

## 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 6年 4月16日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 杉 本 光 芳

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月27日 午前 9時10分から 令和 6年 5月31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 6年 4月16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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	8,950,000 7,160,000	一括	1,790,000	45,792	10,850
1	2,560,000				
2	6,390,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 上尾市富士見一丁目                        |
|   | 地 番   | 364番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 50.85平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 上尾市富士見一丁目 364番地3                 |
|   | 家屋 番号 | 364番3の2                          |
|   | 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 22.04平方メートル<br>2階 18.76平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 3月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 杉本光芳

---

---

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

転々借人D I C株式会社が占有している。原賃借人大東建託パートナーズ株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

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   | 上尾市富士見一丁目                        |
|   | 地 番   | 364番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 50.85平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 上尾市富士見一丁目 364番地3                 |
|   | 家屋 番号 | 364番3の2                          |
|   | 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 22.04平方メートル<br>2階 18.76平方メートル |



令和 5年(ケ)第 169号  
令和 5年 9月 1日受理  
令和 5年10月23日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(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   | 上尾市富士見一丁目                        |
|   | 地 番   | 364番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 50.85平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 上尾市富士見一丁目 364番地3                 |
|   | 家屋 番号 | 364番3の2                          |
|   | 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 22.04平方メートル<br>2階 18.76平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	上尾市富士見一丁目11番30号-3														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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(不在者財産管理人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を管理し、本土地を占有している <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	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
建物	物件 2														
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が異なる( <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 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"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" 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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table 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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 大東建託パートナーズ(株)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述( ) ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 一括賃貸借契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成25年 3月 1日	
最初の契約等	契約日	平成25年ころ (月日不詳)
	期間	平成25年 3月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和25年 2月28日まで30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(転貸人)
賃料・支払時期	毎月 金63,722円 (毎月 末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 賃料の外、共益費 月額1,700円	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D I C 側	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述( ( )) <input checked="" type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 住居支援業務委託証明書)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 転々借	
占有開始時期	令和 5年 8月 25日	
最初の契約等	契約日	令和 5年 8月 17日
	期間	令和 5年 8月 25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 8月 31日まで約2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 転借人 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(転々借人)
賃料・支払時期	毎月 金 71,500円 (毎月 末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 転々借人会社従業員が、居住している。 <input checked="" type="checkbox"/> 共益費 月額 1,700円	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

■ 物件1関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀及びブロック等により区分されており、ほぼ明確である。
- 2 本土地東側隣接地である364番2の土地は、隣接する土地所有者らが共有する土地であり、通路等として利用されている。

(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
■ 占有者会社従業員	■ 物件2関係 本建物は、私が勤務する会社の社宅であり、私が居住している。
■ 占有者会社社宅事務担当者	■ 物件2関係 1 私は、DICグループ会社の社宅に関する事務を担当している「DICエステート株式会社」不動産部の従業員である。 2 本建物は、貸し主である「大東建託パートナーズ株式会社」から賃借した「株式会社リロケーション・ジャパン」から、DICグループ会社である「DIC株式会社」が転借し、従業員を居住させ社宅として使用している。 3 「DIC株式会社」と「株式会社リロケーション・ジャパン」との間で交わした「住居支援業務委託証明書」の名義となっている、「東京都中央区日本橋3-7-20 DIC株式会社」の現在の状況については、承知していないが、この度の社宅として転々借している「DIC株式会社」は、「東京都板橋区坂下三丁目35番58号」を本店とする会社である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

