

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 7 年 4 月 15 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 泰 行

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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 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 7 年 4 月 15 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 | さいたま市桜区大字白楸字仲道 |
| | 地 番 | 418番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市桜区大字白楸字仲道 418番地5 |
| | 家屋 番号 | 418番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.97平方メートル
2階 47.77平方メートル |



和 7 年 2 月 3 日
さいたま地方裁判所第 3 民事部
裁判所書記官 中

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 林 宏 明

- ## 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 | さいたま市桜区大字白鍬字仲道 |
| | 地 番 | 418番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市桜区大字白鍬字仲道 418番地5 |
| | 家屋 番号 | 418番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.97平方メートル
2階 47.77平方メートル |



令和6年(ケ)第 277号
令和6年11月14日受理
令和6年12月23日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 さいたま市桜区大字白鍬字仲道
地 番 418番5
地 目 宅地
地 積 100.02平方メートル
- 2 所 在 さいたま市桜区大字白鍬字仲道 418番地5
家屋 番号 418番5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 53.97平方メートル
2階 47.77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 ） ☐ （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	「その他の事項」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 住居 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				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

■ 本件土地（物件1）について

- 1 本件土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- 2 本件土地は、北側で無番地の公道に接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 本件建物には、私が住んでいます。 2 浴室に、浴室乾燥機能と床暖房が付いています。 3 リビングダイニングの天井に付いているエアコンの蓋が、ちゃんと閉まりません。 4 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。

(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（物件２）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(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
6年11月22日（金） 14：25－14：35	目的物件所在地	不在，外観調査，写真撮影
6年12月 4日（ 木 ） 14：25－14：28	同 上	不在，通知書差し置き
6年12月19日（木） 9：40－10：05	同 上	物件立入調査（評価人同行），写真撮影，債務者兼所有者に面談
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

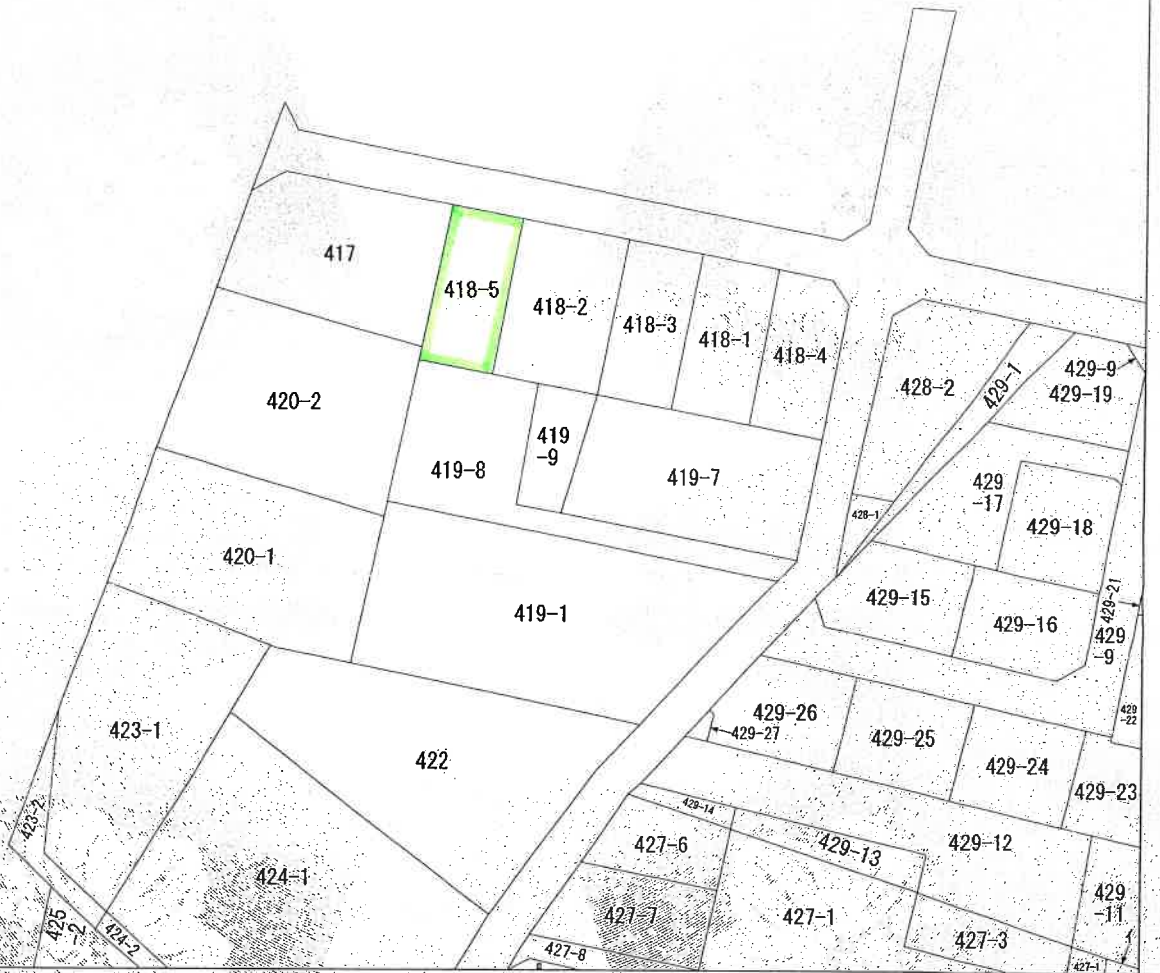
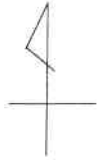
☒ 令和 6年12月19日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	さいたま市桜区大字白嶽字仲道				地番	418番5	
出力尺縮	1/500	精度区	座標系又は 番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和48年10月15日			備考 付年月日 (原図)			補記事項	

