

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 8年 1月 6日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 8年 1月21日から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月 4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 8年 2月18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 8年 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月13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 8年 1月 6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 | 上尾市大字瓦葺字宿前 |
| | 地 番 | 1 2 7 6 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字瓦葺字宿前 1 2 7 6 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 6 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 4 3 平方メートル
2 階 4 1 . 5 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 | 上尾市大字瓦葺字宿前 |
| | 地 番 | 1 2 7 6 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字瓦葺字宿前 1 2 7 6 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 6 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 4 3 平方メートル
2 階 4 1 . 5 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第 203号
令和7年 8月18日受理
令和7年 9月29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 上尾市大字瓦葺字宿前
地 番 1276番11
地 目 宅地
地 積 120.05平方メートル

- 2 所 在 上尾市大字瓦葺字宿前 1276番地11
家屋 番号 1276番11
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 54.43平方メートル
2階 41.52平方メートル



(2 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
■債務者兼所有者	1 目的建物は、私が居宅として使用し、家族と共に居住しています。 2 目的土地につき、境界問題はありません。 3 目的建物につき、雨漏りその他、特に不具合はありません。

(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8月21日 (木) 9:15-9:25	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9月16日 (火) 11:30-11:40	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9月25日 (木) 15:25-15:45	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, 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

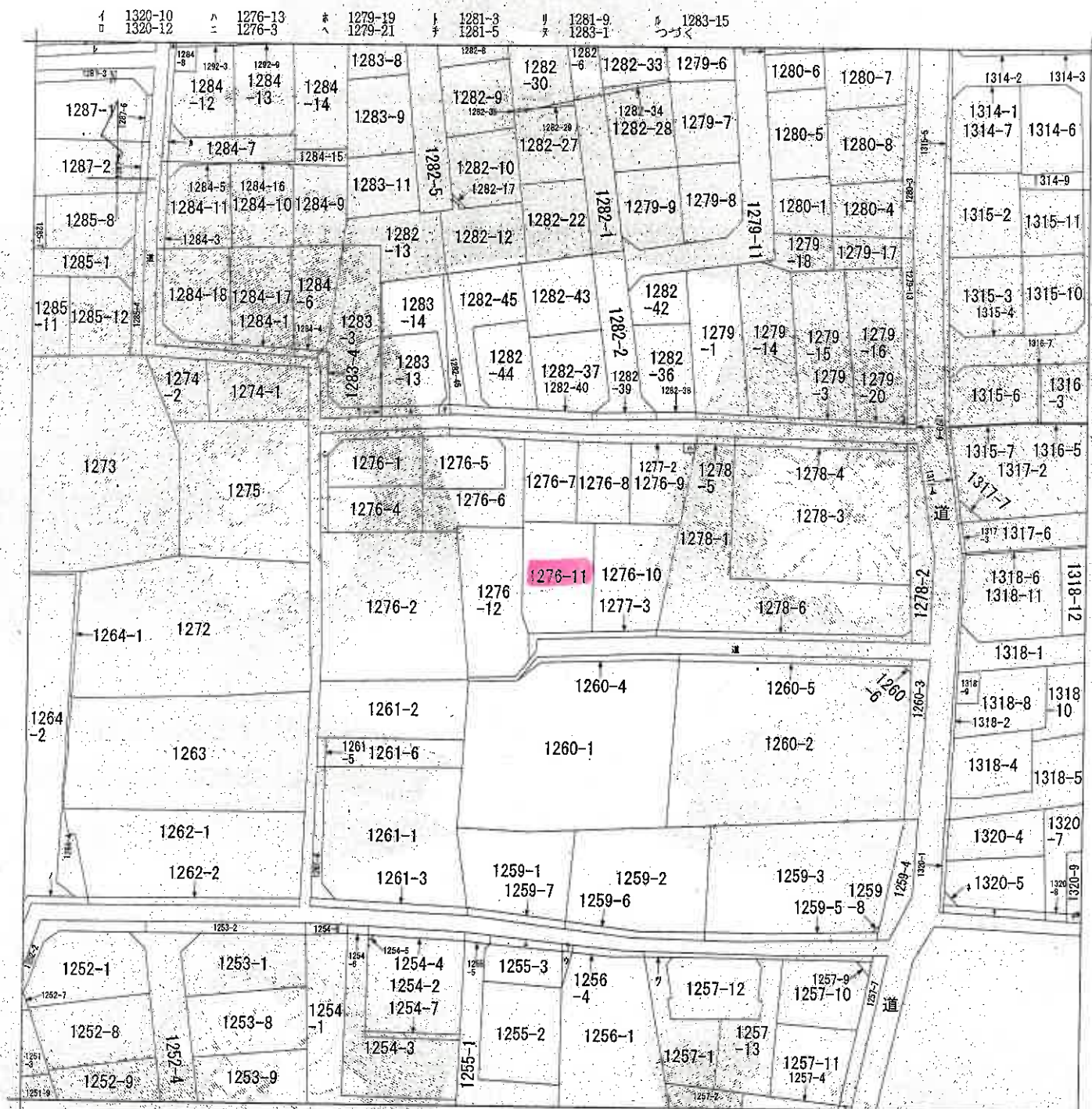
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

地番区域見出
大字瓦葺

請求部	所在	上尾市大字瓦葺字宿前		地番	1276番11	
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
作成年月日		備考 年月日 (原図)		補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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7月16日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：11-1

