令和　８年（ケ）第　　７１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０日
さいたま地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　阿　南　友　子

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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００分 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１２月１４日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月１８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１１月１０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）
1～7	21,521,000 17,216,800	一括	4,304,200	125,057	28,167
1	4,990,000				
2	60,000				
3	60,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	1,000				
7	16,390,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番５１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５３．０１平方メートル

　　所有者　**A**

２　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１２６平方メートル

　　共有者　**A**　持分９分の１

３　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１３８平方メートル

　　共有者　**A**　持分９分の１

４　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番７

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２４平方メートル

　　共有者　**A**　持分９分の１

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

５　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番４４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２６平方メートル

　　共有者　**A**　持分９分の１

６　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番４５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３．２０平方メートル

　　共有者　**A**　持分９分の１

７　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地　２６１番地５１

　　家屋　番号　　２６１番５１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５３．８２平方メートル
　　２階　　４７．６１平方メートル

　　所有者　**A**

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　７日
さいたま地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　阿　南　友　子

1　不動産の表示

【物件番号１～７】

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３，４】

地役権（昭和５２年２月４日受付第３３９０号）

範　囲　全部

要役地　岩槻市大字黒谷字久保１５１１番

設定日　昭和５１年１２月１５日

目　的　送電線路の設置及びその保全のための土地立入
送電線路の最下垂時における電線から４・８ｍの範囲内における建造物の築造禁止
爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止
送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号６】

ごみ集積場として使用されている。

【物件番号７】

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６】

本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番５１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５３．０１平方メートル

　　所有者　**A**

２　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１２６平方メートル

　　共有者　**A**　持分９分の１

３　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１３８平方メートル

　　共有者　**A**　持分９分の１

４　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番７

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２４平方メートル

　　共有者　**A**　持分９分の１

令和　8年（ケ）第　　71号

物　件　目　録

5　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番４４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２６平方メートル

　　共有者　A　持分９分の１

6　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番４５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３．２０平方メートル

　　共有者　A　持分９分の１

7　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地　２６１番地５１

　　家屋　番号　　２６１番５１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５３．８２平方メートル
　　２階　　４７．６１平方メートル

　　所有者　A

令和８年(ケ)第７１号
令和８年５月８日受理
令和８年９月２９日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官　　河　内　　剛

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番５１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５３．０１平方メートル

　　所有者　　Ａ

２　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１２６平方メートル

　　共有者　　Ａ　　持分９分の１

３　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１３８平方メートル

　　共有者　　Ａ　　持分９分の１

４　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番７

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２４平方メートル

　　共有者　　Ａ　　持分９分の１

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

５　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番４４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２６平方メートル

　　共有者　　Ａ　　持分９分の１

６　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番４５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３．２０平方メートル

　　共有者　　Ａ　　持分９分の１

７　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地　２６１番地５１

　　家屋　番号　　２６１番５１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５３．８２平方メートル
　　２階　　４７．６１平方メートル

　　所有者　　Ａ

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１～６
	現況地目	■宅地（物件１）　■雑種地（物件６）　■公衆用道路（物件２～５）
	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 上記の者が物件１の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７
	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　種　類： □ある　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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　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

その他の事項

■物件１～６関係

１　物件２～６の各土地は、債務者兼所有者が各９分の１の持分を有する共有土地であり、物件２～５の各土地は公衆用道路として、物件６土地はごみ集積場として使用されている。

２　物件１土地上の北西側に電柱が存在する。

３　物件１土地上の北西側にスチール製簡易物置（動産）１個が存在する。

４　地番２６１番６及び地番２６１番４０の各土地は、上尾市所有であり、現況は公衆用道路となっている（いずれも登記上の地目は山林）。

５　物件３及び同４に、以下の地役権が設定されている。

順位番号　　１
登記の目的　地役権設定
受付年月日　昭和５２年２月４日
受付番号　　第３３９０号
原因　　昭和５１年１２月１５日設定
目的　　送電線路の設置及びその保全のための土地立入　等
範囲　　全部
要役地　　岩槻市大字黒谷字久保１５１１番

■物件７関係

１　建物内には家財等が多数置かれており、全ての箇所を確認することはできなかったが、目視できた範囲では目立った傷みは認められなかった。

２　１階の和室では小型犬１匹が飼育されていた。同和室及び隣接するリビングダイニングでは、ペット臭が感じられた。

３　債務者兼所有者の配偶者は、雨漏りその他の不具合はない旨陳述した。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者兼所有者の配偶者	1　私は、債務者兼所有者の配偶者です。この建物には、私たち夫婦と子供６人で住んでいます。 2　建物には、雨漏りや水漏れはありません。ほかにも不具合はありません。 3　小型犬１匹を飼育しています。

（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　各目的物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。 2　目的建物（物件７）の表札には債務者兼所有者の姓がローマ字で表示されていた。 3　現況調査時には、債務者兼所有者の配偶者が応対し、同人の陳述から債務者兼所有者が配偶者及び子らとともに目的建物を居宅として使用しているものと認めた。 以上の状況から、各目的物件の占有関係については３枚目のとおり認めた。 以上

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年６月 11 日(木) 16：30－16：45	上尾市役所	間取図受領
令和８年７月 24 日(金) 17：30－17：45	物件所在地	物件特定、占有確認、外観写真撮影、連絡票を投函
令和８年９月 28 日(月) 14：45－15：25	物件所在地	債務者兼所有者の配偶者立会いのもと物件調査、占有確認、内部調査実施、内部写真撮影（評価人同行）
令和８年９月 28 日(月)	執務室	接道について土地全部事項証明書を取得

（特記事項）

■　令和８年９月２８日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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　　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。



請求部分	所在	上尾市大字原市字弐番耕地				地番	261番1		
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8年3月11日

東京法務局

(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M98607　　登記官 [redacted]

(8 枚目) [redacted]

(1/1)

登記年月日：令和2年10月6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。
（さいたま地方法務局上尾出張所管轄）
令和8年3月11日　東京法務局

