

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 3月17日
 さいたま地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 山 川 七 星

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 | さいたま市南区根岸三丁目 |
| | 地 番 | 633番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.52平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区根岸三丁目 |
| | 地 番 | 633番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2.99平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分11分の1 |
| 3 | 所 在 | さいたま市南区根岸三丁目 633番地4 |
| | 家屋 番号 | 633番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.70平方メートル
2階 34.02平方メートル
3階 34.02平方メートル |
| | 所 有 者 | A |



物件明細書

令和 8年 2月18日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

ゴミ置場として使用されている。

【物件番号3】

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】

本件土地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 | さいたま市南区根岸三丁目 |
| | 地 番 | 6 3 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 . 5 2 平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区根岸三丁目 |
| | 地 番 | 6 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 . 9 9 平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分 1 1 分の 1 |
| 3 | 所 在 | さいたま市南区根岸三丁目 6 3 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 3 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 4 . 7 0 平方メートル
2 階 3 4 . 0 2 平方メートル
3 階 3 4 . 0 2 平方メートル |
| | 所 有 者 | A |



令和7年(ケ)第291号

令和8年1月7日受理

令和8年1月29日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 山中 宏之

(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 さいたま市南区根岸三丁目
地 番 633番4
地 目 宅地
地 積 61.52平方メートル
所有者 A

2 所 在 さいたま市南区根岸三丁目
地 番 633番1
地 目 雑種地
地 積 2.99平方メートル
共有者 A 持分11分の1

3 所 在 さいたま市南区根岸三丁目 633番地4
家屋 番号 633番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 24.70平方メートル
2階 34.02平方メートル
3階 34.02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	さいたま市南区根岸3丁目2番19号
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件2) <input type="checkbox"/> 宅地(物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地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	物件2土地は、ゴミ集積場として使用されている。
建物	物件3
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が異なる(<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 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家)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	1 1階浴室横の部分(建物見取図の点線部分)は建物図面では床面積に含まれていないが、外観上は外壁に囲われている。ただし建物外部及び内部から入口等はなく立ち入ることはできない(市役所から交付された間取図上は「DS」と表記されている。) 2 両階段の壁及び3階南側洋室・北側洋室の天井の壁紙に数十センチメートルの亀裂が存在した。ただし建物に傾きは感じられなかった。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 解錠により立ち入り調査を実施した。建物内には家具家財等は存在せず空き家の状態であった。インターホン下に債務者兼所有者とは異なる「B」との苗字を表示したシールが貼られていたが、郵便受けには広告等以外に特定の者に宛てられた郵便物は存在せずAの占有をうかがわせる文書等も存在しなかった。物件所在地とは異なる債務者兼所有者の住所に占有状況照会書を郵送したところ、債務者兼所有者から占有者を記載する欄には「わかりません」との記載があったが、記載の趣旨は不明である。

以上の状況から目的物件の占有関係については、2枚目のとおり認めた。

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

(3枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月7日(水) 17:50-18:00	執務室	さいたま市に間取図交付依頼書、債務者兼所有者に占有状況照会書郵送
令和8年1月8日(木) 15:50-15:55	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函(解錠予告)
令和8年1月26日(月) 11:55-12:30	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
<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ことも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月26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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

ヲ 628-33
リ 628-38
カ 628-40
コ 628-8
タ 592-7
レ 592-8
ゾ 592-12
ツ 625-8
ネ 993-2
ナ 993-3
フ 625-17
ム 626-4
ウ 993-1

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成29年4月6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7年11月17日 さいたま地方事務所

登記官

(7 枚目)

地積測量図

地番 633-1, 633-4 ~ 10

土地の所在 さいたま市南区根岸三丁目

1/2

座標求積表

地番	① 633-1	X座標	Y座標	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$Y(X_{n+1} - X_n)$
測点名	30	992.677	1017.528	1.890	1.890	1923.127920
	6	993.144	1015.475	-0.849	-0.849	-862.139275
	31	991.828	1015.102	-1.890	-1.890	-1918.542780
	32	991.254	1017.125	0.849	0.849	863.539125
			倍面積			5.985990
			面積			2.9929950
			地積			2.99 m ²

地番	② 633-4	X座標	Y座標	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$Y(X_{n+1} - X_n)$
測点名	M1	991.806	1021.353	11.334	11576.014902	11576.014902
	30	992.677	1017.528	-0.552	-561.675456	-561.675456
	32	991.254	1017.125	-0.849	-863.539125	-863.539125
	31	991.828	1015.102	-8.269	-8393.878438	-8393.878438
	5	982.985	1012.597	-10.485	-10617.079545	-10617.079545
	2	981.343	1018.388	8.821	8883.200548	8883.200548
			倍面積			123.042886
			面積			61.5214430
			地積			61.52 m ²

地番	③ 633-5	X座標	Y座標	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$Y(X_{n+1} - X_n)$
測点名	6	993.144	1015.475	2.712	2753.968200	2753.968200
	4	994.540	1009.340	-8.445	-8524.885640	-8524.885640
	3	984.698	1006.551	-11.434	-11508.904134	-11508.904134
	22	983.106	1012.167	-1.713	-1733.842071	-1733.842071
	5	982.985	1012.597	8.722	8831.871034	8831.871034
	31	991.828	1015.102	10.159	10312.421219	10312.421219
			倍面積			130.628607
			面積			65.3143035
			地積			65.31 m ²

