

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 8 年 2 月 10 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 8 年 2 月 2 5 日から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 1 6 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 8 年 3 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 8 年 2 月 1 0 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	12, 990, 000 10, 392, 000	一括	2, 598, 000	86, 507	18, 690
1	3, 390, 000				
2	9, 600, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上尾市大字領家字丸山 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7. 4 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字領家字丸山 1 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 6. 4 3平方メートル
2階 3 2. 2 9平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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

【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

【物件番号1】

隣地(地番22番)との境界が不明確である。

《 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上尾市大字領家字丸山 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7. 4 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字領家字丸山 1 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 6. 4 3平方メートル
2階 3 2. 2 9平方メートル |



令和7年(ケ)第 171号
令和7年 7月25日受理
令和7年 8月26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 上尾市大字領家字丸山
地 番 112番1
地 目 宅地
地 積 137.48平方メートル
- 2 所 在 上尾市大字領家字丸山 112番地1
家屋 番号 112番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 36.43平方メートル
2階 32.29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 居宅(空き家)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 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 目的土地について、評価人と共に調査した。
 - (1) 目的土地と、隣接する22番の土地との境界標は見当たらなかった。目的土地と、隣接する22番及び112番3が接する地点にも、境界標は見当たらなかった。
 - (2) 目的土地と、隣接する22番の土地との境界線には、塀やフェンス等は構築されていない。境界は判然としない。
- 2 112番2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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

