

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。

令和5年(ケ)第245号

注 意

本件は物件1・2と物件3・4を分けて売却しています。

このファイルの売却対象物件は、物件3・4のみです。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 15 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 15 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	25, 280, 000 20, 224, 000	一括	5, 056, 000	不明	不明
1	25, 180, 000				
2	100, 000				
3, 4	31, 960, 000 25, 568, 000	一括	6, 392, 000	不明	不明
3	31, 930, 000				
4	30, 000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 上尾市大字平方字石井戸

地 番 1 6 2 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 8 6 . 6 2 平方メートル

共有者	A	持分 1 6 分の 1
共有者	B	持分 4 8 分の 1
共有者	C	持分 4 8 分の 1
共有者	D	持分 6 4 分の 1
共有者	E	持分 4 8 分の 1
共有者	F	持分 1 6 分の 1
共有者	G	持分 3 2 分の 3
共有者	H	持分 3 2 分の 1
共有者	I	持分 1 6 分の 1
共有者	J	持分 1 6 分の 9
共有者	K	持分 3 2 分の 1
共有者	L	持分 6 4 分の 1

2 所 在 上尾市大字平方字石井戸

地 番 1 6 2 6 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 5 2 平方メートル

共有者	A	持分 1 6 分の 1
共有者	B	持分 4 8 分の 1
共有者	C	持分 4 8 分の 1
共有者	D	持分 6 4 分の 1
共有者	E	持分 4 8 分の 1
共有者	F	持分 1 6 分の 1
共有者	G	持分 3 2 分の 3
共有者	H	持分 3 2 分の 1
共有者	I	持分 1 6 分の 1
共有者	J	持分 1 6 分の 9
共有者	K	持分 3 2 分の 1
共有者	L	持分 6 4 分の 1



物 件 目 録

3 所 在 上尾市大字平方字三塚

地 番 4 2 7 3 番 1

地 目 畑

地 積 8 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 1 6 分の 1

共有者 B 持分 4 8 分の 1

共有者 C 持分 4 8 分の 1

共有者 D 持分 6 4 分の 1

共有者 E 持分 4 8 分の 1

共有者 F 持分 1 6 分の 1

共有者 G 持分 3 2 分の 3

共有者 H 持分 3 2 分の 1

共有者 I 持分 1 6 分の 1

共有者 J 持分 1 6 分の 9

共有者 K 持分 3 2 分の 1

共有者 L 持分 6 4 分の 1

4 所 在 上尾市大字平方字三塚

地 番 4 2 7 3 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 9 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月26日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 川 佳 子

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

3 所 在 上尾市大字平方字三塚

地 番 4 2 7 3 番 1

地 目 畑

地 積 8 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者	A	持分 1 6 分の 1
共有者	B	持分 4 8 分の 1
共有者	C	持分 4 8 分の 1
共有者	D	持分 6 4 分の 1
共有者	E	持分 4 8 分の 1
共有者	F	持分 1 6 分の 1
共有者	G	持分 3 2 分の 3
共有者	H	持分 3 2 分の 1
共有者	I	持分 1 6 分の 1
共有者	J	持分 1 6 分の 9
共有者	K	持分 3 2 分の 1
共有者	L	持分 6 4 分の 1

4 所 在 上尾市大字平方字三塚

地 番 4 2 7 3 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 9 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1



令和 5年(ケ)第 245号
令和 6年 9月13日受理
令和 6年10月28日提出

現況調査報告書

(2分冊の2「物件3, 4関係」)

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(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 上尾市大字平方字石井戸
 地 番 1626番1
 地 目 宅地
 地 積 1086.62平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1

2 所 在 上尾市大字平方字石井戸
 地 番 1626番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 52平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1



物件目録

3 所 在 上尾市大字平方字三塚

地 番 4273番1

地 目 畑

地 積 870平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1

4 所 在 上尾市大字平方字三塚

地 番 4273番2

地 目 公衆用道路

地 積 19平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1



(土地用)

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3、4
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☒ 公衆用道路(物件4) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 物件3関係 1 本土地と隣接地との境界については、コンクリートの土留めにより区分されており、明確である。 2 本土地上に、電柱が存在する。 ☒ 物件4関係 本土地は、隣接する公道と一体となり、公衆用道路として利用されている。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
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)
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

執行官の意見

- 本各土地の占有関係について
現況から、3枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月20日 (金) 10:05-10:20	物件所在地	立入調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

