

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 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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18, 150, 000 14, 520, 000	一括	3, 630, 000	111, 907	27, 411
1	5, 310, 000				
2	12, 840, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 上尾市大字小泉字雷電前 |
| | 地 番 | 4番93 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.25平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 上尾市大字小泉字雷電前 4番地93 |
| | 家屋 番号 | 4番93の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.01平方メートル
2階 70.38平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 3階 約26.49平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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】

(1) 本件建物のうち、2階部分をC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。

(2) 上記(1)を除くその余の部分を本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 上尾市大字小泉字雷電前 |
| | 地 番 | 4番93 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.25平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 上尾市大字小泉字雷電前 4番地93 |
| | 家屋 番号 | 4番93の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.01平方メートル
2階 70.38平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|-----------------|
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 3階 約26.49平方メートル |



令和6年(ケ)第 359号
令和7年 1月10日受理
令和7年 2月17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 | 上尾市大字小泉字雷電前 |
| | 地 番 | 4番93 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字小泉字雷電前 4番地93 |
| | 家屋 番号 | 4番93の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.01平方メートル
2階 70.38平方メートル |



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 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 上記の者が本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 2		
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: 木造スレート葺 3 階建 ☒ 床面積: 3 階 約 26.49 平方メートル		
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	「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 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(債務者兼所有者) ☒ C(占有者))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		令和6年以降	
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	☒ 所有者 ☐ 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		Cは、Aの兄Bの妻である。	
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

そ の 他 の 事 項

- 1 35番183の土地は上尾市の所有であったが、登記は既に閉鎖されている。
- 2 目的建物の3階は、増築部分と認めた。目的建物内に、1階と2階とを介する内階段はない。2階3階への出入りは外階段のみである。

(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 目的建物は私名義ですが、私と、私の兄Bとの2世帯で居住するために建てた家です。最初は、2階建て住宅として建築を計画していました。ところが、Bが、私の知らないうちに3階建て住宅に計画変更していました。 2 建築当初は、1階を私が、2階を兄夫婦が、それぞれ使用し居住していました。 (1) 現在、目的建物1階を私が居宅として使用し、母と2人で居住しています。 (2) Bは、昨年目的建物を出ていきました。今現在、私とBとは何の関係もありません。2階3階にBの物はありません。私には、Bに2階3階を貸しているという認識もありません。 (3) 現在2階に居住しているのは、Bの妻Cです。私としては、目的建物の2階をBではなくCに貸しているものと考えています。私とCとの間には、契約関係や対価の授受はありません。 (4) 3階には、私の私物が置いてあります。 3 目的土地について、境界問題はありません。 4 目的建物について、雨漏り等の不具合はありません。
C (Bの妻)	1 私はBの妻です。 2 Bは目的建物を出ました。2階3階にBの物はありません。2階に置いてある物は私の私物、3階に置いてあるのはAの私物です。 なお、Bと私とは夫婦別姓で生活していました。 3 私とAとの間には、契約関係や対価の授受はありません。 4 浴室のテレビはつきません。換気扇も壊れています。

(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

- 1 第1回臨場の際、門扉に、Aの表札（ローマ字表記）及び郵便受けと、B Cの表札（漢字表記・姓のみ）と郵便受けが、それぞれ設けられていた。
- 2 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人ら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1月14日 (火) 16:45-16:55	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2月2日 (日) 12:00-12:45	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, A・Cらと面談 (評価人同行)
R7年2月5日 (水) 10:00-10:10	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

