令和　８年（ケ）第　　１５２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　本　間　芙美子

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	10, 660, 000 8, 528, 000	一括	2, 132, 000	77, 473	13, 450
1	2, 670, 000				
2	7, 990, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　北本市西高尾七丁目

　　地　　番　　２９７番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１１．０７平方メートル

２　所　　在　　北本市西高尾七丁目　２９７番地６

　　家屋　番号　　２９７番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．４４平方メートル
　　２階　　３９．３９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　１５２号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月２５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１，２】
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。

令和　８年（ケ）第　　１５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　北本市西高尾七丁目

　　地　　番　　２９７番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１１．０７平方メートル

２　所　　在　　北本市西高尾七丁目　２９７番地６

　　家屋　番号　　２９７番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．４４平方メートル
　　２階　　３９．３９平方メートル

令和８年(ケ)第１５２号
令和８年７月１３日受理
令和８年９月１６日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官　田　尻　伸　行

（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　　１５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　北本市西高尾七丁目

　　地　　番　　２９７番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１１．０７平方メートル

２　所　　在　　北本市西高尾七丁目　２９７番地６

　　家屋　番号　　２９７番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．４４平方メートル
　　２階　　３９．３９平方メートル

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　）　□雑種地（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　□その他の者 上記の者が本土地上に下記の建物を所有し、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（□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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を居宅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	２階に小屋裏収納あり。
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　本件土地の北西側に接面する２９７番２の土地は、北本市の所有であり、現況は公衆用道路である。

２　本件土地の北東側に接面する２９７番３の土地と同土地北東側に隣接する２９９番４の土地は、いずれも北本市所有の公衆用道路である。

３　本件土地上に電柱あり（写真①）。

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

（関係人の陳述等用）

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	本件建物には、私と家族が住んでいます。 玄関ドアを開けるときに動きが硬いことがあります。それ以外に本件建物に不具合な所はありません。 本件土地上の電柱について電力会社からの支払は、年間数百円だったと思います。 本件土地の境界で争いごとはありません。 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

（執行官の意見用）

執行官の意見

■　占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、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
令和8年7月25日（土） 11：45－12：10	物件所在地	臨場・外観撮影・債務者兼所有者と面談
令和8年8月26日（水） 9：40－10：10	物件所在地	臨場・屋内等調査・債務者兼所有者と面談（評価人同行）

（特記事項）

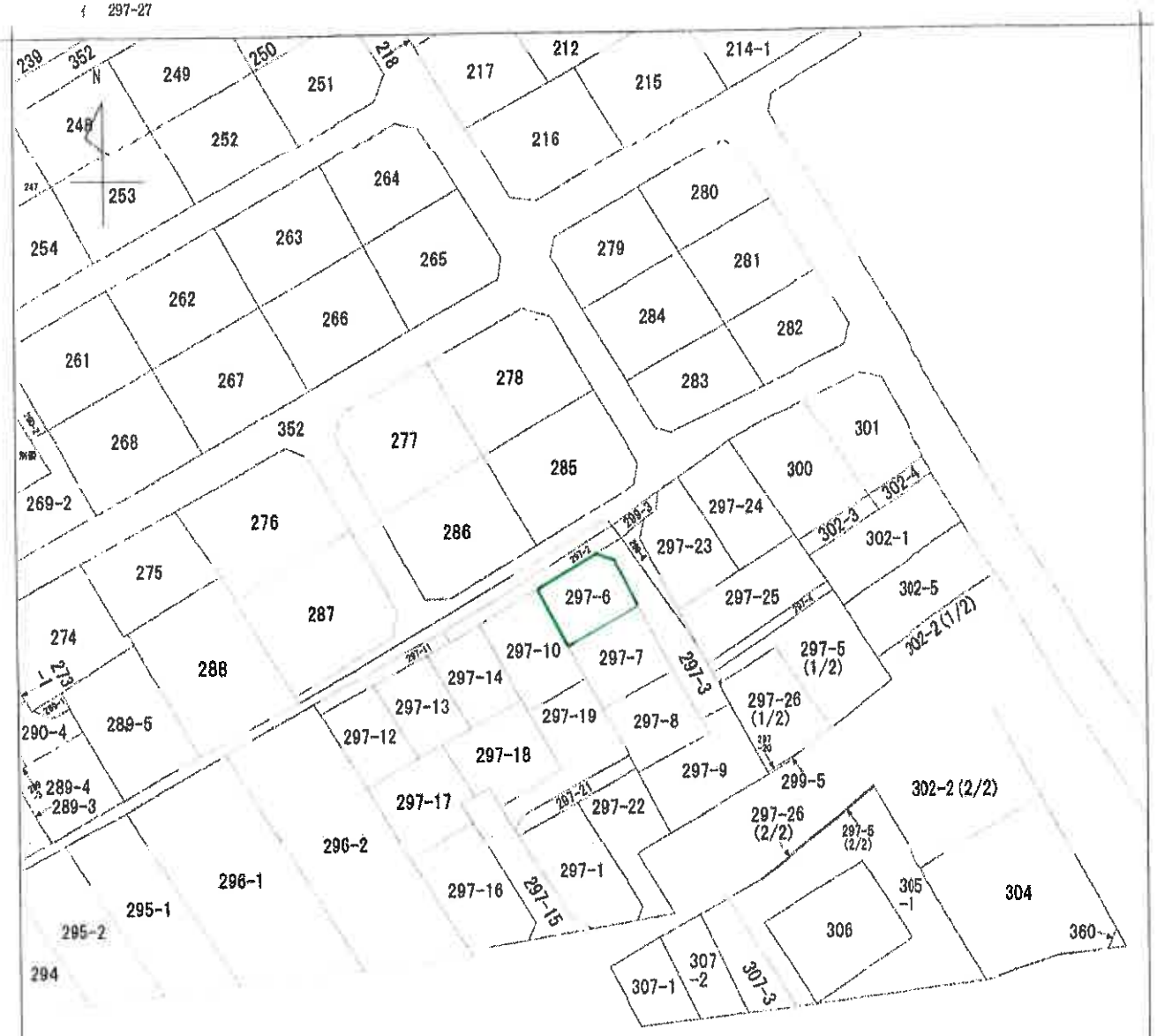
☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 令和　　年　　月　　日

