

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 6月24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 7月 9日から 令和 7年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月23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 7年 8月 6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 7年 7月28日 午前 9時10分から 令和 7年 8月 1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 6月24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 | 北足立郡伊奈町寿二丁目 | |
| | 地 番 | 1 6 5 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 1. 7 0平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町寿二丁目 1 6 5 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 1. 3 4平方メートル |
| | | 2階 | 4 3. 0 6平方メートル |



物件明細書

令和 7年 3月21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, 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
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 | 北足立郡伊奈町寿二丁目 | | |
| | 地 番 | 165番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 121.70平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町寿二丁目 165番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 165番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.34平方メートル | |
| | | 2階 | 43.06平方メートル | |



令和 6年(ケ)第 320号
令和 6年11月25日受理
令和 7年 1月29日提出

現況調査報告書

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 | 北足立郡伊奈町寿二丁目 | | |
| | 地 番 | 1 6 5 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 2 1. 7 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町寿二丁目 1 6 5 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 1. 3 4 平方メートル | |
| | | 2階 | 4 3. 0 6 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) ☐ (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	☒ 「その他の事項」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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
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住居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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 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

■ 物件1 関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 3 本土地東方向隣接地である100番27の土地（前面道路）は、伊奈町名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

(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
■ 所有者の母親	■ 物件2関係 本建物には、息子である所有者が家族と共に居住している。 なお、その他の詳細は承知していない。

(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

- 本土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、2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12月2日 (月) 10 : 40 - 10 : 50	物件所在地	外観調査
6年12月3日 (火) 13 : 55 - 14 : 00	法務局 (上尾)	登記事項要約書交付申請
6年12月12日 (木) 9 : 50 - 9 : 55	物件所在地	占有確認等
7年1月27日 (月) 13 : 30 - 13 : 50	同 上	立入調査、所有者の母親から事情聴取 〔評価人同行〕
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

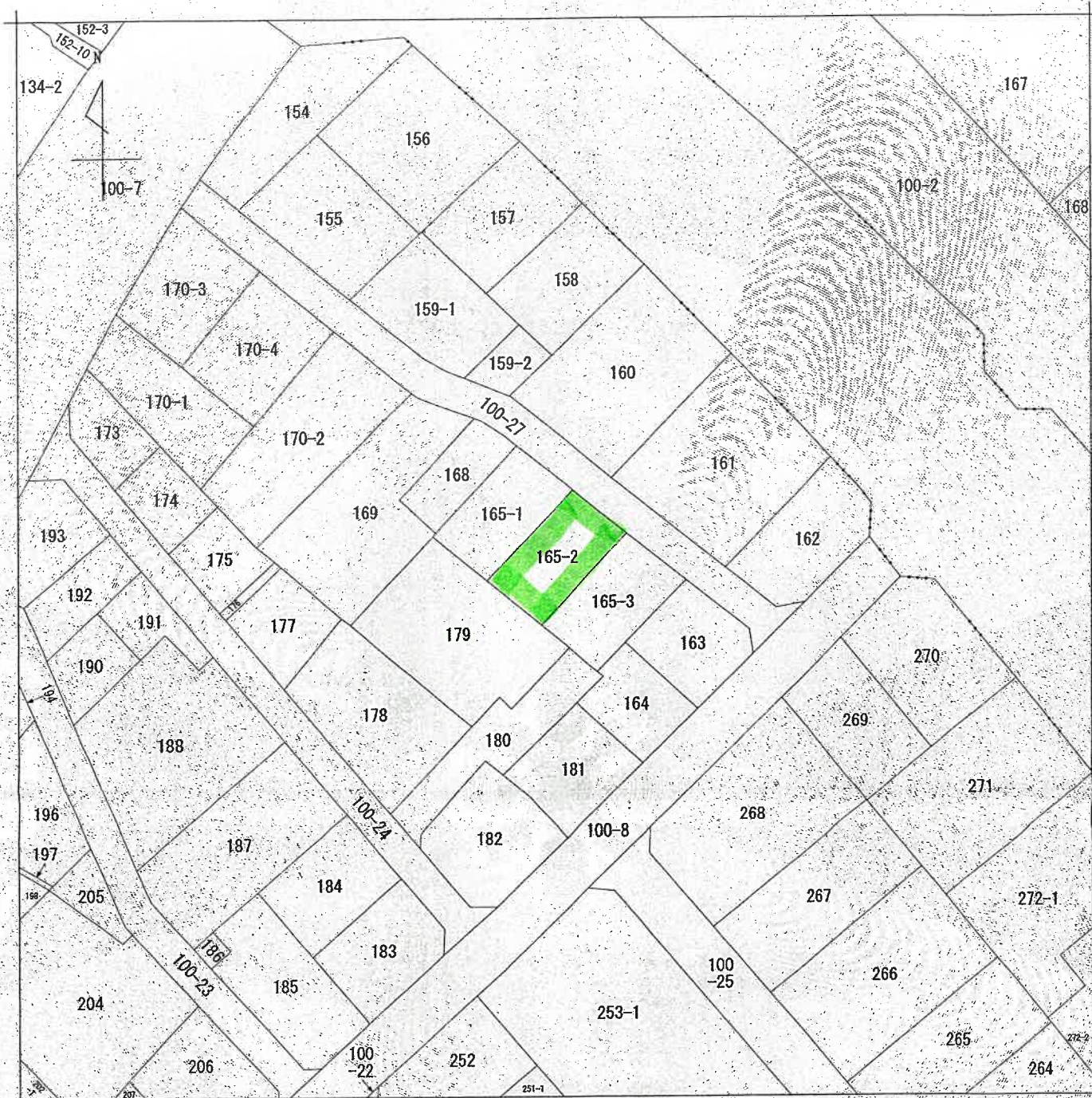
☒ 令和 7 年 1 月 2 7 日
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

