

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 7 年 6 月 24 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 7 年 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 28 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 8 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 7 年 6 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 加須市柳生字小屋口 |
| | 地 番 | 1 5 9 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加須市柳生字小屋口 1 5 9 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 6 6 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 8 0 . 6 5 平方メートル
2 階 約 6 6 . 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月21日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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等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」を御覧ください。
- 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 加須市柳生字小屋口 |
| | 地 番 | 1 5 9 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加須市柳生字小屋口 1 5 9 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 6 6 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |
| | (現 況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 8 0 . 6 5 平方メートル
2 階 約 6 6 . 2 4 平方メートル |



令和6年(ケ)第345号
令和7年1月28日受理
令和7年2月27日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 | 加須市柳生字小屋口 |
| | 地 番 | 1 5 9 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加須市柳生字小屋口 1 5 9 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 6 6 平方メートル
2階 3 3 . 1 2 平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

■ 本件土地（物件１）について

- 1 本件土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- 2 本件土地に接面する地番１５９６番１の土地は、加須市所有の公衆用道路である。
- 3 土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示した付近に、本件土地に支柱をコンクリートで固定したカーポート（工作物）が存在した。
- 4 関係図に表示した付近に、本件土地に定着していない簡易物置（動産）が存在した。
- 5 関係図に表示した付近に、水道の量水器が存在したので、埋設されている水道の管は、地番１５９６番７の土地を経由している可能性がある。

■ 本件建物（物件２）について

- 1 屋根の上に、太陽光発電パネルが設置されていた（写真②参照）。
- 2 軒裏に、損傷が見られた（写真③参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。 2 本件建物は、平成元年頃に増築しました。 3 太陽光発電パネルは、10年位前に設置しました。所有権留保は付いていません。 4 本件建物では、ガスは使っていません。 5 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。 6 水道管が、地番1596番7の土地を通っているかどうかは、分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本件建物（物件２）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月29日 (水) 8:50- 9:00	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
7年 2月 4日 (火) 16:35-16:40	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書交付申請
7年 2月 6日 (木) 11:05-11:55	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 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いたので, 立会人 を立ち合わせ, 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



A3判をA4判に縮小

(7 教目)

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。
(さいたま地方方法務局久喜支局管轄)
令和6年10月28日 さいたま地方方法務局熊谷支局

제품 소개

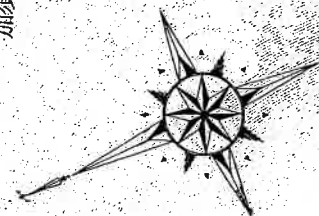
8002493 各階平面図 2.55.7.8

建各階物平面圖

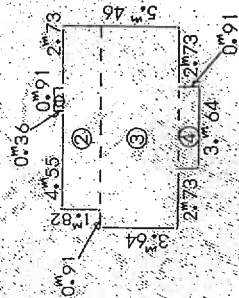
房屋番号 1596番6

北埼玉郡北川辺町大字柳井字小屋口/596番地の6

加須市柳生



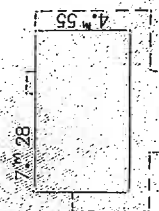
隋



1階床面積

①	0.91	$\times$	0.36	=	0.3276
②	8.19	$\times$	1.82	=	14.9058
③	9.10	$\times$	3.64	=	33.1240
④	3.64	$\times$	0.91	=	3.3124
合 計					51.6698

2. 隨



2階 床 面 積

$$7: 28 \times 4.55 = 33.1240$$

作者製者

昭和55年7月7日(作製)