登記官

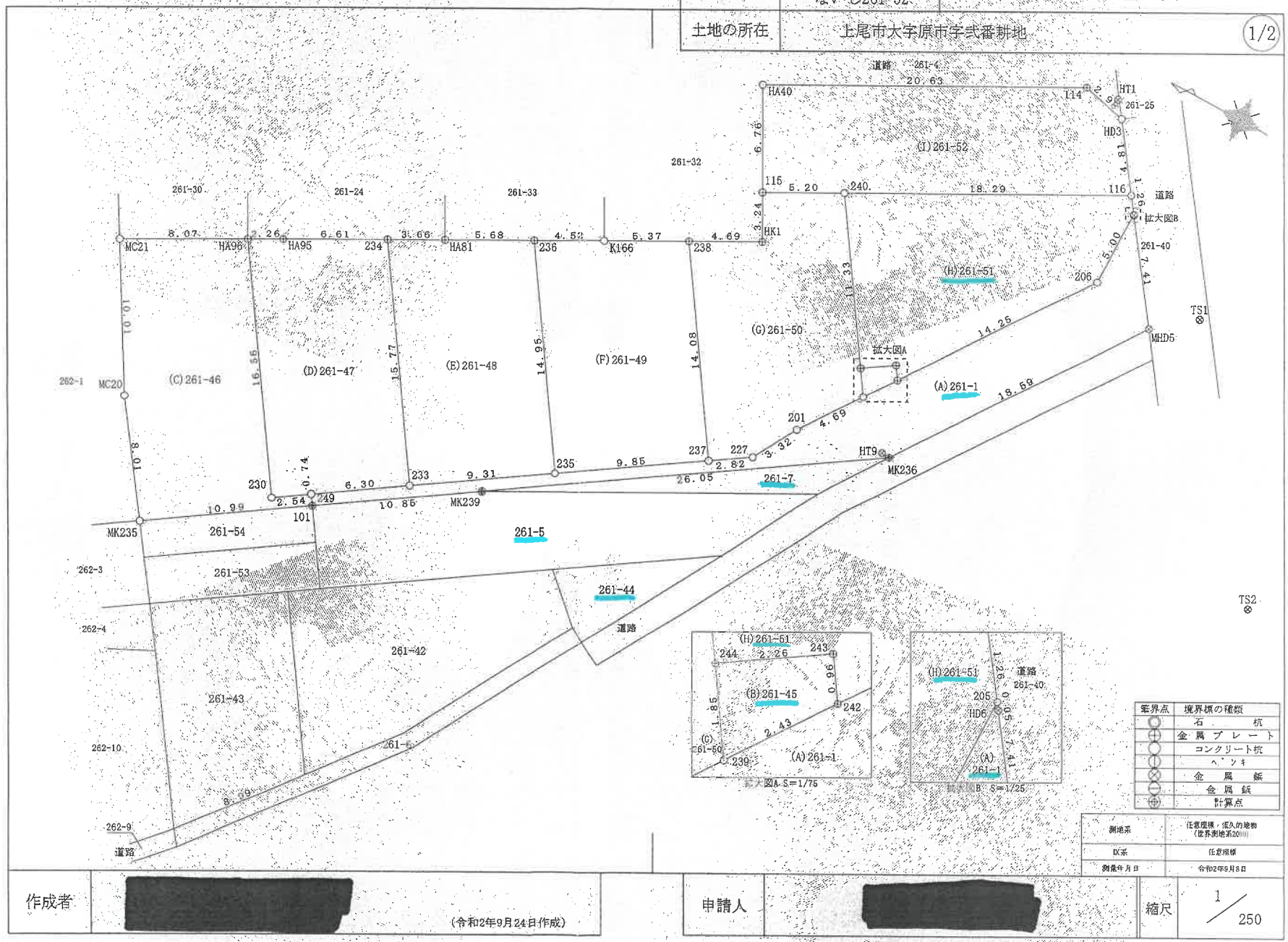
（9枚目）

[redacted]

[redacted]

（本図は原本を70%に縮小）

地番	261-1、261-45 ないし261-52	地積測量図
土地の所在	上尾市大字原市字弐番耕地	1/2



筆界点	境界標の種類
	石杭
	金属プレート
	コンクリート杭
	ヘソキ
	金属鋲
	金属鋲
	計算点

測地系	任意座標・恒久的地物 （世界測地系2000）
区系	任意座標
測量年月日	令和2年9月8日

作成者	[redacted] （令和2年9月24日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地図整理番号：M98606　(1/2)

登記年月日：令和2年10月6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。
（さいたま地方法務局上尾出張所管轄）
令和8年3月11日　東京法務局
登記官
（10枚目）
[redacted]

（本図は原本を70%に縮小）

地番	261-1、261-45ないし261-52
土地の所在	上尾市大字原市字弐番耕地

地積測量図

2/2

座標求積表

地番	(A)261-1		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
249	-4685.429	-18660.403	-91025.445834
101	-4685.836	-18661.030	177373.090150
MK239	-4694.934	-18655.118	577319.936746
MK236	-4716.783	-18640.921	608532.666048
MHD5	-4727.579	-18625.786	121011.731642
HD6	-4723.280	-18619.741	-80623.478530
205	-4723.249	-18619.697	-688.928789
206	-4723.243	-18624.699	-154547.752302
242	-4714.951	-18636.298	-180902.544686
239	-4713.536	-18638.277	-77292.934719
201	-4710.804	-18642.099	-81633.751521
227	-4709.157	-18644.985	-74934.194715
237	-4706.785	-18646.526	-198305.804010
235	-4698.522	-18651.896	-299754.620616
233	-4690.714	-18656.969	-244275.695117
		倍面積	252.473744
		面積	126.2368720
		地積	126.23 ㎡

地番	(B)261-45		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
244	-4712.524	-18636.720	-16530.770640
239	-4713.536	-18638.277	-5235.098279
242	-4714.951	-18636.298	16530.396326
243	-4714.423	-18635.485	-45228.322095
		倍面積	6.401870
		面積	3.2009350
		地積	3.20 ㎡

地番	(C)261-46		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
249	-4685.429	-18660.403	-47453.404829
230	-4683.293	-18661.791	-208265.587560
HA96	-4674.269	-18647.903	-301163.633450
MC21	-4667.43	-18651.701	-41108.349004
MC20	-4672.065	-18660.421	176826.149396
MK235	-4676.619	-18667.020	257063.532420
101	-4685.836	-18661.030	164403.674300
		倍面積	302.381273
		面積	151.1906365
		地積	151.19 ㎡

