

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 4月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 泰 行

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 5月 7日から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 6月 4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 5月26日 午前 9時10分から 令和 7年 5月30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 4月15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	6,830,000 5,464,000	一括	1,366,000	45,382	8,480
1	2,890,000				
2	3,940,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 久喜市南栗橋十丁目
地 番 2番12
地 目 宅地
地 積 206.65平方メートル
- 2 所 在 久喜市南栗橋十丁目 2番地12
家屋 番号 2番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 68.09平方メートル
2階 53.73平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約78.03平方メートル
2階 53.73平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 林 宏 明

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

亡A相続財産清算人が占有している。

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 久喜市南栗橋十丁目
地 番 2番12
地 目 宅地
地 積 206.65平方メートル
- 2 所 在 久喜市南栗橋十丁目 2番地12
家屋 番号 2番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 68.09平方メートル
2階 53.73平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約78.03平方メートル
2階 53.73平方メートル



令和6年(ケ)第 267号
令和6年10月17日受理
令和6年11月11日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 | 久喜市南栗橋十丁目 |
| | 地 番 | 2番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市南栗橋十丁目 2番地12 |
| | 家屋 番号 | 2番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.09平方メートル
2階 53.73平方メートル |



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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
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 <input type="checkbox"/>
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 上記の者が本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	「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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約78.03平方メートル 2階 53.73平方メートル
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居(空き家) として管理し、占有している <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 上記「 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者」は、建物所有者の相続財産清算人である。 2 室内の壁(約4か所)に、穴が開いていた(写真⑥参照)。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

- 本件土地（物件1）について
 - 1 本件土地は、ブロックフェンス等によって隣接地と区画されている。
 - 2 本件土地に接面する地番4番の土地は、国土交通省所有の公衆用道路である。

(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
■ 債務者兼所有者の相続財産清算人B事務所 事務員	1 Bは、亡A相続財産の相続財産清算人として、本件土地建物を管理しています。 2 現在、本件建物には誰も住んでいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

