

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 8 月 4 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 阿 南 友 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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 7 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 月 11 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 8 月 4 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 さいたま市北区吉野町二丁目

地 番 59 番

地 目 宅地

地 積 236.03 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 さいたま市北区吉野町二丁目 59 番地

家屋 番号 59 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 43.14 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 98.94 平方メートル

2 階 約 37.26 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 6.62 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 阿 南 友 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】

本件共有者らが占有している。

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 さいたま市北区吉野町二丁目

地 番 59 番

地 目 宅地

地 積 236.03 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 さいたま市北区吉野町二丁目 59 番地

家屋 番号 59 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 43.14 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 98.94 平方メートル

2 階 約 37.26 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 6.62 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和8年(ケ)第 55号
令和8年 4月20日受理
令和8年 6月15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 さいたま市北区吉野町二丁目
地 番 59 番
地 目 宅地
地 積 236.03 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 さいたま市北区吉野町二丁目 59 番地
家屋 番号 59 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 43.14 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



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					
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	「その他の事項」のとおり					
建物	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: ☒ 構造:木造瓦葺2階建 ☒ 床面積:1階 約98.94平方メートル 2階 約37.26平方メートル					
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { ☐ 種類:物置 ☐ 構造:木造瓦葺平家建 ☐ 床面積:約6.62平方メートル }					
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ 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 ☐ 「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	「その他の事項」のとおり					
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

そ の 他 の 事 項

- 1 206番8, 206番11の土地は、いずれも所有名義を大宮市とする。現況は公衆用道路である。
- 2 目的土地に植栽された樹木が繁茂し、公道に越境している。剪定等の手入れは全くなされていないようである。
- 3 目的土地上に所在する未登記建物は、以下の理由から目的建物の附属建物と認めた。
- (1) 陳述は得られなかったが、位置関係から見て、第三者の所有権の対象になるとは思われないため、主たる建物(目的建物)と同一所有者に属すると考えられること
 - (2) 物置として、主たる建物(目的建物)の常用に供されていること
 - (3) 主たる建物(目的建物)に附属すると認められる程度の場所的關係にあること
- 4 目的建物は、法務局備え付けの建物図面が存在しない。市税事務所にて図面を徴求したところ、昭和33年・昭和49年・昭和57年に実施された調査時の図面が存在した。図面によれば、目的建物は増築・減築を繰り返しており、評価人と共に内部調査を実施したところ、昭和57年調査時の図面とも現況が異なっていた。
- 増築・減築時期は不明である。
- 5 目的建物は、全体的に老朽化が著しい。内部調査時は雨天であり、以下の個所で雨漏りが認められた。
- (1) 1階 玄関左手の洋室
 - (2) 1階 玄関右手の廊下
 - (3) 1階 洗面所及び浴室
- なお、洗面所は天井が落ち、床が腐食した状態である。浴室には立ち入り調査ができなかった。
- 6 目的建物内は、かなりの家財が残置されている。

(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
■申立人代理人弁護士	1 申立人は、物件について何も把握していません。相手方に問い合わせして下さい。 2 目的建物の玄関の鍵は、相手方が所持しています。相手方代理人に連絡すれば用意してくれると思います。
■相手方代理人弁護士	1 目的建物は空き家です。 2 目的建物内には、申立人・相手方らの被相続人が生前使用していた家財が、そのまま残っているようです。申立人・相手方らの所有物も、置いてあるかもしれません。 3 目的物件は申立人・相手方らの共有ですが、使用や対価の授受等についての取り決めなどはありません。 4 目的建物は、長期に亘って人が居住していません。 5 境界問題の有無については不明です。 6 目的建物の不具合については不明です。 7 数年前に、泥棒が入り、内部が荒らされたそうです。警察に届け出ましたそうです。 8 内部調査に必要でしたら、玄関の鍵を貸与します。

(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、関係人ら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
R8年4月28日 (火) 9:05-9:15	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影
R8年5月28日 (木) 16:00-16:10	電話	申立人代理人弁護士から電話聴取
R8年6月6日 (土) 10:00-10:05	当庁	接道について土地全部事項証明書を徴求
R8年6月8日 (月) 14:00-14:20	大宮区役所内さいたま市北部市税事務所	目的建物の図面を徴求
R8年6月8日 (月) 15:00-15:15	相手方代理人弁護士の事務所	相手方代理人弁護士と面談
R8年6月9日 (火) 10:00-10:30	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 (評価人同行)
R8年6月12日 (金) 14:30-14:40	当庁	接道について土地全部事項証明書を徴求・目的物件を所在地とする建物登記(目的建物以外)の有無を調査 (該当無し)

