

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「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「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 2月10日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 2月25日から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 3月25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 3月16日 午前 9時10分から 令和 8年 3月19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 8年 2月10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）
1,2	13,190,000 10,552,000	一括	2,638,000	33,773	13,002
1	5,170,000				
2	8,020,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 蕨市塚越五丁目

地 番 31番5

地 目 宅地

地 積 68.03平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 蕨市塚越五丁目 31番地5

家屋 番号 31番5

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板スレート葺2階建

床 面 積 1階 42.64平方メートル

2階 30.76平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階約44.52平方メートル

2階 30.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月20日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

-
- 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】
本件共有者B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 蕨市塚越五丁目

地 番 31番5

地 目 宅地

地 積 68.03平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 蕨市塚越五丁目 31番地5

家屋 番号 31番5

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板スレート葺2階建

床 面 積 1階 42.64平方メートル
2階 30.76平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階約44.52平方メートル
2階 30.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 214号
令和 7年11月28日受理
令和 8年 1月13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 蕨市塚越五丁目
地 番 31番5
地 目 宅地
地 積 68.03平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 蕨市塚越五丁目 31番地5
家屋 番号 3.1番5
種 類 店舗 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板スレート葺2階建
床 面 積 1階 42.64平方メートル
2階 30.76平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	埼玉県蕨市塚越五丁目39番13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	☒ 土地共有者ら ☐ 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	別紙その他の事項記載のとおり		
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 ☒ 種類：居宅 ☒ 構造：木造瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階約44.52㎡（増築部分約1.88㎡含む） 2階は公簿上のとおり		
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	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	別紙その他の事項記載のとおり		
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		
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

■次のとおり

- 1 本件土地と隣地（地番 3 1 番 9）との境界付近にはブロック塀が存在するが、境界杭等が存在しないので、同ブロック塀が同境界の中心にあるのか、またはどちらかの土地にあるのか不明である。
- 2 本件土地に隣接する地番 8 5 番の目的外土地は、蕨市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。
- 3 本件建物 1 階板間の床の一部は、写真④のとおり損傷（表面の剥がれ）が認められた。
- 4 同建物 2 階の床に置いたビー玉が南側から北側に転がったが、同建物 1 階の床ではビー玉が転がらなかったため、建物全体としては傾斜は無いと思料される。
- 5 同建物 1 階和室の畳の一部は、歩くと凹む状態である。

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
■B (相手方)	1 本件建物は私が住居として使用しています。 2 同建物内ではペットを飼っていません。 3 同建物には雨漏りなどの不具合はありません。 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。

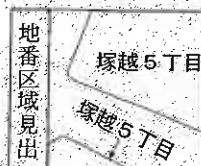
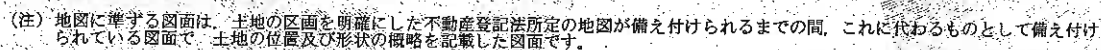
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年12月 1 日 (月) 10 : 45～11 : 03	目的物件所在地	目的物件特定, B (相手方) と面会, 現況調査協力依頼, 現況調査日時調整
7 年12月 8 日 (月) 15 : 23～15 : 40	さいたま地方法務局	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
7 年12月16日 (火) 12 : 45～13 : 53	目的物件所在地	上記 B 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 () : - :		
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



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。

(1/1)

登記年月日：昭和50年2月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月13日 さいたま市地方法務局

登記官

(8 枚目)

0016526

550.2.28

家屋番号

31-5

建物の所在 蕨市堀越5丁目31番地5

面 図 平 階 各 面 図

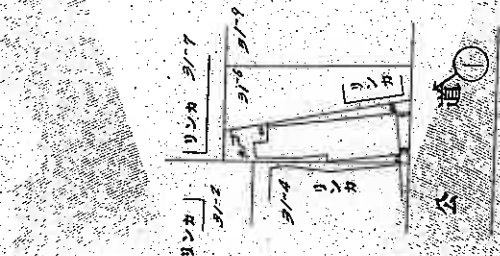
作 製 年 月 日
昭 和 50 年 2 月 28 日

作 製 者

申 請 人



(写真位置)



2階床面積

$$\begin{aligned} (1) & 6.05 \times 2.66 = 16.093 \\ (2) & 1.02 \times 0.99 = 1.0098 \\ \hline & 17.1028 \end{aligned}$$

