

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 8 月 5 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 7 年 9 月 17 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 7 年 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 8 月 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	20,930,000 16,744,000	一括	4,186,000	129,172	27,214
1	3,780,000				
2	17,150,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 草加市青柳八丁目 |
| | 地 番 | 1969番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳八丁目1969番地3 |
| | 家屋 番号 | 1969番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル
2階 49.81平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷺 坂 厚 子

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、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 | 草加市青柳八丁目 |
| | 地 番 | 1 9 6 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳八丁目 1 9 6 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 9 6 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートふき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 8 9 平方メートル
2 階 4 9 . 8 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第40号

令和7年5月7日受理

令和7年6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 | 草加市青柳八丁目 |
| | 地 番 | 1969番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳八丁目1969番地3 |
| | 家屋 番号 | 1969番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル
2階 49.81平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	草加市青柳8丁目19番8号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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の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	その他の事項記載のとおり		
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: 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() 上記の者が本建物を 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	その他の事項記載のとおり		
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

(2枚目)

その他の事項

■ 物件 1 関係

- 1 本土地と隣接地の境界については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が、北西側隅付近の接面において 0.35m のセットバック前の元道に沿って U 字溝があり、かつセットバック済みの箇所がアスファルト舗装でなくコンクリート舗装であるため境界が若干わかりにくく、当該セットバック部分が一見すると目的土地と一体的に利用されているかの如く見受けられる（写真③参照）。地積についてはおおむね地積測量図のとおりと考えられるが、正確には専門家による最新機器を用いた測量を要する。
- 2 債務者兼所有者によれば、物件 1 および前面道路付近で台風などの大雨時に冠水したことはないとのことである。
- 3 債務者兼所有者によれば、境界等についての近隣住民とのトラブルなどはないとのことである。
- 4 物件 1 の南東隅付近に簡易物置（動産）が存在する。
- 5 物件 1 に接道する地番 1969-2、同 4 はいずれも草加市の所有する現況公衆用道路であり、通行に支障はない。

■ 物件 2 関係

- 1 債務者兼所有者によると雨漏りや大きな不具合はないとのことである。
- 2 経年相応の傷みのほかに、1 階廊下の壁に 2 箇所の 10～12 cm ほどの穴があった（写真⑩参照）。また、2 階トイレ電気のスイッチ部分の損壊と 2 階階段手摺に若干の傷みがみられた。

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

(3 枚目)

(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 目的建物に大きな不具合はないと思います。 3 物件1および前面道路付近で台風などの大雨時に冠水したことはありません。 4 境界等についての近隣住民とのトラブルなどはありません。 5 目的物件の任意売却を検討しています。 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、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、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、目的物件の現況および関係人の陳述等から2枚目記載のとおり認めた。

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

(5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5月8日(木) 11:05-11:10	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 現況調査依頼文書を差置き
令和7年5月16日(金) 11:00-11:05	法務局(草加)	隣接地の全部事項証明書を取得
令和7年6月8日(日) 15:15-15:45	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人同行) 債務者兼所有者より聴取

(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 年 月 日
目的物件は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7年6月8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)

(7 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。
(さいたま地方自治局 加出事務所 加出所長 加出所長)

令和7年3月13日

東京法務局

登記官

(8枚目)

