

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 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, 2	11,760,000 9,408,000	一括	2,352,000	45,112	9,874
1	4,110,000				
2	7,650,000				



物 件 目 録

1 所 在 北本市西高尾二丁目
地 番 130 番
地 目 宅地
地 積 150.67 平方メートル

2 所 在 北本市西高尾二丁目 130 番地

家屋 番号 130 番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 64.75 平方メートル
2 階 36.73 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 64.75 平方メートル
2 階 約 56.92 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月20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 | 北本市西高尾二丁目 |
| | 地 番 | 130番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.67平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 北本市西高尾二丁目 130番地 |
| | 家屋 番号 | 130番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.75平方メートル
2階 36.73平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 64.75平方メートル
2階 約56.92平方メートル |



令和7年(ヌ)第89号
令和7年8月14日受理
令和7年10月31日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 田 尻 伸 行

(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 | 北本市西高尾二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北本市西高尾二丁目 1 3 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 4 . 7 5 平方メートル
2階 3 6 . 7 3 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) ☐ 雑種地(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の建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり			
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 64.75平方メートル 2階 約56.92平方メートル			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 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	1 2階に約20.19㎡の増築あり。 2 屋内で犬が一匹飼われていた。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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 本件土地に接面する238番の土地は、北本市所有の公衆用道路である。
 - 2 本件土地上の簡易物置（写真⑩）については、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。
- 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件債務者	本件建物には、私と妻が住んでいます。 スイッチ（写真⑤）が壊れていて、浴室前の照明（写真⑥）が点きません。 2階のトイレは、給水ホースが壊れているため、水を止めているので使っていません。 2階が増築されているようですが、私が本件建物を買った時点でこのとおりでした。 本件土地の境界について、争いごとはありません。 以 上

(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

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

以 上

(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
令和7年8月29日（金） 15：05－15：20	物件所在地	臨場・本件債務者と面談
令和7年10月6日（月） 9：45－10：50	物件所在地	臨場・屋内等調査・本件債務者と面談（評価人同行）
令和7年10月27日（月） 11：25－11：30	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得

（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。

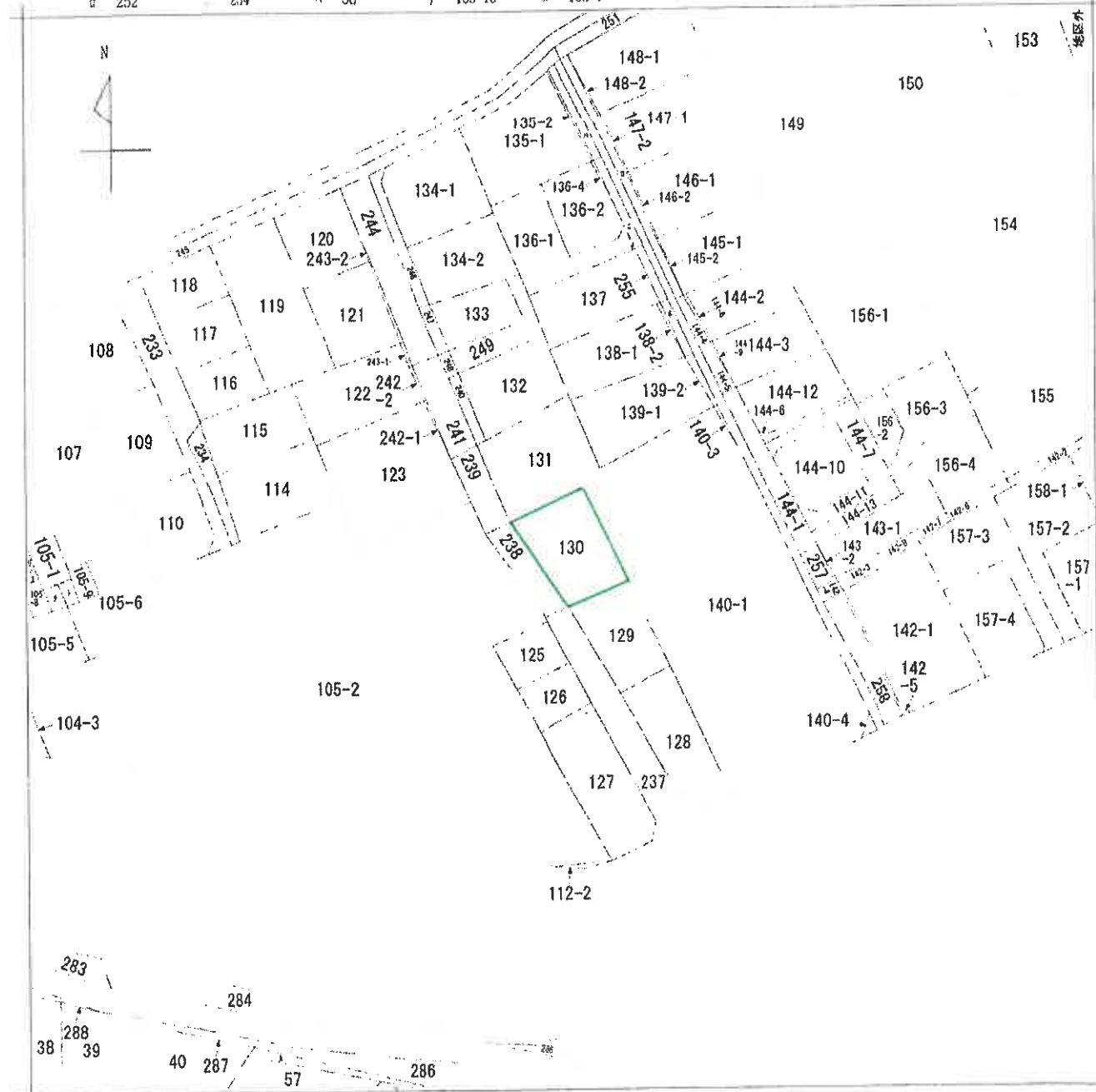
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

