

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 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 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 場 所	令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 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。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14,960,000 11,968,000	一括	2,992,000	100,336	25,135
1	3,720,000				
2	11,240,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さいたま市北区別所町 |
| | 地 番 | 9 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区別所町 9 4 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 9 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 9 . 2 7 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市北区別所町 |
| | 地 番 | 94番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区別所町 94番地11 |
| | 家屋 番号 | 94番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 49.27平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月15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 | さいたま市北区别所町 |
| | 地 番 | 9 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区别所町 9 4 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 9 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 9 . 2 7 平方メートル |



令和8年(ケ)第 99号
令和8年 7月 8日受理
令和8年 8月31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 | さいたま市北区別所町 |
| | 地 番 | 94番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区別所町 94番地11 |
| | 家屋 番号 | 94番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 49.27平方メートル |



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 263番の土地は、建設省を所有名義とする。現況は公衆用道路である。
- 2 243番の土地は、大宮市を所有名義とする。現況は公衆用道路である。
- 3 目的建物に、太陽光発電パネルが設置されている。詳細は「関係人の陳述等」のとおり。
- 4 目的建物1階の和室で、犬が3匹飼育されている。ケージで飼育されているが、1階の調査時に、犬の飼育に伴う臭気が感じられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 目的建物は、私が居宅として使用し、家族と共に居住しています。 2 目的土地について、境界問題はありません。 3 目的建物について、雨漏り等の不具合はありません。 4 目的建物内で、犬を3匹飼育しています。 5 目的建物2階、階段とトイレの間にある空間は、フリースペースです。 6 目的建物に、太陽光発電パネルを設置しました。 (1) 目的物件購入後、1年くらい経ってから導入しました。後付です。 (2) 導入資金は約250万円です。導入資金はローンを利用し、残債があります。 (3) ローンの契約書は、どこかにあると思いますが、すぐには見つかりません。所有権留保の条項があったかどうかは、わかりません。

(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9日 (木) 10:45-10:55	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14日 (金) 11:00-11:10	当庁	接道について土地全部事項証明書を徴求
R8年8月29日 (土) 10:00-10:20	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, 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

