

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月12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 8月 3日 午前 9時10分から 令和 8年 8月 7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 6月30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中川字諏訪  
地 番 907番5  
地 目 宅地  
地 積 106.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 65平方メートル

共有者 A 持分15分の1

3 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番11  
地 目 公衆用道路  
地 積 79平方メートル

共有者 A 持分15分の1

4 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番15  
地 目 公衆用道路  
地 積 59平方メートル

共有者 A 持分15分の1

## 物 件 目 録

5 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番50  
地 目 公衆用道路  
地 積 3.07平方メートル

共有者 A 持分15分の1

6 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番54  
地 目 公衆用道路  
地 積 4.30平方メートル

共有者 A 持分15分の1

7 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番52  
地 目 公衆用道路  
地 積 3.77平方メートル

共有者 A 持分3分の1

8 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番71  
地 目 公衆用道路  
地 積 0.44平方メートル

共有者 A 持分3分の1 4

## 物 件 目 録

9 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪 907番地5

家屋 番号 907番5

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 49.06平方メートル

所有者 A

## 物件明細書

令和 8年 6月10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

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～9】  
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1～9】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号9】  
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 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番5  
地 目 宅地  
地 積 106.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 65平方メートル

共有者 A 持分15分の1

3 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番11  
地 目 公衆用道路  
地 積 79平方メートル

共有者 A 持分15分の1

4 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番15  
地 目 公衆用道路  
地 積 59平方メートル

共有者 A 持分15分の1

物 件 目 録

5 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番50  
地 目 公衆用道路  
地 積 3.07平方メートル

共有者 A 持分15分の1

6 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番54  
地 目 公衆用道路  
地 積 4.30平方メートル

共有者 A 持分15分の1

7 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番52  
地 目 公衆用道路  
地 積 3.77平方メートル

共有者 A 持分3分の1

8 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番7.1  
地 目 公衆用道路  
地 積 0.44平方メートル

共有者 A 持分3分の1 3

## 物 件 目 録

9 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪 907番地5  
家屋 番号 907番5  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 49.06平方メートル  
所有者 A

令和8年(ケ)第 14号  
令和8年 3月12日受理  
令和8年 5月 // 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中川字諏訪 |
|   | 地 番 | 907番5           |
|   | 地 目 | 宅地              |
|   | 地 積 | 106.60平方メートル    |
|   | 所有者 | A               |
| 2 | 所 在 | さいたま市見沼区大字中川字諏訪 |
|   | 地 番 | 907番9           |
|   | 地 目 | 公衆用道路           |
|   | 地 積 | 65平方メートル        |
|   | 共有者 | A 持分15分の1       |
| 3 | 所 在 | さいたま市見沼区大字中川字諏訪 |
|   | 地 番 | 907番11          |
|   | 地 目 | 公衆用道路           |
|   | 地 積 | 79平方メートル        |
|   | 共有者 | A 持分15分の1       |
| 4 | 所 在 | さいたま市見沼区大字中川字諏訪 |
|   | 地 番 | 907番15          |
|   | 地 目 | 公衆用道路           |
|   | 地 積 | 59平方メートル        |
|   | 共有者 | A 持分15分の1       |
| 5 | 所 在 | さいたま市見沼区大字中川字諏訪 |



物 件 目 録

- |       |                        |
|-------|------------------------|
| 地 番   | 907番50                 |
| 地 目   | 公衆用道路                  |
| 地 積   | 3.07平方メートル             |
| 共有者   | A 持分15分の1              |
| 6 所 在 | さいたま市見沼区大字中川字諏訪        |
| 地 番   | 907番54                 |
| 地 目   | 公衆用道路                  |
| 地 積   | 4.30平方メートル             |
| 共有者   | A 持分15分の1              |
| 7 所 在 | さいたま市見沼区大字中川字諏訪        |
| 地 番   | 907番52                 |
| 地 目   | 公衆用道路                  |
| 地 積   | 3.77平方メートル             |
| 共有者   | A 持分3分の1               |
| 8 所 在 | さいたま市見沼区大字中川字諏訪        |
| 地 番   | 907番71                 |
| 地 目   | 公衆用道路                  |
| 地 積   | 0.44平方メートル             |
| 共有者   | A 持分3分の1               |
| 9 所 在 | さいたま市見沼区大字中川字諏訪 907番地5 |



物 件 目 録

家屋 番号	907番5
種 類	居宅
構 造	木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積	1階 51.34平方メートル 2階 49.06平方メートル
所有者	A



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1～8	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2～8) <input type="checkbox"/> (物件 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	1 評価人の調査によれば、物件2～8は公衆用道路である。 2 物件1に電柱がある。	
建物	物件9	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	2階、各洋室の天井のクロスに、クラックが認められた。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

