

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 9月 2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 9月17日から 令和 7年 9月24日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月 1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10月15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10月 6日 午前 9時10分から 令和 7年10月10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 9月 2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	6, 750, 000 5, 400, 000	一括	1, 350, 000	32, 115	0
1	3, 210, 000				
2	3, 540, 000				



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さいたま市西区大字島根字下根切 |
| | 地 番 | 2 1 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字島根字下根切 2 1 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 27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

【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 | さいたま市西区大字島根字下根切 |
| | 地 番 | 2 1 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字島根字下根切 2 1 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル |



令和7年(ヌ)第 1号
令和7年 3月 7日受理
令和7年 4月25日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 | さいたま市西区大字島根字下根切 |
| | 地 番 | 2 1 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字島根字下根切 2 1 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2. 1 7 平方メートル
2階 4 3. 0 6 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				
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 ☐ 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	評価人と共に内部調査を実施したところ、建物内の床面が、所々水平ではないように思われた。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号			
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
■近隣住民	目的建物には債務者が住んでいます。ここ最近では、姿を見かけません。

(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

- 1 第1回臨場の際、門扉に債務者の表札が掲げられていた。
- 2 第2回臨場（内部調査実施の予定・債務者不在のため中止）の際、ポストに債務者宛の郵便物が投函されていた。
- 3 第3回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 表札、目的物件外周の様子は、第1回・第2回臨場の際と同様である。
 - (2) ポストに、債務者宛の郵便物が投函されていた。
 - (3) 建物内に、債務者宛の郵便物が認められた。債務者以外の占有者の存在を示す資料（郵便物・官公署からの通知書・公共料金関係の通知書等）は見当たらなかった。
- 4 近隣住民から「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
- 5 以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(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
R7年3月14日 (金) 10:30-10:40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R7年4月3日 (木) 9:55-10:10	物件所在地	内部調査実施のため臨場 (債務者不在のため中止・評価人同行)
R7年4月24日 (木) 8:40-9:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, 近隣調査実施 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