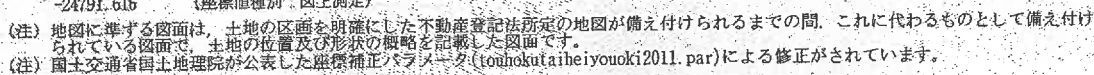
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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



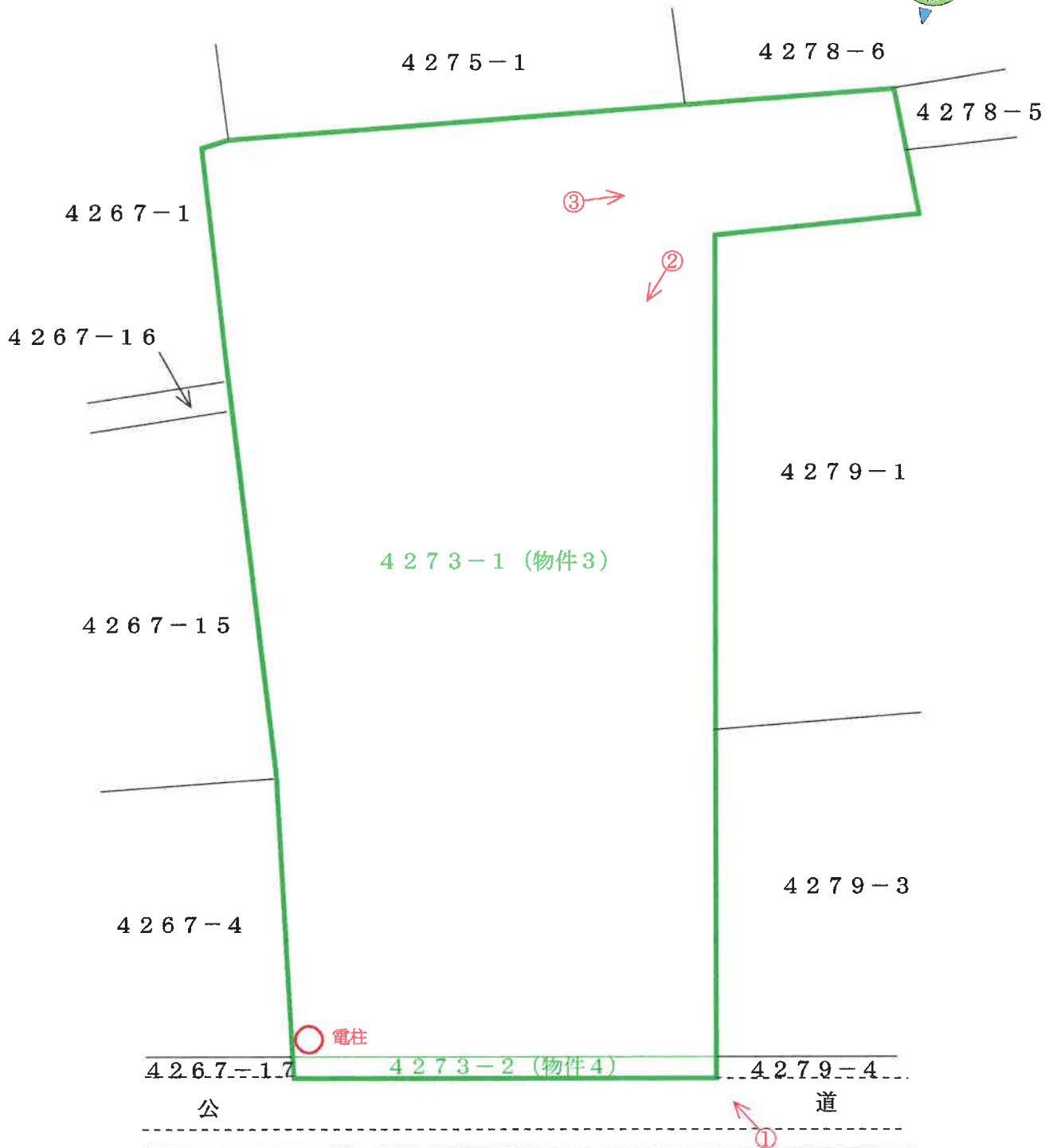
請求部	所在地	上尾市大字平方字三塚				地番	4273番1			
出力縮	力尺	1/500	精度区	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面（国調法1-9-5指定）	種類	地籍図
作成年月日						備考 年月日 （原図）			補事項	

A3判をA4判に縮小

(6 枚目)

形 状 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

令和 5 年（ケ）第 245 号
令和 6 年 10 月 22 日 現地調査
令和 6 年 11 月 26 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