(1/2)

(6枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

ヲ 1283-16
ク 1283-5
カ 1284-2
ヨ 1292-2
タ 1288-1
レ 1288-2
ソ 1257-3
ツ 1257-6
ネ 1320-11
ナ 1320-6
ラ 1256-3
ム 1255-4
ウ 1256-2
ノ 1265-2



(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成19年2月2日

1196480

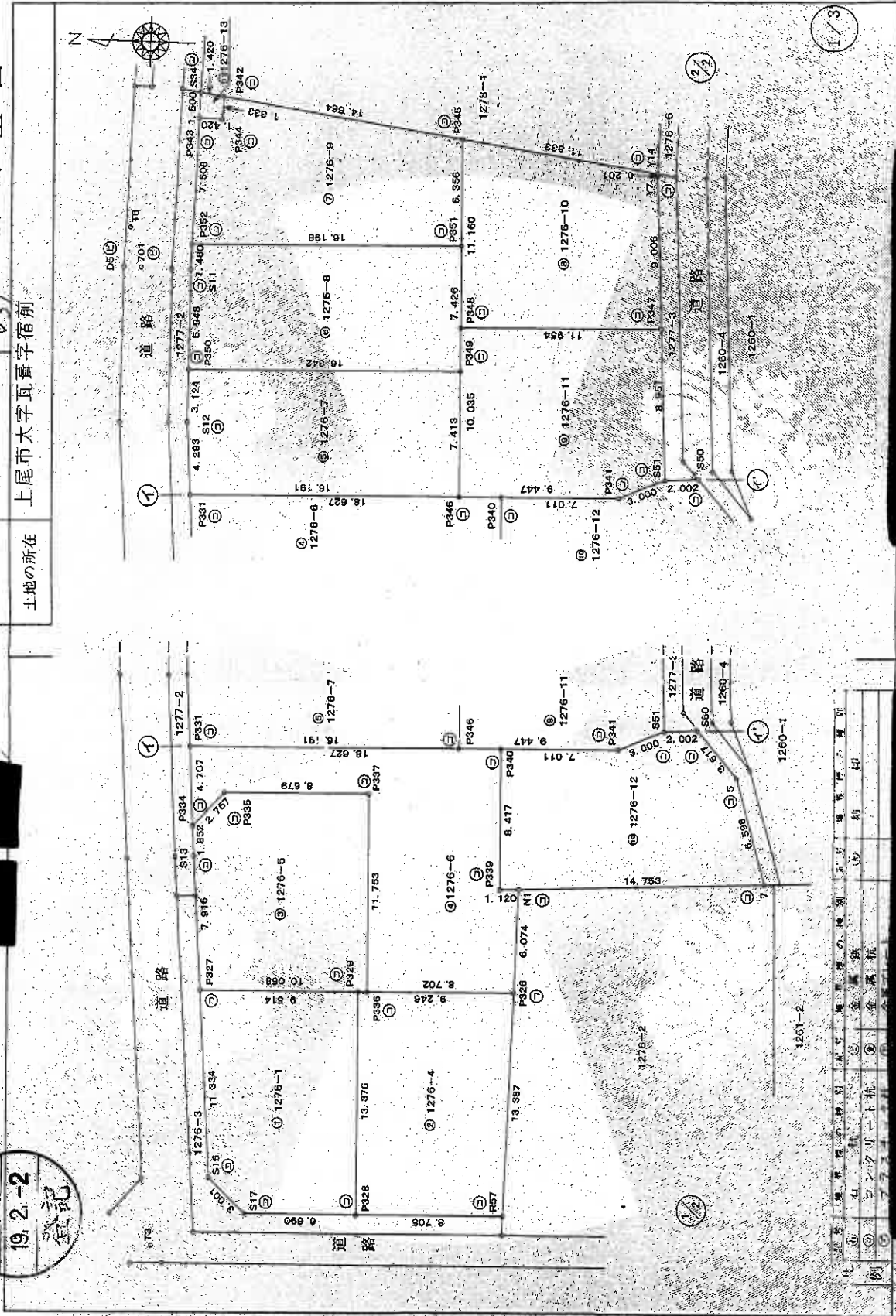
19.2.2
登記

地積測量図

1276-1-4
1276-1-3

土地の所在

上尾市大字瓦葺字宿前



申請人

縮尺

1/250

作成者

(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7月16日

さいたま地方裁判所

登記官

(8 枚目)

請求番号：11-2

(1/3)

登記年月日：平成19年2月2日

1196481

19.2.2

登記

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。
(さいたま市地方税務局上尾出張所管轄)
令和7年7月16日

さいたま市地方税務局

登記官

(9枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

請求番号：11-2

1276-1-4
1276-13

土地の所在
上尾市大字瓦葺字宿前

求積表

地番	①	1276-1	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P327		228.946	127.829	-11.566	-2659.543870
S16		228.976	116.637	-13.289	-3042.862064
S17		226.736	114.840	-1.804	-409.031744
P328		220.049	114.733	13.563	2984.624887
P329		220.435	128.103	13.096	2898.616760
			合計		-240.890331
			合計面積		120.0481655
				地積	120.04