地番区域見出し
A A 寿2丁目
A A 寿3丁目

請求部分	所 在 北足立郡伊奈町寿二丁目				地 番 165番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年9月29日			備付年月日(原図)	補 記 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6年10月31日

長野地方法務局

請求番号：22-1

登記官

(1/1)

(枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成16年5月7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。
(さいたま地方方法務局・尾出事務所管轄)
令和6年10月31日 さいたま地方方法務局

(8枚目)

登記書

請求番号：22-2

6142319

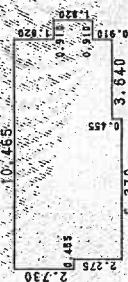
各階平面図

建物図面図

家屋番号 165番2

建物の所在 北足立郡伊奈町南二丁目165番地2

1 階

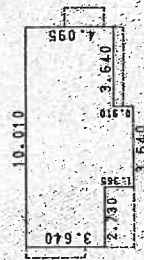


求積表

2.730 X 0.455	=	1.242150
5.005 X 6.370	=	31.881850
4.550 X 3.640	=	16.562000
1.820 X 0.910	=	1.656200
合計		51.342200
床面積		51.34 m ²

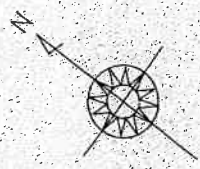
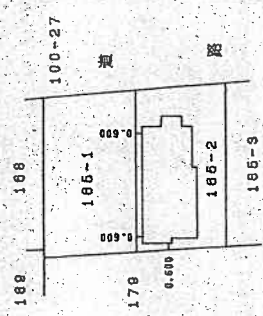


2 階



求積表

3.640 X 2.730	=	9.937200
5.005 X 3.640	=	18.218200
4.095 X 3.640	=	14.905800
合計		43.061200
床面積		43.06 m ²



A3判をA4判に縮小

作製者

士地調査士
家園

縮尺 1/250

平成16年4月30日作成
士地調査士(金田紙)

