

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 5月20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 6月 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月18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 7年 7月 2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 7年 6月23日 午前 9時10分から 令和 7年 6月27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 5月20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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	15, 371, 000 12, 296, 800	一括	3, 074, 200	91, 996	16, 500
1	4, 140, 000				
2	1, 000				
3	50, 000				
4	11, 180, 000				



物 件 目 録

1 所 在 新座市石神五丁目
地 番 1646番68
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 新座市石神五丁目
地 番 1646番47
地 目 雑種地
地 積 5.69平方メートル

共有者 A 持分24分の1

3 所 在 新座市石神五丁目
地 番 1646番46
地 目 公衆用道路
地 積 218平方メートル

共有者 A 持分24分の1

4 所 在 新座市石神五丁目 1646番地68
家屋 番号 1646番68
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 45.54平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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1～4】

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4】

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

【物件番号2】

ゴミ置場として使用されている。

《 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 新座市石神五丁目
地 番 1 6 4 6 番 6 8
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 新座市石神五丁目
地 番 1 6 4 6 番 4 7
地 目 雑種地
地 積 5 . 6 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 分の 1

3 所 在 新座市石神五丁目
地 番 1 6 4 6 番 4 6
地 目 公衆用道路
地 積 2 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 分の 1

4 所 在 新座市石神五丁目 1 6 4 6 番地 6 8
家屋 番号 1 6 4 6 番 6 8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 6年(ケ)第 292号
令和 6年11月 8日受理
令和 6年12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 新座市石神五丁目
 地 番 1646番68
 地 目 宅地
 地 積 100.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 新座市石神五丁目
 地 番 1646番47
 地 目 雑種地
 地 積 5.69平方メートル

共有者 A 持分24分の1

3 所 在 新座市石神五丁目
 地 番 1646番46
 地 目 公衆用道路
 地 積 218平方メートル

共有者 A 持分24分の1

4 所 在 新座市石神五丁目 1646番地68
 家屋 番号 1646番68
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 52.99平方メートル
 2階 45.54平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	埼玉県新座市石神五丁目4番13号				
土地	物件1, 2, 3				
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件3) ■雑種地(物件2)				
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 上記の者が物件1の土地上に下記建物を所有し、物件2の土地を他の共有者らと共にごみ置場として使用し、それぞれ占有している。 ☐ 「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	物件1の土地の南側の地番1646番1及び1647番2の各目的外土地は、いずれも新座市が所有する公衆用道路である。				
建物	物件4				
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が異なる(☐ 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 ☐ ある 種類: 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居宅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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号 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

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	本件建物は私が妻と共に住居として使用しています。 物件2の土地は他の共有者らと共にごみ置場として使用しています。 同建物には特に不具合はありません。 同建物においてペットは飼っていません。 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

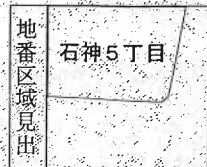
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月12日(火) 9:10-9:20	目的物件所在地	目的物件特定、不在のため現況調査協力依頼文書投函
6年11月14日(木) 16:20-16:30	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
6年11月15日(金) 18:52-18:53	電話	債務者兼所有者と現況調査日時調整
6年11月22日(金) 13:20-13:23	電話	債務者兼所有者と現況調査日時調整
6年11月26日(火) 13:40-15:15	目的物件所在地	債務者兼所有者立会いのもと立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 1646-18 ハ 1647-3
ロ 1649-17



(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	新座市石神五丁目			地番	1646番68		
出力縮尺	1/500	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48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。

A3判をA4判に縮小

令和6年9月20日

さいたま地方務局志木出張所

地図整理番号：M18297

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成26年5月21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。
令和6年9月20日 さいたま地方建設局若木出城所

登記証

(7 枚目)

