

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 10 月 13 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 奥 津 啓 彰

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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 13 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 | 草加市氷川町 |
| | 地 番 | 9 4 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市氷川町 9 4 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 9 4 1 番 6 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6 . 6 1 平方メートル
2 階 1 6 . 5 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月17日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 奥 津 啓 彰

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】

亡A相続財産が占有している。

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941-1、941-10)を通行のため利用している。
- ・隣地(地番941-10)との境界が不明確である。

《 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 | 草加市氷川町 |
| | 地 番 | 9 4 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市氷川町 9 4 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 9 4 1 番 6 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6 . 6 1 平方メートル
2 階 1 6 . 5 2 平方メートル |



令和8年(ケ)第43号
令和8年6月8日受理
令和8年7月27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 | 草加市氷川町 |
| | 地 番 | 9 4 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市氷川町9 4 1 番地6 |
| | 家屋 番号 | 9 4 1 番6 の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 6 . 6 1 平方メートル
2階 1 6 . 5 2 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	■亡 A 相続財産 □その他の者() 上記の者が本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が異なる(□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	■亡 A 相続財産 □その他の者() 上記の者が目的建物を 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 目的土地と隣接地の境界については、東側地番 941-10 との境界を除き外周の塀・ブロック積および道路の接面等により区分されており、おおむね明瞭である。形状はおおむね公図のとおりであると思われるが、地積測量図は昭和 40 年と作成時期が古いため、東側隣接地との境界を含め専門家による測量を要する。
- 2 目的土地は現在東側の地番 941-10 に接しているが、物件 2 の玄関の庇と玄関ポーチ付近が地番 941-10 に越境している可能性が高い（写真②）。同じく南側隣接地地番 941-6 と物件 1 との間のブロック積が地番 941-10 に越境している可能性が高い（写真②、いずれの越境も正確には専門家による測量を要する）。
- 3 地番 941-1、同 10 は近隣住民等が共有する私道であるが、目的物件所有者には共有持分がないため、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。

■物件 2 関係

- 1 目的建物の状態は経年により全体的に汚れや傷みが顕著である。特に 1 階階段上り口付近で大量の雨漏りが見られバケツが置かれていたほか、2 階洋室天井でも雨漏りが見られた。その他床・壁・戸なども陳腐化し、1 階玄関やリビングの雨戸等の開閉が困難であった。現状ではかなり使用困難であると思われる。
- 2 物件 2 物置の南側軒先が隣接地地番 941-6 との境界付近ギリギリの位置にあるように見受けられた（写真⑬、正確には専門家による調査を要する）。

以上

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、現況等を総合的に勘案し2枚目のとおり認めた（目的物件にはAの表札が存在し、物件内部にA宛ての大量の郵便物が存在した。なお第三者による占有の徴表はなかった）。

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

(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8年6月11日(木) 16:20-16:30	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影
令和8年7月2日(木) 14:40-15:30	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7月6日(月) 12:45-12:50	法務局 (越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得
(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8年7月2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
(5枚目)

(6枚目)

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。

(さいたま地方支務局草加出張所管轄)

令和8年4月17日

東京法務局

登記官

(7枚目)

1285505

840,8.14

地積測量図

地番	941-11-12, -6
土地の所在	草加市水川団地

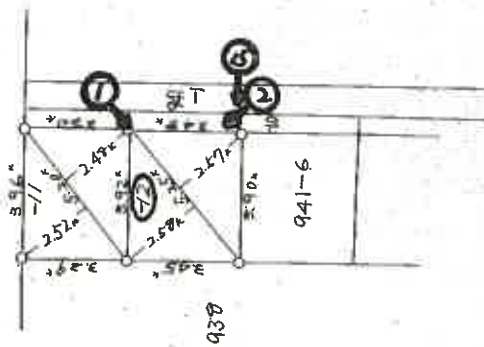
$$\begin{aligned} 941-11 \\ 520 \times (252 + 248) &= 1300 = 1300 \\ \textcircled{-12} \\ 525 \times (257 + 257) &= 131875 = 131875 \end{aligned}$$

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

作製年月日	昭和40年8月14日
作製者	[REDACTED]
申請人	[REDACTED]



