

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 3 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間最終日の入札受付は、午後 5 時で終了となります。	

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	23,360,000 18,688,000	一括	4,672,000	136,300	24,882
1	6,700,000				
2	16,660,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 吉川市吉川二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吉川市吉川二丁目6番地6 |
| | 家屋 番号 | 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 50.92平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月25日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

-
- 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】
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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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」をご覧ください。
- 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。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）

物 件 目 録

- 1 所 在 吉川市吉川二丁目
地 番 6番6
地 目 宅地
地 積 230.92平方メートル
- 2 所 在 吉川市吉川二丁目6番地6
家屋 番号 6番6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 50.92平方メートル



88

令和6年(ケ)第79号
令和6年9月12日受理
令和6年10月16日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所越谷支部
執行官 佐藤 公 康

(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 | 吉川市吉川二丁目 |
| | 地 番 | 6番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吉川市吉川二丁目6番地6 |
| | 家屋 番号 | 6番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 50.92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	(住居表示未実施)					
土地	物件1					
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □雑種地(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() 上記の者が物件1土地上に下記物件2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	その他の事項記載のとおり					
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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積: 1階 平方メートル 2階 平方メートル					
物件目録にない附属建物	■ない [種類: □ある [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	その他の事項記載のとおり					
執行官保管の仮処分	■ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある { 保管開始日 令和 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

(2枚目)

その他の事項

■目的土地（物件1）関係

- 1 目的土地と隣接地の境界については、ブロック・フェンス塀等および道路等の接面により区分されておりおおむね明瞭である。
- 2 債務者兼所有者によれば、前面道路および目的土地付近は台風等の大雨時にも冠水したことはないとのことである。
- 3 債務者兼所有者によれば、境界等のトラブルはないとのことである。
- 4 接面する地番55は国の所有する現況公衆用道路であり、通行に支障はない。
- 5 物件1南東角付近に物置（動産）が存在する（写真⑩参照）。

■目的建物（物件2）関係

- 1 目的建物の使用・保存の状況は経年相応であり、ところどころ壁クロスに汚れがあるものの全体的に良好と思われる。
- 2 物件2屋根上に太陽光発電用パネルが設置しており、室内に太陽光発電システムが存在した。債務者兼所有者によると、①目的物件購入とほぼ同時期に目的物件とは別途設置②おそらく所有権留保がついている③残債は不明であるが、約300万円で購入し月々2万円くらい返済していた、とのことである。

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

(3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	1 目的物件には、私と家族が居住しています。 2 境界等のトラブルはありません。 3 シロアリ被害や雨漏りはないと思います。 4 台風の襲来時なども前面道路や敷地が冠水したことはありません。 5 目的物件の任意売却を検討しています。 6 物件2屋根上に太陽光発電用パネルが設置してあります。太陽光パネル等の太陽光発電システムは目的物件購入とほぼ同時期に目的物件とは別途設置しました。おそらく所有権留保がついていると思います。残債は不明ですが、約300万円で購入し月々2万円くらい返済していました。 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

(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況および関係者の陳述等から2枚目記載のとおり認定した。

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

(5枚目)

(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
令和6年9月17日(火) 16:30-16:40	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 現況調査依頼文書を差置き
令和6年9月18日(水) 13:30-13:35	執務室	債務者兼所有者の配偶者より電話にて聴取
令和6年10月9日(水) 13:10-13:30	物件所在地	物件調査・写真撮影 評価人同行 債務者兼所有者より聴取
令和6年10月15日(火) 16:00-16:05	さいたま地方法務局 越谷支局	隣接土地の全部事項証明書取得

(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

(6枚目)



地番区域見出
吉川 2 丁目

A3判をA4判に縮小

請求分	所在	吉川市吉川二丁目				地番	6番6			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)画調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月10日

さいたま地方事務局越谷支局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

(7 枚目)



登記年月日：平成30年11月1日

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和6年7月10日 さいたま地方法務局越谷支局

製品名

(8 枚目)