地番	(D)261-47		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
HA96	-4674.269	-18647.903	130945.574866
230	-4683.293	-18661.791	208265.587560
249	-4685.429	-18660.403	138478.850663
233	-4690.714	-18656.969	-61810.538297
234	-4682.116	-18643.738	-269271.507934
HA95	-4676.271	-18646.840	-146321.753480
		倍面積	286.213378
		面積	143.1066890
		地積	143.10 ㎡

地番	(E)261-48		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
234	-4682.116	-18643.738	99949.079418
233	-4690.714	-18656.969	306086.233414
235	-4698.522	-18651.896	-6378.948432
236	-4690.372	-18639.354	-245461.652826
HA81	-4685.353	-18642.021	-153908.525376
		倍面積	286.186198
		面積	143.0930990
		地積	143.09 ㎡

地番	(F)261-49		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
236	-4690.372	-18639.354	77502.433932
235	-4698.522	-18651.896	306133.569048
237	-4706.785	-18646.526	11020.096866
238	-4699.113	-18634.719	-231461.844699
K166	-4694.364	-18637.233	-162908.053653
		倍面積	286.201494
		面積	143.1007470
		地積	143.10 ㎡

地番	(G)261-50		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
238	-4699.113	-18634.719	65706.019194
237	-4706.785	-18646.526	187285.707144
227	-4709.157	-18644.985	74934.194715
201	-4710.804	-18642.099	81633.751521
239	-4713.536	-18638.277	32057.836440
244	-4712.524	-18636.720	-133979.380080
240	-4706.347	-18627.216	-200764.134048
115	-4701.746	-18629.650	-57528.259200
HK1	-4703.259	-18632.525	-49059.438325
		倍面積	286.197361
		面積	143.0986805
		地積	143.09 ㎡

地番	(H)261-51		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
240	-4706.347	-18627.216	-186141.769488
244	-4712.524	-18636.720	150510.150720
243	-4714.423	-18635.485	45228.322095
242	-4714.951	-18636.298	164372.148360
206	-4723.243	-18624.699	154547.752302
205	-4723.249	-18619.697	-13517.900022
116	-4722.517	-18618.665	-314692.675830
		倍面積	306.028137
		面積	153.0140685
		地積	153.01 ㎡

地番	(I)261-52		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
115	-4701.746	-18629.650	144398.417150
240	-4706.347	-18627.216	386905.903536
116	-4722.517	-18618.665	249248.068355
HD3	-4719.734	-18614.740	-105657.264240
114	-4716.841	-18614.017	-393463.091346
HA40	-4698.596	-18623.666	-281124.238270
		倍面積	307.795185
		面積	153.8975925
		地積	153.89 ㎡

合計　1159.9393200

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
HT1	-4718.959	-18613.752	金属鋲(トラバース点)
HT9	-4716.262	-18640.858	金属鋲(トラバース点)
TS1	-4730.193	-18623.711	金属鋲(トラバース点)
TS2	-4741.457	-18638.559	金属鋲(トラバース点)

測地系	任意座標・恒久的地物（世界測地系2000）
DC系	任意座標
測量年月日	令和2年9月8日

作成者　[redacted]　（令和2年9月24日作成）

申請人　[redacted]

縮尺

地図整理番号：M98606　(2/2)

登記年月日： 令和2年10月6日

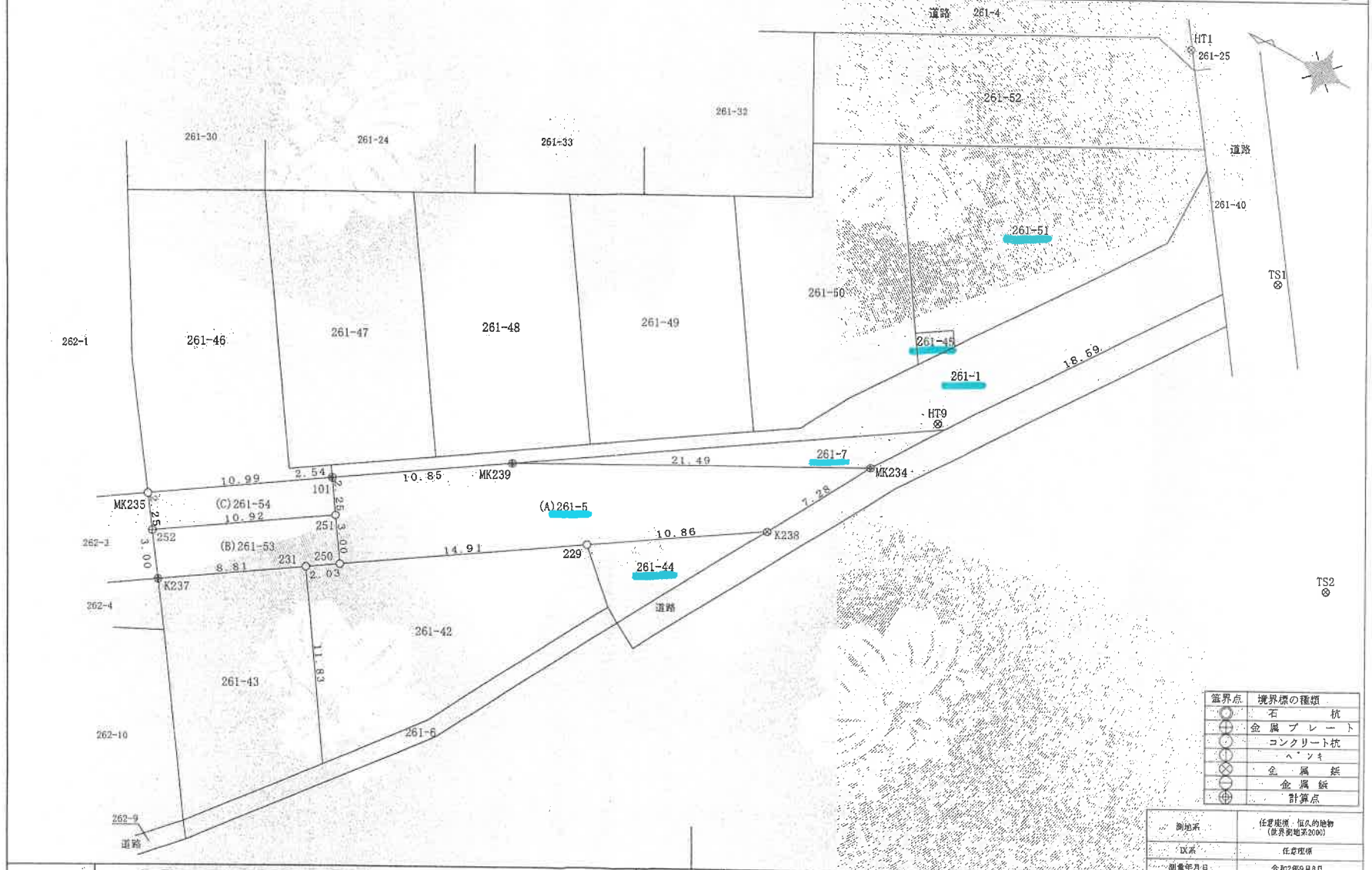
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局上尾出張所管轄）
令和８年３月11日　東京法務局
登記官
（１１枚目）
[redacted]

