

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 4月 21日
 さいたま地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 合 田 みちる

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 5月 6日から 令和 8年 5月 13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 20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 8年 6月 3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 8年 5月 25日 午前 9時10分から 令和 8年 5月 29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 4月 21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 | さいたま市見沼区大字御蔵字木野下 |
| | 地 番 | 1293番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市見沼区大字御蔵字木野下 1293番地5 |
| | 家屋 番号 | 1293番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.55平方メートル
2階 38.92平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月30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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 さいたま市見沼区大字御蔵字木野下
地 番 1 2 9 3 番 5
地 目 宅地
地 積 8 8 . 5 3 平方メートル
- 2 所 在 さいたま市見沼区大字御蔵字木野下 1 2 . 9 3 番地 5
家屋 番号 1 2 9 3 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 1 . 5 5 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル



令和7年(ケ)第 333号
令和8年 1月26日受理
令和8年 3月16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 | さいたま市見沼区大字御蔵字木野下 |
| | 地 番 | 1293番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市見沼区大字御蔵字木野下 1293番地5 |
| | 家屋 番号 | 1293番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.55平方メートル
2階 38.92平方メートル |



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(占有者の妻・債務者兼所有者の母親) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年8月頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	Bは、債務者兼所有者Aの父親である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 1293番2の土地は、埼玉県を所有名義とする。現況は公衆用道路である。
- 2 1293番8の土地は、大宮市を所有名義とする。現況は公衆用道路である。
- 3 目的建物内で犬と猫が飼育されている。壁面に掻き傷が認められた。
- 4 2階DKの固定階段は、屋上につながる。
- 5 2階DKに屋根裏収納がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C(債務者兼所有者Aの母親)	<ol style="list-style-type: none">1 Aは、私の次男です。2 目的建物はAの名義であり、建物内にAの荷物も置いてありますが、Aは現在、他所に住んでいます。現在目的建物に住んでいるのは、私と、私の夫のBです。3 目的土地について、境界問題はありません。4 目的建物について、雨漏り等の不具合はありません。

(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

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述等を総合勘案し、占有関係については2枚目-1、2枚目-2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1月28日(水) 8:15-8:25	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3月3日(火) 9:00-9:10	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R8年3月3日(火) 10:30-10:35	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R8年3月12日(木) 10:30-10:50	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, Cと面談(評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月12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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

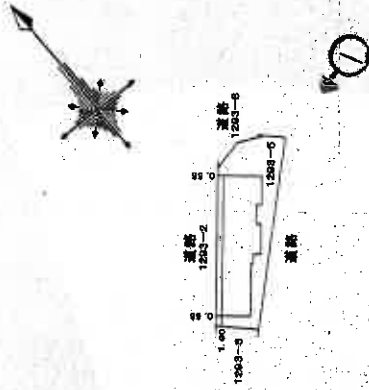
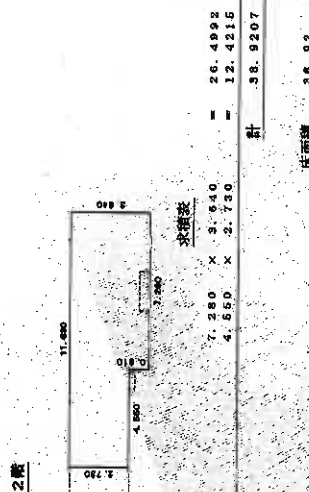
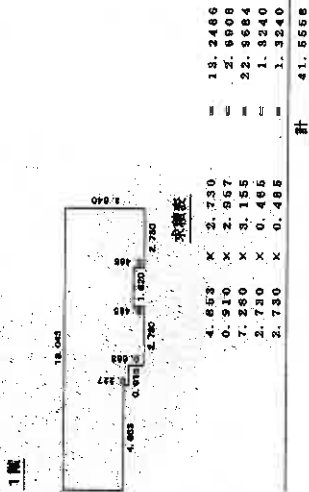
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物図面
各階平面図