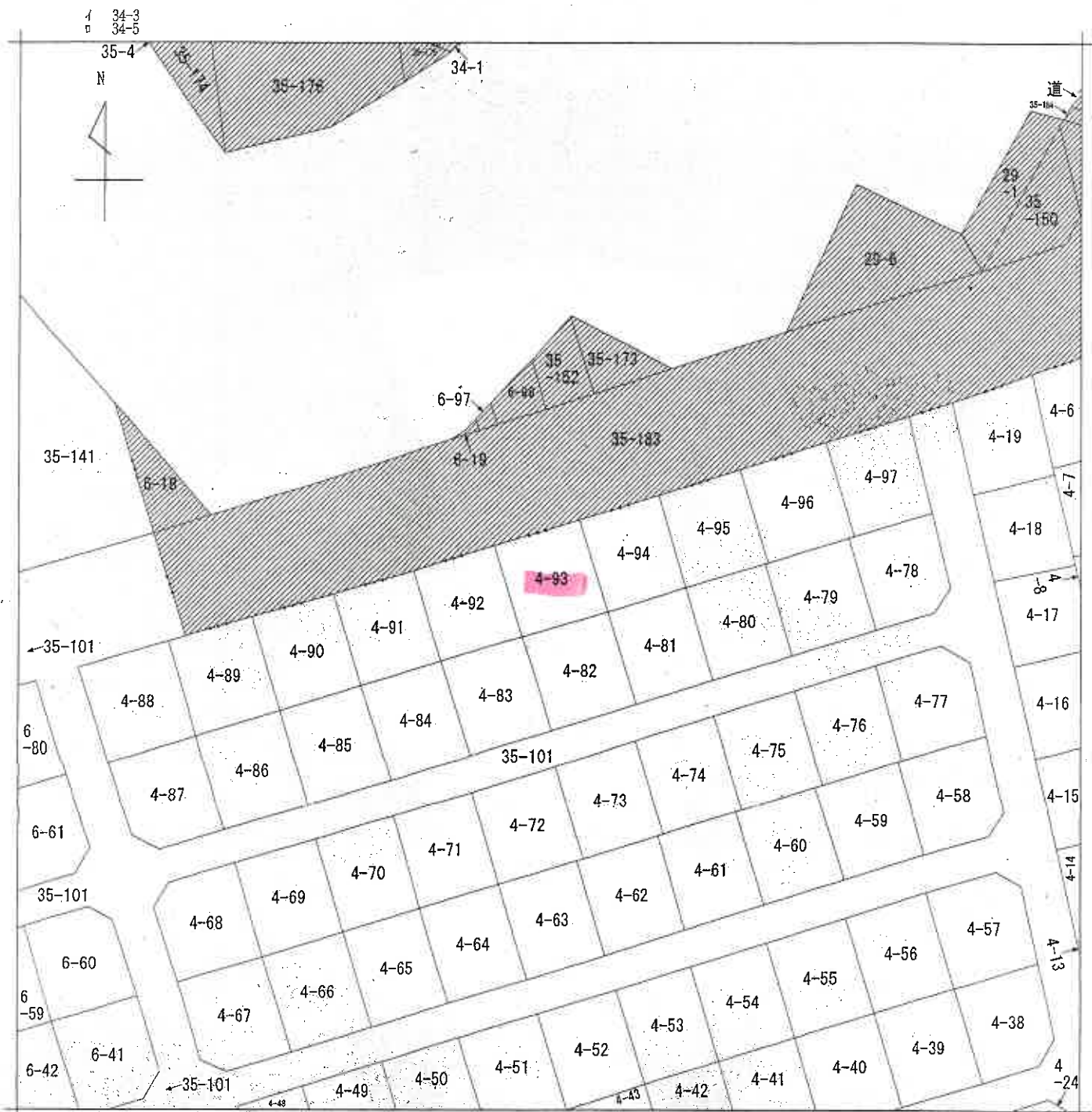
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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7年2月2日
A・Cらに対して休日・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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	土尾市大字小泉字雷電前			地番	4番93		
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	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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年11月8日

さいたま地方法務局上尾出張所

地図整理番号：M14147

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和46年4月12日

1213025

4-6 ~ 4-97

35-101

自 4-5
至 4-97

地積
(23,333.22㎡)

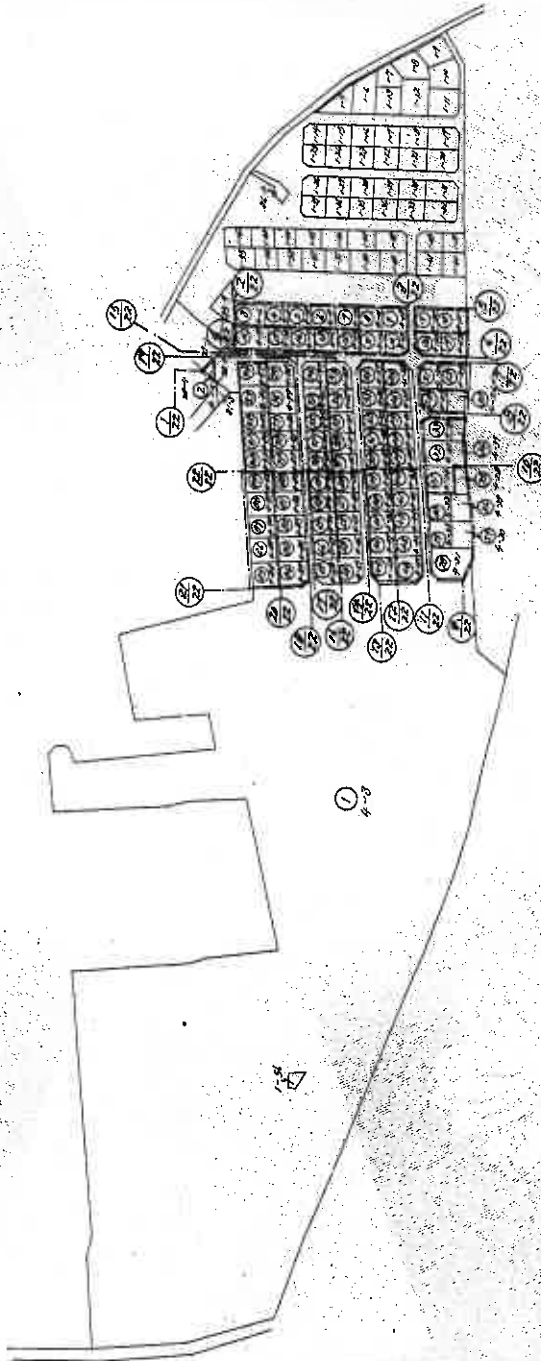
測量図

上尾市大字小泉字雷電前

地番
4-3

土地の所在

昭和四十六年四月十二日
製作年月日
製作者
申請人



(本図は原本を70%に縮小)