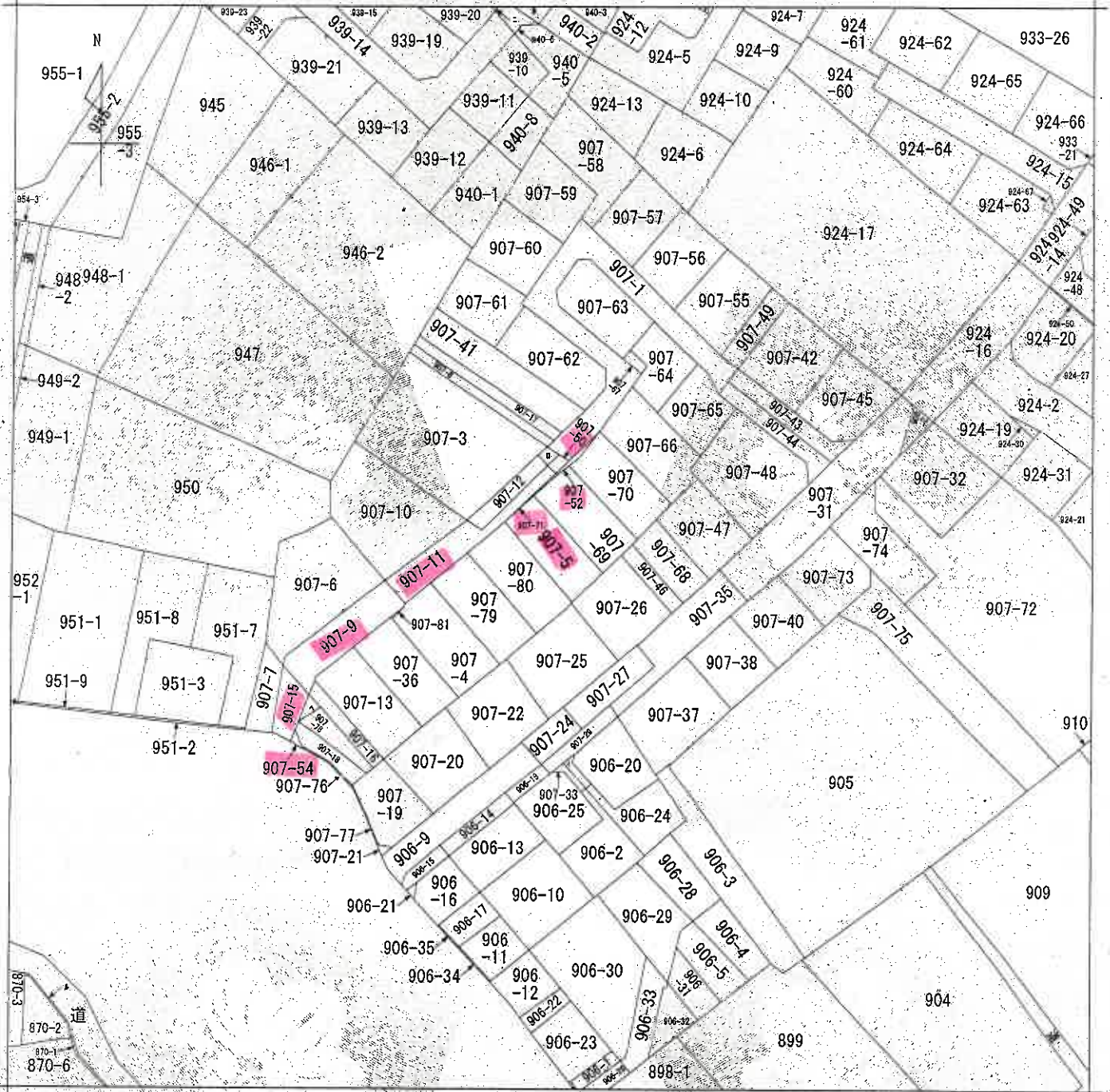
- 1 第1回臨場の際、門柱に債務者兼所有者Aの表札が認められた。
- 2 第2回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
  - (1) 表札その他、目的物件外周の様子は、第1回臨場の際と同様である。
  - (2) 郵便ポストに債務者兼所有者A宛の郵便物が投函されていた。
  - (3) 建物内において、債務者兼所有者A宛の郵便物が認められた。
  - (4) ある程度の家財は搬出された形跡があった。人が日常生活を営んでいるような様子は窺えない。
- 3 債務者兼所有者Aに対し、占有照会書を郵送したところ、以下の文書回答があった。
  - 建物の使用者 : 所有者（空き家）
  - 目的建物における不具合の有無 : 無
  - 目的建物における事件・事故・火災等の有無 : 無
  - 境界問題の有無 : 無
  - 土壌汚染・地盤沈下・その他土地利用に支障を来す事情の有無 : 無
  - 地中埋設物の有無 : 無
- 4 以上の状況を総合勘案し、占有関係については4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

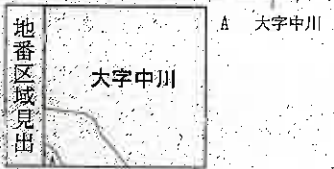
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年3月17日(火) 14:30-14:40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R8年4月13日(月) 10:00-10:05	郵便	債務者兼所有者Aに対し, 占有照会書を郵送
R8年4月27日(月) 13:50-14:15	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月27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

イ 907-34    ハ 924-11    ホ 940-9    ト 906-27    ニ 954-1    ヘ 870-7  
 907-51    ニ 940-7    ヘ 907-39    ト 939-4    ニ 952-3



(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。



請求部	所在	さいたま市見沼区大字中川字諏訪		地番	907番5	
出縮	力尺	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56年10月24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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年1月5日  
 さいたま方法務局  
 登記官

地図整理番号：M95054  
 (1/1)

(7枚目)



登記年月日：平成14年1月23日

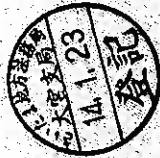
0428042

地番 907-5--52

地積測量図

土地の所在 さいたま市見沼区

907-53 E 907-5 に合符



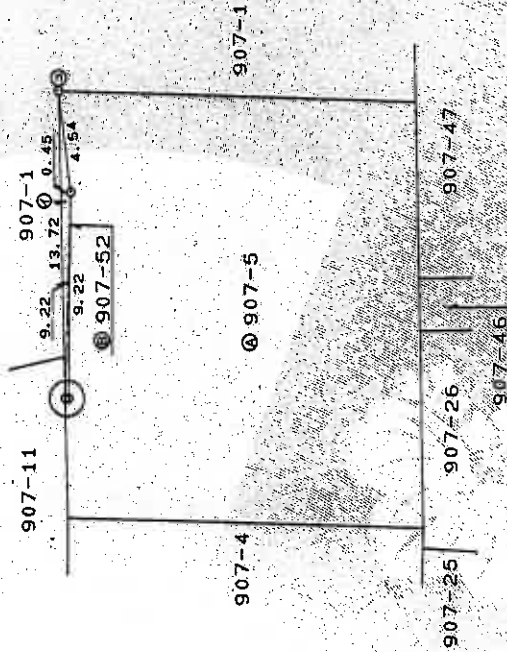
縮尺 1/250



求積表

地番	④ 907-52	⑤ 907-5	合計
地積	13.72	0.45	14.17
面積	9.22	0.15	9.37
合計	22.94	0.60	23.54

地番	④ 907-5	⑤ 907-5
公積	311.7335	3.77850
地積	307.95500	307.95



(本図は原本を70%に縮小)

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	○	鉄線	◎	境界線の種類
②	コンクリート	□	金網	◇	境界線の種類
③	アスファルト	△	金網	◇	境界線の種類

製作者

申請人

縮尺

1/250

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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。

