

入札制度が変わりました

- 暴力団員等*や、役員に暴力団員等*がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等*から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

*「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意! 「陳述」欄の「自己の計算において…ありません」ののチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 正 盛 健 太

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月22日 午前10時00分
	場 所	さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 6年 6月 5日 午前10時00分
	場 所	さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月27日 午前 9時10分から 令和 6年 5月31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 6年 4月16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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	46, 520, 000 37, 216, 000	一括	9, 304, 000	0	0
1	26, 140, 000				
2	20, 380, 000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市桜区田島七丁目
地 番 2046番
地 目 学校用地
地 積 998平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 さいたま市桜区田島七丁目
地 番 2047番1
地 目 学校用地
地 積 778平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 6年 3月18日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 石 田 智 江

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

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。



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市桜区田島七丁目
地 番 2046番
地 目 学校用地
地 積 998平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 さいたま市桜区田島七丁目
地 番 2047番1
地 目 学校用地
地 積 778平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和5年(ケ)第 258号
令和5年12月26日受理
令和6年 1月15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 | さいたま市桜区田島七丁目 |
| | 地 番 | 2046番 |
| | 地 目 | 学校用地 |
| | 地 積 | 998平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市桜区田島七丁目 |
| | 地 番 | 2047番1 |
| | 地 目 | 学校用地 |
| | 地 積 | 778平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	さいたま市桜区田島七丁目4番1号 付近
土地	物件1, 2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件1, 2) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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 目的土地の前所有者は、さいたま市内の学校法人である。地目はいずれも学校用地であるが、現況は雑種地である。
- 2 2053番2の土地は、さいたま市の所有である。現況・地目共に水路敷である。
- 3 物件2が接する2047番2の土地は、さいたま市が所有する。登記上の地目は公衆用道路であるが、現況は公衆用道路として利用されていない。北東側で接する道路側にフェンスが構築され、立入できない状況である。
- 4 物件1・2共に、前面道路に面して工作物（コンクリートの土留めやフェンス）が構築されている。
物件1には、目的土地への進入路として設けられたと思われる、スロープがある。スロープの両脇にはフェンスが、スロープを上がりきった個所には門扉が構築されている。

土留めは、亀裂が入った個所が認められた。フェンスは老朽化し、一部は倒壊していた。
- 5 複数の近隣住民らから、目的物件に関する陳述を得た。要約すると以下の通りである。
(1) かなり以前、学校法人が目的土地を整地し、野球のグラウンドとして使用したことがある。じきにやめてしまった。近隣から、埃が酷いとのクレームがついたらしい。
(2) 目的物件を、物流施設として利用するために、購入を検討している人がいるような噂話を、何度か聞いたことがある。全て立ち消えになったらしい。
(3) 学校法人が所有していたころは、年に2回くらい除草作業をしていた。ここ1年くらいは全く手入れがなされておらず、雑草が繁茂したまま放置されている。
(4) 目的土地に、コンクリートのガラなどが埋まっているとの噂がある。不動産業者から、産廃等が埋まっているかどうか知らないかと、聞かれたことがある。

債務者兼所有者に対して送付した照会書において、土壌汚染の有無・地中埋設物の有無・その他土地利用に支障を来す事情の有無についても照会事項とした。債務者兼所有者から何ら回答がないため、コンクリートのガラなどの産業廃棄物が埋まっているかどうか、真偽は不明であるが、可能性は考えられる。

