

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 8年 6月30日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 7月29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 8月12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 8月 3日 午前 9時10分から 令和 8年 8月 7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 6月30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 戸田市笹目四丁目
地 番 16番19
地 目 宅地
地 積 100.04平方メートル
共有者 A 持分10分の2
共有者 B 持分10分の8
- 2 所 在 戸田市笹目四丁目
地 番 16番6
地 目 雑種地
地 積 4.00平方メートル
共有者 A 持分70分の2
共有者 B 持分70分の8
- 3 所 在 戸田市笹目四丁目 16番地19
家屋 番号 16番19
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 44.71平方メートル
共有者 A 持分10分の2
共有者 B 持分10分の8

- 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 戸田市笹目四丁目
地 番 16番19
地 目 宅地
地 積 100.04平方メートル
共有者 A 持分10分の2
共有者 B 持分10分の8
- 2 所 在 戸田市笹目四丁目
地 番 16番6
地 目 雑種地
地 積 4.00平方メートル
共有者 A 持分70分の2
共有者 B 持分70分の8
- 3 所 在 戸田市笹目四丁目 16番地19
家屋 番号 16番19
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 44.71平方メートル
共有者 A 持分10分の2
共有者 B 持分10分の8

令和 8年(ケ)第 12号
令和 8年 4月17日受理
令和 8年 5月28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 戸田市笹目四丁目
地 番 16番19
地 目 宅地
地 積 100.04平方メートル
共有者 A 持分10分の2
共有者 B 持分10分の8
- 2 所 在 戸田市笹目四丁目
地 番 16番6
地 目 雑種地
地 積 4.00平方メートル
共有者 A 持分70分の2
共有者 B 持分70分の8
- 3 所 在 戸田市笹目四丁目 16番地19
家屋 番号 16番19
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 44.71平方メートル
共有者 A 持分10分の2
共有者 B 持分10分の8



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, 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 2)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが物件 1 の土地に下記建物を所有し、物件 2 の土地を他の共有者らと共にごみ置場として使用し、それぞれ占有している <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	別紙その他の事項記載のとおり													
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; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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	別紙その他の事項記載のとおり													
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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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

その他の事項

■次のとおり

- 1 物件1の土地と周囲の土地との境界は、道路との縁石及びフェンス等により仕切られている。
- 2 物件1の土地に隣接する地番122番及び物件2の土地に隣接する地番125番の各目的外土地は、いずれも戸田市が所有する公衆用道路である。
- 3 上記建物内の壁の一部に写真④のとおり損傷(穴)が認められた。

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

執行官の意見

■ 本件建物の占有関係について、A（所有者）からショートメッセージにより子供と一緒に居住している旨の回答があり、同建物内には同A及びB（債務者兼所有者）宛ての郵便物が多数存在し、目的物件の占有関係については現況及び同メッセージから本報告書記載のとおり認めた。