請求番号：10-2

面圖
圖面
物平
建階
各建

6番6

家屋番号

吉川市吉川二丁目6番地6

建物の所在

圖面平階名

இரு



昭 尊 保

$7.280 \times 6.370 =$	46.373600
$4.550 \times 1.820 =$	8.281000
合 計	54.654600
床面積	54.65㎡

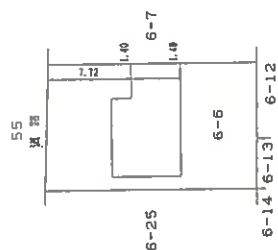
2階



監製

6.370	×	5.460	=	34.780200
5.005	×	2.730	=	13.663650
2.730	×	0.910	=	2.484300
合 計				50.928150
保面積				50.92m ²

A3判をA4判に縮小



作者

平成30年10月30日作成)

土地家屋調査士会(用紙)

申請人

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

縮尺

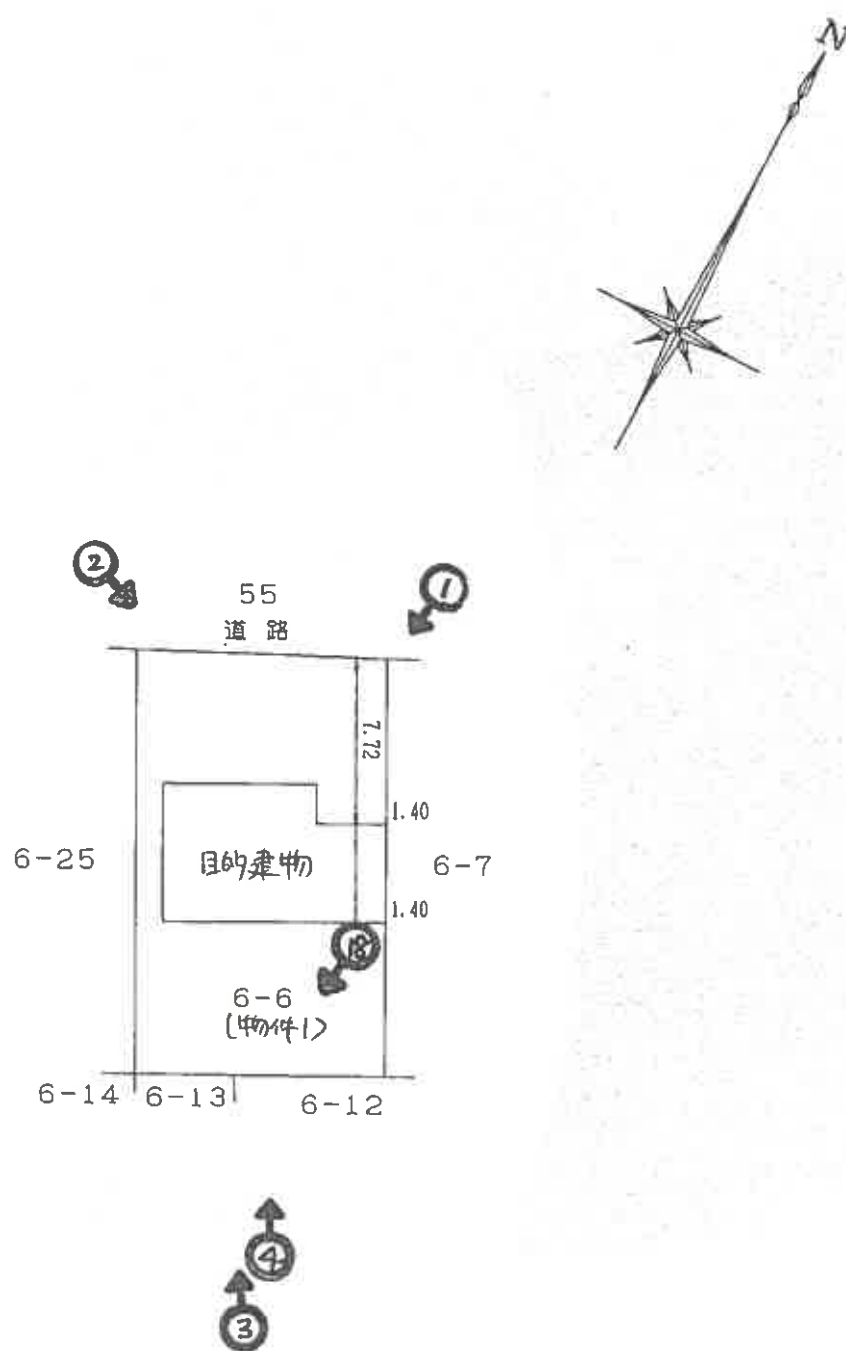
500

500

500

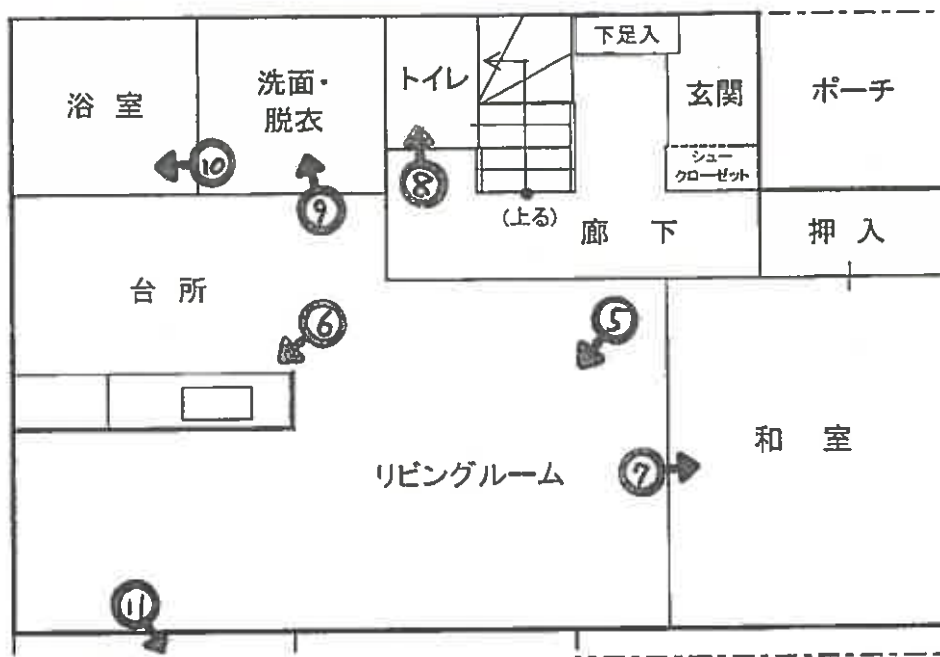
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

