

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10月 7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 7年10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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 7年11月19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 7年11月10日 午前 9時10分から 令和 7年11月14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10月 7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	5,370,000 4,296,000	一括	1,074,000	35,807	10,828
1	2,020,000				
2	3,350,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | さいたま市南区内谷一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区内谷一丁目 1 6 7 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 3 . 1 2 平方メートル
2階 3 4 . 7 8 平方メートル
3階 2 9 . 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月28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, 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】

本件所有者（相続財産名義）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 | さいたま市南区内谷一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 . 4 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | さいたま市南区内谷一丁目 1 6 7 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 . 1 2 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル
3 階 2 9 . 8 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第 48号
令和7年 4月 8日受理
令和7年 5月22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 | さいたま市南区内谷一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区内谷一丁目 1 6 7 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 . 1 2 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル
3 階 2 9 . 8 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	さいたま市南区内谷一丁目2番14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	☒ 土地所有者 ☐ 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	「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	☒ 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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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	☐ 建物所有者 ☒ 相続財産清算人 上記の者が本建物を 居宅（空き家）として占有している ☐ 「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	「その他の事項」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

- 1 目的土地の西側及び南側は、公衆用道路に接している。隣接地との位置関係については、公図を徴求したが判然としなかった。
- 2 目的土地の東側隣接地は、水路である。
- 3 目的建物の外壁に、クラックや破損個所が認められた。
- 4 目的建物は、空き家の状態になって長期に亘るようであり、管理状況は悪く、全体的に傷みが見られる。
- 5 目的建物内において、傾きが感じられた。
- 6 目的建物内に、動物の糞状のものが認められた。また、建物内において、コウモリの死骸が認められた。衛生的に問題があると思われる。

(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
■相続財産清算人	1 目的建物は何年も空き家になっているようです。 2 亡債務者兼所有者の妻と連絡は取れました。鍵を送ってくれるよう頼み、本人も送ってくれると言っていたのですが、結局送ってきませんでした。 3 境界問題の有無、建物の不具合の有無、不自然死の有無等については、いずれもわかりません。
■近隣住民	目的建物は、もう何年も空き家の状態です。

(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

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述等を総合勘案し、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
R7年4月10日 (木) 13:00-13:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影
R7年4月14日 (月) 10:00-10:15	当庁	相続財産清算人から電話聴取
R7年5月9日 (金) 14:15-14:45	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, 近隣調査実施 (評価人同行)
R7年5月19日 (月) 10:00-10:10	さいたま地方法務局	接道調査 (公函徴求)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

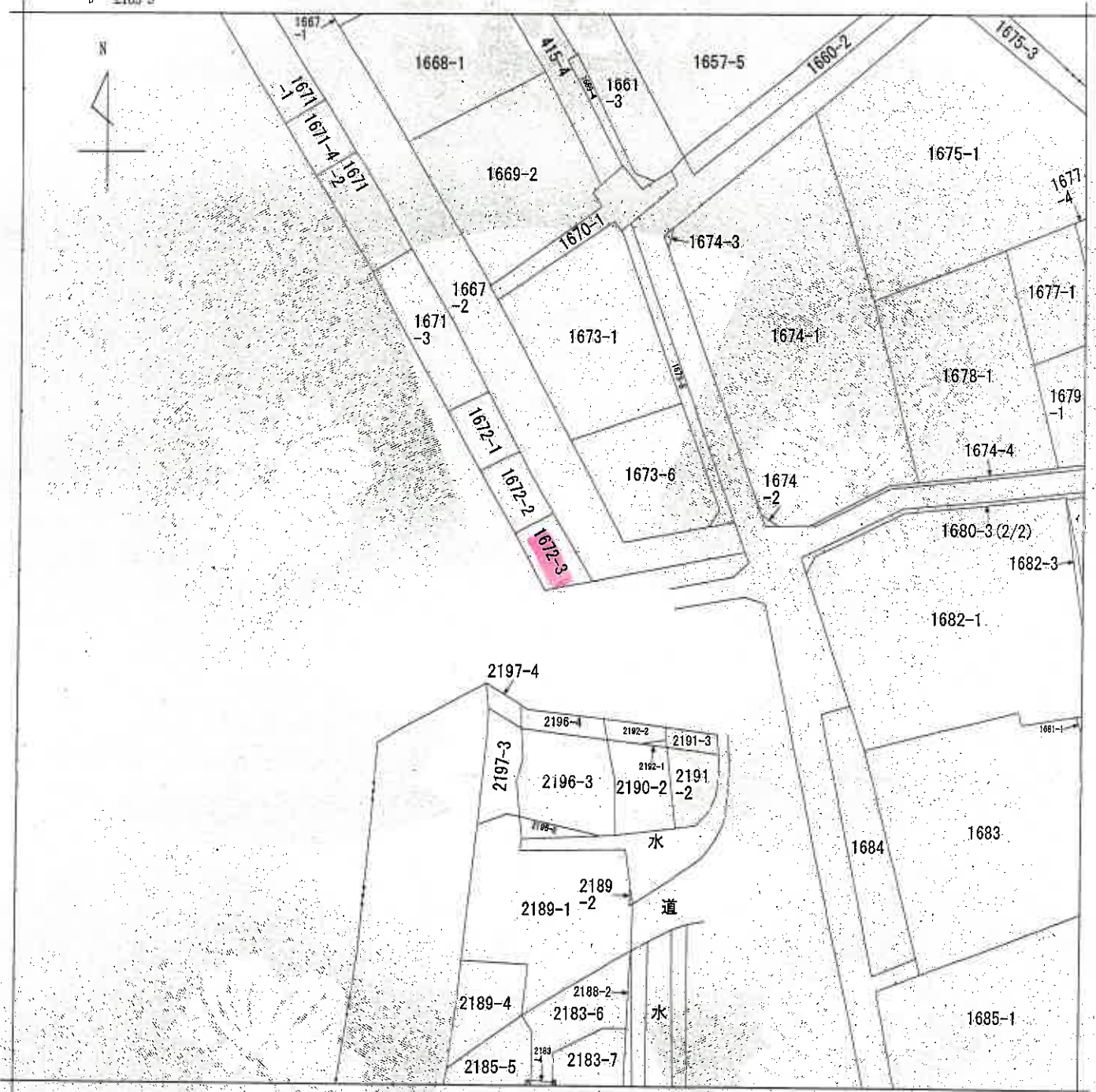
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年5月9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



