

## 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。

令和7年（又）第127号

## 注 意

本件の売却対象物件は、物件2の建物のみです。

現況調査報告書及び評価書等には、物件1の土地に関する記載がありますが、同建物は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

さいたま地方裁判所第3民事部不動産執行係

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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

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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 4月30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 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 3月17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

2 所 在 さいたま市北区宮原町二丁目 99番地24

家屋 番号 99番24

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル  
2階 41.40平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅



## 物件明細書

令和 8年 2月27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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番99番24)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

2 所 在 さいたま市北区宮原町二丁目 99番地24

家屋 番号 99番24

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル  
2階 41.40平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅



令和7年(ヌ)第 127号  
令和7年12月16日受理  
令和8年 1月26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   | さいたま市北区宮原町二丁目                    |
|   | 地 番   | 99番24                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 142.62平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | さいたま市北区宮原町二丁目 99番地24             |
|   | 家屋 番号 | 99番24                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル<br>2階 41.40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)
<b>土 地</b>	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	
<b>建 物</b>	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: 店舗 居宅 □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 店舗 居宅 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	
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある [ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者 A の娘)	<p>1 目的建物は、A が居宅として使用し、居住しています。私達家族が同居しています。</p> <p>2 1階の一画が、店舗になっています。従前母が美容院を経営していました。個人事業でした。設備は残っていますが、今も使用できるかはわかりません。 現状は、物置状態です。</p> <p>3 目的土地について、境界問題はありません。</p> <p>4 目的建物について、雨漏り等の不具合はありません。壁や建具等のあちこちに、子供たちが開けた穴があります。</p> <p>5 目的建物内で、モモンガを4匹飼っています。以前は10匹いました。放し飼いなので、多少臭い等はあると思います。</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

執 行 官 の 意 見

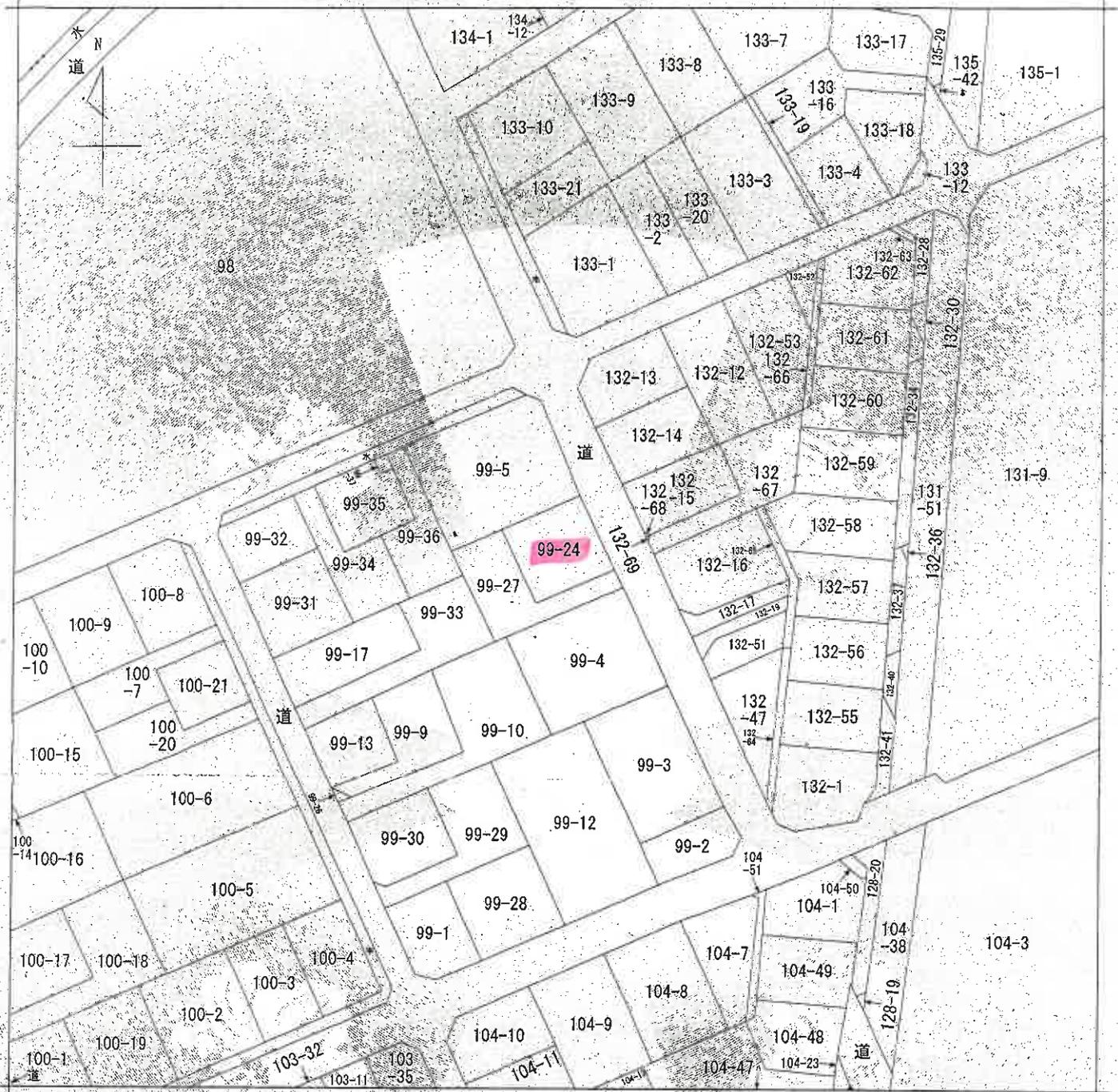
- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況，関係人の陳述等を併せて総合勘案し，占有関係については2枚目のおり認めた。

