

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 9 月 15 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 本 間 英美子

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 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 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 場 所	令和 8 年 10 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 10 月 19 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 10 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 8 年 9 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 目 録

- 1 所 在 北足立郡伊奈町西小針一丁目
 地 番 140 番 2
 地 目 宅地
 地 積 122.96 平方メートル

- 2 所 在 北足立郡伊奈町西小針一丁目
 地 番 140 番 4
 地 目 宅地
 地 積 43.89 平方メートル

- 3 所 在 北足立郡伊奈町西小針一丁目 140 番地 2
 家屋 番号 140 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.24 平方メートル
 2 階 48.02 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月21日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 英美子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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2】

地役権（設定登記令和5年6月9日受付第10257号）

原因 令和5年6月9日設定

目的 この地役権の範囲内は通行のために利用し家屋工作物を設置しない

範囲 全部

要役地 北足立郡伊奈町西小針一丁目140番1

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

地番140番5を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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

- | | | | |
|---|-------|------------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 北足立郡伊奈町西小針一丁目 | |
| | 地 番 | 140 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 122.96 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町西小針一丁目 | |
| | 地 番 | 140 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 43.89 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 北足立郡伊奈町西小針一丁目 140 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 140 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 54.24 平方メートル |
| | | 2 階 | 48.02 平方メートル |



令和8年(ケ)第44号
令和8年4月3日受理
令和8年6月17日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 河 内 剛

(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 北足立郡伊奈町西小針一丁目
 地 番 140 番 2
 地 目 宅地
 地 積 122.96 平方メートル

- 2 所 在 北足立郡伊奈町西小針一丁目
 地 番 140 番 4
 地 目 宅地
 地 積 43.89 平方メートル

- 3 所 在 北足立郡伊奈町西小針一丁目 140 番地 2
 家屋 番号 140 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.24 平方メートル
 2 階 48.02 平方メートル



(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

その他の事項

- 1 評価人の調査によれば、物件 2 は建築基準法上の道路ではなく、宅地（敷地延長）とのことである。物件 2 に、以下の地役権が設定されている。

順位番号 1
登記の目的 地役権設定
受付年月日 令和 5 年 6 月 9 日
受付番号 第 1 0 2 5 7 号
原因 令和 5 年 6 月 9 日設定
目的 この地役権の範囲内は通行のために利用し家屋工作物を設置しない。
範囲 全部
要役地 北足立郡伊奈町西小針一丁目 1 4 0 番 1

- 2 1 6 2 番の土地は、登記上の所有名義を北足立郡伊奈町とする。現況は公衆用道路である。

- 3 1 4 0 番 5 の土地は、登記上の所有名義は個人である。評価人の調査によれば、同地は建築基準法上の道路ではなく、宅地（敷地延長）とのことである。同地に以下の地役権が設定されている。

順位番号 1
登記の目的 地役権設定
受付年月日 令和 5 年 6 月 9 日
受付番号 第 1 0 2 5 8 号
原因 令和 5 年 6 月 9 日設定
目的 この地役権の範囲内は通行のために利用し家屋工作物を設置しない。
範囲 全部
要役地 北足立郡伊奈町西小針一丁目 1 4 0 番 2

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、建物内に債務者宛の郵便物や公共料金の通知書が複数認められた。債務者以外の占有者の存在を示す郵便物等は何ら見当たらなかった。

なお、目的物件の室内に家財等は存在したが、一部搬出された形跡があった。また、電気の供給が停止されていた。

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。

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

(4枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月24日(金) 15:30-16:00	伊奈町役場	伊奈町役場に間取図交付申請(後日郵送にて受領)
令和8年4月24日(金) 16:30-16:45	物件所在地	物件特定、占有確認、外観写真撮影、連絡票を投函
令和8年6月5日(金) 14:40-15:00	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)
令和8年6月15日(月) 10:30-10:35	執務室	接道について土地全部事項証明書を取得

(特記事項)

