

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 | 上尾市泉台二丁目 |
| | 地 番 | 19番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 259.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市泉台二丁目 19番地9 |
| | 家屋 番号 | 19番9 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.76平方メートル
2階 83.86平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約82.13平方メートル
2階 83.86平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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 上尾市泉台二丁目
地 番 19番9
地 目 宅地
地 積 259.01平方メートル

2 所 在 上尾市泉台二丁目 19番地9
家屋 番号 19番9
種 類 居宅 店舗
構 造 木・鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 35.76平方メートル
2階 83.86平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約82.13平方メートル
2階 83.86平方メートル



令和7年(ケ)第 174号
令和7年 7月28日受理
令和7年 9月29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 上尾市泉台二丁目
地 番 19番9
地 目 宅地
地 積 259.01平方メートル
- 2 所 在 上尾市泉台二丁目 19番地9
家屋 番号 19番9
種 類 居宅 店舗
構 造 木・鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 35.76平方メートル
2階 83.86平方メートル



(2 枚目)

その他の事項

- 1 100番4の土地は、建設省を所有名義とする。現況は公衆用道路である。
- 2 100番23の土地は、上尾市を所有名義とする。現況は公衆用道路である。
- 3 目的建物1階に増築部分がある。建物見取り図の斜線部分である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 目的建物1階は、私がタイヤ販売店の店舗として使用しています。 (1) タイヤ販売店は、個人事業です。 (2) 1階の増築部分は、もともと南東側・南西側に、壁はありませんでした。商品のタイヤや工具などが風雨にさらされてしまうため、壁を設けました。 2 2階は居宅です。現在私は他所に居住しているため、2階は誰も住んでおらず、物置状態です。 3 目的土地につき、境界問題はありません。以前、隣地の方(19番16の土地)から、境界に建っている塀は19番16の土地側に建っているため、物を立てかけたりされては困ると言われたことはあります。その後は特にトラブルなどはありません。 4 目的建物につき、特に不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

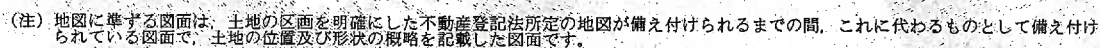
執行官の意見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況，関係人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8月7日 (木) 11:15-11:25	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を差し置き
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証明書を交付申請
R7年9月11日 (木) 13:10-13:15	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を差し置き
R7年9月25日 (木) 16:20-17:00	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9月25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



泉台2丁目

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)

さいたま地方法務局上尾出張所

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成10年9月24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7年5月30日 さいたま市地方法務局上尾出張所

登記地

(8 枚目)

