

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 本 間 英美子

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 10 月 28 日から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 16 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 13 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 | さいたま市北区日進町三丁目 | |
| | 地 番 | 7 1 2 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8 5. 5 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区日進町三丁目 | |
| | 地 番 | 7 1 2 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2. 7 9 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | さいたま市北区日進町三丁目 | |
| | 地 番 | 7 1 3 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2. 5 8 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | さいたま市北区日進町三丁目 7 1 2 番地 2、7 1 3 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 7 1 2 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 9. 8 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 4. 8 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | さいたま市北区日進町三丁目 | |
| | 地 番 | 712 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 85.52 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区日進町三丁目 | |
| | 地 番 | 712 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2.79 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | さいたま市北区日進町三丁目 | |
| | 地 番 | 713 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 12.58 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | さいたま市北区日進町三丁目 712 番地 2、713 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 712 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 29.81 平方メートル |
| | | 2 階 | 24.84 平方メートル |



令和8年(ケ)第 129号
令和8年 7月14日受理
令和8年 8月27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 | さいたま市北区日進町三丁目 | |
| | 地 番 | 712 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 85.52 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区日進町三丁目 | |
| | 地 番 | 712 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2.79 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | さいたま市北区日進町三丁目 | |
| | 地 番 | 713 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 12.58 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | さいたま市北区日進町三丁目 712 番地 2、713 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 712 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 29.81 平方メートル |
| | | 2 階 | 24.84 平方メートル |



(2 枚目).

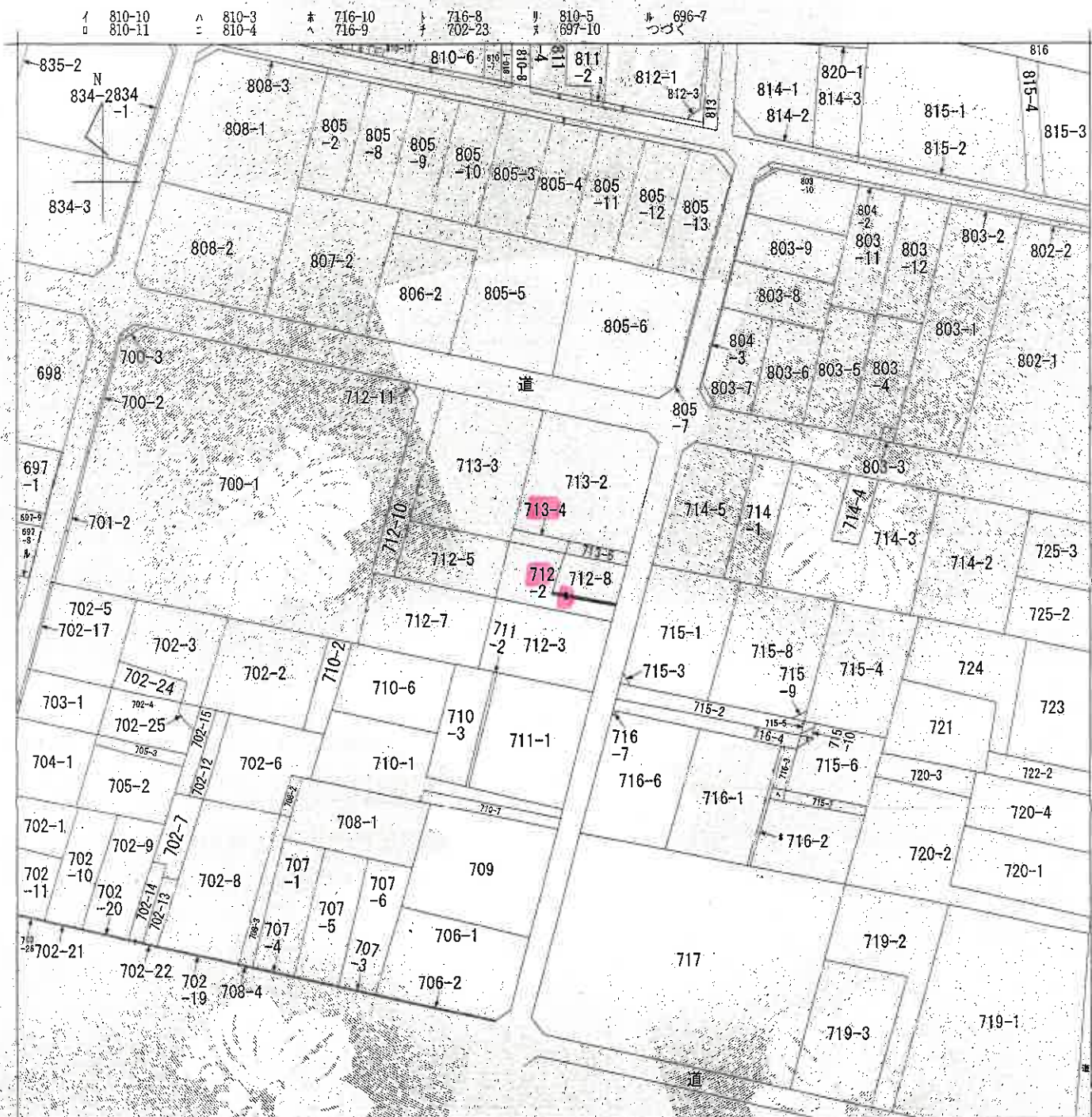
執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、債務者兼所有者の表札が認められた。
- 2 第2回（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、債務者兼所有者宛の郵便物が投函されていた。
 - (3) 電気メーターは作動しておらず、ガスの供給も停止していた。
 - (4) 目的建物内に、郵便物や官公署からの通知書、公共料金関係の通知書等、占有状況を示す徴憑は認められなかった。
 - (5) 目的建物内の家財は、ほぼ搬出されたようである。エアコンや照明具が残置されていたが、人が日常生活を営んでいる様子は窺えない。
- 3 以上の状況から、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7月17日 (金) 10:50-11:00	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8月25日 (火) 12:30-12:50	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 () : - :		
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8年8月25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略略を記載した図面です。

