令和　８年（ケ）第　　１２４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	3, 290, 000 2, 632, 000	一括	658, 000	33, 036	6, 371
1	2, 150, 000				
2	1, 140, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　桶川市寿一丁目

　　地　　番　　７３８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４．９４平方メートル

２　所　　在　　桶川市寿一丁目

　　地　　番　　７４１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．５２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１２４号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　２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１，２】
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　　１２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　桶川市寿一丁目

　　地　　番　　７３８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４．９４平方メートル

２　所　　在　　桶川市寿一丁目

　　地　　番　　７４１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．５２平方メートル

令和８年(ケ)第１２４号
令和８年７月１日受理
令和８年９月１０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　　１２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　桶川市寿一丁目

　　地　　番　　７３８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４．９４平方メートル

２　所　　在　　桶川市寿一丁目

　　地　　番　　７４１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．５２平方メートル

（　／　枚目）

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	桶川市寿１－１３－１４ 付近
土地	物件１、２
現況地目	■宅地　（物件１、２）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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，下記目的外建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 ■上記の者が建物の基礎部分を残した状態で占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	１　物件１及び同２は、一体の土地として上記建物の基礎部分の敷地となっている。なお、この基礎部分については、土地の定着物と認めた。 上記の一体の土地は、南側を除く三方をコンクリートブロック塀で囲われている。 ２　物件２に接面する７４１番２の土地は、国所有の公衆用道路である。 以　上
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
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）
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

（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
■７４３番３（本件土地が接面する道路の向い側の土地）の居住者	本件土地上にある建物の基礎部分は、３，４年前にあそこまで造って、その先の工事を止めてしまった結果残っている物で、元あった建物の残骸ではありません。 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、近隣住民の陳述及び物件の現況（第三者占有の徴表無し）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４日（土） 17：20－17：30	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影
令和８年８月１２日（水） 14：50－15：40	物件所在地	臨場・現地調査（評価人同行）・近隣住民と面談

（特記事項）

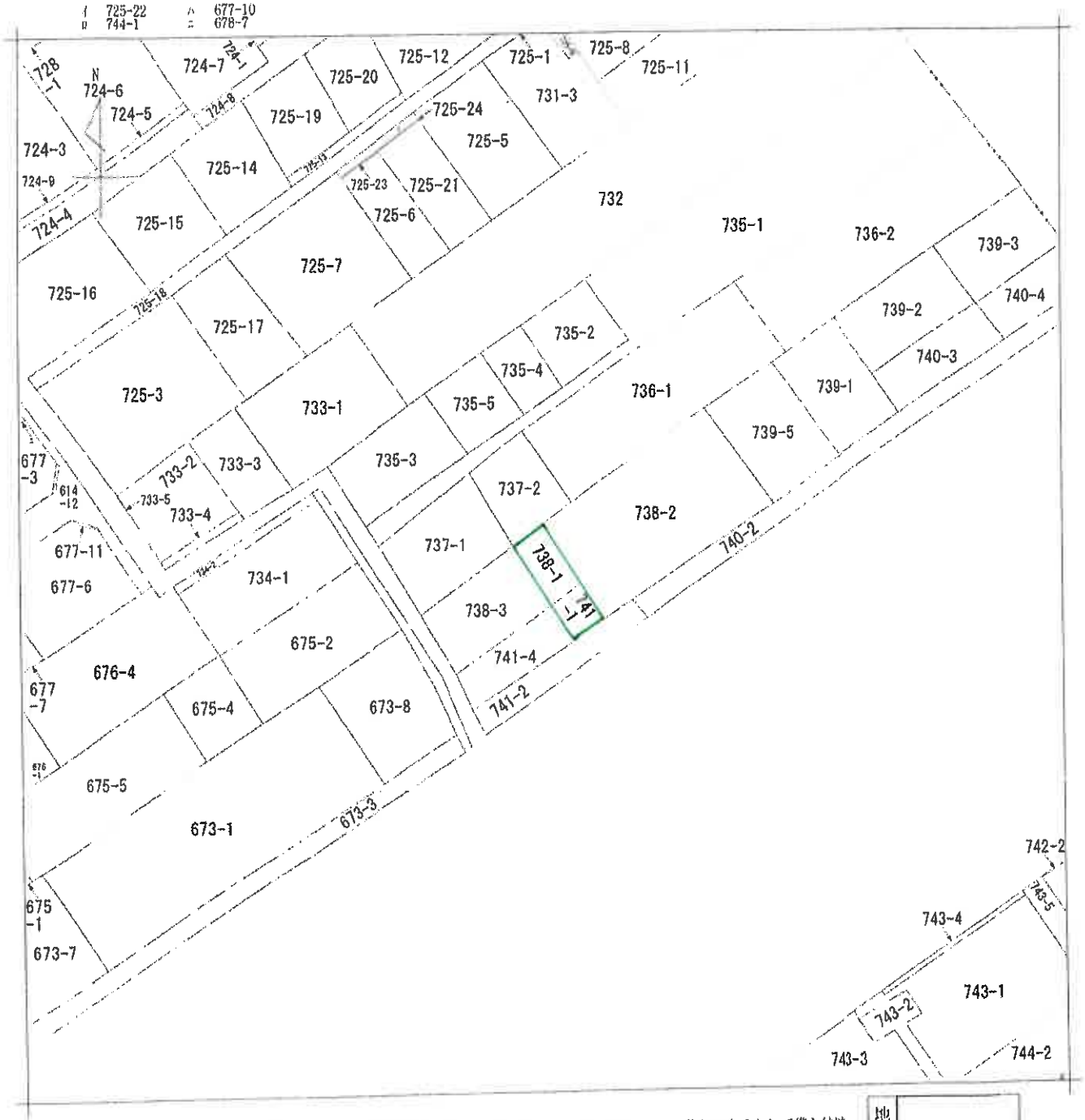
☐　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐　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。

