

## 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 3月18日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

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 4月 2日から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 5月 7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 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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 3月18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 さいたま市中央区下落合二丁目  
地 番 773番5  
地 目 宅地  
地 積 189.98平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分3分の2  
共有者 A 持分3分の1

- 2 所 在 さいたま市中央区下落合二丁目 773番地5  
家屋 番号 773番5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 76.18平方メートル  
2階 47.20平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分3分の2  
共有者 A 持分3分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月17日

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】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 さいたま市中央区下落合二丁目  
地 番 773番5  
地 目 宅地  
地 積 189.98平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分3分の2  
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 さいたま市中央区下落合二丁目 773番地5  
家屋 番号 773番5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 76.18平方メートル  
2階 47.20平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分3分の2  
共有者 A 持分3分の1



令和6年(ケ)第237号  
令和6年10月11日受理  
令和6年11月12日提出

## 現況調査報告書

さいたま地方裁判所  
執行官 山中 宏之

(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 さいたま市中央区下落合二丁目  
地 番 773番5  
地 目 宅地  
地 積 189.98平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分3分の2  
共有者 **A** 持分3分の1

2 所 在 さいたま市中央区下落合二丁目 773番地5  
家屋 番号 773番5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 76.18平方メートル  
2階 47.20平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分3分の2  
共有者 **A** 持分3分の1





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県さいたま市中央区下落合2丁目12番5号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <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"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が目的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	1 公衆用道路部分は、土地建物位置関係図のとおりであり、概測したところ面積は約18平方メートルであった。 2 目的土地上にスチール製簡易物置(動産)が存する。
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 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) 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	1階廊下部分の床が数か所たわんでいる。
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 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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 checked="" 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
<p>■ A (共有者)</p>	<p>1 目的物件は所有者であった私の父が亡くなり相続により私と私の姉妹2人の3人で共有していましたが、実家を手放したくない私と考え方が異なる他の2人が本件申立人に権利を売却し本競売に至りました。目的物件は私が管理しており電気代と水道代は私が負担しています。</p> <p>2 建物内には家具、家財等はほとんどなく私が清掃に来たときに休憩等するために1階和室等にテーブル、椅子、冷蔵庫、洗濯機等を置いてあるだけです。</p> <p>3 1階南側和室の壁にシミがありますが、雨漏りはしていないと思います。ほかにも故障や破損はないと思います。</p>
<p>■ 申立人 (共有者) 代理人弁護士事務所 事務員</p>	<p>1 共有者である申立人も目的建物の鍵は持っています。</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

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 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2枚目のとおり認めた。

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

(4枚目)

