

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 高 橋 満 実

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 令和 8年 4月22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 8年 5月13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 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 草加市八幡町字曾根
地 番 508番11
地 目 宅地
地 積 57.71平方メートル
- 2 所 在 草加市八幡町字曾根508番地11
家屋 番号 508番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 33.95平方メートル
2階 25.67平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月25日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番508番1、509番1)を通行のため利用している。

《 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 | 草加市八幡町字曾根 |
| | 地 番 | 508番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市八幡町字曾根508番地11 |
| | 家屋 番号 | 508番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル
2階 25.67平方メートル |



令和7年(又)第33号
令和7年11月6日受理
令和7年12月5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 | 草加市八幡町字曾根 |
| | 地 番 | 508番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市八幡町字曾根508番地11 |
| | 家屋 番号 | 508番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル
2階 25.67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	■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の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 □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(空き家) として所有し占有している。 □「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

■物件1関係

- 1 本土地と隣接地の境界について、塀や道路との接面等により区分されており区画はおおむね明瞭である。
- 2 物件1に前面で接道する地番508-1, 509-1は近隣住民(地番508-13共有者等)が所有する現況公衆用道路である(公簿上の地目も同様)。

評価人によれば地番508-1, 509-1は草加市が指定する位置指定道路であるため通常の通行・使用に問題はないと考えられるが、何らかの事情により道路の掘削等の必要が生じた場合などに問題が発生する可能性が残っていると思われる。また、地番509-1は地番509-4(草加市所有の現況公衆用道路であり公簿上の地目は田)を介し公簿上の「道」に接道している。

なお、地番508-13共有者によれば、債務者兼所有者が目的物件を取得する際に、仲介不動産業者を通じて地番508-13共有者に対し従前より無料であった同地番の通行に関し改めて無料での通行許可が求められたため、それに応じたとのことである(今後も通行料を課すつもりはないとのことであった)。

- 3 物件1北側の公簿上「水」は通路として使用されている(写真③)。

■物件2関係

- 1 目的建物はおおむね経年相応の状態であると思われ、大きな不具合や雨漏り跡、傷みは見られなかったが、壁の複数箇所に汚れや釘などを刺した穴がある。また、空き家のため設備の使用の可否等詳細については不明である。
- 2 1階廊下と洗面所との間のドアがなく、当該ドアは外された状態で2階北側洋室に残置されていた(写真⑦⑩)。
- 3 2階部分に高さ約1メートルで一坪(約3.3㎡)に満たない小屋裏収納が存在する。

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
■元占有者の配偶者	1 目的建物は債務者兼所有者法人の社宅であったため、社員であった夫と家族が居住していますが、11月中に引っ越しの予定です。 (11月7日聴取)
■元占有者	1 私は元債務者兼所有者法人の社員でした。 2 目的物件に残置されている動産は、すべて私たちの入居前から存在するものであり、債務者兼所有者法人のものです。(12月1日電話にて聴取)
■地番 508-13 共有者	1 債務者兼所有者が目的物件を取得する際に、従前より無料であった目的物件の前面道路(地番 508-1, 509-1)の通行料について、仲介不動産業者を通じ私たちに改めて無料での通行許可を求められたため、それに応じました。今後も通行料を課すつもりはありません。 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、おおむね公図、地積測量図、各階平面図（建物図面）、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めた（11月7日に当職が臨場した際には元占有者家族が居住していたが、12月1日の再臨場時には空き家であった）。

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11月7日(金) 14:45-15:00	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認・写真撮影 元占有者(11月7日当日は居住中) の配偶者より聴取
令和7年12月1日(月) 12:55-14:00	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会 人同行) 地番508-13共有者より聴取
令和7年12月1日(月) 16:50-16:55	執務室	元占有者より電話にて聴取
令和7年12月2日(火) 10:40-10:50	法務局(草加)	隣接土地等の登記事項要約書を取得
(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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月1日 目的物件は不在で施錠されており当職の呼びかけに応答がなかったため, 立会人を 立ち合わせ, 解錠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。		

(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)

イ 483-6 ハ 664-3 ホ 484-7 ト 510-30 ニ 510-32 ホ 510-55
 O 503-1 ニ 484-2 ヘ 510-27 チ 510-31 ノ 510-4 つづく



(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。

地番区域見出
八幡町

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	草加市八幡町字曾根			地番	508番11		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日		備付年月日(原図)		補事項				

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草加出張所管轄)

令和7年9月17日

さいたま地方法務局

登記官

整理番号：H53715-1

(1/2)

(7枚目)



