

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	6, 180, 000 4, 944, 000	一括	1, 236, 000	57, 039	21, 054
1	5, 370, 000				
2	810, 000				
備考	共有持分に関する固定資産税額及び都市計画税額は不明である。				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市南区曲本三丁目

地 番 38番

地 目 宅地

地 積 197.63平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 さいたま市南区曲本三丁目 38番地

家屋 番号 38番

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 90.91平方メートル

2階 27.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 9月18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Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 さいたま市南区曲本三丁目

地 番 38 番

地 目 宅地

地 積 197.63 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 さいたま市南区曲本三丁目 38 番地

家屋 番号 38 番

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 90.91 平方メートル
2 階 27.00 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

令和 8 年(ヌ)第 55 号
令和 8 年 6 月 19 日受理
令和 8 年 7 月 29 日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 さいたま市南区曲本三丁目

地 番 38 番

地 目 宅地

地 積 197.63 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 さいたま市南区曲本三丁目 38 番地

家屋 番号 38 番

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 90.91 平方メートル
2 階 27.00 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	さいたま市南区曲本3丁目11番15号			
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所有し、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	別紙その他の事項記載のとおり			
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: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積: {			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	別紙その他の事項記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 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

■次のとおり

- 1 本件土地と周囲の土地との境界は、ブロック塀等により概ね仕切られている。
- 2 同土地上の草木の枝葉の一部が周囲の土地上にはみ出している。
- 3 同土地に隣接する地番44番及び11番の各目的外土地は、いずれも国が所有する公衆用道路である。
- 4 本件建物の北側（土地建物位置関係図に緑色で示した部分）には雨除けが設置されているが、同雨除けは簡易な造り（樹脂製波板が木に釘で打たれたもの）と認められ、動産と認めた。
- 5 同建物の天井の一部には写真⑤⑥のとおり染みのような跡が認められた。
- 6 同建物1階洋室及び和室の一部は、床が歩くと軋む状態であり、床に置いたビー玉が転がる（部屋によっては転がる方向が違う）ので傾斜があると思料される。

以上

(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
■ A (債務者)	本件建物は私が一人で住居として使用しています。他の共有者Bは同建物を使用していません。 同建物に不具合は無いと思います。 以上