(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

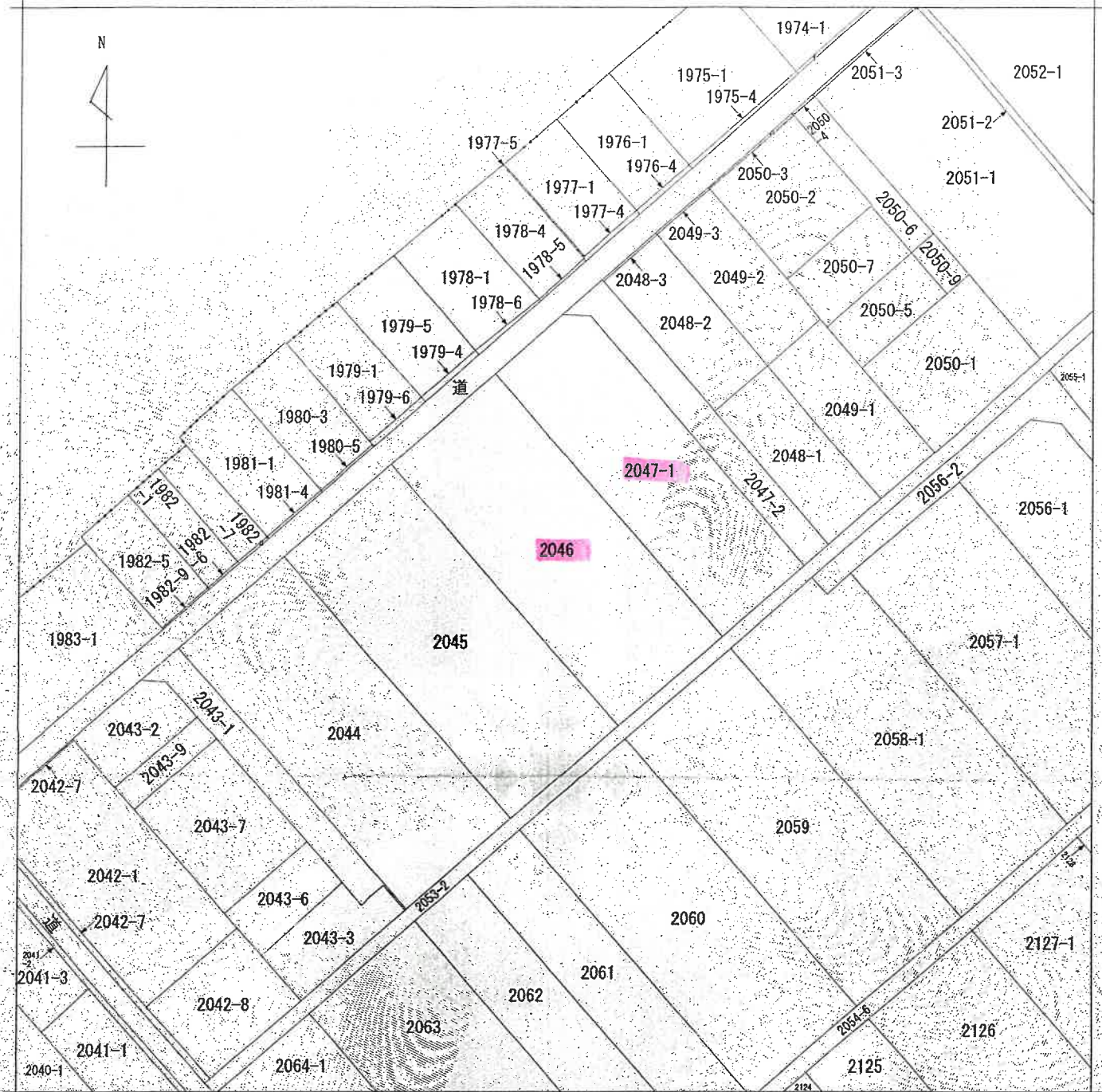
- 1 目的物件臨場時、以下の状況が認められた。
 - (1) 目的土地には、管理者・占有者を示す看板や立て札、その他何らの表示も認められなかった。
 - (2) スロープの入口部分、前面道路に面した箇所に、「安全第一」と表示した工事現場用の防護フェンスが設置され、目的土地への立ち入りができないようにされている。
 - (3) 目的土地は、全体的に雑草が繁茂し、定期的に除草などの管理がなされている様子も見られない。
- 2 債務者兼所有者に対し、占有照会書を郵送したが、回答期限までに何ら回答がなかった。
- 3 以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

