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。

（入札方法に関する問合せ）　さいたま地方裁判所執行官室　☎048-863-5253

令和　７年（ケ）第　　１２１号

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　伊　藤　美　保

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 場　所	令和　７年１１月　５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１１月１９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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	16, 110, 000 12, 888, 000	一括	3, 222, 000	95, 512	24, 532
1	4, 150, 000				
2	11, 960, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　１２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市南区曲本四丁目

　　地　　番　　５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．４６平方メートル

２　所　　在　　さいたま市南区曲本四丁目　５番地１

　　家屋　番号　　５番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき３階建

　　床　面　積　　１階　２６．４９平方メートル
　　２階　３４．７８平方メートル
　　３階　３０．６３平方メートル

令和　7年（ケ）第　　１２１号

物　件　明　細　書

令和　7年　8月　8日
さいたま地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　伊　藤　美　保

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。

令和　7年（ケ）第　　１２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市南区曲本四丁目

　　地　　番　　５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．４６平方メートル

２　所　　在　　さいたま市南区曲本四丁目　５番地１

　　家屋　番号　　５番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき３階建

　　床　面　積　　１階　２６．４９平方メートル
　　２階　３４．７８平方メートル
　　３階　３０．６３平方メートル

令和７年(ケ)第　１２１号
令和７年　６月２３日受理
令和７年　７月１０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

令和　7年（ケ）第　　１２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市南区曲本四丁目

　　地　　番　　５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．４６平方メートル

２　所　　在　　さいたま市南区曲本四丁目　５番地１

　　家屋　番号　　５番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき３階建

　　床　面　積　　１階　２６．４９平方メートル
　　２階　３４．７８平方メートル
　　３階　３０．６３平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	さいたま市南区曲本四丁目２０番２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	７番，１３番２の土地は，建設省を所有名義とし，現況は公衆用道路である。
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　□その他の者 上記の者が本建物を　居宅　として使用している □「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	
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □ある　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

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	1　目的建物は，私が居宅として使用し，居住していました。 2　7月1日に転居しました。家財の搬出，移送は殆ど終わっていますが，まだ必要な物は残っています。完全に転居作業が終わるのは，もう少し先になると思います。 3　目的土地について，境界問題はありません。 4　目的建物について，雨漏り等の不具合はありません。 5　目的建物内で猫を飼っていました。 6　ガレージは，あまりスペースを広くとっていません。ワゴン車など車体の大きな車は，道路にはみ出してしまいます。 7　太陽光発電パネルが設置してあります。目的建物購入時に取り付けました。導入費用は，住宅ローンに組み込まれているはずです。

（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，債務者兼所有者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
R7年6月24日（火） 11：40－11：50	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7月9日（水） 9：50－10：20	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，債務者兼所有者と面談（評価人同行）
R7年7月9日（水） 11：00－11：10	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，目的建物の建物図面を交付申請
年　月　日（　） ：　－　：		
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。

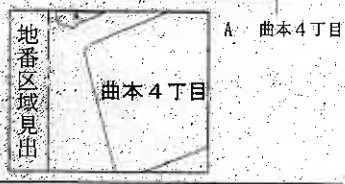
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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	さいたま市南区曲本四丁目			地番	5番1	
出力縮尺	1/500	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3月		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7年4月24日
さいたま地方法務局
登記官

地図整理番号：M91024
(1/1)

[redacted]

(6 枚目)

登記年月日：昭和52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7年4月24日　さいたま地方法務局　登記官 [redacted]

（7 枚目）

467385

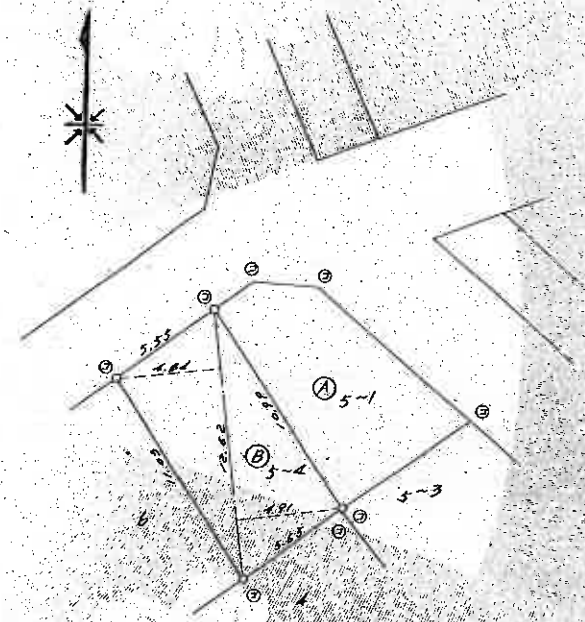
地積測量図 [redacted]