令和 8 年 1 月 5 日

さいたま地方法務局

登記官

登記年月日：昭和45年11月25日

0428011

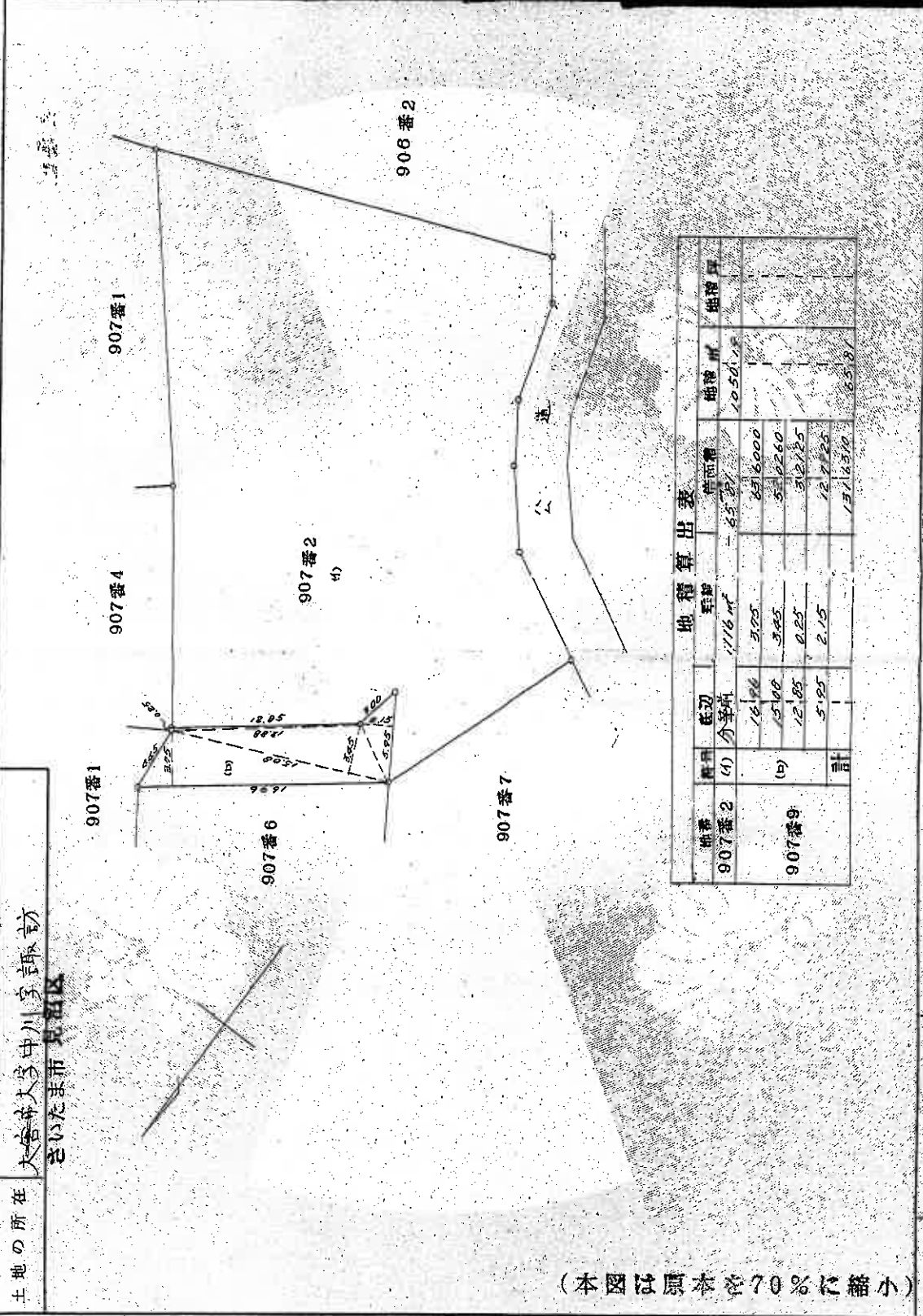
⊕ 907-9, 906-2 545.11.25

地番 907番 ①~② ④~⑨

土地の所在 大宮市大宮区中川字諏訪  
さいたま市東区

地積測量図

作製年 月 日	作製者
昭和四五年 〇月 〇日	申請人



(本図は原本を70%に縮小)

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地番	積算	底辺	高さ	積算積	地積積	地積坪
907番2	(a)	18.96	3.05	57.528	1050.18	1050.18
	(b)	15.00	3.05	45.750		
907番9	(a)	12.05	0.25	3.0125	1050.18	1050.18
	(b)	5.95	2.15	12.7825		
	計			151.2500		

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

令和8年1月5日

さいたま市東区

測量士

登記年月日：平成14年1月23日

0428040

地積測量図

地番 907-11.-50

土地の所在 さいたま市大字中川字諏訪

さいたま市見沼区

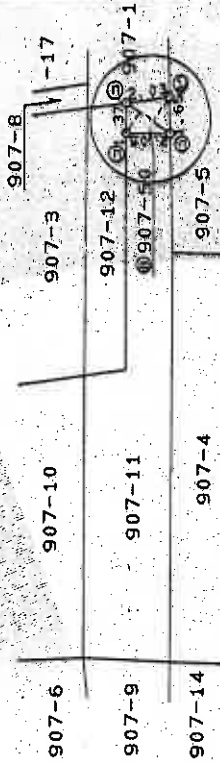


求積表

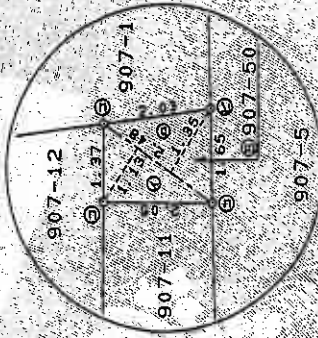
地番	⑤ 907-50	高さ	積面積
①	2.48	1.13	2.8024
②	2.48	1.35	3.3480
	合計	合計	6.1504
	合計	積面積	3.07520 m <sup>2</sup>

地番	④ 907-11	積面積	延	積
公積	82.2140	3.07520	79.13880	79.13 m <sup>2</sup>

(本図は原本を70%に縮小)



縮尺 1/100



境界線の種類	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑤ 石	⑤ 金属板	⑤	⑤ 刻印
⑥ コンクリ	⑥ 金属板		
⑦ アスファルト	⑦ 金属板		

