

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 8 月 4 日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 7 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 月 11 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 8 年 8 月 4 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	18, 830, 000 15, 064, 000	一括	3, 766, 000	146, 465	32, 625
1	4, 060, 000				
2	14, 770, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上尾市壺丁目東 |
| | 地 番 | 33番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市壺丁目東 33番地16 |
| | 家屋 番号 | 33番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 53.82平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 14 日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 | 上尾市老丁目東 |
| | 地 番 | 33番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市老丁目東 33番地16 |
| | 家屋 番号 | 33番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 53.82平方メートル |



令和8年(ケ)第 36号
令和8年 3月 9日受理
令和8年 5月 11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 上尾市老丁目東
 地 番 33番16
 地 目 宅地
 地 積 131.14平方メートル

- 2 所 在 上尾市老丁目東 33番地16
 家屋 番号 33番16
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 62.10平方メートル
 2階 53.82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	「その他の事項」のとおり		
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

- 1 146番の土地は、所有名義を上尾市とする。現況は公衆用道路である。
- 2 147番の土地は、所有名義を上尾市とする。現況は公衆用道路（バイパス道路を横断する地下道に降りるための階段）である。
- 3 目的土地と146番の土地（公衆用道路）との境界を、評価人と共に調査した。目的土地の舗装が、一部公衆用道路側に越境し、目的土地と一体利用されているようである。
- 4 目的土地と147番の土地（公衆用道路）との境界を、評価人と共に調査した。目的土地に敷かれた砂利が、一部公衆用道路側に越境し、目的土地と一体利用されているようである。
- 5 目的建物に、太陽光発電パネルが設置されている。債務者兼所有者と面談ができていないため、契約の詳細については不明。

(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、債務者兼所有者の表札が掲げられていた。
- 2 第2回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 表札その他、目的物件外周の様子は、第1回臨場の際と同様である。
 - (2) インターホンは作動した。
 - (3) ポストに債務者兼所有者宛の郵便物が投函されていた。
 - (4) 建物内において、郵便物や官公署からの通知書、公共料金関係の通知書等、占有状況を示す徴憑は見当たらなかった。
 - (5) 建物内の家財は、ほぼ搬出されたようである。人が日常生活を営んでいるような様子は窺えない。
- 3 目的物件の外観調査及び内部調査の状況等を総合勘案し、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
R8年3月10日 (火) 14:45-14:55	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
R8年4月9日 (木) 19:40-19:45	当庁	接道について土地全部事項証明書を徴求
R8年4月22日 (水) 15:45-16:30	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

