

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 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）
1～3	10,300,000 8,240,000	一括	2,060,000	93,266	20,571
1	2,080,000				
2	40,000				
3	8,180,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上尾市大字平方字三塚 |
| | 地 番 | 4302番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字平方字三塚 |
| | 地 番 | 4302番7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上尾市大字平方字三塚 4302番地17 |
| | 家屋 番号 | 4302番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月23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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2】

売却対象外の土地（地番4302番2、4302番12、4302番13、4302番14、4302番15、4302番6、4302番8、4302番4）を通行のため利用している。

《 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 | 上尾市大字平方字三塚 |
| | 地 番 | 4302番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字平方字三塚 |
| | 地 番 | 4302番7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上尾市大字平方字三塚 4302番地17 |
| | 家屋 番号 | 4302番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル |



令和7年(ケ)第 115号
令和7年 6月25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 | 上尾市大字平方字三塚 |
| | 地 番 | 4302番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字平方字三塚 |
| | 地 番 | 4302番7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上尾市大字平方字三塚 4302番地17 |
| | 家屋 番号 | 4302番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

- 1 4302番2, 4302番12, 4302番13, 4302番14, 4302番15, 4302番6, 4302番8, 4302番4の土地は、いずれも個人が所有する。評価人によれば、物件2の土地と一体となり、道路の位置指定を受けているとのことである。
- 2 評価人と共に内部調査を実施したところ、以下が認められた。
- (1) 1階のLDKで、若干傾きを感じられた。LDKの中央の床にビー玉を置いたところ、南へ向かって転がった。
 - (2) 建物内で、かなり強い臭気を感じられた。犬や猫を飼育する際の臭気と思われたが、詳細は不明である。
 - (3) 2階の固定階段を昇ると、ロフトがある。天井高の寸法から、床面積には含めなかった。
- 3 建物内の壁面の所々に、破損個所が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、表札はガムテープで隠され、郵便ポストは投函口がガムテープで塞がれていた。
- 2 債務者兼所有者に照会書を郵送したところ、以下の文書回答があった。
- ・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

 - ・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
- 3 第2回臨場の際、以下の状況が認められた。
- (1) 表札、郵便ポスト他、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) 水道は、本年5月30日に給水停止していた。
 - (4) 建物内には、郵便物や官公署からの通知書、公共料金関係の通知書等、占有状況を示す徴憑は認められなかった。
 - (5) 建物内の家財の大半は、搬出されたようである。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

