

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 4 月 15 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 15 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）
1,2	5,910,000 4,728,000	一括	1,182,000	25,547	7,595
1	2,750,000				
2	3,160,000				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市岩槻区原町

地 番 1461番4

地 目 宅地

地 積 139.74平方メートル

共有者 A 持分53分の8

共有者 B 持分53分の23

共有者 亡C相続財産 持分53分の22

2 所 在 さいたま市岩槻区原町 1461番地4

家屋 番号 1461番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 43.88平方メートル

2階 28.98平方メートル

共有者 A 持分53分の8

共有者 B 持分53分の23

共有者 亡C相続財産 持分53分の22



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者ら（相続財産清算人）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 さいたま市岩槻区原町

地 番 1461番4

地 目 宅地

地 積 139.74平方メートル

共有者 A 持分53分の8

共有者 B 持分53分の23

共有者 亡C相続財産 持分53分の22

2 所 在 さいたま市岩槻区原町 1461番地4

家屋 番号 1461番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 43.88平方メートル

2階 28.98平方メートル

共有者 A 持分53分の8

共有者 B 持分53分の23

共有者 亡C相続財産 持分53分の22



令和6年(ケ)第 258号
令和6年11月12日受理
令和6年11月22日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 さいたま市岩槻区原町

地 番 1461番4

地 目 宅地

地 積 139.74平方メートル

共有者 A 持分53分の8

共有者 B 持分53分の23

共有者 亡 C 相続財産 持分53分の22

2 所 在 さいたま市岩槻区原町 1461番地4

家屋 番号 1461番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 43.88平方メートル

2階 28.98平方メートル

共有者 A 持分53分の8

共有者 B 持分53分の23

共有者 亡 C 相続財産 持分53分の22



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	さいたま市岩槻区原町9番36号		
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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	「その他の事項」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	☒ 建物所有者ら ☒ その他の者 上記の者らが本建物を 住居（空き家） として占有又は管理している ☐ 「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	1 上記「 ☒ その他の者」は、亡C相続財産清算人Dである。 2 「その他の事項」のとおり		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

■ 本件土地（物件１）について

と図画

- 1 本件土地は、ブロック塀等によって隣接地されている。
- 2 本件土地に接面する地番１４６１番１の土地は、さいたま市所有の畑（現況 公衆用道路）である。
- 3 土地建物位置関係図に表示した付近に、本件土地に定着していないスチール製物置（動産）が存在した。

■ 本件建物（物件２）について

- 1 本件建物は、経年により老朽化している。
- 2 １階和室の天井付近に、雨漏りと思われる痕が見られた（写真④参照）。

（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
■ D (債務者兼所有者 亡 C相続財産の相続財 産清算人)	1 本件土地建物の共有者AはCの母親で、BはCの父親です。 2 本件建物は、現在、誰も住んでいません。

