令和　８年（ケ）第　　１７３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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１２月２３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１２月１４日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月１８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１１月１０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	35, 830, 000 28, 664, 000	一括	7, 166, 000	88, 984	37, 642
1	14, 220, 000				
2	21, 610, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１７３号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市浦和区仲町四丁目

地　　番　　５８番３

地　　目　　宅地

地　　積　　１４６．７４平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地、一部公衆用道路

共　有　者　Ａ　持分２分の１
共　有　者　Ｂ　持分４分の１
共　有　者　Ｃ　持分４分の１

２　所　　在　　さいたま市浦和区仲町四丁目　５８番地

家屋　番号　　８７番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　７２．１６平方メートル

（現況）

床　面　積　　約８９．４３平方メートル

共　有　者　Ａ　持分２分の１
共　有　者　Ｂ　持分４分の１
共　有　者　Ｃ　持分４分の１

令和　8年（ケ）第　　173号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8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】
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。

令和　８年（ケ）第　　１７３号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市浦和区仲町四丁目

　　地　　番　　５８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．７４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地、一部公衆用道路

　　共　有　者　Ａ　持分２分の１
　　共　有　者　Ｂ　持分４分の１
　　共　有　者　Ｃ　持分４分の１

２　所　　在　　さいたま市浦和区仲町四丁目　５８番地

　　家屋　番号　　８７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　７２．１６平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約８９．４３平方メートル

　　共　有　者　Ａ　持分２分の１
　　共　有　者　Ｂ　持分４分の１
　　共　有　者　Ｃ　持分４分の１

令和　８年(ケ)第　１７３号
令和　８年　８月２５日受理
令和　８年　９月２８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

令和　８年（ケ）第　　１７３号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市浦和区仲町四丁目

　　地　　番　　５８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．７４平方メートル

　　共有者　　A　　持分２分の１
　　共有者　　B　　持分４分の１
　　共有者　　C　　持分４分の１

２　所　　在　　さいたま市浦和区仲町四丁目　５８番地

　　家屋　番号　　８７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　７２．１６平方メートル

　　共有者　　A　　持分２分の１
　　共有者　　B　　持分４分の１
　　共有者　　C　　持分４分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	さいたま市浦和区仲町四丁目７番２０号
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１，一部公衆用道路）　□公衆用道路（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	■土地所有者ら　□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が異なる □種　類： □構　造： ■床面積：約８９．４３㎡（増築部分約１７．２７㎡含む）
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	■建物所有者ら　□その他の者 上記の者らが本建物を空家の状態で占有している □「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　本件土地の一部（土地建物位置関係図示した点線の北側部分）は道路後退部分と認められ，同部分以外の同土地と周囲の土地との境界は，ブロック塀などにより概ね仕切られている。

2　本件土地に隣接する地番５５番７の目的外土地は，さいたま市が所有する公衆用道路である。

3　法務局で調査した結果，さいたま市浦和区仲町四丁目５８番３を所在とする登記された建物は存在しなかった。

4　本件建物は公簿上の床面積よりも約１７．２７㎡広いことから，同１７．２７㎡を増築部分と認めたが，増築部分を特定することはできなかった。

5　同建物東側には土地建物位置関係図に斜線で示した部分に下屋が認められた。

6　同建物の浴室には浴槽が存在しなかった。

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■D（申立人ら代理人弁護士）	本件建物は空家の状態であり，使用している人はいません。 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

■　本件建物の玄関前の表札にはE（亡前所有者）の氏名の表示があり，同建物内には占有を示すものや動産類は何も存在せず，関係人の陳述のとおり空家の状態が認められ，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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
８年８月27日（木） 13：15－13：33	目的物件所在地	目的物件特定，Ｄ（申立人ら代理人弁護士）から聴取，現況調査協力依頼
８年９月３日（木） 10：35－10：56	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９月７日（月） ９：30－10：05	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（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

