

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 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 場 所	令和 8年 1月14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 1月28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 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 上尾市壺丁目南
地 番 32番3
地 目 宅地
地 積 182.23平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 上尾市壱丁目南
地 番 32番3
地 目 宅地
地 積 182.23平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和7年(ケ)第 191号
令和7年 8月14日受理
令和7年 9月16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	上尾市老丁目南
	地	番	32番3
	地	目	宅地
	地	積	182.23平方メートル



(2 枚目)

執行官の意見

- 1 目的土地には、占有者・管理者を示す看板その他の表示は、何ら認められない。
- 2 目的土地には、乗用車、軽トラック、軽ワゴン車（車検期間は満了し放置状態）など、複数の自動車が駐車している。
- 3 目的土地は、除草作業などの管理が十分になされていないようである。
- 4 目的土地には砂利が敷かれ、ロープで駐車区画が区分されており、月極駐車場として利用されていることが窺われる。
- 5 債務者兼所有者の自宅が近傍だったため、訪問したが、全戸不在であった。
- 6 債務者兼所有者に対し、占有照会書を郵送したが、回答期限までに何ら回答が無かった。
- 7 目的土地の状況から見て、債務者兼所有者が月極駐車場として使用・占有しているものと報告する。現実に車両を駐車している者は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年8月25日 (月) 14:20-14:45	物件所在地	物件調査, 占有確認, 写真撮影, 債務者兼所有者宅訪問 (全戸不在)
R7年9月1日 (月) 9:00-9:10	郵便	債務者兼所有者に対し, 占有照会書を郵送
R7年9月11日 (木) 11:45-11:55	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

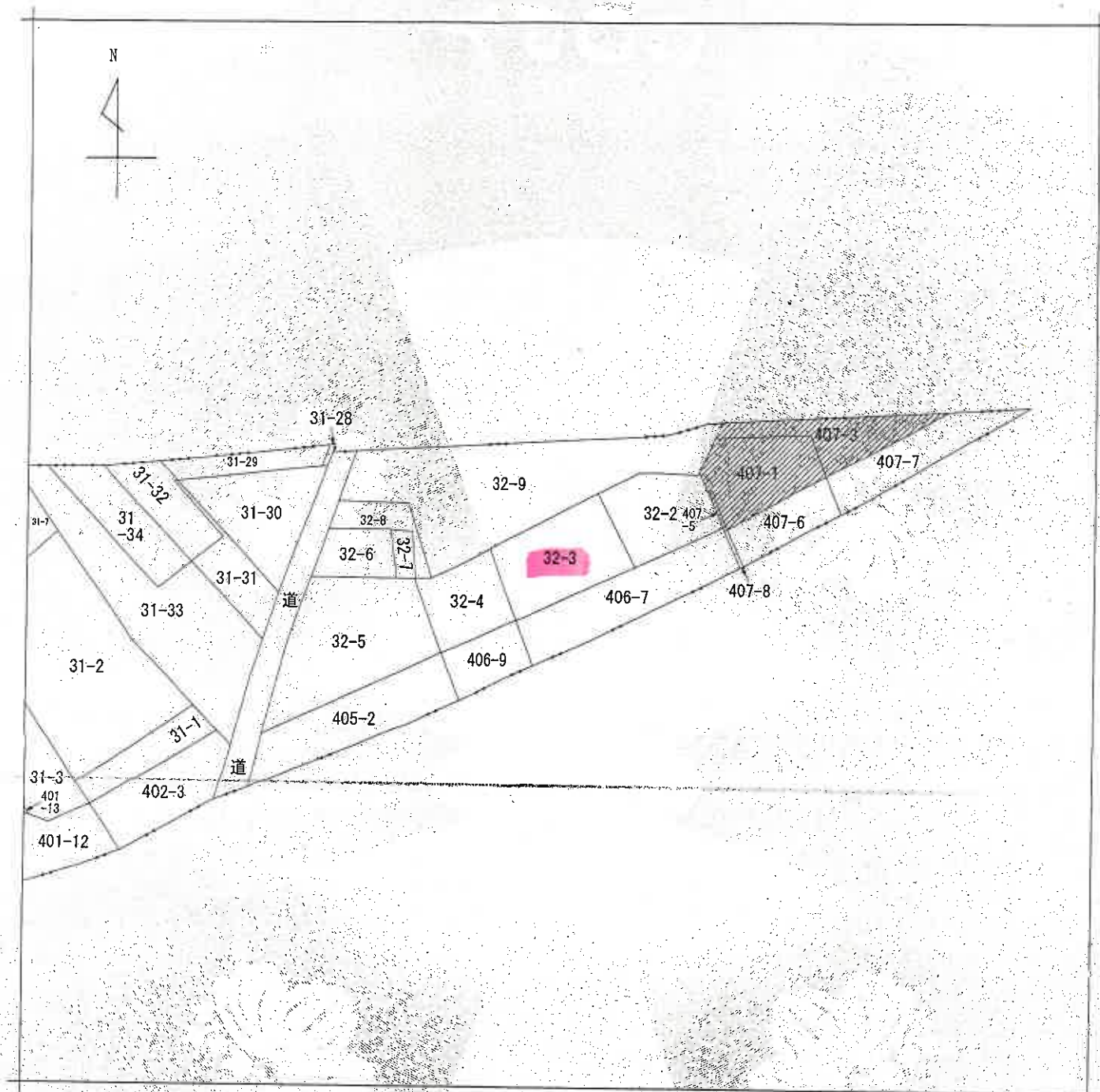
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

