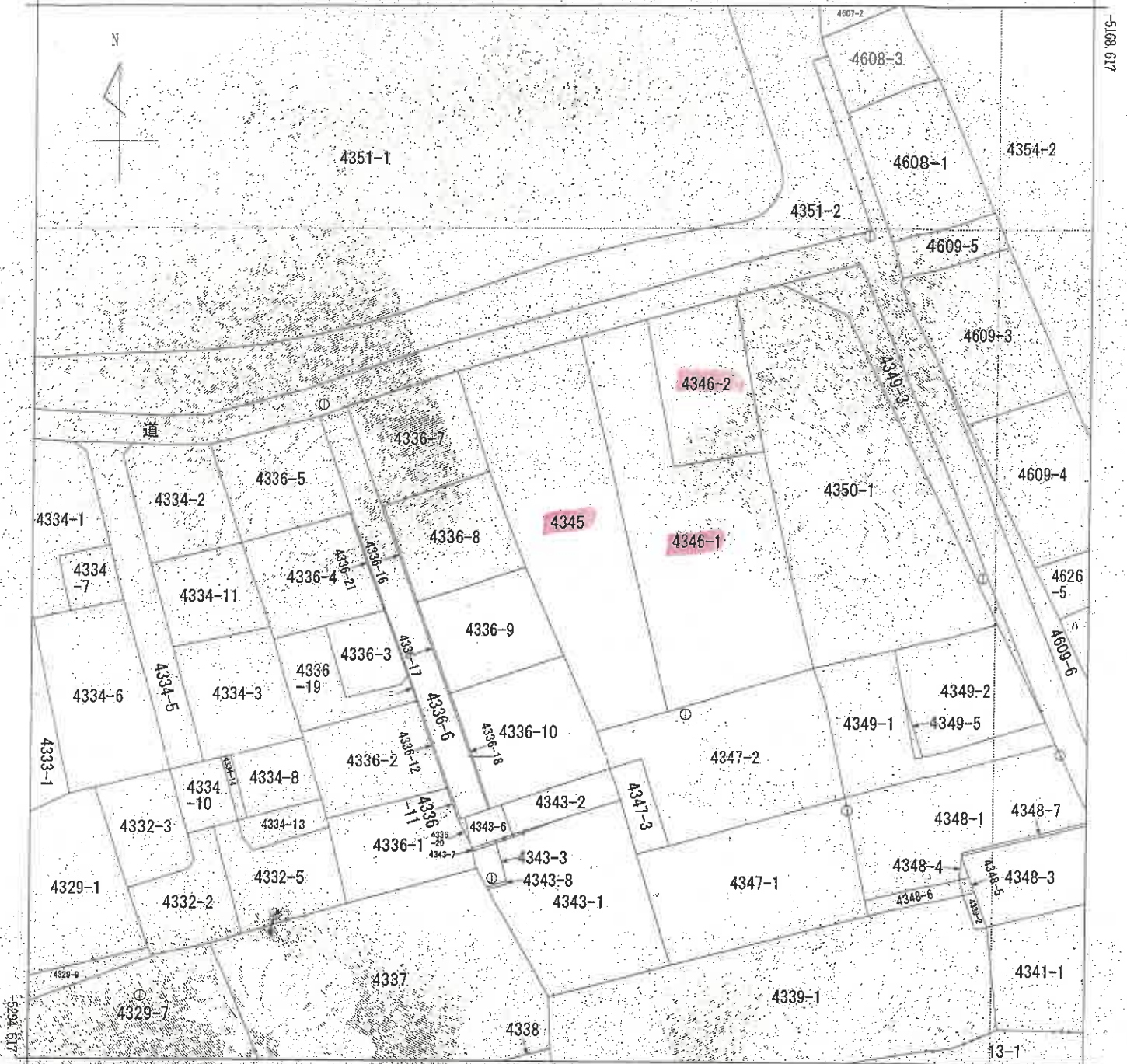
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4343-4 4626-3
4343-5 4336-13

(座標値種別：図上測定)

-24281.096



-24406.096 (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す。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フレームワーク (touhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
大字平方
大字上野

請求部分	所在地					上尾市大字平方字三塚					地番		4345番		
出力縮尺	1/500		精度区分	甲三		座標系又は番号は記号	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6年11月26日

