

令和7年（ケ）第195号

注 意

本件所有者について、物件明細書作成時はその時点での所有者を記載しておりましたが、その後、相続が発生し、現状は相続人所有となっております。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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10月28日から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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11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11月16日 午前 9時10分から 令和 8年11月20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10月13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, 2	10,610,000 8,488,000	一括	2,122,000	49,556	14,339
1	3,990,000				
2	6,620,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上尾市本町五丁目 |
| | 地 番 | 381番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市本町五丁目 381番地6 |
| | 家屋 番号 | 381番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 43.88平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 | 上尾市本町五丁目 |
| | 地 番 | 381番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市本町五丁目 381番地6 |
| | 家屋 番号 | 381番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 43.88平方メートル |



令和7年(ケ)第 195号
令和7年 8月25日受理
令和7年 9月18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 上尾市本町五丁目
地 番 381番6
地 目 宅地
地 積 132.34平方メートル
- 2 所 在 上尾市本町五丁目 381番地6
家屋 番号 381番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 43.88平方メートル



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 381番7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。
- 2 目的土地に植栽された庭木は、長期に亘って剪定等の手入れがなされていないようである。
- 3 建物内は、全体的に、床に動物の糞が散乱している状態である。全体的に臭気も強い。床や壁面、建具にも、動物によるものと思われる傷みが認められた。
目的建物内に、複数のケージ、猫の飼育器具（キャットタワー）、複数の犬の写真等が認められたため、建物内で、複数の動物（犬猫等）が飼育されていたものと思われる。

(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

- 1 第1回臨場の際、債務者兼所有者の表札（ローマ字表記・姓のみ）が認められた。
- 2 第2回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 表札その他、目的物件外周の様子は、第1回臨場の際と同様である。
 - (2) ポストに、債務者兼所有者宛の郵便物が認められた。
 - (3) 水道は閉栓されていた。
 - (4) 目的建物内に、債務者兼所有者宛の郵便物が認められた。債務者兼所有者以外の占有者の存在を窺わせる徴憑は、何ら認められなかった。
 - (5) 建物内の家財は、ある程度搬出された形跡があった。人が日常生活を営んでいる様子は窺えない。
- 3 上記の状況を総合勘案し、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26日（火） 13：00－13：10	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11日（木） 11：45－11：55	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16日（火） 13：00－13：30	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 （評価人同行）
年 月 日（ ） ： ー：		
年 月 日（ ） ： ー：		
年 月 日（ ） ： ー：		
年 月 日（ ） ： ー：		

