

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 3月18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 4月 2日から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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 3月18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 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 |
| | 地 番 | 755番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 755番地26 |
| | 家屋 番号 | 755番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 39.33平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1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

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 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 |
| | 地 番 | 755番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 755番地26 |
| | 家屋 番号 | 755番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 39.33平方メートル |



令和 6年(ケ)第 251号
令和 6年10月 3日受理
令和 6年12月 2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 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 |
| | 地 番 | 755番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 755番地26 |
| | 家屋 番号 | 755番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 39.33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) □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	■ 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀により区分されており、明確である。 ■ 本土地上に、簡易物置(動産)が存在する。 ■ 本土地北方向隣接地である755番2の土地(前面道路)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。
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	
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	<ul style="list-style-type: none">■ 物件1関係 本土地と隣接地との境界に争いはない。■ 物件2関係<ul style="list-style-type: none">1 本建物には、私が居住している。2 本建物内で、猫1匹を飼っている。

(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

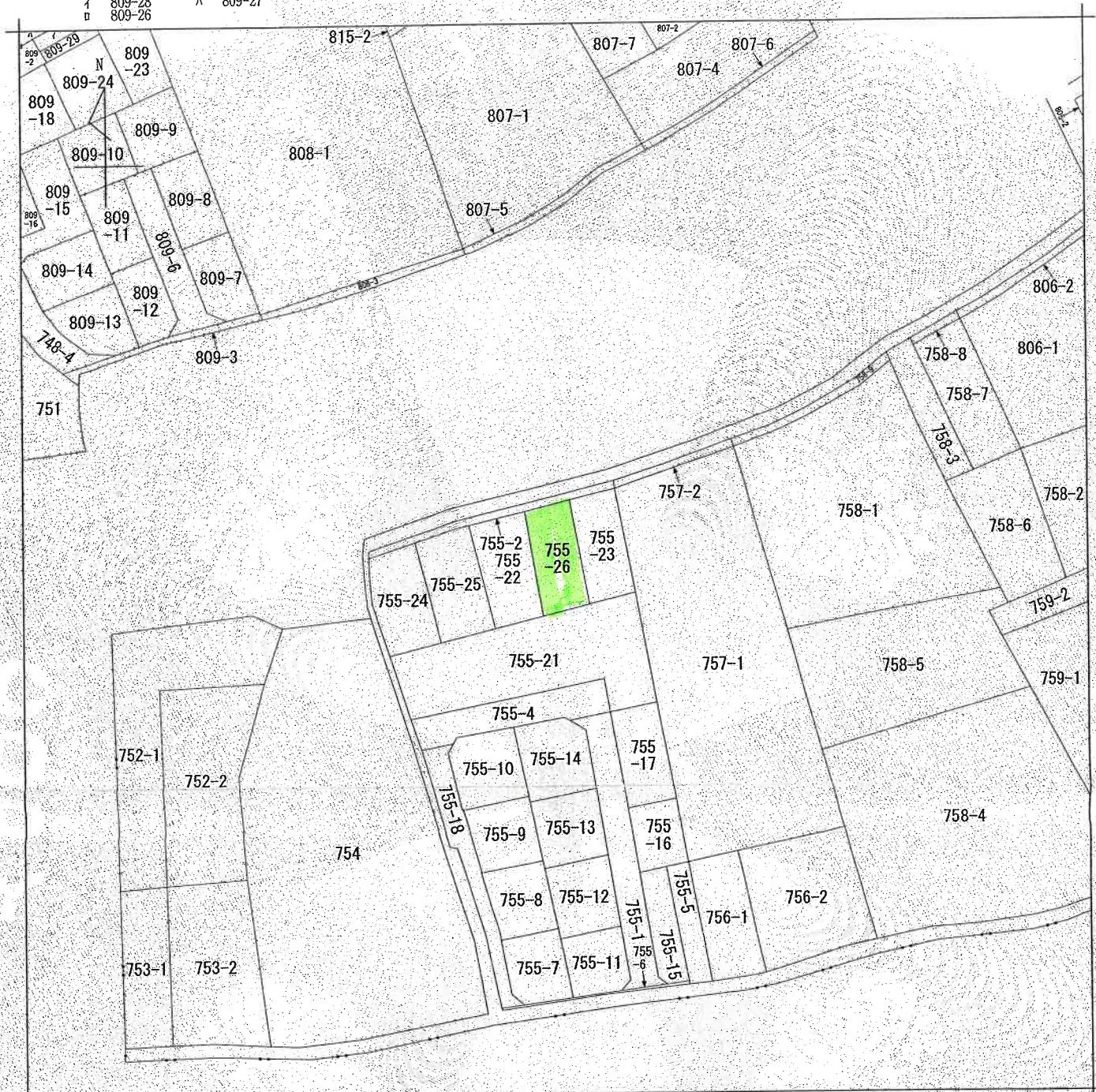
- 本土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(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10月4日(金) 11:55-12:10	物件所在地	外観調査
6年10月9日(水) 15:55-16:00	法務局(上尾)	登記事項要約書交付申請
6年10月15日(火) 16:00-16:05	物件所在地	占有確認等
6年11月30日(土) 10:50-11:15	同上	立入調査、所有者から事情聴取 [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 type="checkbox"/> 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