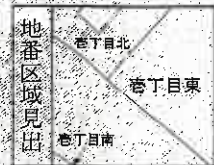
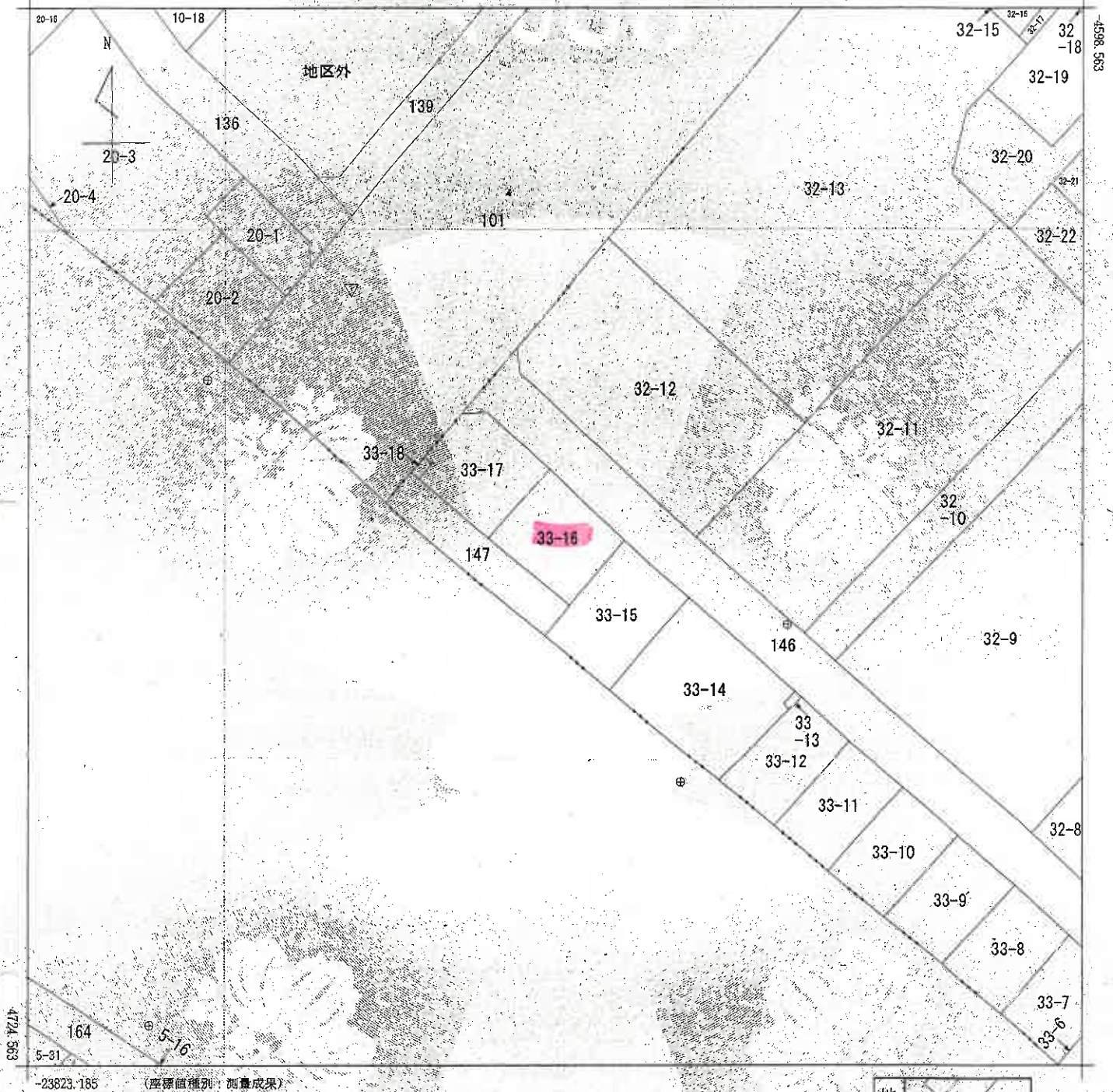
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年4月22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



請求部	所在	上尾市巻丁目東				地番	33番16			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	令和2年3月31日				備付年月日(原図)	令和2年11月20日		補記事項		

これは地図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8年1月28日

さいたま地方法務局上尾出張所

地図整理番号：M16392

登記官

(6枚目)

登記年月日：令和3年1月22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8年1月28日 さいたま地方裁判所 尾出 啓所

登記官

(7 枚目)