136-3 253 256 105-11 105-4 42
252 254 58 105-10 105-7



(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

西高尾2丁目

A 西高尾1丁目

請 求 部	所 在	北本市西高尾二丁目					地 番	130番		
出 力 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	国土台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和51年11月1日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 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

令和7年6月18日

さいたま地方法務局鴻巣出張所

地図整理番号：M07157

登記官

(1/1)

(7 枚目)

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6月18日 さいたま地方法務局滝巣出張所

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

1300	R	橙
------	---	---

土地の所在 ~~北本市大字高尾學馬込~~

西嘉尾2丁目 238, 130, 124-2, 2

3591-4-~~2000~~3000-40

土地の所在 ~~北本市大字高尾學馬込~~

3185237

地積測量圖

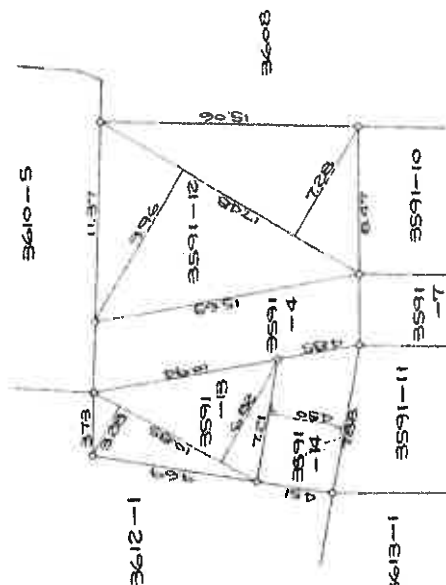
量測積

昭和 46 年 1 月 18 日

土地政策

人
類
學

代表取締役



計算式

3591-4
 390.00 - 150.6776 - 54.7925 - 33.9525 -
 -50.5774 m

$$\begin{array}{r} 3591-12 \\ 748 \times (9.96 + 7.28) \times 0.50 = 150.6776 \\ \hline 150.67 \end{array}$$

$\frac{359-165}{085} = \frac{(328+682) \times 0.50}{580}$

525633E - 050 X 050 X (067 + 122)

105 第 21 号合庫

登記年月日：昭和51年1月9日

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7年6月18日
さいたま市地方支務局図集出版所

登記官

(9 枚目)