(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

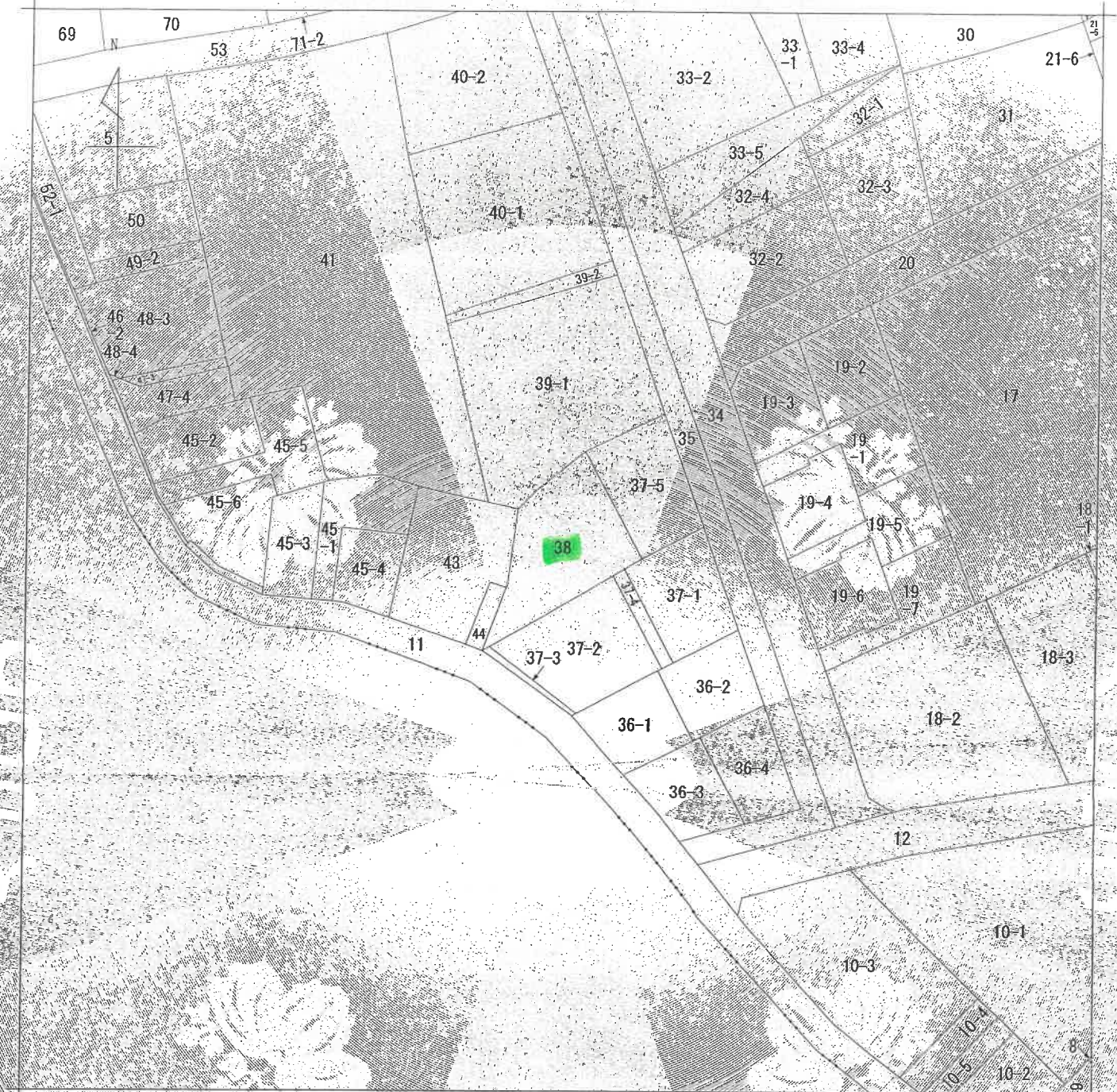
- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

(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
8 年 6 月 23 日 (火) 13 : 20 - 13 : 30	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
8 年 6 月 30 日 (火) 16 : 20 - 16 : 30	目的物件所在地	隣家主人から本件建物にA (債務者) が居住している旨聴取し, 不在のため再度現況調査協力依頼文書投函
8 年 7 月 6 日 (月) 12 : 56 - 12 : 58	電話	上記Aから電話があり, 現況調査協力依頼
8 年 7 月 6 日 (月) 14 : 45 - 14 : 55	さいたま地方法務局	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
8 年 7 月 27 日 (月) 9 : 30 - 10 : 14	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 7 月 27 日 目的物件は不在で施錠されている恐れがあったので, 立会人及び解錠技術者を同行し, 不在であったので, 予め債務者が指示した鍵 (目的物件に存在した鍵) により施錠を解き, 立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 □ 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・夜間調査許可の提示をした。 □		

(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あり、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	さいたま市南区曲本三丁目				地 番	38番			
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	昭和51年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 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。

(さいたま地方税務局管轄)

