

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」の口のチェックは、「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 3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

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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 4月30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 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 3月17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 所 在 上尾市大字領家字丸山
地 番 64番106
地 目 宅地
地 積 121.61平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 上尾市大字領家字丸山 64番地106
家屋 番号 64番106
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 54.03平方メートル
2階 43.47平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



物 件 明 細 書

令和 8年 2月24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】

本件共有者らが占有している。

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 上尾市大字領家字丸山
地 番 64番106
地 目 宅地
地 積 121.61平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 上尾市大字領家字丸山 64番地106
家屋 番号 64番106
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 54.03平方メートル
2階 43.47平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



令和7年(ケ)第 309号
令和8年 1月 5日受理
令和8年 1月30日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関田 曉彦

(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 上尾市大字領家字丸山
地 番 64番106
地 目 宅地
地 積 121.61平方メートル
- 共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 上尾市大字領家字丸山 64番地106
家屋 番号 64番106
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 54.03平方メートル
2階 43.47平方メートル
- 共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



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	<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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	64番1の土地は、所有名義を上尾市とする。現況は公衆用道路である。													
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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している <input 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	「その他の事項」のとおり													
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 checked="" 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													

(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、表札にBの表示が認められた。ガムテープが貼られた下に、Aの表示も読み取れた。
- 2 Aに対し、占有照会書を郵送したところ、以下の文書回答があった。
- ・建物の使用者 : 所有者(空き家)
 - ・建物の不具合の有無 : 無
 - ・建物における事件・事故・火災等の有無 : 無

 - ・目的土地の境界問題の有無 : 無
 - ・土壌汚染・地盤沈下・その他土地利用に支障を来す事情の有無 : 無
 - ・地中埋設物の有無 : 無
- 3 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) 電気メーターは作動していなかった。
 - (3) ガスの供給は停止していた。
 - (4) 水道は、昨年8月30日に供給停止していた。
 - (5) 建物内に、A Bら宛ての郵便物が認められた。
 - (6) ある程度の家財は搬出された形跡がある。人が日常生活を営んでいる様子は窺えない。
- 4 以上の状況から、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
R8年1月7日(水) 8:40-8:50	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
R8年1月15日(木) 15:00-15:05	郵便	A宛に占有照会書を郵送
R8年1月19日(月) 10:30-10:40	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
R8年1月28日(水) 12:30-12:50	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月28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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成23年7月13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7年10月24日 さいたま市地方法務局上尾出張所 登記官

(6 枚目)

地積測量図

地番 64-1-83Zai-142

土地の所在 上尾市大字領豪字丸山

(1/7)



求積表

地番	X_n	Y_n	Y_{n+1}	Y_{n-1}	X_{n+1}	X_{n-1}	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
S7	561,984	411,714	-1,981	-1,113,293,804				
P2	559,768	409,689	-113,060	-63,287,370,080				
P1	547,697	298,654	-105,356	-57,892,629,532				
S4	495,954	304,333	3,166	1570,222,024				
S3	494,321	301,830	-1,603	-782,396,563				
X17	493,880	301,750	10,767	6317,713,630				
S13	488,651	312,587	8,171	3992,849,031				
S12	481,145	310,901	-3,006	-1,476,381,870				
P10	503,142	308,581	0,495	249,055,290				
P12	505,532	311,396	76,850	38749,027,800				
P8	513,752	386,231	76,857	39485,437,464				
U37	511,631	388,253	3,751	1918,762,781				
U32	522,511	389,982	-0,518	-270,660,698				
U33	519,856	397,735	-78,218	-41189,874,408				
U10	511,522	310,764	-78,285	-40554,436,070				
P8	513,427	308,450	-5,256	-2898,672,312				
P4	540,174	305,508	-1,063	-574,204,862				
P5	542,515	307,387	94,283	51149,941,745				
P3	552,644	398,781	94,225	52072,860,900				
P6	549,081	401,812	3,875	2182,586,875				
X5	551,473	403,766	3,106	1712,323,665				
X4	552,925	404,717	1,865	1031,205,125				
X3	554,674	405,631	2,947	1634,624,278				
X3-1	553,705	407,664	6,039	3343,824,485				
X2	559,931	411,570	4,050	2267,720,550				
合 計								-2971,641,046
面 積								1495,820,629.0
面 積								1485.82 m ²

座標リスト

点 名	X座標	Y座標	備 考
T94	576,348	385,292	境界線
T99	570,882	416,210	境界線

測量年月日 平成23年5月29日
 測量家 任意署名

凡 例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石 杭	①	金属杭	②	刻 印
②	コンクリート杭	③	金属プレート	④	計算点

作成

申請

縮尺 1/1000

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成28年7月13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7年10月24日 さいたま地方方法務局上尾出張所