イ 809-28 ハ 809-27
 □ 809-26



(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	上尾市大字大谷本郷字後耕地		地番	755番26	
出方尺	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)	種類	旧土地台帳附属地図	
				補記項		

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。

A3判をA4判に縮小

令和6年8月9日
 さいたま地方法務局上尾出張所
 登記官

地図整理番号：M13674
 (1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成11年5月24日

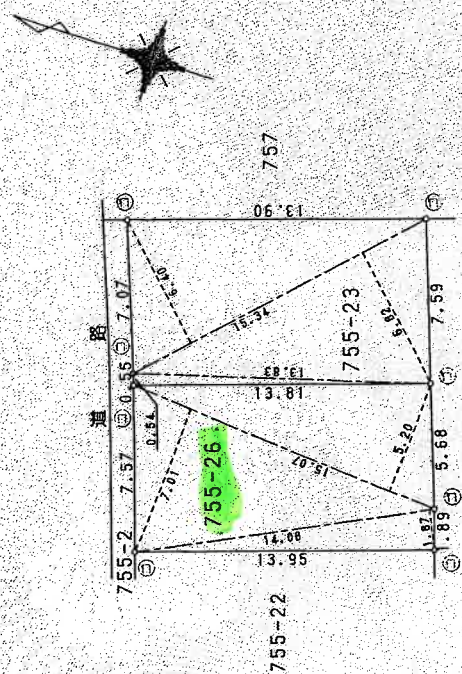
1158132



地積測量図

地番 755-23-26

土地の所在 上尾市大字大谷本郷字後耕地



三斜求積表

Table with columns for parcel number, side length, height, area, and total area. Includes data for parcels 755-23 and 755-26.

總計 210.29865

Form with fields for registration type, date, and manufacturer information.

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。 令和6年8月9日 国土地方務局上陸出典所

登記書

(7枚目)

登記年月日：平成11年11月22日

2159803

各階平面図

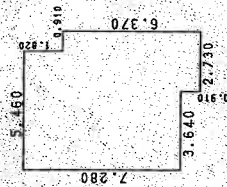
H111122

建物図面
各階平面

家屋番号
755番26

建物の所在
上尾市大字大谷本郷手後耕地755番地26

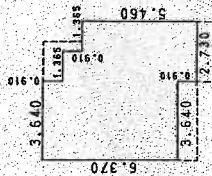
1 階



求積表

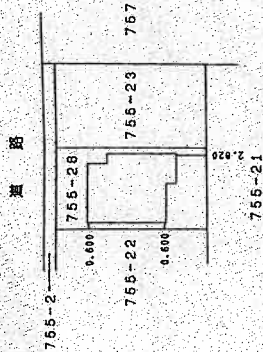
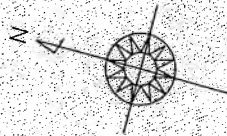
$7.280 \times 3.640 = 26.499200$
 $8.190 \times 1.820 = 14.905800$
 $6.370 \times 0.910 = 5.795700$
 合計 47.201700
 床面積 47.20㎡

2 階



求積表

$6.370 \times 3.640 = 23.186800$
 $6.370 \times 1.365 = 8.695050$
 $5.460 \times 1.365 = 7.452900$
 合計 39.334750
 床面積 39.33㎡