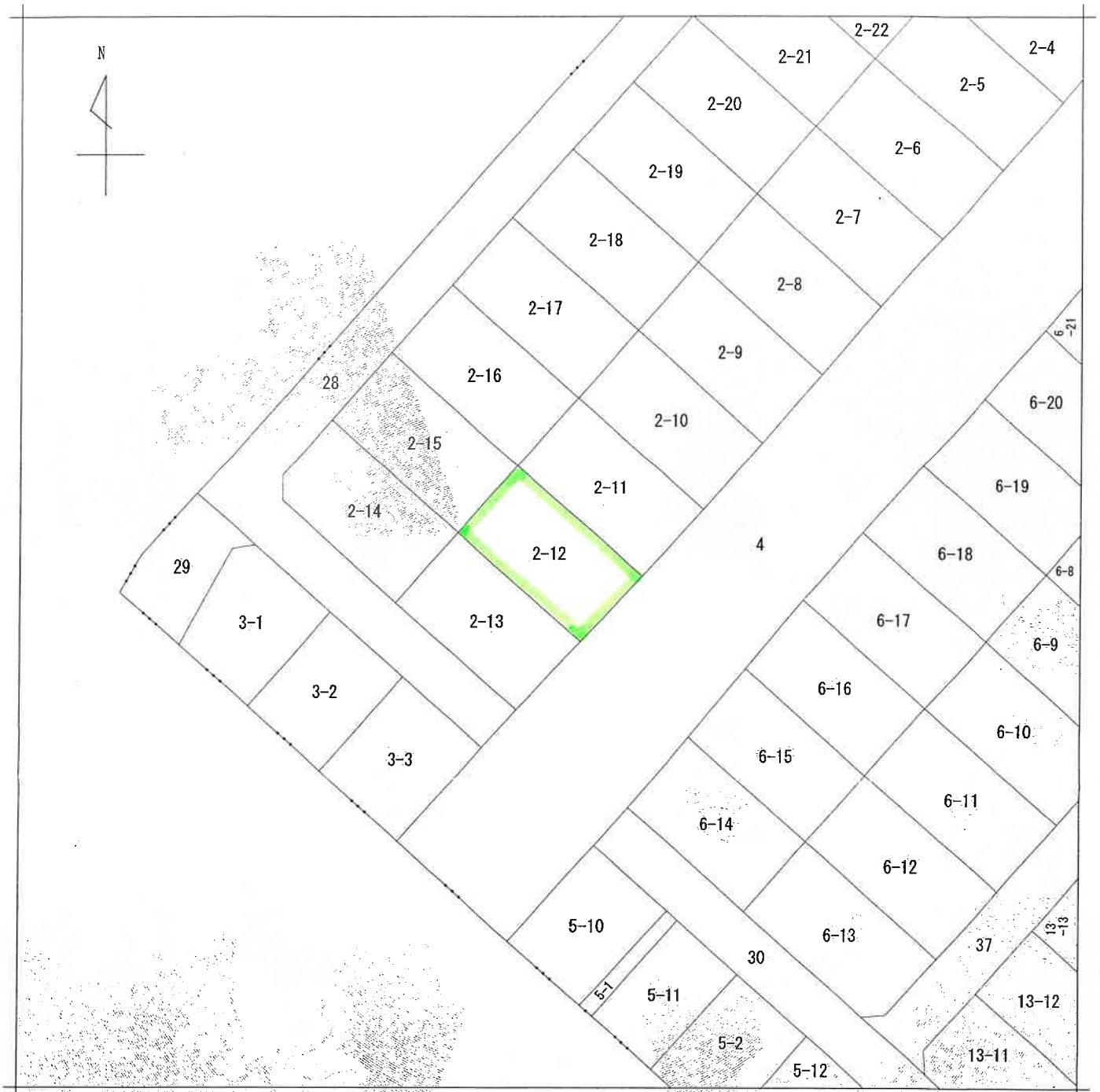
執行官の意見

- 本件建物（物件2）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(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
6年10月17日(木) 16:20-16:30	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
6年10月18日(金) 8:45-8:50	法務局(久喜支局)	全部事項証明書交付申請
6年10月22日(火) 15:20-15:25	さいたま地方裁判所	債務者兼所有者の相続財産清算人B事務所事務員から 電話聴取
6年10月30日(水) 11:25-12:05	目的物件所在地	不在, 解錠により物件立入調査(評価人同行), 写真 撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月30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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
南栗橋
10丁目

請求部分	所在		久喜市南栗橋十丁目		地番	2番12	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	平成11年6月5日		備付年月日(原図)	平成11年6月7日		補記事項	
						種類	土地区画整理所在図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和6年8月26日
さいたま地方方法務局久喜支局
登記官

地図整理番号：M24581
(1/1)

(7枚目)



登記年月日：平成7年8月4日

4039832

各階平面図

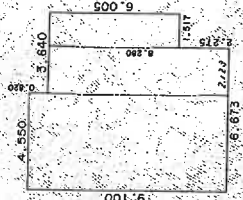
之番12

建築物各階平面図

家屋番号
6-4-1-16

建物の所在
北海道東根市大字北岳高等学校外敷地6-4-1
(敷地・同前土地番141-1街区2-3画地)
北高飾那栗橋町南栗橋70丁目2番地12
久喜市南栗橋1丁目

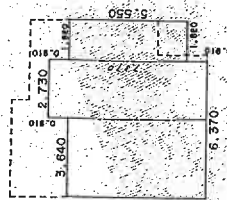
1 階



求積表

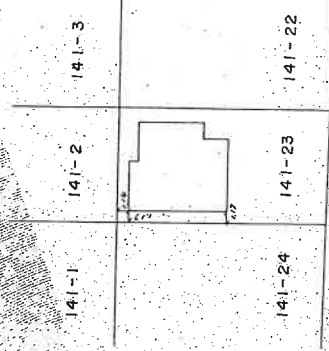
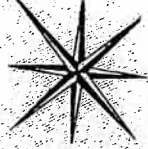
9.100 X	4.550	=	41.405000
8.280 X	2.123	=	17.578440
6.005 X	1.517	=	9.109585
合計			68.093025
床面積			68.09 m ²

2 階



求積表

6.460 X	3.640	=	23.514400
7.370 X	2.730	=	20.120100
5.550 X	1.920	=	10.101600
合計			53.735500
床面積			53.73 m ²



(目加納)