(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。

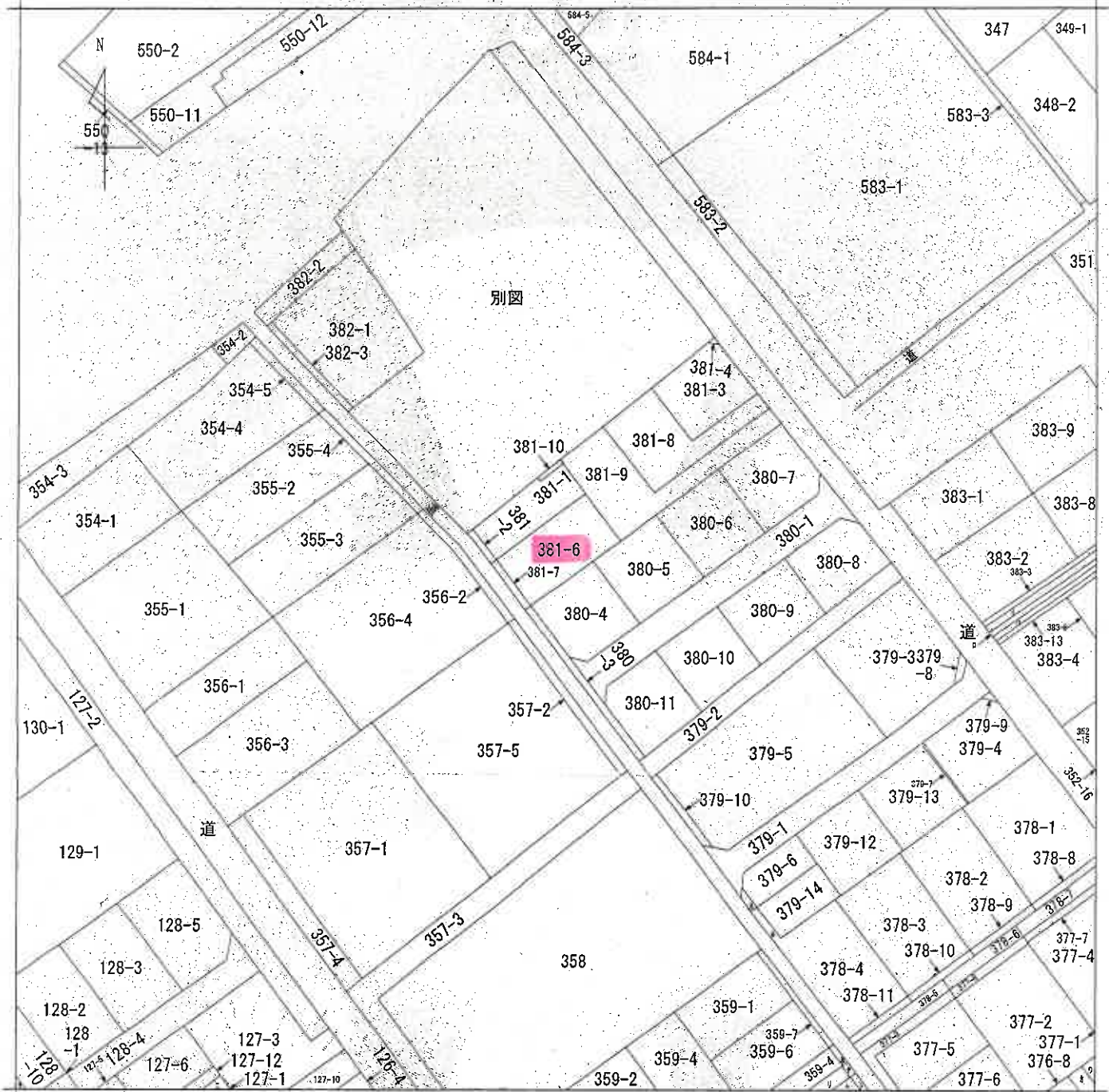
☒ 令和7年9月16日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち合わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 383-10 ハ 383-12 ホ 359-5 ト 360-3 リ 360-5 ル 379-15
 ロ 383-11 ニ 127-11 ヘ 360-2 チ 360-4 ヌ 379-11 ッ 379-15



(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	上尾市本町五丁目				地番	381番6			
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7年7月2日

東京法務局

(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M89815

登記官

(6 枚目)

(1/2)

ア 128-8
リ 376-4
カ 376-9

(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。
(さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)
令和7年7月2日 東京法務局

(8枚目)