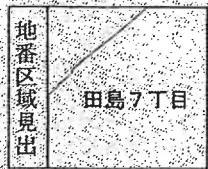
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年12月26日(火) : - :	郵便	債務者に対し, 占有照会書を郵送
R6年1月4日(木) 10:40-11:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 写真撮影(評価人同行), 近隣調査実施
R6年1月5日(金) 12:00-12:10	さいたま地方法務局	接道調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 1974-4 ハ 2050-8
 ロ 1982-8 ニ 2051-4



(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	さいたま市桜区田島七丁目		地番	2046番		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和60年8月1日		備付年月日(原図)		補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和5年11月17日
 さいたま地方務局
 登記官

請求番号：55-1
 (1/1)

(6 枚目)

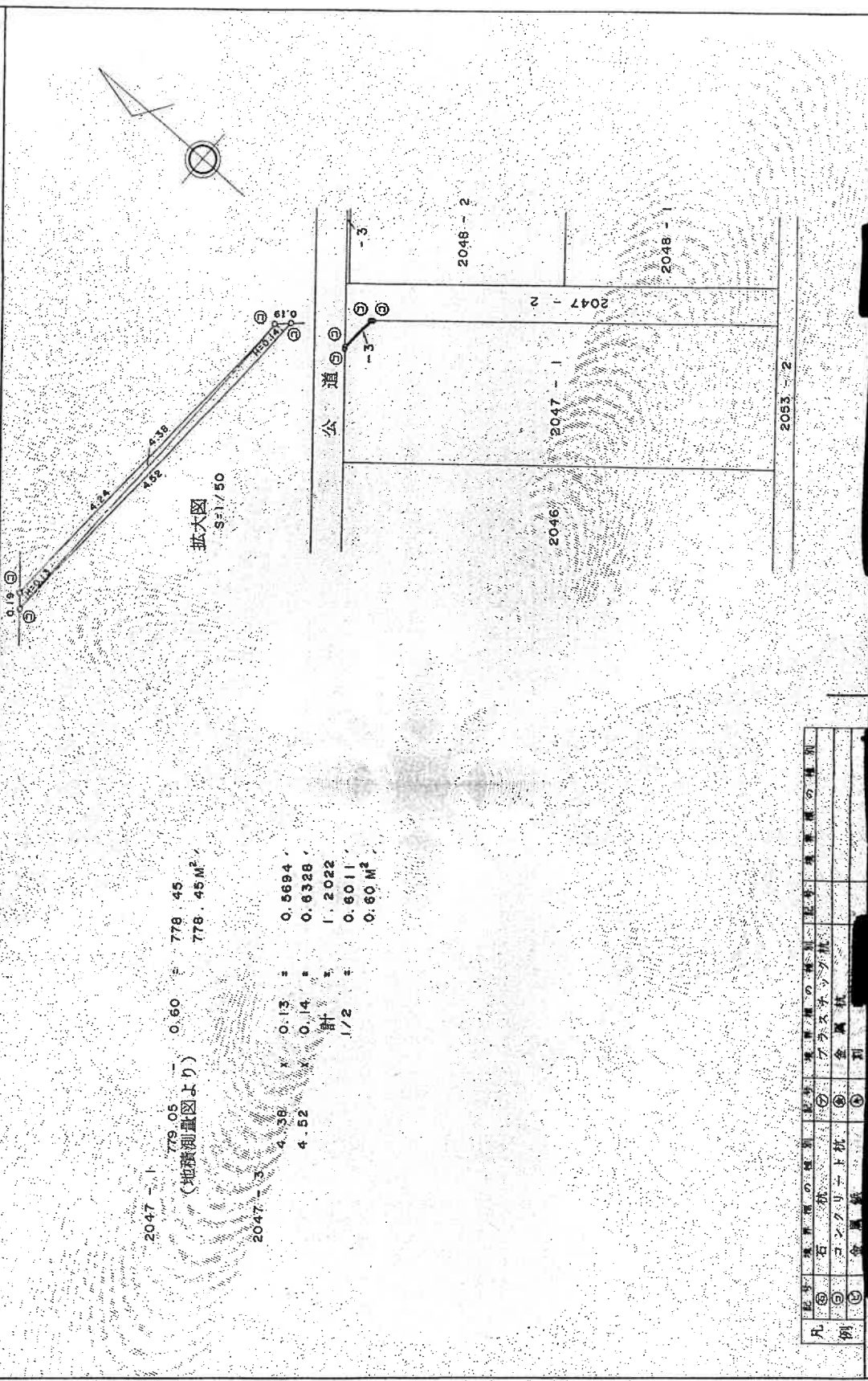


登記年月日：平成14年7月22日

399326

積測量図

前記 2047-1-3
 地番 2047-1-3
 土地の所在 さいたま市田島七丁目
 面積 779.05
 (地積測量図より)
 0.60 = 778.45
 778.45M²



凡	記号	地積測量の種別	測量の種別	測量の種別	測量の種別
例	①	石	アラスカ	アラスカ	アラスカ
	②	コンクリート	金属	金属	金属
	③	金属	計測	計測	計測

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

(本図は原本を70%に縮小)

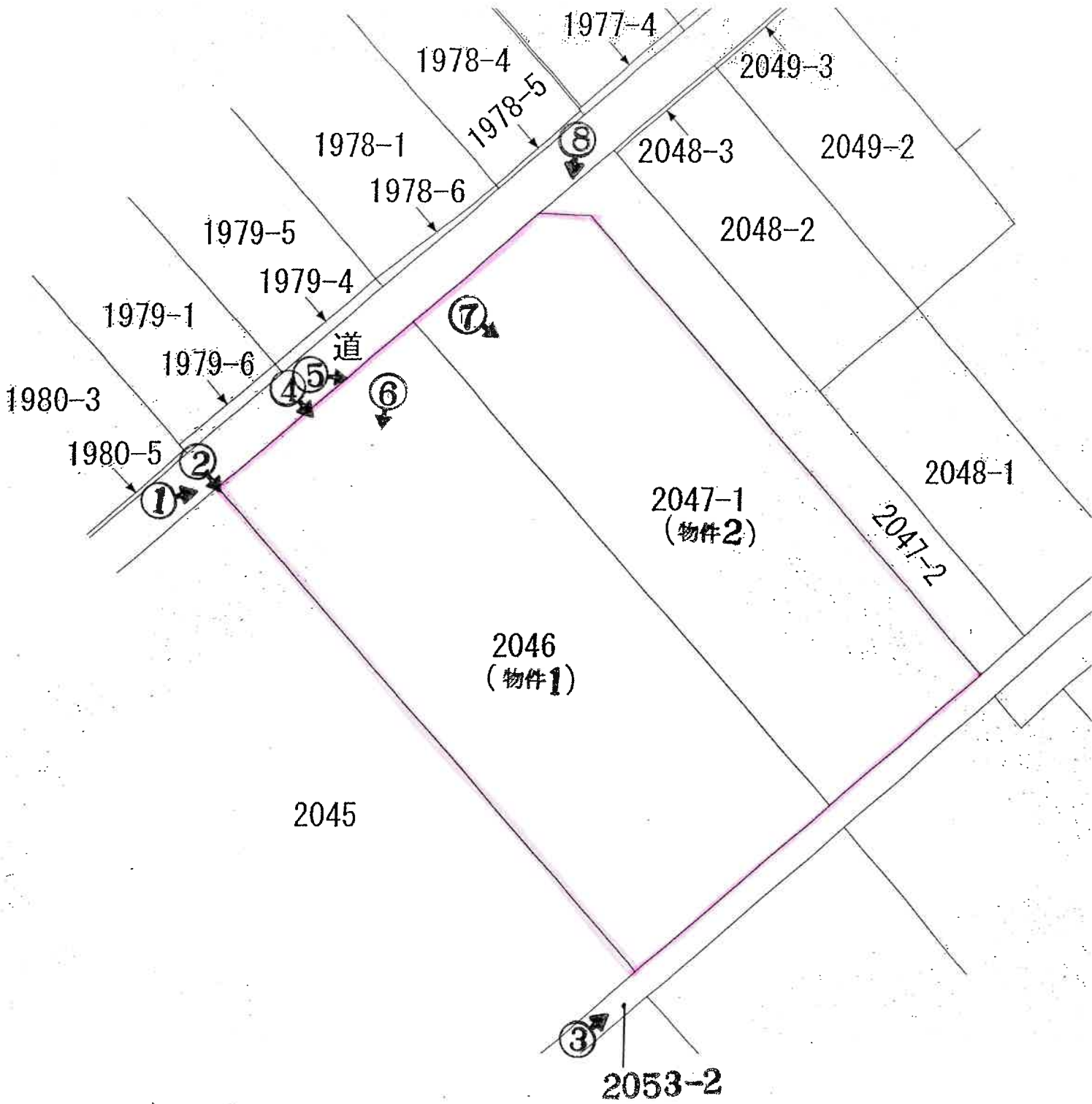
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和5年11月17日 さいたま地方法務局