申請人

縮尺 1/250

作製者

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1月5日 さいたま市地方法務局

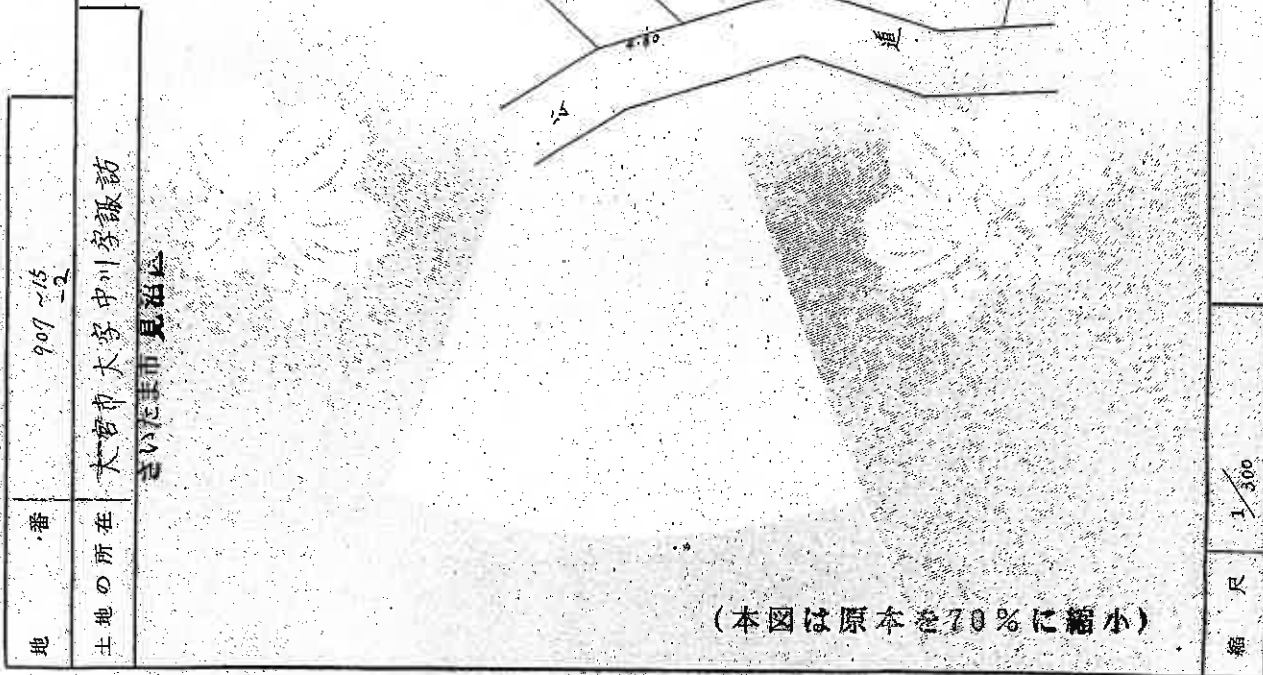
登記官

(10枚目)

登記年月日：昭和46年11月10日

0428016 907-15 906-2 546.11.10

地積測量図



(本図は原本を70%に縮小)

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

作製年月日	昭和46年11月6日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

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1月5日

さいたま地方法務局

登記官

(11枚目)

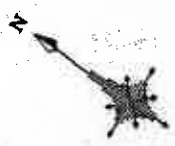
地図整理番号：M95064

登記年月日：平成14年1月23日

0428040

地積測量図

地番 907-11.-50  
 土地の所在 さいたま市大寺中川字諏訪  
 さいたま市見沼区

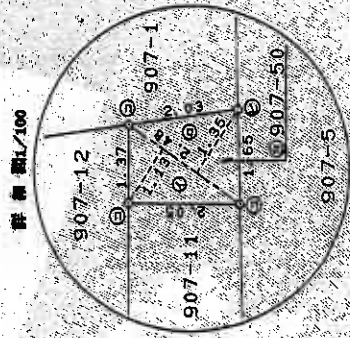
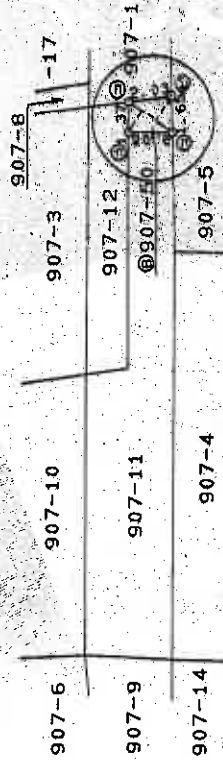


本測量

地番	① 907-50	高さ	積面積
①	2.48	1.13	2.8024
②	2.48	1.35	3.3480
		合計	6.1504
		合計	3.07520 ㎡

地番	① 907-11	積面積	地積
公	62.2140	3.07520	79.13860
		積面積	79.13 ㎡

(本図は原本を70%に縮小)



凡例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
境界線の種類	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
境界線の種類	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
境界線の種類	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿

申請人

縮尺 1/250

製作者

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1月5日 さいたま地方事務所 登記官

(12枚目)

登記年月日：平成14年7月18日

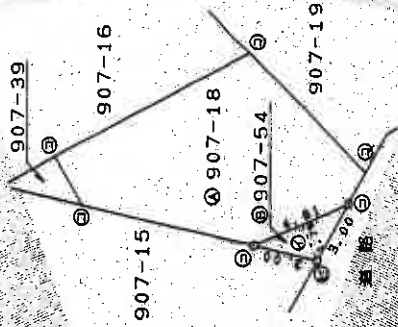
0428044

地積測量図

地番 907-18-54

土地の所在 さいたま市大宮区中川字諏訪

さいたま市見沼区



求積表

地番	907-54	延面積	8.5099
符号	4.61	高さ	1.79
		合計	8.5099
		合計面積	4.30495
		合計延積	4.30

地番	907-18	延面積	70.02505
公積	74.33	延積	70.02

(本図は原本を70%に縮小)

凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	石積	②	金網
③	コンクリート杭	④	牛蒡杭
⑤	アラミナリット	⑥	...

