

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 050, 000 840, 000	一括	210, 000	23, 154	6, 108
1	460, 000				
2	590, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 幸手市東二丁目 |
| | 地 番 | 410番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 幸手市東二丁目 410番地8 |
| | 家屋 番号 | 410番8 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 43.06平方メートル |



物件明細書

令和 7年 5月 2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

【物件番号 1, 2】

所有権移転請求権仮登記（平成21年2月27日受付第3997号）

原因 平成19年12月5日売買予約

権利者 鹿児島県奄美市名瀬石橋町7番2号

A 持分2分の1

鹿児島県奄美市名瀬石橋町7番2号

B 持分2分の1

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 | 幸手市東二丁目 |
| | 地 番 | 410番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 幸手市東二丁目 410番地8 |
| | 家屋 番号 | 410番8 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 43.06平方メートル |



令和6年(ケ)第107号
令和6年6月17日受理
令和6年6月28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 | 幸手市東二丁目 |
| | 地 番 | 410番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 幸手市東二丁目 410番地8 |
| | 家屋 番号 | 410番8 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 43.06平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	幸手市東2丁目11番19号	
土 地	物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：	
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 教習所（空き家） として管理し、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	1 上記「 ☒ その他の者」は、建物所有者の相続財産清算人である。 2 「その他の事項」のとおり	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

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４１０番３の土地は、幸手市所有の田（現況 公衆用道路）である。

■ 本件建物（物件２）について

- 1 本件建物は、経年により老朽化している。
- 2 本件建物の屋根が損傷しており、室内に雨漏りの痕が見られた（写真①、④参照）。

（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
☒ B (亡A相続財産の相続 財産清算人) ,	1 本件建物は、相続財産清算人として私が管理しています。 2 本件建物は、空き家になっています。
☒ 近隣住民	1 本件建物は、以前は学習塾でしたが、随分前から出入りがありません。 2 本件建物の屋根が壊れていて、風が吹くと破片が近所に飛ぶので困っています。

(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
6年 6月20日 (木) 8:30ー 8:40	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
6年 6月20日 (木) 13:35ー13:38	さいたま地方裁判所	B から電話聴取
6年 6月21日 (金) 10:30ー10:40	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書交付申請
6年 6月27日 (木) 11:20ー12:10	目的物件所在地	不在, 物件立入調査, 写真撮影, 近隣住民に面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