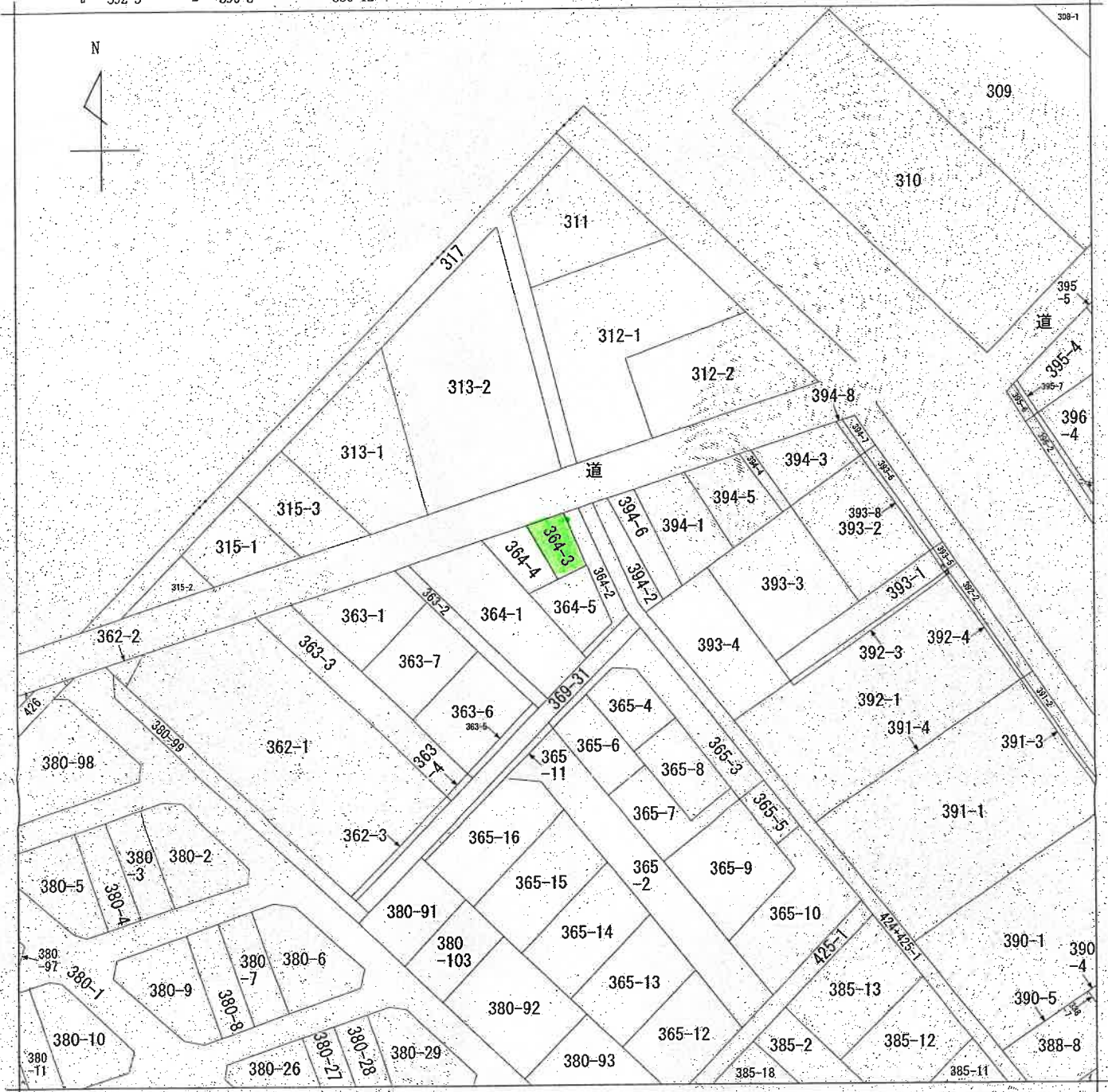
- 本土地建物の占有関係について  
関係人の陳述及び現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

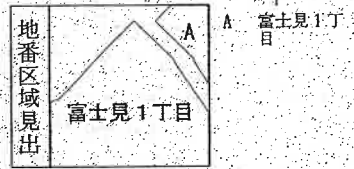
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月11日(月) 11:40-11:50	物件所在地	外観調査
5年10月5日(木) 18:00-18:15	同上	立入調査、占有者会社従業員から事情聴取 [評価人同行]
5年10月12日(木) 11:30-11:40	法務局(上尾)	履歴事項全部証明書等交付申請
5年10月20日(金) 16:20-16:25	執行官室(電話)	占有者会社社宅事務担当者から事情聴取
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 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。  <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 388-1    ハ 393-7    ホ 396-5    ト 352-1  
 ロ 392-5    ニ 396-3    ヘ 380-12



(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	土尾市富士見一丁目		地番	364番3				
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。

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)  
 令和5年7月21日  
 東京法務局

地図整理番号: M55534

登記官

A3判をA4判に縮小

(9枚目)