地番	②	1276-4							
NO		X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})				
P328		220.049	114.733	-13.119	-2886.822831				
R57		211.348	114.984	13.637	2882.152766				
P326		211.193	128.370	13.119	2770.640967				
P329		220.435	128.103	-13.637	-3006.072086				
				合計	-340.101383				
				合計面積	120.0606415				
				地積	120.06				m

地番	③	1276-5				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
P334	230.759	137.563	-3.901	-900.190859		
S13	230.628	135.716	-0.734	-234.884262		
P327	229.945	127.929	-7.597	-1746.892165		
P336	219.891	126.119	12.058	2647.047558		
P337	220.230	138.867	11.498	2532.204540		
P335	228.905	139.017	-2.304	-527.387120		
			合計	-440.112028		
			合計面積	120.0580140		
						120.05

地番	④	1275-6		
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P336	219.891	128.119	-11.497	-2528.986827
S12	211.193	128.370	8.325	1838.795725
N1	211.123	154.444	6.011	1269.060859
P339	212.481	134.381	8.350	1772.212350
P340	212.484	142.784	7.876	1673.233884
P331	231.103	142.257	-5.831	-1208.892793
P334	230.759	137.563	2.610	599.203760
P335	228.905	139.017	2.304	527.397120
P337	220.236	139.867	-41.498	-927.397120
		合計		-2532.204540
		合計面積		130.2076249
				130.20

地番	⑤	1276-7							
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
P331	231.103	142.257	-3.815	-881.657945					
P346	214.919	142.724	7.877	1692.916963					
P349	215.133	150.134	6.939	1492.807887					
P350	231.468	149.663	-3.585	-832.127460					
S12	231.412	146.539	-7.406	-1713.874302					
			合計	-241.934857					
			合計面積	120.9674285					
				120.96					

地番	⑥	1276-8					
NO		X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
P349		215.133	180.134	7.894	1696.259902		
P351		215.347	157.557	6.956	1497.953782		
P352		231.538	157.090	-1.947	-450.804488		
S11		231.588	156.610	-7.427	-1719.840682		
P350		231.468	149.663	-5.476	-1267.518768		
				合計	-241.950302		
				合計面積	120.9761510		
				地積	120.97		

地番	⑦	1276-9							
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
P351	215.347	157.557	6.820	1468.666540					
P345	215.550	163.910	8.346	1798.813350					
P342	229.957	165.903	0.600	151.771620					
P344	229.973	164.570	-1.306	-300.344738					
P343	231.393	164.537	-7.480	-1730.819640					
P352	231.538	157.090	-7.040	-1630.927520					
		合計		-241.940358					
		合計面積		120.9701790					

地番	⑧	1276-10						
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})				
P347	203.268	153.100	9.334	1897.219506				
S7	203.819	162.089	9.190	1873.023090				
V14	203.808	162.290	-1.821	-371.134368				
P345	215.520	163.910	-9.535	-2055.978850				
P348	215.203	152.755	-10.810	-2326.398480				
			合計	-240.100066				
			合計面積	120.0500330				
				120.05				

図号 地番 地籍簿の種別 図号 地籍簿の種別 ① 地籍簿 ② 地籍簿 ③ 地籍簿 ④ 地籍簿 ⑤ 地籍簿 ⑥ 地籍簿 ⑦ 地籍簿 ⑧ 地籍簿 ⑨ 地籍簿 ⑩ 地籍簿

作成者

縮尺 1/

(2/3)

1196482

19, 2, -2

記登

登記官

(10枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

(3/3)

地 點	面 積
① 1276-1	120.0431665 m ²
② 1276-4	120.0586415 m ²
③ 1276-5	120.0550140 m ²
④ 1276-6	150.2026940 m ²
⑤ 1276-7	120.9674285 m ²
⑥ 1276-8	120.9735150 m ²
⑦ 1276-9	120.9701790 m ²
⑧ 1276-10	120.0500339 m ²
⑨ 1276-11	120.0533850 m ²
⑩ 1276-12	125.0437380 m ²
⑪ 1276-13	2.0047990 m ²

第一輯

定点名	文脈数	Y 階層	備考
T3	232, 244	112, 475	トラバース線
T8	235, 246	137, 361	トラバース線
T01	234, 485	155, 620	市販
D5	235, 572	155, 622	市販

恒久的地物

地 區	年 度	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
P346	1976-77	142.724	-9.758	-2097	17669.0
P341	1977-78	142.997	1.435	295	435.36
S51	202.711	144.160	10.103	3047	38923.9
P347	203.259	153.100	8.896	1747	11110.6
P348	215.208	152.755	-10.376	-2332	59820.8
			合 計	340	1159.35
			單 項	120	6569.60
			總 計	120	56

地 帶	1276-12	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
P389	212, 241	134, 381	8, 350	1772	212350
P340	212, 484	142, 794	8, 516	1830	752144
P341	205, 476	142, 997	1, 366	280	630216
S61	202, 711	144, 160	1, 286	260	566348
S50	200, 713	144, 233	2, 570	-516	832410
5	198, 298	141, 590	-9, 010	-1785	564090
7	196, 393	135, 273	-7, 146	-1403	424378
N1	211, 123	134, 444	-0, 892	-183	321716
			合 計	合 計	
			面 積	面 積	
			地 塊	地 塊	
					125, 0487660
					125, 04