さいたま地方法務局上尾出張所

登記官

地図整理番号：M14263

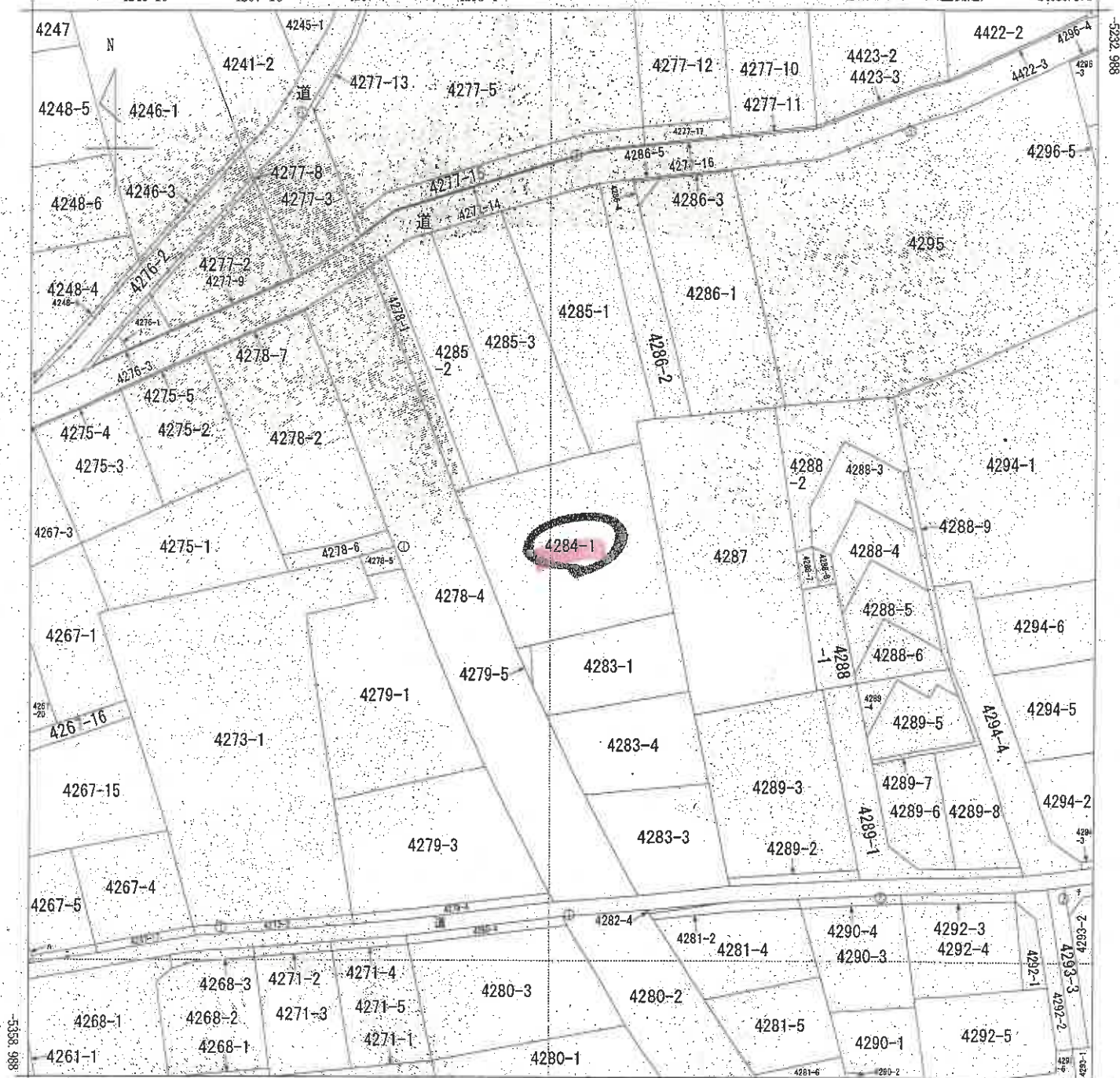
(1/1)

(17枚目)

4351-2 4267-14 4267-21 4276-4
4248-10 4267-18 4267-7 4293-4

(座標値種別：図上測定)

-24628.378



-24753.378 (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(10uhokutaiheiyouoki2011.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 上尾市大字平方字三塚				地 番 4284番1			
出力尺	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6年11月20日

さいたま地方法務局上尾出張所

地図整理番号：W14212

登記官

(1/1)