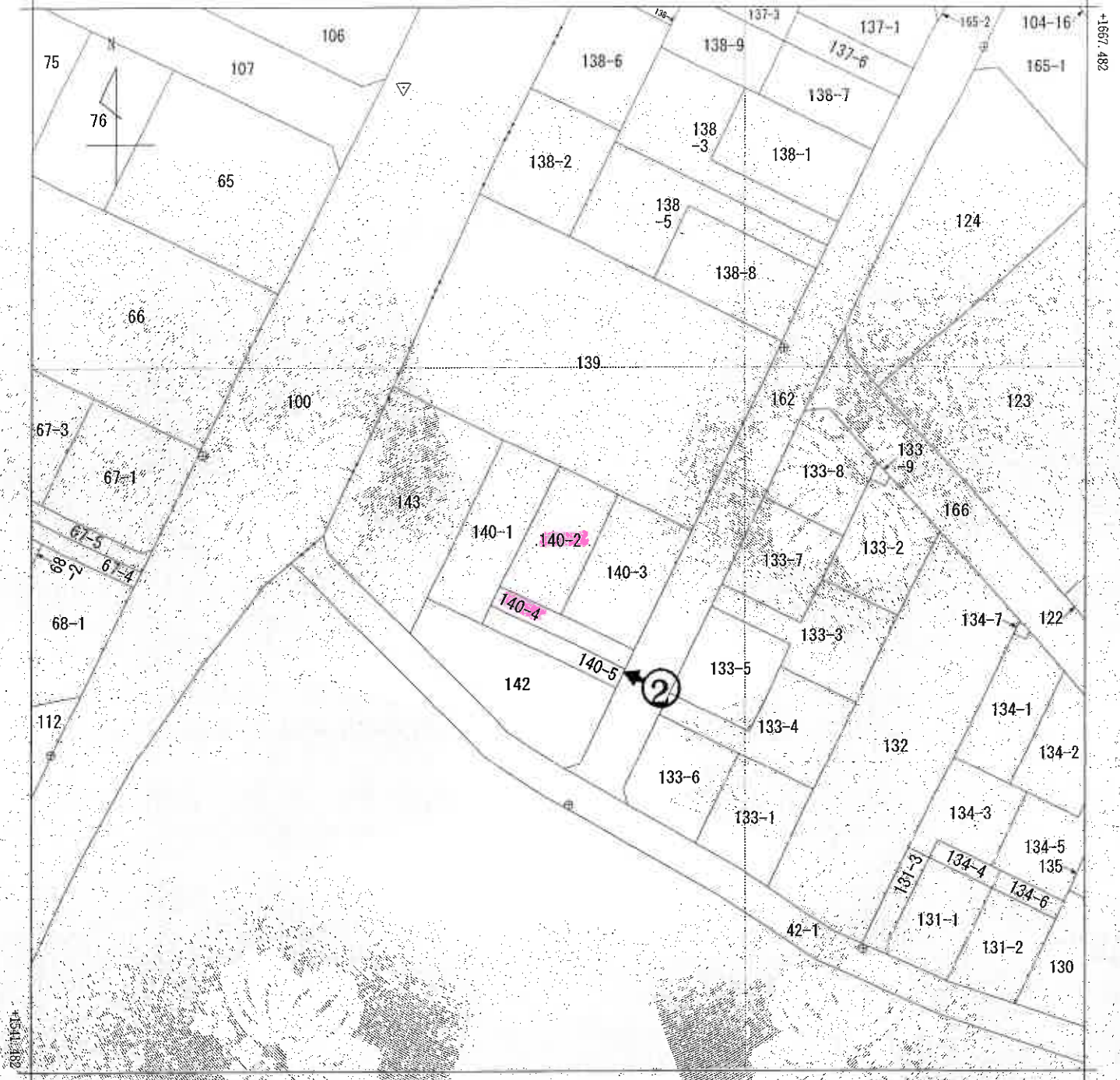
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年6月5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

(5枚目)



21609.042 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	北足立郡伊奈町西小針一丁目				地番	140番2			
出力尺	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	平成22年7月16日			備付年月日(原図)	平成22年7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2月12日

さいたま地方法務局上尾出張所

地図整理番号：M16462

登記官

(1/1)

写真撮影位置

(6枚目)