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

(7 枚圖)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年11月4日

357190

地積測量図

地番 418-2-5

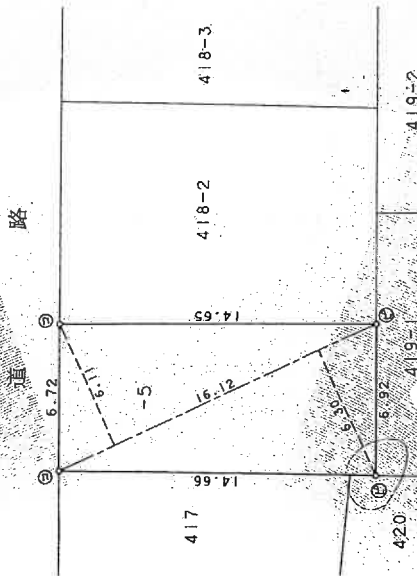
土地の所在 さいたま市白鷺字伸道
さいたま市校区



三 斜 求 積 表

地番	NO.	辺 長	高 さ	密 度	面 積
1	1	16.12	6.30	101.5560	
2	2	16.12	6.11	98.4932	
				密 度	面 積
				200.0492	100.02460
				100.02	100.02 m ²

地番	NO.	高 さ	密 度	面 積
418-2	248.05	148.02540	148.02	148.02 m ²



凡 例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	⑦	ガラスブロック杭		
②	コンクリート杭	⑧	金属杭		
③	金属板ナット	⑨	刺 印		

作製者

10年10月27日作製

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成13年1月10日

101032

各階平面

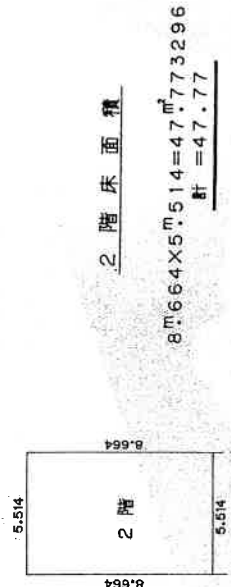
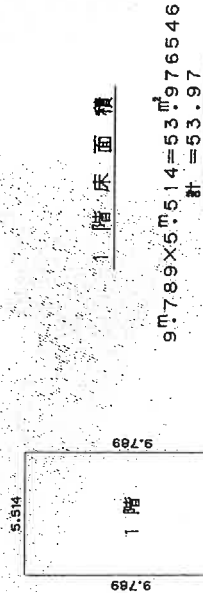
家屋番号 418番5

