

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 8年 3月24日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲坂厚子

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 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 4月22日 午前10時00分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 5月13日 午前10時00分 さいたま地方裁判所越谷支部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月27日 午前10時00分から 令和 8年 5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 8年 3月24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 目 録

- 1 所 在 草加市長栄三丁目
地 番 15番16
地 目 宅地
地 積 133.22平方メートル
- 2 所 在 草加市長栄三丁目15番地16
家屋 番号 15番16
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.72平方メートル
2階 41.81平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約54.81平方メートル
2階 41.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷺 坂 厚 子

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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）

物件目録

- 1 所 在 草加市長栄三丁目
地 番 15番16
地 目 宅地
地 積 133.22平方メートル
- 2 所 在 草加市長栄三丁目15番地16
家屋 番号 15番16
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.72平方メートル
2階 41.81平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約54.81平方メートル
2階 41.81平方メートル



令和7年(ケ)第85号
令和7年10月1日受理
令和7年11月7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 | 草加市長栄三丁目 |
| | 地 番 | 15番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市長栄三丁目15番地16 |
| | 家屋 番号 | 15番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.72平方メートル
2階 41.81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"/> 雑種地(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
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() 上記の者が物件1の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	その他の事項記載のとおり
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54.81平方メートル(未登記増築部分約4.09㎡) 2階 41.81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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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	その他の事項記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" 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

(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

■物件1 関係

- 1 本件土地と隣接地との境界は塀や境界標、道路接面等で区分されておりおおむね明瞭である。地積についてはおおむね地積測量図のとおりと思料される。
- 2 物件1に接道する地番115は草加市所有の現況公衆用道路であり、通行に支障はない。
- 3 物件1の駐車スペースに車検切れの自動車(写真②)が置かれている。

■物件2 関係

- 1 本建物はおよそ経年並みと考えられ、大きな不具合は見られなかったが、2階西側洋室の天井の亀裂(写真⑩)、階段下部の壁の損壊(写真⑪)が確認された。室内は家財道具や衣類等で雑然としており維持管理はやや不良である。
- 2 建物南側リビング付近に未登記増築部分のサンルーム(債務者兼所有者によれば工期は本建物新築直後・約4.09㎡)がある(写真⑫)。
- 3 2階洋室に小屋裏収納が存在する(調査不能のため詳細不明)。

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	<p>1 目的建物には、私が居住しています。</p> <p>2 未登記増築部分のサンルームは目的物件購入とほぼ同時期に増築しました。</p> <p>3 物件1上の自動車（ポルシェ）と赤いバイクは別居している妻の名義ですが鍵は私が持っております。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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、目的物件の現況および関係人の陳述等から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

