

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 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月15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 7月 6日 午前10時00分から 令和 8年 7月10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 6月 2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 | 三郷市三郷三丁目 |
| | 地 番 | 6番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三郷市三郷三丁目6番地18 |
| | 家屋 番号 | 6番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 43.88平方メートル |



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 8年 4月16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

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 | 三郷市三郷三丁目 |
| | 地 番 | 6番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三郷市三郷三丁目6番地18 |
| | 家屋 番号 | 6番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 43.88平方メートル |



令和7年(ケ)第126号
令和7年12月10日受理
令和8年1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 | 三郷市三郷三丁目 |
| | 地 番 | 6番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三郷市三郷三丁目6番地18 |
| | 家屋 番号 | 6番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 43.88平方メートル |



その他の事項

■物件1関係

- 1 物件1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6-9は国が所有する現況公衆用道路である(公簿上の地目は宅地)。
- 3 物件1上に簡易物置(動産)、車検切れの軽乗用車、損壊したバイクが置かれている(写真①②③)。

■物件2関係

- 1 目的建物の床や壁クロスに至る所にペットによるものなどと思われる汚れ・傷みが見られ、維持管理は不良である(写真⑥)。また、内部には生活用品やゴミが大量かつ乱雑に存在する。

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)

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、目的物件の現況等から2枚目記載のとおり認めた（物件内部に債務者兼所有者宛ての郵便物が多数存在した）。

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)

(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12月11日(木) 9:30-9:40	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認・写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和7年12月22日(月) 16:20-16:25	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き(解錠予告)
令和8年1月6日(火) 10:00-10:40	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)
令和8年1月8日(木) 16:50-16:52	法務局(越谷)	隣接土地の登記事項証明書を取得
(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8年1月6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

(5枚目)



(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
三郷3丁目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	三郷市三郷三丁目			地番	6番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年6月26日			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。

(さいたま地方法務局草加出張所管轄)

令和7年10月16日
東京法務局

請求番号：28-1
(1/1)

登記官

(6枚目)



登記年月日：平成14年7月9日

6213634



地積測量図

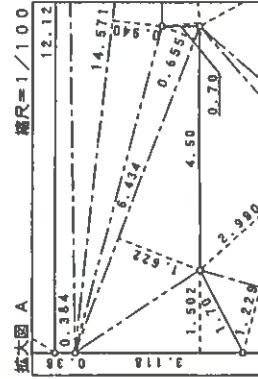
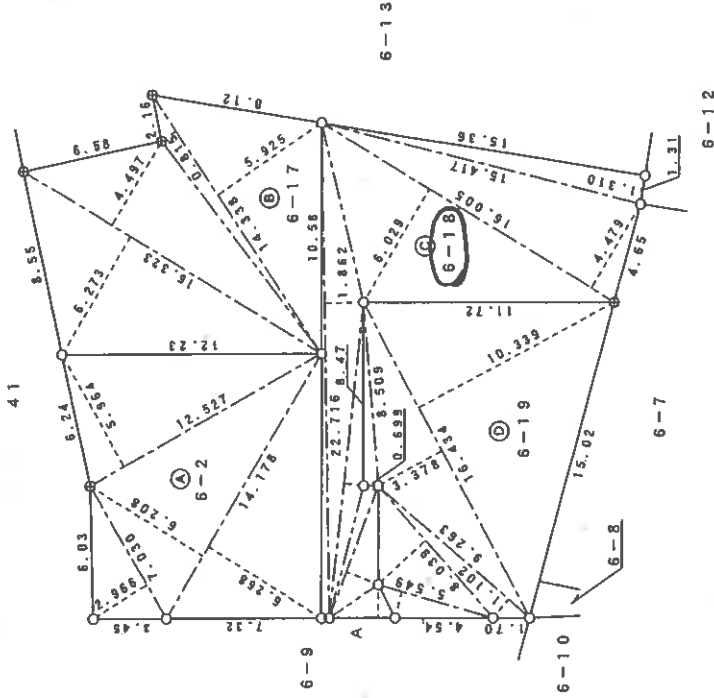
番 6-2
6-17~19