(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12月18日(木) 11:00-11:10	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
R8年1月23日(金) 12:00-12:30	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, Bと面談(評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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 を立ち会わせ, 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

イ 104-24    ハ 104-46    ホ 135-30  
 □ 104-39    ニ 132-32    ヘ 道



(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  
 宮原町2丁目

請求部分	所在	さいたま市北区宮原町二丁目		地番	99番24	
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	昭和51年8月20日		備付年月日(原図)		種類	旧土地台帳附属地図
					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)

(本図は原本を70%に縮小)

令和7年10月16日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M85879

登記官

(1/1)

(6枚目)



登記年月日：平成11年8月16日

0803484

各階平面図

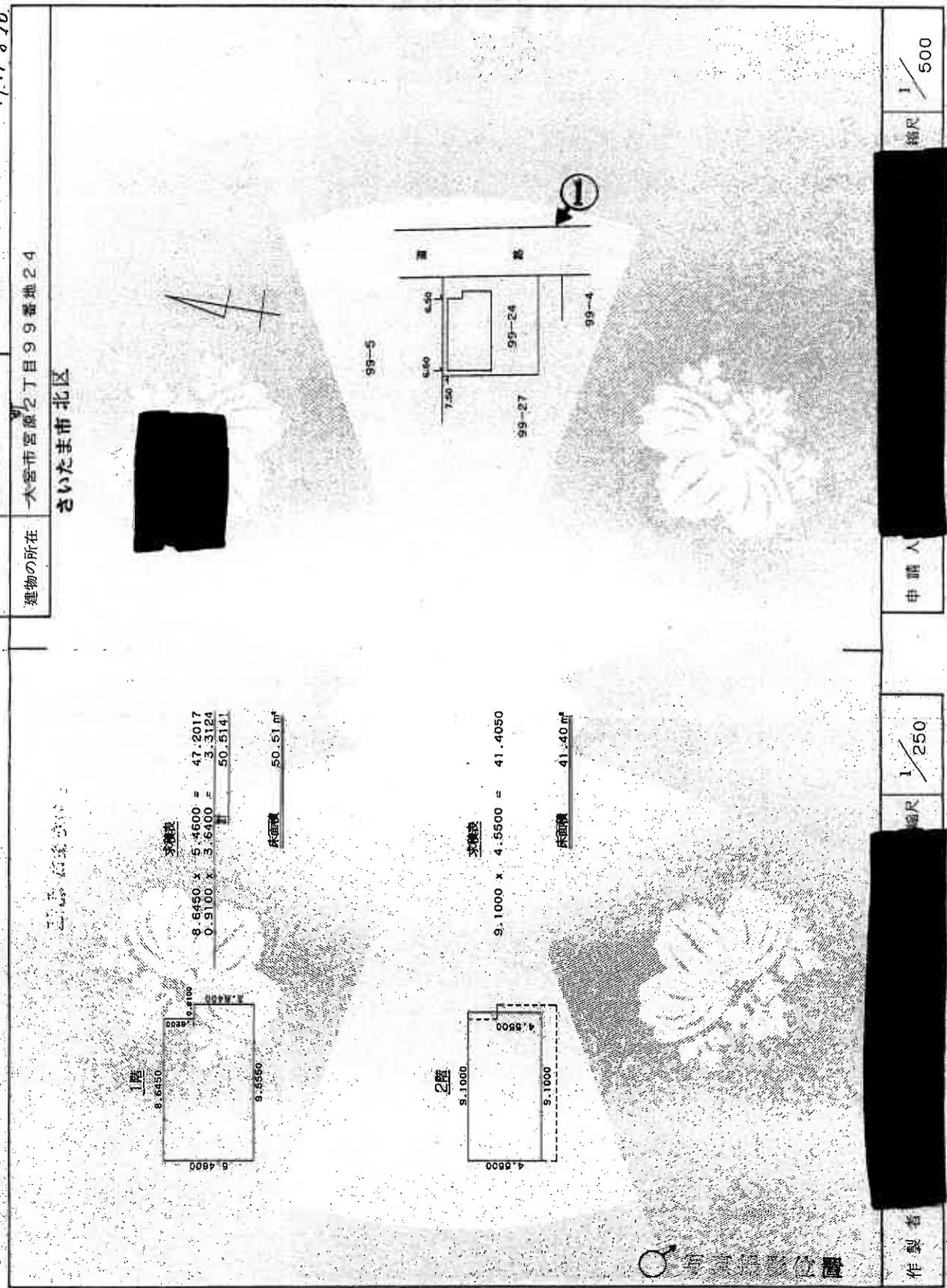
建物各階平面図

家屋番号 99-24

建物の所在 大宮市宮原2丁目9番地2-4

さいたま市北区

面図 H.11.8.16



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者

申請人

(本図は原寸を70%に縮小)

(所玉土地家屋調査士会用紙)

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。

(さいたま地方務務局管轄)

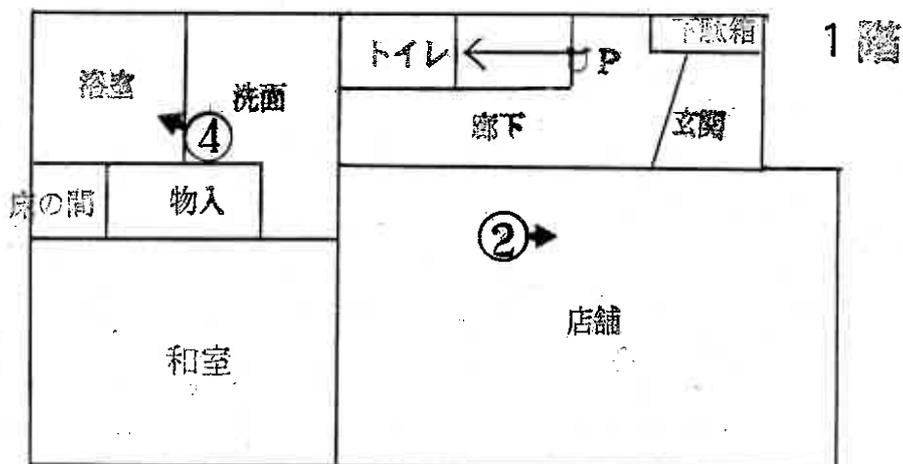
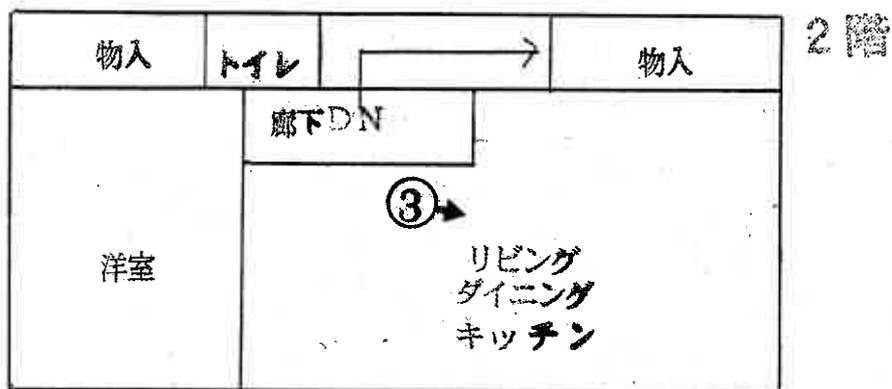
令和7年10月16日