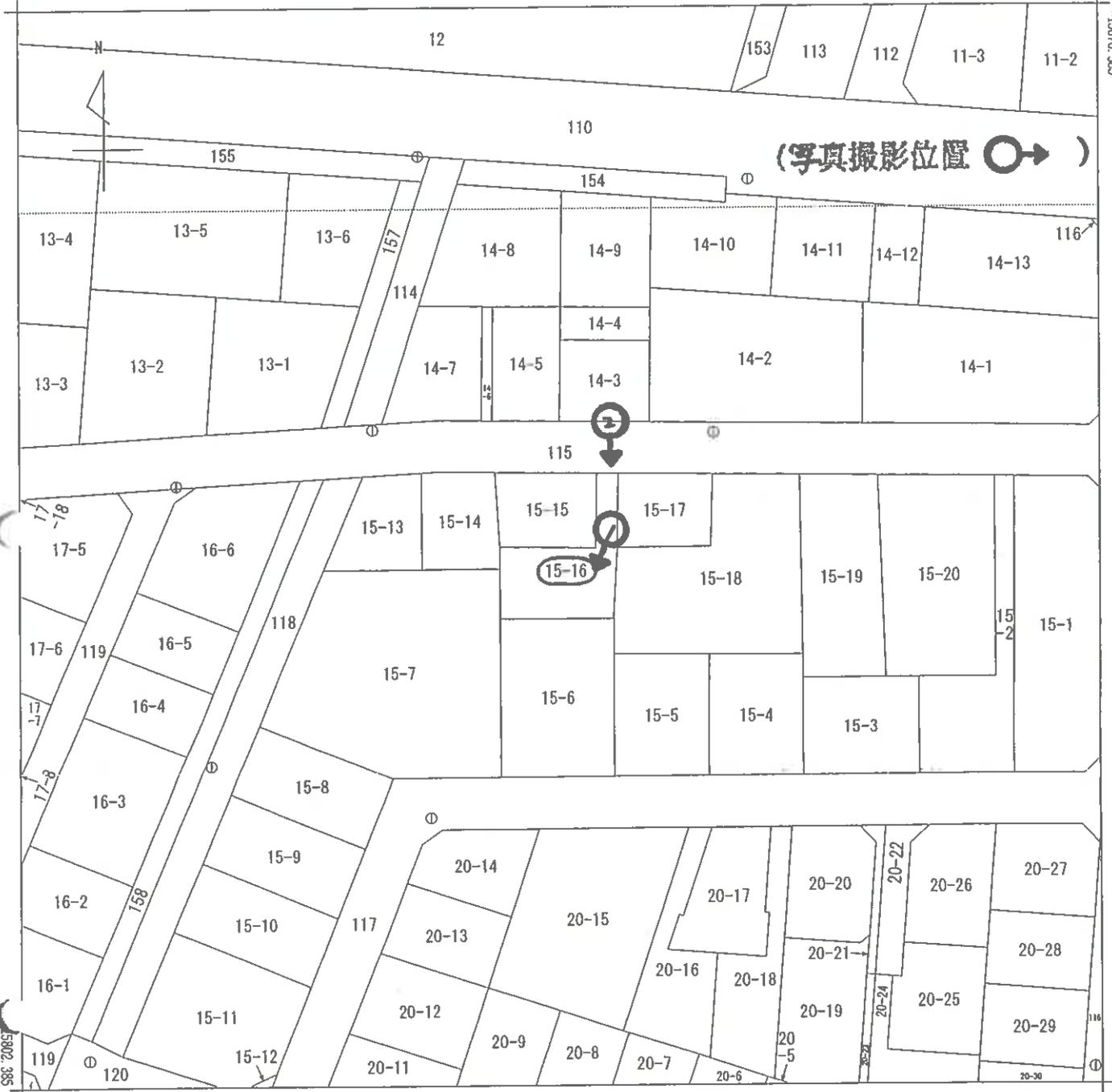
(5枚目)

(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7年10月6日(月) 10:30-10:40	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7年10月17日(金) 16:15-16:20	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き(解錠予告)
令和7年10月31日(金) 14:00-14:30	物件所在地	現況調査, 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行) 債務者兼所有者より聴取
令和7年11月6日(木) 16:35-16:40	法務局(越谷)	隣接地の全部事項証明書を取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月31日 目的物件にて当職の呼びかけに対し応答がなかったため不在と判断し, かつ施錠されていなかったため, 立会人を立ち合わせ, 建物内に立ち入った(建物2階に債務者兼所有者が存在した)。また, 不在かつ施錠されている可能性があったため解錠技術者を同行した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)



-5217.246

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
長栄3丁目

A3判をA4判に縮小

請求部分	所在	草加市長栄三丁目				地番	15番16			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成26年11月22日			備付年月日(原図)	平成26年11月25日			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。

(さいたま地方法務局草加出張所管轄)

令和7年7月31日
東京法務局

請求番号：41-1

登記官

(1/1)

(7枚目)



