

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 8 月 4 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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 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 8 年 9 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 8 年 9 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 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 8 年 8 月 4 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 500, 000 10, 000, 000	一括	2, 500, 000	41, 550	11, 738
1	5, 360, 000				
2	7, 140, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八潮市八潮五丁目 |
| | 地 番 | 17 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.16 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八潮市八潮五丁目 17 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 17 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 46.37 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30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

【物件番号1, 2】

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 | 八潮市八潮五丁目 |
| | 地 番 | 17番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八潮市八潮五丁目17番地10 |
| | 家屋 番号 | 17番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル |



4534

令和8年(ケ)第15号
令和8年3月26日受理
令和8年5月14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 | 八潮市八潮五丁目 | |
| | 地 番 | 17番10 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 100.16平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 八潮市八潮五丁目17番地10 | |
| | 家屋 番号 | 17番10 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 46.37平方メートル |
| | | 2階 | 46.37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) □雑種地(物件) □公衆用道路(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 土地上下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 上記の者が目的建物を 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	その他の事項のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある 裁判所 年()第 号 保管開始日 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 物件1と隣接地の境界については、塀と西側地番103-7の水路との接面により区分されおおむね明瞭である(写真②③、境界や地積について地積測量図が存在しないため、正確には専門家による測量を要する)。
- 2 債務者兼所有者によれば境界等について近隣とのトラブルはないとのことである。
- 3 債務者兼所有者によれば、台風などの大雨時にも冠水被害などはなかったとのことである。
- 4 本件土地は西側地番103-7の水路(八潮市所有、公簿上の地目は用悪水路)を介し国所有の現況公衆用道路である地番120に接道している。評価人によれば、地番103-7の水路上の通路(幅約4m、写真③)について八潮市から占用許可を得ている(昭和62年10月24日)とのことである(ただし更新手続は未了)。
- 5 物件1上に簡易物置(動産)が2基存在する(写真⑫)。

■物件2 関係

- 1 目的建物は経年相応に劣化・老朽化が進み、目的建物各所に傷みや汚れがみられた。特に玄関のホールのDK入り口付近は軋みが見られフカフカする。
- 2 債務者兼所有者によれば、雨漏りや水回りなどの大きな不具合はないが、風呂の給湯コントローラに不具合があるとのことである。

以上

(関係人の陳述等用)

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 目的建物には私が居住しています。 2 境界等について近隣とのトラブルはありません。 3 建物に雨漏りや水回りなどの大きな不具合はないと思いますが、風呂の給湯コントローラに不具合があります。 4 台風などの大雨時にも冠水被害などはありません。 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、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、現況および関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた。

以上

(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8年3月30日(月) 10:00-10:10	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 債務者兼所有者に現況調査依頼文書を差置き
令和8年4月24日(金) 16:05-16:10	執務室	債務者兼所有者に現況調査依頼文書を改めて郵送(解錠予告)
令和8年4月28日(火) 15:15-15:45	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) 債務者兼所有者より聴取
令和8年5月12日(火) 14:35-14:40	法務局(越谷)	隣接地の全部事項証明書を取得

(特記事項)

■ 令和8年4月28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おり当職からの呼びかけに応答がなかったため, 立会人を立ち会わせ, 解錠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
八潮五丁目

請求部	所在	八潮市八潮五丁目				地番	17番10			
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)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年10月4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。

A3判をA4判に縮小

令和8年1月28日
さいたま地方法務局草加出張所
地図整理番号: M46264
登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和63年6月6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8年1月28日
さいたま地方建設局草加出張所

(8 枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

5325115

各 階 平 面

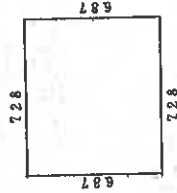
17-10

家屋番号

建物の所在
入潮市入潮5丁目17番地10

5636.6
物 図 階 平 面 図

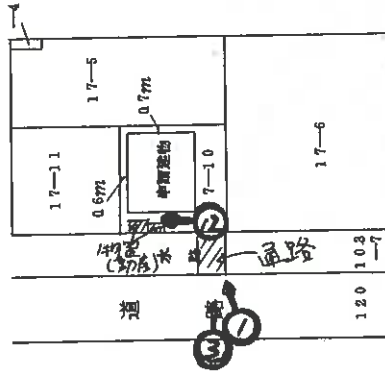
1. 2 階 (各階同形)