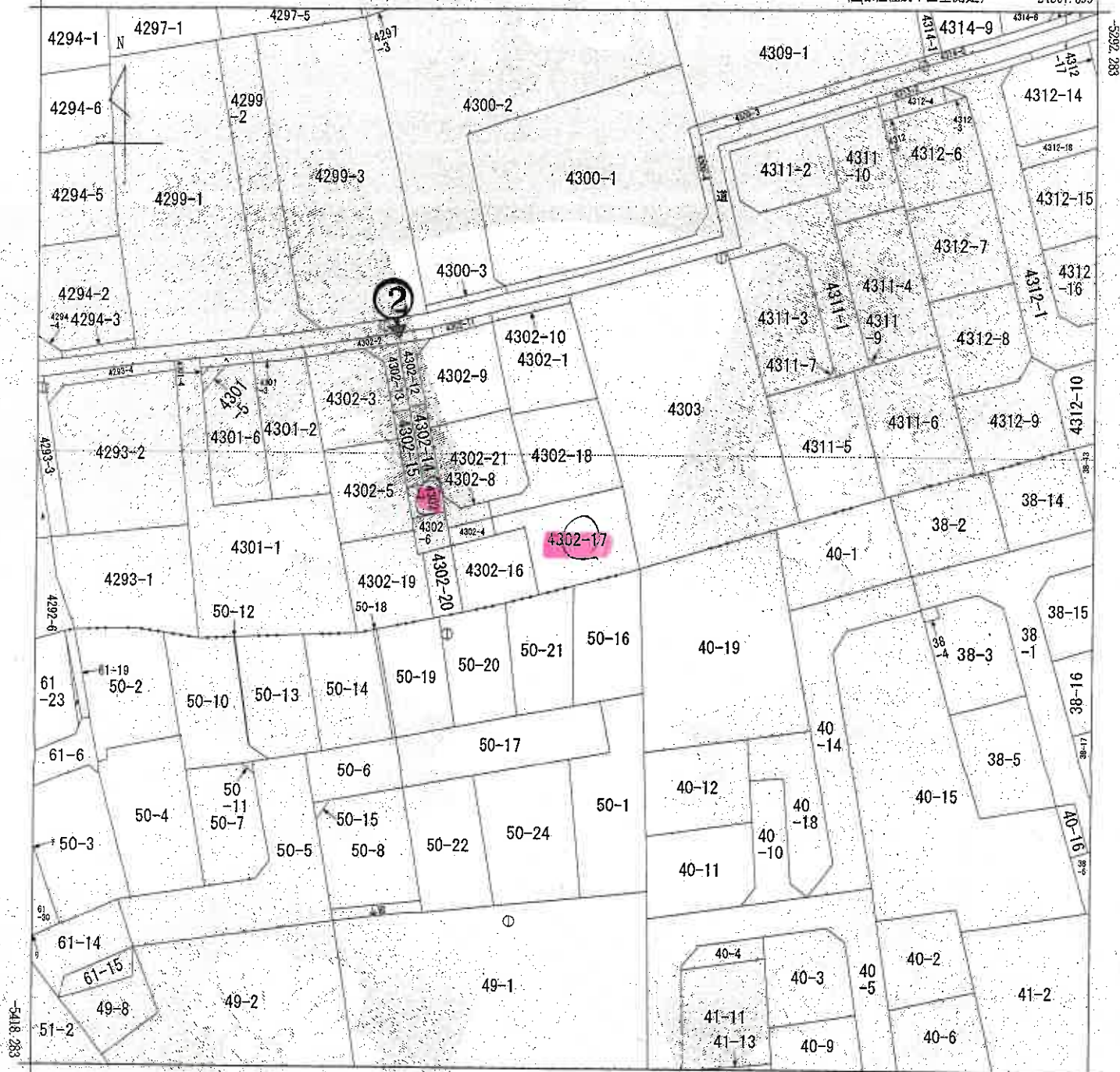
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月27日 (金) 16:45-16:55	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R7年7月12日 (土) 13:00-13:10	郵便	債務者兼所有者に対し, 占有照会書を郵送
R7年8月18日 (月) 11:00-11:10	法務局 (上尾)	接道について土地全部事項照明書を交付申請
R7年8月19日 (火) 12:20-12:45	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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8月19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

4312-2 4318-4 4292-2 61-18 61-25
4314-3 4318-5 4301-7 61-21

(座標値種別：図上測定)

-24507.399



-24632.399

(座標値種別：図上測定)

(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。
(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(10uhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字平方

大字上野

請求部	所在	上尾市大字平方字三塚				地番	4302番17		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）	種類	地籍図
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7年4月24日

東京法務局渋谷出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(本図は原本を70%に縮小)

○写真撮影位置

(6枚目)

登記年月日：平成27年4月17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。
(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)
令和7年4月24日 東京法務局渋谷出張所

登記簿

(7枚目)

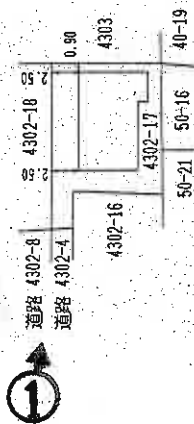
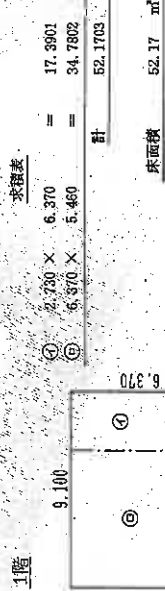
請求番号：2-2