（本図は原本を70%に縮小）

地番	261-5、261-53 261-54
土地の所在	上尾市大字原市字弐番耕地

地積測量図

1/2



筆界点	境界標の種類
○	石杭
⊕	金属プレート
○	コンクリート杭
⊕	ペンキ
⊗	金属鋲
⊖	金属鋲
⊕	計算点

測地系	任意座標（恒久的地物（世界測地系2000）
区系	任意座標
測量年月日	令和2年9月8日

作成者	[redacted] （令和2年9月24日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／250

地図整理番号：M98608　(1/2)

登記年月日：令和2年10月6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。
（さいたま地方法務局上尾出張所管轄）
令和8年3月11日　東京法務局
登記官 [redacted]
（12枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

地番	261-5、261-53 261-54
土地の所在	上尾市大字原市字弐番耕地

地積測量図

2/2

座標求積表

地番	(A)261-5		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
101	-4685.836	-18661.030	-146862.306100
251	-4687.064	-18662.920	53469.265800
250	-4688.701	-18665.438	263947.958758
229	-4701.205	-18657.312	403315.113504
K238	-4710.318	-18651.391	237338.950475
MK234	-4713.930	-18645.061	-286835.618424
MK239	-4694.934	-18655.118	-524096.885092
		倍面積	276.478921
		面積	138.2394605
		地積	138.23 ㎡

地番	(B)261-53		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
K237	-4679.605	-18671.348	169797.238712
231	-4686.993	-18666.547	169790.911512
250	-4688.701	-18665.438	1325.246098
251	-4687.064	-18662.920	-201596.861840
252	-4677.899	-18668.875	-139251.138625
		倍面積	65.395857
		面積	32.6979285
		地積	32.69 ㎡

地番	(C)261-54		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
252	-4677.899	-18668.875	194996.399375
251	-4687.064	-18662.920	148127.596040
101	-4685.836	-18661.030	-194914.458350
MK235	-4676.619	-18667.020	-148160.137740
		倍面積	49.399325
		面積	24.6996625
		地積	24.69 ㎡
		合計	195.6370515

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
HT1	-4716.959	-18613.752	金属鋲(トラバース点)
HT9	-4716.882	-18640.858	金属鋲(トラバース点)
TS1	-4730.163	-18623.711	金属鋲(トラバース点)
TS2	-4741.457	-18636.569	金属鋲(トラバース点)

測地系	任意座標・恒久的地物 (世界測地系2000)
区画	任意座標
測量年月日	令和2年9月5日

作成者 [redacted]　（令和2年9月24日作成）

申請人 [redacted]

縮尺

地図整理番号：M98608　(2/2)

登記年月日：令和2年6月11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。
（さいたま地方法務局上尾出張所管轄）
令和8年3月11日　東京法務局

登記官

（13枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

地番	261-7
土地の所在	上尾市大字原市字弐番耕地

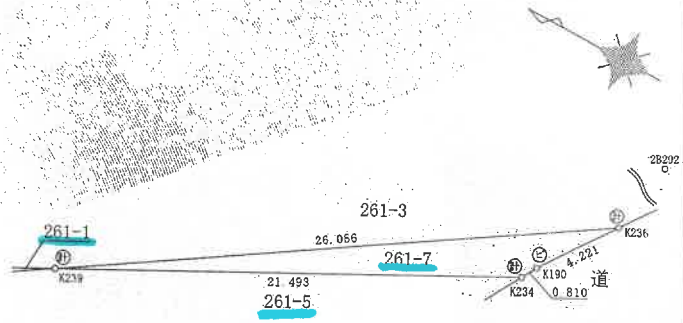
地積測量図

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	種類
2B114	-4667.931	-18709.419	街区補助点
2B292	-4724.544	-18620.983	街区補助点
H23-T1	-4670.639	-18705.707	市4級基準点
CT6	-4707.684	-18659.800	金属鋲

座標求積表

地番	261-7			
測点名	X座標	Y座標	X n+1−X n-1	Y (X n+1−X n-1)
K239	-4694.934	-18655.118	2.853	-53223.051654
K234	-4713.930	-18645.061	-19.397	361658.248217
K190	-4714.331	-18644.357	-2.853	53192.350521
K236	-4716.783	-18640.921	19.397	-361577.944637
			倍面積	49.602447
			面積	24.8012235
			地積	24.80 ㎡





凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋓	金属鋲	㋖	刻印
	㋺	コンクリート杭	㋔	金属杭	㋗	計算点
	㋩	プラスチック杭	㋕	金属プレート		

測地系	任意座標・恒久的地物（測地成果2000）
座標系	IX系
測量年月日	令和2年5月1日
再測量またはパラメータ変換されていない	

作成者　[redacted]　（令和 2年 6月 3日作成）

申請人　[redacted]

縮尺　1／250

地図整理番号：M98609

登記年月日：令和2年10月6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。
（さいたま地方法務局上尾出張所管轄）
令和8年3月11日　東京法務局

登記官

（１４枚目）

[redacted]

[redacted]

（本図は原本を70%に縮小）

地番	261-6、261-42 ないし261-44
土地の所在	上尾市太字原市字弐番耕地

地積測量図

1/2



筆界点	境界標の種類
○	石杭
⊕	金属プレート
◎	コンクリート杭
⊗	ヘソキ
⊗	金属鋲
⊕	金属鋲
⊕	計算点

測地系	任意座標・恒久的地物（世界測地系2000）
区系	任意座標
測量年月日	令和2年9月8日

作成者	[redacted]　（令和2年9月24日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地図整理番号：M98610　(1/2)