地 區	NO	X_n	$1276-13$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_{n-1}	$(Y_{n+1}-Y_n-1)$
P833		231.323		164.597	-1.527		-353.33718
P844		229.973		164.570		300.354738	
P842		229.957		165.903	1.527	311.143359	
S84		231.354		166.937	-1.306		-302.261354
				合 計			-4.099418
				合 計			2.064709
				期 間			2.00

綜合計面繪

1240-4307695 m

[illegible]

作成

申請人

縮尺

(周王王城遺址出土陶器)

登記年月日：平成20年2月13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。
(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)
令和7年7月16日

さいたま地方裁判所

登記官

(11 枚目)

請求番号：11-3

2201280

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 1276-11

建物の所在 上尾市大字瓦葺子宿前1276番地11

1階

求積表

①	5.000	X	1.363	=	6.8150
②	(4.545-5.000)	X	0.455	=	2.1715
③	1.818	X	0.455	=	0.8272
④	8.181	X	5.454	=	44.6192
計					54.4329

床面積 54.43 m²

2階

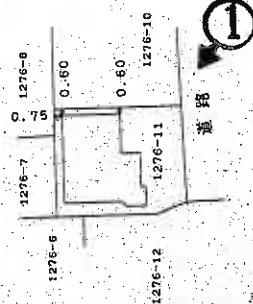
求積表

①	3.636	X	5.454	=	19.8307
②	2.272	X	0.455	=	1.0338
③	4.545	X	5.454	=	20.6570
計					41.5215

床面積 41.52 m²

○写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)



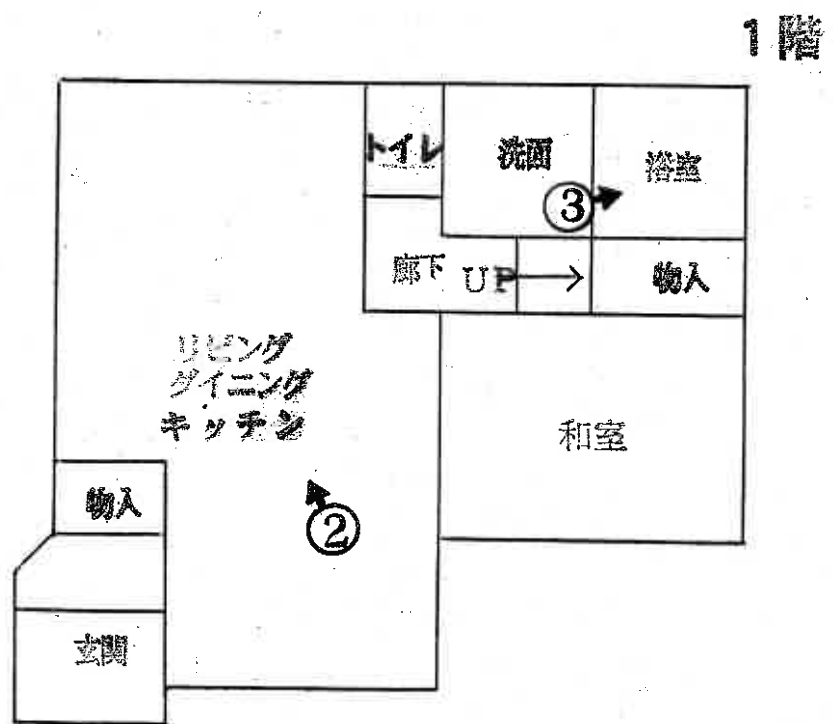
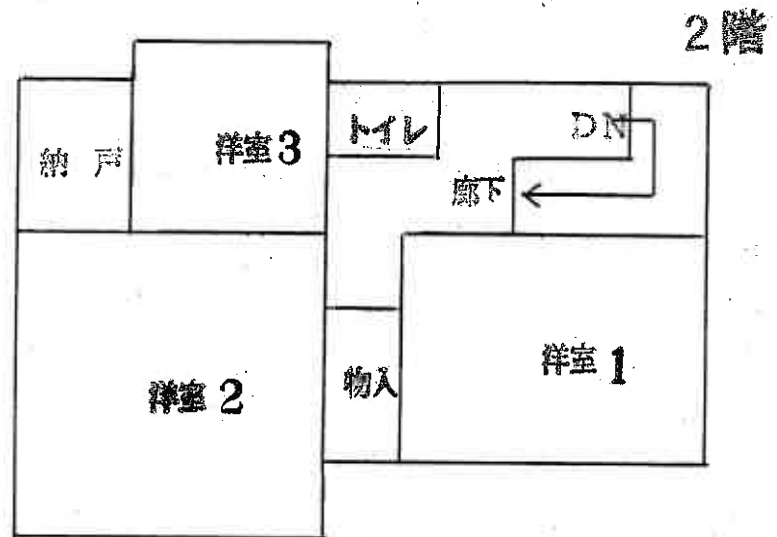
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物見取図（○は写真撮形位置を示す。）



（12枚目）



①



②



③

令和7年（ケ）第203号
令和7年9月25日 現地調査
令和7年10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
石 井 依 子