建物各階平面

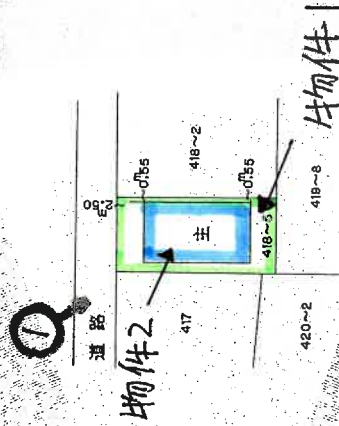
H13.1.10

建物の所在 さいたま市白旗字仲道418番地5

各階平面図



建物図面



(○写真撮影位置)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

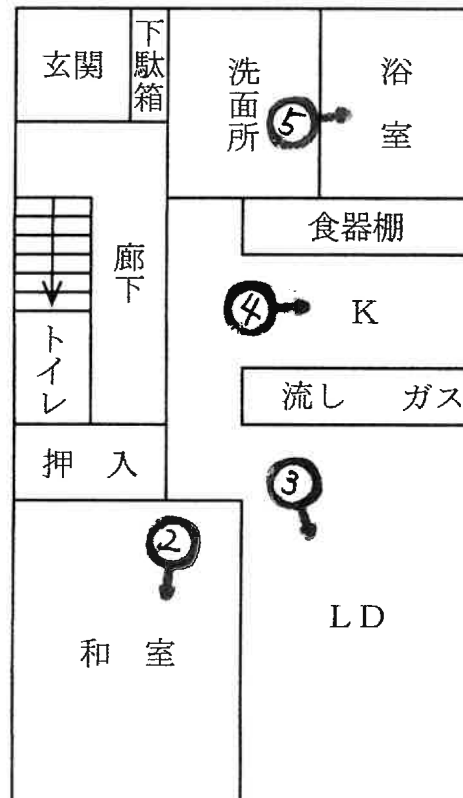
平成13年1月9日作製
屋敷調査士会用紙

A3判をA4判に縮小

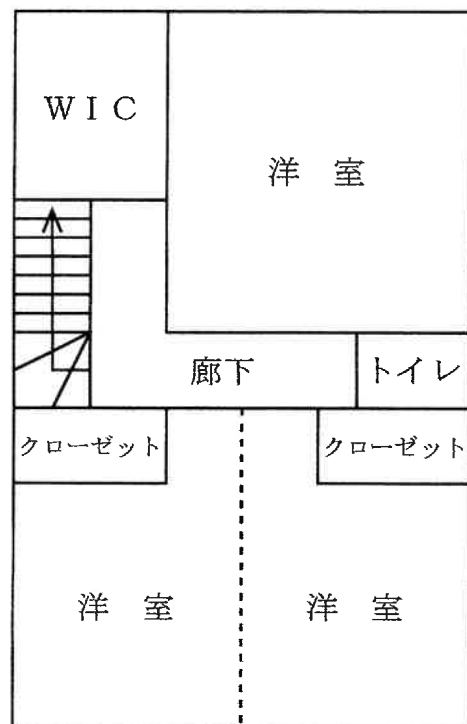
建 物 見 取 図

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階





①



②



③



4



5

令和6年（ケ）第277号
令和6年12月19日 現地調査
令和6年12月27日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士 清岡 明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市桜区大字白楸字仲道 |
| | 地 番 | 418番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市桜区大字白楸字仲道 418番地5 |
| | 家屋 番号 | 418番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.97平方メートル
2階 47.77平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,830,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,070,000円
物件2（建物）	金 9,760,000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		
1・2	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(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R 埼京線「与野本町」駅西方1,890m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	
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2種中高層住居専用地域
	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(15m地区)、景観誘導区域(市街化区域)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.02㎡(登記数量) ほぼ長方形 自然堤防 ほぼ平坦 間口：約6.7m、奥行：約14.7m、中間画地
接面道路の状況	北約4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件2(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり なし 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	・ 埋蔵文化財包蔵地「白鍬宮腰遺跡」の指定がある。調査済み	