登記年月日：令和2年10月6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。
（さいたま地方法務局上尾出張所管轄）
令和8年3月11日　東京法務局
登記官
（15枚目）
[redacted]

（本図は原本を70%に縮小）

地番	261-6、261-42 ないし261-44
土地の所在	上尾市大字原市字弐番耕地

地積測量図

2/2

座標求積表

地番	(A)261-6		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
K230	−4687.752	−18683.434	−94108.457058
HB15	−4688.405	−18684.343	204537.502821
K231	−4698.699	−18671.756	311052.783204
K246	−4705.064	−18660.600	101084.470200
228	−4704.116	−18660.059	−135770.589284
101.	−4697.788	−18671.151	−199295.865774
232	−4693.442	−18676.470	−187437.052920
		倍面積	62.791189
		面積	31.3955945
		地積	31.39 ㎡

地番	(B)261-42		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
231	−4686.993	−18666.547	88498.099327
232	−4693.442	−18676.470	201612.493650
101.	−4697.788	−18671.151	199295.865774
228	−4704.116	−18660.059	63761.421603
229	−4701.205	−18657.312	−287602.464480
250	−4688.701	−18665.438	−265273.204856
		倍面積	292.211018
		面積	146.1055090
		地積	146.10 ㎡

地番	(C)261-43		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
232	−4693.442	−18676.470	−14175.440730
231	−4686.993	−18666.547	−258289.010839
K237	−4679.605	−18671.348	−107322.908304
MNP4	−4681.245	−18673.725	33127.188150
MC18	−4681.379	−18673.924	120241.396636
HB14	−4687.684	−18683.361	119069.059653
K230	−4687.752	−18683.434	107579.212972
		倍面積	229.497538
		面積	114.7487690
		地積	114.74 ㎡

地番	(D)261-44		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
229	−4701.205	−18657.312	−115712.649024
228	−4704.116	−18660.059	72009.167681
K246	−4705.064	−18660.600	115733.041200
K238	−4710.318	−18651.391	−71975.717869
		倍面積	53.841988
		面積	26.9209940
		地積	26.92 ㎡

合計　319.1708665

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
HT1	−4718.999	−18613.752	金属鋲(トラバース点)
HT9	−4716.262	−18640.858	金属鋲(トラバース点)
TS1	−4730.193	−18623.711	金属鋲(トラバース点)
TS2	−4741.457	−18638.559	金属鋲(トラバース点)

測地系	任意座標・恒久的地物 (世界測地系2000)
区画	任意座標
測量年月日	令和2年9月8日

作成者	[redacted]	（令和2年9月24日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	

地図整理番号：M98610　(2/2)

登記年月日：令和3年1月27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。
（さいたま地方法務局上尾出張所管轄）
令和8年3月11日　東京法務局
登記官

（1枚目）

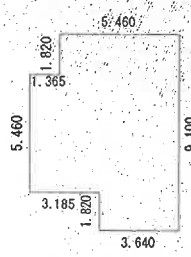
（本図は原本を70%に縮小）

各階平面図

家屋番号	261番51
建物の所在	上尾市大字原市字弐番耕地261番地51

建物図面

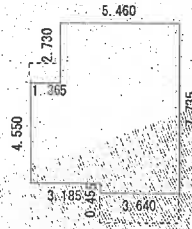
1階



求積表

5.460 × 1.820 =	9.937200	
6.825 × 5.460 =	37.264500	
3.640 × 1.820 =	6.624800	
計	53.826500	
床面積	53.82㎡	

2階



求積表

5.460 × 2.730 =	14.905800	
6.825 × 4.550 =	31.053750	
3.640 × 0.455 =	1.656200	
計	47.615750	
床面積	47.61㎡	

