

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 合 田 みちる

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 場 所 令和 7年 9月 3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 9月17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 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	16,780,000 13,424,000	一括	3,356,000	125,334	27,093
1	2,710,000				
2	14,070,000				



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上尾市大字上尾村 (元西門前分) 字吉田前 |
| | 地 番 | 7 7 9 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 6 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字上尾村 (元西門前分) 字吉田前 7 7 9 番
地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 7 7 9 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 5 5 平方メートル
2 階 5 9 . 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 | 上尾市大字上尾村 (元西門前分) 字吉田前 |
| | 地 番 | 7 7 9 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 6 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字上尾村 (元西門前分) 字吉田前 7 7 9 番
地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 7 7 9 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 5 5 平方メートル
2 階 5 9 . 2 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第 8号
令和7年 2月 7日受理
令和7年 3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 | 上尾市大字上尾村 (元西門前分) 字吉田前 |
| | 地 番 | 7 7 9 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 6 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字上尾村 (元西門前分) 字吉田前 7 7 9 番
地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 7 7 9 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 5 5 平方メートル
2 階 5 9 . 2 0 平方メートル |



(2 枚目)

執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、目的建物に表札は掲げられておらず、郵便ポストに表示も無かった。
水道は供給され、電気メーターは作動していた。
- 2 第3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・第2回臨場の際と同様であった。
 - (2) 郵便ポストに、債務者兼所有者宛ての、官公署からの通知書が投函されていた。
 - (3) 玄関先に、債務者兼所有者宛の宅配便が置かれていた。
 - (4) ライフラインの供給状況は、第1回臨場の際と同様であった。
 - (5) 建物内に、債務者兼所有者宛の郵便物、官公署からの通知書、水道の検針票等が認められた。
- 3 目的物件の外観調査及び内部調査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2月13日 (木) 9:45-9:55	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19日 (水) 9:00-9:10	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
R7年3月6日 (木) 11:30-11:40	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R7年3月13日 (木) 13:50-14:15	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 () : - :		

(特記事項)