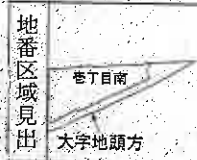
☐

(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	上尾市巷丁目南			地番	32番3		
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					種類	旧土地台帳附属地図		
				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。

(さいたま地方務局上尾出張所管轄)

令和7年7月10日

高知地方務局

登記官

地図整理番号: M22048

(1/1)

(5 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

- (1) 令和2年11月24日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(本図は原本を70%に縮小)

(6 枚目)

1237311

地 積 測 量 図

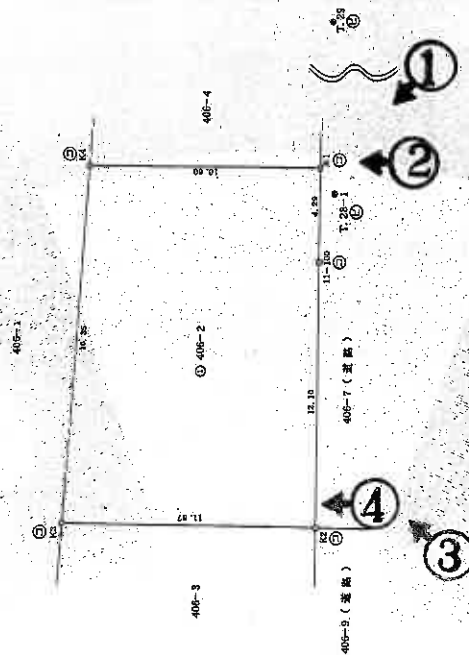
番 406-2

土地の所在 上尾市大字地頭方字三ツ塚

求積表

地番	① 406-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
K4		-5542.485	-23611.533	-19.306	109774.4579
K3		-5548.811	-23626.620	-9.955	55238.4135
K2		-5559.302	-23621.488	15.960	-88726.4599
I1-100		-5553.889	-23610.660	14.674	-81497.7671
K1		-5551.982	-23606.814	-0.873	4846.8802
合計面積					-364.4754
合計面積					182.23 m

宗 地 番	宗 地 番	宗 地 番	宗 地 番	備 考
K4	K3	K2	K1	コンクリート造
-5542.485	-5548.811	-5559.302	-5553.889	コンクリート造
-23611.533	-23626.620	-23621.488	-23610.660	コンクリート造
-19.306	-9.955	15.960	-0.873	埼玉県コンクリート造
109774.4579	55238.4135	-88726.4599	4846.8802	コンクリート造
合計面積				コンクリート造
-364.4754				コンクリート造
182.23 m				コンクリート造



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

地番	宗 地 番	宗 地 番	宗 地 番	宗 地 番	宗 地 番	宗 地 番	宗 地 番	宗 地 番	宗 地 番
K4	K3	K2	K1	I1-100	T.28-1	T.28-2	T.28-3	T.28-4	T.28-5
-5542.485	-5548.811	-5559.302	-5553.889	-23611.533	-23626.620	-23621.488	-23610.660	-23606.814	-23602.955
-19.306	-9.955	15.960	-0.873	109774.4579	55238.4135	-88726.4599	4846.8802	-364.4754	182.23 m

作成者

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。
(さいたま市地方法務局上尾出張所管理)

令和7年7月10日 高知地方法務局

登記官

(7枚目)



①



②



③



4

令和 7 年（ケ）第 191 号
令和 7 年 8 月 25 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 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 | 上尾市壺丁目南 |
| | 地 | 番 | 32番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 182.23平方メートル |

