

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 6 月 24 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 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 6 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 7 月 28 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 8 月 1 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 6 月 24 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	12, 310, 000 9, 848, 000	一括	2, 462, 000	96, 730	24, 281
1	2, 940, 000				
2	9, 370, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字大西 |
| | 地 番 | 3 2 6 5 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字大西 3 2 6 5 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 5 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 0 3 平方メートル
2 階 4 7 . 0 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9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(破産管財人)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指扇字大西 |
| | 地 番 | 3 2 6 5 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字大西 3 2 6 5 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 5 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.03平方メートル
2階 47.03平方メートル |



令和6年(ケ)第 285号
令和6年12月 9日受理
令和7年 3月31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指扇字大西 |
| | 地 番 | 3 2 6 5 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.28 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|------------------|----------------|
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字大西 | 3 2 6 5 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 5 番 1 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 47.03 平方メートル | |
| | | 2 階 47.03 平方メートル | |



(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の破産管財人	1 私は、債務者兼所有者の破産管財人です。 2 債務者兼所有者本人は、目的建物を出て、他所に住んでいます。 (1) 債務者兼所有者は、目的建物の鍵を所持しています。 (2) 目的建物内に、債務者兼所有者所有の動産が置かれているようです。 (3) 現在は、債務者兼所有者の妻が目的建物に居住しているようです。

(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

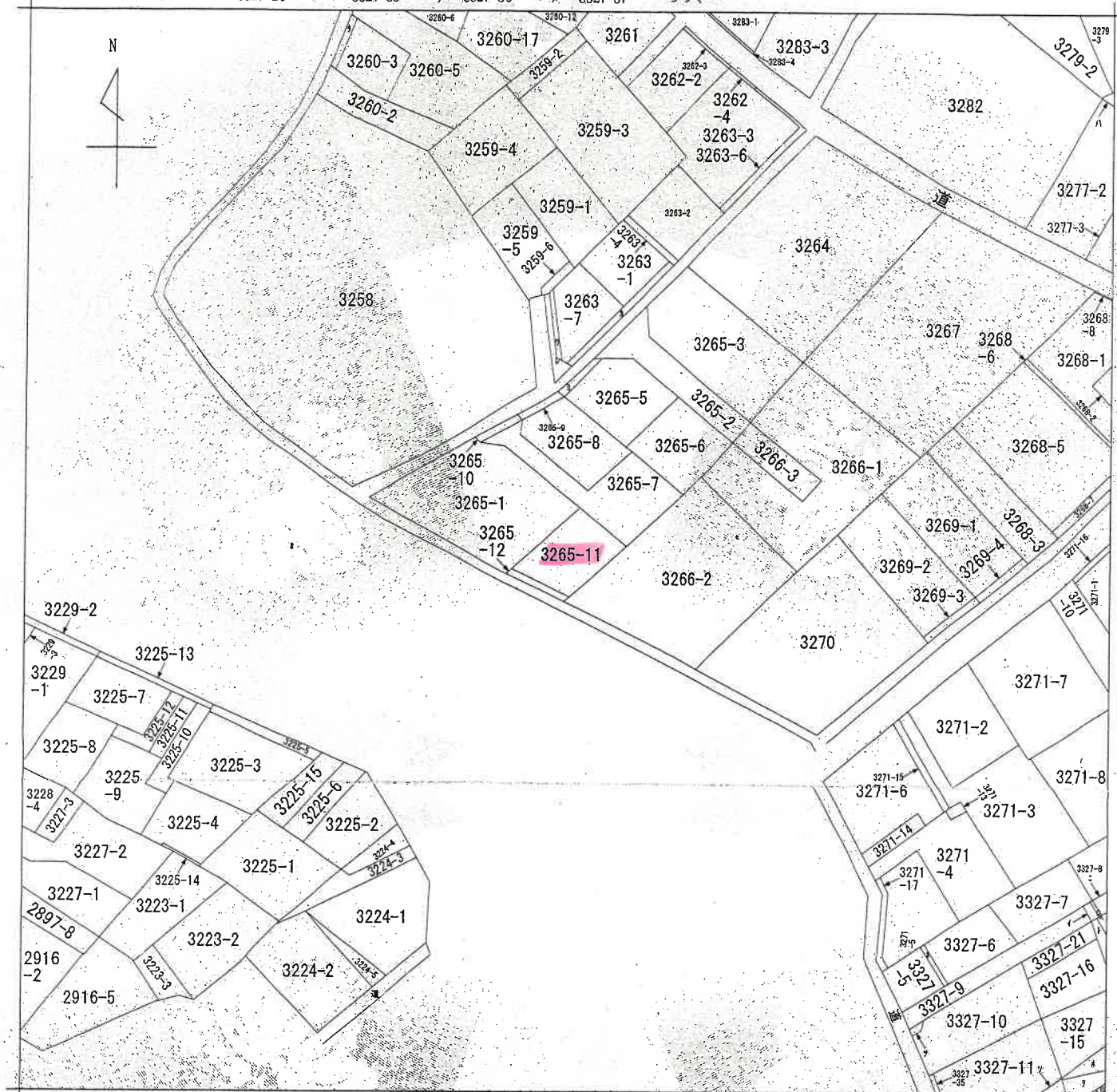
- 1 第1回臨場の際、門柱に債務者兼所有者の表札が認められた。郵便ポストに、債務者兼所有者宛の郵便物、債務者兼所有者の家族宛と思われる郵便物が投函されていた。
- 2 債務者兼所有者に対し、占有照会書を郵送したところ、所有者が居住中との文書回答があった。
- 3 第4回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
 - （1）門柱の表札他、目的物件外周の様子は、第1回～第4回臨場の際と同様であった。
 - （2）目的建物内に、債務者兼所有者宛の郵便物、債務者兼所有者の家族宛と思われる郵便物が認められた。
 - （3）債務者兼所有者の破産管財人から、「関係人の陳述等」のとおり聴取した。
- 4 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