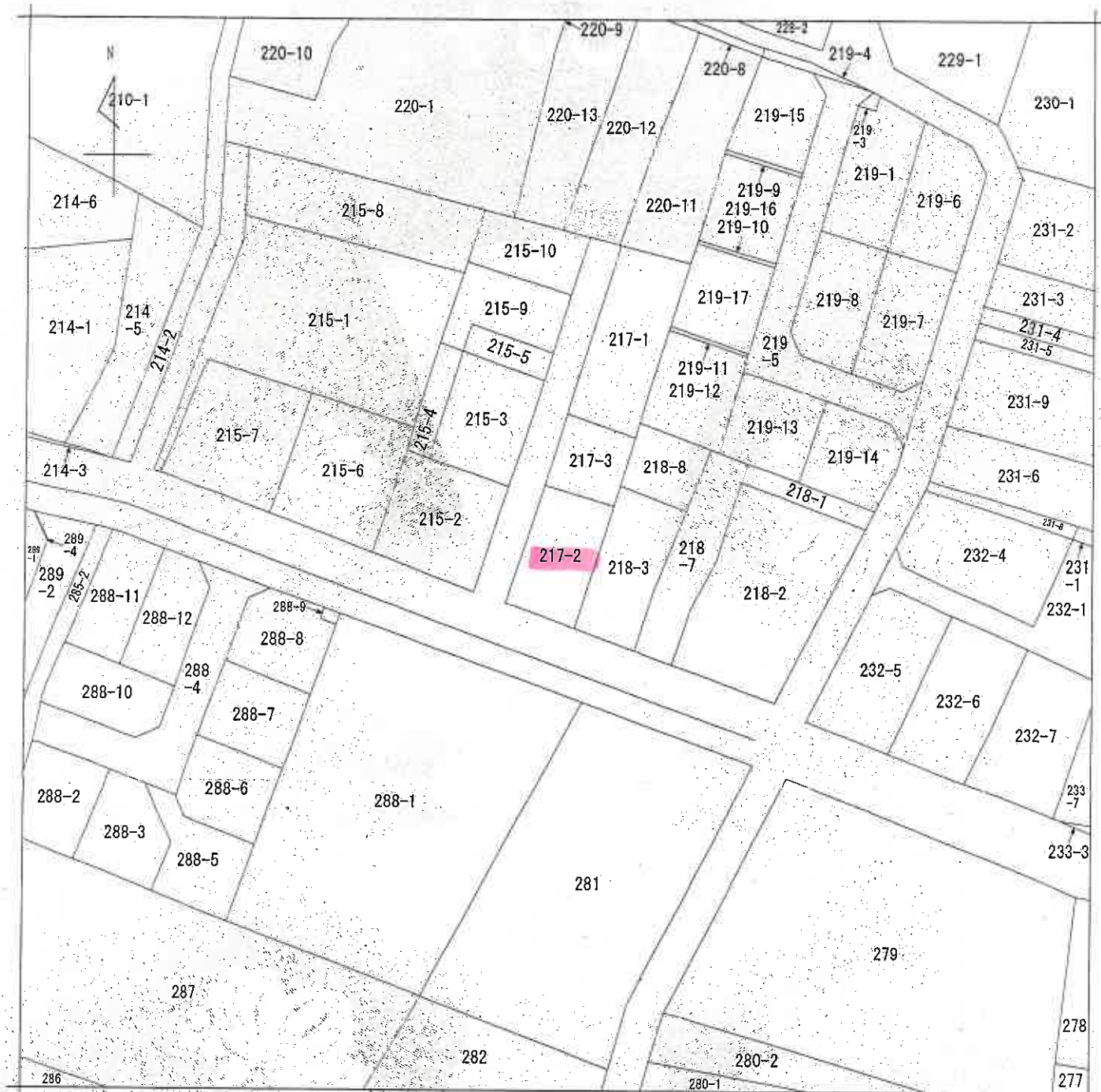
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年4月24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。

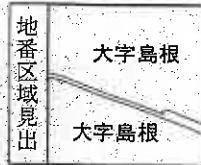
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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	さいたま市西区太字島根字下根切				地 番	217番2			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 番 号 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46年8月1日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 事		

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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年12月13日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M89022

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成9年4月8日

令和6年12月13日
さいたま市地方事務局

(7 枚目)

0314606

各 階 平 面 図

建 物 図 面

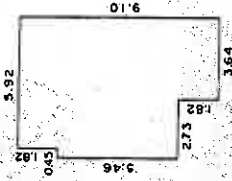
217-2

家屋番号

大宮市大字島根字下根切217番地2

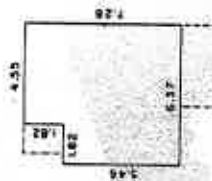
建物の所在

さいたま市西区



$$\begin{aligned} 5.46 \times 0.45 &= 2.4570 \\ 7.28 \times 2.28 &= 16.5984 \\ 9.10 \times 3.64 &= 33.1240 (+) \\ \hline &52.1794 \end{aligned}$$

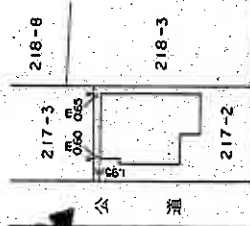
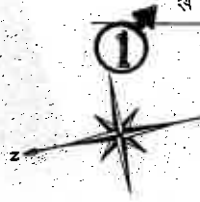
延べ床面積 52.17㎡



$$\begin{aligned} 5.46 \times 1.82 &= 9.9372 \\ 7.28 \times 4.55 &= 33.1240 (+) \\ \hline &43.0612 \end{aligned}$$