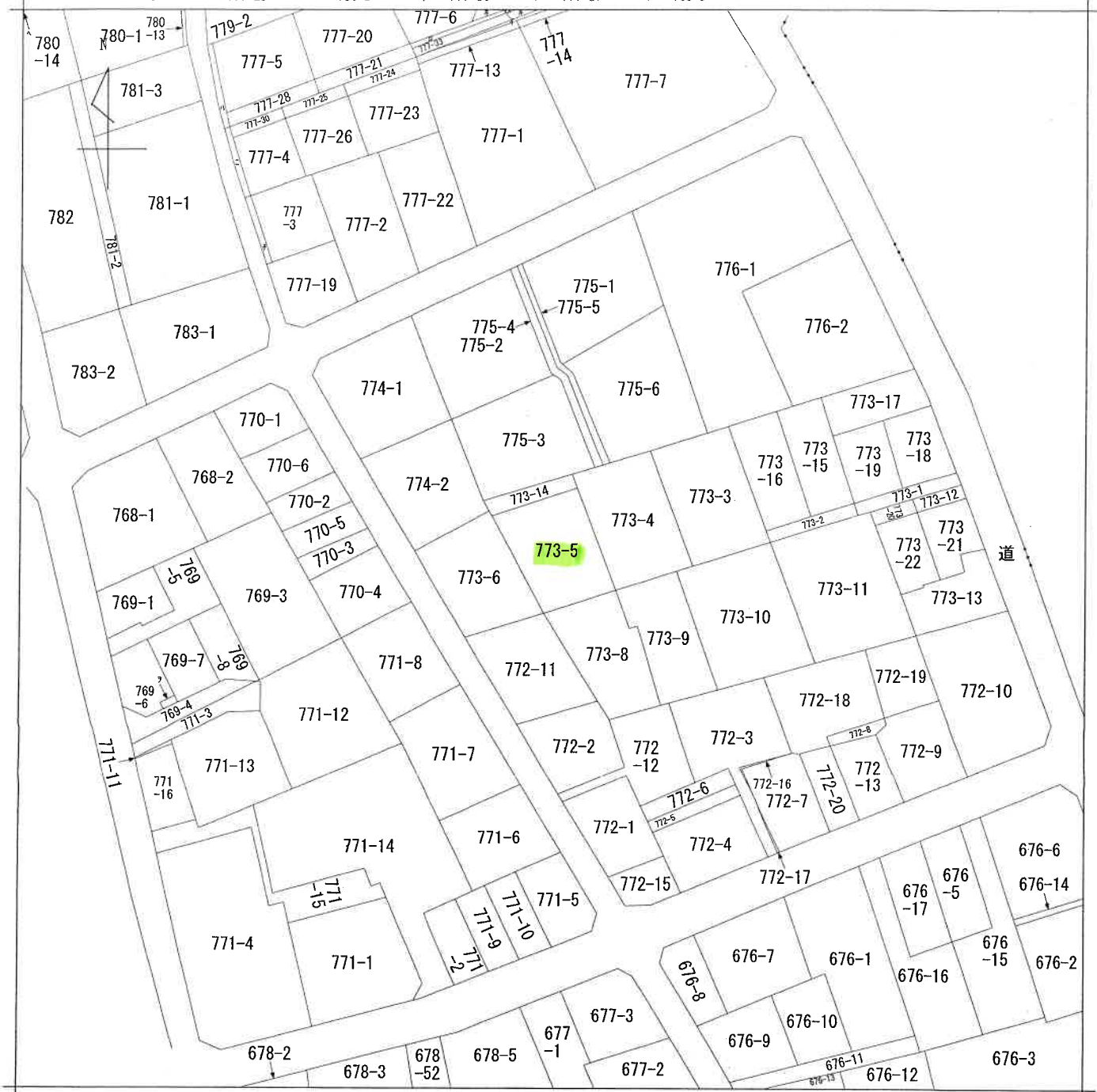
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月11日(金) 10:45-10:50	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和6年10月11日(金) 14:10-14:15	執務室	共有者Aに占有状況照会書郵送
令和6年10月15日(火) 16:45-16:50	法務局本局	目的物件の建物図面取得、地積測量図は申請したが存在せず取得不可
令和6年11月8日(金) 10:15-11:25	物件所在地	共有者A立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和6年11月11日(月) 14:04-14:05	執務室	申立人(共有者)代理人弁護士事務所担当事務員を電話聴取
<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ことも予想されたので、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・夜間執行許可の提示をした。</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

(5枚目)

イ 777-10    ハ 777-27    ホ 777-35    ト 780-1    リ 777-12    ル 777-31  
 ロ 777-18    ニ 777-29    ヘ 780-1    チ 777-36    ス 777-37    ヲ 777-31



(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  
 下落合2丁目

請求部	所在	さいたま市中央区下落合二丁目			地番	773番5		
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62年9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。

(さいたま地方務局管轄)  
 令和6年7月30日  
 東京法務局

整理番号：H13316-1  
 (1/1)