登記官

(7枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地積測量図

地番 64-1-80ないし-142

土地の所在 上尾市大字領家字丸山

地番	⑥ 64-83	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
地番	⑥ 64-83	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K36	576.189	412.201	0.177	101.985453		
X1	676.169	412.019	-0.831	-305.945739		
X2	559.931	411.670	-4.355	-2438.498505		
X3-1	553.705	407.664	-6.039	-3343.824495		
X3	554.674	405.631	-2.947	-1634.624278		
X4	652.925	404.717	-1.865	-1031.205125		
X5	551.473	404.766	-9.236	-5093.404628		
X6	542.274	396.481	-11.711	-6350.570814		
X7	530.593	392.055	-5.498	-2817.305807		
U32	522.511	389.982	-4.367	-2281.805937		
U38	507.940	387.668	-2.215	-1125.087100		
U39	500.792	381.767	2.862	1433.266704		
U40	483.585	380.550	2.706	1308.589128		
U41	482.782	380.473	3.658	-1780.500016		
U42	478.289	386.862	-24.069	-11536.838458		
X13	477.876	366.404	-43.958	-21006.429250		
X14	478.570	342.904	-36.312	-16334.973840		
X15	478.874	328.092	-29.291	-14055.989334		
X16	488.117	313.613	-25.362	-12379.623364		
X17	493.890	305.730	-14.537	-7179.678930		
K63	495.623	299.076	-0.938	-463.903128		
K62	491.938	301.784	2.843	1300.178919		
K61	491.783	301.719	10.918	5369.286794		
K5	485.964	312.712	25.651	12465.462564		
K2	477.564	327.370	30.258	14450.131512		
K6	476.277	342.970	39.072	18608.094844		
K9	475.622	366.442	45.562	21670.289564		
K11	477.124	388.532	25.951	12391.844924		
K12	480.691	382.393	4.226	2031.400165		
K18	483.609	382.768	-2.443	-1181.456787		
K20	500.992	388.950	-2.898	-1451.874816		
K21	507.879	389.860	2.121	1077.211959		
K22	522.025	392.071	4.277	2232.700925		
K26	530.067	384.137	5.342	2831.617814		
K27	541.128	387.413	11.330	6130.980240		
K28	550.148	405.467	14.429	7938.099921		
K34	559.869	411.842	6.734	3770.157849		
合計				395.33 m ²		

地番	③ 64-84	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
地番	③ 64-84	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P3	562.644	399.791	-2.891	-1597.693804		
B38	552.527	388.721	1.109	612.752443		
B37	548.291	400.900	2.891	1685.106281		
P6	549.083	401.612	-1.109	-608.930329		
合計				-8.762309		
合計				4.3814546		
合計				4.38 m ²		

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	①	金属板	②	列印
②	コンクリート	③	金属杭	③	計算点
③	フェンス	④	金属杭		

地番	⑥ 64-85	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
地番	⑥ 64-85	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P5	542.515	307.387	-2.208	-1108.415635		
P4	540.174	305.508	-1.782	-962.690098		
B27	539.294	305.605	2.209	1191.300448		
A116	539.556	307.717	1.782	961.435332		
合計				-8.269925		
合計				4.134625		
合計				4.13 m ²		

地番	⑥ 64-86	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
地番	⑥ 64-86	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P12	505.532	311.398	-2.201	-1112.675932		
P10	503.142	309.581	-1.724	-867.416808		
A114	502.319	309.672	2.201	105.604119		
A113	502.551	311.783	1.724	96.397924		
合計				-8.000997		
合計				4.0453466		
合計				4.04 m ²		

地番	⑥ 64-87	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
地番	⑥ 64-87	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P9	513.752	386.231	-2.842	-1460.083184		
B40	513.662	385.581	-0.568	-286.623396		
A112	511.272	385.673	2.842	1453.035024		
U37	511.531	386.253	0.558	285.424298		
合計				-8.237256		
合計				4.1166290		
合計				4.11 m ²		

地番	⑦ 64-88	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
地番	⑦ 64-88	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
A1	575.204	403.248	-7.016	-4036.631264		
B1	559.254	405.003	6.440	3601.695760		
P2	559.768	409.589	6.711	3756.603048		
S7	561.984	411.714	2.330	1309.422720		
X11	576.169	412.019	-B.486	-4877.270585		
合計				-245.280321		
合計				122.6401605		
合計				122.64 m ²		

申請 相R 1/

作成者

登記年月日：平成23年7月13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。
令和7年10月24日 さいたま地方務局上尾出張所

登記官

(8 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地積測量図

地番 64-1-83ないし-142

土地の所在 上尾市大字領家字丸山

3/8

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{nt+1} -Y _{nt-1}	X _{nt} ・(Y _{nt+1} -Y _{nt-1})
64-89	A1	575.204	403.249	-9.351	-5378.732804
	A2	574.369	395.652	-5.842	-3355.463698
	B2	558.422	397.407	9.351	5221.804122
	B1	568.254	405.003	5.842	3277.161868
			合計		-245.230312
			合計面積		122.6151660
			合計地積		122.61 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{nt+1} -Y _{nt-1}	X _{nt} ・(Y _{nt+1} -Y _{nt-1})
64-90	A2	573.369	395.652	-9.351	-5370.924519
	A3	573.534	388.056	-5.843	-3361.158162
	B3	557.589	389.809	9.351	5214.014739
	B2	568.422	397.407	5.843	3282.859746
			合計		-245.209166
			合計面積		122.6045980
			合計地積		122.60 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{nt+1} -Y _{nt-1}	X _{nt} ・(Y _{nt+1} -Y _{nt-1})
64-91	A3	573.534	388.056	-9.349	-5361.868366
	A4	572.698	380.460	-5.843	-3346.274414
	B4	556.756	382.213	9.349	5205.111844
	B3	557.589	389.809	5.843	3257.982527
			合計		-245.139408
			合計面積		122.5697045
			合計地積		122.56 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{nt+1} -Y _{nt-1}	X _{nt} ・(Y _{nt+1} -Y _{nt-1})
64-92	A4	572.698	380.460	-9.350	-5354.726300
	A5	571.863	372.863	-5.843	-3341.395503
	B5	555.924	374.617	9.350	5187.889400
	B4	556.756	382.213	5.843	3253.125308
			合計		-245.107101
			合計面積		122.5585505
			合計地積		122.55 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{nt+1} -Y _{nt-1}	X _{nt} ・(Y _{nt+1} -Y _{nt-1})
64-93	A5	571.863	372.863	-9.350	-5346.918050
	A6	571.027	365.267	-5.843	-3336.610761
	B6	555.091	367.020	9.350	5190.108850
	B5	555.924	374.617	5.843	3248.263932
			合計		-245.065029
			合計面積		122.5325145
			合計地積		122.53 m ²

