

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12月 9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 7年12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月14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 1月28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 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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12月 9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 | 北足立郡伊奈町西小針六丁目 |
| | 地 番 | 55番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町西小針六丁目 55番地 |
| | 家屋 番号 | 55番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 57.13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 | 北足立郡伊奈町西小針六丁目 |
| | 地 番 | 55番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町西小針六丁目 55番地 |
| | 家屋 番号 | 55番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 57.13平方メートル |



令和7年(ケ)第 152号
令和7年 7月 4日受理
令和7年 8月25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 | 北足立郡伊奈町西小針六丁目 |
| | 地 番 | 55 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.29 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町西小針六丁目 55 番地 |
| | 家屋 番号 | 55 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 59.62 平方メートル
2 階 57.13 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 1) ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
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 [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

そ の 他 の 事 項

- 1 42番の土地は、北足立郡伊奈町を所有名義とする。現況は公衆用道路である。
- 2 目的建物に太陽光発電パネルが設置されている。契約者本人と面談ができなかったため、契約内容の詳細は不明である。ローンは大手信販会社で組んでおり、所有権留保されているものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 目的建物は、私が居宅として使用し、一人で居住しています。 2 目的土地について、境界問題はありません。 3 目的建物について、特に不具合はありません。 4 従前、建物内で犬を飼っていたことがあります。ケージ内で飼育していたため、犬による建物の傷みなどはありません。 5 目的建物に、太陽光発電パネルが設置してあります。 (1) 設置したのは、目的建物を建ててから数年後です。後付です。 (2) 導入費用は、約300万円くらいだったと思います。大手信販会社でローンを組みました。導入資金の借主は、私の妻Bです。Bとは離婚はしていませんが、別居中です。 (3) 残債はかなり残っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

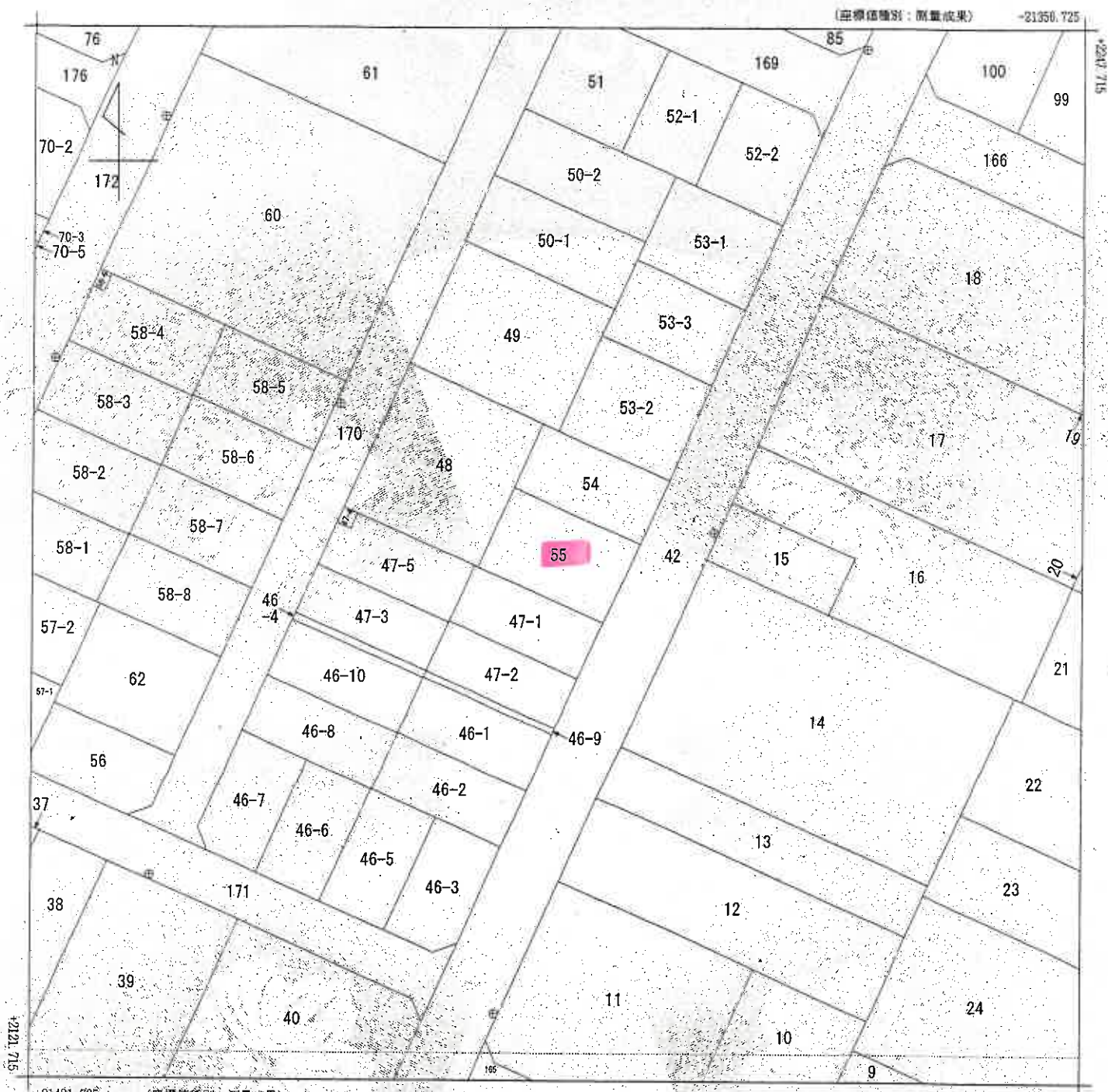
執行官の意見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、債務者兼所有者の陳述等を総合勘案し、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7月8日 (火) 11:00-11:10	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7月28日 (月) 12:00-12:10	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8月7日 (木) 10:50-10:55	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R7年8月19日 (火) 10:50-11:10	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, 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年8月19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。インターホンを押し, 戸外から呼びかけたが何ら応答が無かった。玄関が施錠されていなかったの で, 立会人を立ち会わせて建物内に立ち入ったところ, 債務者兼所有者が在宅していた。 ☐ 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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