土地の所在 北足立郡伊奈町西小針一丁目

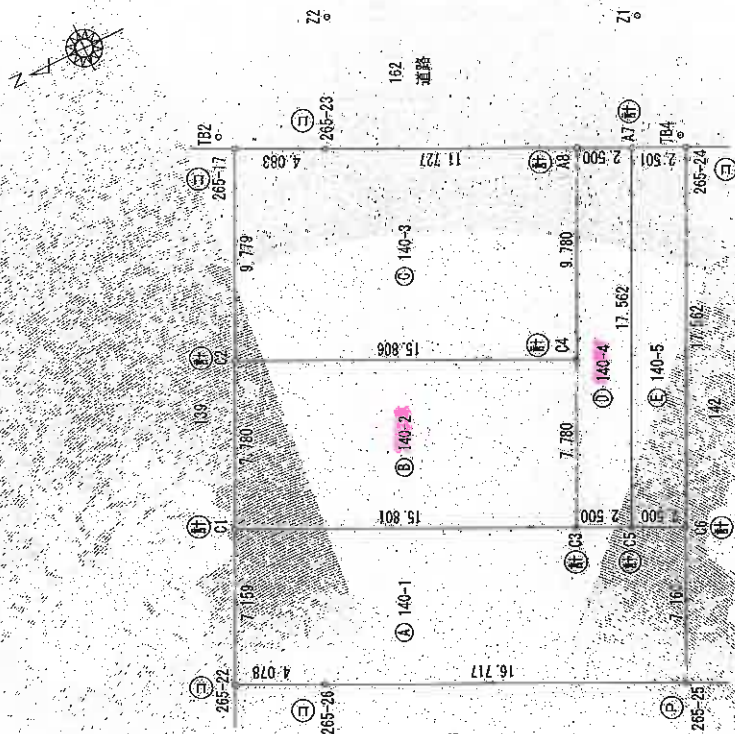
地番	140-1	X_n	Y_n	$Y_n^2 - Y_n$	$X_n \cdot (Y_n^2 - Y_n)$
NO	205-22	1616.433	-21553.050	-8,3222	-13290.312126
	205-25	1612.763	-21554.929	-9,400	-14611.632760
	205-25	1597.714	-21562.120	-9,840	-13432.079760
	06	1594.586	-21555.693	7,531	12003.827166
	08	1596.336	-21554.573	2,150	341,102430
C3		1599.009	-21553.489	7,972	12747,913592
C1		1613.310	-21546.007	-9,439	708,243090
		合計		合計	合計
				148,9691090	48,96

地番	NO	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
	C1	1813.310	-21546.867	-113.883		-22937.582750
	C2	1599.086	-21553.489	0.117		187.090352
	C3	1596.687	-21546.490	13.883		22152.922521
	C4	1599.916	-21509.503	-0.117		-188.360172
				合計		-245.927219
				合計面積		122.9636095
						22.86

地 区	① 40-3	Yn	Yn-1-Yn-1	Yn · (Yn-1-Yn-1)
NO	1909 916	-21539 606	-15 684	-29349 922544
C2	1906 587	-21546 490	1 915	3695 746595
A4	1911 417	-21537 691	13 906	27130 244802
A8	1901 974	-21552 584	6 885	11210 590080
265-23	1601 974	-21552 584	7 022	-11274 874300
265-17	1606 650	-21550 806		-309 220047
合 計				164 6102235
合 計 單 據				54 61

年次	種別	Yn	Yn-1	Yn - (Yn-1 - Yn-2)
1949	NU	1599,086	-2,155,348	-3,089
	C5	1599,386	-2,158,479	14,709
	A7	1599,186	-2,158,780	16,888
	C4	1591,417	-2,607,681	-7,710
	A8	1595,587	-2,156,490	-15,798
	合計			-47,788.16
	合計			31,894,090

地番	NO	140-5	Δx_1	Δy_1	$\Delta x_1^2 + \Delta y_1^2$	$\Delta x_1 \cdot (Y_1 + Y_2)$
	C5		1596.836	-21554.579	18.899	-25986.983204
	C6		1594.586	-21555.669	14.769	-23424.765474
	285-24		1580.915	-21539.970	16.880	26801.407435
	A7		1568.166	-21538.760	-14.759	-23375.042694
					金	-97.832389
				合計	面積	43.9164945
					坪	43.91