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	①	抗	②	刻
コンクリート杭	③	金	④	計
アスファルト杭	⑤	風	⑥	界
	⑦	線	⑧	線の
	⑨	抗	⑩	種
	⑪	風	⑫	別
	⑬	線	⑭	の
	⑮	抗	⑯	種
	⑰	風	⑱	別
	⑲	線	⑳	の
	㉑	抗	㉒	種
	㉓	風	㉔	別
	㉕	線	㉖	の
	㉗	抗	㉘	種
	㉙	風	㉚	別
	㉛	線	㉜	の
	㉝	抗	㉞	種
	㉟	風	㊱	別
	㊲	線	㊳	の
	㊴	抗	㊵	種
	㊶	風	㊷	別
	㊸	線	㊹	の
	㊺	抗	㊻	種
	㊼	風	㊽	別
	㊾	線	㊿	の
	㋀	抗	㋁	種
	㋂	風	㋃	別
	㋄	線	㋅	の
	㋆	抗	㋇	種
	㋈	風	㋉	別
	㋊	線	㋋	の
	㋌	抗	㋍	種
	㋎	風	㋏	別
	㋐	線	㋑	の
	㋒	抗	㋓	種
	㋔	風	㋕	別
	㋖	線	㋗	の
	㋘	抗	㋙	種
	㋚	風	㋛	別
	㋜	線	㋝	の
	㋞	抗	㋟	種
	㋠	風	㋡	別
	㋢	線	㋣	の
	㋤	抗	㋥	種
	㋦	風	㋧	別
	㋨	線	㋩	の
	㋪	抗	㋫	種
	㋬	風	㋭	別
	㋮	線	㋯	の
	㋰	抗	㋱	種
	㋲	風	㋳	別
	㋴	線	㋵	の
	㋶	抗	㋷	種
	㋸	風	㋹	別
	㋺	線	㋻	の
	㋼	抗	㋽	種
	㋾	風	㋿	別
	㌀	線	㌁	の
	㌂	抗	㌃	種
	㌄	風	㌅	別
	㌆	線	㌇	の
	㌈	抗	㌉	種
	㌊	風	㌋	別
	㌌	線	㌍	の
	㌎	抗	㌏	種
	㌐	風	㌑	別
	㌒	線	㌓	の
	㌔	抗	㌕	種
	㌖	風	㌗	別
	㌘	線	㌙	の
	㌚	抗	㌛	種
	㌜	風	㌝	別
	㌞	線	㌟	の
	㌠	抗	㌡	種
	㌢	風	㌣	別
	㌤	線	㌥	の
	㌦	抗	㌧	種
	㌨	風	㌩	別
	㌪	線	㌫	の
	㌬	抗	㌭	種
	㌮	風	㌯	別
	㌱	線	㌲	の
	㌳	抗	㌴	種
	㌵	風	㌶	別
	㌷	線	㌸	の
	㌹	抗	㌺	種
	㌻	風	㌼	別
	㌽	線	㌾	の
	㌿	抗	㍀	種
	㍁	風	㍂	別
	㍃	線	㍄	の
	㍅	抗	㍆	種
	㍇	風	㍈	別
	㍉	線	㍊	の
	㍋	抗	㍌	種
	㍍	風	㍎	別
	㍏	線	㍐	の
	㍑	抗	㍒	種
	㍓	風	㍔	別
	㍕	線	㍖	の
	㍗	抗	㍘	種
	㍙	風	㍚	別
	㍛	線	㍜	の
	㍝	抗	㍞	種
	㍟	風	㍠	別
	㍡	線	㍢	の
	㍣	抗	㍤	種
	㍥	風	㍦	別
	㍧	線	㍨	の
	㍩	抗	㍪	種
	㍫	風	㍬	別
	㍭	線	㍮	の
	㍯	抗	㍰	種
	㍱	風	㍲	別
	㍳	線	㍴	の
	㍵	抗	㍶	種
	㍷	風	㍸	別
	㍹	線	㍺	の
	㍻	抗	㍼	種
	㍽	風	㍾	別
	㍿	線	㏀	の
	㏁	抗	㏂	種
	㏃	風	㏄	別
	㏅	線	㏆	の
	㏇	抗	㏈	種
	㏉	風	㏊	別
	㏋	線	㏌	の
	㏍	抗	㏎	種
	㏏	風	㏐	別
	㏑	線	㏒	の
	㏓	抗	㏔	種
	㏕	風	㏖	別
	㏗	線	㏘	の
	㏙	抗	㏚	種
	㏛	風	㏜	別
	㏝	線	㏞	の
	㏟	抗	㏠	種
	㏡	風	㏢	別
	㏣	線	㏤	の
	㏥	抗	㏦	種
	㏧	風	㏨	別
	㏩	線	㏪	の
	㏫	抗	㏬	種
	㏭	風	㏮	別
	㏯	線	㏰	の
	㏱	抗	㏲	種
	㏳	風	㏴	別
	㏵	線	㏶	の
	㏷	抗	㏸	種
	㏹	風	㏺	別
	㏻	線	㏼	の
	㏽	抗	㏾	種
	㏿	風	㏰	別
	㏱	線	㏲	の
	㏳	抗	㏴	種
	㏵	風	㏶	別
	㏷	線	㏸	の
	㏹	抗	㏺	種
	㏻	風	㏼	別
	㏽	線	㏾	の
	㏿	抗	㏰	種
	㏱	風	㏲	別
	㏳	線	㏴	の
	㏵	抗	㏶	種
	㏷	風	㏸	別
	㏹	線	㏺	の
	㏻	抗	㏼	種
	㏽	風	㏾	別
	㏿	線	㏰	の
	㏱	抗	㏲	種
	㏳	風	㏴	別
	㏵	線	㏶	の
	㏷	抗	㏸	種
	㏹	風	㏺	別
	㏻	線	㏼	の
	㏽	抗	㏾	種
	㏿	風	㏰	別

