

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 8年 2月10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 2月25日から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 8年 3月25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 8年 3月16日 午前 9時10分から 令和 8年 3月19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 2月10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	26,875,000 21,500,000	一括	5,375,000	92,938	35,193
1	3,420,000				
2	2,660,000				
3	180,000				
4	20,615,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 |
| | 地 番 | 204 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.14 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 |
| | 地 番 | 204 番 19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.36 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 |
| | 地 番 | 204 番 3 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 41 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 204 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 204 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 64.17 平方メートル
2 階 59.20 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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1～4】

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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番204番6)を通行のため利用している。

《 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

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 |
| | 地 番 | 204 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.14 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 |
| | 地 番 | 204 番 19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.36 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 |
| | 地 番 | 204 番 3 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 41 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 204 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 204 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 64.17 平方メートル
2 階 59.20 平方メートル |



令和7年(ケ)第 260号
令和7年11月10日受理
令和7年12月11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 上尾市緑丘四丁目
 地 番 204番7
 地 目 宅地
 地 積 102.14平方メートル
- 2 所 在 上尾市緑丘四丁目
 地 番 204番19
 地 目 宅地
 地 積 79.36平方メートル
- 3 所 在 上尾市緑丘四丁目
 地 番 204番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 41平方メートル
- 4 所 在 上尾市緑丘四丁目 204番地7
 家屋 番号 204番7
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 64.17平方メートル
 2階 59.20平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	上尾市緑丘四丁目1番19-7号	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☒ 公衆用道路(物件3) ☐ (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 上記の者が物件1の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: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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		
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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件3の土地は、評価人の調査によれば道路の位置指定を受けている。未舗装である。
- 2 204番5の土地は、上尾市を所有名義とする。現況は公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 目的物件は、私が居宅として使用しています。 2 私は内部調査には立ち会えません。母に立ち会ってもらいます。
■ B (債務者兼所有者の母親)	1 私はAの母です。今日は、調査に立ち会うようAから頼まれました。 2 目的土地について、境界問題はないと思います。 3 目的建物について、特に不具合はありません。 4 目的建物はオール電化です。 5 物件2の土地は、主に駐車スペースとして使用しています。

(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11月14日 (金) 13:30-13:40	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11月26日 (水) 14:10-14:20	電話	Aから占有関係について電話聴取
R7年12月8日 (月) 12:00-12:30	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, Bと面談 (評価人同行)
R7年12月9日 (火) 13:00-13:10	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

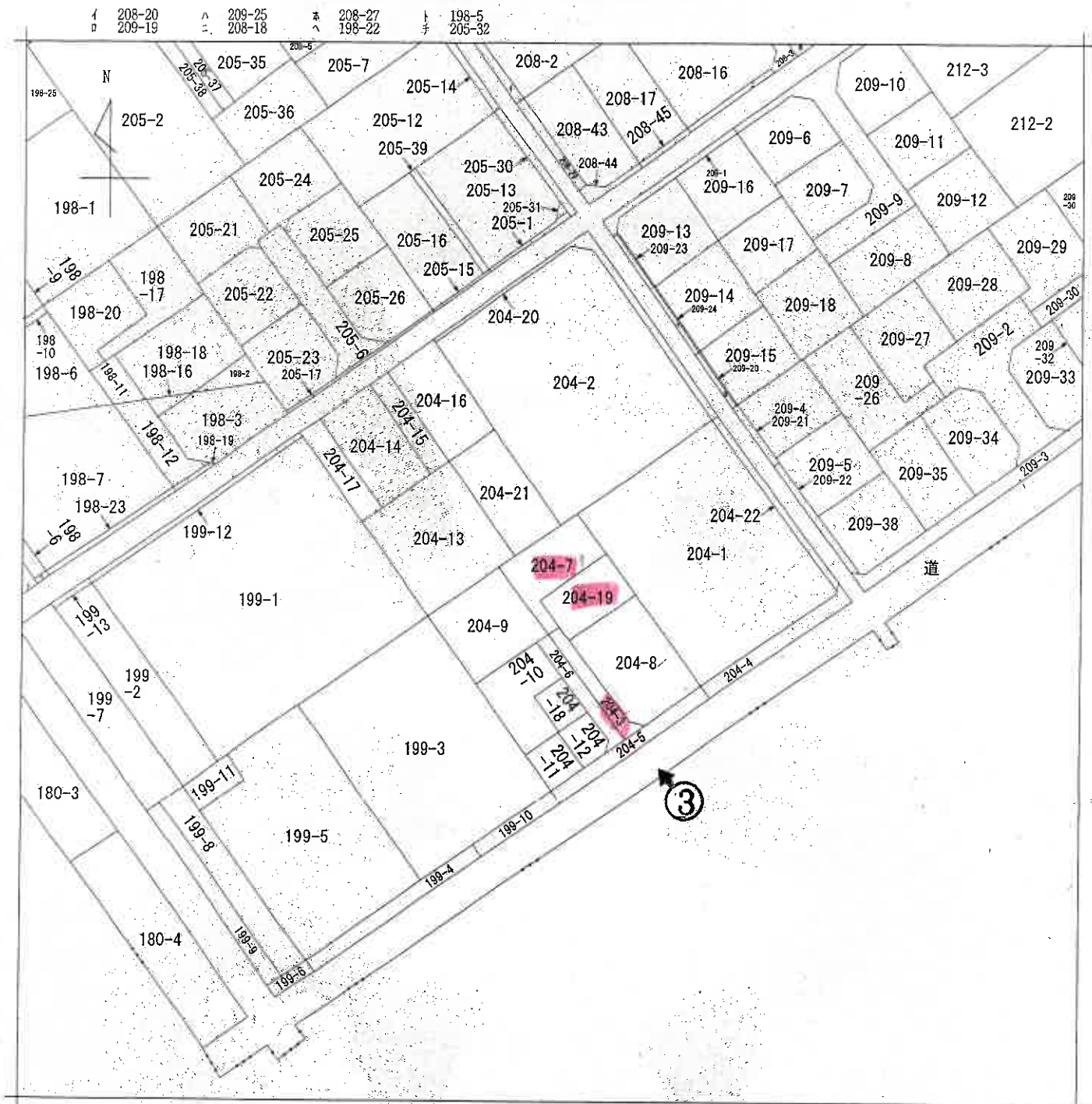
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

