

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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 3月17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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 4月30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 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

1 所 在 さいたま市岩槻区大字釣上新田字下  
地 番 1046番2  
地 目 宅地  
地 積 119.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 さいたま市岩槻区大字釣上新田字下 1046番地2  
家屋 番号 1046番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 65.41平方メートル

共有者 A 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月21日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 英美子

---

---

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A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1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 さいたま市岩槻区大字釣上新田字下  
地 番 1046番2  
地 目 宅地  
地 積 119.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字釣上新田字下 1046番地2  
家屋 番号 1046番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 65.41平方メートル  
共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第 112号  
令和7年10月27日受理  
令和7年12月25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 さいたま市岩槻区大字釣上新田字下  
地 番 1046番2  
地 目 宅地  
地 積 119.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字釣上新田字下 1046番地2  
家屋 番号 1046番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 65.41平方メートル  
共有者 A 持分2分の1



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 A <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	1 上記「 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者」は、売却対象外の共有持分権者Bである。 2 「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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	本件建物は、経年により老朽化している。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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、「

## その他の事項

■ 本件土地（物件1）について

- 1 本件土地は、生垣やフェンスによって隣接地と区画されている。
- 2 本件土地の南西側は、公図上「水」となっているが、現況地目は公衆用道路である。
- 3 隣接する地番1045番1及び地番1046番1の土地には、産業廃棄物積替保管施設が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、私が住んでいます。</li><li>2 本件土地建物の共有持分権者Bは、私の弟です。Bとの間で、賃料のやり取りはありません。</li><li>3 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。</li><li>4 隣接する地番1045番1及び地番1046番1の土地上の産廃置場には、偶に午前3時頃から収集車の出入りがあります。</li><li>5 南西側の道路は、近くに信号があるので、通行している大型車がブレーキを掛けると揺れを感じます。</li></ol>

(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

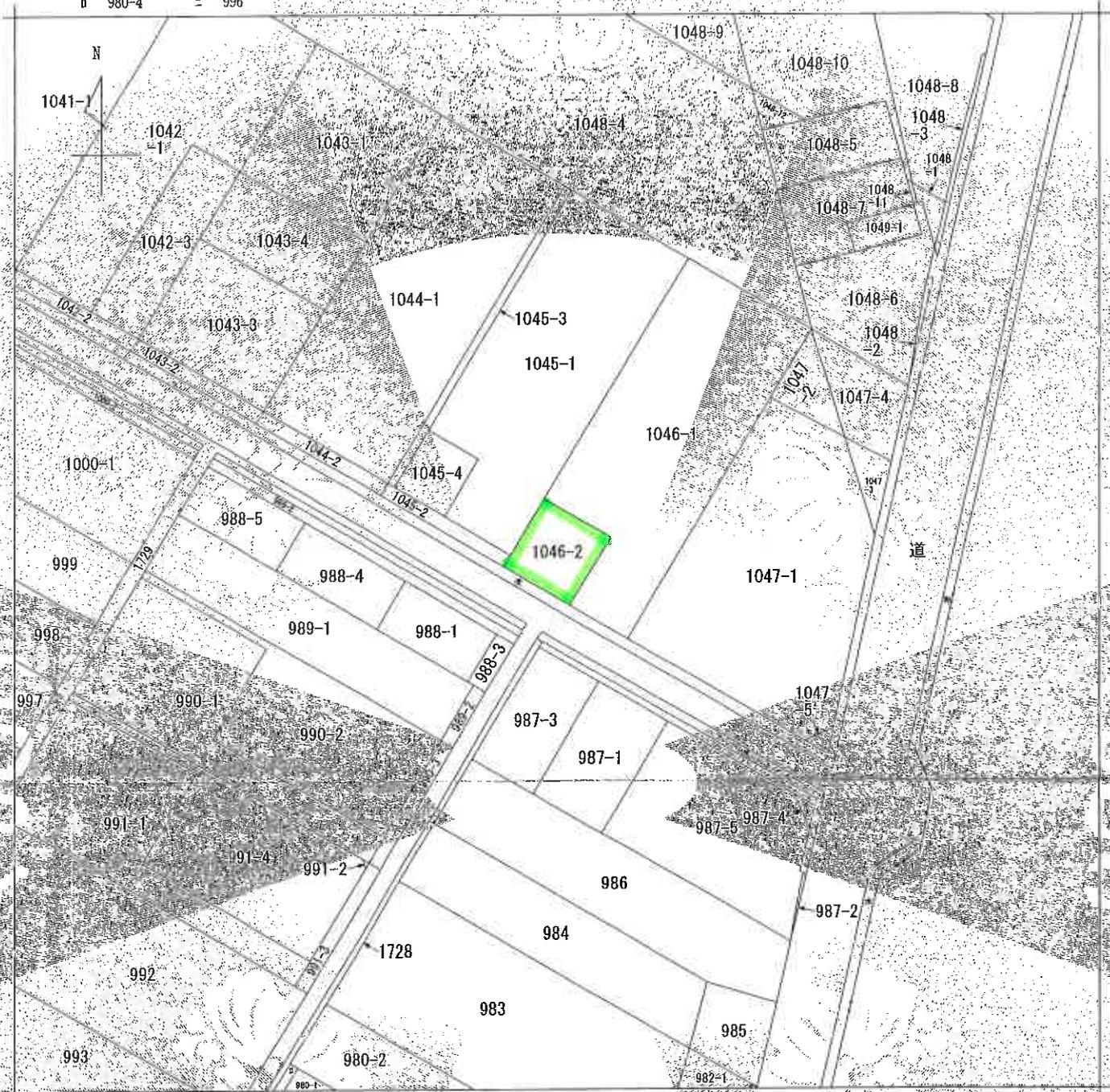
- 本件建物（物件2）の占有者及び占有状況について  
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(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
7年11月 6日 (木) 9:00-9:05	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年12月 5日 (金) 16:35-16:45	同 上	債務者に面談 (立入調査日時の打合せ)
7年12月15日 (月) 9:15-9:45	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Aに面談
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 1041-2    ハ 982-2  
ロ 980-4    ニ 996