製作者

平成 7年7月24日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M24582

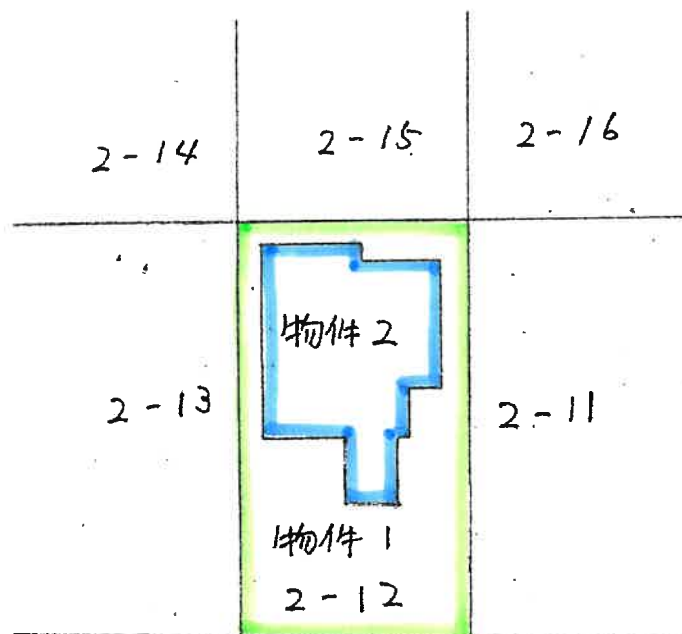
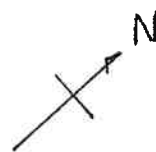
A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