登記年月日：昭和40年7月28日

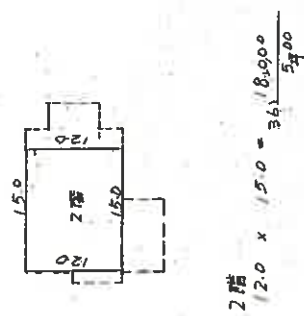
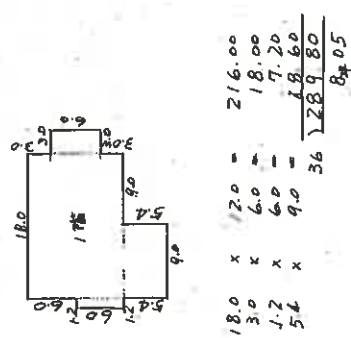
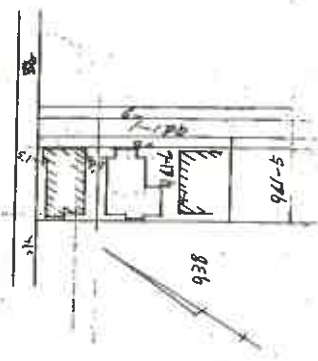
2347353

建築物平面図

家屋番号	94-6-2
建物の所在	東京都永田町94-6

540.7.28

昭和40年七月廿七日		作製年月日
[Redacted]		作製者
[Redacted]		申請人



1階

2階

2階 15.0 x 15.0 = 225.00
5.00

A3判をA4判に縮小

縮尺	1/500	縮尺	1/200
----	-------	----	-------

(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面である。

(さいたま地方事務局長加出登所管理)

令和8年4月17日

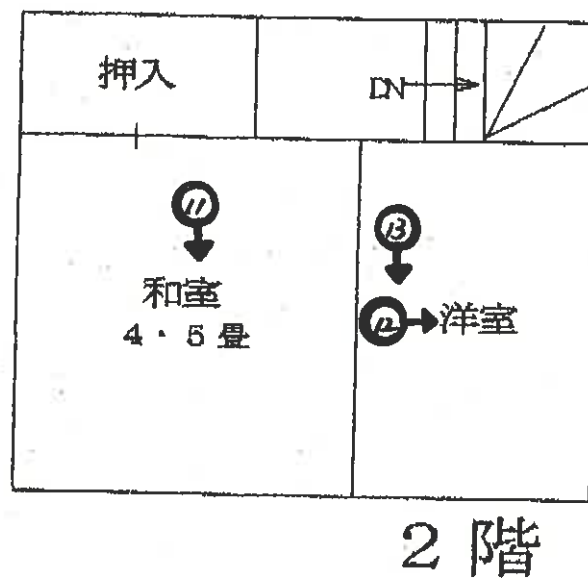
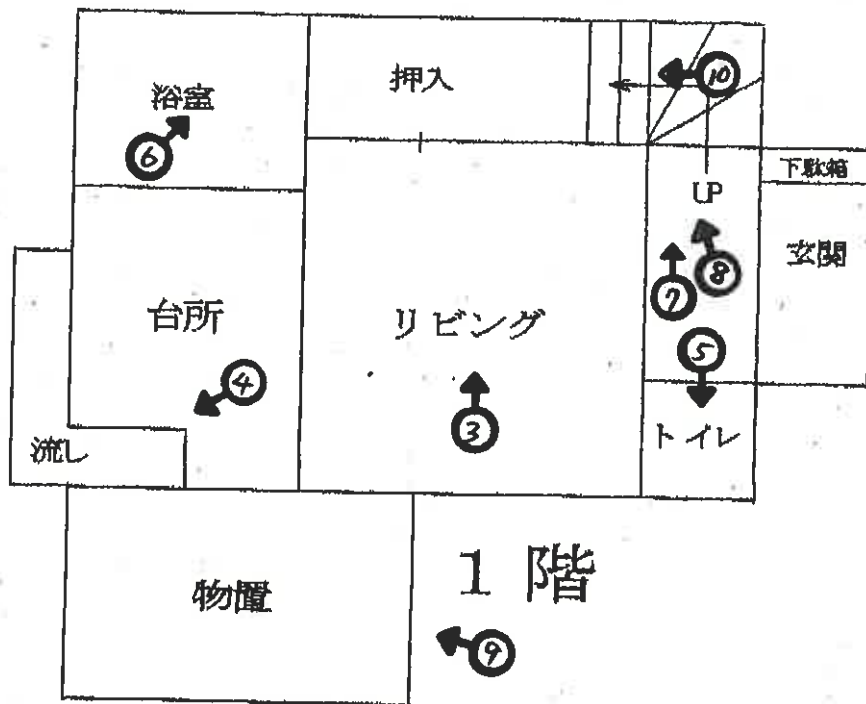
東京法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：4-3

建物見取図





目的建物

①



目的土地付近

地番941-10付近

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(12 枚目)



⑩



⑪



⑫

(13 枚目)