地番区域見出し
日進町3丁目

請 求 部 分	所 在	さいたま市北区日進町三丁目			地 番	712番2		
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48年10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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年5月20日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号: M97207

(1/2)

(5枚目)



写真撮影位置

ヲ 812-2
ワ 712-12
エ 712-3
コ 811-3
ク 805-1
レ 811-1
ソ 703-2



写真撮影位置

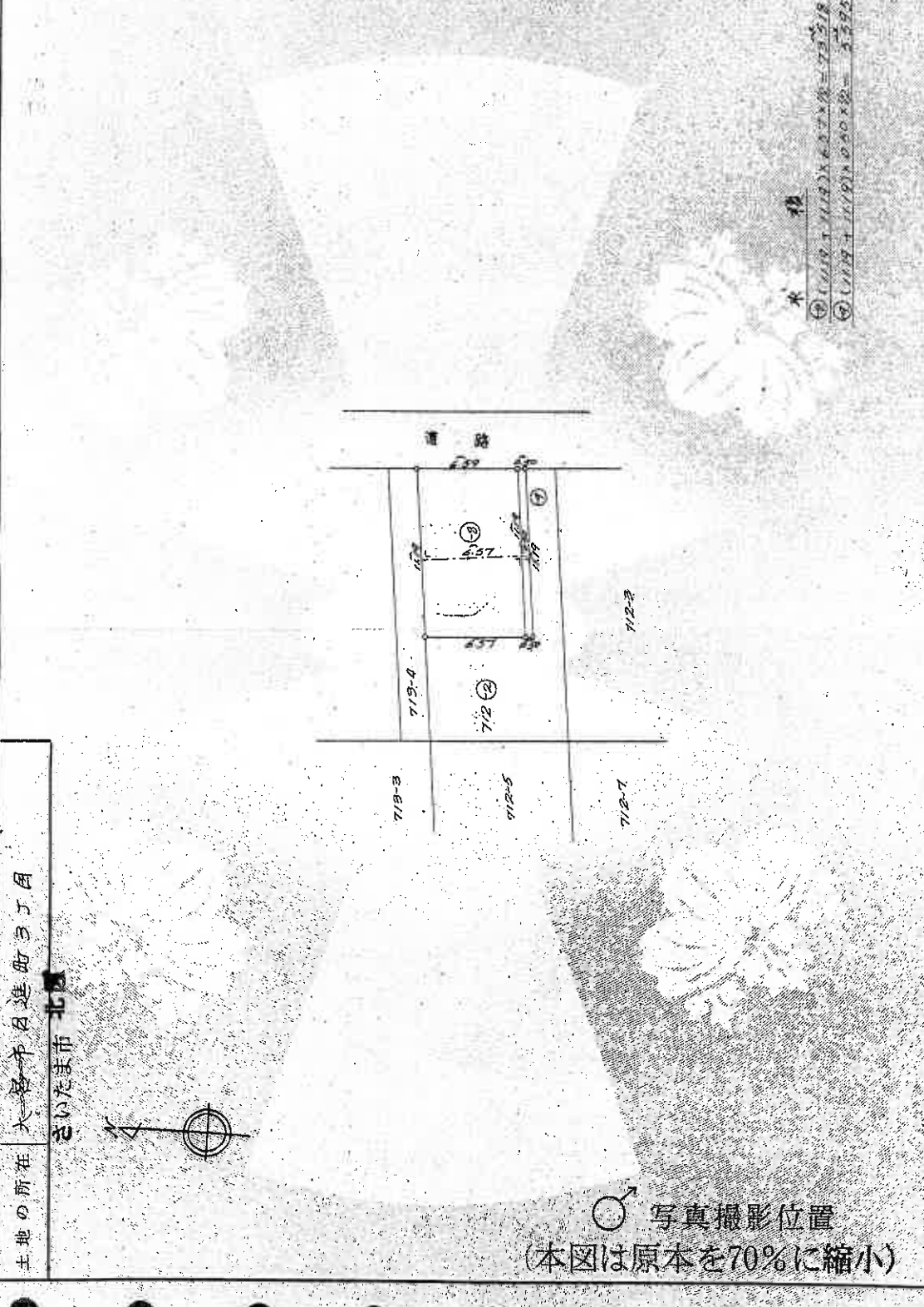
(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：昭和47年6月22日