2 分冊の 2（物件 3 乃至 4）

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物件目録

3 所 在 上尾市大字平方字三塚

地 番 4273番1

地 目 畑

地 積 870平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1

4 所 在 上尾市大字平方字三塚

地 番 4273番2

地 目 公衆用道路

地 積 19平方メートル

共有者	A	持分16分の1
共有者	B	持分48分の1
共有者	C	持分48分の1
共有者	D	持分64分の1
共有者	E	持分48分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分32分の3
共有者	H	持分32分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分16分の9
共有者	K	持分32分の1
共有者	L	持分64分の1



第1 評価額

評 価 額	
金 3 1, 9 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 3 1, 9 3 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円

評価額は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
3・4	所 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	物件3の地目：宅地
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3・4）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ高崎線「上尾」駅の南西方約3,550m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心として、一部アパートや駐車場等も見られる住宅地域。	
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 なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	870.00㎡ やや不整形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	南約4m舗装市道（建築基準法上の道路）に等高乃至1.2m程度高く接面	
土地の利用状況等	更地の状態で利用している。	
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	・物件4は、建築基準法上のセットバック部分であり、上記前面道路に含まれ、現況道路敷としてアスファルト舗装されている。 ・物件3の地盤面は前面道路より1.2m程度高く造成されている。前面道路からの進入については、幅約4mの通路が設けられている。 ・上水道は、前面道路に本管の埋設はなく、本件土地東方に位置する県道さいたま鴻巣線からの引込みが必要となると思われる。 ・敷地内にマンホールらしきものが見受けられたが、下水道接続の詳細は不明である。 ・物件3土地上の南西端には、電柱が存したが、価格に与える影響はない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	75,200	0.61	870		39,910,000

※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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 81,600\text{円/㎡} & \times & 100.6/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/106 & \div & 75,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（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）、環境条件（画地整然性）等が優る。

イ 個別格差：形状や、上水道引込みの手間、画地規模が大きく市場性が劣ること等を考慮した。

エ 建付減価：更地のため不要。

② 物件4（土地）

物件4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
4	75,200	0.03	19	/	40,000

個別格差：価値率を3%と査定

2 評価額の判定

前記により求めた価格（基礎となる価格）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。

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
3	39,910,000			1.0	0.8	31,930,000
4	40,000			1.0	0.8	30,000
一括価格（合計）						31,960,000

イ 土地利用権等価格：更地のため必要なし

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

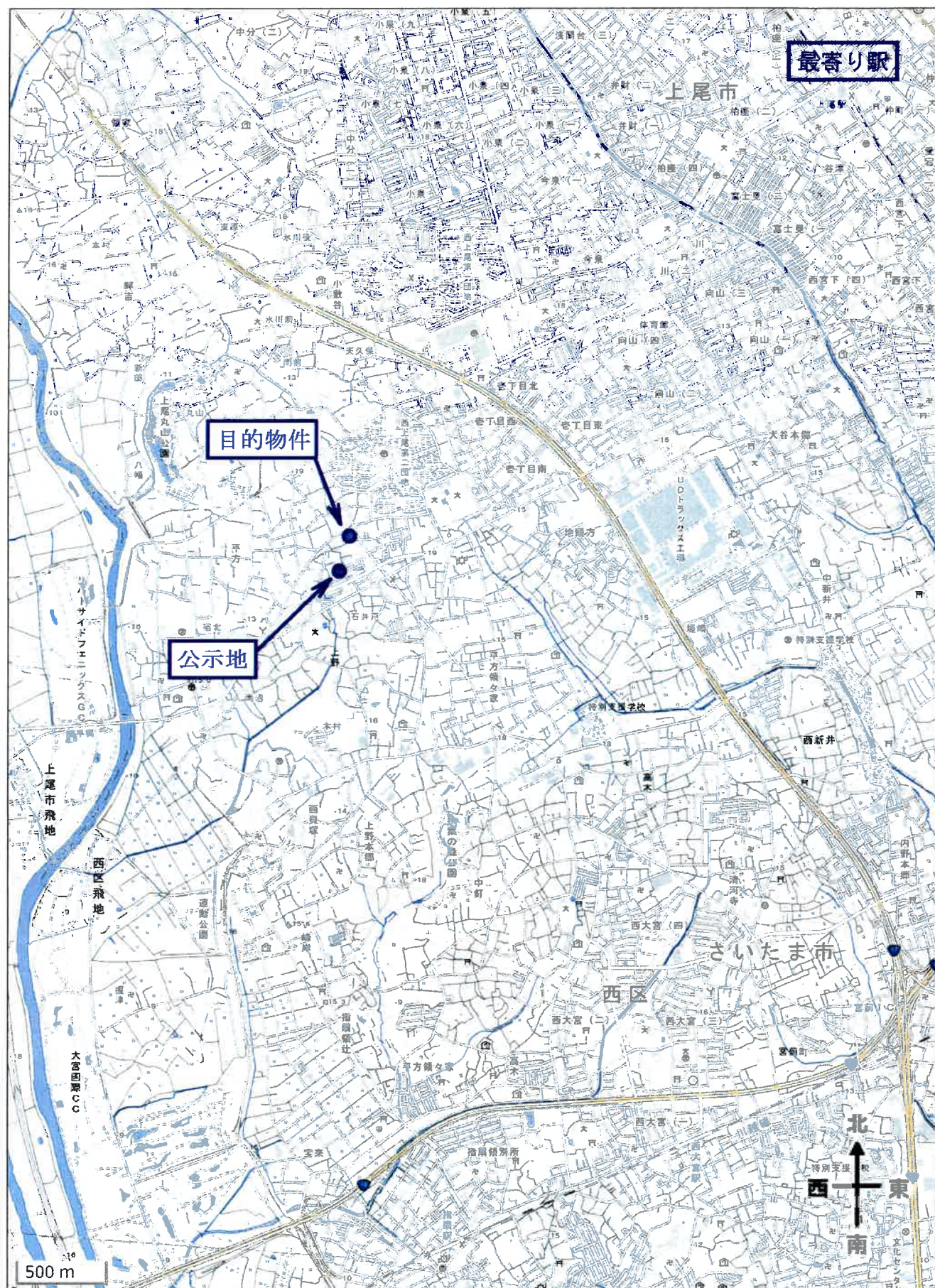
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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 ： 81,600円/㎡
位 置 ： J R 高崎線「上尾」駅約4,500m(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和6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



