

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 3 0日から 令和 8年 1 0月 7日 午後 5時 0 0分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1 0月 1 4日 午前 1 0時 0 0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 8年 1 0月 2 8日 午前 1 0時 0 0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 8年 1 0月 1 9日 午前 9時 1 0分から 令和 8年 1 0月 2 3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 9月 1 5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	3,280,000 2,624,000		656,000	71,316	0
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字小室字谷畑・ |
| | 地 | 番 | 4080番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 987平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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	北足立郡伊奈町大字小室字谷畑
	地 番	4080番1
	地 目	雑種地
	地 積	987平方メートル



令和8年(ケ)第 16号
令和8年 2月26日受理
令和8年 5月 11日提出

現況調査報告書

(2分冊の1: 物件1)

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 | 北足立郡伊奈町大字小室字谷畑 |
| | 地 | 番 | 4080番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 987平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 |
| | 地 | 番 | 1024番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 394.45平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 |
| | 地 | 番 | 1024番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.28平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 |
| | 地 | 番 | 1024番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 54.80平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字寺下 |
| | 地 | 番 | 384番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.27平方メートル |



(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1
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1) ☐ 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 ☐ 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。 ☒ 上記の者が資材置場として使用し、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	1 4080番2の土地は、北足立郡伊奈町を所有名義とする。現況は公衆用道路である。 2 目的土地上に物置が置かれている。定着性がないため動産と認めた。 3 コンクリート造の仕切り(定着した工作物)が所々に構築されている。資材等の崩落等を防ぐためのものと思われる。 4 コンクリートブロック等の資材が置かれている他、残土・建築廃材と思われる物も散乱している状態である。土壌汚染の可能性も考えられる。
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
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

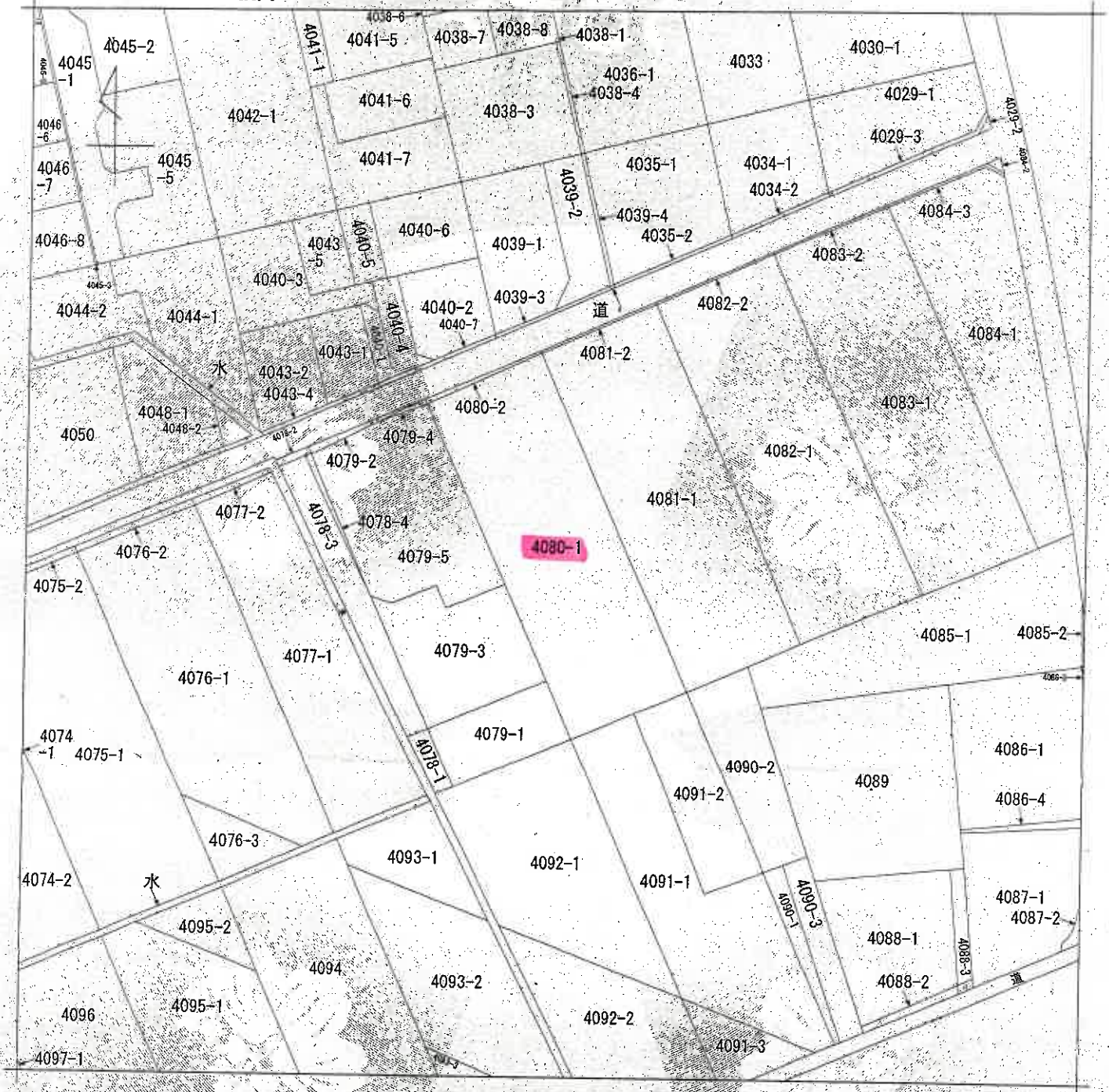
- 1. 前面道路側は可動式の門扉が設けられ、施錠されていた。
- 2. 債務者兼所有者の看板が認められる。
- 3. 債務者兼所有者の代表者から陳述は得られていないが、目的物件の状況等を総合勘案し、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(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4日 (水) 9:30-9:40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 写真撮影
R8年4月24日 (金) 14:10-14:25	物件所在地	物件調査, 占有確認, 写真撮影 (評価人同行)
R8年5月7日 (木) 9:00-9:10	法務局 (上尾)	目的土地を所在地とする建物登記の有無を調査 (該当なし)
R8年5月7日 (木) 11:00-11:30	伊奈町役場税務課	目的土地を所在地とする未登記建物の有無を調査 (該当なし)
R8年5月9日 (土) 14:00-14:05	当庁	接道について土地全部事項証明書を徴求
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24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

