

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 6月30日
 さいたま地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 山 川 七 星

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 | さいたま市見沼区春岡二丁目 |
| | 地 番 | 9番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市見沼区春岡二丁目 9番地5 |
| | 家屋 番号 | 9番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.23平方メートル |
| | | 2階 43.88平方メートル |
| | | 地下1階 13.66平方メートル |



物件明細書

令和 8年 6月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山川七星

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】

賃借人Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 さいたま市見沼区春岡二丁目
地 番 9番5
地 目 宅地
地 積 105.70平方メートル
- 2 所 在 さいたま市見沼区春岡二丁目 9番地5
家屋 番号 9番5
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建
床 面 積 1階 50.23平方メートル
2階 43.88平方メートル
地下1階 13.66平方メートル



令和8年(ケ)第 35号
令和8年 4月 9日受理
令和8年 5月 18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 さいたま市見沼区春岡二丁目
地 番 9番5
地 目 宅地
地 積 105.70平方メートル
- 2 所 在 さいたま市見沼区春岡二丁目 9番地5
家屋 番号 9番5
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建
床 面 積 1階 50.23平方メートル
2階 43.88平方メートル
地下1階 13.66平方メートル



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"/> C
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) ■B(占有者の夫))の陳述/■提示文書(重要事項説明書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年10月30日
最初の契約日	令和3年10月29日
契約等期間	令和3年10月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年10月29日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	令和7年10月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年10月29日まで2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	毎月 金110,000円 (毎月27日限り翌月分支払) <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 checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金110,000円 ■ペット敷金110,000円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	確認できた資料は重要事項説明書のみである。当初契約時の契約書、更新時の契約書や覚書等は確認できなかった。
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

- 1 114番の土地は、さいたま市を所有名義とする。現況は公衆用道路である。
- 2 2階に屋根裏収納がある。
- 3 占有者と面談した際、居住者の内、二の腕に刺青が認められた者を1名確認した。念のため物件内外を確認したが、代紋や提灯その他、反社会的勢力の占有をうかがわせる状況は認められなかった。

(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
<p>■B(占有者Cの夫) C同席</p>	<p>1 目的建物は、妻が賃借し、家族で居住しています。</p> <p>2 私の苗字の表札と、妻の旧姓の表札も掲げてあります。私の苗字を冠した事業所名も表示してありますが、法人ではなく個人事業です。</p> <p>2 貸主はAさんですが、面識はありません。目的物件は、仲介業者の仲介で借りました。</p> <p>3 最初に契約した時の書類を全て用意しましたが、契約書はありませんでした。契約の内容は、重要事項説明書で説明されているとおりです。</p> <p>4 目的土地が、境界問題を抱えているような話は、聞いたことがありません。</p> <p>5 目的建物について、特に不具合はありません。</p> <p>6 以前目的建物内で犬を飼っていたことがあります。そのためペット敷金を預けてあります。</p> <p>7 車庫は狭く天井も低いです。普通車以上だと、車庫入れやドアの開閉・乗り降りが大変です。車高によっては入庫できない車もあります。軽自動車なら大丈夫でしょうが、車高によっては入庫できない車もあると思います。</p> <p>私はバイクや自転車を置く駐輪場として使用しています。自動車は、近所に駐車場を借りて置いています。</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、関係人の陳述等を総合勘案し、占有関係については2枚目3枚目のとおり認めた。

なお、債務者兼所有者に対して占有照会書を郵送したところ、「宛所に尋ね当たらず」で返送された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年4月13日(月) 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5月2日(土) 9:00-9:05	郵便	債務者兼所有者に対し, 占有照会書を郵送
R8年5月7日(木) 17:00-17:30	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, BCらと面談(評価人同行)
R8年5月13日(水) 18:30-18:35	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 () : - :		
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

登記年月日：平成7年3月17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。

(さいたま市地方事務局長印)

