

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。

売却基準価額の変更について

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、

■適法な買受けの申出がなく、

不動産の状況、利用状況、手続の

□買受人が代金を納付せず、

経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（当初の評価書記載の評価額から約30パーセントの減価をした価格）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（□同188条）、民事執行規則30条の3（□同173条1項）に基づき、前回の売却基準価格よりさらに減価をして、「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

さいたま地方裁判所第3民事部不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 29 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 9 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 9 月 8 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 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 7 月 29 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 (一棟の建物の表示)

所 在 上尾市西宮下二丁目 8 2 番地 2

建物の名称 上尾ハウス式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮下二丁目 8 2 番 2 の 5 4

建物の名称 2 - 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 9 . 5 4 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 上尾市西宮下二丁目 8 2 番 2

地 目 宅地

地 積 8 2 7 6 . 3 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上尾市西宮下二丁目 9 4 番 1

地 目 宅地

地 積 8 5 8 . 3 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 上尾市西宮下二丁目 1 0 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 4 4 . 7 0 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 150分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 3 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 上尾市西宮下二丁目 82 番地 2

建物の名称 上尾ハウス式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮下二丁目 82 番 2 の 54

建物の名称 2-302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 59.54 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 上尾市西宮下二丁目 82 番 2

地 目 宅地

地 積 8276.36 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上尾市西宮下二丁目 94 番 1

地 目 宅地

地 積 858.38 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 上尾市西宮下二丁目 106 番 1

地 目 宅地

地 積 244.70 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 150分の1



令和 6年(ヌ)第 9号
令和 6年 2月21日受理
令和 6年 4月11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 (一棟の建物の表示)

所 在 上尾市西宮下二丁目 8 2 番地 2

建物の名称 上尾ハウス弐号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮下二丁目 8 2 番 2 の 5 4

建物の名称 2-302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 59.54 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 上尾市西宮下二丁目 8 2 番 2

地 目 宅地

地 積 8276.36 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上尾市西宮下二丁目 9 4 番 1

地 目 宅地

地 積 858.38 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 上尾市西宮下二丁目 106 番 1

地 目 宅地

地 積 244.70 平方メートル

(/ 枚目)



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 150分の1



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)													
建 物	物件 1													
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が異なる (☐ 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 住居 (空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり													
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td>☐ のとおり</td> <td>令和6年3月27日現在</td> </tr> <tr> <td>管 理 費 7,500円</td> <td>☒ 滞納がある R4年1月分～6年1月分 計932,819円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金 15,000円</td> <td>☒ 遅延損害金 計117,432円</td> </tr> <tr> <td>組合費 200円</td> <td>☒ 督促費用等 計5,281円</td> </tr> <tr> <td>自転車置場使用料 50円</td> <td>☒ 違約金 計385,000円</td> </tr> <tr> <td>外部特別協力金 500円</td> <td></td> </tr> </table>		☐ のとおり	令和6年3月27日現在	管 理 費 7,500円	☒ 滞納がある R4年1月分～6年1月分 計932,819円	修繕積立金 15,000円	☒ 遅延損害金 計117,432円	組合費 200円	☒ 督促費用等 計5,281円	自転車置場使用料 50円	☒ 違約金 計385,000円	外部特別協力金 500円	
☐ のとおり	令和6年3月27日現在													
管 理 費 7,500円	☒ 滞納がある R4年1月分～6年1月分 計932,819円													
修繕積立金 15,000円	☒ 遅延損害金 計117,432円													
組合費 200円	☒ 督促費用等 計5,281円													
自転車置場使用料 50円	☒ 違約金 計385,000円													
外部特別協力金 500円														
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社 電話 ()													
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり													
敷 地 権	符号1、2、3													
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)													
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 ☐													
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)													
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 令和 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日													
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
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

■ 物件1関係(建物)

1 調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に居住の用に供されている様子が窺えなかったことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、若干の動産が存在するものの空き家の状況であった。

なお、所有者以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。

2 本建物内クロス張りの損傷箇所(剥離箇所及び引っ掻き傷)が散見された。

■ 物件1関係(土地)

1 符号1の土地は、本建物が存在する2号棟の外、4棟の建物敷地及び当該マンション居住者用駐車場等として利用されている。

2 符号1の土地には、管理事務所及び集会室並びに電気室及びポンプ室等が存在する。

3 符号1の土地隣接地である82番1の土地(前面道路)については、上尾市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

4 符号2及び3の各土地は、当該マンション居住者用駐車場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
■ 管理会社従業員	■ 物件 1 関係（建物） 管理費等の月額及び滞納額等については、送付した回答書のとおりである。 なお、違約金及び督促費用等についても、承継人に対し請求することができる管理規約となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、3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
6年3月5日 (火) 13:25-13:45	物件所在地	外観調査、解体後管理費等の額の照会
6年3月14日 (木) 11:45-11:50	法務局 (上尾)	登記事項要約書交付申請
6年4月2日 (火) 13:00-13:20	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
6年4月4日 (木) 16:20-16:25	執行官室 (電話)	管理会社従業員から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

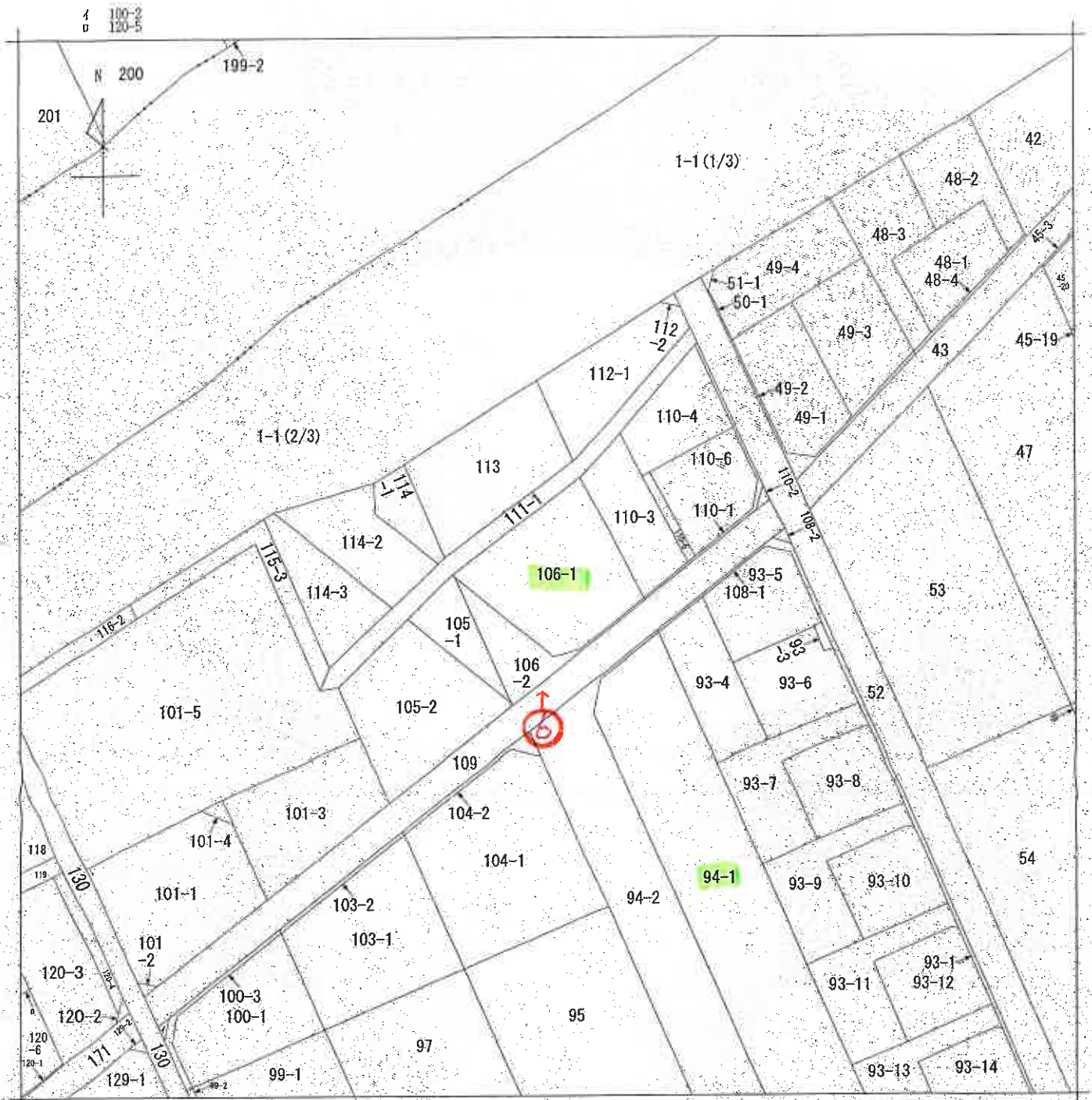
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 6 年 4 月 2 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。