製作者

申請人

縮尺 1/250

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。  
令和8年1月5日 さいたま市地方法務局 登記官

(13枚目)

地積測量図

地番 A907-5  
B907-69~D907-71

土地の所在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪

求積表

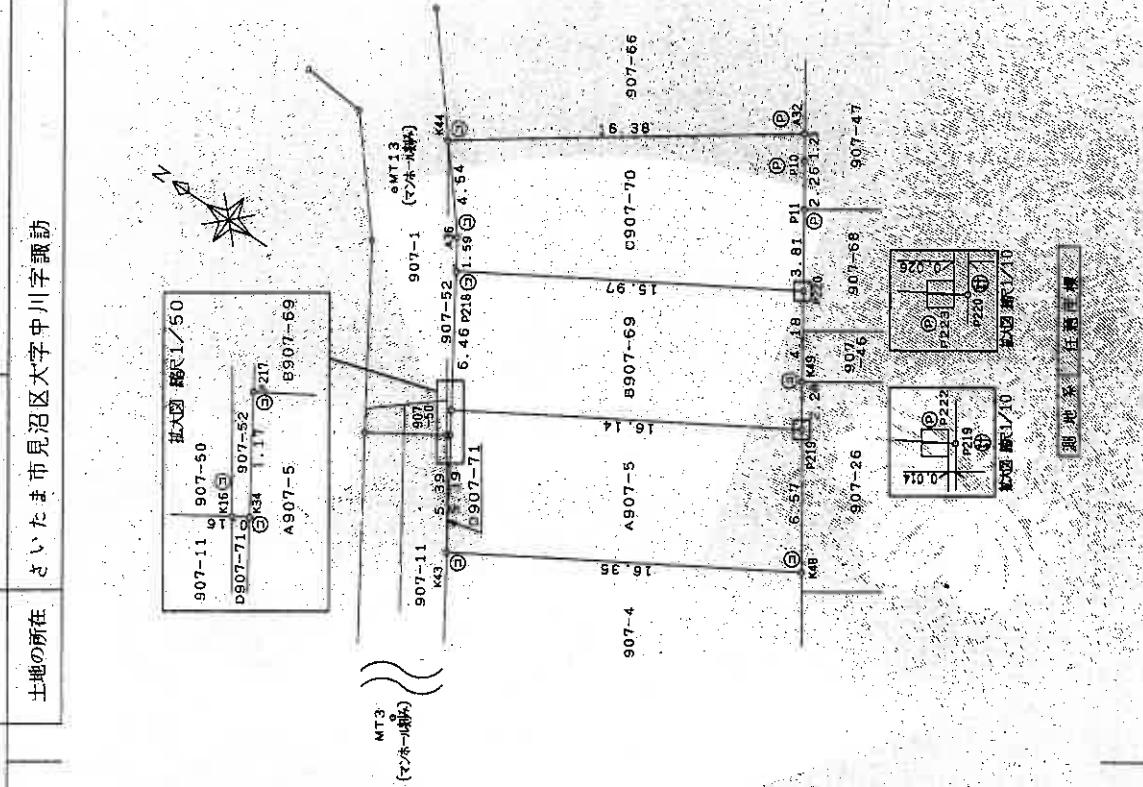
地番	A907-5				B907-69				C907-70				D907-71			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P217	487.610	486.160	-9.499	-4631.319780	491.566	491.566	-13.836	-6795.634416	494.984	496.345	-13.108	-6488.250272	487.105	485.092	-4.507	-2195.382235
K43	486.967	485.191	-5.486	-2671.500962	487.610	486.160	3.111	1516.954710	492.028	482.897	-4.777	-2350.417756	484.011	480.674	0.089	43.076979
K44	484.011	480.674	4.119	1993.641309	473.894	494.679	10.368	4922.810672	491.566	491.566	7.099	3486.716444	486.967	485.191	4.418	2151.420206
K48	470.118	489.300	14.005	6584.002590	475.894	486.948	5.317	2526.670302	477.584	499.996	11.567	5524.214128	485.967	485.967	0.000	-0.885050
P219	473.894	494.679	-3.140	-1488.027160	477.584	499.996	-4.980	-2378.368320	479.749	503.135	4.992	2394.907008	486.967	485.967	0.000	0.4425250
			合計	-213.204003			合計	103.7834260			合計	-216.005224			合計	0.44
			合計面積	106.6020015			合計面積	103.78			合計面積	108.00			合計面積	318.8305645

注

図記号	説明
①	境界線の類別
②	境界線の位置
③	境界線の種類
④	境界線の方向
⑤	境界線の距離
⑥	境界線の角度
⑦	境界線の面積
⑧	境界線の容積
⑨	境界線の容積率
⑩	境界線の容積率率

座標リスト

点名	X座標	Y座標
MT3	455.879	451.598
MT1	495.705	493.000
P222	473.906	494.672
P223	477.606	499.982



申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作成 [Redacted]

(本図は原本を70%に縮小)

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。  
令和8年1月5日 さいたま市地方法務局

登記官

(14枚目)

登記年月日：平成21年11月5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1月5日 さいたま地方法務局 登記官

(15枚目)

建築物図面

家屋番号 9-07番5

建築物の所在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪907番地5

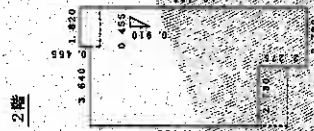
各階平面図



求積表

3.640	×	0.455	=	1.65820
3.640	×	0.645	=	2.35170
2.730	×	0.910	=	2.48370
計				51.34220

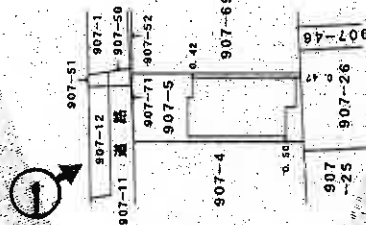
床面積 51.34 m<sup>2</sup>



求積表

1.420	×	0.455	=	0.64610
3.640	×	7.735	=	28.27540
2.735	×	2.275	=	6.22213
0.910	×	0.455	=	0.41505
計				49.06398