土地の所在 三郷市三郷三丁目

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
A 6-2	12.527	5.964	74.711028	136.2233680	136.22
	14.176	6.208	88.017024		
	14.176	6.268	88.867704		
	7.030	2.966	20.850980		
B 6-17	16.323	6.273	102.394179	136.2184150	136.21
	16.323	4.497	73.404531		
	14.338	0.815	11.685470		
	14.338	5.925	84.952650		
C 6-18	15.417	1.310	20.186270	136.2135700	136.21
	16.005	4.479	71.686395		
	16.005	6.029	96.494145		
	22.716	0.384	8.722944		
D 6-19	22.716	1.862	42.297192	136.2185630	136.21
	14.571	0.940	13.696740		
	6.434	0.655	4.214270		
	6.434	1.622	10.435948		
		3.118	4.683236	総計	
		272.427140	544.8739160		

A3判をA4判に縮小



境界点	境界線の種類
◎	石
⊕	金属プレート杭
○	コンクリート杭
①	列
⊗	印

申請人

作製者

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士)

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

(さいたま地方支庁 加出事務所)

令和7年10月16日

東京法務局

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成15年1月9日

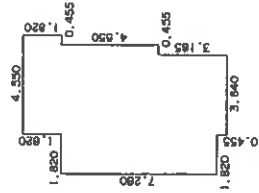
各階平面図

家屋番号 6-18

建物図面

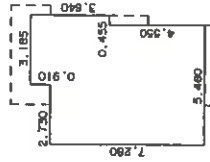
建物の所在 三郷市三郷3丁目6番地18

7294043



1階求積表

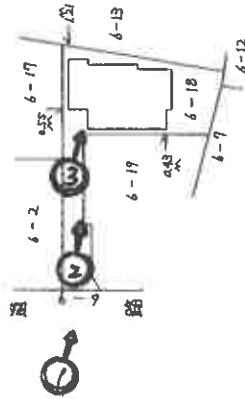
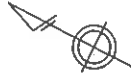
4,550 X 1,820 =	8,281,000
5,915 X 4,550 =	26,913,250
5,460 X 2,730 =	14,905,800
3,640 X 0,455 =	1,658,200
合計	51,758,250
床面積	51,75㎡



2階求積表

3,185 X 0,910 =	2,898,350
5,915 X 2,730 =	16,147,950
5,460 X 4,550 =	24,843,000
合計	43,889,300
床面積	43,88㎡

(写真撮影位置) (Symbol with arrow pointing right)



作製者

平成15年1月6日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま地方裁判所 章加出張所 管轄)

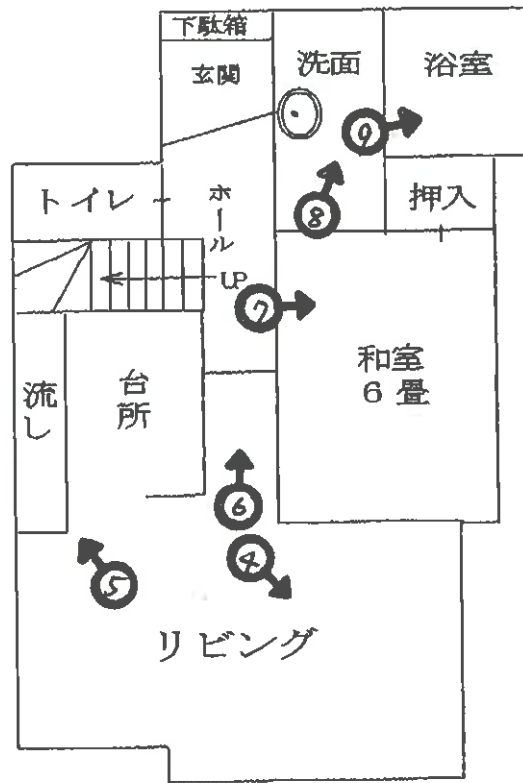
令和7年10月16日

東京法務局

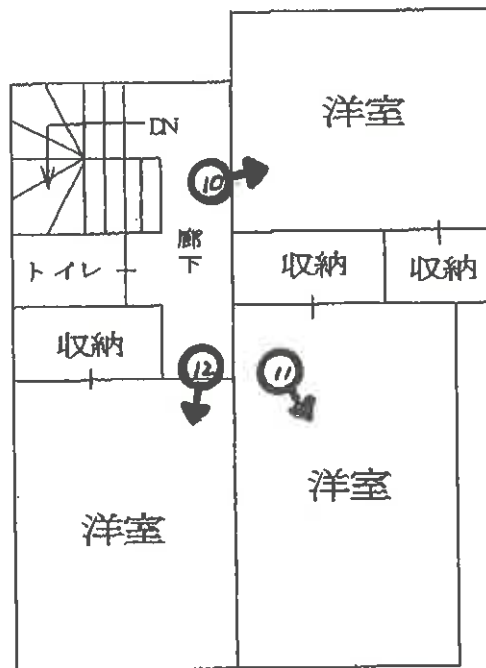
登記書

(8 枚目)

