

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 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	令和 8年 1月14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 8年 1月28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 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。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,850,000 6,280,000		1,570,000	67,148	9,592
					</



物 件 目 録

1 所 在 朝霞市根岸台七丁目

地 番 1415番17

地 目 山林

地 積 59平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分63分の2
共有者	D	持分252分の17
共有者	E	持分252分の17
共有者	F	持分18分の1
共有者	G	持分18分の1
共有者	H	持分18分の1
共有者	I	持分18分の1
共有者	J	持分18分の1
共有者	K	持分18分の1
共有者	L	持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 朝霞市根岸台七丁目

地 番 1415番17

地 目 山林

地 積 59平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分63分の2
共有者	D	持分252分の17
共有者	E	持分252分の17
共有者	F	持分18分の1
共有者	G	持分18分の1
共有者	H	持分18分の1
共有者	I	持分18分の1
共有者	J	持分18分の1
共有者	K	持分18分の1
共有者	L	持分6分の1



令和 7年(ケ)第 156号
令和 7年 7月25日受理
令和 7年 9月 8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 朝霞市根岸台七丁目

地 番 1415番17

地 目 山林

地 積 59平方メートル

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分63分の2
共有者	D	持分252分の17
共有者	E	持分252分の17
共有者	F	持分18分の1
共有者	G	持分18分の1
共有者	H	持分18分の1
共有者	I	持分18分の1
共有者	J	持分18分の1
共有者	K	持分18分の1
共有者	L	持分6分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県朝霞市根岸台七丁目17番9号付近
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）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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 上記土地の公簿上の地目は山林であるが、債権者提出の建物取毀証明書等から同土地には建物が建っていたと認められ、現況においても同土地のブロック石に「根岸台7丁目17-8」の住居表示が残っており、上記のとおり現況の地目は宅地と認めた。 2 同土地は東側の道路より約1.5メートル高地となっており、出入りするには階段を利用するようになっている。 同土地の地積を概測したところ約58平方メートルであることから、ほぼ公簿上の地積と一致し、同土地はブロック塀や金属鋸により周囲の土地との境界がほぼ明確であった。 3 同土地の東側に隣接する地番1415番3の目的外土地は、朝霞市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。 以上
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

執 行 官 の 意 見

- 本件土地には占有を示すものは何も存在せず、目的物件の占有関係については現況から本報告書記載のとおり認めた。

(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
7年7月29日(火) 14:10-14:43	目的物件所在地	目的物件特定, 同物件を概測, 写真撮影
7年8月6日(水) 16:20-16:30	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