登記簿

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8月26日
さいたま地方裁判所久喜支局

土地建物位置関係図



道路

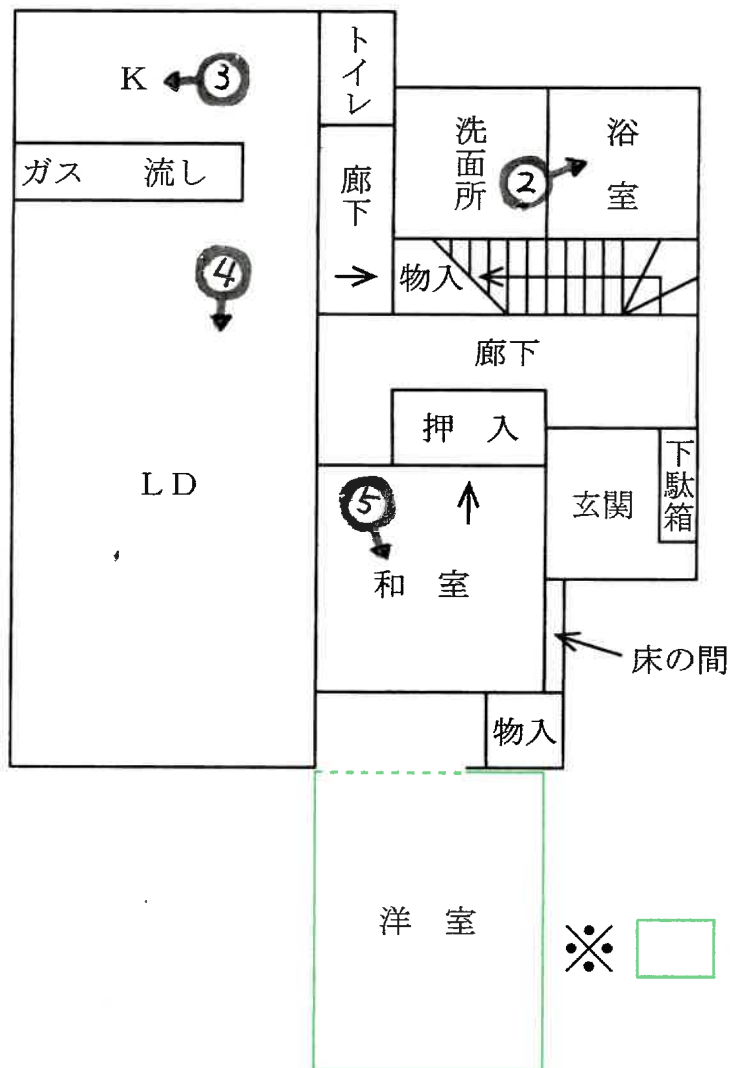


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

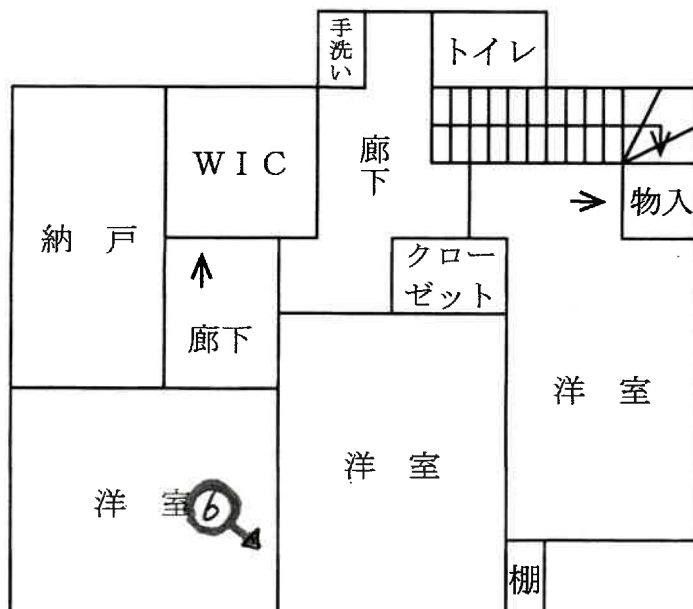
建物見取図

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階



本件 建物



①



②



③



4



5



6

令和6年(ケ)第267号
令和6年10月30日 現地調査
令和6年11月15日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書



不動産鑑定士
評価人 清岡 明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 久喜市南栗橋十丁目 |
| | 地 番 | 2番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市南栗橋十丁目 2番地12 |
| | 家屋 番号 | 2番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.09平方メートル
2階 53.73平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 6,830,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,890,000円
物件2 (建物)	金 3,940,000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	床面積： 1階約78.03㎡
物件 番号	特 記 事 項		
2	<ul style="list-style-type: none"> 1階に約9.94㎡の増築がある。 		

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(宅地)

位置・交通	東武日光線「南栗橋」駅南西方940m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ土地区画整理済みの住宅地域	
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% 150% 指定なし 豊田地区地区計画D地区、前面道路は都市計画道路で整備済み
画地条件	地積 形状 地勢 その他	206.65㎡(登記数量) ほぼ長方形 後背低地 ほぼ平坦 間口:約11m、奥行:約19.6m、中間画地
接面道路の状況	南東約16m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件2(建物)の敷地である。	
供給処理施設	水道 ガス 下水道	あり あり 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	なし	

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	建築年月日（登記記載）：平成6年11月16日新築 増築年月日：不明 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：一般的経済的耐用年数を超過している。
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：モルタル 内壁：ビニールクロス、合板等 天井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、クッションフロア等 設備：電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 約78.03㎡ ※増築約9.94㎡ 2階 53.73㎡ 延 約131.76㎡
現況用途等	居宅として利用されている。（空家）
品等	使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	劣る 経年相応の老朽化・損耗がある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・2階南西隅洋室の壁にに穴が開いている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (宅地)

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	37,200	1.045	206.65	0.90	7,230,000

※ 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(公示価格等からの規準)

公示地価格(久喜-17)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{102} & \times & 37,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示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。 ・方位 +4.5

◇地域格差公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路条件:}99 & \text{交通・接近条件:}103 & \text{環境条件:}100 & \text{行政的條件:}100 & \text{その他条件:}100 \\ 0.99 \times 1.03 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 & \approx & 1.02 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・方位+4.5%

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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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	197,000	131.76	0.05	1,300,000

イ. 現況延床面積：概測数量。

ウ. 現価率：すでに一般的木造住宅耐用年数を超過しており、観察減価法により減価率を5%と査定した。

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、さらに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	7,230,000	0.50	法定地上権	3,620,000

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 オ	競売市場修正 カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	7,230,000	－ 3,620,000		1.00	0.80	2,890,000
2	1,300,000	＋ 3,620,000	1.0	1.00	0.80	3,940,000
一括価格(合計)						6,830,000