(18枚目)

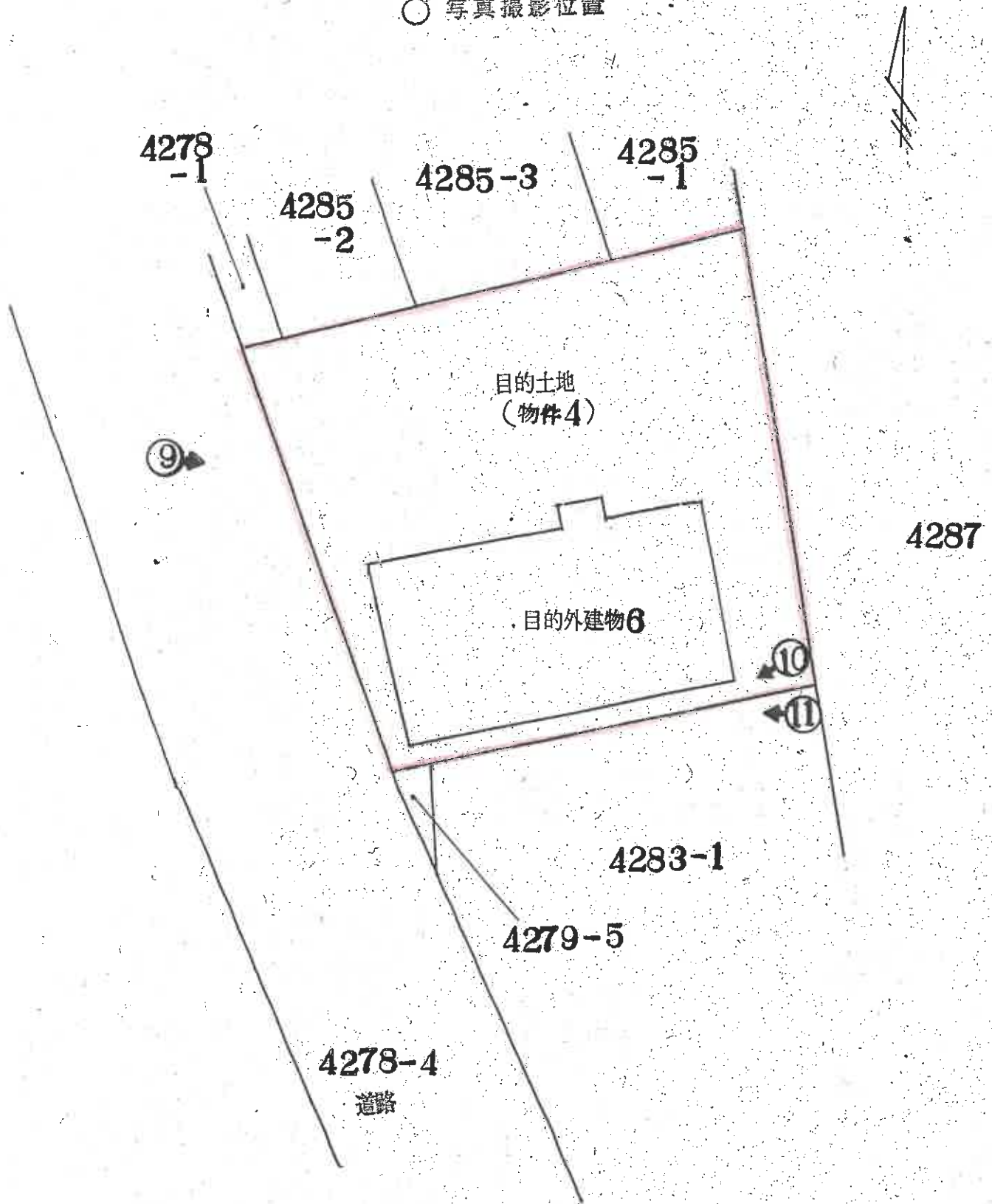
土地建物位置関係図

写真撮影位置



土地建物位置關係圖

○ 写真撮影位置





①



②



③



④



⑤



⑥



7



8



9



10



11

令和 7 年（ケ）第 18 号 - ②
令和 7 年 6 月 19 日 現地調査
令和 7 年 7 月 18 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書
(物件 4)