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	○	金属板	○	刻印
②	コンクリート杭	○	金属杭	○	計算点
③	鉄釘	○			

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{nt+1} -Y _{nt-1}	X _{nt} ・(Y _{nt+1} -Y _{nt-1})
64-94	A6	571.027	365.267	-9.349	-5338.531423
	A7	570.192	357.671	-5.844	-3332.202048
	B7	554.268	359.423	9.349	5181.766042
	B6	555.091	367.020	5.844	3243.951804
			合計		-245.023625
			合計面積		122.5118125
			合計地積		122.51 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{nt+1} -Y _{nt-1}	X _{nt} ・(Y _{nt+1} -Y _{nt-1})
64-95	A7	570.192	357.671	-9.348	-5330.154816
	A8	569.357	350.075	-5.844	-3327.322308
	B8	553.425	351.827	9.348	5173.416900
	B7	554.268	359.423	5.844	3238.083752
			合計		-244.976472
			合計面積		122.4882360
			合計地積		122.48 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{nt+1} -Y _{nt-1}	X _{nt} ・(Y _{nt+1} -Y _{nt-1})
64-96	A8	568.357	350.075	-9.348	-5322.349238
	A9	568.521	342.479	-5.845	-3323.055246
	B9	552.593	344.230	9.348	5165.638364
	B8	553.425	351.827	5.845	3234.769125
			合計		-244.945982
			合計面積		122.4729660
			合計地積		122.47 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{nt+1} -Y _{nt-1}	X _{nt} ・(Y _{nt+1} -Y _{nt-1})
64-97	A9	568.521	342.479	-9.347	-5313.965787
	A10	567.686	334.883	-5.845	-3318.124670
	B10	551.780	336.634	9.347	5157.300720
	B9	552.593	344.230	5.845	3229.908085
			合計		-244.893682
			合計面積		122.4419260
			合計地積		122.44 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{nt+1} -Y _{nt-1}	X _{nt} ・(Y _{nt+1} -Y _{nt-1})
64-98	A10	567.686	334.883	-9.347	-5306.161042
	A11	566.850	327.287	-5.845	-3313.298250
	B11	550.927	329.038	9.347	5149.514669
	B10	551.780	336.634	5.845	3226.037200
			合計		-244.847453
			合計面積		122.4237115
			合計地積		122.42 m ²

申請

縮尺 1/

作成

登記年月日：平成23年7月13日

令和7年10月24日
さいたま地方支務局上尾出張所
登記簿

(9枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地積測量図

地番 64-1-80211-142

土地の所在 上尾市大字領家字丸山

(4/8)

地番 64-1-99

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
A11	566.850	327.287	-9.347	-5298.346950	
A12	566.015	319.691	-5.845	-3308.375675	
B12	550.085	321.442	9.347	5141.737965	
B11	550.927	329.038	9.845	5420.168315	
合計				-244.798345	
合計面積				122.391725	
合計地積				122.39 m ²	

地番 64-1-00

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
A12	566.015	319.691	-9.347	-5290.542205	
A13	565.180	312.095	-5.845	-3303.477100	
B13	549.262	313.846	9.347	5133.951914	
B12	550.085	321.442	9.845	5421.305275	
合計				-244.782116	
合計面積				122.3810580	
合計地積				122.38 m ²	

地番 64-1-01

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
A13	565.180	312.095	-9.347	-5282.737460	
A14	564.344	304.499	-5.845	-3298.590680	
B14	548.430	306.250	9.347	5126.175210	
B13	548.282	313.846	9.845	5410.436390	
合計				-244.716640	
合計面積				122.3582700	
合計地積				122.35 m ²	

地番 64-1-02

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
A14	564.344	304.499	-9.346	-5274.359024	
A15	563.508	296.904	-5.845	-3283.710105	
P1	547.597	298.564	9.346	5117.841562	
B14	548.430	306.250	9.845	5405.573350	
合計				-244.654217	
合計面積				122.3271085	
合計地積				122.32 m ²	

地番 64-1-03

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
B17	550.264	378.079	-9.067	-4988.243688	
B18	548.470	370.836	-5.418	-2977.028460	
A58	532.883	372.661	9.067	4831.650161	
A56	533.690	379.903	6.418	3451.478240	
合計				-243.143747	
合計面積				121.5718736	
合計地積				121.57 m ²	

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	⑤	境界線の種別
②	コンクリート杭	⑥	金風杭
③	メッシュ杭	⑦	金風杭
④	金風杭	⑧	計算点

地番 64-1-04

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
B18	548.470	370.836	-9.067	-4992.044490	
B19	548.676	363.584	-5.418	-2972.726568	
A50	532.087	365.418	9.067	4824.432829	
A58	532.883	372.661	6.418	3443.178135	
合計				-243.178135	
合計面積				121.5890676	
合計地積				121.58 m ²	

地番 64-1-05

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
B19	548.676	363.584	-9.067	-4974.845282	
B20	547.882	356.331	-5.418	-2968.424676	
A51	531.290	358.176	9.067	4817.206430	
A50	532.087	365.418	5.418	2882.847396	
合計				-243.218172	
合計面積				121.6080960	
合計地積				121.60 m ²	

地番 64-1-06

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
B20	547.882	356.331	-9.067	-4967.646084	
B21	547.088	349.109	-5.417	-2963.675666	
A53	530.494	350.934	9.067	4809.988098	
A51	531.290	358.176	5.417	2877.997930	
合計				-243.234762	
合計面積				121.6179810	
合計地積				121.61 m ²	

地番 64-1-07

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
B21	547.088	349.109	-9.068	-4960.983984	
B22	546.294	341.886	-5.417	-2959.274588	
A55	529.697	343.692	9.068	4803.292368	
A53	530.494	350.934	5.417	2873.686998	
合計				-243.290188	
合計面積				121.6450940	
合計地積				121.64 m ²	