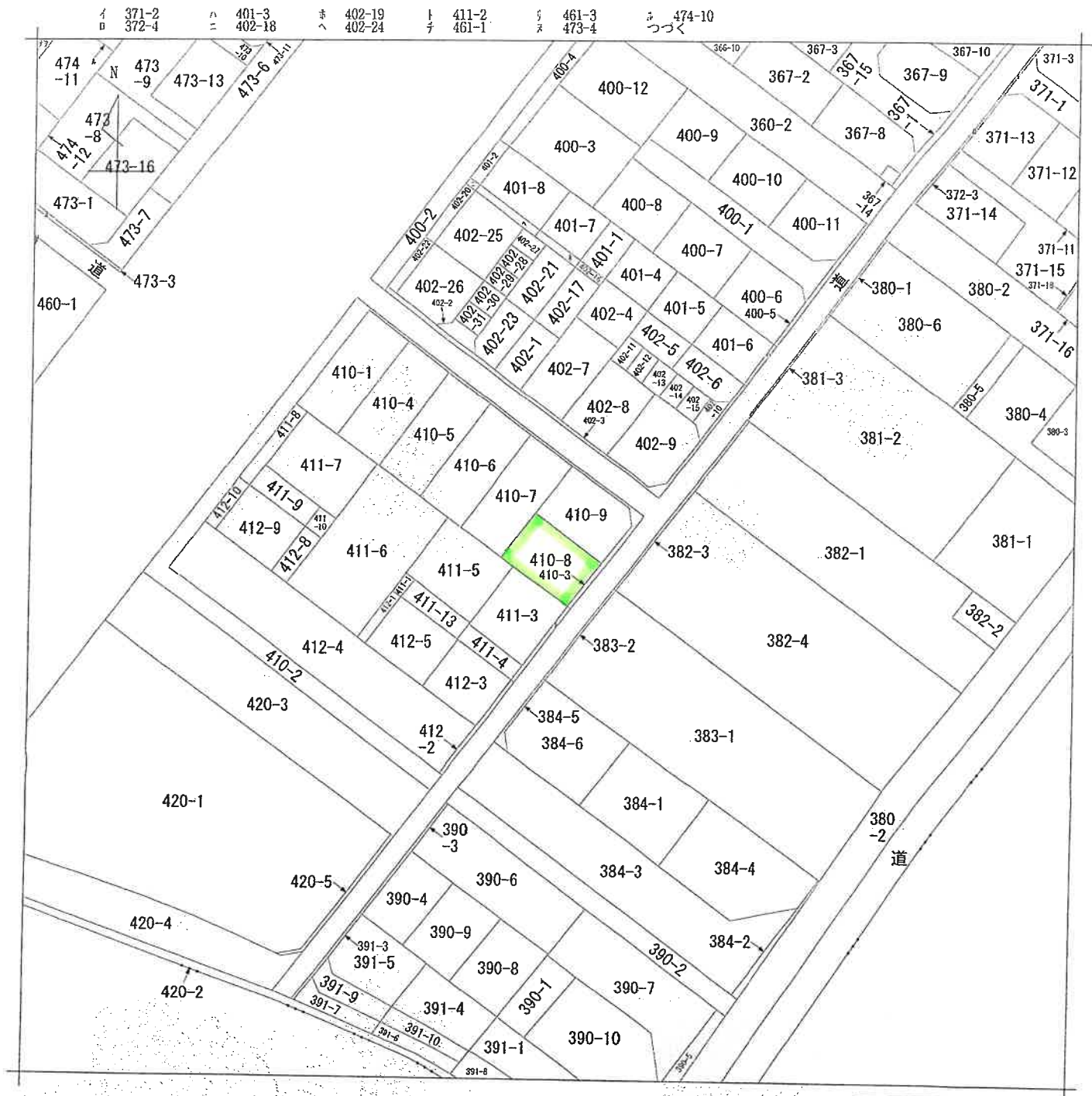
☒ 令和 6年 6月27日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場し, 立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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 を立ち会わせ, 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



(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。



請求部	所在	幸手市東二丁目				地番	410番8			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 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	昭和42年12月5日				備付年月日 (原図)	昭和42年12月5日		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。

(さいたま地方支局久喜支局管轄)

令和6年5月15日
東京法務局

請求番号：26-1
(1/2)