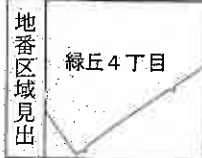
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。



請 求 部 分	所 在 上尾市緑丘四丁目				地 番 204番7		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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。

(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和7年9月19日

東京法務局立川出張所

地図整理番号: M59433

登記官

写真撮影位置

(1/1)

(7枚目)

1350586

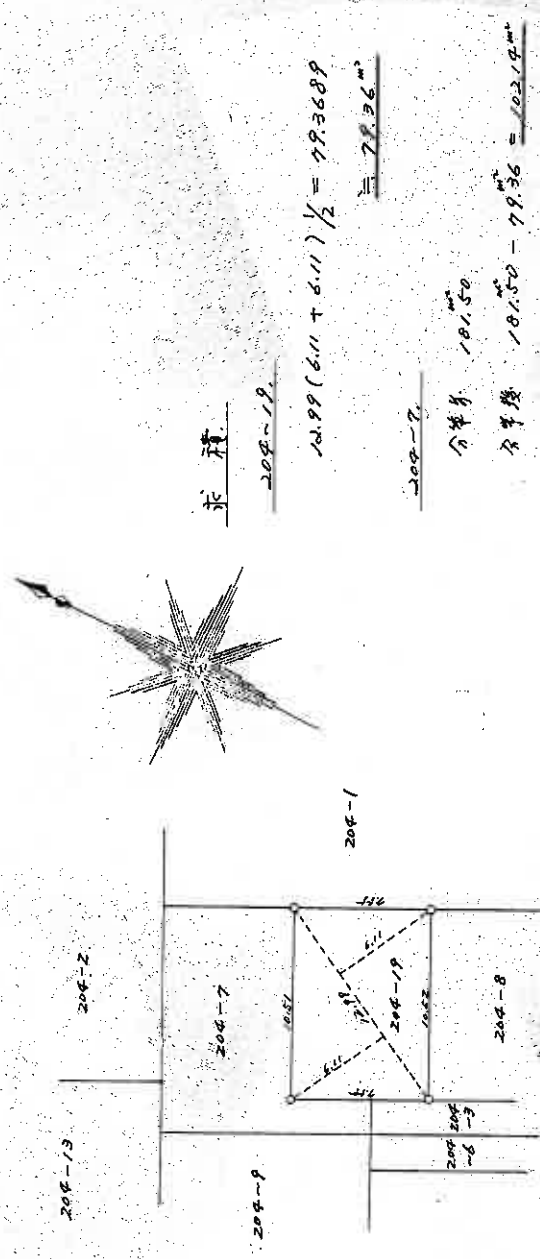
52.9.30

地積測量図

地番	204-7-19
----	----------

土地の所在	上座市緑地4丁目
-------	----------

昭和52年9月9日	製作年月日
作製者	申請人



求積
 $204-19$
 $12.99(6.11 + 6.11) \times \frac{1}{2} = 49.3689$
 $\approx 79.96 \text{ m}^2$
 $204-7$
 合算 101.50
 各算 101.50 - 49.36 = 52.14