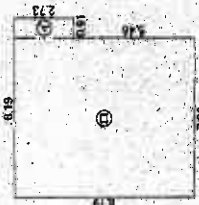
各階平面図

家屋番号 33番16

建物の所在 上尾市志丁目東33番地16

建物図面図

1階



2階



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作成者

縮尺

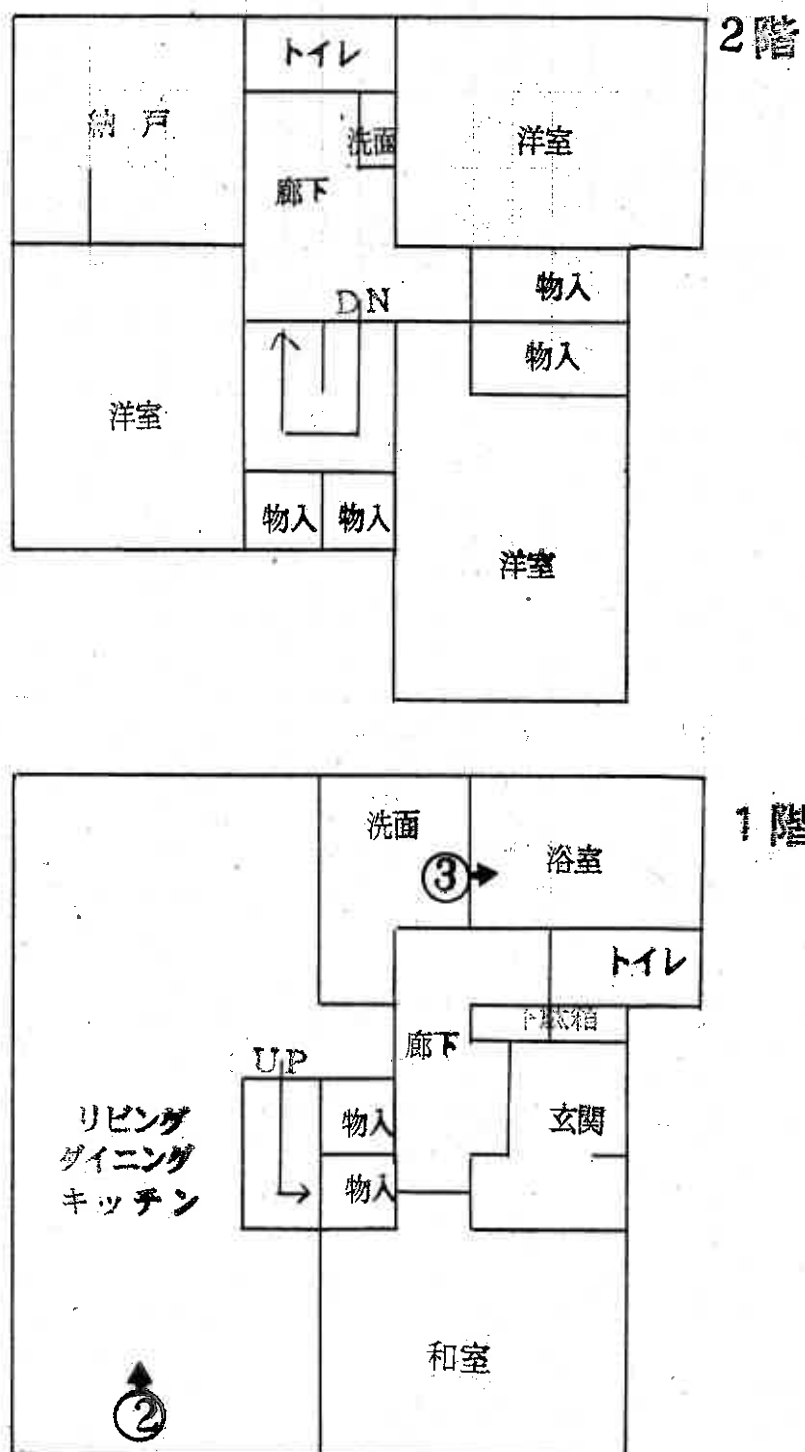
1/250

申請人

縮尺

1/500

建物見取図（○は写真撮影位置を示す。）





①



②



③

令和8年(ケ)第36号
令和8年4月22日 現地調査
令和8年5月26日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士 清岡 明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上尾市老丁目東 |
| | 地 番 | 33番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上尾市老丁目東 33番地16 |
| | 家屋 番号 | 33番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 53.82平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,830,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,060,000円
物件2（建物）	金 14,770,000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		
1・2	物件1は法定地上権を控除した底地。物件2は、法定地上権付き建物である。		