地番 64-1-08

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
B22	546.294	341.886	-9.068	-4953.793992	
B23	545.501	334.663	-5.417	-2954.078917	
A57	528.901	336.469	9.068	4796.074268	
A56	529.697	343.692	5.417	2869.368649	
合計				-243.328992	
合計面積				121.6649860	
合計地積				121.66 m ²	

申請人

作成

登記年月日：平成23年7月13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7年10月24日 さいたま地方裁判所上尾出張所 書記官

(10枚目)

地積測量図

地番 64-1-83ないし-142

土地の所在 上尾市大字領家字丸山

578

地番	64-109			
点名	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
B23	545.601	334.624	-9.068	-4948.603068
B24	544.707	327.351	-6.417	-3500.677819
A69	528.104	326.207	9.068	4788.847072
A67	528.901	338.448	6.417	2865.956717
合計				-243.377098
合計			面積	121.68 m ²

地番	64-110			
点名	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
B24	544.707	327.351	-9.068	-4939.647783
B25	543.913	320.138	-5.416	-2945.832808
A71	527.308	321.965	9.068	4782.156252
A69	528.104	329.207	6.416	2860.211264
合計				-243.413075
合計			面積	121.7068375

地番	64-111			
点名	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
B25	543.913	320.138	-9.068	-4932.746997
B26	543.119	312.896	-5.415	-2940.989365
A73	526.611	314.723	9.068	4774.928258
A71	527.308	321.965	6.415	2855.972820
合計				-243.436303
合計			面積	121.7176515

地番	64-112			
点名	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
B26	543.119	312.896	-7.396	-3984.320494
P5	542.615	307.957	-5.178	-2809.665185
A-1-16	539.576	307.717	-1.782	-961.435332
B27	539.294	305.605	-0.614	-331.126516
B16	526.673	307.103	9.118	4793.086414
A73	526.511	314.723	6.783	3050.078223
合計				-243.409390
合計			面積	121.7016900

地番	64-113			
点名	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
A72	526.605	315.575	-10.057	-5266.064485
B16	525.673	307.103	-7.125	-3745.420125
P8	513.427	308.450	3.651	1879.952347
U10	511.502	310.764	8.710	4455.182420
B36	512.204	317.160	4.811	2454.213444
合計				-242.434498
合計			面積	121.2172495

地番	64-114			
点名	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
A70	527.520	323.893	-9.902	-5223.503040
B36	526.605	315.575	-8.733	-4545.631465
B35	512.204	310.764	9.902	5071.844008
B35	513.119	325.477	6.733	3454.823494
合計				-242.467003
合計			面積	121.235016

地番	64-115			
点名	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
A68	528.434	332.210	-9.901	-5232.025934
A70	527.520	323.893	-8.733	-4561.792160
B35	513.118	325.477	9.901	5080.891318
B34	514.031	333.784	6.733	3450.870723
合計				-242.466159
合計			面積	121.2325795

地番	64-116			
点名	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
A66	529.349	340.527	-9.901	-5241.084448
A68	528.434	332.210	-8.733	-4567.946122
B34	514.031	333.784	9.901	5089.420931
B33	514.945	342.111	6.733	3467.124685
合計				-242.488956
合計			面積	121.2424775

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	右折	①	金属杭	②	刻印
②	コンクリート杭	③	金属杭	④	計算点

作成者

申請

縮尺 1/

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成23年7月13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。
令和7年10月24日 さいたま地方法務局上尾出張所

登記簿

(11枚目)

地積測量図

地番 64-1-89ないし-142

土地の所在 上尾市大字領家字丸山

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
64-1-117	A64	530.264	348.944	-9.901	-5280.143864
	A66	528.349	340.927	-6.733	-3564.106817
	B33	514.945	342.111	9.901	5098.470445
	B32	515.858	350.428	6.733	3473.271914
	合計				-242.608322
	合計面積				121.25 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
64-1-118	A62	531.179	357.161	-9.901	-5256.203278
	A64	530.264	348.944	-6.733	-3570.267512
	B32	515.858	350.428	9.901	5107.510058
	B31	516.772	358.745	6.733	3478.426876
	合計				-242.534857
	合計面積				121.2674286 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
64-1-119	A59	532.093	365.478	-9.902	-5268.784886
	A62	531.179	357.161	-6.733	-3576.482207
	B31	516.772	358.745	9.902	5117.076344
	B30	517.686	367.063	6.733	3486.579638
	合計				-242.656911
	合計面積				121.2784556 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
64-1-120	A57	533.008	373.795	-8.903	-5278.378234
	A59	532.093	365.478	-6.732	-3582.060076
	B30	517.686	367.063	9.903	5126.644468
	B29	518.599	375.381	6.732	3491.208468
	合計				-242.575374
	合計面積				121.2876870 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
64-1-121	A55	533.923	382.113	-8.903	-5287.439469
	A57	533.008	373.795	-6.732	-3588.206856
	B29	518.599	375.381	9.903	5136.686897
	B28	519.513	383.698	6.732	3497.351516
	合計				-242.601912
	合計面積				121.3009560 m ²

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑤	石	⑤	金屈ね	⑤
⑥	コンクリート杭	⑥	金属杭	⑥
⑦	ガラスブロック	⑦	金属プレート	⑦

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
64-1-22	B16	535.164	393.396	-8.942	-5320.600488
	A55	533.923	382.113	-9.698	-5177.985254
	B28	519.513	383.698	5.822	2920.702068
	U33	519.956	387.735	6.284	3267.403604
	合計				2257.247520
	合計面積				181.444502 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
64-1-23	U37	511.531	366.283	-2.015	-1030.734985
	A112	511.272	356.573	-2.842	-1463.036024
	B40	513.962	385.411	-12.488	-6404.337816
	B41	513.321	373.205	-11.229	-5752.662506
	合計				7307.804396
	合計面積				6919.448320 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
64-1-24	B41	512.321	373.205	-8.685	-4449.507885
	B42	511.584	368.490	-4.743	-2426.442912
	A107	493.684	368.462	8.685	4287.471640
	A109	494.402	375.175	4.743	2344.946698
	合計				-243.630271
	合計面積				121.761355 m ²