S 52-11-16

地番	
土地の所在	

地番	Ⓐ 5-1　Ⓑ 5-4
土地の所在	さいたま市 ~~浦和市西浦和3丁目~~ 南区曲本四丁目
等界	境界標の種類
⑤	コンクリート杭

作製年月日	昭和52年11月11日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]



求積

Ⓑ 5-4
12.62×(4.91×2.00) = 123.0456
≒ 61.5225㎡

Ⓐ 5-1
123.921 − 61.5225 = 59.4185㎡

縮尺 1/

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

縮尺 1/250

（本図は原本を70%に縮小）

地図整理番号：M91028

公用

登記年月日：平成26年11月17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7月9日　さいたま地方法務局

登記官 [redacted]

（8枚目）

各階平面図

家屋番号	5番1
建物の所在	さいたま市南区曲本四丁目5番地1

建物図面 各階平面図

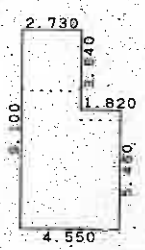
1階

求積表

2.730	×	1.365	=	3.726450
4.550	×	5.005	=	22.772750
		計		26.499200

床面積　26.49 ㎡

2階



求積表

2.730	×	3.640	=	9.937200
4.550	×	5.460	=	24.843000
		計		34.780200

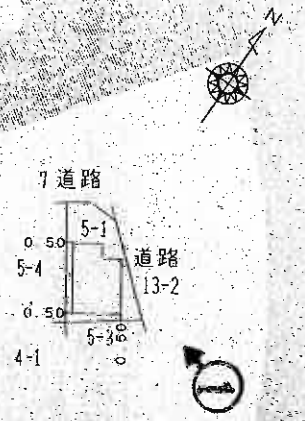
床面積　34.78 ㎡

3階

求積表

2.730	×	3.640	=	9.937200
4.550	×	4.550	=	20.702500
		計		30.639700

床面積　30.63 ㎡



作成者 [redacted]　縮尺 1/250

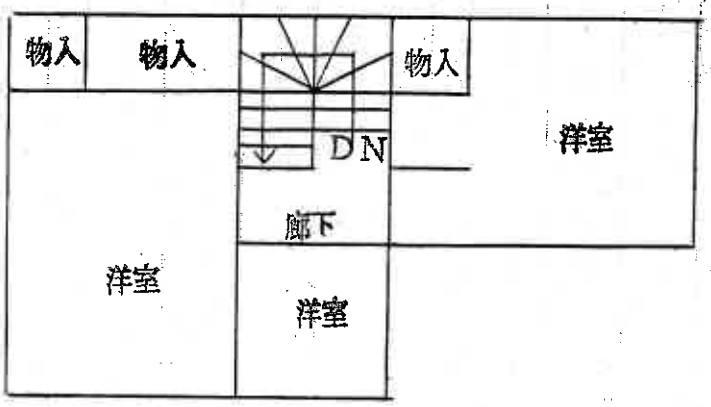
申請人 [redacted]　縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