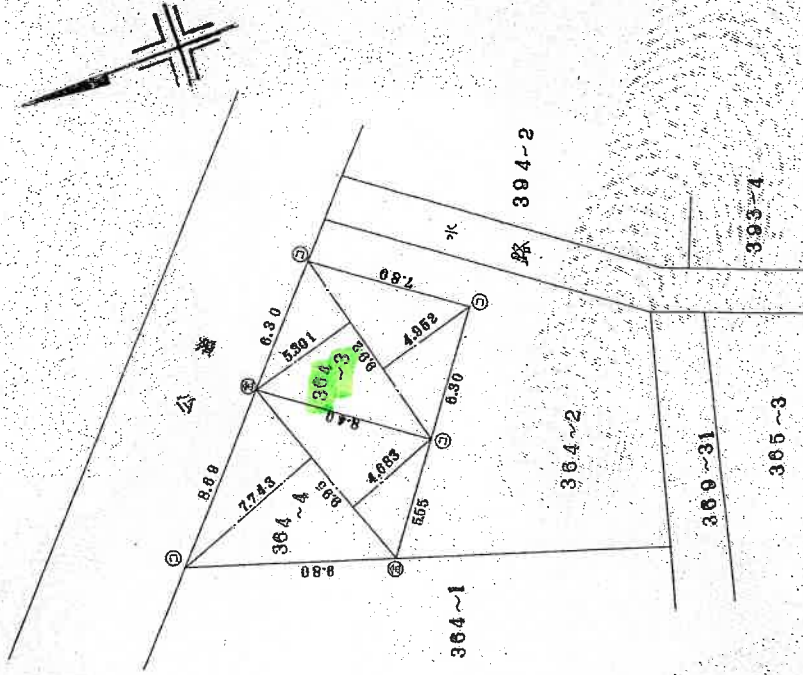
登記年月日：昭和53年8月25日

1325305

53.8.25 地積測

地番 364~2, 364~3, 364~4

土地の所在 上尾市富生見1丁目



364-3  
 $(5.301 + 4.952) \times 0.992 \frac{1}{2} = 50.85488$   
 $\therefore 50.85 \text{ m}^2$

364-4  
 $(7.743 + 4.688) \times 0.995 \frac{1}{2} = 61.81935$   
 $\therefore 61.81 \text{ m}^2$

364-2  
 $231.57 \text{ m}^2 - 50.85 \text{ m}^2 - 61.81 \text{ m}^2 = 118.91 \text{ m}^2$

凡例	配号	境界線の種別	配号	境界線の種別
① 石	⑦	境界線の種別	⑧	境界線の種別
② コンクリート	⑧	境界線の種別	⑨	境界線の種別
③ 金属	⑨	境界線の種別	⑩	境界線の種別
④ 金属	⑩	境界線の種別	⑪	境界線の種別

作製者 (昭和53年8月21日作製)

士会用紙

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま地方事務所上尾出張所発)

令和5年7月21日

東京法務局

登記簿

(10枚目)

登記年月日：平成25年2月20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5年7月21日 東京法務局

登記官

( // 枚目 )

A3判をA4判に縮小

建物図面

各階平面図

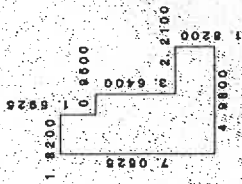
家屋番号

364番3の2

建物の所在

上尾市富士野一丁目364番地3

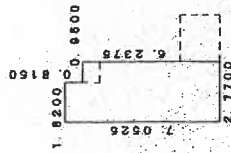
1階



求積表

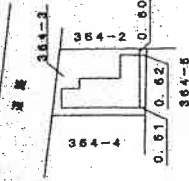
1.8200 x 1.8925 = 2.8835000  
 2.7700 x 3.6400 = 10.0828000  
 4.9800 x 1.8200 = 9.0636000  
 合計 22.0477000  
 床面積 22.04 m<sup>2</sup>

2階



求積表

1.8200 x 0.8150 = 1.4833000  
 2.7700 x 6.2375 = 17.2778750  
 合計 18.7611750  
 床面積 18.76 m<sup>2</sup>