床面積 49.06 m<sup>2</sup>



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作成者

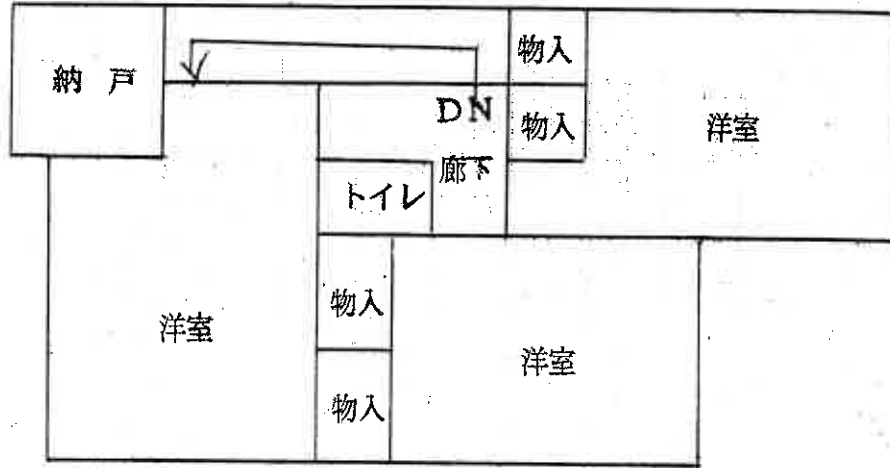
縮尺 1/250

申請人

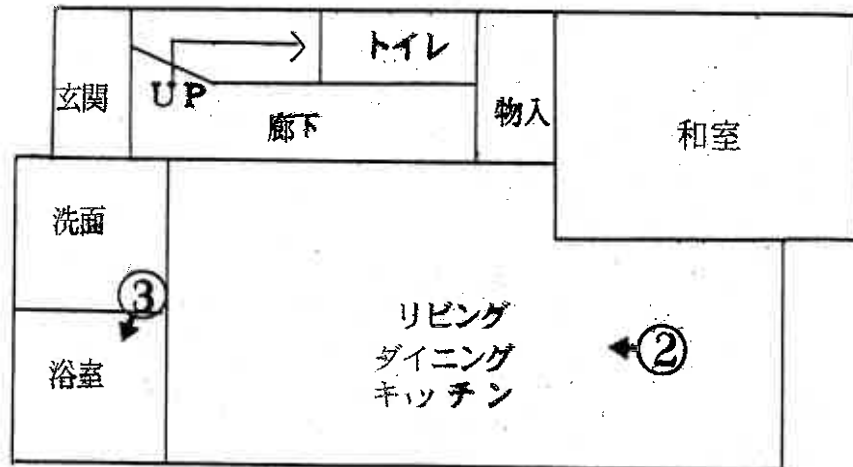
縮尺 1/500

建物見取図 (○は写真撮影位置を示す。)

2階



1階



(16枚目)



①



②



③

(17枚目)

令和8年(ケ)第14号  
令和8年4月27日 現地調査  
令和8年5月12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中川字諏訪  
地 番 907番5  
地 目 宅地  
地 積 106.60平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 65平方メートル  
共有者 A 持分15分の1
- 3 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番11  
地 目 公衆用道路  
地 積 79平方メートル  
共有者 A 持分15分の1
- 4 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪  
地 番 907番15  
地 目 公衆用道路  
地 積 59平方メートル  
共有者 A 持分15分の1
- 5 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪

物 件 目 録

地 番 907番50  
地 目 公衆用道路  
地 積 3.07平方メートル  
共有者 A 持分15分の1

6 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪

地 番 907番54  
地 目 公衆用道路  
地 積 4.30平方メートル  
共有者 A 持分15分の1

7 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪

地 番 907番52  
地 目 公衆用道路  
地 積 3.77平方メートル  
共有者 A 持分3分の1

8 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪

地 番 907番71  
地 目 公衆用道路  
地 積 0.44平方メートル  
共有者 A 持分3分の1

9 所 在 さいたま市見沼区大字中川字諏訪 907番地5

物 件 目 録

家屋 番号	907番5
種 類	居宅
構 造	木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積	1階 51.34平方メートル 2階 49.06平方メートル
所有者	A

## 第1 評価額

一括価格	
金9,858,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金2,770,000円
物件2 (土地)	金10,000円
物件3 (土地)	金20,000円
物件4 (土地)	金10,000円
物件5 (土地)	金1,000円
物件6 (土地)	金1,000円
物件7 (土地)	金5,000円
物件8 (土地)	金1,000円
物件9 (建物)	金7,040,000円

- ① 一括価格は、物件1～9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9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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
1～8	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
9	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1～8）

位置・交通	J R京浜東北線「大宮」駅の東方約2,700m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 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種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	106.60㎡ (物件1) ほぼ長方形 (物件1) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北西約4m舗装私道(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9)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	<p>1. 物件1土地が北西で接面する舗装私道(公衆用道路)は建築基準法の道路であり、物件2から物件8は当該道路の共有持分である(物件1土地の前面部分を境に、南西側が建築基準法第42条1項5号道路、北東側が建築基準法第42条1項5号道路である。物件1土地は両方の建築基準法上の道路種別に接面している。なお、当該要因は価格に影響を及ぼすものではないと判断した)。</p> <p>2. 物件1土地上に浄化槽の蓋が設置されている。さいたま市下水道台帳によれば、公共下水道の引き込みがなされているため、浄化槽は利用されていないものと推測されるが詳細は不明である。</p> <p>3. 物件1土地上に電柱が存在するが、その位置から価格に影響はないものと判断した。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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20年9月8日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構造：木造 屋根：ルーフィングぶき 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、畳、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	空き家の状態である。
特記事項	2階、各洋室の天井クロスにクラック（クロスの切れ）が認められた。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

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	105,000	0.98	106.60	0.90	9,870,000

※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-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 108,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 102/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/100 & \times & \text{円}/\text{m}^2 \end{array} \rightleftharpoons 105,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：接面方位、浄化槽の存在等を考慮した。

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2～8（土地）

物件2ないし8は私道敷であるので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	105,000	0.05	65	1 / 15	20,000
3	105,000	0.05	79	1 / 15	30,000
4	105,000	0.05	59	1 / 15	20,000
5	105,000	0.05	3.07	1 / 15	1,000
6	105,000	0.05	4.30	1 / 15	2,000
7	105,000	0.05	3.77	1 / 3	7,000
8	105,000	0.05	0.44	1 / 3	1,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件9（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
9	165,000	100.40	0.25	4,140,000

ウ 現価率：

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-10%

(計算式)  $7 / (18 + 7) \times (1 - 0.1)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件9建物については当該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。なお、私道敷は、前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり求めた。

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	9,870,000	0.60	法定地上権	5,920,000

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	9,870,000	-5,920,000		1.0	0.7	2,770,000
9	4,140,000	+5,920,000	1.0	1.0	0.7	7,040,000
2	20,000			1.0	0.7	10,000
3	30,000			1.0	0.7	20,000
4	20,000			1.0	0.7	10,000
5	1,000			1.0	0.7	1,000
6	2,000			1.0	0.7	1,000
7	7,000			1.0	0.7	5,000
8	1,000			1.0	0.7	1,000
一括価格 (合計)						9,858,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

