

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10月 7日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月19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11月10日 午前 9時10分から 令和 7年11月14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10月 7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 | さいたま市緑区大字三室字南宿 |
| | 地 番 | 1628番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.89平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 10 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

留置権

範 囲 全部

留置権者 株式会社雷光

債権の種類 本件土地のベタ基礎撤去等工事代金

債権額 30 万円

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

株式会社雷光が占有している。同人の占有権原は上記留置権と認められる。

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 | さいたま市緑区大字三室字南宿 |
| | 地 | 番 | 1 6 2 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 7 . 8 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第97号
令和7年6月19日受理
令和7年7月30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	さいたま市緑区大字三室字南宿
	地 番	1628番2
	地 目	宅地
	地 積	47.89平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	さいたま市緑区大字三室1628-2
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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） ☐ 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（株式会社雷光） ☐ 土地所有者が下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ が下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 公衆用道路として使用されている ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 目的土地は、地番1628-8、1625-2、1628-4の各土地とはフラットに接しているが、地番1626-1及び1627-3と接する南側角部分はブロックが積まれて目的土地が1メートル程度高くなっている（写真②参照）。 2 目的土地に接する地番1628-8、1625-2、1628-4の各土地は、順に浦和市、浦和市、内務省所有名義の公衆用道路となっている（登記上地目は順に公衆用道路、公衆用道路、官用地）。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成・令和 年（ ）第 号 { 保管開始日 平成・令和 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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社雷光	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 基礎撤去等の工事 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■株式会社雷光代表者（占有者））の陳述／■提示文書（請求書）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 留置権	
占有開始時期	令和6年10月7日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 ころ
	期間	令和 年月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月 限り 分支払） ☐ 前払（ 年分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	基礎撤去工事等を依頼した株式会社ミルキーが工事を行ったにも関わらずその代金を支払わないので重機を置いたままの状態での土地の引渡しを行っていない。	
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
■債権者担当者	1 目的土地上に重機が残置されているとのことですが、債務者が目的土地を更地化するために工事を依頼した会社が工事費用を払ってもらえていないために残置しているのではないかと推測しています。当社が債務者に融資する際にその工事の見積書の写しを入手していましたのでその会社名をお伝えします。
■株式会社雷光代表者	1 当社が本件債務者である株式会社ミルキーから目的土地のベタ基礎撤去等の工事を請け負い現在まだ工事中です。目的土地上に存在している重機は当社が置いているものです。工事には30万円ほどかかっており株式会社ミルキーからその支払いを受けることができないためこのような状態のままにしています。目的土地は更地の状態ですが、土中に杭が複数打たれており、杭の撤去は当社では請け負っていません。請負契約はネット上のサービスを利用して行われたため紙の契約書はありませんので、執行官から照会を受けたらその画面を印刷したもの等を提出します。

(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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、土地現況図及び添付した写真のとおりである。目的土地は草がうっそうと生えていて建物や工作物は存在していなかったが、オレンジ色の重機が1台放置されていた。
- 2 現地調査後に債権者であり現在の所有者でもある株式会社クレイリッシュの担当者に占有状況等について確認したところ、実行抵当権設定時の所有者であった株式会社ミルキーが住宅を建築しようとして基礎工事を施していたが、途中でこれをやめて更地に戻す工事を依頼した可能性のある会社（株式会社雷光）の存在について情報を得ることができた。同社に電話して事情聴取したところ、上記工事を請け負ったが、その代金の支払いを受けることができないため重機を置き土地の引き渡しを行っていない旨回答を受けた。同社は法的な占有権原について明確に述べていないが、その内容は土地の工事に関して発生した代金債権の弁済を受けるために目的土地を留置しているものと認められたため留置権に基づき目的土地を占有しているものと認めた。