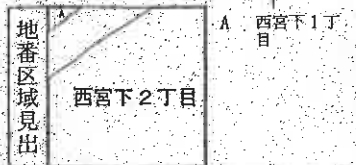
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。



○→ = 写真撮影位置・方向

請 求 部	所 在	上尾市西宮下二丁目				地 番	106番1			
出 力 縮 尺	1/500	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	土地改良所在図	
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 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6年1月11日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号: M50983

登記官

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：昭和54年2月20日

1260468

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。

(さいたま市地方自治局上尾出張所管轄)

令和6年1月11日

東京法務局新堀出張所

登記官

(10枚目)

554.2.2.0

第82 (1/3)

土地積測量図

番 82-1, 2, 3, 4

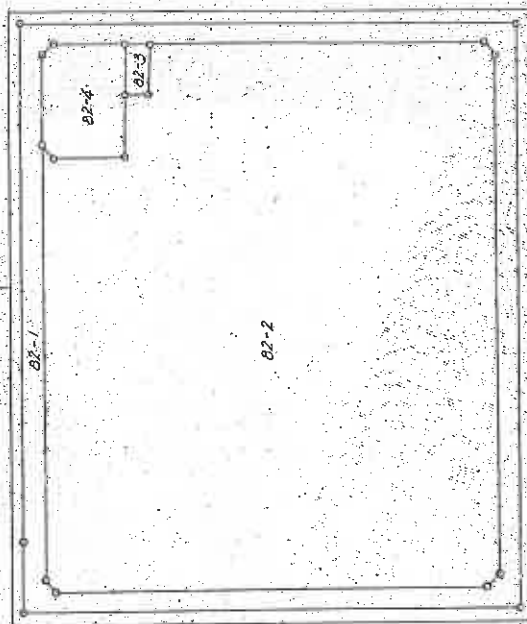
土地の所在

上尾市宮下2丁目



2/3

2/1



作製者

(昭和54年1月27日作製)

申請人

縮尺 1/1000

(神奈川縣土地審判委員会)

登記年月日：昭和54年2月20日

1260469

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。

(さいたま方法務局上尾出張所管轄)

令和6年1月11日

東京法務局新宿出張所

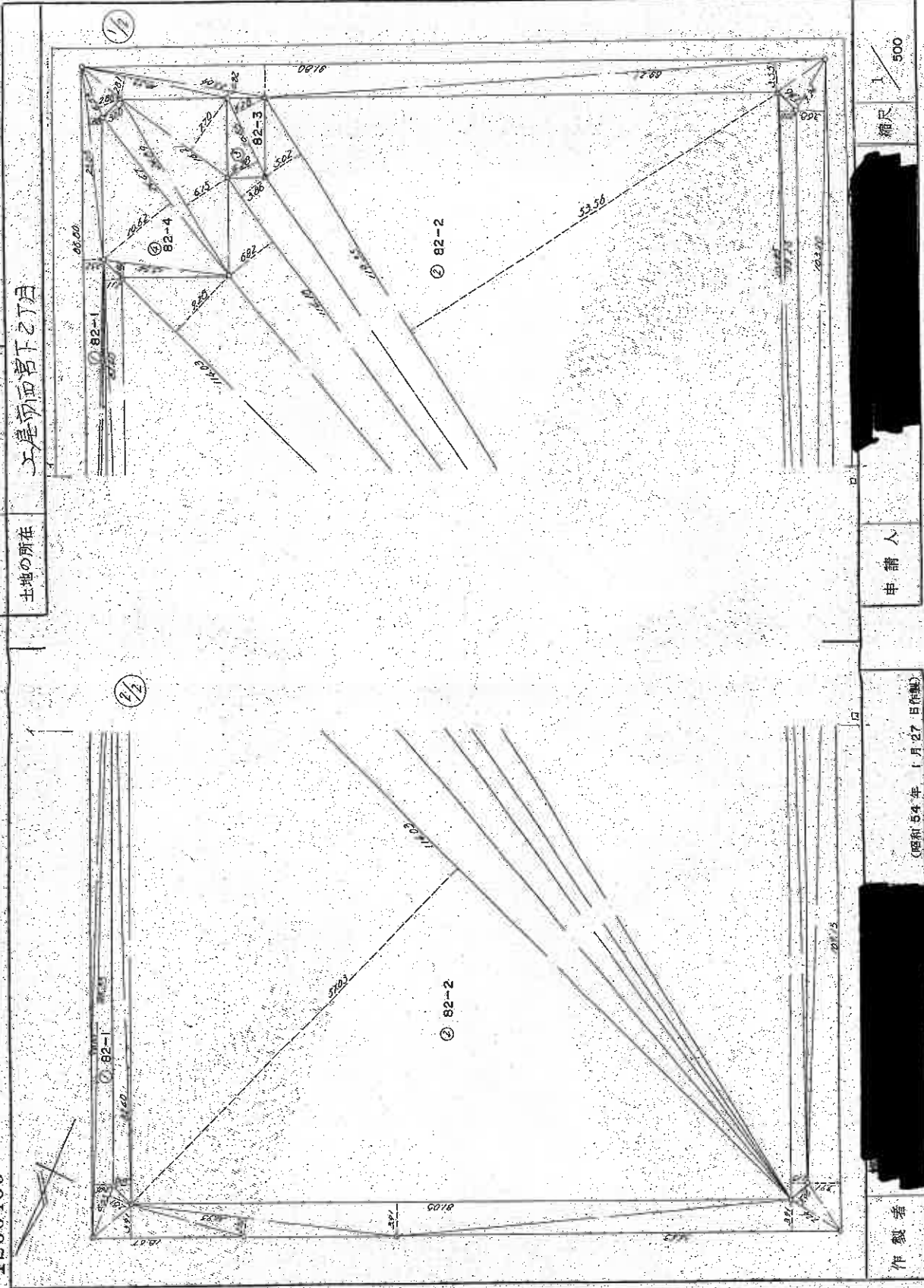
登記官

(// 枚目)

(3) 地積測量図

地番 82-1, -2, -3, -4

土地の所在 工是町面宮下之丁目



作製者

(昭和54年1月27日作製)

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和54年2月20日

1260470

地積測量図

地番 82-1, -2, -3, -4

土地の所在 上尾市西宮下2丁目

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。

(さいたま地方支務局上尾出張所管轄)

令和6年1月11日

東京地務局新宿出張所

登記官

(1/2 枚目)

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
① 823-3	10.65 10.80	4.28 4.28	44.5820 45.5820	45.5820

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
① 82-1	10.67 12.85 21.05 25.64 7.24 109.15 103.20 2.24 69.21 91.80 23.04 18.33 6.55 23.05 86.20 80.33 58.33 6.05	3.91 2.22 3.91 3.91 2.98 3.91 3.68 2.98 3.55 3.92 0.82 2.81 2.40 1.40 2.52 0.63 2.44 2.01	2.9997 33.1450 376.3053 212.8213 27.4506 426.7783 379.7700 27.4506 245.6833 359.3360 13.2421 51.5023 13.2110 43.3360 218.7360 54.3879 210.6632 12.6363	1302.8815
② 82-2	82.40 82.40 115.03 114.03 114.03 114.18 119.35 119.35 101.35 89.28	2.06 2.11 57.03 8.23 6.92 3.86 5.02 53.56 2.18 2.00	2.765.7830 169.7460 173.3640 6383.1309 1.032.1836 790.1256 440.2318 599.6370 6392.3680 220.9630 204.6256	6276.36705
③ 82-4	15.5 28.57 24.28 24.07 16.27	7.07 10.62 3.00 6.15 7.70	18.128 293.871 74.6700 133.073 124.8170 840.7147	320.35735

作製者

申請人

縮尺 1/

(昭和54年1月27日作製)

(神奈川県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

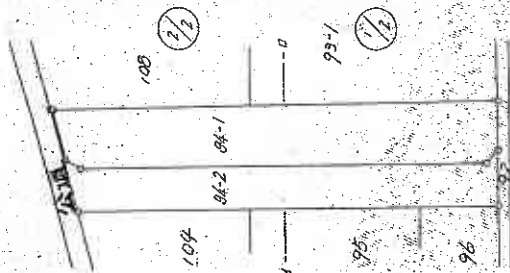
登記年月日：昭和54年2月20日

1260472

前94 (5) 554.2.20
(3) 地積測量図

地番 94-1, -2

土地の所在 上尾市西宮下2丁目



縮尺 1/1000

申請人

(昭和54年1月27日作成)