ウ. 占有減価修正：なし

オ. 市場性修正：なし

カ. 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

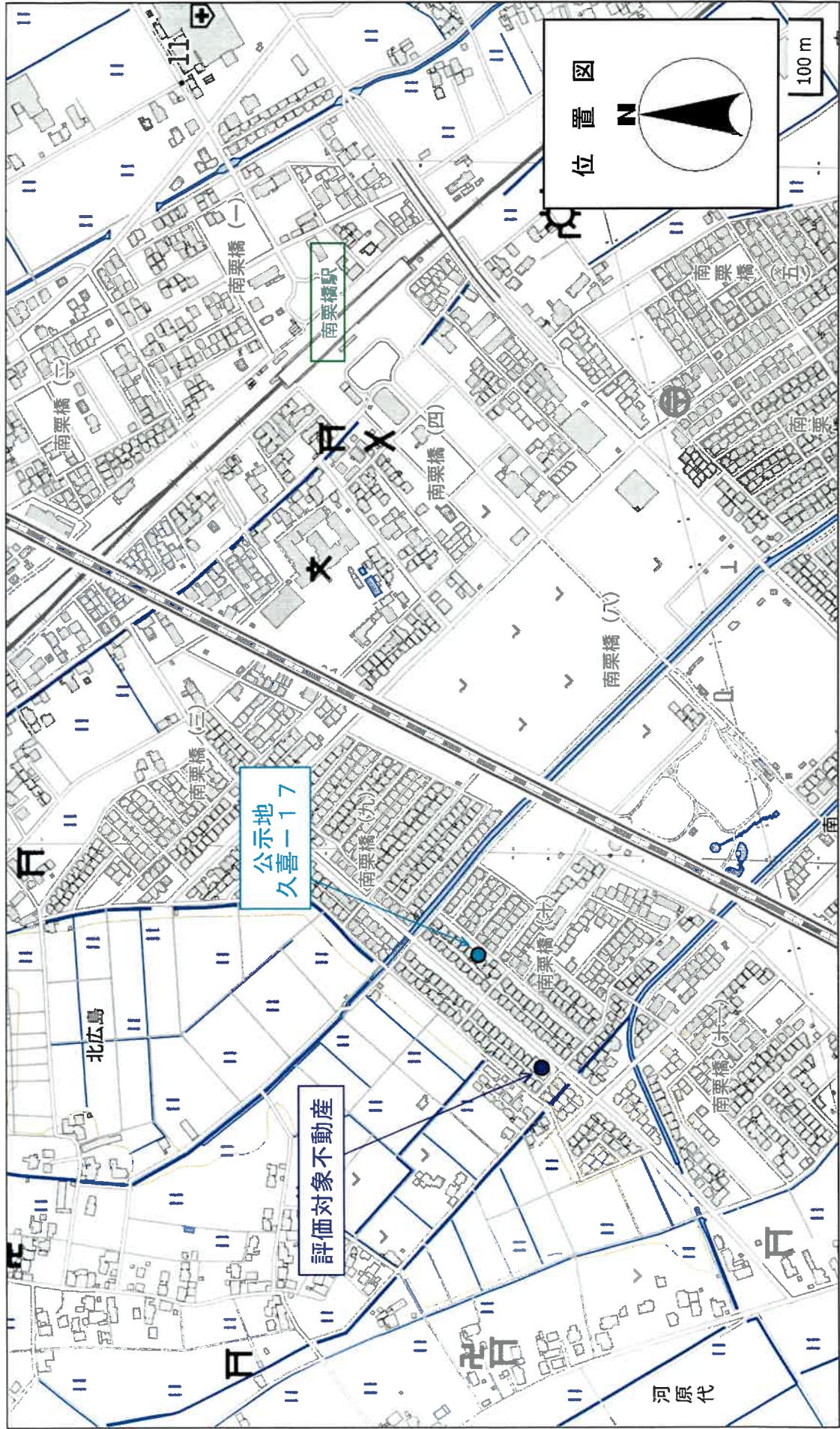
公 示 地 価 格 : (久喜-17)
所 在 : 埼玉県久喜市南栗橋10丁目7番8
価 格 : 39,700円/m²
位 置 : 東武日光線「南栗橋」駅約1100m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 218m²
供 給 処 理 施 設 : 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路 : 南東6.0m市道
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率150%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