登記官

1342415

浦和地方法務局
10.5.25
処理

地積測量図

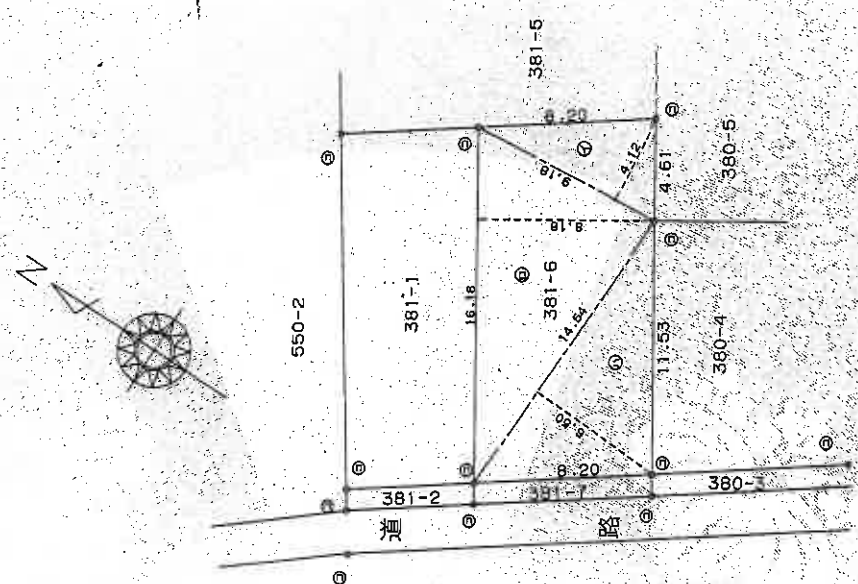
地番	381-6-1
土地の所在	上尾市本町五丁目

求積表

地番 符号	② 381-6	高さ	倍面積
イ		9.18	37.8216
ロ		16.18	132.3524
ハ		14.54	94.5100
		6.50	264.6840
合計面積			132.34200
地積			132.34

地番	① 381-1	合計面積	残地
公簿	231.42	132.34200	99.0780000
地積			99.07

地番	① 381-1	面積
② 381-6		99.0780000
		132.34200



凡例	地積測量図の種別	測量の方法	測量の時期	測量の場所	測量の経緯
①	石積	①	①	①	①
②	コンクリート積	②	②	②	②
③	金庫積	③	③	③	③
④	金庫積	④	④	④	④
⑤	金庫積	⑤	⑤	⑤	⑤

申請人
縮尺 1/250

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成14年7月10日

2331570

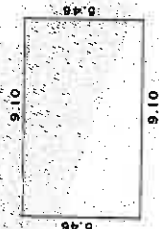
各階平面図

建物図面

家屋番号	381-6
建物の所在	上尾市本町5丁目 381番地6



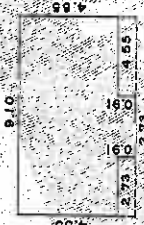
1階



求積表

$9.10 \times 5.46 = 49.6860$
床面積 49.68㎡

2階

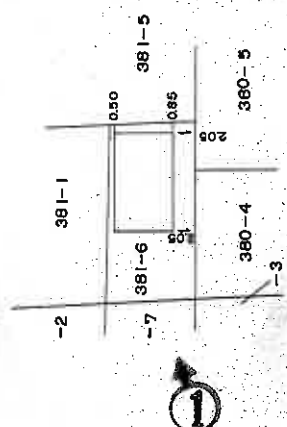


求積表

$9.10 \times 4.85 = 44.1350$
 $2.73 \times 0.91 = 2.4843$
合計 46.6193
床面積 46.62㎡

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(埼玉県地籍調査士会印)

地図整理番号：M89817

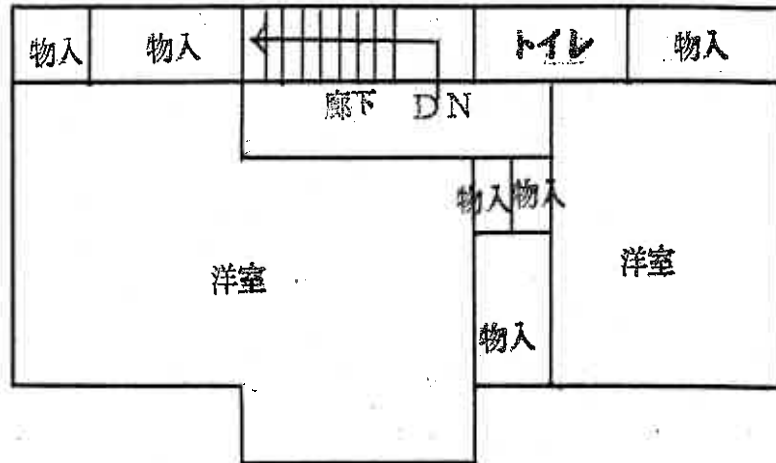
(9枚目)

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。
(さいたま市地籍課上尾出張所管轄)
令和7年7月2日 東京法務局