東京法務局品川出張所

登記官

(7枚目)

建物見取図 (○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

( 9 枚目)



4

(10枚目)

令和7年(又)第127号  
令和8年2月12日 補 充

さいたま地方裁判所

補 充 書

評価人 不動産鑑定士  
清 岡 明

# 補充書

## 1. 単独売却価額

単独売却価額	
物件1（土地）	金4,980,000円
物件2（建物）	金8,270,000円

## 2. 補充評価

土地建物それぞれを単独売却する場合の評価額を査定する。  
既提出の令和7年(ヌ)第127号 評価書の一括売却を前提とした評価額 内訳価格を基  
に、物件1及び2それぞれ単独で売却することによる市場性の減価を考慮して個別  
売却する場合の評価額を次のとおり査定した。

### ①物件1（土地）を単独で売却する場合

$$\begin{array}{l} \text{一括売却を前提とする} \\ \text{物件1の内訳価格※1} \quad \text{市場性修正※2} \quad \text{物件1の個別売却価額} \\ 7,110,000\text{円} \quad \times \quad (1-0.3) \quad \doteq \quad 4,980,000\text{円} \end{array}$$

※1 評価書P1 評価額 内訳価格より

※2 個別売却により法定地上権付き建物の存する底地の売却となり、地代の取り決め等の  
法的手続きが必要で、市場性が減退することを考慮して査定した。▲30%

### ②物件2（建物）を単独で売却する場合

$$\begin{array}{l} \text{一括売却を前提とする} \\ \text{物件2の内訳価格※3} \quad \text{市場性修正※4} \quad \text{物件2の個別売却価額} \\ 11,810,000\text{円} \quad \times \quad (1-0.3) \quad \doteq \quad 8,270,000\text{円} \end{array}$$

※3 評価書P1 評価額 内訳価格より

※4 個別売却により法定地上権付き建物のみ売却となり、地代の取り決め等の法的手続  
きが必要で、市場性が減退することを考慮して査定した。▲30%

以上

令和7年(又)第127号  
令和8年1月23日 現地調査  
令和8年2月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  
清 岡 明

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | さいたま市北区宮原町二丁目                    |
|   | 地 番   | 99番24                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 142.62平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | さいたま市北区宮原町二丁目 99番地24             |
|   | 家屋 番号 | 99番24                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル<br>2階 41.40平方メートル |



## 第1 評価額

一括価格	
金 18,920,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 7,110,000円
物件2 (建物)	金 11,810,000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	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(宅地)

位置・交通	埼玉新都市交通伊奈線「東宮原」駅北方280m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	指定なし
	その他の規制	高度地区(15m)、景観誘導区域(市街化区域)
画地条件	地積	142.62㎡(登記数量)
	形状	ほぼ正方形
	地勢	台地 ほぼ平坦
	その他	間口:約12m、奥行:約12m、中間画地
接面道路の状況	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	あり
	ガス 下水道	あり 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	・ 駐車場は道路とほぼ等高、宅盤は、道路面より約0.8m高く、玄関へは階段によるアプローチ。	

## 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11年8月5日新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 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、ガス設備、衛生設備等 そ の 他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 50.51㎡ 2階 41.40㎡ 延 91.91㎡
現況用途等	Aが居宅として使用し占有している。1階南東部分の一角でAの妻が美容院を営業していた。その他は居宅として利用されている。現在は、店舗は営業していない。
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・美容院営業時の設備が残っている。リビング、店舗部分には、ダンボール箱等が積まれた状態である。</li> <li>・ペットの室内飼育がある。</li> </ul>

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	182,000	1.03	142.62	0.95	25,400,000

※ 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)

基準地価格(さいたま北-4)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 185,000 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{101.6}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{100} & \div & 182,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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 +3.0

◇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。

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

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・方位+3.0%

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	166,000	91.91	0.107	1,630,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数：約26年

経済的残存耐用年数：約4年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 4年}}{(\text{経過年数26年} + \text{経済的残存耐用年数 4年})} \times (1 - 0.2) \div 0.107$$

## 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	25,400,000	0.60	法定地上権	15,240,000

### 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	25,400,000	- 15,240,000	/	1.00	0.70	7,110,000
2	1,630,000	+ 15,240,000	1.0	1.00	0.70	11,810,000
一括価格(合計)						18,920,000