作成者

(平成29年3月28日作成)

申請人

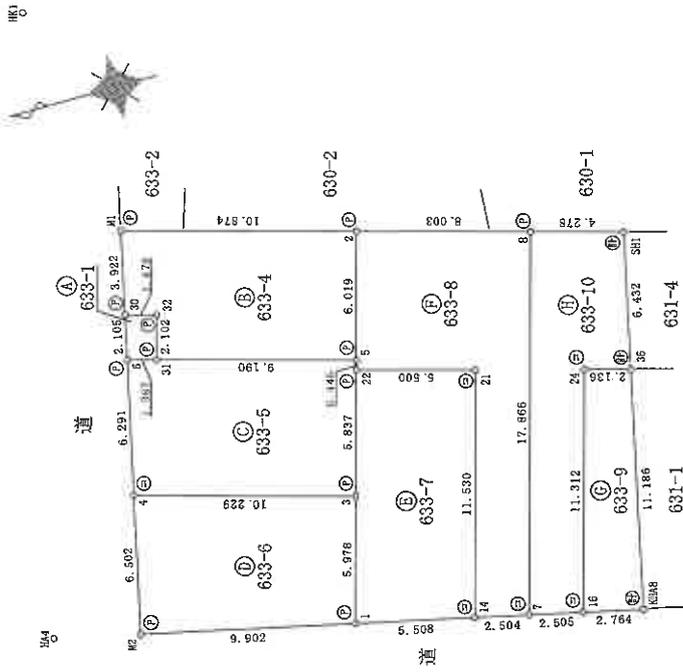
代表取締役

縮尺 1 / 250

測量年月日 平成29年2月28日
 測量者 任意

測点名	X座標	Y座標	種別
HA4	999.878	1003.868	市マシ-杭
HA6	996.918	999.116	市マシ-杭
HA7	1000.810	999.979	市マシ-杭
HK1	993.417	1032.279	市マシ-杭

恒久的地物の座標値



A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成29年4月6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11月17日 さいたま地方支務局 登記官

(8 枚目)

(2/2)

請求番号：6-2

地積測量図

633-1, ~ -10
 633-4

さいたま市南区根岸三丁目

2/2

④ 633-6

地番	測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
4		994.540	1009.340	11.285	11390.40300
M2		995.983	1003.000	-8.212	-8236.636000
1		986.328	1000.799	-11.285	-11284.016715
3		984.698	1006.551	8.212	8265.796812
				倍面積	125.545997
				面積	62.7729985
				地積	62.77 m ²

⑤ 633-7

地番	測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
22		983.106	1012.167	6.864	6967.757628
3		984.698	1006.551	3.222	3243.107322
1		986.328	1000.799	-3.741	-3743.989059
14		980.957	998.574	-8.514	-8510.373036
21		977.814	1010.668	2.149	2171.925532
				倍面積	128.423387
				面積	64.2141935
				地積	64.21 m ²

⑥ 633-8

地番	測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
2		981.343	1018.388	9.342	9513.760696
5		982.985	1012.597	1.763	1795.208511
22		983.106	1012.167	-5.171	-5233.915557
21		977.814	1010.668	-2.149	-2171.925532
14		980.957	998.574	0.701	700.701374
7		978.515	995.017	-7.314	-7306.810338
8		973.643	1016.206	2.828	2873.830568
				倍面積	160.869722
				面積	80.4348610
				地積	80.43 m ²

⑦ 633-9

地番	測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
16		976.072	998.461	0.390	389.399790
KHA8		973.377	987.846	-5.140	-5128.928440
35		970.932	1008.762	-0.390	-393.417180
24		972.987	1009.345	5.140	5188.033300
				倍面積	55.087470
				面積	27.5437350
				地積	27.54 m ²