5290126

西高尾2丁目/30

551.1.9

建物 平面図

2810903

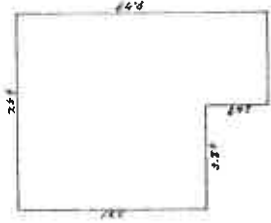
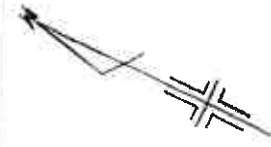
家屋番号

259126-12

建物の所在

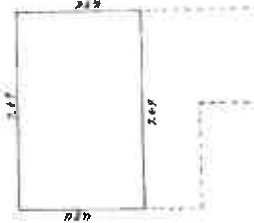
西高尾2丁目/30

北



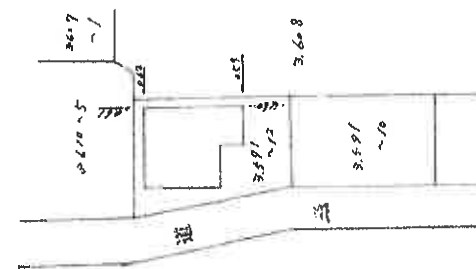
$$\begin{aligned} 7.59 \times 7.31 &= 55.4829 \\ 3.74 \times 2.48 &= 9.2752 \\ \hline &64.7581 \end{aligned}$$

一階床面積 64.75m²



$$7.59 \times 4.84 = 36.7356$$

二階床面積 36.73m²



昭和50年12月19日	製作年月日
土佐屋調査士	製作者
土佐屋調査士	申請人

(出展書)

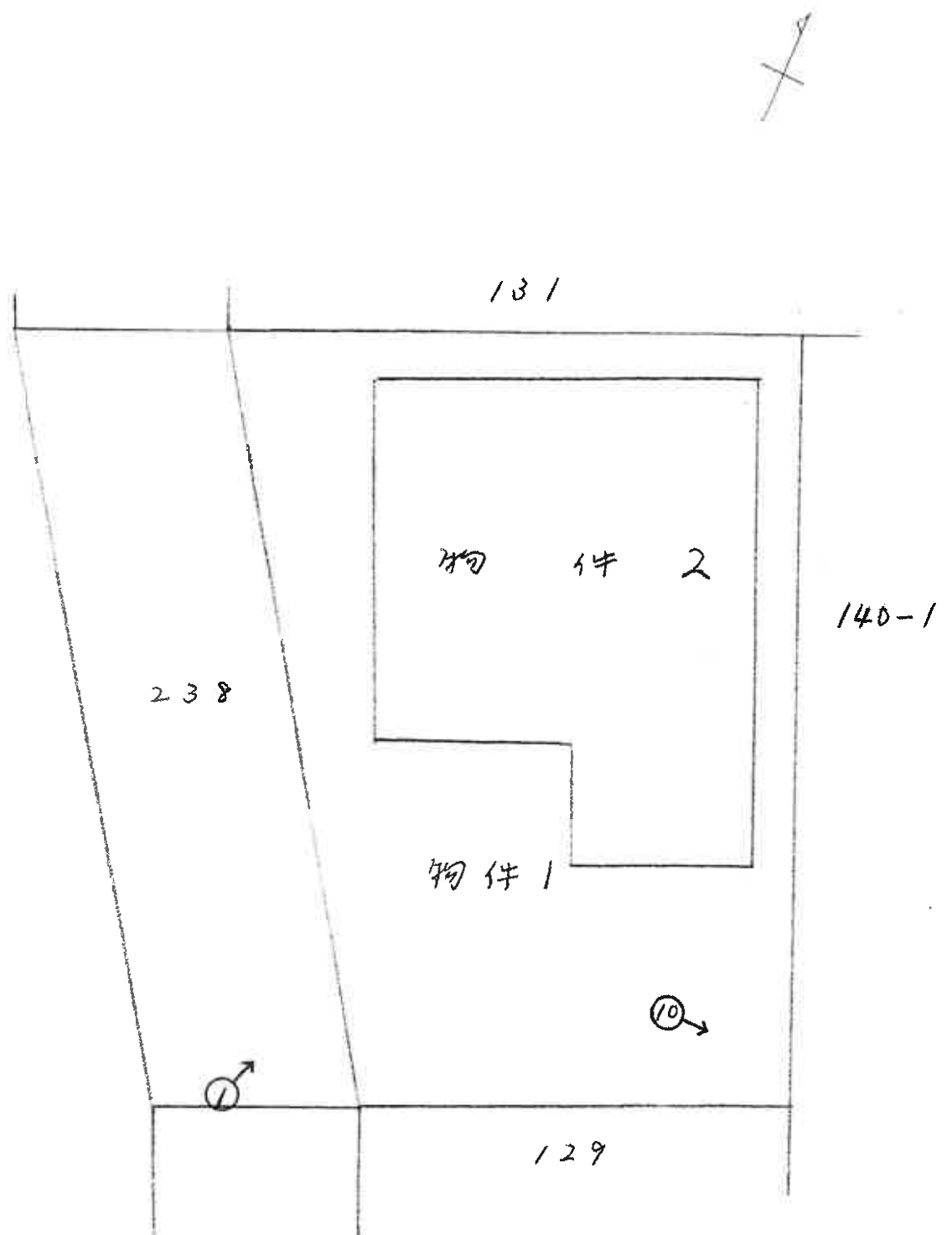
A3判をA4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