家屋番号 1293番5

建物の所在 さいたま市見沼区大字御蔵字木野下1293番地5

各階平面図



写実撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

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。

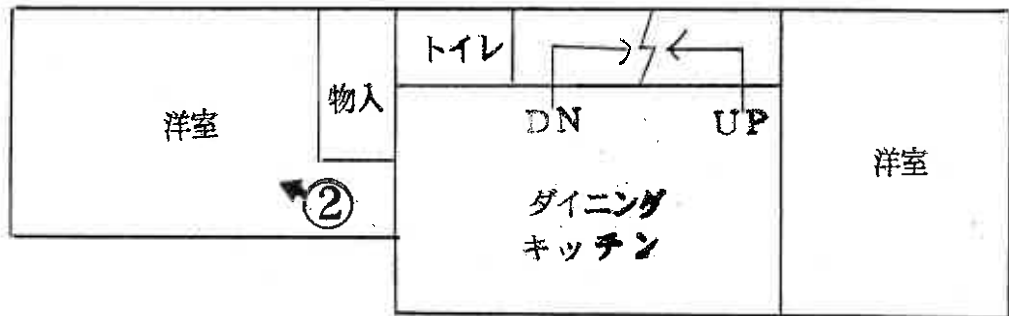
令和7年11月26日 さいたま方法務局

登記官 [Redacted]

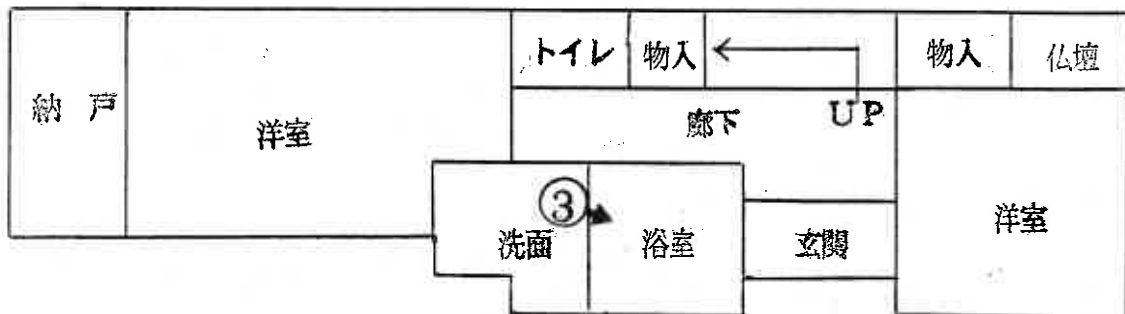
(8枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2階



1階



(9 枚目)



①



②



③

(10枚目)

令和7年(ケ)第333号
令和8年3月12日 現地調査
令和8年3月19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 | さいたま市見沼区大字御蔵字木野下 |
| | 地 番 | 1293番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市見沼区大字御蔵字木野下 1293番地5 |
| | 家屋 番号 | 1293番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.55平方メートル
2階 38.92平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 5 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 5, 4 1 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		
	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	J R京浜東北線「北浦和」駅の北東方約4,100m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	車両通行量の多い県道沿いにあつて、一般住宅、駐車場等が見られる住宅地域。なお、県道を挟んだ西方には生コン事業所が見られる。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	88.53㎡ 不整形 (奥行短小) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北西約9m舗装県道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北東約6m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南東約2.7m舗装市道(建築基準法外)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：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. 目的土地が南東で接面する幅員約2.7m舗装市道は建築基準法上の道路には該当しない。 2. さいたま市担当課によれば目的土地において都市計画法43条建築許可の履歴があるとのこと。目的土地は線引き前からの地目が宅地であるため、切土・盛り土なく、土地の区画形質の変更がなければ、同一用途(専用住宅1棟)であれば建築は可能であるとのこと。その他詳細な基準はさいたま市担当課に確認のこと。	