天井の雨漏り跡

⑬



前面道路付近

⑭



物置の隣接地への
越境の可能性

⑮

令和8年 (ケ)第 4 3 号
令和8年 7月 2日 現地調査
令和8年 7月 27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 | 草加市氷川町 |
| | 地 番 | 9 4 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市氷川町 9 4 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 9 4 1 番 6 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6 . 6 1 平方メートル
2 階 1 6 . 5 2 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 5,220,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,750,000円
物件2 (建物)	金 3,470,000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	東武伊勢崎線「草加」駅の西方約700m（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、共同住宅等も見られる住宅地域である。接近条件としては、西町小学校まで約300m、草加中学校まで約1km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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例 最低敷地面積100㎡ 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	積 状 勢 特になし 44.66㎡ 略長方形 平坦
接面道路の状況	東約3m舗装私道（※特記事項参照） 接面道路とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	（物件2）建物の敷地等	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ※特記事項参照 ガス配管：なし 下 水 道：なし ※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. 草加市都市整備部建築安全課によると、東側道路はいわゆる43条2項2号但し書き通路であり、幅員が4m無ければ建替等の際、道路後退の可能性があるとのことである。また東側道路は私道であるが、目的物件所有者は持分はない。 2. 外周のブロック塀等の位置から現地でおおよその概測をした結果、玄関の庇やポーチ付近の一部及び南側のブロック積が東側隣地に越境している可能性がある。詳細については専門家の測量を要する。 3. 土地区画整理事業は廃止とのことであるが、都市計画法等の規制はあり、詳細は草加市都市計画課への聴取を要する。 4. 最低敷地面積は100㎡であるが、草加市開発審査課によると、条例施行（平成17年10月1日）前に建築されているため、建替は可能であるとのことである。 5. 草加市上下水道部によると、上水道管については、古いタイプの管であるため、建替等の際は布設替えが必要とのことである。詳細は草加市上下水道部に聴取を要する。	

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）： 昭和40年6月15日新築 経過年数： 約61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： モルタル、その他 内 壁： 合板、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	老朽化している。扉の開閉等が一部困難な箇所あり。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	1, 外壁に亀裂やしみ等がある。 2, 雨漏りの形跡が見られる。ネズミ等の糞あり。 3, 新耐震基準（昭和56年6月1日）以前に建てられた建物である。 4, 1階物置部分の屋根が境界ギリギリであると思われる。 5, 建替等については、草加市都市整備部建築安全課によると、用途・規模等規制があるため確認を要する。

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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	181,000	0.93	44.66	0.95	1.00	7,140,000

※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-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $186,000\text{円/㎡} \times 104.2 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 101 = 181,000\text{円/㎡}$

◇ 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 +6%

◇ 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・規模・接面道路・道路後退の可能性等を考量 -10% 道路方位 +3%

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	150,000	43.13	0.05	320,000

ウ 現 価 率 :

建物の現況及び市場性・管理状況・境界越境の可能性等を考量のうえ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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,140,000	0.65	法定地上権	4,640,000

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	競売市 場修正 エ	市場性 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,140,000	-4,640,000		0.7	1.00	1,750,000
2	320,000	+4,640,000	1.0	0.7	1.00	3,470,000
一括価格(合計)						5,220,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 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。

オ 市場性修正：なし

第6 参考価格資料

基準地価格 (草加-15)