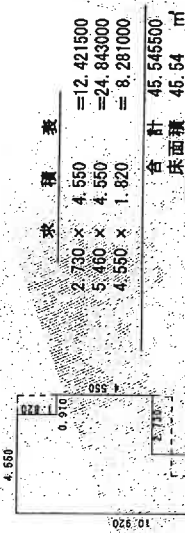
各階平面図 建築物平面図

家屋番号	1646-68
建築物の所在	新座市石神五丁目1646番地68

1階平面図



2階平面図



(写真位置○)



作製者

土地家屋調査士

(平成26年5月)

縮尺 1/250

申請人

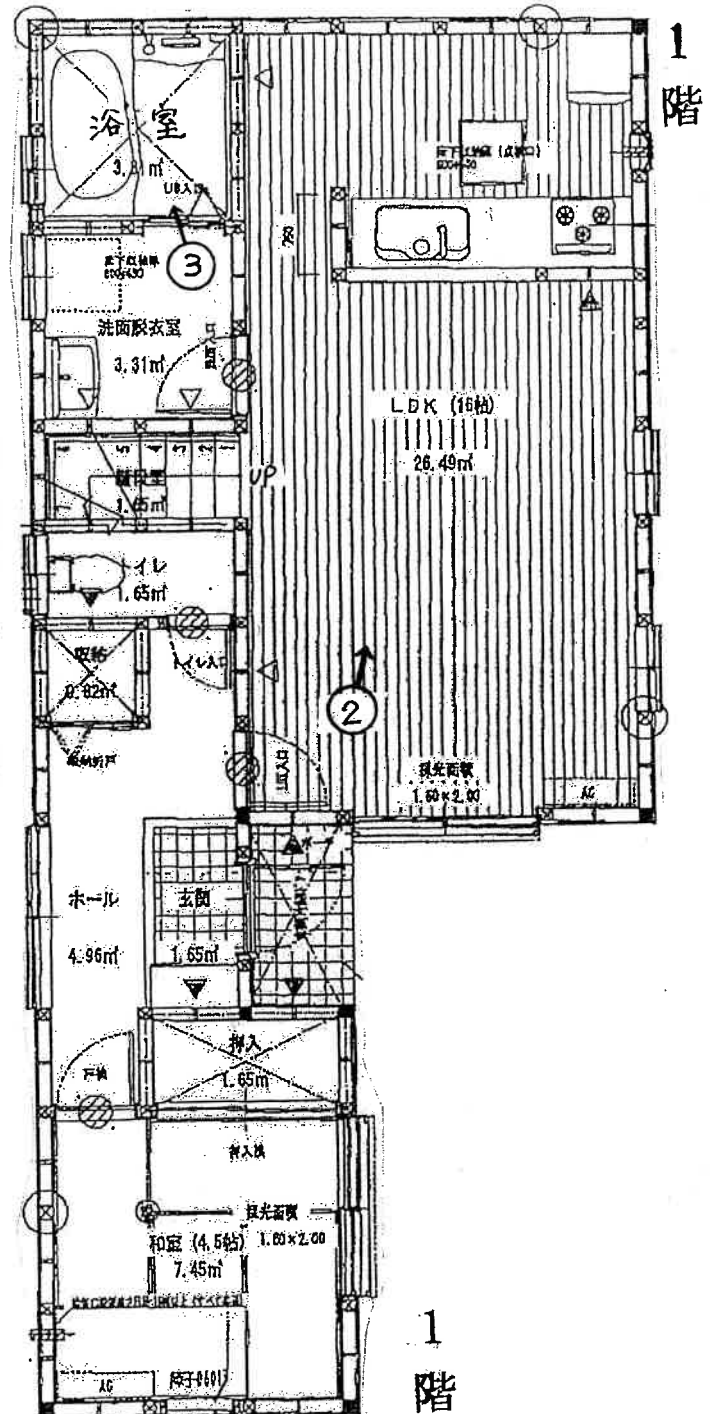
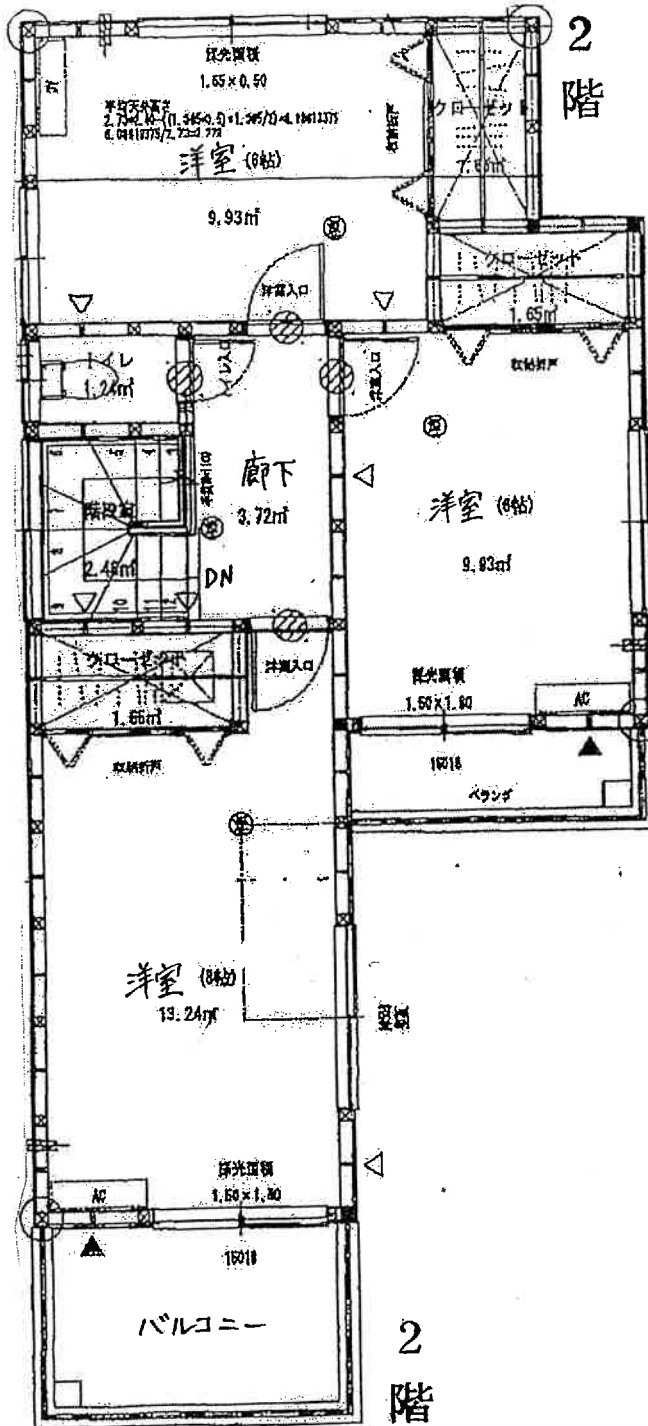
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小