登記年月日：平成26年11月25日

各階平面図

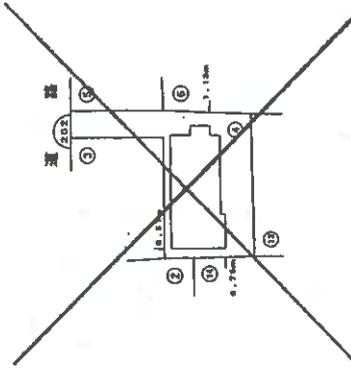
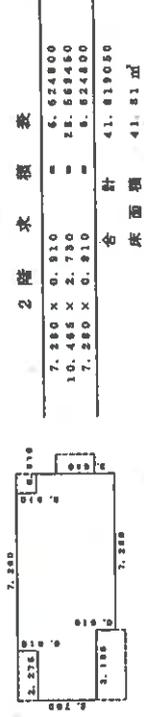
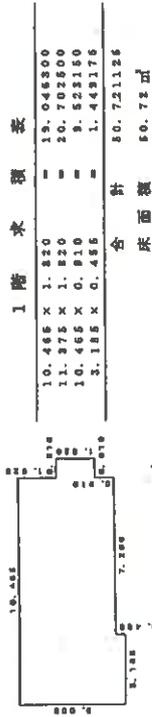
2297414

家屋番号 254-2

建物図面

建物の所在 草加市長栄町字西254番地2

(換地 同所予定地番202街区4画地)



作成者 [Redacted] 16日作成

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した面である。
 (さいたま市方法務局草加出張所管轄)
 令和7年7月31日 草加法務局

(8-1枚目)