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
64-1-25	B42	511.584	368.490	-8.685	-4443.107040
	B43	510.846	369.777	-4.742	-2422.431732
	A105	492.925	361.745	8.685	4291.053625
	A107	493.664	368.462	4.742	2340.964688
	合計				-243.530459
	合計面積				121.7652295 m ²

申請

1/

作成

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成29年7月13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7年10月24日 さいたま市地方事務局上尾出張所 登記官

登記官

(13枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M15956

(8/8)

地積測量図

地番 64-1-83201C-142

土地の所在 上尾市文字領家字丸山

8/8

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ²	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²
64-1-135	A102	491.538	349.129	-11.056	-5434.444128	-4078.939996
	A99	490.481	339.524	-8.316	-4078.939996	-69.0721
	A20	478.754	340.813	3.390	1618.188520	11.4961
	A14	478.570	342.904	9.767	4674.193190	95.3949
	A21	478.343	350.590	6.229	2877.686175	38.8052
合計		合計		合計	合計	合計
				121.60	121.60	121.60

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ²	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²
64-1-136	A104	492.495	357.833	-10.289	-5087.281055	-207.1216
	A102	491.538	349.129	-7.253	-3565.125114	52.5061
	A21	478.343	350.590	10.289	4821.671127	106.7561
	A22	478.082	356.418	7.253	3467.528746	52.5061
	合計		合計		合計	合計
				121.60	121.60	121.60

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ²	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²
64-1-137	A105	493.378	365.862	-9.725	-4798.101050	-192.7506
	A104	492.495	357.833	-6.444	-3173.637780	41.5331
	A22	478.082	356.418	8.571	4097.640822	73.4626
	X13	477.875	366.404	8.140	3889.902500	66.2560
	A23	477.964	367.558	-0.542	-258.051068	0.2937
合計		合計		合計	合計	合計
				121.62	121.62	121.62

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ²	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²
64-1-138	A106	494.226	373.573	-9.442	-4666.481892	-178.1984
	A105	493.378	365.862	-6.015	-2967.688670	36.1802
	A23	477.964	367.558	9.442	4512.841668	89.1517
	A24	478.488	375.304	6.015	2878.105320	36.1802
合計		合計		合計	合計	合計
				121.60	121.60	121.60

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ²	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²
64-1-139	A110	495.057	381.134	-9.325	-4616.801584	-173.5606
	A108	494.226	373.573	-5.830	-2881.337580	33.9889
	A24	478.488	375.304	9.325	4462.379068	86.9556
	A25	479.010	382.989	6.830	2292.629300	46.8489
	合計		合計		合計	合計
				121.61	121.61	121.61

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ²	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²
64-1-140	B99	495.874	388.563	-9.416	-4669.149584	-176.8653
	A110	495.057	381.134	-5.664	-2804.002848	32.0789
	A25	479.010	382.989	5.728	2743.769280	32.8288
	U42	478.282	398.862	7.574	2630.081868	57.3648
	U41	482.782	440.473	3.688	1780.500016	13.5915
U40	483.988	390.560	-1.910	-923.653080	0.3648	
合計		合計		合計	合計	合計
				121.22	121.22	121.22

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ²	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²
64-1-141	B50	504.920	387.721	-13.585	-8869.338200	-233.1706
	A111	503.431	374.182	-12.546	-6316.045326	-156.9172
	A109	494.402	375.175	14.381	7109.991682	206.8276
	B39	496.874	386.583	12.582	3244.045408	158.1267
	U39	500.792	387.767	-0.842	-421.668664	0.7089
合計		合計		合計	合計	合計
				121.50	121.50	121.50

地番	点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ²	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²
64-1-142	B38	552.227	398.721	-22.821	-12806.218667	-520.9684
	B17	550.264	378.079	-18.819	-10354.867952	-354.1481
	A56	533.680	372.903	15.317	8174.376560	234.7165
	B15	536.164	393.396	15.579	2868.784792	242.6568
	B37	548.291	400.900	3.440	1776.462840	11.8336
合計		合計		合計	合計	合計
				303.61	303.61	303.61

合計面積 8779.4049315㎡

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	◎	金属杭	◎	刻印
②	コンクリート	◎	金属杭	◎	計測点
③	鉄釘	◎	金属杭	◎	計測点

作成

申請

縮尺 1/

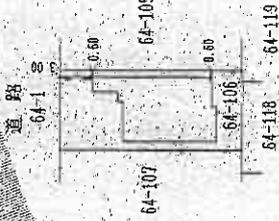
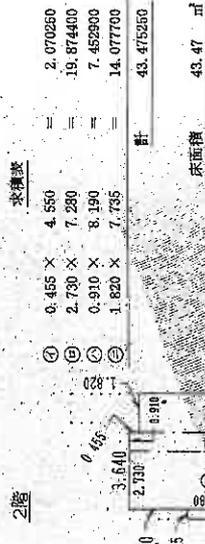
登記年月日：平成25年7月11日