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上尾市大字瓦葺字宿前 |
| | 地 番 | 1276番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字瓦葺字宿前 1276番地11 |
| | 家屋 番号 | 1276番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.43平方メートル
2階 41.52平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,070,000 円
物件 2 (建物)	金 6,920,000 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 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 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）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線「東大宮」駅の北方約1,450m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心として、アパート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種低層住居専用地域 50% 80% なし 最高の高さ10m
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	120.05㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南約4m舗装市道（建築基準法上の道路、行き止まり）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 : 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等に当たっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。 ・上水道は、前面道路に埋設された3軒共用の私設給水管から、宅内に引き込まれている。	

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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成20年2月11日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約6年						
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 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）	<table> <tr> <td>1階</td><td>54.43 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>41.52 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>95.95 m²</td></tr> </table>	1階	54.43 m ²	2階	41.52 m ²	延	95.95 m ²
1階	54.43 m ²						
2階	41.52 m ²						
延	95.95 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	建物所有者が居宅として利用している。						
特 記 事 項	・2階の洋室1室にロフトが設けられていた。						

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	98,400	1.03	120.05	0.90	10,950,000

※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-10

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
 $99,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.4/100 \times 100/103.0 \times 100/99 \div 98,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：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、交通接近条件等が劣る。

イ 個別格差：（減価要因）接面道路の系統連続性（行き止まり）、（増価要因）接面方位等を考慮した。

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	165,000	95.95	0.21	3,320,000

ウ 現価率：

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率（中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮）-15%
 （計算式） $6/(18+6) \times (1-0.15)$

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	10,950,000	0.60	法定地上権	6,570,000

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	10,950,000	-6,570,000		1.0	0.7	3,070,000
2	3,320,000	+6,570,000	1.0	1.0	0.7	6,920,000
一括価格 (合計)						9,990,000

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

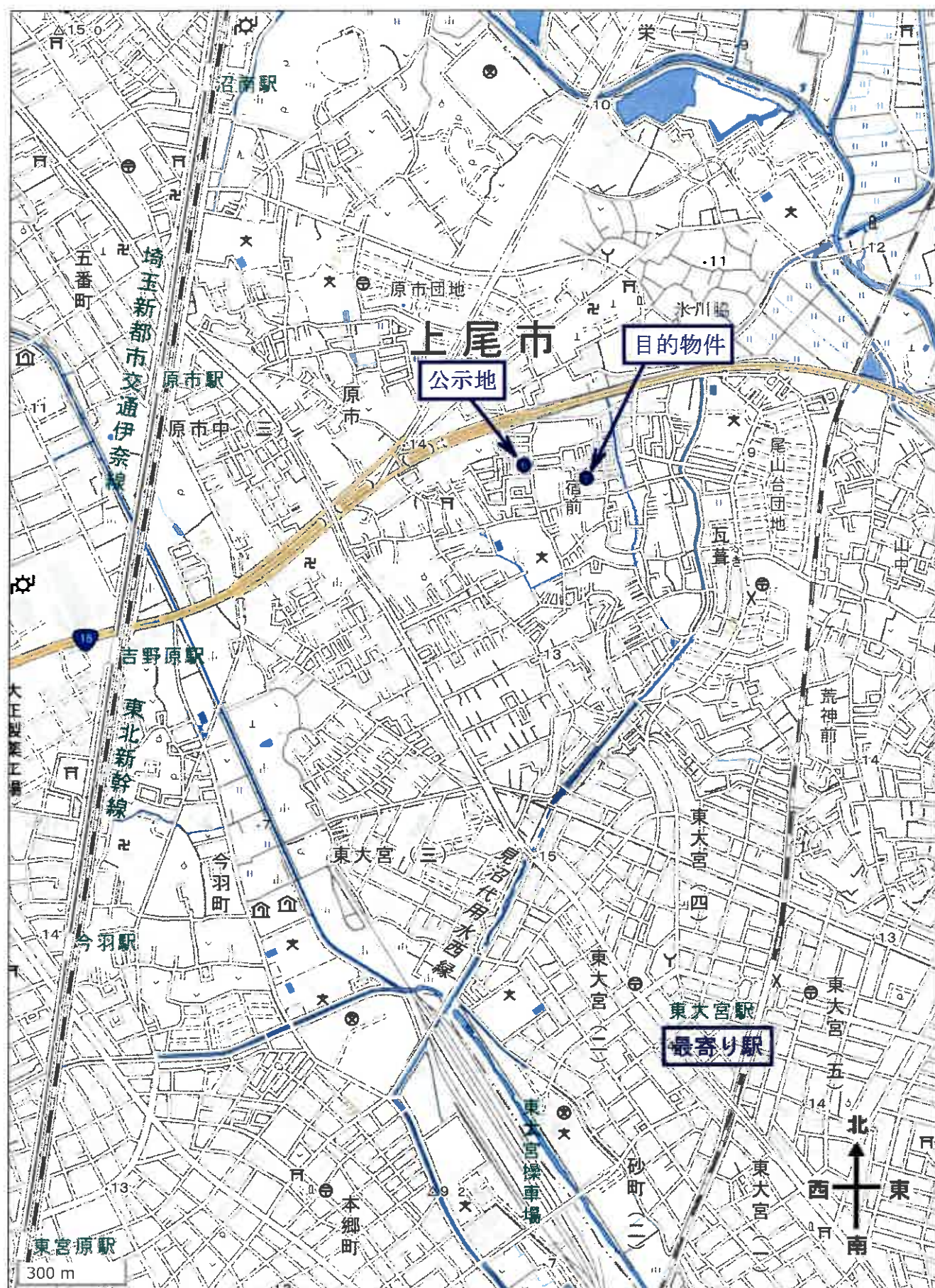
地価公示価格 (上尾-10)
所 在 : 上尾市大字瓦葺字西原1246番21
価 格 : 99,000円/㎡
位 置 : JR宇都宮線「東大宮」駅約2,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 107㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 西4.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅の中に農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