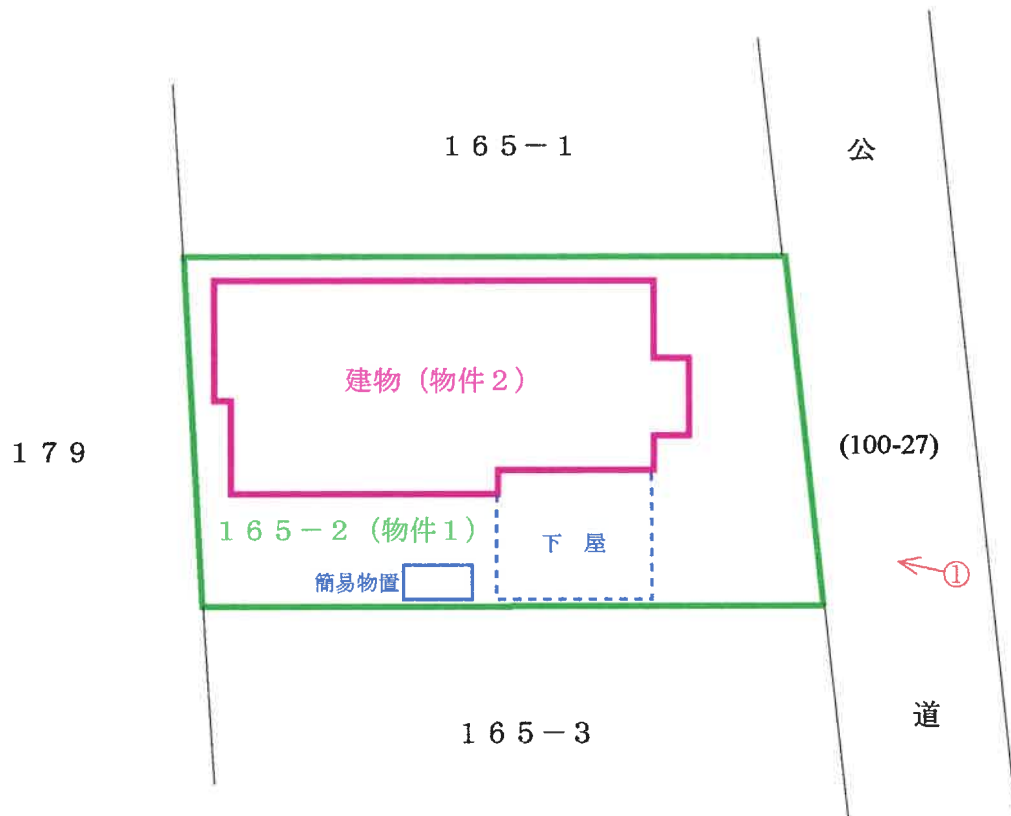
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

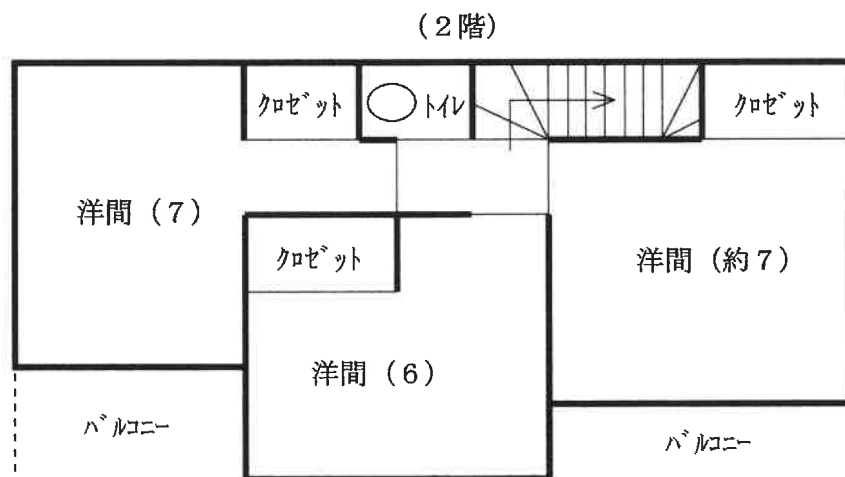
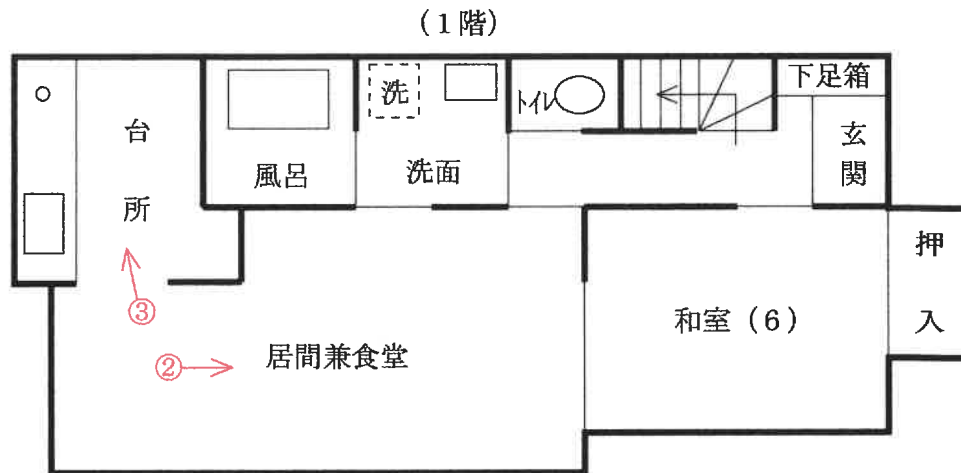
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○ → = 写真撮影位置・方向