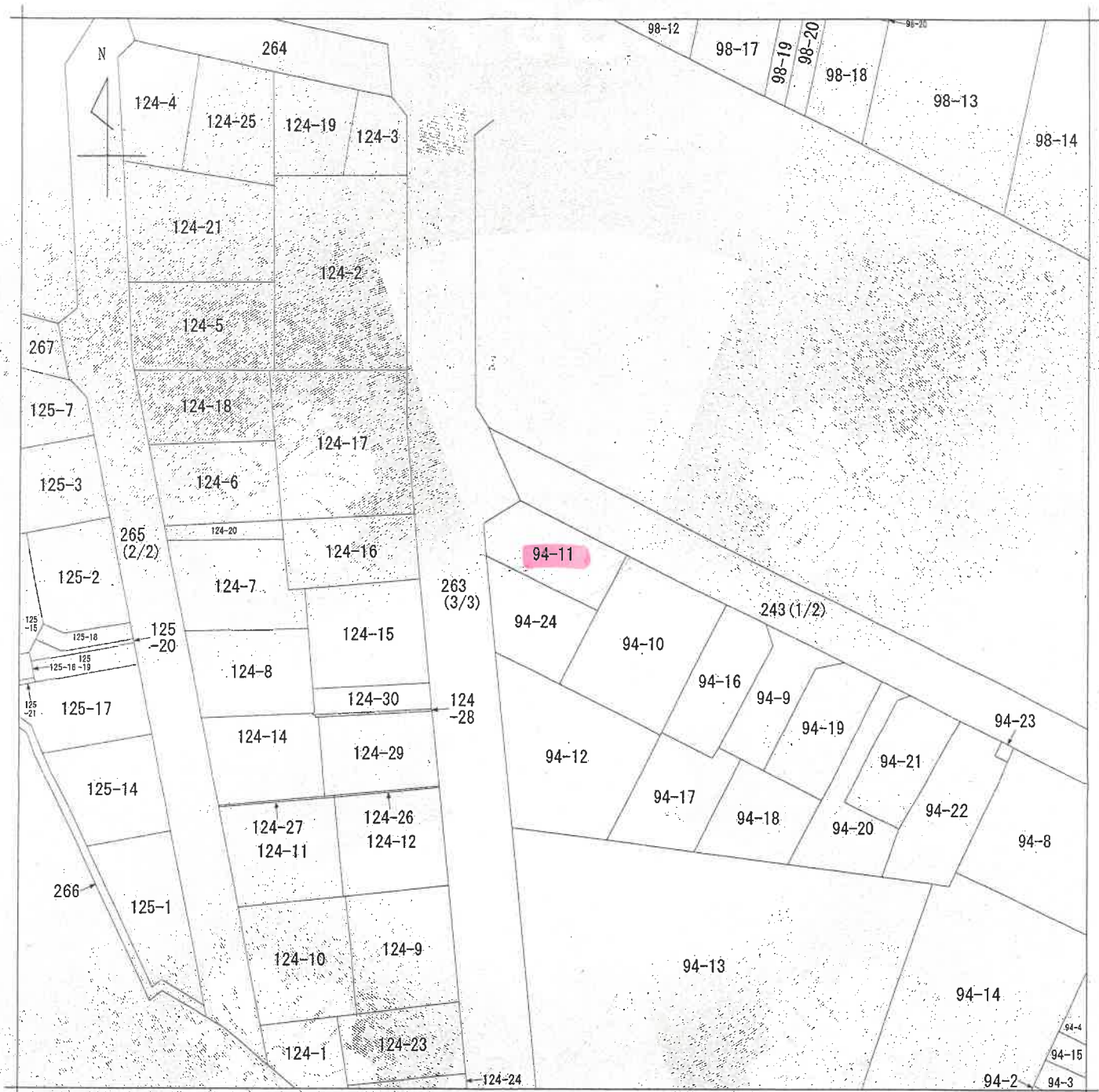
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

☐ 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。



請求部	所在	さいたま市北区別所町			地番	94番11		
出力縮尺	1/500	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				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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和8年4月22日

東京法務局立川出張所

登記官

地図整理番号：M61787

(1/1)

(本図は原本を70%に縮小)

(7枚目)

登記年月日：平成28年5月30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。
(さいたま市地方税務局管理)

令和8年4月22日 東京法務局立川出張所

登記官

(8枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地積測量図

地番 94-11、-24

土地の所在 さいたま市北区別所町



求積表

地番	① 94-11	② 94-24
① K0	Xn	Yn
② K1	-4659.342	-21697.115
③ K2	-4671.297	-21683.094
④ K7	-4678.721	-21684.556
⑤ K6	-4676.640	-21698.056
⑥ K5	-4673.347	-21700.529
合計	230.200402	115.1002010
合計面積	115.10	m ²

地番	① 94-24	② 94-11
① K0	Xn	Yn
② K6	-4676.640	-21698.056
③ K7	-4678.721	-21683.094
④ K3	-4688.699	-21685.970
⑤ K4	-4687.409	-21694.233
合計	229.586985	114.7934975
合計面積	114.79	m ²

総合計面積 229.8936985 m²

基測点名称	点名	X座標	Y座標	備考
PA081		-4665.923	-21711.469	街区補助点
PA082		-4669.332	-21659.103	街区補助点
PA093		-4700.508	-21690.086	街区補助点

この測量に使用した成果は管理官のサイン捺印による。

測量年月日	平成28年5月13日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	区系
縮尺係数	0.999906

図号	測量図の類別	図号	測量図の類別	図号	測量図の類別
①	石	②	紅	③	金属杭
④	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑥	計算点
⑦	プラスチック杭	⑧	金属杭	⑨	計算点