西小針6丁目

請求部	所在	北足立郡伊奈町西小針六丁目				地番	55番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成22年7月16日			備付年月日(原図)	平成22年7月20日			補記事項		

これは地図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7年5月29日

さいたま地方法務局上尾出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成22年7月20日

令和7年5月29日
さいたま地方法務局上尾出張所

登記官

(8 枚目)

6117166

各 階 平 面 図

5 号

建 物 各 階 平 面 図

家屋番号

1193番の2

建物の所在

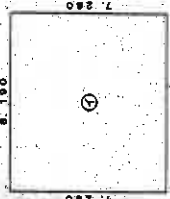
北足立郡伊奈町大字小針内宿字池原1-193番地、1200番地、120
(換地箇所予定地等143-2街区5画地)

西小針六丁目 5 番地

1 階

① 8.150 X 7.280 = 59.62200

床面積 59.62 m²

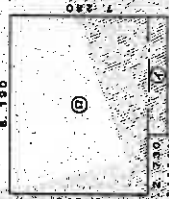


2 階

② 5.450 X 0.910 = 4.96800
③ 8.150 X 5.370 = 52.170300

計 57.138300

床面積 57.13 m²



写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

作成者

縮尺 1/250

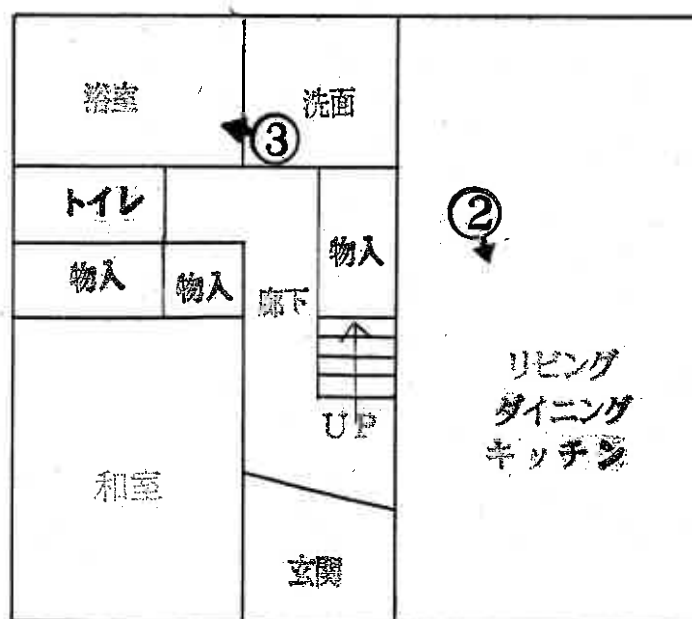
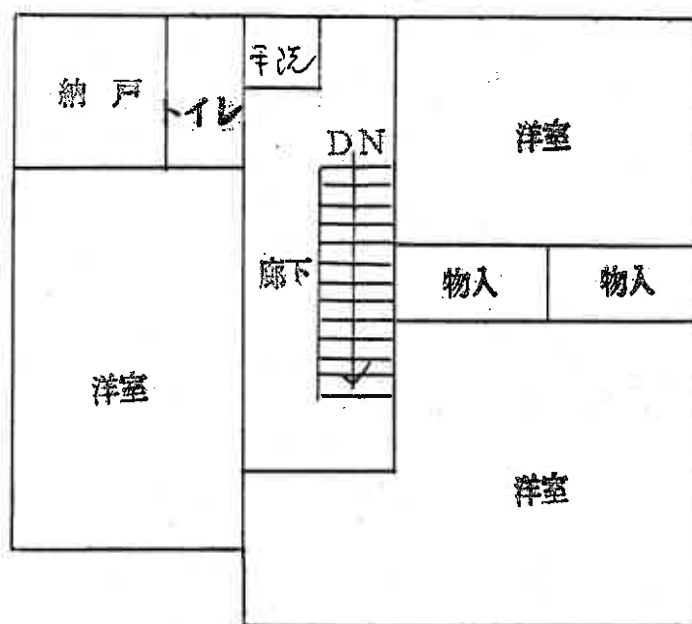
申請人

縮尺 1/500

写真測量士会用紙

請求番号：4-2

建物見取図 (○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 152 号
令和 7 年 8 月 19 日 現地調査
令和 7 年 9 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 北足立郡伊奈町西小針六丁目 |
| | 地 番 | 55番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.29平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町西小針六丁目 55番地 |
| | 家屋 番号 | 55番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 57.13平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,170,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,190,000円
物件2（建物）	金 6,980,000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 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	埼玉新都市交通伊奈線「内宿」駅の北西方約780m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅の外、一部事業所等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 工業地域 60% 200% なし 伊奈北部地区地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	171.29㎡ 長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約8m舗装町道（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 : なし 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	目的土地は埋蔵文化財包蔵地内の土地に該当する。埋蔵文化財包蔵地において土木工事等を実施しようとする場合は文化財保護法に基づく届出が必要となる。	

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19年1月13日新築 経 過 年 数：約19年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 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、畳、その他 設 備：オール電化、給排水等 その他：太陽光発電 ※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	やや劣る
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	建物には太陽光発電パネルが設置されている。所有者によれば本件建物はオール電化住宅であるとのこと。

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	74,100	1.05	171.29	0.90	11,990,000

※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 埼玉伊奈-4

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
 $80,900\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/103.0 \times 100/106 \div 74,100\text{円/㎡}$

◇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：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	0.20	3,970,000

ウ 現価率：

経過年数約19年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-15%

(計算式) $6 / (19 + 6) \times (1 - 0.15)$

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	11,990,000	0.50	法定地上権	6,000,000

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	11,990,000	-6,000,000		1.0	0.7	4,190,000
2	3,970,000	+6,000,000		1.0	1.0	0.7
一括価格（合計）						11,170,000