(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。



請求部分	所在地		さいたま市南区内谷一丁目			地番		1672番3		
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54年3月10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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和7年1月27日

さいたま地方法務局川口出張所

登記官

(本図は原本を70%に縮小)

請求番号: 69-1

(1/1)

(7 枚目)

300073

第 1672 号

地積測量圖

地番 1672-1.-2.

土地の所在

凶徒

單位：×

時間	回	1672-2	A	2	5	目
12.034			5.691		68.45494	
12.034			5.679		68.34106	
				136.828580		
				68.4132900		
				68.41	m ²	

站名	里程	站名	里程
1672-3			
7.634	4.983	35.750	22
9.016	6.801	61.317	816
9.016	4.410	39.760	560
		136.828	398
		68.414	1990
		68.41	m ²
		136.827	4890

地址	香港	⊙ 1672-1
公司	興隆	204
台站	新豐	1368274890
台站	新豐	671725110
台站	新豐	6717m ²

地番	地積
1672-1	67.17 m ²
1672-2	68.41 m ²
1672-3	68.41 m ²



凡例	記号	源泉標の種別	出典	源泉標の種別	記号	境界標の種別
	④	石杭	⑦	境界標の種別		
	⑤	コンクリート杭	⑧	境界標の種別		

作者製

人讀

日

1/250

(埼玉土地家屋調査士会用品)

(本図は原本を70%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7年1月27日

さいたま地方方法務局川口出張所

外品類

(8 枚目)

請求番号：69-2

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)

令和7年1月27日

さいたま地方裁判所川口出張所

登記官

(9 枚目)

各階平面図

家屋番号 1672番3

建物各階平面図

面図 110.8.6

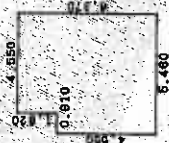
浦和南内谷一丁目1672番地3

建物の所在

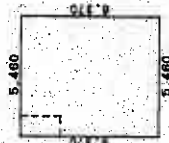
さいたま市南区

単位：メートル

1階



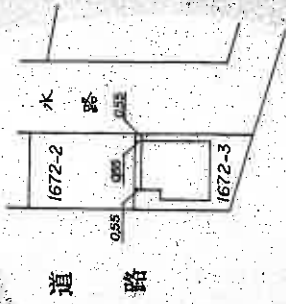
2階



3階



写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)



作製者

縮尺

1/250

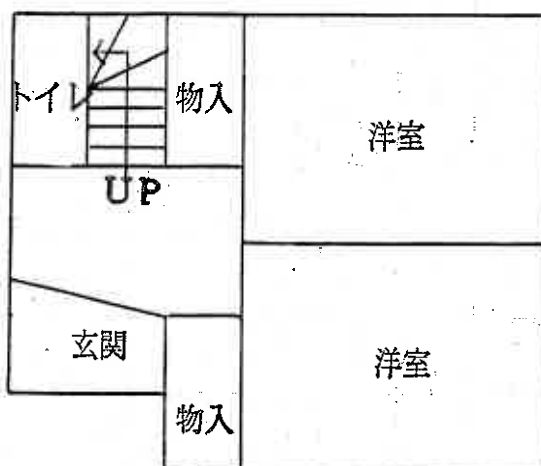
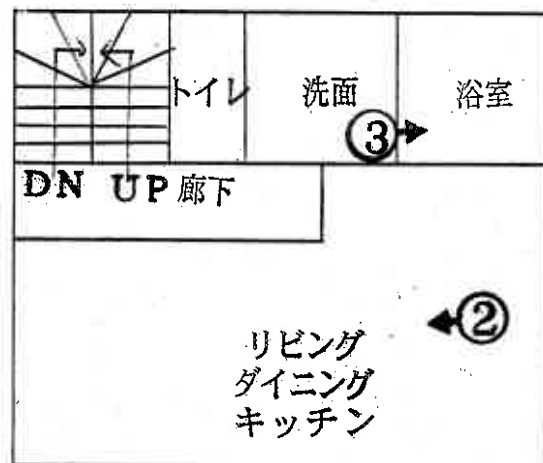
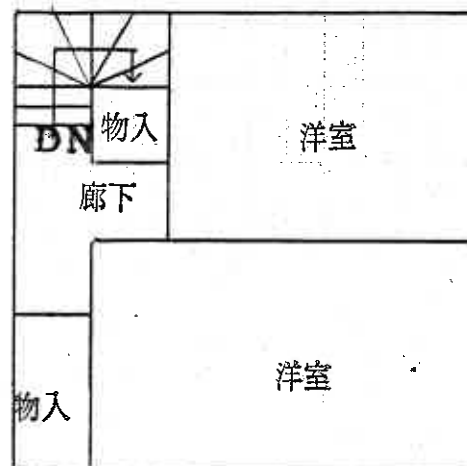
申請人