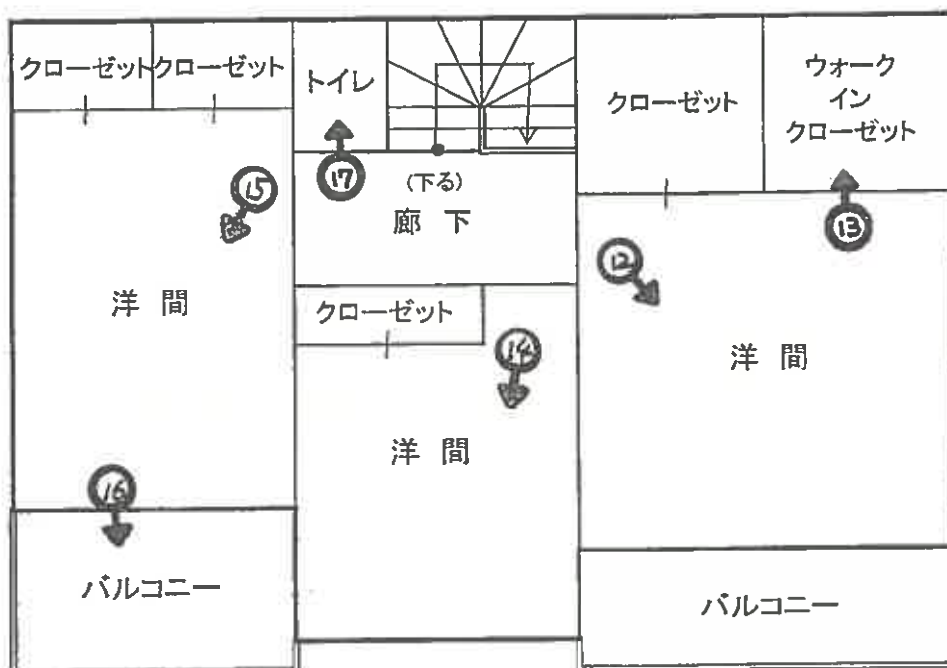


(9 枚目)

6(ケ)79 建物間取図(見取図)



1階



2階

(10 枚目)