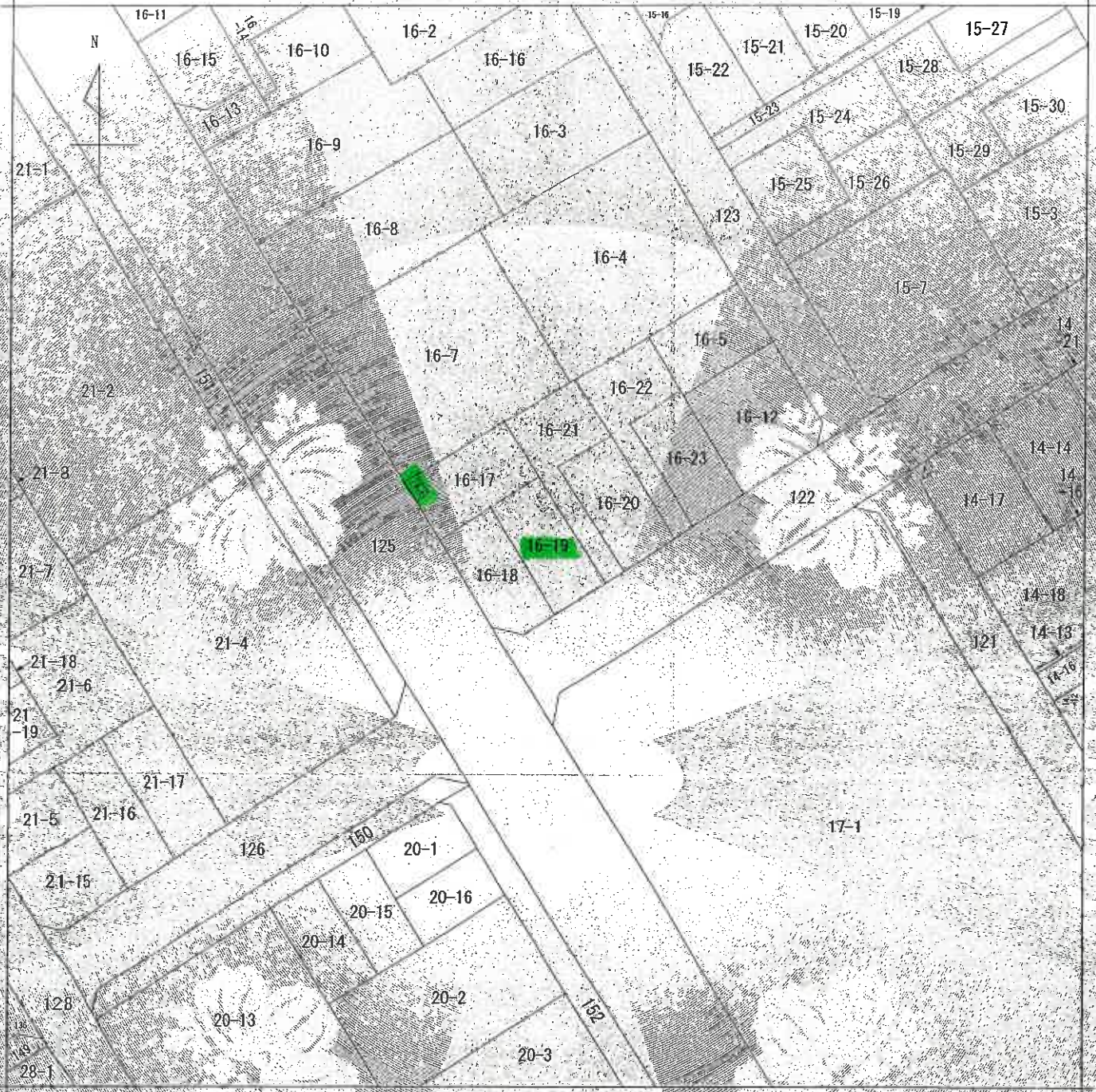
なお、物件2の土地の占有関係については、関係者らから陳述等を得られていないが、明らかにごみ置場として使用されている現況から本報告書記載のとおり認めた。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月21日(火) 10:03-10:13	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
8年4月28日(火) 12:23-12:30	目的物件所在地	不在のため再度現況調査協力依頼文書投函
8年5月1日(金) 15:00-15:29	さいたま地方法務局	本件各土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
8年5月21日(木) 14:55-15:20	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 5月21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, 不在であったので, 立会人を立ち合わせ, 施錠されていない玄関ドアを開けて建物内に立ち入った。</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・夜間調査許可の提示をした。</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



(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
笹目4丁目

請求 部分	所在 戸田市笹目四丁目		地番 16番19	
出 方 尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又 は記号
作 成 年 月 日	昭和58年11月30日		備 付 年 月 日 (原図)	昭和59年11月22日
分類	地図に準ずる図面 (国調法19-5 指定)		種類	土地区画整理所在図
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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和8年1月7日