1135556

番

1969-2-3-1

土地の所在

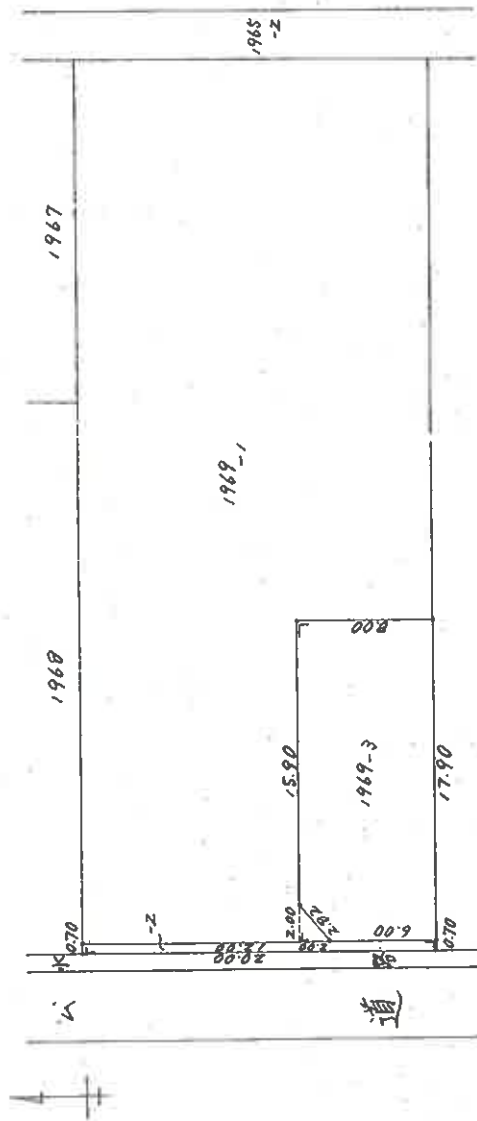
草加市青柳町字世塚柳8丁目

(印)1969

地積測量図

3484.27

昭和48年11月24日	作製年月日
作製者	申請人



求積表

$$1969-2 \quad 20.00 \times 0.70 = 14.0000$$

$$-3 \quad (8.00 \times 17.90) - (2.00 \times 2.00 \times \frac{1}{2}) = 141.2000$$

$$-1 \quad 1000 - (14.00 + 141.20) = 844.8000$$

地積

1969-1	844.8000
-2	14.0000
-3	141.2000

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：令和2年1月7日

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

(さいたま地方法院草加出張所管轄)

令和7年3月13日

東京法務局

登記簿

(9 枚目)

地図整理番号：M85608

各階平面図

家題番号 1969番3

建物の所在 草加市青柳八丁目1969番地3

建物図面図

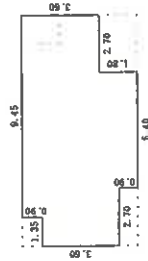
1階



求積表

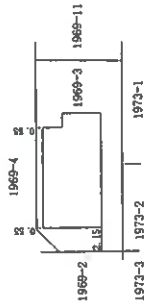
9.45	X	5.40	=	51.0300
1.35	X	3.60	=	4.8600
計				55.8900
床面積				55.89㎡

2階



求積表

1.35	X	3.60	=	4.8600
1.35	X	4.50	=	6.0750
5.40	X	5.40	=	29.1600
2.70	X	3.60	=	9.7200
計				49.8150
床面積				49.81㎡



A3判をA4判に縮小

作成者

令和2年1月6日作成

縮尺 1/250

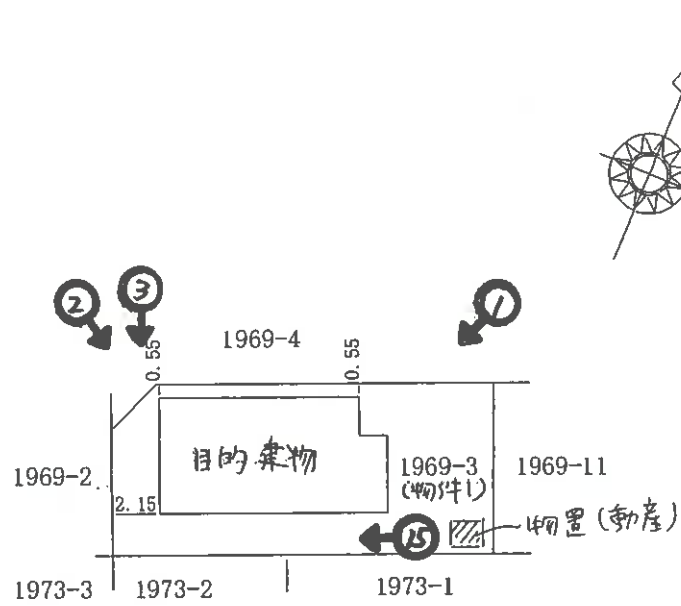
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