⑧ 633-10

地番	測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
7		978.515	999.017	2.429	2426.612293
16		976.072	998.461	-6.528	-6519.492408
24		972.987	1009.345	-5.140	-5188.033300
35		970.932	1008.762	-3.460	-3490.316520
SH1		969.527	1015.039	2.711	2751.770729
8		973.643	1016.206	8.988	9133.659528
				倍面積	114.200322
				面積	57.1001610
				地積	57.10 m ²

合計 421.8946905 m²

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	計測点
石	④	金風	⑤	金風	計測点
コンクリート杭	⑥	金風	⑦	金風	計測点
プラスチック管	⑧	金風	⑨	金風	計測点
アラスチック管	⑩	金風	⑪	金風	計測点

作成者

申請人

縮尺 1/

平成29年3月28日作成

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成30年1月16日

令和7年11月17日
さいたま地方裁判所

登記簿

(9枚目)

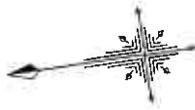
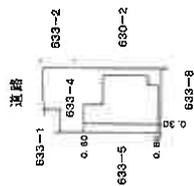
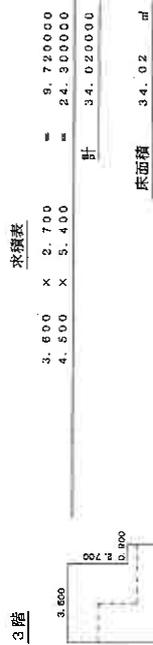
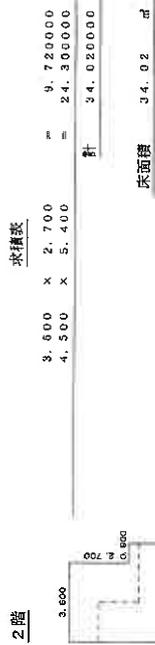
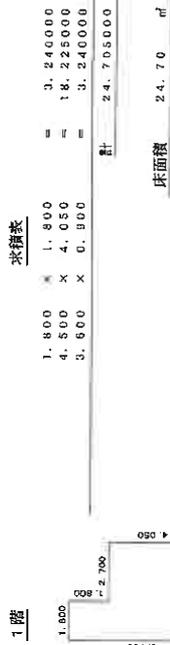
請求番号：6-3

建物図面

各階平面図

家屋番号 633番4

建築物の所在 さいたま市南区根岸三丁目633番地4



作成者

3P

縮尺 1/250

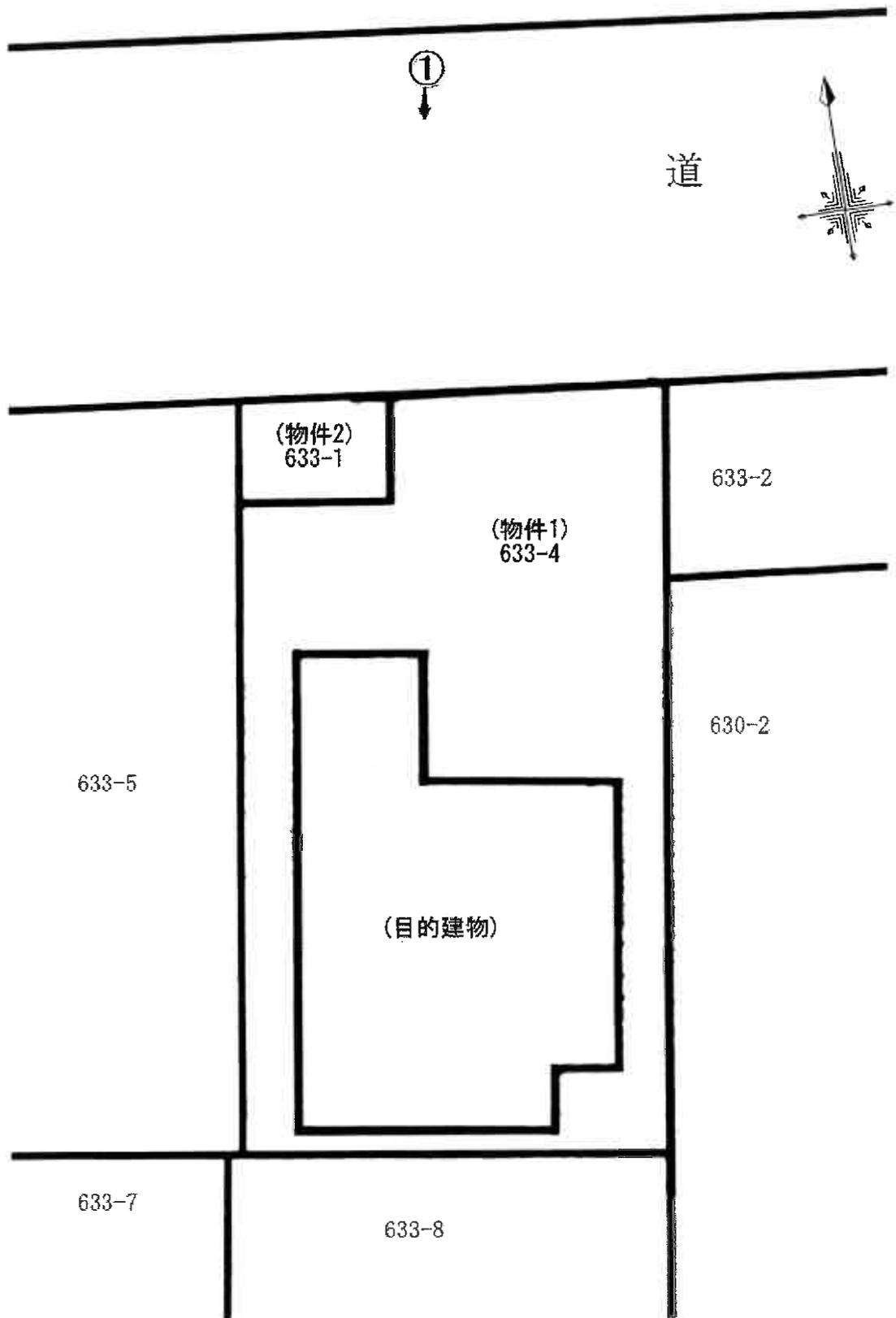
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