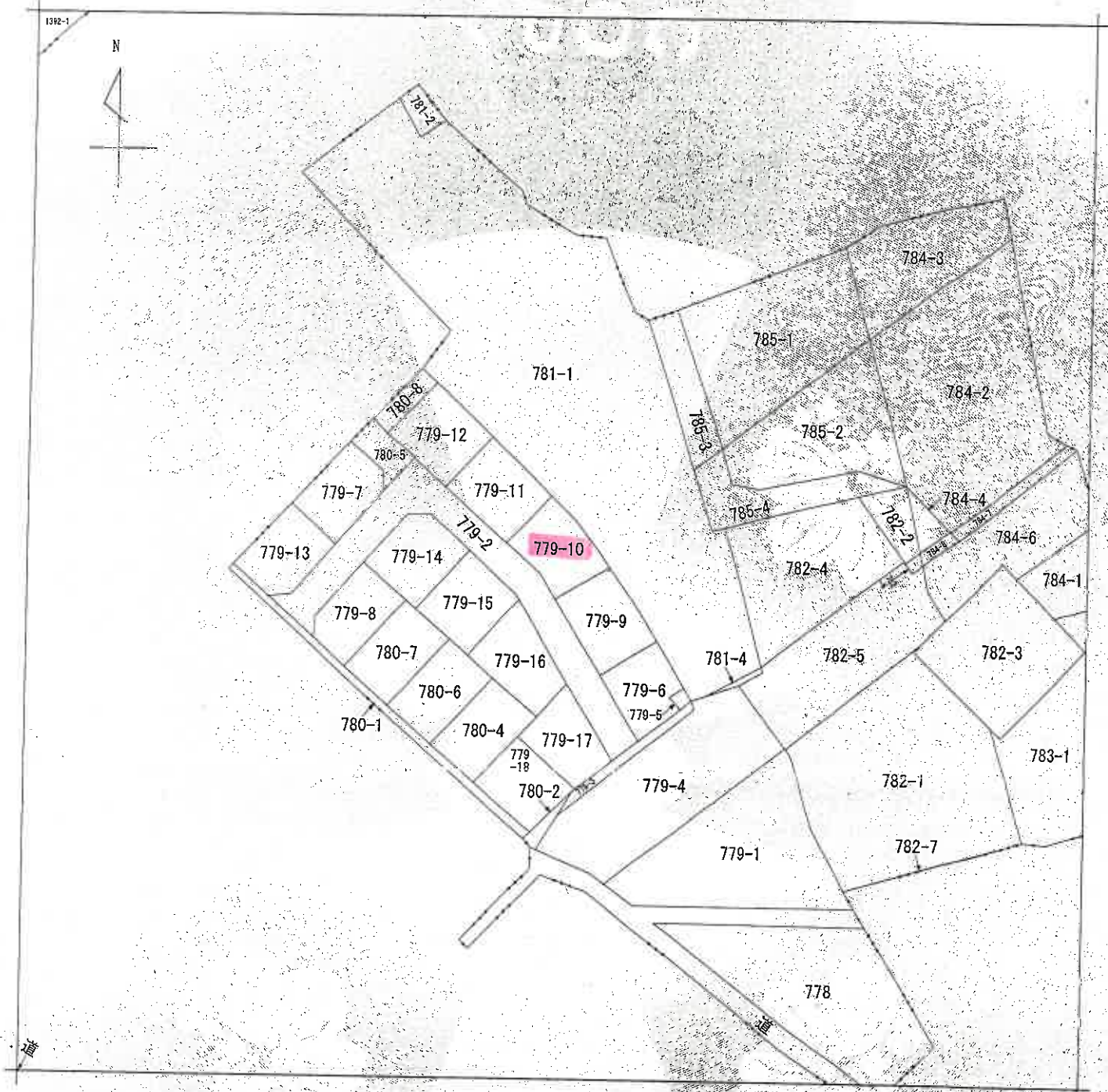
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年3月13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。

地番区域見出し

A
B
C

大字上尾村
大字上尾村
大字上尾村
(元西門前分)

請求部	所在	上尾市大字上尾村(元西門前分)字吉田前			地番	779番10		
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	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12月23日
さいたま地方法務局上尾出張所
登記官

地図整理番号：M14395
(1/1)

(5枚目)

登記年月日：平成30年5月1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12月23日 さいたま地方建務局上尾出張所