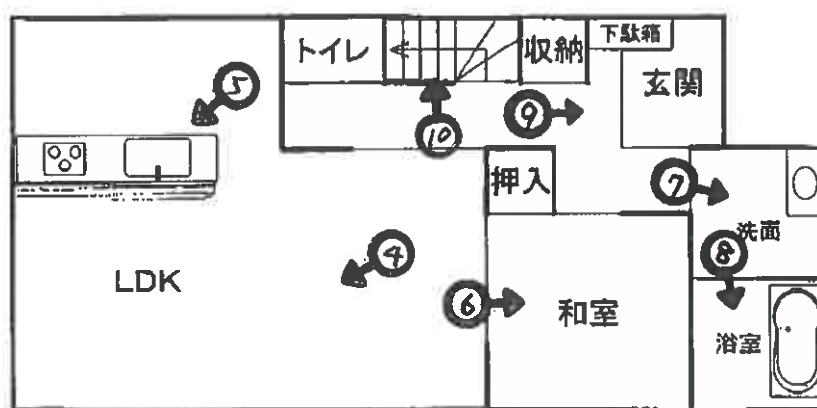
(写真撮影位置 ○→)



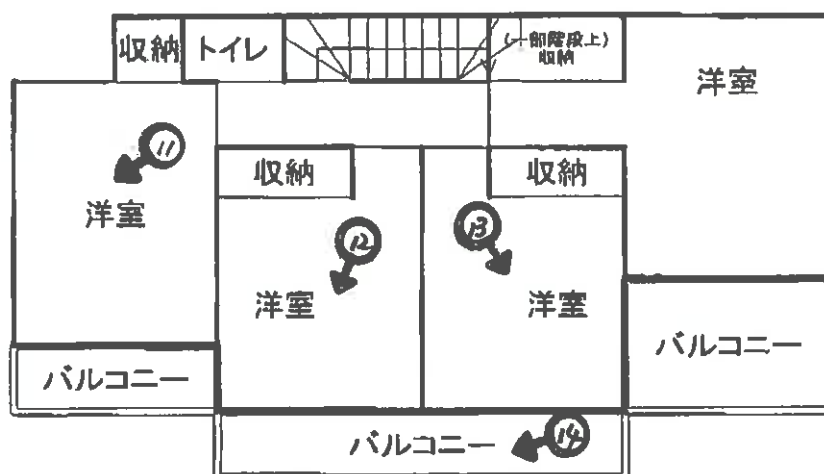
建物見取図

令和7年(ケ)第40号

1 階



2階





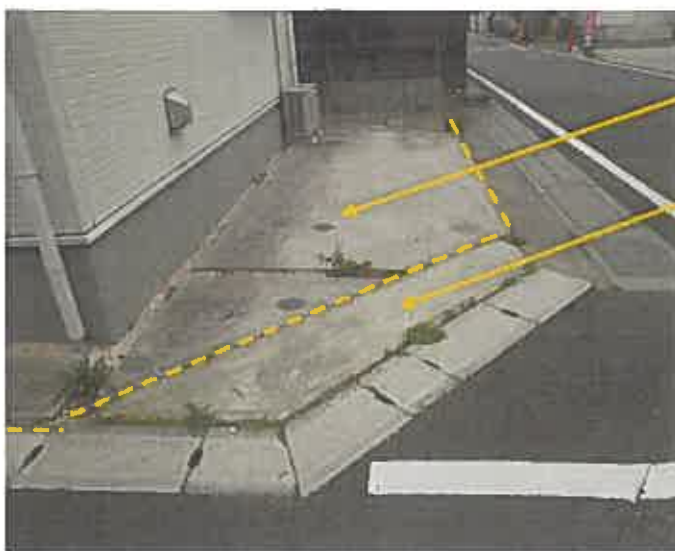
目的建物

①

物件1付近



②



物件1付近

セットバック部分
(地番1969-4) 付近

③



④



⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩



⑪



⑫

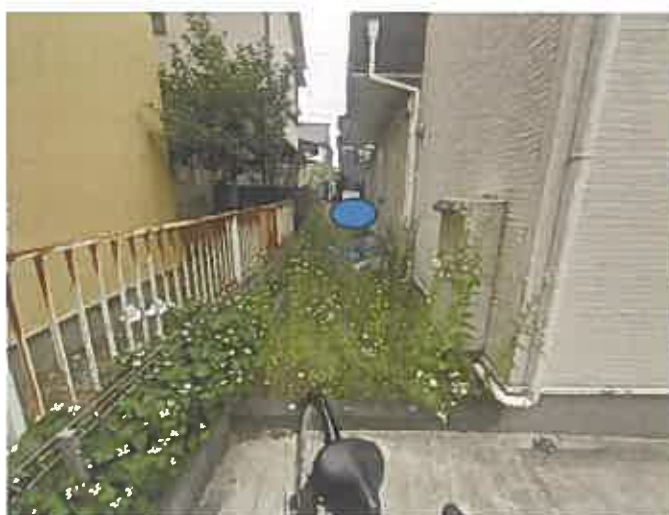
(15 枚目)



⑬



⑭



⑮

(16 枚目)

令和7年(ケ)第40号
令和7年6月8日 現地調査
令和7年6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
安川 千春

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 草加市青柳八丁目 |
| | 地 番 | 1 9 6 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳八丁目 1 9 6 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 9 6 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 8 9 平方メートル
2 階 4 9 . 8 1 平方メートル |



22

第1 評価額

一括価格	
金 20,930,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,780,000円
物件2（建物）	金 17,150,000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「新田」駅の北東方約2.6km（道路距離、以下同じ）、JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅の南方約2.3km（道路距離）に位置する。 