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 番 号	さいたま北-4
在 在	埼玉県さいたま市北区宮原町2丁目101番8
価 格	185,000円/m <sup>2</sup>
位 置	埼玉新都市交通伊奈線「東宮原」駅約350m(道路距離)
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	142m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	東6.0m市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域、高度地区 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅を中心にマンション等が見受けられる住宅地域

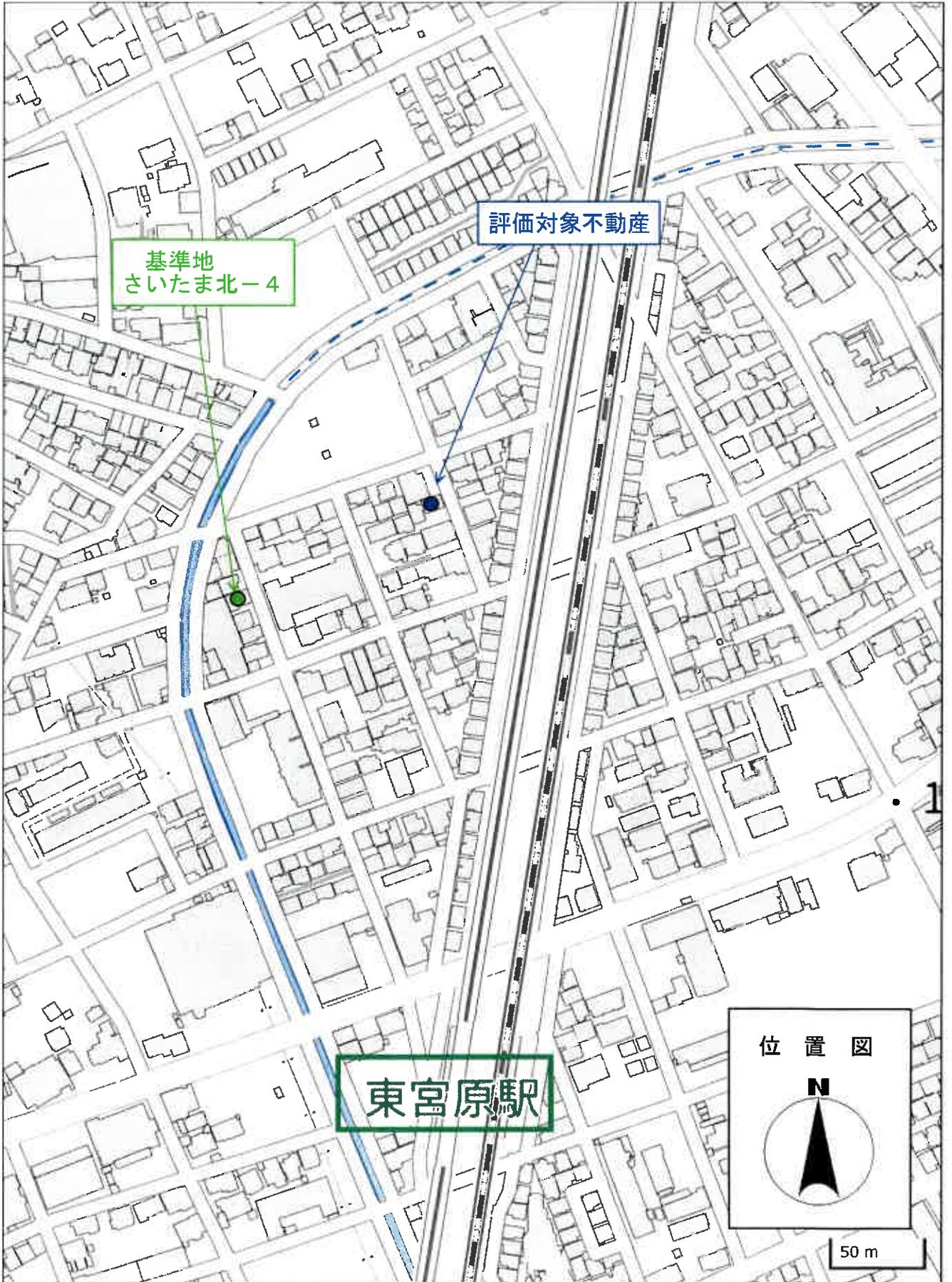
## 第7 附属資料

- 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