0336880

547.6.22
地積測量図

地番	712-3-2-2
土地の所在	大宮市名進町3丁目 さいたま市北区



写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

作製年月日	昭和47年6月8日
作製者	申請人

縮尺	1/300
----	-------

(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5月20日

さいたま地方法務局

登記官

(7 枚目)

登記年月日：昭和47年6月22日

令和8年5月20日
さいたま地方延務局

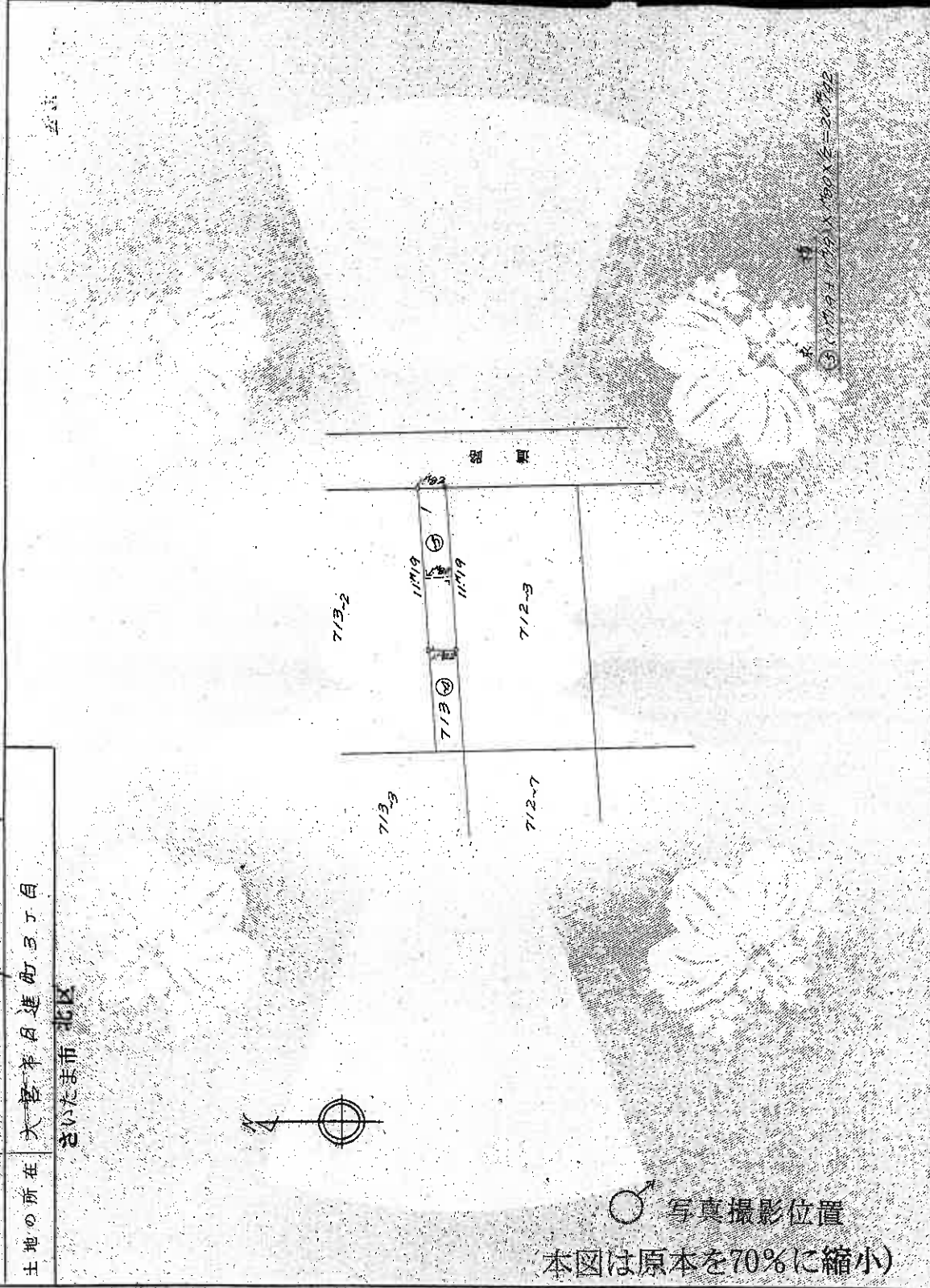
(8 枚目)