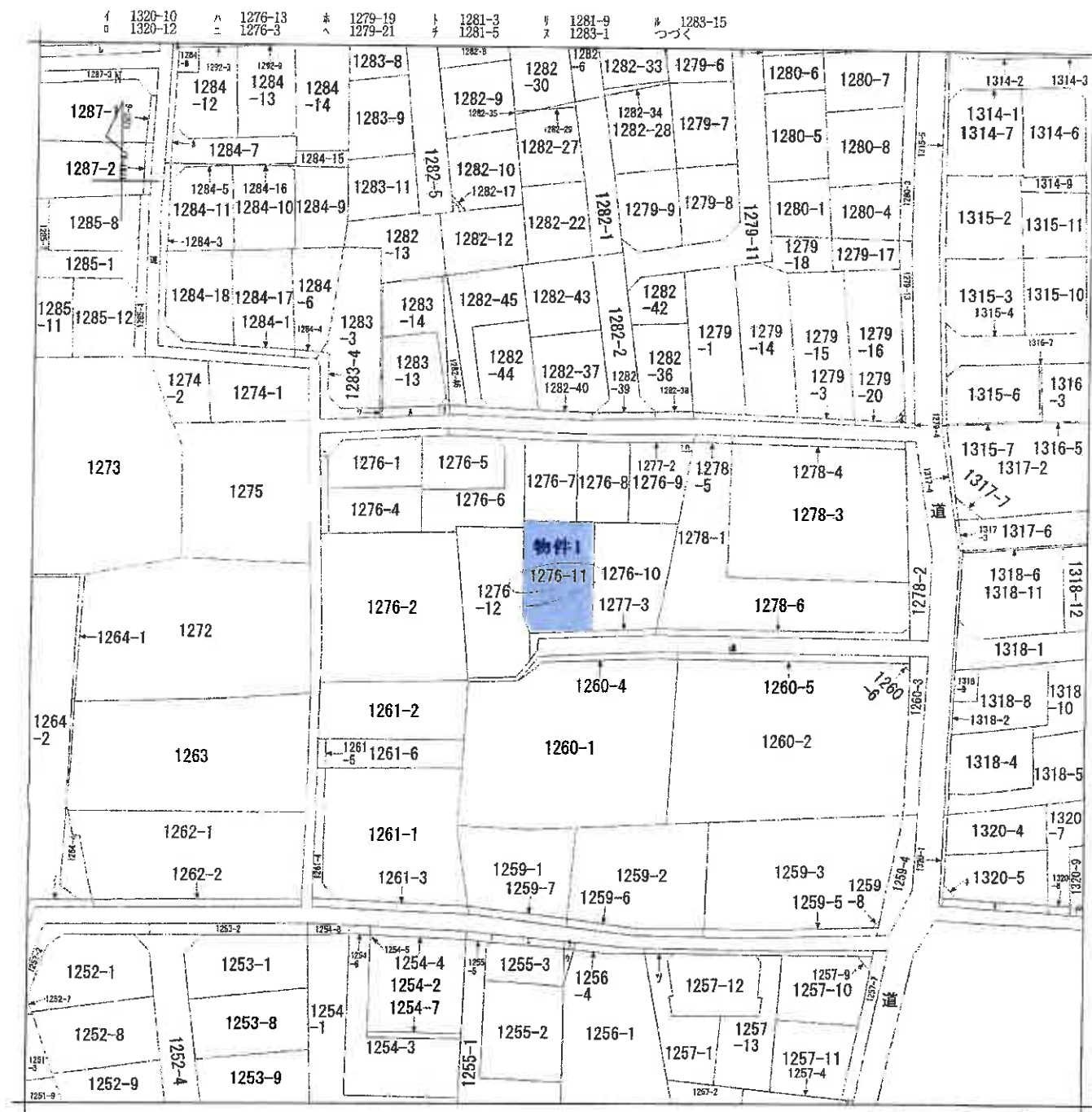
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

地理院地図

GSI Maps



位置図



地番区域見出

請求部	所在	上尾市大字瓦葺字宿前				地番	1276番11		
出力縮	1/600	精度区	座標系又は 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				備考 年月日 (原図)				補記事項	

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

さいたま地方法務局

請求番号：11-1

A3版をA4版に縮小



ヲ 1283-16
ワ 1283-5
カ 1284-2
ヨ 1292-2
タ 1288-1
レ 1288-2
ゾ 1257-3
ウ 1257-8
ホ 1320-11
ナ 1320-6
ラ 1256-3
ム 1255-4
リ 1256-2
ノ 1265-2