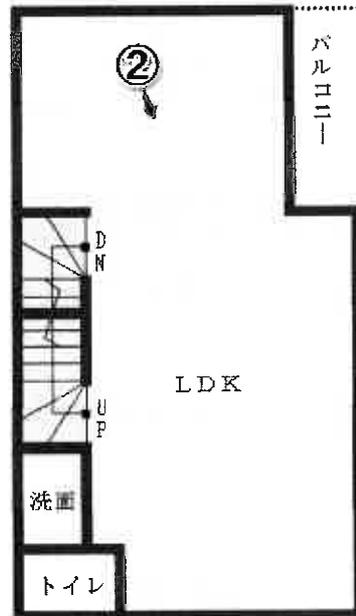
(10枚目)

建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

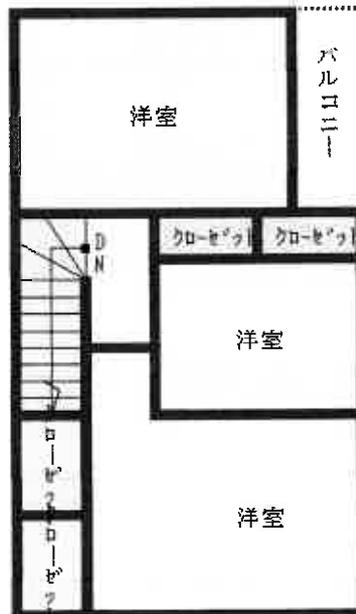
1階



2階



3階



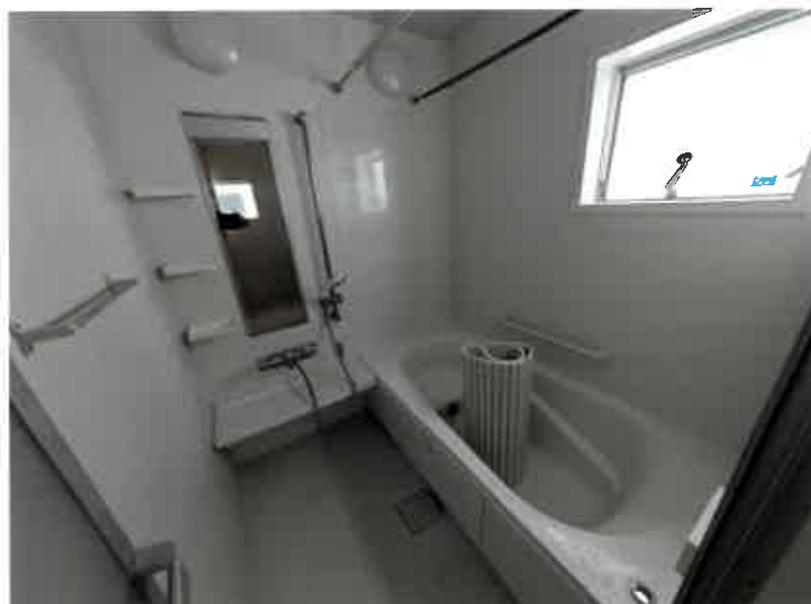
(11枚目)



①



②



③

令和7年(ケ)第291号
令和8年1月26日 現地調査
令和8年2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 さいたま市南区根岸三丁目
地番 633番4
地目 宅地
地積 61.52平方メートル
所有者 A

2 所在 さいたま市南区根岸三丁目
地番 633番1
地目 雑種地
地積 2.99平方メートル
共有者 A 持分11分の1

3 所在 さいたま市南区根岸三丁目 633番地4
家屋番号 633番4
種類 居宅
構造 木造スレートぶき3階建
床面積 1階 24.70平方メートル
2階 34.02平方メートル
3階 34.02平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金16,743,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金4,450,000円
物件2 (土地)	金3,000円
物件4 (建物)	金12,290,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 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・2）

