

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「口自己の計算において…ありません」の口のチェックは、「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 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 2月25日から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月11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 3月25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 3月16日 午前 9時10分から 令和 8年 3月19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 2月10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	10,610,000 8,488,000	一括	2,122,000	83,933	0
1	2,520,000				
2	8,090,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市見沼区片柳二丁目 |
| | 地 番 | 55番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市見沼区片柳二丁目 55番地3 |
| | 家屋 番号 | 55番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 42.64平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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 | さいたま市見沼区片柳二丁目 |
| | 地 番 | 55番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市見沼区片柳二丁目 55番地3 |
| | 家屋 番号 | 55番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 42.64平方メートル |



令和7年(ケ)第 268号
令和7年11月19日受理
令和7年12月 8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 | さいたま市見沼区片柳二丁目 |
| | 地 番 | 55番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市見沼区片柳二丁目 55番地3 |
| | 家屋 番号 | 55番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 42.64平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

- 1 64番の土地は、大宮市を所有名義とする。現況は公衆用道路である。
- 2 建物内で犬と猫が飼育されている。壁面等に掻き傷が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 目的建物は、私が居宅として使用し、家族と共に居住しています。 2 目的土地につき、境界問題はありません。 3 目的建物につき、雨漏り等の不具合はありません。 4 目的建物はオール電化です。 5 目的建物内で、犬と猫を1匹ずつ飼っています。

(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、債務者兼所有者の陳述等を総合勘案し、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
R7年11月20日 (木) 14:00-14:10	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12月1日 (月) 13:00-13:30	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, 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
R7年12月2日 (火) 10:30-10:40	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
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 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。

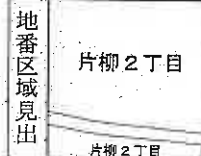
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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。



請求部分	所在地	さいたま市見沼区片柳二丁目				地番	55番3			
出力縮尺	1/500	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	昭和62年2月12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管轄)

令和7年9月8日

東京法務局

(本図は原本を70%に縮小)

請求番号: 62-1

(1/1)

登記官

(7 枚目)

11.3.4.4

0219172

地積測量図

55-1-3

地番

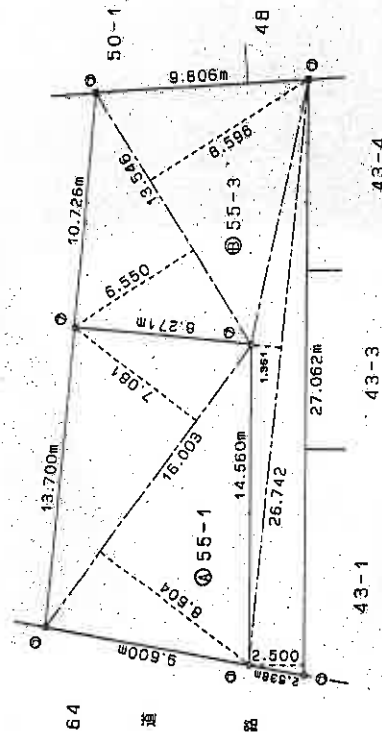
さいたま市見沼区

土地の所在

さいたま市見沼区

地番	④55-1	地積	他面積
底辺	8.604	137.689812	
高さ	7.081	113.317243	
面積	251.007055		
他面積	125.5035275		
地積	125.5035275		

地番	④55-3	地積	他面積
底辺	2.500	67.655000	
高さ	1.361	36.395862	
面積	6.550	88.726300	
他面積	6.596	116.441416	
地積	309.218578		
他面積	154.6092890		
地積	154.6092890		



境界線の種類
① コンクリート杭
② 金属杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(本図は原本を70%に縮小)

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。
(さいたま市地方自治局管轄)
令和7年9月8日 東京法務局

登記官

(8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。
(さいたま地方法律局管轄)

令和7年9月8日 東京法律局

登記官

(9 枚目)