(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を、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
大字釣上新田

請求部	所在	さいたま市岩槻区大字釣上新田字下			地番	1046番2	
出力縮尺	1/600	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			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7年8月18日

さいたま地方方法務局  
登記官

地図整理番号：M92869

(1/1)

( 7 枚目 )

登記年月日：昭和54年7月16日

2245639

各階平面図

1046~2

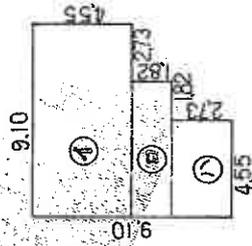
建物各階平面図

△64.7.16

岩槻市文字鉤上新田字下1046~2

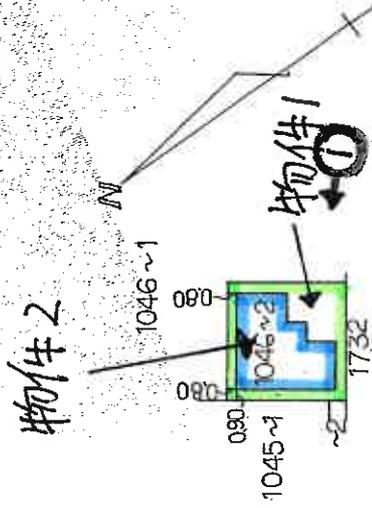
さいたま市岩槻区

平面図



面積計算

㉑	9.10	×	4.55	=	41.405
㉒	6.37	×	1.82	=	11.5934
㉓	4.55	×	2.73	=	12.4215
㉔	+			Ⓜ	= 65.4199
床面積					= 65.41 <sup>㎡</sup>



(←○写真撮影位置)