延べ床面積 43.06㎡

建 物 図 面



公 道

写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

作製者

申請人

縮尺

1/250

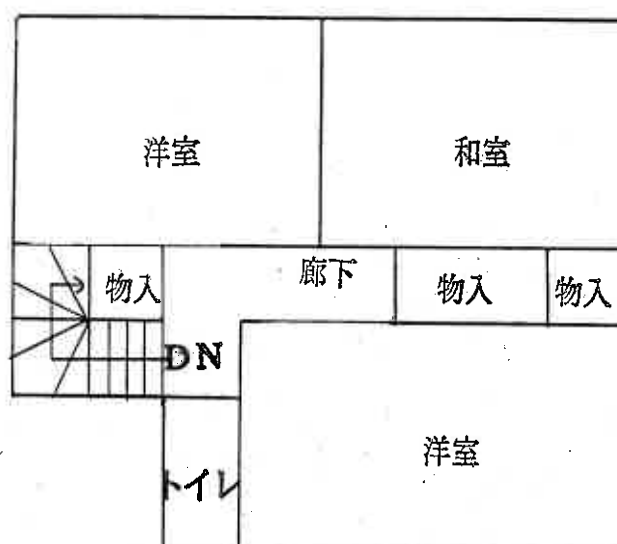
1/500

(埼玉土地家屋調査士会館)

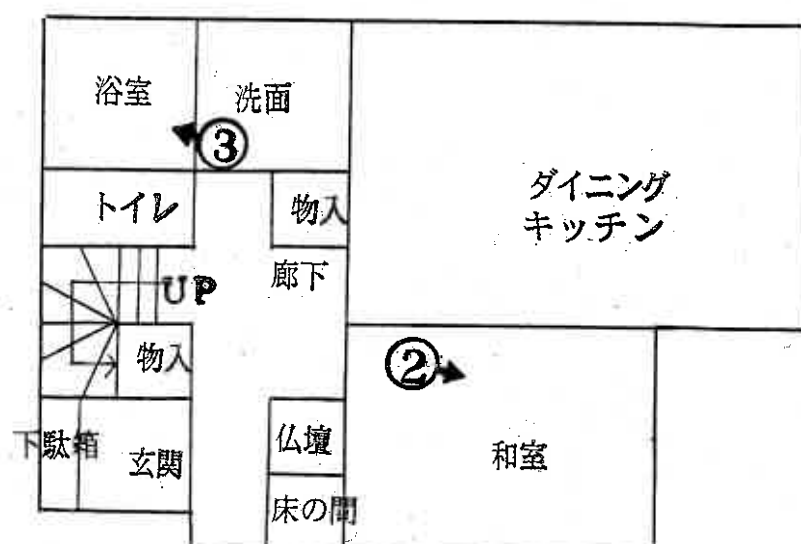
地図整理番号：189023

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階



(8 枚目)



①



②



③

(9 枚目)

令和7年 (ヌ) 第 1号
令和7年 4月 24日 現地調査
令和7年 5月 20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 | さいたま市西区大字島根字下根切 |
| | 地 番 | 217番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字島根字下根切 217番地2 |
| | 家屋 番号 | 217番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 43.06平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 7 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 2 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 5 4 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 地 地 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家 屋 番 在 種 構 号 類 構 床 面 造 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	JR埼京線「与野本町」駅の西方約2,300m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	県道さいたま鴻巣線背後に、一般住宅のほか、倉庫、農家住宅、畑等が見られる住宅地域。西方至近に、さいたま市民医療センターが存する。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	127.00㎡ ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	南西約5m舗装市道（建築基準法上の道路）に等高乃至0.6m程度高く接面 北西約4m舗装市道（建築基準法上の道路、行き止まり）と等高乃至0.2m程度高く接面	
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 : 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 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。 ② さいたま市役所での聴取によると、本件土地については、開発許可の履歴はないが、既存宅地確認を受けているため、区画形質の変更がなく、第2種低層住居専用地域内に建築できる建築物であれば、建物の建替えが可能な蓋然性を有する。詳細は、さいたま市担当課に確認のこと。 ③ 市備付けの管理台帳によると、公共下水道利用と推定されるが、物件2建物建築時には浄化槽利用であったと考えられる。浄化槽撤去の有無は不明である。 ④ 南西側接面道路から画地内への出入り部分にカーポート（工作物）が設置されているが、価格への影響は特にないと判定した。画地南東端に設置された簡易物置は動産であり、評価対象外である。	