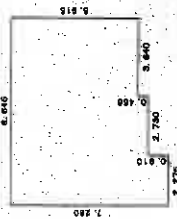
請求番号：62-3

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号	55番3
建物の所在	さいたま市見沼区片柳二丁目55番地3

1 階

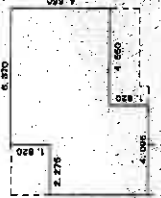


求積表

8.645	×	5.915	=	51.135175
5.005	×	0.455	=	2.277275
2.275	×	0.910	=	2.070250
計				55.482700

床面積 55.48 m²

2 階



求積表

8.645	×	2.730	=	23.608850
4.095	×	1.820	=	7.452900
6.370	×	1.820	=	11.593400
計				42.647150

床面積 42.64 m²

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作成者

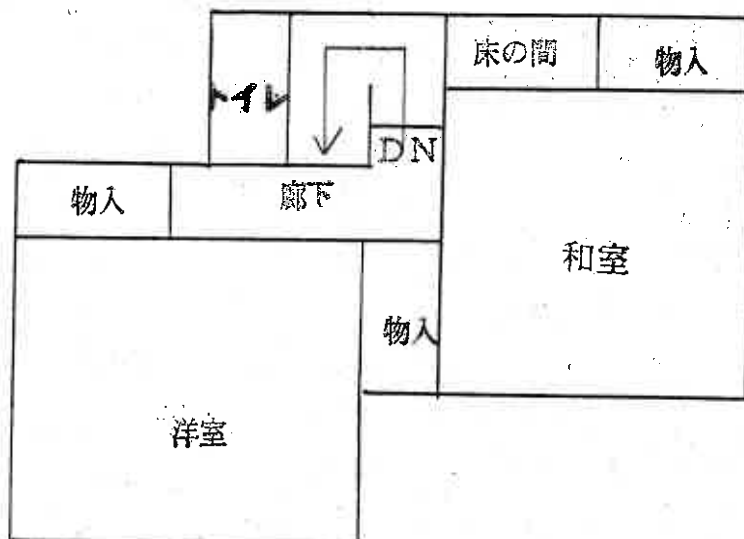
縮尺 1/250

申請人

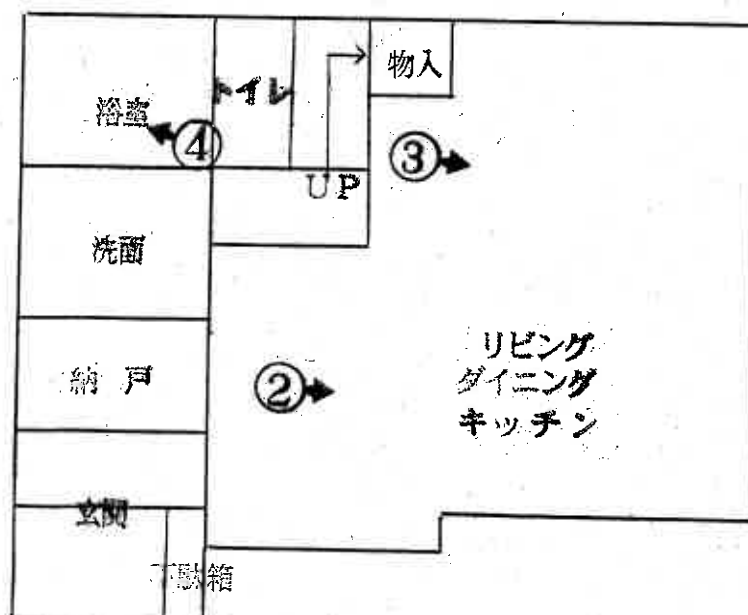
縮尺 1/500

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2階



1階



(10枚目)