作製者

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。

(さいたま地方法務局上尾出張所蔵)

令和6年1月11日

東京法務局新宿出張所

登記官

(1/3 枚目)

登記年月日：昭和54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。
(さいたま地方方法務局・尾出張所管轄)

令和6年1月11日

東京法務局新宿出張所

登記官

(14枚目)

地図整理番号：M50985

(2/3)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(昭和54年2月7日作製)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日縮第2)

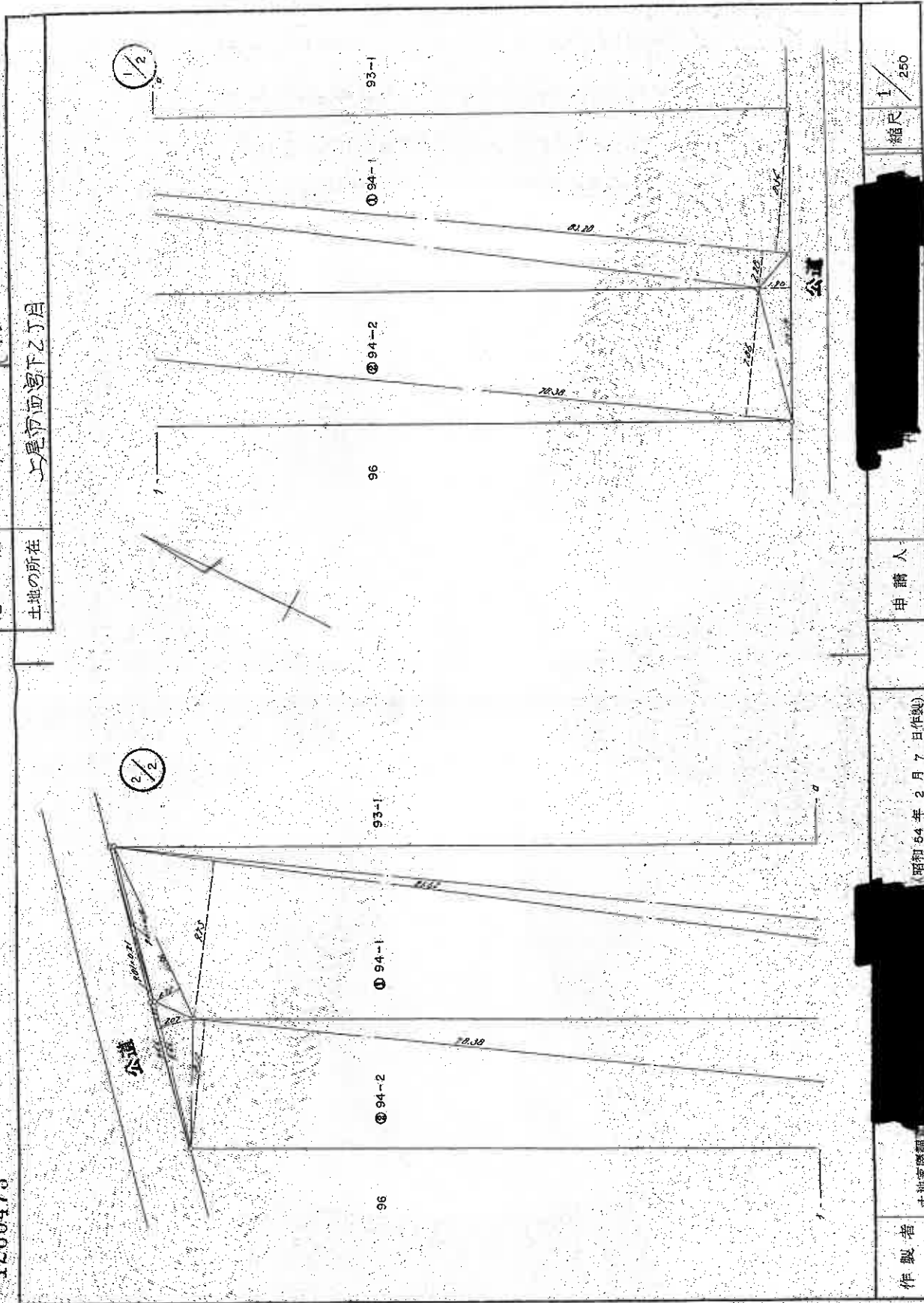
(日縮第3)

1260473

地積測量図

地番 94-1, -2

土地の所在 上尾市西宮下2丁目



A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和54年2月20日

1260474

(表)地積測量図

地番 94-1,-2

土地の所在 上尾市西宮下乙丁目

求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
① 94-1	83.28	8.64	711.2112	
	83.28	2.20	189.2166	
	81.62	9.75	795.7730	
	11.56	1.72	19.8932	810.0839
② 94-2	1.81	0.17	0.3077	
	1.81	0.27	0.8601	
	1.18	0.27	0.3586	
	9.46	2.07	19.5822	
	70.30	8.72	613.4336	
	70.30	7.58	532.6668	
	10.19	1.70	17.3230	840.6001

A3判をA4判に縮小

(口書き)

作製者

申請人

縮尺 1/

(昭和54年2月7日作成)

(日本土地家屋調査士会)

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。
(ごいたま地方務局上尾出張所管理)

令和6年1月11日

東京法務局新堀出張所

登記官

(15枚目)

登記年月日：昭和54年3月5日

2262539

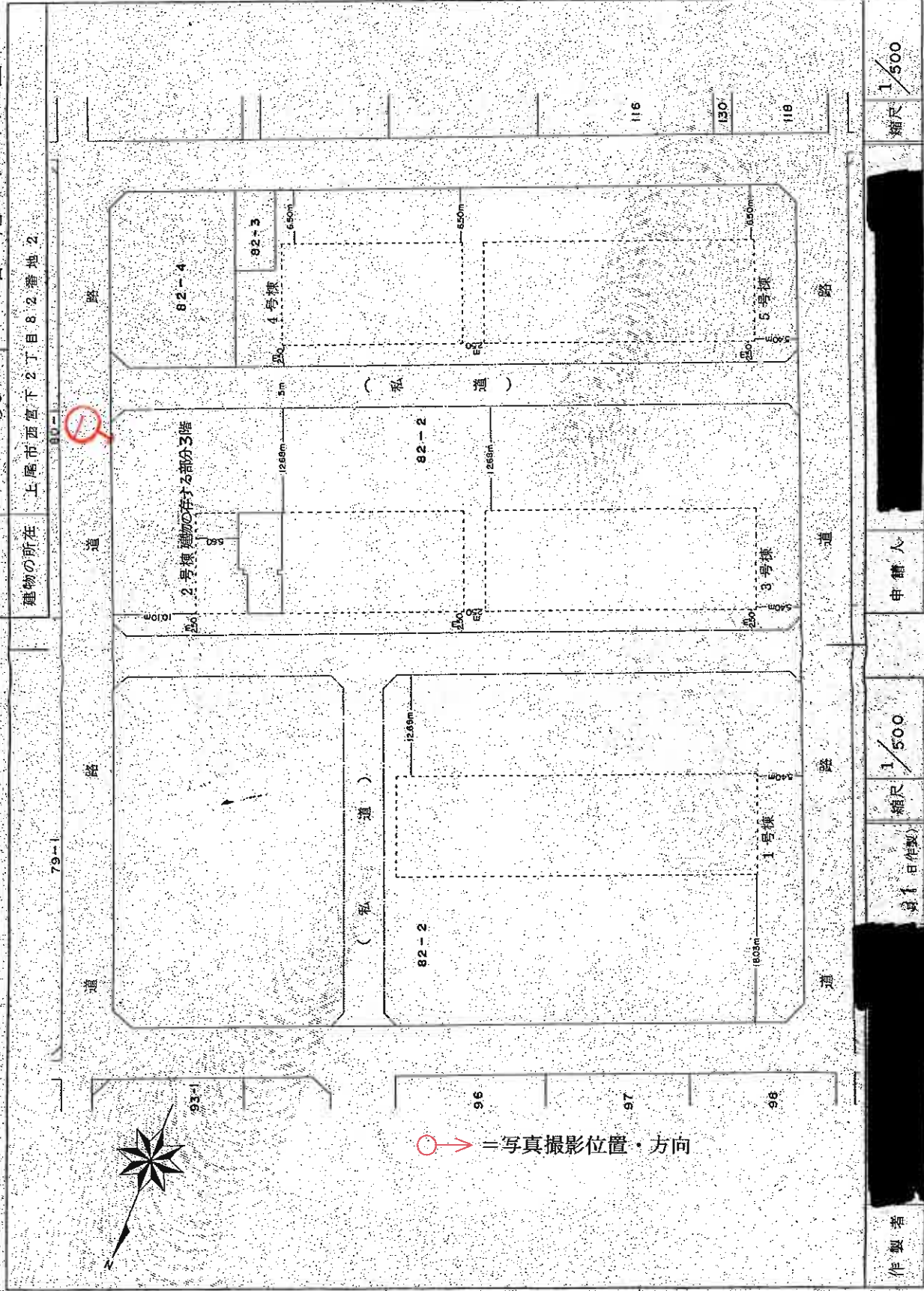
各階平面図

建物番号 2-302号 S5435

建物図面

家屋番号 西宮下2丁目82番2の54

建物の所在 上尾市西宮下2丁目82番地2



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。

(さいたま地方法院上尾出張所管轄)