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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成22年11月25日新築 経過年数：約15年 経済的残存耐用年数：約10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	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	1. 目的建物内で犬と猫が飼育されている。壁面に搔き傷が認められた。 2. 2階DKに屋根裏収納がある。屋根裏収納の高さは高いところで約1.3m程度であり、床面積への参入は不要と判断した。 3. 2階DKから屋上につながる固定階段があるが、価格への影響はないものと判断した。

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	91,800	0.88	88.53	0.90	6,440,000

※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 さいたま見沼-3

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
 $103,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/103.0 \times 100/110 \approx 91,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路条件が劣るも環境条件（市街化区域と市街化調整区域の格差を含む）が優る。

イ 個別格差：形状（奥行短小）、三方路等を考慮した。

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	165,000	80.47	0.34	4,510,000

ウ 現価率：

経過年数約15年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-15%

(計算式) $10 / (15 + 10) \times (1 - 0.15)$

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	6,440,000	0.50	法定地上権	3,220,000

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	6,440,000	-3,220,000		1.0	0.7	2,250,000
2	4,510,000	+3,220,000	1.0	1.0	0.7	5,410,000
一括価格 (合計)						7,660,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

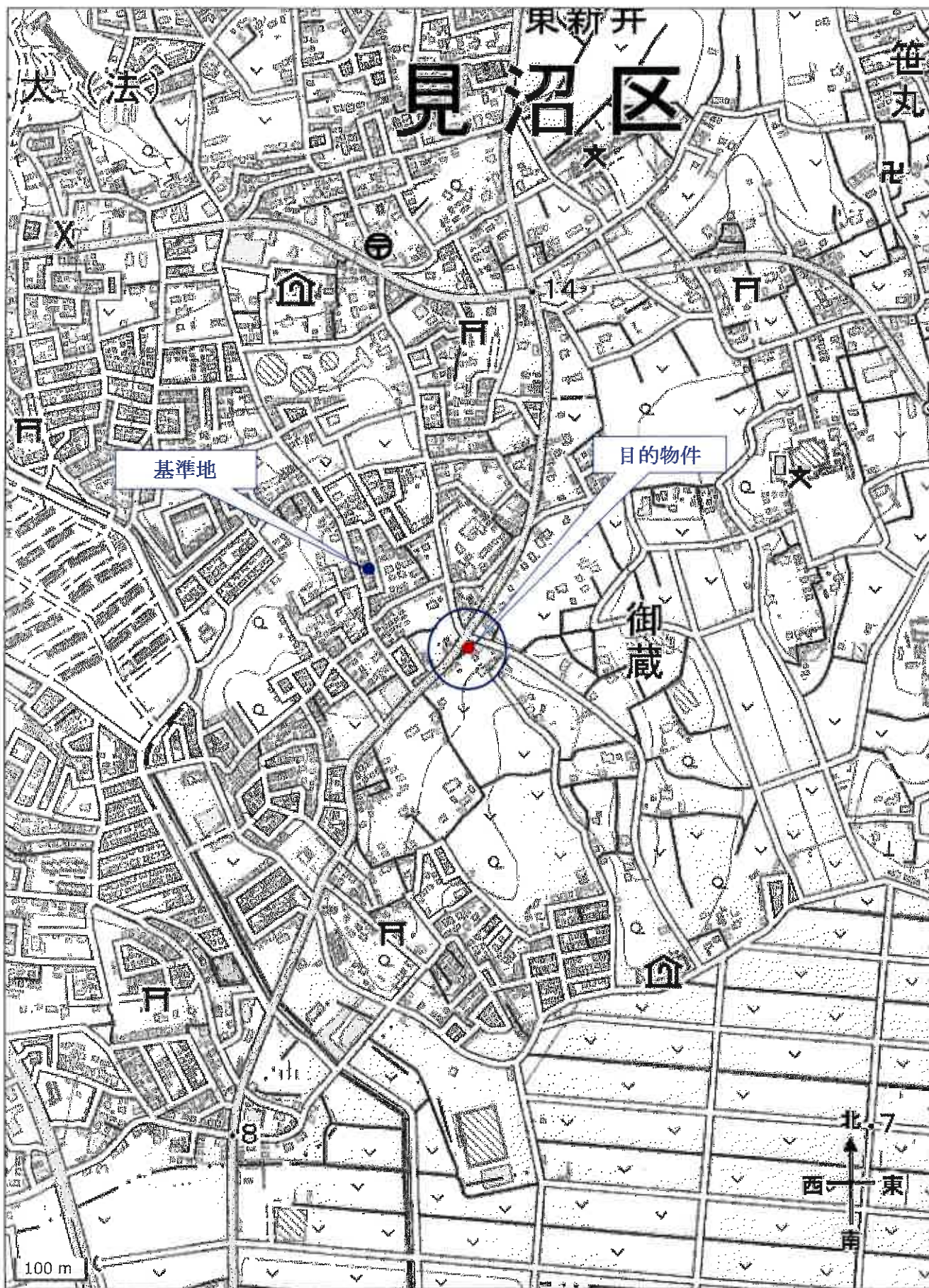
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格 (さいたま見沼-3)
所在 : さいたま市見沼区大字御蔵字大ヶ谷戸1325番6
価格 : 103,000円/m²
位置 : JR京浜東北線「北浦和」駅約4,400m(道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 216m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面道路 : 東4.2m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 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