作成者

申請人

縮尺 1/250

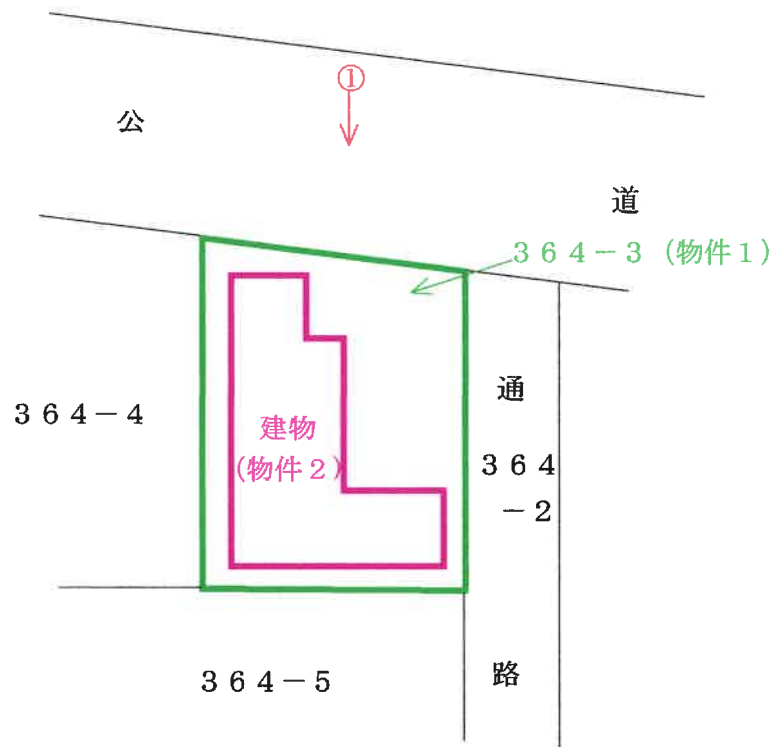
縮尺 1/500

平成25年2月7日作成

(埼玉地家屋調査士会所属)

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

( 12 枚目)

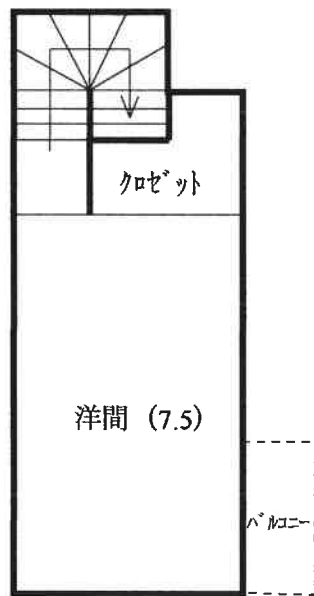
# 建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(13 枚目)



①



②



③

(14 枚目)

令和5年(ケ)第169号  
令和5年10月5日現地調査  
令和5年11月5日評価

さいたま地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
清岡 明

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 上尾市富士見一丁目                        |
|   | 地 番   | 364番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 50.85平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 上尾市富士見一丁目 364番地3                 |
|   | 家屋 番号 | 364番3の2                          |
|   | 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 22.04平方メートル<br>2階 18.76平方メートル |



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,950,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,560,000円
物件2 (建物)	金 6,390,000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 地 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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		
1・2	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(宅地)

位置・交通	JR高崎線「上尾」駅南西方770m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	農地も残る中規模の一般住宅が多い住宅地域	
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% 指定なし 絶対高さ10m
画地条件	地積 形状 地勢 その他	50.85㎡(登記数量) ほぼ長方形 氾濫平野 ほぼ平坦 間口:約6.3m、奥行:約7.8m、中間画地
接面道路の状況	北西約5m舗装市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	物件2(建物)の敷地である。	
供給処理施設	水道 ガス 下水道	あり あり 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>北東側の道路状地は、建築基準法上の道路に該当しない。地番364-2は、近隣土地所有者の共有地で目的物件所有者の持ち分はない。上水道は、北東側から上記共有地を経由して近隣の共有の私設管で引き込まれている。下水道も同じく、共有地を経由して引き込まれている。</li> </ul>	

## 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	建築年月日（登記記載）：平成25年2月4日新築 経過年数：約11年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス、合板等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他：特別なものはない ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 22.04㎡ 2階 18.76㎡ 延 40.80㎡
現況用途等	居宅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	普通 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2建物は、所有者が大東建託パートナーズ(株)に賃貸し、大東建託パートナーズ(株)が(株)リロケーション・ジャパンに転貸し、さらに(株)リロケーション・ジャパンが(株)D I C に転々貸している。</li> <li>・【所有者と賃借人との賃貸借契約の概要】占有状況：居宅として、・占有権原：賃借権、・占有開始時期：平成25年3月1日、契約の期間：平成25年3月1日～令和25年2月28日までの30年間、・契約の当事者 貸主：所有者 借主：転貸人、月額支払賃料63,722円、・一時金の授受：ない、特約等：転貸可</li> <li>・【転貸人と賃借人の賃貸借契約の概要】占有状況：居宅として、・占有権原：転借権、・占有開始時期：令和5年8月25日、契約の期間：令和5年8月25日～令和7年8月31日までの2年間、・契約の当事者 契約の当事者 貸主：転貸人 借主：転貸人、月額支払賃料71,500円、賃料のほか共益費月額1,700円・一時金の授受：あり 敷金：71,500円、特約等：D I Cグループ会社への転貸可</li> <li>・【転借人と転々借人の賃貸借契約の概要】占有状況：居宅として、・占有権原：転々借権、・占有開始時期：令和5年8月25日、契約の期間：令和5年8月25日～令和7年8月31日までの2年間、・契約の当事者 契約の当事者 貸主：転借人 借主：転々借人、月額支払賃料71,500円、賃料のほか共益費月額1,700円・一時金の授受：ない、特約等：D I Cグループ会社への転貸可、・その他：転々借人会社の従業員が居住している。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されているので、本件評価では積算価格に加え、収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件1 (宅地)