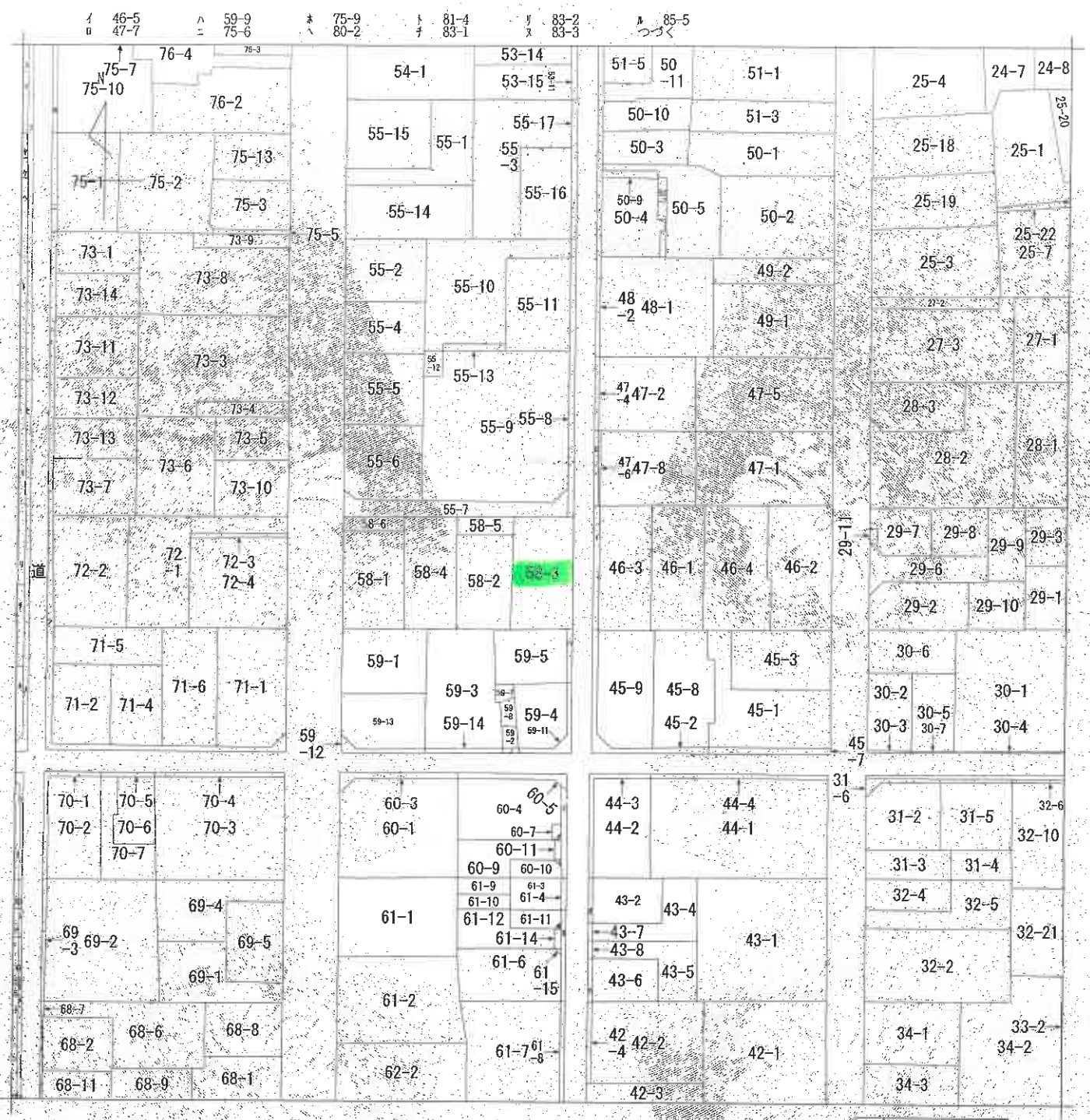
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和　８年　９月　７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，Ｄ（申立人ら代理人弁護士）から借り受けた鍵により玄関ドアの施錠を解い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、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	さいたま市浦和区仲町四丁目		地番	58番3		
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8月31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7月3日