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成29年1月30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。
(さいたま地方法務局管轄)
令和8年4月22日 東京法務局立川出張所

登記官

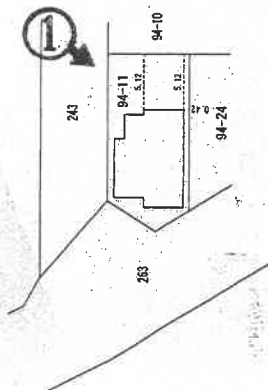
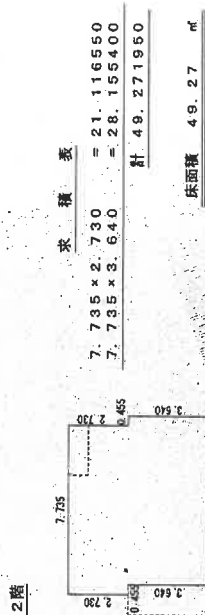
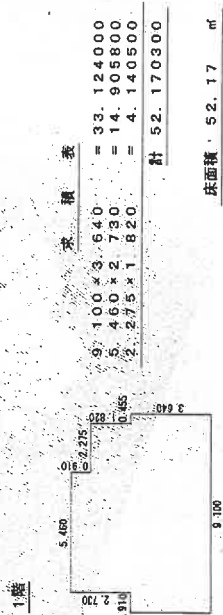
(9 枚目)

地図整理番号：M61789

建物図面

各階平面図

家屋番号	94-11
建物の所在	さいたま市北区別所町94番地11



写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

作成者

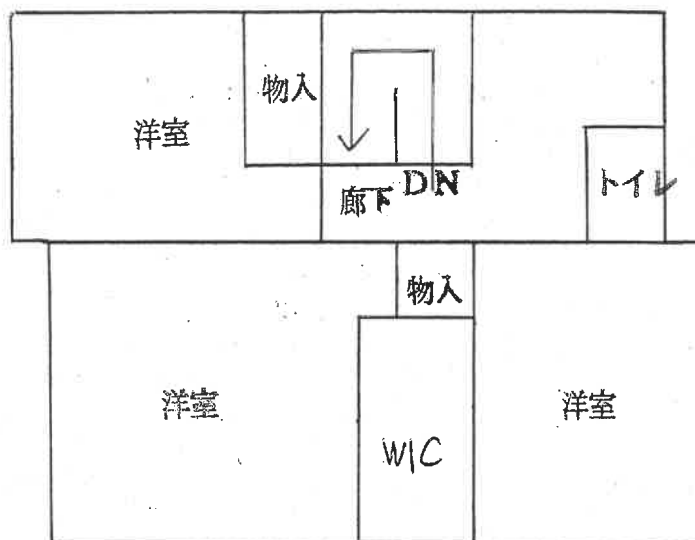
縮尺 1 / 250

申請人

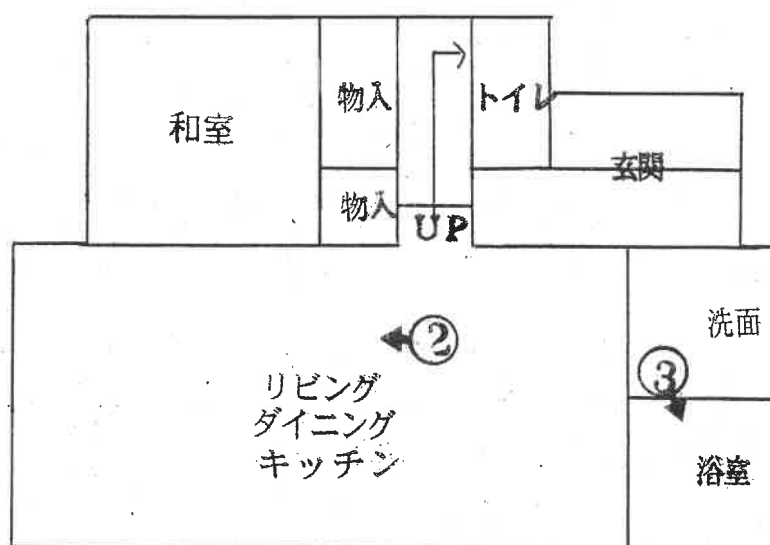
縮尺 1 / 500

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階



(10枚目)