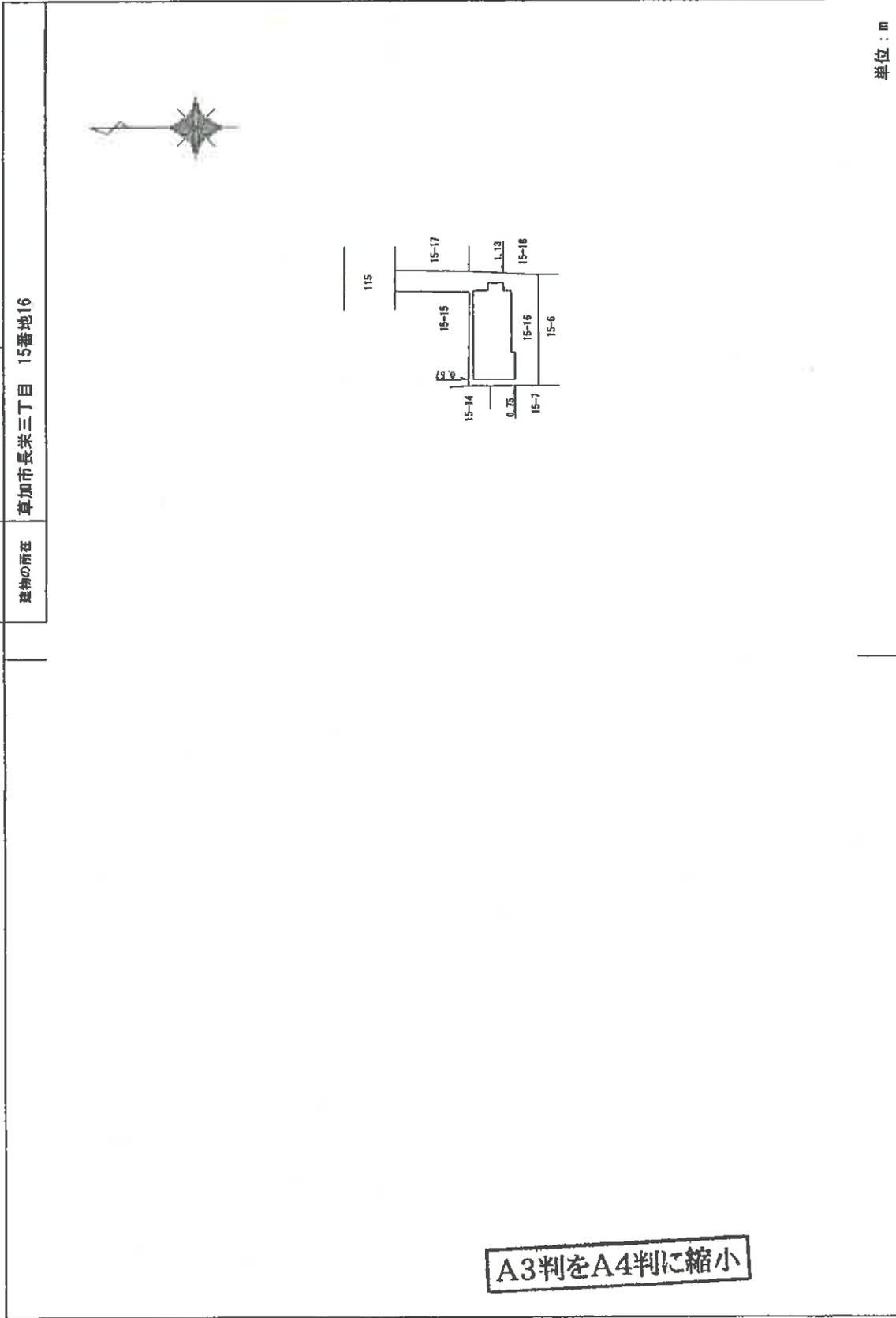
請求番号：41-2

登記年月日：平成26年11月25日

各階平面図

建物図面

家屋番号	15番16
建物の所在	草加市長栄三丁目 15番地16



申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

作成者	[Redacted]
	(平成 26 年 11 月 22 日作成)

これは図面に記録されている内容を証明した面である。

(さいたま市方法務局草加出張所管轄)