位置・交通	JR京浜東北線「南浦和」駅の南西方約750m(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、マンション、アパート、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2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高度地区(20m)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	61.52㎡ (物件1) やや不整形 (物件1) 平坦地 特になし
接面道路の状況	北約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3)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	物件2土地はゴミ集積場として利用されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成29年7月31日新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約17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空き家の状態で利用している。
特 記 事 項	①1階浴室横の部分（建物見取図の点線部分）は建物図面では床面積に含まれていないが、外観上は外壁に囲われている。ただし建物外部及び内部から入口等はなく立ち入ることはできない（市役所から交付された間取図上は「DS」と表記されている。）。 ②両階段の壁及び3階南側洋室・北側洋室の天井の壁紙に数十センチメートルの亀裂が存在した。ただし建物に傾きは感じられなかった。

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	320,000	0.85	61.52	0.95	15,900,000

※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）

基準地 さいたま南-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 330,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/100 & \div & 320,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：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：形状、ゴミ集積場隣接、規模過小等を考慮した。

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（土地）

物件2は雑種地であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

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	320,000	0.05	2.99	1 / 11	4,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件3（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
3	160,000	92.74	0.54	8,010,000

ウ 現価率：

経過年数約8年、経済的残存耐用年数約17年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $17 / (8 + 17) \times (1 - 0.2)$

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	15,900,000	0.60	法定地上権	9,540,000

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	15,900,000	-9,540,000		1.0	0.7	4,450,000
3	8,010,000	+9,540,000	1.0	1.0	0.7	12,290,000
2	4,000			1.0	0.7	3,000
一括価格 (合計)						16,743,000

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（さいたま南-8）
所 在：さいたま市南区根岸4丁目505番9「根岸4-7-2」
価 格：330,000円/㎡
位 置：JR京浜東北線「南浦和」駅約1,000m(道路距離)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：178㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：東6.4m市区町村道
用途指定等：第2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

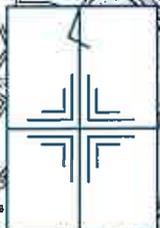
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