横浜地方法務局湘南支局

登記官 [redacted]

A3判をA4判に縮小

請求番号：49-1

(1/2)

(7枚目)

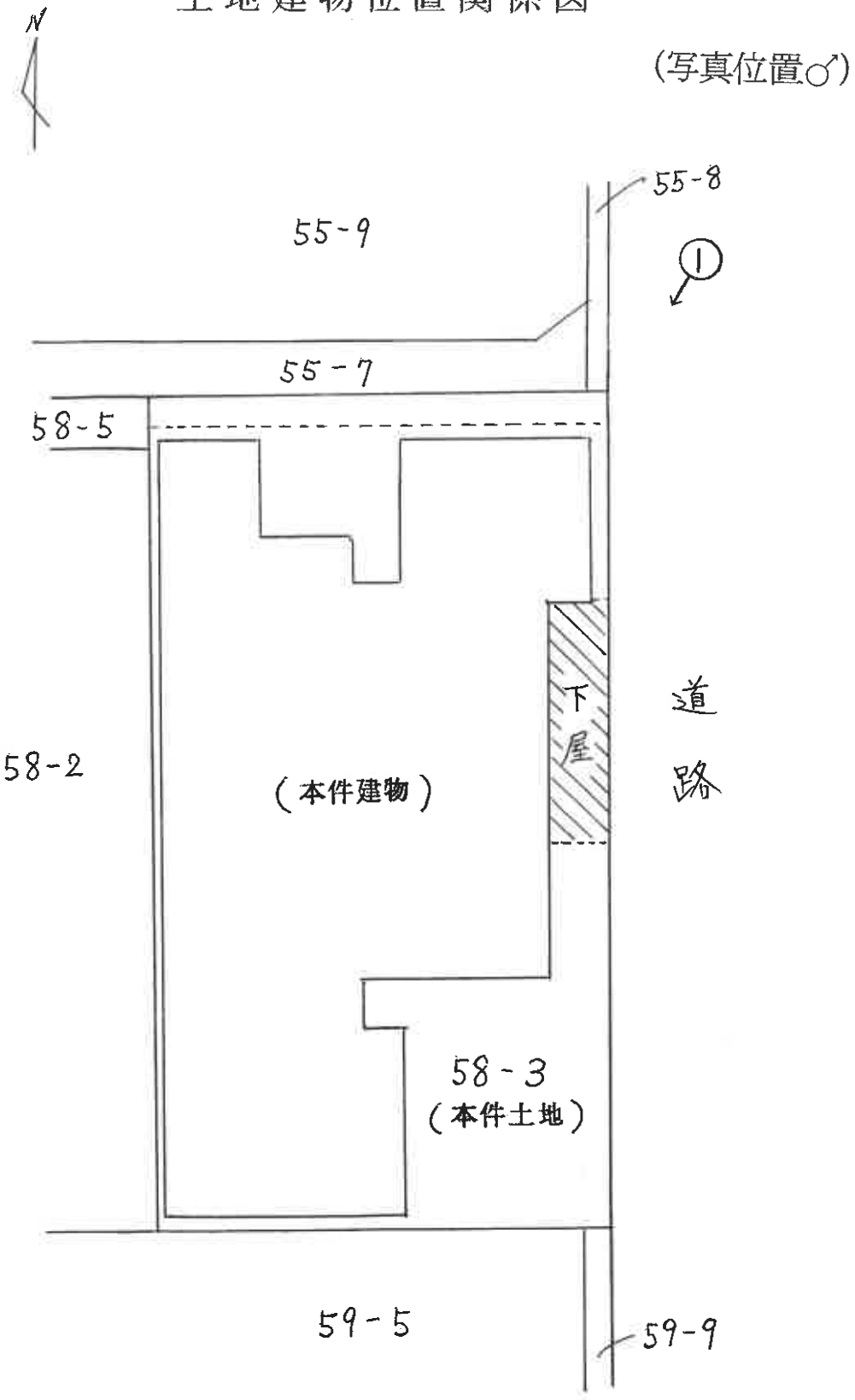


A3判をA4判に縮小

請求番号：49-1
(2/2)