福岡法務局

地図整理番号 : M80942

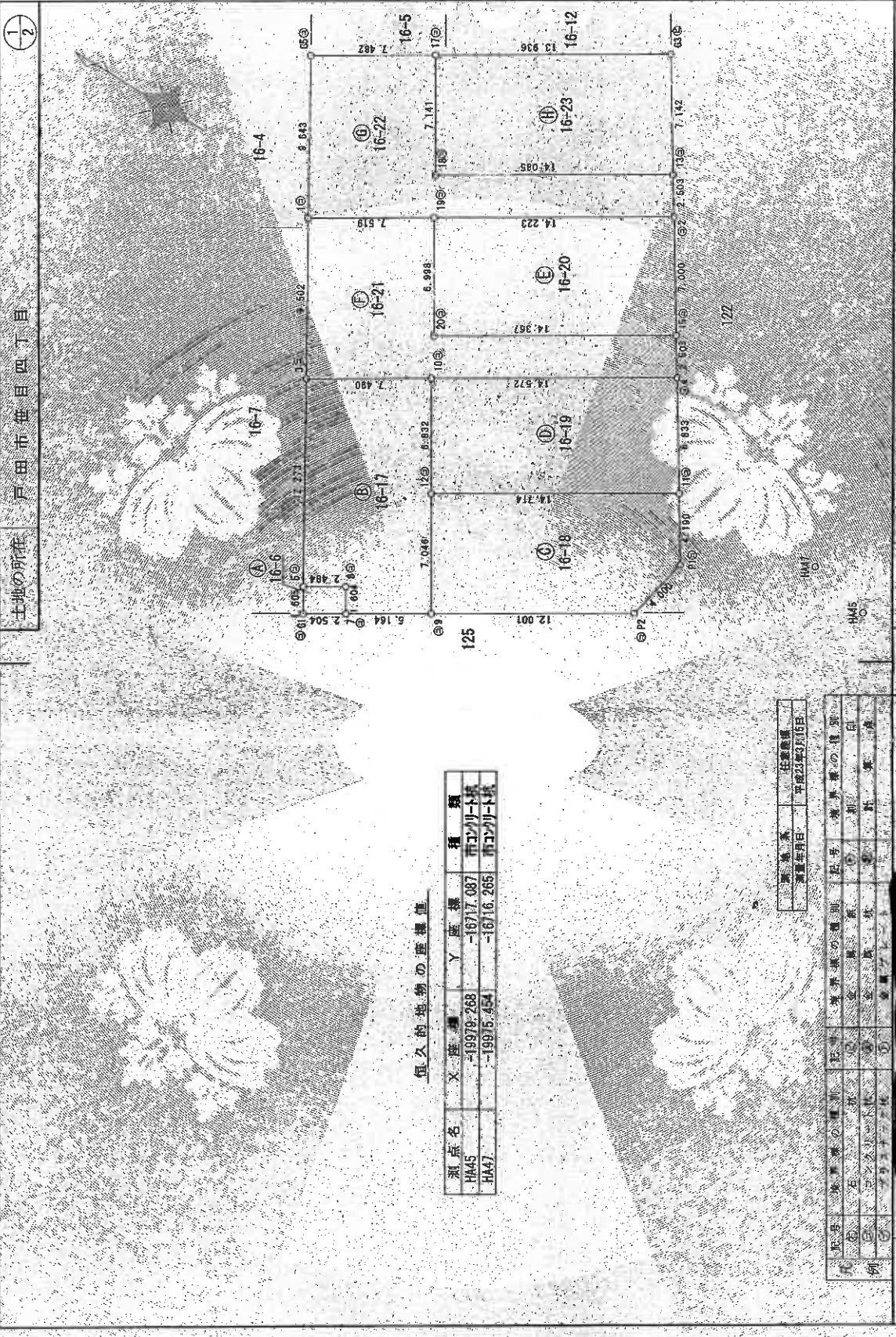
登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成23年8月25日

地積測量図



地番 16-5
16-17 ~ 23
土地の所在 戸田市笹目四丁目

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	種別
HA45	-19979.268	-16717.087	市コンクリート杭
HA47	-19975.454	-16716.265	市コンクリート杭

測量年度	測量日	測量者
平成23年	8月15日	住友建設

氏名	住所	電話番号	印
〇	〇	〇	〇

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

平成23年8月19日作成

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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和8年1月7日 福岡法務局