求 積 表

$$7.28 \times 6.37 = 46.3736$$

床面積 46.37㎡



作 製 者
土地調査士
家屋

縮尺
1 / 250

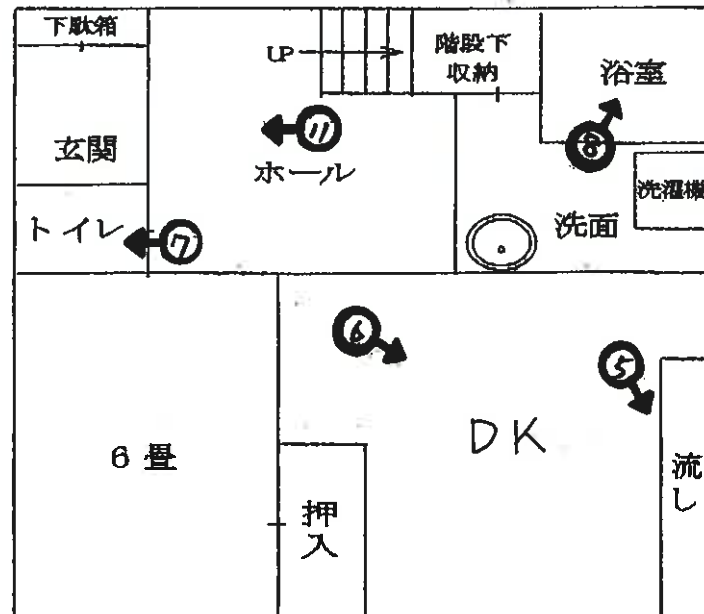
申 請 人

縮尺
1 / 500

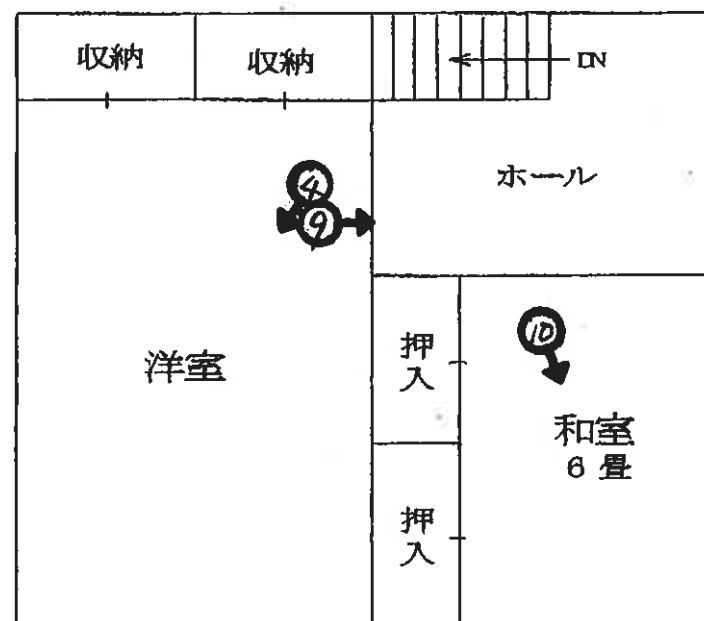
(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M46265