縮尺 1/3000

(東京土地家屋調査士会用紙)

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。
令和6年11月8日
さいたま地方裁判所上尾出張所

登記官

(9枚目)

1213047

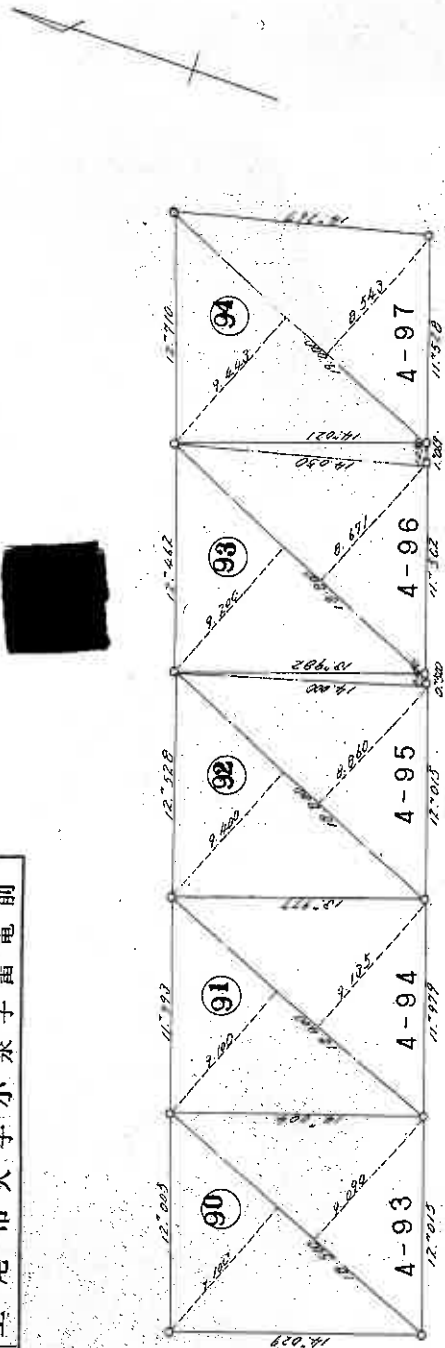
地番	4-3	自4-93 至4-97
----	-----	----------------

土地の所在 上尾市大字小泉字雷電前

22

①
4-3

地積測量図



面積計算

90 4-93

$$18.50 \times (9.700 + 9.700) \div 2 = 336.5150$$

面積 = 336.5150

91 4-94

$$18.400 \times (9.700 + 9.700) \div 2 = 335.5240$$

面積 = 335.5240

92 4-95

$$18.300 \times (9.700 + 9.700) \div 2 = 324.2880$$

面積 = 324.2880

$$14.000 \times 9.700 = 135.4000$$

合計 = 351.0270
面積 = 351.0270

93 4-96

$$18.200 \times (9.700 + 9.700) \div 2 = 313.5760$$

面積 = 313.5760

94 4-97

$$18.100 \times (9.700 + 9.700) \div 2 = 302.3400$$

面積 = 302.3400

縮尺 1/300

(東京土地家屋調査士会 用紙)

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月8日 さいたま市地方事務局長 尾出 啓所

登記官

(10枚目)

登記年月日：平成20年5月7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。
令和6年11月8日 さいたま市地方支務局上尾出張所

登記官

(11枚目)

地図整理番号：M74149

2212537

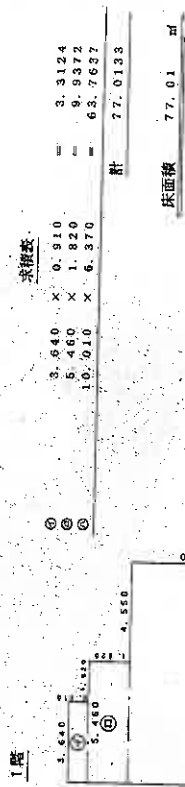
各階平面図

建物各階平面図

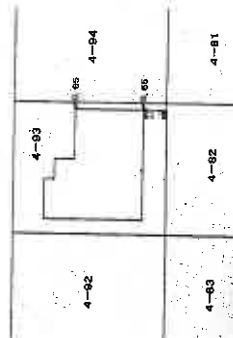
家屋番号

4番9302

建物の所在
上尾市大字小泉字雷電前4番地93



差 距
35-183



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)