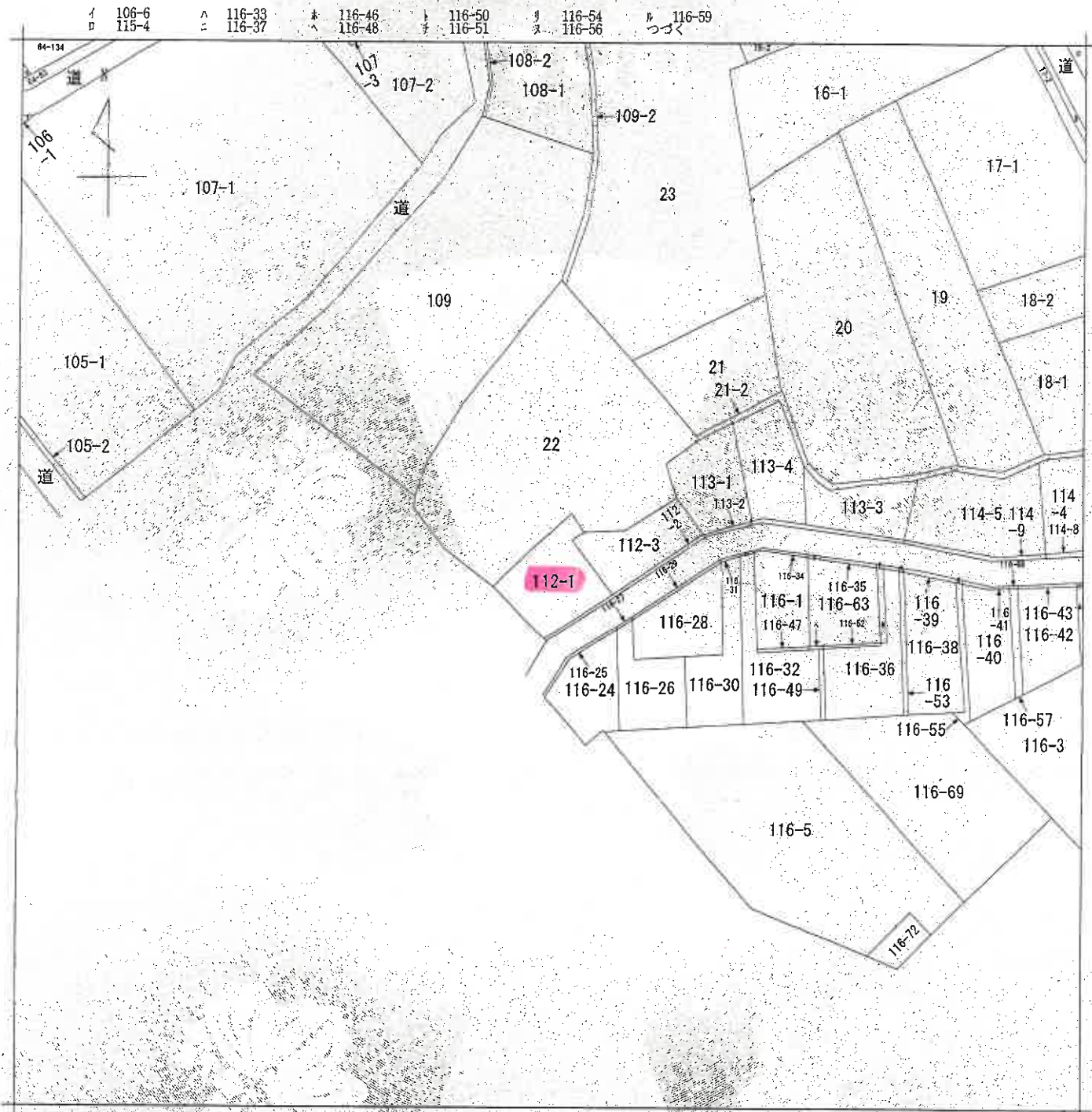
執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
- (1) 門柱に、B（姓のみ）を表示したテープが貼られていた。
 - (2) 郵便ポストは、門柱に、上下2個設けられている。いずれも何ら表示は認められなかった。下段の郵便ポストは、投函口がガムテープで塞がれていた。
 - (3) 前面道路から目的建物の窓を臨んだところ、建物内には家財が置かれていないように見えた。
- 2 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。
- 3 第2回臨場の際、以下の状況が認められた。
- (1) 目的物件外周の様子は、第1回・第2回臨場の際と同様である。
 - (2) 上段の郵便ポストに、第1回・第2回臨場時に投函した連絡票が認められた。その他、ポストに投函されていたのはチラシ・広告の類のみである。
 - (3) 水道は、本年7月11日に給水停止していた。
 - (4) 建物内には、郵便物や官公署からの通知書、公共料金関係の通知書等、占有を示す徴憑は何ら認められなかった。
 - (5) 建物内に認められた家財は、エアコンと照明具程度である。人が日常生活を営んでいる様子は窺えない。
- 4 以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

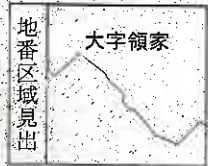
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月28日 (月) 12:00-12:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R7年7月28日 (月) 15:00-15:10	郵便	債務者兼所有者に対し, 占有照会書を郵送
R8年8月18日 (月) 9:50-10:00	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8月18日 (月) 10:35-10:40	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R7年8月25日 (月) 13:40-14:10	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 (評価人同行)
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7年8月25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



(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す。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	上尾市大字領家字丸山				地番	112番1			
出方縮尺	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和7年6月6日

さいたま地方法務局上尾出張所

地図整理番号：M15216

登記官

(1/2)

(6枚目)