①



②



③



4

令和 7 年（ケ）第 2 6 8 号

令和 7 年 1 2 月 1 日 現地調査

令和 7 年 1 2 月 2 2 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | さいたま市見沼区片柳二丁目 | | |
| | 地 番 | 55番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 154.60平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | さいたま市見沼区片柳二丁目 55番地3 | | |
| | 家屋 番号 | 55番3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.48平方メートル | |
| | | 2階 | 42.64平方メートル | |

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1 0,6 1 0,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 （ 土 地 ）	金 2,5 2 0,0 0 0円
物 件 2 （ 建 物 ）	金 8,0 9 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件1及び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の建物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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 家 種 構 床 面 在 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件2建物の敷地として利用されている。		
2	○法定地上権付建物 ※物件1に係る法定地上権付建物		

※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	目的物件は、さいたま市のほぼ中央東部にある見沼区片柳2丁目地内に存し、最寄りの埼玉高速鉄道線「浦和美園」駅から西方へ約3.2km、またJR線外「大宮」駅から東方へ約6.2km（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、農地が多い中に戸建住宅や農家住宅が見られる住宅地域で、南方に向け下り傾斜を形成している。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	——
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火なし
	その他の規制	・さいたま市景観計画・景観条例～景観保全区域
画 地 条 件	地 積	154.60㎡
	形 状	不整形（鉤形）
	地 勢	ほぼ平坦であるが、物件1の有効宅地部分は同路地状敷地部分より0.5m程度高い。
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	西 側：幅員約7m舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路である。	
土地の利用状況	（物件2）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：なし 「あり」、そうでない場合を 下水道：なし	
特 記 事 項	(a)さいたま市北部都市計画指導課開発係によれば、物件1の土地については平成3年に都市計画法の開発許可を得ている（長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為）とのことであり、物件2の建物も合法的に建築されているものと認められた。また今後、第三者が同種建物を再建築することも可能と見られるが、詳細については同係にて確認されたい。 (b)物件1土地と西側市道との接面部付近が、未調査の埋蔵文化財包蔵地「A-7号遺跡」内にあるため、建物の建替えの際にはさいたま市文化財保護課への相談が必要となる。	

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）： 平成25年11月10日新築
		経 過 年 数： 約12年
		経済的残存耐用年数： 約12年
仕 様	構 造	木造・2階建
	屋 根	スレート葺
	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、畳敷、その他
	設 備	電気、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
現 況 床 面 積		1階 55.48㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 42.64㎡（ " ） 延べ 98.12㎡（ " ）
現 況 用 途 等		居宅
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		◇建物所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項		(a)給湯や調理にガスを用いない、いわゆるオール電化住宅であり、調理関係にはIHクッキングヒーターが使用されている。 (b)室内で犬と猫がそれぞれ一匹ずつ飼育されており、内壁のクロス等には損傷箇所が散見された。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～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	58,300	0.80	154.60	1.00	7,210,000

※試算表における試算結果である総額（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：さいたま見沼ー7

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 41,400\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/71 = & 58,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は、対象地域に比して駅への接近性（道路距離）では優るが、接面街路幅員及び環境（画地規模）で劣る。

イ 個 別 格 差 : 増価要因～特になし
減価要因～形状不整

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	180,000	98.12	0.45	7,950,000

ウ 物件 2 現価率：経過年数12年、経済的残存耐用年数12年

観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{12}}{\frac{12}{\text{(経過年数)}} + \frac{12}{\text{(経済的残存耐用年数)}}} \times \text{(観察減価)} = 0.45$$

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	7,210,000	0.5	法定地上権	3,610,000

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 イ (円)	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	(7,210,000－	3,610,000)		1.0	0.7	2,520,000
2	(7,950,000＋	3,610,000)	1.0	1.0	0.7	8,090,000
一 括 価 格 (合 計)						10,610,000