(特記事項)

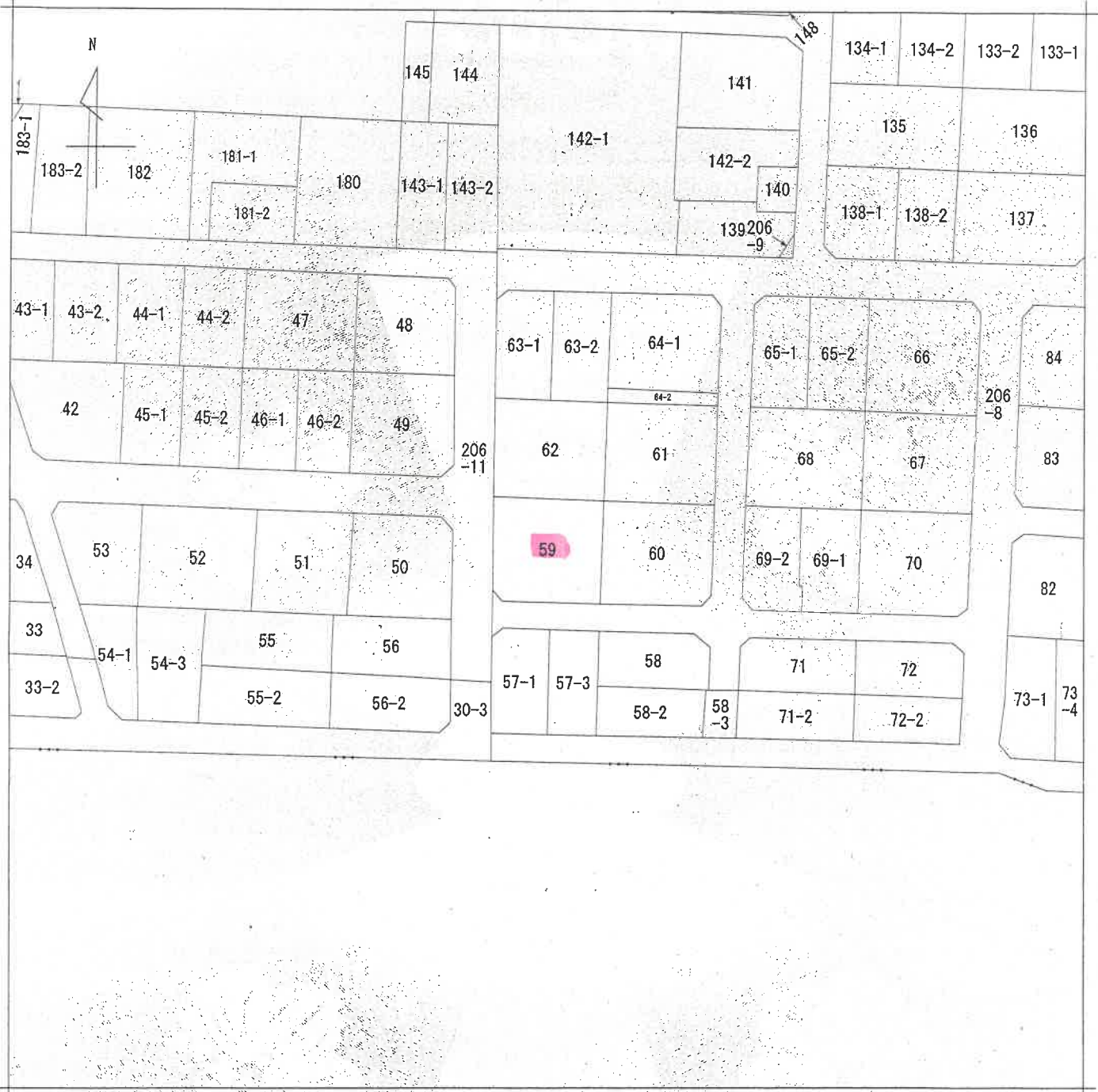
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年6月9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、相手方代理人から貸与を受けた鍵で解錠し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。