登記官

地番	0338885 713-51-4
土地の所在	大宮市日連町3丁目 さいたま市 北区

947.6.22
地積測量図

昭和四十七年六月八日	製作年月日
製作者	申請人



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

地図整理番号：M97210

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5月20日 さいたま地方支務局

(9 枚目)

登記官

写真撮影位置
本図は原本を70%に縮小

地積測量図

地番	712-9, 712-12
土地の所在	さいたま市北区日進町三丁目

求積表

地番	712-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M0					
P3		-6666.585	-20609.533	11.092	-73546.786620
A1		-6666.834	-20609.610	-11.045	73535.181530
A8		-6666.486	-20620.678	11.092	-73566.957632
P4		-6668.247	-20620.702	11.045	-73650.788115
合計					5.590227
合計面積					2.795135
地積					2.79

地番	712-12	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M0					
P1		-6666.336	-20609.657	11.093	-73549.665248
P3		-6666.585	-20609.633	-11.045	73532.431325
P4		-6668.247	-20620.702	-11.093	73570.863971
P2		-6667.998	-20620.728	11.045	-73548.037910
合計					5.592138
合計面積					2.796090
地積					2.79

測量年月日	令和3年12月20日
測量系	日本

地番	X座標	Y座標	備考
3442-059	-6679.595	-20608.409	市金属プレート
3442-059	-6679.254	-20604.784	市金属プレート
11	-6668.160	-20607.958	トラバース板
12	-6668.247	-20606.392	トラバース板
13	-6668.753	-20604.784	トラバース板
14	-6641.112	-20603.933	トラバース板

基準点	境界線の種類
(M)	コンクリート杭
(P)	金属プレート
(A)	金属板
(T)	プラスチック板
(N)	計算点

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和62年8月7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5月20日

さいたま地方支務局

登記簿

(10枚目)

0501430

各階平面図

712-2

建物図面

562.8.7

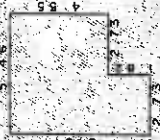
夫宮市日進町三丁目712番地2、713番地4

家屋番号

建物の所在

さいたま市 北区

1 階



求積

$6.37 \times 2.73 = 17.3901$
 $4.55 \times 2.73 = 12.4215$
計 29.8116
床面積 29.81 m^2

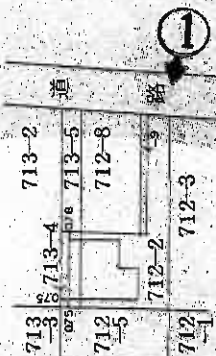
2 階



求積

$4.55 \times 5.46 = 24.8430$
床面積 24.84 m^2

写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)



