

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 8年 1月 6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 8年 1月21日から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月18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 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月13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3.3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 8年 1月 6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）
1～3	6,100,000 4,880,000	一括	1,220,000	35,220	7,488
1	110,000				
2	2,240,000				
3	3,750,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 志木市幸町四丁目 |
| | 地 番 | 479番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志木市幸町四丁目 |
| | 地 番 | 479番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 志木市幸町四丁目 479番地8 |
| | 家屋 番号 | 479番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.21平方メートル
2階 37.92平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月18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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 志木市幸町四丁目 |
| | 地 番 | 479番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志木市幸町四丁目 |
| | 地 番 | 479番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 志木市幸町四丁目 479番地8 |
| | 家屋 番号 | 479番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.21平方メートル
2階 37.92平方メートル |



令和 7年(ケ)第 242号
令和 7年10月14日受理
令和 7年11月 4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 志木市幸町四丁目
 地 番 479 番 10
 地 目 宅地
 地 積 2.56 平方メートル
- 2 所 在 志木市幸町四丁目
 地 番 479 番 8
 地 目 宅地
 地 積 52.56 平方メートル
- 3 所 在 志木市幸町四丁目 479 番地 8
 家屋 番号 479 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 34.21 平方メートル
 2 階 37.92 平方メートル



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■次のとおり

- 1 本件土地に隣接する地番479番1の目的外土地は、志木市が所有する公衆用道路である。
- 2 本件建物内の壁などには猫の引っ掻き痕と思料される損傷が多数認められ、その一部は写真⑤⑥のとおりである。
- 3 同建物2階には建物見取図に点線で示した折り畳み式の梯子で出入りする屋根裏収納がある(写真④)。同屋根裏収納内の床から天井までの高さは約1.3メートル前後である。

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	本件建物は私が動産類を置いた状態で使用しています。 同建物の現況調査は、同建物の玄関ドアの鍵を貸しますので、同鍵を使用して立入調査してください。 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10月15日 (水) 16:20-16:35	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 (封書) をドアに差入
7年10月20日 (月) 11:10-11:29	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等
7年10月20日 (月) 14:07-14:12	電話	債務者兼所有者から聴取, 現況調査協力依頼
7年10月23日 (木) 15:05-15:45	目的物件所在地	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 7年10月23日 目的物件は不在のため, 立会人を立ち合わせ, 債務者兼所有者から借りた鍵により玄関ドアの施錠を解い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

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

幸町
3丁目
幸町
4丁目

請求部	所在	志木市幸町四丁目				地番	479番10			
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系又は 番号は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年8月29日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：11-1

 $(1/2)$

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

ヲ 465-64
ワ 473-14
カ 473-15
コ 473-27
ケ 473-28
セ 473-29
ソ 473-31
ツ 473-35
ネ 473-8
ナ 475-8
ラ 476-21
ム 476-22
リ 476-28
ノ 480-68
オ 480-80
ク 水
ヤ (465-30+46
5-34+465-3
5+465-36+4
65-47+465-
48+465-50+
465-61)
マ (423-1+423
-2+423-3+4
23-4+423-5
+423-6+423
-7+423-8+4
23-9+423-1
0+423-11+4
23-12+423-
13+423-14+
423-15+423
-16+423-17
+423-18+42
4-1+424-2+
424-3+424-
4)