1階床面積

$$\begin{aligned} (1) & 6.02 \times 2.64 = 15.8928 \\ (2) & 2.77 \times 2.04 = 5.6508 \\ (3) & 2.58 \times 0.94 = 2.4252 \\ (4) & 1.56 \times 1.48 = 2.3088 \\ \hline & 26.2776 \end{aligned}$$

A3判をA4判に縮小

縮 尺

1/200

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

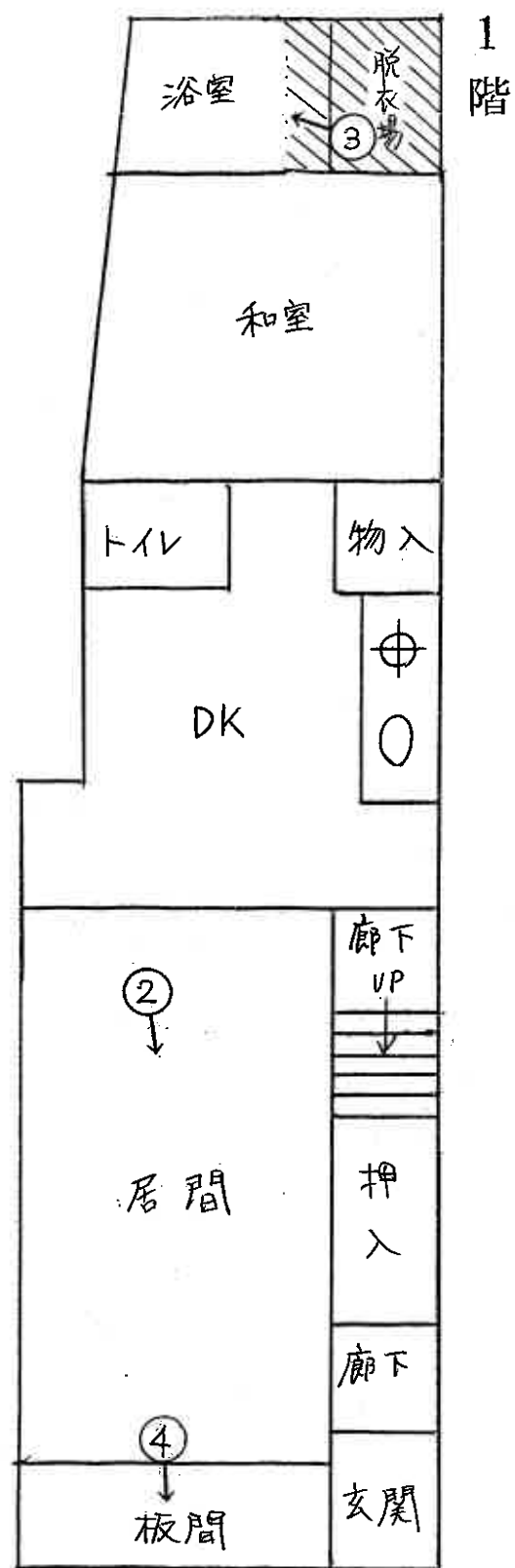
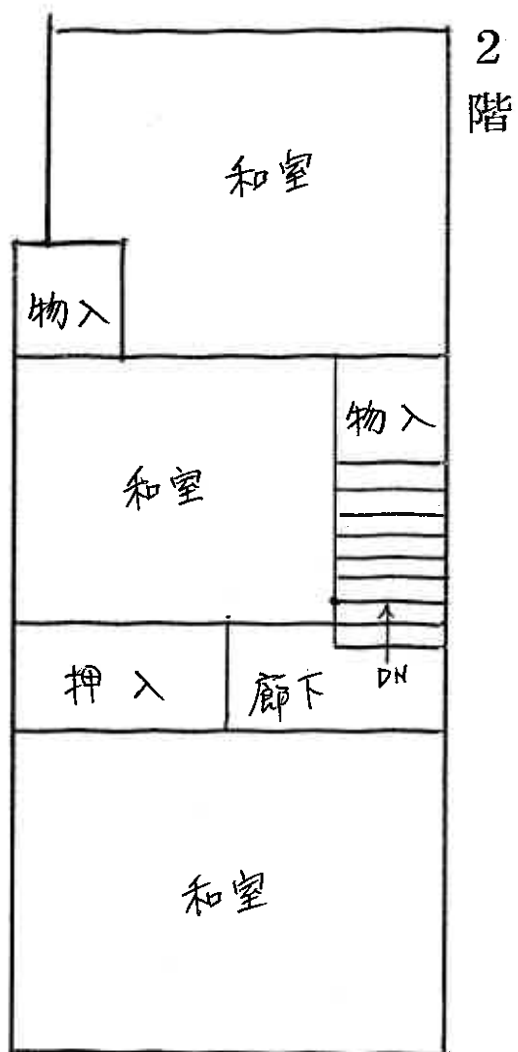
縮 尺