地番区域見出し
吉野町2丁目

請 部 求 分	所 在	さいたま市北区吉野町二丁目				地 番	59番			
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47年9月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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2月9日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M95711

登記官

(1/1)

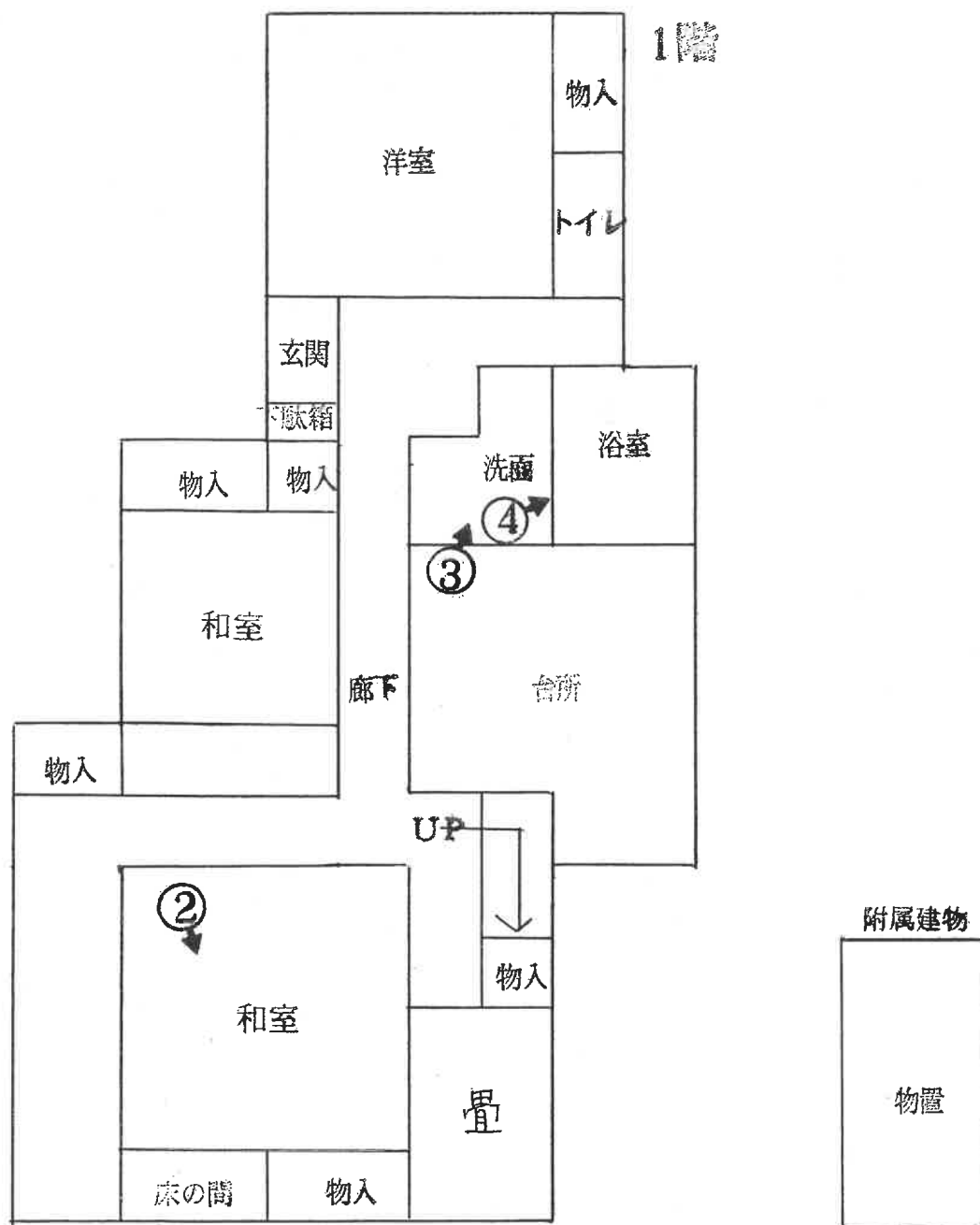
(7 枚目)