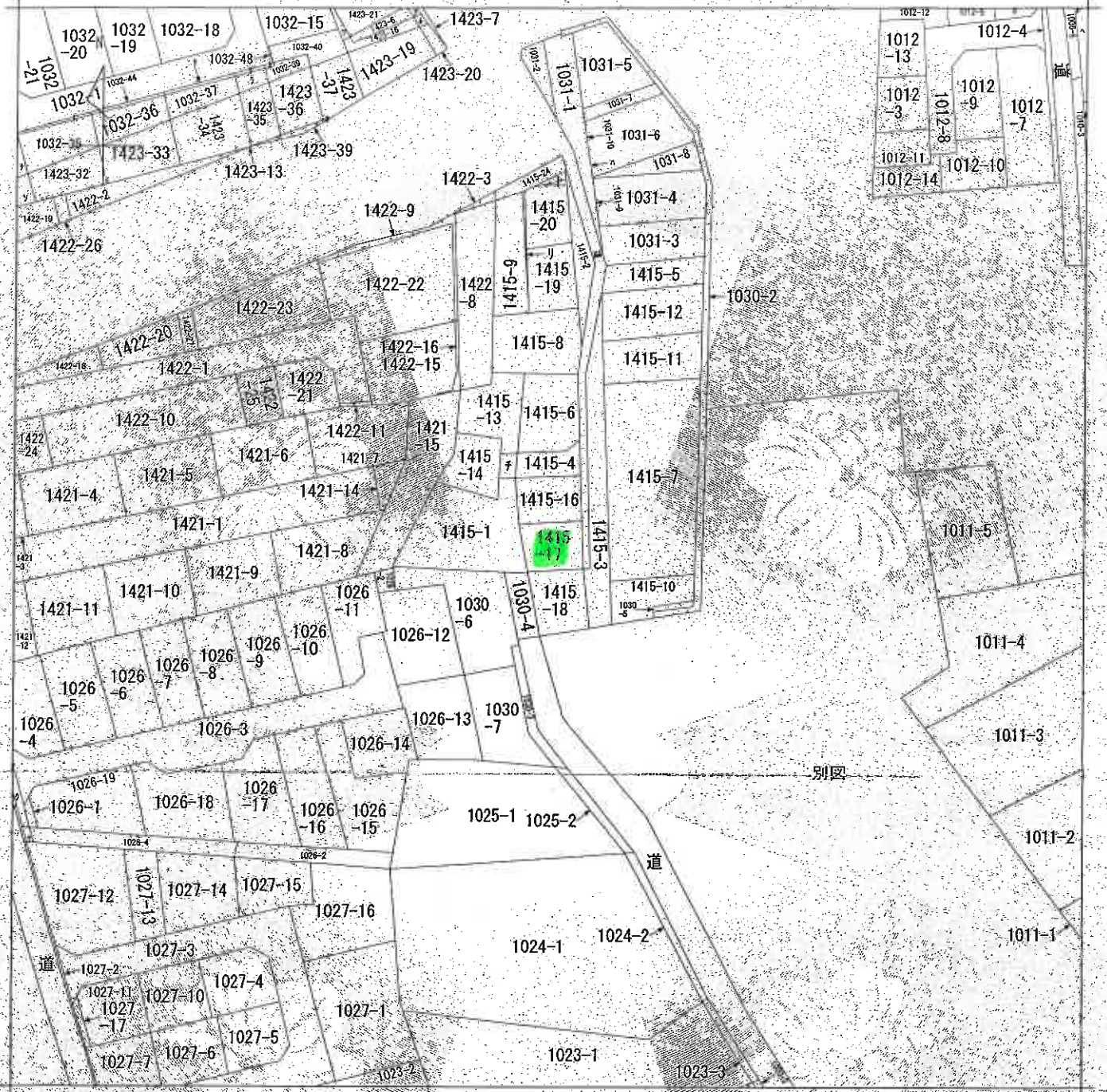
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間調査許可の提示をした。

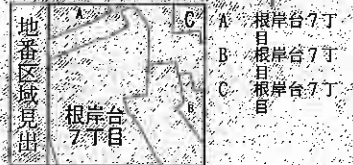
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 1415-23 ハ 1031-11 ホ 1010-6 ト 1006-1 リ 1415-21 ヌ 1423-17
ロ 1012-6 ニ 1031-12 ヘ 1006-25 チ 1415-15 ル 1415-22 ヅ 1423-17



(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	朝霞市根岸台七丁目				地 番	1415番17		
出方尺	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)			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。

(さいたま地方支務局志木出張所管轄)

令和7年7月8日

宮崎地方支務局

地図整理番号：M30172

登記官

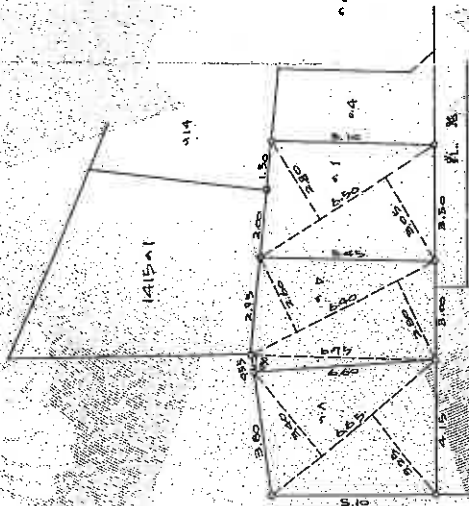
(1/2)

(5枚目)