物件2

①



②



物件2

③



太陽光パネル

④



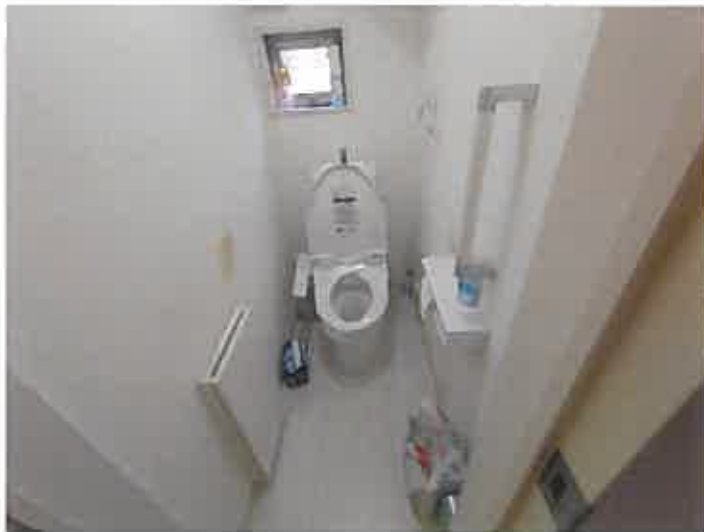
⑤



⑥



⑦



⑧

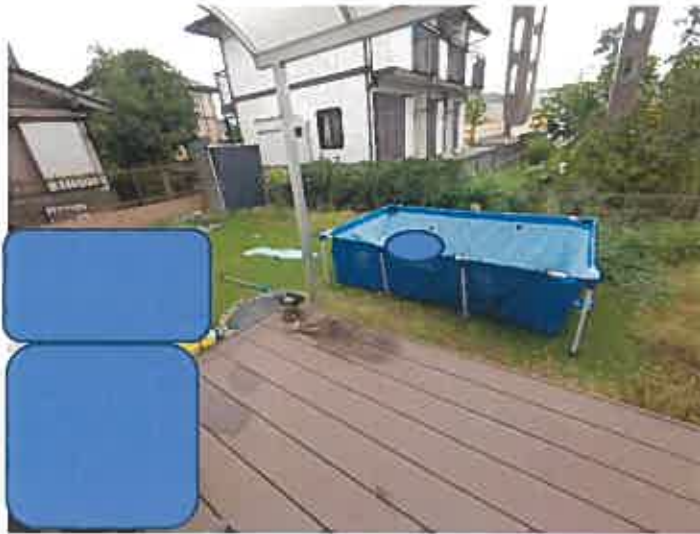


⑨

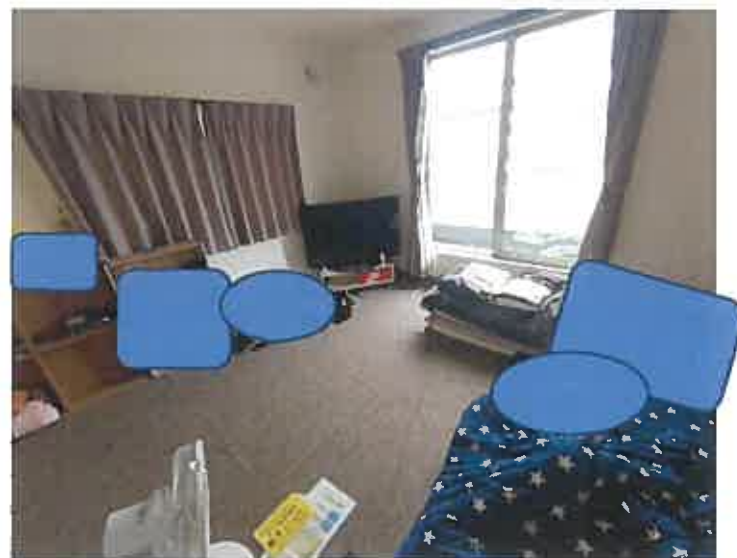
(13 枚目)



⑩



⑪



⑫

(14 枚目)



⑬



⑭

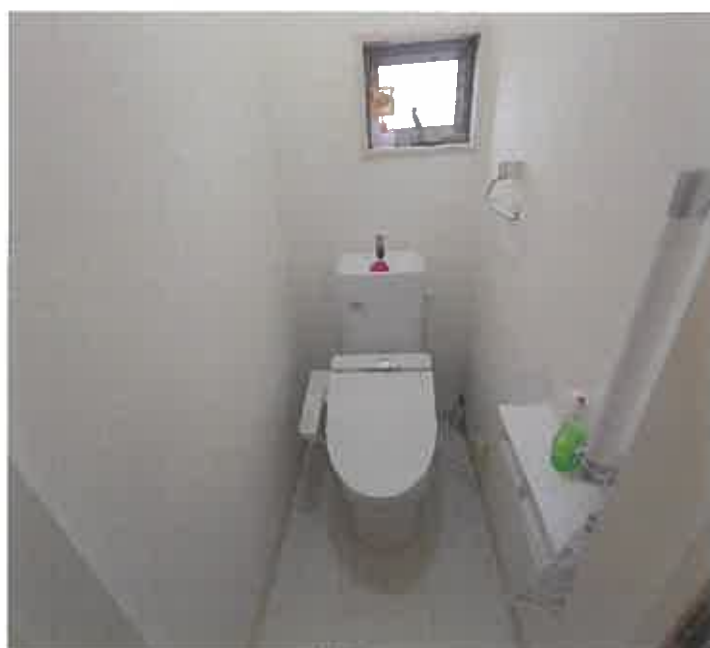


⑮

(15 枚目)



⑬



⑭



⑮

(16 枚目)

副本

令和6年 (ケ) 第79号

令和6年10月9日 現地調査

令和6年11月26日 評価

さいたま地方裁判所越谷支部

評価書

評価人 不動産鑑定士

三田 和巳

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 吉川市吉川二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.92 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吉川市吉川二丁目 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.65 平方メートル
2 階 50.92 平方メートル |

第1 評価額

一括価格(合計)	
金23,360,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金6,700,000円
物件2(建物)	金16,660,000円

- ①一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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		
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	JR武蔵野線 吉川 駅の 北 方約 2.0 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅が中心の区画整然とした住宅地域である。接近条件としては、関小学校まで約180m、中央中学校まで約1.1km。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	—
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 形 状 地 勢 その他	230.92㎡ 長方形 平坦 普通
接面道路の状況	北西側幅員約6m舗装市道(建築基準法上の道路)に接面する。接面道路とほぼ等高。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス	あり
	下 水 道	あり ※下水道負担金支払いの詳細は不明

特記事項	1. 吉川市の全域は平成24年1月1日、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定された。 2. 物件1と隣接地との境界付近について、現地で巻尺を用いて計測可能な部分を概測した結果、隣接地との境界のブロック壁や利用状況より、本件土地の形状及び地積は公図のとおりと推定される。 3. 物件1上にカーポートあり。 4. 物件1南東側に簡易物置(動産)あり。 5. 吉川市ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(2022年3月)によると、物件1は中川、江戸川、利根川及び荒川の浸水想定区域として表示されている。
-------------	---