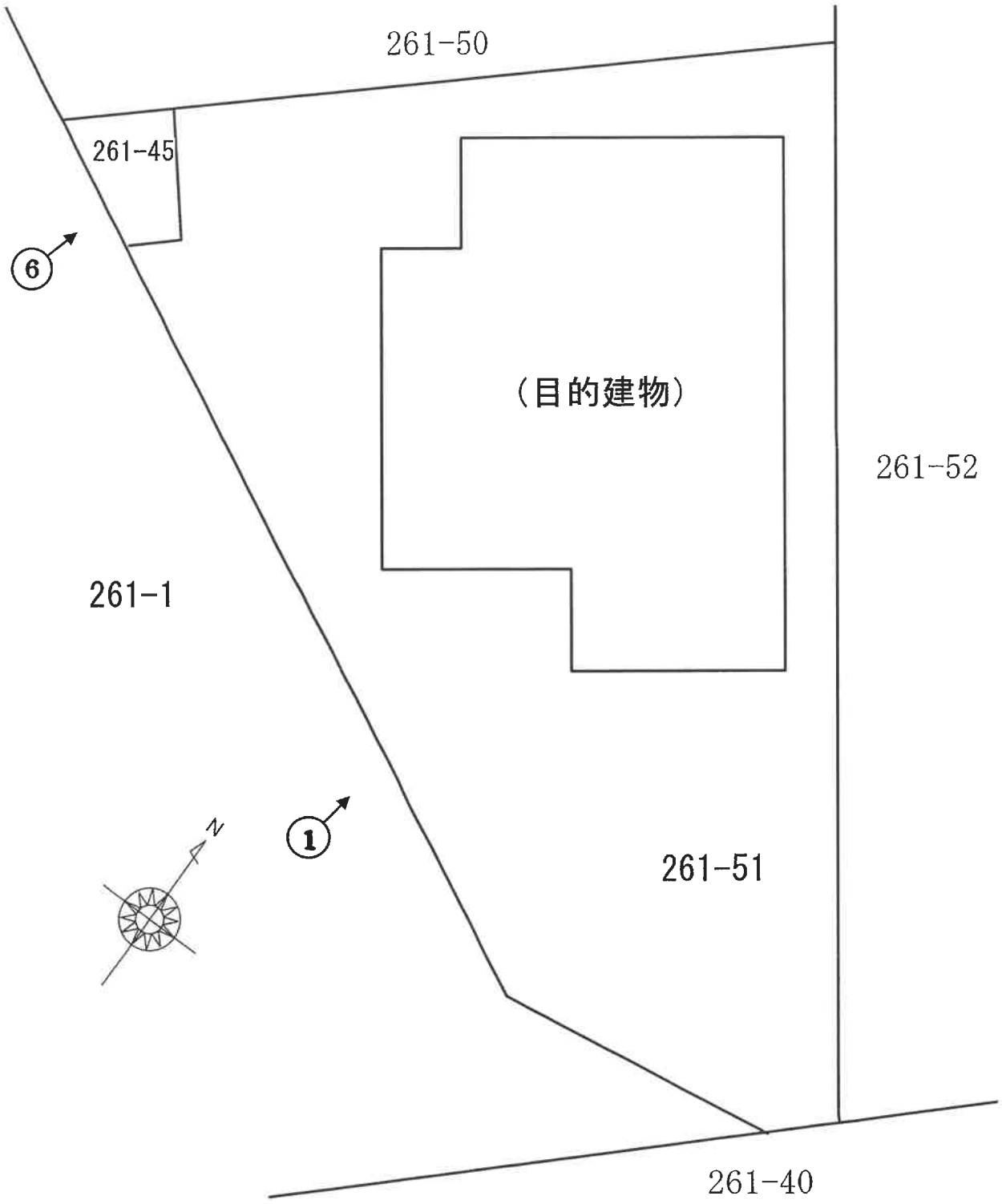


作成者	[redacted] （令和3年1月26日作成）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M98611

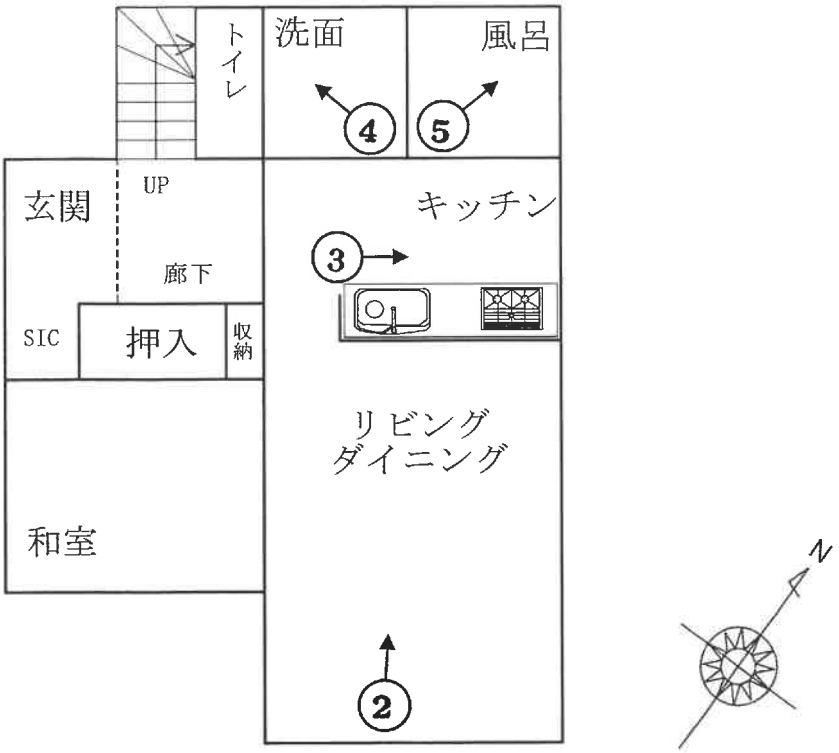
土地建物位置関係図　（写真撮影位置　○→）



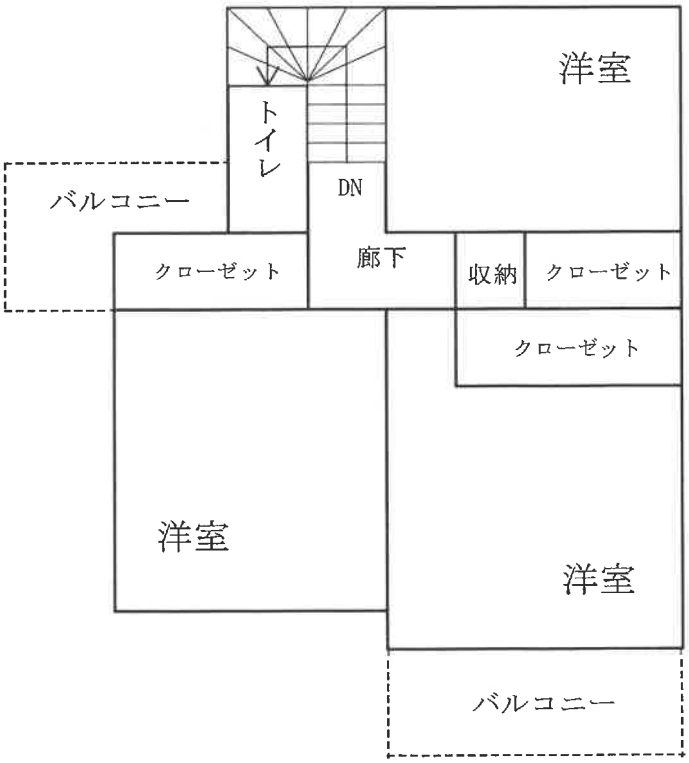
（１７枚目）

建 物 見 取 図　（写真撮影位置　○→）

１階



２階



（１８枚目）

①



②



③





④



⑤



⑥

令 和 8 年 （ ケ ） 第 71 号
令 和 8 年 9 月 28 日　現地調査
令 和 8 年 10 月 1 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

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番５１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５３．０１平方メートル

　　所有者　A

２　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１２６平方メートル

　　共有者　A　　持分９分の１

３　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１３８平方メートル

　　共有者　A　　持分９分の１

４　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番７

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２４平方メートル

　　共有者　A　　持分９分の１

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

５　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番４４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２６平方メートル

　　共有者 A　　持分９分の１

６　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地

　　地　　番　　２６１番４５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３．２０平方メートル

　　共有者 A　　持分９分の１

７　所　　在　　上尾市大字原市字弐番耕地　２６１番地５１

　　家屋　番号　　２６１番５１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５３．８２平方メートル
　　２階　　４７．６１平方メートル

　　所有者　A

第1　評価額

一　括　価　格	
金２１，５２１，０００円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金４，９９０，０００円
物件2（土地）	金６０，０００円
物件3（土地）	金６０，０００円
物件4（土地）	金１０，０００円
物件5（土地）	金１０，０００円
物件6（土地）	金１，０００円
物件7（建物）	金１６，３９０，０００円