(8 枚目)

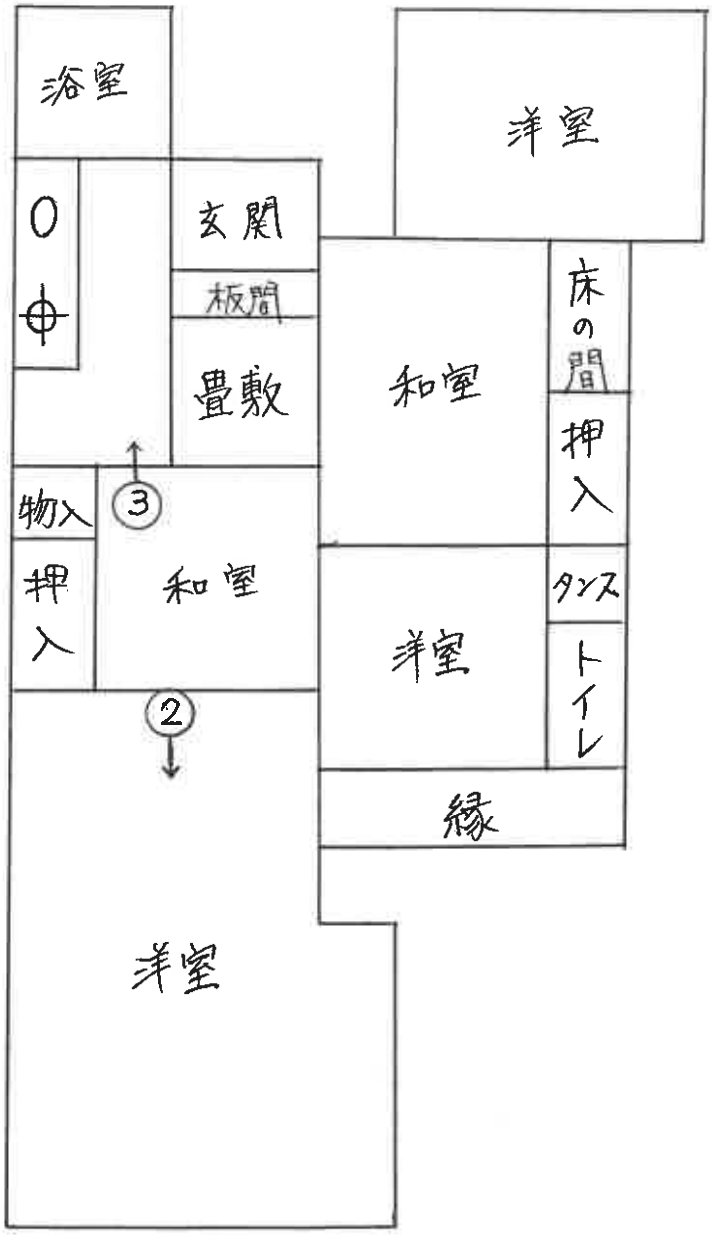
土地建物位置関係図



建物見取図

N

（写真位置♂）





①



②



③

令 和 8 年 （ ケ ） 第 173 号
令 和 8 年 9 月 7 日　現地調査
令 和 8 年 10 月 1 日　評　価

さいたま地方裁判所

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
松　本　竜　一　印

令和　8年（ケ）第　　173号

物　件　目　録

1　所　　在　　さいたま市浦和区仲町四丁目

地　　番　　58番3

地　　目　　宅地

地　　積　　146．74平方メートル

共有者　A　　持分2分の1
共有者　B　　持分4分の1
共有者　C　　持分4分の1

2　所　　在　　さいたま市浦和区仲町四丁目　58番地

家屋　番号　　87番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　72．16平方メートル

共有者　A　　持分2分の1
共有者　B　　持分4分の1
共有者　C　　持分4分の1

第1　評価額

一　括　価　格	
金３５，８３０，０００円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金１４，２２０，０００円
物件2（建物）	金２１，６１０，０００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	宅地、一部公衆用道路
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	約89.43㎡
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）

位置・交通	ＪＲ京浜東北線「浦和」駅の西方約1,100m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅が多く見られる中、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	高度地区（20m）
画地条件	地積	146.74㎡
	形状	ほぼ長方形
	地勢	平坦
	その他	特になし
接面道路の状況	東約3.3m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北約3m舗装私道（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	①本件土地の一部（「現況調査報告書」土地建物位置関係図示した点線の北側部分）は道路後退部分と認められ、同部分以外の同土地と周囲の土地との境界は、ブロック塀などにより概ね仕切られている。 ②さいたま市役所担当課によれば、上記東、北側道路はいずれも建築基準法42条2項道路であり、東側は道路中心線より2mのセットバックが、北側は対面の公園（地番55番9）との境界から4mの位置までのセットバックが必要とのことである。	

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2年1月1日新築 経　過　年　数：約100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：鋼板、その他 内　壁：クロス貼り、その他 天　井：クロス貼り、その他 床　：フローリング、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	普通（但し、全体的に老朽化している）
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で利用している。
特記事項	①本件建物東側には下屋がある。 ②物件2建物の登記全部事項証明書には新築年月日の記載がないため、固定資産税家屋課税台帳登録証明書に記載されている建築年（昭和2年）に新築されたものとして評価した。 ③同建物の浴室には浴槽が存在しなかった。

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　物件1（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	414,000	0.88	146.74	0.95	50,790,000

※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。総額が千円未満となる場合は1,000円とする(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　さいたま浦和-13

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
426,000円/㎡	×	100／100	×	100／103.0	× 100／100	≒	414,000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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域と対象地域は格差無しと判断した。

イ　個別格差：方位、角地、幅員、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、更地化の難易の程度等を考慮した。

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	89.43	0.03	400,000

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	50,790,000	0.60	法定地上権	30,470,000

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	50,790,000	−30,470,000		1.0	0.7	14,220,000
2	400,000	+30,470,000	1.0	1.0	0.7	21,610,000
一括価格（合計）						35,830,000