登記官

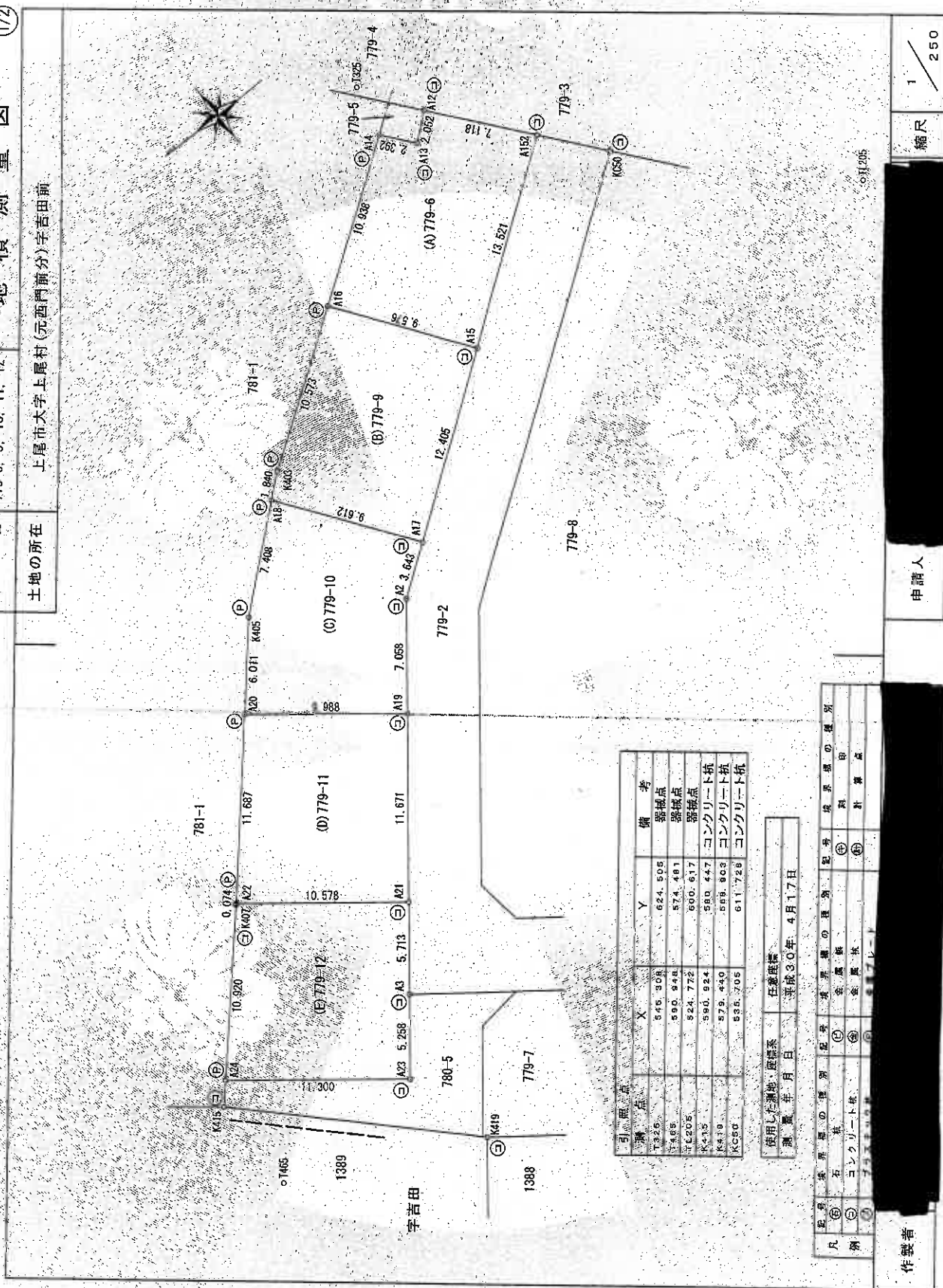
(6枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地積測量図 (1/2)

地番 779-6、-9、-10、-11、-12

土地の所在 上尾市大字上尾村(元西門前分)字吉田前



測量点	X	Y	備考
T226	546.308	624.505	器械点
T465	590.948	574.481	器械点
N1205	524.722	600.617	器械点
K415	590.924	580.447	コンクリート杭
K419	579.440	568.803	コンクリート杭
K450	538.705	611.728	コンクリート杭

使用した測地・図根系	任意座標
測量年月日	平成30年 4月17日

凡例	測量点の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石杭	①	金属板	②	期即
③	コンクリート杭	③	金属板	④	計書点
⑤	コンクリート杭	⑤	コンクリート杭	⑥	計書点

作製者

申請人

縮尺

1/250

地積測量図

番 779-6、-9、-10、-11、-12

土地の所在 上尾市大字上尾村(浜西門前分)字吉田前

地番	(A) 779-6	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
A16		555.044	615.184	3.988	-7764.664972
A15		548.531	607.889	0.000	32.971860
A162		538.626	615.244	13.405	7203.439856
A12		542.881	620.795	4.267	2316.899927
A13		544.681	616.632	0.662	318.345142
A14		548.078	622.372	3.322	2352.819506
				倍面積	241.236893
				地積	120.61m ²

地番	(B) 779-9	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
A18		565.212	608.007	-9.014	-5094.820968
A17		559.928	600.183	-0.618	-345.850104
A15		548.531	607.389	18.001	8243.514531
A16		555.084	615.184	1.808	1003.608962
K403		563.805	606.197	-7.177	-4046.457193
				倍面積	240.003762
				地積	120.00m ²