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	建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 平成13年1月6日新築 経 過 年 数： 約24年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約11年
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 軽量気泡コンクリート 内 壁： ビニールクロス、合板等 天 井： ビニールクロス合板等 床： フローリング、クッションフロア、等 設 備： 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他： 浴室乾燥機、浴室床暖房 ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 53.97㎡ 2階 47.77㎡ 延 101.74㎡
現 況 用 途 等	居宅として利用されている。
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (宅地)

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	122,000	1.00	100.02	0.90	10,980,000

※ 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（公示価格等からの規準）

公示地価格(さいたま桜-3)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 142,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.7}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{114} & \div & 122,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示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。 ・方位 +3.0

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:105 交通・接近条件:100 環境条件:109 行政的条件:100 その他条件:100} \\ 1.05 \times 1.00 \times 1.09 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.14 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 なし

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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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	288,000	101.74	0.251	7,350,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数：約24年

経済的残存耐用年数：約11年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 11年}}{(\text{経過年数24年} + \text{経済的残存耐用年数 11年})} \times (1 - 0.2) \div 0.251$$

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、さら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。

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	10,980,000	0.60	法定地上権	6,590,000

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	10,980,000	－ 6,590,000		1.00	0.70	3,070,000
2	7,350,000	＋ 6,590,000	1.0	1.00	0.70	9,760,000
一 括 価 格 (合 計)						12,830,000

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

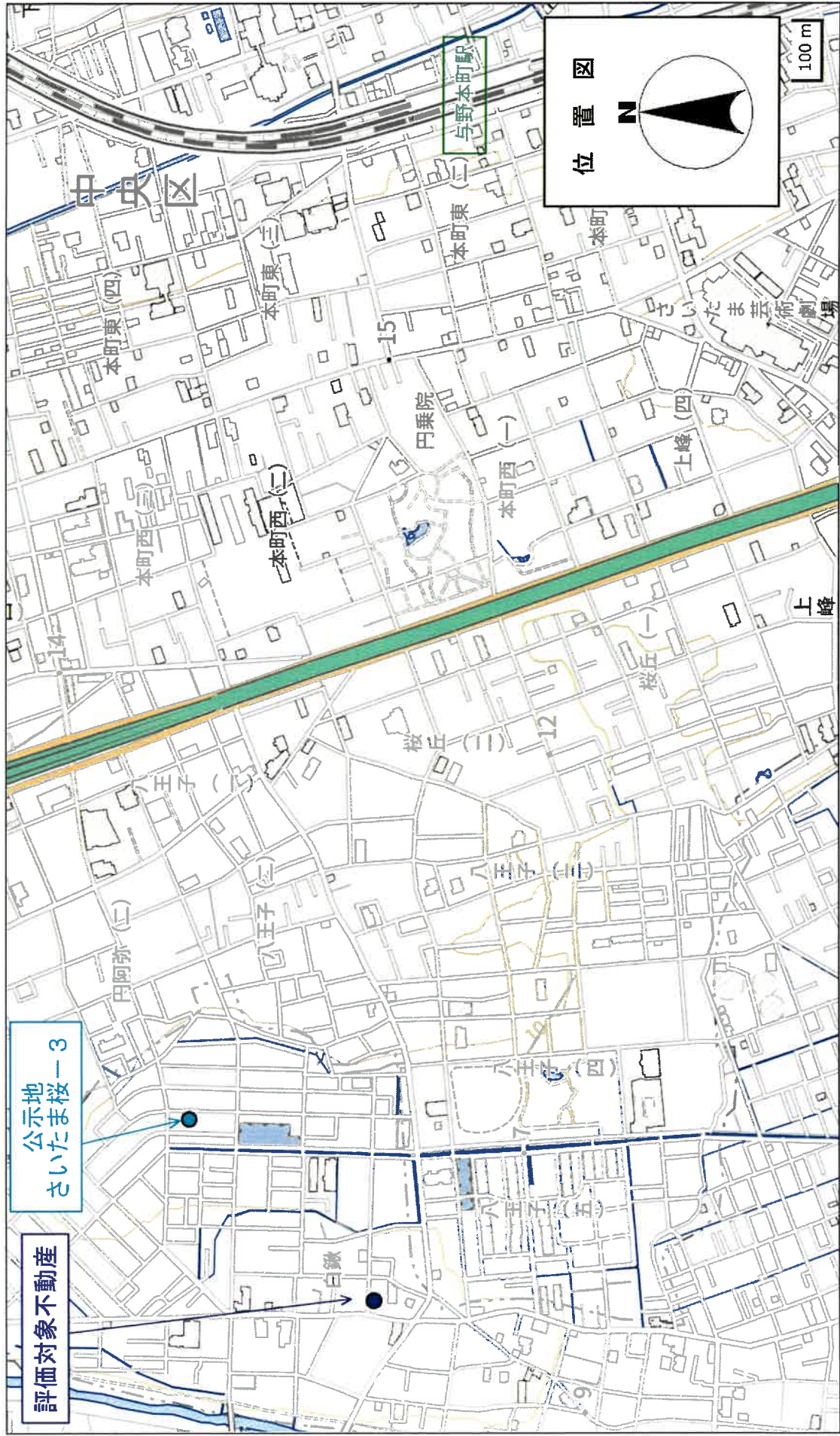
標準地番号	号：さいたま桜-3
所在地	在：埼玉県さいたま市桜区大字白楸字猿ヶ谷767番5
価格	格：142,000円/㎡
位置	置：JR埼京線「与野本町」駅約2400m(道路距離)
価格時点	点：令和6年1月1日
地積	積：173㎡
供給処理施設	設：上水道・公共下水道・ガス
接面街路	路：東9.0m市道
用途指定等	等：第二種低層住居専用地域、準防火地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