A3判をA4判に縮小

作製者
土地調査士
家屋

縮尺
1/250
15日作製

申請人

縮尺
1/500

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6年8月9日
 さいたま地方支務局上尾出張所

登記官

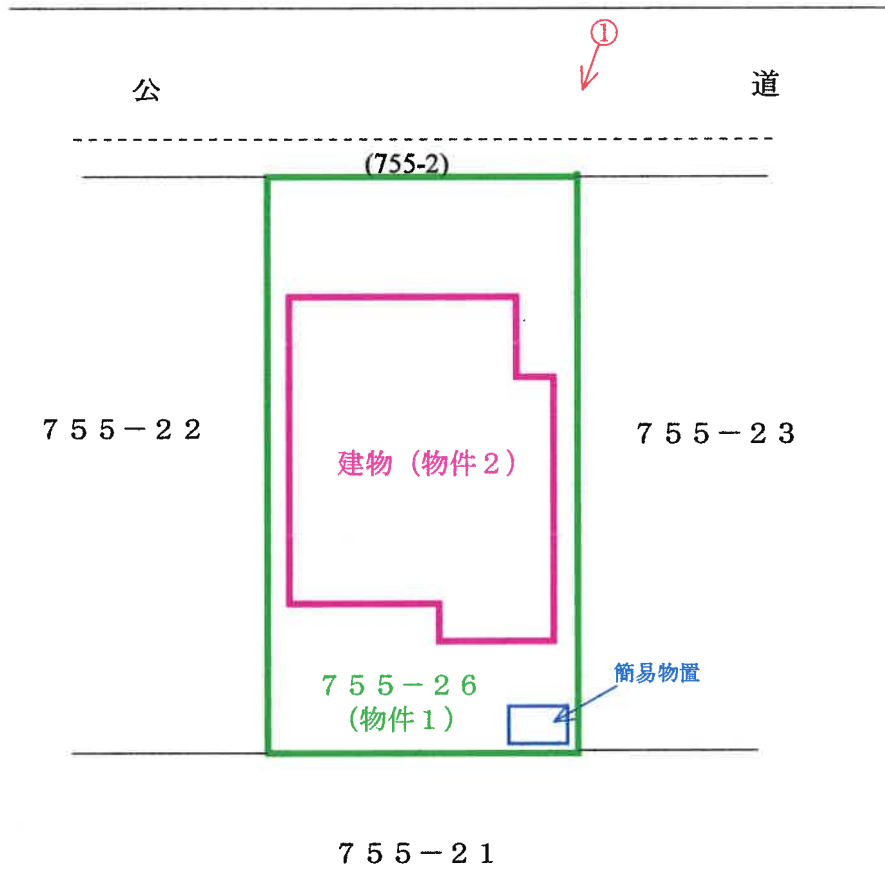
(8 枚目)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M13676

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

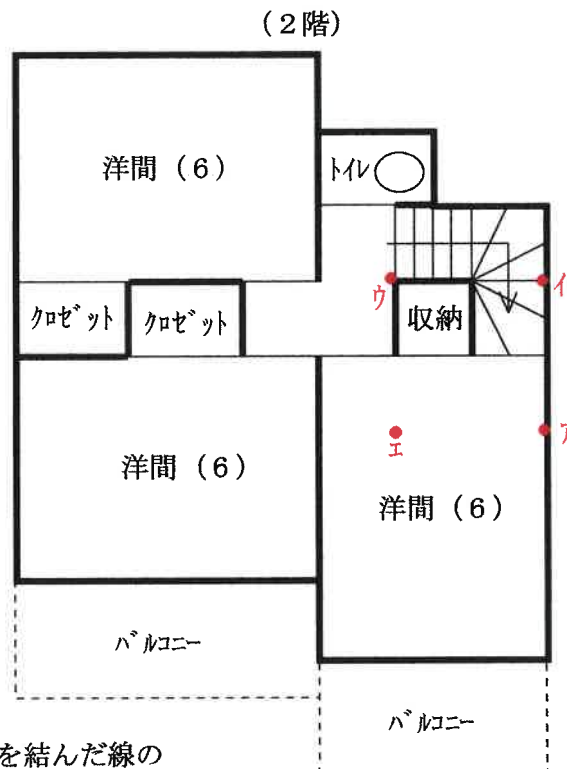
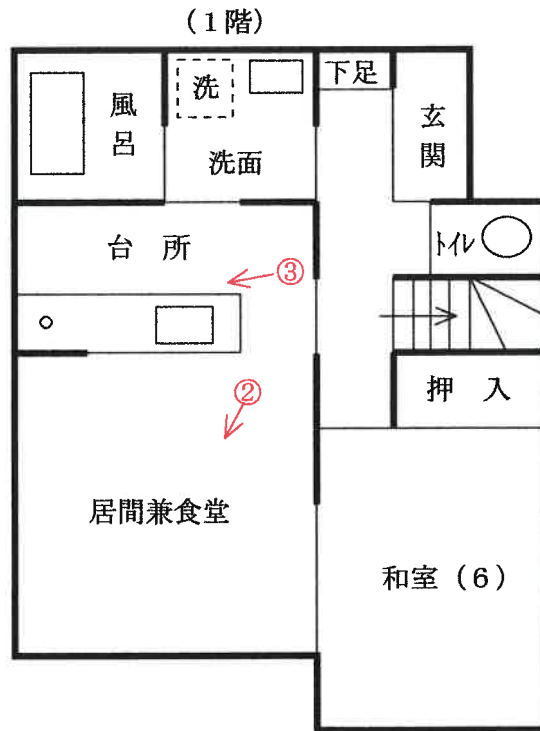