建物図面

家屋番号
4302-17

建物の所在
上尾市大字平方字三塚4302基地17

各階平面図



写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

作成者

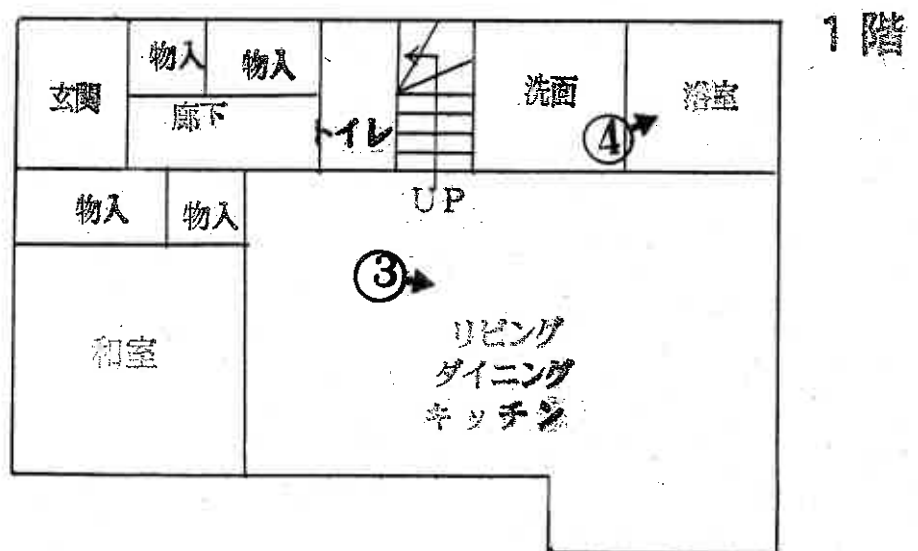
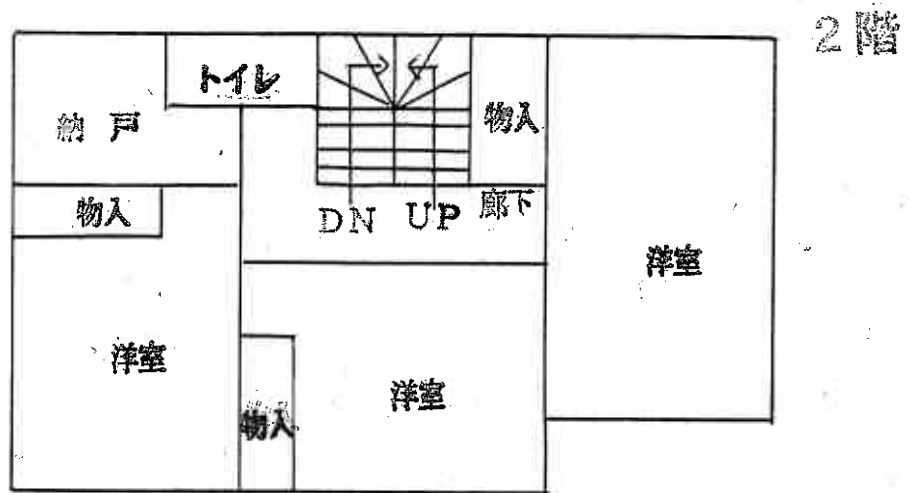
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

(9 枚目)