登記簿

(7枚目)

登記年月日：平成24年9月18日

令和8年1月7日

福岡法務局

登記官

(9 枚目)

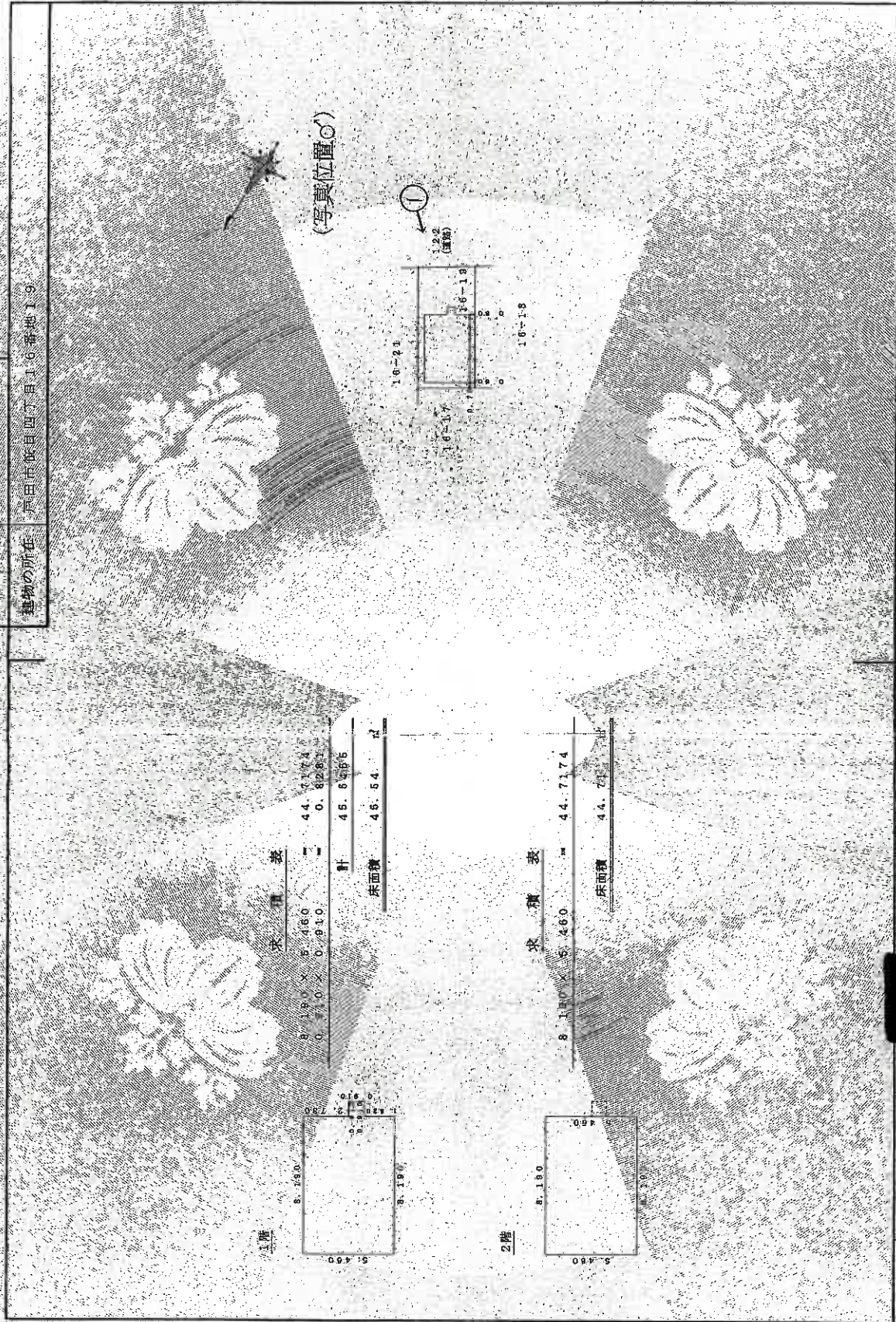
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所管轄)