建物見取図

(写真位置○)

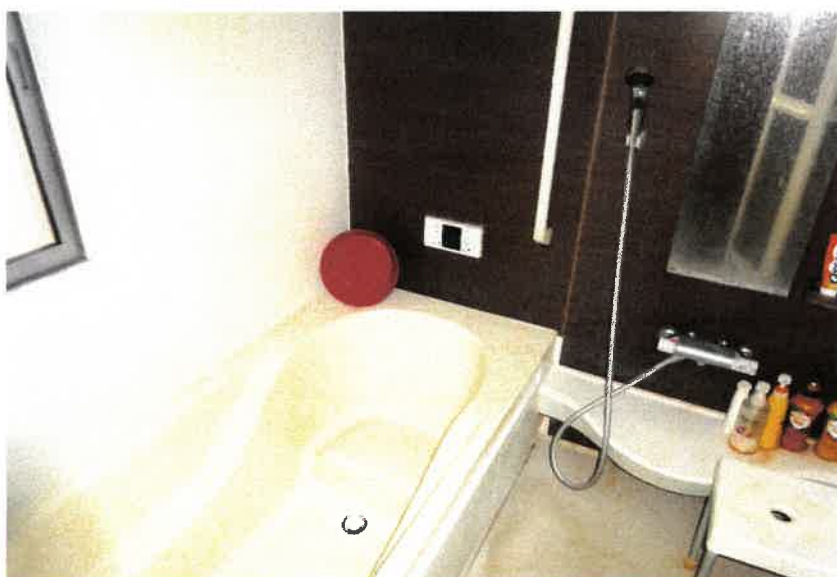




①



②



③

令和 6 年（ケ）第 292 号
令和 6 年 11 月 26 日 現地調査
令和 6 年 12 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 新座市石神五丁目
地 番 1646番68
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル
所有者 A

2 所 在 新座市石神五丁目
地 番 1646番47
地 目 雑種地
地 積 5.69平方メートル
共有者 A 持分24分の1

3 所 在 新座市石神五丁目
地 番 1646番46
地 目 公衆用道路
地 積 218平方メートル
共有者 A 持分24分の1

4 所 在 新座市石神五丁目 1646番地68
家屋 番号 1646番68
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 45.54平方メートル
所有者 A



※224

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 5, 3 7 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4, 1 4 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 5 0, 0 0 0 円
物件4（建物）	金 1 1, 1 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 5 8 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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	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1～3）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「東久留米」駅の北東方約1,800m(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、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種低層住居専用地域 60% 100% なし 絶対高さ(10m)、片山西堀地区計画区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.00㎡ (物件1) ほぼ長方形 (物件1) 平坦地 特になし
接面道路の状況	南約4.4m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4)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	①物件2土地は他の共有者らと共にごみ置場として、物件3土地は公衆用道路として利用されている。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等にあたっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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25年11月29日新築 経 過 年 数：約11年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約14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	所有者とその家族が居宅として利用している。
特 記 事 項	なし

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	147,000	1.06	100.00	0.95	14,800,000

※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。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）

公示地 新座-10

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
 $156,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/106.0 \times 100/100 \div 147,000\text{円/㎡}$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：方位等を考慮した。

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2・3（土地）

物件2・3は私道敷であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求め

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	147,000	0.05	5.69	1 / 24	2,000
3	147,000	0.05	218.00	1 / 24	70,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件4（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
4	160,000	98.53	0.45	7,090,000

ウ 現価率：

経過年数約11年、経済的残存耐用年数約14年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $14 / (11 + 14) \times (1 - 0.2)$

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	14,800,000	0.60	法定地上権	8,880,000

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	14,800,000	-8,880,000		1.0	0.7	4,140,000
4	7,090,000	+8,880,000	1.0	1.0	0.7	11,180,000
2	2,000			1.0	0.7	1,000
3	70,000			1.0	0.7	50,000
一括価格 (合計)						15,371,000