地番区域見出	寿１丁目	寿１丁目

請求部分	所在	桶川市寿一丁目				地番	738番1		
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42年7月			備付年月日(原図)				補記事項	

A3判をA4判に縮小

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上尾出張所管轄）

令和8年5月18日

広島法務局

[redacted]

地図整理番号：M08582　　登記官

(1/1)

登記年月日：昭和47年11月24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上尾出張所管轄）
令和8年5月18日　広島法務局

登記官

前 738
739-1
741-1

3172980

地積測量図

地番	738-1, -2, -3. 739-1, -4. 740-1~5.	741-1~3, -4

土地の所在　桶川市寿1丁目

昭和47年11月20日　作製年月日

作製者

申請人

求

738-2

9.45 × (3.92 + 3.90)/2 = 36.0045

36.00㎡

738-3

15.97 × (7.12 + 7.18)/2 = 114.1855

114.18㎡

738-1

185.12 − (36.00 + 114.18) = 34.94

34.94㎡

739-4　732番2に合筆

16.80 × (7.20 + 7.25)/2 = 121.38

121.38㎡

739-1

286.31 − 121.38 − 164.93

㎡

740-5

15.95 × (5.27 + 5.20)/2 = 83.49825

83.49㎡

740-1

190.92 − 83.49 = 114.23

114.23㎡

741-3

7.03 × (3.38 + 3.29)/2 = 23.1289

23.12㎡

741-4

14.85 × (5.22 + 5.20)/2 = 77.3685

77.36㎡

741-1

119.00 − (23.12 + 77.36) = 18.52

18.52㎡

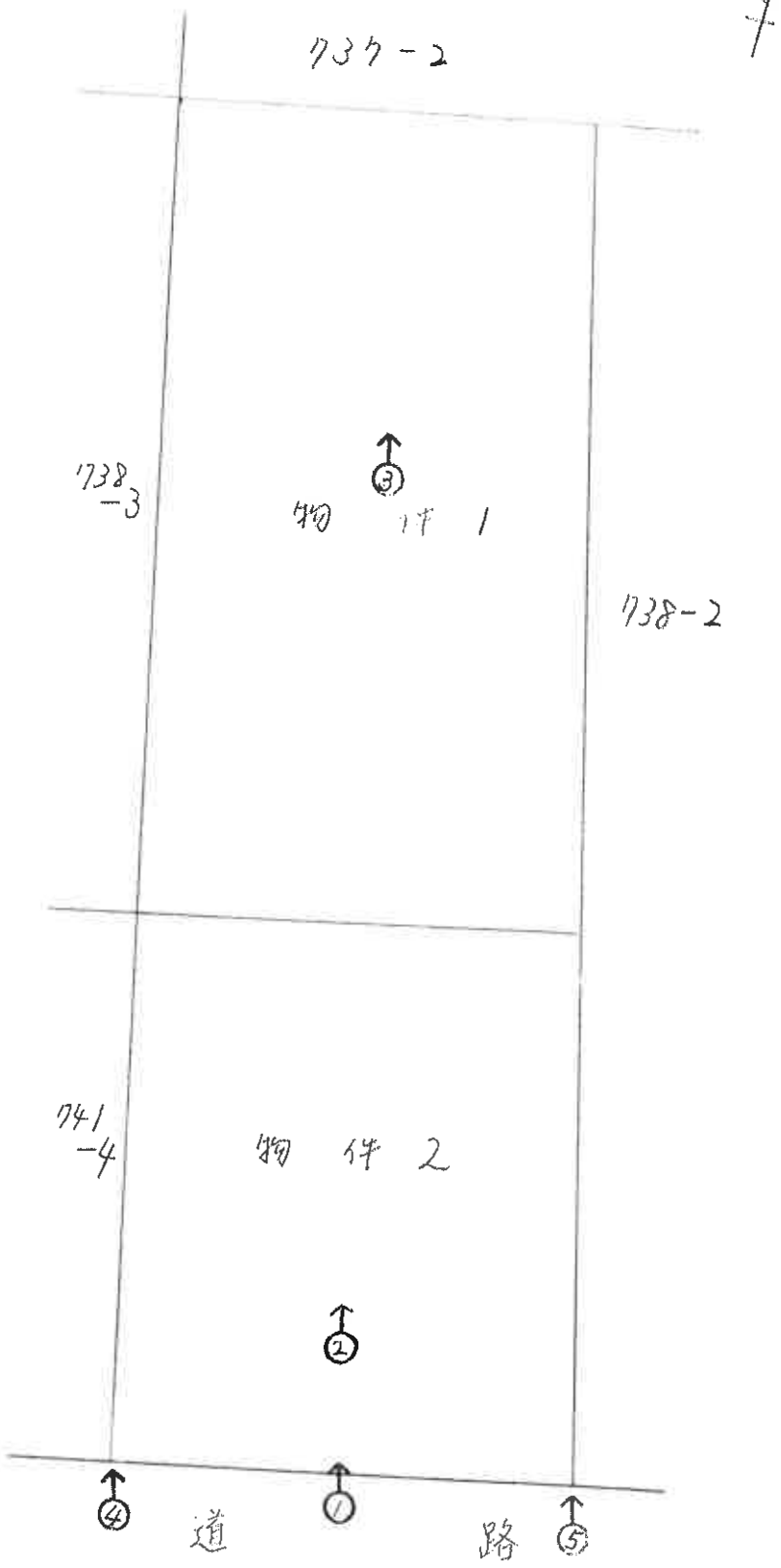
縮尺　1/

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M08581

土地概略図



♂ 写真撮影位置

（ 8 枚目）



①



②



③



④



⑤

令 和 8 年 （ ケ ） 第 124 号
令 和 8 年 8 月 12 日　現地調査
令 和 8 年 9 月 17 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

令和　8年（ケ）第　　１２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　桶川市寿一丁目

　　地　　番　　７３８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４．９４平方メートル

２　所　　在　　桶川市寿一丁目

　　地　　番　　７４１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．５２平方メートル

第1　評価額

評　価　額	
金３，２９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金２，１５０，０００円
物件2（土地）	金１，１４０，０００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。

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・2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　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・2）