(7枚目)

請求番号：55-2

写真撮影位置図

♂ 写真撮影位置



(8 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

(10枚目)



⑦



⑧

目的外土地

目的土地
(物件2)

(11 枚目)

令和5年(ケ)第258号
令和6年1月4日 現地調査
令和6年1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
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市桜区田島七丁目 |
| | 地 番 | 2046番 |
| | 地 目 | 学校用地 |
| | 地 積 | 998平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市桜区田島七丁目 |
| | 地 番 | 2047番1 |
| | 地 目 | 学校用地 |
| | 地 積 | 778平方メートル |

第1 評価額

評 価 額	
金 4 6 , 5 2 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2 6 , 1 4 0 , 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2 0 , 3 8 0 , 0 0 0 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 地積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
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・2）

位置・交通	JR武蔵野線「西浦和」駅の南西方約320m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	未利用地の外、一般住宅も見られる市街化調整区域内の地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	1,776㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	北西約3.8~4m舗装市道(建築基準法上の道路)とほぼ等高~約0.3m高	
土地の利用状況等	更地の状態である。	
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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 北西側接面市道は建築基準法第42条2項道路である。建築に当たっては元道の中心から2mのセットバックが必要になる。</p> <p>2. 物件2が接する2047番2の土地は認定市道でなく、建築基準法上の道路にも該当しない。</p> <p>3. 目的土地は前面道路に面して工作物（コンクリートの土留やフェンス）がある。前面道路に近いコンクリートの土留は道路よりも約0.3m高く、フェンスについてはさらに約0.3m高い。土留めは亀裂が入った箇所が認められた。また、フェンスは老朽化し、一部は倒壊していた。</p> <p>4. 物件1は南東側に向かって約7mの距離まで緩く上り傾斜（幅約5mのスロープ）がある。当該スロープは目的土地への進入路として設けられたと思われる。上りきった個所に門扉が構築されていた。</p> <p>5. さいたま市担当課によれば、目的土地において、建築確認の履歴及び開発許可の履歴はないとのことである。また開発許可不要な建物等が建設された履歴もないとのことである。</p> <p>6. さいたま市担当課によれば、目的土地において、住宅系の建物（分譲住宅、共同住宅を含む）の建設に伴う開発許可を受けることはできないとのこと。また住宅系建築物以外の建築物についても開発許可の基準（道路基準）に照らすと、開発・建築できない施設があるとのこと。施設によって回答は異なる可能性があることから詳細はさいたま市担当課に確認されたい。</p> <p>7. 地中埋設物については、専門業者による調査が必要となるが、複数の近隣住民によれば、目的土地に、コンクリートのガラなどが埋まっているとの噂がある。</p>
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	86,600	0.42	998		36,300,000
2	86,600	0.42	778		28,300,000