(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

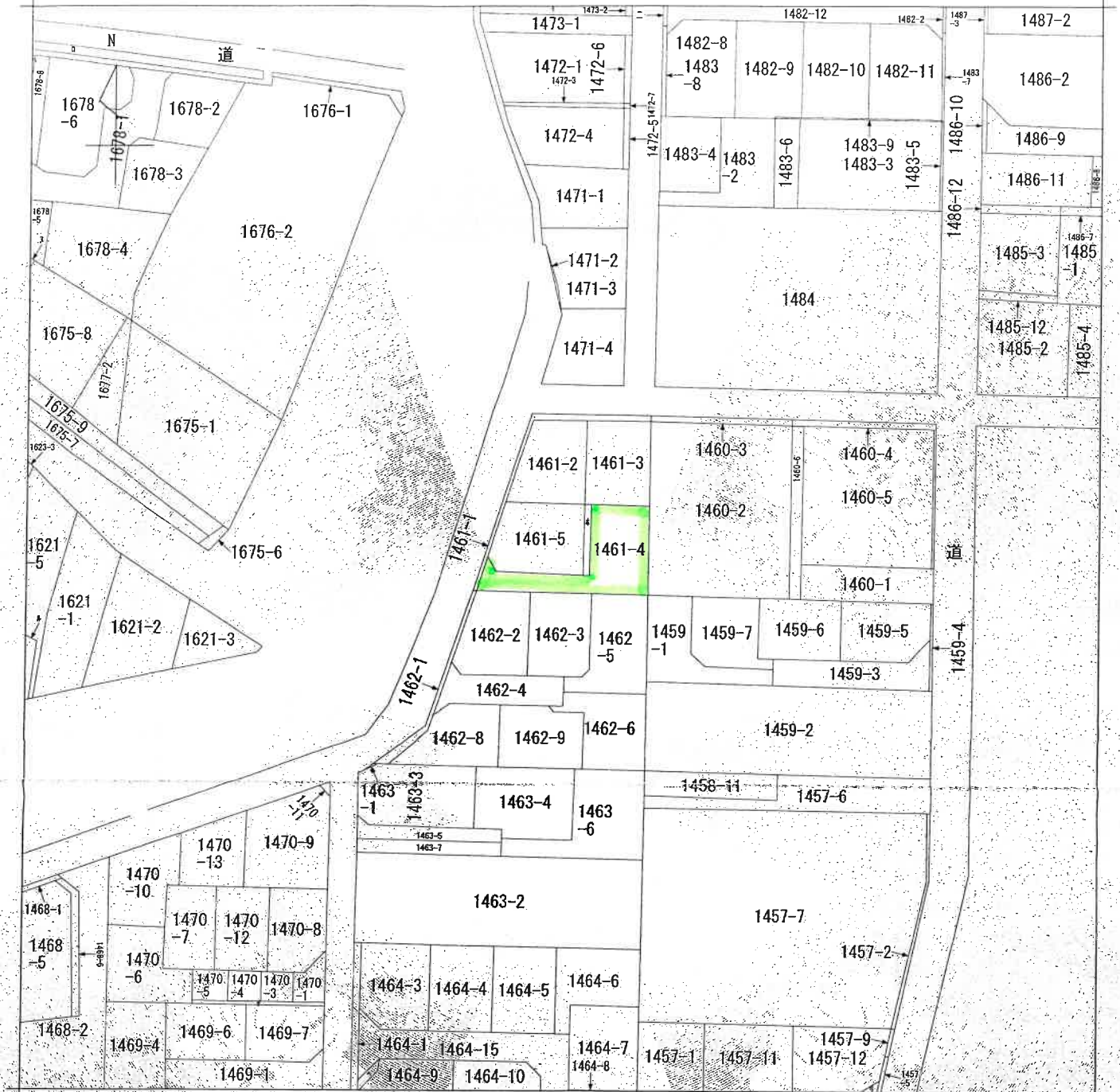
- 本件建物（物件２）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

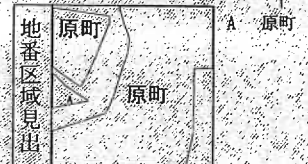
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月14日 (木) 15:50-15:55	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
6年11月15日 (金) 16:00-16:05	さいたま地方裁判所	Dから電話聴取
6年11月18日 (月) 10:55-11:00	さいたま地方法務局	全部事項証明書交付申請
6年11月21日 (木) 11:45-12:05	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Dに面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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

イ 1473-3 ハ 1679-2 ホ 1461-6 ト 1469-3 リ 1457-13 ル 1621-4
ロ 水 ニ 1482-3 ヘ 1464-16 チ 1470-2 ヌ 1675-2



(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。



請求部分	所在地				さいたま市岩槻区原町				地番		1461番4				
出方縮	1/600		精度区分		座標系 番号記号		分類		地図に準ずる図面		種類		土地改良所在図		
作成年月日		昭和37年2月2日				備付年月日 (原図)		昭和38年10月21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6年8月21日

さいたま地方務局

地図整理番号：M86937

登記官

(1/1)

7 (枚目)

登記年月日：平成7年6月7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8月21日 さいたま地方法務局