(/ □ 枚目)



①



②



③

令和6年 (ケ) 第320号
令和7年 1月27日 現地調査
令和7年 3月10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 | 北足立郡伊奈町寿二丁目 | | |
| | 地 番 | 165番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 121.70平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町寿二丁目 165番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 165番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.34平方メートル | |
| | | 2階 | 43.06平方メートル | |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 1 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 5 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 6 0 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 在 地 地 番 地 地 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 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）

位 置 ・ 交 通	埼玉新都市交通伊奈線「羽貫」駅の南西方約310m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	県道さいたま菖蒲線背後に、一般住宅を中心として一部畑等も残る住宅地域。	
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	121.70㎡ ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北東約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	本件土地には、物件2建物のほか、支柱が土地に定着した下屋（カーポート、工作物）、スチール製の簡易物置（動産）が存した。	

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16年4月27日新築 経 過 年 数：約21年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約3年						
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 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、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、IHクッキングヒーター、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）	<table> <tr> <td>1階</td><td>51.34 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>43.06 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>94.40 m²</td></tr> </table>	1階	51.34 m ²	2階	43.06 m ²	延	94.40 m ²
1階	51.34 m ²						
2階	43.06 m ²						
延	94.40 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	建物所有者が居宅として利用している。						
特 記 事 項	建売分譲住宅と推定される。						

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	91,500	1.00	121.70	0.90	10,020,000

※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 伊奈-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 91,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/100 & = & 91,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇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（幅員）が優るが、交通接近条件（駅距離）が劣ることを総合的に考量した。

イ 個別格差：特になし

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	94.40	0.10	1,560,000

ウ 現価率：

経過年数約21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・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $3 / (21 + 3) \times (1 - 0.2)$

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、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	10,020,000	0.50	法定地上権	5,010,000

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	10,020,000	-5,010,000		1.0	0.7	3,510,000
2	1,560,000	+5,010,000	1.0	1.0	0.7	4,600,000
一括価格 (合計)						8,110,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