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

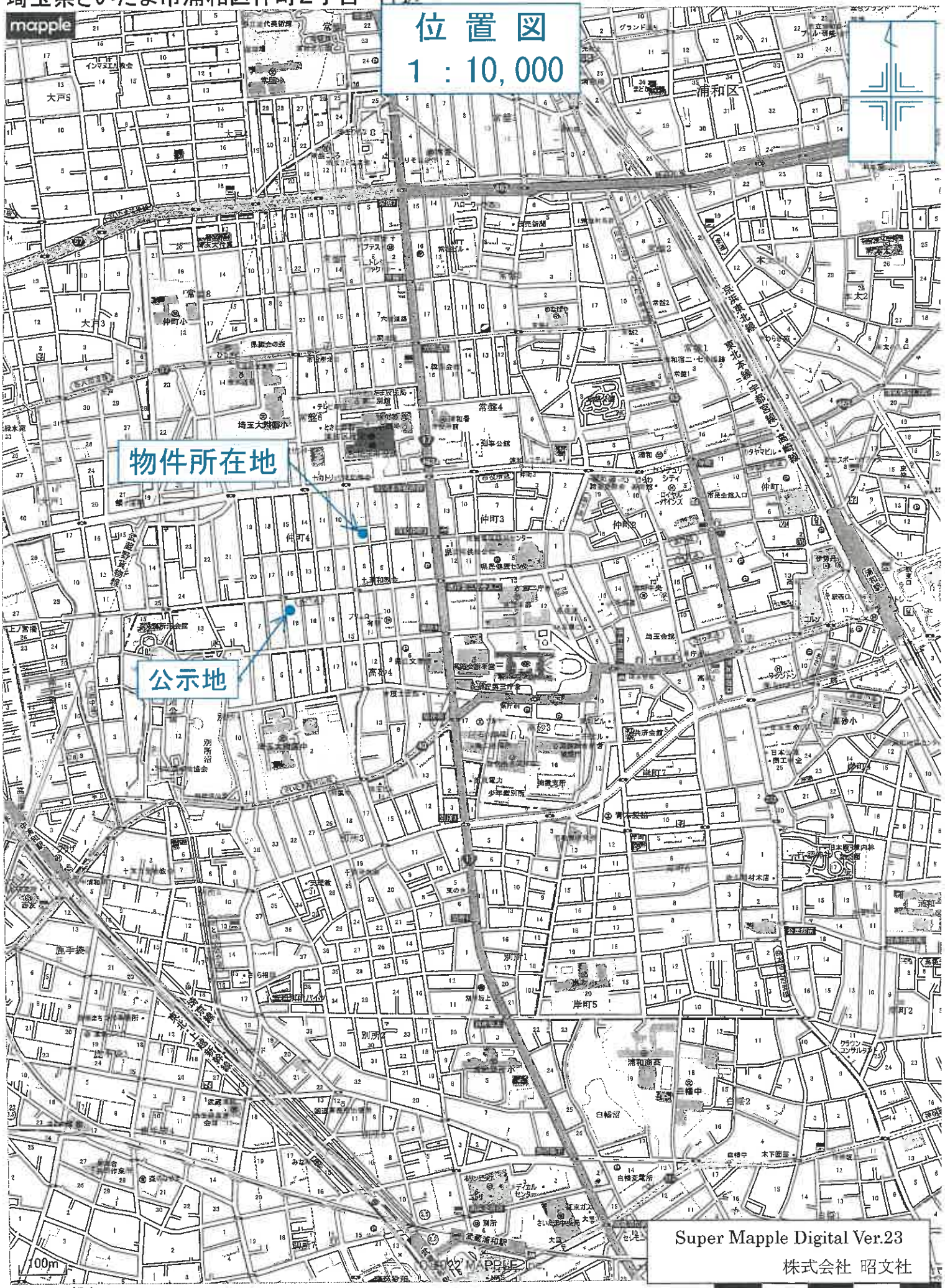
地価公示価格　（ さいたま浦和-13 ）
所　　在　：　さいたま市浦和区高砂4丁目193番3「高砂4-19-8」
価　　格　：　426,000円/㎡
位　　置　：　ＪＲ京浜東北線「浦和」駅約1,400ｍ(道路距離)
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　155㎡
供給処理施設　：　ガス・水道・下水
接面道路　：　西5.4ｍ市道
用途指定等　：　第1種低層住居専用地域（建蔽率60％、容積率100％）
地域の概要　：　中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7　附属資料