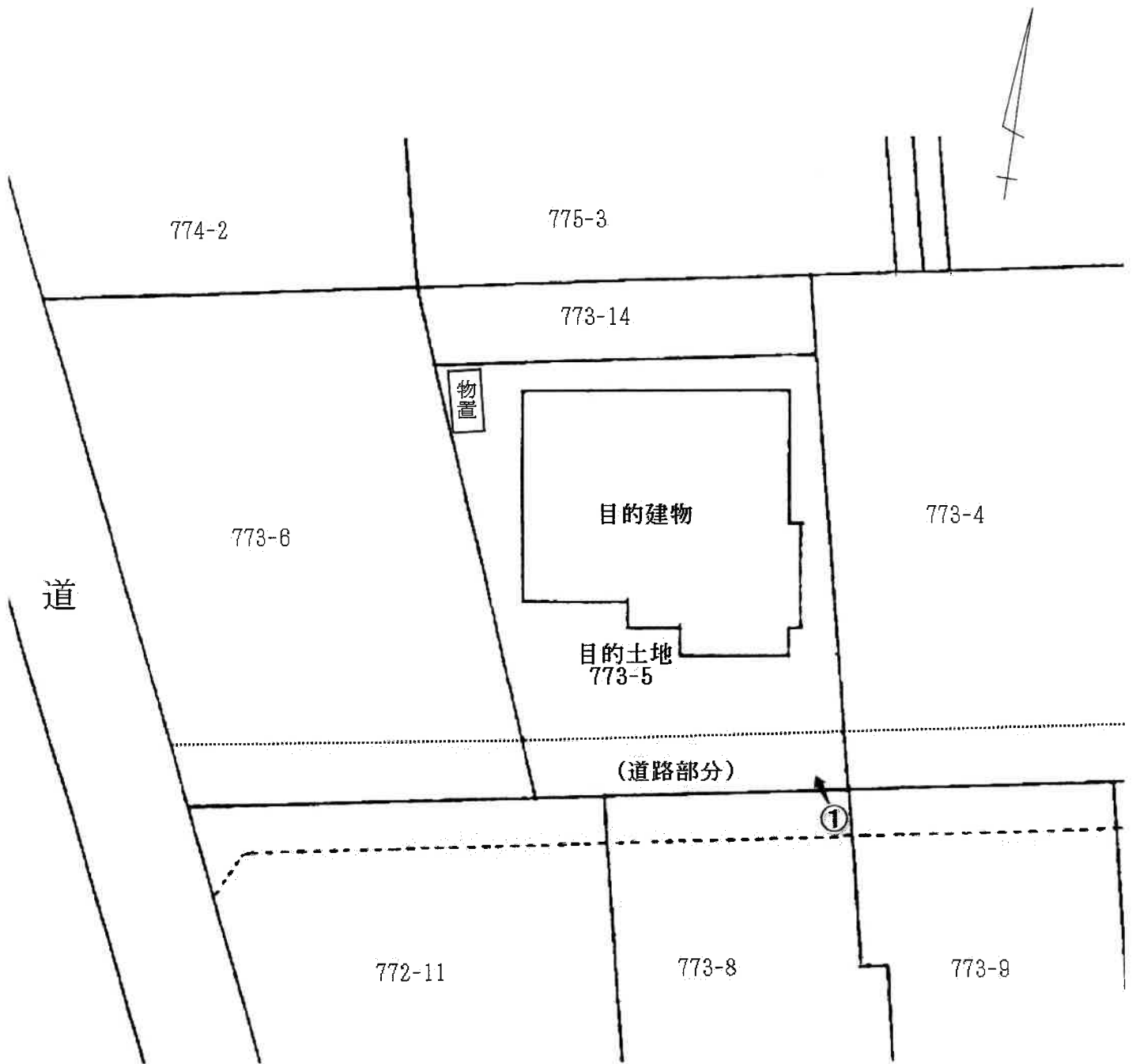
登記官

( 6 枚目)