イ 4039-5 ハ 4088-4
ロ 4086-2 ニ 4046-3



(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
大字小室

請求部分	所在	北足立郡伊奈町大字小室字谷畑			地番	4080番1		
出力 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		
作成 年月日					種類	旧土地台帳附属地図		
				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。

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和8年1月22日

宇都宮地方法務局

登記官

(本図は原本を70%に縮小)

請求番号: 13-1

(1/1)

(5枚目)

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。
(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)
令和8年1月22日 宇都宮地方裁判所

(6 枚目)

地積測量図

地番 4080-1-1

土地の所在 北足立郡伊奈町大字小室字谷畑

座標求積表

地番	(B) 4080-2			
	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
M1	518,365	544,621	-1,387	-755,398,327
M2	517,309	540,828	-6,827	-3692,232,756
M3	512,038	527,699	-5,440	-2870,682,560
M4	511,869	527,768	5,101	2692,144,568
M5	517,139	540,897	6,827	3692,703,819
M6	518,696	544,930	1,726	940,134,940
M7			估測面積	6,678,684
M8			面積	3,339,342.0
M9			地積	3.33 m ²

地番	(A) 4080-1
991	3,339,342.0 = 987,660,658.0
	地積 987.66 m ²

地番	地積
(A) 4080-1	987.66 m ²
(B) 4080-2	3.33 m ²

測点	X座標	Y座標	備考
T1	500,000	500,000	基準点 鉄
T2	513,373	528,274	基準点 鉄
T3	528,801	561,917	基準点 鉄

測点	座標
T1	500,000 500,000
T2	513,373 528,274
T3	528,801 561,917

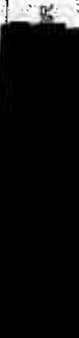
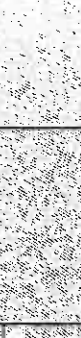
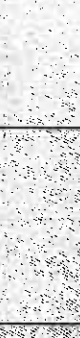
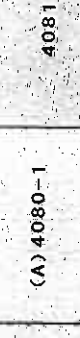
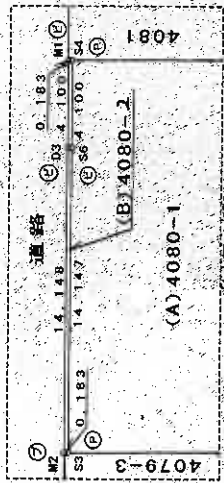
測点	X座標	Y座標	備考
T1	500,000	500,000	基準点 鉄
T2	513,373	528,274	基準点 鉄
T3	528,801	561,917	基準点 鉄