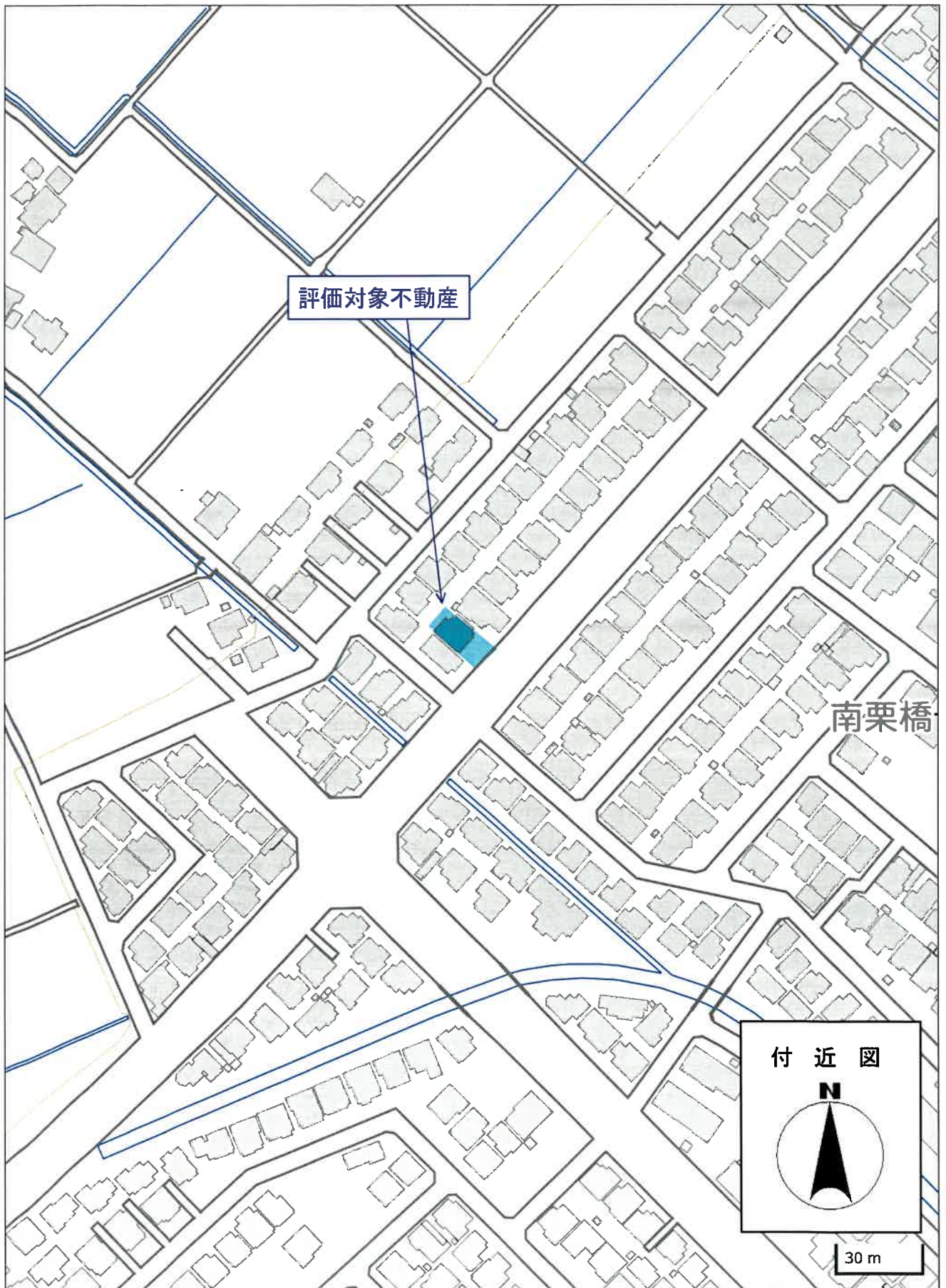
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 建物図面・各階平面図
- ⑤ 建物見取図
- ⑥ 仮名一覧表