# 土地建物位置関係図

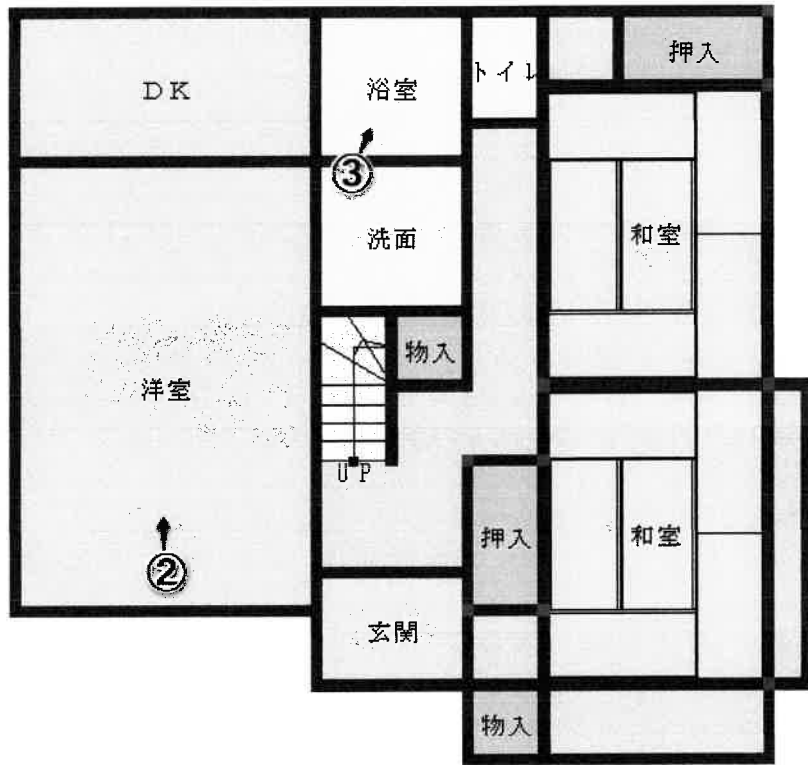
(写真撮影位置 ○→)



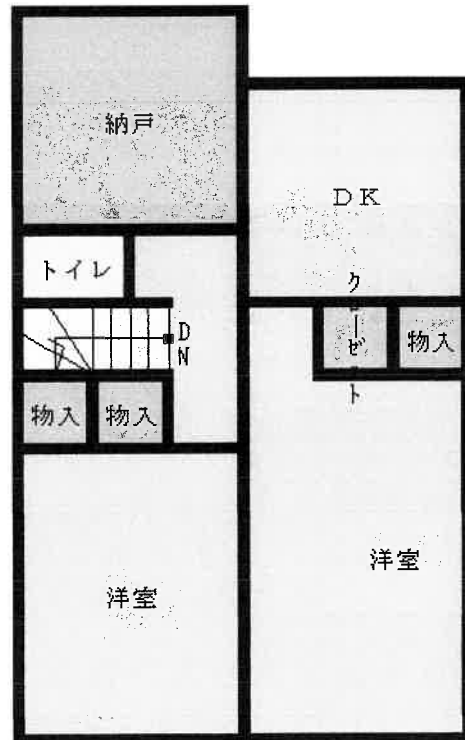
# 建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

## 1階



## 2階







①



②



③

令和6年(ケ)第237号  
令和6年11月8日 現地調査  
令和6年11月15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 さいたま市中央区下落合二丁目

地 番 773番5

地 目 宅地

地 積 189.98平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分3分の2  
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 さいたま市中央区下落合二丁目 773番地5

家屋 番号 773番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 76.18平方メートル  
2階 47.20平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分3分の2  
共有者 A 持分3分の1



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 44,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 17,220,000円
物件2 (建物)	金 26,800,000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き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	所在地番目積者 地地地有者	別紙物件目録記載のとおり	地目；宅地、一部公衆用道路
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 者 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件番号	特 記 事 項		
1	・南側の私道部分が分筆されておらず、道路中心線からの幅2mの道路部分を含んでいる。		

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、一部公衆用道路)