（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	北本市西高尾七丁目				地番	297番6		
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51年11月1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。

A3判をA4判に縮小

（さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄）

令和8年5月26日

東京法務局

[redacted]

請求番号：8-1

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和58年12月9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鴻巣出張所管轄）
令和8年5月26日　東京法務局
登記官

（8枚目）

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	297-1,-6,-7,-8
土地の所在	[redacted]

58.12.9

3191380

297-1

296

308

307

305

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊀	石杭	⑦	プラスチック杭		
	◎	コンクリート杭	㊁	金属杭		
	㊂	金属鋲	㊃	埋標		

作製者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted]	58年12月6日作製）	縮尺 1/250
	（埼玉土地家屋調査士会 [redacted]	申請人	[redacted]

請求番号：8-2　(1/2)

登記年月日：昭和58年12月9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鴻巣出張所管轄）
令和8年5月26日　東京法務局

登記官 [redacted]

（ 9 枚目）

3191331

地積測量図

地番	297－1、－6、－7、－8	[redacted]
土地の所在	北本市西高尾７丁目	

キュウセキ

(-6)	11.38	X 1.62	=	18.4356
	13.83	X 8.17	=	112.9911
	13.83	X 6.56	=	90.7248
		ｺﾞｳｹｲ		222.1515
		1/2		111.07575 ㎡
(-7)	15.02	X 7.45	=	111.8990
	15.02	X 7.45	=	111.8990
		ｺﾞｳｹｲ		223.7980
		1/2		111.89900 ㎡
(-8)	13.64	X 6.39	=	87.1596
	13.64	X 8.21	=	111.9844
	11.42	X 2.18	=	24.8956
		ｺﾞｳｹｲ		224.0396
		1/2		112.01980 ㎡

ソウ ｺﾞｳｹｲ　334.97 ㎡

ﾌﾞﾝﾋﾟﾂ ｾﾞﾝ

297-1　：　1703 ㎡

1703 － 334.97 ＝ 1368.03 ㎡

ﾌﾞﾝﾋﾟﾂ ｺﾞ

297-1	：	1368.03 ㎡
-6	：	111.07 ㎡
-7	：	111.89 ㎡
-8	：	112.01 ㎡

凡例	記号	地筆標の種別	記号	地筆標の種別	記号	地筆標の種別
	㋑	石　杭	㋒	プラスチック杭		
	㋓	コンクリート杭	㋔	金属杭		
	㋕	金属鋲	㋖	刻　印		

作製者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted]	58年 12月 6 日作製）
申請人	[redacted]	縮尺 1／