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

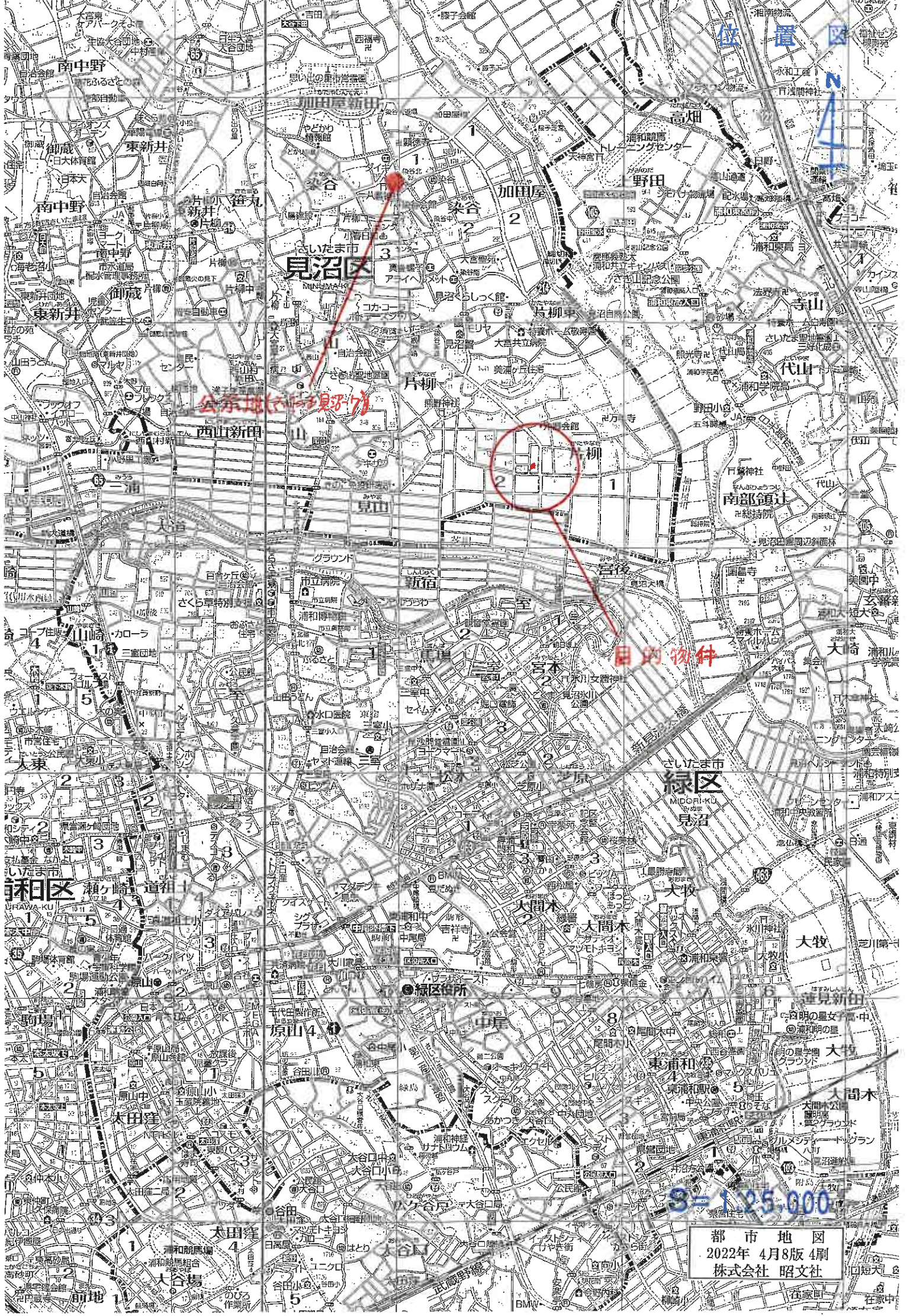
地価公示価格（さいたま見沼－7）

所	在	さいたま市見沼区染谷1丁目 250番
価 位	格 置	41,400円／㎡ JR線外「大宮」駅約 5.6km（道路距離）
価 地 格 時 点	積 点	令和7年1月1日 1,063㎡
供 給 処 理 施 設	水 道	水道
接 面 街 路	南 西 4 m 市 道	南西 4m市道
用 途 指 定 等	市 街 化 調 整 区 域	市街化調整区域（建蔽率60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	農 家 住 宅 と 一 般 住 宅 が 混 在 す る 住 宅 地 域	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

