

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 杉 本 光 芳

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。		



物件目録

- | | | | |
|---|----|----|----------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 朝霞市朝志ヶ丘三丁目 |
| | 地 | 番 | 504番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 56.39平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 朝霞市朝志ヶ丘三丁目 504番地9 |
| | 家屋 | 番号 | 504番9 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 33.96平方メートル
2階 24.84平方メートル |



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 | 朝霞市朝志ヶ丘三丁目 |
| | 地 番 | 504番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝霞市朝志ヶ丘三丁目 504番地9 |
| | 家屋 番号 | 504番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.96平方メートル
2階 24.84平方メートル |



令和 5年(ヌ)第 121号
令和 5年12月28日受理
令和 6年 1月22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 | 朝霞市朝志ヶ丘三丁目 |
| | 地 番 | 504番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝霞市朝志ヶ丘三丁目 504番地9 |
| | 家屋 番号 | 504番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.96平方メートル
2階 24.84平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	埼玉県朝霞市朝志ヶ丘三丁目6番32号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)														
その他の事項															
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	上記建物1階和室2部屋の床は、それぞれ歩くと軋む状態であり、経年相応に老朽化していると認められた。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" 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

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)	<p>本件建物は私と私の実妹Bが二人で住居として使用しています。 同建物に同Bが同居することについて、私と同Bとの間に何も契約関係はありませんし、金銭のやりとりもありません。 同建物玄関前の外に設置されている郵便受けには、私と同Bの名字が表示されています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

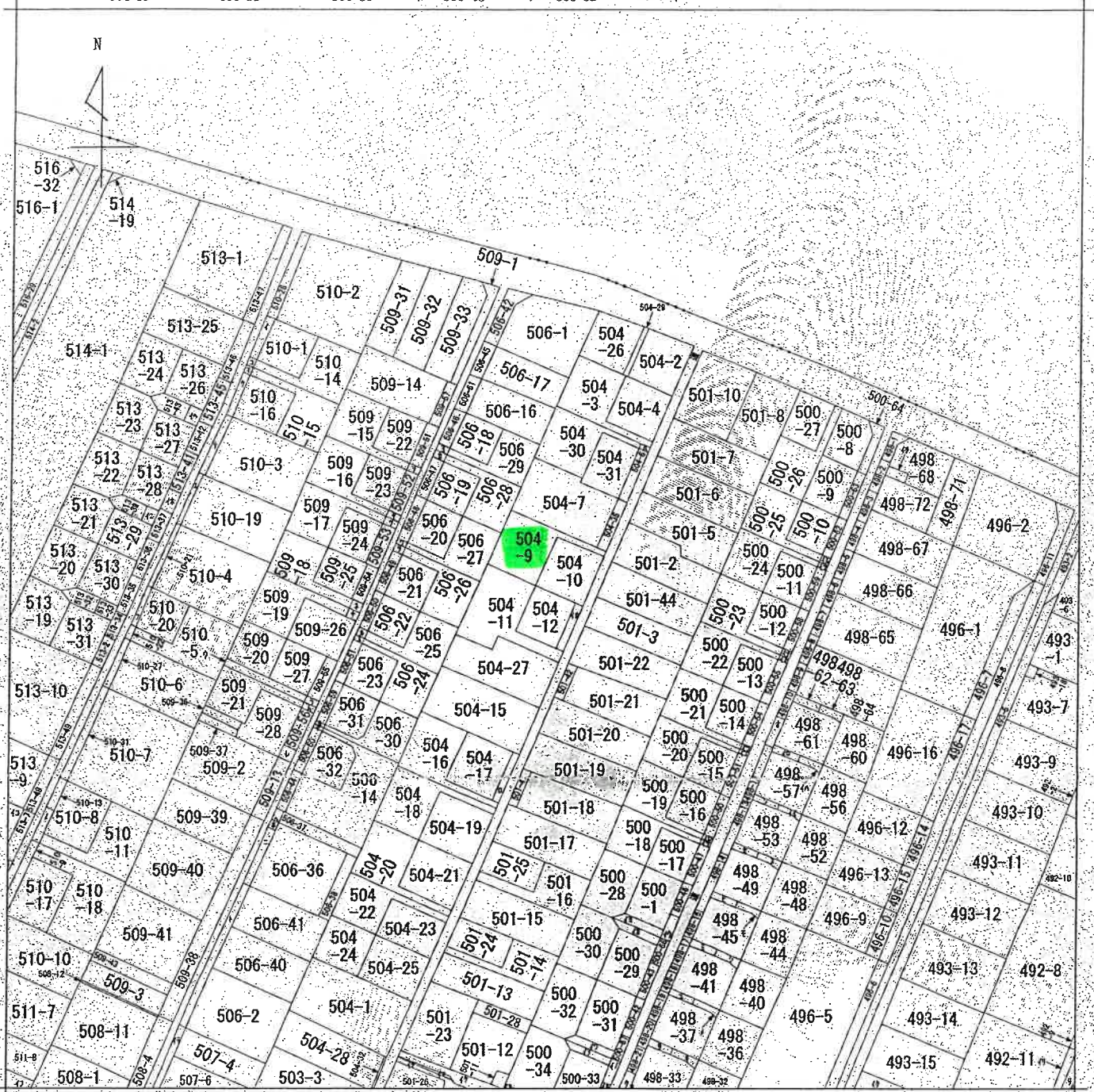
- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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
6年1月4日(木) 15:10-15:23	目的物件所在地	目的物件特定, A(債務者)と面会, 現況調査日時調整
6年1月11日(木) 14:45-15:20	目的物件所在地	上記A立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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
 朝志ヶ丘
 3丁目