また、「川柳小学校前」バス停の北西方約260mに位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。 接近条件としては、川柳小学校まで約250m、青柳中学校まで約500m。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし ◇建築行為等を行う際には、草加市景観計画の届出が必要となる。 ◇居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	141.00㎡ 略長方形 略平坦 特になし
接面道路の状況	南西約6.3m舗装市道（建築基準法上の道路（下記特記事項参照）） 北西約4m舗装市道（建築基準法上の道路、行き止まり（下記特記事項参照）） 路面に対して概ね等高。	
土地の利用状況等	（物件2）建物の敷地、物置（動産と判定）あり	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり 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」と記載している。	
特 記 事 項	(a) 外周のブロック塀の位置等から確認した現地での概測によると、外周、形状等は概ね地積測量図のとおりであったが、現在ある地積測量図は昭和48年当時のもののみで正確には専門家の立ち合い測量を要する。	

	(b)南西側接面市道は建築基準法第42条2項に基づく道路であり、元道約3.3mにつき、両側約0.35m(両側水路各約1mを除く)の後退を要する。草加市建築住宅課での聴取によると、目的土地側は後退済みであるが、後退前の元道の位置にU字溝があるため、後退部分(コンクリート舗装部分)はU字溝よりも目的土地側に入り込んでいる。当該後退部分を含め、前面道路の幅員は現況約6.3m。 また、北西側接面市道(建築基準法第42条1項1号かつ同1項5号位置指定道路)の隅切り部分(位置指定上の斜辺約2.82m)の一部についてもU字溝の位置が斜辺2m程度の位置にあるため、コンクリート舗装の幅約0.8m程度が目的土地側に入り込んでおり、一見して目的土地と一体的に利用されているように見受けられる。 (c)草加市ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は江戸川等の浸水想定区域(浸水深数値はホームページ等参照)に含まれている。
--	---