登記年月日：昭和48年9月11日

1341706

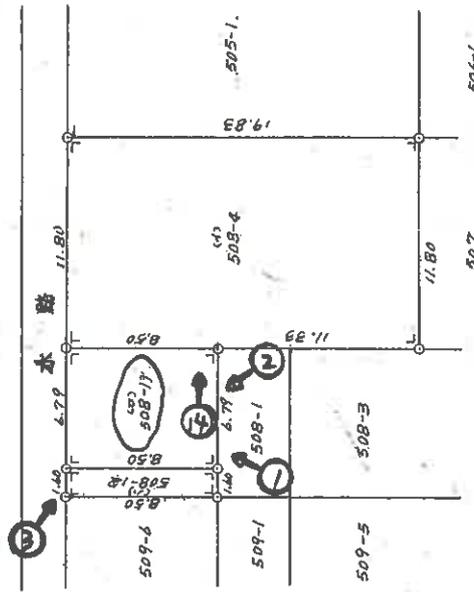
地番 508-4, 508-11, 508-12

土地の所在 東京都八幡町字菅原

948.9.11

地積測量図

昭和48年9月6日	製作年月日
主 請 人	製 者



(写真撮影位置 〇)

A3判をA4判に縮小

求積表

508-4	11.80 x 19.83	=	233.9940 m ²
508-11	4.79 x 8.50	=	40.7150 m ²
508-12	1.40 x 8.50	=	11.9000 m ²

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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 算出表所管課)
 令和7年9月17日 さいたま地方法務局

(8枚目)

整理番号：H53715-2

登記年月日：平成9年9月22日

建築物各階平面図

家屋番号 508-11

建築物の所在 草加市八幡町字番根508番地11

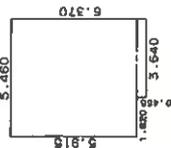
2421293 各階平面図



1階

5.460 x 5.915 =	32.295900
3.640 x 0.455 =	1.656200
合計	33.952100

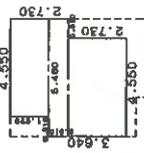
床面積 33.95 m²



2階

4.550 x 1.820 =	8.281000
5.460 x 0.910 =	4.968600
4.550 x 2.730 =	12.421500
合計	25.671100

床面積 25.67 m²



A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成9年9月17日作製 (埼玉地家産調査士会用紙)

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

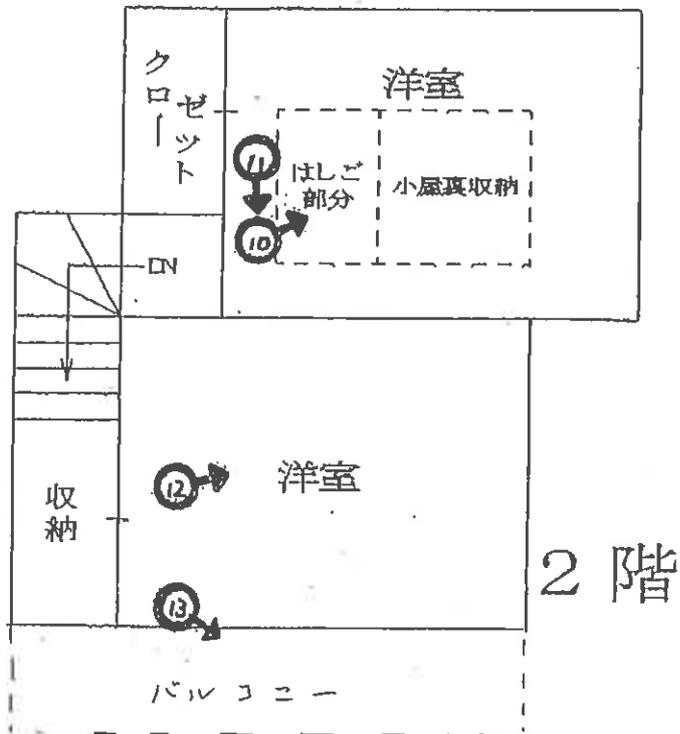
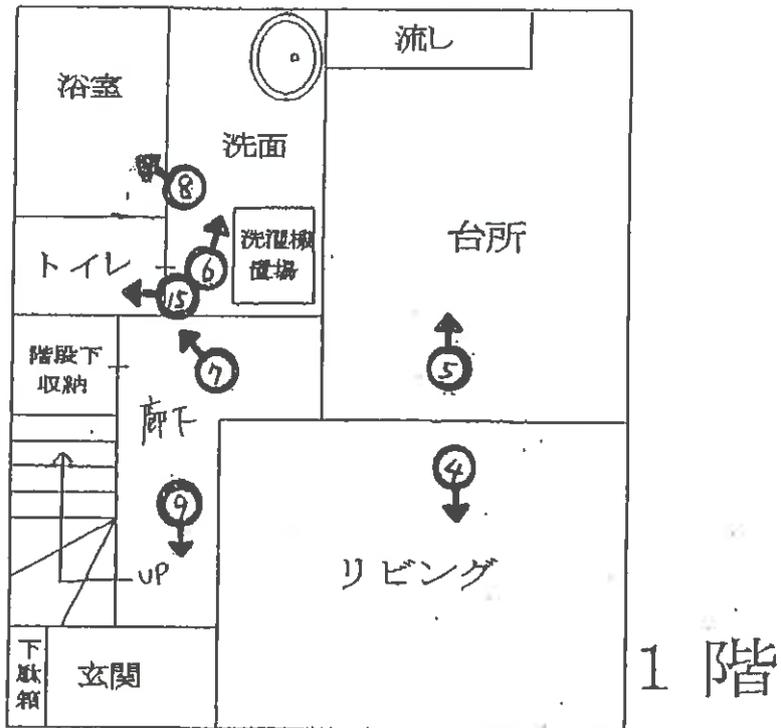
(さいたま地方裁判庁草加出張所管理)