評価人 不動産鑑定士 清 岡 明

物 件 目 録

4 所 在 上尾市大字平方字三塚
地 番 4 2 8 4 番 1
地 目 宅地
地 積 4 2 2 . 8 4 平方メートル

共有者	A	持分 1 6 分の 1
共有者	B	持分 1 6 分の 1
共有者	C	持分 4 8 分の 1
共有者	D	持分 4 8 分の 1
共有者	E	持分 4 8 分の 1
共有者	F	持分 1 6 分の 9
共有者	G	持分 6 4 分の 1
共有者	H	持分 6 4 分の 1
共有者	I	持分 3 2 分の 3
共有者	J	持分 3 2 分の 1
共有者	K	持分 1 6 分の 1
共有者	L	持分 3 2 分の 1



第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 4	金 7,890,000 円

- 1 物件 4 の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、瑕疵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
4	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
4	・土地上に未登記の目的外建物6がある。		

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4(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R高崎線「上尾」駅南西方3,510m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	空地も多く残る中規模一般住宅、アパート等が見られる県道沿いの路線商業地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	422.84㎡(登記数量) ほぼ整形 台地、ほぼ平坦 間口：約19.9m、奥行：約23.7m、中間画地
接面道路の状況	西約9m舗装県道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	目的外建物の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 あり ガ ス なし 下水道 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	・ 東側境界は、ブロック塀が残存する部分とそうでない部分があり曖昧である。ブロック塀東側からが隣地とも思われるが、ブロック塀の隣地側に接してガスメータが設置されているが、位置関係等から目的外建物6のものである可能性があり、設備が越境している可能性がある。よって、東側境界に関しては、隣地土地所有者と境界を確認する必要がある。 ・ また、「南側境界の境界杭、ブロック塀の位置にずれがある。」とのBからの回答があり、南側境界に関しても東側と同様に隣地所有者とは、境界確定の協議をする必要がある。 ・ コングリートがら・破片、その他が埋設されている可能性がある。詳細は不祥事。	

2 建物の概況及び利用状況（目的外建物6）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和52年7月頃新築 (R 7 年度固定資産価格通知書記載) 経 過 年 数 : 約48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 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 ※外観調査のため内部の仕様は不明 外 壁 : 吹付けタイル ※アスベストの存否は不明
床 面 積 (現 況)	1階: 161.90㎡ 2階: 164.20㎡ 3階: 161.90㎡ 延 488.00㎡
現 況 用 途 等	店舗・事務所であるが、倉庫として利用されている。
品 等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通
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	・所有者は土地共有者の一人のBで、土地の利用権は、土地共有者らとの間に金銭の授受はなく使用借権である。 ・井戸ポンプが2機ある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（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
4	76,500	1.00	422.84	0.80	25,880,000

※ 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）

地価公示価格（上尾-22）

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$82,100 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.8}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{105} \div 76,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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。

・方位 +3.0

◇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。

街路条件:98 交通・接近条件:98 環境条件:109 行政的条件:100 その他条件:100

$$0.98 \times 0.98 \times 1.09 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.05$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 なし

2 評価額の判定

本件は、土地のみの評価であるが土地上に目的外建物があるので、前記により求めた価格から目的外建物の土地全体に占める敷地割合を乗じて求めた目的外建物の利用権等価格を控除し、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 目的外建物の土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		敷地面積 割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
4	25,880,000	0.20	使用借権	0.647	3,350,000

1. 敷地面積割合の査定

目的外建物それぞれの建築面積を都市計画法上の法定建蔽率で除して必要最低限の敷地面積とした。

目的外建物の敷地面積：建築面積 約164.2㎡ ÷ 0.6 ≒ 約273.67㎡

敷地面積割合：敷地面積 約273.67㎡ ÷ 422.84㎡ ≒ 約64.7%

目的外 建物	敷地面積(㎡) ア	敷地面積割合(%) ア÷物件4面積
6	273.67	64.7

※建築面積は2F床面積

②目的外建物の土地利用権を考慮した評価額

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
4	25,880,000	－ 3,350,000		0.50	0.70	7,890,000