位置・交通	ＪＲ高崎線「桶川」駅の北方約220m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	一般住宅のほか、3階建共同住宅や事業所、駐車場等が見られる混在住宅地域。桶川市南小学校跡地のことぶき広場に近接する。	
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	なし
	その他の規制	なし
画地条件	地積	53.46㎡
	形状	長方形
	地勢	概ね平坦
	その他	間口が狭い
接面道路の状況	南東約2.77m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	建物の基礎と思われる高さ0.6m程度のコンクリートが存する。	
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 下水道：なし ※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	・近隣住民の陳述によると、本件土地では、3、4年前に建築工事が中断したままとなっているとのことで、本件土地上に存するコンクリート構築物は、令和4年6月に建築確認を受け建築途中であった建物の基礎と推定される。 ・接面道路は建築基準法42条2項道路であり、建築物の建築の際には現道から0.62m程度、概測3㎡程度のセットバックが必要と推定される。なお、令和4年6月の建築確認時の建築計画概要書によると、セットバック後の敷地面積は公簿面積より大きい60.45㎡と記載されているが、正確な地積の確定には測量を要する。 ・上水道、ガス配管、下水道の画地内への引込はない模様であるが、本管は前面道路に埋設されている。	

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格（円）ア×イ×ウ×エ
1	135,000	0.65	34.94		3,070,000
2	135,000	0.65	18.52		1,630,000

※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　桶川5-1

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
151,000円/㎡	×	100.5／100	×	100／100.0	× 100／112	≒	135,000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：公示地等は概ね標準的である。

◇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（道路の幅員）、交通接近条件（駅距離）、環境条件（用途多様性）等が優る。

イ　個別格差：間口狭小、規模過小、建築途中のコンクリート基礎が残っていること等を考慮した。

オ　建付減価：更地前提のため不要。

2　評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格（更地価格）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。

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）(アエイ)×ウ×エ×オ
1	3,070,000			1.0	0.7	2,150,000
2	1,630,000			1.0	0.7	1,140,000
一括価格（合計）						3,290,000