① 一括価格は、物件1～7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7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
1～6	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
7	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		
	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1～6）

位置・交通	埼玉新都市交通伊奈線「吉野原」駅の東方約510m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	付近は低層の戸建住宅が多く建ち並ぶ外、アパートも見られる住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50% 80% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	153.01㎡　(物件1) ほぼ台形　(物件1) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西約6m舗装私道等（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南東約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7)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	１.物件1土地が南西で接面する幅員約6m舗装私道（一部市道を含む）は建築基準法42条1項2号の開発道路である。また、物件2から物件5は当該開発道路の共有持分である。 ２.物件6土地（雑種地）は、ごみ集積場として利用されている。 ３.物件1土地上に電柱が存在するが、その位置から価格に影響はないものと判断した。 ４.物件3及び4に下記の地役権設定がなされているが、当該土地は公衆用道路であるため価格に影響はないものと判断した。 原因：昭和51年12月15日設定 目的：送電線路の設置及びその保全のための土地立入ほか 範囲：全部

2　建物の概況及び利用状況（物件7）

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）：令和3年1月15日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約24年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：ルーフィングぶき 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	建物所有者とその家族が居宅として利用している。
特記事項	1階の和室で小型犬1匹が飼育されていた。同和室及び隣接するリビングダイニングでは、ペット臭が感じられた。

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	111,000	1.05	153.01	1.00	17,830,000

※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　さいたま北-16

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
107,000円/㎡	×	102／100	×	100／100.0	× 100／98	≒	111,000円/㎡

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件等が劣る。

イ　個別格差：接面方位、ごみ集積場近接、角地、形状等を考慮した。

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2～6（土地）

物件2ないし5は私道敷、物件6は雑種地（ごみ集積場）であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地　積（㎡）ウ	共有持分割合 エ	土地価格（円）ア×イ×ウ×エ
2	111,000	0.05	126	1 ／ 9	80,000
3	111,000	0.05	138	1 ／ 9	90,000
4	111,000	0.05	24	1 ／ 9	10,000
5	111,000	0.05	26	1 ／ 9	20,000
6	111,000	0.05	3.20	1 ／ 9	2,000

個別格差：価値率を5%と査定

③　物件7（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
7	165,000	101.43	0.76	12,720,000

ウ　現価率：

経過年数約6年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）-5%

（計算式）24／(6＋24)×(1－0.05)

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件7建物については当該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。なお、物件2ないし6は、前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり求めた。

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	17,830,000	0.60	法定地上権	10,700,000

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	17,830,000	−10,700,000		1.0	0.7	4,990,000
7	12,720,000	+10,700,000	1.0	1.0	0.7	16,390,000
2	80,000			1.0	0.7	60,000
3	90,000			1.0	0.7	60,000
4	10,000			1.0	0.7	10,000
5	20,000			1.0	0.7	10,000
6	2,000			1.0	0.7	1,000
一括価格（合計）						21,521,000

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。

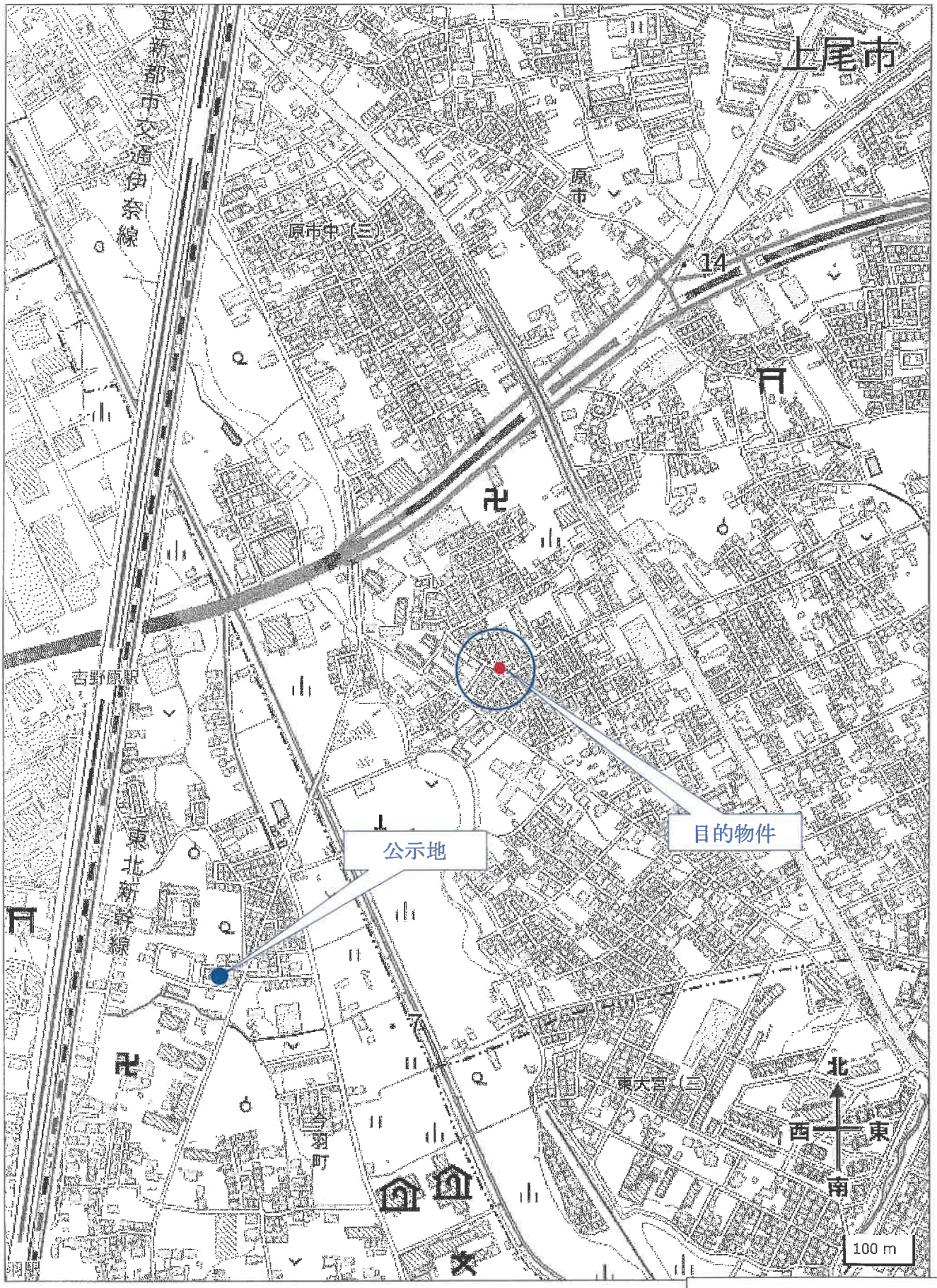
第6　参考価格資料

地価公示価格　（さいたま北-16）
所　　在　：　さいたま市北区今羽町250番10
価　　格　：　107,000円/㎡
位　　置　：　埼玉新都市交通伊奈線「今羽」駅約600m（道路距離）
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　132㎡
供給処理施設　：　ガス・水道・下水
接面道路　：　北4.5m私道
用途指定等　：　第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要　：　中小規模一般住宅の中に農地が見られる住宅地域