令和8年4月3日

東京法務局中野出張所

地図整理番号: M26027

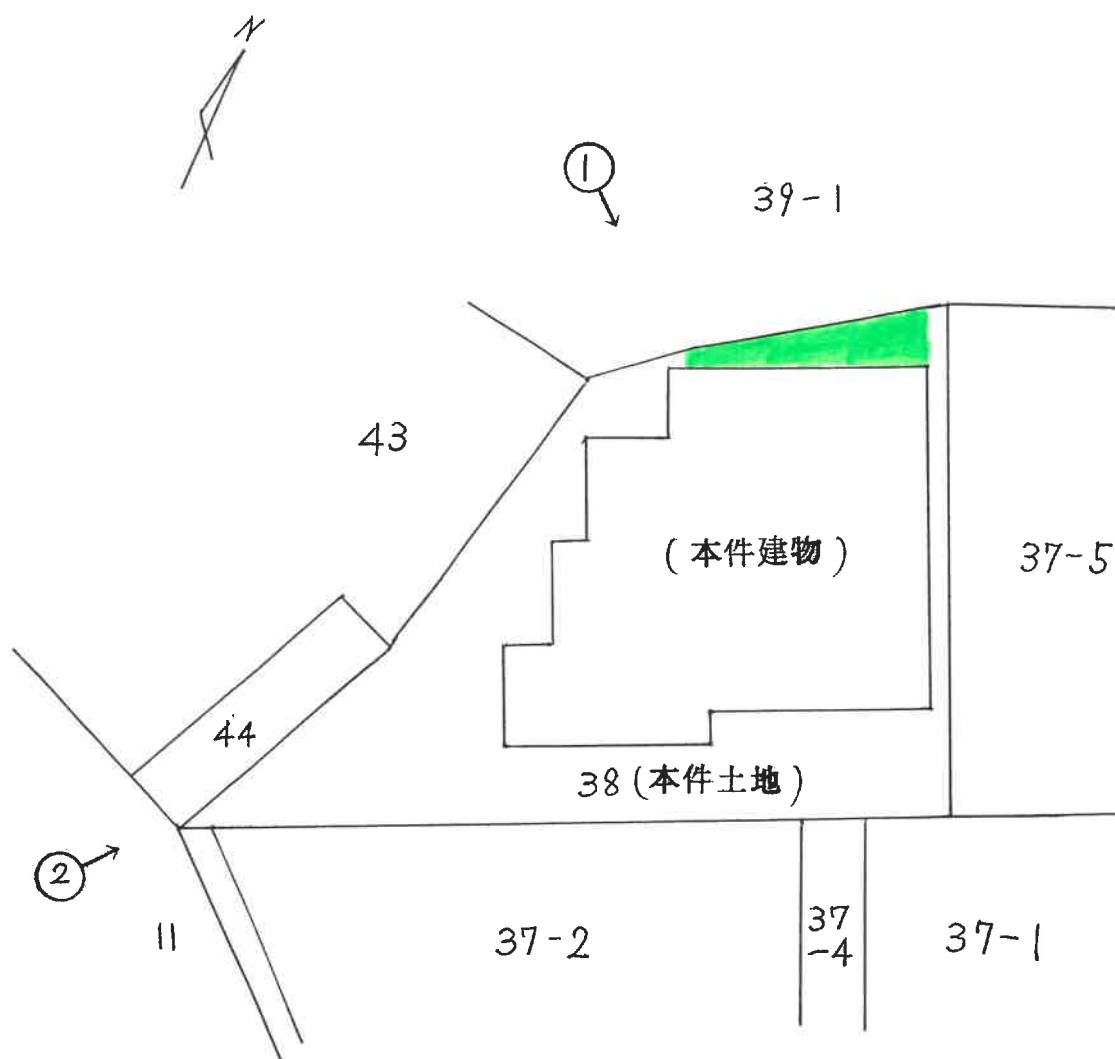
登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