以上

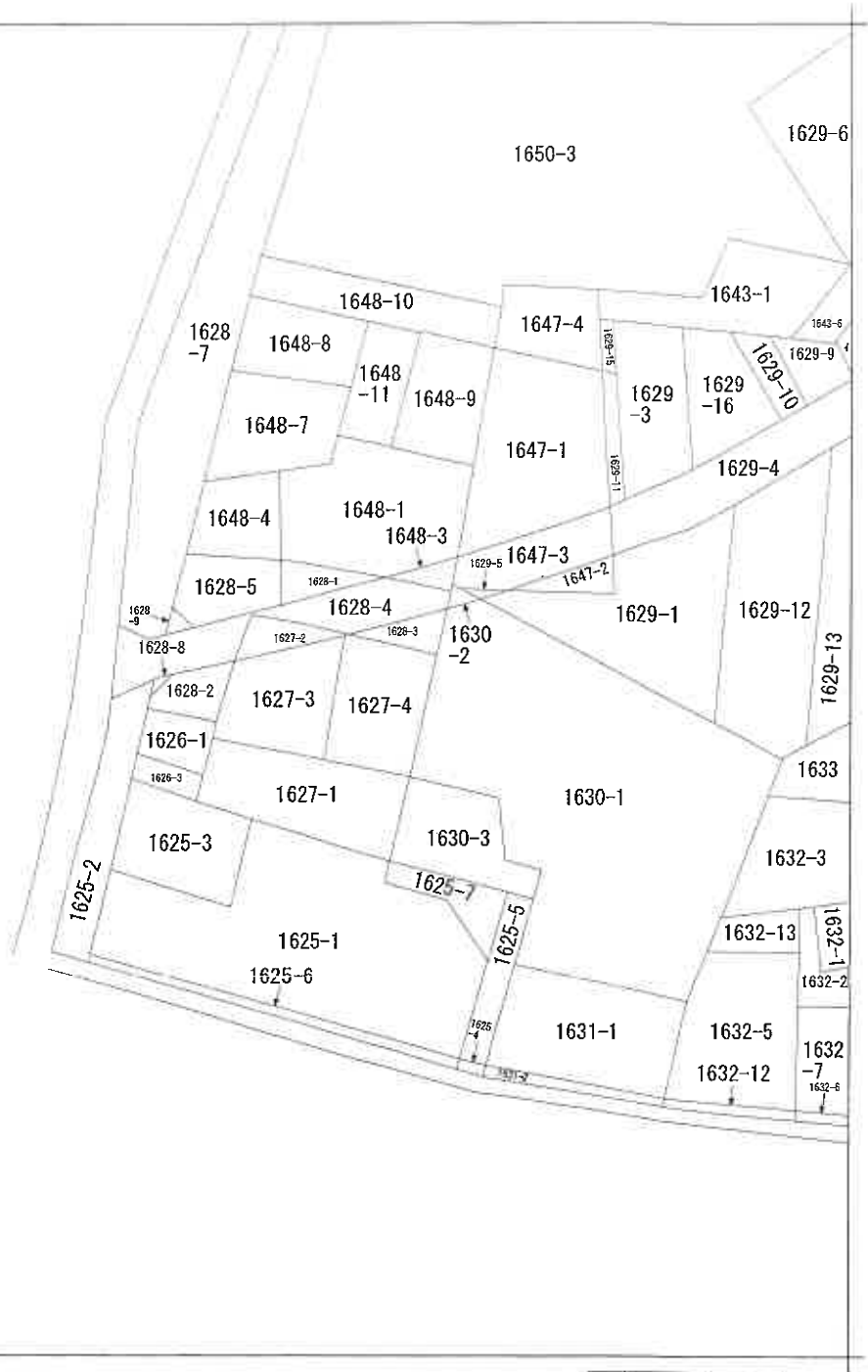
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年6月23日(月) 15:50-16:10	物件所在地	物件特定、物件調査、写真撮影
令和7年6月26日(木) 16:50-16:55		債権者兼所有者会社担当者を電話聴取
令和7年7月14日(月) 16:30-16:40		債権者兼所有者会社担当者を電話聴取
令和7年7月15日(火) 18:20-19:00	執務室	占有者を電話聴取、照会書を郵送
令和7年7月24日(木) 12:15-12:20	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書、占有者の法人履歴全部事項証明書取得、目的土地上の建物登記取得申請(取壊し済みの証明書取得)
令和7年7月30日(水) 8:30-8:35	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であることも予想されたので、立会人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