○→ = 写真撮影位置・方向

(9 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



※ ア、イ、ウ、エの各点を結んだ線の範囲内は、屋根裏収納部分である。

○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)



①



②



③

令和6年(ケ)第251号
令和6年11月30日 現地調査
令和6年12月10日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
清 岡 明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 |
| | 地 番 | 755番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字大谷本郷字後耕地 755番地26 |
| | 家屋 番号 | 755番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 39.33平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,090,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,700,000円
物件2 (建物)	金 4,390,000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 等 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 等 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		
1・2	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(宅地)

位置・交通	JR高崎線「上尾」駅南方1,840m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小規模の一般住宅、アパート等が見られる郊外の住宅地域	
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	
画地条件	地積 形状 地勢 その他	105.16㎡(登記数量) ほぼ整形 台地 ほぼ平坦 間口：約7.6m、奥行：約13.9m、中間画地
接面道路の状況	北西約4m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	物件2(建物)の敷地である。	
供給処理施設	水道 ガス 下水道	あり なし あり ※引込はあるが、現状は浄化槽を利用している。 ※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	

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	建築年月日（登記記載）：平成11年10月19日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約0年
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：モルタル 内壁：ビニールクロス、合板等 天井：ビニールクロス合板等 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：特別なものはない ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 47.20㎡ 2階 39.33㎡ 延 86.53㎡
現況用途等	居宅として利用されている。
品等	使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	劣る ほぼ管理されていない。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・ペットの室内飼育あり。 ・2階に屋根裏収納がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (宅地)

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	87,800	1.015	105.16	0.90	8,430,000

※ 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(公示価格等からの規準)

公示地価格(上尾-14)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 89,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.9}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{100} & \div & 87,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。 ・方位 +3.0

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100} \quad \text{交通・接近条件:100} \quad \text{環境条件:100} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・方位+1.5%

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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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	167,000	86.53	0.03	430,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：耐用年数に達し、使用価値のみであるので、現価率は現地調査に基づき観察減価により3.0%と査定

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	8,430,000	0.60	法定地上権	5,060,000

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	8,430,000	－ 5,060,000		1.00	0.80	2,700,000
2	430,000	＋ 5,060,000	1.0	1.00	0.80	4,390,000
一括価格(合計)						7,090,000

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

標準地番号：上尾-14
所在地：埼玉県上尾市大字大谷本郷字後耕地755番13
価格：89,600円/㎡
位置：JR高崎線「上尾」駅約2500m(道路距離)
価格時点：令和6年1月1日
地積：101㎡
供給処理施設：上水道・公共下水道・ガス
接面街路：東4.2m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：一般住宅の中に農家住宅や畑も見られる住宅地域