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）： 令和2年1月6日新築 経 過 年 数： 約5.5年 経済的残存耐用年数： 約19.5年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレートぶき 外 壁： サイディング、その他 内 壁： クロス貼り、その他 床： フローリング、畳敷き、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	普通
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	(a)所有者によると、雨漏り、不具合、建付の悪いところなどは無いとのことであったが、2階トイレのスイッチ部分が壊れていたほか、1階廊下の壁に穴が空いている箇所があった。また、2階階段の手摺に若干の傷みが見られた。このほか築後年数は浅いものの、経年相当の傷み、汚れは見られた。

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、目的建物は自己利用を目的として建築された戸建住宅であり、賃貸目的で建築されたものではないこと等を勘案し、収益還元法は適用しなかった。

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	15,440,000	0.65	法定地上権	10,040,000
合 計				10,040,000

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	15,440,000	-10,040,000	1.0	1.0	0.7	3,780,000
2	14,460,000	+10,040,000	1.0	1.0	0.7	17,150,000
一括価格(合計)						20,930,000

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 (県・草加一9)

所 在 : 草加市青柳8丁目2509番4 「青柳8-26-24」

価 格 : 99,300円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「新田」駅約2.8km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 102㎡

供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道

接 面 街 路 : 東4m市道

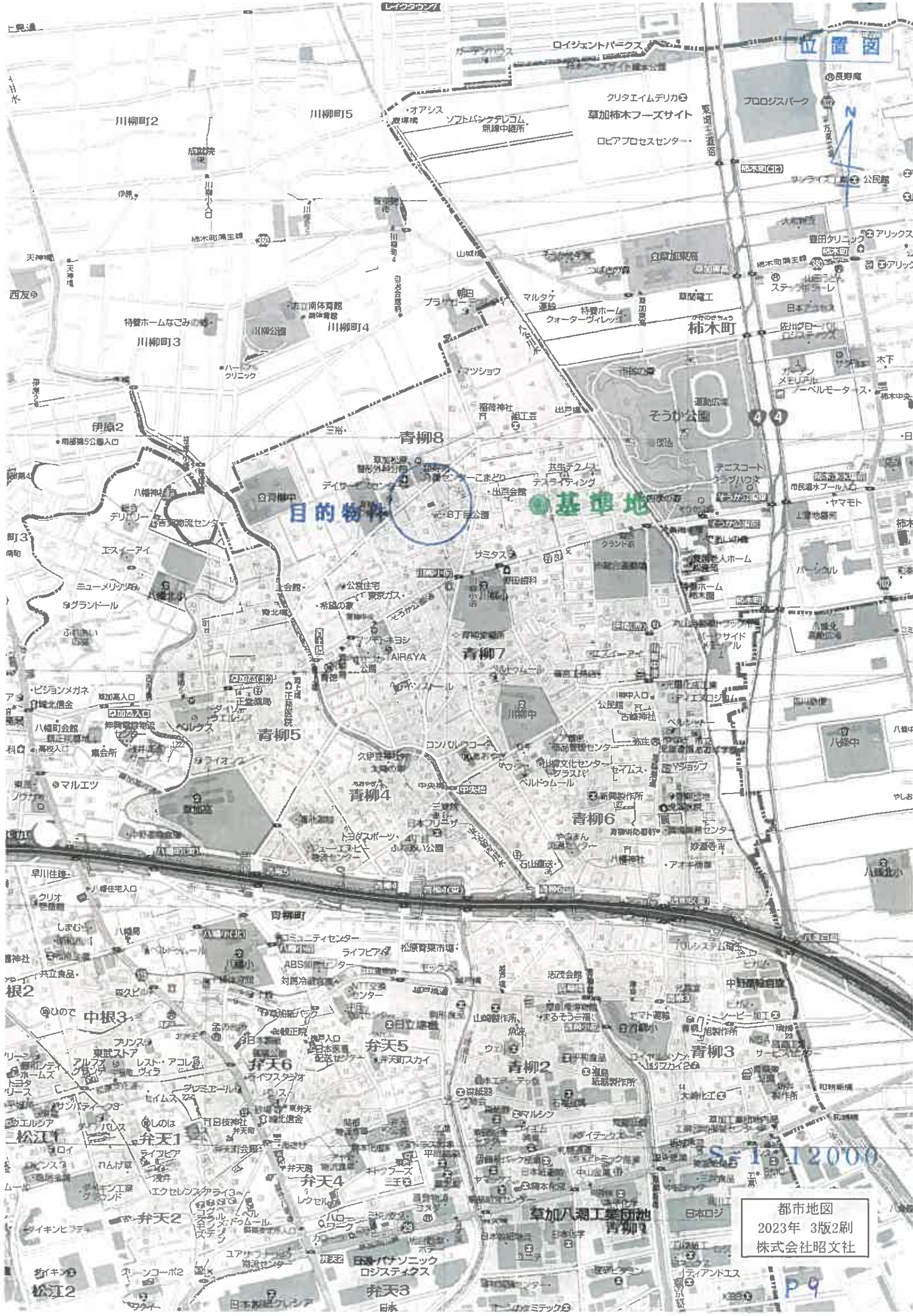
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の外に小工場、倉庫も見られる住宅地域