令和8年1月9日 東京法務局

登記官

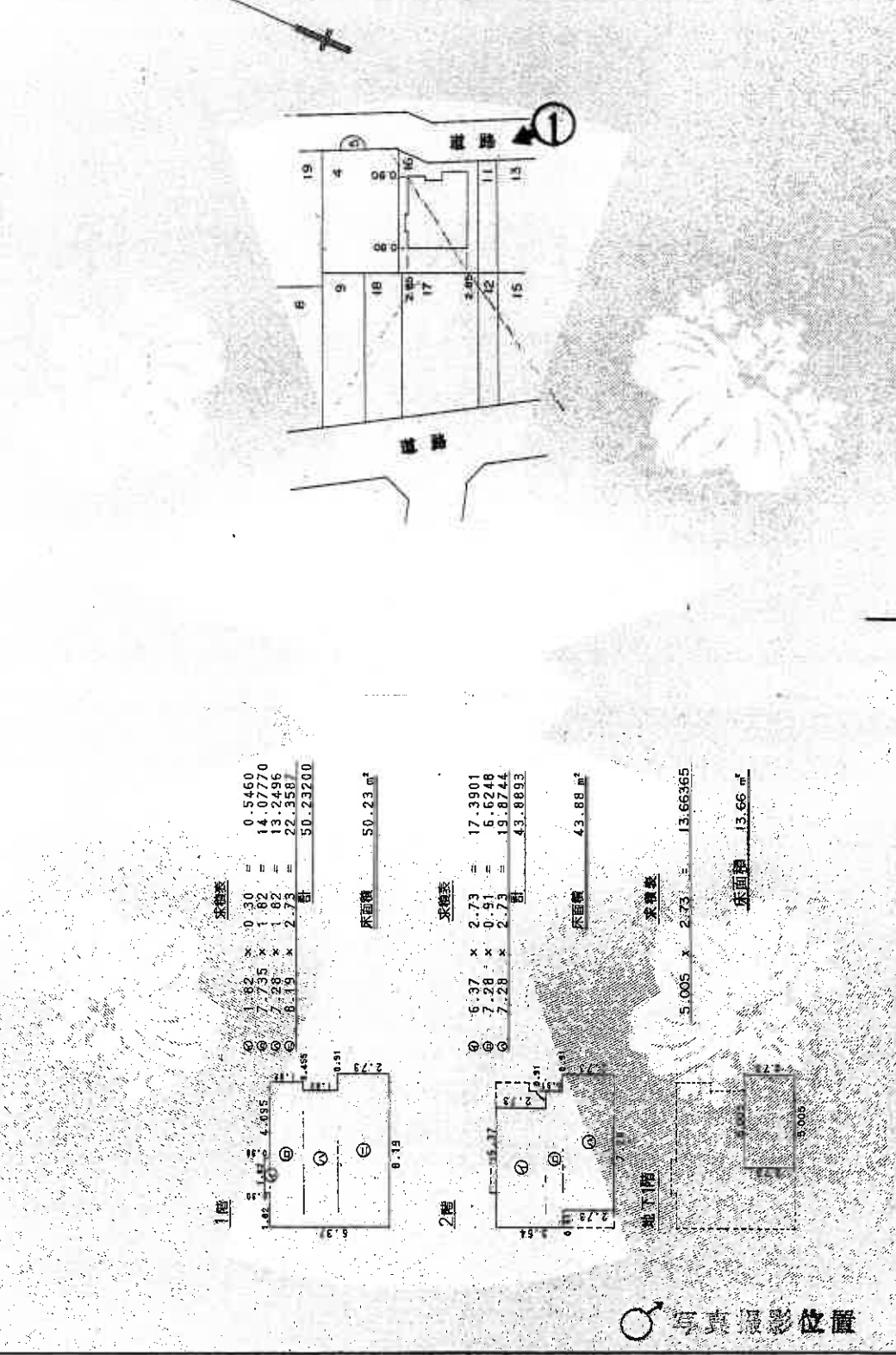
(8 枚目)

地図整理番号：M96092

9-5 473.17
家屋番号 7-3-5番-05
建築物の所在 大宮市大字大字原7-3-5番地(1-7-3-5番地先)
(大宮市大字大字原5番地1-5号)

0523264
さいたま市 見沼区 春岡二丁目 9-5

各階平面図
物階平面図
面図



床面積

①	1.32 × 0.30 =	0.5460
②	7.75 × 1.82 =	14.0770
③	7.28 × 1.82 =	13.2496
④	8.19 × 2.73 =	22.3587
計		50.2320

床面積 50.23 m²

床面積

①	6.37 × 2.73 =	17.3901
②	7.28 × 0.91 =	6.6248
③	7.28 × 2.73 =	19.8744
計		43.8893