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(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「上尾」駅南西方2,390m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	空地も多く残る中小規模の一般住宅が見られる区画整理が完了した住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	大谷北部第四地区地区計画、埼玉県景観条例
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	131.14㎡(登記数量) ほぼ長方形 ほぼ平坦 間口：約12.3m、奥行：約10.8m、中間画地
接面道路の状況	北東約6m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件2(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり なし 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	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	建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 令和3年1月18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： 瓦葺 外 壁： サイディングボード 内 壁： ビニールクロス、合板等 天 井： ビニールクロス合板等 床： フローリング、畳、クッションフロア等 設 備： 電気設備、給排水設備、衛生設備等 そ の 他： オール電化 ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 62.10㎡ 2階 53.82㎡ 延 115.92㎡
現 況 用 途 等	居宅として利用されている。（空家）
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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 目的土地の市道寄りにコンクリートが敷いてあるが、一部地番146番市道に越境している。 ・ 南西側隣地、地番147番は、上尾バイパスを横断する地下道のための階段（地目公衆用道路）で、構築物が設置されているが、目的土地に敷いてある砂利が一部、境界と構築物との間にも、越境して敷かれており、一体利用されているように見える。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (宅地)

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	109,000	1.015	131.14	1.00	14,510,000

※ 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（公示価格等からの規準）

公示地価格（上尾-21）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 125,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{110} & \div & 109,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示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。 ・方位 +4.5

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100} \quad \text{交通・接近条件:100} \quad \text{環境条件:110} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 = 1.10 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・方位+1.5%

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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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	167,000	115.92	0.64	12,390,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

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も考慮）：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 20\text{年}}{(\text{経過年数 } 5\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 20\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.640$$

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	14,510,000	0.60	法定地上権	8,710,000

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	14,510,000	－ 8,710,000		1.00	0.70	4,060,000
2	12,390,000	＋ 8,710,000	1.0	1.00	0.70	14,770,000
一 括 価 格 (合 計)						18,830,000

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

標準地番号	号：上尾-21
所在地	在：埼玉県上尾市向山2丁目20番11
価格	格：125,000円/㎡
位置	置：JR高崎線「上尾」駅約2500m(道路距離)
価格時点	点：令和8年1月1日
地積	積：159㎡
供給処理施設	設：上水道・公共下水道・ガス
接面街路	路：南東6.0m市道
用途指定等	等：第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率100%)
地域の概要	要：中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 建物図面・各階平面図
- ⑤ 建物見取図