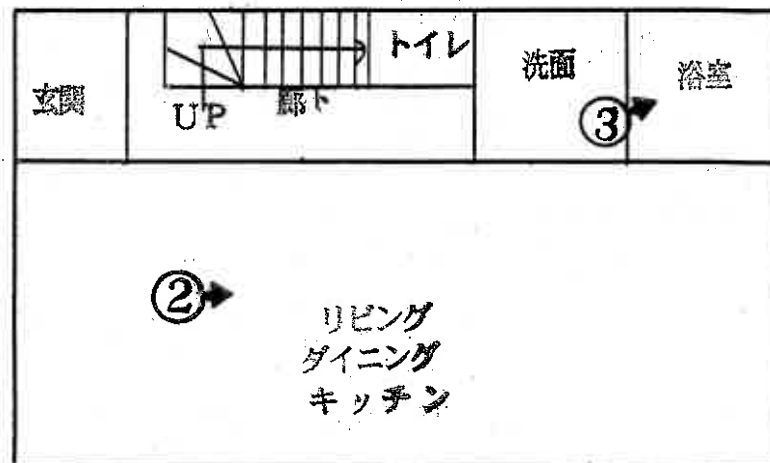
登記官

建物見取図 (○は写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階



(10枚目)



①



②



③

令和 7 年（ケ）第 195 号
令和 7 年 9 月 16 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 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 | 上尾市本町五丁目 |
| | 地 番 | 381番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市本町五丁目 381番地6 |
| | 家屋 番号 | 381番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 43.88平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 0, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 9 9 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 6, 6 2 0, 0 0 0 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 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	
物件 番号	特 記 事 項		

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」駅の北方約1,020m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅の外、アパート等も混在する住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	132.34㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南西約4m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 : 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	目的土地が南西で接面する舗装市道は建築基準法第42条2項道路であるが、目的土地の前面道路部分はセットバック済みである。	

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14年7月2日新築 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング、その他 内壁：化粧ボード、その他 天井：化粧ボード、その他 床：フローリング、その他 設備：電気、ガス、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	劣る
建物の利用状況	空き家の状態である。
特記事項	建物内は、全体的に、床に動物の糞が散乱している状態である。 床や壁面、建具にも、動物によるものと思われる傷みが認められた。

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	114,000	1.05	132.34	0.90	14,260,000

※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-5

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
 $123,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/104.5 \times 100/104 \approx 114,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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、交通接近条件が優る。

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	160,000	93.56	0.06	900,000

ウ 現価率：

経過年数約23年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率(中古建物の市場性、保守管理状態等を考慮)-20%
 (計算式) $2/(23+2) \times (1-0.2)$

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、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	14,260,000	0.60	法定地上権	8,560,000

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	14,260,000	-8,560,000		1.0	0.7	3,990,000
2	900,000	+8,560,000		1.0	1.0	0.7
一括価格（合計）						10,610,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