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9年3月28日新築 経 過 年 数：約28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：吹付、化粧合板、その他 床：フローリング、畳、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）	<table> <tr> <td>1階</td><td>52.17 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>43.06 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>95.23 m²</td></tr> </table>	1階	52.17 m ²	2階	43.06 m ²	延	95.23 m ²
1階	52.17 m ²						
2階	43.06 m ²						
延	95.23 m ²						
現 況 用 途 等	居宅						
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	建物所有者が居宅として利用している。						
特 記 事 項	① 経年劣化のためか、原因は不明であるが、床に若干のゆがみがあるように感じられた。 ② 1階ダイニングキッチンの天井材は吹付材が使用されているように見受けられた。アスベストの存否は不明である。						

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	78,000	1.03	127.00	0.90	9,180,000

※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 さいたま桜-5

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 71,000\text{円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/91 & \div & 78,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇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（道路の幅員）、交通接近条件（駅距離）、環境条件（居住環境）等が劣る。

イ 個別格差：角地等を考慮した。

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	95.23	0.03	460,000

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	9,180,000	0.50	法定地上権	4,590,000

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	9,180,000	-4,590,000		1.0	0.7	3,210,000
2	460,000	+4,590,000	1.0	1.0	0.7	3,540,000
一括価格 (合計)						6,750,000