請求部	所在	朝霞市朝志ヶ丘三丁目			地番	504番9		
出力尺	1/600	精度分	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58年7月10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

令和5年10月31日
 さいたま地方務局志木出張所

地図整理番号：M16872

登記官

ヲ 506-54
リ 506-55
カ 506-56
ヨ 506-57
タ 506-58
レ 509-42
ソ 509-44
ツ 509-46
ネ 509-47
ナ 509-48
ラ 509-49
ム 509-50
リ 509-58
ノ 510-12
オ 498-11
ク 498-22
ヤ 509-45
マ 510-23
カ 510-24
フ 510-25
ゴ 510-28
エ 510-29
テ 510-33
ア 498-30
サ 498-34
キ 498-35
ユ 498-38
メ 498-39
ミ 498-42
ツ 498-43
ビ 498-46
モ 498-47
セ 498-50
ス 498-51
ソ 498-54
イ 498-55
ロ 498-58
ハ 498-59
ニ 513-38
ホ 513-40
ヘ 513-44
ホ 487-5
ホ 498-73
イ 492-12
ホ 500-36
ホ 500-39
イ 500-40
初 500-41
ホ 500-44
ロ 500-45
イ 500-48
ホ 500-49
初 500-52
初 500-53
ホ 500-56
初 500-57
初 500-60
私 500-61
初 500-65
初 500-68
初 504-34
初 493-16
初 501-9
初 501-43
初 501-27
初 511-9
初 513-13
在 513-18
行 507-3

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和46年1月18日

1001490

家屋番号

504番9

建物の所在

朝志夕丘3丁目

建築物平面図

546.1.18

作製年月日	昭和47年11月18日	作製者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]		

1階平面図

2階平面図

(写真位置○)

6.37 4.55 6	5.01 2.045 11	31.9197 2.0475 11.9612 33.9470
4.55	5.465	24.8430
	24	84.3025

A3判をA4判に縮小

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10月31日 さいたま地方支務局 栄木出張所

登記官

(8枚目)

縮尺 1/500

1/500

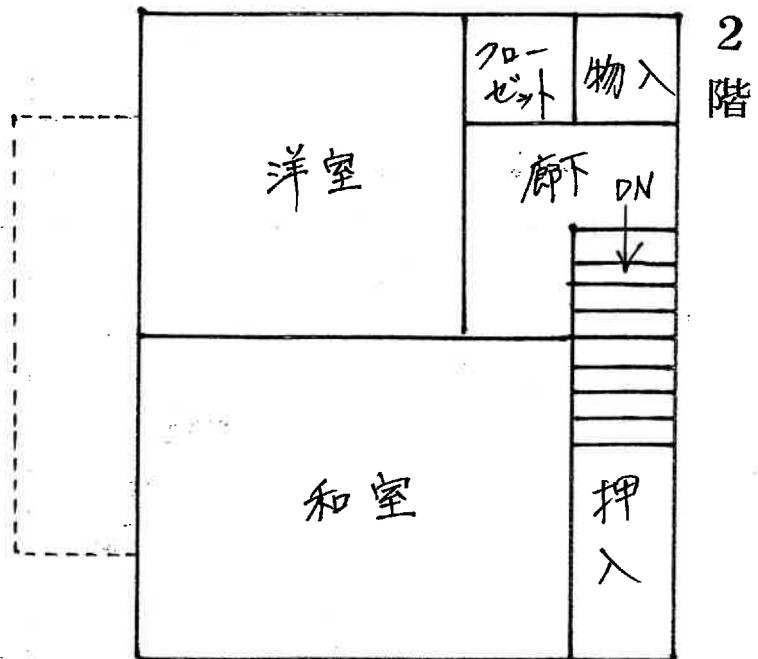
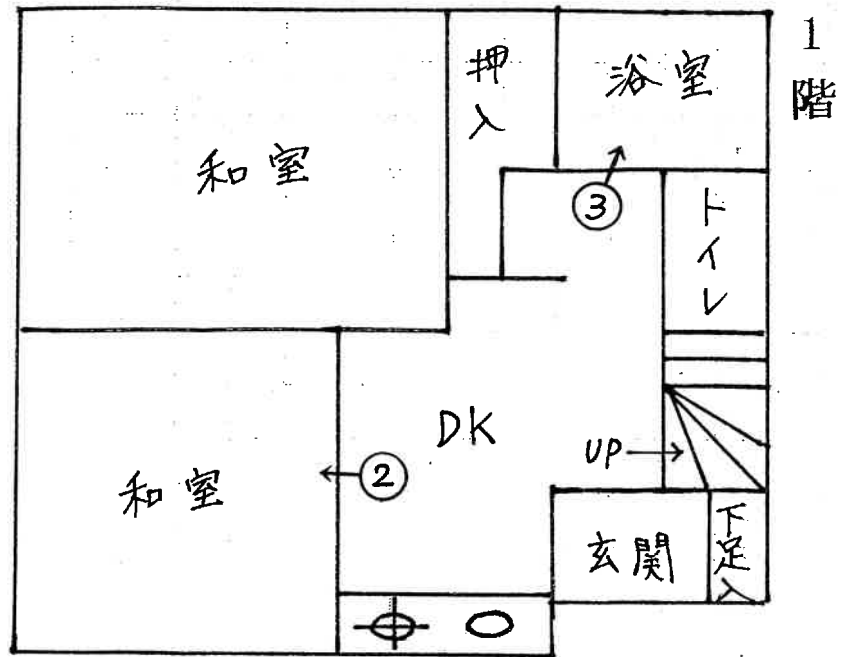
1/500