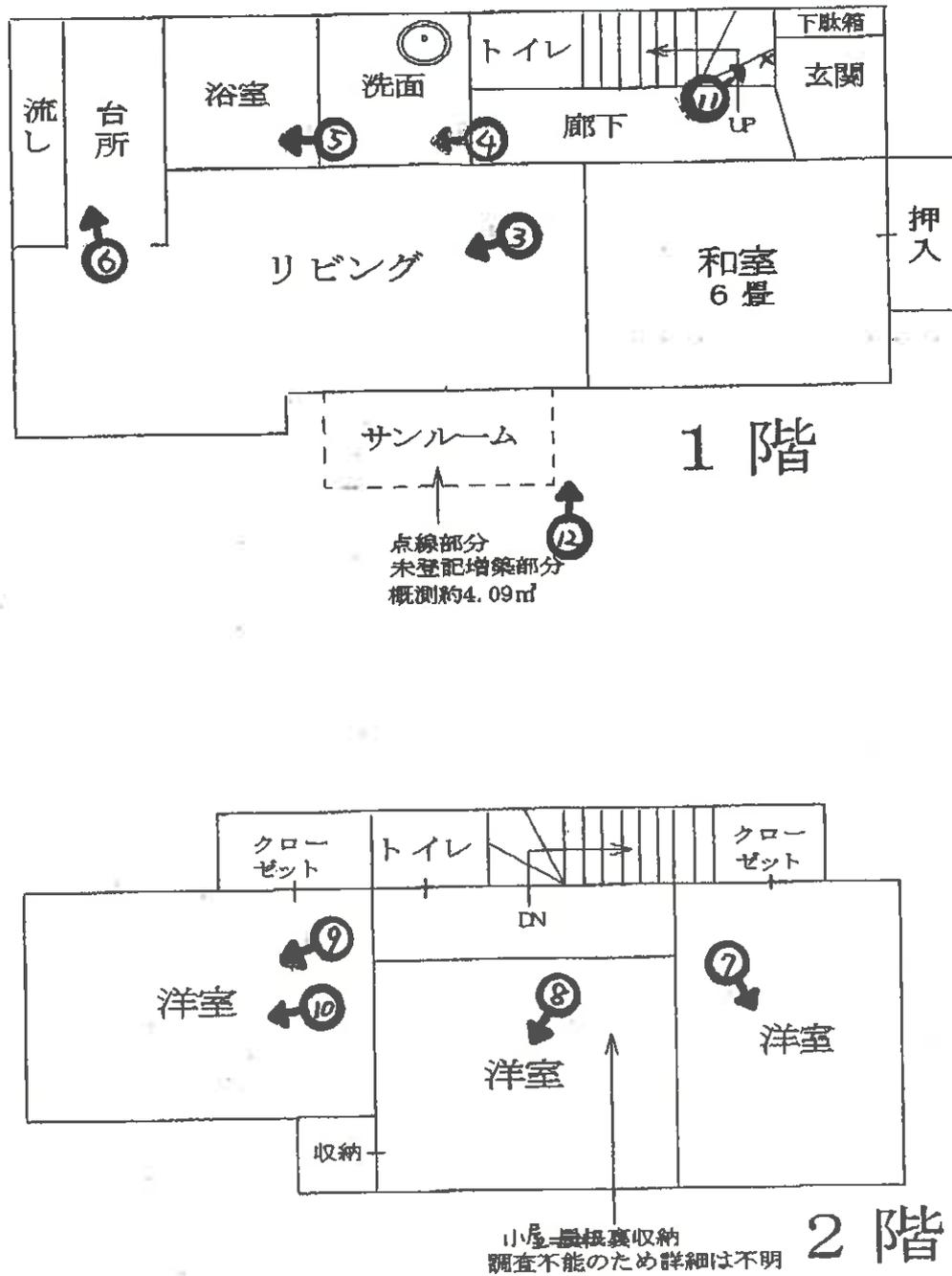
令和7年7月31日

東京法務局

登記簿

(8-2 枚目)

建物見取図





目的建物

①

物件1付近



物件1付近

②



③

(10 枚目)



④



⑤

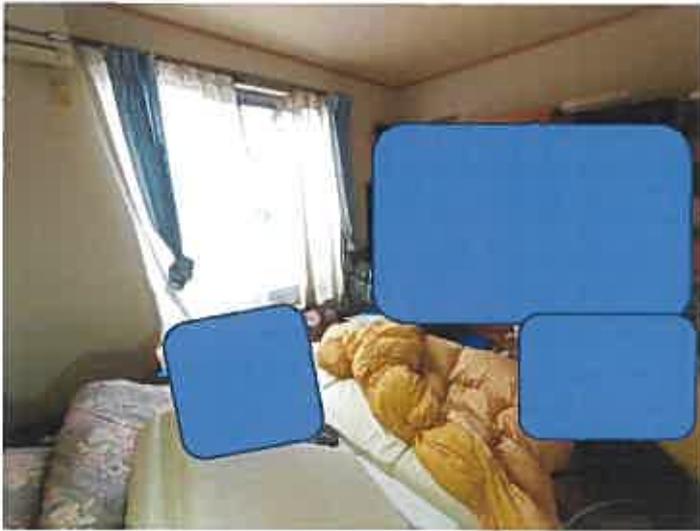


⑥

(11 枚目)



⑦



⑧



⑨

(12 枚目)



天井の亀裂

⑩



階段の壁の損壊

⑪



未登記増築部分

⑫

(13 枚目)

令和7年 (ケ)第 8 5 号
令和7年 10月31日 現地調査
令和7年 11月 7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

宇田陽一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 草加市長栄三丁目 |
| | 地 番 | 15番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市長栄三丁目15番地16 |
| | 家屋 番号 | 15番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.72平方メートル
2階 41.81平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 12,630,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,300,000円
物件2 (建物)	金 9,330,000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 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	1階約54.81㎡ (1階は未登記増築部分 概測約4.09㎡を含む) 2階 41.81㎡
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	東武伊勢崎線「新田」駅の北西方約2.3km(道路距離、以下同じ)に位置する。 「ネオポリス住宅入口」バス停留所の北東方約400mに位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域である。 接近条件としては、清門小学校まで約650m、新栄中学校まで約550m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種低層住居専用地域 60% 150% なし 区画整理事業は施行済、高さ制限10m 新田西部地区地区計画(D地区), 埼玉県建築基準法施行条例 草加市景観計画・草加市景観条例等
画地条件	地形 地勢 その他	133.22㎡ 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	北約6m舗装市道（建築基準法上の道路） 接面道路とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	（物件2）建物の敷地及び駐車スペース等	
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	植栽が隣地にはみ出している。	