登記官

7枚目

A3判をA4判に縮小

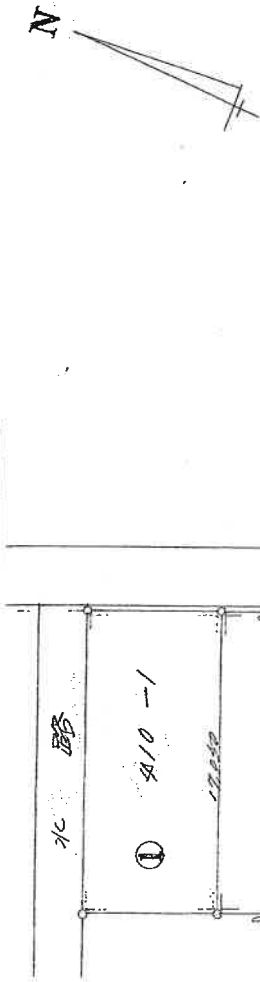
7 474-14
9 474-2

A3判をA4判に縮小

9162202 新 410-4~9 S 49.1.21

地番	410-4-5-6-7-8-9
土地の所在	東京都東2丁目 北谷町4丁目3番地 東京市東区東2丁目

地積測量図



求積

- ② $110.50 \times 7.500 = 128.5570 \therefore 128.55 \text{ m}^2$
- ③ $110.50 \times 7.500 = 128.5570 \therefore 128.55 \text{ m}^2$
- ④ $120.50 \times 7.500 = 128.5570 \therefore 128.55 \text{ m}^2$
- ⑤ $110.50 \times 7.500 = 128.5570 \therefore 128.55 \text{ m}^2$
- ⑥ $118.50 \times 7.500 = 109.0125 \therefore 109.01 \text{ m}^2$
- ⑦ $111.850 \times 3.610 = 102.0285$
 $2.000 \times 21.000 \times \frac{1}{2} = 21.000$
 100.0285
- ⑧ $826.78 - 718.23 = 112.55 \therefore 112.55 \text{ m}^2$

縮尺 1/300

(埼玉県地籍調査士会印)

縮尺

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。
 (さいたま市地籍調査局文書管理課)
 令和6年5月15日 東京地籍局

登記官

9 (枚目)

登記年月日：昭和60年3月1日

中調査士
興泰士家
郎田

9059642

各階平面図

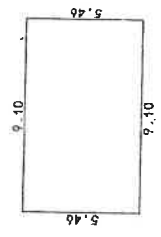
960.3.1

家屋番号
410番8

建物の所在
幸手市
北郷線幸手町東2丁目410番地8

物
階
平
面
図

1 階



求積表

5.46 × 9.10 =	49.6860
床面積	49.68 m ²

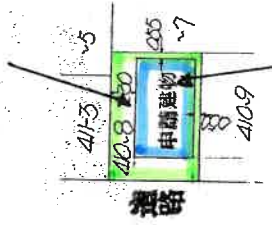
2 階



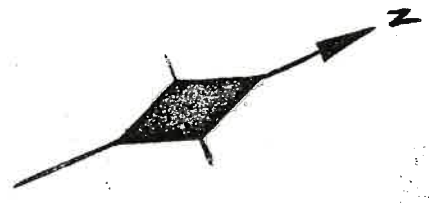
求積表

3.64 × 9.10 =	33.1240
1.82 × 5.46 =	9.9372
合計	43.0612
床面積	43.06 m ²

物件1



物件2



(写真撮影位置)

(日調連12)

作製者

作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(日本土地家屋調査士)

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。

(さいたま地方検察局文書管理課)
令和6年5月15日 東京地検

登記官

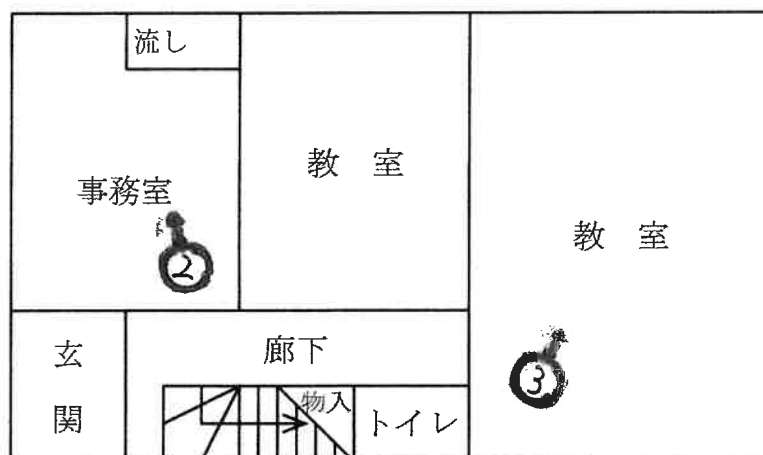
(10枚目)