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（埼玉伊奈-4）

所 在：北足立郡伊奈町内宿台2丁目27番

価 格：80,900円/㎡

位 置：埼玉新都市交通伊奈線「内宿」駅約530m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

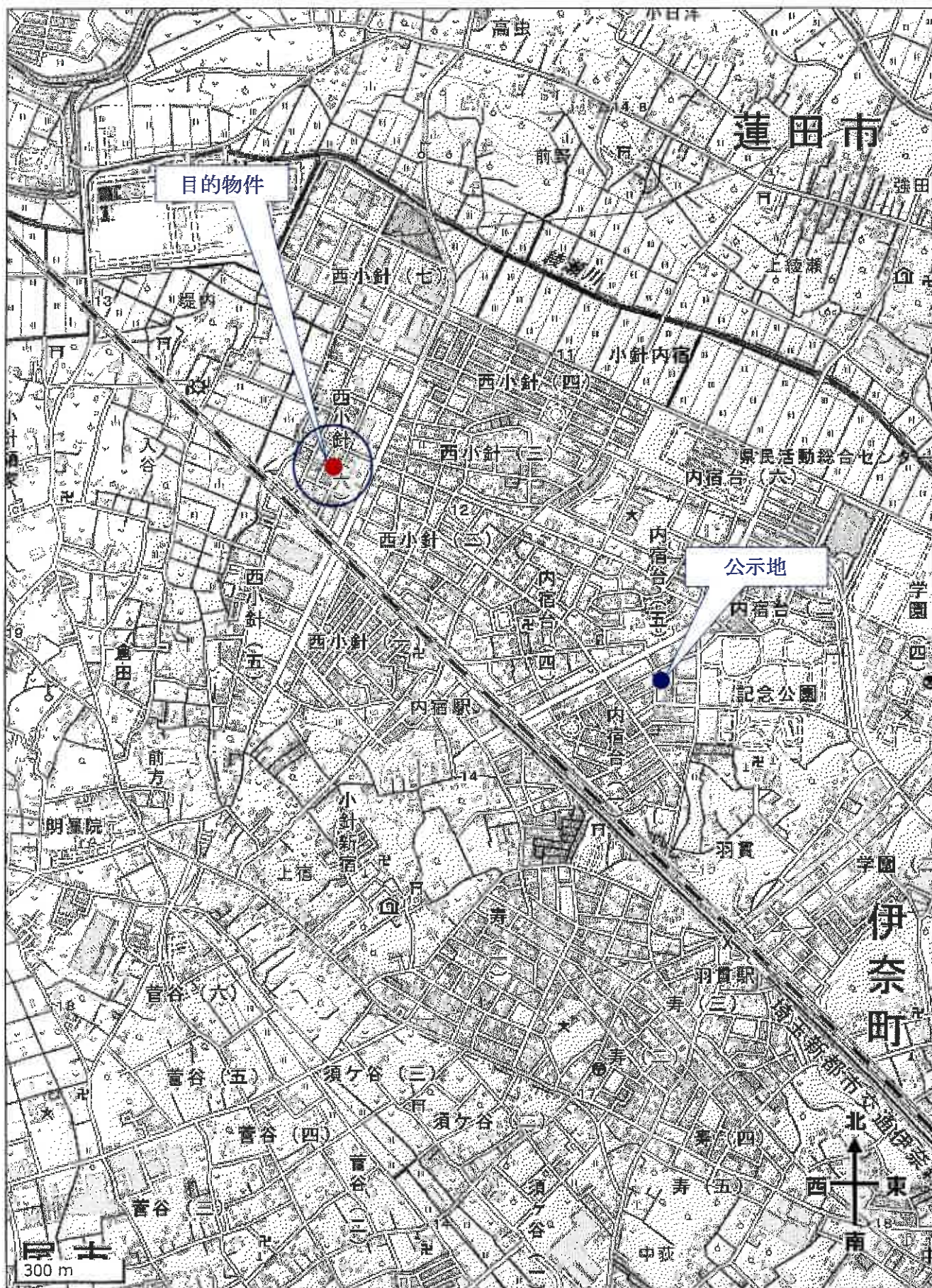
接 面 道 路：西6.0m町道

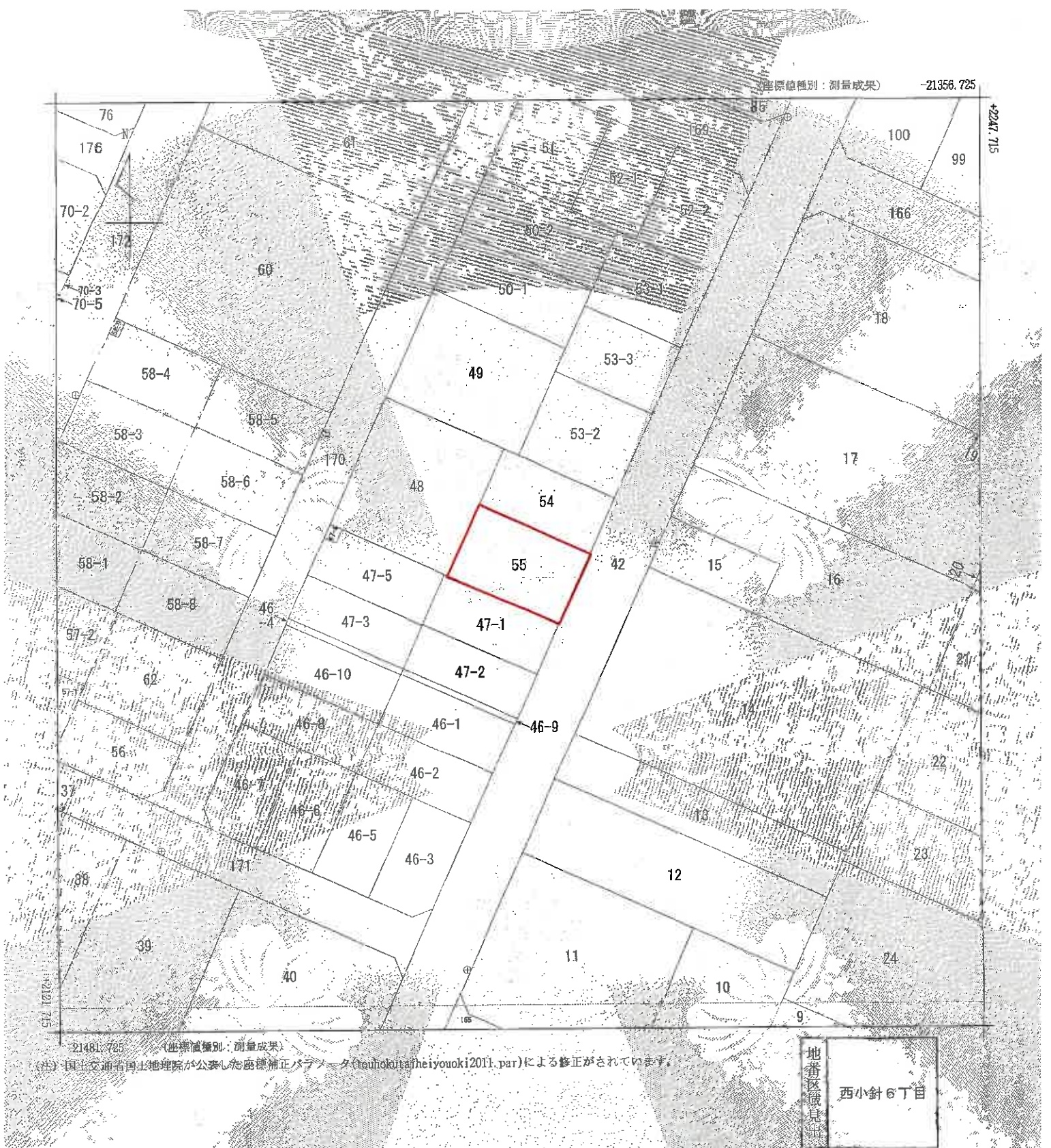
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が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





21461.725 (座標値種別: 測量成果)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(geiyouoku2011.par)による修正がされています。

地番区画見附
西小針6丁目

請求部	所在	北足立郡伊奈町西小針六丁目					地番	55番		
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地籍(第4条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成22年7月16日				作成年月日	平成22年7月20日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月29日
さいたま地方裁判所
登記係

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明し、権利を承認する
令和7年5月29日
おたけ地籍調査係 国土調査課

全図量

0117166

各階平面図

家屋番号

1193番の2

建物平面図

北見立寄伊奈町大字小針内田字西原1193番地、1200番地、1201番地
(敷地面積143-2新区5画地)

建物の所在

西小針六丁目5番地

求積表

① 8.190 × 7.880

②

床面積 59.82 m²

求積表

③ 5.450 × 0.910

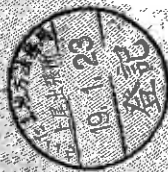
④

8.190 × 6.370

⑤

計 57.138000

床面積



作成者

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小