作成者

縮尺

1/250

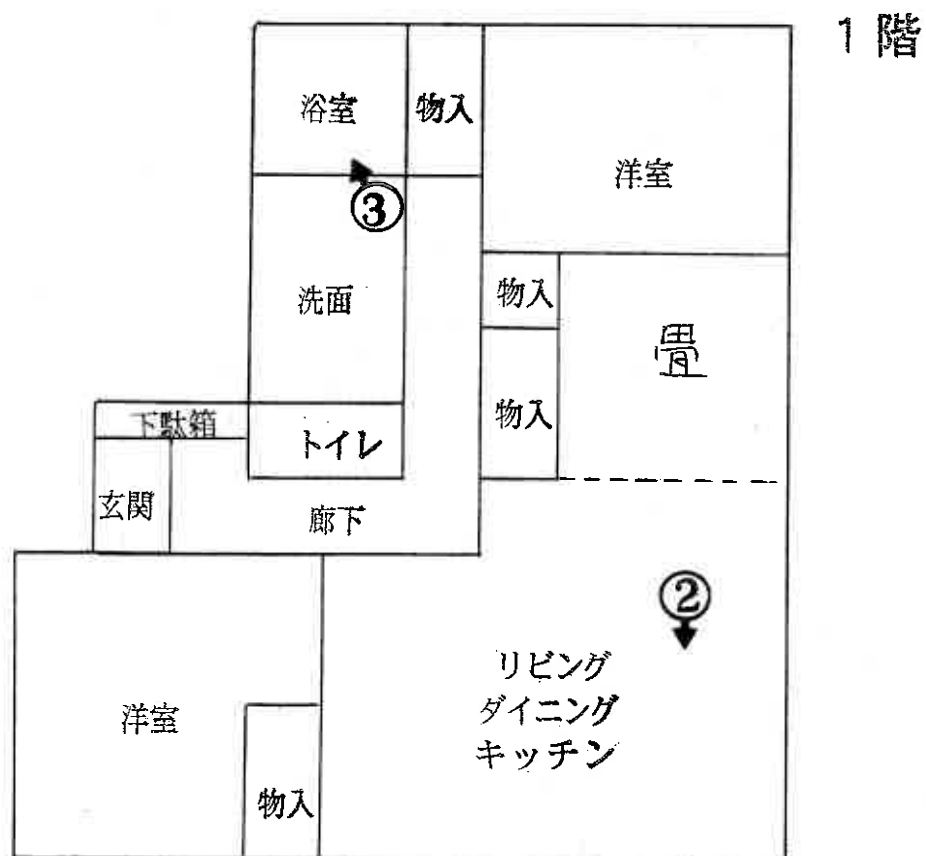
申請人

縮尺

1/500

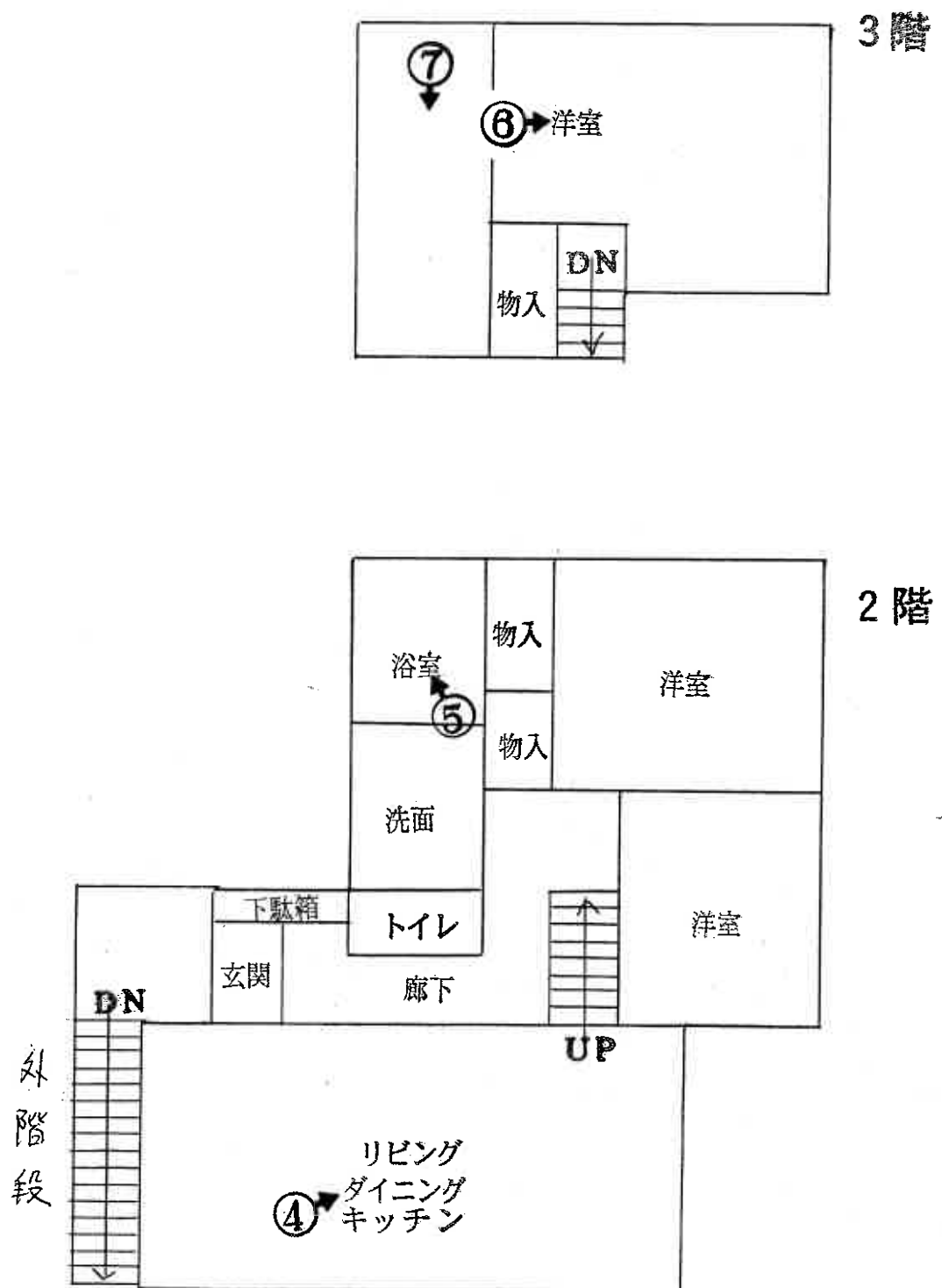
(埼玉県建築調査士会用品)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(12枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(13枚目)