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
- ⑥ 土地建物位置関係図
- ⑦ 建物間取図

以下余白

地理院地図 Vector



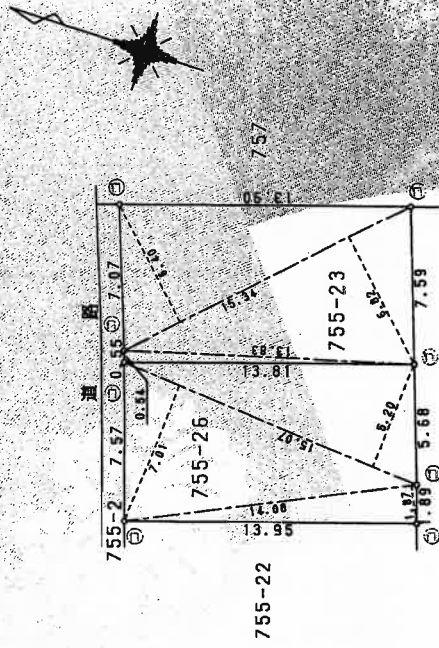
登記年月日：平成11年5月24日

1158132

地積測量図

地番 755-23.-26

土地の所在 上尾市大字大谷本郷字後耕地



三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	底面積	積
755-23	13.83	0.54	7.4682	
	15.34	6.82	104.6188	
	15.34	6.40	98.1760	
			210.8630	
			105.4315	
			105.4315	

地番 NO.	底辺	高さ	底面積	積
755-26	15.07	5.20	78.3640	
	15.07	7.01	105.6407	
	14.08	1.87	26.3296	
			210.3343	
			105.16715	
			105.16715	

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	⑤	アラスキネット杭
②	コンクリート杭	⑥	金属杭
③	金属釘	⑦	金属印

作製者 土地家屋調査士 (平成11年5月10日作製)

申請人

縮尺 1/250

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8月9日 さいたま地方方法務局 上尾出張所 登記官

登記年月日：平成11年11月22日

令和6年8月9日
さいたま地方方法務局土庫出庫所

登記目

2159803

各階平面図

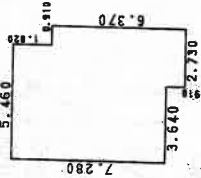
H111122

建物各階平面図

家屋番号
755番26

建物の所在
上尾市大字大谷本郷字後耕地755番地26

1階

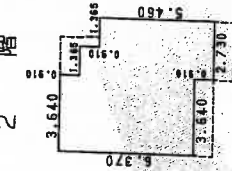


求積表

7.280 X 3.640 = 26.499200
 8.190 X 1.820 = 14.905800
 6.370 X 0.910 = 5.796700

合計 47.201700
 床面積 47.20㎡

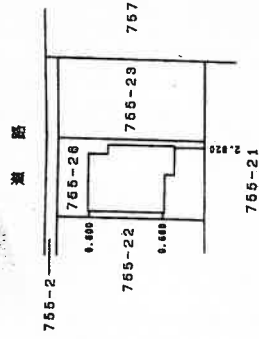
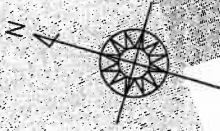
2階



求積表

6.370 X 3.640 = 23.186800
 6.370 X 1.385 = 8.835000
 5.460 X 1.385 = 7.552900

合計 39.574700
 床面積 39.57㎡



製作者
埼玉県大
土地調査士
家屋調査士

縮尺
1/250

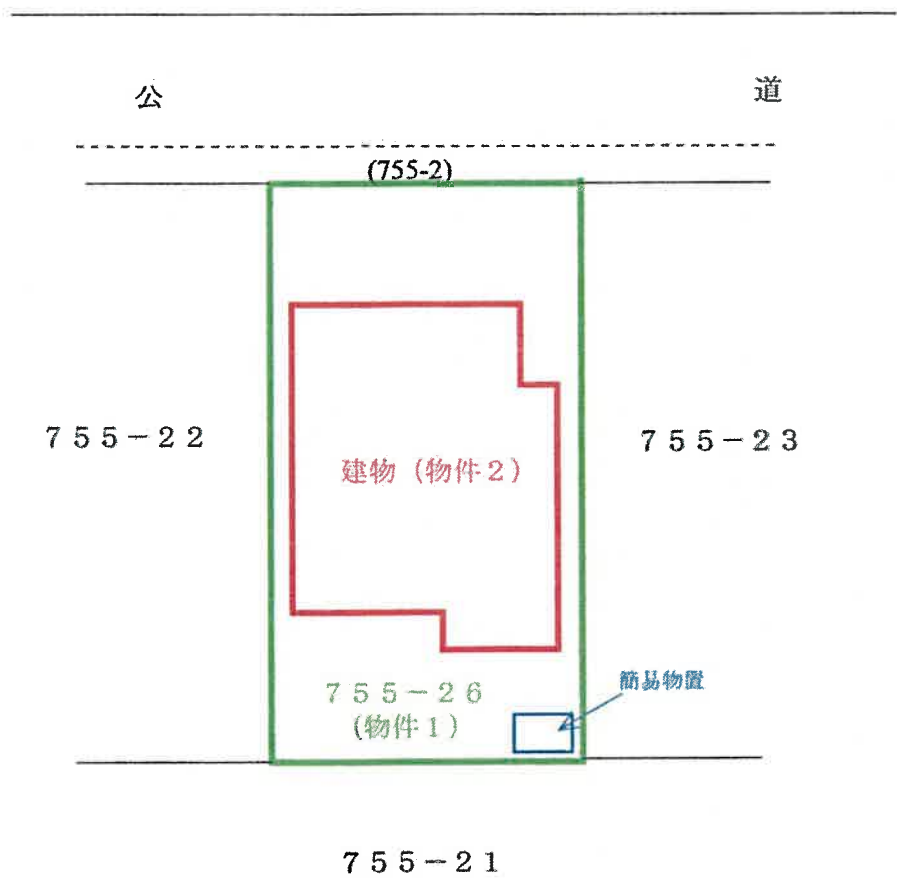
申請人
[Redacted]