建物図面図

家屋番号 16番19

建物の所在 京都市伏見区下町16番地19

各階平面図



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京工務建築測量士事務所)



①



②



③

(11 枚目)



④

(12 枚目)

令和8年(ケ)第12号
令和8年5月21日 現地調査
令和8年5月29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 戸田市笹目四丁目
地 番 16番19
地 目 宅地
地 積 100.04平方メートル
共有者 A 持分10分の2
共有者 B 持分10分の8
- 2 所 在 戸田市笹目四丁目
地 番 16番6
地 目 雑種地
地 積 4.00平方メートル
共有者 A 持分70分の2
共有者 B 持分70分の8
- 3 所 在 戸田市笹目四丁目 16番地19
家屋 番号 16番19
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 44.71平方メートル
共有者 A 持分10分の2
共有者 B 持分10分の8



第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,675,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,500,000円
物件2 (土地)	金 5,000円
物件3 (建物)	金 13,170,000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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在番号 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・2）

位置・交通	JR埼京線「戸田」駅の西方約1,900m(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、アパート、事業所、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1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高度地区(25m)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	100.04㎡ (物件1) ほぼ長方形 (物件1) 平坦地 特になし
接面道路の状況	南東約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土地は他の共有者らと共にごみ置場として使用されている。	

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24年9月3日新築 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約11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居宅として利用している模様である。
特記事項	本件建物内の壁の一部に損傷（穴）が認められた。

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	255,000	1.01	100.04	0.90	23,190,000

※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）

公示地 戸田-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 259,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/101.5 & \times 100/100 & \cong & 255,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：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：幅員、方位、間口奥行の関係等を考慮した。

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	255,000	0.05	4.00	10 / 70	7,000

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	155,000	90.25	0.35	4,900,000

ウ 現価率：

経過年数約14年、経済的残存耐用年数約11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) $11 / (14 + 11) \times (1 - 0.2)$

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	23,190,000	0.60	法定地上権	13,910,000

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	23,190,000	-13,910,000		1.0	0.7	6,500,000
3	4,900,000	+13,910,000	1.0	1.0	0.7	13,170,000
2	7,000			1.0	0.7	5,000
一括価格 (合計)						19,675,000

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

地価公示価格 (戸田-6)
所 在 : 戸田市笹目4丁目3番22
価 格 : 259,000円/㎡
位 置 : JR埼京線「戸田」駅約1,900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 227㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北西6.0m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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