令和6年1月11日

東京法務局新宿出張所

登記官

(17枚目)

作製者

21日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和54年3月5日

2262540

各階平面図

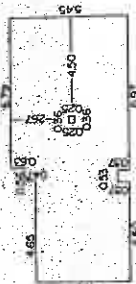
557135

建物各階平面図

建物番号 2-302号

家屋番号 下2丁目82番2の54

建物の所在 上尾市西宮下2丁目82番地2



求積表

4.65	X	4.35	=	20.2275
0.56	X	4.82	=	2.6992
6.79	X	5.45	=	37.0055
-0.53	X	0.57	=	-0.3021
-0.36	X	0.25	=	-0.0900
				計 59.5401

床面積 59.54^m²

(日製標準12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

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。
(さいたま市地方事務局長印出所管轄)
令和6年1月11日 さいたま市地方事務局長印出所

登記官

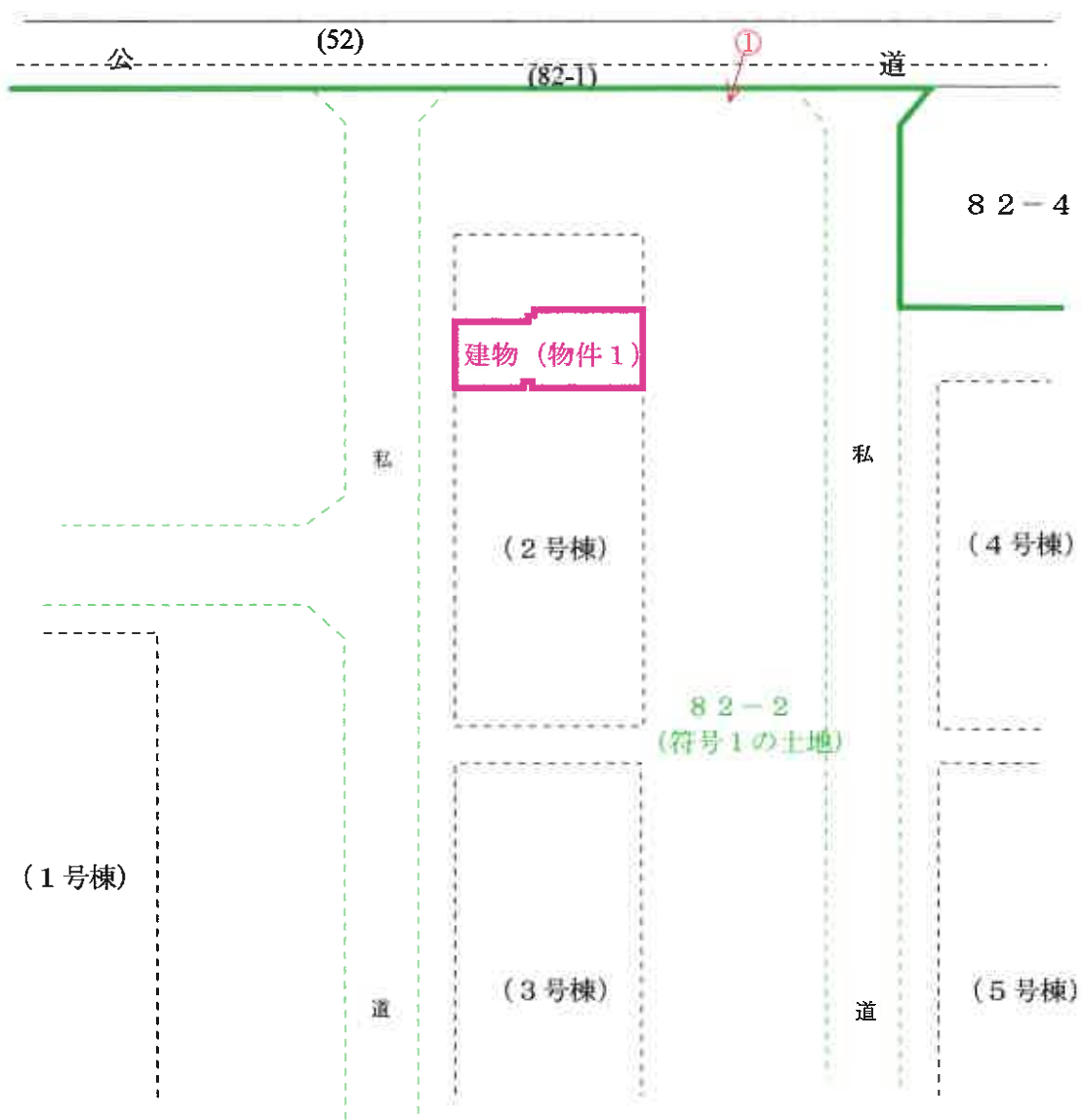
(18枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



※ 建物の存する部分 2号棟302号

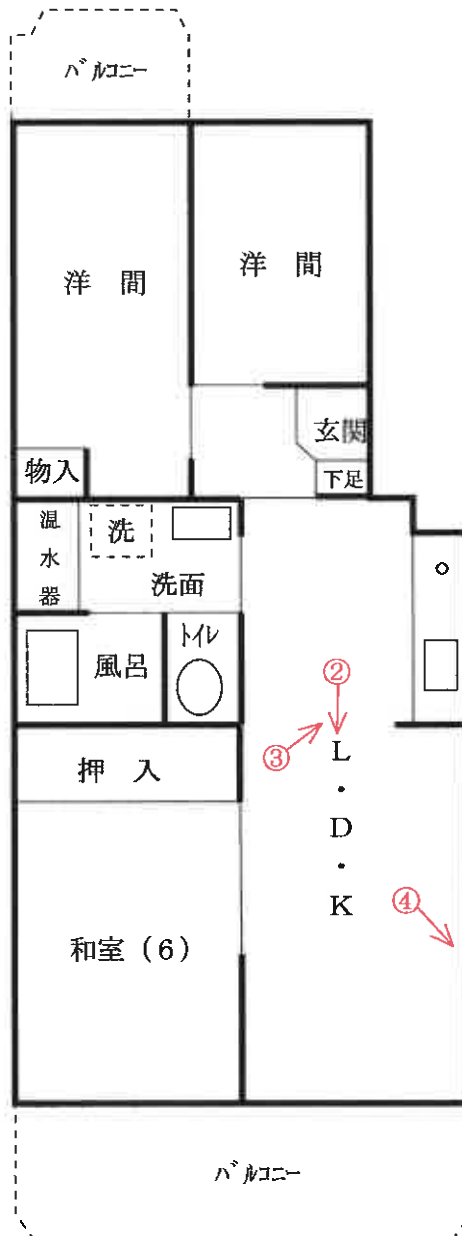


○→ = 写真撮影位置・方向

(19 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(20 枚目)

①

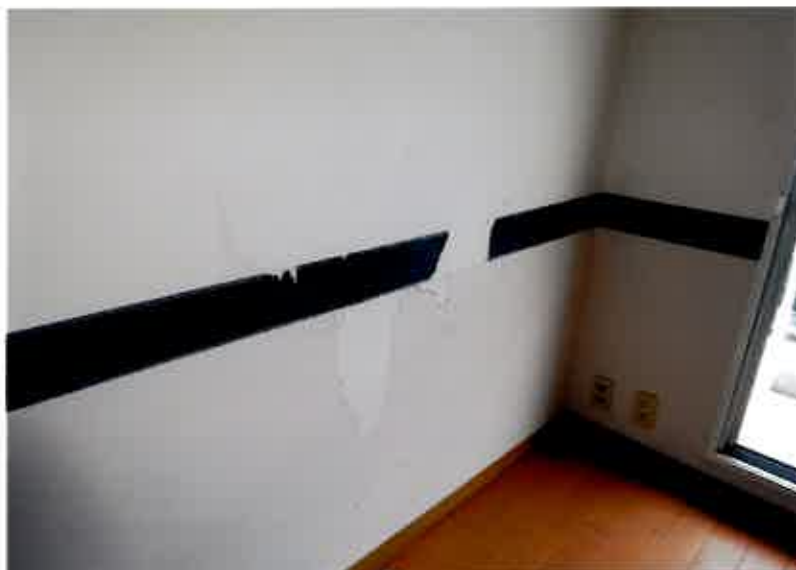


②



③





④



⑤



⑥

令和6年(ヌ)第9号
令和7年5月23日現地調査
令和7年5月26日再評価

さいたま地方裁判所

(再)評価書

不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 上尾市西宮下二丁目 82 番地 2

建物の名称 上尾ハウス貳号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮下二丁目 82 番 2 の 54