土地建物位置関係図

○ 写真撮影位置

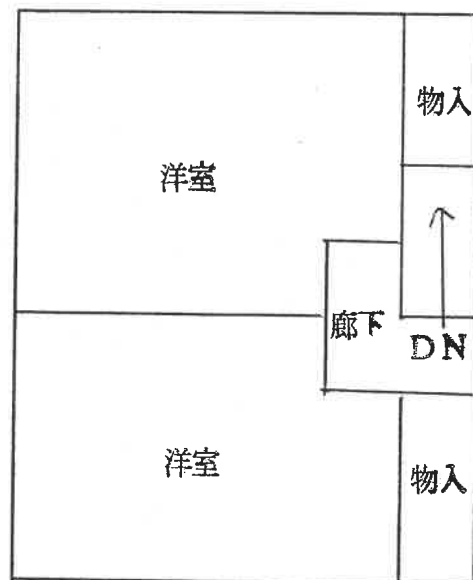


・ 建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



建物見取図（○は写真撮影位置を示す。）

2階



（10枚目）



①



②



③



4

令和8年 (ケ) 第 55号
令和8年 6月 9日 現地調査
令和8年 6月 15日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市北区吉野町二丁目
地 番 59番
地 目 宅地
地 積 236.03平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 さいたま市北区吉野町二丁目 59番地
家屋 番号 59番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 43.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,500,000円
物件2（建物）	金 11,680,000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 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	木造瓦葺2階建 1階 約98.94㎡ 2階 約37.26㎡
物件 番号	特 記 事 項		
2	物件1土地には、物件2建物に係る未登記の附属建物が1棟存する。 附属建物 符 号：未登記 種 類：物置 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：約6.62㎡		

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 高崎線「宮原」駅の北方約1,500m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域。	
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種住居地域 60% 200% なし 高度地区(15m地区) 宮原団地地区地区計画 地区整備計画A地 区(建築物の敷地面積の最低限度110㎡)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	236.03㎡ ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	西約6m舗装市道(建築基準法上の道路)とほぼ等高乃至0.1m程 度高く接面 南約4m舗装市道(建築基準法上の道路)と0.1m程度高く接面	
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 : 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	・ 目的土地上の庭木が繁茂し、公道に越境している。	

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 等	建築年月日（登記記載）：昭和33年頃新築 経 過 年 数：約68年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—						
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺（一部鋼板葺） 外 壁：合板、モルタル、その他 内 壁：クロス貼り、化粧合板、漆喰、その他 天 井：化粧合板、化粧ボード、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）	<table> <tr> <td>1階</td><td>98.94 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>37.26 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>136.20 m²</td></tr> </table>	1階	98.94 m ²	2階	37.26 m ²	延	136.20 m ²
1階	98.94 m ²						
2階	37.26 m ²						
延	136.20 m ²						
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	劣る（全体的に老朽化している）						
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として使用している。						
特 記 事 項	・ 固定資産課税台帳により、当初の建築は昭和33年頃と推定される。その後増築・減築が何度か行われた模様であるが、全体的に老朽化の程度が著しく、1階洗面所は雨漏りの影響か天井が抜け落ち、床が腐食していたほか、その他当初からの建築部分と推定される玄関左手の洋室、玄関右手の廊下で雨漏りが認められた。 ・ 建物内には家財道具等雑多な動産が残されていた。 ・ 主である建物の北側背面に未登記の附属建物（物置、木造瓦葺平家建、床面積約6.62m²）が存在した。						

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	137,000	0.92	236.03	0.90	26,770,000

※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）

公示地 さいたま北-17

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
 $132,000\text{円/㎡} \times 100.7/100 \times 100/100.0 \times 100/97 \div 137,000\text{円/㎡}$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件等が劣る。

イ 個別格差：（増価要因）角地、（減価要因）規模大等を考慮した。

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	主たる 建物 150,000	136.20	0.03	610,000
	未登記 附属建物 80,000	6.62	0.03	20,000
	計			630,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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	26,770,000	0.60	法定地上権	16,060,000

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	26,770,000	-16,060,000		1.0	0.7	7,500,000
2	630,000	+16,060,000	1.0	1.0	0.7	11,680,000
一括価格 (合計)						19,180,000