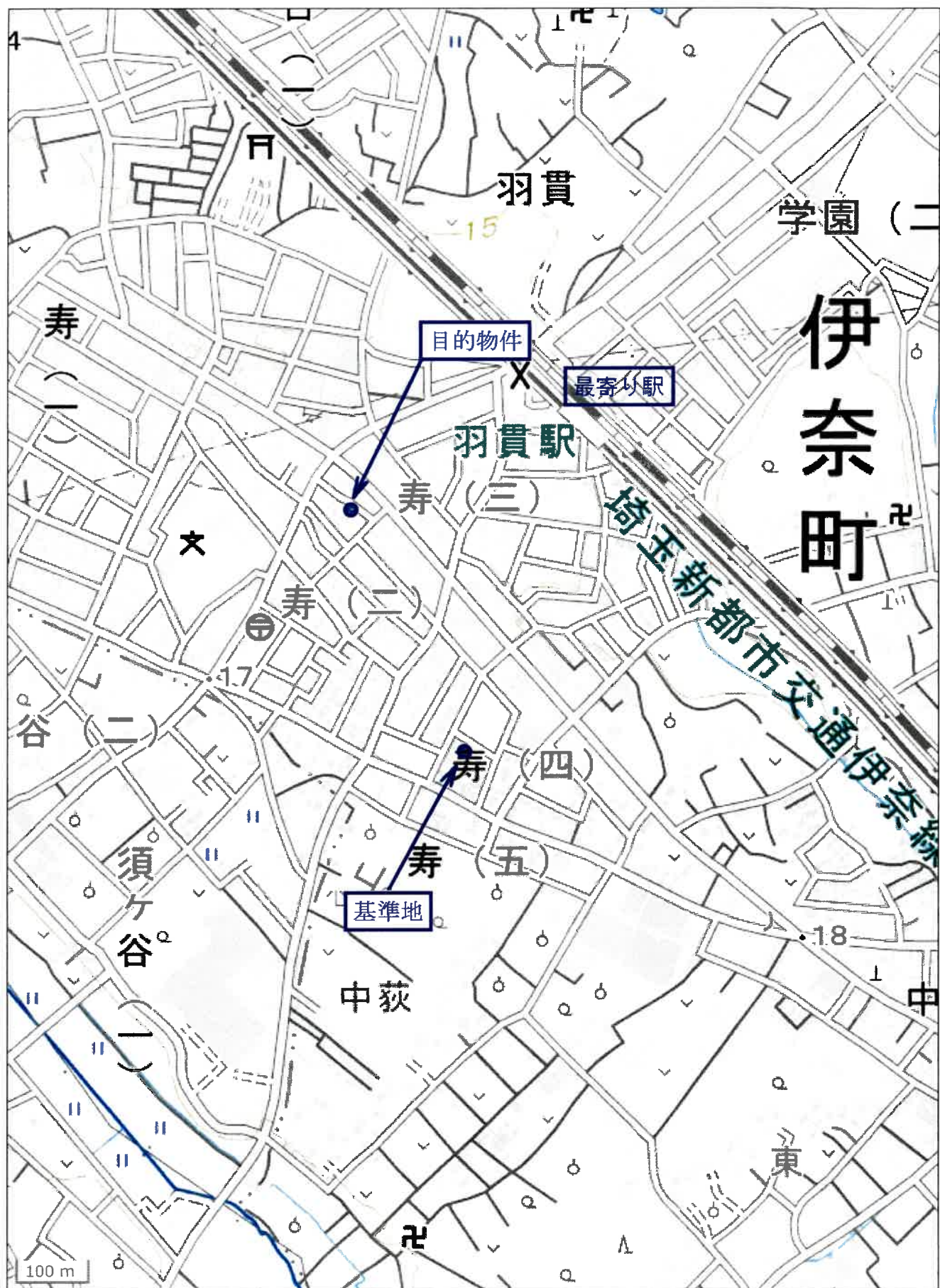
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