登記号

1356871

地積測量図

地番 1461-4、1461-6

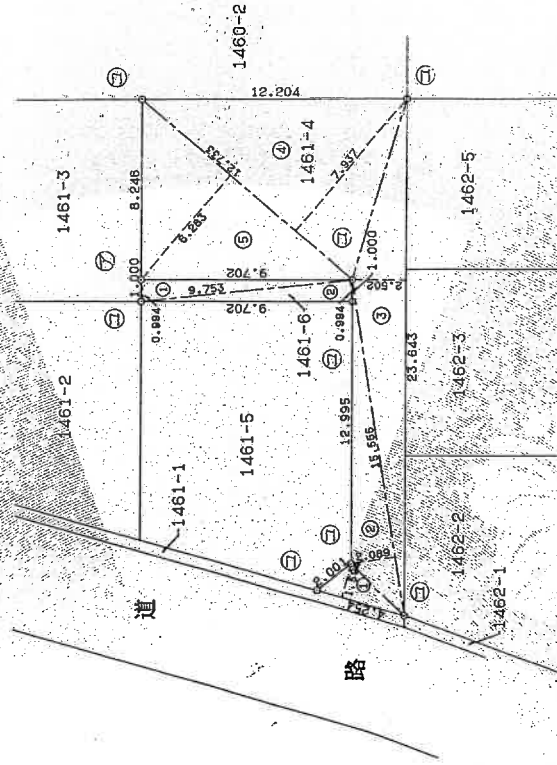
土地の所在 岩槻市原町

さいたま市岩槻区



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1461-4	1	4.254 X	1.594 =	6.780876	
	2	15.555 X	2.089 =	32.494395	
	3	23.643 X	2.502 =	59.154786	
	4	12.733 X	7.937 =	101.061821	
	5	12.733 X	6.283 =	80.001439	
		合計	279.483317		
		面積	139.7466585 m ²		139.74 m ²
1461-6	1	9.753 X	0.994 =	9.694482	
	2	9.753 X	0.994 =	9.694482	
		合計	19.388964		
		面積	9.6944820 m ²		9.69 m ²



凡例	記号	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	石	境界線	境界線	境界線	境界線
②	コンクリート杭	境界線	境界線	境界線	境界線
③	金	境界線	境界線	境界線	境界線
④	金	境界線	境界線	境界線	境界線

製作者

(平成7年 4月 12日作製)

(埼玉県地家屋調査士会印紙)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

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8月21日 さいたま地方法務局

● 9 ● 校 目 ●

(長源納)

各階平面図

建备

物 平 面 図

面図 H7.8.29

号 番 屋 家

1461番4

岩槻市原町 1461番地4

區縣長官

$$6 \cdot 37 \times 4 \cdot 55 = 28 \cdot 9835 m^2$$
$$\begin{array}{r} 6 \cdot 37 \times 5 \cdot 46 = 34 \cdot 7802 \\ 1 \cdot 365 \times 1 \cdot 82 = 2 \cdot 4843 \\ 3 \cdot 64 \times 1 \cdot 82 = 6 \cdot 6248 \\ \hline \text{計 } 43 \cdot 8893 \end{array}$$
計 43・8893m²

作者

(平成7年8月25日作製)