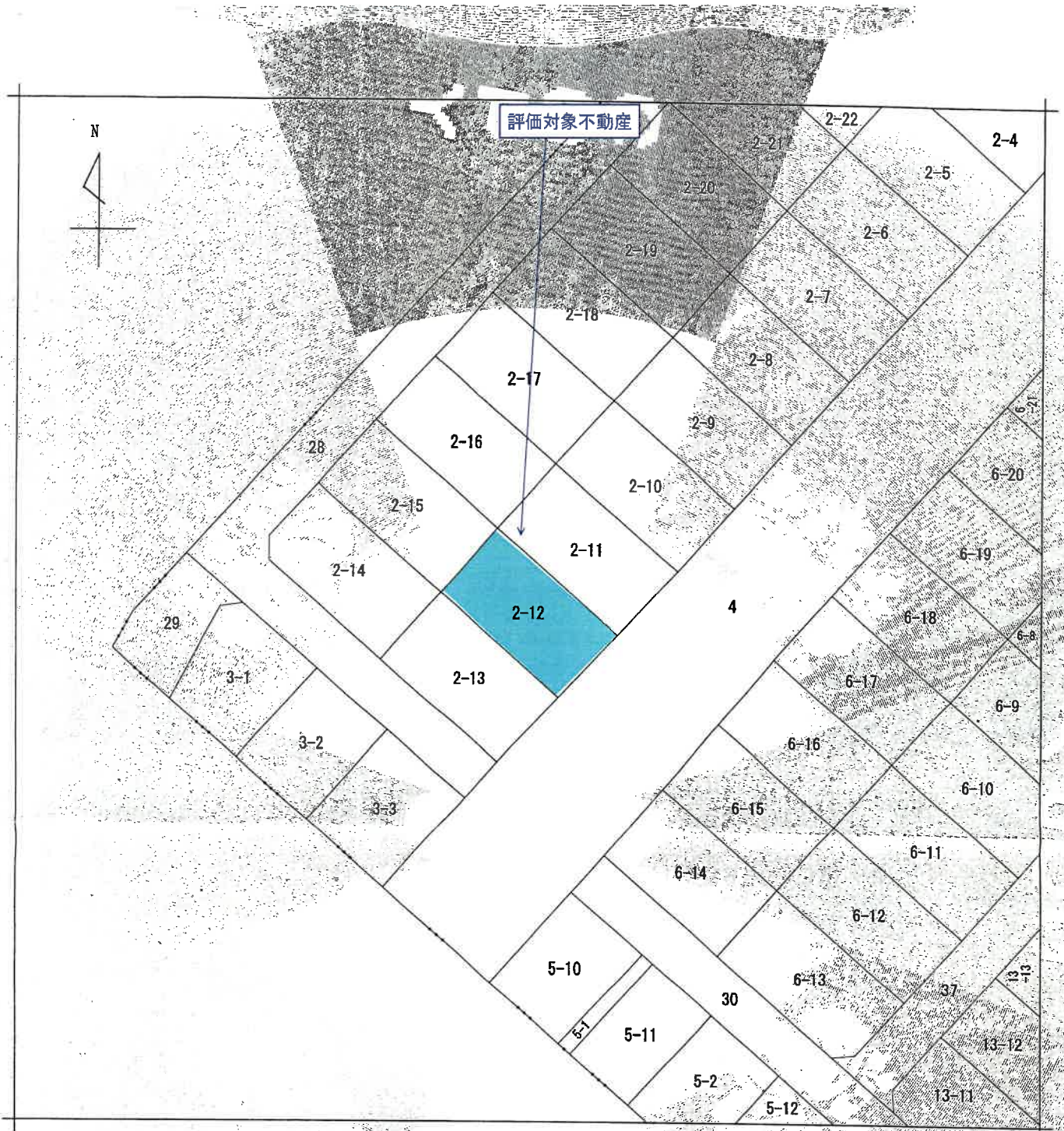
以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図
Vector





請求部分	所在	久喜市南栗橋十丁目			地番	2番12		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	分類	地区(法第14条第1項)	種類	士地区画整理所在図
作成年月日	平成11年6月5日			備付年月日(原図)	平成11年6月7日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

7.0%縮小コピー (原本サイズA3)