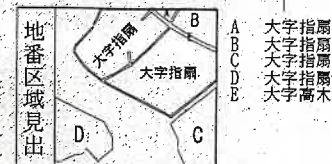
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月10日 (火) 13:30-13:35	郵便	債務者兼所有者に対し占有照会書を郵送
R6年12月12日 (木) 17:20-17:30	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R7年1月6日 (月) 11:30-11:40	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R7年1月7日 (火) 10:00-10:05	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R7年1月20日 (月) 12:45-13:00	物件所在地	物件調査, 占有確認 (評価人同行・解錠に至らず)
R7年2月4日 (火) 15:50-16:30	物件所在地	物件調査, 占有確認 (評価人同行・解錠に至らず)
R7年3月26日 (水) 11:00-11:30	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, 破産管財人弁護士と面談 (評価人同行)
(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1月20日, 令和7年2月4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, 技術者に解錠着手させたが, 解錠に至らなかった。 ■ 令和7年3月26日 立会人を立ち合わせ, 破産管財人から貸与を受けた鍵で解錠し, 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

イ 3327-31 ハ 3278-10 ヘ 3327-14 ト 3327-34 リ 3327-38 ル 3327-24
ロ 3327-32 ニ 3327-20 ヘ 3327-33 チ 3327-36 ス 3327-37 ッ 3327-24



(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	さいたま市西区大字指扇字大西				地番	3265番11			
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	昭和51年1月13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。

(本図は原本を70%に縮小)

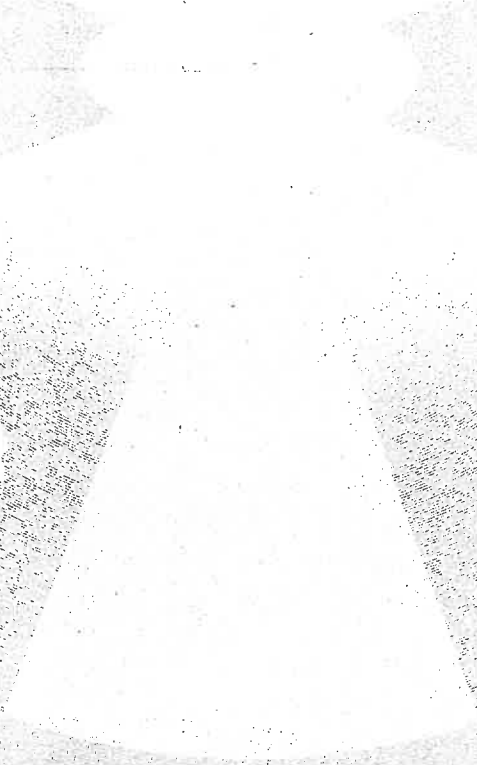
令和6年9月10日
さいたま方法務局
登記官

地図整理番号：M87245

(1/2)