建物の名称 2-302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 59.54 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 上尾市西宮下二丁目 82 番 2

地 目 宅地

地 積 8276.36 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上尾市西宮下二丁目 94 番 1

地 目 宅地

地 積 858.38 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 上尾市西宮下二丁目 106 番 1

地 目 宅地

地 積 244.70 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 150分の1



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 2,770,000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 等 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 の 表 示) 建 物 の 表 示 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的 である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1	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 宅地(符号1)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「上尾」駅南東方1,130m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅、マンション等が見られる住宅地域	
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	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	8,276.36㎡(登記数量) ほぼ整形 台地、ほぼ平坦 四方路地
接面道路の状況	南東約6.2m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 南西約6.2m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北東約6.2m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北西約6.2m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	目的建物が所在する一棟の建物を含む計5棟の一団のマンション 「上尾ハウス」の敷地及び一団のマンションの居住者の駐車場等 として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	水 道 あり ガ ス 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	・ 符号1土地には、管理事務所、電気室、ポンプ室等がある。	

2 土地の概況及び利用状況等 宅地(符号2)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「上尾」駅南東方1,130m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅、マンション等が見られる住宅地域	
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	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	858.38㎡(登記数量) ほぼ整形 台地、ほぼ平坦 三方路地
接面道路の状況	南西約8.1m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 南東約6.2m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北西約4.1m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	一団のマンションの居住者の駐車場等として利用されている。	
供給処理施設	水 道 なし ガ ス なし 下水道 なし ※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	なし	

3 土地の概況及び利用状況等 宅地(符号3)

位 置 ・ 交 通	J R高崎線「上尾」駅南東方1,130m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅、マンション等が見られる住宅地域	
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	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	244.70㎡(登記数量) ほぼ整形 台地、ほぼ平坦 角地
接面道路の状況	南西約7.9m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 南東約4.1m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	一団のマンションの居住者の駐車場等として利用されている。	
供給処理施設	水 道 なし ガ ス なし 下水道 なし ※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	なし	

4 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	上尾ハウス弐号棟
建物の用途	共同住宅（総戸数30戸）
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和54年1月31日 経過年数：約46年 残存耐用年数：約4年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：リシン仕上 その他：特になし
設備等	管理事務所、駐車場、駐輪場、電気室、ポンプ室等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：上尾ハウス管理組合 管理会社：住友不動産建物サービス株式会社 管理形態：委託管理（日勤）
管理の状況	普通
特記事項	なし

(2) 専有部分の概要(物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 3階 主要開口部の方位 : 南東向き中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニーあり
仕 様	内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳、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 : ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 7,500円(月額) 修繕積立金 : 15,000円(月額) 滞 納 額 : あり(令和6年3月27日現在) ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・エレベーターはない ・クロス張りに剥離、引っかき傷が散見された。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物の価格

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、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
243,000	59.54	0.064	930,000

※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)。

ウ. 現価率 :

経過年数 46年、経済的残存耐用年数 4年、

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数4年}}{(\text{経過年数46年} + \text{経済的残存耐用年数4年})} \times (1 - 0.2) = 0.064$$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	115,000	1.04	8,276.36	1.0	1/150	6,600,000
2	115,000	1.03	858.38	1.0	1/150	680,000
3	115,000	1.02	244.70	1.0	1/150	190,000
			9,379.44			7,470,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地(上尾-2)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 113,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.6}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{97} & \div & 115,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ・方位 +1.5%

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

$$0.97 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$$

イ. 個別格差： 画地条件等を考慮した。

符号1： 四方路地+4.0%

符号2： 三方路地+3.0%

符号3： 角地+2.0%

エ. 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ. 敷地権割合： 登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
930,000	7,470,000	0.90	0.80	6,050,000

ウ. 価格補正： 周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ. 個別格差： 3階中間部屋を標準とし、階層別(3階)・位置別(中間部屋)効用比等を考慮した。

$$\text{階層別比率 (100\%)} \times \text{位置別比率 (100\%)} \times \text{その他補正 (80\%)} = 80\%$$

エレベーターなし 3F -20.0%

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 エ $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
486,815円 (9.4%)	421,147円	7.2%	5,673,786円	0.8232	4,670,661円 (90.6%)	5,160,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 6.7\%)^3 \approx 0.8232$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では積算価格と収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
①積算価格	6,050,000	1.00	6,050,000
②収益価格	—		5,160,000
③調整後の価格(円)	5,960,000		

イ.※

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価(円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
5,960,000	0.70	0.70	0.95		2,770,000

イ.市場性修正：特別売却で売却に至らなかった事実を踏まえて市場性修正を-30%とした。

ウ.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。

エ.滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

※滞納管理費等については、別途配当請求がなされ配当されるため、それに含まれない管理費・修繕積立金の6ヶ月相当額及び督促費用等を考慮した。

オ.その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : (上尾-2)
所 在 : 埼玉県上尾市西宮下2丁目73番
価 格 : 113,000円/㎡
位 置 : JR高崎線「上尾」駅約1200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 180㎡
供 給 処 理 施 設 : 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路 : 北東4.0m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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
- ⑦ 建物間取図
- ⑧ 現況写真(正本のみ)

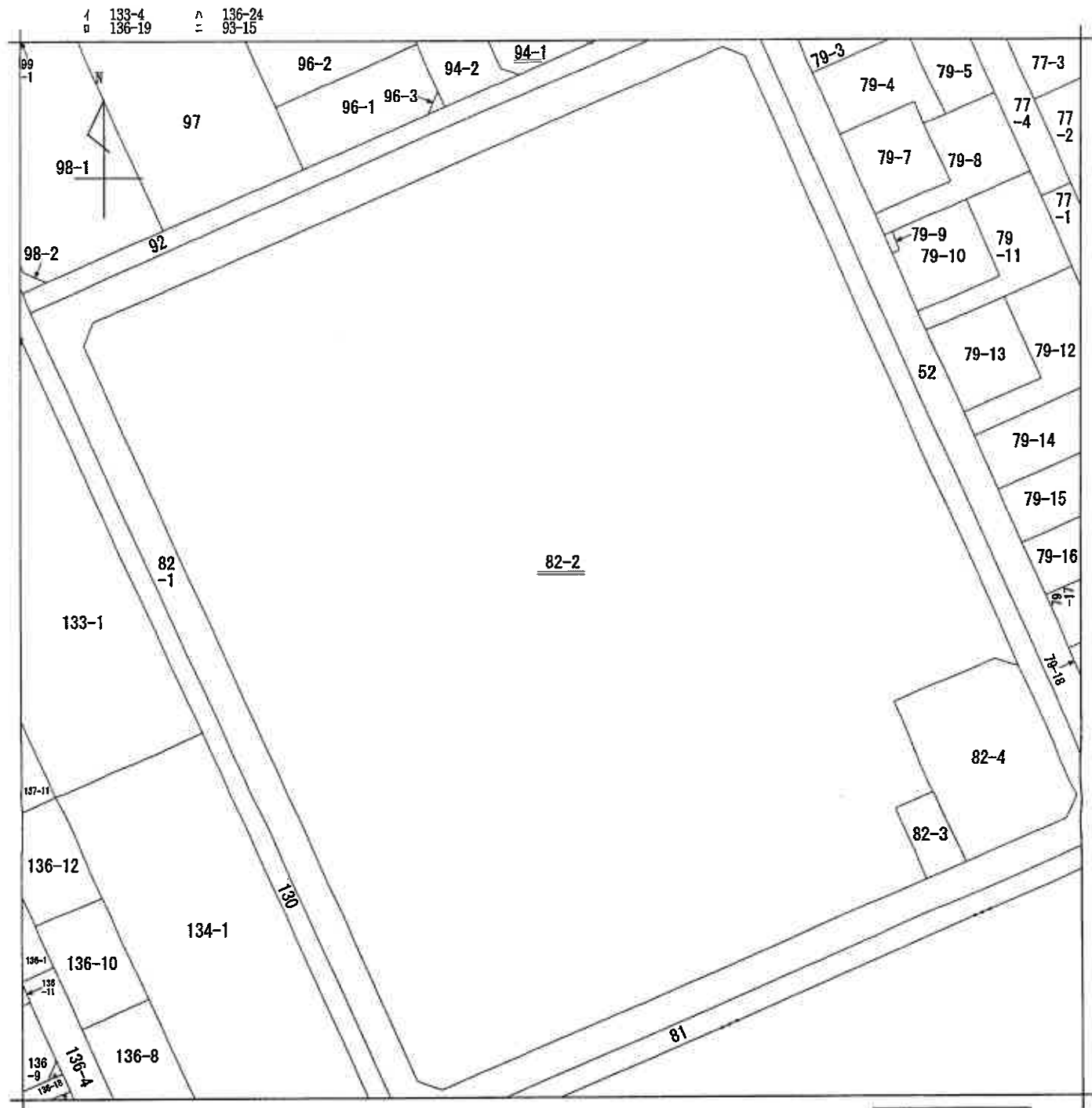
以下余白

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。

地番区域見出し
西宮下2丁目

請求部	所在	上尾市西宮下二丁目				地番	82番2			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補事項		