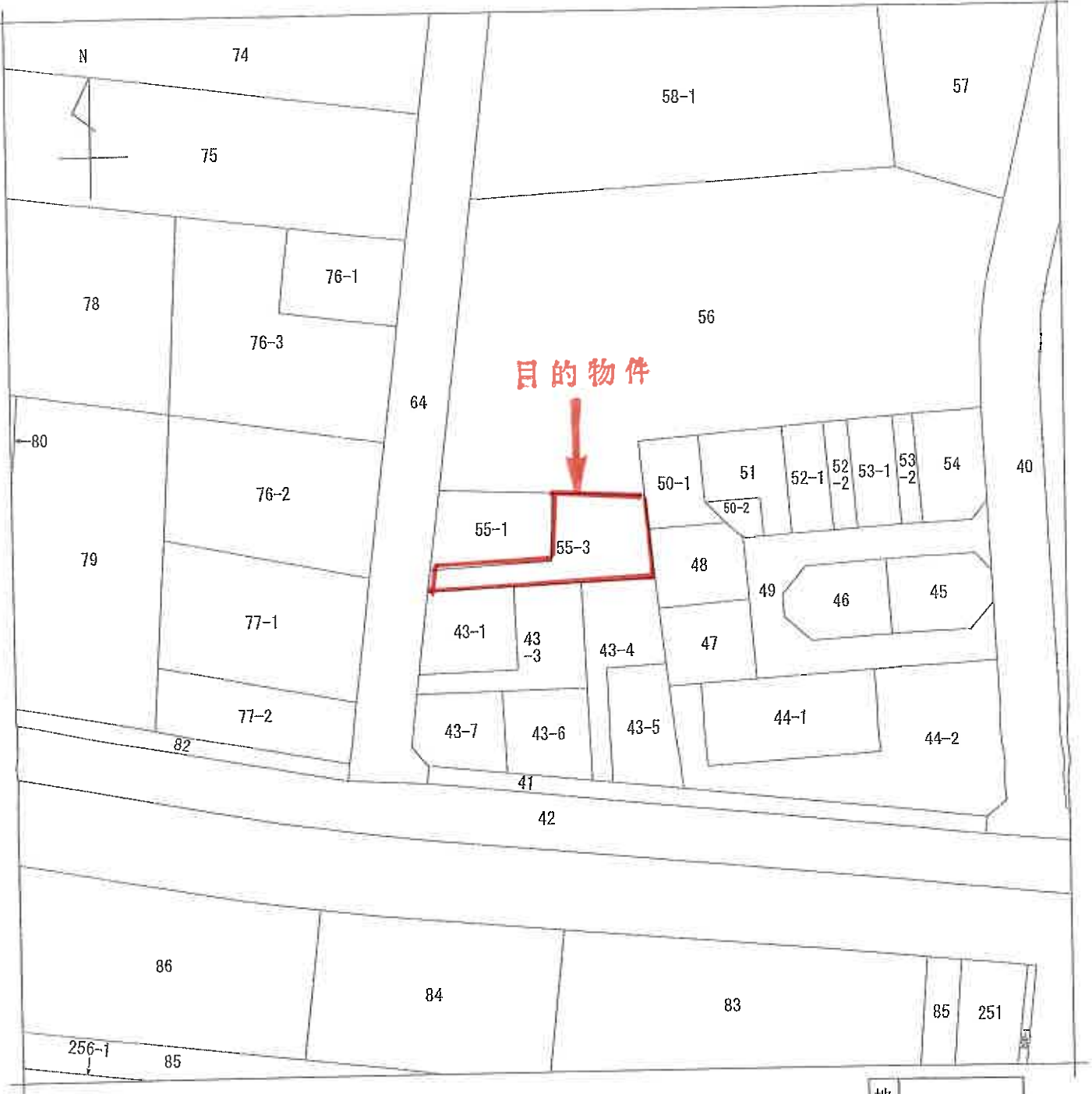
第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 地 積 測 量 図 写
4. 建物図面・各階平面図写