mapple

位置図

1 : 15,000



物件所在地

公示地

Super Mapple Digital Ver.23

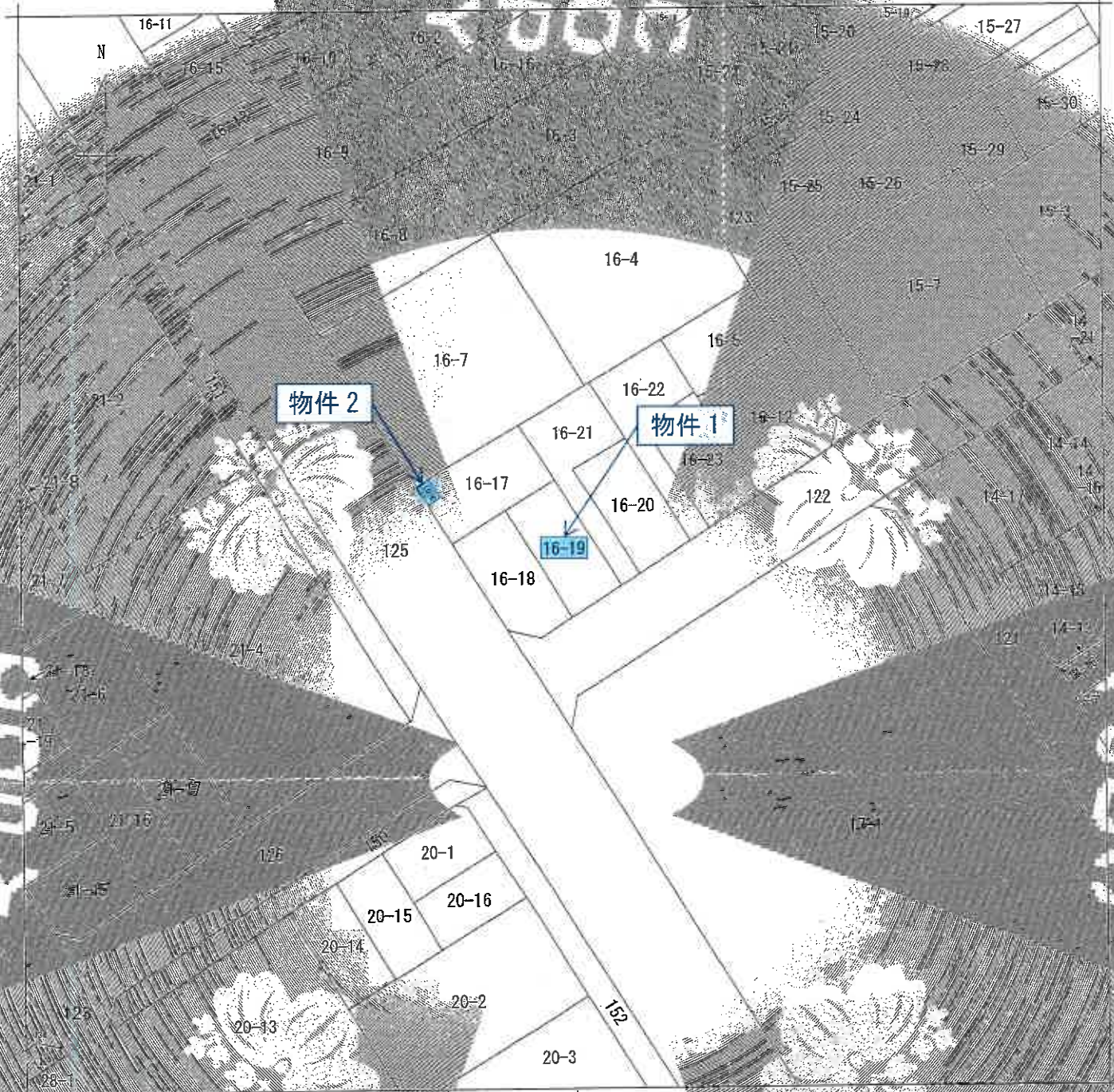
株式会社 昭文社

©2022 MAPPLE, Inc.