(6 枚目)

ヲ 3327-23
ワ 3263-8
ホ 3263-9
ヨ 3265-4
タ 3260-4
レ 3263-5
ソ 3327-12
フ 3327-3
ネ 3327-29



○○○○

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成23年11月16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6年9月10日 さいたま市地方事務局

登記官

(8 枚目)

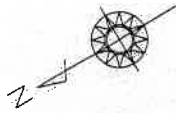
(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M87249

地積測量図

地番 3265-1, 3265-11,
3265-12

土地の所在 さいたま市西区大字指扇字大西



3265-1					
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NK42	113.746	115.003	-14.658	-1667.288683	
	102.242	101.339	-11.717	-1197.969514	
H3010	101.351	103.286	11.292	1144.455492	
NK1	98.931	112.631	11.371	1124.944401	
NK2	98.287	114.657	8.126	798.680162	
NK3	96.162	120.757	6.572	631.976664	
P13	96.813	121.229	8.188	782.704844	
P16	107.450	128.945	-1.990	-213.825500	
P12	113.401	119.239	-12.948	-1468.316148	
NK26	113.401	119.239	-12.948	-479.320344	
NK43	113.154	115.997	-4.236	-533.958811	
合計				266.97	m ²

3265-11					
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P12	107.450	128.945	-14.655	-1574.679750	
	96.813	121.229	0.126	12.198438	
P4	94.081	123.071	8.006	753.212466	
P9	94.030	129.235	6.813	640.626390	
P1	103.195	135.884	-0.290	-29.928550	
合計				-198.568566	
合計面積				99.28	m ²

3265-12					
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P16	96.813	121.229	-8.314	-804.903252	
	96.162	120.757	7.530	724.098600	
NK29	93.373	128.759	8.478	791.618254	
P9	94.030	129.235	0.312	29.337360	
P4	94.081	129.071	-8.006	-753.212466	
合計				-13.062254	
合計面積				6.53	m ²

合計面積 372.7950255 m²

面積一覽表

点名	文書番	面積	備考
T1	400.000	100.000	金属杭
T2	93.540	128.540	金属杭
NK5	95.254	113.515	コンクリート杭

任意座標系
(単位：m)
平成23年11月9日測量

作成者

申請人

縮尺 1/250

250

登記年月日：平成24年4月10日

令和6年9月10日
さいたま地方裁判所

登記簿

(9 枚目)

各階平面図

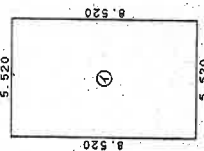
家屋番号 3265番11

建物図面

建物の所在
さいたま市西区大平指字大西3265番地11

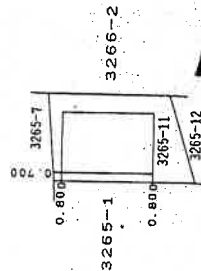
1階2階(各階同型)