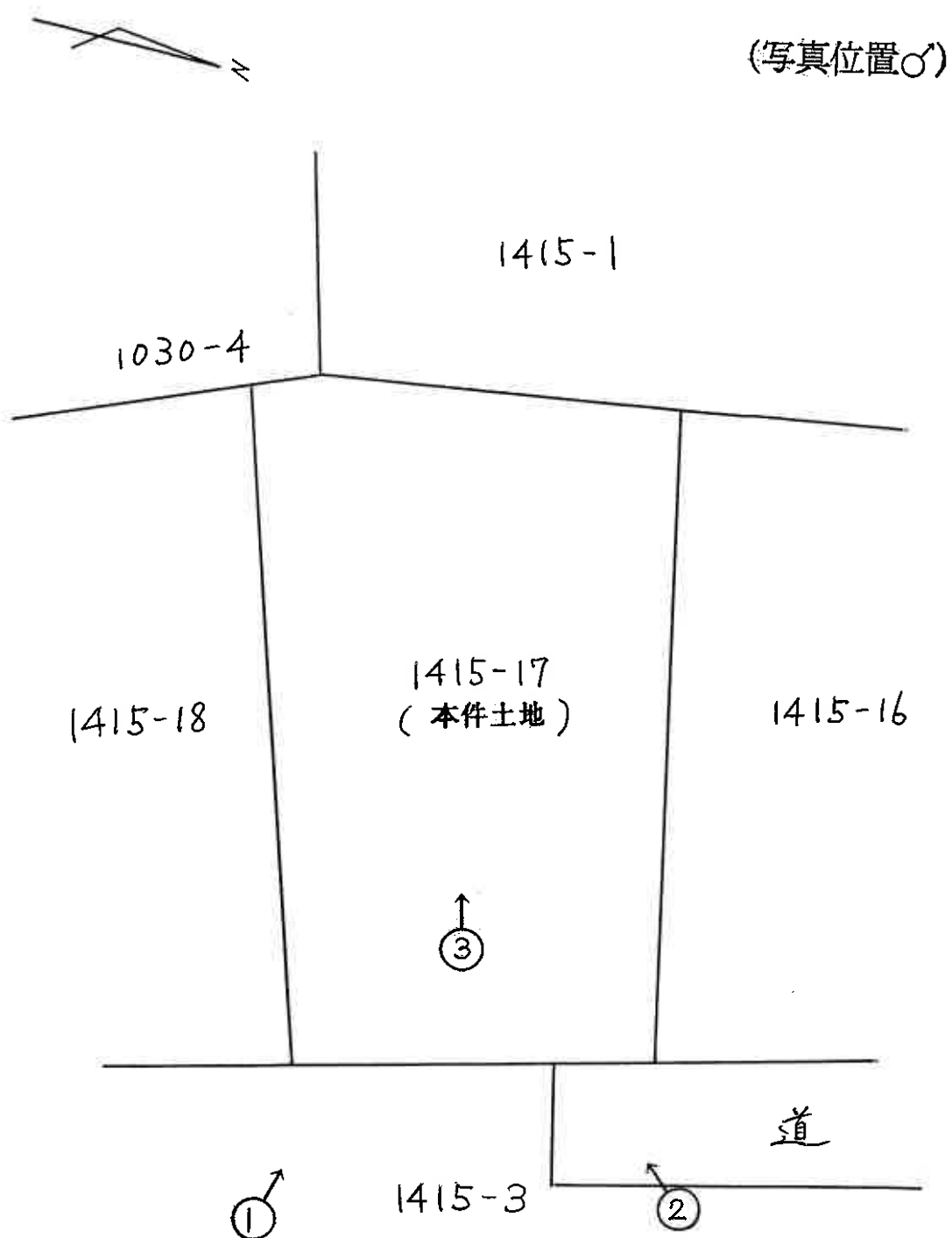
A3判をA4判に縮小

ヲ 1423-18
リ 1423-22
カ 1032-47
ヨ 1032-46
タ 1032-45
レ 1032-43
ソ 1423-31
フ 1423-38
ネ 1423-40
ナ 1032-34
ラ 1032-38
ム 1020-1
リ 1028-7
ノ 1028-2
オ 1028-5
ウ 1028-6

A3判をA4判に縮小



土地形状図





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 1 5 6 号

令和 7 年 8 月 5 日 現地調査

令和 7 年 1 0 月 6 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

1 所 在 朝霞市根岸台七丁目

地 番 1415番17

地 目 山林

地 積 59平方メートル

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分63分の2
共有者	D	持分252分の17
共有者	E	持分252分の17
共有者	F	持分18分の1
共有者	G	持分18分の1
共有者	H	持分18分の1
共有者	I	持分18分の1
共有者	J	持分18分の1
共有者	K	持分18分の1
共有者	L	持分6分の1

第1 評価額

評 価 額	
物 件 1 （ 土 地 ）	金 7,8 5 0,0 0 0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 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	※現況地目は宅地である。
物件 番号	特 記 事 項		
1	○更地		