写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

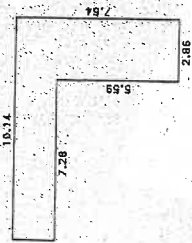
2141203 各階平面図

19番9 建物各階平面図

家屋番号

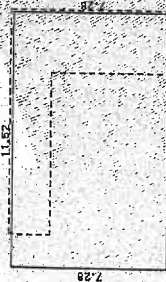
建物の所在
上尾市泉台2丁目19番地9

1 階

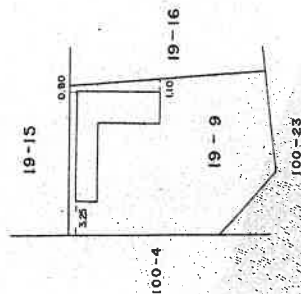


求積数	7.28 × 1.95 =	14.1960
	2.86 × 7.54 =	21.5644
合 計		35.7604
床面積		35.76㎡

2 階



求積数	11.52 × 7.28 =	83.8656
床面積		83.86㎡



①

作製者

縮尺 1/250

申請人

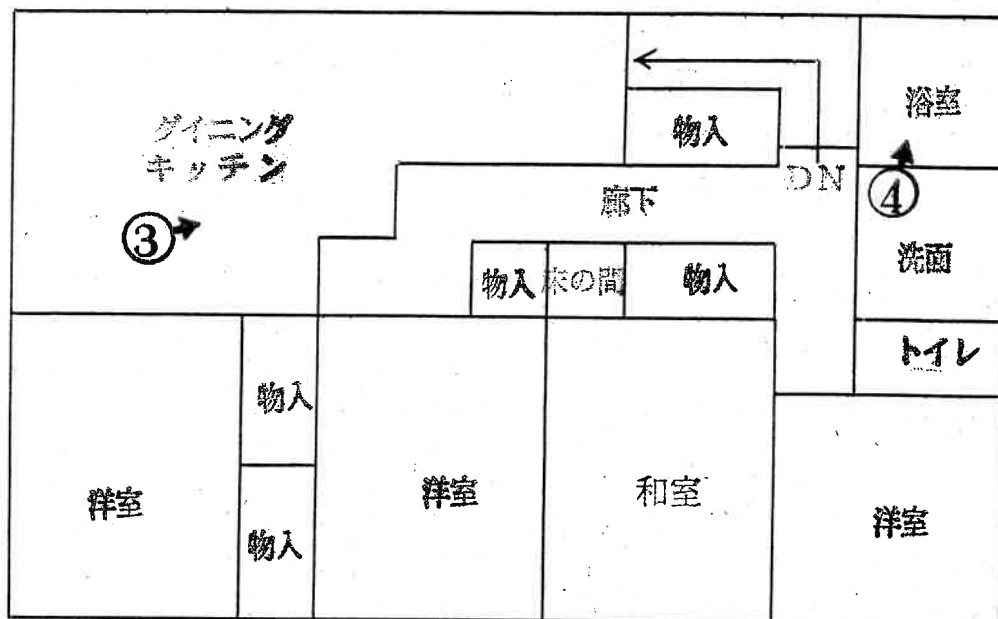
縮尺

1/500

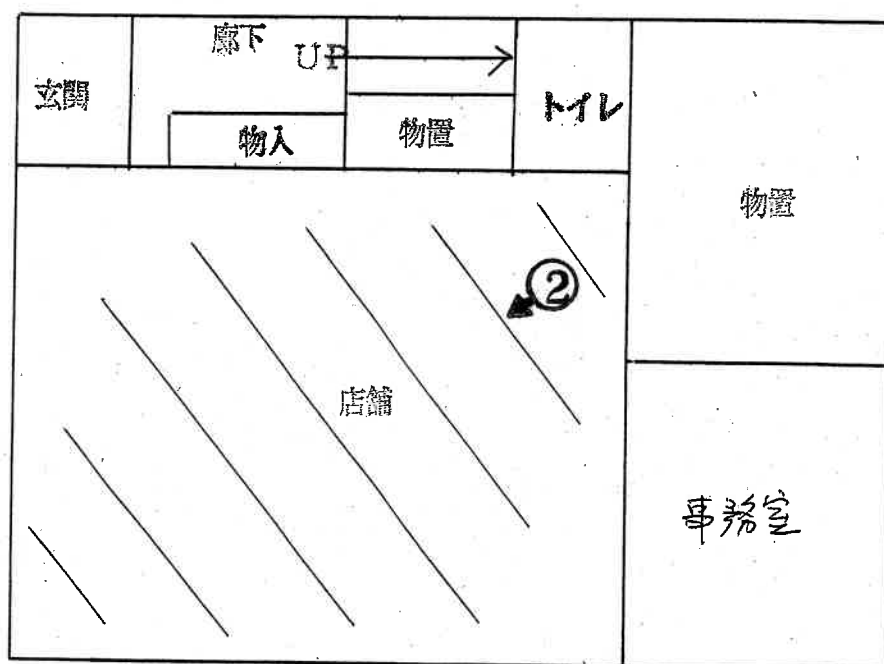
地図整理番号：M15170

透物見取図 (○は写真撮影位置を示す。)

2階



1階



(9 枚目)



①



②



③



④

令和 7 年（ケ）第 174 号
令和 7 年 9 月 25 日 現地調査
令和 7 年 10 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 | 上尾市泉台二丁目 |
| | 地 番 | 19番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 259.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市泉台二丁目 19番地9 |
| | 家屋 番号 | 19番9 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.76平方メートル
2階 83.86平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 0, 0 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7, 4 0 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1 2, 6 4 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 6 1 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 5 8 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	1階約82.13㎡
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「桶川」駅の南西方約1,300m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅の外、アパート等も混在する住宅地域である。	
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 第2種住居地域 60% 200% なし 鴨川地区地区計画（Ａ地区）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	259.01㎡ ほぼ整形 平坦 特になし
接面道路の状況	南西約18m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南東約9m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 ： 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. 鴨川地区地区計画（Ａ地区）では、敷地面積の最低限度は120㎡である。 2. 目的土地の北西側には19番15の土地（位置指定道路）があるが、当該土地との間には緩衝地（19番38）が介在する。したがって、目的土地は北西側の位置指定道路とは接していない。	

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10年9月19日新築 経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構造：木・鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：鋼板、ボード、その他 内壁：クロス貼り、合板、その他 天井：鋼板（1階）、クロス貼り（2階）、その他 床：土間コンクリート（1階）フローリング（2階）、その他 設備：電気、ガス、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、店舗として利用している。
特記事項	特になし

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	105,000	1.08	259.01	0.90	26,430,000

※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（公示地価格等からの規準）

基準地 上尾-11

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
 $108,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/98 \div 105,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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。

イ 個別格差：接面方位、角地等を考慮した。

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	165,000	165.99	0.08	2,190,000

ウ 現価率：

経過年数約27年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-20%

(計算式) $3 / (27 + 3) \times (1 - 0.2)$

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、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	26,430,000	0.60	法定地上権	15,860,000

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	26,430,000	-15,860,000		1.0	0.7	7,400,000
2	2,190,000	+15,860,000	1.0	1.0	0.7	12,640,000
一括価格 (合計)						20,040,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

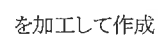
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格（上尾-11）
所在：上尾市井戸木4丁目36番21
価格：108,000円/㎡
位置：J R 高崎線「桶川」駅約1,700m(道路距離)
価格時点：令和7年7月1日
地積：143㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：南東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：中規模の一般住宅が建ち並ぶ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





地番区域見出

泉台2丁目

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

2141203

各 階 平 面 図

H10.9.24

建 物 階 平 面 図

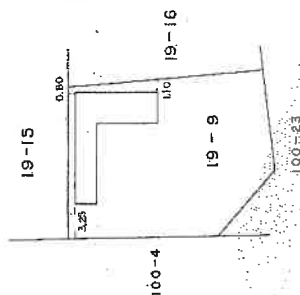
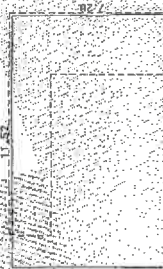
家屋番号 19番9

建物の所在 上尾市泉台2丁目19番地9

1 階



2 階



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500