床面積 43.88 m²

床面積

①	5.005 × 2.73 =	13.66365
計		13.66365

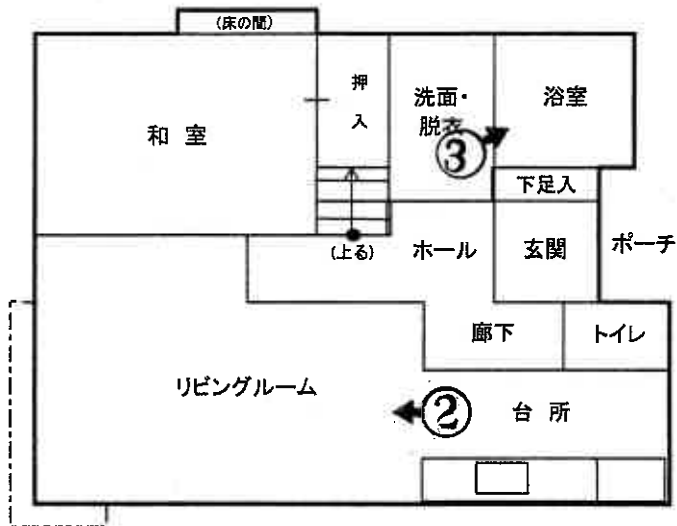
床面積 13.66 m²

申請人 [Redacted]
500

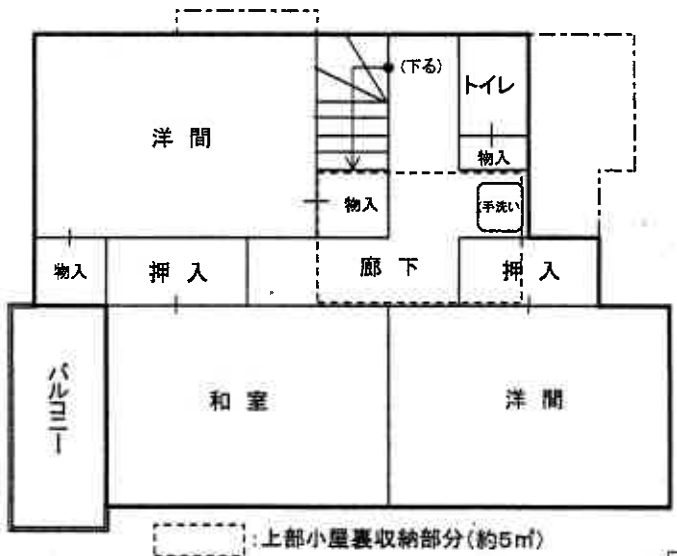
250
[Redacted]
製作者 [Redacted]

(埼玉地家屋調査士会刊)

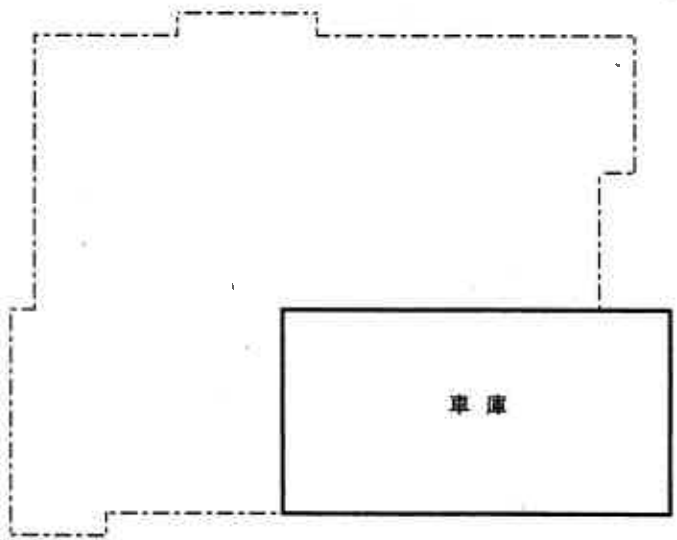
建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



1階



2階



地下1階



①



②



③

副本

令和8年 (ケ) 第35号

令和8年5月7日 現地調査

令和8年5月25日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

三田 和巳

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市見沼区春岡二丁目
地 番 9番5
地 目 宅地
地 積 105.70平方メートル
- 2 所 在 さいたま市見沼区春岡二丁目 9番地5
家屋 番号 9番5
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建
床 面 積 1階 50.23平方メートル
2階 43.88平方メートル
地下1階 13.66平方メートル