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。

70%縮小コピー（原本サイズA3）

（さいたま地方法務局上尾出張所管轄）

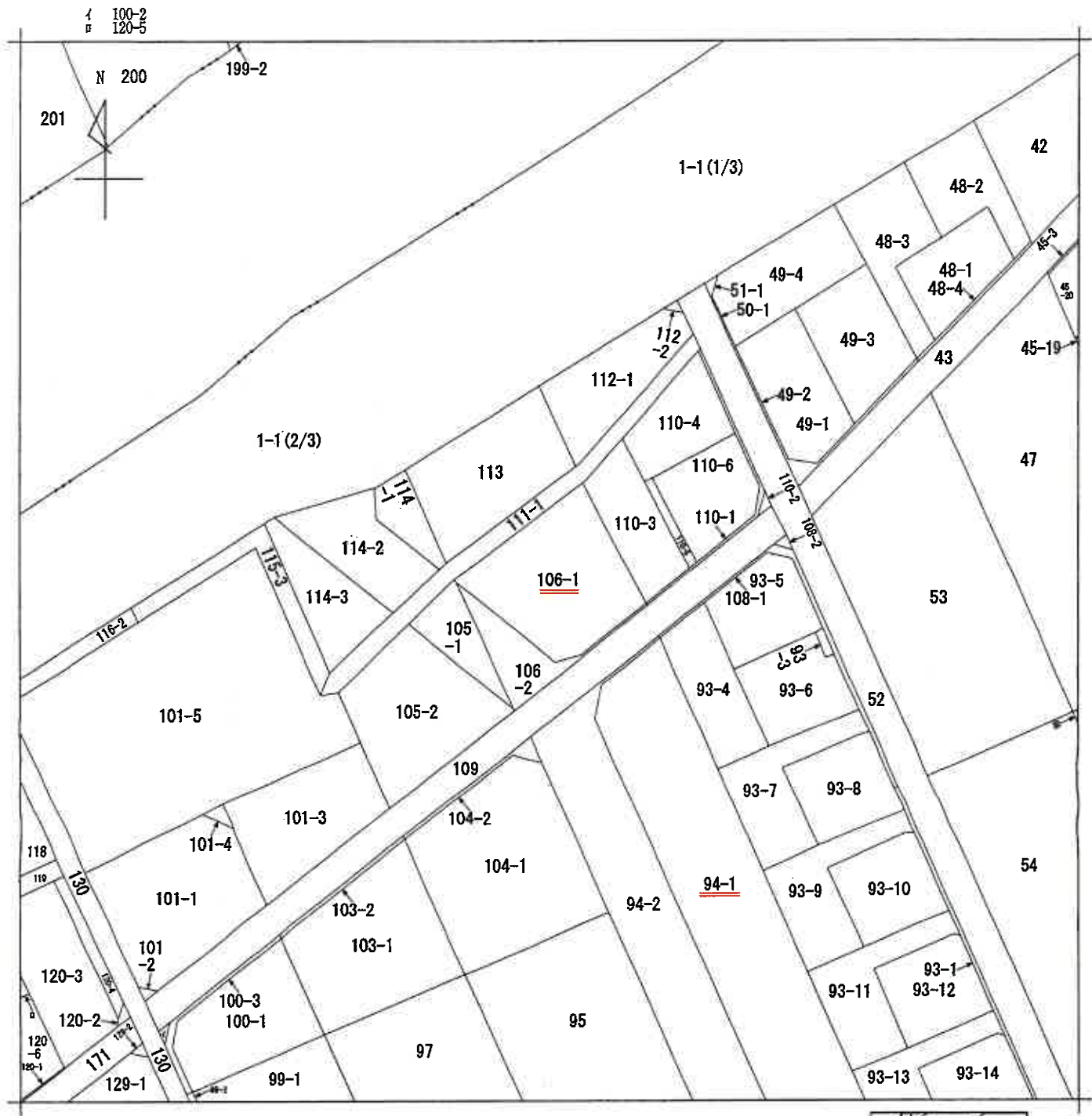
令和6年1月11日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M50981

登記官





(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	上尾市西宮下二丁目				地 番	106番1			
出 力 縮 尺	1/500	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	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和6年1月11日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号: M50983

登記官



登記年月日：昭和54年3月5日

2262539

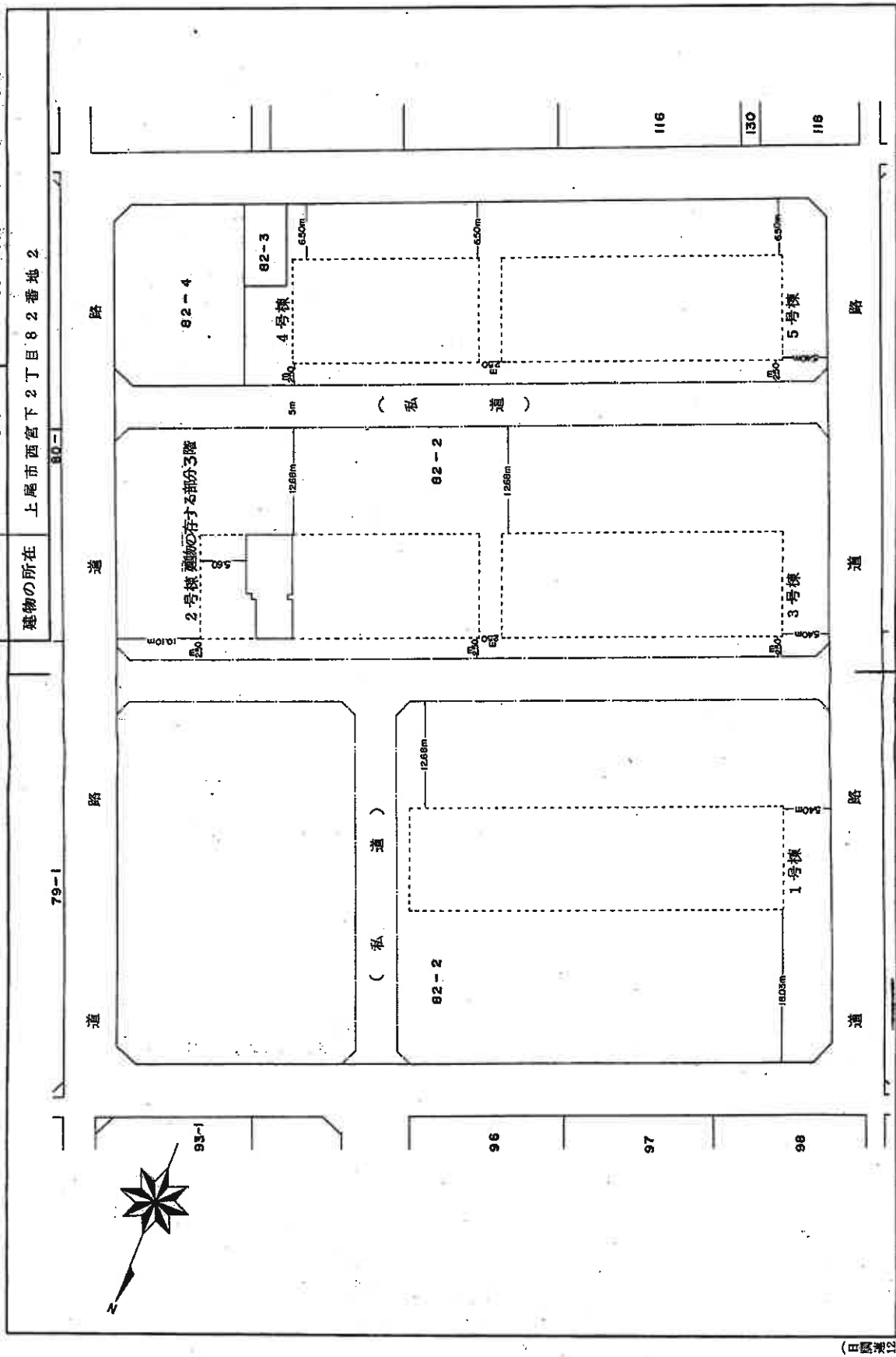
各階平面図

建物番号 2-302号 554.35

建物図面

家屋番号 西宮下2丁目82番2の54

建物の所在 上尾市西宮下2丁目82番地2



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6年1月11日

東京法務局新橋出張所

登記官

作製者 東京都建設局
土地調査士
日作製
縮尺 1/500
申請人
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

