

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12月 9日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月14日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 1月28日 午前10時00分 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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12月 9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 | さいたま市南区大字円正寺字山崎 |
| | 地 番 | 151番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区大字円正寺字山崎 151番地1 |
| | 家屋 番号 | 151番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.00平方メートル
2階 48.65平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月23日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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

【物件番号1, 2】

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 | さいたま市南区大字円正寺字山崎 |
| | 地 番 | 151番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区大字円正寺字山崎 151番地1 |
| | 家屋 番号 | 151番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.00平方メートル
2階 48.65平方メートル |



令和 7年(ケ)第 111号
令和 7年 7月11日受理
令和 7年 8月18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 | さいたま市南区大字円正寺字山崎 |
| | 地 番 | 151番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区大字円正寺字山崎 151番地1 |
| | 家屋 番号 | 151番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.00平方メートル
2階 48.65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	別紙その他の事項記載のとおり			
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 { 種類: ☐ ある { 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	別紙その他の事項記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

■次のとおり

- 1 本件土地に隣接する地番151番2の目的外土地は、さいたま市が所有する公衆用道路である。
- 2 本件土地には建物図面に示したとおり電柱が存在する。
- 3 本件建物内の床や壁には猫に因るものと思料される損傷（引っ掻き疵）が認められ、その一部は写真④⑤のとおりである。

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

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	本件建物は私が家族（妻、子供二人）と共に住居として使用しています。 同建物内において猫2匹を飼っています。同猫に因る排泄の粗相はありませんが、同猫に因る引っ掻き疵があります。 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

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
7年7月16日(水) 11:35-11:45	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
7年7月28日(月) 16:30-16:40	目的物件所在地	債務者兼所有者と面会, 現況調査日時調整
7年8月14日(木) 11:00-11:14	さいたま地方法務局	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
7年8月14日(木) 12:45-13:25	目的物件所在地	債務者兼所有者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 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

ヲ 160-4
ワ 141-6
カ 145-6
コ 172-7
ク 145-5
レ 88-2
ソ 90-4
ツ 98-4
ネ 110-6
ナ 130-4
ラ 90-19
ム 90-20

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

登記年月日：平成30年7月31日

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。
(さいたま地方裁判所管轄)
令和7年4月21日 東京法務局立川出張所

(9 枚目)

登記官

地図整理番号：M57828

地積測量図

地番 151-1

土地の所在 さいたま市南区大字円正寺字山崎



求積表

地番	① 151-1	X	Y	Xn	Yn	Xn - (Xn-1 - Yn-1)	Yn - (Yn-1 - Xn-1)
P624	-16619.534	-12770.105	-14.965	248711.326310			
P621	-16619.753	-12770.193	-3.365	55942.088598			
P622	-16624.295	-12773.471	-3.835	63754.171325			
P623	-16624.095	-12774.028	-0.882	14662.451790			
K05	-16626.434	-12774.353	8.598	-142954.079532			
P329	-16633.521	-12785.430	13.048	-217000.914966			
K54	-16636.672	-12761.307	10.202	-169726.359554			
K52	-16624.533	-12755.228	-8.798	146262.641334			
			合計	-348.673665			
			合計面積	174.33			m

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
60217	-16620.281	-12773.830	市街区補助点
60218	-16601.892	-12764.757	市街区補助点
T5	-16607.369	-12744.820	警検目(金属製)
K38	-16620.807	-12774.551	市コンクリート杭
K250-9	-16618.363	-12772.786	市コンクリート杭(ベイント)

※上記の基本三角点等は、管理者によりハイレメータ調整されている。

使用した測器・座標系	世界測地系 (測地成果2011) 区系
図尺係数	0.999902
測量年月日	平成30年7月6日

A3判をA4判に縮小

図名	地積測量図	図番	151-1
作成者	石井 隆雄	製図	⑤
作成日	2018年7月6日	計算	⑥
図尺	1/250	備考	

土地管理課長 石井 隆雄 (平成30年7月6日作成)

縮尺 1/250

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。
(さいたま地方裁判所書記官)

令和7年4月21日 東京法務局立川出張所

登記官

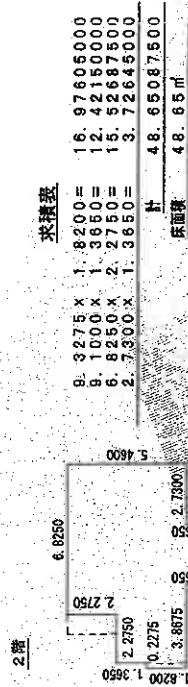
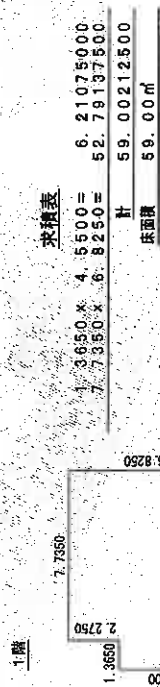
(10 枚目)