登記年月日：平成19年9月4日

1364001

H1.9.4

地積測量図

地番

112-1, 112-3

土地の所在

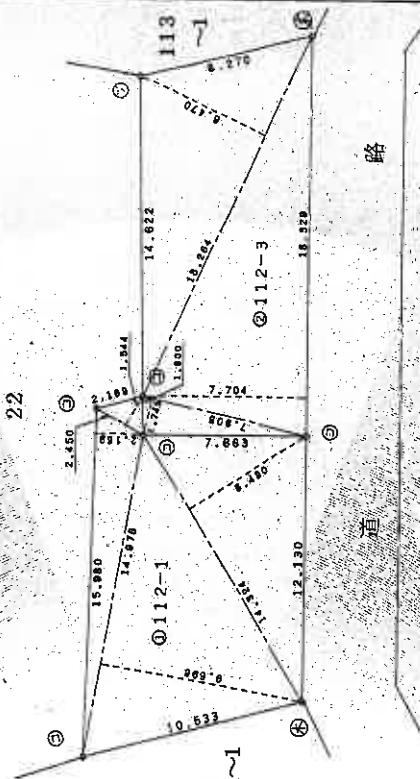
上尾市大字領家字丸山

求積表

地番 ① 112-1			
符号	底辺	高さ	倍面積
	14.324	6.480	92.862780
	14.878	8.596	143.728888
	15.980	2.158	34.500820
	2.450	1.544	3.782800
	合計		274.875288
	面積		137.437640
	地積		137.48 m ²

地番 ② 112-3			
符号	底辺	高さ	倍面積
	7.805	1.745	13.704225
	18.320	7.704	141.208816
	18.264	6.470	118.168080
	合計		273.168921
	面積		386.584609
	地積		136.58 m ²

111~1



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

凡例	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
①	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
②	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
③	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
④	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
⑤	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
⑥	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
⑦	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
⑧	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
⑨	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
⑩	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積

作製者

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。
令和7年6月6日 さいたま市地方自治局上尾出張所

登記官

(8枚目)

地図整理番号：M15217

(埼玉県地籍調査士会用紙)

登記年月日：令和2年7月16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6月6日 さいたま地方支務局上尾出張所

登記官

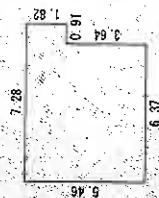
(9枚目)

各階平面図 建物図面

家屋番号 112番1

建物の所在 埼玉県上尾市大字領家字丸山112番地1

1階



求積表

$$5.46 \times 6.37 = 34.7802$$

$$1.82 \times 0.91 = 1.6562$$

計 36.4364

床面積 36.43㎡

2階



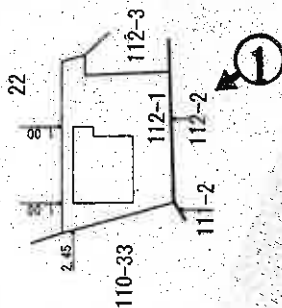
求積表

$$4.55 \times 2.73 = 12.4215$$

$$5.46 \times 3.64 = 19.8744$$

計 32.2959

床面積 32.29㎡



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

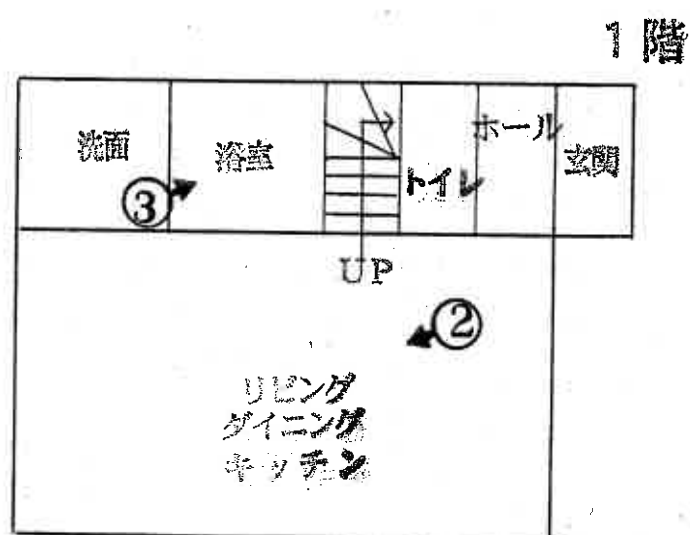
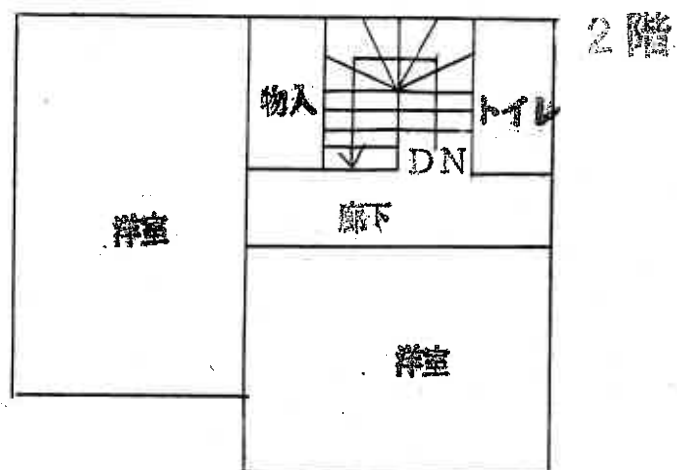
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(10枚目)