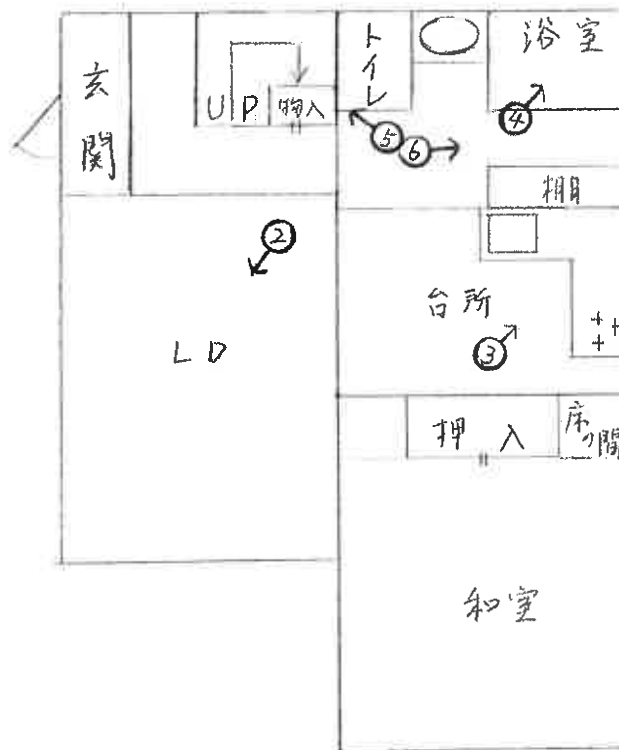
地図整理番号：M07159

土地建物位置関係図



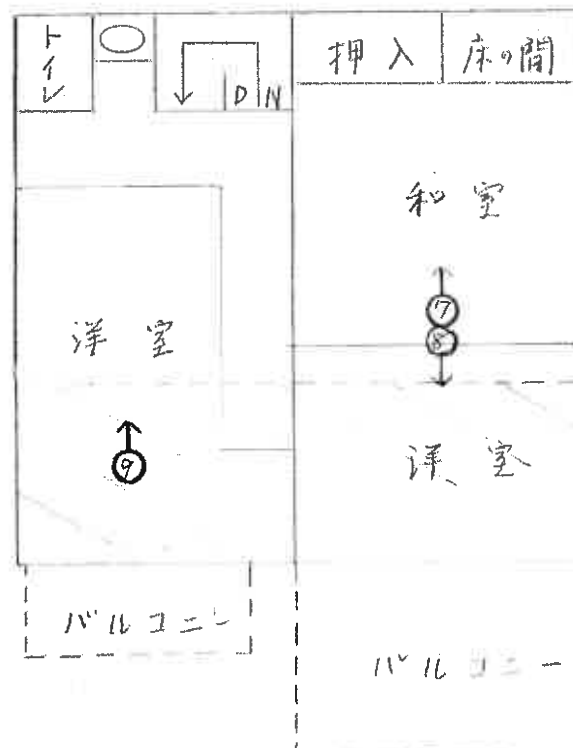
♂ 写真撮影位置

建物見取図



(1階)