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3縮小をA4縦に縮小

請求番号：8-2　(2/2)

登記年月日：平成23年4月27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鴻巣出張所管轄）
令和8年5月26日　東京法務局
登記官

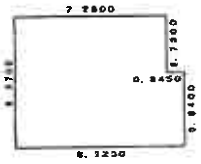
（1/10枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	297番6
建物の所在	北本市西高尾七丁目297番地6

各階平面図

1階

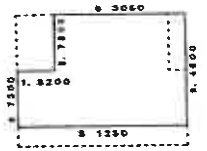


求積表

7.2800	×	6.3700	=	46.3736
0.8450	×	3.6400	=	3.0758
		計		49.4494

床面積　49.44　㎡

2階

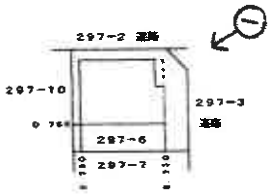


求積表

1.8200	×	2.7300	=	4.9686
6.3650	×	5.4600	=	34.4253
		計		39.3939

床面積　39.39　㎡

写真撮影位置



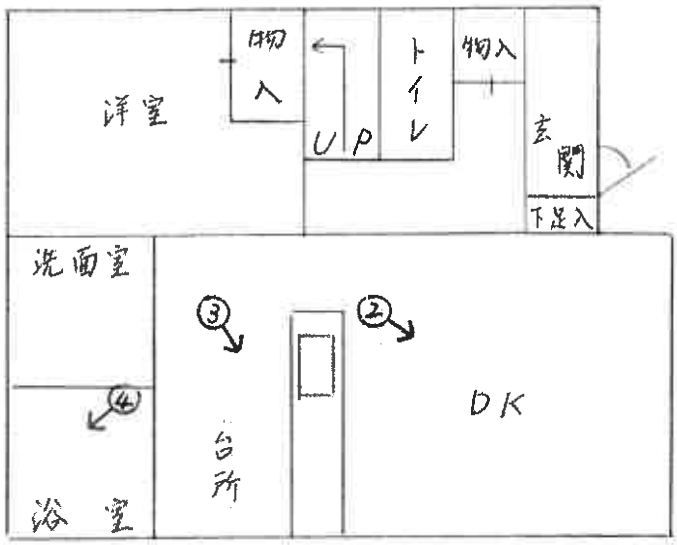
作成者	土地家屋調査士 [redacted]（平成23年4月20日作成）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