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
 (さいたま地方裁判所管轄)
 令和7年9月19日 東京法務局立川出張所

登記官

(8枚目)

登記年月日：昭和46年5月13日

1350580

S46.5.13

地積測量図

地番	204~3, ~7, ~8
土地の所在	上尾市大字土尾村字北本村

緑丘四丁目

求積表

204~7

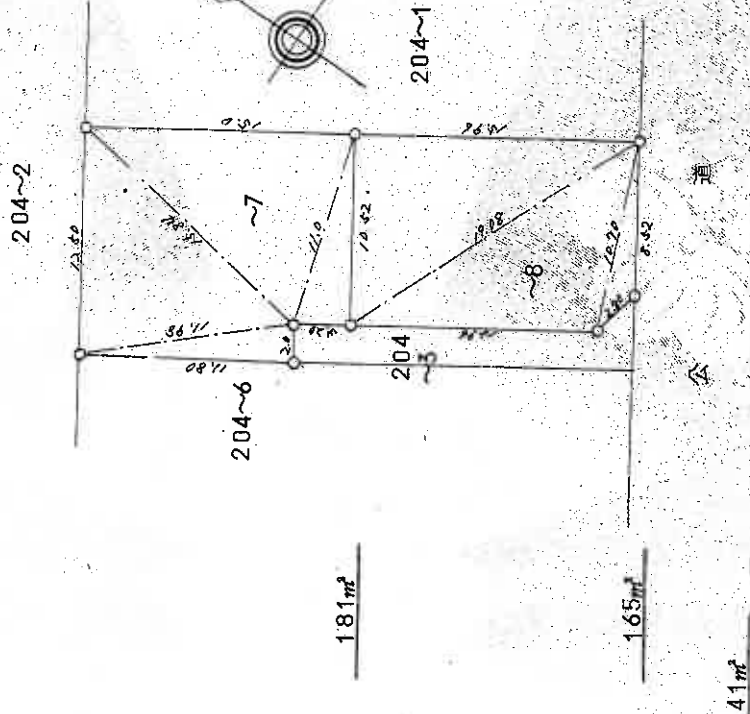
$\sqrt{(1052+110+320) \div 2} = 1236$
 $\sqrt{1236 \times 184 \times 136 \times 916} = 16831$
 $\sqrt{(110+1584+150) \div 2} = 2092$
 $\sqrt{2092 \times 992 \times 508 \times 592} = 79000$
 $\sqrt{624106594304} = 79000$
 $\sqrt{(1584+1250+1198) \div 2} = 2016$
 $\sqrt{2016 \times 432 \times 766 \times 818} = 73871$
 $\sqrt{545703008256} = 73871$
 $\sqrt{(1198+1180+20) \div 2} = 1289$
 $\sqrt{(1289 \times 091 \times 109 \times 1089)} = 11799$
 $\sqrt{13923508599} = 11799$
 $= 181501$

~8

$\sqrt{(1208+1052+1596) \div 2} = 2278$
 $\sqrt{2278 \times 37 \times 1226 \times 682} = 83948$
 $\sqrt{704742217520} = 83948$
 $\sqrt{(1208+1396+1070) \div 2} = 2187$
 $\sqrt{2187 \times 279 \times 794 \times 1117} = 73424$
 $\sqrt{539116528631} = 73424$
 $\sqrt{(1070+280+852) \div 2} = 1101$
 $\sqrt{1101 \times 031 \times 821 \times 249} = 8353$
 $\sqrt{6977566199} = 8353$
 $= 165725$

204~3

$38919 - (181501 + 165725) = 4197$



縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記載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9月19日 東京法務局立川出張所

登記官

(9枚目)

登記年月日：令和2年10月6日

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。
(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)

令和7年9月19日 東京法務局立川出張所

(10枚目)

登記簿

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

建物図面
各階平面図

家屋番号 204番7

建物の所在 上尾市緑丘四丁目204番地7

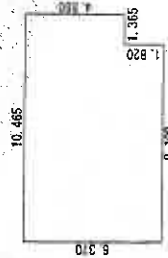
1階

求積表

9.100 x 6.370 = 57.9670
1.365 x 4.550 = 6.2108

計 64.1778

床面積 64.17 m²



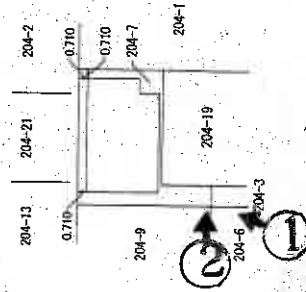
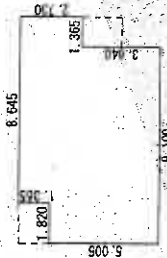
2階