①



②



③

令和8年（ケ）第99号
令和8年8月29日 現地調査
令和8年9月3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 | さいたま市北区別所町 |
| | 地 番 | 94番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区別所町 94番地11 |
| | 家屋 番号 | 94番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 49.27平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,720,000円
物件2 (建物)	金 11,240,000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	
1・2	物件1は、法定地上権を控除した底地である。物件2は、法定地上権付き建物である。		

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	J R高崎線「宮原」駅北西方2,320m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が見られる郊外の住宅地域	
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	高度地区(15m)。景観誘導地域(市街化区域)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	115.10㎡(登記数量) 五角形地 台地 ほぼ平坦 間口：約7.5m、奥行：約14.6m、角地
接面道路の状況	西約8m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北約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 ガ ス 下水道	あり 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	なし	

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28年9月13日新築 経 過 年 数： 約10年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約15年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： ルーフィング葺 外 壁： サイディングボード等 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、クッションフロア等 設 備： 電気設備、給排水設備、衛生設備等 そ の 他： 太陽光発電設備 オール電化 ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 52.17㎡ 2階 49.27㎡ 延 101.44㎡
現 況 用 途 等	居宅として利用されている。
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	・複数頭のペットの室内飼育あり ・太陽光発電設備があり、現況調査報告書のとおり ・太陽光発電設備については、ローンの残債があり、その契約の詳細が不明であるため評価上は考慮しなかった。

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/㎡) 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	121,000	1.060	115.10	0.90	13,290,000

※ 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）

公示地価格(さいたま北-10)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 118,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & \div & 121,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:99} \quad \text{交通・接近条件:100} \quad \text{環境条件:100} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 0.99 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・北西向き角地+6.0%

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/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	166,000	101.44	0.48	8,080,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数:約10年

経済的残存耐用年数:約15年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮): 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 15年}}{(\text{経過年数10年} + \text{経済的残存耐用年数 15年})} \times (1 - 0.2) = 0.480$$

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	13,290,000	0.60	法定地上権	7,970,000

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	13,290,000	－ 7,970,000		1.00	0.70	3,720,000
2	8,080,000	＋ 7,970,000	1.0	1.00	0.70	11,240,000
一 括 価 格 (合 計)						14,960,000

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

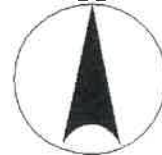
標準地番号	号：さいたま北-10
標所	在：埼玉県さいたま市北区别所町66番7
価	格：118,000円/㎡
位	置：JR高崎線「宮原」駅約2400m(道路距離)
価	格
時	点：令和8年1月1日
地	積：165㎡
供給処理施設	設：上水道・公共下水道・ガス
接面街	路：北6.0m市道
用途指定	等：第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要：畑地が見られる区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図