①



②



③

(1 4枚目)



④



⑤



⑥



7

令和6年（ケ）第359号
令和7年2月2日 現地調査
令和7年3月28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 | 上尾市大字小泉字雷電前 |
| | 地 番 | 4番93 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字小泉字雷電前 4番地93 |
| | 家屋 番号 | 4番93の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.01平方メートル
2階 70.38平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,150,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,310,000円
物件2（建物）	金 12,840,000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き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 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	木造スレート葺3階建 3階：約26.49m ²
物件 番号	特 記 事 項		
2	1階と、2・3階で分かれた、完全分離型の2世帯住宅である。		

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1）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「上尾」駅の西方約2,000m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域のうち、幹線道路沿いに位置して、接骨院等近隣型の店舗が一部見られる地域。	
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 第2種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	168.25㎡ ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北西約16m舗装市道（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	・ 物件2建物の建築確認上の用途は「長屋」であり、上水道も、20ミリのメーターが2個設置されている。	

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5月2日新築 経 過 年 数：約17年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約7年		
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング（鋼板）、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）	1階	77.01 m ²	} 96.87 m ²
	2階	70.38 m ²	
	3階	26.49 m ² （未登記）	
	延	173.88 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	1階は建物所有者Aとその母親が、2階は建物所有者の兄Bの妻Cが、それぞれ居宅として利用している。B・Cの占有権原は使用借権であり、買受人に対抗できない。		
特 記 事 項	・1階と、2階及び3階で、完全に分離された2世帯住宅である。玄関、台所・風呂等水回りがそれぞれ設けられ、建物内部で行き来可能なスペースはない。2階への出入りは外階段による。 ・3階部分は未登記である。当該部分は、建築基準法による建築確認にも反映されておらず、同法に基づく確認申請上の違反建築物と認められる。		

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	124,000	1.01	168.25	0.90	18,960,000

※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-16

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 124,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/97 & \times & 124,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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（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、街路条件（幅員）、交通接近条件（駅距離）等が劣る。

イ 個別格差：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	200,000	173.88	0.20	6,960,000

ウ 現価率：

経過年数約17年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-30%
(計算式) $7 / (17 + 7) \times (1 - 0.3)$

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	18,960,000	0.60	法定地上権	11,380,000

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	18,960,000	-11,380,000		1.0	0.7	5,310,000
2	6,960,000	+11,380,000	1.0	1.0	0.7	12,840,000
一括価格 (合計)						18,150,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