※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	目的物件は、朝霞市のほぼ南東部にある根岸台7丁目地内に存し、最寄りの東武東上線「朝霞」駅から東方へ約750m（直線距離）付近に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、小規模な戸建住宅が建ち並ぶ中に農地等の空地も見られる高低差のある住宅地域で、地域内の街路幅員はやや狭隘である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	防火なし
	その他の規制	・ 建物の高さの最高限度は10mまでとされる。 ・ 朝霞市景観計画・景観条例
画 地 条 件	地 積	59㎡
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	概ね平坦
	そ の 他	・ 物件1は西側隣接地よりも2.5m程度低位にあると見られるが、両土地の境界は老朽化したコンクリートブロックにより築かれているものと見受けられたので、その安全性にはやや懸念がある。
接面道路の状況	東 側：幅員約4mの舗装市道より約1.5m高く接面する。 ※上記市道は建築基準法上の道路である。	
土地の利用状況	◇物件1の土地には、かつて建物（戸建住宅）が存在していたものと見られるが、現在は空地の状態（更地）にある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	水道台帳により引き込み管ありと見られる。
	ガス配管	東側前面市道下に本管あるが、引き込みはされていない。
	下 水 道	下水道台帳により引き込み管ありと見られる。

特 記 事 項	(a)物件1土地と周辺土地との境界を示すと思われる金属票が、三カ所において確認されたので、当該票を基に土地を概測したところ公簿数量とほぼ同程度と把握された。 (b)物件1と南側隣接地との境界付近に石造りの階段が設けられており、当該階段を登ることにより物件1内に立ち入ることができるが、当該箇所に設けられた前述の金属票の位置から、当該階段の南端部分が南側隣接地上に及んでいるようにも見える。 (c)物件1の西側に隣接して「東流山・水久保遺跡」があるので、建物の建築等の際には朝霞市文化財課まで問い合わせをされた。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～宅地）

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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ
1	216,000	0.88	59	11,210,000

※試算表における試算結果である総額（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：朝霞－15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 207,000\text{円/㎡} & \times 102/100 & \times 100/103 & \times 100/95 & = 216,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は、対象地域に比し接面街路幅員で優るが、駅への接近性及び環境で劣る。

イ 個 別 格 差 : 増価要因～道路接面方位

減価要因～東側前面道路の路面より 1.5m程度高い。また西側隣接地よりも 2.5m程度低く、当該隣接地との境界はコンクリートブロックである。

2 評価額の判定

前記により求めた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。

物件 番号	基 礎 と な る 価 格 (円) ア	土地利用権 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	11,210,000			1.0	0.7	7,850,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市 場 性 修 正 : 該当なし