以下余白

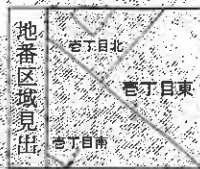
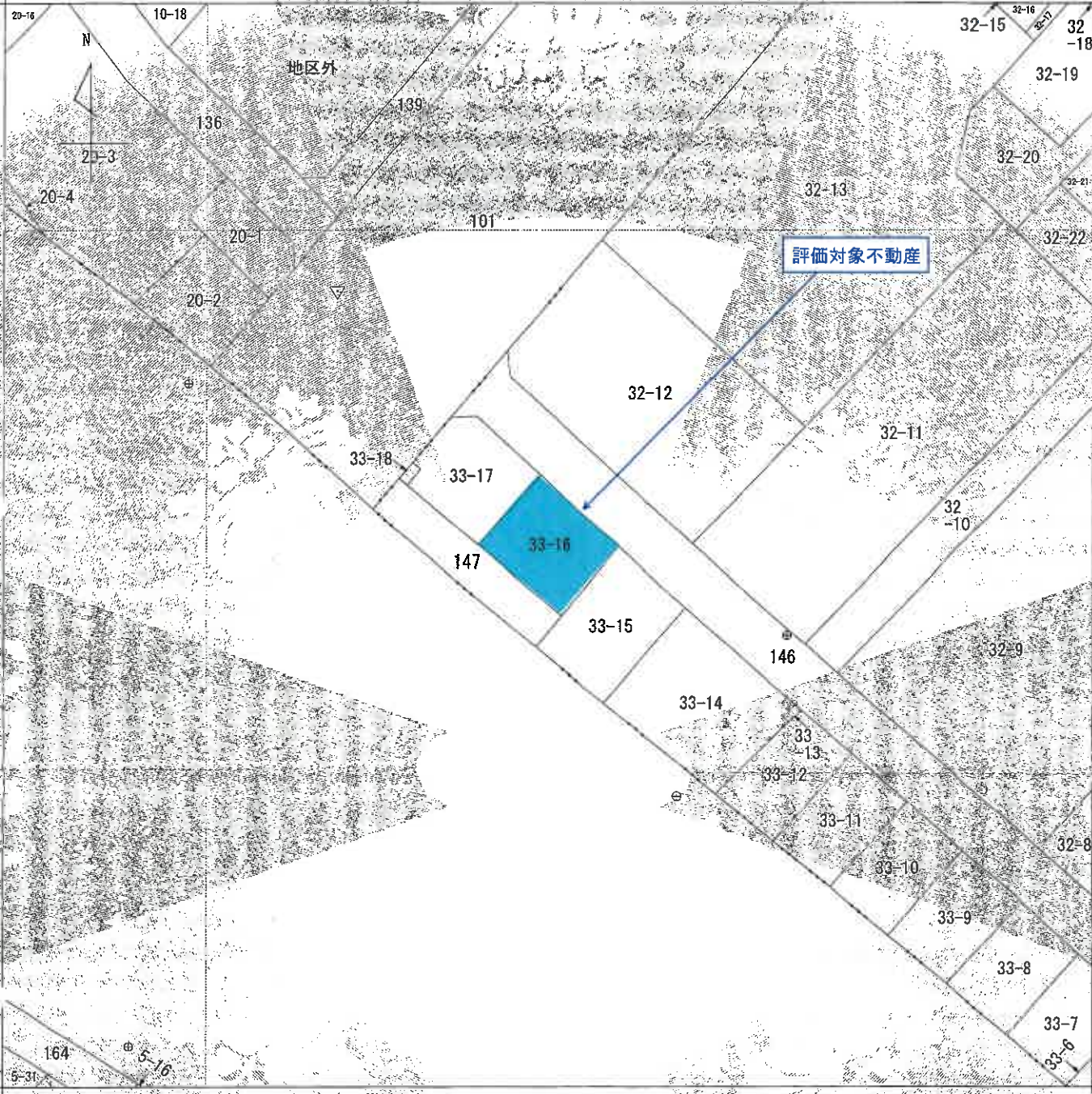
地理院地図 Vector



5-16

(座標値種別：測量成果)

-23698.185



請求部	分	所 在	上尾市老丁目東				地 番	33番16		
出 力	縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系番号又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	令和2年3月31日				備 付 年 月 日 (原図)	令和2年11月20日			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

70%縮小コピー(原本サイズA3)

令和8年1月28日

さいたま地方法務局上尾出張所

地図整理番号：M16392

登記官

(1/1)



登記年月日：令和3年01月22日

これは図面に記載されている内容と証明し、裏面にも
令和8年1月28日
やいた所在地を証明し、土地の登記

登記官

建物図面図

各階平面図

各階平面図

作成者

作成者

上野 誠一郎

令和3年1月20日作成

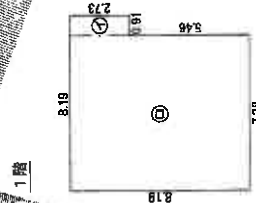
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記番号 33-3番小-6

物件の所在 上尾市上尾3-3番地1-6



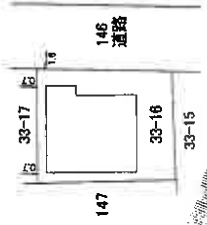
求積表			
①	0.91	×	2.73
②	7.28	×	8.19
計			62.1075

床面積 62.10 m²



求積表			
①	0.91	×	2.73
②	7.28	×	8.19
③	4.55	×	6.37
計			62.1075

床面積 62.10 m²



建物見取図