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金10,700,000円

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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
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	ＪＲ高崎線「上尾」駅の南西方約2,900m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗、一般住宅等が混在する地域である。	
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2種住居地域 60% 200% なし 大谷北部第四地区地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	182.23㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	南東約16m舗装県道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	駐車場として使用されている。	
供給処理施設	上 水 道 ： なし ガス配管 ： なし 下 水 道 ： なし ※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. 目的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（現況調査報告書の写真④）。 2. 大谷北部第四地区地区計画によれば、建築物の敷地面積の最低限度は120㎡である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更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	93,200	0.90	182.23		15,290,000

※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）

基準地 上尾-10

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
 $110,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/113 \div 93,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路条件が劣るが、環境条件等が優る。

イ 個別格差：規模過大等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。目的物件は更地であるので、収益還元法は適用しなかった。

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	15,290,000			1.0	0.7	10,700,000
一括価格（合計）						10,700,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

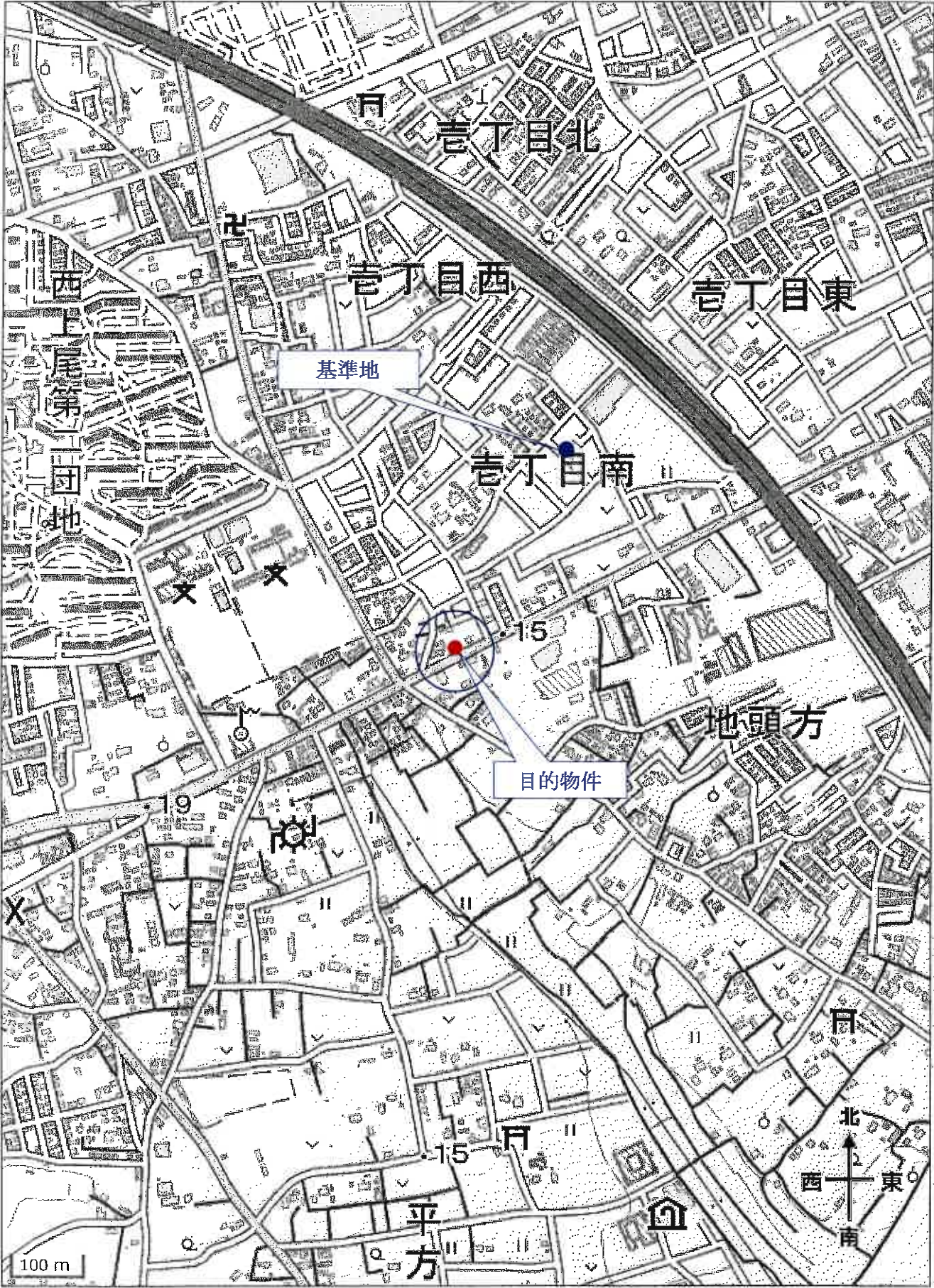
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