求積表

1.820 x 5.005 = 9.1091
7.280 x 6.370 = 46.3736
1.365 x 2.730 = 3.7265

計 59.2092

床面積 59.20 m²



単位：m

作成者

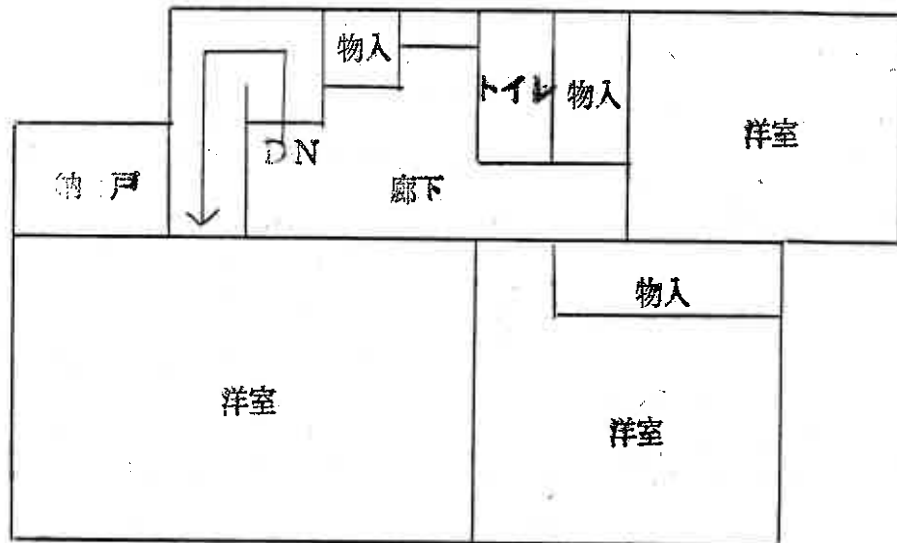
申請人

縮尺 1/250

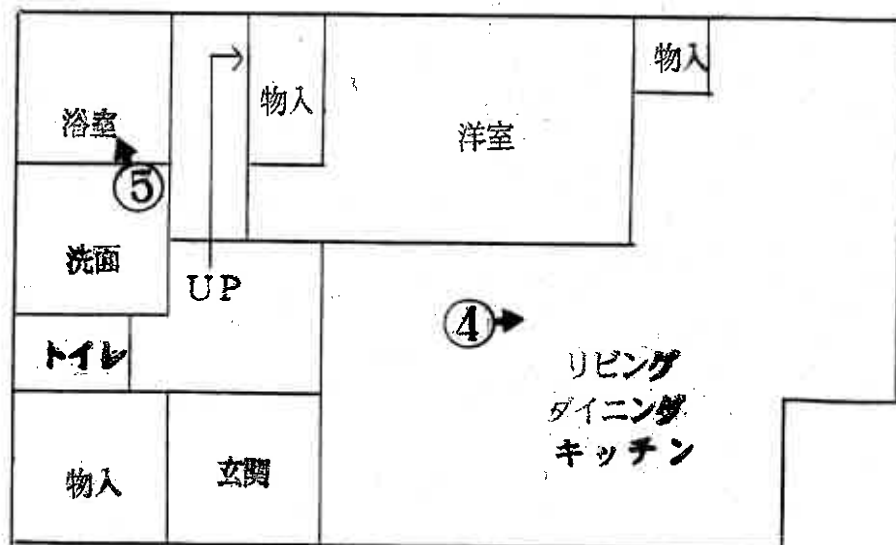
縮尺 1/500

建物見取図（○は写真撮影位置を示す。）

2階



1階





①



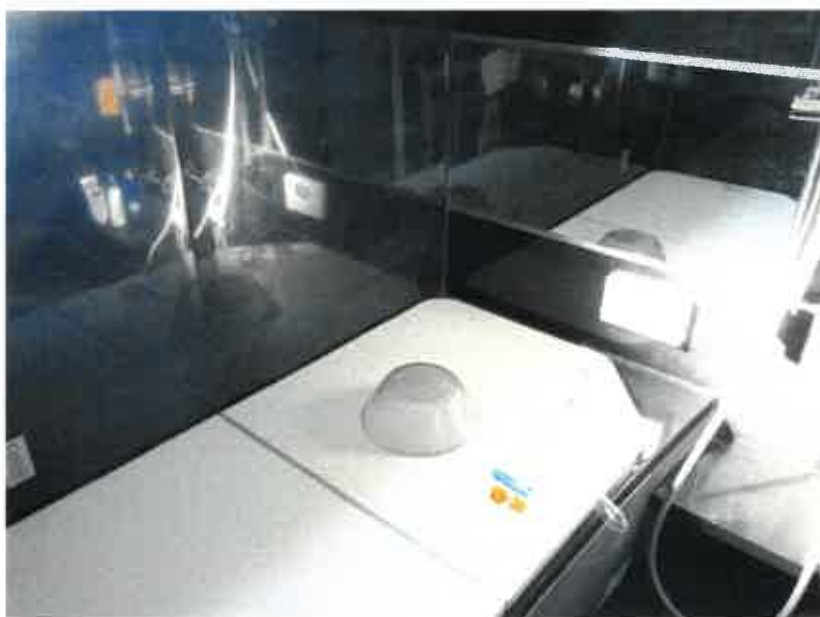
②



③



④



⑤

令和 7 年（ケ）第 260 号
令和 7 年 12 月 8 日 現地調査
令和 7 年 12 月 16 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 | 上尾市緑丘四丁目 |
| | 地 番 | 204番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 |
| | 地 番 | 204番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 |
| | 地 番 | 204番3 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 41平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上尾市緑丘四丁目 204番地7 |
| | 家屋 番号 | 204番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.17平方メートル
2階 59.20平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 6 , 8 7 5 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3 , 4 2 0 , 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2 , 6 6 0 , 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1 8 0 , 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 2 0 , 6 1 5 , 0 0 0 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・2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 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		
	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	J R 高崎線「北上尾」駅の南東方約860m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、店舗、事務所ビル等が混在する地域	
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 準住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	181.50m ² (物件1・2) やや不整形 (物件1・2) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東及び南西約4m未舗装私道（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	物件1土地が南東（物件2土地が南西）で接する幅員約4mの未舗装私道は建築基準法第42条1項5号の位置指定道路である。物件3土地（地積41m ² ）は当該位置指定道路の一部に該当する。	

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）： 令和2年9月30日新築 経 過 年 数： 約5年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約20年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 合金メッキ鋼板ぶき 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、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	良好