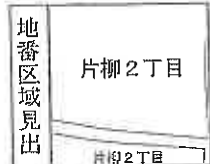
以 上



都市地図
2022年 4月8版 4刷
株式会社 昭文社



(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。



請求部	所在	さいたま市見沼区片柳二丁目				地番	55番3			
出力縮	1/500	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	昭和62年2月12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管轄)

令和7年9月8日

東京法務局

登記官

請求番号：62-1
(1/1)



A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成3年4月4日

0219172

55

55-1-3

大宮市片柳二丁目

さいたま市見沼区

4.3.4.4

地積測量図

地番

土地の所在

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成3年4月1日作成
(昭和)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(さいたま市地方税務局発給)

令和7年9月8日

東京法務局

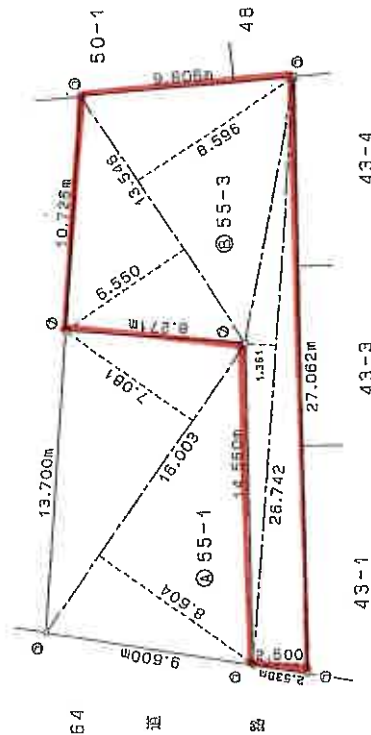
登記官

地番	⑤55-1	地積
延面積	8.604	137.58812
16.003	8.604	113.217243
16.003	7.081	251.007055
延面積		125.503275
延面積		125.50 m ²

地番	⑤55-3	延面積
延面積	2.500	67.655000
27.062	1.361	36.595852
26.742	6.550	86.726300
13.546	6.550	116.441416
13.546	6.550	309.218578
延面積		154.6082890
延面積		154.60 m ²

境界線の種類

- ① コンクリート杭
- ② 金属杭



A3をA4に縮小コピー

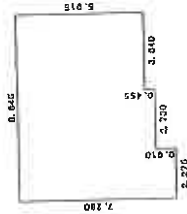
登記年月日：平成25年11月19日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(さいたま市地方事務管理局管轄)
令和7年9月8日 東京法務局

登記簿

各階平面図

1階

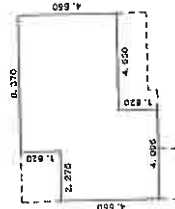


求積表

8.645	×	5.915	=	51.135175
5.005	×	0.465	=	2.377275
2.275	×	0.910	=	2.070250
				計
				55.482700

床面積 55.48 ㎡

2階



求積表

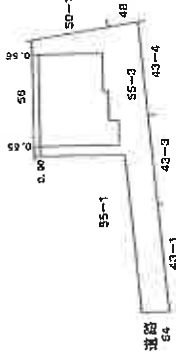
8.645	×	2.720	=	23.508800
4.005	×	1.820	=	7.489100
6.370	×	1.820	=	11.593400
				計
				42.047100

床面積 42.04 ㎡

建物図面

家屋番号 55番3

建物の所在 さいたま市見沼区片柳二丁目55番地3



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

請求番号：62-3