4

令和7年 (ケ) 第115号
令和7年 8月19日 現地調査
令和7年 10月 3日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上尾市大字平方字三塚 |
| | 地 番 | 4302番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字平方字三塚 |
| | 地 番 | 4302番7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上尾市大字平方字三塚 4302番地17 |
| | 家屋 番号 | 4302番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,080,000 円
物件 2 (土地)	金 40,000 円
物件 3 (建物)	金 8,180,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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・2	所 在 地 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「上尾」駅の南西方約3,450m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心として、一部アパートや畑も残る住宅地域。	
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 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	130.39㎡ (物件1) 旗竿地 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	西約4m舗装私道(建築基準法上の道路、行き止まり道路の突き当たり)にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件3)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	① 物件3建物に係る建築計画概要書記載の間口は2.00m、接面道路に係る道路位置指定図記載の間口は2.00mで、現地概測による間口も2mであったが、再測量等の結果、間口が2mをかければ、建築基準法上の接道義務を満たせず、再建築不可となる可能性も有する。 ② 物件2は上記私道(位置指定道路)として利用されており、非課税地。 ③ 上水道は上記私道に埋設された私設管から引き込まれている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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27年4月10日新築 経 過 年 数：約10年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約14年						
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 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、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）	<table> <tr> <td>1階</td><td>52.17 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>47.20 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>99.37 m²</td></tr> </table>	1階	52.17 m ²	2階	47.20 m ²	延	99.37 m ²
1階	52.17 m ²						
2階	47.20 m ²						
延	99.37 m ²						
現 況 用 途 等	住居						
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	建物所有者が居宅（空き家）として使用している。						
特 記 事 項	① 1階リビングを中心に、ペット臭のような強い臭気を感じられた。臭気の原因は不明。 ② 1階リビングの床に若干傾きを感じられた。 ③ 2階の固定階段を上ると、高さ約1.39mのロフトがある。						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	77,800	0.77	130.39	0.95	7,420,000

※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-22

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
 $82,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/103.0 \times 100/103 \div 77,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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（道路接面方位）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（道路の幅員）が優る。

イ 個別格差：接面道路の系統・連続性が劣ること、間口狭小、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（土地）

物件2は私道敷であるので、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	77,800	0.05	15	/	60,000

個別格差：価値率を5%と査定

② 物件3（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
3	155,000	99.37	0.47	7,240,000

ウ 現価率：

経過年数約10年、経済的残存耐用年数約14年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $14 / (10 + 14) \times (1 - 0.2)$

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、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	7,420,000	0.60	法定地上権	4,450,000

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	7,420,000	-4,450,000		1.0	0.7	2,080,000
2	60,000			1.0	0.7	40,000
3	7,240,000	+4,450,000	1.0	1.0	0.7	8,180,000
一括価格 (合計)						10,300,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