建物見取図



1階



2階

目的建物



①

物件1付近

目的建物



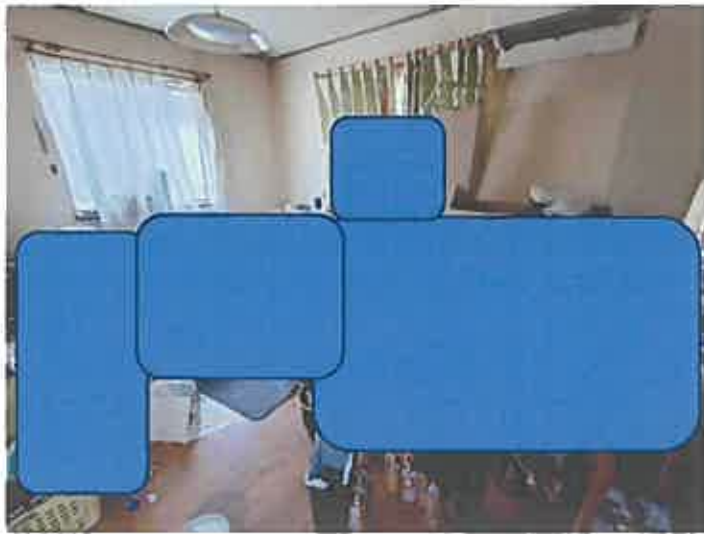
②

物件1付近

目的建物



③



④



⑤



⑥

(11 枚目)



⑦

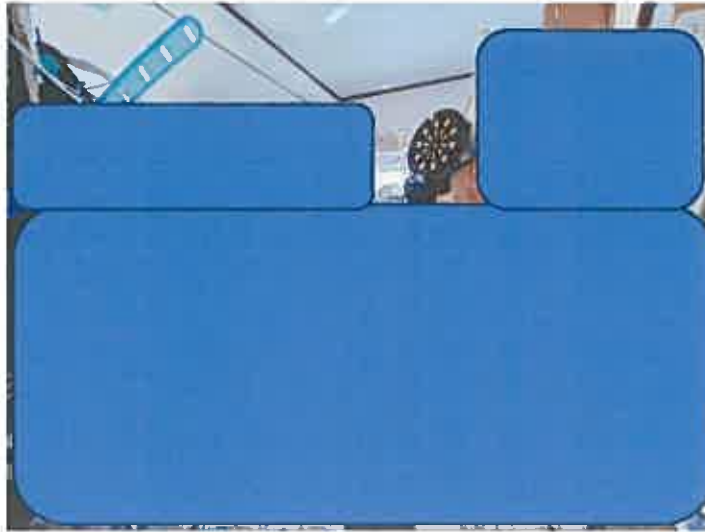


⑧

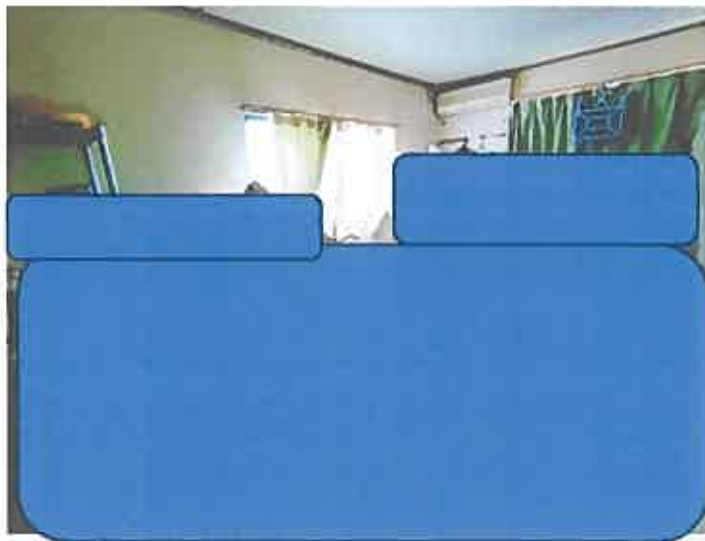


⑨

(12 枚目)