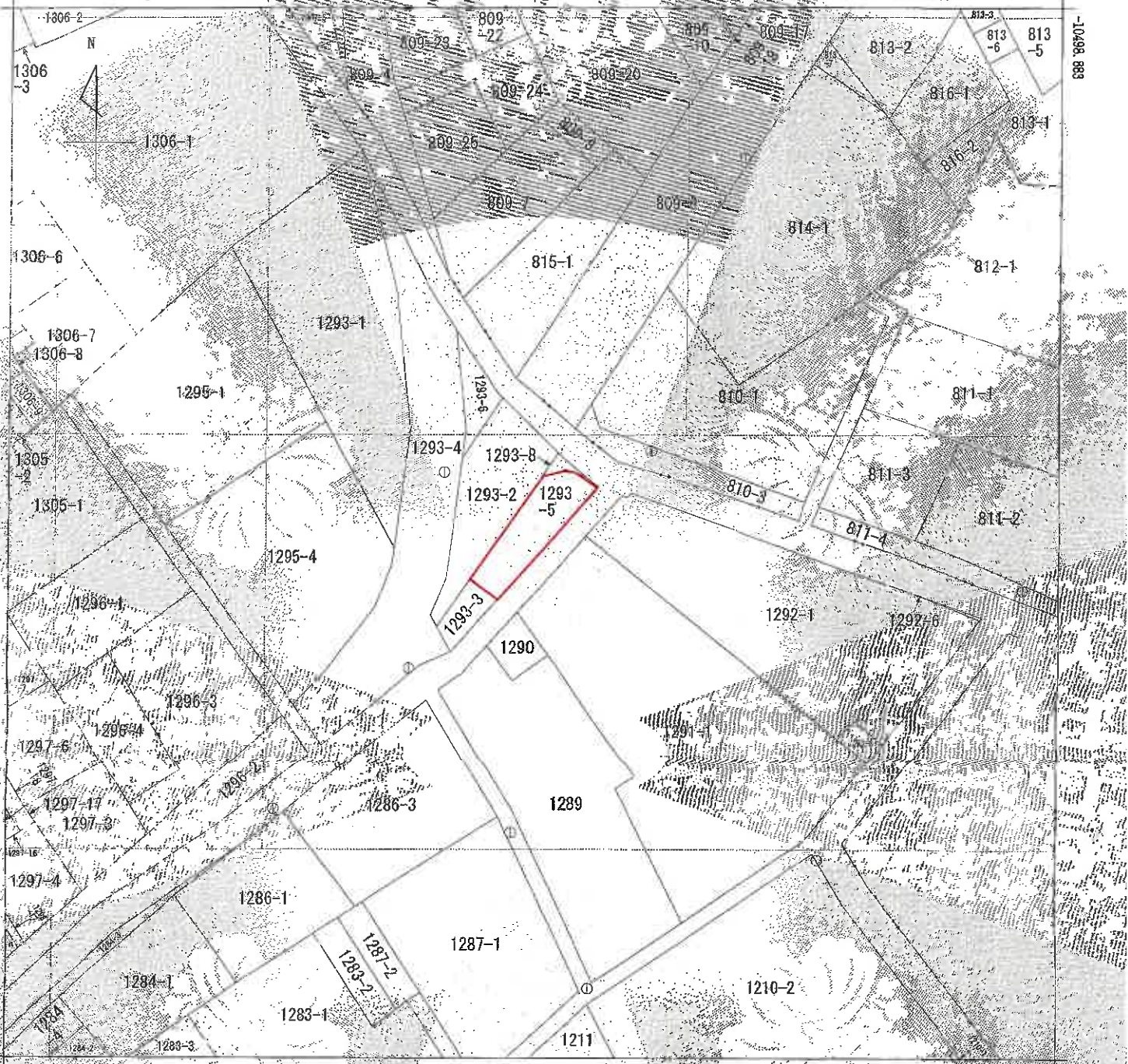
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