各階平面図

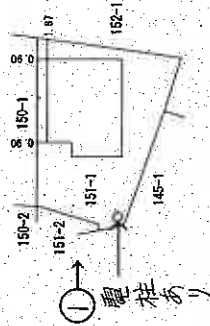
建物図面

家屋番号 151番1

建物の所在 さいたま市南区大字田正寺字山崎151番地1



(写真位置)



A3判をA4判に縮小

作成者

士崎野原謙士

縮尺 1/250

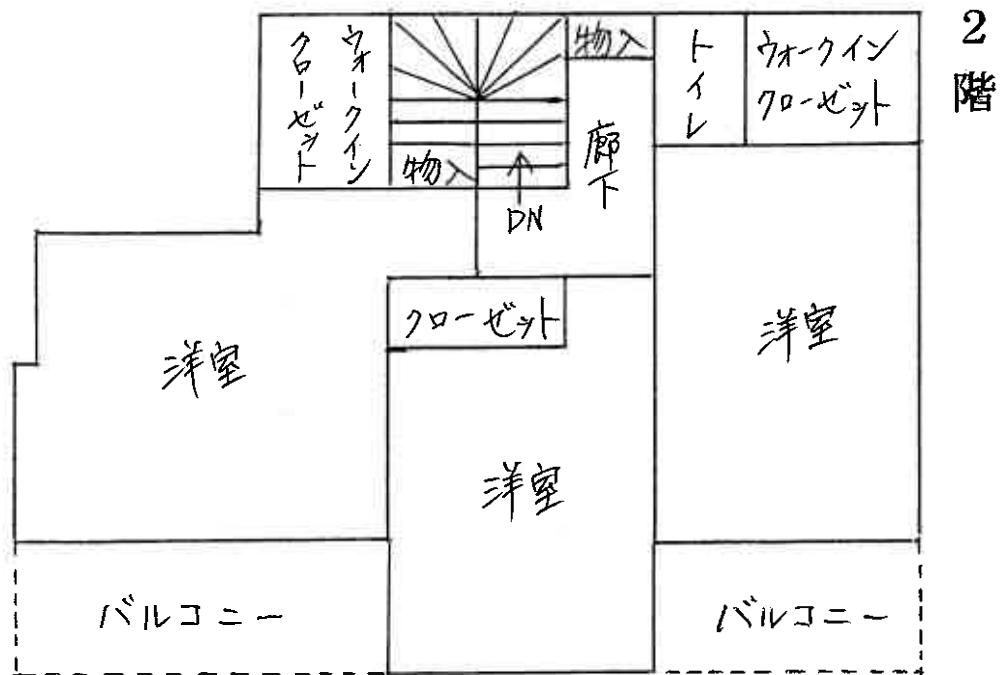
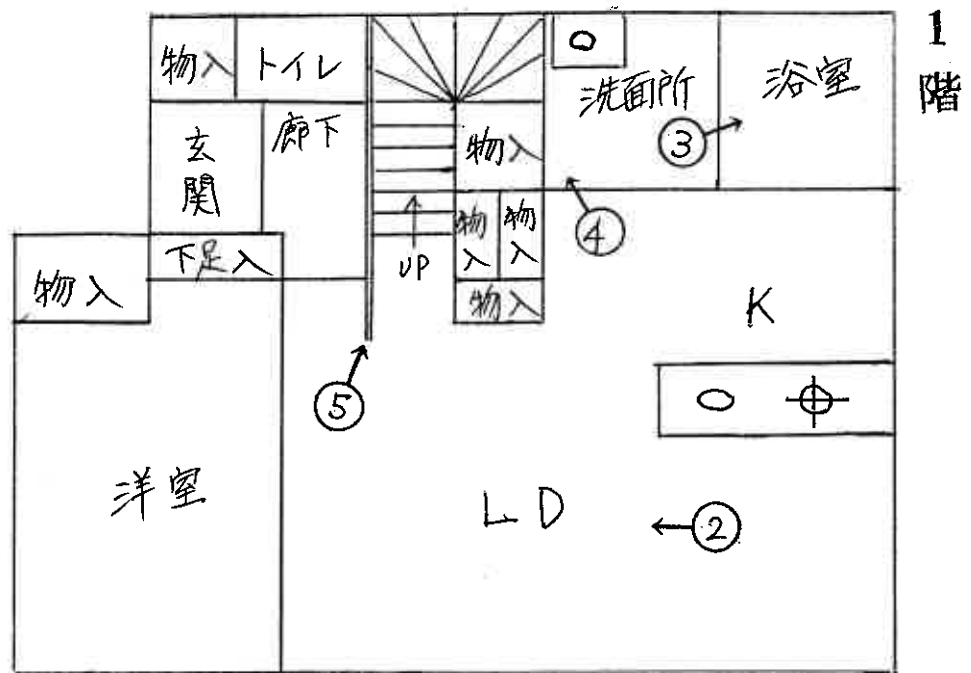
申請人