mapple

位置図

1 : 10,000

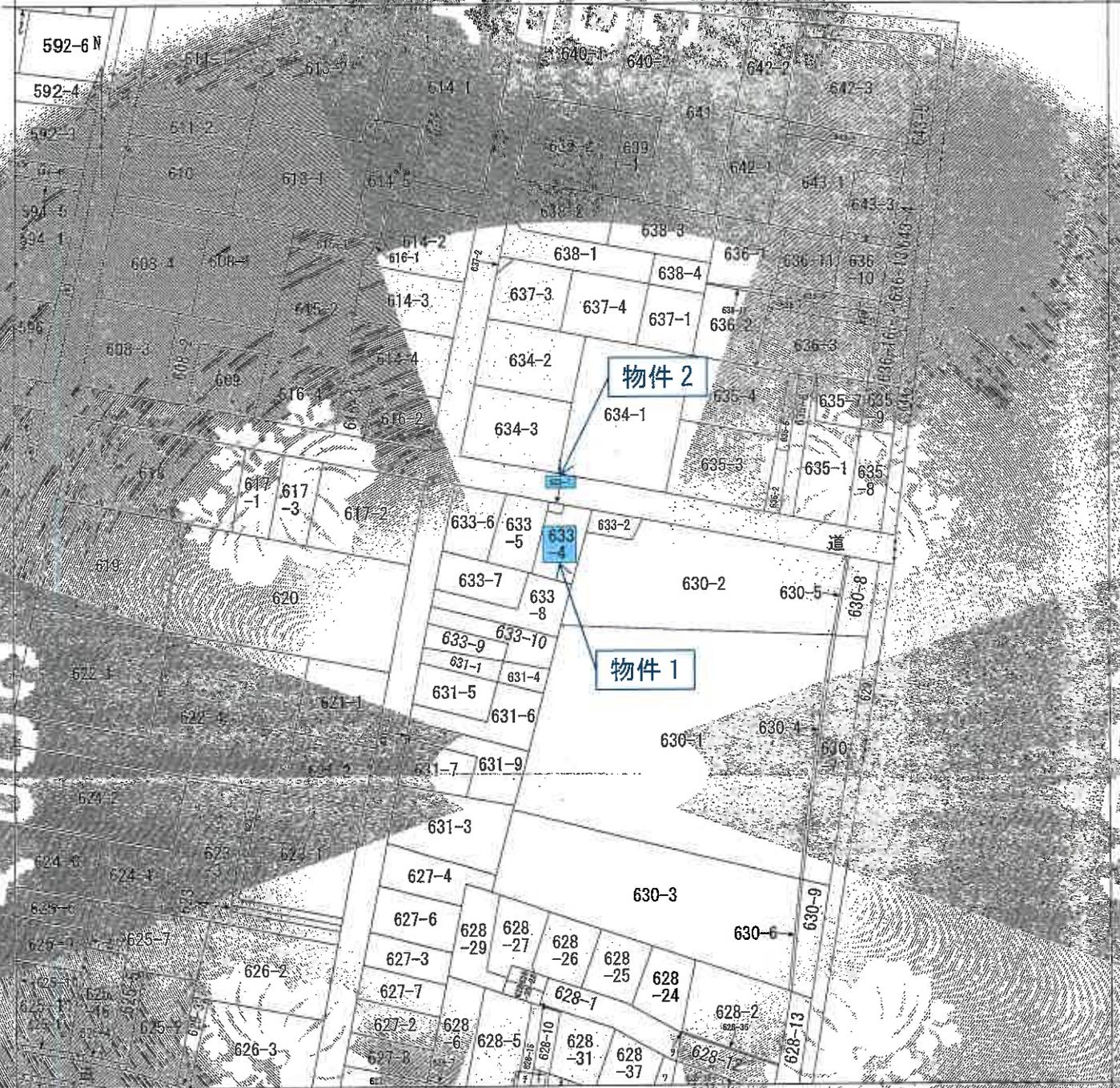


基準地

物件所在地



4 636-14 △ 636-6
 636-15 = 636-9



注意 本図は、登記簿に基き作成したもので、現況と異なる場合があります。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ます。

地番
 根岸3丁目

所在地	さいたま市南区根岸三丁目		地番	633番4	
面積	660	用途	住宅	種類	自主地台限附属地図
作成年月日	令和7年11月17日	補正	なし		

これは地図に準ずる区画の記録であり、必ずしも現況と異なる場合があります。

令和7年11月17日
 さいたま市

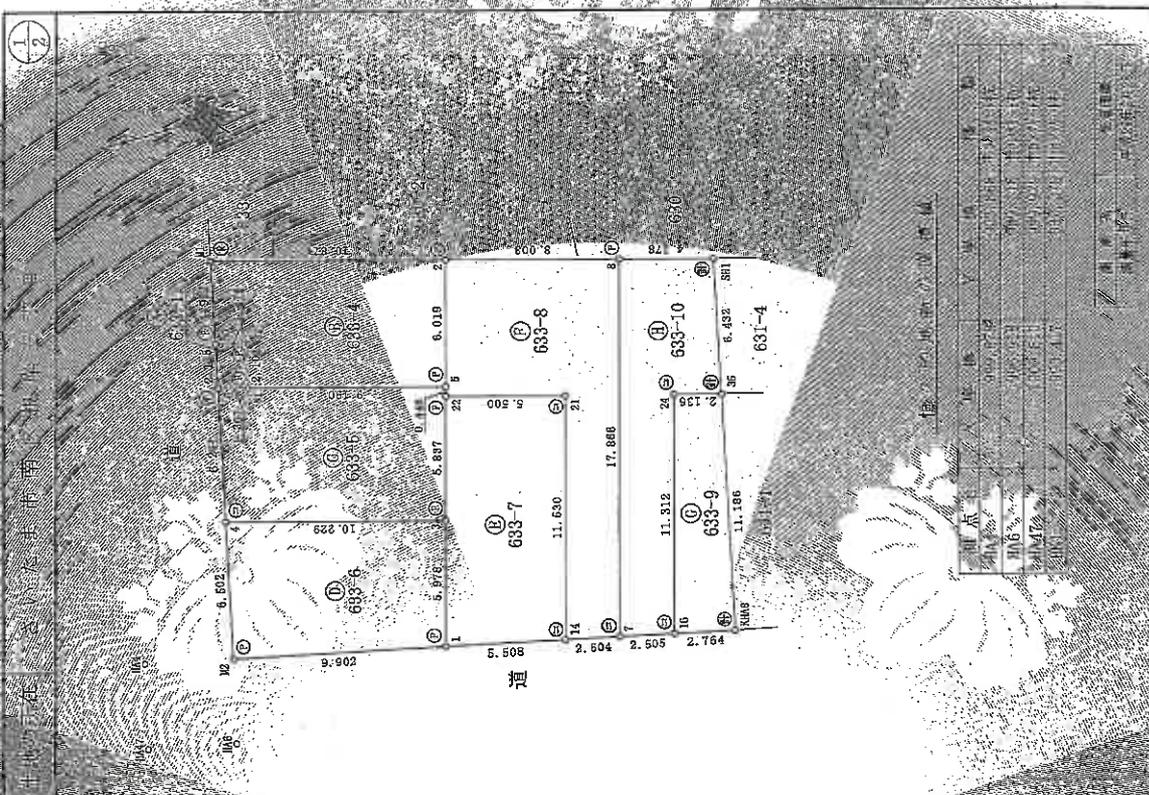
請求番号：6-1
 (1/2)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成17年11月17日

これは図面に記録されている図面を証明する書面である
 令和7年11月17日 さいたま市地方事務局長 登記番

地番 633-7
 所在地 さいたま市南区南大塚1丁目1番地



測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
1	991.806	1017.628	991.890	1017.628	0.000
2	992.677	1015.475	992.677	1015.475	0.000
3	991.254	1015.102	991.254	1015.102	0.000
4	991.828	1017.125	991.828	1017.125	0.000
5	982.985	1012.597	982.985	1012.597	0.000
6	981.343	1018.388	981.343	1018.388	0.000
倍面積					2.99
面積					2.99
地積					2.99