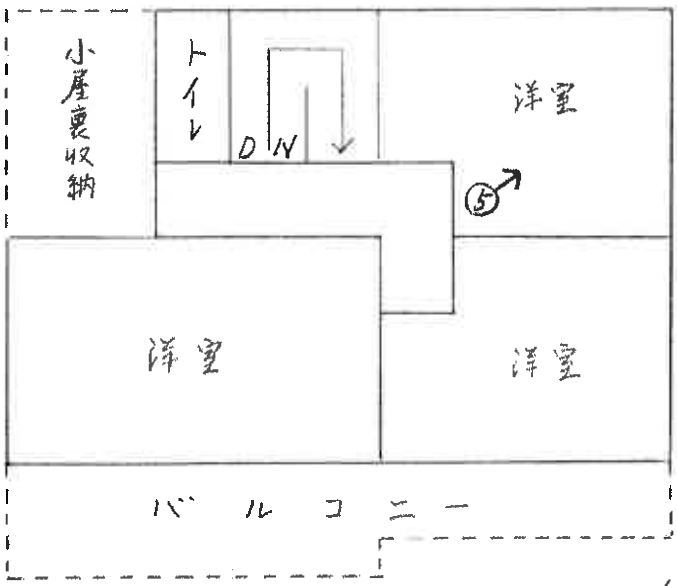
A3判をA4判に縮小

請求番号：8-3

建物見取図



（1階）



（2階）

♂ 写真撮影位置

（ 11 枚目）



①



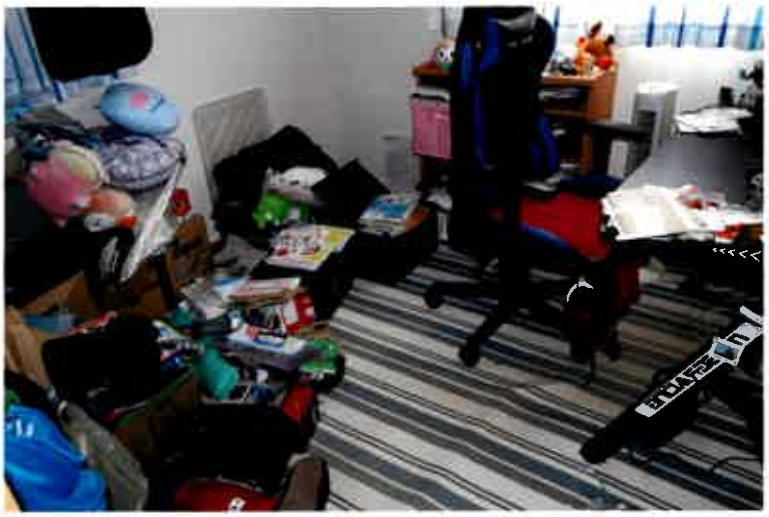
②



③



④



⑤

令 和 8 年 (ケ) 第 152 号
令 和 8 年 8 月 26 日　現地調査
令 和 8 年 9 月 16 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

令和　8年（ケ）第　　１５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　北本市西高尾七丁目

　　地　　番　　２９７番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１１．０７平方メートル

２　所　　在　　北本市西高尾七丁目　２９７番地６

　　家屋　番号　　２９７番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．４４平方メートル
　　２階　　３９．３９平方メートル

第1　評価額

一　括　価　格	
金１０，６６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金２，６７０，０００円
物件2（建物）	金７，９９０，０００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	
物件番号	特記事項		

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高崎線「北本」駅の西方約1,000m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	中小規模の低層戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 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種低層住居専用地域 50% 80% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	111.07㎡ ほぼ正方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北西約4.3m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北東約4.3m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.北本市担当課によれば、目的土地が北東で接面する幅員約4.3m市道（297番3、299番4）は、建築基準法第42条1項5号の位置指定道路であるとのこと。 2.目的土地内の北側（目的建物の玄関付近）に電柱があるが、価格に影響を与えるほどではないと判断した。	

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）：平成23年4月20日新築 経過年数：約15年 経済的残存耐用年数：約15年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：スレートぶき 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、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	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特記事項	1.2階に小屋裏収納あり。 2.所有者によれば玄関ドアを開けるときに動きが硬いことがあるとのこと。

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	91,000	1.05	111.07	0.90	9,550,000

※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　北本-8

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
99,800円/㎡	×	101／100	×	100／104.5	× 100／106	≒	91,000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は対象地域に比し、街路条件が優るも、交通接近条件及び環境条件等が劣る。

イ　個別格差：接面方位、角地等を考慮した。

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	160,000	88.83	0.40	5,690,000

ウ　現価率：

経過年数約15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を考慮)-20%

（計算式）15／(15＋15)×(1－0.2)

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	9,550,000	0.60	法定地上権	5,730,000

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	9,550,000	−5,730,000		1.0	0.7	2,670,000
2	5,690,000	+5,730,000	1.0	1.0	0.7	7,990,000
一括価格（合計）						10,660,000