合計面積 596.6640635

地番	(C) 779-10	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
A20		574.907	598.880	-10.701	-6161.009707
A19		566.980	592.314	-0.613	-347.940350
A2		552.593	596.067	7.669	4314.825717
A17		559.928	600.783	9.340	5562.702320
A18		565.212	608.007	3.032	1715.722784
K405		570.862	603.275	-9.307	-5321.429874
				倍面積	232.029110
				地積	116.014555
				地積	116.01m ²

凡例	境界線の表示	地番	境界線の表示	図号	境界線の表示
①	石垣	②	金属板	③	刻印
④	コンクリート板	⑤	金属板	⑥	刻印
⑦	ガラス板	⑧	金属板	⑨	刻印

製作者

申請人

縮尺 1/

(本図は原本を70%に縮小)

(7 枚目)

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12月23日 さいたま地方建務局上尾出張所

登記官

登記年月日：令和1年8月30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12月23日 さいたま市方法務局上尾出張所

登記官

(8 枚目)

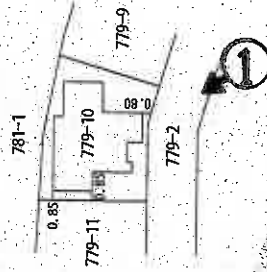
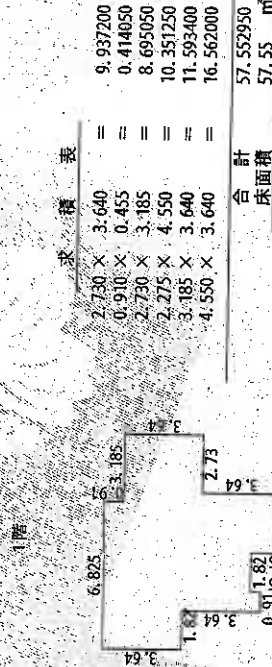
各階平面図