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	所有者の母親によれば目的建物はオール電化であるとのこと。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	126,000	0.95	102.14	1.00	12,230,000
2	126,000	0.95	79.36	1.00	9,500,000

※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）

基準地 上尾-13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 118,000\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/93 & \div & 126,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、街路条件が優るが、環境条件等が劣る。

イ 個別格差：形状（間口の状態を考慮）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3（土地）

物件3は私道敷であるので、当該道路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
3	126,000	0.05	41	/	260,000

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	175, 000	123. 37	0. 76	16, 410, 000

ウ 現価率：

経過年数約5年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-5%

(計算式) $20 / (5 + 20) \times (1 - 0. 05)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1及び2土地については土地利用権等価格を控除し、物件4建物については当該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。なお、物件3（私道敷）は、前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり求めた。

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	12, 230, 000	0. 60	法定地上権	7, 340, 000
2	9, 500, 000	0. 60	法定地上権	5, 700, 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	12,230,000	-7,340,000		1.0	0.7	3,420,000
2	9,500,000	-5,700,000		1.0	0.7	2,660,000
3	260,000			1.0	0.7	180,000
4	16,410,000	+13,040,000	1.0	1.0	0.7	20,615,000
一括価格 (合計)						26,875,000

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

基準地価格（上尾-13）
所在：上尾市緑丘5丁目11番10「緑丘5-11-10」
価格：118,000円/㎡
位置：J R 高崎線「北上尾」駅約1,100m（道路距離）
価格時点：令和7年7月1日
地積：158㎡
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種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）
地域の概要：中規模の一般住宅の多い区画整理済の住宅地域

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



登記年月日：令和2年10月6日

これは図面に記載されている内容を証明する書類である。
(さいたま地方支務局工務出番所登録)
令和7年9月19日 東京支務局工務出番所

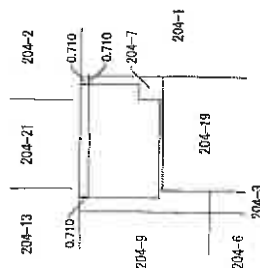
A3判をA4判に縮小

建物図面

家屋番号 204番7

建物の所在 上尾市第五四丁目204番地7

各階平面図



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500