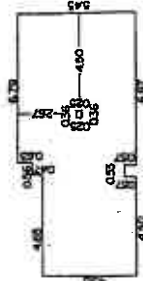
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)
令和6年1月11日 東京法務局新信出張所

登記官

建物番号 2-302号 54.3.5
家屋番号 西宮下2丁目82番2
の54
建物の所在 上尾市西宮下2丁目82番地2

2262540 各階平面図

建物各階平面図



求積表

4.65	X	4.35	=	20.2275
0.56	X	4.82	=	2.6992
6.79	X	5.45	=	37.0055
-0.53	X	0.57	=	-0.3021
-0.36	X	0.25	=	-0.0900
				計 59.5401

床面積 59.54^{m²}

(日調第2)

(長瀬第)

作製者 東京都世田谷区
土地家屋調査士
東園

31日作製

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

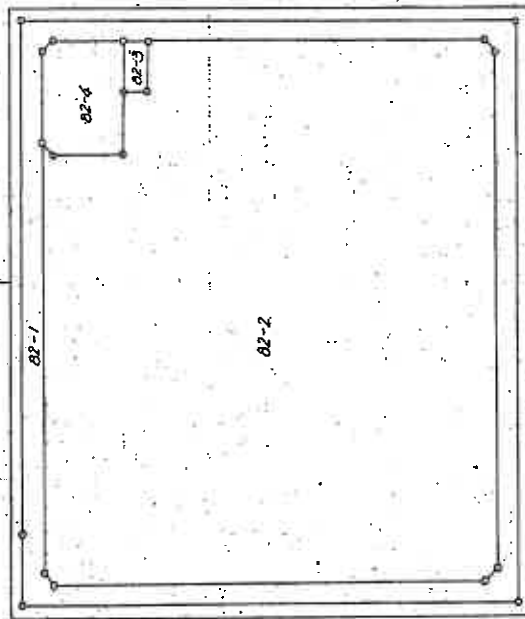
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和54年2月20日

1260468

第182 (5) 554.2.2.0
82-1, -2, -3, -4 3500地積測量図

地番	82-1, -2, -3, -4
土地の所在	上尾市西宮下2丁目



作製者	土地家屋調査士 土地
申請人	代表取締役 (株) 宗川 康士 地家屋調査士会
縮尺	1/1000

(昭和54年1月27日作製)

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6年1月11日 東京法務局新堀出張所

登記官

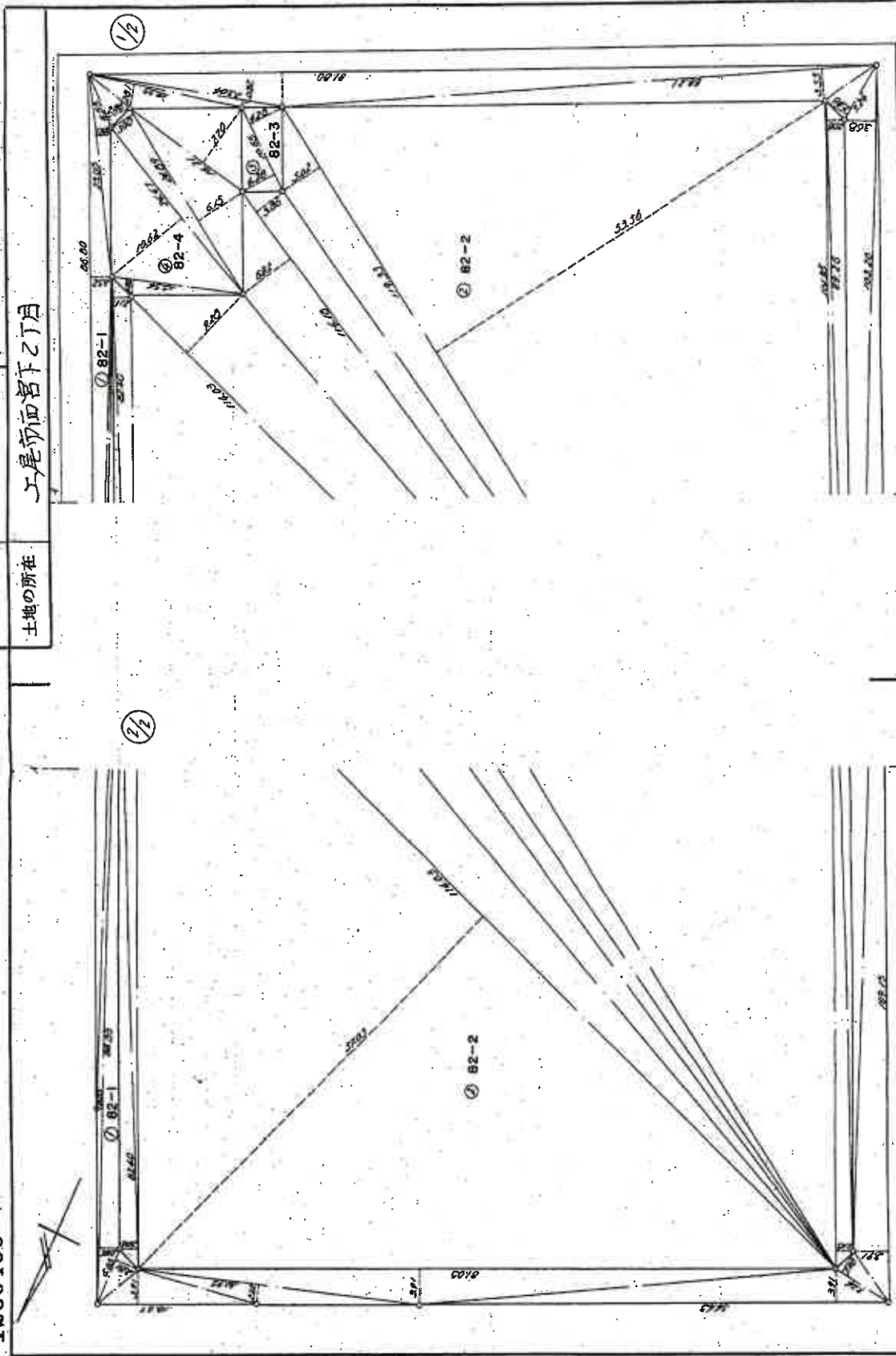
登記年月日：昭和54年2月20日

1260469

図量測量地積(2/3)

番 82-1,-2,-3,-4

土地の所在 上尾市宮下町



作製者

土地家屋調査士

土地家屋調査士

(昭和54年1月27日作成)

申請人

代表取締役

(神奈川県土地家屋調査士会)

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。
(さいたま市地方事務局上尾出張所管轄)
令和6年1月11日 東京法律事務所 新宿出張所

登記官

登記年月日：昭和54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。
(さいたま市方法務局上尾出張所管轄)
令和6年1月11日 東京方法務局新堀出張所 登記官

1260470

地番 82-1,-2,-3,-4

土地の所在

上尾市西宮下2丁目

(3) 地積測量図

地番	辺	高さ	倍面積	面積
① 82-1	13.67	3.91	72.9997	
	32.93	2.22	73.1890	
	31.05	3.91	116.9003	
	34.43	3.91	212.8263	
	7.24	2.90	21.6324	
	103.15	3.91	426.7765	
	103.20	3.63	379.7760	
	7.46	2.90	21.6324	
	61.27	3.55	243.0933	
	91.20	3.92	359.5560	
	23.06	0.62	14.3923	
	29.33	2.01	51.3073	
	6.33	2.00	12.7330	
	23.03	1.00	63.3340	
	26.20	2.32	210.7360	
	80.33	0.63	34.3079	
② 82-2	80.43	2.44	210.6632	
	6.65	2.01	12.8883	1302.8815
	82.40	2.00	169.7440	
	82.50	2.11	173.8560	
	114.03	37.03	6303.1309	
	114.03	9.24	1032.1904	
	114.18	6.92	790.1256	
	114.18	3.86	440.7343	
	119.35	5.02	599.1370	
	119.35	33.50	6392.3060	
	201.35	2.18	220.9430	
	99.20	2.00	204.4700	8276.36965
	15.34	1.02	28.2828	
	24.67	10.02	239.8714	
	24.69	3.00	74.6700	
	24.69	6.15	133.0135	
④ 82-A	16.21	7.70	144.8170	320.35735
			640.7147	