1　位置図
2　公図写

埼玉県さいたま市浦和区仲町2丁目　付近

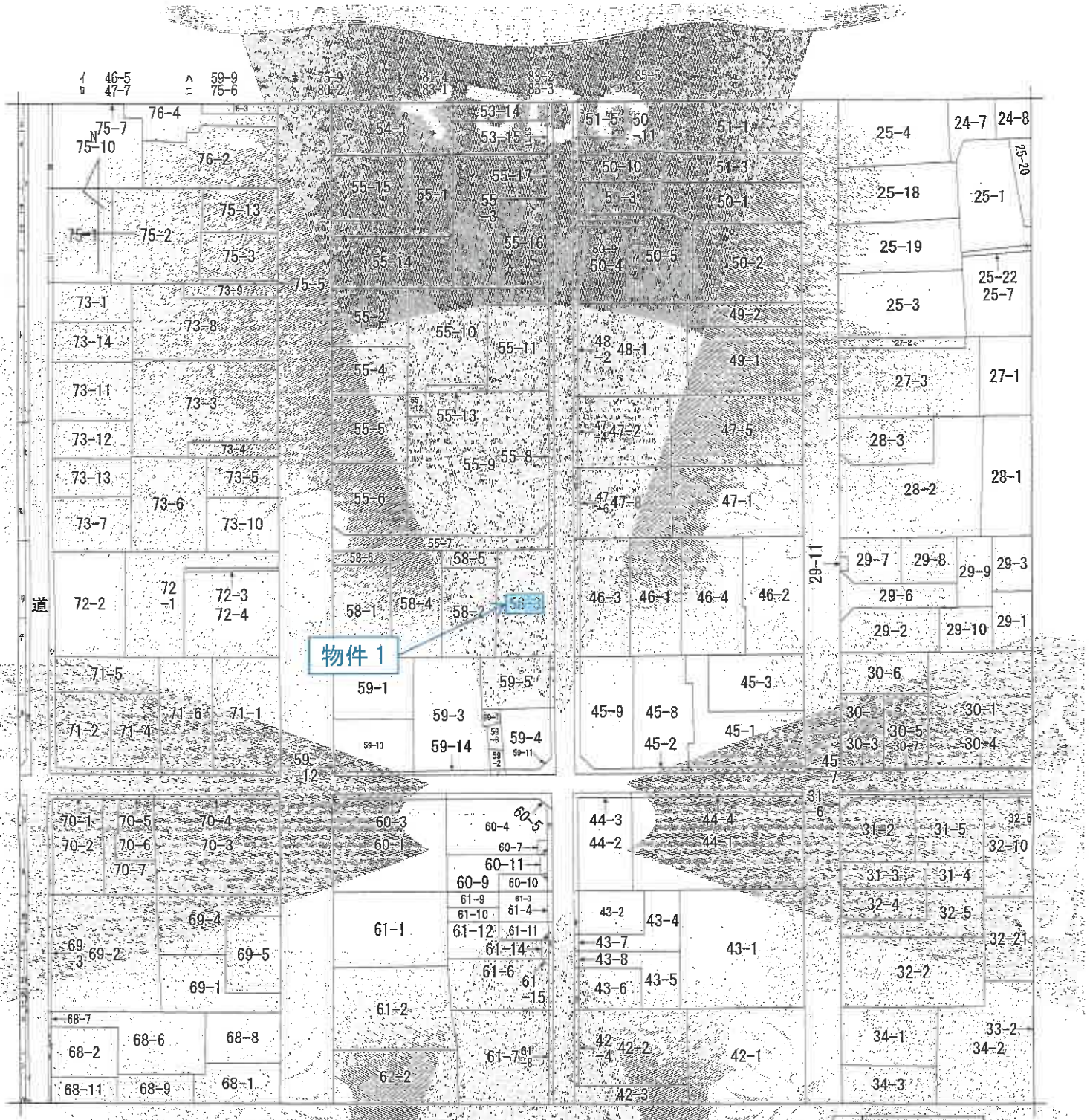
位置図
1：10,000



1：10,000 相当

Super Mapple Digital Ver.23
株式会社 昭文社

地図上の1センチは 約 100 メートル
印刷中心は 東経 139度38分52秒　北緯　35度51分27秒



（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ものです。

請求部分	所在	さいたま市浦和区仲町四丁目			地番	58番3	
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8月31日	備付年月			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7月3日
横浜地方法務局湘南支局
登記官

請求番号：49-1
(1/2)

A3をA4に縮小コピー