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（さいたま桜-5）

所在：さいたま市桜区大字塚本字東耕地16番2

価格：71,000円/㎡

位置：JR埼京線「南与野」駅約4,500m（道路距離）

価格時点：令和6年7月1日

地積：230㎡

供給処理施設：水道・下水

接面道路：北4.5m市区町村道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

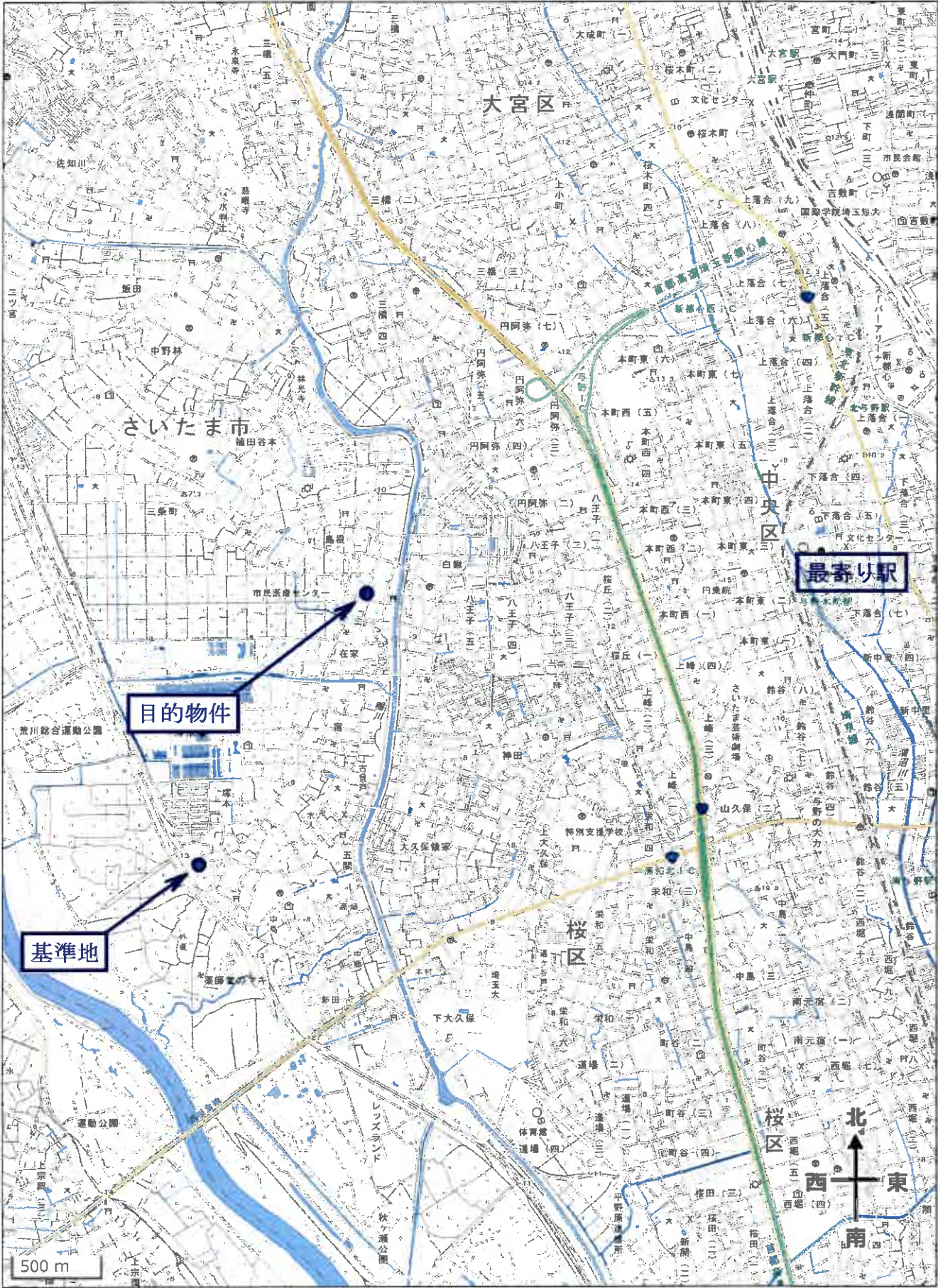
地域の概要：農地の中に農家住宅及び一般住宅が散在する地域

第7 附属資料

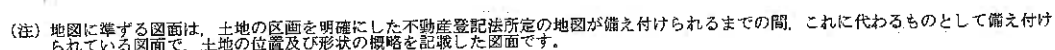
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

地理院地図

GSI Maps



位置図



請 求 部 分	所 在	さいたま市西区大字島根字下根切				地 番	217番2	
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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46年8月1日			備 付 年 月 日 (原図)		補 事	記 項	

公函写

登記年月日：平成9年4月8日

0314606

各 階 平 面 図

建 物 図 面

2 1 7 - 2

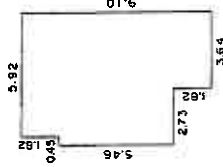
家 屋 番 号

大宮市大字島根字下根切 217 番地 2

建物の所在

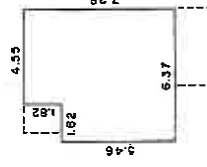
さいたま市 西区

1/248



5.46 x 0.45 = 2.4570
7.28 x 2.28 = 16.5984
9.10 x 3.64 = 33.1240 (+)
52.1794

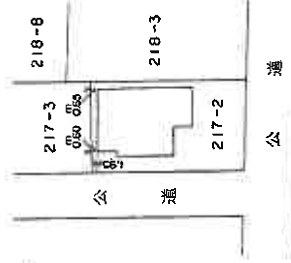
1階床面積 52.17㎡



5.46 x 1.82 = 9.9372
7.28 x 4.55 = 33.1240 (+)
43.0612

2階床面積 43.06㎡

建 物 図 面



作 製 者

年 3 月 31 日 作製

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：189023

A3版をA4版に縮小