作成者

申請人

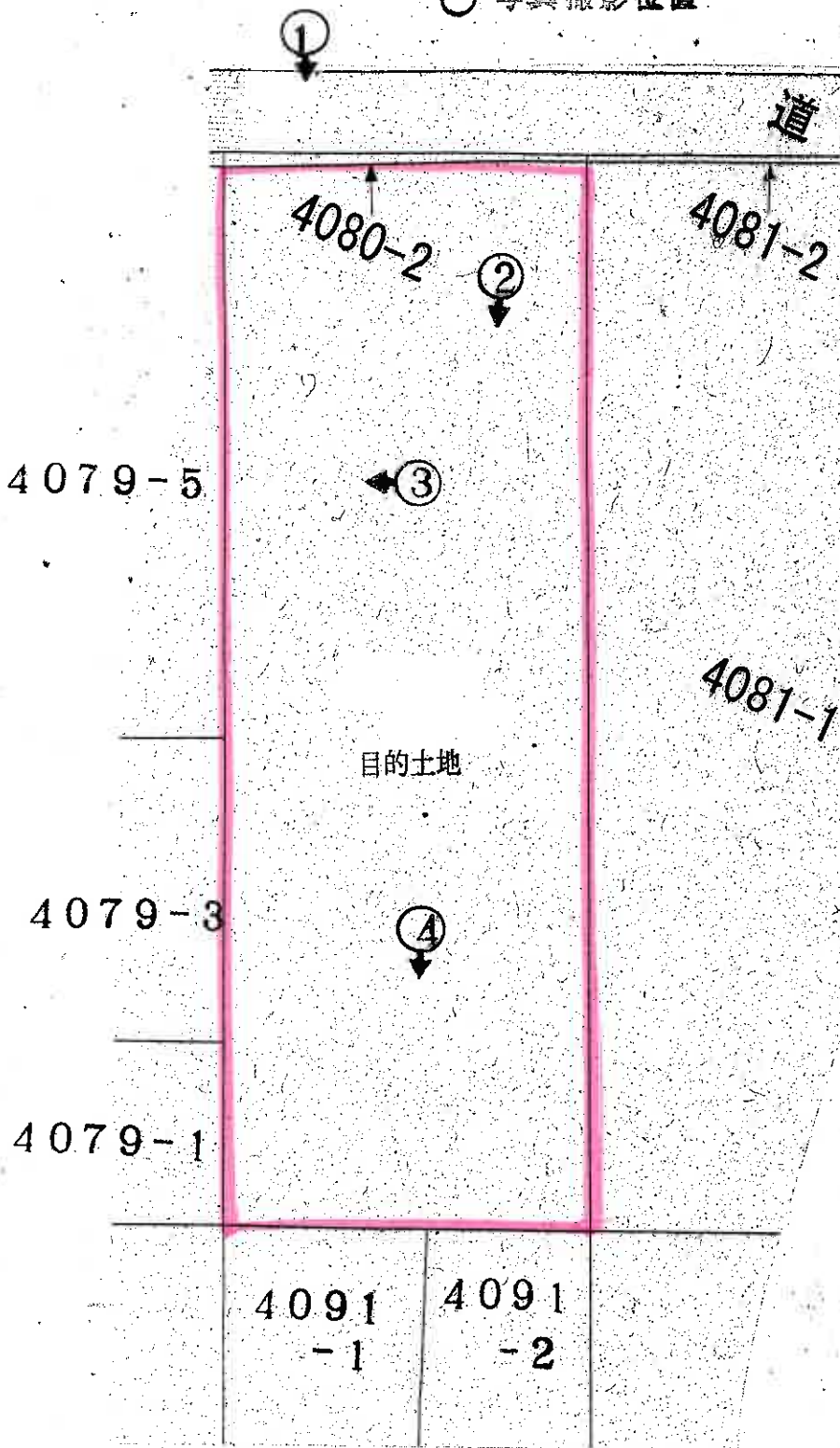
500

(本図は原本を70%に縮小)



写真撮影位置図

○ 写真撮影位置





①



②



③



4

令和8年 (ケ) 第 16 号
令和8年 4月 24日 現地調査
令和8年 5月 29日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

2分冊の1 (物件1)

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

1 所 在 北足立郡伊奈町大字小室字谷畑
 地 番 4080番1
 地 目 雑種地
 地 積 987平方メートル

2 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑
 地 番 1024番1
 地 目 宅地
 地 積 394.45平方メートル