建物見取図



1 階



2 階



目的建物

①

物件1付近

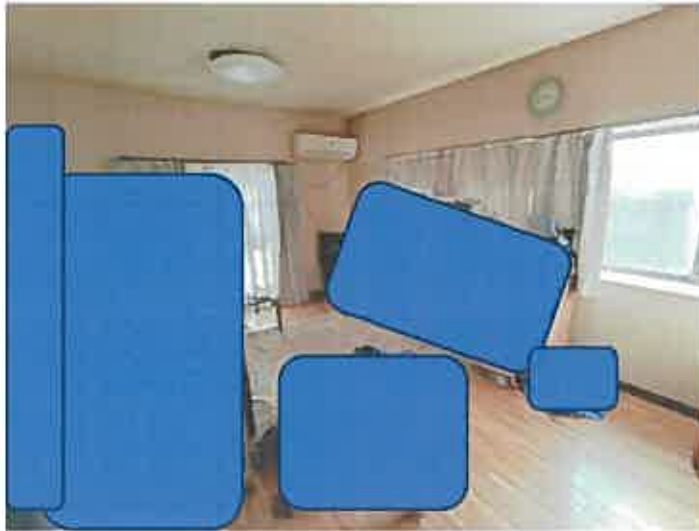


②



水路上の通路

③



④



⑤



⑥

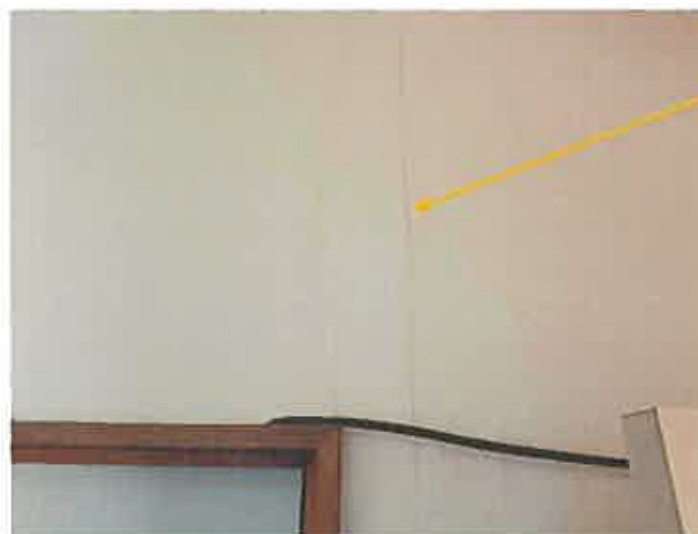
(// 枚目)



⑦



⑧



壁クロスの亀裂

⑨

(12 枚目)



⑩



⑪



⑫

(13 枚目)

令和8年 (ケ)第 1 5 号
令和8年 4月28日 現地調査
令和8年 5月14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 | 八潮市八潮五丁目 |
| | 地 番 | 17 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.16 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八潮市八潮五丁目 17 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 17 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 46.37 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,500,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,360,000円
物件2 (建物)	金 7,140,000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。

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	つくばエクスプレス「八潮」駅の西方約500m(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅の他、駐車場等も多く見られる住宅地域である。接近条件としては、大曾根小学校まで約750m、大原中学校まで約700m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 第二種高度地区・高さ制限25m、区画整理済 八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例 八潮市景観計画等
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	100.16㎡ 整形 平坦 特になし
接面道路の状況	北西約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：なし 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	北西側道路との間に水路があるが、八潮市道路治水課によると、水路占有許可は昭和62年に取得しているが、5年間毎の更新は未了であるとのことであった。	

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）： 昭和63年5月29日新築 経 過 年 数： 約38年 経済的残存耐用年数：
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： 吹付タイル、その他 内 壁： クロス貼、その他 床： 畳、フローリング、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	経年相応である。クロスの汚れ・傷等あり。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	床が軋む箇所あり。 クロスの亀裂あり。 浴室の給湯コントローラーに不具合があるとの陳述である。

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	179,000	1.00	100.16	0.95	17,030,000

※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)

地価公示 八潮-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
 $189,000\text{円/㎡} \times 101.2 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 103 = 179,000\text{円/㎡}$

◇ 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、環境条件等でやや優る。

イ 個 別 格 差 : 形状 ±0% 方位 +2% 水路占用許可更新未了及び水路の存在 -2%

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	180,000	92.74	0.05	830,000

ウ 現 価 率 :

建物の現況及び市場性等を考量のうえ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。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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	17,030,000	0.55	法定地上権	9,370,000