1 : 15,000 相当

地図上の1センチは約150メートル

印刷中心は 東経 139度39分17秒 北緯 35度49分10秒



主 地籍に準ずる面積は、土地の区画を形成した活動登記完了後の地図が備え付けられるまでの間、これに代り、登記簿記載の面積を記載した図です。

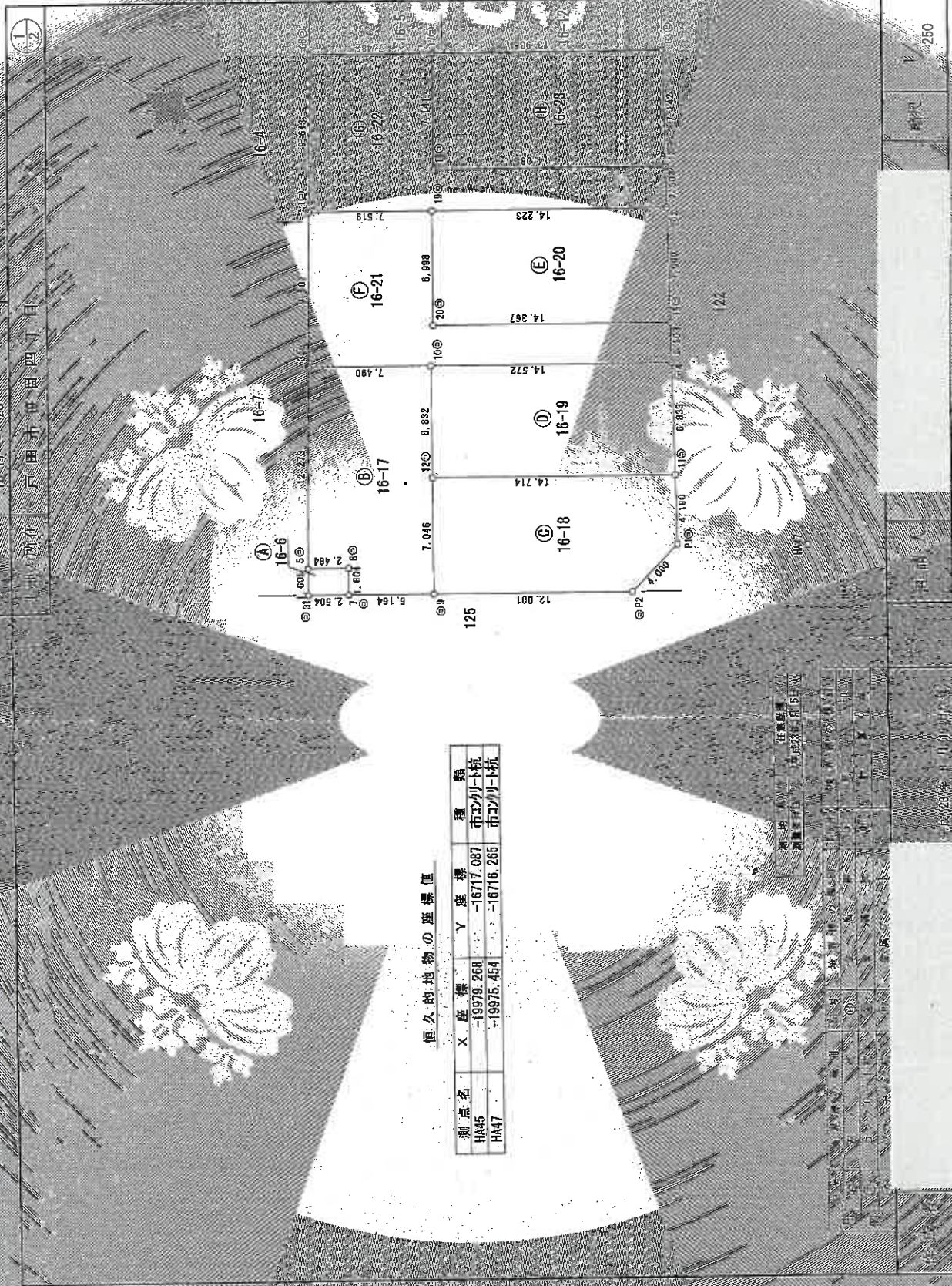
地籍簿
冊目 4 冊目

品名	所在	福岡市西區西行	地番	16番19
出内 部	1,500	積込 区画	戸籍を 布告文 は25	地籍簿 指図
作 年月日	昭和三十八年十一月三十日	日 記簿	昭和三十八年四月三十日	日 記簿

これは地図に準ずる面積を記載されたものをもとに作成した書類である。
 (さいたま地方方法務局印)
 令和8年1月7日
 福岡法務局

地積測量図

北条市 16-6 16-7 23
戸田市 市川町 四丁目



恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	座標値	種類
HA45	-19979.268	-16717.087		市コンクリート杭
HA47	-19975.454	-16716.266		市コンクリート杭