2. 建物の概況・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	平成30年9月4日 新築(登記記載)
	経過年数	約 6.5 年
	経済的残存耐用年数	約 18.5 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング貼
	内 壁	クロス貼、その他
	床	フローリング敷、その他
	設 備	電気、給水等。
	その他	—
	※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	全体的的に経年程度の損傷、歪み、老朽化あり。	
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 屋根上にソーラーパネル(太陽光発電システム)あり。 債務者兼所有者からは、ソーラーパネルは目的物件購入とほぼ同時に設置したもので、所有権留保があるとの陳述を得た。 以上より、当該太陽光発電システムは所有権の帰属が明確でないため、本件評価の対象外とした。 2. 1階リビングルームの外にウッドデッキあり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【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	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	84,000	1.01	230.92	0.95	1.0	18,610,000

※ 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)

	(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(標準画地価格)
地価公示標準地 吉川-4	100.8	100	100	100	
86,700 円/㎡	×	—	×	—	=
	100	103	101		84,000 円/㎡

◇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

◇標準化補正 : 方位 +3%

◇地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件等を総合的に考量

イ 個別格差 : 方位 +1%

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : なし

【 物件 2 】(建物)

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、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	170,000	105.57	0.59	10,590,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\{ 18.5 / (6.5 + 18.5) \times (1 - 0.2) \} = 0.59$$

観察減価率 - 20 %

(建物内外の損傷の程度、太陽光発電システムの取り外されるリスク及びそれらの影響、中古建物の市場性等を考慮して減価率20%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。なお、収益還元法については目的物件が戸建住宅であり、通常の賃貸市場にはそぐわないものであるため、適用しなかった。

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	18,610,000	0.55	法定地上権	10,240,000

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	18,610,000	－ 10,240,000		1.0	0.8	6,700,000
2	10,590,000	＋ 10,240,000	1.0	1.0	0.8	16,660,000
一括価格(合計)						23,360,000