令和7年9月17日

さいたま地方裁判庁

登記官

建物見取図



(10枚目)



目的建物

①



②



目的建物

③

(// 枚目)



④



⑤



⑥

(12 枚目)



洗面所の
ドアなし

⑦



⑧



⑨

(13 枚目)



⑩



洗面所から外された
ドアと思われる

⑪



⑫

(14 枚目)



⑬



専用庭に残置された
自転車・室外機

⑭



⑮

(15 枚目)

令和7年 (ヌ)第 3 3 号
令和7年 12月 1日 現地調査
令和7年 12月 8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 | 草加市八幡町字曾根 |
| | 地 番 | 508番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市八幡町字曾根508番地11 |
| | 家屋 番号 | 508番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル
2階 25.67平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 6,380,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,070,000円
物件2 (建物)	金 4,310,000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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在番 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	東武伊勢崎線「新田」駅の東方約1.2km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域である。 接近条件としては、八幡北小学校まで約900m、青柳中学校まで約1.3km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 建ぺい率 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 草加市景観計画・草加市景観条例等
画地条件	地積 形状 地勢 その他	57.71㎡ 長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南約4m舗装私道（建築基準法上の道路） 接面道路より約0.2m程高い。	
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 草加市下水道課によると、引込はあるが、私設管であるとのことであった。 ※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	1, 北側に水路（暗渠）があり、ふれあい小路（ふる里通り）として利用されている。 2, 南側幅員約4m舗装私道については、債務者兼所有者は持分はなく、通行等の詳細については執行官の現況調査報告書記載のとおり。 3, 駐車場はない。	

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9年9月17日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：鉄板サイディング、その他 内壁：クロス貼、その他 床：フローリング、クッションフロア、その他 設備：電気、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	クロスの傷み、汚れ等あり。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	小屋裏収納あり。

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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	145,000	1.06	57.71	0.95	1.00	8,430,000

※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-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $147,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.8 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 = 145,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 +3%

◇ 地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、格差なし。

イ 個 別 格 差 : 方位 +6% 北側水路(暗渠)・接面道路 ±0%

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

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	59.62	0.06	680,000

ウ 現 価 率 :

経過年数28年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-5%

(計算式) $2 / (28+2) \times (1-0.05)$

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ったため、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
			イ	
1	8,430,000	0.65	法定地上権	5,480,000

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	8,430,000	-5,480,000		1.0	0.7	2,070,000
2	680,000	+5,480,000	1.0	1.0	0.7	4,310,000
一括価格(合計)						6,380,000

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-10)