増築部分



(2階)

写真撮影位置

(// 枚目)



①



②



③



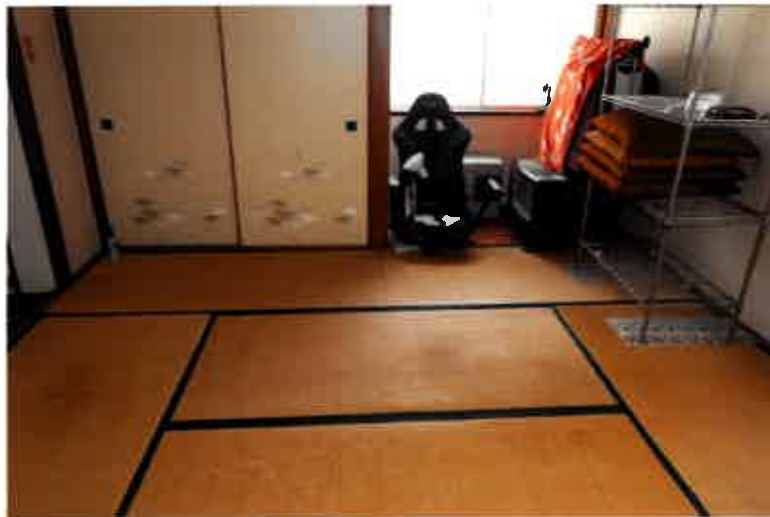
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10

令和 7 年（ヌ）第 89 号
令和 7 年 10 月 6 日 現地調査
令和 7 年 11 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 | 北本市西高尾二丁目 |
| | 地 番 | 130番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北本市西高尾二丁目 130番地 |
| | 家屋 番号 | 130番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.75平方メートル
2階 36.73平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 1, 7 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4, 1 1 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 7, 6 5 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	2 階：約56.92㎡
物件 番号	特 記 事 項		
	2 階に約20.19㎡の増築あり。		

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「北本」駅の北西方約540m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の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 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	150.67㎡ ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	南西約4m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）：昭和50年12月5日新築 経 過 年 数：約50年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 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、化粧ボード、その他 床：クッションフロアー、畳、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	所有者とその家族が居宅として利用している。
特 記 事 項	1. 2階に約20.19㎡の増築があるが、当該増築にかかる建築確認上の記録は見当たらず、いつ時点の増築か不明である。 2. 屋内で犬が1匹飼われていた。

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	1.03	150.67	0.90	14,670,000

※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 北本-12

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
 $127,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/104.5 \times 100/117 \div 105,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路条件及び交通接近条件並びに環境条件等が優る。

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	175,000	121.67	0.10	2,130,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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	14,670,000	0.60	法定地上権	8,800,000

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	14,670,000	-8,800,000		1.0	0.7	4,110,000
2	2,130,000	+8,800,000	1.0	1.0	0.7	7,650,000
一括価格 (合計)						11,760,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