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

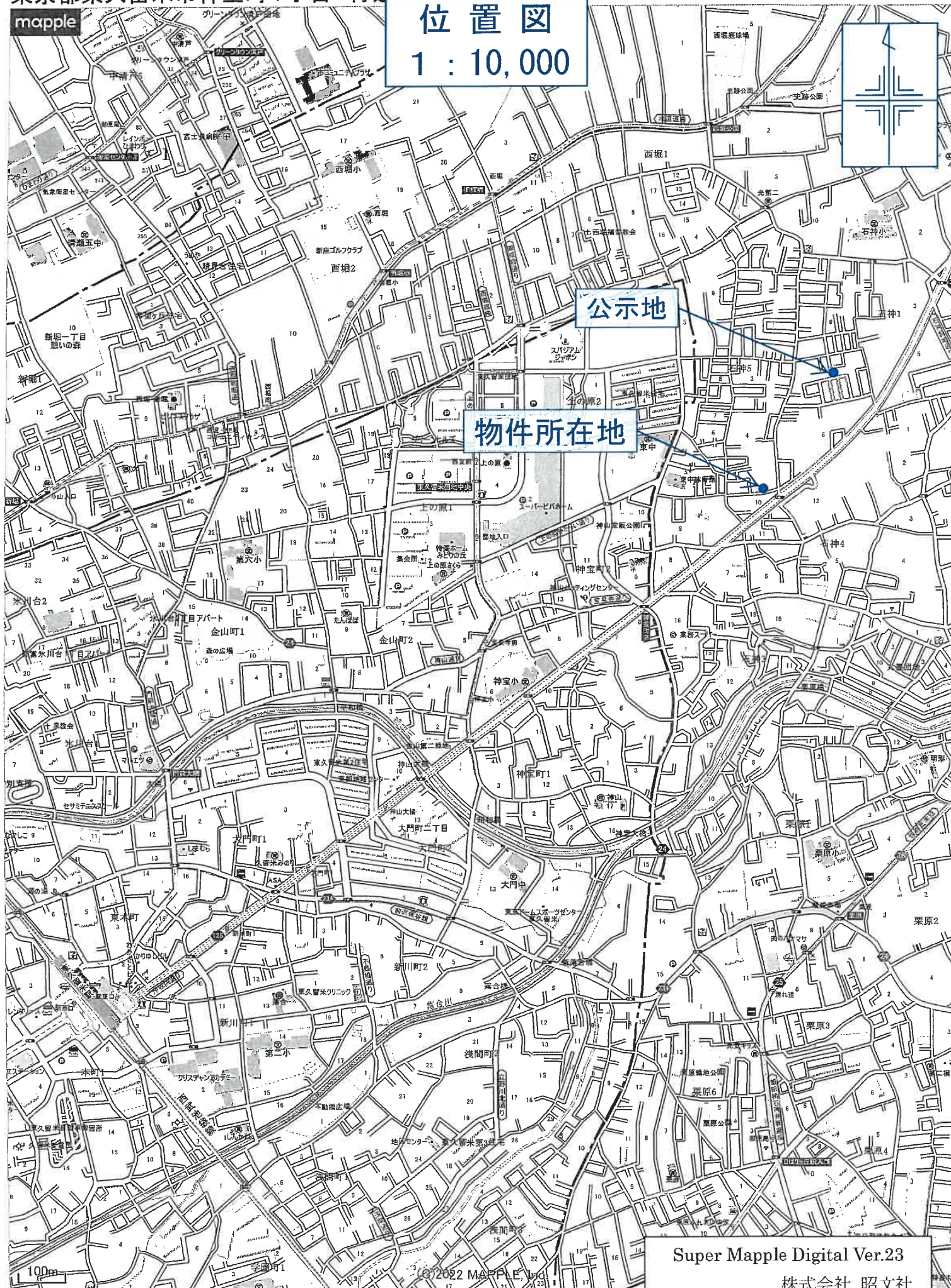
地価公示価格（新座-10）
所 在：新座市石神1丁目1691番62「石神1-7-11」
価 格：156,000円/㎡
位 置：西武池袋線「東久留米」駅約2,200m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：105㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南5.0m私道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料