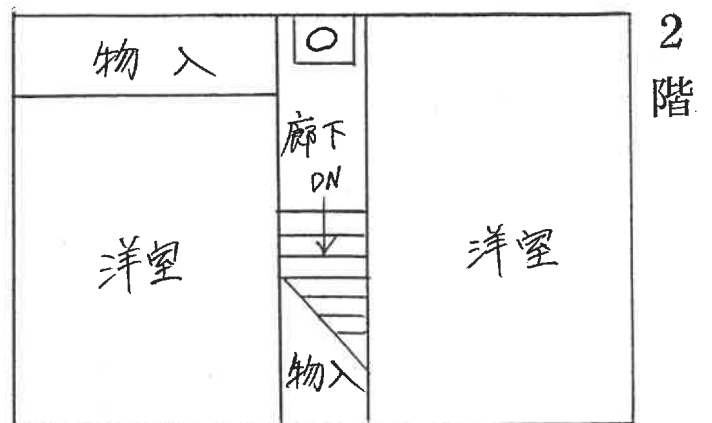
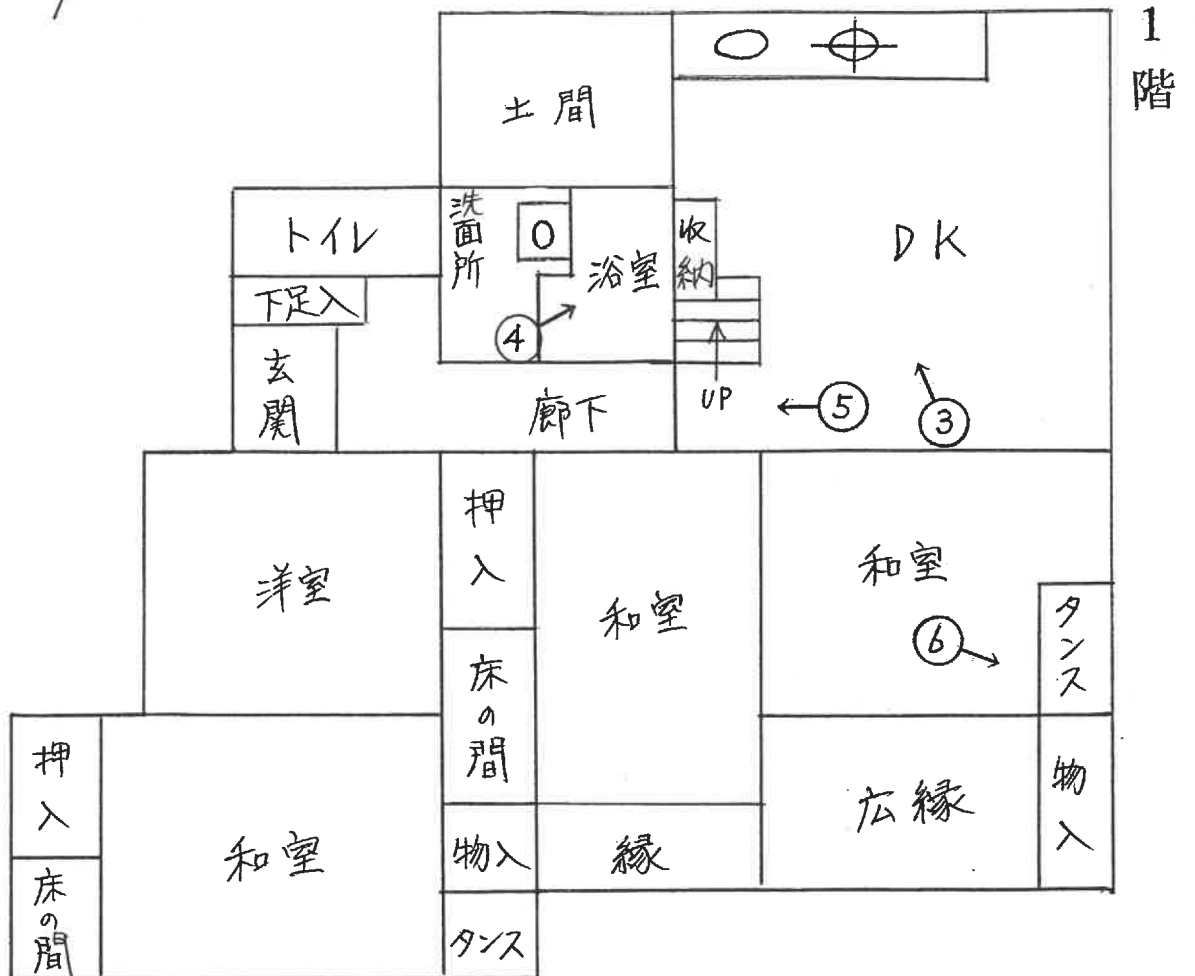
土地建物位置関係図

(写真位置♂)



建物見取図

(写真位置○)



本件建物



①

本件建物



②



③



4



5



6

令和8年 (ヌ) 第 55号
令和8年 7月 27日 現地調査
令和8年 8月 14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 さいたま市南区曲本三丁目
地 番 38番
地 目 宅地
地 積 197.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 さいたま市南区曲本三丁目 38番地
家屋 番号 38番
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 90.91平方メートル
2階 27.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1