①



②



③

令和 7 年（ケ）第 171 号
令和 7 年 8 月 25 日 現地調査
令和 7 年 9 月 5 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 | 上尾市大字領家字丸山 |
| | 地 番 | 112番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市大字領家字丸山 112番地1 |
| | 家屋 番号 | 112番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.43平方メートル
2階 32.29平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,390,000 円
物件2（建物）	金 9,600,000 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 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
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	J R 高崎線「上尾」駅の西方約3,500m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中、周辺には倉庫、駐車場等も見られる住工混在地域	
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 工業地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	137.48㎡ やや不整形 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 : 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. 目的土地には浄化槽の蓋が設置されていたため、浄化槽を利用しているものと思われる。 2. 目的土地と隣接する22番の土地との境界線には、塀やフェンス等は構築されていない。境界は判然としない。	

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）：令和2年6月28日新築 経 過 年 数：約5年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約20年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 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、その他 設 備：電気、IHクッキングヒーター、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	良好
建物の利用状況	空き家の状態である。
特 記 事 項	目的土地にはヒートポンプがあり、プロパンガスが見当たらなかったためオール電化の可能性はある。

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	69,900	1.06	137.48	0.95	9,680,000

※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-14

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
 $110,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/106.0 \times 100/150 \div 69,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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、交通接近条件、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	170,000	68.72	0.76	8,880,000

ウ 現価率：

経過年数約5年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-5%

(計算式) $20/(5+20) \times (1-0.05)$

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	9,680,000	0.50	法定地上権	4,840,000

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	9,680,000	-4,840,000		1.0	0.7	3,390,000
2	8,880,000	+4,840,000	1.0	1.0	0.7	9,600,000
一括価格 (合計)						12,990,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