3 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑
 地 番 1024番5
 地 目 宅地
 地 積 6.28平方メートル

4 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑
 地 番 1024番7
 地 目 宅地
 地 積 54.80平方メートル

5 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字寺下
 地 番 384番1
 地 目 宅地
 地 積 33.27平方メートル



222

第1 評価額

評 価 額
金3,280,000円

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
1	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	ない		

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「丸山」駅の北東方約920m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	資材置場、事業所、畑、農家住宅、戸建住宅等が混在して見られる地域。	
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	市街化調整区域 — 50% 100% なし 都市計画法第34条12号（既存の集落）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	987㎡ ほぼ長方形 概ね平坦 特にない
接面道路の状況	北西約4m舗装町道（建築基準法上の道路）に等高接面	
土地の利用状況等	土地所有者が資材置場として使用している。	
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 画地外周部は高さ2m程度のネットフェンス及びコンクリートの土留めにより囲われていた。また、画地内には、コンクリートブロック造の仕切りが所々に構築されていた。 ② 画地内北部の接道付近はアスファルト舗装され、接面道路と等高であったが、画地内南部には、高さ2m程度の瓦礫類等の混じった土砂が堆積していた。その他、画地内には瓦礫類や建築廃材が積み上げられ、コンクリートブロック等の資材、コンテナ、簡易物置（動産）が残置されていた。 ③ 上記現況から土壤汚染リスクが存在するものと見られるが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	25,000	0.38	987		9,380,000

※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 蓮田-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,000\text{円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/88 & = & 25,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：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(道路の幅員)が優るが、交通接近条件(駅距離)、環境条件(宅地地域としての熟成度)が劣ること等を考慮した。

イ 個別格差：雑種地であり宅地利用に際しては開発許可を要すること、瓦礫類等の混じった土砂が画地内に堆積しており処分には相当の費用を要すること等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に、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
1	9,380,000			0.5	0.7	3,280,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：画地内に積み上げられた瓦礫類や建築廃材が残置されるリスク、また、現況の利用状況から土壤汚染リスクが存在し、市場が限定されることを考慮した。

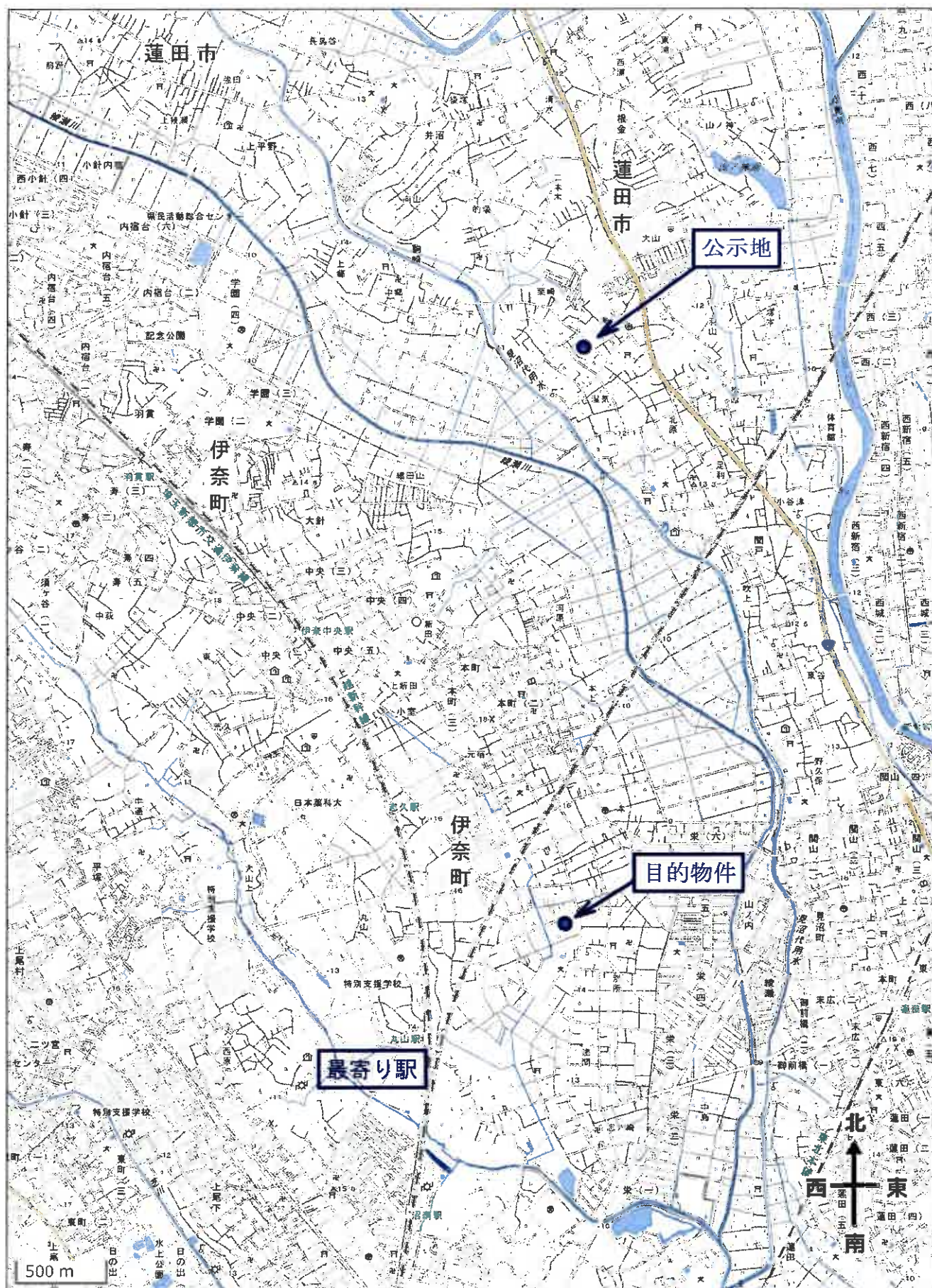
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