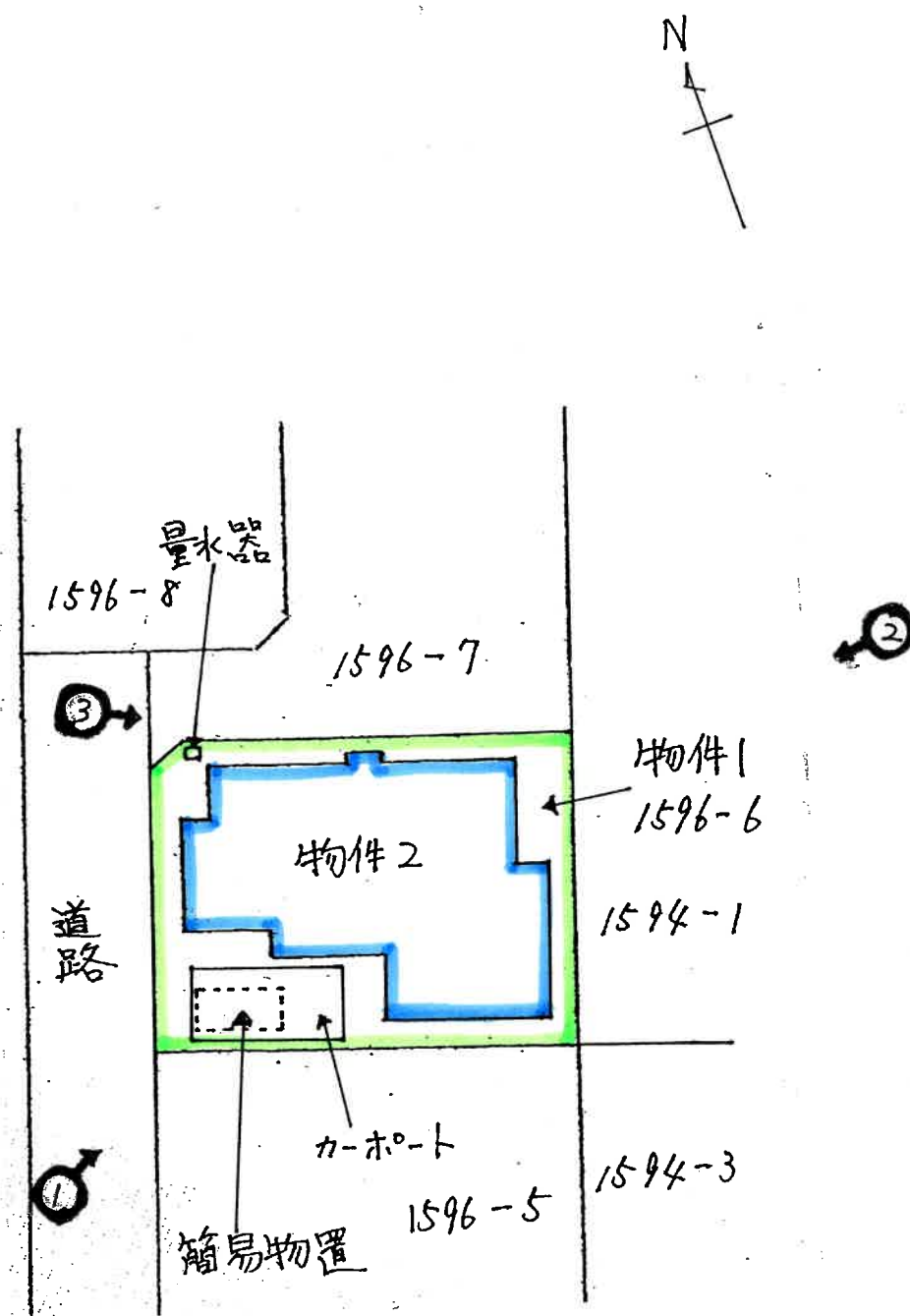
縮尺 1/250

申請人

縮尺 $1/500$

A3判をA4判に縮小

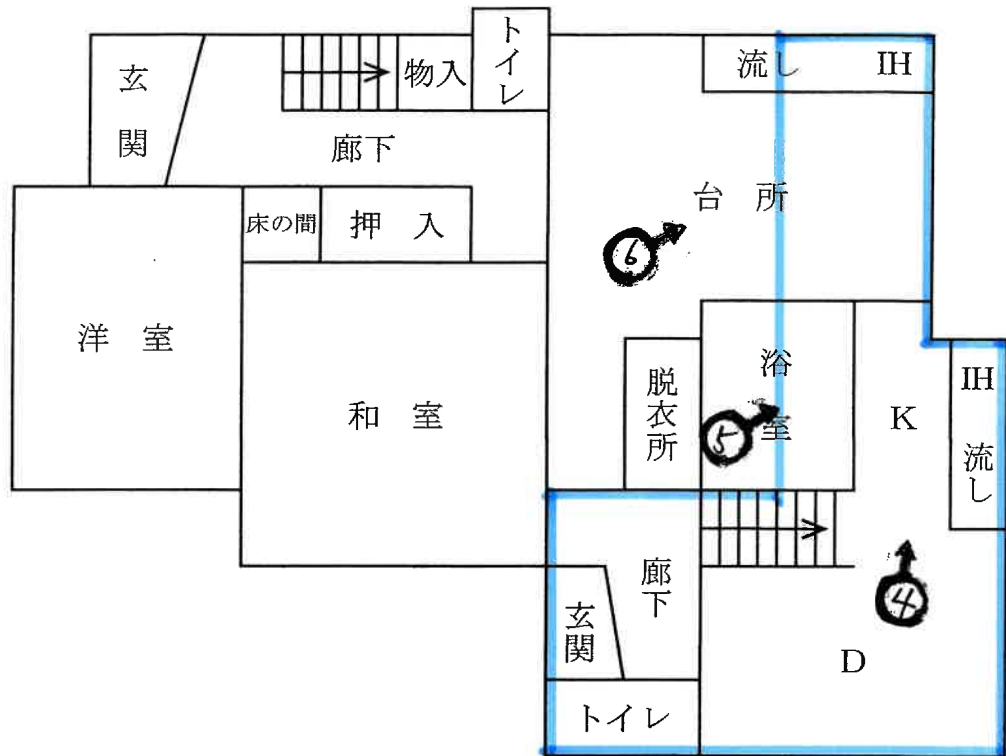
土地建物位置関係図



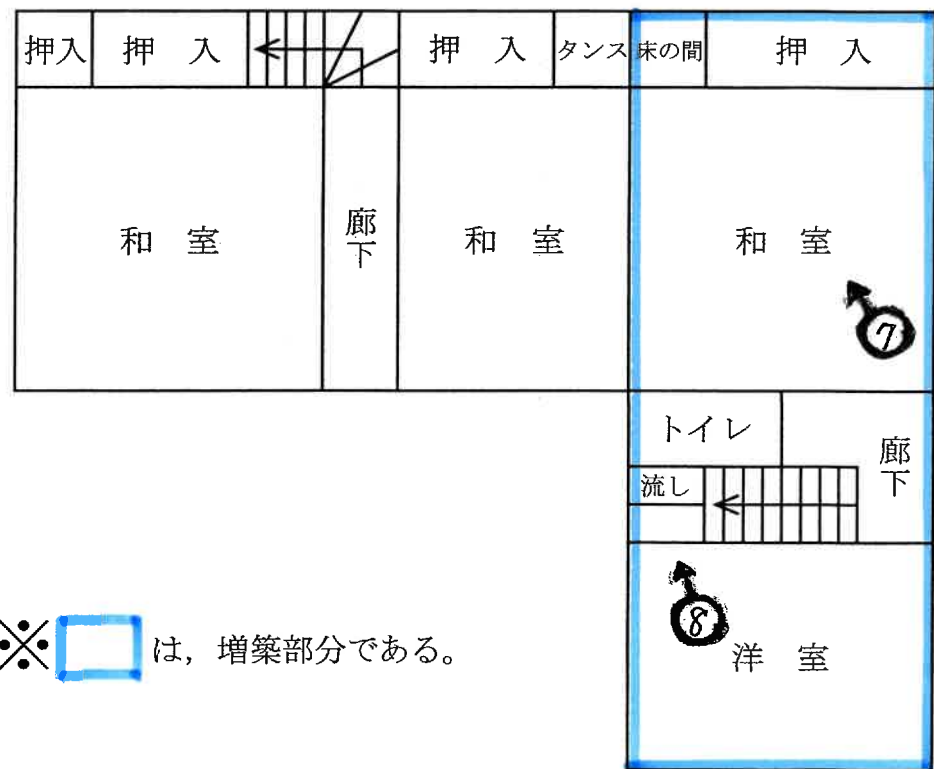
(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

(≪○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階





①



②



③



4



5



6



7



8

令和6年（ケ）第345号
令和7年2月6日 現地調査
令和7年3月4日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士
儀部忠司 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 加須市柳生字小屋口 |
| | 地 番 | 1596番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加須市柳生字小屋口 1596番地6 |
| | 家屋 番号 | 1596番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.66平方メートル
2階 33.12平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,690,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 600,000円
物件2（建物）	金 1,090,000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 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	1階約80.65㎡、2階約66.24㎡
物件 番号	特 記 事 項		