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	17,030,000	-9,370,000		1.00	0.7	5,360,000
2	830,000	+9,370,000	1.0	1.00	0.7	7,140,000
一括価格(合計)						12,500,000

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

地価公示価格 (八潮一10)

所 在 : 八潮市八潮4丁目23番6

価 格 : 189,000円/m²

位 置 : つくばエクスプレス「八潮」駅約900m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 165m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西6m市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

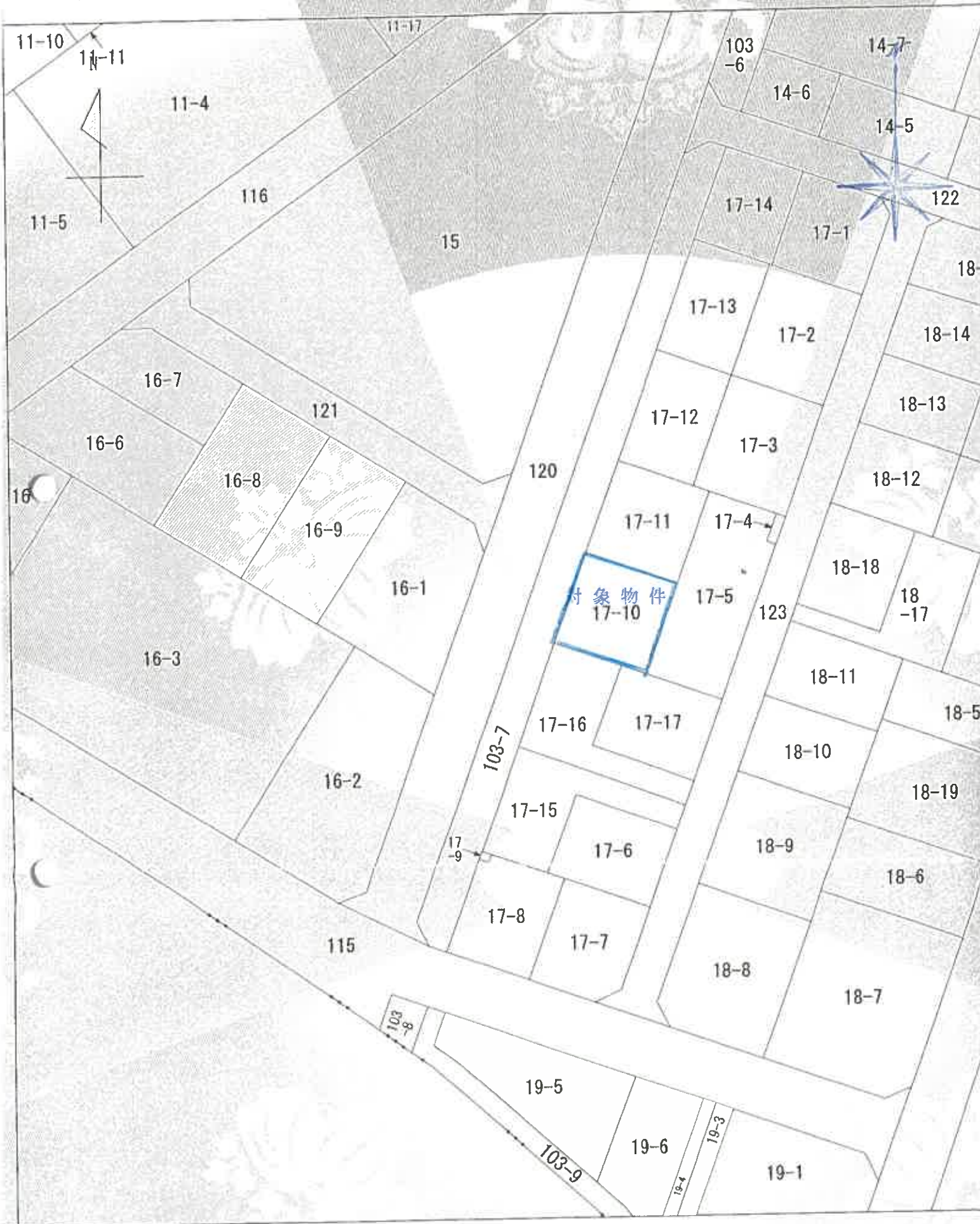
第7 附属資料

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

以 上



位置図 1:13,000
昭文社「都市地図」



登記年月日 昭和33年6月6日

これは西側に設置されている用器の位置を示す図である。
昭和33年1月28日 市工務局建築課 提出

5325115

各階平面図

登記番号 17-10

建築の所在 八潮市八潮5丁目17番地10

建物平面図
63.6.6

1. 2階(各階別図)