位置・交通	J R京浜東北線「与野」駅南西方340m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小規模の一般住宅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 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種住居地域 60% 200% 指定なし 高度地区(20m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	189.98㎡(登記数量) ほぼ台形 台地 ほぼ平坦 (現況宅地利用部分) 間口:約11m、奥行:約14m、 中間画地
接面道路の状況	南東約3.7m舗装私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 あり 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的土地は、私道部分が分筆されておらず、道路中心線からの幅2mの道路部分を含んでいる。目的土地側は、中心線からの2m確保されておらず現況道路境界部分より更なる後退が必要である。</li> </ul>	

## 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）： 昭和56年7月10日新築 経過年数： 約43年 経済的残存耐用年数： 一般的経済的耐用年数を超過している。
仕様	構造： 木造 屋根： スレート葺 外壁： モルタル 内壁： ビニールクロス、京壁合板等 天井： ビニールクロス、板張り等 床： フローリング、畳、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： 特別なものはない ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 76.18㎡ 2階 47.20㎡ 延 123.38㎡
現況用途等	居宅として利用されている。（空家）
品等	使用資材： 普通 施工： 普通
保守管理の状態	劣る 経年相応の老朽化・損耗がある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階廊下に床が緩みたわんでいる部分がある。</li> <li>・ 1階南側和室の壁にシミが見られる。</li> </ul>

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積(m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	324,000	0.92	189.98	0.95	53,800,000

※ 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(さいたま中央-1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 347,000 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{103.0}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{107} & \div & 324,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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。

街路条件:106 交通・接近条件:98 環境条件:103 行政的条件:100 その他条件:100

$$1.06 \times 0.98 \times 1.03 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.07$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・方位+4.5% ・私道部分を含む-12.0%

$$1.045 \times 0.880 \div 0.92$$

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	197,000	123.38	0.05	1,220,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：すでに一般的木造住宅耐用年数を超過しており、観察減価法により減価率を5%と査定した。



## 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、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	53,800,000	0.60	法定地上権	32,280,000

### 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 オ	競売 市場 修正 カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	53,800,000	－ 32,280,000		1.00	0.80	17,220,000
2	1,220,000	＋ 32,280,000	1.0	1.00	0.80	26,800,000
一括価格(合計)						44,020,000

ウ. 占有減価修正：なし

オ. 市場性修正：なし

カ. 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

公 示 地 価	格 : (さいたま中央-1)
所 在	在 : 埼玉県さいたま市中央区下落合2丁目663番1
価 格	格 : 347,000円/m <sup>2</sup>
位 置	置 : JR京浜東北線「与野」駅約530m(道路距離) 「下落合2-4-16」
価 格 時 点	点 : 令和6年1月1日
地 積	積 : 191m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	設 : 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	路 : 東5.0m市道
用 途 指 定 等	等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	要 : 中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域

## 第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 建物図面・各階平面図
- ⑤ 土地建物位置関係図
- ⑥ 建物見取図
- ⑦ 仮名一覧表

以下余白

# 地理院地図 Vector



# 地理院地図 Vector



評価対象不動産

付近図

N

30 m

イ 777-10    ハ 777-27    ホ 777-35    ト 780-1    ニ 777-12    ヘ 777-31  
 ロ 777-18    ニ 777-29    ヘ 780-1    チ 777-36    ニ 777-37    マ 769-9



(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。

地番区域見出し  
下落合2丁目

請求部	所在	さいたま市中央区下落合二丁目			地番	773番5		
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62年9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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

(さいたま地方務局管轄)  
 令和6年7月30日  
 東京法務局



整理番号: H13316-1  
 (1/1)

登記官

登記年月日：昭和56年7月28日

014450

各階平面図

家屋番号 773-5

建築物図面

建築物の所在 与野市大字下落合字向原773番地5

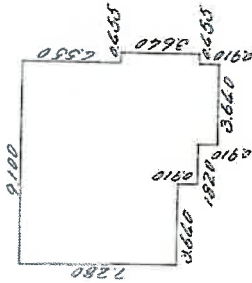
さいたま市中央区  
さいたま市下落合二丁目

1 階

床面積

$2,280 \times 3,660 = 8,344,800$   
 $8,190 \times 1,820 = 14,905,800$   
 $8,190 \times 3,660 = 30,124,200$   
 $3,660 \times 2,230 = 8,161,800$   
**計** 76,195,200