縮尺

1/500

建物見取図

(写真位置○)





①



②



③



④



⑤

令和 7 年（ケ）第 111 号
令和 7 年 8 月 14 日 現地調査
令和 7 年 8 月 26 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市南区大字円正寺字山崎 |
| | 地 番 | 151番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区大字円正寺字山崎 151番地1 |
| | 家屋 番号 | 151番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.00平方メートル
2階 48.65平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 24,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,850,000円
物件2（建物）	金 18,000,000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 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	J R 京浜東北線「南浦和」駅の東方約2,000m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	連続性の劣る街路沿いに一般住宅、アパート等が雑然と建つ地域である。	
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% 準防火地域 高度地区（15m）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	174.33㎡ ほぼ台形 平坦
接面道路の状況	北西約2.92m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 ： なし 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	物件1土地は高台に位置しており、南側ないし東側の眺望は良好である。 北西側市道は建築基準法第42条2項道路であるが、物件2建物の建築計画概要書に記載された敷地面積が物件1土地の登記記録上の地積と同じであることから、物件1土地はセットバック済であると思われる。 物件1土地上に電柱が1本存する。	

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 耐 用 年 数 等	建築年月日（登記記載）：平成30年10月20日新築 経 過 年 数：約7年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約17年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、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	普通
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	本件建物内で猫が2匹飼われている。床や壁には猫によるもの と思われる引っ掻き痕が見られる。

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	130,000	1.08	174.33	1.00	24,480,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 さいたま南-5

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
 $141,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/106.0 \times 100/103 \approx 130,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路及び交通接近条件が優る。

イ 個別格差：形状、眺望等を考慮した。

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	160,000	107.65	0.64	11,020,000

ウ 現価率：

経過年数約7年、経済的残存耐用年数約17年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-10%
 (計算式) $17/(7+17) \times (1-0.1)$

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	24,480,000	0.60	法定地上権	14,690,000

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	24,480,000	-14,690,000		1.0	0.7	6,850,000
2	11,020,000	+14,690,000	1.0	1.0	0.7	18,000,000
一括価格 (合計)						24,850,000

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

基準地価格（さいたま南-5）
所 在：さいたま市南区大字円正寺字山崎54番7
価 格：141,000円/㎡
位 置：JR京浜東北線「南浦和」駅約2,400m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：112㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 道 路：南4.2m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：小規模一般住宅のほかに空地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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

埼玉県さいたま市南区太田窪 付近



1:16,000 相当

地図上の1センチは 約 160 メートル
印刷中心は 東経 139度40分51秒 北緯 35度51分 0秒

スーパーマッブルデジタル25

株式会社マッブル



(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贈え付けられるまでの間、これに代わるものとして贈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
大字円正寺

請 求 部 分	所 在	さいたま市南区大字円正寺字山崎				地 番	151番1	
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		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3月31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。

(さいたま地方法律局管轄)

令和7年4月21日

東京法務局立川出張所

地図整理番号: M57827

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小

ヲ 160-4
ワ 141-6
カ 145-6
コ 172-7
タ 145-5
レ 88-2
ソ 90-4
ツ 98-4
ネ 110-6
ナ 130-4
ラム 90-19
ム 90-20

登記年月日：平成30年12月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所審判部)
令和7年4月21日 東京法務局立川出張所

登記簿

地図整理番号：M57829

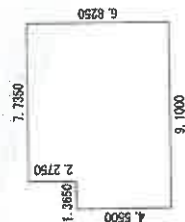
各階平面図

建物図面

家屋番号 151番1

建物の所在 さいたま市南区大字円正寺山崎151番地1

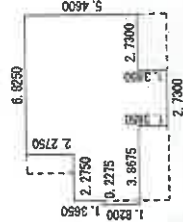
1階



求積表

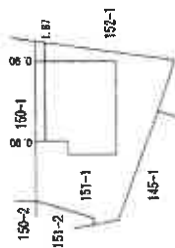
1. 3650 x 4. 5500 =	6. 21075000
7. 7350 x 6. 8250 =	52. 79137500
計	59. 00212500
床面積	59. 00㎡

2階



求積表

9. 3275 x 1. 8200 =	16. 98050000
9. 1000 x 1. 3650 =	12. 42150000
6. 8250 x 2. 2750 =	15. 52875000
2. 7300 x 1. 3650 =	3. 72845000
計	48. 65087500
床面積	48. 65㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小