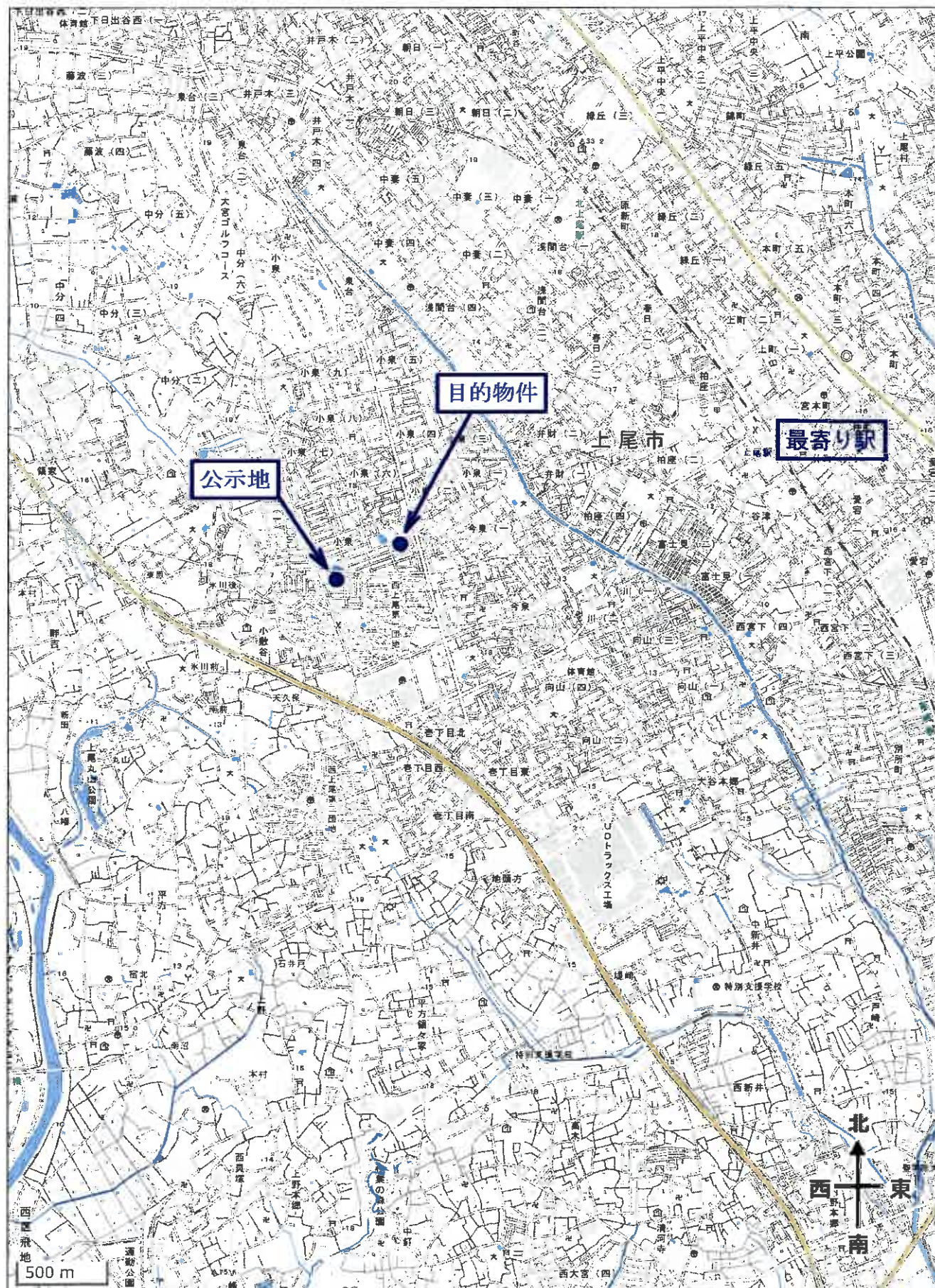
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

