

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 4月21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 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 6月 1日 午前10時00分から 令和 8年 6月 5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 4月21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 | 越谷市赤山町三丁目 |
| | 地 番 | 221番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市赤山町三丁目221番地1 |
| | 家屋 番号 | 221番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.86平方メートル
2階 58.29平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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

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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）

物 件 目 録

- 1 所 在 越谷市赤山町三丁目
地 番 221番1
地 目 宅地
地 積 167.53平方メートル
- 2 所 在 越谷市赤山町三丁目221番地1
家屋 番号 221番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 73.86平方メートル
2階 58.29平方メートル



令和7年(ケ)第105号
令和7年10月28日受理
令和7年11月28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 | 越谷市赤山町三丁目 |
| | 地 番 | 221番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市赤山町三丁目221番地1 |
| | 家屋 番号 | 221番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.86平方メートル
2階 58.29平方メートル |



22

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	■債務者兼土地所有者 □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: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 種類: □ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■債務者兼建物所有者 □その他の者() 上記の者が 目的建物を 居宅(空き家) として占有している。 □「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

■目的土地関係

- 1 目的土地と隣接地との関係は、塀および道路接面等により区分されており、おおむね明確であり、目的土地の外周・形状等はおおむね地積測量図のとおりであったが、正確には専門家による立会い測量を要する。
- 2 目的土地は地番 221-2 (越谷市所有の現況公衆用道路) に接道しており、通行に支障はない。
- 3 目的土地の東端付近および西側角の境界付近にそれぞれ電柱が存在する (写真①②)。
- 4 目的土地に自転車やスクーター等が残置されている (写真⑦)。
- 5 目的土地の専用庭部分には雑草や庭木が繁茂している (写真①)。庭木は隣接地地番 221-4 にやや越境している (写真⑧)。

■目的建物関係

- 1 目的建物は経年以上の顕著な汚れや傷みが見られた。特に 1 階は土足で使用していたと思われる汚れが床の至るところに見られ、至る所に蜘蛛の巣が見られた (写真⑥)。また、物件内には家財用品やゴミ等の残置がある。
- 2 1 階リビングの壁などに落書きが見られた。
- 3 目的建物屋根上に太陽光発電用パネルの設置が認められた (写真③参照) が、価格・設置時期・能力・残債・所有権留保の有無・性能等の詳細は不明である。
- 4 当職の現況調査臨場前に評価人が近隣住民から聞いたところによれば、物件内で何らかの事故があった可能性がある (詳細は不明)。
- 5 目的建物は空き家であり、状況を総合的に勘案すると設備が支障なく使用できるかについての懸念があると思料する。

以上

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、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、現況等から2枚目のとおり認めた（債務者兼所有者名義の表札の存在の他に、郵便受けや物件内に債務者兼所有者宛ての郵便物等が多数存在した）。

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7年10月30日(木) 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
令和7年11月20日(木) 13:30-14:05	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7年11月25日(火) 16:00-16:05	さいたま地方法務局 越谷支局	隣接土地の全部事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月20日 目的物件にて当職の呼びかけに応答がなかったため, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させようとしたところ無施錠であることが判明したため, 立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

イ 215-3 ハ 216-6 ホ 206-16 ト 226-16 ニ 225-3
 0 216-3 ニ 216-7 ヘ 206-29 テ 226-6



(写真撮影位置 ○➡)

(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。

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	越谷市赤山町三丁目			地番	221番1	
出力縮	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			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。

(さいたま地方法務局越谷支局管轄)
 令和7年9月2日
 福岡法務局

(6枚目)

地図整理番号：M76348 登記官

登記年月日：平成16年1月26日

0002028

地積測量図

地番	221-1、-10
土地の所在	越谷市赤山町3丁目



三斜法求積表

①

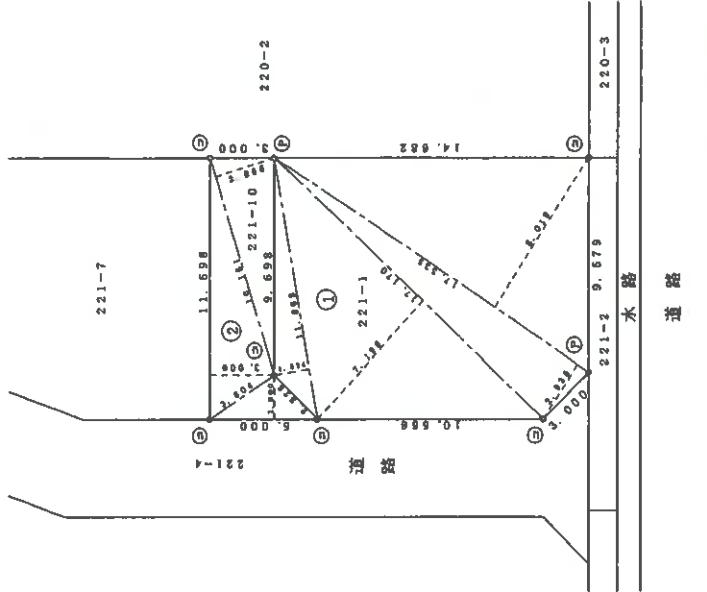
地番	221-1	高さ	倍面積
底辺	17.535	8.019	140.613165
	17.535	2.935	51.465225
	17.170	7.198	123.589660
	11.868	1.634	19.392312
合計			335.060362
合計面積			167.5301810
総積			167.53