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

登記年月日：昭和43年8月20日

公用

0206939 国土調査実施前提出

地番 479番 8, 10

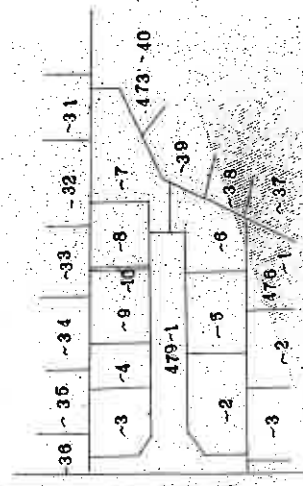
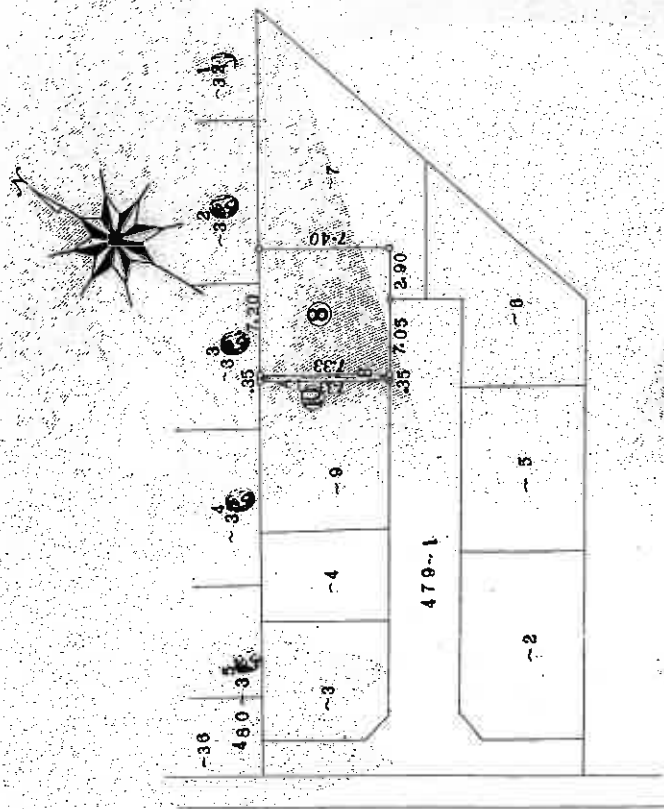
土地の所在 北支那駐米軍司令部

志木市幸町4丁目

543.020
土地積量

図図
測量所

昭和43年 8月 20日	作製年月日
作製者	申請人



土地新在画

面積計算表

番号	符号	底辺	高さ	面積	面積
⑧		55.12	2.56		52.58
⑩		7.33	0.35	2.56	2.56

地積項目

縮尺 1/300 1/600

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

(9 枚目)

登記官

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。
令和7年10月20日
さいたま地方支務局志木出張所

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。
(さいたま地方方法務局志木出張所管轄) ()
令和7年8月29日 東京法務局中野出張所

令和7年8月29日

東京法務局中野出張所

改訂品目 100

(10 枚目)

請求番号: 11-2

1208970

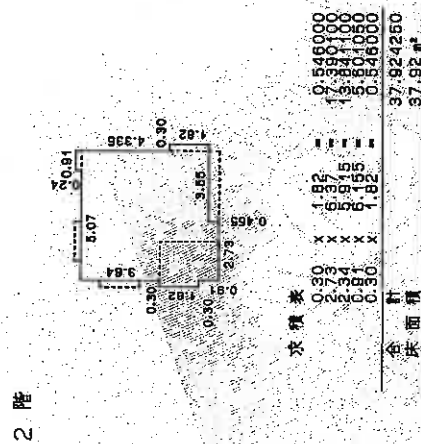
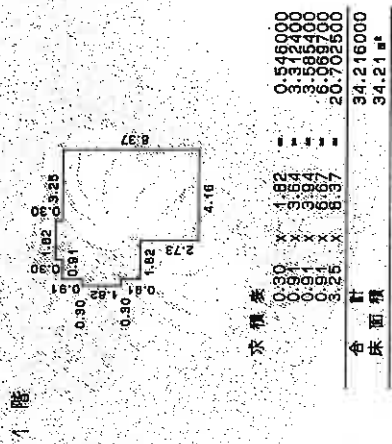
各階平面図

479番8

家屋番号

建筑物剖面图 3.6.24

建物の所在
志木市幸町四丁目47番地8



(写真位置♂)

A3判をA4判に縮小

如 諸 君

土地調查

縮尺 $\frac{1}{250}$

平成 3 年 6 月 20 日(作製)