イ　土地利用権等価格：更地のため必要なし

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。

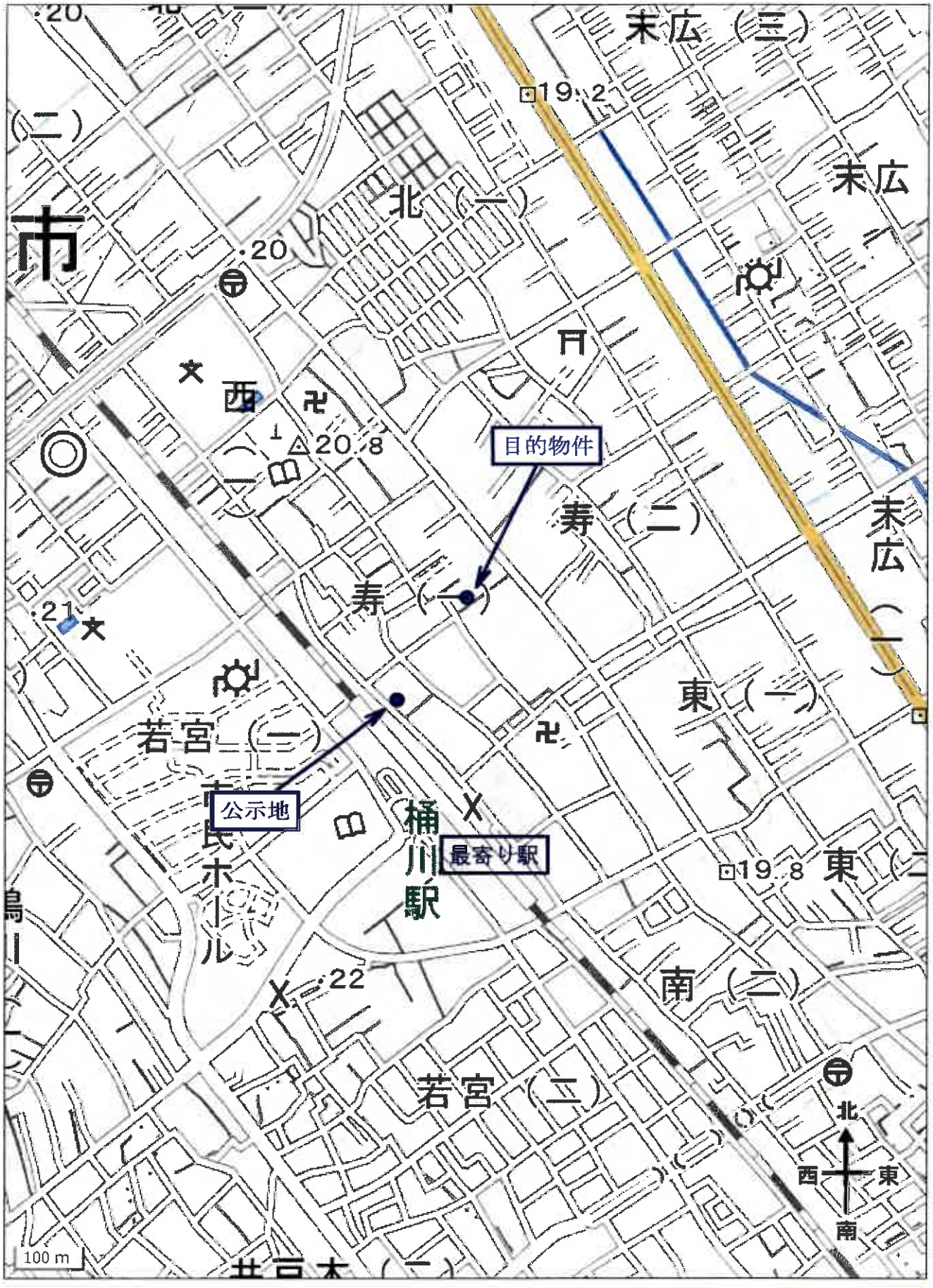
第6　参考価格資料

地価公示価格　（　桶川5-1　）
所　　在　：桶川市寿1丁目631番7
価　　格　：151,000円/㎡
位　　置　：ＪＲ高崎線「桶川」駅約130m（道路距離）
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：194㎡
供給処理施設　：ガス・水道・下水
接面道路　：南西5.0m市道
用途指定等　：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）
地域の概要　：中小規模低層店舗が多い駅近の既成商業地域