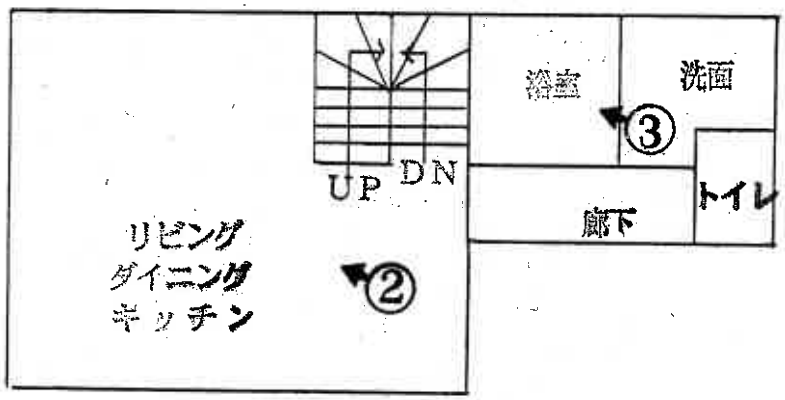
○写真貼付位置
（本図は原本を70%に縮小）

請求番号：24-1

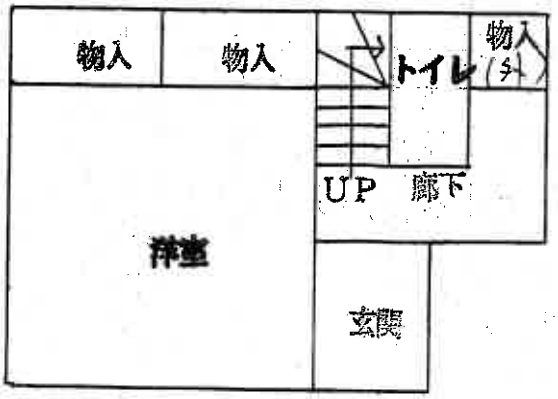
建物見取図（○は写真撮影位置を示す。）



3階



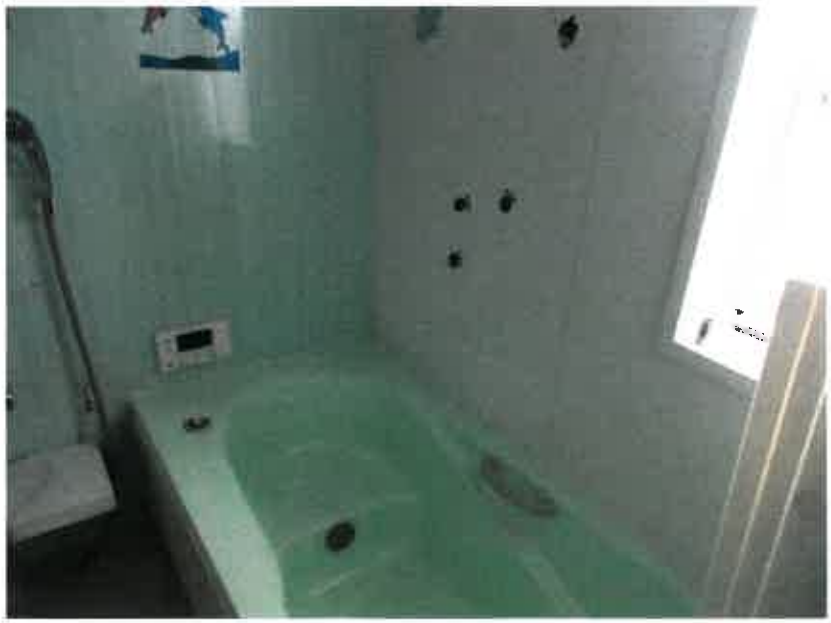
2階



1階

①

②



③

（１０枚目）

令 和 7 年 （ ケ ） 第 121 号
令 和 7 年 7 月 9 日　現地調査
令 和 7 年 7 月 25 日　評　価

さいたま地方裁判所

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
風 岡 淳 一

令和　７年（ケ）第　　１２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　さいたま市南区曲本四丁目

　　地　　番　　５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．４６平方メートル

２　所　　在　　さいたま市南区曲本四丁目　５番地１

　　家屋　番号　　５番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき３階建

　　床　面　積　　１階　２６．４９平方メートル
　　２階　３４．７８平方メートル
　　３階　３０．６３平方メートル

第1　評価額

一　括　価　格	
金１６，１１０，０００円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金４，１５０，０００円
物件2（建物）	金１１，９６０，０００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	ＪＲ埼京線「武蔵浦和」駅の南西方約1,200m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパート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（20m）
画地条件	地積 形状 地勢 その他	59.46㎡ ほぼ台形 平坦
接面道路の状況	北東約8.1m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北西約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：なし 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	本件土地の地積は残地求積によるものであるが、現地での概測及び地積測量図との照合を行った結果、現況の地積は上記地積と大きな相違はないものと思われる。なお建築計画概要書に記載された敷地面積は59.71㎡である。 物件2建物の利用を前提とすると、車体の大きな車はガレージに収まらず道路にはみ出る可能性がある。	

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26年11月13日新築 経　過　年　数　：　約11年 経済的残存耐用年数　：　約13年
仕　　様	構　造　：　木造 屋　根　：　スレート・合金メッキ鋼板ぶき 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　：　オール電化、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	所有者が居宅として利用している。
特記事項	屋根には太陽光パネルが設置されている。所有者によれば、物件2建物購入時に取り付けたものであり、費用は住宅ローンに含まれているとのことである。よって、本件評価は当該太陽光パネルが物件2建物に含まれるものとして行った。 所有者によれば物件2建物内で猫を飼っていたとのことである。建物内部は若干のクロスが傷んでいる箇所がみられるが、猫によるものと思われる建物内部の傷みは見られなかった。