⑩



⑪



⑫

(13 枚目)

令和7年 (ケ)第 126号
令和8年 1月6日 現地調査
令和8年 1月16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 | 三郷市三郷三丁目 |
| | 地 番 | 6番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三郷市三郷三丁目6番地18 |
| | 家屋 番号 | 6番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 43.88平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 15,130,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,670,000円
物件2 (建物)	金 9,460,000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。

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14年10月29日新築 経過年数：約23.5年 経済的残存耐用年数：約6.5年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：モルタル、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、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	劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	1, 室内はゴミや雑貨等が散乱しており、管理状況は劣り、調査が不可能で状態が不明な箇所が多くある。 2, ペットによると思われる傷や汚れ、傷みが目立つ。

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	158,000	0.88	136.21	0.95	17,990,000

※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)

標準地価格 三郷-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $165,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.3 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 100 = 158,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 +6%

◇ 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 : 形状 -15% 方位 +3%

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	95.63	0.20	3,630,000

ウ 現 価 率 :

経過年数23.5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)
 -10%

(計算式) $6.5 / (23.5 + 6.5) \times (1 - 0.1)$

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	17,990,000	0.55	法定地上権	9,890,000

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	17,990,000	-9,890,000		1.0	0.7	5,670,000
2	3,630,000	+9,890,000	1.0	1.0	0.7	9,460,000
一括価格(合計)						15,130,000

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 (三郷一12)

所在 : 三郷市三郷3丁目19番23

価格 : 165,000円/m²

位置 : JR武蔵野線「三郷」駅約700m

価格時点 : 令和7年7月1日

地積 : 140m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 南6m市道

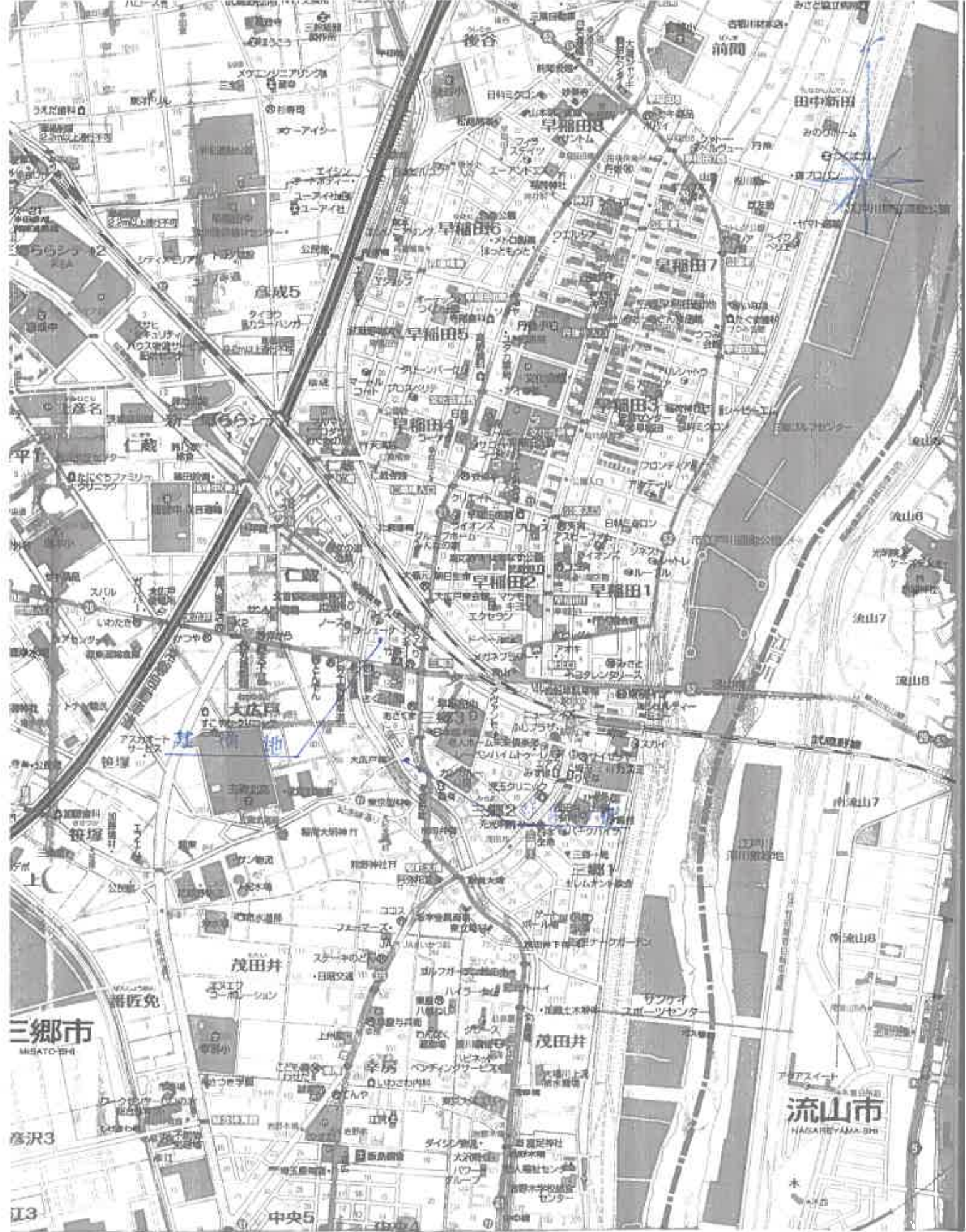
用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅、マンション等が混在する区画整然とした住宅地域