縮尺 1/250

持分 $\frac{23}{53}$

由書入

持分 $\frac{8}{53}$

由請人

持分 22/100

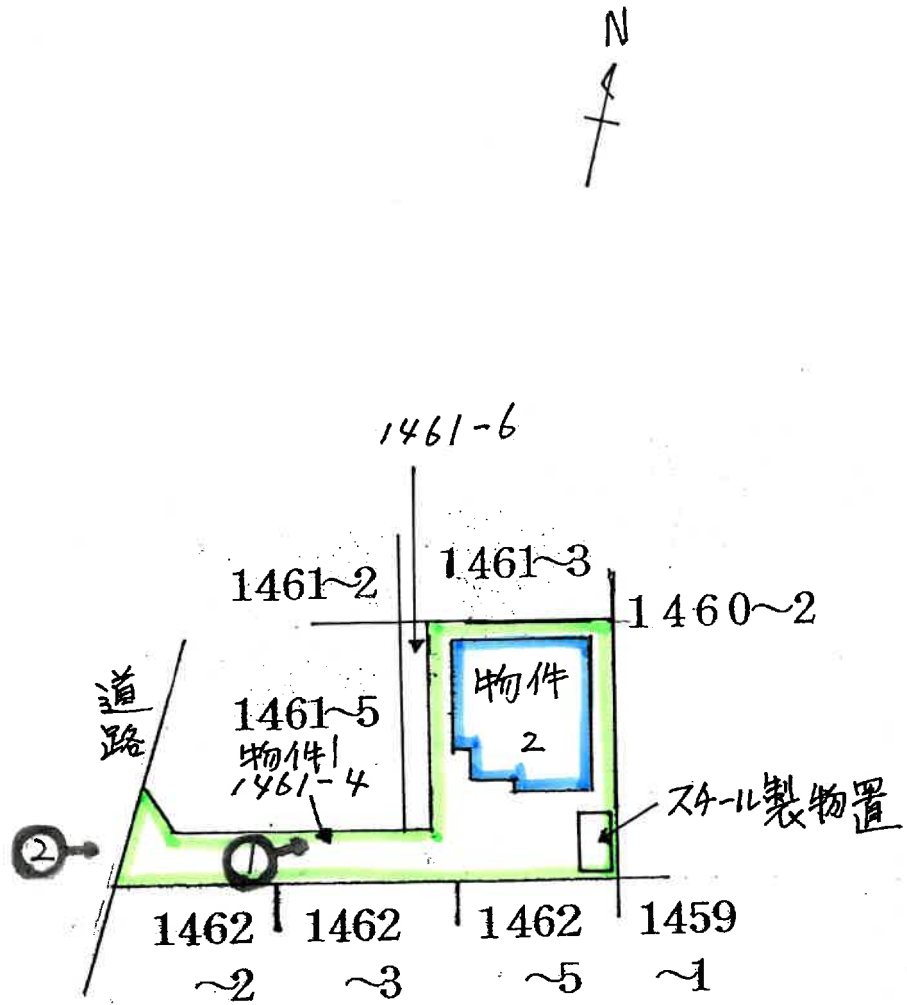
人讀

縮尺	1/500
----	-------

A3判をA4判に縮小

地圖整理番号: M86938

土地建物位置関係図

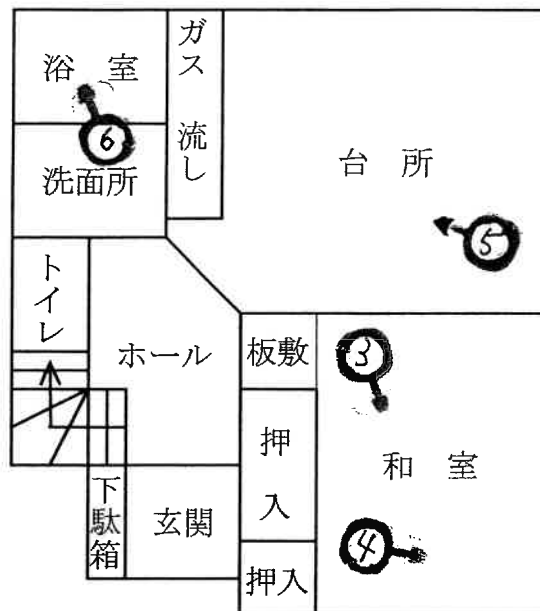


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

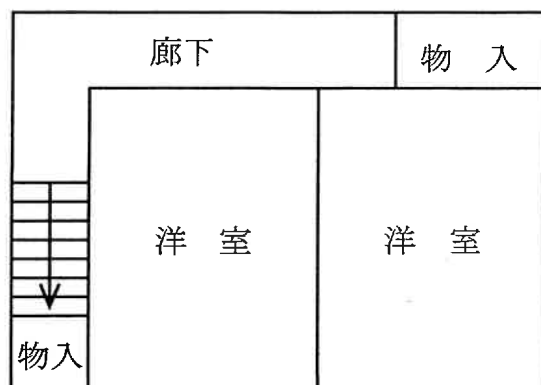
建 物 見 取 図

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階





①



②



③



4



5



6

令和6年 (ケ) 第258号
令和6年 11月 21日 現地調査
令和6年 12月 27日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士
石井 依子