番 号	名 称	数量	材料	備 考
1B2	150、097	21537.004	金 属 板	
1B4	586.940	21538.256	金 属 板	
21	586.333	21533.410	コンクリート	
70	1500.200	21532.000	コンクリート	

凡例	記号	界標の種別	記号	境界線の種別	記号	印	算点
(石)	石杭	(金)	金原杭	(金)	(金)		
(コン)	コンクリート杭	(金)	金原杭	(金)	(金)		
(ワスチ)	ワスチック杭	(金)	金原杭	(金)	(金)		

者成作

申請人

1 / 250

別冊	昭和4年12月19日
----	------------

総合計面積	514 3689055 m ²
-------	----------------------------

登記年月日：令和5年6月2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2月12日 さいたま地方方法務局上尾出張所

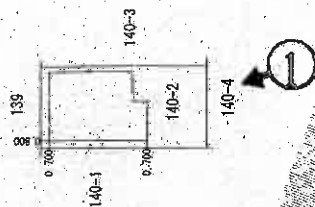
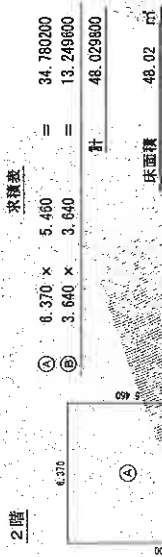
登記官

(8 枚目)

各階平面図 建物図面

家屋番号 140番2

建物の所在 北足立郡伊奈町西小針一丁目140番地2



写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

作成者

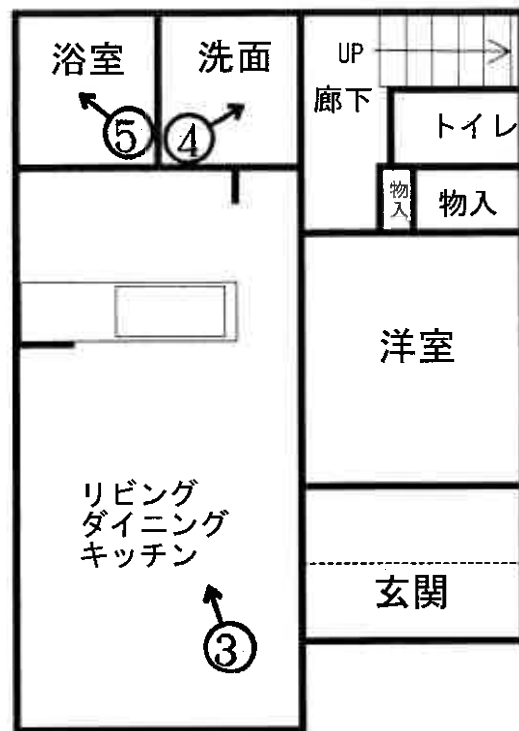
縮尺 1/250

申請人

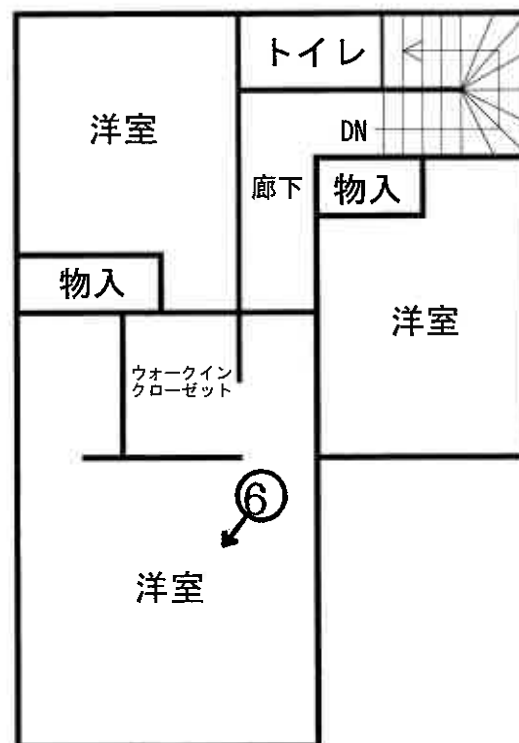
縮尺 1/500

建 物 見 取 図 (写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥

令和 8 年（ケ）第 44 号
令和 8 年 6 月 5 日 現地調査
令和 8 年 6 月 24 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 北足立郡伊奈町西小針一丁目
 地 番 140番2
 地 目 宅地
 地 積 122.96平方メートル