(6枚目)



(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	さいたま市緑区大字三室字南宿				地番	1628番2			
出力縮	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					備付年月日(原図)	昭和48年1月29日		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7年4月15日

さいたま地方法務局

地図整理番号: M90853

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成27年7月2日

令和7年4月16日
さいたま地方延務局

(8 枚目)

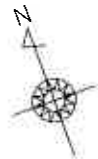
登記官

地図整理番号：M90879

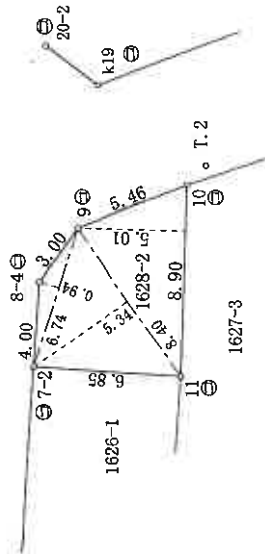
地 積 測 量 図

地 番 1628-2

土地の所在
さいたま市緑区大字三笠字南宿



T.1



地 番 1628-2				
NO.	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
①	6.74	0.94	6.3356	
②	8.40	5.34	44.8560	
③	8.90	5.01	44.5890	
			95.7806	47.89 m ²

座標リスト

点番	点 名	X座標	Y座標	標高
35	7-2	96.113	85.019	
33	8-4	93.875	88.338	
14	9	91.129	89.559	
15	10	85.725	88.743	
23	11	90.433	81.187	

座標リスト

点番	点 名	X座標	Y座標	標高
1	T.1	100.000	100.000	
3	T.2	84.546	89.083	
34	20-2	88.145	97.602	
47	k19	86.947	94.846	

任意座標

凡 例	境界線の種類	杭	記号	境界線の種類	杭	記号	境界線の種類
①	石コンクリート杭	②	金 属 杭	③	金 属 杭	④	金 属 杭
⑤	アラスチック杭	⑥	金 属 杭	⑦	金 属 杭	⑧	金 属 杭

作成者

土地家屋調査士

(平成27年6月21日作成)