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市岩槻区原町
- 地 番 1461番4
- 地 目 宅地
- 地 積 139.74平方メートル
- 共有者 A 持分53分の8
共有者 B 持分53分の23
共有者 亡 C 相続財産 持分53分の22
- 2 所 在 さいたま市岩槻区原町 1461番地4
- 家屋 番号 1461番4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 43.88平方メートル
2階 28.98平方メートル
- 共有者 A 持分53分の8
共有者 B 持分53分の23
共有者 亡 C 相続財産 持分53分の22



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 9 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 7 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 1 6 0, 0 0 0 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 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 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 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	所 在 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 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	東武野田線「岩槻」駅の南東方約1,100m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に一部アパートや駐車場等も見られる住宅地域。	
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 50% 80% なし 絶対高さ10m
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	139.74㎡ 旗竿地 概ね平坦 なし
接面道路の状況	西約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	・ 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。 ・ 画地南東端にスチール製の物置（動産）が置かれていた。	

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7年8月19日新築 経 過 年 数：約29年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—						
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 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、畳、その他 設 備：電気、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）	<table> <tr> <td>1階</td><td>43.88 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>28.98 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>72.86 m²</td></tr> </table>	1階	43.88 m ²	2階	28.98 m ²	延	72.86 m ²
1階	43.88 m ²						
2階	28.98 m ²						
延	72.86 m ²						
現 況 用 途 等	住居						
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	家財道具等が残された空き家である。						
特 記 事 項	1階和室天井に雨漏りの跡が見受けられた。						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	73,600	0.85	139.74	0.90	7,870,000

※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）

基準地 さいたま岩槻-4

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
 $78,700\text{円}/\text{㎡} \times 101.2/100 \times 100/103.0 \times 100/105 \approx 73,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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（道路接面方位）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（幅員、系統・連続性）等が優る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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	72.86	0.05	580,000

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、さら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。

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	7,870,000	0.50	法定地上権	3,940,000

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	7,870,000	-3,940,000		1.0	0.7	2,750,000
2	580,000	+3,940,000	1.0	1.0	0.7	3,160,000
一括価格 (合計)						5,910,000