第1 評価額

一括価格(合計)	
金7,980,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,630,000円
物件2(建物)	金5,350,000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(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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き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		
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	JR宇都宮線 東大宮 駅の 東 方約 2.2 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅を中心として街区整然とした住宅地域である。 接近条件としては、春岡小学校まで約500m、春野中学校まで約750m。	
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	第二種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	ネットワーク連動型居住誘導区域 景観計画区域
画地条件 (規模、形状等)	地積	105.70㎡
	形状	ほぼ整形
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	北東側幅員約4m舗装市道(建築基準法上の道路)に接面する。 接面道路より約20cm高位。※幅員は巻尺による簡易計測。	
土地の利用状況等	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
	ガス	なし
	下水道	あり
		※下水道負担金支払いの詳細は不明
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 境界等についてはブロック塀などの位置に基づく現地での概測によると、外周、形状については概ね公図の通り。 対象地北東側の接面市道を超えた先には、見沼代用水および「緑のヘルシーロード(自動車・バイク進入禁止)」が並行している。なお、これらは当該市道よりも約1m以上低位にある。 	

2. 建物の概況・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	平成6年7月6日 新築(登記記載)
	経過年数	約 32 年
	経済的残存耐用年数	_____
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング貼、その他
	内 壁	クロス貼、その他
	床	フローリング敷、その他
	設 備	電気、給排水等。
	その他	—
		※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	関係者より、地下1階の車庫は狭く天井も低いため、普通車以上だと車庫入れやドアの開閉・乗り降りが大変である(車高によっては入庫できない車もある)との陳述を得た。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪みあり。	
建物の利用状況	関係者より、以前には室内で犬を飼っていることがあるとの陳述を得た。その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 要返還敷金 なし。 2. 2階上部に屋根裏収納あり。	

第5 評価額算出の過程

目的物件は、現在賃貸に供されているため、本件評価では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格

1 基礎となる価格

【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	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	107,000	1.01	105.70	0.95	1.0	10,850,000

※ 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)

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(標準画地価格)
地価公示標準地 さいたま見沼-2 112,000 円/㎡	101.1	100	100	
	×	×	×	=
	100	101	105	107,000 円/㎡

◇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

◇標準化補正 : 方位 +1%

◇地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件等を総合的に考量

イ 個別格差 : 方位 +1%

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : なし

【 物件 2

】(建物)

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、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	200,000	107.77	0.03	650,000

ウ 現価率 建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して減価率3%と査定した。

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	10,850,000	0.65	法定地上権	7,050,000

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		積算価格 (円) (ア±イ)	構成比 (%)
1	10,850,000	－	7,050,000	3,800,000	33.0
2	650,000	＋	7,050,000	7,700,000	67.0
一括価格(合計)				11,500,000	100.0

II 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り (%) エ	収益価格 (円) ウ÷エ
1,320,000	(1 - 0.3)	920,000	10	9,200,000

総収益： 現在收受している月額支払賃料及び当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総費用： 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り： 地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、建物償却率、目的物件が固有に有する収益用不動産としてのリスク(不確実性)等を加算して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成 比 (%) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	引受債務相当額 (円) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	11,400,000	33.0	1.0	1.0	0.7		2,630,000
2		67.0	1.0	1.0	0.7	0	5,350,000
一括価格(合計)							7,980,000

占有減価修正 : なし

市場性修正 : なし

競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産市場の特殊性等を考慮した

引受債務相当額 : なし

第6 参考とした価格資料

地価公示価格	(さいたま見沼 ー 2)
所 在	さいたま市見沼区春岡3丁目31番5
価 格	112,000円/㎡
位 置	JR宇都宮線「東大宮駅」 約1.8km
価格時点	令和8年1月1日
地 積	142 ㎡
供給処理施設	水道、下水、ガス
接面街路	北東側幅員6m市道
用途指定等	第二種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写

以 上



1.1km



-15712.496

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A3版をA4版に縮小したものです。

請求 部	所在	さいたま市見沼区春岡二丁目			地番	9番5			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲一	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成21年1月13日			備付 年月日 (原図)	平成21年1月13日		補記 事項		

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。

(さいたま市地方務局管轄)

令和8年1月9日

東京法務局

地図整理番号：M96091

登記官

(1/1)