縮尺

1/500

(埼玉県建築審査士会印)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(10枚目)



目的建物

①



②



③

令和 7 年（ケ）第 48 号
令和 7 年 5 月 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 10 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 | さいたま市南区内谷一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区内谷一丁目 1 6 7 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 3 . 1 2 平方メートル
2階 3 4 . 7 8 平方メートル
3階 2 9 . 8 1 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 3 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 0 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3, 3 5 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 6 1 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き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 5 8 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	ＪＲ武蔵野線「西浦和」駅の南東方約1,400m(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種住居地域 60% 200% なし 高度地区(15m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	68.41㎡ ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	西約11m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南約5m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	目的土地の東側隣接地は水路である。	

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10年1月10日新築 経 過 年 数：約27年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 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	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	相続財産清算人が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	①目的建物の外壁にクラックや破損個所が認められた。 ②目的建物の管理状況は悪く、全体的に傷みが見られる。 ③目的建物内において傾きが感じられた。 ④目的建物内に動物の糞状のものが認められた。また、建物内においてコウモリの死骸が認められた。

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	128,000	1.03	68.41	0.80	7,220,000

※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-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
 $125,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/103.0 \times 100/95 \approx 128,000\text{円/㎡}$

◇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、環境条件が劣る。

イ 個別格差：接面方位、幅員、角地、水路隣接等を考慮した。

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（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	155,000	97.71	0.03	450,000

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	7,220,000	0.60	法定地上権	4,330,000

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	7,220,000	-4,330,000		1.0	0.7	2,020,000
2	450,000	+4,330,000	1.0	1.0	0.7	3,350,000
一括価格 (合計)						5,370,000

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-1）

所在：さいたま市南区松本4丁目361番4外「松本4-6-2」

価格：125,000円/㎡

位置：JR武蔵野線「西浦和」駅約1,600m（道路距離）

価格時点：令和6年7月1日

地積：115㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面道路：東4.8m市区町村道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



1681-1
2183-5
2185-6

N

物件 1

(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上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
区
界
域
見
山

内
谷
一
丁
目

6
分
1
丁
目

請 求 部 分	所 在	さいたま市南区内谷一丁目				地 番	1672番3		
出 力 縮 尺	1/600	縮 尺 区 分		座標系 番号又は 記号		分 区 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54年3月10日			施 付 年 月 日 (原図)		備 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。

(さいたま地方務局管轄)

令和7年1月27日

さいたま地方務局 財政部 庶務課

請求番号：69-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

040027

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
(さいたま市方法務局管轄)
令和7年1月27日 さいたま市方法務局印

登記番号

A3をA4に縮小コピー

建物図面

家屋番号 1672番3

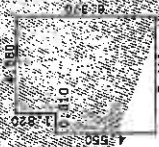
建物の所在 さいたま市内谷一丁目1672番地3

さいたま市南区

各階平面図

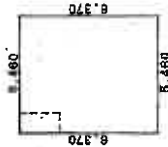
単位：メートル

1階



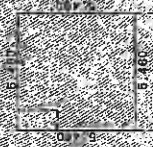
求積表
0.910× 4.550= 4.140500
4.550× 6.370= 28.983500
合計
床面積 33.124000
33.12 ㎡

2階

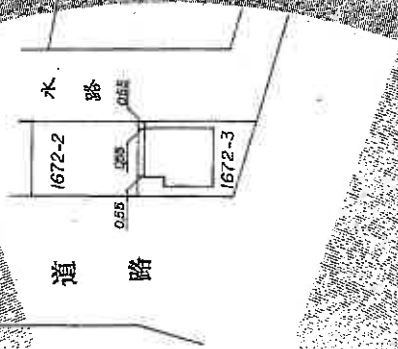


求積表
5.460× 6.370= 34.780200
合計
床面積 34.78 ㎡

3階



求積表
6.460× 6.460= 20.811600
合計
床面積 20.811600
20.81 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会印紙)