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
① 823-3	10.65	4.28	45.5920	
	10.65	4.28	45.5920	45.5920

作製者

土地家屋調査士

申請人

代表取締役

縮尺

1/

(昭和54年1月27日作成)

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和54年2月20日

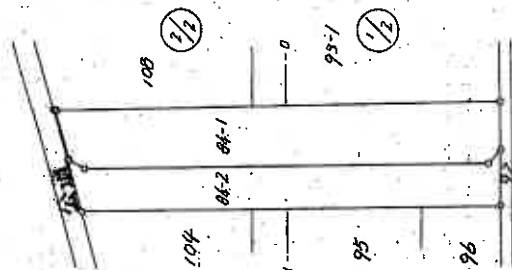
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方法務局上尾出張所寄贈)
令和6年1月11日 東京地方法務局新宿出張所

登記官

1260472

前94. (1/3) S54.2.20
(3) 所在地 積測量図

地番	94-1, -2
土地の所在	上尾市西宮下2丁目



作製者	土地家屋調査士(土)	(昭和54年1月27日作成)	申請人	代表取締役	縮尺	1/1000
-----	------------	----------------	-----	-------	----	--------

登記年月日：昭和54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6年1月11日 東京法務局新宿出張所

登記官

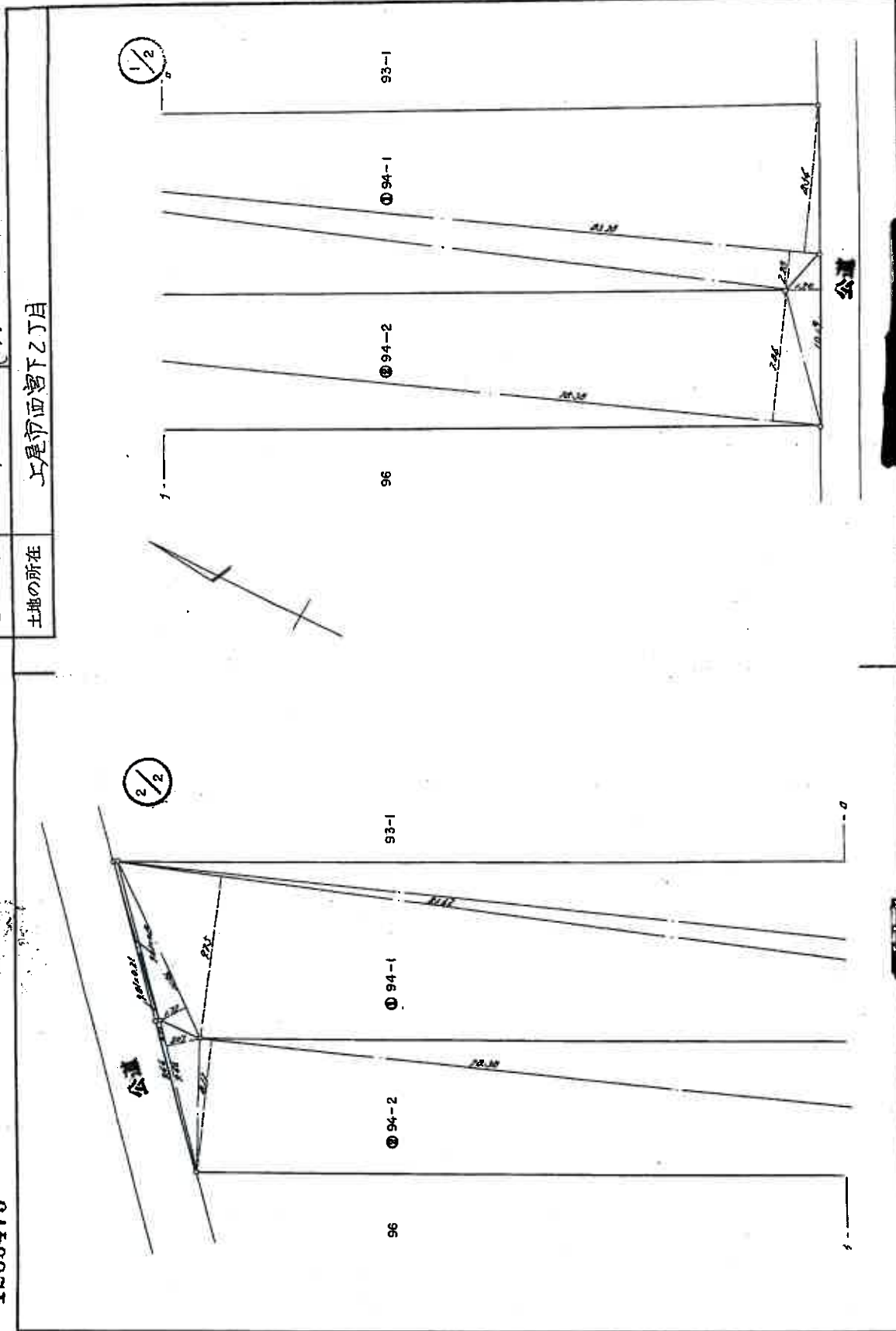
地図整理番号：M50985

(2/3)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

1260473 (2/3) 地積測量図

地番	94-1,-2
土地の所在	上尾市西宮下2丁目



作製者	土地家屋調査士 土地家屋調査士会連合会
申請人	代客取締役
縮尺	1/250

登記年月日：昭和54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。
(さいたま地方方法務局上屋出張所管轄)
令和6年1月11日 東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M50985

(3/3)

70%縮小コピー (原画サイズA3)

1280474

地番 94-1,-2 (2) 地積測量図

土地の所在 上尾市西宮下之丁目

求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
① 94-1	80.20	8.04	711.2112	
	83.20	2.20	183.0400	
	81.42	9.75	793.7530	
	11.06	1.72	19.0232	0.0000
② 94-2			716.7870	
	8.01	0.19	1.5219	
	8.81	0.71	6.2561	
	9.46	0.21	1.9866	
	9.46	2.07	19.5822	
	70.08	8.12	568.6536	
	70.00	7.00	490.0000	
	10.19	1.70	17.3230	0.0000
			727.7462	0.0000

(日割増)

(日加納)

作製者

土地家屋調査士
土地家屋調査士

(昭和54年2月7日作製)

申請人

代表取締役

縮尺

1/

登記年月日：昭和54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。
(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)
令和6年1月11日 東京法務局新橋出張所 登記官

1260487

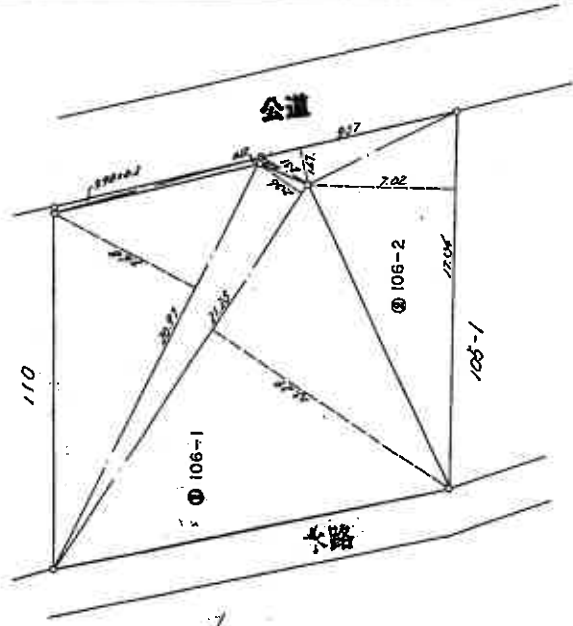
554.2.20

地積測量図

前 106

地番 106-1, -2

土地の所在 上尾市西宮下2丁目



求積表

地番	底辺	高さ	街面積	面積
① 106-1	20.77	7.60	156.8366	266.7090
	21.25	2.06	50.1500	
	21.25	13.29	282.4123	
② 106-2	9.90	0.20	1.9800	142.4636
	9.90	0.12	2.1780	
	2.51	0.19	0.4769	
	9.37	1.67	15.6279	
	17.06	7.02	121.7260	71.7718

(目録連9)

(目加納)

作製者

土地家屋調査士
土地家屋調査士

和54年2月7日(作製)

申請人

代表取締役

縮尺 1/250

建 物 間 取 図