建物図面図

家屋番号 64-106

建物の所在 上尾市大字須家字丸山64番地106

各階平面図



距離単位：m

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

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7年10月24日

さいたま地方支務局上尾出張所

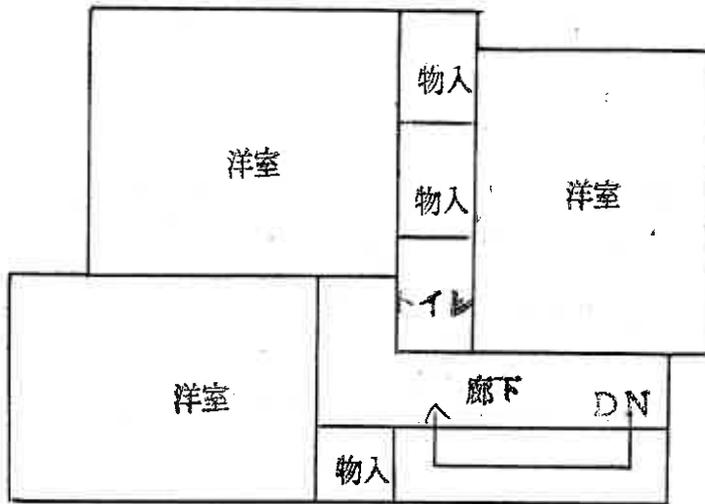
登記官

(14枚目)

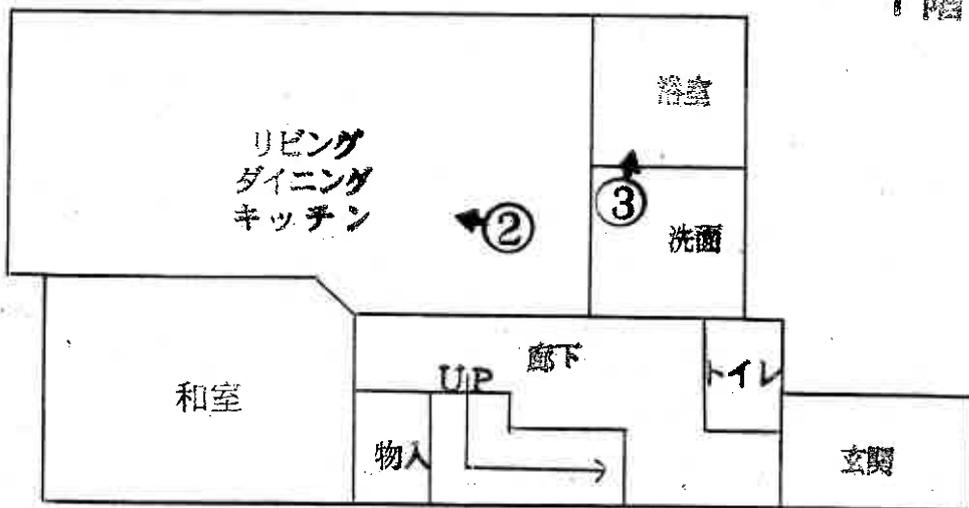
(埼玉土地家屋調査士会所属)

建物見取図 (○は写真撮影位置を示す。)

2階



1階



(15枚目)



①



②



③

(16枚目)

令和7年(ケ)第309号
令和8年1月28日 現地調査
令和8年2月2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 上尾市大字領家字丸山
地 番 64番106
地 目 宅地
地 積 121.61平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 上尾市大字領家字丸山 64番地106
家屋 番号 64番106
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 54.03平方メートル
2階 43.47平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

第1 評価額

一括価格	
金9,590,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金2,720,000円
物件2 (建物)	金6,870,000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 地 番 地 目 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		

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	JR高崎線「北上尾」駅の南西方約2,800m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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 工業地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	121.61㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北約6m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：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	目的土地は公共下水道の整備されていない地域に存する。	

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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成24年10月4日新築 経過年数：約13年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	構造：木造 屋根：かわらぶき 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、畳、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	普通
建物の利用状況	空き家の状態である。
特記事項	特になし

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	71,100	1.00	121.61	0.90	7,780,000

※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-14

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
 $112,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/106.0 \times 100/150 \approx 71,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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、環境条件(公共下水道の有無を含む)等が優る。

イ 個別格差：特になし

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	97.50	0.38	5,930,000

ウ 現価率：

経過年数約13年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-20%

(計算式) $12 / (13 + 12) \times (1 - 0.2)$

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	7,780,000	0.50	法定地上権	3,890,000

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	7,780,000	-3,890,000		1.0	0.7	2,720,000
2	5,930,000	+3,890,000	1.0	1.0	0.7	6,870,000
一括価格 (合計)						9,590,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