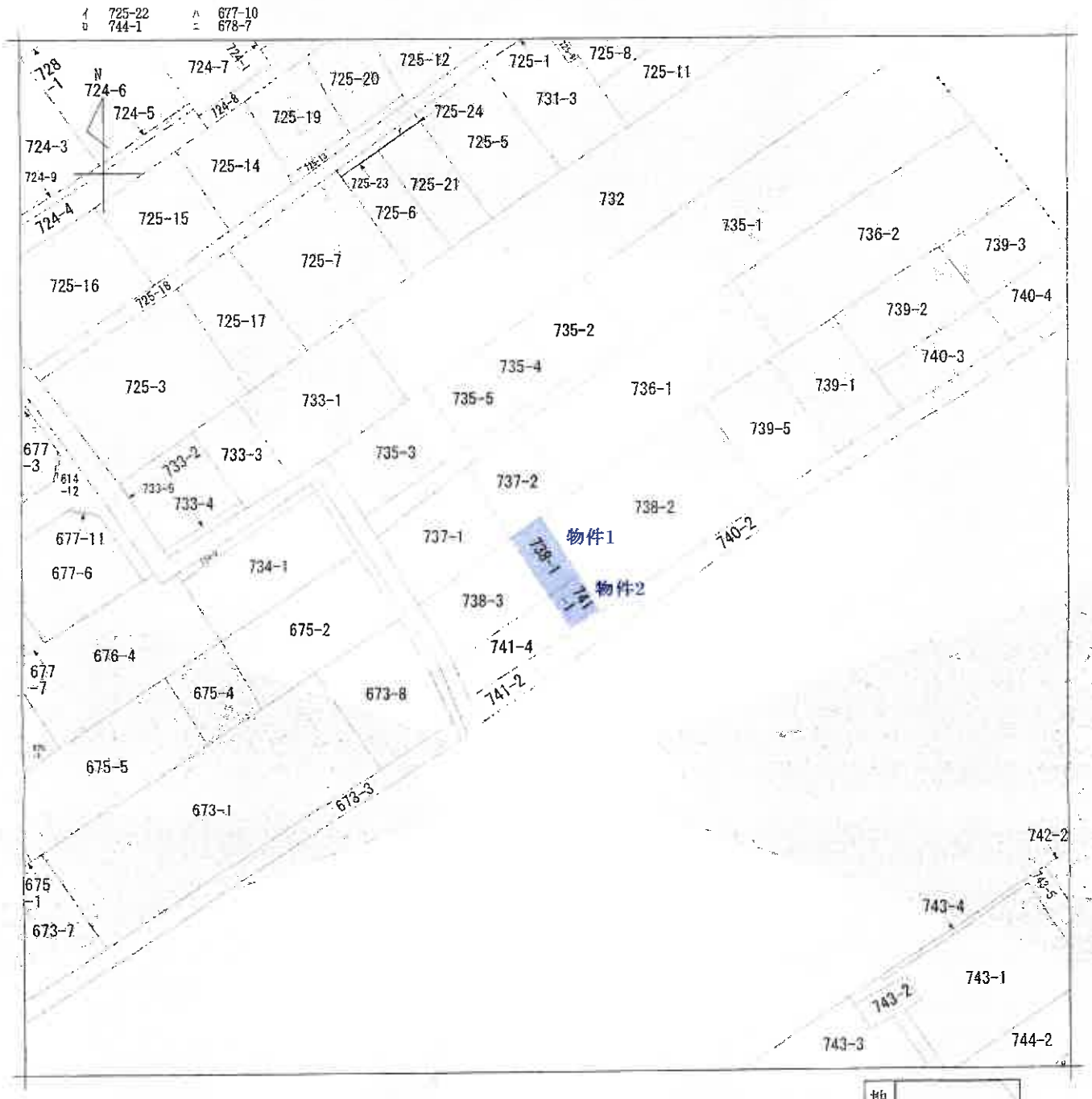
第7　附属資料

1　位置図
2　公図写
3　地積測量図写

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に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。

地番区域見出	寿1丁目

請求部分	所在	桶川市寿一丁目				地番	738番1		
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42年7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。

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和8年5月18日

広島法務局

地図整理番号：M08582

登記官 [redacted]

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日　昭和47年11月24日

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。
（さいたま地方法務局上尾出張所管轄）
令和8年5月18日　広島法務局

登記官 [redacted]

前 738
739-1
741-1

3172980

地番	738-1, -2, -3 739-1, -4 740-1, -5 741-1, -3, -4