申請人

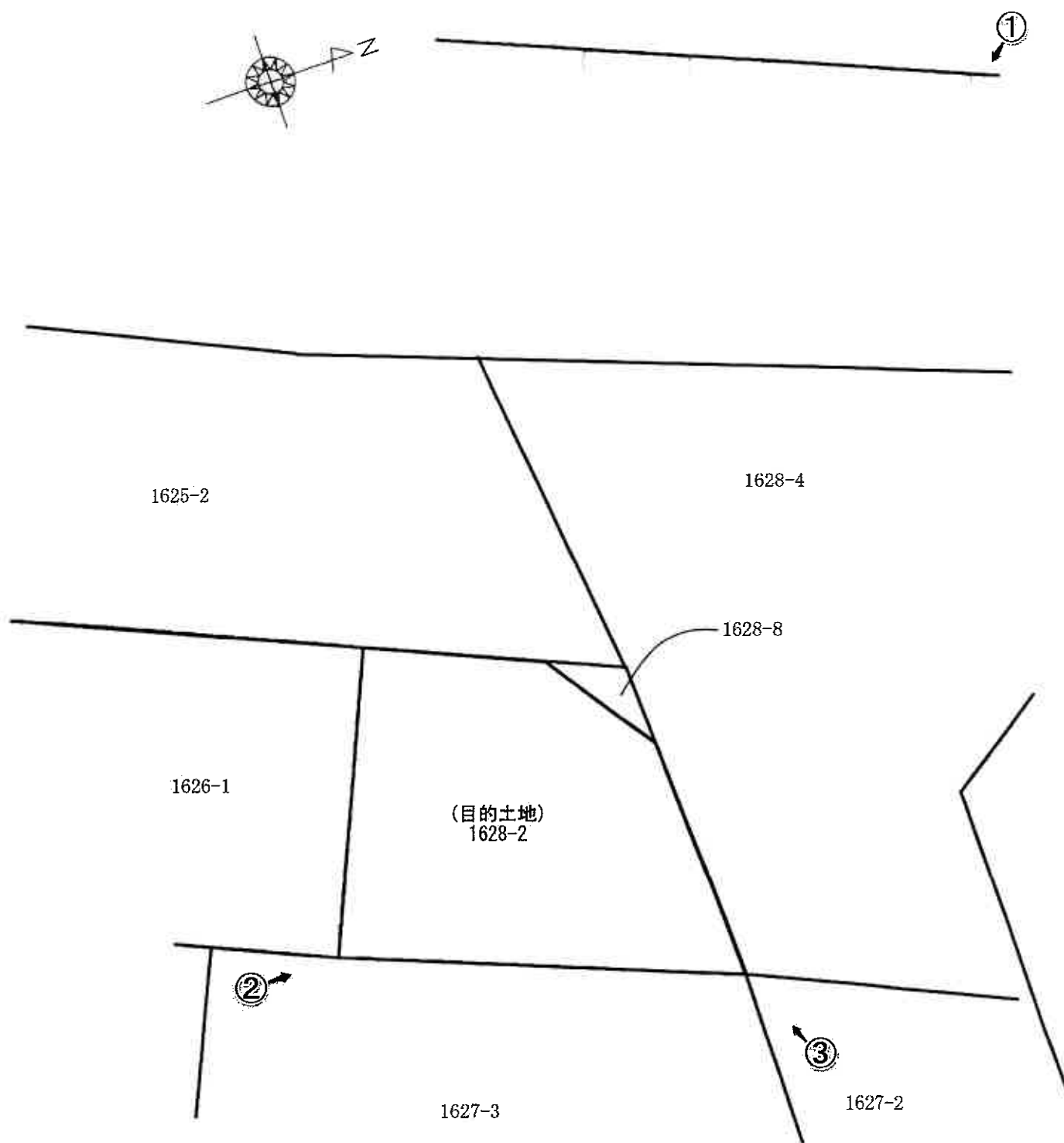
縮尺

1/250

A3判をA4判に縮小

土地現況図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 97 号
令和 7 年 6 月 24 日 現地調査
令和 7 年 8 月 4 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 | さいたま市緑区大字三室字南宿 |
| | 地 | 番 | 1628番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 47.89平方メートル |

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金3,800,000円

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	
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）

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「北浦和」駅の北東方約3,060m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	周辺には中規模一般住宅、共同住宅、未利用地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種住居地域 60% 200% なし 高度地区(15m地区)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	47.89㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	東約13.5m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北約5.8m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	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : 特記事項参照 ※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.市担当課の図面によれば下水道の引込がなされているが、現地では草が生い茂っており、樹等を確認できなかった。 2.目的土地においては、令和4年6月に建築確認を受けており、住宅を建築しようとしていたものと推測される。本件債務者である株式会社ミルキーから目的土地のベタ基礎撤去等の工事を請け負っている株式会社雷光の代表者からの陳述によれば、目的土地には土中に杭が複数打たれているとのこと。	

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	149,000	0.95	47.89		6,780,000

※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 さいたま緑-9

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
 $149,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/96 \div 149,000\text{円/㎡}$

◇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：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は対象地域に比し、街路条件が劣る。

イ 個別格差：接面方位、規模過小、角地等を考慮した。

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	6,780,000			0.8	0.7	3,800,000
一括価格（合計）						3,800,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：地中に杭が存する可能性及び留置権の存在を考慮した。