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

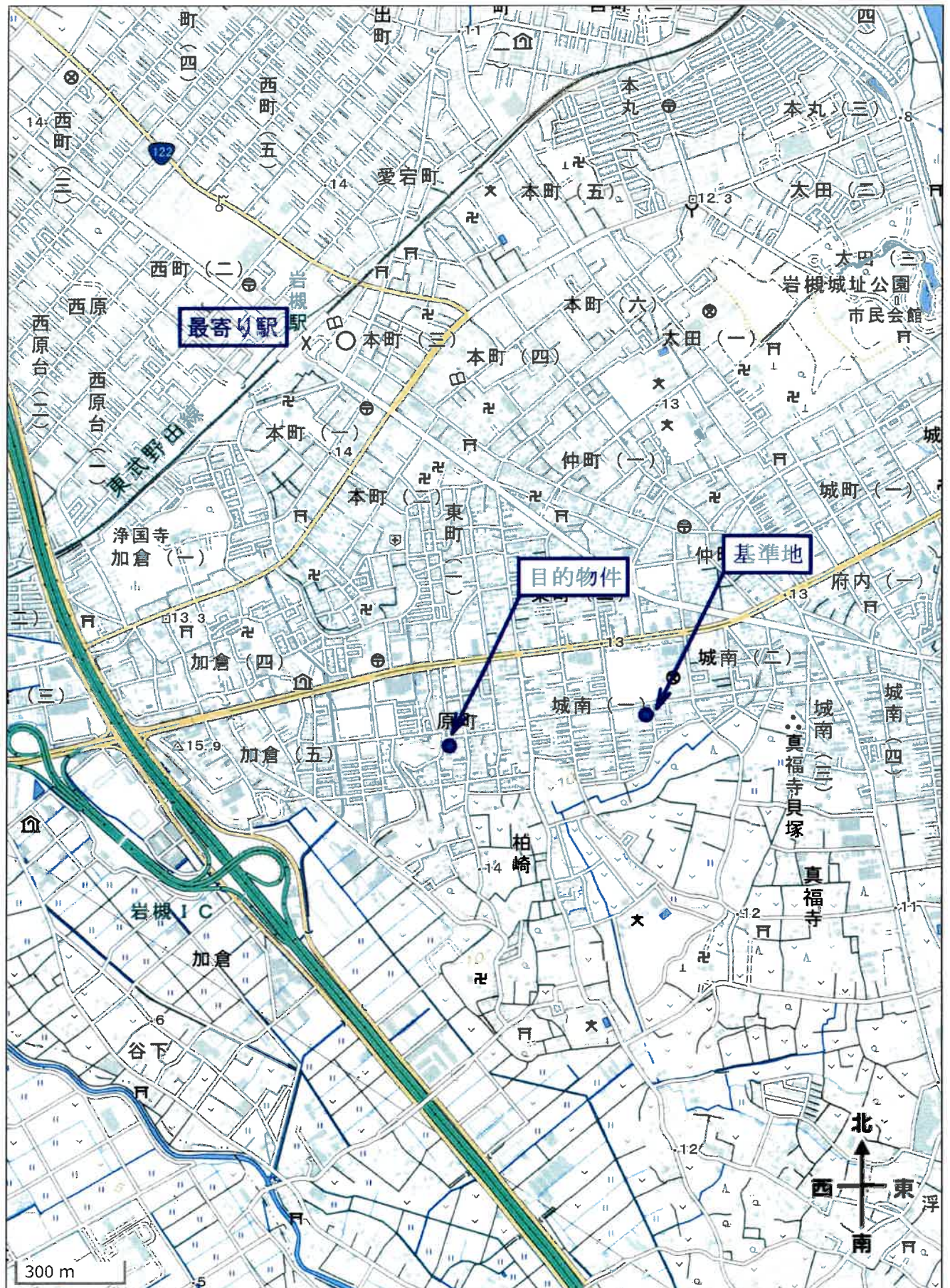
基準地価格（さいたま岩槻-4）
所 在：さいたま市岩槻区城南1丁目451番2外
価 格：78,700円/㎡
位 置：東武野田線「岩槻」駅約1,500m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：202㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：東6.0m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要：一般住宅が多く見られる住宅地域

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

地理院地図

GSI Maps



位置図

登記年月日：平成7年8月29日

これは図面に記録されている内容を証明した縮小図である。
令和6年8月21日 さいたま地方延務局

登記官

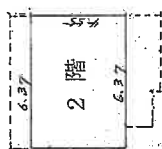
2310067

各階平面図

家屋番号 1461番4

建物の所在 岩槻市原町 1461番地4

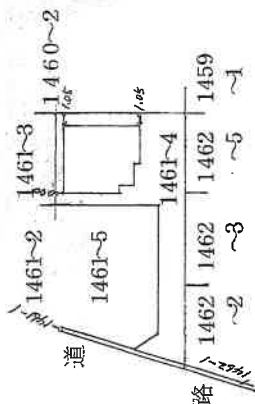
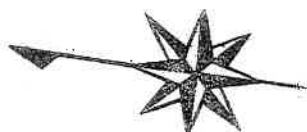
さいたま市岩槻区



$6.37 \times 4.55 = 28.9835m^2$



$6.37 \times 5.46 = 34.7802$
 $1.365 \times 1.82 = 2.4843$
 $3.64 \times 1.82 = 6.6248$
計 $43.8893m^2$



(目録連12)

(背面納)

作製者

平成7年8月25日作製

縮尺 1/250

申請人

持分 $\frac{22}{53}$

申請人

持分 $\frac{8}{53}$

申請人

持分 $\frac{23}{53}$

縮尺

1/500