縮尺
1/500

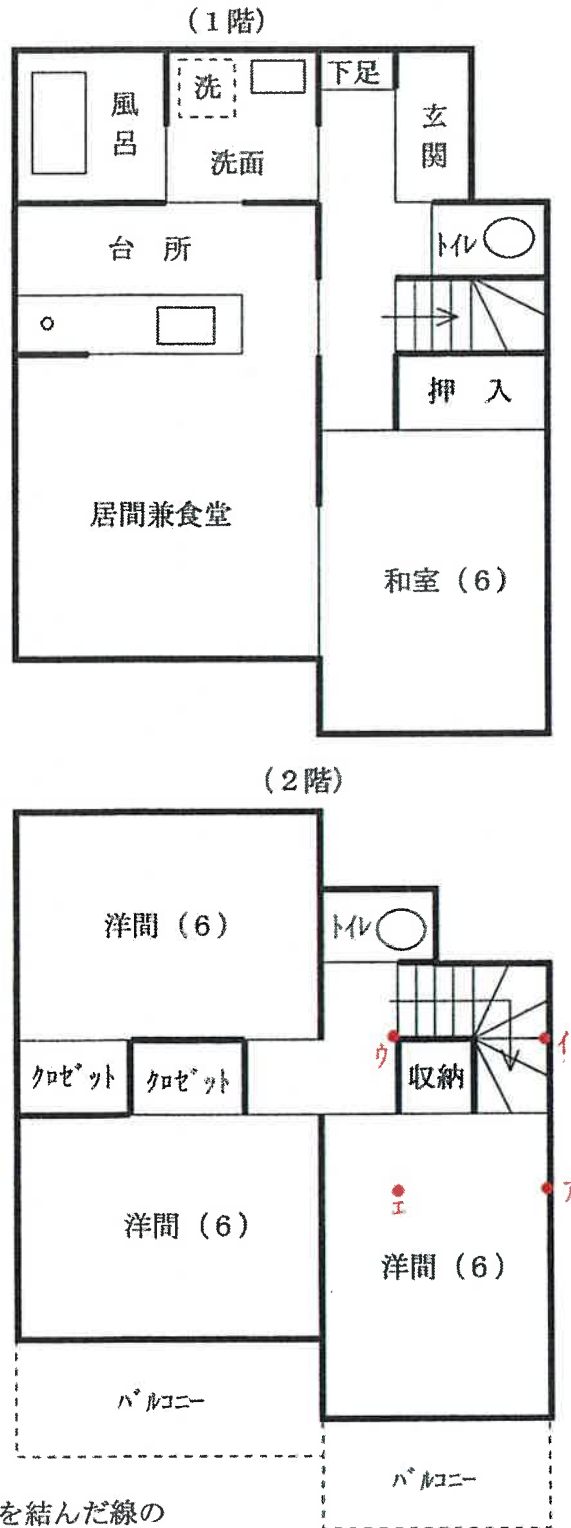
(平成11年11月15日作製)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置關係圖



建 物 間 取 図



※ ア、イ、ウ、エ、アの各点を結んだ線の範囲内は、屋根裏収納部分である。