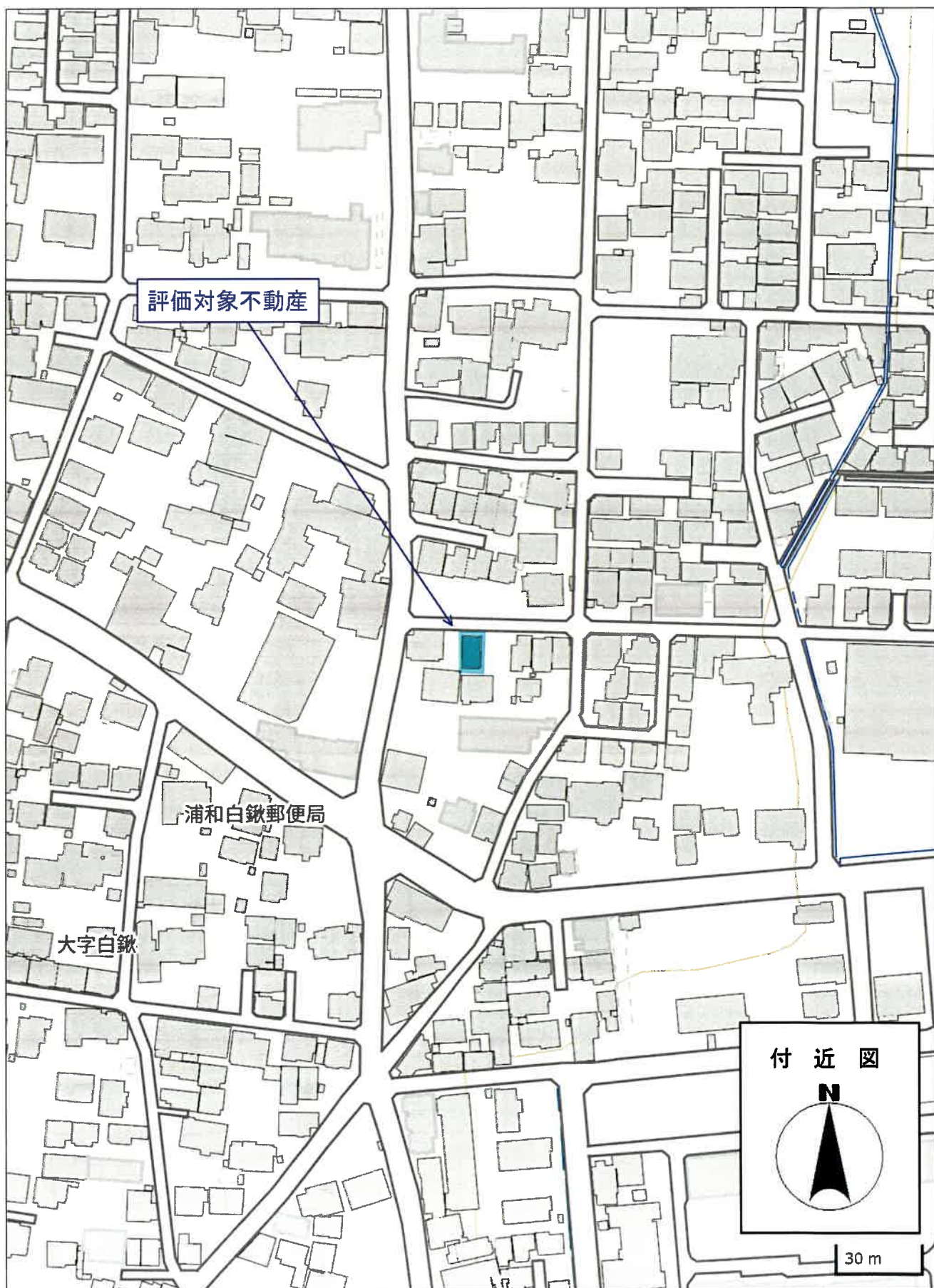
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図