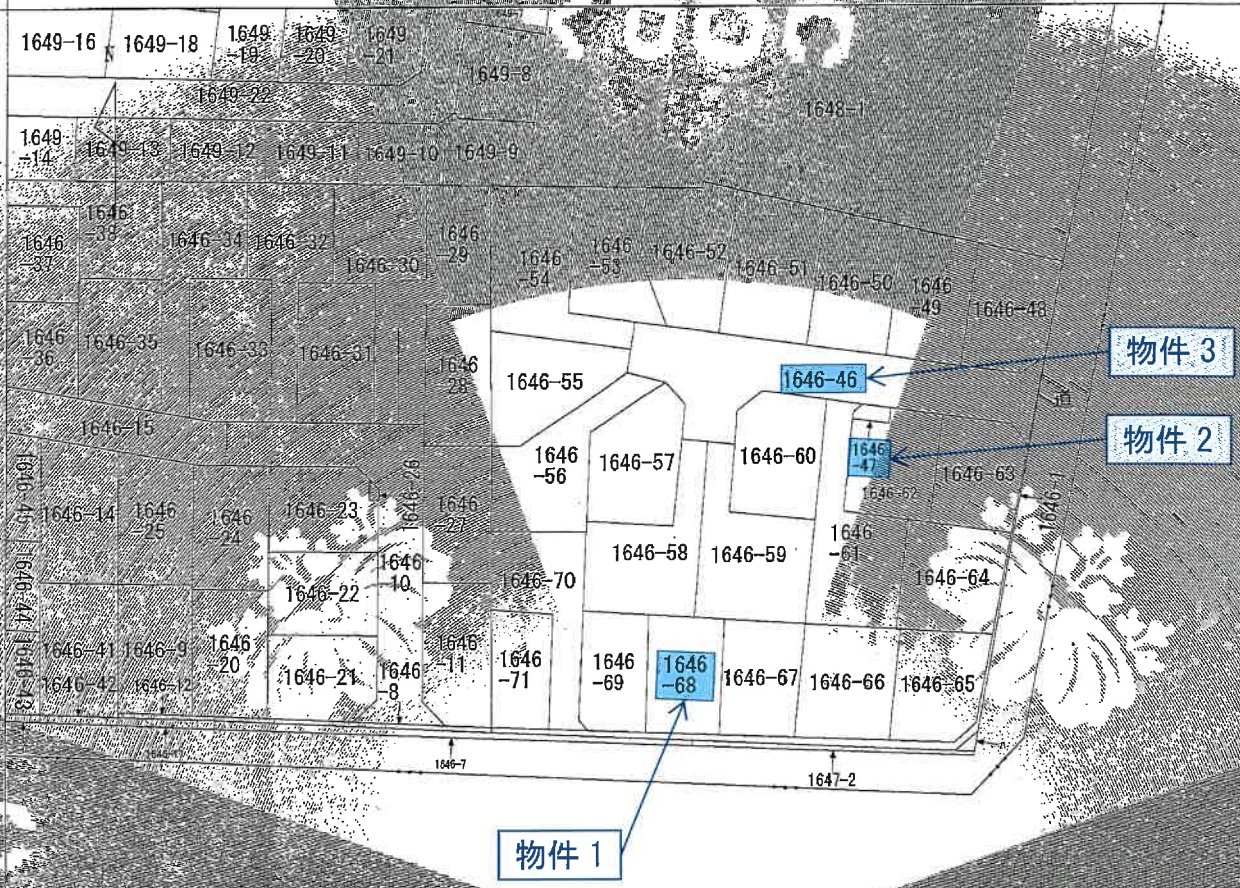
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

位置図

1 : 10,000



1646-18 1647-3
1649-17



(注) 地図に準ずる図面に、土地の文面を明瞭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す。土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。

地番区域見出し
石神5丁目

所在地	新座市石神5丁目	地番	1646番68
縮尺	1/500	精度	区分
作成年月日	昭和38年9月	備考	土地目録(原図)
分類	地区に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地区

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6年9月20日
さいたま地方裁判所
登記官

地図整理番号：M18297
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日 平成26年9月20日

令和6年9月20日

さいたま市地籍部より提出

建物平面図

変更番号 1646-68

建物の所在 新座市石神五丁目1646番地68

各階平面図

1階平面図



2階平面図



求積表

1階

2階

延床

延床

延床