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	東武日光線「柳生」駅の南西方約1,370m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 — 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	141.92㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	西約4.3m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
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 : 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. 加須市担当課によれば、目的土地が接面する西約4.3m舗装市道は建築基準法第42条1項3号に該当すること。 2. 目的土地は公共下水道の処理区域にないが、加須市担当課によれば、浄化層を通じて目的土地西側の道路側溝へ排水することは可能とのこと。 3. 水道の量水器の位置を踏まえると、埋設されている水道管は、地番1596番7の土地を經由している可能性がある。 4. 目的土地上にカーポート及び簡易物置が存するが価格に影響はないものと判断した。	

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 等	建築年月日（登記記載）：昭和55年7月1日新築 経 過 年 数：約45年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：合板、その他 内 壁：クロス貼り、繊維壁、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、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：太陽光発電 ※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	普通
建物の利用状況	所有者とその家族が居宅として利用している。
特 記 事 項	1.所有者によれば、建物は平成元年頃増築したとのこと。建物は増築部分を含めて経済的残存耐用年数はないものと判断した。 2.太陽光発電発電パネルが設置されている。所有者によればガスを使っていないとのことからオール電化と思われる。 3.軒裏に損傷が見られた。

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	12,800	0.96	141.92	0.70	1,220,000

※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（公示地価格等からの規準）

公示地 加須-15

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,700\text{円}/\text{m}^2 \times 98/100 \times 100/103.0 \times 100/102 \div 12,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示地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。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件（幅員）等が優る。

イ 個別格差：系統連続性が劣ること、水道管の経路（他人地経由の可能性）等を考慮した。

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	160,000	146.89	0.05	1,180,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性及び前記特記事項等を考慮して査定した。

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	1,220,000	0.30	法定地上権	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	1,220,000	-370,000		1.0	0.7	600,000
2	1,180,000	+370,000	1.0	1.0	0.7	1,090,000
一括価格 (合計)						1,690,000

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（加須-15）
所 在：加須市麦倉字本村183番3
価 格：13,700円/㎡
位 置：東武日光線「柳生」駅約1,700m(道路距離)
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：290㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：東5.0m市道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほか店舗等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

地理院地図 Vector



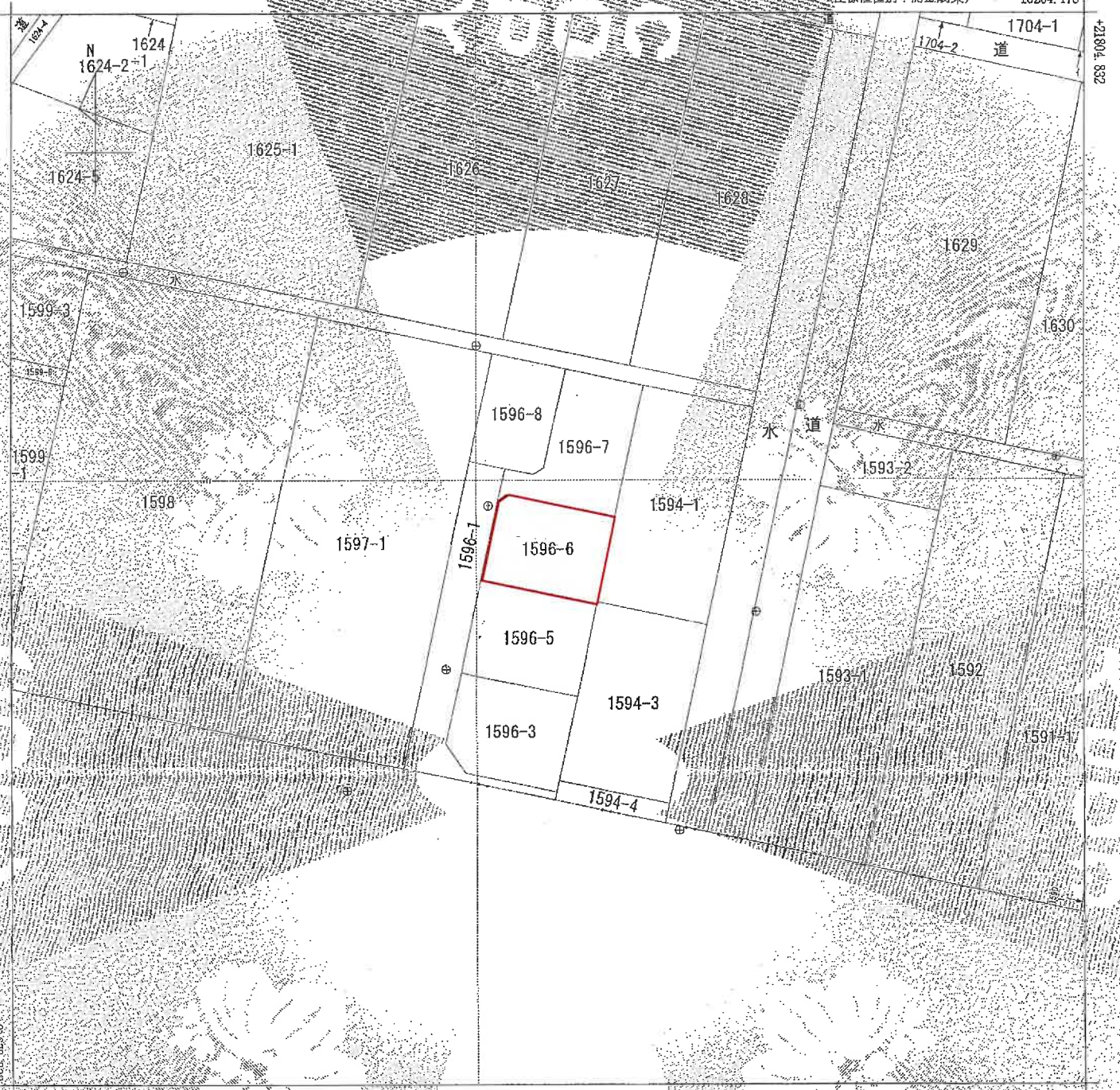
地理院地図(国土地理院)