製作者

昭和54年7月11日作成

縮尺 1/250

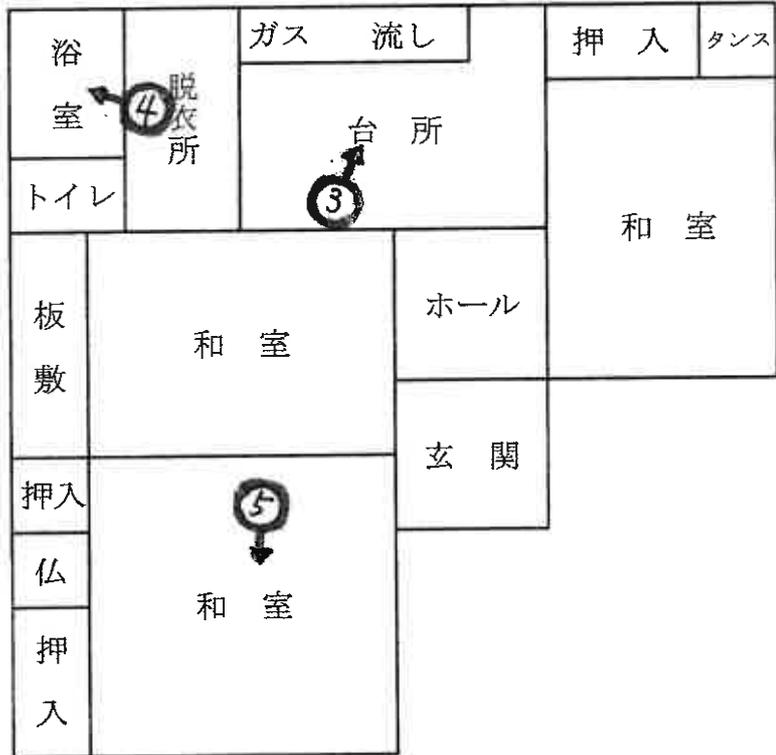
申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

# 建物見取図

( <○ 写真撮影位置及び方向を示す。 )

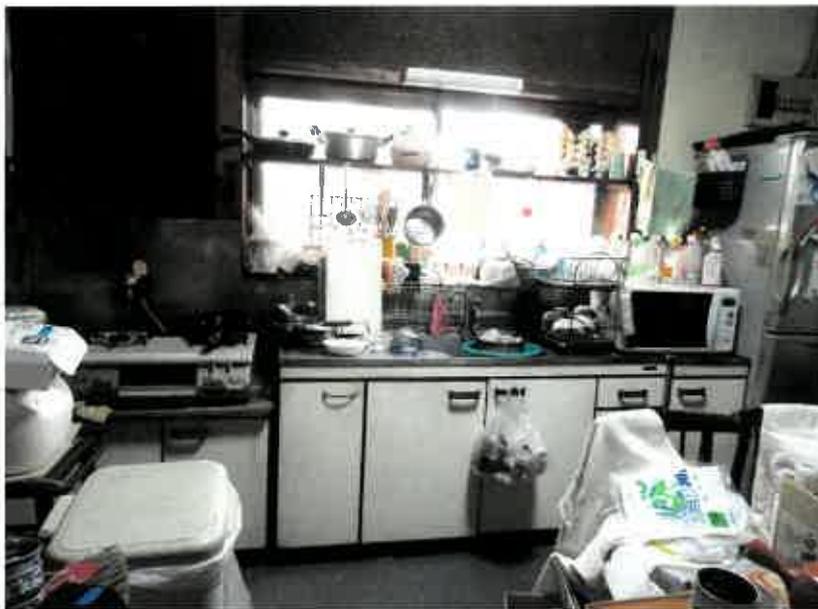




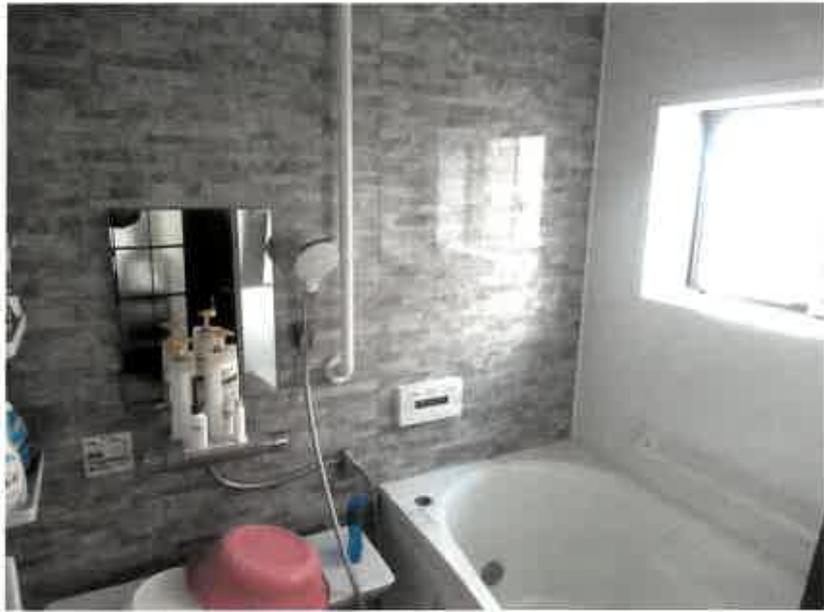
①



②



③



4



5

令和7年(又)第112号  
令和7年12月15日 現地調査  
令和8年1月5日 評価

さいたま地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市岩槻区大字釣上新田字下  
地 番 1046番2  
地 目 宅地  
地 積 119.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字釣上新田字下 1046番地2  
家屋 番号 1046番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 65.41平方メートル  
共有者 A 持分2分の1