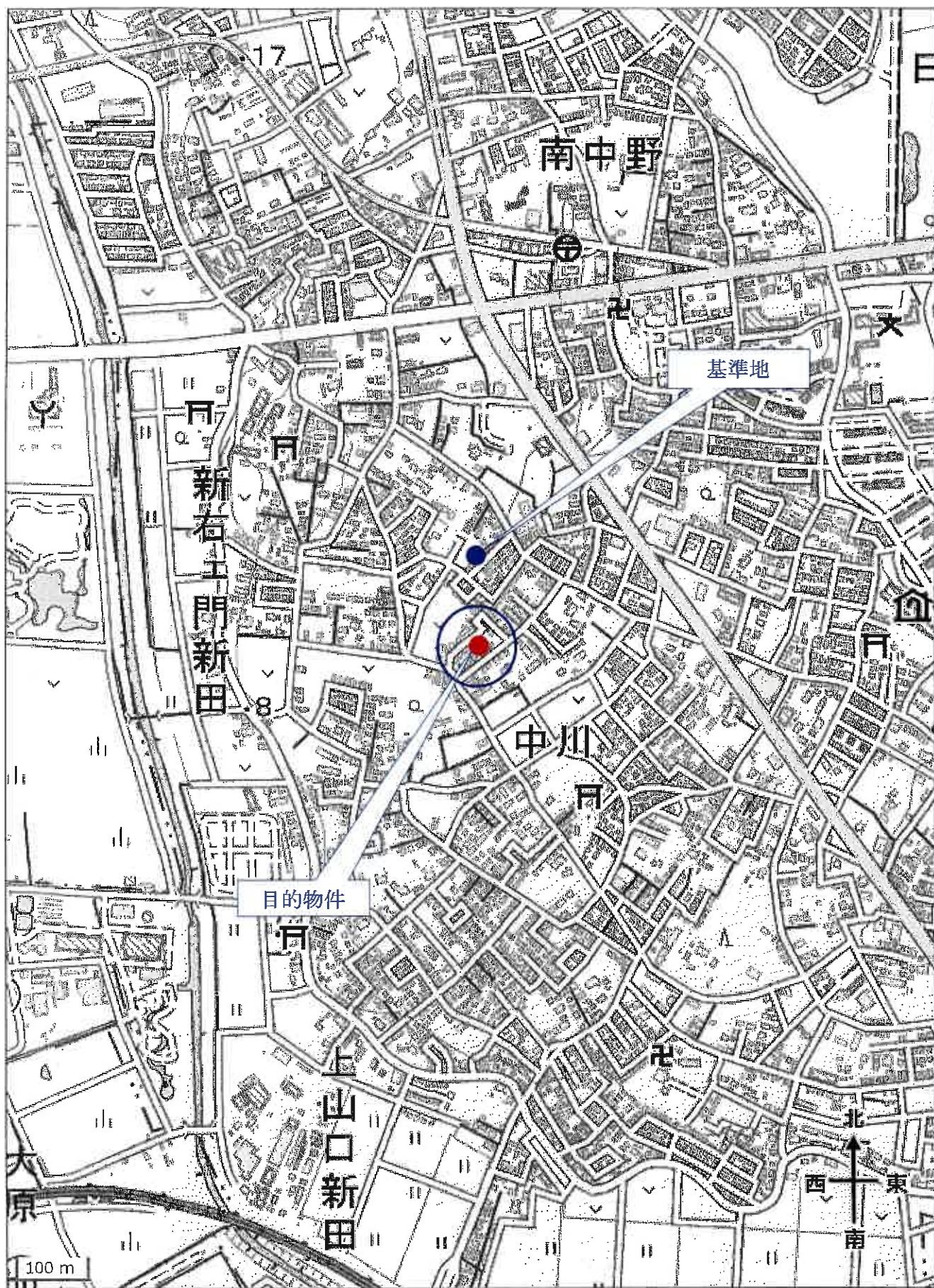
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