- ⑥ 仮名一覧表

以下余白

# 地理院地図

Vector



基準地  
さいたま北-4

評価対象不動産

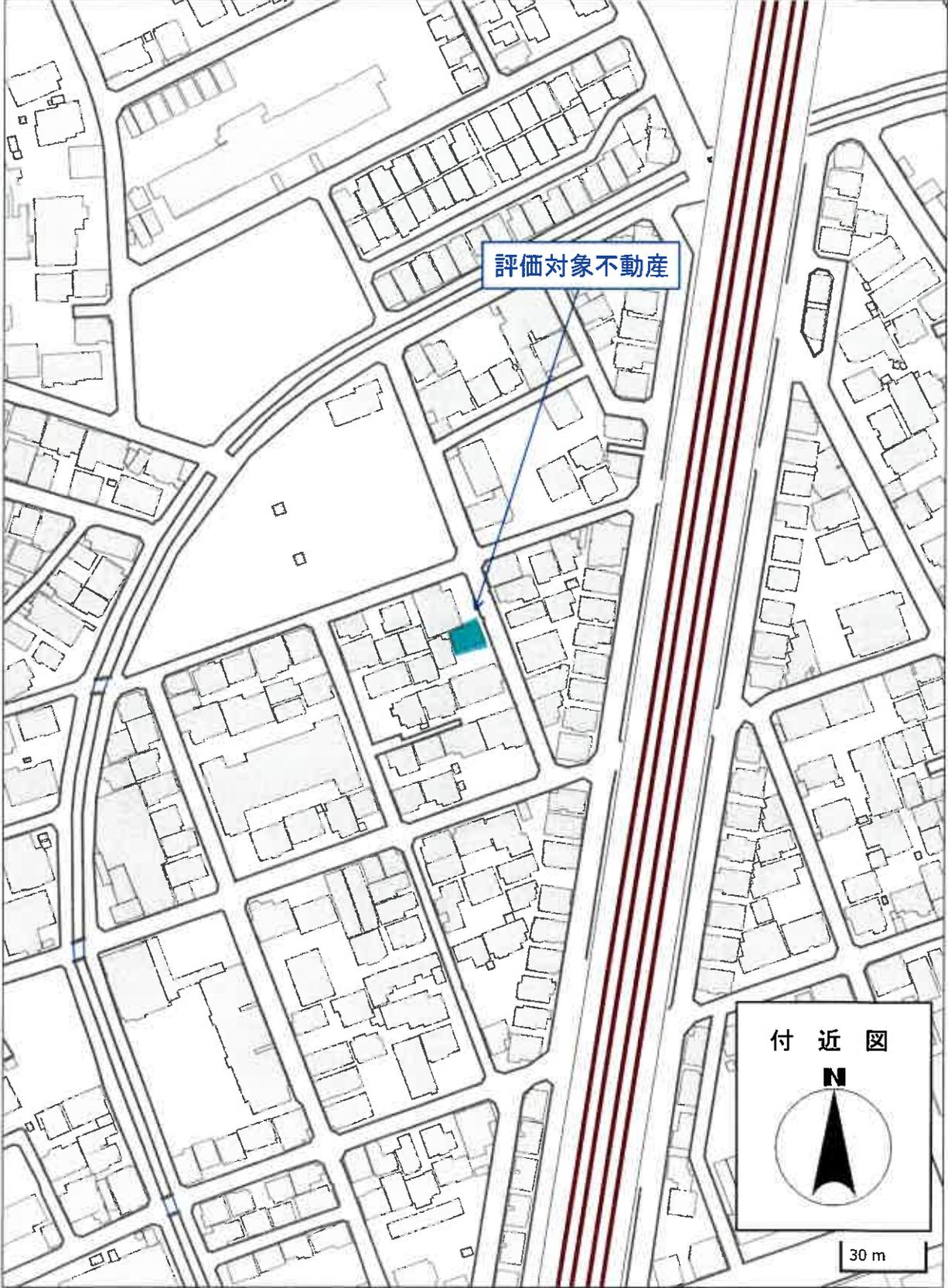
東宮原駅



50 m

# 地理院地図

Vector



イ 104-24    ハ 104-46    ホ 135-30  
 ロ 104-39    ニ 132-32    ヘ 道



(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  
 宮原町2丁目

請求部	所在	さいたま市北区宮原町二丁目		地番	99番24	
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	昭和51年8月20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。

70%縮小コピー (原サイズA3)

(さいたま地方法務局管轄)

令和7年10月16日

東京法務局品川出張所  
 登記官

地図整理番号: M85879

(1/1)





# 建物見取図