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	138,000	1.236	50.85	1.00	8,670,000

※ 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-30)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 130,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.3}{100} & \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{91} & \times & \text{〃} & \times & 138,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 +4.5

◇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:95 交通・接近条件:101 環境条件:95 行政的条件:100 その他条件:100

$$0.95 \times 1.01 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.91$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・規模小+20.0% ・実質角地+3.0%

$$1.200 \times 1.030 = 1.236$$

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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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	167,000	40.80	0.507	3,450,000

イ. 現況延床面積：概測数量。

ウ. 現価率：

経過年数：約11年

経済的残存耐用年数：約19年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年}}{(\text{経過年数:約11年} + \text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年})} \times (1 - 0.2) \approx 0.507$$

## 2 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

### 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	8,670,000	0.60	法定地上権	5,200,000

### ② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	8,670,000	- 5,200,000		3,470,000	28.6%
2	3,450,000	+ 5,200,000	1.0	8,650,000	71.4%
積算価格(合計)				12,120,000	100.0%

ウ. 占有減価修正：なし

## II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
878,400	(1-0.3)	615,000	6%	10,250,000

ア. 総収益：賃貸中であるので実際支払賃料を採用した。

イ. 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

エ. 還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

目的物件は本来自用物件であるが、賃貸可能であり収益価格も考慮すべきであるので、積算価格と収益価格を比較考量して、調整後の価格を次のとおり判定した。

	試算価格(円)
①積算価格	12,120,000
②収益価格	10,250,000
③調整後の価格	11,190,000

#### 2 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価 オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	11,190,000	28.6%	1.00	0.80		2,560,000
2		71.4%	1.00	0.80	1.0	6,390,000
一括価格(合計)						8,950,000

ウ. 市場性修正：なし

エ. 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。

オ. その他の控除減価：なし

## 第6 参考価格資料

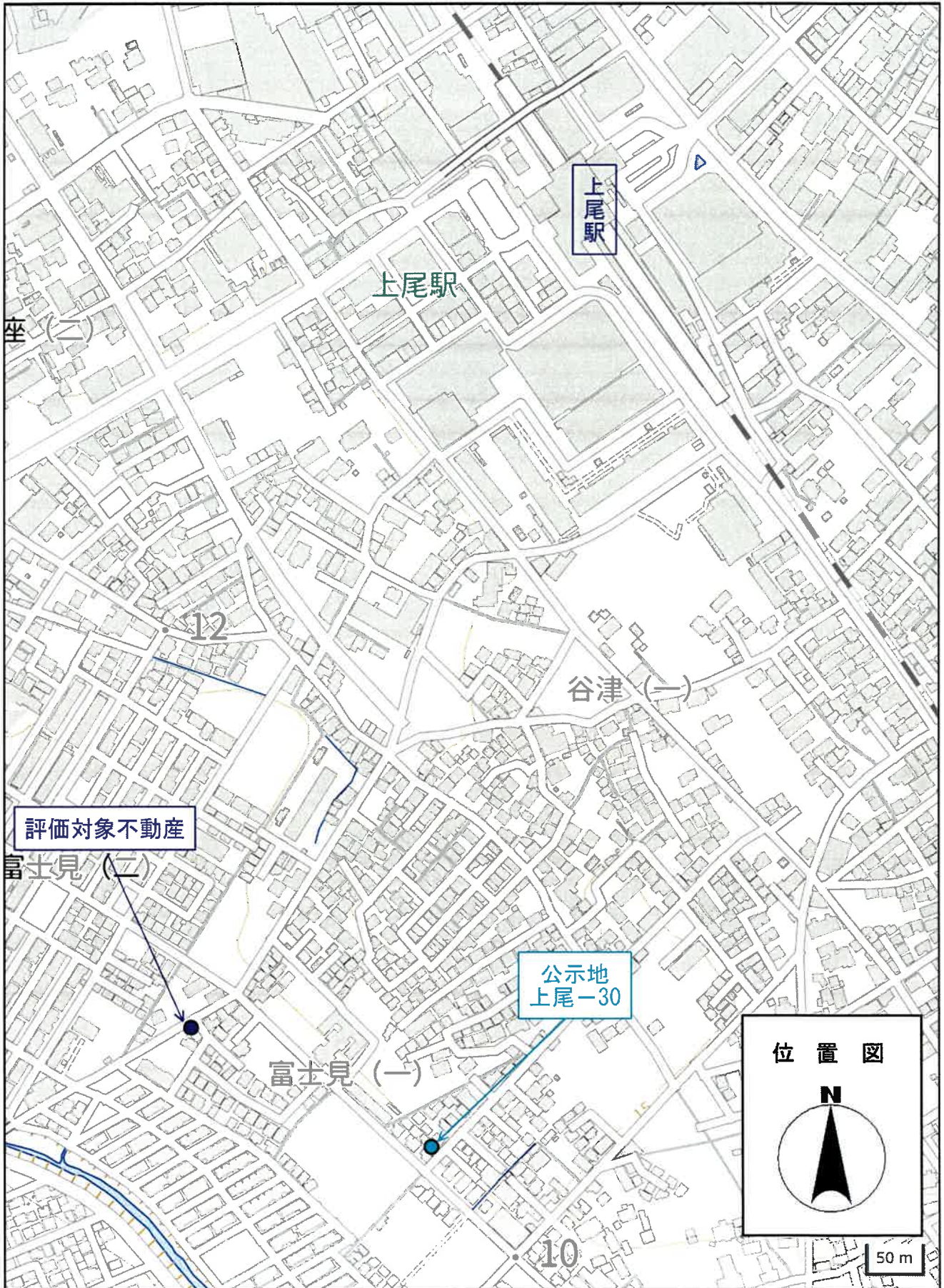
地価公示価格	格：(上尾-30)
所在地	在：埼玉県上尾市富士見1丁目255番3「富士見1-8-16」
価格	格：130,000円/㎡
位置	置：JR高崎線「上尾」駅約1100m(道路距離)
価格時点	点：令和5年1月1日
地積	積：109㎡
供給処理施設	設：上水道・公共下水道・ガス
接面街路	路：南東3.2m市道
用途指定等	等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)
地域の概要	要：中小規模一般住宅が多く農地も残る住宅地域