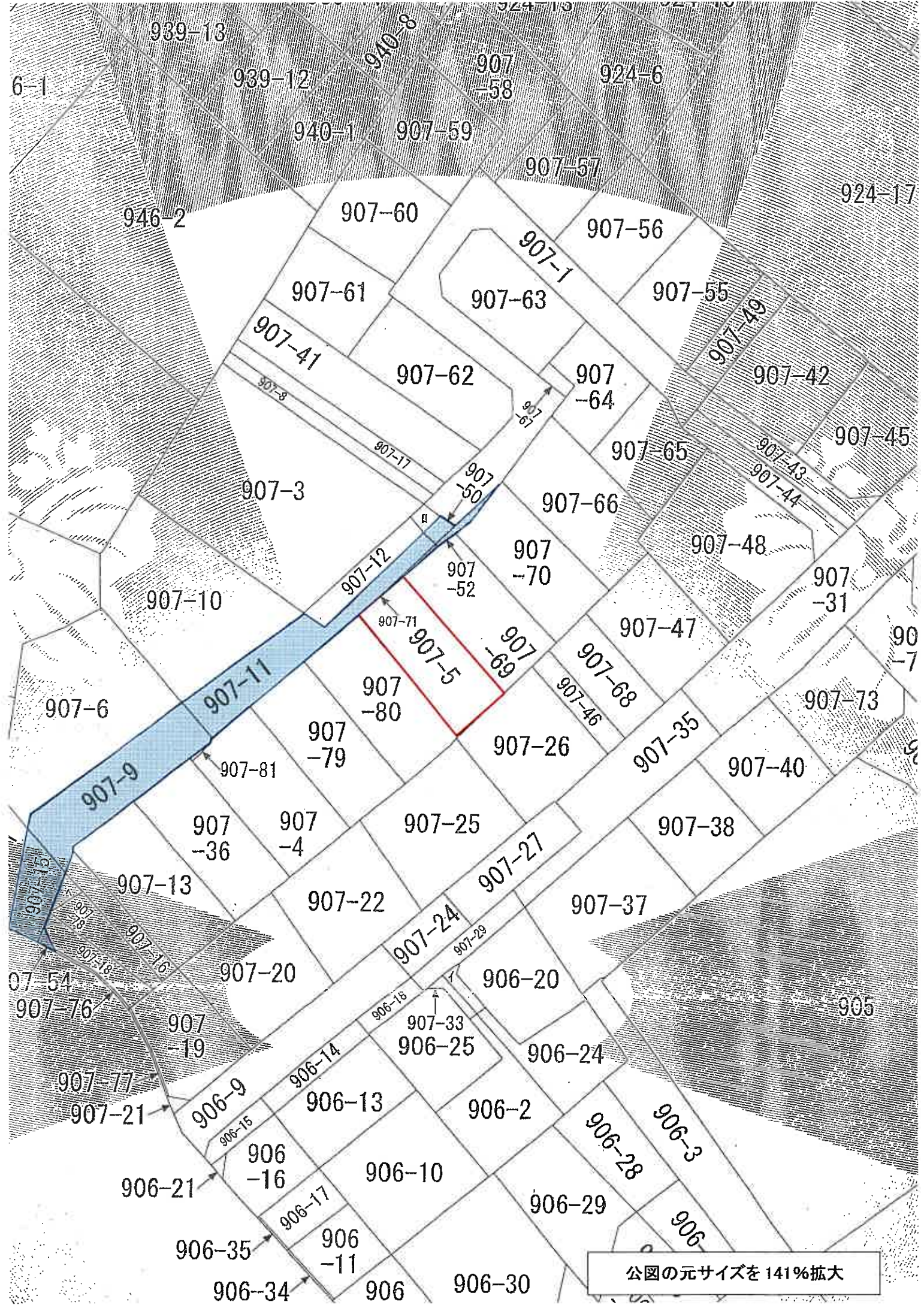
## 第6 参考価格資料

基準地価格 (さいたま見沼-13)  
所在 : さいたま市見沼区大字中川字諏訪935番14  
価格 : 108,000円/m<sup>2</sup>  
位置 : JR京浜東北線「大宮」駅約2,900m(道路距離)  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 108m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道・下水  
接面道路 : 南東4.2m私道  
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 : 小規模一般住宅が多い新興住宅地域

## 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





公園の元サイズを141%拡大

建物図面

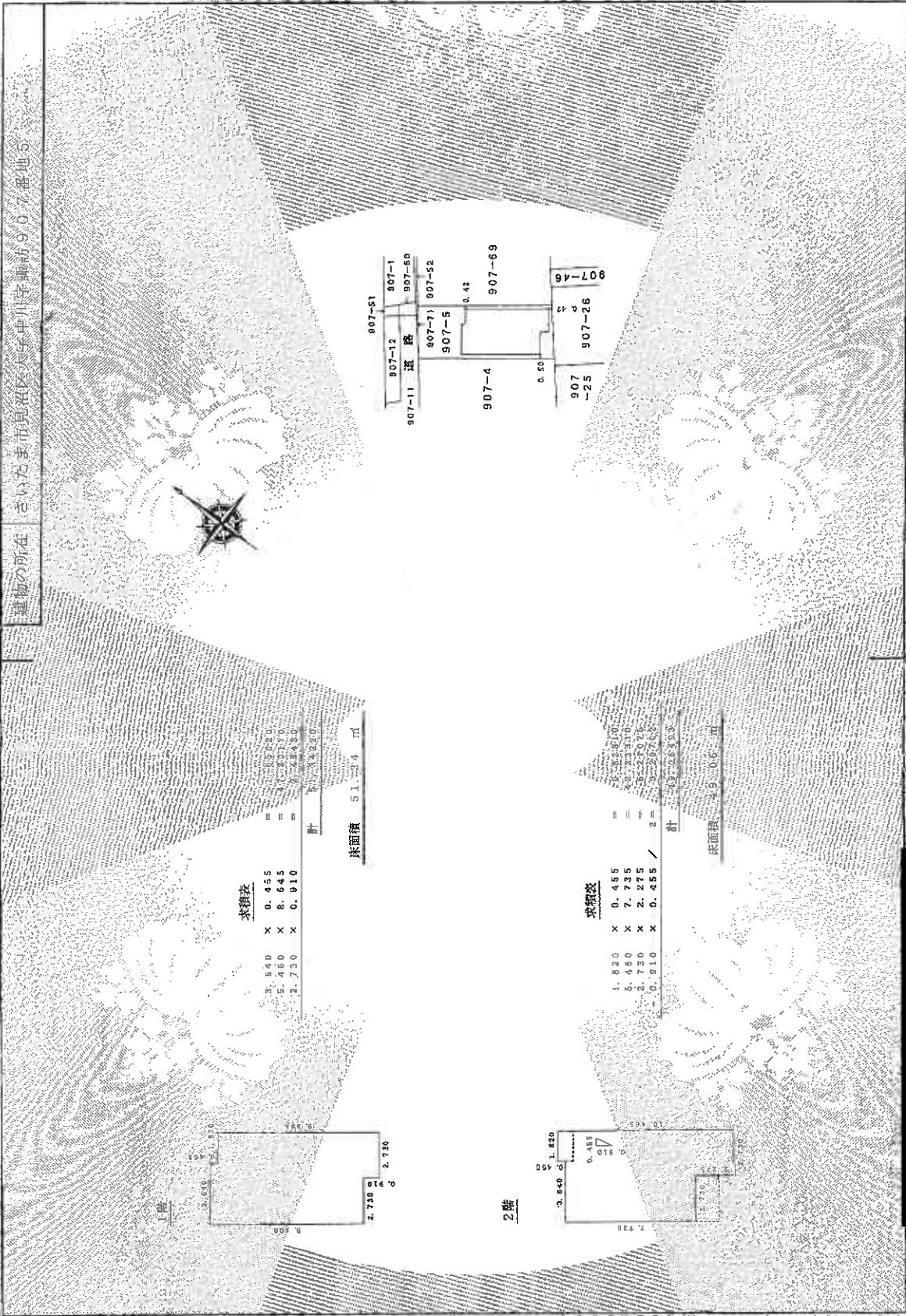
家屋番号 907番5

建物の所在 さいたま市見沼区大子中川字諏訪907番地5

各階平面図

登記年月日：平成29年11月5日

これは図面に記載されている内容を正確とした建図である  
令和8年1月5日 さいたま地方法務局



求積表

3.610	X	0.455	=	1.63925
2.730	X	0.645	=	1.76235
2.730	X	0.910	=	2.48370
計				5.88530
床面積				51.334 ㎡

求積表

1.820	X	0.455	=	0.82810
0.950	X	0.735	=	0.69825
2.730	X	2.275	=	6.20175
0.810	X	0.455	=	0.36855
計				8.09665
床面積				23.065 ㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者