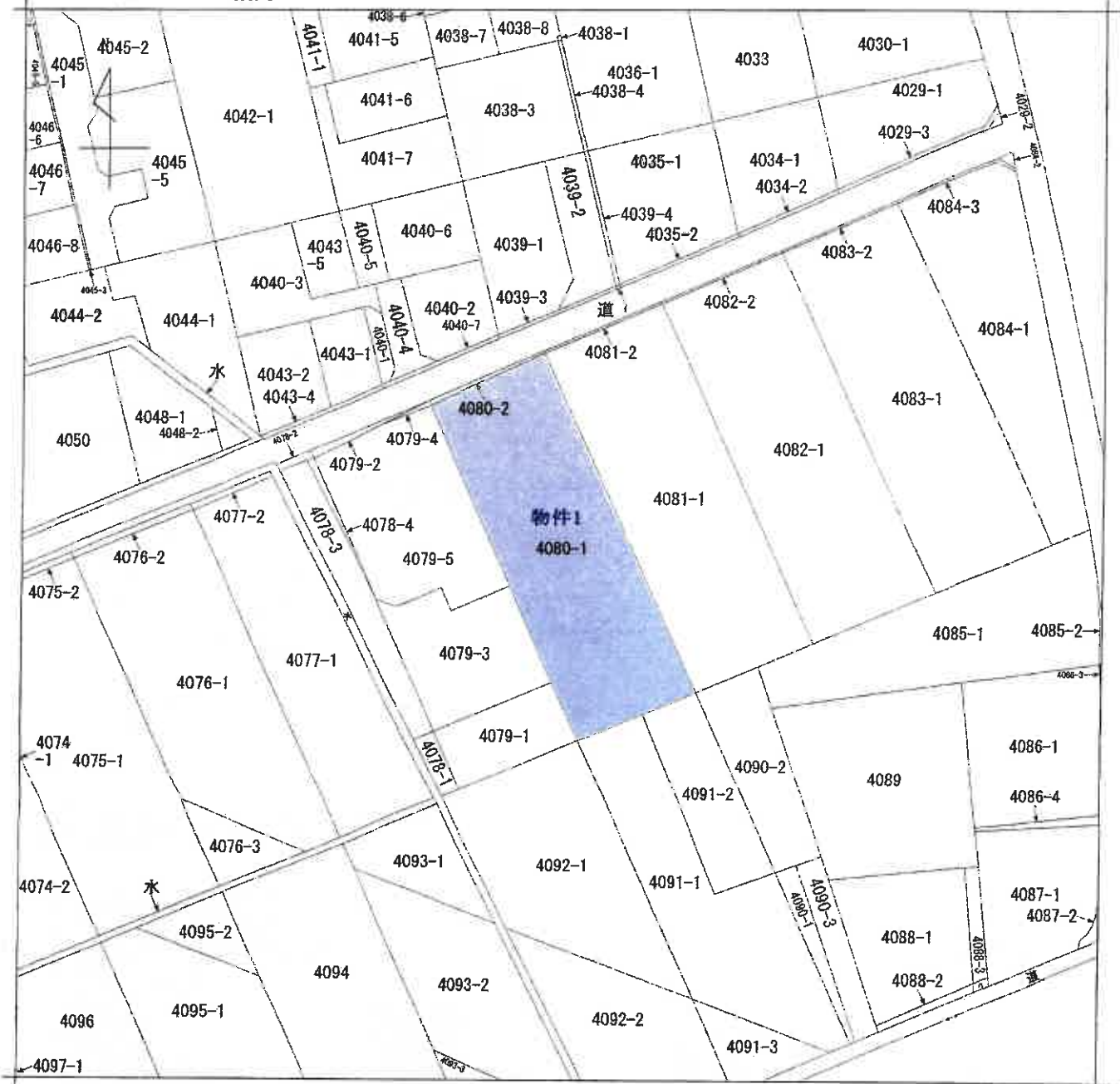
地価公示価格（蓮田-4）
所 在：蓮田市大字閨戸字栗崎3864番5
価 格：22,000円/㎡
位 置：JR宇都宮線「蓮田」駅約4,100m（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：426㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：北東7.8m市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅等の見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写