請求番号：26-3

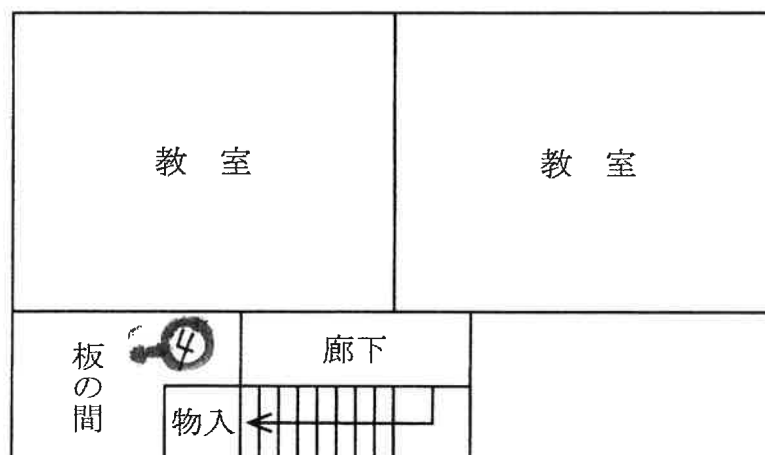
建 物 見 取 図

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階





①



②



③



4

令和 6 年（ケ）第 107 号
令和 7 年 1 月 29 日 現地調査
令和 7 年 1 月 31 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 | 幸手市東二丁目 |
| | 地 番 | 410番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 幸手市東二丁目 410番地8 |
| | 家屋 番号 | 410番8 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 43.06平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 460,000円
物件2（建物）	金 590,000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	
物件 番号	特 記 事 項		
	物件1土地及び物件2建物には、平成19年12月5日売買予約を原因とする所有権移転請求権仮登記がある。		

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「幸手」駅の南東方約1,040m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、駐車場等が見られる住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.01m ² ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約4m舗装市道（建築基準法上の道路）とほぼ等高～約0.3m高	
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 ※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	特になし	

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60年2月24日新築 経 過 年 数：約40年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：－
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：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	非常に劣る
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. 建物の屋根が損傷しており、室内に雨漏りの痕が見られた。 2. 床が全体的にふかふかしており、平衡を保っていない。

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	49,500	1.05	100.01	0.50	2,600,000

※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 幸手-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 50,500\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/101 & = & 49,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件が劣るも、街路条件が優る。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

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	140,000	92.74	0.03	390,000

ウ 現価率：建物の現況（保守管理状態が非常に劣ること）及び市場性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	2,600,000	0.50	法定地上権	1,300,000

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	2,600,000	-1,300,000		0.5	0.7	460,000
2	390,000	+1,300,000	1.0	0.5	0.7	590,000
一括価格 (合計)						1,050,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：所有権移転請求権仮登記があることを考慮した。

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（ 幸手-7 ）
所 在 ： 幸手市東4丁目1604番15「東4-16-12」
価 格 ： 50,500円/㎡
位 置 ： 東武日光線「幸手」駅約1,500m(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和6年1月1日
地 積 ： 230㎡
供給処理施設 ： ガス・水道・下水
接 面 道 路 ： 北6.6m市道
用 途 指 定 等 ： 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要 ： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