位置図

農地等の現況に係る照会に

対する回答書（又は調査結果）

事件番号

令和5年(ケ)第245号

上農委第285号

令和6年9月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

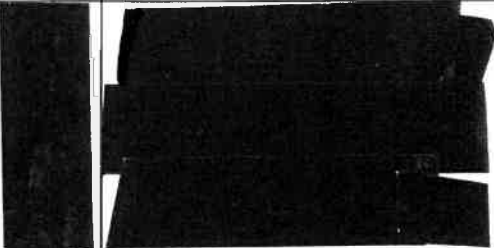
裁判官 森 大輔 様

上尾市農業委員会

会長

令和6年9月13日付けをもって（当農業委員会に）照会のあった件につき、下記のとおり回答（調査結果を報告）します。

記

1. 現地調査年月日	令和6年9月18日						
2. 土地の表示と	所 在	地 番	登記簿 地 目	面 積 (㎡)	土地所有者の氏名・住所		現況 地目
現 況 地 目	大字平方字石井戸 大字平方字石井戸 大字平方字三塚 大字平方字三塚	1626番1 1626番3 4273番1 4273番2	宅地 公衆用道路 畑 公衆用道路	1,086.62 52 870 19			非農地 非農地 非農地 非農地
3. 転用許可等の有無	有	許可等年 月 日	許可条項	転用目 的	許可等を受けた者の 氏 名・住 所		
と その 内 容	無	届出を得ることが必要であるが届出を得ていない。 (大字平方字三塚4273番1)					
4. 都道府県からの 指 示 事 項	該当 に○	原状回復命令を行わない 近く原状回復命令を行う					
5. そ の 他 参 考	都 市 計 画 法 関 係				農 振 法 関 係		その他
	線引都市計画		未線引都市計画		農振地域内		
	市街化 区 域	市街 化 調 整 区 域	用 途 地 域	用 途 地 域 外	農用地 区 域 内	農用地 区 域 外	農 振 地 域 外

記 載 注 意

- 2の「現況」欄は、「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記入されたものは4の欄の記入は行わない。
- 3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。
- 4の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状態に回復すべきことを命ずるものをいう。また、4の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。
- 5の欄は、該当個所に○印を付す。「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考になる事項を記載する。

「原状回復命令措置の通知書」及び「農地への原状回復命令を行わないこととされた事実
についての通知書」についてもこれに準じられたい。

照会 1 ～ 4 については別紙「回答書」の通り

照会 5 その他参考事項については下記の通り

- (1) 物件目録の内、大字平方字石井戸1626番1、1626番3及び
大字平方字三塚4273番2は農地では無い。