第1 評価額

一括価格	
金6,180,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,370,000円
物件2（建物）	金810,000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	
物件 番号	特 記 事 項		
1・2	目的物件はいずれも共有持分である。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R埼京線「武蔵浦和」駅の南西方約1,400m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心として一部共同住宅等も見られる住宅地域。	
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)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	197.63㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	西側一部が現況幅員概測約1.77m～2mの未舗装市道（建築基準法外、行き止まり）に概ね等高に接面する。同市道は、幅員約5.3mの舗装市道に接続する。	
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 : 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	・ 接面道路は、地番44番の土地で、登記簿上の名義は旧建設省、地積14㎡、官民境界確定による幅員は2mの未舗装市道である。建築基準法上の道路ではないため、本件土地は同法上の接道義務を満たさず、原則、建築物の建築は困難であるが、さいたま市建設局担当課への聴取によれば、当該道路の払い下げ、または、さいたま市建築基準法第43条第2項第2号許可基準に基づき特例として（この場合戸建住宅）建築物の建築が認められる可能性を有する。ただし、払い下げには隣接所有者の同意や既存の上下水道の埋設管に支障がないか等の確認、測量が必要であること、建築基準法第43条第2項第2号による特例を受けるためには許可基準に合致のうえ建築審査会の同意を得る等の所要の手続きが必要となることから、再建築の可否は不明である。詳細については同課へ確認をされたい。	

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 経済的残存等 耐用年数等		建築年月日（登記記載）：昭和37年12月1日新築 昭和年月日不詳増築 昭和60年月日不詳増築 経過年数：約64年 経済的残存耐用年数：一									
仕	様	構造：木造 屋根：かわら・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板、その他 内壁：クロス貼り、砂壁、その他 天井：化粧ボード、化粧合板、その他 床：フローリング、畳、その他 設備：電気、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>90.91</td><td>m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>27.00</td><td>m²</td></tr><tr><td>延</td><td>117.91</td><td>m²</td></tr></table>	1階	90.91	m ²	2階	27.00	m ²	延	117.91	m ²
1階	90.91	m ²									
2階	27.00	m ²									
延	117.91	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		普通（但し、全体的に老朽化している）									
建物の利用状況		建物共有者Aが、居宅として使用している。									
特記事項		- 課税台帳によると、昭和37年に65.19m²が、昭和51年に13.22m²が、昭和60年に39.50m²が建築された（計117.91m²で登記簿、現況の延床面積と一致）記録がある。建物は全体的に老朽化しており、1階のダイニングキッチン、和室天井には染みが見られた。 - 建築確認については、さいたま市に昭和37年7月14日平家建住宅62.57m²の確認済証交付の履歴が残ってるが、その後の増築に係る建築確認の履歴は確認されず、所定の手続きを経っていない可能性がある。									

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	240,000	0.57	197.63	0.90	24,330,000

※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 さいたま南-3

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
 $248,000\text{円/㎡} \times 103.1/100 \times 100/104.5 \times 100/102 \div 240,000\text{円/㎡}$

◇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：画地条件（道路接面方位）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、交通接近条件（駅距離）等が優る。

イ 個別格差：形状（台形）、建築基準法上の道路に接道しないこと等を考慮した。

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	150,000	117.91	0.05	880,000

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	24,330,000	0.10	場所的利益	2,430,000

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	共有持分 割 合 ウ	占有減価 修 正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	24,330,000	-2,430,000	1 / 2		0.7	0.7	5,370,000
2	880,000	+2,430,000	1 / 2	1.0	0.7	0.7	810,000
一括価格 (合計)							6,180,000