測量事務所
測量士
測量士補

測量士
測量士補

測量士
測量士補

測量士
測量士補

登記年月日

これは図面に記録された測量データに基づき作成された図面であり、
（さいたま市地方事務局長様宛）
令和8年1月7日 福岡法務局

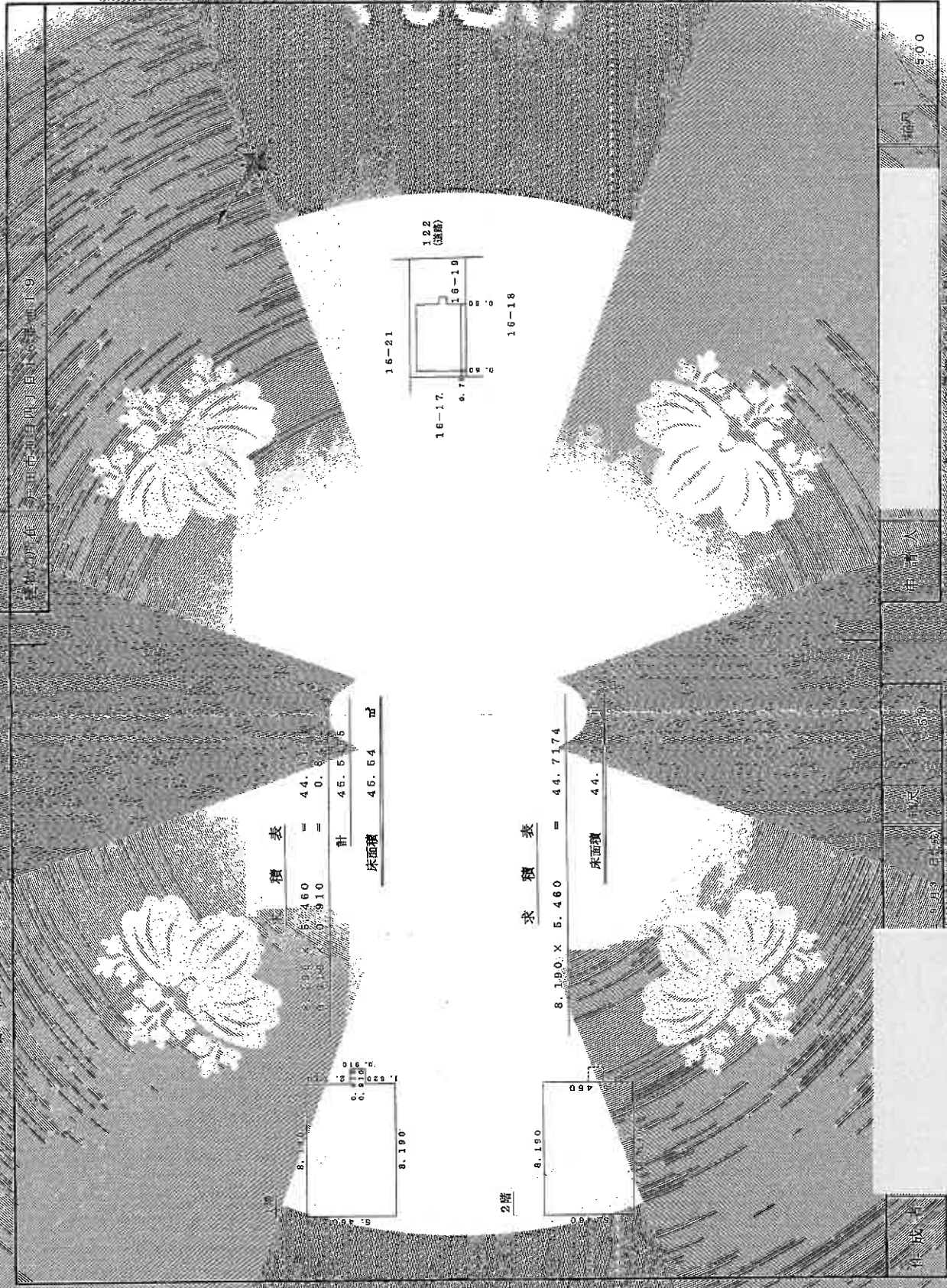
登記年月日：令和2年01月16日

これは図面に記録された内容です。
(さいたま市地方事務局管理)
令和8年1月7日 福岡法務局

建物平面図

図番：16番19

建物の所在：埼玉県浦和市四ツ目1丁目1番地119



積表

8.190	×	5.460	=	44.7174
0.345	×	0.910	=	0.314
計				45.54

床面積 45.54 m²

求積表

8.190	×	5.460	=	44.7174
計				44.7174

床面積 44.7174 m²

図幅 1 500

申請人

図尺 1/500

図番 16番19

作成日