※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 さいたま桜-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 71,000\text{円/m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/82 & \approx & 86,600\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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、街路条件が優るも、交通接近条件が劣る。

イ 個別格差：規模過大、開発リスク（各種建物等の開発・建設ができない可能性が高い）、セットバック等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。目的物件は更地であるので、収益還元法は適用しなかった。

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×イ×ウ×エ×オ
1	36,300,000			0.9	0.8	26,140,000
2	28,300,000			0.9	0.8	20,380,000
一括価格（合計）						46,520,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：地中埋設物の可能性

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

基準地価格（さいたま桜-5）
所在：さいたま市桜区大字塚本字東耕地16番2
価格：71,000円/㎡
位置：JR武蔵野線「南与野」駅約4,500m（道路距離）
価格時点：令和5年7月1日
地積：230㎡
供給処理施設：水道・下水
接面道路：北4.5m市道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農地の中に農家住宅及び一般住宅が散在する地域

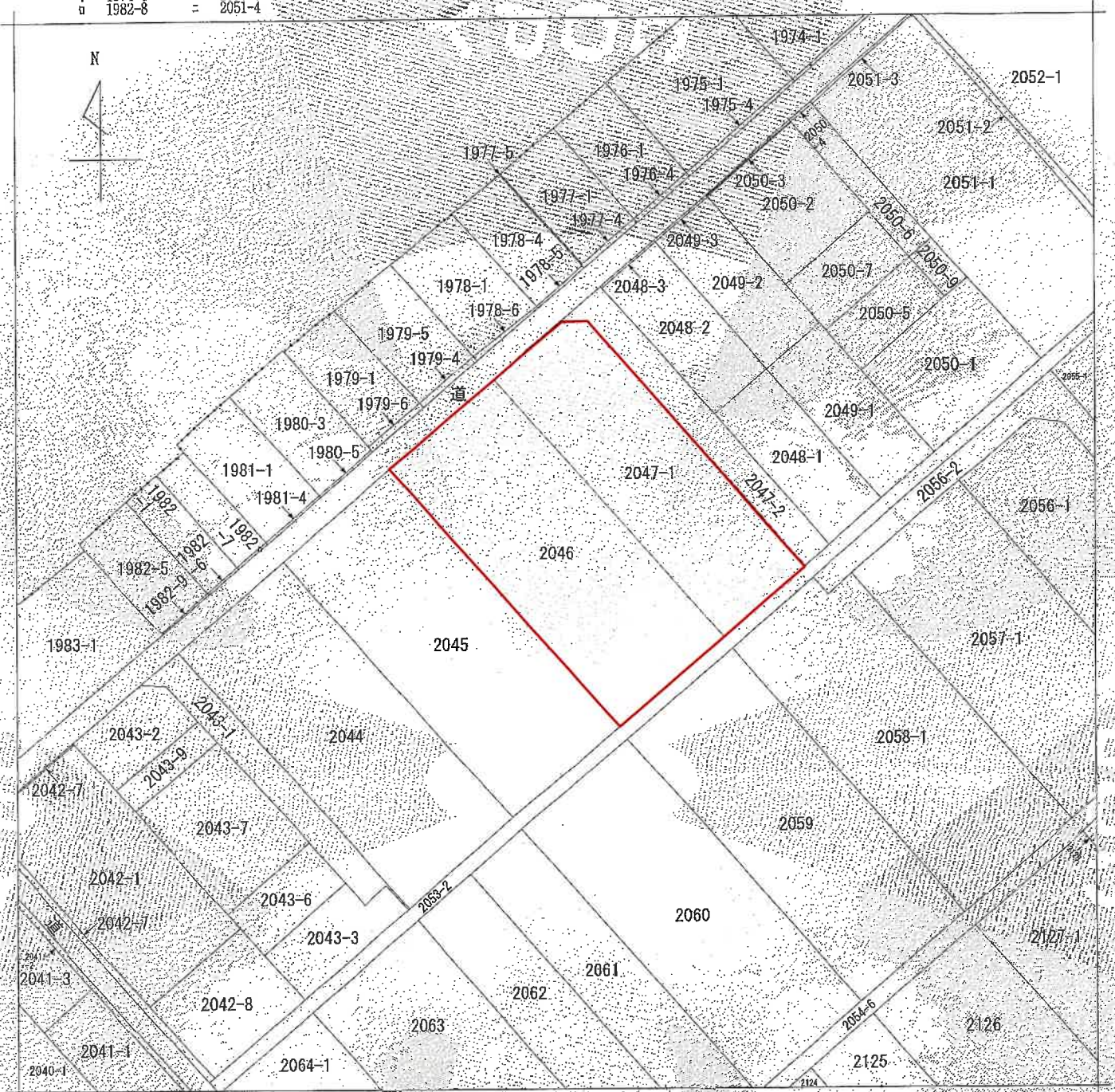
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写