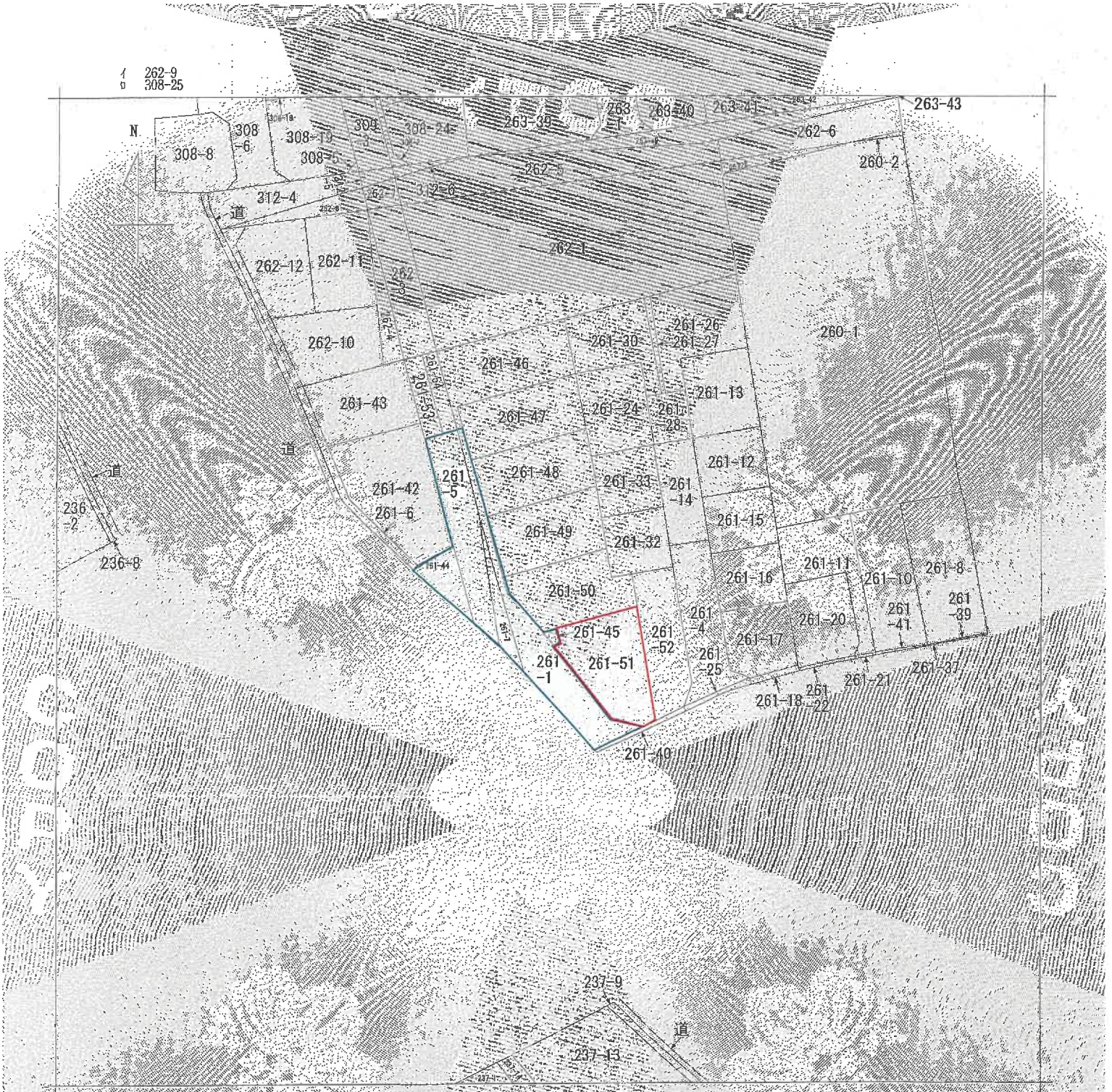
第7　附属資料

1　位置図
2　周辺図
3　公図写
4　建物図面・各階平面図写

地理院地図
Vector



地理院地図（国土地理院）
を加工して作成



（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。

地図番号	大字原市	大字原市	余白

調製	所在	上尾市大字原市字弐番耕地				地番	261番1			
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				前回作成年月日				備考		

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8年3月11日
東京法務局
登記官

地図整理番号：M98607
(1/1)

A3 判を A4 判に縮小

登記年月日：令和3年1月27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。
（さいたま地方法務局上尾出張所管轄）
令和8年3月11日　東京法務局

登記官

建物図面

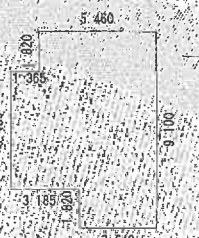
家屋番号	261番51
建物の所在	上尾市大字原市字弐番耕地261番地51

各階平面図

1階

求積表

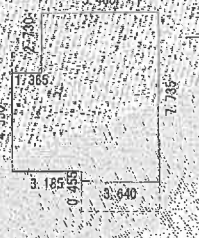
5.460	×	1.820	＝	9.937200
6.825	×	5.460	＝	37.264500
3.640	×	1.820	＝	6.624800
		計		53.826500
		床面積		53.82㎡



2階

求積表

5.460	×	2.730	＝	14.905800
6.825	×	4.550	＝	31.053750
3.640	×	0.455	＝	1.656200
		計		47.615750
		床面積		47.61㎡





作成者　[redacted]　縮尺　1／250

申請人　[redacted]　縮尺　1／600

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M98611