作製者

申請人

縮尺 1/250

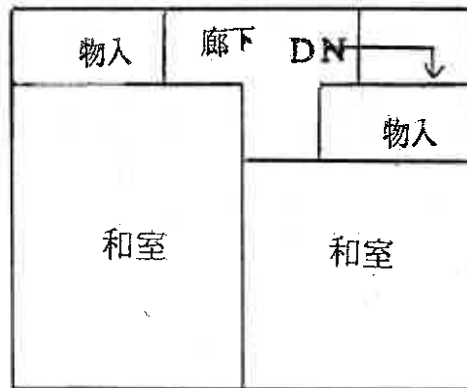
縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会用紙)

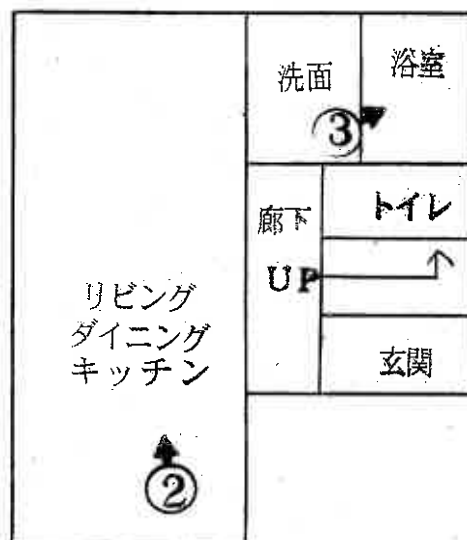
地図整理番号：M97211

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階





目的建物

①



②



③

(12枚目)

令和 8 年（ケ）第 129 号
令和 8 年 8 月 25 日 現地調査
令和 8 年 8 月 27 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 | さいたま市北区日進町三丁目 | |
| | 地 番 | 7 1 2 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8 5 . 5 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区日進町三丁目 | |
| | 地 番 | 7 1 2 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 . 7 9 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | さいたま市北区日進町三丁目 | |
| | 地 番 | 7 1 3 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 . 5 8 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | さいたま市北区日進町三丁目 7 1 2 番地 2、7 1 3 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 7 1 2 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 9 . 8 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 4 . 8 4 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 1, 6 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 6 3 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 2 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 5 3 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 7, 3 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 5 8 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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 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1～3）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ高崎線「宮原」駅の西方約420m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	周辺は中小規模の一般住宅、アパート等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種住居地域 60% 200% なし 高度地区(15m地区) 宮原駅西口周辺地区地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.89㎡ 不整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東約3.6m舗装市道(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4)建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 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	1. 目的土地が東で接面する幅員約3.6m舗装市道は、建築基準法第42条2項道路である。幅員が4m未満であるため、道路中心線から2mセットバックする必要がある。 2. 東京ガスの図面によれば、都市ガスは前面市道に埋設されているが目的土地への引き込みはない。なお、目的土地上にプロパンガスが置いてあった。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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62年8月1日新築 経 過 年 数：約39年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 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、化粧合板、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	概ね良好
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	建物内における保守管理及び内装の状態（フローリング、畳、天井及び内壁クロスの状態等）は概ね良好であった。内装リフォームを実施してからさほど期間が経過していない可能性もあるが、詳細は不明である。なお、電気・ガス・給排水設備の状態（動作等の不具合）については不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	187,000	0.90	85.52	0.90	12,950,000
2	187,000	0.90	2.79	0.90	420,000
3	187,000	0.90	12.58	0.90	1,910,000

※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-5

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
 $202,000\text{円}/\text{㎡} \times 102/100 \times 100/106.0 \times 100/104 \approx 187,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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は対象地域に比し、街路条件が優る。

イ 個別格差：形状、セットバック等を考慮した。

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4（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
4	165,000	54.65	0.15	1,350,000

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、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	12,950,000	0.60	法定地上権	7,770,000
2	420,000	0.60	法定地上権	250,000
3	1,910,000	0.60	法定地上権	1,150,000

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	12,950,000	-7,770,000		1.0	0.7	3,630,000
2	420,000	-250,000		1.0	0.7	120,000
3	1,910,000	-1,150,000		1.0	0.7	530,000
4	1,350,000	+9,170,000	1.0	1.0	0.7	7,360,000
一括価格 (合計)						11,640,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