779番10

建物図面

家屋番号

建物の所在
上尾市大字上尾村（元西門前分）字吉田前779番地10



写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

作製者

縮尺

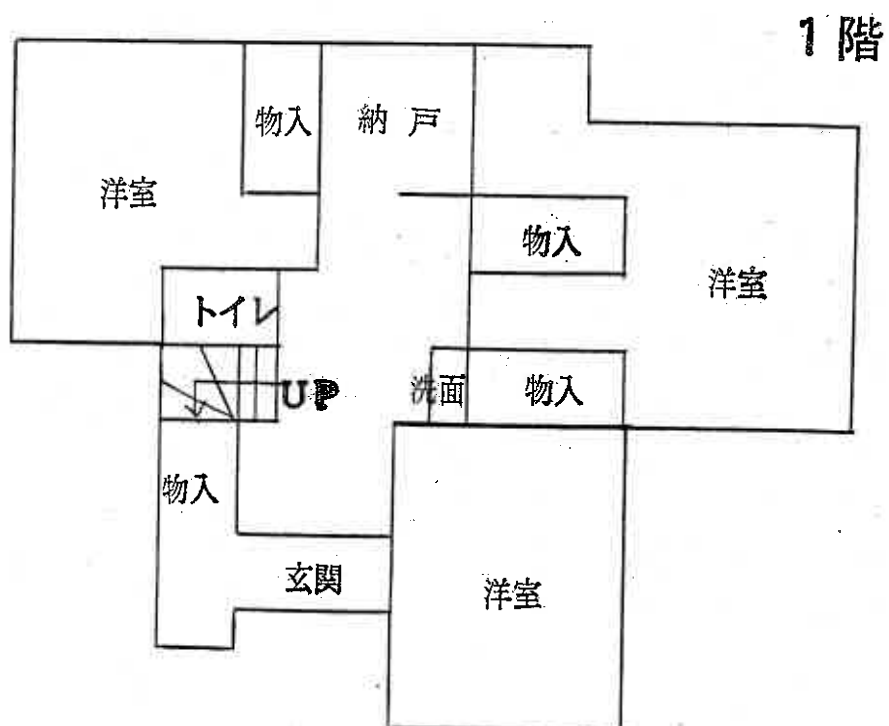
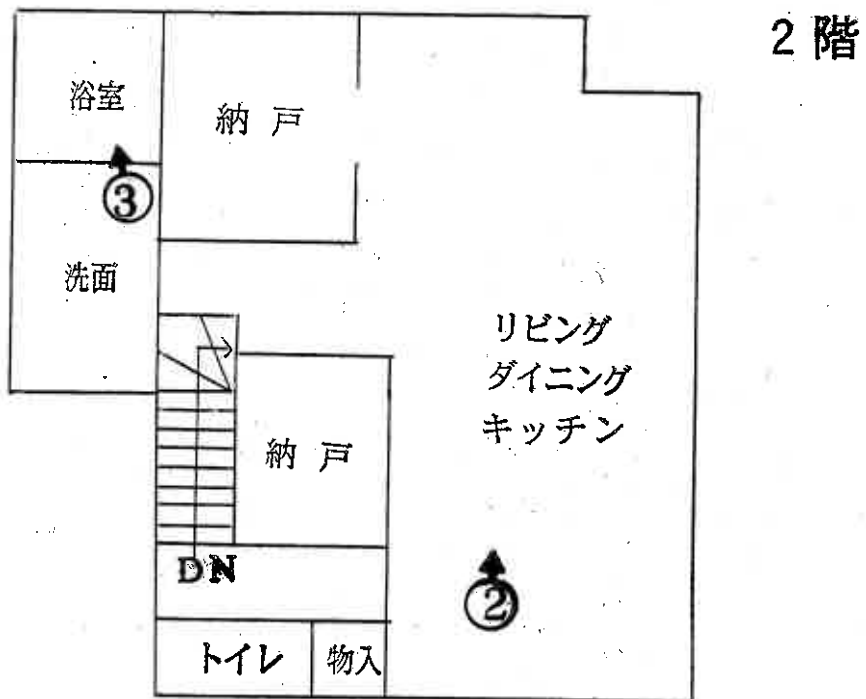
250

申請人

縮尺

500

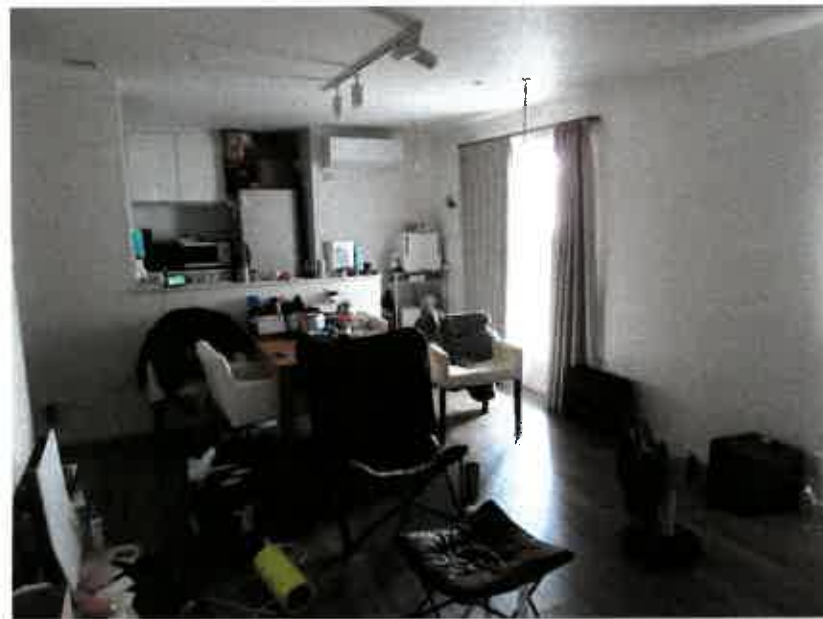
建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(9 枚目)