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市場の特殊性等を考慮した

第6 参考とした価格資料

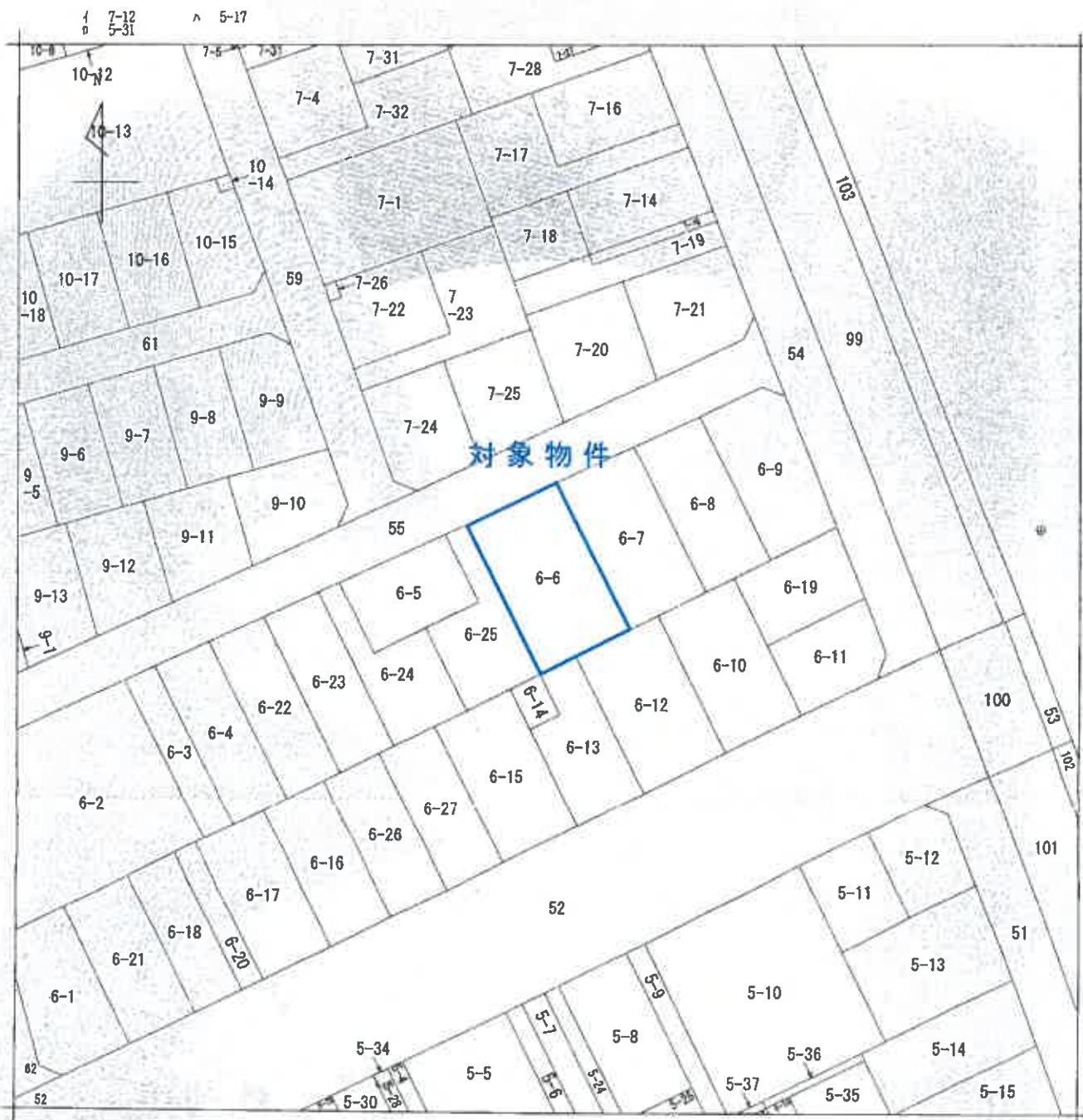
地価公示価格	(吉川 ー 4)
所 在	吉川市吉川2丁目30番8
価 格	86,700円／㎡
位 置	JR武蔵野線「吉川駅」 約2.2km
価格時点	令和6年1月1日
地 積	118 ㎡
供給処理施設	水道、下水、ガス
接面街路	西側幅員6m市道
用途指定等	第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)
地域の概要	一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取図(見取図)

以 上





A3版をA4版に縮小したものです。

地番区域見出
吉川2丁目

請求部	所在	吉川市吉川二丁目				地番	6番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月10日
さいたま方法務局越谷支局
登記官

請求番号: 10-1
(1/1)

※11頁はありません。

登記年月日：平成30年11月1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7月10日 さいたま地方法務局越谷支局

令和6年7月10日

さいたま地方法務局越谷支局

登記官

-13-

图求番号: 10-2

圖
面
平
階
各

面圖
圖面
物平
建各

6番6

中國圖書

吉川市吉川二丁目6番地6

建物の所在



聚
變
保

$$7.200 \times 6.370 = 45.373500$$

4,550 X 1.820 =	8,281,000
合計	54,654,600

床面積 54.65㎡

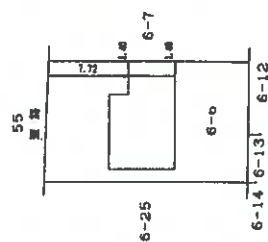


表 1

$$6,370 \times 5,460 = 34,780,200$$
$$\begin{array}{r} 5.005 \times 2.730 = 13.663550 \\ 2.730 \times 0.910 = 2.484300 \end{array}$$