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。

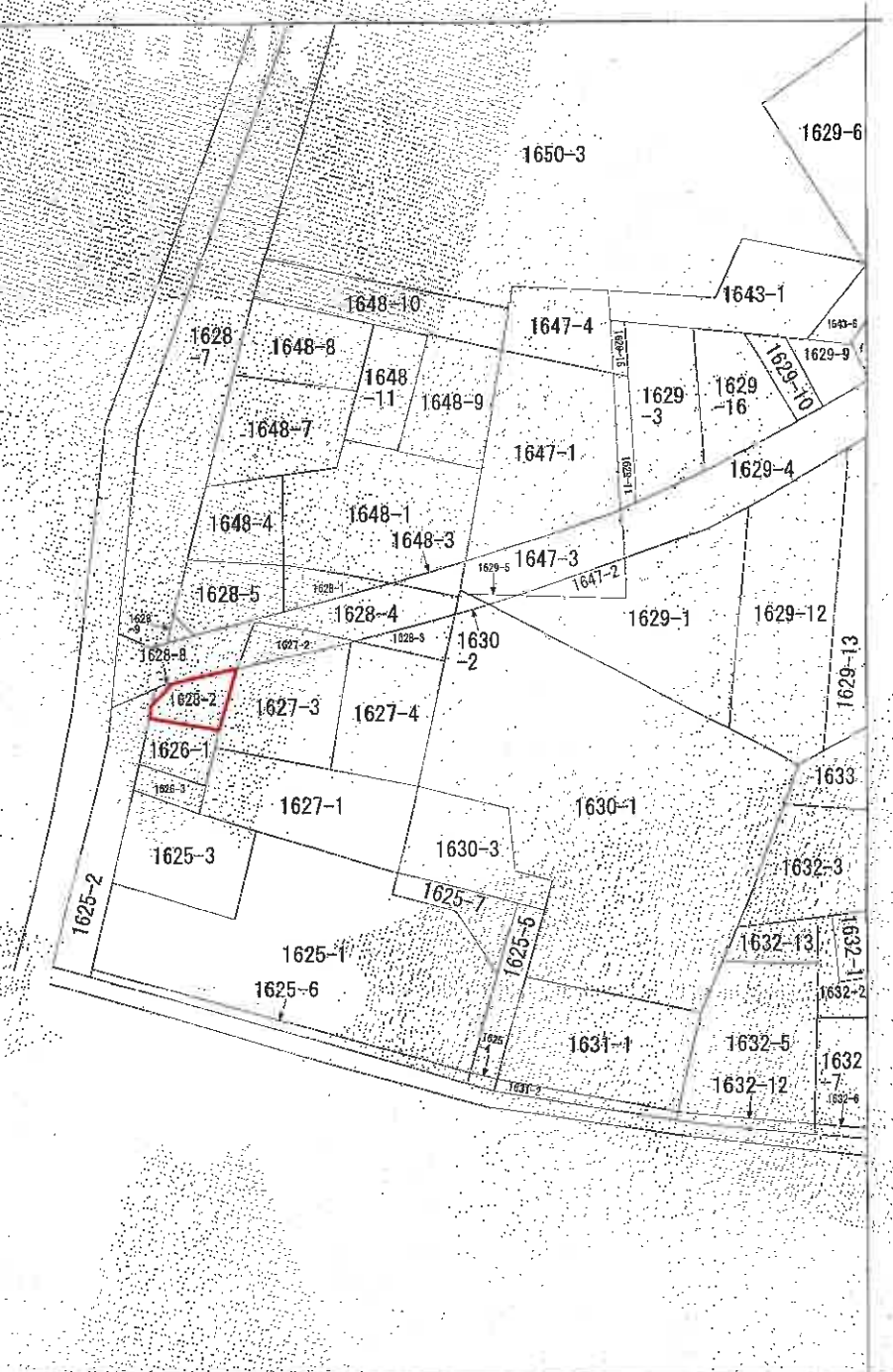
第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま緑-9）
所 在：さいたま市緑区大字三室字西宿1356番4
価 格：149,000円/㎡
位 置：J R 京浜東北線「北浦和」駅約3,200m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：110㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南西4.3m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、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写





(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

大字三室

請求部	所在	さいたま市緑区大字三室字南宿			地番	1628番2		
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				備付年月日(原図)	昭和48年1月29日		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。

令和7年4月15日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号：M90853

(1/1)

A3判をA4判に縮小