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。

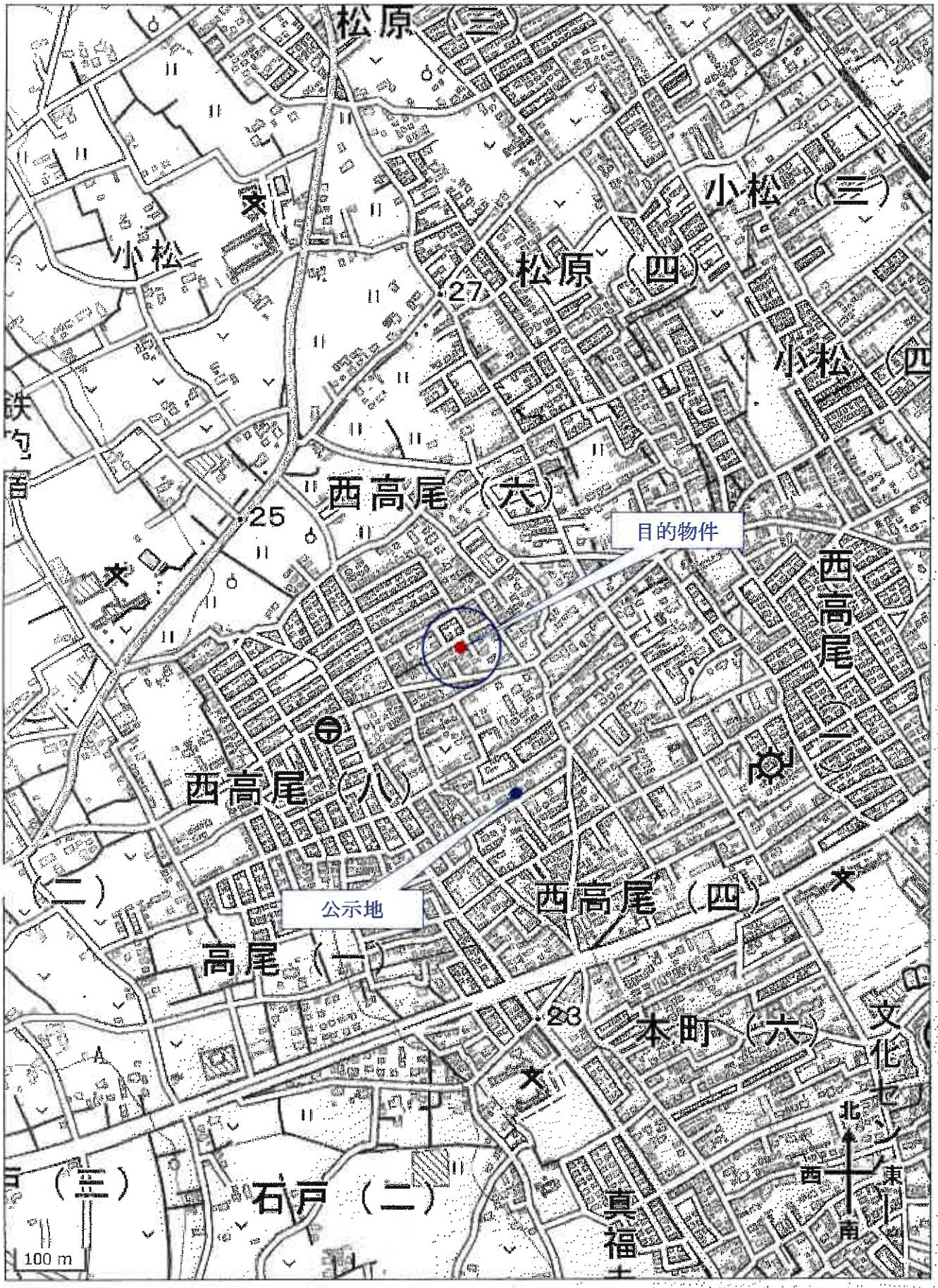
第6　参考価格資料

地価公示価格　（　北本-8　）
所　　在　：北本市西高尾5丁目144番外
価　　格　：99,800円/㎡
位　　置　：ＪＲ高崎線「北本」駅約1,200ｍ(道路距離)
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：164㎡
供給処理施設　：ガス・水道・下水
接面道路　：南東5.0m市道
用途指定等　：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地域の概要　：中小規模一般住宅が多く農地も残る住宅地域

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

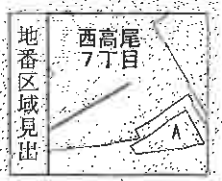
地理院地図
GSI Maps



地理院地図（国土地理院）
を加工して作成



(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	北本市西高尾七丁目					地番	297番6		
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51年11月1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鴻巣出張所管轄)

令和8年5月26日

東京法務局

登記官 [redacted]

A3判をA4判に縮小

請求番号：8-1

(1/1)

登記年月日：平成23年4月27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鴻巣出張所管轄）
令和8年5月26日　東京法務局

登記官

[redacted]

[redacted]

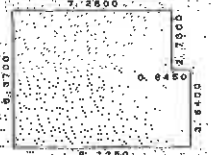
各階平面図

家屋番号	297番6
建物の所在	北本市西高尾七丁目297番地6

建物図面
各階平面図

[redacted]

1階

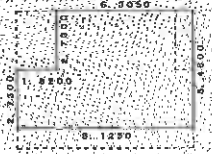


求積表

7.2800	×	6.3700	=	46.3735
0.8450	×	3.6400	=	3.0758
		計		49.4494

床面積　49.44 ㎡

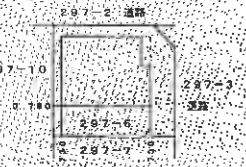
2階



求積表

1.8200	×	2.7300	=	4.9686
6.3060	×	5.4500	=	34.4253
		計		39.3939

床面積　39.39 ㎡





作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3判を A4 判に縮小

請求番号：8-3