## 第1 評価額

一括価格	
金930,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金740,000円
物件2（建物）	金190,000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	
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	埼玉高速鉄道線「浦和美園」駅の東方約1,450m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	周辺には産業廃棄物積替保管施設、工場、一般住宅等が混在する地域	
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	119.00㎡ ほぼ正方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西約7.1m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面（下記特記事項1.参照）	
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：なし  ※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	<p>1. 目的土地は水路（現況は暗渠敷）を介して、幅員約7.1m舗装市道に接する土地である。</p> <p>2. 目的土地に隣接する地番1045番1及び1046番1の土地には産業廃棄物積替保管施設が存する。また目的土地の南東方約20mには、工場が存するが、目的土地への土壌汚染リスクは不明であり、詳細は専門家による調査が必要となる。</p> <p>3. さいたま市担当課によれば、目的土地に開発履歴はないものの、線引前からの宅地であるため。専用住宅1棟であれば建て替えの可能性はあると推測されるとのことである。詳細はさいたま市担当課に確認されたい。</p>	

## 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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和54年6月29日新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：合板、トタン、その他 内壁：繊維壁、その他 天井：化粧合板、その他 床：板貼り、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	普通（但し、全体的に老朽化している）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	特になし

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	40,500	1.00	119.00	0.70	3,370,000

※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)

公示地 越谷-21

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,500\text{円/m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/100 & = & 40,500\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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と対象地域は格差無しと判断した（公示地等の所在する地域は住環境は目的土地の存する地域よりも優るが、用途多様性の面で劣るため総合で格差なしと判断した）。

イ 個別格差：特になし

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	130,000	65.41	0.05	430,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性並びに前記特記事項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	3,370,000	0.10	場所的利益	340,000

### 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	共有持分割合 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	3,370,000	-340,000	1/2		0.7	0.7	740,000
2	430,000	+340,000	1/2	1.0	0.7	0.7	190,000
一括価格 (合計)							930,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：共有持分のみの売却であることを考慮した。

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 ( 越谷-21 )  
所 在 : 越谷市大字南荻島字沼迎1943番4  
価 格 : 40,500円/㎡  
位 置 : 東武伊勢崎「北越谷」駅約2,000m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 321㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 道 路 : 南西6.0m市道  
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 : 一般住宅、農家住宅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



地理院地図(国土地理院)  
を加工して作成

イ 1041-2    ハ 982-2  
 ロ 980-4    ニ 996



(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。

地番区域見出し  
 大字釣上新田

請求部	所在	さいたま市岩槻区大字釣上新田字下			地番	1046番2		
出力尺	1/600	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			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。

令和7年8月18日  
 さいたま地方方法務局  
 登記官

地図整理番号：M92869  
 (1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和54年7月16日

2245639

各階平面図

家屋番号 1046~2

建築物の所在

岩槻市大字鉤上新田字下1046~2

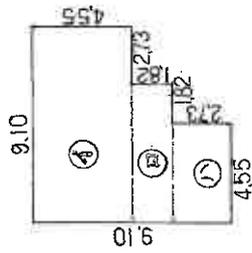
さいたま市岩槻区

54.7.16

建築物各階平面図

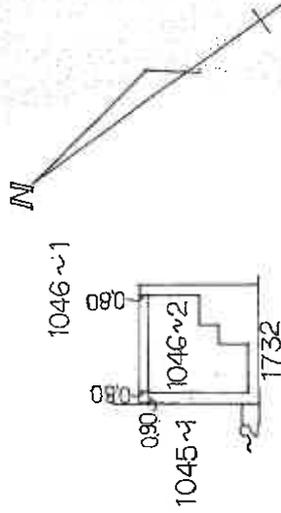
A3判をA4判に縮小

平面図



面積計算

①	9.10	×	455	=	41,405
②	6.37	×	182	=	11,593.4
③	4.55	×	273	=	12,421.5
④		+	①	=	65,419.9
床面積					= 65,419.9



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18日

さいたま地方事務所

登記官

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会所属)