① 5.520 x 8.520 = 47.030400



床面積 47.03 m²

水落表



写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

作成者

縮尺

1/250

申請人

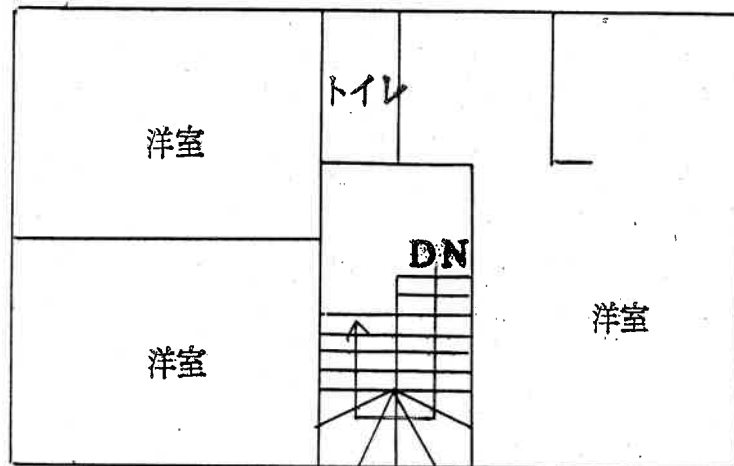
縮尺

1/500

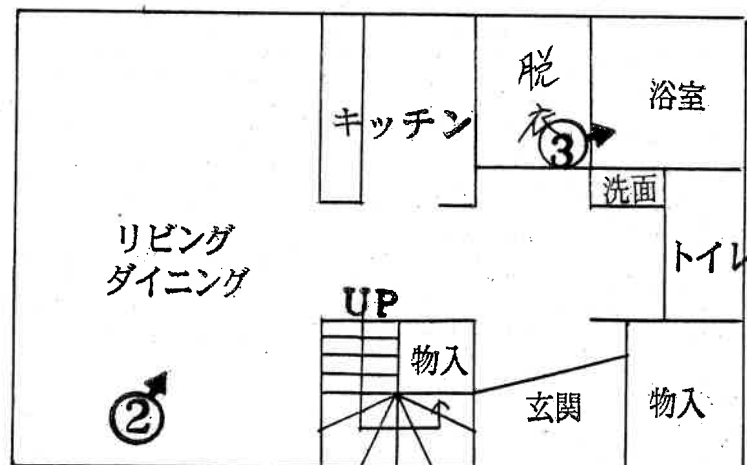
地図整理番号：M87246

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階



(10枚目)



①



②



③

令和 6 年（ケ）第 285 号
令和 7 年 3 月 26 日 現地調査
令和 7 年 4 月 11 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 さいたま市西区大字指扇字大西
地 番 3265番11
地 目 宅地
地 積 99.28平方メートル

- 2 所 在 さいたま市西区大字指扇字大西 3265番地11
家屋 番号 3265番11
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 47.03平方メートル
2階 47.03平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 2, 3 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 9 4 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 9, 3 7 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		

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川越線「西大宮」駅の南西方約700m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅、アパートのほか一部未利用地も見られる住宅地域である。	
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% なし 高度地区(15m地区)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	99.28㎡ ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	南約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	・目的土地が南で接面する幅員約4m舗装市道は建築基準法42条2項道路である。42条2項道路は、幅員4m未満の場合に中心から2mの後退を要するが、目的土地の前面部分については後退済みである。なお、前面部分以外の箇所は幅員4m未満の場所(幅員約3.2m等)もあり、地域としての街路は全体的に狭隘である。	

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24年3月19日新築 経 過 年 数：約13年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約12年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 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	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/㎡) 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	111,000	1.06	99.28	0.90	10,510,000

※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 さいたま西-8

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
 $132,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/100.0 \times 100/120 \div 111,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路条件および環境条件等が優る。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

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	175,000	94.06	0.43	7,080,000

ウ 現価率：

経過年数約13年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-10%

(計算式) $12/(13+12) \times (1-0.1)$

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	10,510,000	0.60	法定地上権	6,310,000

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	10,510,000	-6,310,000		1.0	0.7	2,940,000
2	7,080,000	+6,310,000	1.0	1.0	0.7	9,370,000
一括価格 (合計)						12,310,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