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	247,000	1.01	59.46	1.00	14,830,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(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-3

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

241,000円/㎡　×　104／100　×　100／104.5　×　100／97　≒　247,000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、街路条件が劣る。

イ　個別格差：形状、角地等を考慮した。

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	165,000	91.90	0.54	8,190,000

ウ　現価率：

経過年数約11年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)0%

（計算式）13／(11＋13)×(1－0)

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	14,830,000	0.60	法定地上権	8,900,000

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	14,830,000	−8,900,000		1.0	0.7	4,150,000
2	8,190,000	+8,900,000	1.0	1.0	0.7	11,960,000
一括価格（合計）						16,110,000

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-3）
所　　在：さいたま市南区曲本4丁目51番2外「曲本4-16-14」
価　　格：241,000円/㎡
位　　置：ＪＲ埼京線「武蔵浦和」駅約1,400m（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：水道・ガス・下水
接面道路：南西5.5m市道
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：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

埼玉県さいたま市南区曲本4丁目　付近

（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。

A　曲本４丁目

請求部分	所　在	さいたま市南区曲本四丁目				地　番	5番1		
出力縮尺	1/500	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3月			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4月24日
さいたま地方法務局
登記官

[redacted]

地図整理番号：M91024
(1/1)

Ａ３をＡ４に縮小

登記年月日：昭和52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7年4月24日　さいたま地方法務局　登記官

467385

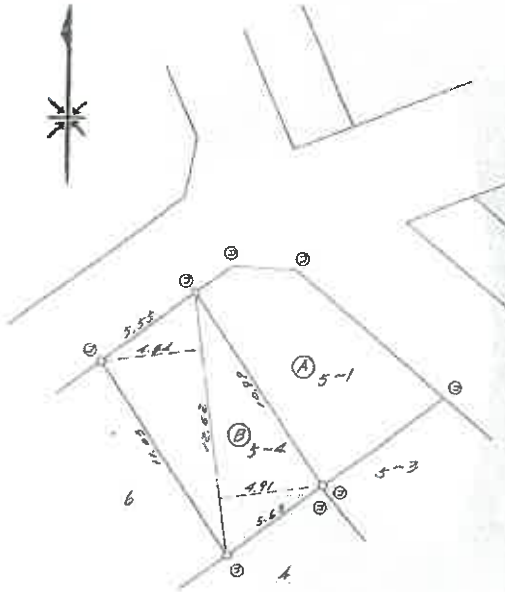
S 52-11-16

地　積　測　量　[redacted]

地　番		地　番	Ⓐ 5-1　Ⓑ 5-4
土地の所在		土地の所在	[redacted]市 ~~浦和市大字浦和字[illegible]~~ 南区尚本四丁目
		筆界	境界標の種類
		⑤	コンクリート杭

作製年月日
昭和52年11月11日

[redacted]



申請人

[redacted]

求積

Ⓑ 5-4

12.67×5(4.91+4.84)÷2 = 123.0450

½ 61.5225 ㎡

Ⓐ 5-1

120.9721 − 61.5225 = 59.4496 ㎡

縮　尺	1/

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

縮　尺	1/250

[redacted]

A3をA4に縮小

地図整理番号：M91028

登記年月日：平成26年11月17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6月26日　さいたま地方法務局　登記官

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	5番1
建物の所在	さいたま市南区曲本四丁目5番地1

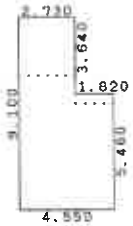
1階

求積表

2.730	×	1.365	=	3.726450
4.550	×	5.005	=	22.772750
		計		26.499200

床面積　26.49 ㎡

2階



求積表

2.730	×	3.640	=	9.937200
4.550	×	5.460	=	24.843000
		計		34.780200

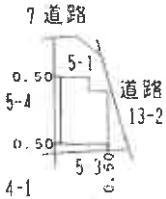
床面積　34.78 ㎡

3階

求積表

2.730	×	3.640	=	9.937200
4.550	×	4.550	=	20.702500
		計		30.639700

床面積　30.63 ㎡



[redacted]

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：26-1

A3をA4に縮小