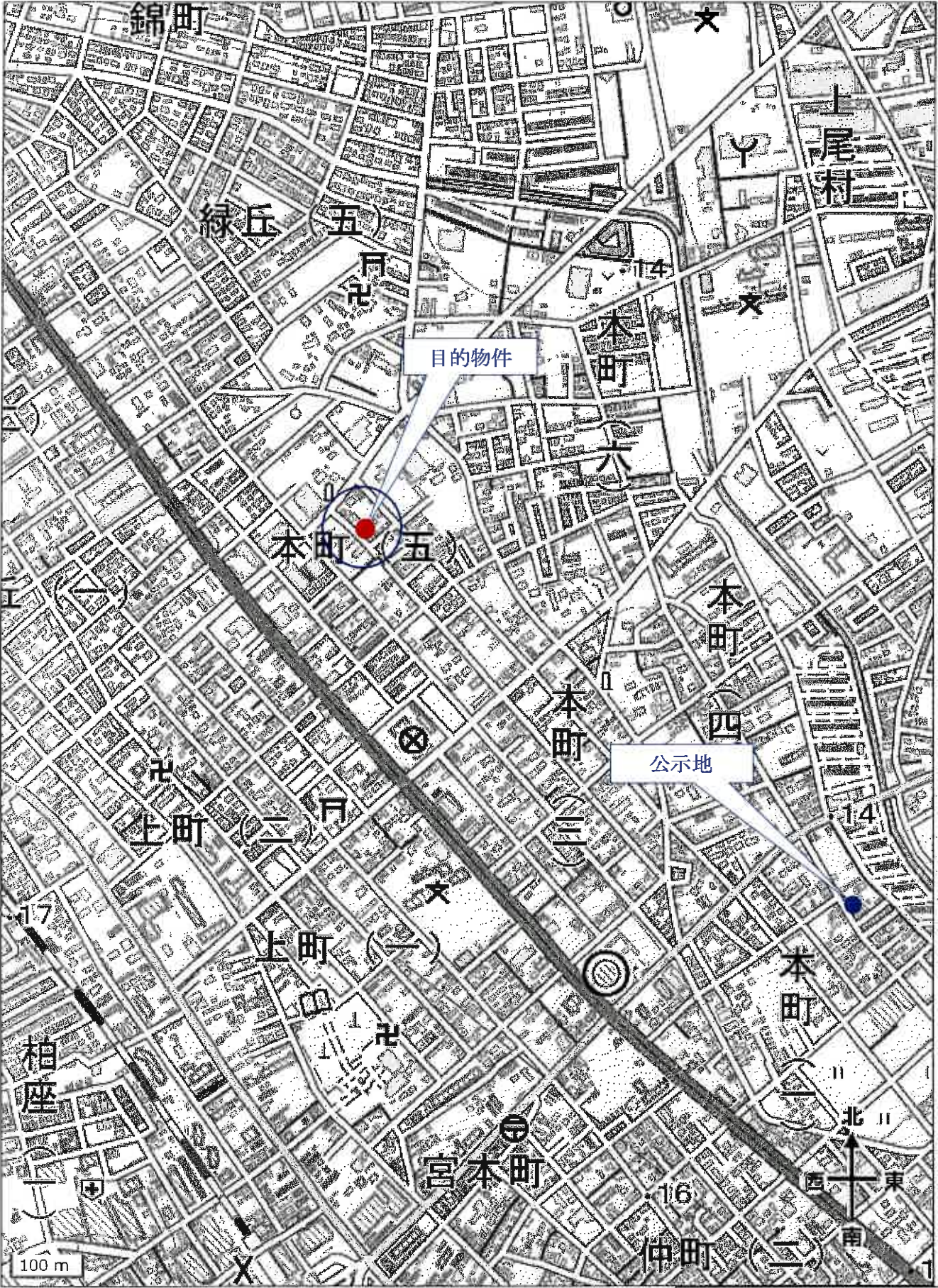
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