## 第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図

以下余白

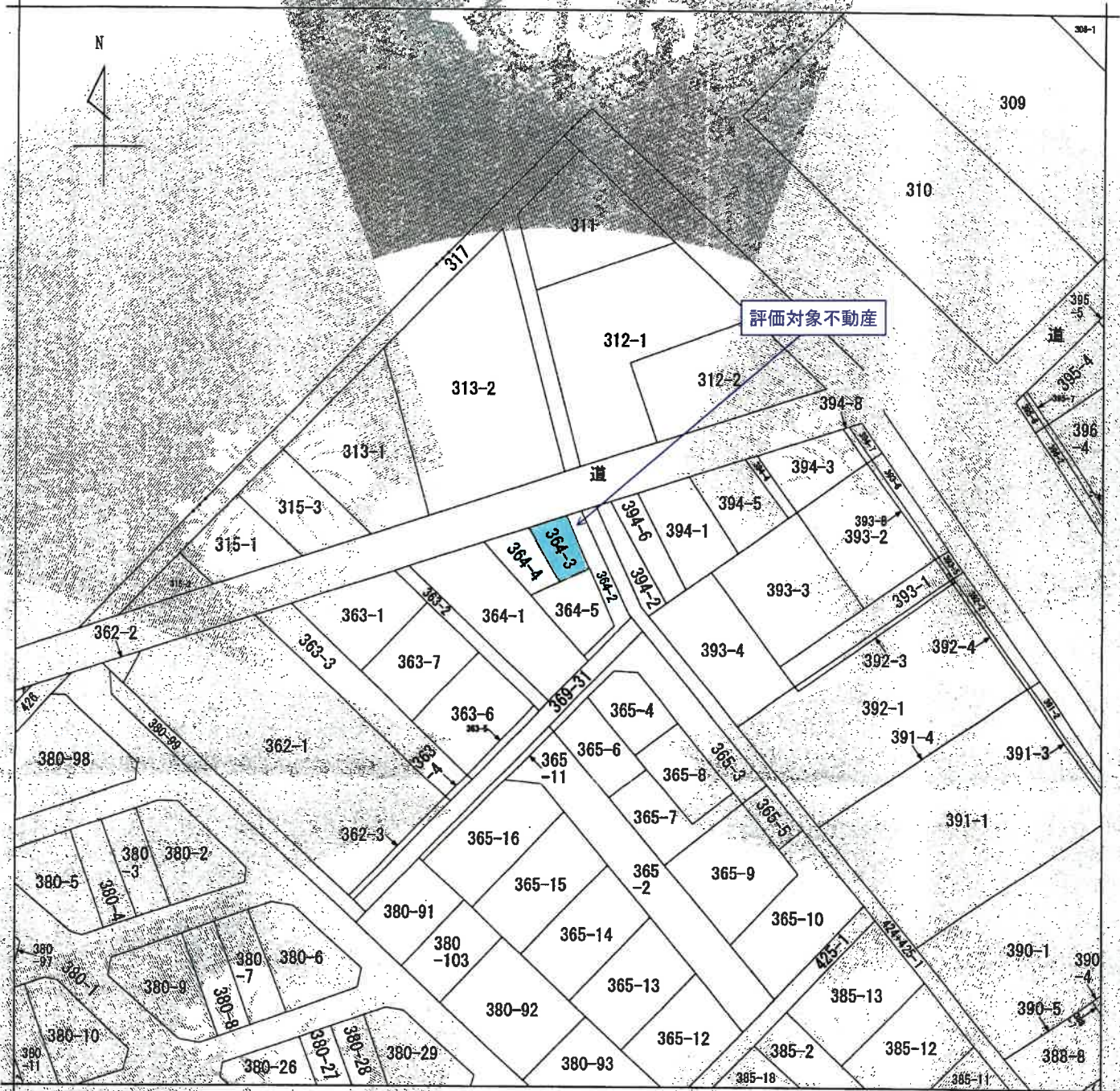
# 地理院地図 Vector



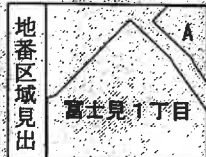


地理院地図  
Vector





(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	上尾市富士見一丁目		地番	364番3	
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5年7月21日  
 東京法務局

70%縮小コピー (原本サイズA3)



登記年月日：昭和53年8月25日

1325305

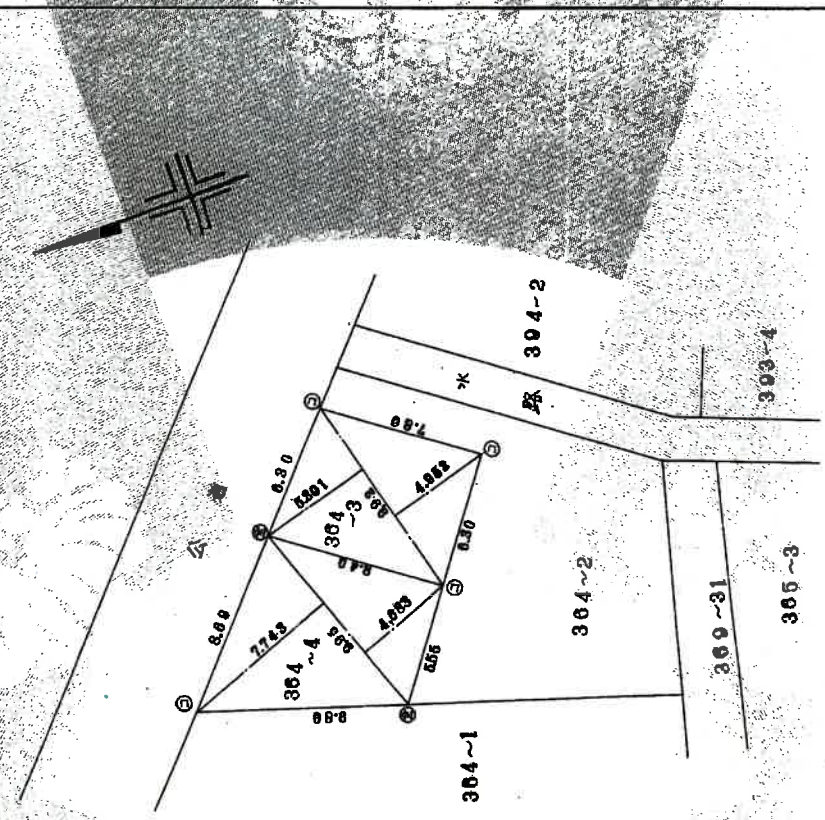
地積測

地番	364-2-3-4
土地の所在	上石中宮一丁目

364-3  
 $(5.301 + 4.952) \times 992 \frac{1}{2} = 50,854.88$   
 $\therefore 50.85 \text{ m}^2$

364-4  
 $(7.743 + 4.888) \times 895 \frac{1}{2} = 61,919.35$   
 $\therefore 61.81 \text{ m}^2$

364-2  
 $291.57 \text{ m}^2 - 50.85 \text{ m}^2 - 61.81 \text{ m}^2 = 118.91 \text{ m}^2$



(基準地)

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	
①	石積	①	アスベスト	②	コンクリート	③	金網
④	金網	④	金網	④	金網	④	金網