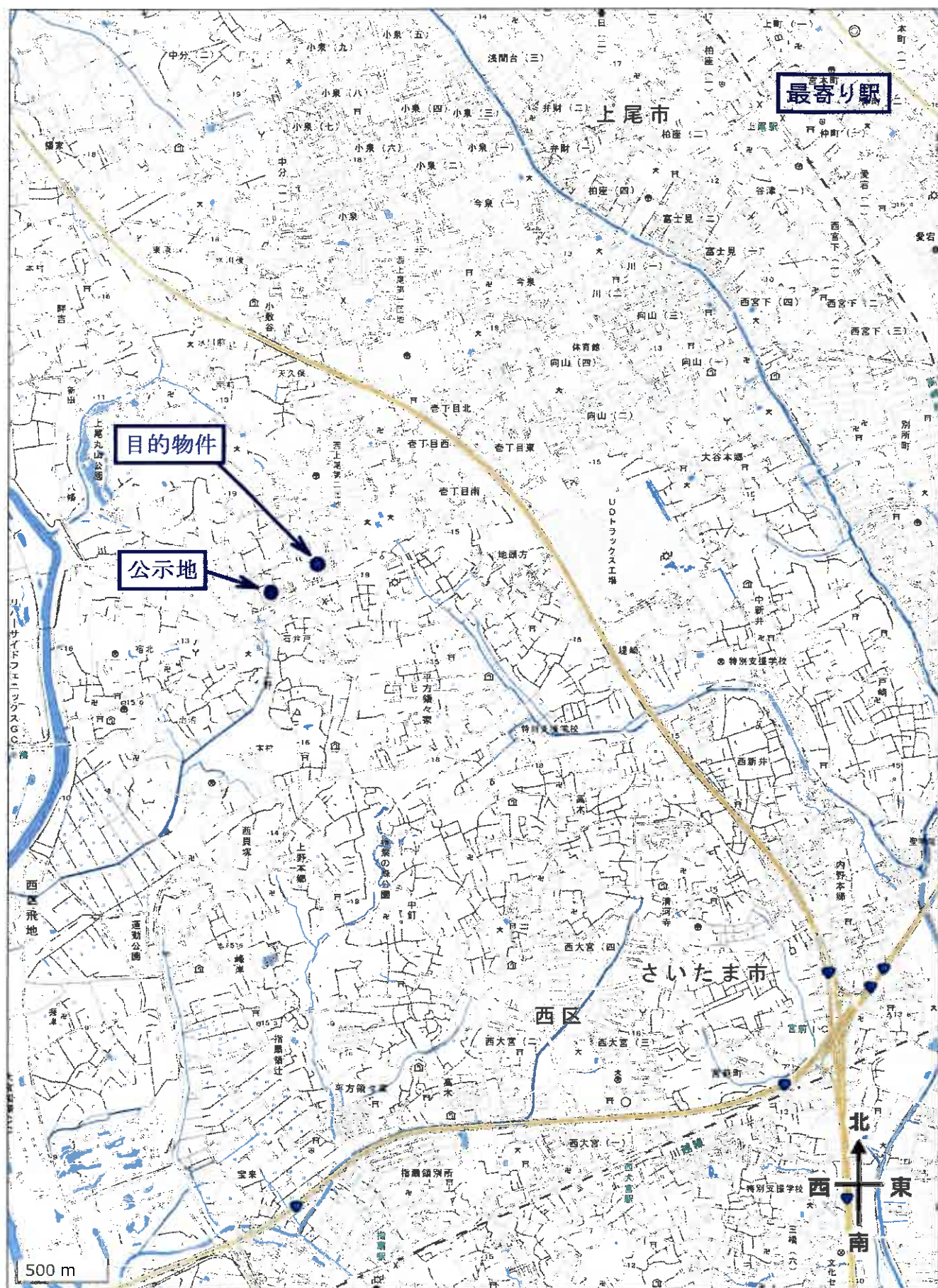
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (上尾-22)
所 在 : 上尾市大字上野字三塚83番16
価 格 : 82,100円/㎡
位 置 : J R 高崎線「上尾」駅約4,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 103㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 東6.2m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 大字平方
 大字上野

請求部	所 在	上尾市大字平方字三塚				地 番	4302番17			
出力尺縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（国調法1-9-5指定）		種類	地籍図
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7年4月24日
 東京法務局渋谷出張所
 登記官

請求番号: 2-1
 (1/1)

A3版をA4版に縮小
 公図写

登記年月日：平成27年4月17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。
(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)
令和7年4月24日 東京法務局上尾出張所

登記官

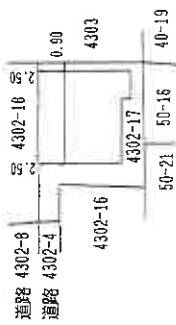
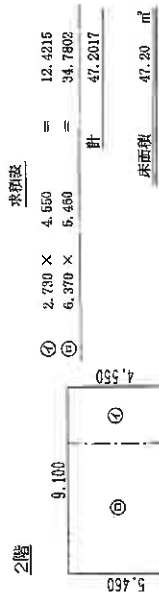
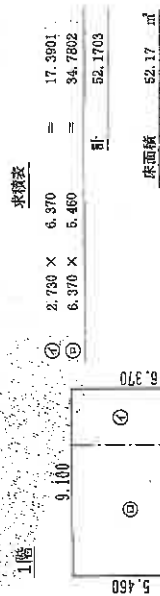
各階平面図

建物階平面図

家屋番号 4302-17

建物の所在

上尾市大字平方三塚4302番地17



作成者

平成27年4月14日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小