所在 : 草加市西町447番2

価格 : 186,000円/㎡

位置 : 東武伊勢崎線「草加」駅約950m

価格時点 : 令和7年7月1日

地積 : 123㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 南5.3m市道

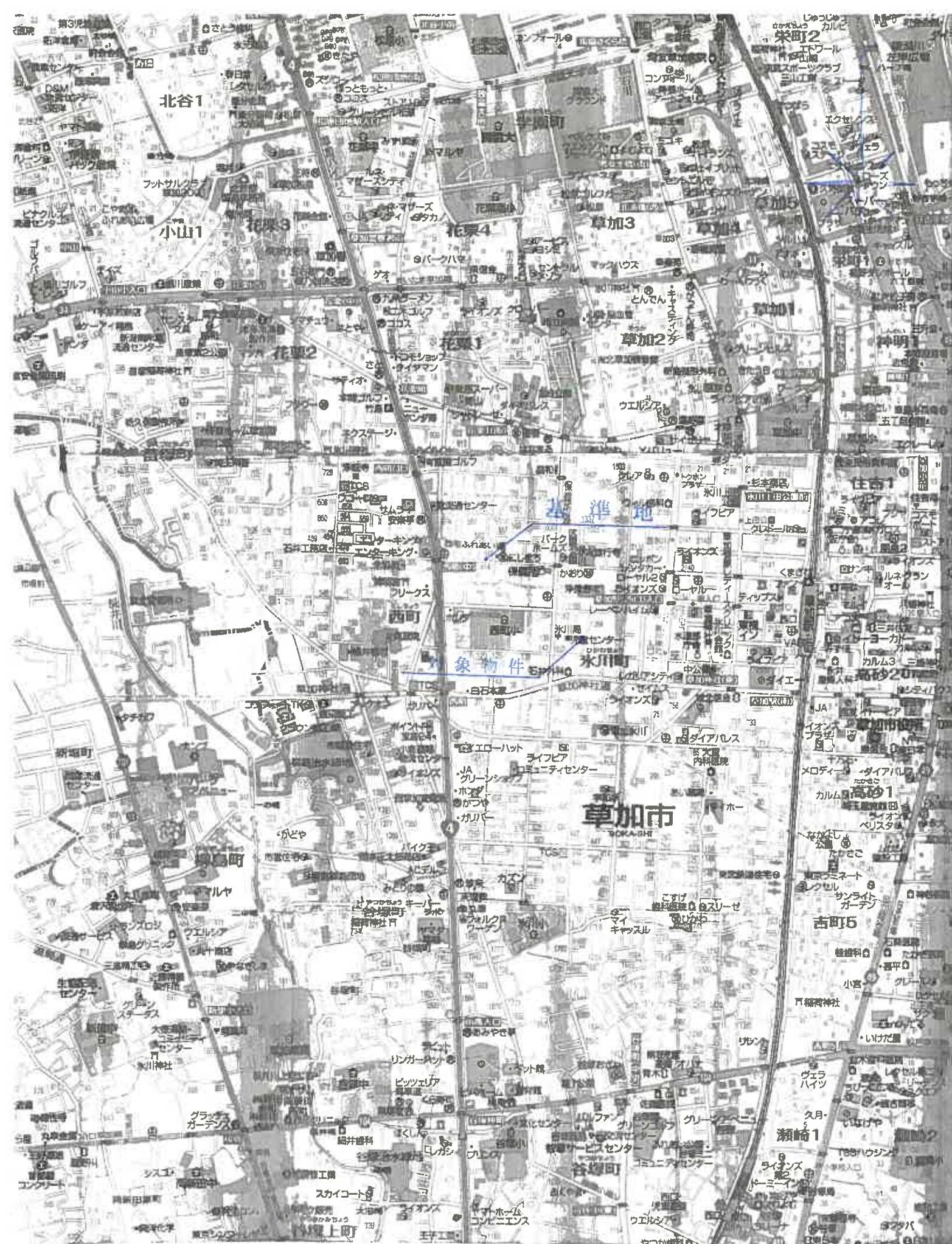
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 小規模の一般住宅建ち並ぶ住宅地域

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」



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
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

登記年月日：昭和40年8月14日

これは図面に記載されている内容を要約した図面である。
(さいたま市地方自治局建設部地籍課管理)
令和8年4月17日 東京法務局

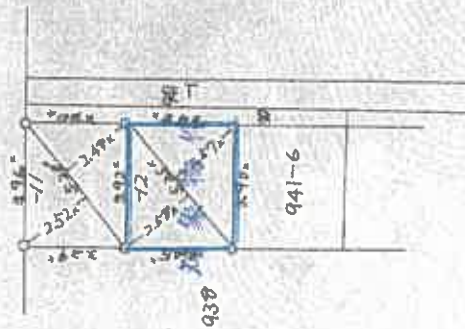
1285505

地番	941-11-12, -6
土地の所在	さいたま市水戸町

地積 240.8, 14

測量図

$$\begin{array}{r} 941-11 \\ 530 \times (252 + 248) \div 2 = 1300 - 1300 \\ -12 \\ 535 \times (257 + 257) \div 2 = 135175 - 13051 \end{array}$$



北

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

作製年月日	昭和40年8月14日
作製者	土地家屋調査士
申請人	

登記年月日：昭和40年7月28日

2347353

家屋番号	941-6-2
建物の所在	東京都永川町941-6

建築物平面図

540.7.28

昭和40年七月廿七日		作製年月日
土壌調査株式会社		作製者
申請人		

1階
18.0 x 12.0 = 216.00
3.0 x 6.0 = 18.00
1.2 x 6.0 = 7.20
5.6 x 9.0 = 50.40
36
216.00 + 18.00 + 7.20 + 50.40 = 291.60
84.05

2階
12.0 x 15.0 = 180.00
36
180.00 + 36 = 216.00
54.00

縮尺 1/500

縮尺 1/200

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を説明した図面である
(さいたま地方建設局 図面検査所 専用紙)
令和8年4月17日 東京建設局

建設局

図案番号：4-3

本図面は、A3判の図面を70%に縮小複写した。

建物見取図