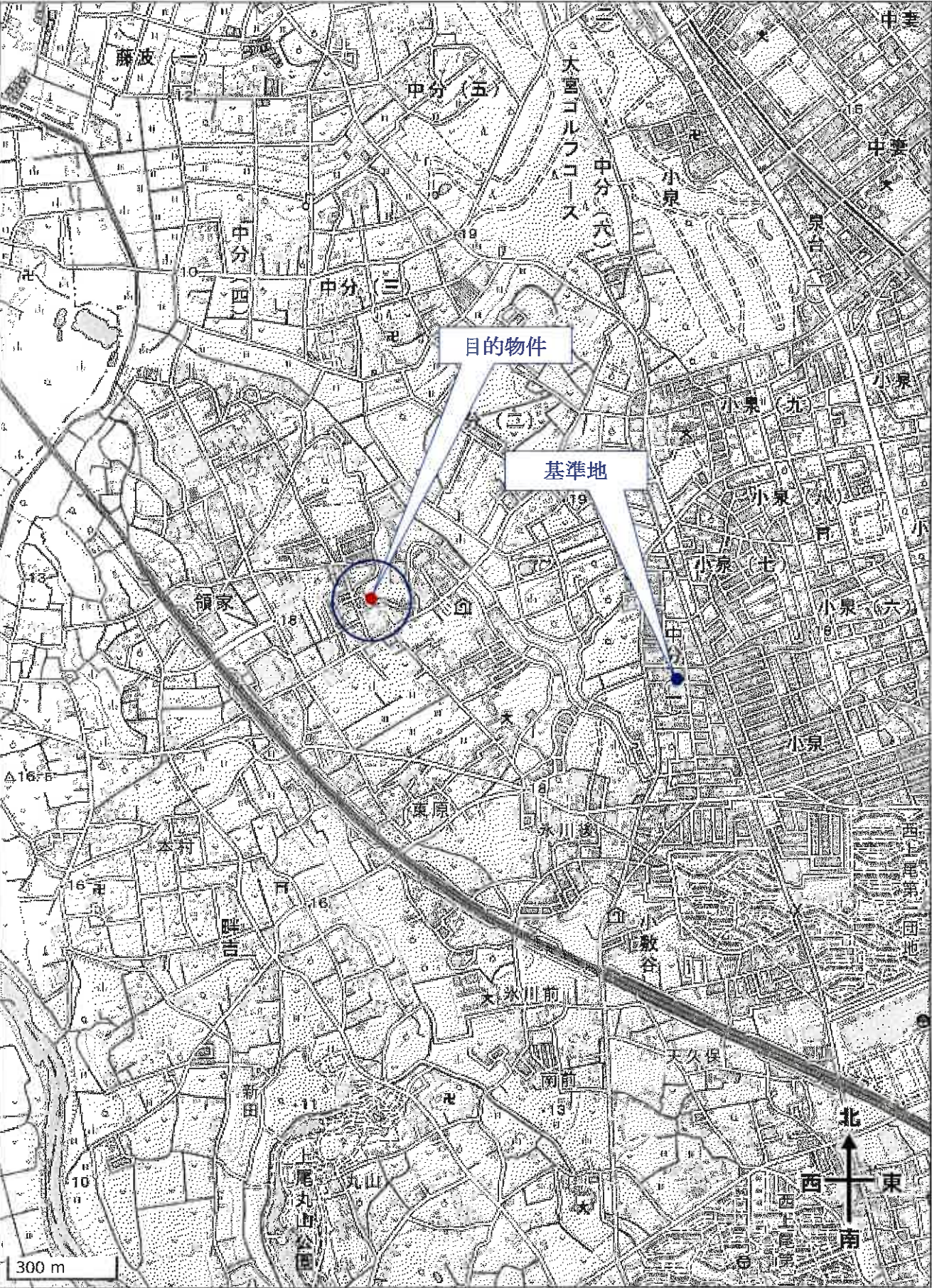
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