縮尺

地図整理番号：M16873

建物見取図

(写真位置♂)



(9 枚目)

本件建物



(10 枚目)

令和5年(又)第121号
令和6年1月11日 現地調査
令和6年2月2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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 朝霞市朝志ヶ丘三丁目 |
| | 地 番 | 504番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝霞市朝志ヶ丘三丁目 504番地9 |
| | 家屋 番号 | 504番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.96平方メートル
2階 24.84平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,880,000円
物件2 (建物)	金 3,020,000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		
	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	東武東上線「志木」駅の東方約800m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ中、アパート、駐車場等が混在する住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	56.39㎡ 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約4m(セットバック部分含む)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本件土地の路地状部分の幅員は、接道部分で約1.1m、有効宅地部分との接続部分で約0.9mであり、建築基準法の接道義務を満たしていない。朝霞市役所担当課によれば、本件建物建築時の建築確認等の履歴は確認できない。また、建物の再建築は原則として困難ではあるが、詳細については相談されたいとのことである。 ②本件土地の市道沿い部分は、現況セットバックしている。	

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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和45年12月10日新築 経過年数：約53年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：リシン、その他 内 壁：化粧合板、その他 天 井：化粧ボード、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	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	所有者とその実妹が居宅として利用している。
特 記 事 項	本件建物1階和室2部屋の床は、それぞれ歩くと軋む状態であり、経年相応に老朽化していると認められた。

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	271,000	0.48	56.39	0.80	5,870,000

※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 朝霞-9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 283,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/100 & \div & 271,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：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：間口、形状、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	58.80	0.03	260,000

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	5,870,000	0.60	法定地上権	3,520,000

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	5,870,000	-3,520,000	/	1.0	0.8	1,880,000
2	260,000	+3,520,000	1.0	1.0	0.8	3,020,000
一括価格 (合計)						4,900,000

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（朝霞-9）
所 在：朝霞市朝志ヶ丘3丁目496番13外「朝志ヶ丘3-4-34」
価 格：283,000円/㎡
位 置：東武東上線「志木」駅約1,100m（道路距離）
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：85㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南東4.0m市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