以下余白

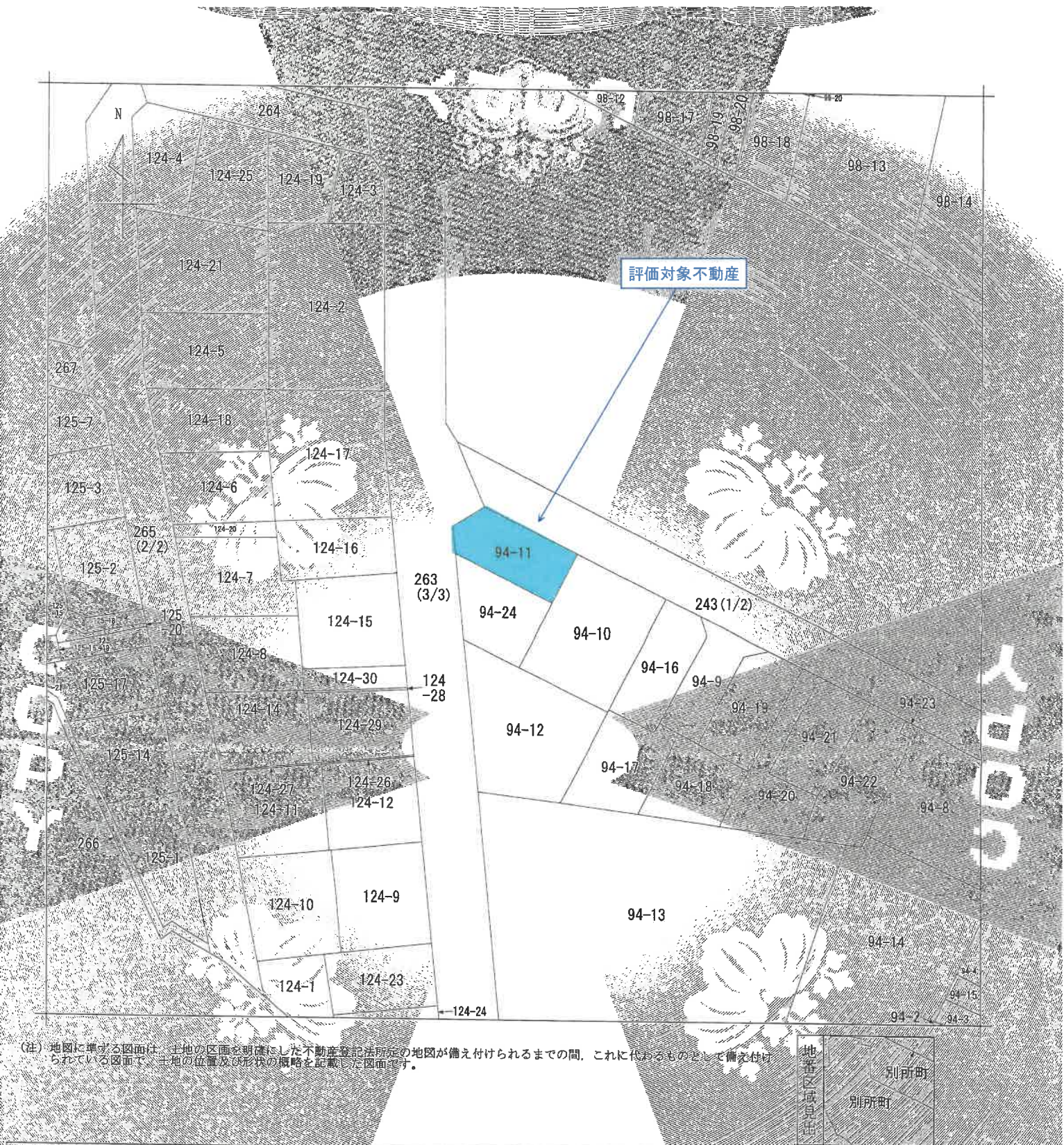
N



300 m

地理院地図 Vector





(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。

請求部分	所在	さいたま市北区別所町			地番	94番11		
出力縮尺	1/500	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				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。

(さいたま地方務局管轄)

令和8年4月22日

東京法務局立川出張所

登記官

70%縮小コピー (原本サイズA3)

地図整理番号：M61787

(1/1)

登記年月日：平成28年5月30日

これは図面に記録されている内容を証明しただけであり
(さいたま方法務局管轄)