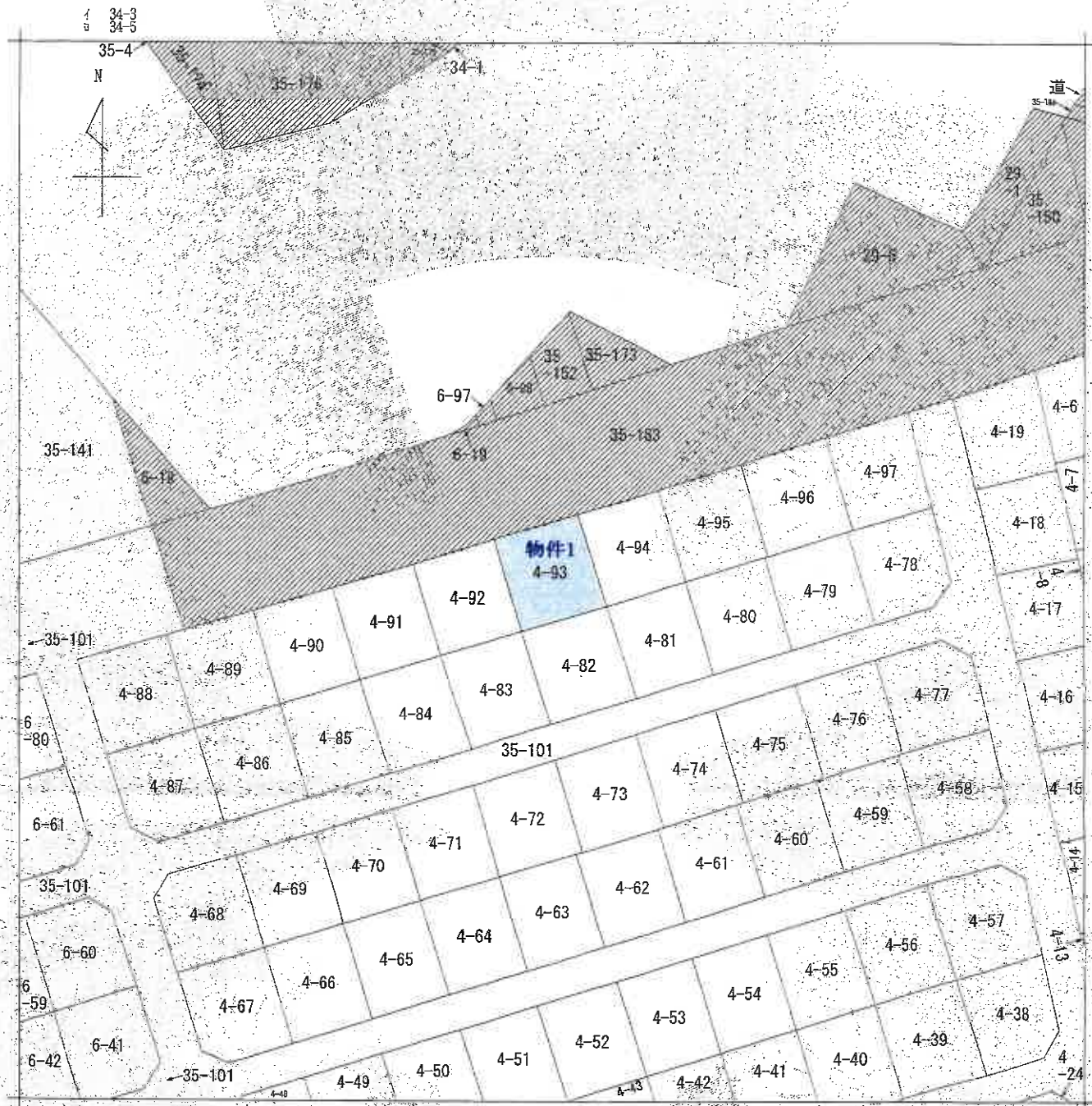
第6 参考価格資料

地価公示価格（上尾-16）
所在：上尾市大字小敷谷字大久保880番64
価格：124,000円/㎡
位置：J R 高崎線「上尾」駅約2,700m(道路距離)
価格時点：令和7年1月1日
地積：199㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：東6.2m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：中規模住宅のある区画整然とした閑静な住宅地域

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





(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	上尾市大字小泉字雷電前				地番	4番93		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 国土地院 は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	国土院附属地図
作成年月日				簿、台 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。

令和6年11月8日

さいたま地方法務局上尾出張所

地図整理番号：M14147

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：昭和46年4月12日

1213025

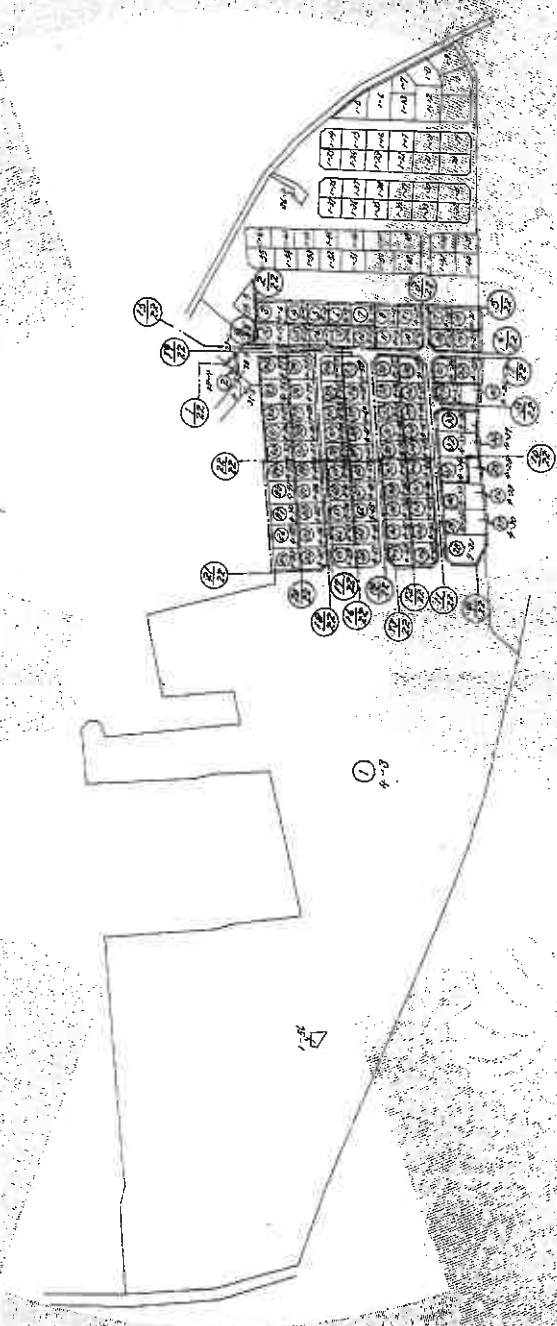
4-6-497
35-101

地番 4-3 自 4-5 至 4-97
地積 23.23(2)

地の所在 上尾市大字小泉字電前

図量測積地

昭和46年4月12日	製作	製作者	申請人
------------	----	-----	-----



縮尺 1/3000

(東京土地家屋調査士会館)

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
令和6年11月8日

さいたま市地方法務局上尾出張所

登記官

地図整理番号：M14148 (1/23)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和46年4月12日