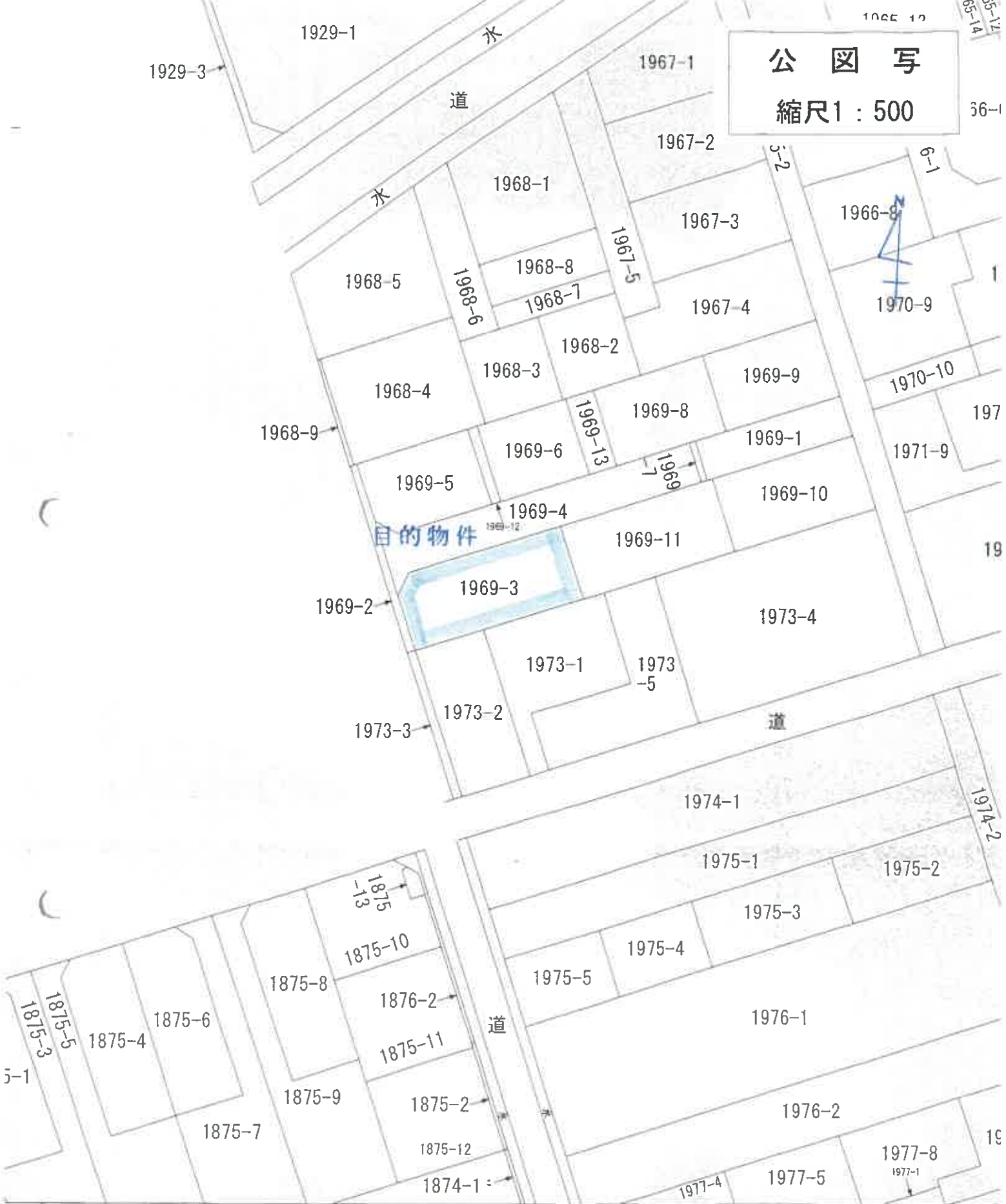
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)