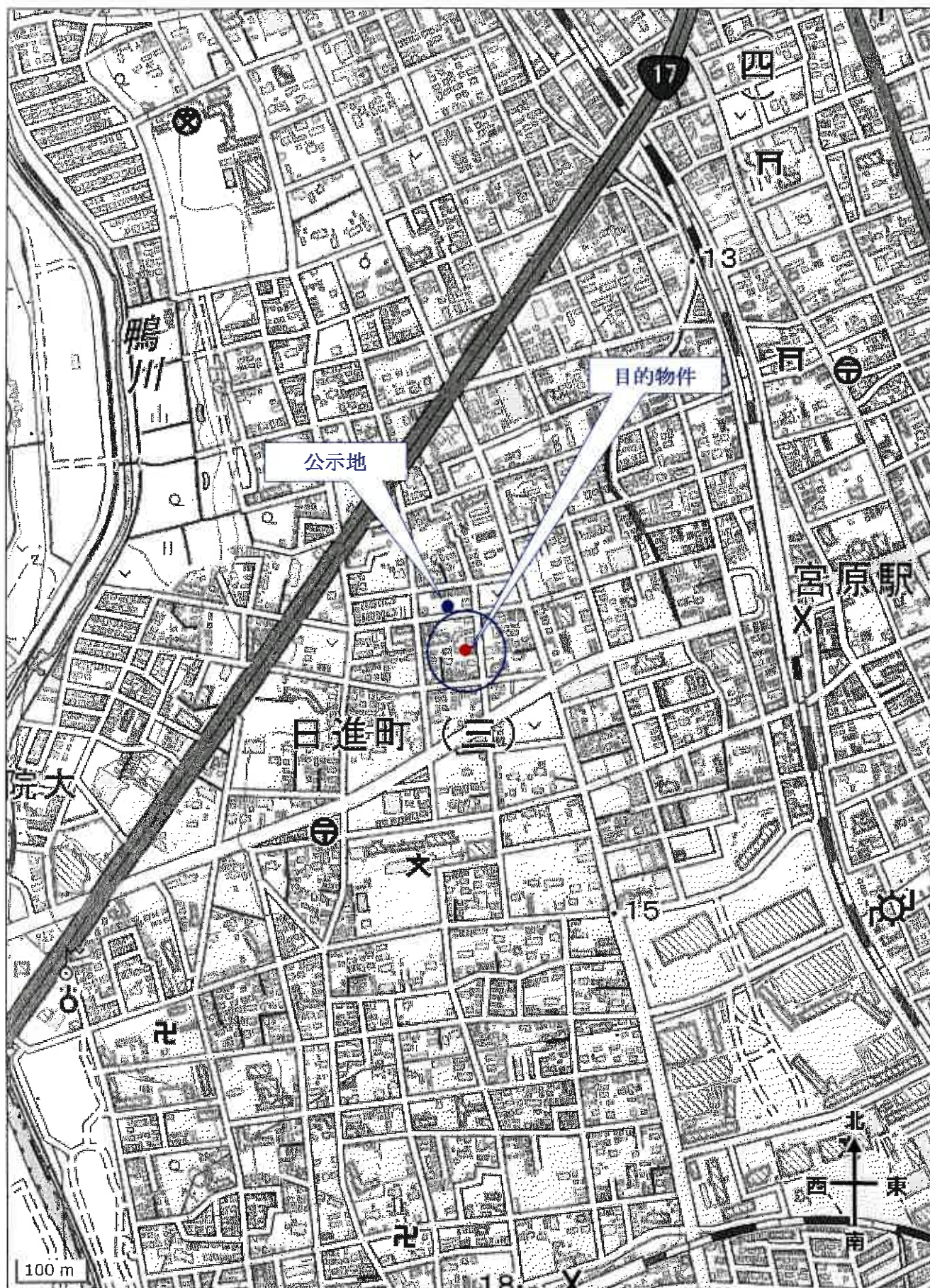
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま北-5）
所 在：さいたま市北区日進町3丁目806番2
価 格：202,000円/㎡
位 置：JR高崎線「宮原」駅約500m（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：174㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南5.4m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：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