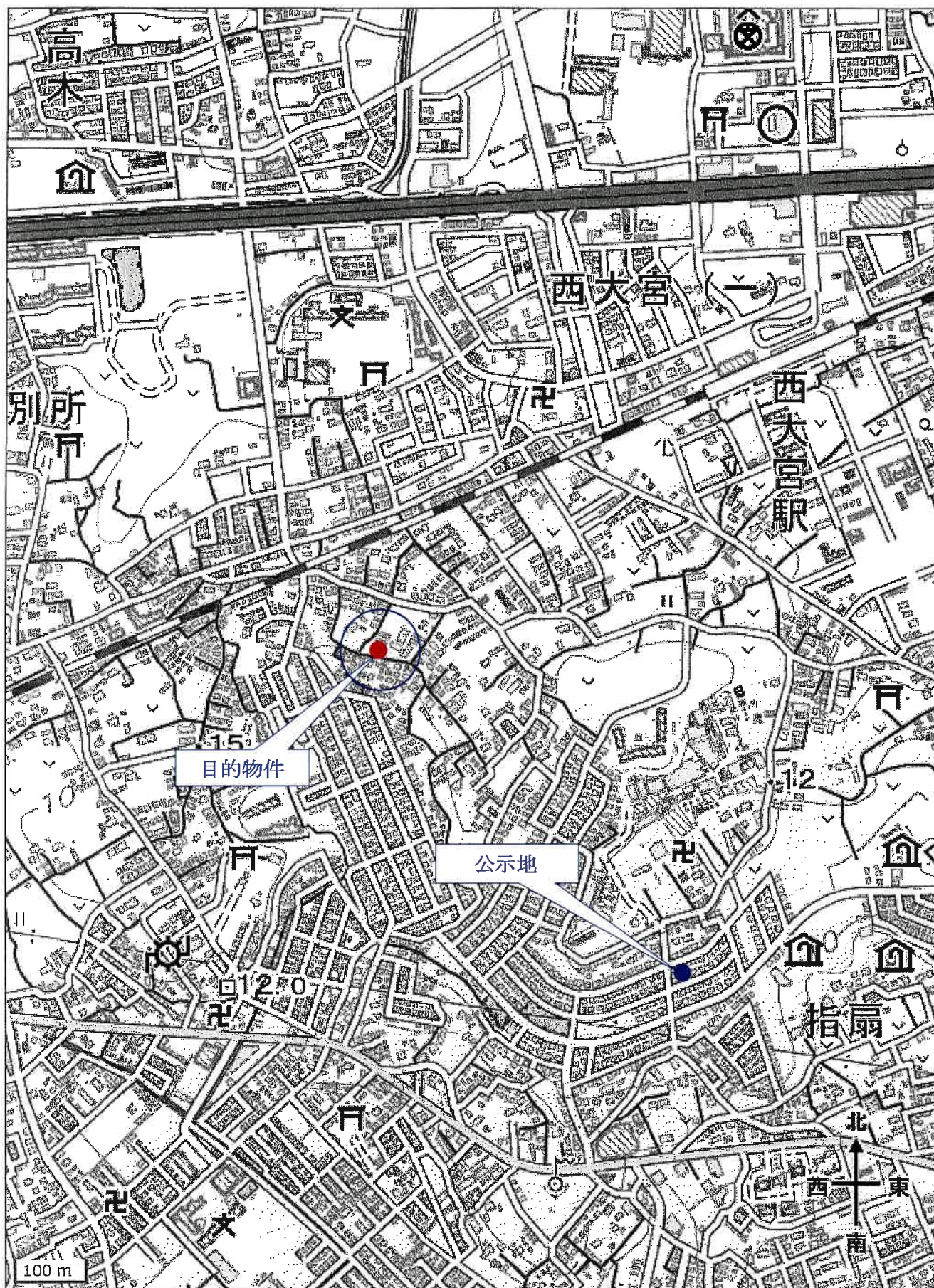
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま西-8）
所 在：さいたま市西区大字指扇字下郷1884番41
価 格：132,000円/㎡
位 置：J R川越線「西大宮」駅約1,000m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：180㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：北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：区画整然とした環境良好な分譲住宅地域

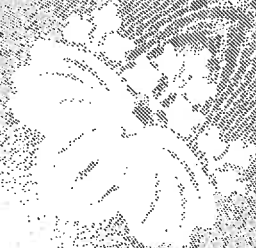
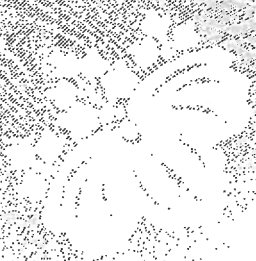
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



3327-23
3263-8
3263-9
3265-4
3260-4
3263-5
3327-12
3327-3
3327-29

くまの



くまの

くまの



くまの

登記年月日：平成24年4月10日

これは図面に記載された建物の縮小図であり、正確な位置を示すものではありません。
令和5年9月10日

縮小図

縮小図

各階平面図

家屋番号 3265番11

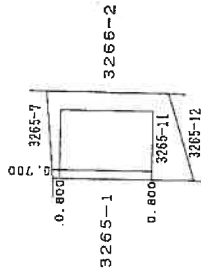
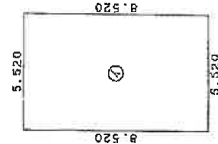
建物の所在地 さいたま市西区大宮3-20-5番地11

1階2階(各階可型)

① 5.520 X 8.520 = 47.030400

床面積

床面積 47.03 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小