以 上



都市地図
2023年 3版2刷
株式会社昭文社



公 図 写
縮尺1 : 500

目的物件

地番区域見出
青柳
8丁

P 10

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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

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。
(さいたま地方法務局章加出囊所管轄)
令和7年3月13日 東京法務局

令和7年3月13日

東京法務局

登記官

中国标准书号 M85607

A3判をA4判に縮小

二

54811.27

地 積 測 量 図

昭和48年11月27日

1135556	番	1949-3-3	(E) 1969
---------	---	----------	----------

登記年月

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。

(さいたま地方法務局草加出張所管轄)

令和7年3月13日

東京法務局

登記官

市图整理番号

A3判をA4判に縮小

二
一
D

登記年月日：令和2年1月7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。
(さいたま市地方事務局長加出登所管轄)
令和7年3月13日 東京法務局

登記官

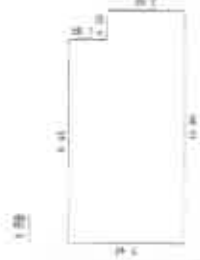
各階平面図

建物図面図

家屋番号	1969番3
建物の所在	草加市青柳八丁目1969番地3

求積表

9.45	×	5.40	=	51.0300
1.35	×	3.60	=	4.8600
計				55.8900
床面積				55.89㎡

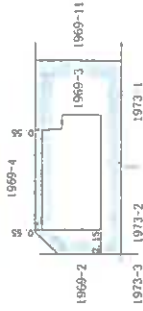


求積表

1.35	×	3.60	=	4.8600
1.35	×	4.50	=	6.0750
5.40	×	3.60	=	19.4400
2.70	×	3.60	=	9.7200
計				49.8150
床面積				49.81㎡



目的物件

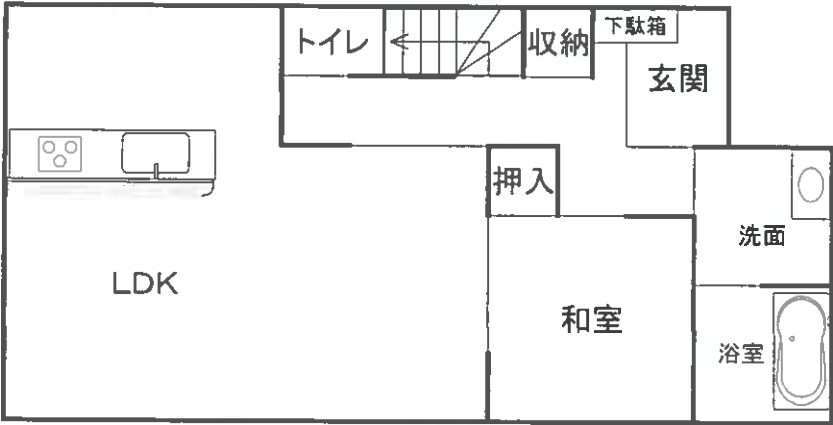


作成者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500

建 物 見 取 図

令和7年(ケ)第40号

1階



2階