所在 : 草加市八幡町字曾根527番4

価格 : 147,000円/㎡

位置 : 東武伊勢崎線「新田」駅約1km

価格時点 : 令和7年7月1日

地積 : 138㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 東4m市道

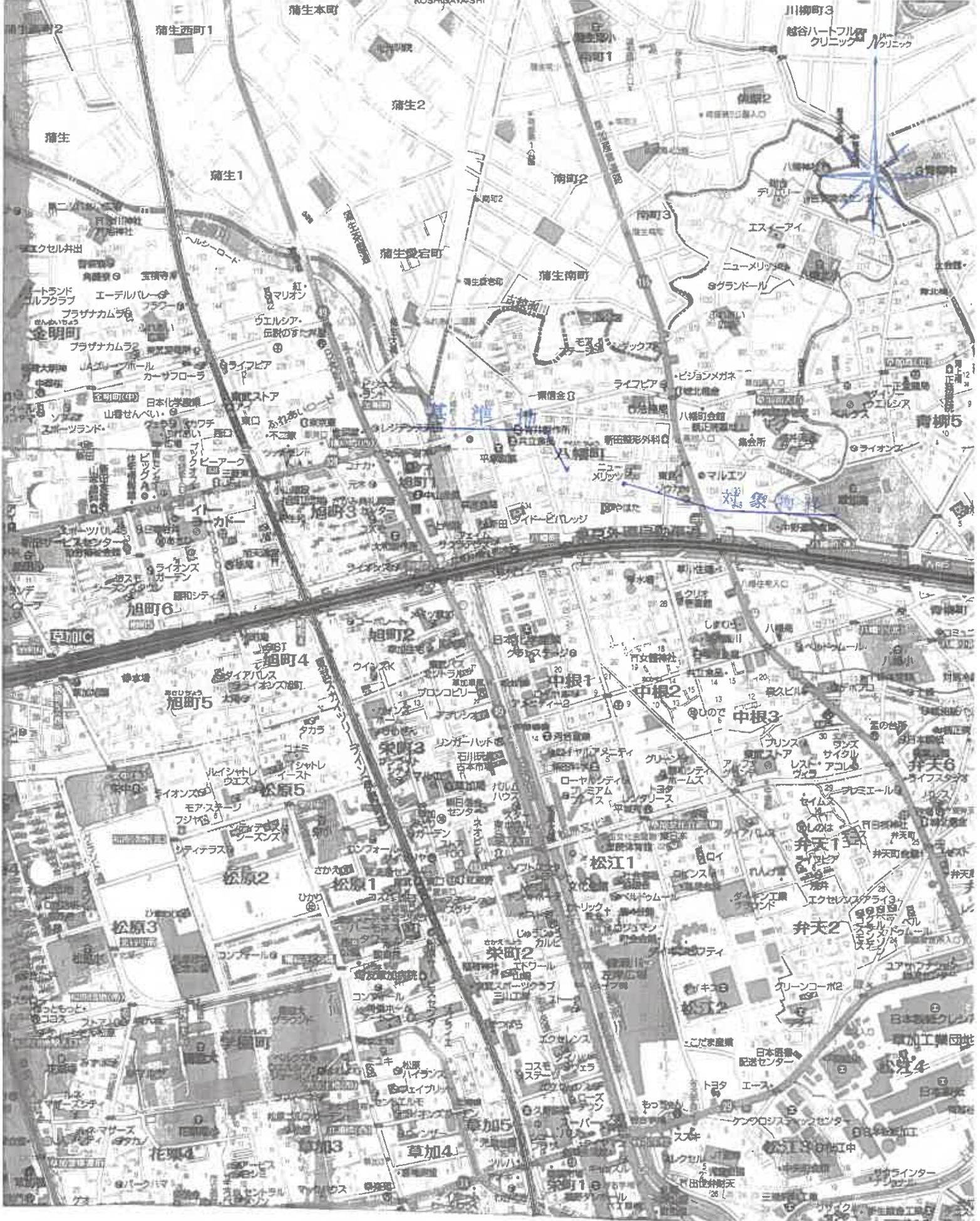
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

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

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 建物見取図

以上



位置図 1:12,000
昭文社「都市地図」



本図面は、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

地番

写 図 公
縮尺 1:500

7 510-9
7 水
4 667-3
3 667-2

登記年月日：平成29年9月22日

2421293

各階平面図

登録番号 508-11

建物各階平面図 14.9.22

建物の所在 東京都八幡町字豊橋508番地(1)

1階

床面積	32.296900
5.450 x 5.915 =	
3.540 x 0.455 =	
合計	33.952100

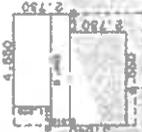
床面積 33.95 m²



2階

床面積	25.671100
4.550 x 1.820 =	8.281000
5.460 x 0.910 =	4.968600
4.550 x 2.730 =	12.421500
合計	25.671100

床面積 25.67 m²



作製者

士島建設士
家屋

(平成 29年 9月 17日作成)

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証明した書面である
 (さいたま地方建設局建築出査所管理)
 令和7年9月17日 さいたま地方建設局

登記官

12

登録番号：H53714-1

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

建物見取図