以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector



登記年月日：平成13年1月10日

101032

各階平面

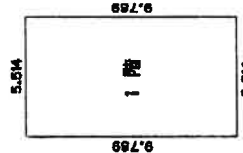
建物各階平面図

H13.1.10

家屋番号 418番5

建設物の所在
さいたま市桜区
浦和市大字白旗字仲道418番地5

各階平面図



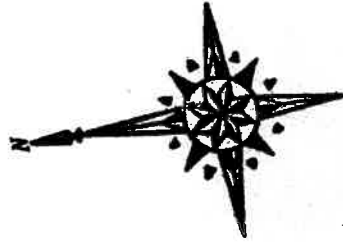
1階床面積

$9.78 \times 5.514 = 53.976546$
計 = 53.97

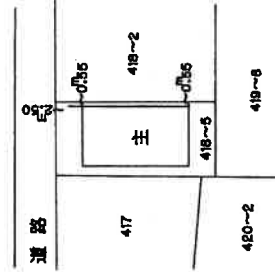


2階床面積

$8.664 \times 5.514 = 47.773296$
計 = 47.77



建物図面



作製者

土地調査士
家選

平成13年1月9日作製

縮尺 1/250

申請人

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。

(さいたま市地方裁量官)

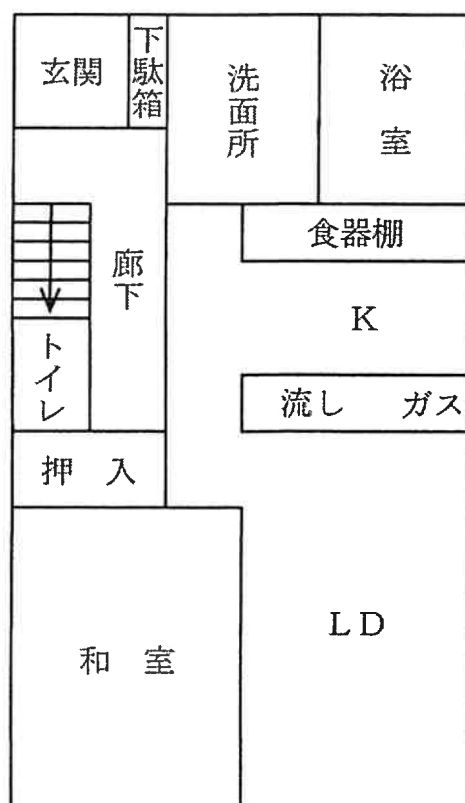
令和6年9月11日

東京法務局中野出張所

登記官

建 物 見 取 図

1 階



2 階