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 1:13,000
昭文社「都市地図」



公 図 写
縮尺 1:500

登記年月日：平成14年7月9日

6213634

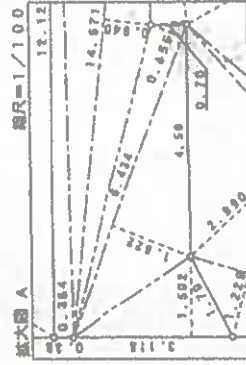
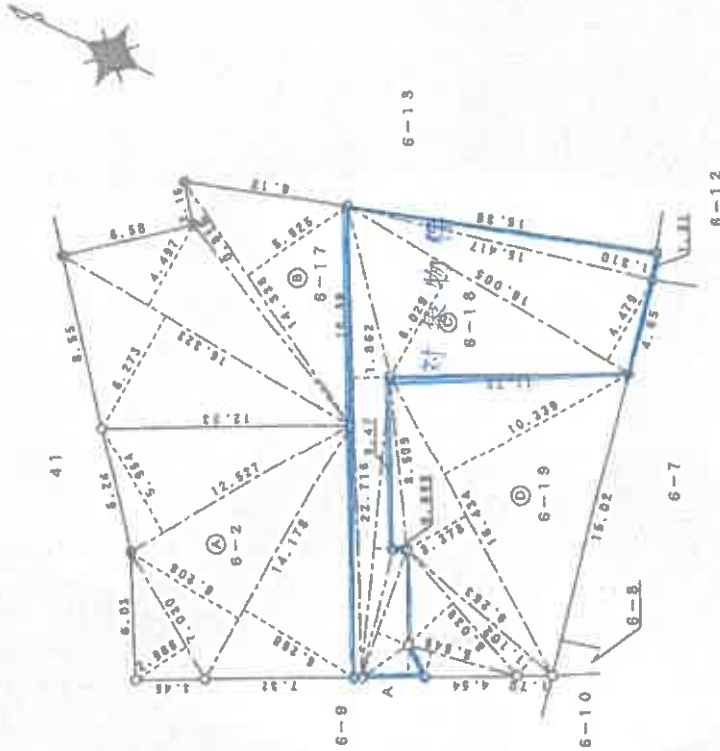


これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 (さいたま市地方建設局草加出張所管轄)
 令和7年10月16日 東京法務局 登記官