令和6年8月26日
さいたま地方法務局久喜支局
登記官

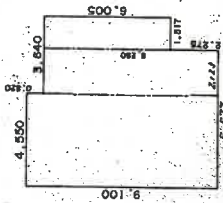


登記年月日：平成7年8月4日

4039832

各階平面図

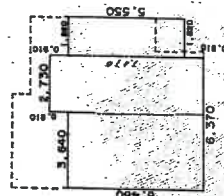
1 階



求積表

9.100 X 4.550	= 41.405000
8.280 X 2.123	= 17.578440
6.005 X 1.517	= 9.109585
合計	68.093025
床面積	68.09 ㎡

2 階



求積表

6.460 X 3.640	= 23.514400
7.370 X 2.730	= 20.120100
5.550 X 1.820	= 10.101000
合計	53.735500
床面積	53.73 ㎡

(日積算12)

作製者 神奈川地家屋調査士

(平成7年7月24日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

申請人

持分○分の九

持分○分の七

縮尺 1/500

147-33

(日加納)

建物平面図

之番号 H784

家屋番号 44-1-16

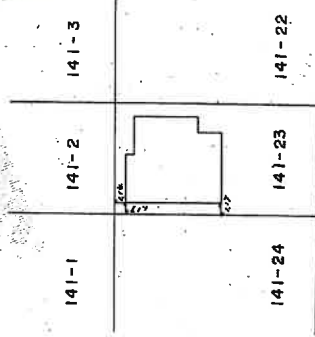
建物の所在

北青森県青森市北広島字外巻界5-4-1

(所在地 同所 予定地番 141街区23画地)

北青森県青森市南栗橋ノ丁目2番地12

久慈市南栗橋ノ丁目



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。

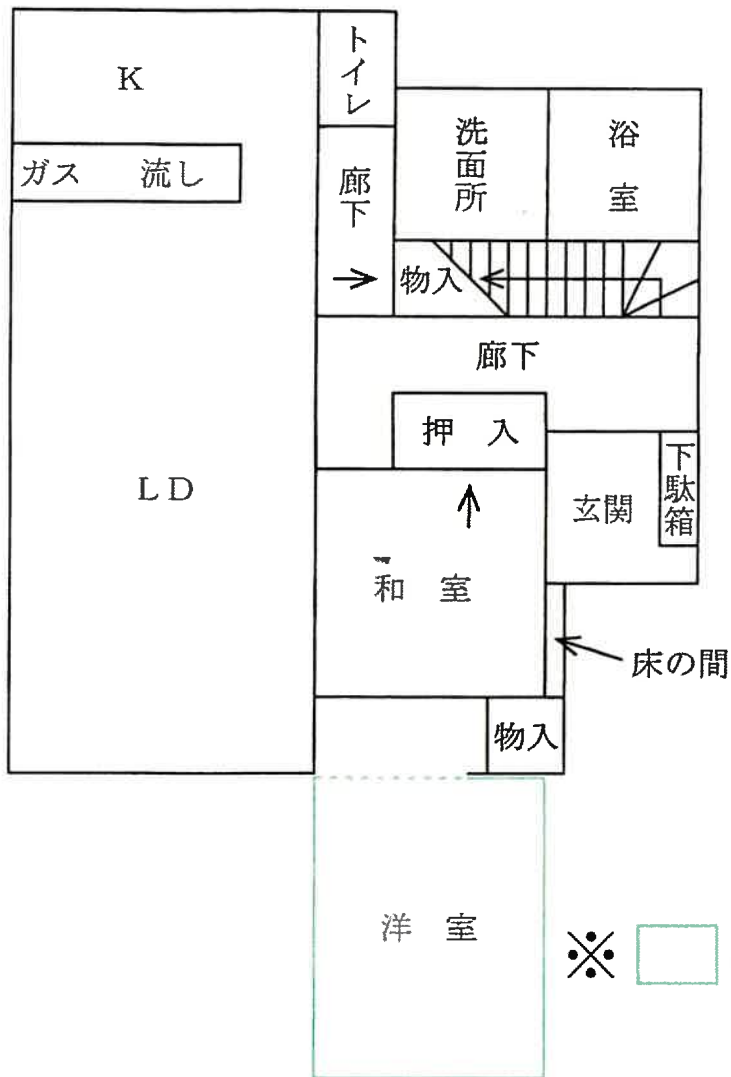
令和6年8月26日

さいたま地方支庁 久慈支局

登記官

建物見取図

1 階



※ は、増築部分である。

2 階