イ 4039-5 ハ 4088-4
ロ 4086-2 ニ 4046-3



(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
大字小室

請求部	所在	北足立郡伊奈町大字小室字谷畑			地番	4080番1		
出力縮尺	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。

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和8年1月22日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号: 13-1

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成26年2月19日

令和8年1月22日
宇都宮地方法律局
(さいたま地方法律局と尾出張所管轄)
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記官

座標求積表

(B) 4080-2					
地名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	
M1	518.865	544.621	-1.387	-755.38327	
D3	517.309	540.828	-6.827	-3892.232756	
M2	512.038	527.689	-5.440	-2870.682560	
S3	511.869	527.768	5.101	2892.144568	
S6	517.139	540.897	6.827	3892.763819	
S4	518.696	544.680	1.726	940.134840	
倍面積			6.678694		
面積			3.3383420		
地積			3.33		

地番	(A) 4080-1	987.6606580
991	3.3383420 =	987.66
地積		987.66
		m ²

地番	地積
(A) 4080-1	987.66 m ²
(B) 4080-2	3.33 m ²

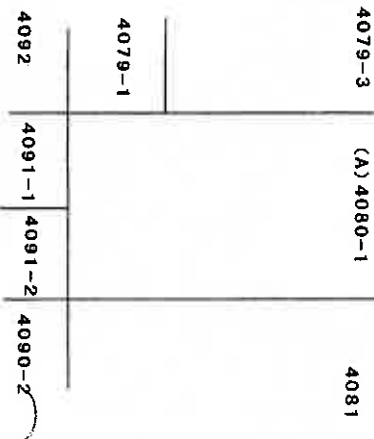
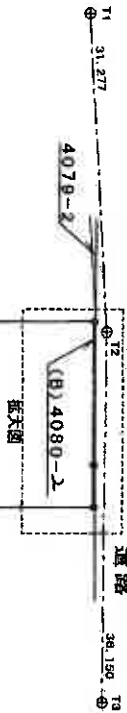
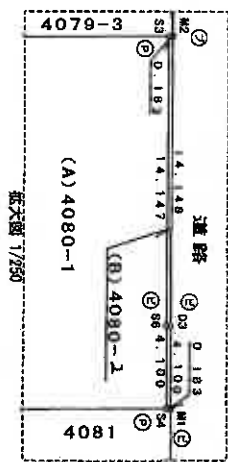
座標一覧表 (任意座標)				
測点	X座標	Y座標	備	考
T1	500.000	500.000	基準点	係
T2	513.379	528.274	基準点	係
T3	528.601	581.917	基準点	係

測量者	任意座標
測量年月日	平成25年12月10日

記号	境界線の種別	区画	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	境界線	②	境界線	③	境界線
④	境界線	⑤	境界線	⑥	境界線
⑦	境界線	⑧	境界線	⑨	境界線
⑩	境界線	⑪	境界線	⑫	境界線

作成者
年 12月 日(局)

地番	4080-1, -2	地積測量図
土地の所在	北足立郡伊奈町大字小室字谷畑	



申請人		1/500
-----	--	-------

A3版をA4版に縮小