①



②



③

令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 4 月 7 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 上尾市大字上尾村 (元西門前分) 字吉田前
 地 番 7 7 9 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 1 6 . 0 1 平方メートル

- 2 所 在 上尾市大字上尾村 (元西門前分) 字吉田前 7 7 9 番
 地 1 0
 家屋 番号 7 7 9 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7 . 5 5 平方メートル
 2 階 5 9 . 2 0 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 6, 7 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 7 1 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1 4, 0 7 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 種 号 構 類 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」駅の北東方約2,000m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 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	116.01㎡ ほぼ整形 平坦 特になし
接面道路の状況	南西約4.5m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	特になし	

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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：令和1年8月23日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメントかわら葺 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、その他 設 備：電気、IHクッキングヒーター、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	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	目的土地に都市ガスの引き込みがあるが、敷地内にはエコキュートも設置されていた。建物設備がガスを併用しているか否かは不明。

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	79,500	1.05	116.01	1.00	9,680,000

※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

$123,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/148 \div 79,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路条件等が劣るも、交通接近条件及び環境条件等が優る。

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	170,000	116.75	0.72	14,290,000

ウ 現価率：

経過年数約6年、経済的残存耐用年数約19年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-5%

(計算式) $19/(6+19) \times (1-0.05)$

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	9,680,000	0.60	法定地上権	5,810,000

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	9,680,000	-5,810,000		1.0	0.7	2,710,000
2	14,290,000	+5,810,000		1.0	1.0	0.7
一括価格（合計）						16,780,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

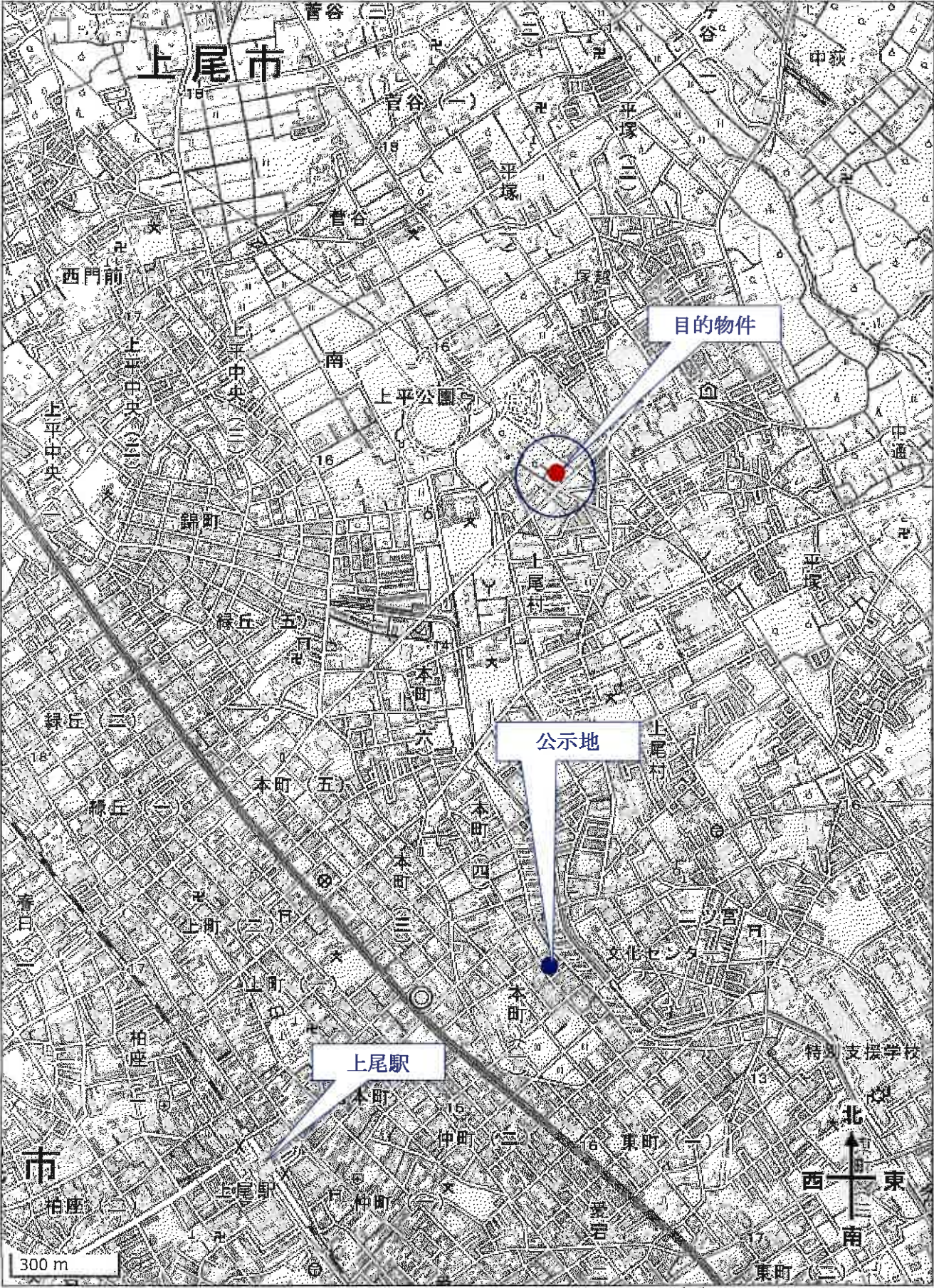
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