76.19 m<sup>2</sup>

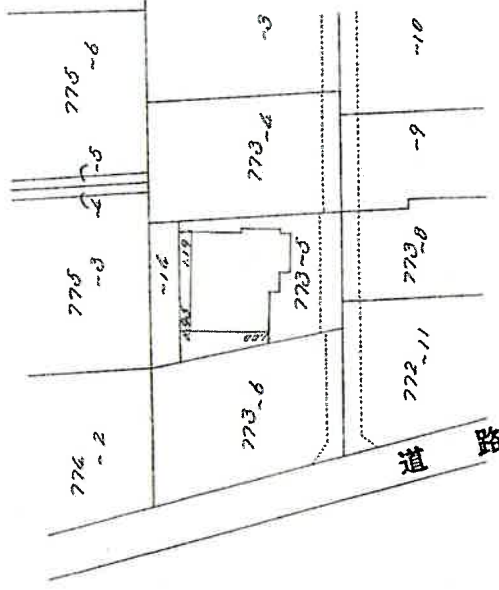
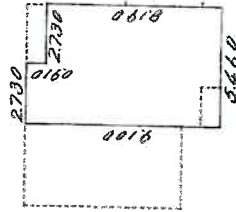


2 階

床面積

$8,190 \times 2,730 = 22,463,700$   
 $8,190 \times 2,730 = 22,463,700$   
**計** 44,927,400

44.92 m<sup>2</sup>



製作者 横浜市港北区 土橋家建築調査士

1981年7月23日

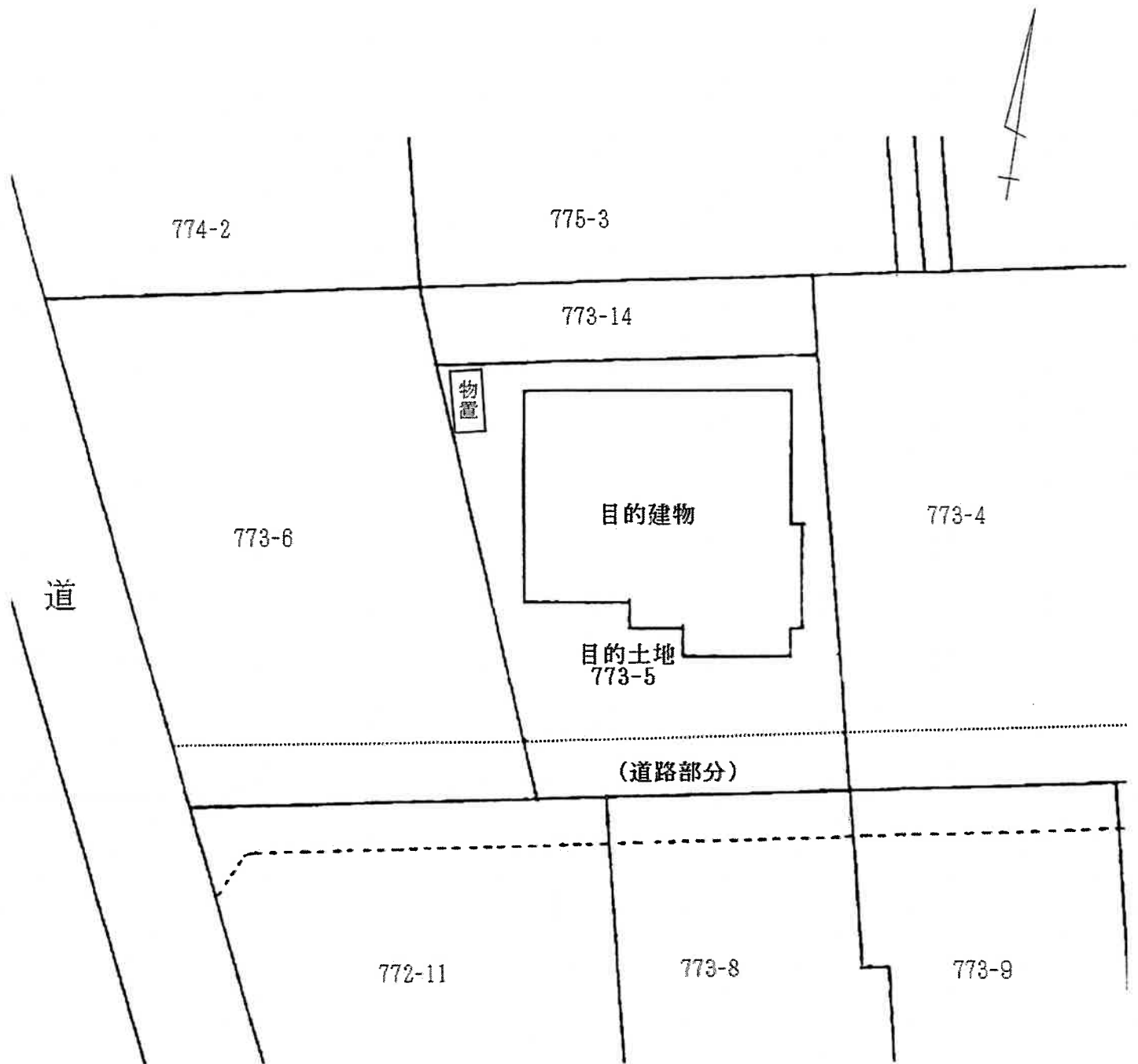
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