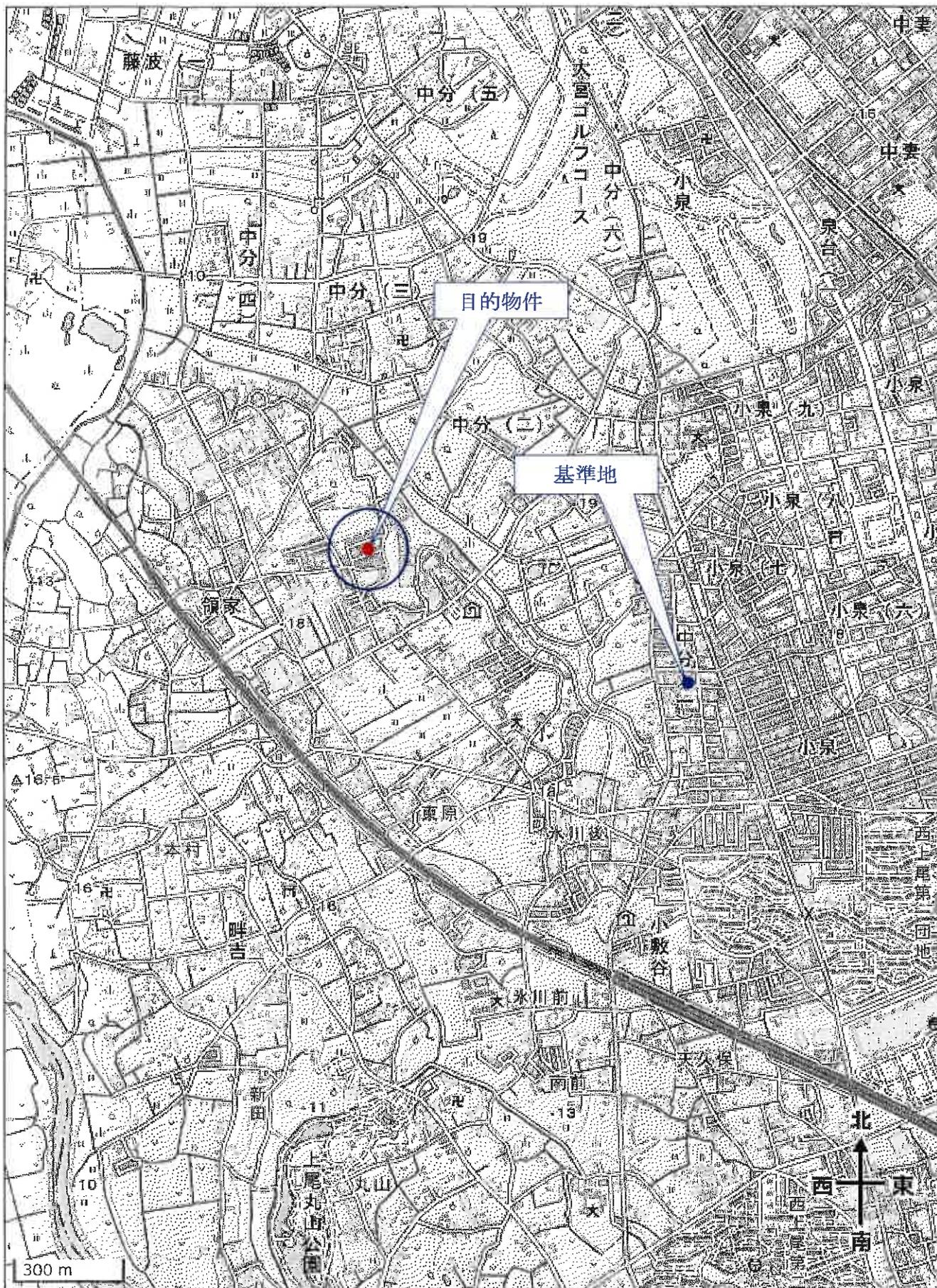
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

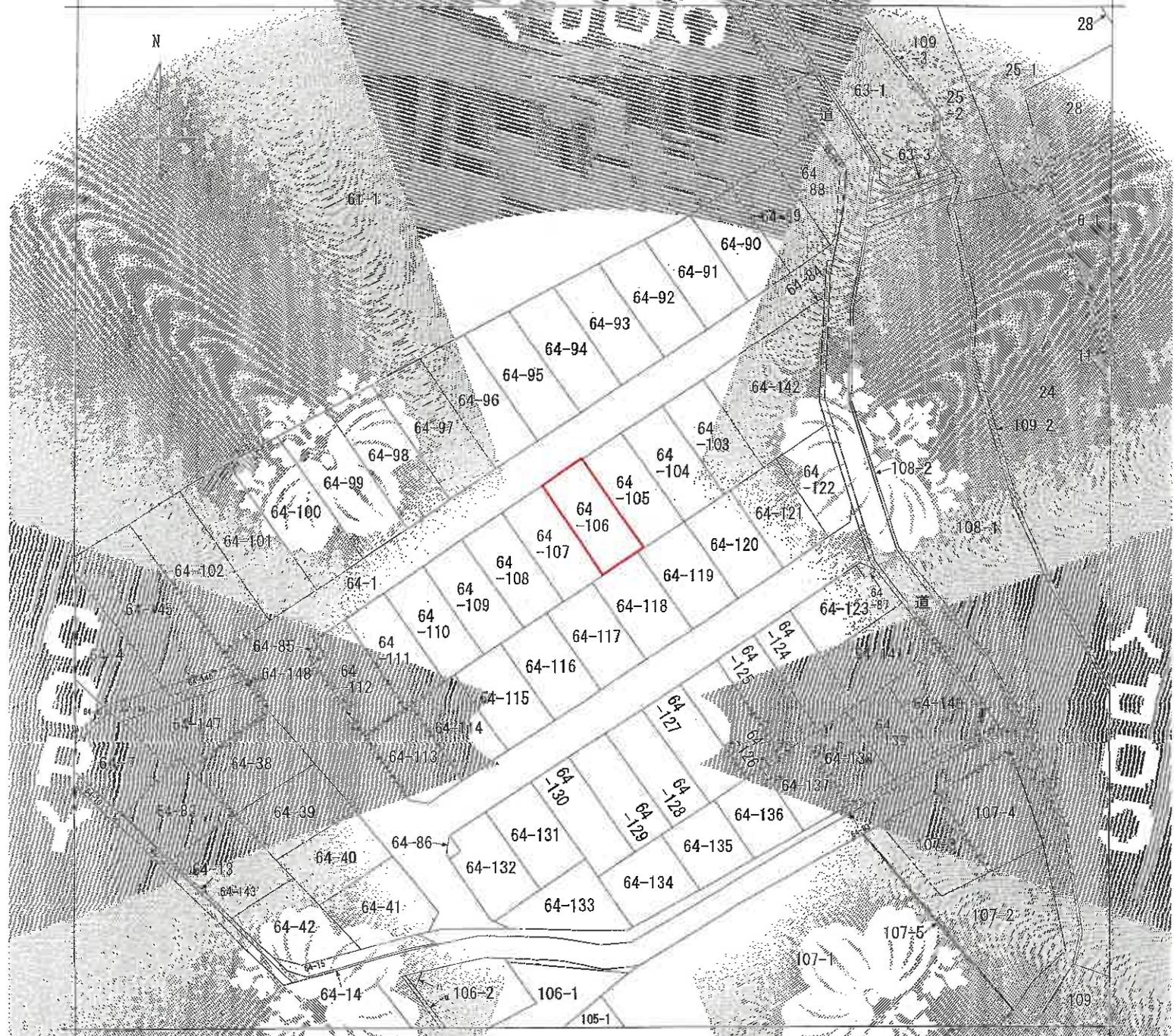
第6 参考価格資料

基準地価格（上尾-14）
所在：上尾市中分1丁目17番14
価格：112,000円/㎡
位置：JR高崎線「上尾」駅約3,300m(道路距離)
価格時点：令和7年7月1日
地積：177㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：南6.0m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100%）
地域の概要：中規模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