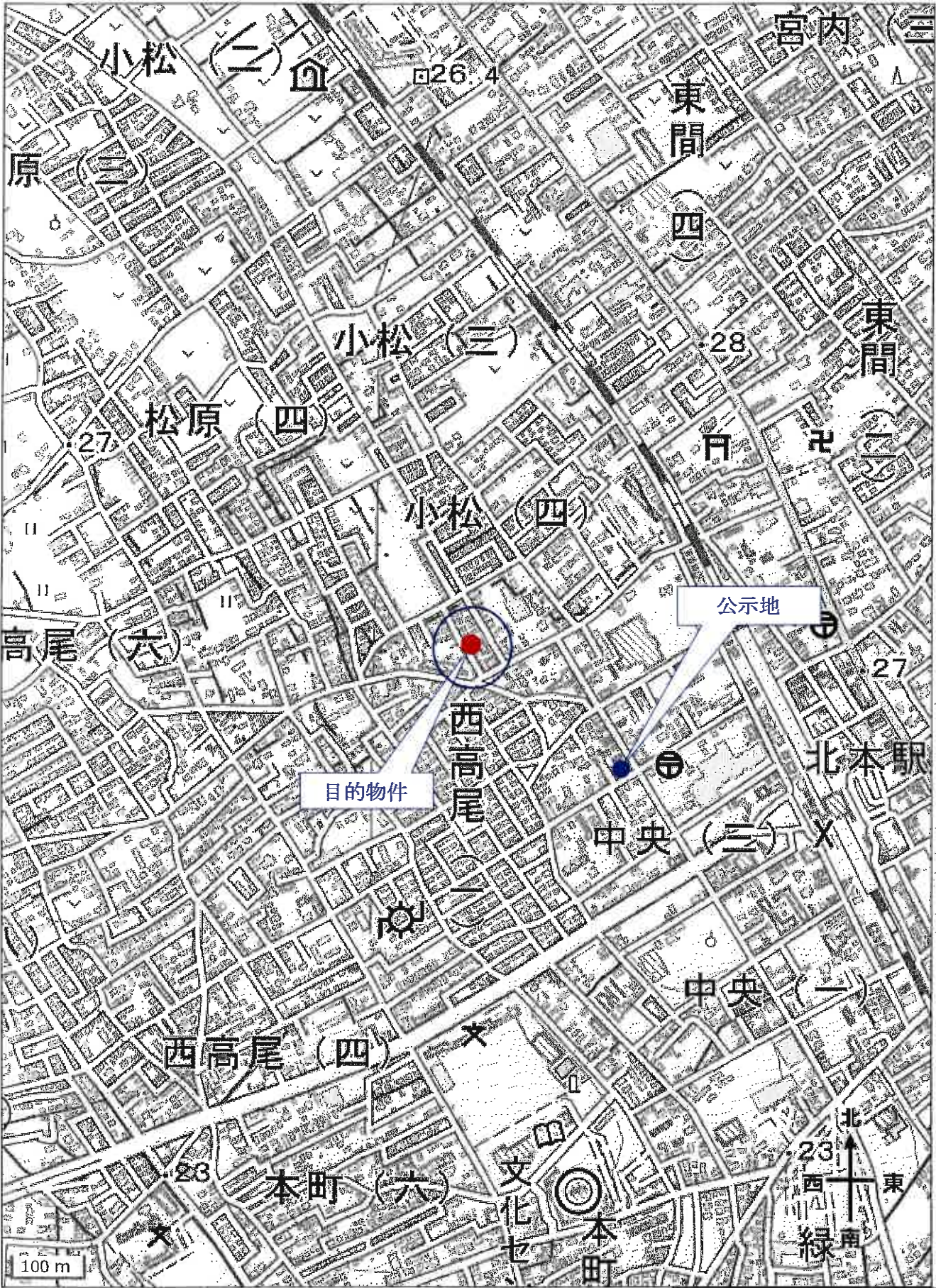
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