求積表

$$7.28 \times 6.37 = 46.3736$$

床面積 46.37㎡



作製者

上野実士

(建築士)

縮尺 1/250

申請人

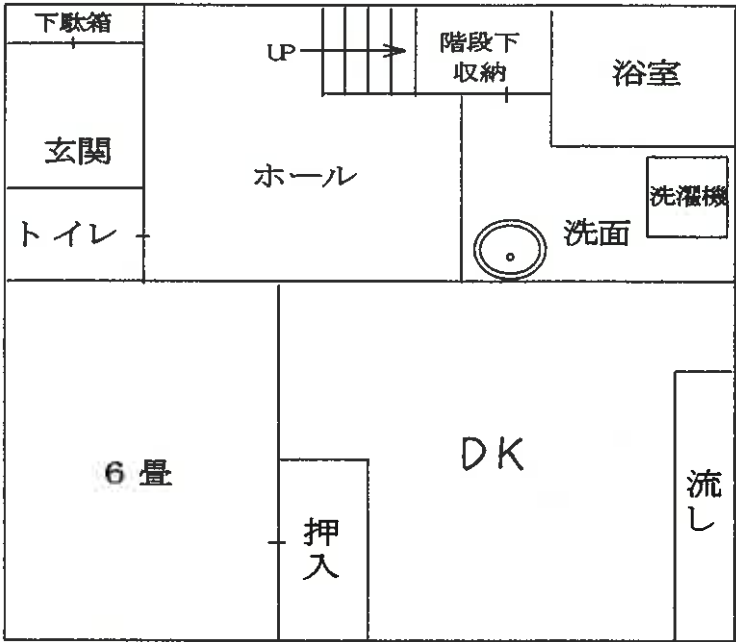
縮尺 1/500

地図管理番号: M42065

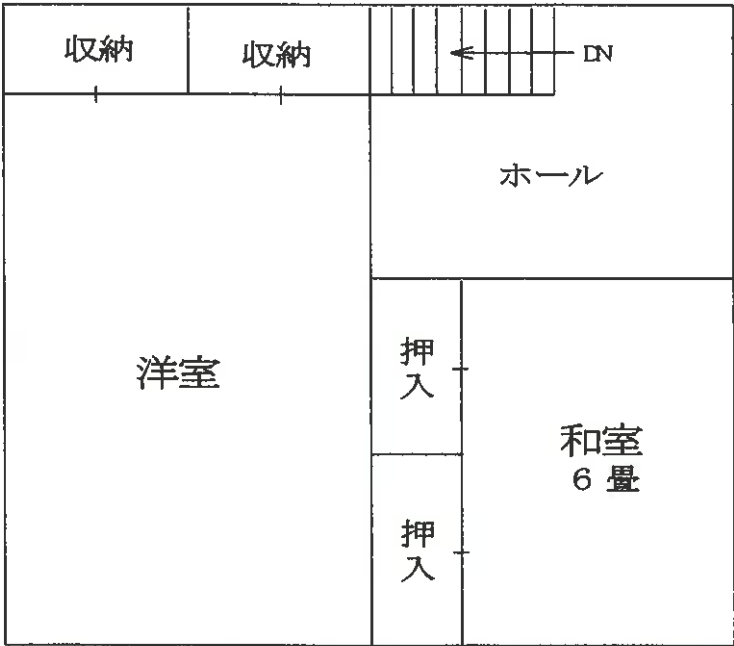
(埼玉県建築審査会承認)

本図面は、A3判の原図を
70%に縮小複写した。

建物見取図



1 階



2 階