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：共有持分のみの売却であることを考慮した。

カ 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

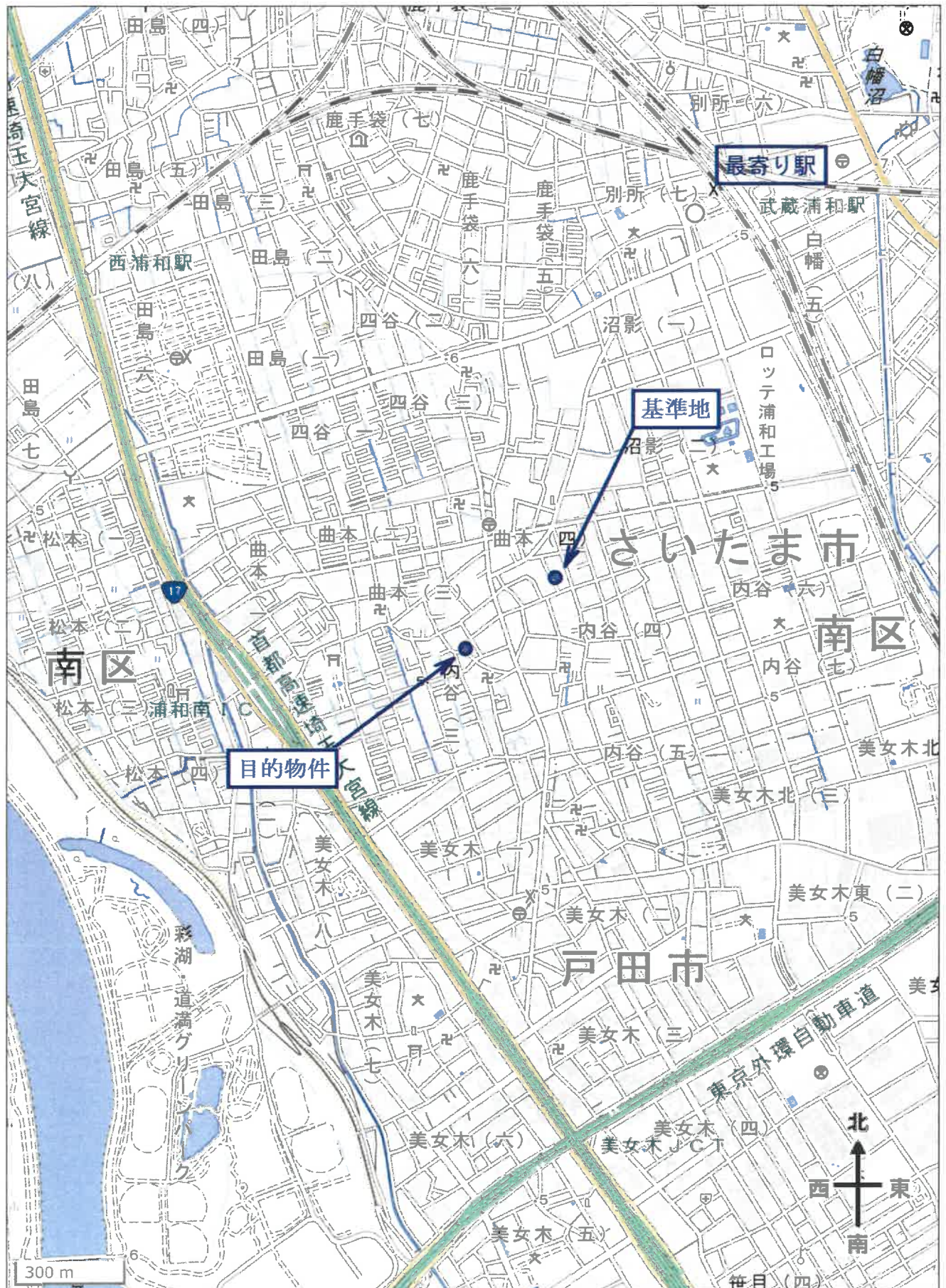
基準地価格（さいたま南-3）
所在：さいたま市南区曲本4丁目51番2外
価格：248,000円/㎡
位置：JR埼京線「武蔵浦和」駅約1,400m（道路距離）
価格時点：令和7年7月1日
地積：115㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：南西5.5m市区町村道
用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

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

地理院地図

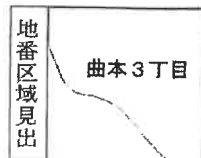
GSI Maps



位置図



(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	さいたま市南区曲本三丁目				地 番	38番			
出 力 縮	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	昭和51年3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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和8年4月3日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M26027

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成25年7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。
(さいたま地方延務局管理)
令和8年4月3日 東京延務局中野出張所

登記官

A3版をA4版に縮小

地図整理番号：I26028

各階平面図		建物図平面図	
家屋番号	38番		
建物の所在	さいたま市南区曲本三丁目38番地		

1階

床面積 90.91 m²

2階

床面積 27.00 m²

合計 90.91 m²

38-1

37-5

37-4

37-3

37-2

37-1

38

43

1.10

11

道路

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------