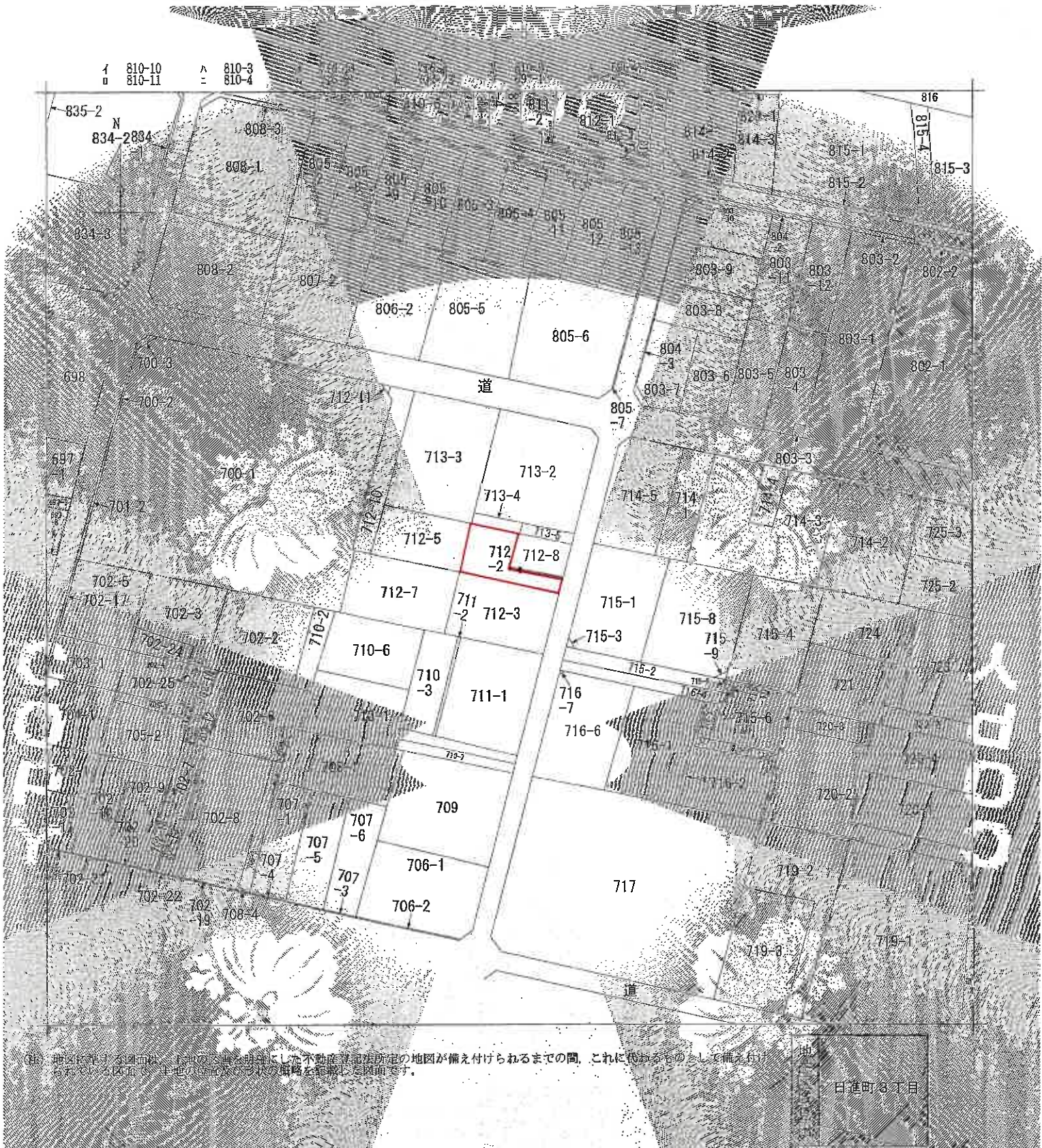
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



イ 810-10
ロ 810-11

ハ 810-3
ニ 810-4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の姿態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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

日進町3千目

所在地	さいたま市北区日進町3千目	地番	712番2
面積	1,600	用途	農用地
作成年月日	平成48年10月	備考	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を説明した書面である