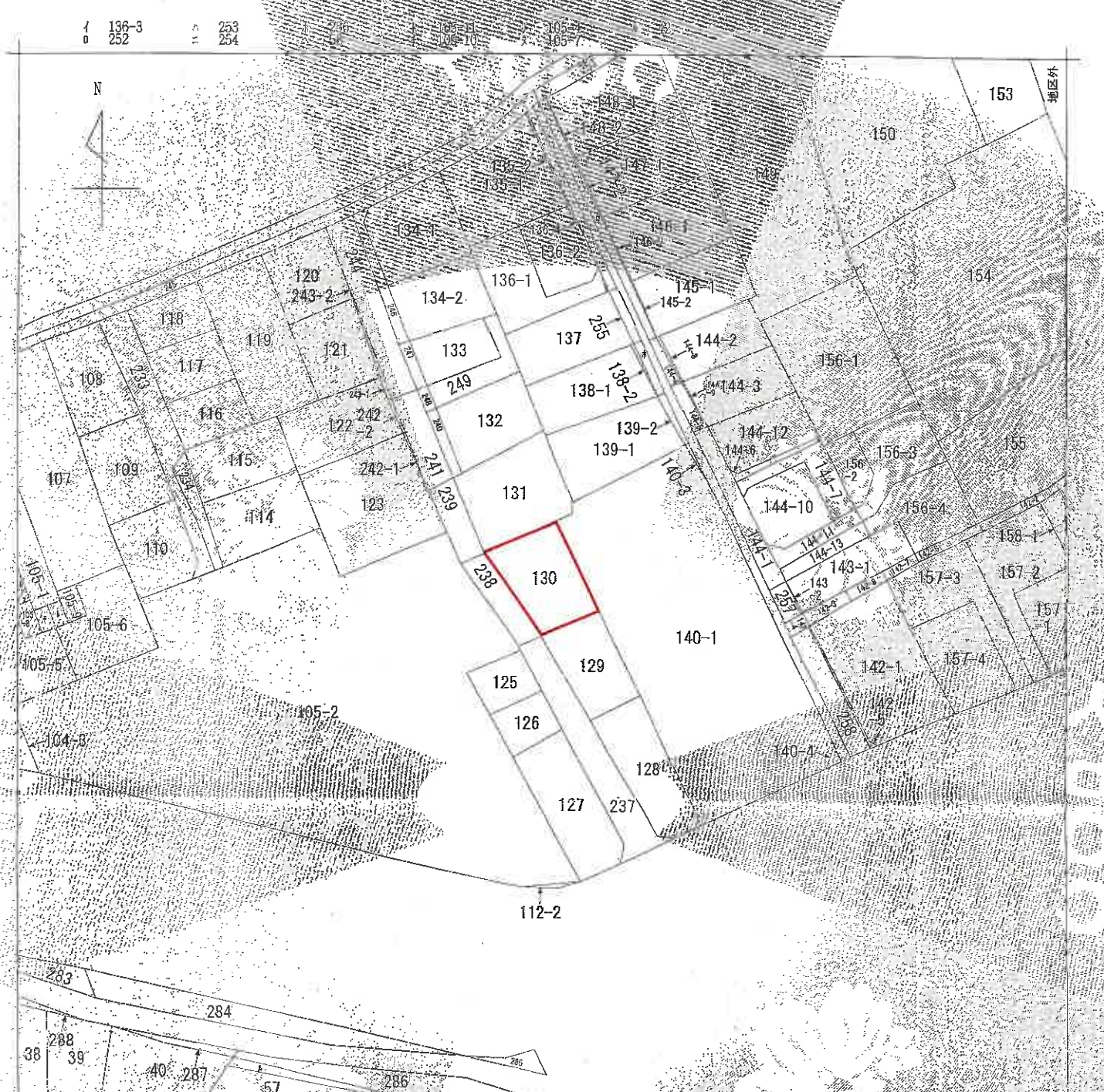
地価公示価格 (北本-12)
所 在 : 北本市中央4丁目198番
価 格 : 127,000円/㎡
位 置 : J R 高崎線「北本」駅約350m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 158㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南東5.3m市道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に駐車場等も混在する住宅地域

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



地理院地図 (国土地理院)
を加工して作成



(註) 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。



請求部	所在	北本市西高尾二丁目				地番	130番	
出方尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	登記に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年11月1日			備考(原図)			補遺	

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。

令和7年6月18日

さいたま市地方自治局調査課

登記官

地図整理番号：M07157

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年1月9日

5290120

西宮市21月18日

561.1.9

建物平面図

家屋番号

建物の所在

西宮市21月18日

昭和50年12月19日

作製年月日

西宮市

西宮市

$7.59 \times 7.31 = 55.4829$
 $3.74 \times 2.48 = 9.2952$
計 64.7781

一階床面積 $64.75m^2$

$7.59 \times 4.84 = 36.7356$

二階床面積 $36.73m^2$

(日本土木建築師協会用紙)

縮尺 1/500

(建築家)

地図整理番号：M07159

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明し、裏面に
令和7年6月18日

西宮市21月18日

登記簿