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	建築年月日（登記記載）：平成19年7月12日新築 経 過 年 数：約18.5年 経済的残存耐用年数：約6.5年 （増築の影響はなし）
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼、その他 床：フローリング、畳、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・物件番号2の現況欄と同じ
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	経年相応である。室内は雑貨等が多い。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	クロスの亀裂や損傷と汚れあり。屋根の傷みあり。 壁に穴の空いている箇所あり。 サンプルーム（未登記増築部分）あり。 小屋裏収納があるが、調査が出来ず、詳細は不明である。

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	125,000	0.85	133.22	0.95	13,450,000

※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)

基準地価格 草加-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $126,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.1 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 98 = 125,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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。 道路方位 +4%

◇ 地域格差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、環境条件等でやや劣る。

イ 個別格差 : 形状等 -15% 方位 ±0%

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、建物価格を次のとおり求めた。

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	190,000	96.62	0.25	4,590,000

ウ 現 価 率 :

経過年数18.5年、経済的残存耐用年数6.5年、観察減価率(中古建物の市場性及び管理状況等も考慮)-5%

(計算式) $6.5 / (18.5 + 6.5) \times (1 - 0.05)$

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、通常の賃貸市場が未成熟であると判断し、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	13,450,000	0.65	法定地上権	8,740,000

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	13,450,000	-8,740,000		1.0	0.7	3,300,000
2	4,590,000	+8,740,000	1.0	1.0	0.7	9,330,000
一括価格(合計)						12,630,000

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 (草加-5)
所在 : 草加市長栄3丁目26番20
価格 : 126,000円/㎡
位置 : 東武伊勢崎線「新田」駅約2.2km
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 179㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東6.5m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率150%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域