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

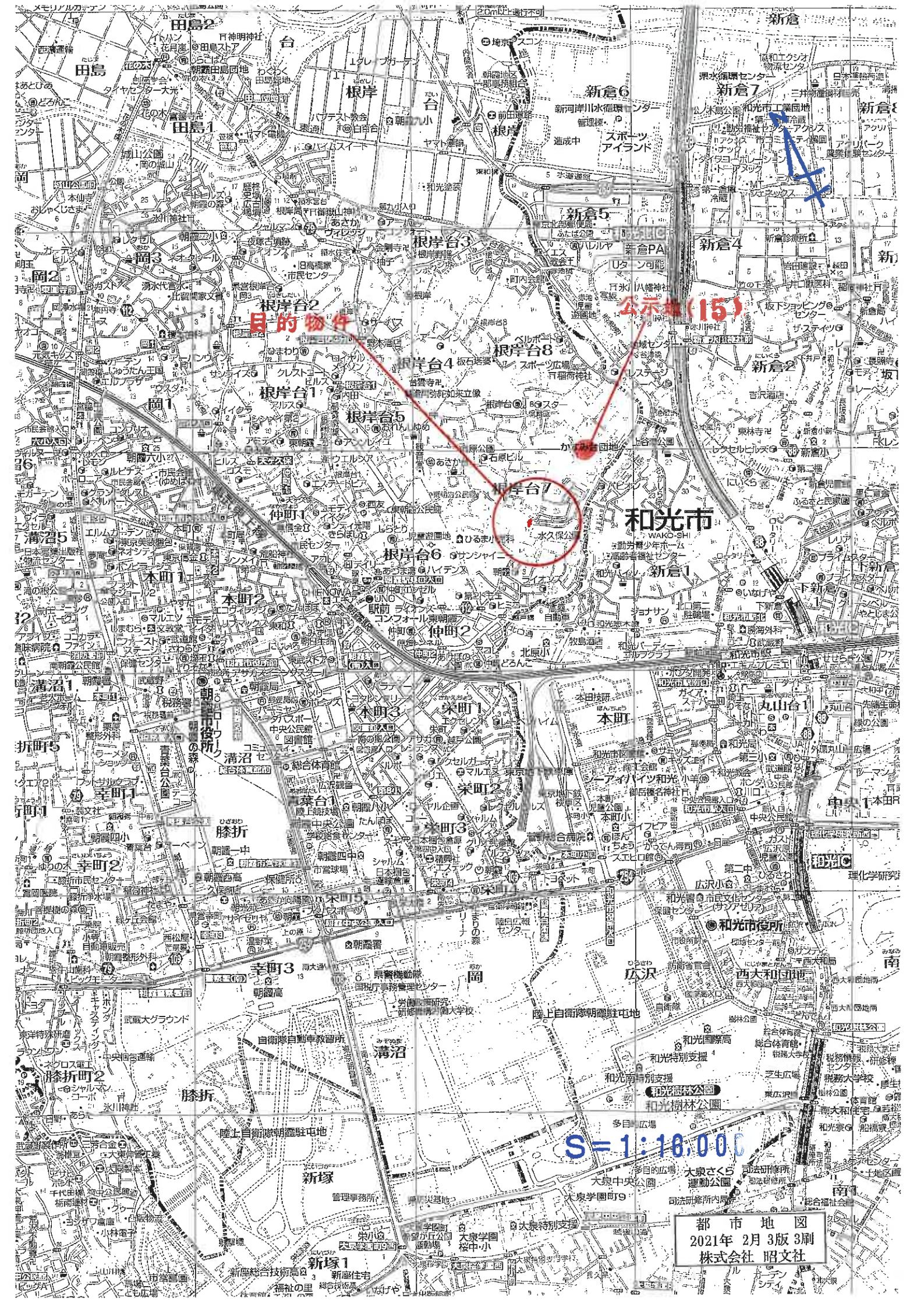
地価公示価格（朝霞－15）

所	在	朝霞市根岸台7丁目 886番30 「根岸台7－43－29」
価	格	207,000円／㎡
位	置	東武東上線「和光市」駅約 1.3km（道路距離）
価	時	令和7年1月1日
地	点	148㎡
積	積	
供	給	水道、ガス、下水
接	面	東 6m市道
用	途	第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率 100%）
地	域	一般住宅のほかに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. 地積測量図写