人請申

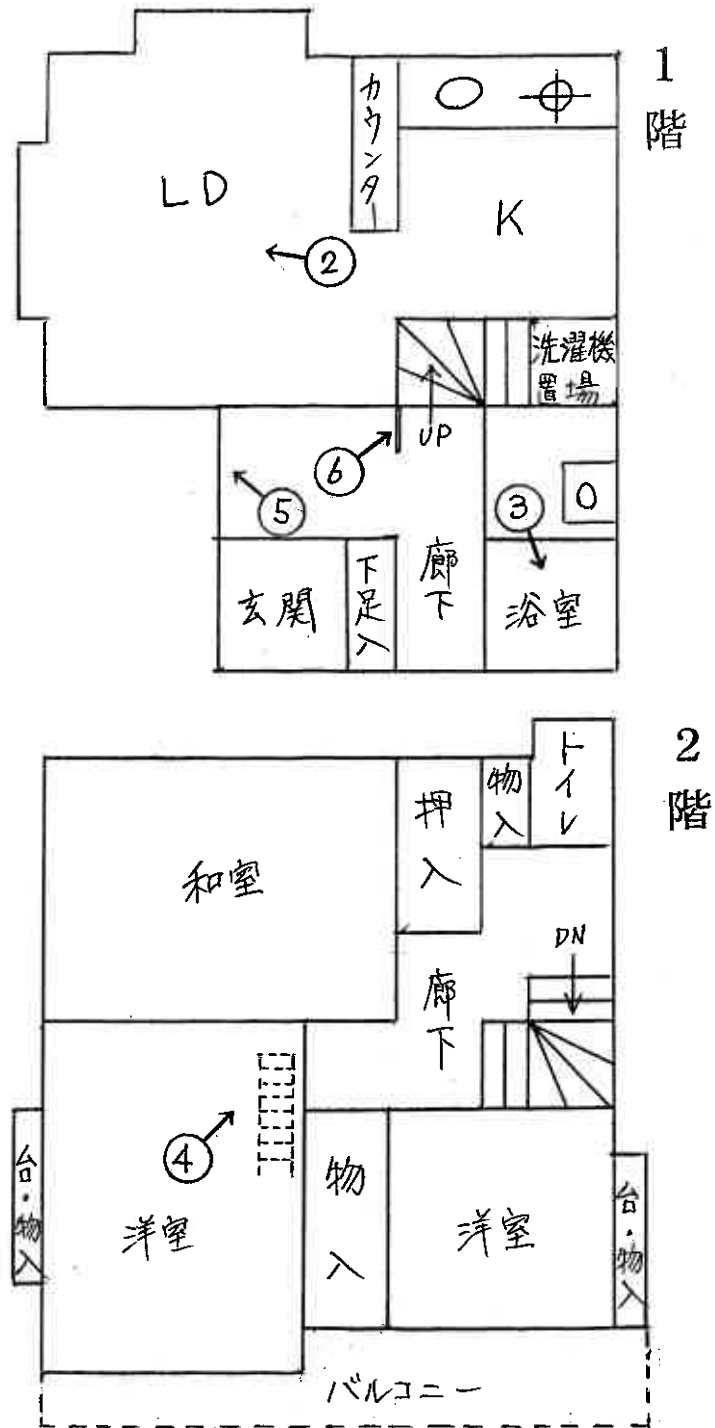
縮尺

$$\frac{1}{150}$$

(藏) 金十萬圓 滿地土庫(寶)

建物見取図

(写真位置♂)



(// 枚目)



①



②



③



4



5



6

(13 枚目)

令和 7 年（ケ）第 242 号
令和 7 年 10 月 23 日 現地調査
令和 7 年 11 月 13 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 志木市幸町四丁目 |
| | 地 番 | 479番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志木市幸町四丁目 |
| | 地 番 | 479番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 志木市幸町四丁目 479番地8 |
| | 家屋 番号 | 479番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.21平方メートル
2階 37.92平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 1 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1 1 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 2, 2 4 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 3, 7 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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・2）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「柳瀬川」駅の南方約800m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く見られる中、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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% なし 高度地区(25m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	55.12㎡ ほぼ正方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約4m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3)建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 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	公図(地籍図)によれば、物件1・2土地は筆界未定地の模様である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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3年5月21日新築 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：スタッコ、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	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	所有者が動産類を置いた状態で利用している。
特 記 事 項	①本件建物内の壁などには猫の引っ掻き痕と思料される損傷が多数認められる。 ②屋根裏収納がある（高さ約1.3m）。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	235,000	0.81	2.56	0.80	390,000
2	235,000	0.81	52.56	0.80	8,000,000

※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。総額が千円未満となる場合は1,000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 志木-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 246,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/100 & \times & 235,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：系統連続性、間口狭小、規模過小等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

② 物件3（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
3	150,000	72.13	0.03	320,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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、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	390,000	0.60	法定地上権	230,000
2	8,000,000	0.60	法定地上権	4,800,000

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	390,000	-230,000		1.0	0.7	110,000
2	8,000,000	-4,800,000		1.0	0.7	2,240,000
3	320,000	+5,030,000	1.0	1.0	0.7	3,750,000
一括価格 (合計)						6,100,000