馬

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7月16日 さいたま地方法務局

登記官

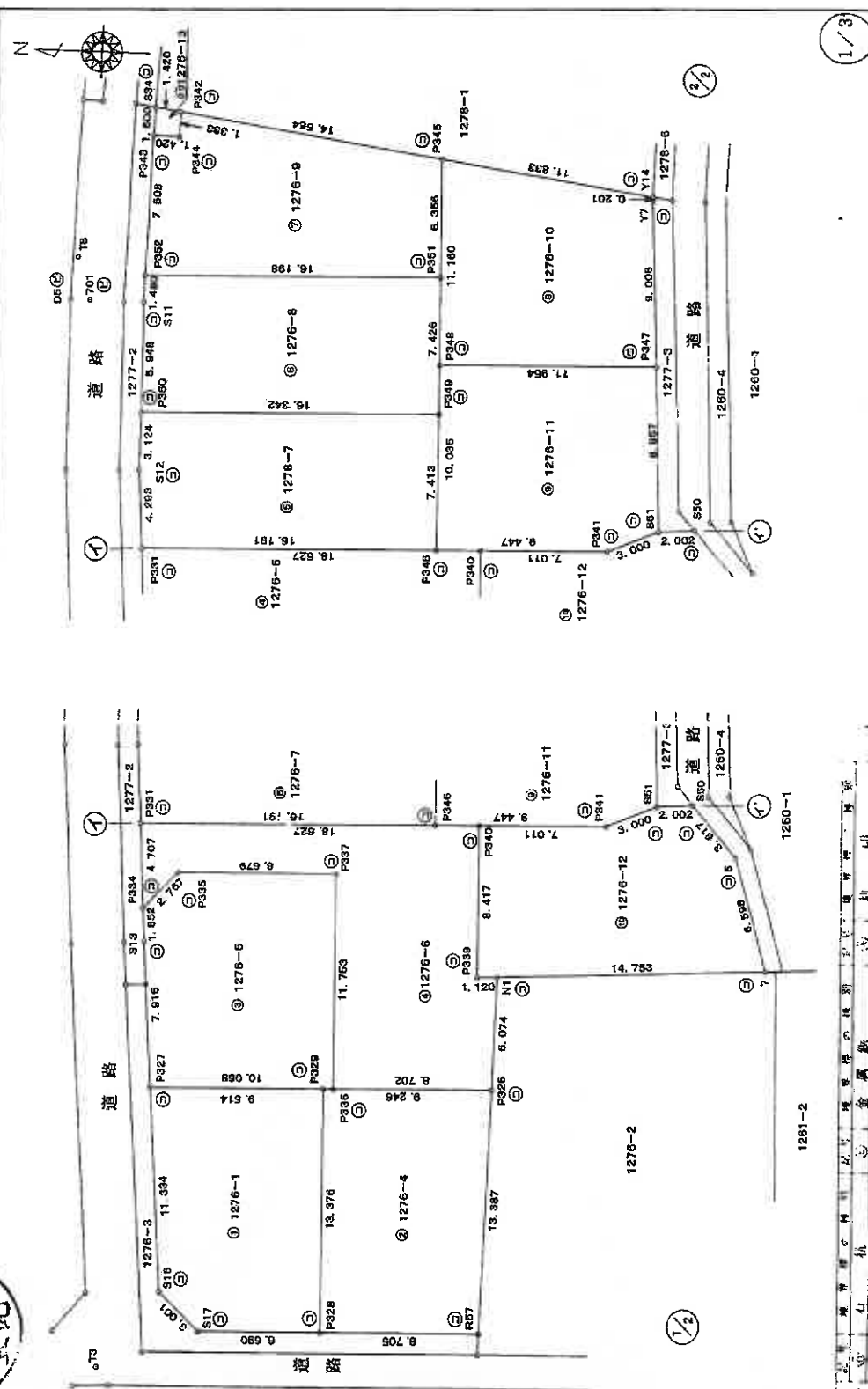
請求番号：11-2

A3版をA4版に縮小

(3) 地積測量図

1276-1-4
1276-13

土地の所在
上尾市大字瓦葺字宿前



者成作

44番地1

平成9年1月19日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

人 適 申

縮尺 $\frac{1}{250}$

登記年月日：平成19年2月2日

1196481

19.2.2

登記

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7月16日

さいたま地方方法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

請求番号：11-2

地積測量図

1276-13

番

土地の所在 上尾市大字瓦葺字宿前

求積表

地番	① 1276-1				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P327	127	229.945	127.828	-11.566	-2659.643870
S16	128	228.976	114.537	-13.239	-3042.822044
S17	129	226.736	114.540	-1.804	-409.031744
P328	130	220.043	114.752	13.583	2984.524587
P329	131	220.435	128.103	13.086	2886.816760
合計					-240.096831
合計面積					120.041656
合計地積					120.04

地番	② 1276-4				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P326	132	220.049	114.733	-13.119	-2886.822831
R57	133	211.348	114.984	13.637	2882.152676
P326	134	211.193	128.370	13.119	2770.640967
P329	135	220.436	128.103	-13.637	-3006.072086
合計					-240.101283
合計面積					120.0606416
合計地積					120.06

地番	③ 1276-5				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P334	136	230.759	137.553	-8.961	-2060.180869
S13	137	230.632	136.716	-9.734	-2244.384392
P327	138	220.945	127.839	-7.597	-1746.392166
P335	139	219.891	128.119	12.038	2647.047856
P337	140	220.230	139.867	11.498	2532.204640
P335	141	228.905	138.617	-2.304	-527.397120
合計					-240.112028
合計面積					120.050140
合計地積					120.05