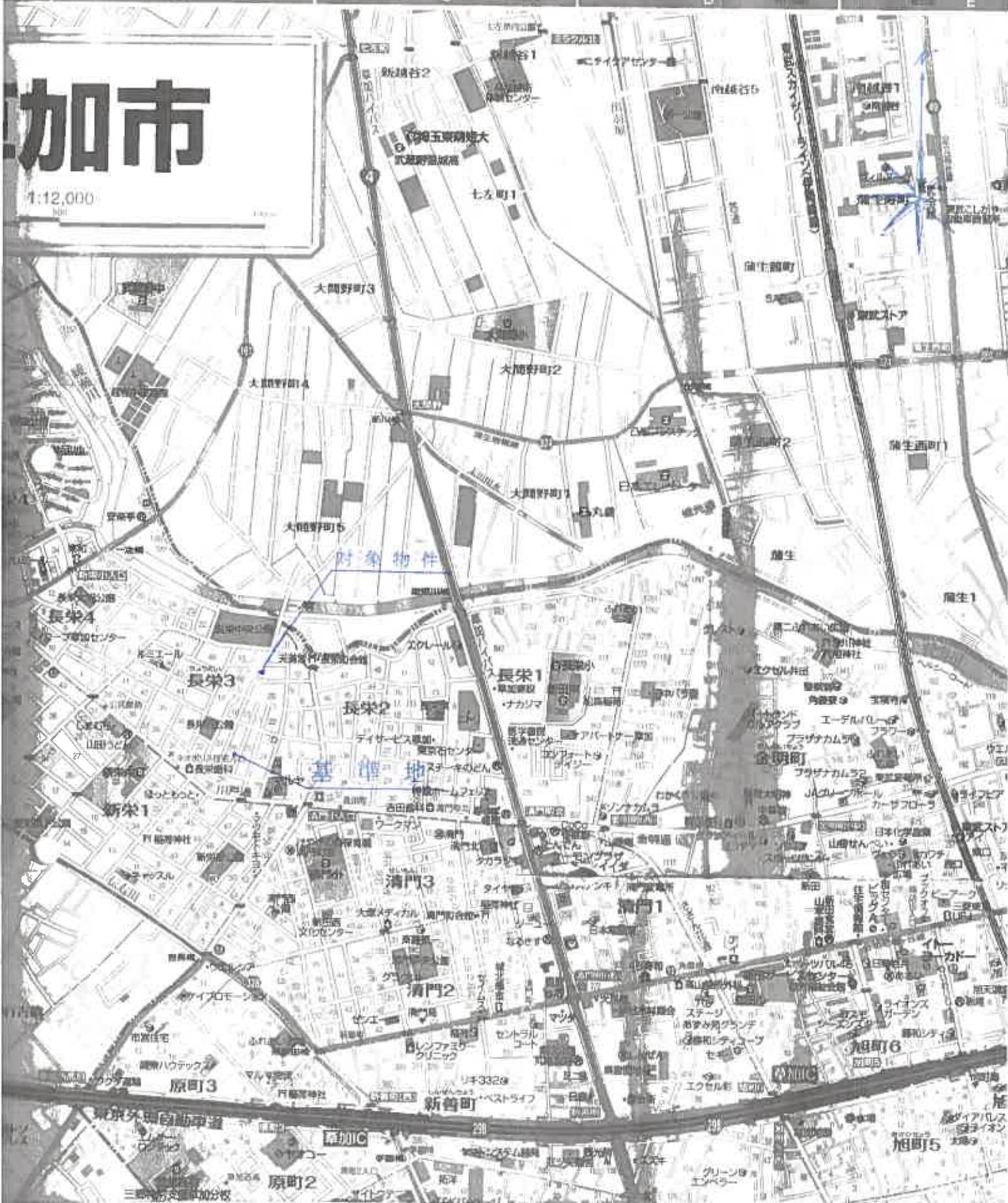
第7 附属資料

- 位置図
- 公図写
- 建物図面・各階平面図写
- 建物見取図

以上

加市

1:12,000



位置図 1:12,000
 昭文社「都市地図」



5217 246 (座標値種別・測図成果)