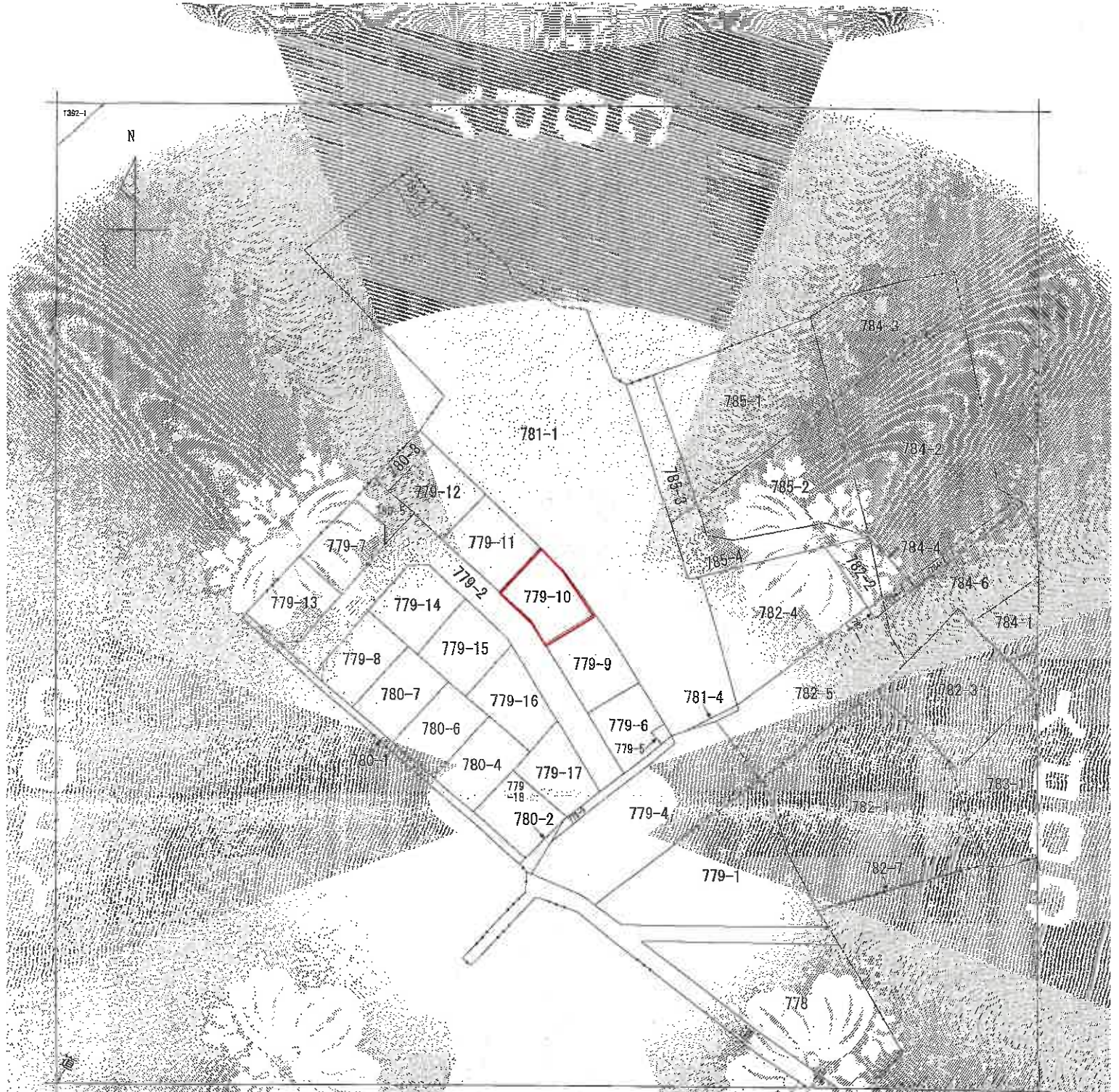
第6 参考価格資料

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

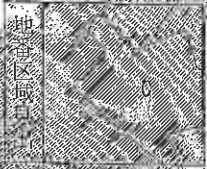
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写





(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



宇都宮市
元西門前
大字上尾村
大字上尾村
大字上尾村

請求 番号	所在地	上尾市大字上尾村(元西門前分)字吉田前			地番	779番10	
縮尺	1/600	精度 区分	座標 番号又は 記号	必要とする図面	種類	旧生地台帳附属地区	
作成 年月日							

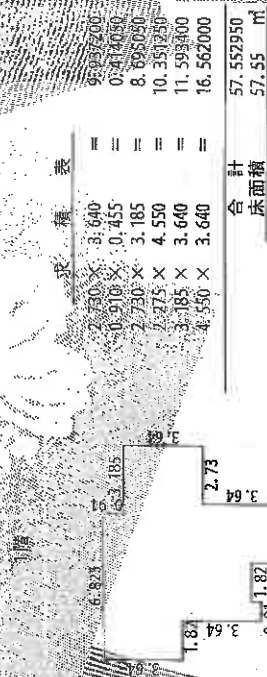
これは地図に準ずる図面に記録された内容を証明した書面である。