イ 1307-4 A 1298-4
 ロ 1297-13 ニ 1307-6

(座標値種別：測量成果)

-14804.958



-14829.958 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (troukiokutaheriyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域番号
 大字御蔵

請求部	所在	さいたま市見沼区大字御蔵字木野下				地番	1293番5		
出縮	1/500	精度	単一	座標系	法測系	分類	地区図(第1種(第1項))	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成15年3月31日		補正	年月日	平成15年3月31日		補正	年月日	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月26日
 さいたま市法務局
 登記部

請求番号：16-1
 (1/1)

A3判をA4判に縮小

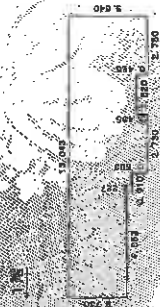
登記年月日：平成22年12月28日

建物図面

家屋番号 1293番6

申請の所在 さいたま市見沼区大宮西高字木下1293番地5

各階平面図

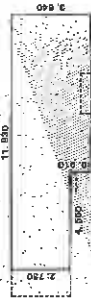


床面積

4.169	×	2.730	=	11.3813
0.910	×	2.957	=	2.6908
7.280	×	3.155	=	22.9894
2.730	×	0.485	=	1.3240
2.730	×	0.485	=	1.3240
計				41.5668

床面積 41.59 ㎡

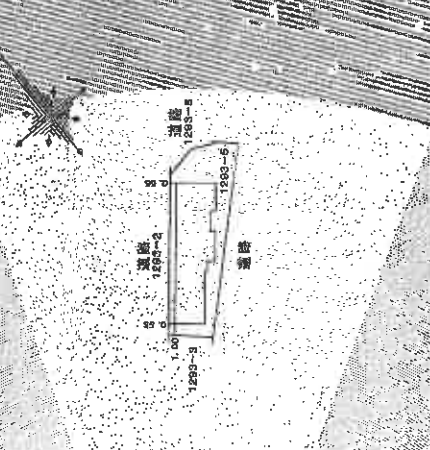
2階



床面積

7.180	×	3.540	=	25.4172
4.530	×	2.730	=	12.4296
計				37.8468

床面積 38.92 ㎡



作成者

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明し、所有者が所有していることを示すための図面です。図面に記載されている内容は、登記簿記載の内容と一致するものと見做されます。