- 2 所 在 北足立郡伊奈町西小針一丁目
 地 番 140番4
 地 目 宅地
 地 積 43.89平方メートル

- 3 所 在 北足立郡伊奈町西小針一丁目 140番地2
 家屋 番号 140番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 54.24平方メートル
 2階 48.02平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 6 , 5 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3 , 0 3 0 , 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1 , 0 8 0 , 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1 2 , 4 3 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 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・2	所 在 地 地 番 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 家 屋 番 種 号 構 類 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・2）

位 置 ・ 交 通	埼玉新都市交通伊奈線「内宿」駅の西方約570m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか未利用地も見られる住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 60% 150% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	166.85㎡ 不整形 平坦 伊奈北部地区地区計画
接面道路の状況	南東約6m舗装町道（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3)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	1. 物件2（140番4）土地は、目的外の土地（140番1）を要役地とする下記の地役権設定の登記がなされている。 目的：この地役権の範囲内は通行のために利用し、家屋工作物を設置しない 範囲：全部 2. 140番5の目的外土地は、物件1・(140番2)の土地を要役地とする下記の地役権設定の登記がなされている。 目的：この地役権の範囲内は通行のために利用し、家屋工作物を設置しない 範囲：全部 3. 目的土地の一部は第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）にもかかっている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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5年4月18日新築 経 過 年 数： 約3年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約22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、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	やや劣る
建物の利用状況	空き家の状態である。
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	74,100	0.95	122.96	1.00	8,660,000
2	74,100	0.95	43.89	1.00	3,090,000

※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 埼玉伊奈-4

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
 $80,900\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/103.0 \times 100/106 \div 74,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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、交通接近条件及び環境条件等が優る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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3（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
3	166,000	102.26	0.70	11,880,000

ウ 現価率：

経過年数約3年、経済的残存耐用年数約22年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-20%

(計算式) $22/(3+22) \times (1-0.2)$

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、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	8,660,000	0.50	法定地上権	4,330,000
2	3,090,000	0.50	法定地上権	1,550,000

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	8,660,000	-4,330,000		1.0	0.7	3,030,000
2	3,090,000	-1,550,000		1.0	0.7	1,080,000
3	11,880,000	+5,880,000	1.0	1.0	0.7	12,430,000
一括価格（合計）						16,540,000