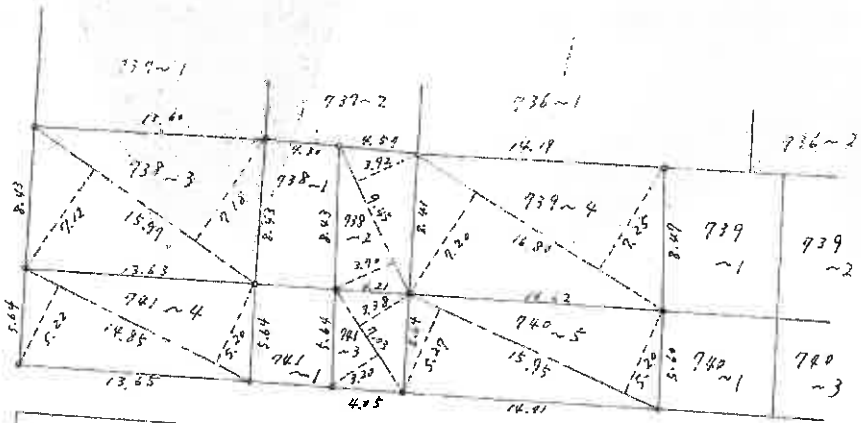
地積測量図

土地の所在　桶川市寿1丁目

作製年月日　昭和47年11月20日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]



求

738~2

9.45 × (3.92 + 3.70)/2 = 36.0045

36.00㎡

738~3

15.97 × (7.12 + 7.18)/2 = 114.1855

114.18㎡

738~1

185.12 − (36.00 + 114.18) = 34.94

34.94㎡

739~4　738番2に合筆

16.80 × (7.20 + 7.25)/2 = 121.38

121.38㎡

739~1

286.31 − 121.38 − 164.93

㎡

740~5

15.95 × (5.20 + 5.20)/2 = 83.49825

83.49㎡

740~1

197.72 − 83.49 = 114.23

114.23㎡

741~3

7.03 × (3.38 + 3.29)/2 = 23.1287

23.12㎡

741~4

14.85 × (5.22 + 5.20)/2 = 77.3685

77.36㎡

741~1

119.00 − (23.12 + 77.36) = 18.52

18.52㎡

縮尺　1/

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M08581

A3版をA4版に縮小