地理院地図 (国土地理院)
を加工して作成

イ 1974-4 ハ 2050-8
 ロ 1982-8 ニ 2051-4



(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	さいたま市桜区田島七丁目		地番	2046番	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和60年8月1日		備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地区

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。

令和5年11月17日
 さいたま地方法務局
 登記官

請求番号：55-1
 (1/1)

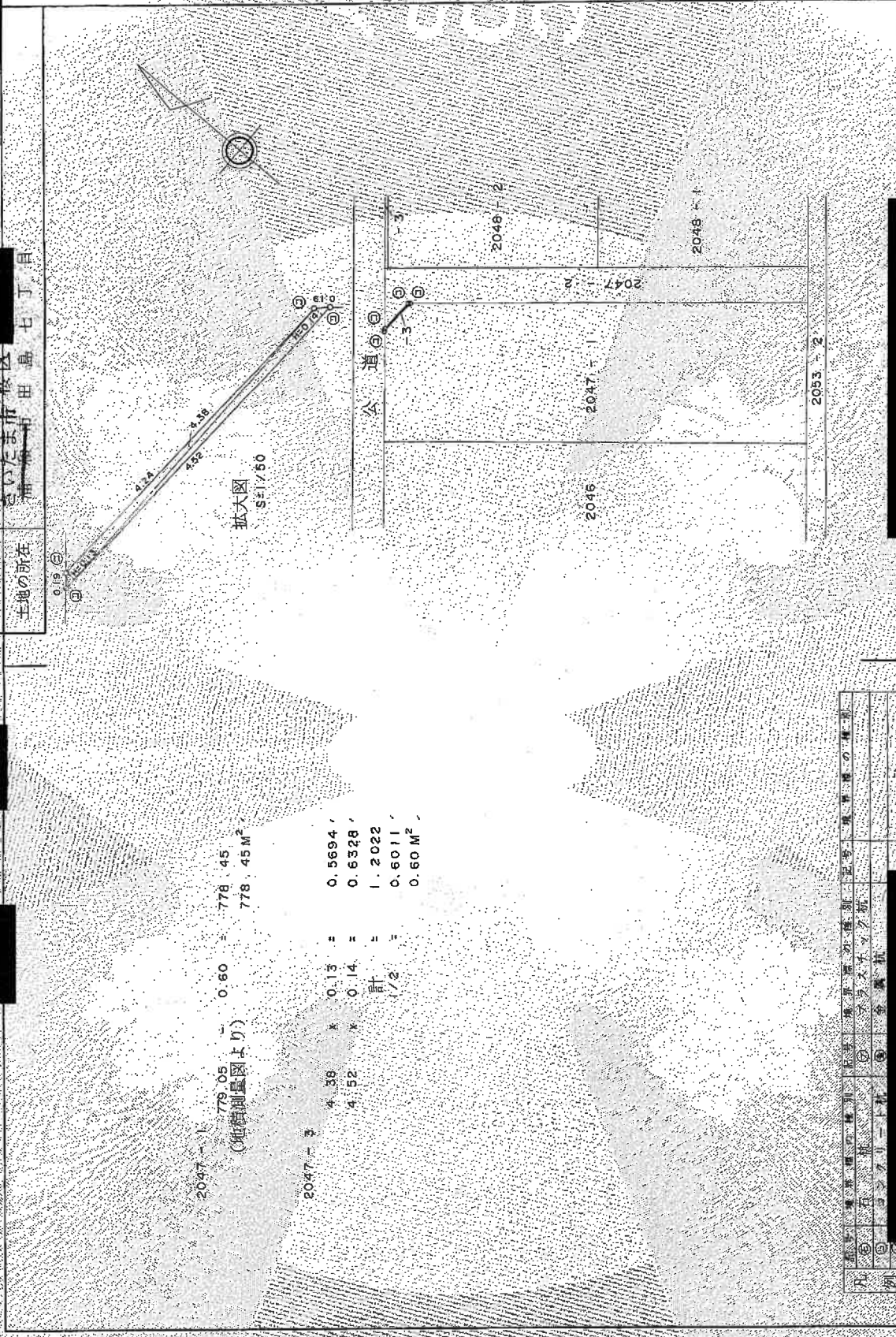
A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年7月22日