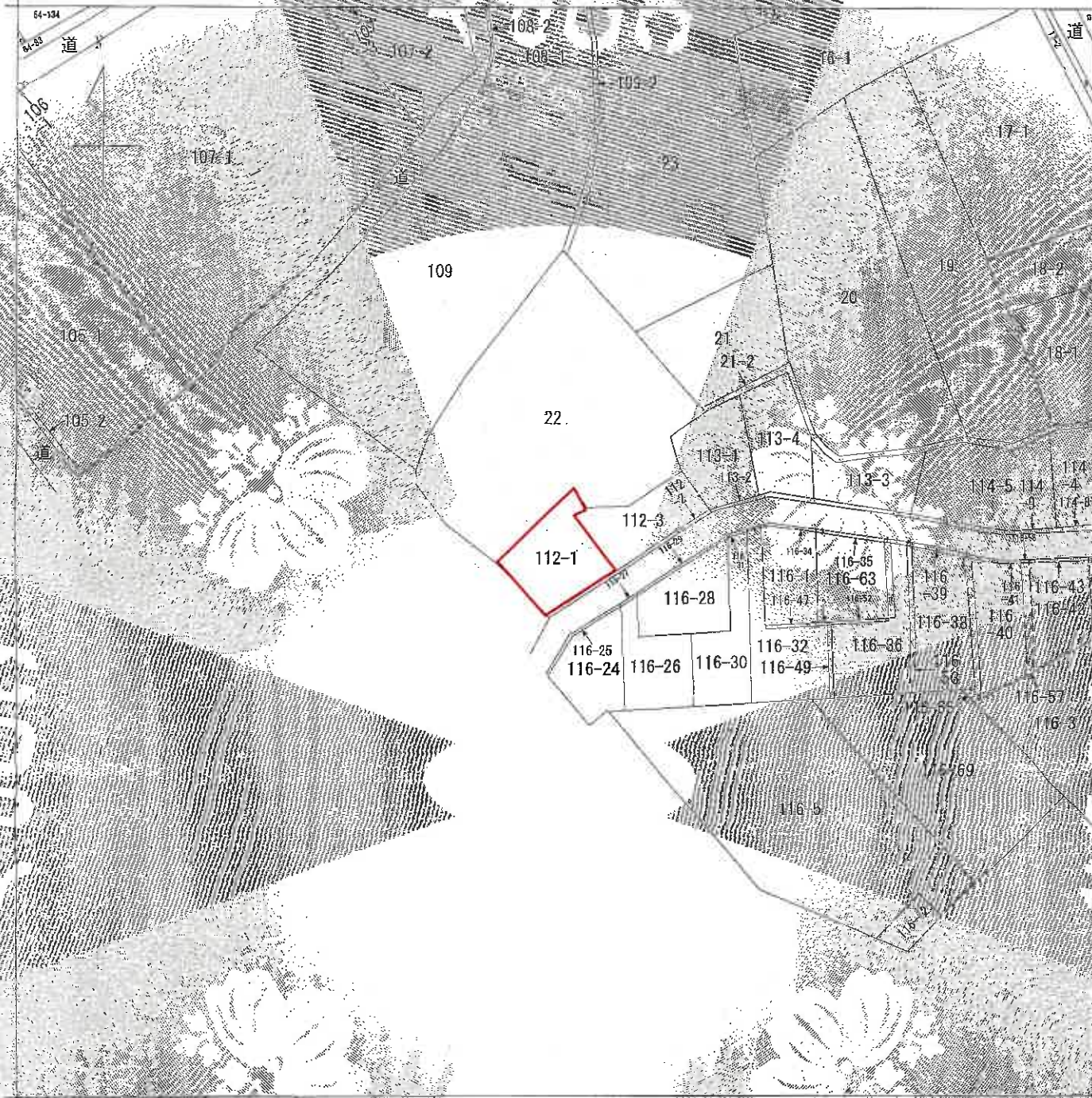
基準地価格（上尾-14）
所在：上尾市中分1丁目17番14
価格：110,000円/㎡
位置：J R 高崎線「上尾」駅約3,300m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：177㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：南6.0m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地域の概要：中規模一般住宅の多い区画整理済の住宅地域

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



106-6 116-33
115-4 116-37



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番入域(元図)

大字領家

所在地	所在			土尾町大字領家字丸田		地番	112番1		
縮尺	1/600		精度区分	座標系番号又は記号	分類	図面に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地区
作成年月日				縮尺			備考		