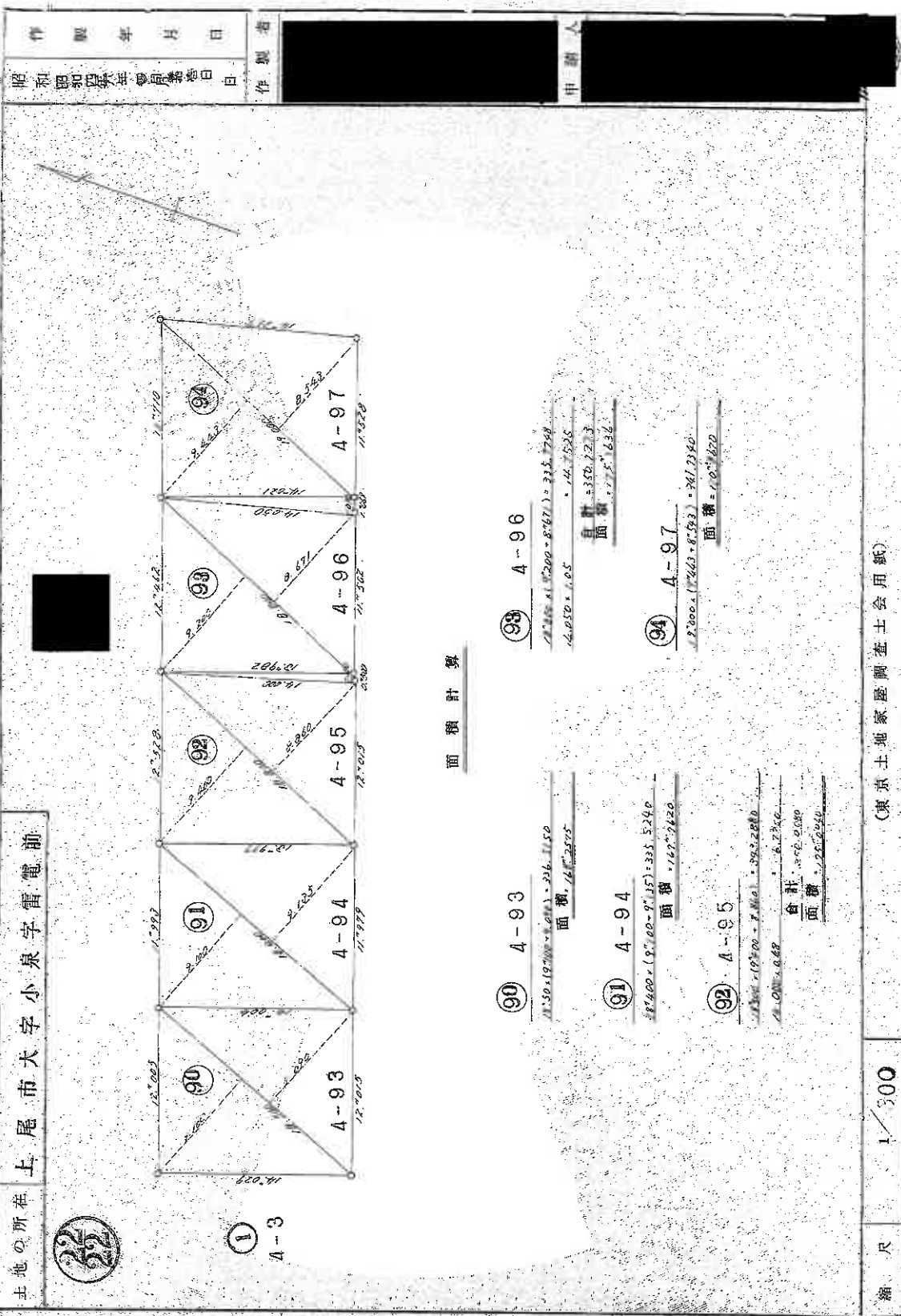
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月8日 さいたま市地方行政局 土地課 登記官

1213047

23/23

地番 4-3 44-93
至 4-97
土地の所在 上尾市犬字小泉字雷電前

地積測量図



(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：平成20年5月7日

2212537

各階平面図

家屋番号 4番9302

建物階平面図

建物の所在 上尾市大字小泉字雷電前4番地93

1階

求積表

①	3.640	×	0.910	=	3.3124
②	3.400	×	1.820	=	6.1880
③	10.010	×	6.370	=	63.7637
計					77.0133

床面積 77.01 m²

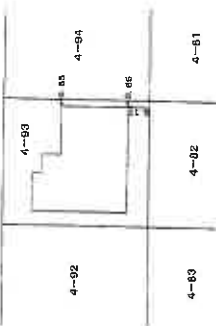
2階

求積表

①	3.640	×	7.280	=	26.4592
②	1.920	×	6.190	=	11.8848
③	4.860	×	6.370	=	30.8862
計					70.3885

床面積 70.38 m²

道路 36-183



作成者

縮尺 1/250

申請人

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。
令和6年11月8日

さいたま地方建設局上尾出張所

登記官

地図整理番号：H14149

A3版をA4版に縮小