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 (志木-3)
所在 : 志木市幸町4丁目431番8「幸町4-28-2」
価格 : 246,000円/㎡
位置 : 東武東上線「柳瀬川」駅約950m(道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 96㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面道路 : 南東4.0m市区町村道
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 : 小規模の一般住宅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 建物図面・各階平面図写

位置図

1 : 10,000



基準地

物件所在地

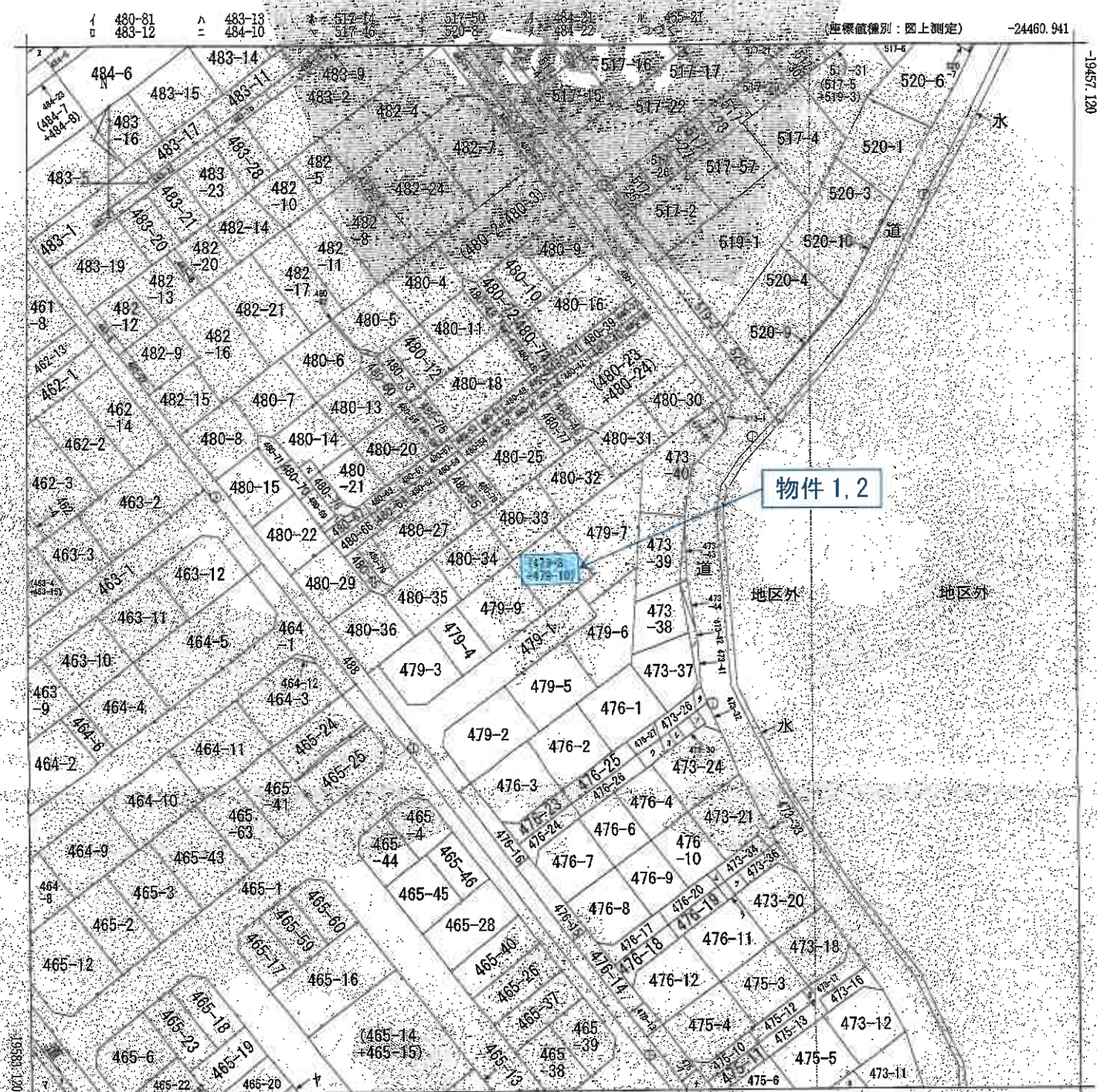
1 : 10,000 相当

© 2022 MAPPLE, Inc.