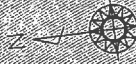
令和8年4月22日

埼玉県法務局立川出張所

登記簿

地積測量図

地番	94-11-24
土地の所在	さいたま市北区別所町



求積表					
地番	① 94-11	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K0		-4676.540	-21693.115	17.035	-79542.24070
K1		-4676.540	-21693.115	12.559	-53668.81923
K2		-4676.540	-21693.115	-15.552	7810.25670
K3		-4676.540	-21693.115	-15.552	74699.97070
K4		-4676.540	-21693.115	1.941	-9070.96527
K5		-4676.540	-21693.115	230.20940	115.102010
合計					115.10
合計面積					m ²

地番 ② 94-24					
地番	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
K6	-4676.540	-21693.115	9.683	-45283.905120	
K7	-4676.540	-21693.115	13.086	-61225.743006	
K3	-4688.609	-21693.115	-9.683	45399.800947	
K4	-4687.408	-21693.115	-13.086	61338.434174	
合計					229.596995
合計面積					114.79
合計面積					m ²

地積測量図 229.596995 m²

点名	X座標	Y座標	備考
PA081	4665.923	-21711.489	街区補助点
PA082	-4669.332	-21659.103	街区補助点
PA093	-4700.508	-21690.086	街区補助点

この測量に使用した座標は菅原の「1」分測図による。

測量年月日	平成28年5月13日
測量系	世界測地系(測地系2011)
座標系	区立
測尺係数	0.999906

地番	地番	地番	地番	地番	地番
①	②	③	④	⑤	⑥
例	例	例	例	例	例

作成者	埼玉県 土地家
申請人	埼玉県 土地家
縮尺	1/250

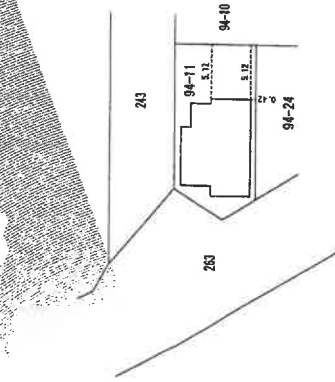
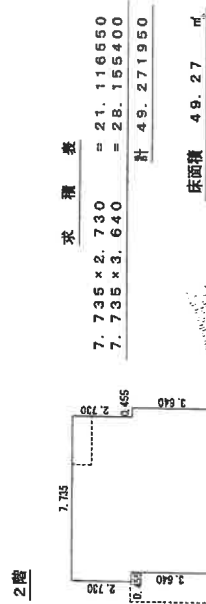
登記年月日：平成29年1月30日

これは図面に記録されている内容と証明し、この図面である。
(さいたま地方法務局管轄)
令和8年4月22日 東京法務局立山出張所

各階平面図

建物図面

交付年月	94-11
建物の所在	さいたま市北区別所町94番地11

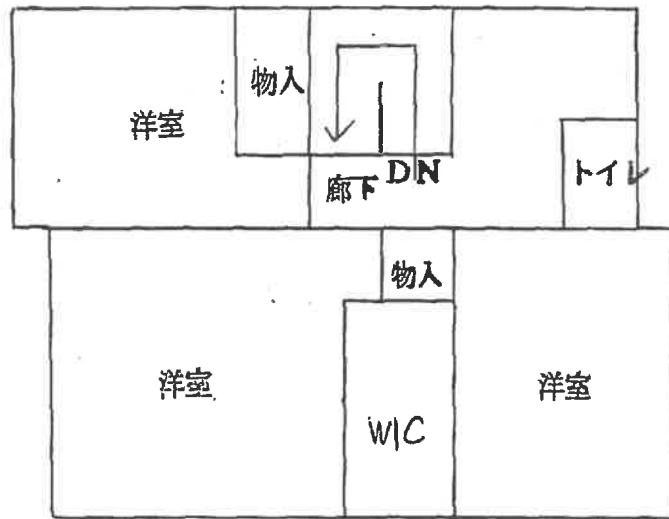


作成者	埼玉県 国土審判官	作成年度	平成29年1月25日作成
申請人	[Redacted]	戸尺	1/250

縮尺	1/500
----	-------

建物見取図

2 階



1 階