を加工して作成

1704-4

(座標値種別：測量成果)

-16204.178



-16329.178 (平面座標種別：測量成果)



請求 部	所在地	加須市柳生字小屋口				地番	1596番6			
出 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	IV	分類	地図(第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	令和5年2月				備考 (原図)	令和6年8月5日		補 正 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久喜支局管轄)

令和6年10月28日

さいたま地方法務局熊谷支局

登記簿

0000

A3判をA4判に縮小

請求番号：37-1

(1/1)

登記年月日：昭和55年7月8日

これは図面に記録されている内容と証明上の価値を有する
(さいたま地方裁判所民事部第1部第1審部)
令和6年10月28日

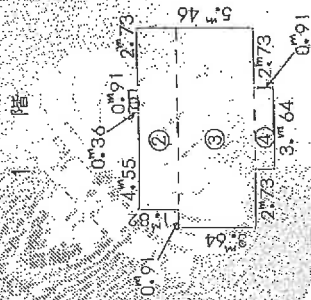
8002493 各階平面図 55728

建物図面図

家屋番号 1596番

建物の所在 北埼玉郡北埼玉町大字柳生字小倉田ノ59番地の6

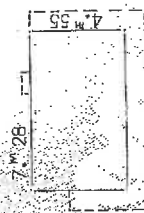
加須市柳生



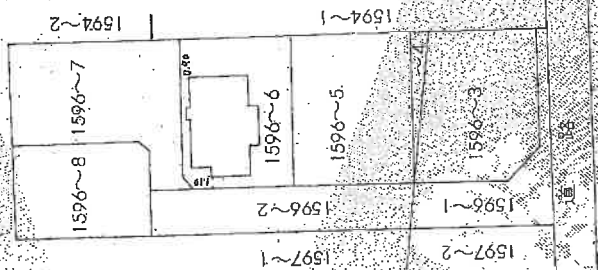
2階床面積

①	0.91 × 0.36 = 0.3276
②	8.19 × 1.82 = 14.9058
③	9.10 × 3.64 = 33.1240
④	3.64 × 0.91 = 3.3124
合計	51.6698

2階



①	0.91 × 0.36 = 0.3276
②	8.19 × 1.82 = 14.9058
③	9.10 × 3.64 = 33.1240
④	3.64 × 0.91 = 3.3124
合計	51.6698



A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作数