399326

積測量図
41.6.7.22

前
2047
地番 2047-1, 3
土地の所在 さいたま市 桜区 浦和 中田島七丁目



作成者	[Redacted]			平成19年7月13日(製)
申請人	[Redacted]			
縮尺	1/500			

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
令和5年11月17日
さいたま市地籍課

登記年月日：平成44年4月11日

399327

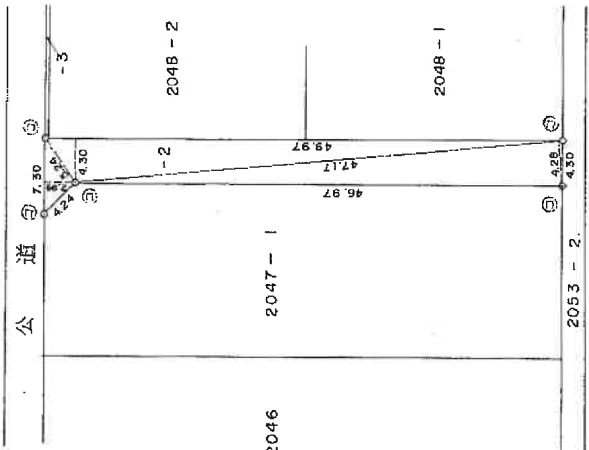
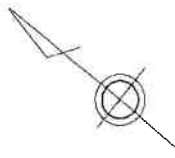
前2047

地番	2047-1, -2
土地の所在	さいたま市桜区 浦和南田高七丁目

積測

2047-1 998.34 - 219.29 = 779.05
 (平方メートルの総算により)
 779.05M²

2047-2
 7.30 x 2.99 = 21.8270
 49.97 x 4.30 = 214.8710
 47.17 x 4.28 = 201.8876
 計 = 438.5856
 1/2 = 219.2928
 219.29M²



記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
凡	石積	⑦	プラスチック杭		
例	コンクリート杭	⑧	金属杭		

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

4年3月3日(作製)

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)