(注) 地図に準ずる図面時、土地の位置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おる図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地
区
区
画
界
由
大字領家

部 類	所 在	〒170-0001 東京都大塚区大字領家		地 番	64番106
計 画 尺 寸	積 込 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 割 地 図 に 準 ず る 図 面	種 類	国土台帳地居地居
作 成 年 月 日		備 考 欄 (原 図)		備 考 欄	

これは地図に準ずる図面に記録された内容を示した書面である。

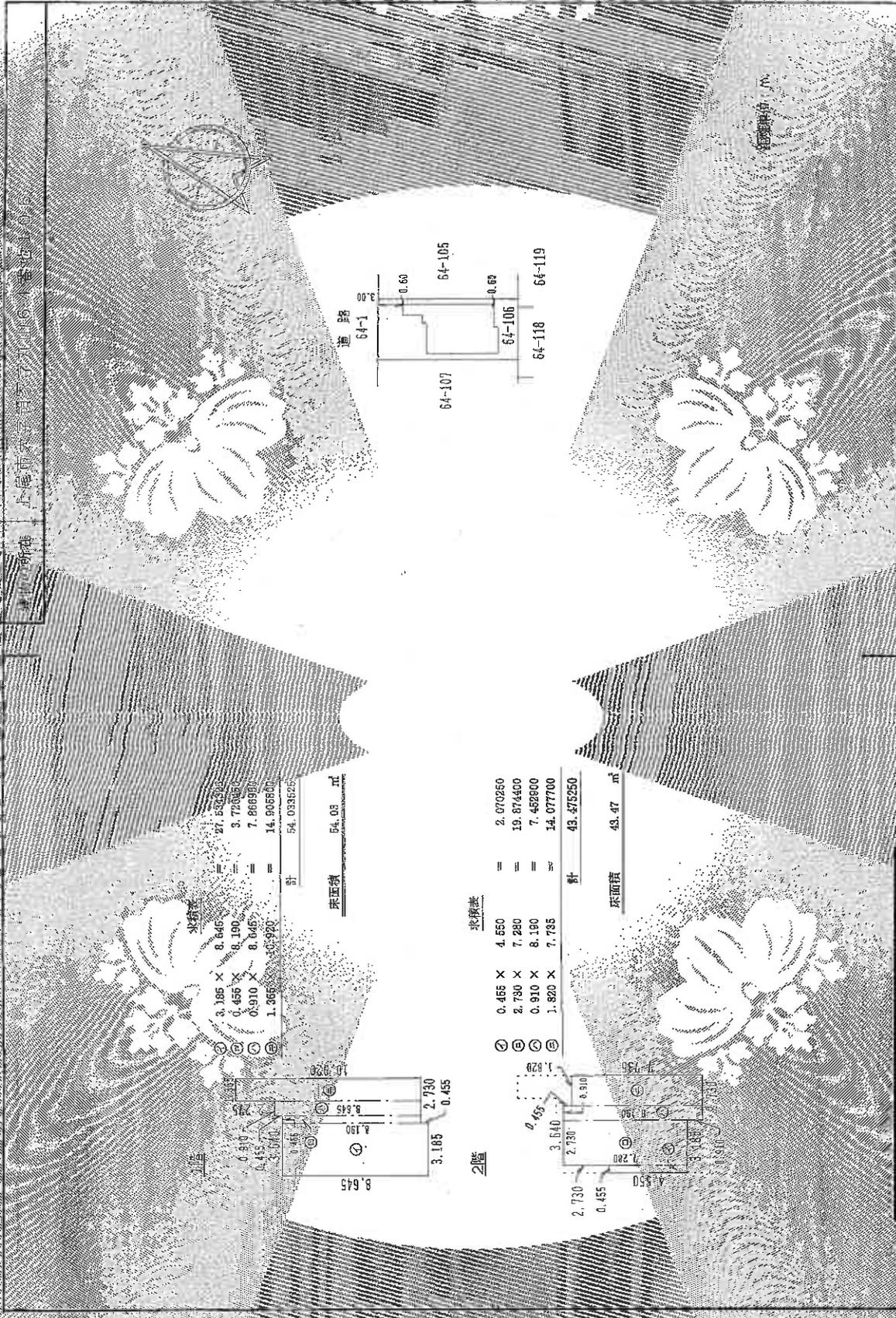
令和7年10月24日
さいたま地方裁判所大塚支部
登記部

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成25年10月10日

建物図面
各階平面図

64-106
建設新築 上巻市字月宮町116番地106



床面積 54.03 ㎡

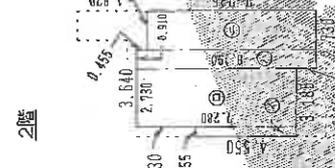
床面積	54.03 ㎡
計	54.033225

床面積 54.03 ㎡

床面積	54.03 ㎡
計	54.033225

床面積 43.47 ㎡

床面積	43.47 ㎡
計	43.475250



これは図面に記載された内容に基づいた登記簿
令和7年10月24日

申請人
[Redacted]

申請人
[Redacted]

作成者
[Redacted]