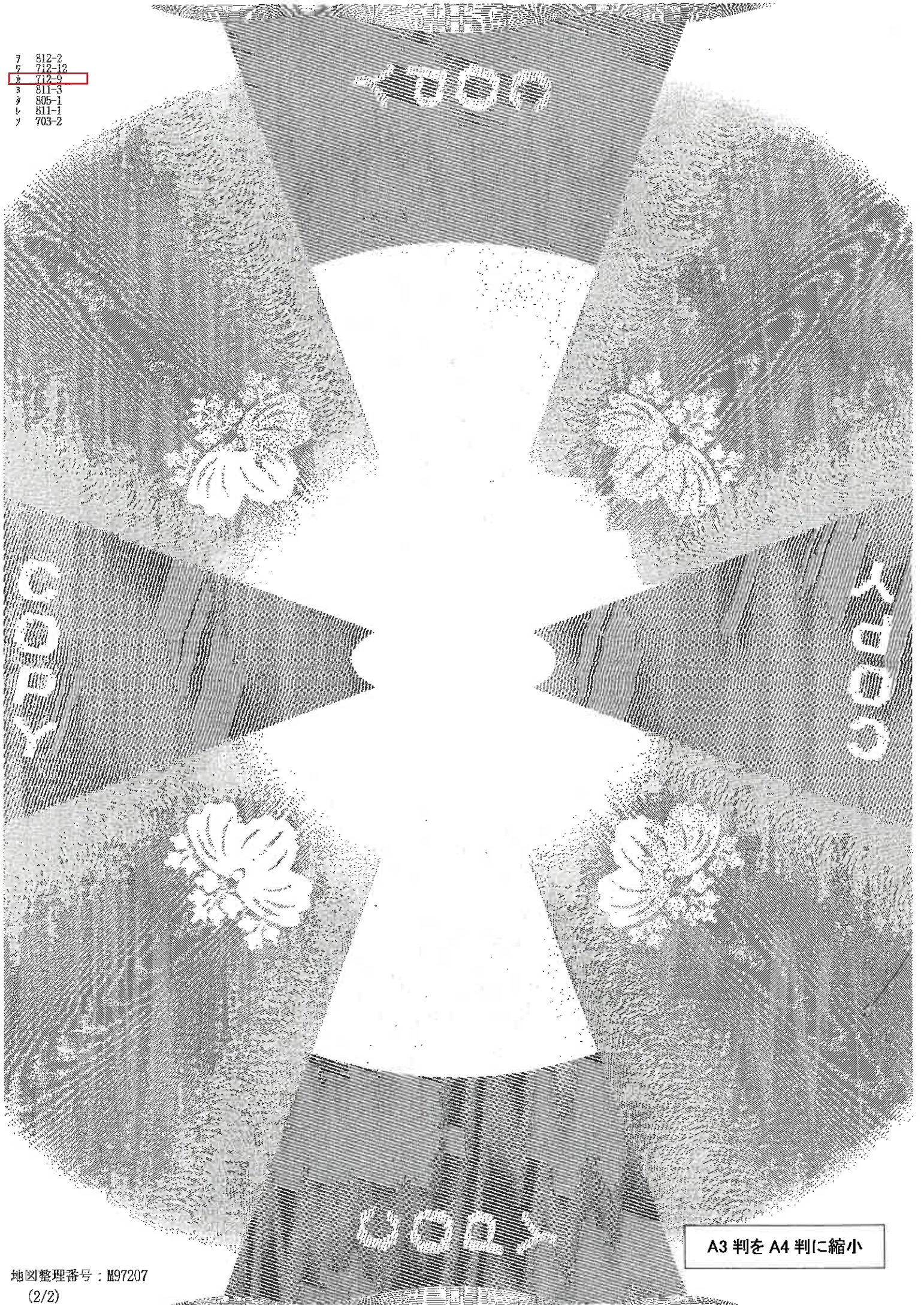
令和8年5月20日
さいたま地方法務局
登記部

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M97207

(1/2)

7 812-2
7 712-12
カ 712-9
3 811-3
タ 805-1
レ 811-1
ソ 703-2



A3 判を A4 判に縮小

登記年月日 昭和三十九年五月二十日

0501430

各階平面図

712-2

建物図面

各階平面図 62-8.7

大宮市田所町一丁目712番地2、712-3番地4

さいたま市 北区

1 階



求 積

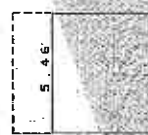
$$6.37 \times 2.73 = 17.3901$$

$$4.55 \times 2.73 = 12.4215$$

計 29.8116

床面積 29.81 m²

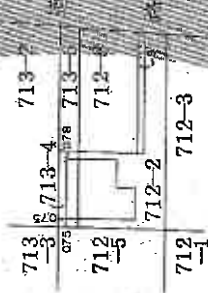
2 階



求 積

$$4.55 \times 5.46 = 24.8330$$

床面積 24.83 m²



作 業 号

縮尺 1/250

計 画 人

1/500