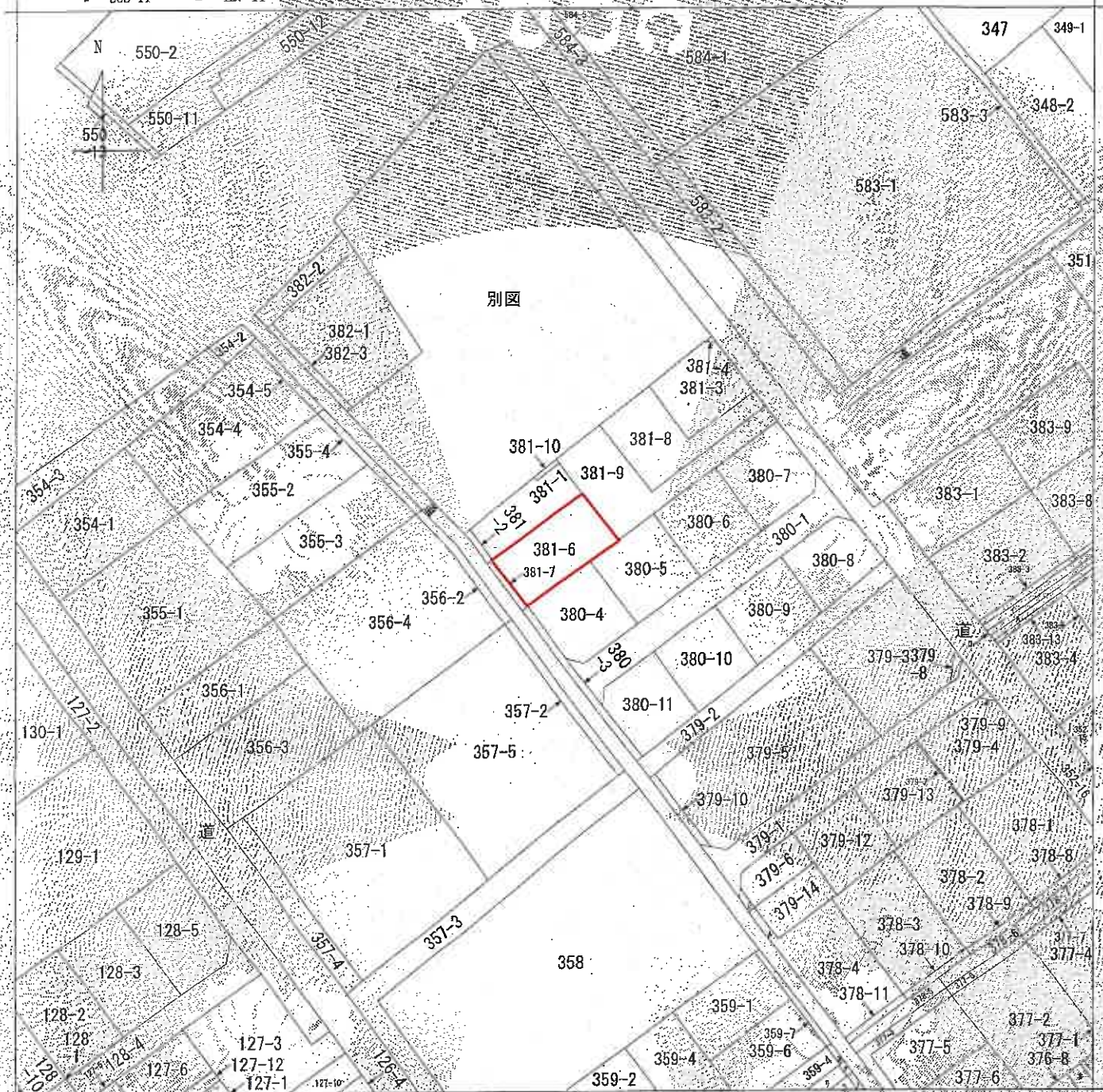
地価公示価格 (上尾-5)
所 在 : 上尾市本町2丁目999番6「本町2-12-17」
価 格 : 123,000円/㎡
位 置 : J R 高崎線「上尾」駅約1,100m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 133㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南西4.0m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

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



383-10 383-12 359-5 360-3 360-5 379-15
383-11 127-11 360-2 360-4 379-11



(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	北尾市本町五丁目			地番	381番6		
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7年7月2日
東京法務局

地図整理番号：M89815

登記官

(1/2)

A3判をA4判に縮小

ア 128-8
イ 376-4
ウ 376-9

くろく

くろく

くろく

くろく

くろく

A3 判を A4 判に縮小

登記年月日：平成14年7月10日

2331570

各階平面図

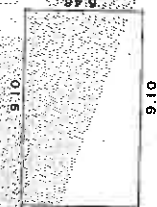
建物各階平面図

家屋番号 381-6

建物の所在 上尾市本町5丁目 381番地6



1階



求積表

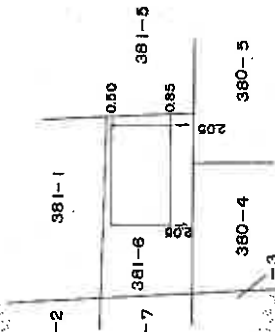
9.10×5.46=49.6860
床面積 49.68 ㎡

2階



求積表

9.10×4.55=41.4050
2.73×0.91=2.4843
合計 43.8893
床面積 43.88 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている区画を証明した書面である。
(さいたま地方庁登記所と提出書類管理)

令和7年7月2日

東京法務局

登記官