2100 N. W. 31st	2100 N. W. 31st
50.928150	50.928150

保函期 50.92天



A3版をA4版に縮小したものです。

御書

Figure 6

（平成 30 年 10 月 30 日作成）

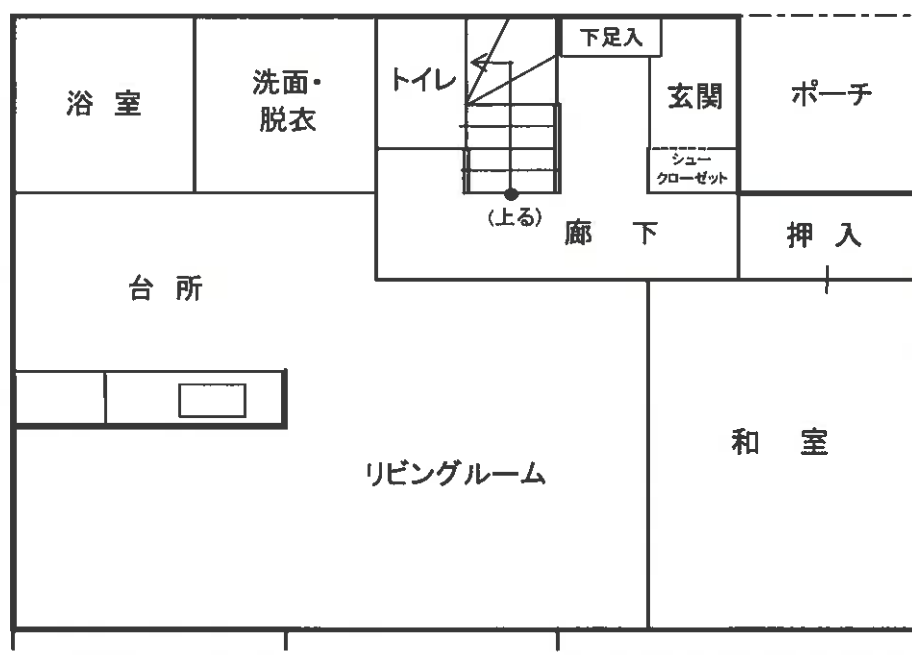
証
(平成 30 年 10 月 30 日作) (埼玉土地家屋調査士会用品)

幸讀人

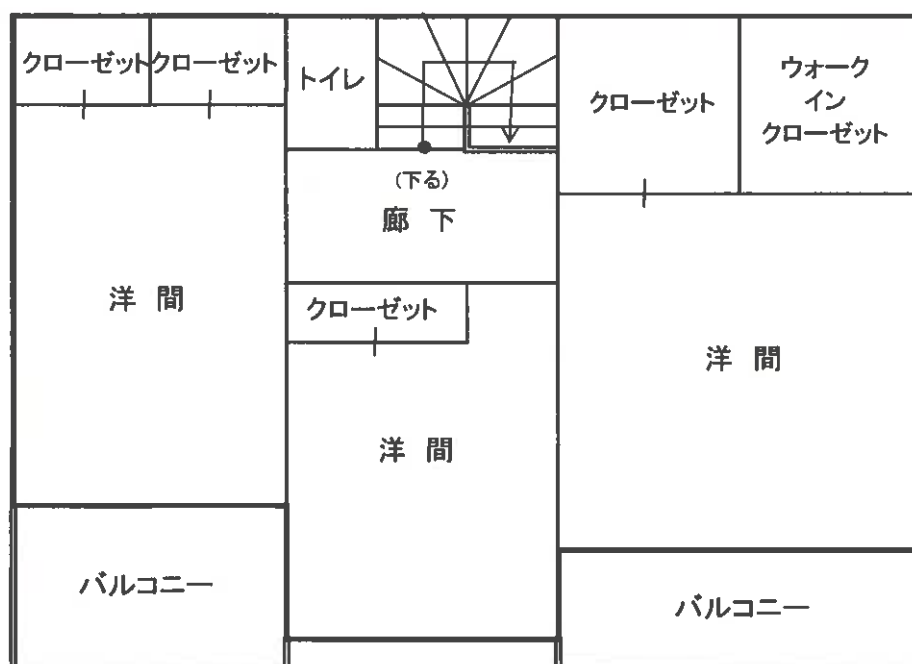
縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

6(ケ)79 建物間取図(見取図)



1階



2階