地積測量図

地番 6-2
6-17~19

土地の所在 三郷市三郷三丁目



○	境界点
⊕	境界線の延長
⊗	石
⊙	金属プレート
⊚	コンクリート板
⊛	埋
⊜	印
⊝	標

縮尺 1/250

三斜求積表

地番	底辺	高さ	面積	面積	地積
A 6-2	12.527	5.964	74.717021		
	14.178	6.151	86.017024		
	14.178	5.269	74.487704		
	7.039	2.966	20.859980		
			272.448736		136.223660
B 6-17	16.323	6.273	102.394179		
	18.323	4.497	73.404531		
	14.338	0.815	11.63470		
	14.338	5.925	84.952850		
			272.43730		136.218416
C 6-18	15.417	1.310	20.198270		
	16.005	4.479	71.648385		
	16.005	6.029	96.494145		
	22.716	0.384	8.72944		
			22.716		42.297192
D 6-19	14.571	0.940	13.696740		
	6.434	0.655	4.214270		
	6.434	1.822	10.435848		
	3.118	1.502	4.693236		
			272.427148		136.213570
			14.434		10.331
			14.434		3.378
			14.434		55.314052
			6.509		0.639
			6.263		1.102
			0.039		24.036610
			5.549		6.819721
			272.437126		136.2185630
総計				544.8739160	

作製者

14年7月5日(作成)

申請人

(東京土地家屋調査士会所属)

本図面は、A判用紙の原図を70%に縮小して製図した。

登録年月日：平成15年1月19日

7294043

各階平面図

家屋番号 6-18

建物図面

建物の所在 三郷市三郷3丁目6番地18

1階求積表

4.550 X 1.820 =	8.281000
5.915 X 4.550 =	26.913250
5.460 X 2.730 =	14.905800
3.640 X 0.435 =	1.582200
合計	51.756250
床面積	51.75㎡



2階求積表

3.185 X 0.910 =	2.898550
5.915 X 2.730 =	16.147950
5.460 X 4.550 =	24.843000
合計	43.889500
床面積	43.88㎡



作製者

士建築士

平成15年1月6日(特製)

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

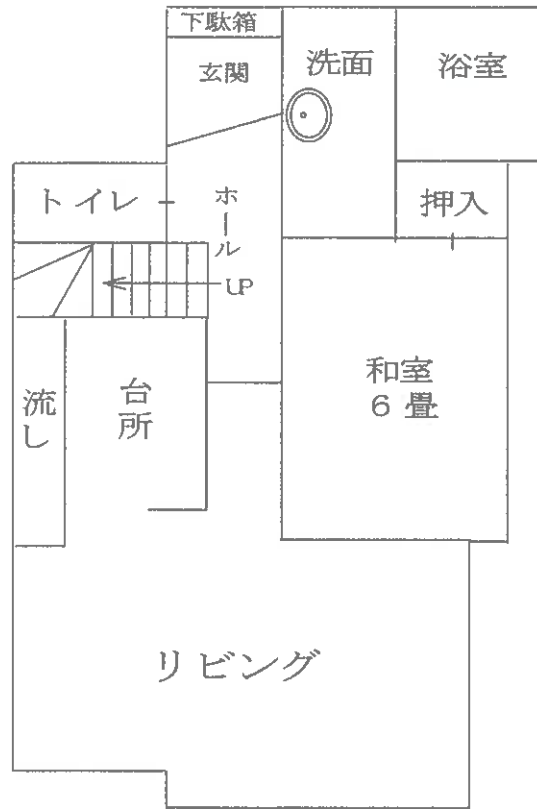
これは図面に転写されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方支務局草加出張所管轄)
 令和7年10月16日 東京支務局

登記簿

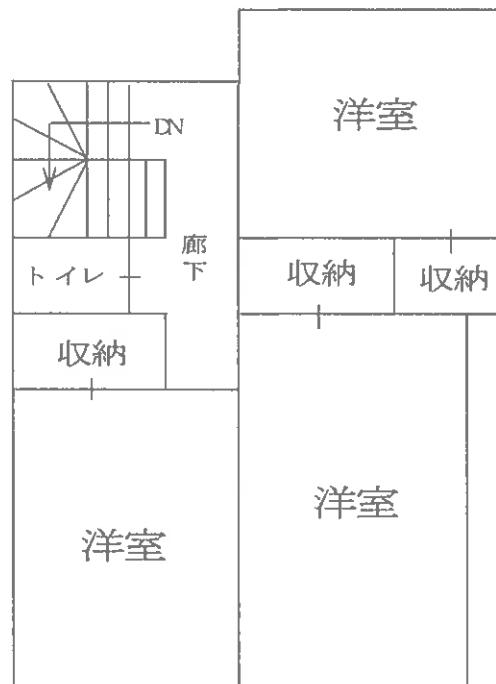
本図面は、A3用の図面を
 70%に縮小複写した。

請求番号：28-3

建物見取図



1 階



2 階