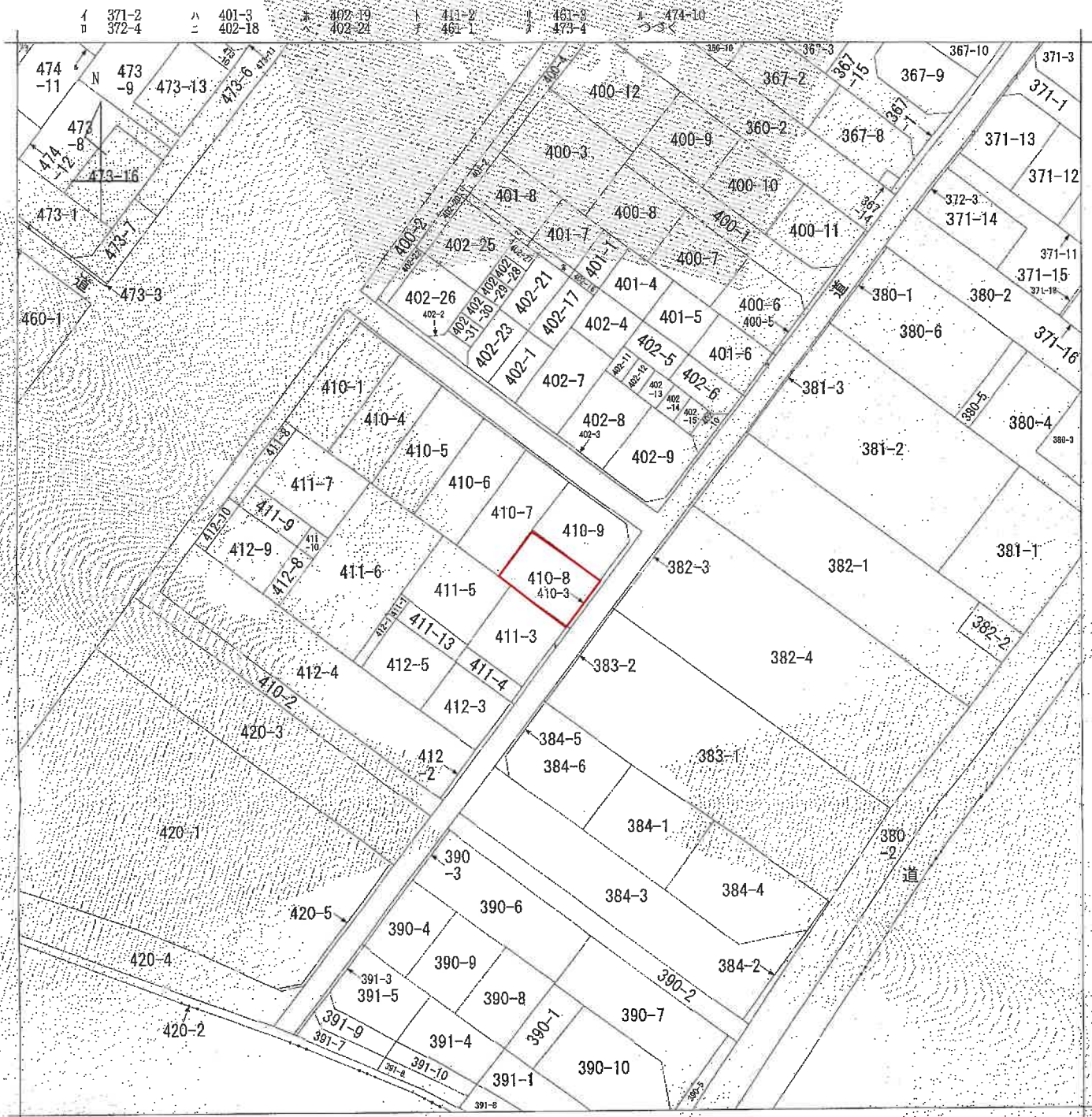
地理院地図

GSI Maps



地理院地図(国土地理院)

を加工して作成



(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。



請求 部 分	所 在 幸手市東二丁目				地 番 410番8		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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	昭和42年12月5日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和42年12月5日		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。

(さいたま地方務局久喜支局管轄)

令和6年5月15日

東京法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：26-1

(1/2)

←3000

A3 判を A4 判に縮小

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。
(さいたま地方裁判所入寄受付管轄)
令和6年5月15日 東京法務局

登記号

9059642

各階平面図

台60-3-1

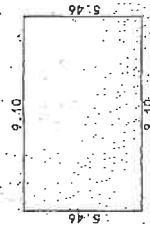
建物平面図

家屋番号 410番8

建物の所在 幸手市 北宮駅前幸手町東2丁目410番地8

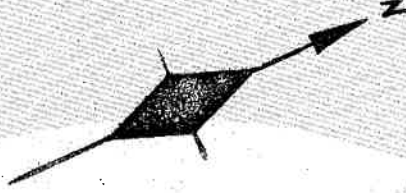
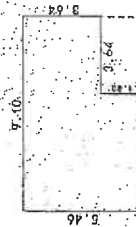
1 階

求積表
 $5.46 \times 9.10 = 49.6860$
床面積 49.68 m^2



2 階

求積表
 $3.64 \times 9.10 = 33.1240$
 $1.82 \times 5.46 = 9.9372$
合計 43.0612
床面積 43.06 m^2



(百縮率12)

(半縮率)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500