令和6年12月23日
さいたま地方支庁
登記所

地図整理番号: M14395
(1/1)

A3判をA4判に縮小

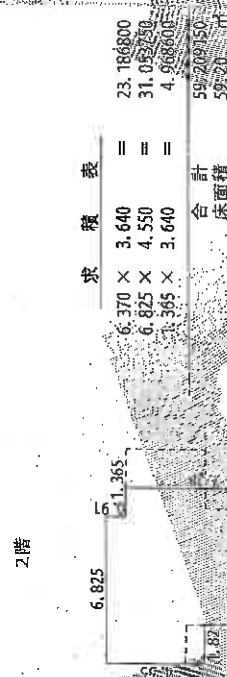
上尾市大字上尾村(元西門前分) 字吉田前779番地10



求 精 表

9,932,000	=	2,730	×	3,640
0,414,050	=	0,910	×	0,455
8,695,050	=	2,730	×	3,185
10,351,250	=	2,275	×	4,550
11,593,400	=	3,185	×	3,640
16,562,000	=	4,550	×	3,640

合計	57.552950
床面積	57.55 m ²

表續六

$6.370 \times$	3.640	$=$	23.186800
$6.825 \times$	4.550	$=$	31.052750
$365 \times$	3.640	$=$	4.968600

合計	59:209150	59:20
合床面積	59:209150	59:20