1/300

地図整理番号：M92823

建物見取図

(写真位置○)



※ 斜線部分は増築部分を示す

(9 枚目)



①



②



③



④

令和 7 年（ケ）第 214 号
令和 7 年 12 月 16 日 現地調査
令和 8 年 1 月 16 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

- 1 所 在 蔵市塚越五丁目
- 地 番 31番5
- 地 目 宅地
- 地 積 68.03平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 蔵市塚越五丁目 31番地5
- 家屋 番号 31番5
- 種 類 店舗 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 42.64平方メートル
2階 30.76平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,190,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,170,000円
物件2（建物）	金 8,020,000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 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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	居 宅 木造瓦葺2階建 1階約44.52㎡
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	J R 京浜東北線「西川口」駅の北方約510m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、店舗付住宅等が建ち並ぶ地域である。	
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% 準防火地域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	68.03㎡ 不整形 平坦
接面道路の状況	南約8m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 ： 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	本件土地は立地適正化計画の居住誘導区域内、都市機能誘導区域外に設定されている。 本件土地南東端に境界杭が見当たらなかったほか、北東端及び北西端の境界杭の確認作業が困難であったため境界杭を確認することができなかった。現地調査においてブロック塀に囲まれた部分について概測したところ、登記記録地積と大幅な乖離はないものと思われるが、正確な地積を把握するには測量が必要である。	

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）：昭和34年2月20日新築 経過年数：約67年 経済的残存耐用年数：一
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング、吹付タイル、その他 内 壁：京壁、クロス貼り、その他 天 井：合板、石膏ボード、その他 床：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）	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	共有者Bが居宅として利用している。
特記事項	本件建物は1階板間の床が剥がれており、また1階和室の畳の一部は歩くと凹む状態である。

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	355,000	0.90	68.03	0.85	18,480,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(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 蕨-1

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
 $334,000\text{円/㎡} \times 103/100 \times 100/103.0 \times 100/94 \div 355,000\text{円/㎡}$

◇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は対象地域に比し、交通接近及び環境条件が劣る。

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	75.28	0.03	360,000

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	18,480,000	0.60	法定地上権	11,090,000

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	18,480,000	-11,090,000		1.0	0.7	5,170,000
2	360,000	+11,090,000	1.0	1.0	0.7	8,020,000
一括価格 (合計)						13,190,000

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（ 蕨-1 ）
所 在 ： 蕨市塚越5丁目26番14「塚越5-34-11」
価 格 ： 334,000円/㎡
位 置 ： J R京浜東北線「西川口」駅約750m(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和7年7月1日
地 積 ： 168㎡
供給処理施設 ： 水道・ガス・下水
接 面 道 路 ： 東8m市道
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 ： 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