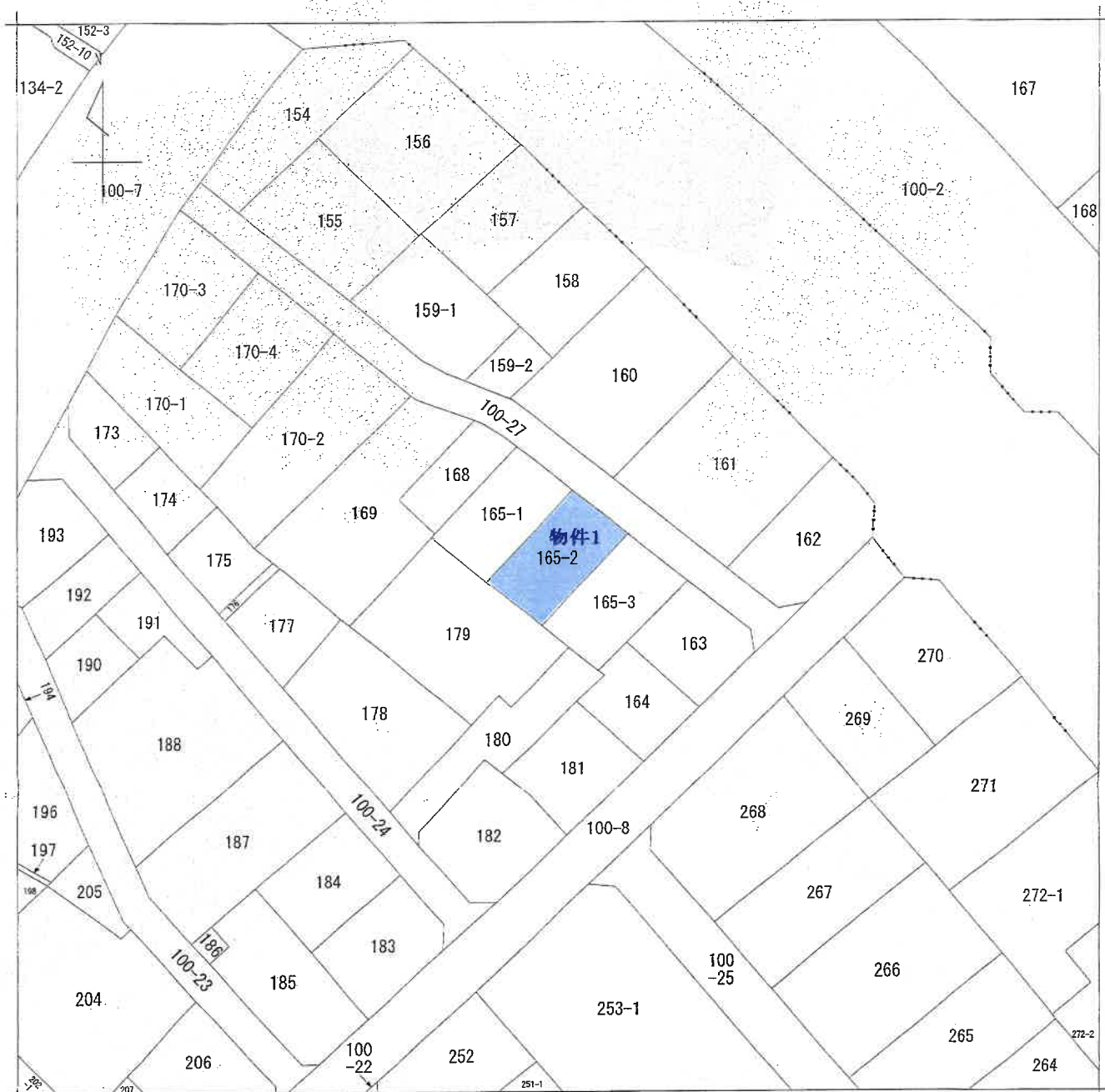
第6 参考価格資料

基準地価格（伊奈-1）
所在：北足立郡伊奈町寿4丁目10番
価格：91,500円/㎡
位置：埼玉新都市交通伊奈線「羽貫」駅約650m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：124㎡
供給処理施設：水道・下水
接面道路：北東6.0m市区町村道
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：一般住宅の中に未利用地等が見られる区画整然とした住宅地域

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。



請求部	所在	北足立郡伊奈町寿二丁目				地番	165番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年9月29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。

(さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)

令和6年10月31日

長野地方方法務局

請求番号：22-1

(1/1)

登記官

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成16年5月7日

6142319

各階平面図

建物図面

家屋番号 165番2

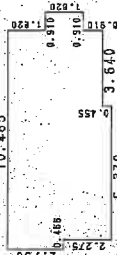
北足立郡伊奈町第二丁目165番地2

建物の所在

1 階

求積表

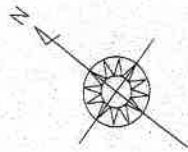
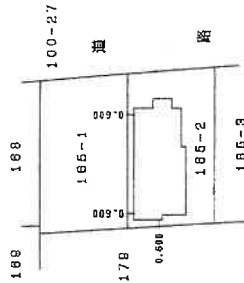
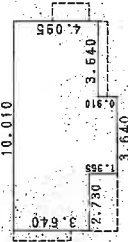
2.730 X 0.455	=	1.242150
5.005 X 6.370	=	31.881850
4.950 X 3.640	=	16.562000
1.920 X 0.910	=	1.556200
合計		51.342200
床面積		51.34 m ²



2 階

求積表

3.640 X 2.730	=	9.937200
5.005 X 3.640	=	18.218200
4.095 X 3.640	=	14.905800
合計		43.061200
床面積		43.06 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(自作製)

（国土調査士会用品）

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。
(さいたま地方公務局上屋出張所管理)

令和6年10月31日

長野地方公務局

登記官

請求番号：22-2

A3版をA4版に縮小