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

印刷中心は 東経 139度33分45秒 北緯 35度49分34秒



請求部	所在地	志木市幸町四丁目				地番	479番10		
出力縮	力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	区分	地区に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日 (原図)	備考事項			

登記年月日：平成30年6月24日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方方法務局正木出張所特轄)

令和7年8月29日 東京法務局中野出張所

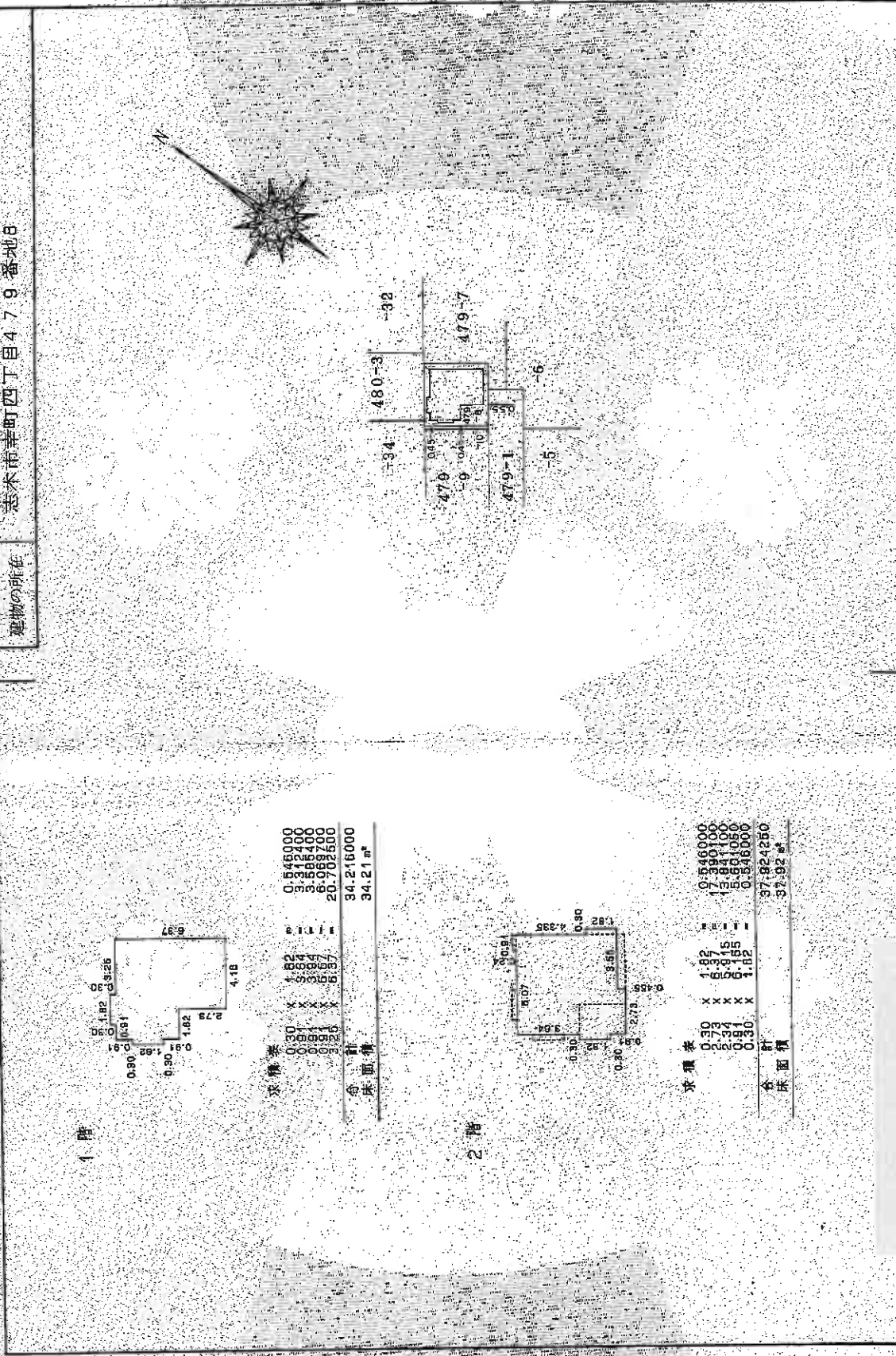
12089370

各階平面図

家屋番号 479番B

建物図 (面) 3,6,24

志木市幸町四丁目479番地B



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成30年6月20日作製

(埼玉県地家屋調査士会印)