測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
1	11576.014902	6019.21	11576.014902	6019.21	0.00
2	11576.014902	6019.21	11576.014902	6019.21	0.00
3	11576.014902	6019.21	11576.014902	6019.21	0.00
4	11576.014902	6019.21	11576.014902	6019.21	0.00
5	11576.014902	6019.21	11576.014902	6019.21	0.00
6	11576.014902	6019.21	11576.014902	6019.21	0.00
7	11576.014902	6019.21	11576.014902	6019.21	0.00
8	11576.014902	6019.21	11576.014902	6019.21	0.00
9	11576.014902	6019.21	11576.014902	6019.21	0.00
10	11576.014902	6019.21	11576.014902	6019.21	0.00
倍面積					17.888
面積					17.888
地積					17.888

測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
1	2763.898000	6432.811	2763.898000	6432.811	0.00
2	2763.898000	6432.811	2763.898000	6432.811	0.00
3	2763.898000	6432.811	2763.898000	6432.811	0.00
4	2763.898000	6432.811	2763.898000	6432.811	0.00
5	2763.898000	6432.811	2763.898000	6432.811	0.00
6	2763.898000	6432.811	2763.898000	6432.811	0.00
7	2763.898000	6432.811	2763.898000	6432.811	0.00
8	2763.898000	6432.811	2763.898000	6432.811	0.00
9	2763.898000	6432.811	2763.898000	6432.811	0.00
10	2763.898000	6432.811	2763.898000	6432.811	0.00
倍面積					61.52
面積					61.52
地積					61.52

測点	X座標	Y座標
1	11576.014902	6019.21
2	11576.014902	6019.21
3	11576.014902	6019.21
4	11576.014902	6019.21
5	11576.014902	6019.21
6	11576.014902	6019.21
7	11576.014902	6019.21
8	11576.014902	6019.21
9	11576.014902	6019.21
10	11576.014902	6019.21

登記年月日：平成7年11月17日

これは図面に記録されている図象を証明した書面である。
 令和7年11月17日
 さいたま地方方法務局

登記簿

請求番号：6-2

地籍調査図

番 633-1

2

さいたま市東区

地番	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
1	1009.540	11.285	6.884	3243.07322
2	1009.009	-8.212	-3.741	-3743.98959
3	1009.799	-11.285	-8.514	-8510.373036
4	1006.651	8.212	2.149	2171.925532
倍面積		128.428387		
面積		64.2141935		
地積		64.21		

地番	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
22	981.343	1012.388	9.342	9513.780896
5	982.985	1012.687	1.763	1785.206511
22	981.408	1012.167	-5.171	-5233.675557
21	977.814	1010.668	-2.149	-2171.9255
倍面積		700.093		
面積		350.0465		
地積		29.999		
面積		10.699		
地積		30.7410		
面積		15.3705		

地番	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
2	981.343	1012.388	9.342	9513.780896
5	982.985	1012.687	1.763	1785.206511
22	981.408	1012.167	-5.171	-5233.675557
21	977.814	1010.668	-2.149	-2171.9255
倍面積		700.093		
面積		350.0465		
地積		29.999		
面積		10.699		
地積		30.7410		
面積		15.3705		

地番	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
16	976.072	999.017	2.429	2429
KH48	973.377	998.461	-5.628	-5628
35	970.932	1009.345	-5.140	-5140
24	972.987	1008.762	-3.460	-3460
倍面積		2.711		
面積		1.3555		
地積		1.3555		

地番	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
7	978.515	999.017	2.429	2429
16	976.072	998.461	-5.628	-5628
24	972.987	1009.345	-5.140	-5140
35	970.932	1008.762	-3.460	-3460
SH1	969.527	1015.039	2.711	2711
8	973.643	1016.206	8.988	8988
倍面積		1.01019		
面積		0.505095		
地積		0.505095		

地番	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
7	978.515	999.017	2.429	2429
16	976.072	998.461	-5.628	-5628
24	972.987	1009.345	-5.140	-5140
35	970.932	1008.762	-3.460	-3460
SH1	969.527	1015.039	2.711	2711
8	973.643	1016.206	8.988	8988
倍面積		1.01019		
面積		0.505095		
地積		0.505095		

地番	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
16	976.072	999.017	2.429	2429
KH48	973.377	998.461	-5.628	-5628
35	970.932	1009.345	-5.140	-5140
24	972.987	1008.762	-3.460	-3460
倍面積		2.711		
面積		1.3555		
地積		1.3555		

地番	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
7	978.515	999.017	2.429	2429
16	976.072	998.461	-5.628	-5628
24	972.987	1009.345	-5.140	-5140
35	970.932	1008.762	-3.460	-3460
SH1	969.527	1015.039	2.711	2711
8	973.643	1016.206	8.988	8988
倍面積		1.01019		
面積		0.505095		
地積		0.505095		

地番	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
22	981.343	1012.388	9.342	9513.780896
5	982.985	1012.687	1.763	1785.206511
22	981.408	1012.167	-5.171	-5233.675557
21	977.814	1010.668	-2.149	-2171.9255
倍面積		700.093		
面積		350.0465		
地積		29.999		
面積		10.699		
地積		30.7410		
面積		15.3705		

さいたま市東区