これは地図に準ずる図面に記録され、図の内容を証明する書面である。

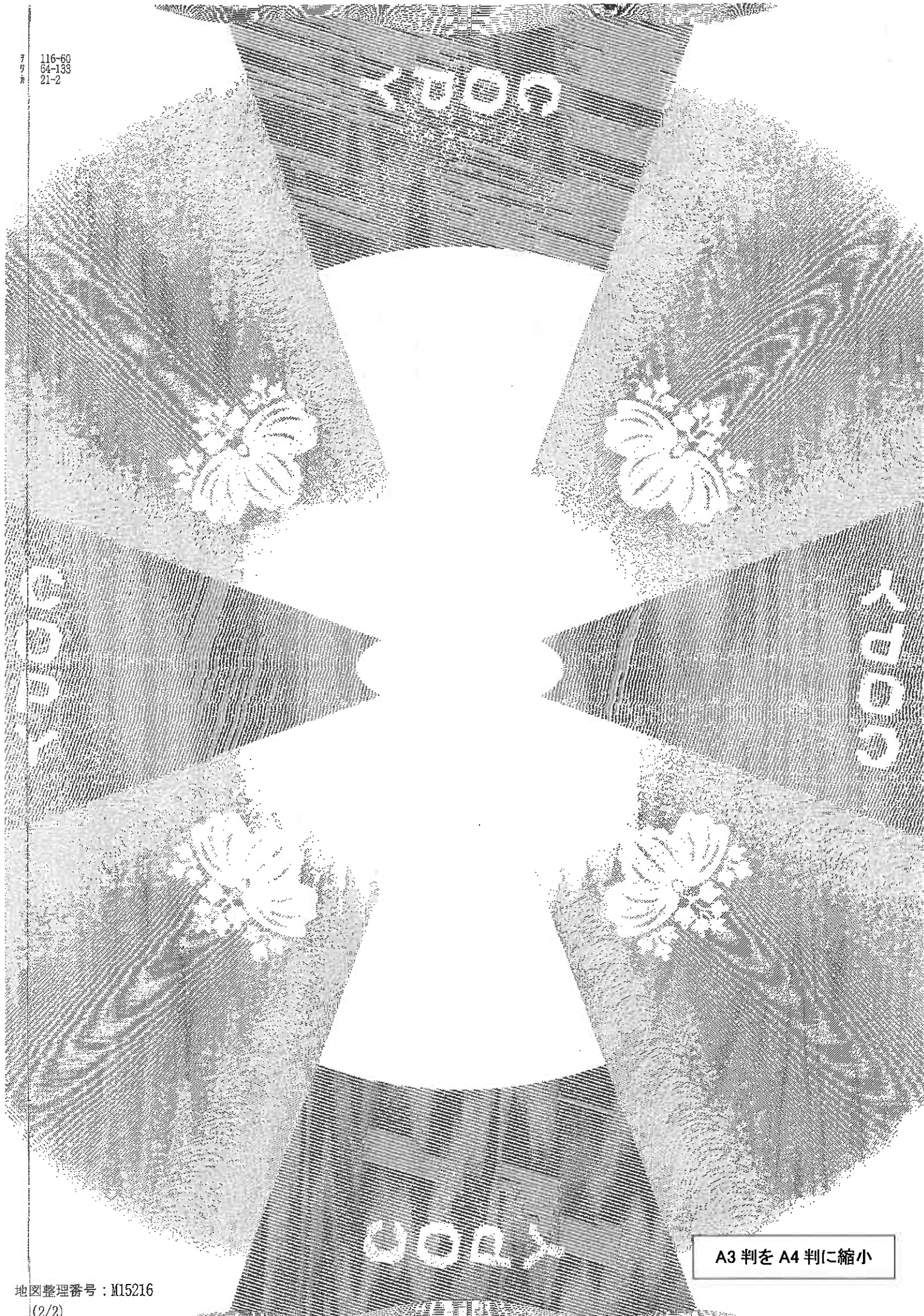
令和7年6月6日

さいたま地方測量所 測量課

地図整理番号：M15216

(1/2)

A3判をA4判に縮小



A3 判を A4 判に縮小

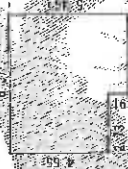
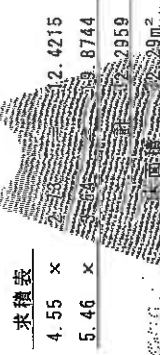
北京图书进出口总公司 北京图书进出口公司

面
圖
物
建

建築物の所在



2階



人生苦海

250