地番	④ 1276-6				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P336	142	219.891	129.119	-11.497	-2528.086827
P326	143	211.193	128.370	6.326	1335.795726
N1	144	211.133	184.444	8.011	1690.060353
P338	145	212.241	134.391	8.350	1772.212350
P340	146	212.494	142.794	7.876	1673.523984
P331	147	231.103	142.237	-5.231	-3480.89793
P334	148	230.759	137.553	-2.640	-609.203760
P336	149	228.905	139.867	2.504	572.397120
P337	150	220.230	139.867	-11.498	-2532.204640
合計					-300.402388
合計面積					150.2028940
合計地積					150.20

2/3

申請人

44番地1

(平成19年1月19日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

作成者

例 ① 地籍図 ② 測量図 ③ 登記簿 ④ 登記簿 ⑤ 登記簿 ⑥ 登記簿 ⑦ 登記簿 ⑧ 登記簿 ⑨ 登記簿 ⑩ 登記簿 ⑪ 登記簿 ⑫ 登記簿 ⑬ 登記簿 ⑭ 登記簿 ⑮ 登記簿 ⑯ 登記簿 ⑰ 登記簿 ⑱ 登記簿 ⑲ 登記簿 ⑳ 登記簿 ㉑ 登記簿 ㉒ 登記簿 ㉓ 登記簿 ㉔ 登記簿 ㉕ 登記簿 ㉖ 登記簿 ㉗ 登記簿 ㉘ 登記簿 ㉙ 登記簿 ㉚ 登記簿 ㉛ 登記簿 ㉜ 登記簿 ㉝ 登記簿 ㉞ 登記簿 ㉟ 登記簿 ㊱ 登記簿 ㊲ 登記簿 ㊳ 登記簿 ㊴ 登記簿 ㊵ 登記簿 ㊶ 登記簿 ㊷ 登記簿 ㊸ 登記簿 ㊹ 登記簿 ㊺ 登記簿 ㊻ 登記簿 ㊼ 登記簿 ㊽ 登記簿 ㊾ 登記簿 ㊿ 登記簿

(2/3)

登記年月日：平成19年2月2日

1196482

19.2-2

登記

地積測量図

1275-4-13

土地の所在 上尾市大字瓦葺字宿前

地番	面積
① 1276-1	120.0481655 m ²
② 1276-4	120.0506415 m ²
③ 1276-5	120.0569140 m ²
④ 1276-6	150.2026940 m ²
⑤ 1276-7	120.9674285 m ²
⑥ 1276-8	120.9751510 m ²
⑦ 1276-9	120.9701790 m ²
⑧ 1276-10	120.0505330 m ²
⑨ 1276-11	120.0569880 m ²
⑩ 1276-12	125.0487860 m ²
⑪ 1276-13	2.0947090 m ²

座標一覧表

点名	文座標	Y座標	備考
73	232.244	112.475	トラバース線
78	235.246	157.951	トラバース線
701	234.455	156.520	市販
106	236.572	156.922	市販

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P306	144.919	142.724	-9.788	-2097.179602
P341	205.476	142.897	1.436	296.063536
S51	202.711	144.160	10.103	2047.982329
P347	203.259	153.100	8.696	1747.011105
P348	215.208	152.755	-10.376	-2232.98208
合計				-240.113936
合計面積				120.0569880 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P389	212.241	134.381	4.350	1772.212350
P340	212.494	142.794	6.616	1830.762144
P341	206.476	142.937	1.366	280.680216
S51	202.711	144.160	1.286	260.686346
S50	206.713	144.283	-2.570	-515.832410
7	198.288	141.590	-9.010	-1786.064980
N1	196.899	135.273	-7.148	-1403.424278
	211.123	134.444	-0.892	-188.321716
合計				250.097572
合計面積				126.0487860 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P343	231.393	164.537	-1.527	-353.337111
P344	229.973	164.570	1.306	300.344738
P342	229.957	185.903	1.527	351.144339
S34	231.364	156.097	-1.306	-302.181394
合計				-4.009418
合計面積				2.0047090 m ²

総合面積 1240.4307695 m²

作成者	申請人	縮尺
1/		

（埼玉土地測量士会印）

9年1月19日作成

登記年月日：平成20年2月13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。
(さいたま地方裁判所上尾出張所蔵)

令和7年7月16日 さいたま地方裁判所

登記官

A3版をA4版に縮小

請求番号：11-3

建築物平面図

家屋番号 1276-11

建築物の所在 上尾市大字瓦葺字花前1276番地11

各階平面図

2201280

1階

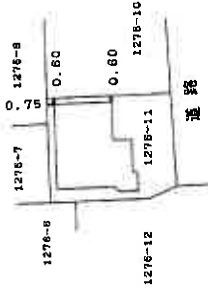
床面積
① 5.000 x 1.363 = 6.8150
② (4.545 x 5.000) x 0.455 / 2 = 2.1715
③ 1.616 x 0.455 = 0.8272
④ 6.161 x 5.454 = 44.6192
計 54.4329

2階

床面積
① 3.636 x 5.454 = 19.8307
② 2.272 x 0.455 = 1.0338
③ 4.545 x 4.545 = 20.5570
計 41.5215

床面積 54.43 m²

床面積 41.52 m²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成20年2月8日作成

調査士会(用紙)

作成者