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

位置図
1 : 10,000



物件所在地

公示地

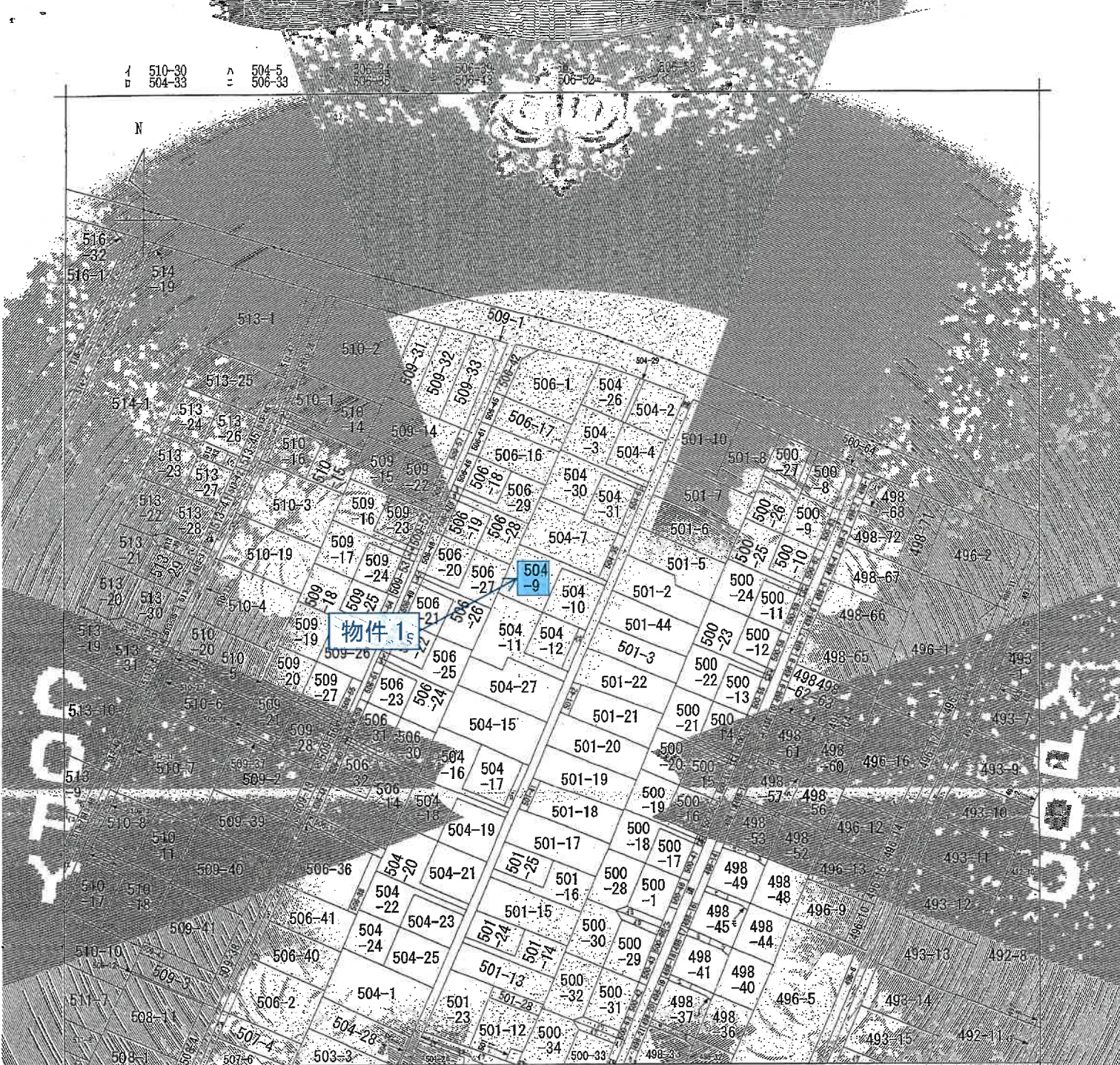
1 : 10,000 相当

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

印刷中心は 東経 139度34分49秒 北緯 35度49分16秒

イ 510-30 ハ 504-5
 ロ 504-33 ニ 506-33



物件1

地番
 校
 見
 目
 朝志分丘
 3丁目

土地に関する図面は、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る図面です。土地の位置及び寸法の概略を記載した図面です。

請求部	所在	朝霞市朝志分丘3丁目		地番	504番9
出力縮	1/600	積造区分	座標系 国土地院 記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和58年7月16日	備付年月日 原図		補記事項	
					図土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年10月31日
 さいたま地方方法務局朝志分丘出張所
 登記官

地図整理番号：M16872
 (1/2)

A3をA4に縮小コピー

作 製 年 月 日
昭和55年8月25日

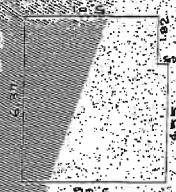
申 請 人

建 物 各 階 平 面 図

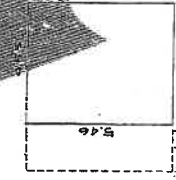
1001430

家 屋 番 号
建 物 の 所 在 地
昭 和 大 学 医 学 部 医 学 館 第 一 病 棟

桁 高 分 五 三 十 百



1 階 平 面 図



2 階 平 面 図

全 長	5.46	31.9187
全 幅	4.55	24.915
全 積	24.9412	53.9677

全 長	5.46	24.9187
全 幅	4.55	24.915
全 積	24.9412	53.9677

縮 尺 1/500

(日本原土製家屋調査士用紙)

登記年月日：昭和55年8月25日

これは図面に記載された内容が正しいことを証明する真面目な
令和5年10月31日
昭和大阪府建設局 局長 長 野

地図整理番号：M16673