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。

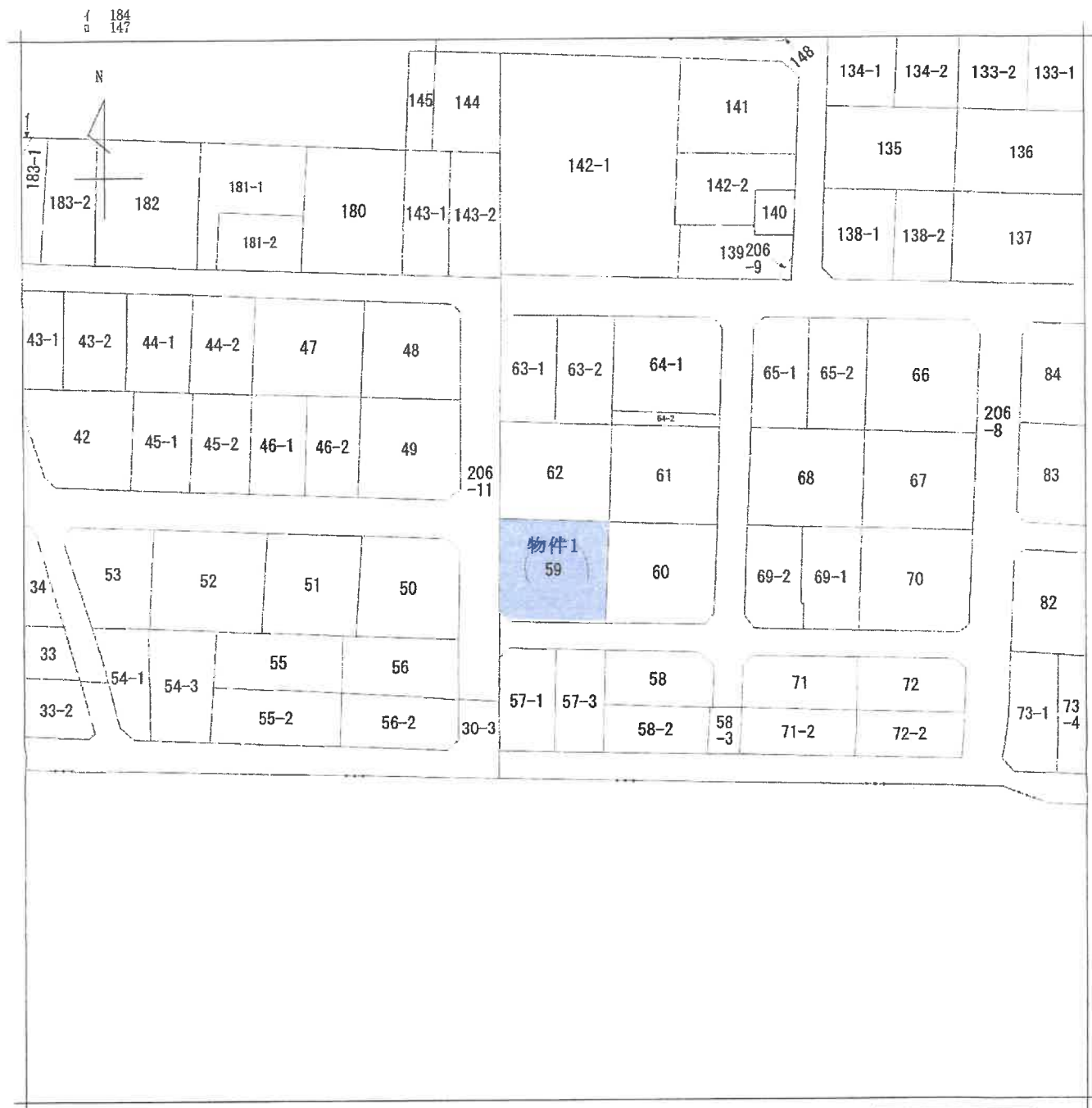
第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま北-17）
所 在：さいたま市北区吉野町2丁目207番18
価 格：132,000円/㎡
位 置：JR高崎線「宮原」駅約2,300m（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：151㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南東6.0m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に事業所等が見られる住宅地域

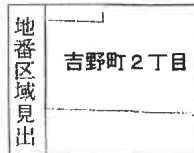
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写





(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	さいたま市北区吉野町二丁目				地番	59番			
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47年9月			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。

令和8年2月9日
さいたま市地方務局

地図整理番号：M95711
(1/1)

登記官

A3版をA4版に縮小

公図写