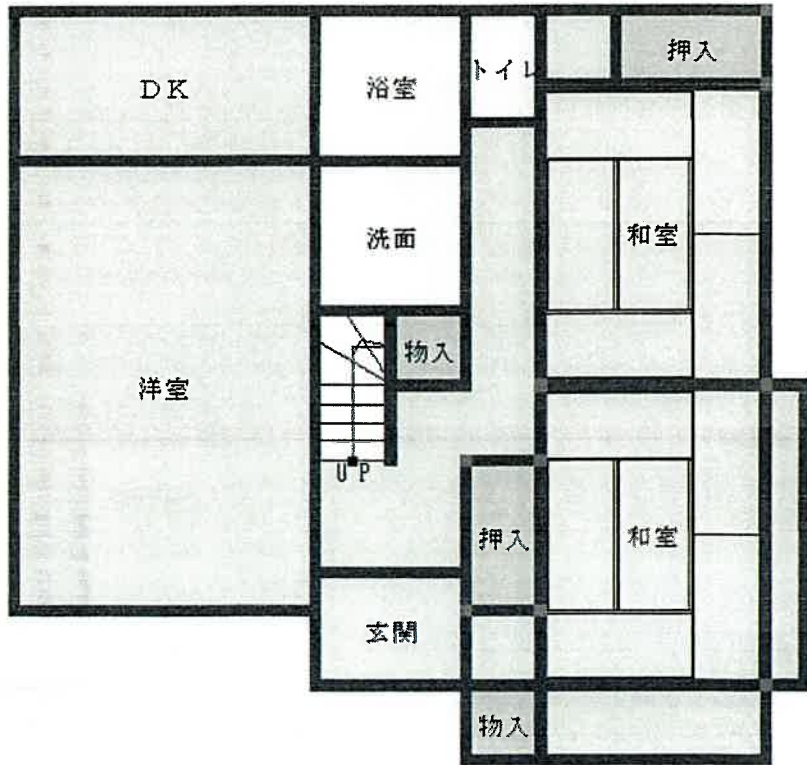
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和6年10月15日 さいたま地方建設局 登記官

# 土地建物位置関係図



# 建物見取図

1階



2階