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。

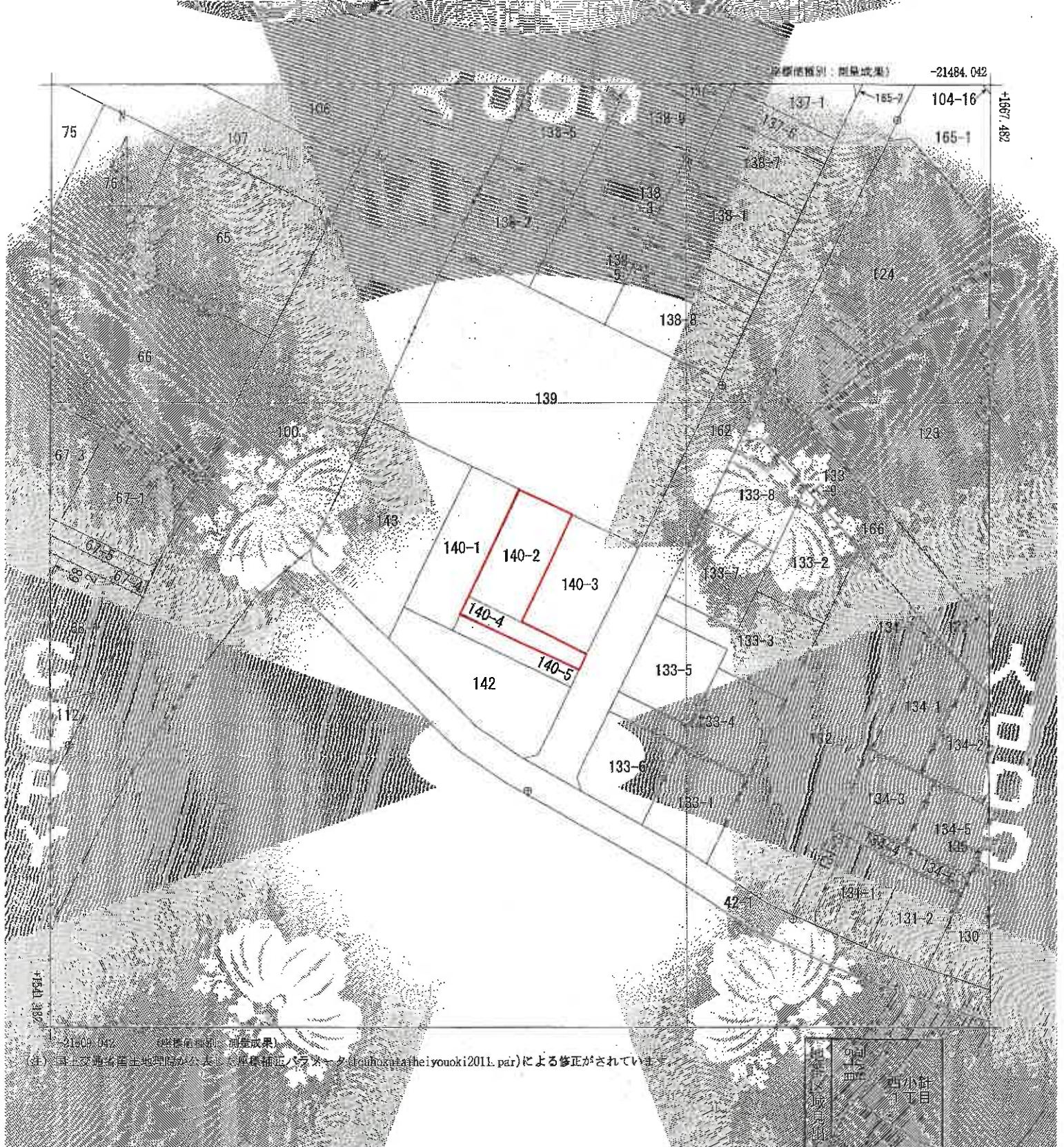
第6 参考価格資料

地価公示価格（埼玉伊奈-4）
所在：北足立郡伊奈町内宿台2丁目27番
価格：80,900円/㎡
位置：埼玉新都市交通伊奈線「内宿」駅約530m（道路距離）
価格時点：令和8年1月1日
地積：165㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：西6.0m町道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地域の概要：中小規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

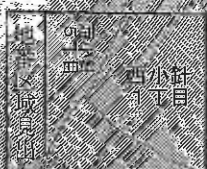
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写





（注）国土交通省国土院院が公表した「国土地理院」データ（国土地理院2011年）による修正がされています。



図号	所在地	地番
17500	北足立郡伊奈町西小針一丁目	140番2
図幅	図区	図号
17500	17500	17500
作成年月日	平成22年7月16日	図名
		北足立郡伊奈町西小針一丁目

これは地図に記録されている内容を印刷したものであり、

令和8年2月12日
さいたま地方裁判所 第14回第1次期開示審判

地図整理番号：M16462
(1/1)

A3判をA4判に縮小

建物図面

図面番号 1-40番2

所在地 北足立郡伊奈町西一丁目40番2

各階平面図

床面積
 ① 5,370 × 1,735 = 48,219.50
 ② 3,640 × 1,365 = 4,968.60
 計 54,240.50

床面積 54.24

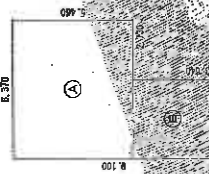
求積算

① 5,370 × 5,460 = 34,780,200
 ② 3,640 × 3,640 = 13,249,600
 計 48,029,800

床面積 48.02



2階



止

申請人

縮尺 1/250

作成者

登記年月日 令和8年2月12日

これは図面に記載されている内容です。図面は、令和8年2月12日