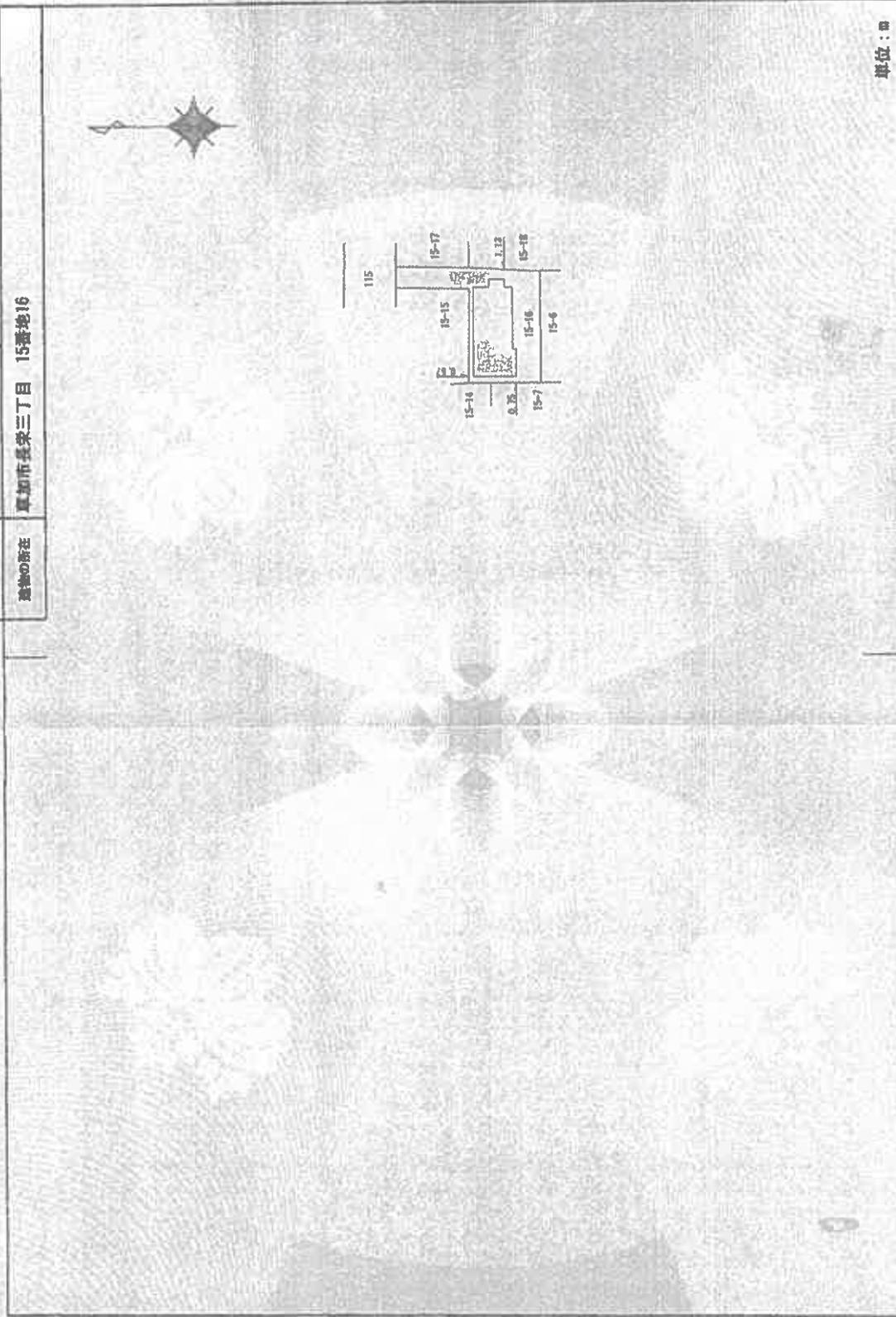
公 図 写
縮尺 1:500

登記年月日：平成26年11月25日

各階平面図

建物図面

家屋番号	15番16
建物の所在	草加市長栄三丁目 15番地16



作成者	■	申請人	■	単位：m	1/500
	■		■		

(平成 26 年 11 月 22 日作成)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方支庁草加出張所管轄)

令和7年7月31日 東京法務局

登記簿 10

本図面は、A3判の原図を70%に縮小したものです。

登記年月日：平成26年11月25日

2297414

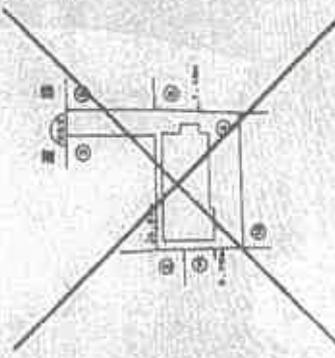
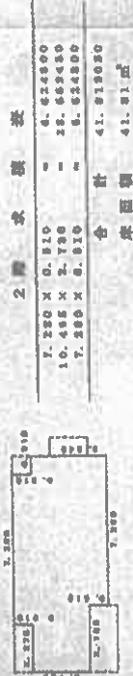
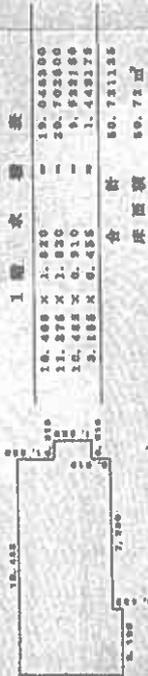
各階平面図

建築物図面

家屋番号 254-2

建築物の所在 草加市栄町字西254番地2

(土地 両所予定地番202街区4画地)



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した平面図である。
(さいたま地方支務局草加出張所管轄)
令和7年7月31日 東京法務局

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

建物見取図