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

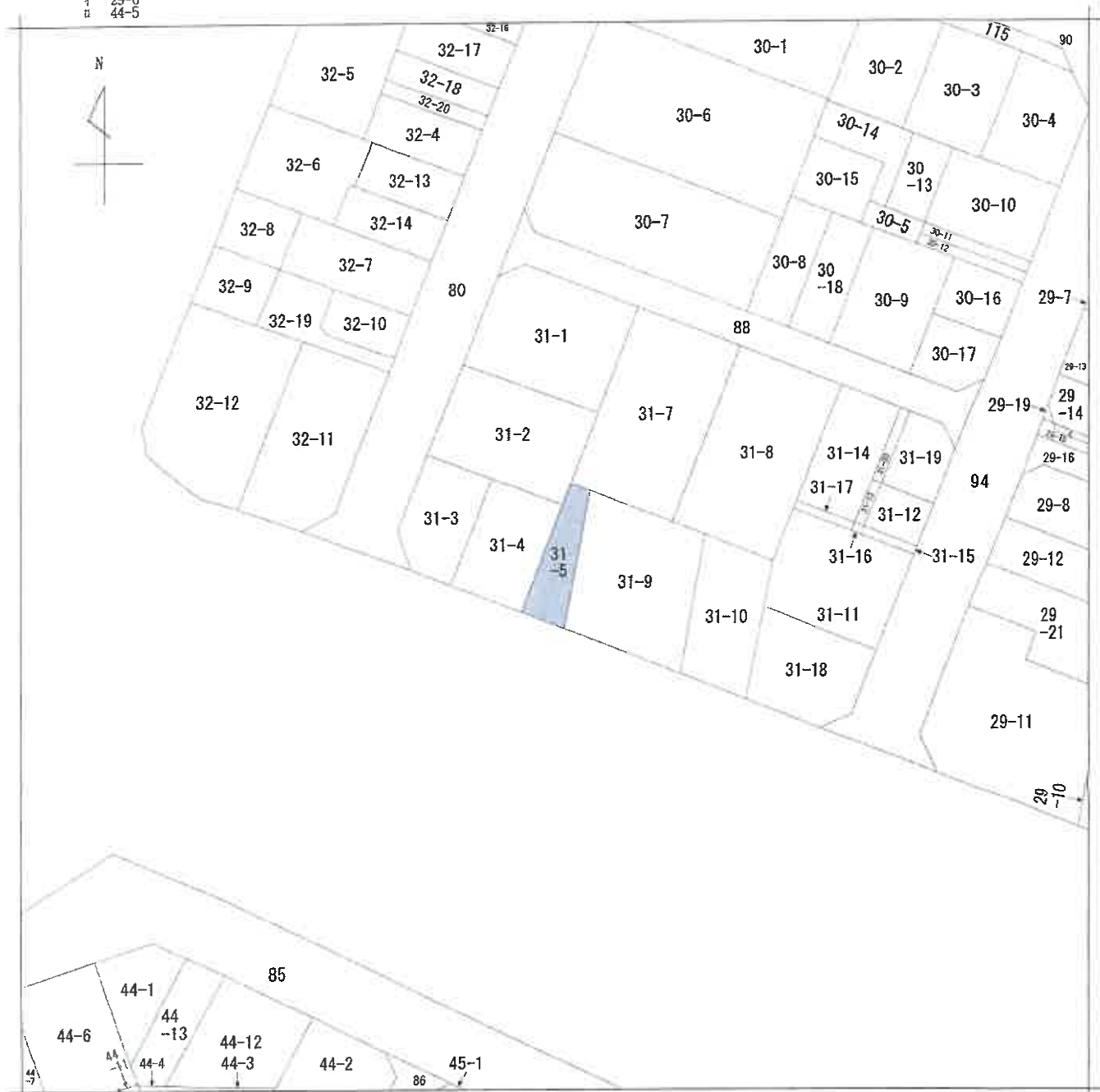
埼玉県蕨市塚越5丁目 付近



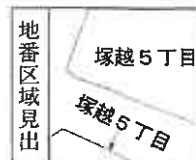
地図上の1センチは 約 50 メートル
印刷中心は 東経 139度42分12秒 北緯 35度49分13秒

スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル

イ 29-6
ロ 44-5



(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	蔵市塚越五丁目				地番	31番5			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和39年6月11日			備付年月日(原図)	昭和40年6月20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。

令和7年8月13日
さいたま地方法務局

地図整理番号：M92822

登記官

(1/1)

A 3をA 4に縮小

登記年月日：昭和50年2月28日

0016526

550.2.28

建物平面図

各階

家屋番号

31-5

建物の所在 茨城県越谷市目黒地5

昭和50年2月26日
製作年月日

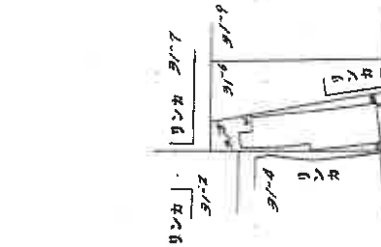
製作者

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500



1階床面積

(1) 12.2 x 12.2 = 148.84
(2) 12.2 x 12.2 = 148.84
計 297.68 m²



2階床面積

(1) 12.2 x 12.2 = 148.84
(2) 12.2 x 12.2 = 148.84
計 297.68 m²

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8月13日 さいたま地方裁判所

登記官

地図整理番号：N92823

A3をA4に縮小