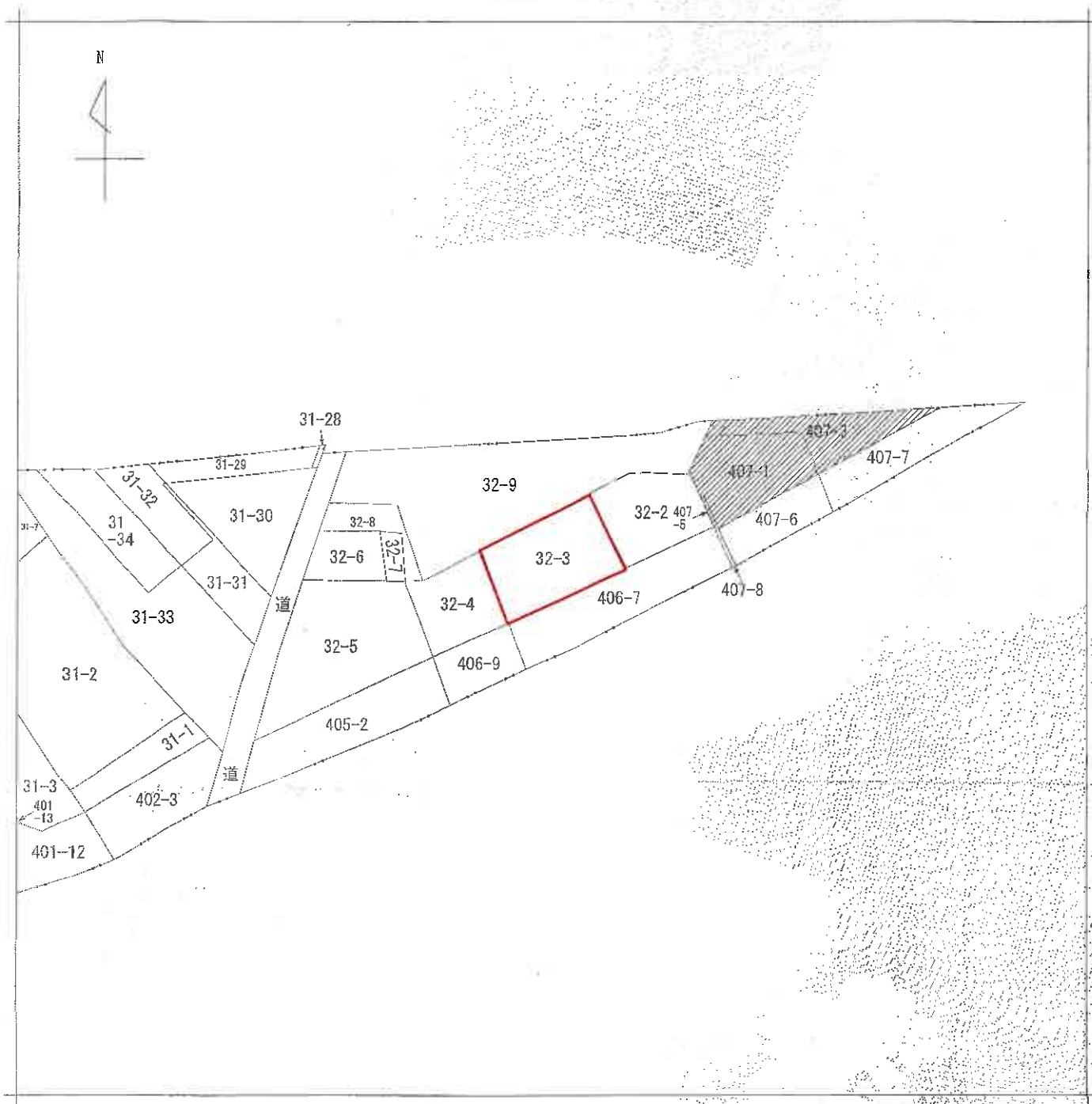
第6 参考価格資料

基準地価格（上尾-10）
所在：上尾市老丁目南10番5
価格：110,000円/㎡
位置：JR高崎線「上尾」駅約3,200m（道路距離）
価格時点：令和7年7月1日
地積：121㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：南西6.0m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地域の概要：中小規模一般住宅を中心に空地も見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写





(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	上尾市宅丁目南			地番	32番3			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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)			備考事項		

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。

(さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)

令和7年7月10日

高知地方方法務局

地図整理番号: Y22048

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小