ウ. 占有減価修正： なし

エ. 市場性修正： 目的外建物が存在すること、境界不確定、及び産業廃棄物埋設の可能性等を考慮。

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。

以 上

第6 参考価格資料

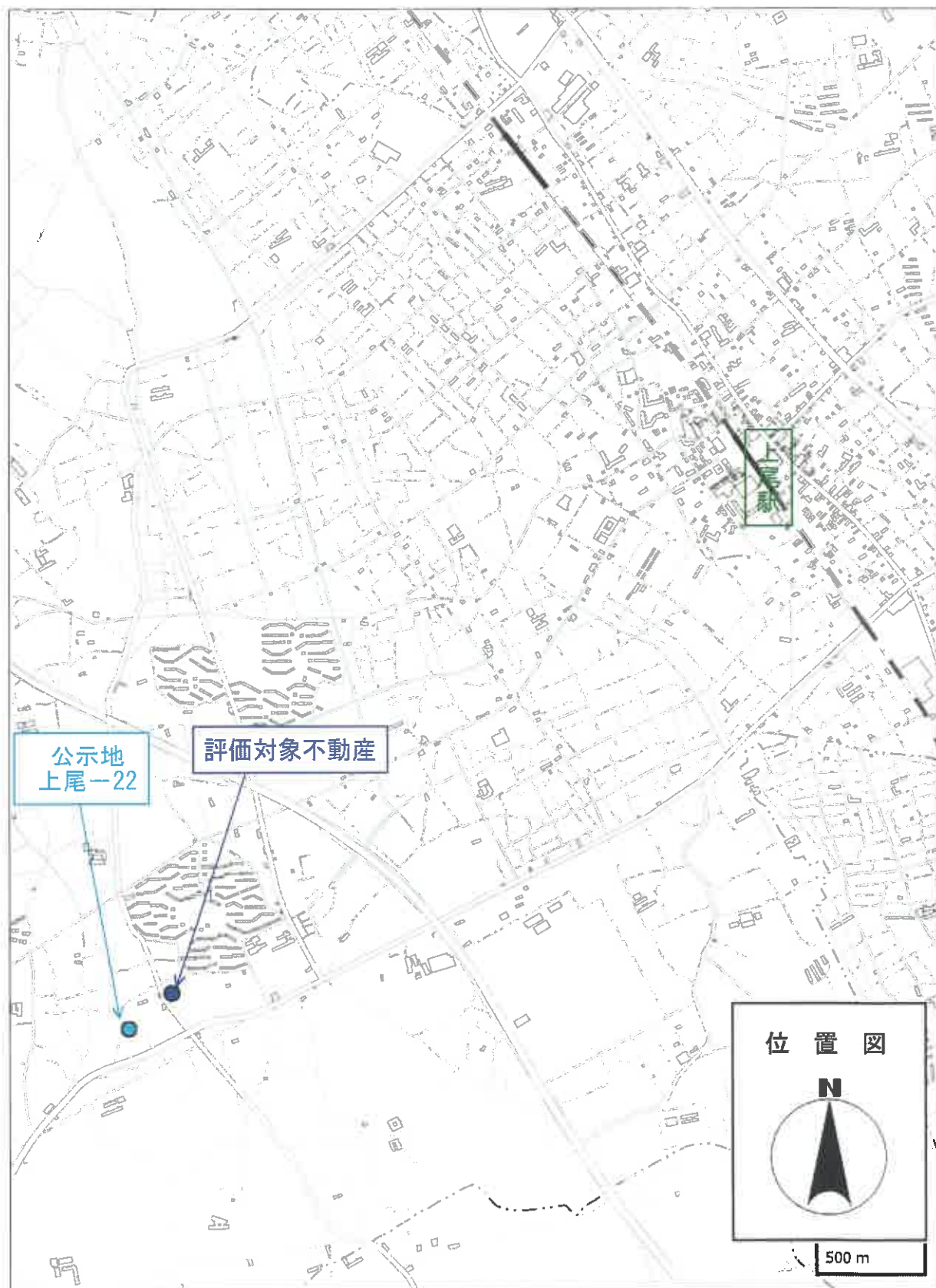
地価公示価格	格	：(上尾-22)
所在地	在	：埼玉県上尾市大字上野字三塚83番16
価	格	：82,100円/㎡
位	置	：JR高崎線「上尾」駅約4500m(道路距離)
価	時	点
地	積	：103㎡
供給処理施設	設	：上水道・公共下水道・ガス
接面街	路	：東6.2m市道
用途指定	等	：第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要	：中小規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 土地建物位置関係図
- ⑤ 仮名一覧表

以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図
Vector



土地建物位置關係圖