製作者 大宮 昭  
 土地家屋調査士  
 昭和53年8月21日(作製)  
 (埼玉土地家屋調査士会用品)

申請人 株式会社 春葉 測量課長  
 縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。  
 (さいたま地方方法務局上層出張所管轄)  
 令和5年7月21日 東京法務局 登記官

登記年月日：平成25年2月20日

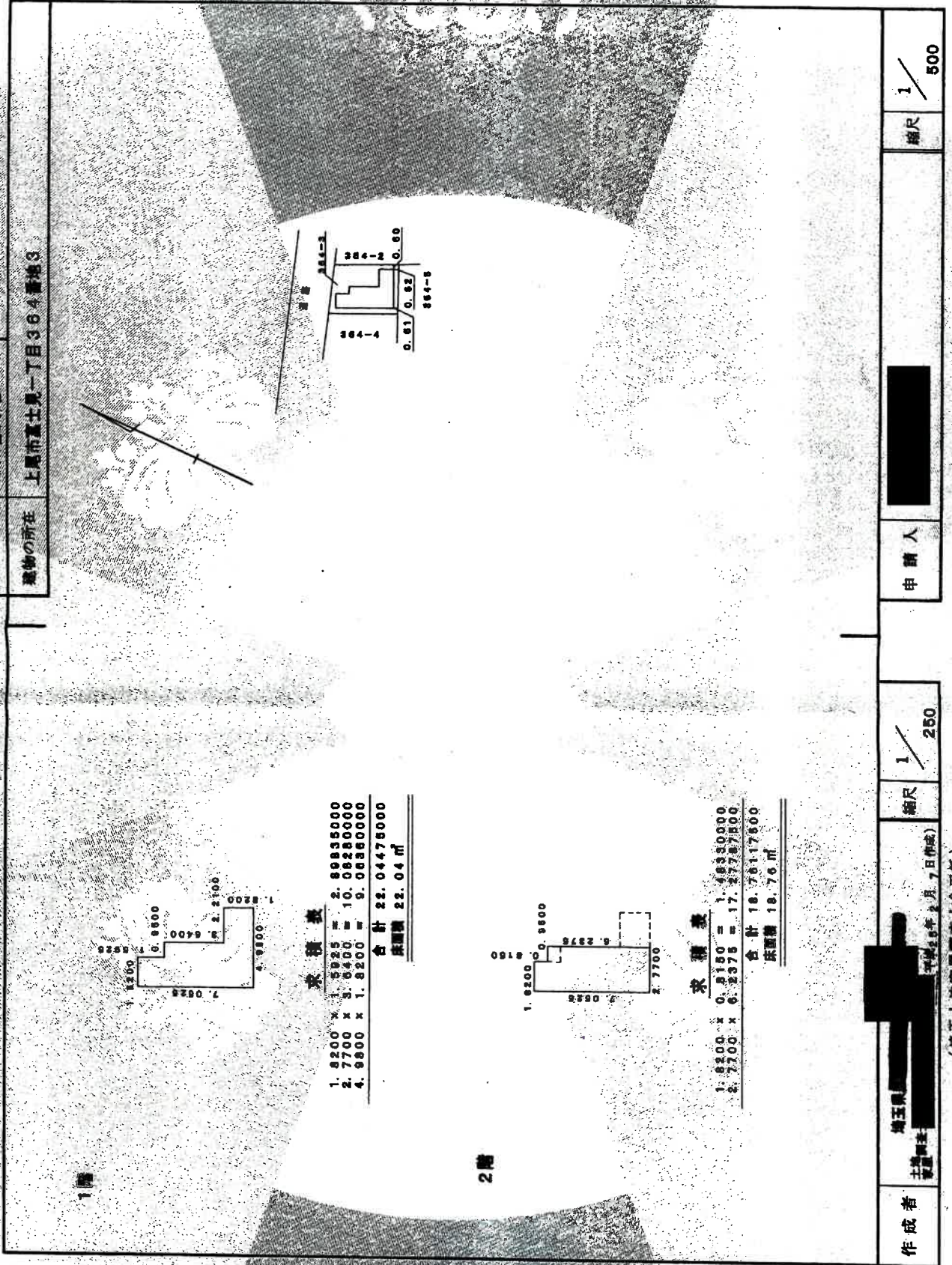
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(さいたま地方法務局上届出事務所管轄)  
令和5年7月21日 東京法務局

登記官

建築物平面図

家屋番号 364番3の2

建築物の所在 上尾市富士見一丁目364番地3



作成者

埼玉興業株式会社  
土浦支店  
〒350-0000 埼玉県上尾市富士見一丁目364番地3  
平成25年2月7日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉興業株式会社用紙)