以 上



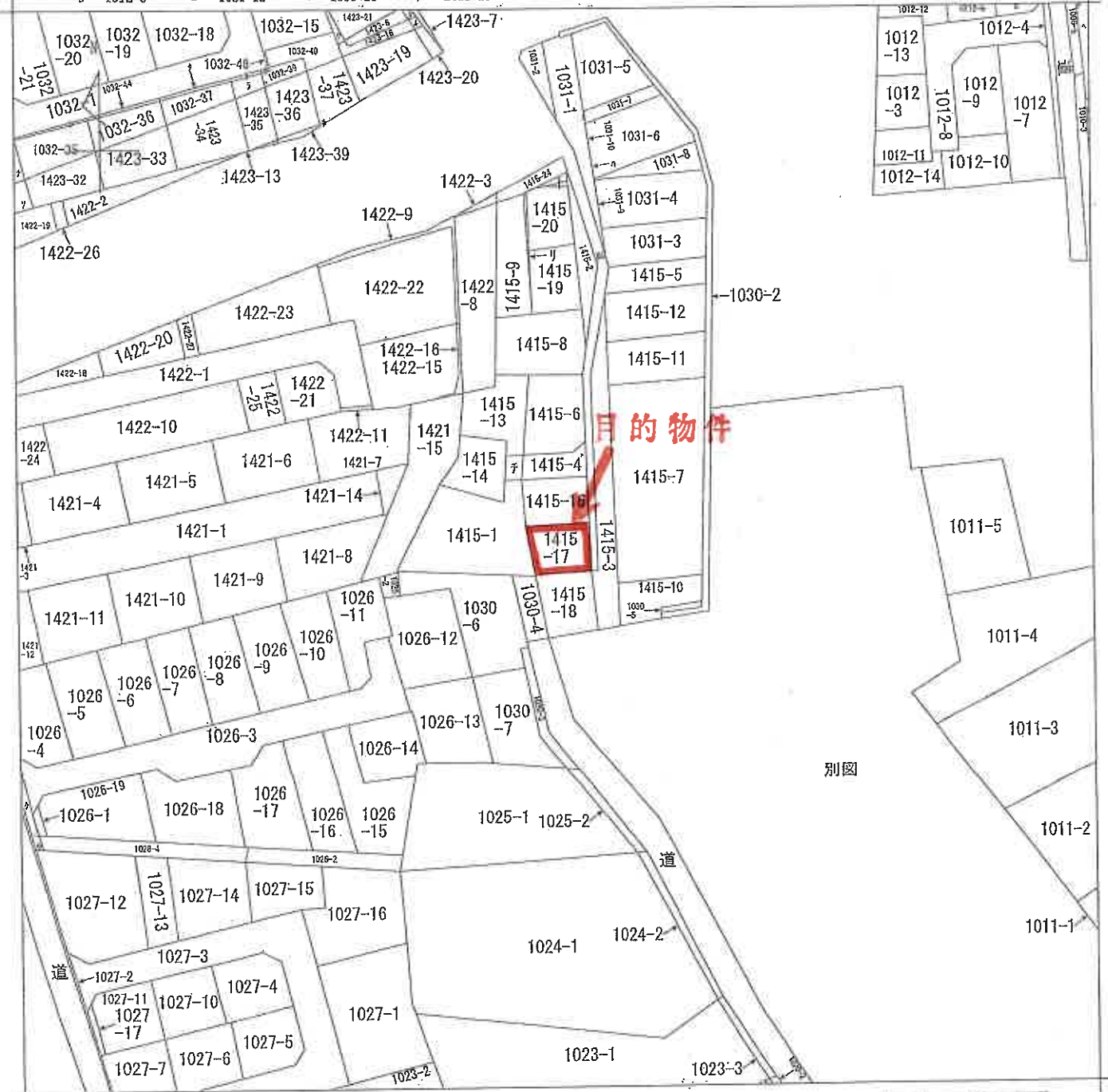
目的物件

公示地(15)

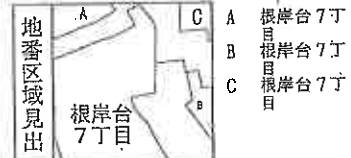
S=1:16,000

都市地図
2021年 2月 3版 3刷
株式会社 昭文社

イ 1415-23 ハ 1031-11 ニ 1010-6 ト 1006-1 リ 1415-21 ル 1423-17
 1012-6 1031-12 1006-25 1415-15 1415-22 つづく



(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	所在地	朝霞市根岸台七丁目				地番	1415番17		
出力縮	1/600	精度区	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)			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。
 (さいたま地方務局志木出張所管轄)

令和7年7月8日
 宮崎地方務局
 登記官

地図整理番号: M30172
 (1/2)

A3をA4に縮小コピー

ヲ 1423-18
リ 1423-22
カ 1032-47
ヨ 1032-46
ヲ 1032-45
レ 1032-43
ソ 1423-31
ツ 1423-38
ネ 1423-40
ナ 1032-34
ラ 1032-38
ム 1020-1
ウ 1028-7
ノ 1028-2
オ 1028-5
ク 1028-6

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。
(さいたま地方公務局志本出張所蔵)
令和7年7月8日 宮崎地方公務局



A3をA4に縮小コピー

番地	141501-517-1A、-1
所在地	大正式部郡飯沼大字報學字水ノ上



$$\begin{array}{r}
 1415 \text{ a. 1} \\
 (2,80 + 3,05) \times 6,50 \div 2 = 19,0125 \\
 \hline
 1415 \text{ a. b} \\
 (2,60 + 2,80) \times 6,40 = 34,56 \\
 \hline
 \begin{array}{r}
 172 \quad 27,925 \\
 \times 6,75 \\
 \hline
 135075 \\
 \hline
 \end{array} \\
 \hline
 1415 \text{ a. 11} \\
 (3,40 + 3,35) \times 6,65 \div 2 = 22,1125
 \end{array}$$

40.62 (1.5210%)

(埼玉)土地家屋調査士会(紙用)

密	尺	$1/700$
---	---	---------