②

地番	221-10	高さ	倍面積
底辺	10.151	2.865	29.082615
	11.698	3.000	35.094000
	5.000	2.000	10.000000
合計			74.176615
合計面積			37.0883075
総積			37.08

合計 204.6184885

A3判をA4判に縮小



凡	番号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	杭	⑦	プラスチック杭	⑧	金属プレート
②	コンクリート	杭	⑨	金属杭	⑩	
③	金属板		⑪			

作製者

(平成16年1月21日作製)

申請人

縮尺

1/500

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。

(さいたま市地方支局越谷支局管轄)

令和7年9月2日

福岡法務局

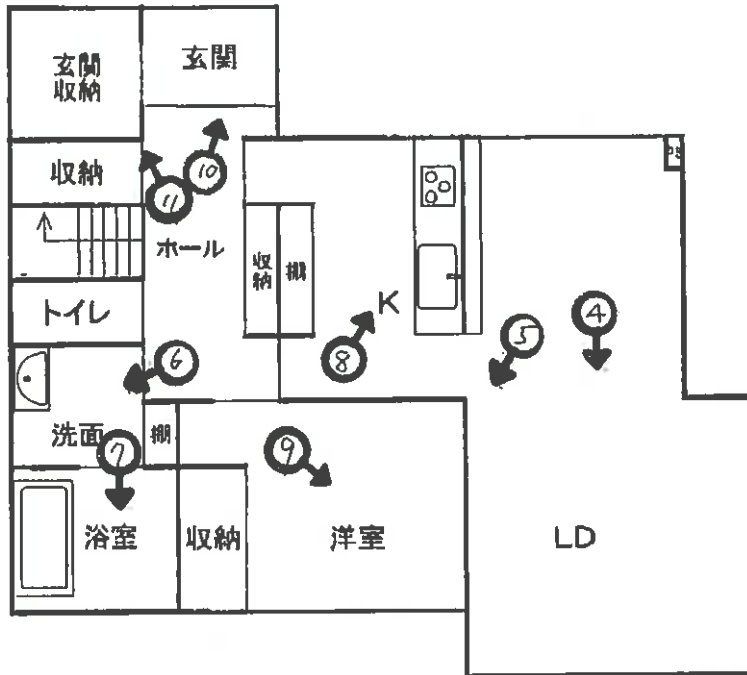
登記官

(7枚目)

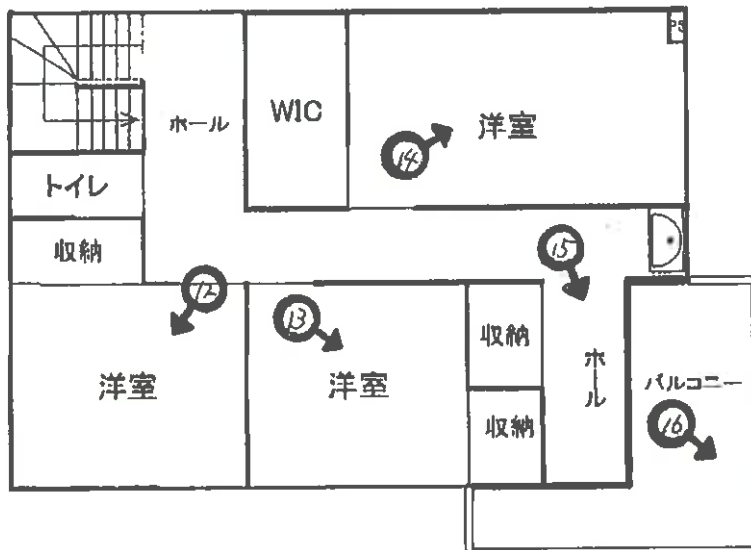
建物見取図

令和7年(ケ)第105号

1階



2階



(9枚目)



物件2

①

物件1付近



②



太陽光パネル

③



④



壁の汚れ

⑤



土足で立ち入った
床の汚れ

⑥

11
(~~10~~ 枚目)



⑦



⑧



⑨

(12
枚目)



⑩



⑪



⑫

13
(~~#~~ 枚目)



⑬



⑭



⑮

14
(~~13~~ 枚目)



⑩⑥



⑩⑦



庭木の繁茂・越境

⑩⑧

15
(# 枚目)

令和7年(ケ)第 105号
令和7年11月20日 現地調査
令和7年12月18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 越谷市赤山町三丁目
地 番 221番1
地 目 宅地
地 積 167.53平方メートル
- 2 所 在 越谷市赤山町三丁目221番地1
家屋 番号 221番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 73.86平方メートル
2階 58.29平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金 37,960,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 9,590,000円
物件2 (建物)	金 28,370,000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 番 屋 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「越谷」駅の南西方約1.2km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	一般住宅を中心にアパートなども混在する住宅地域。 接近条件としては、出羽小学校まで約800m、富士中学校まで約750m。	
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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 60% 100% なし ◇越谷市まちの整備に関する条例 ◇越谷市景観計画・景観条例等 ◇高さ制限10m
画地条件	地積 形状 地勢 その他	167.53㎡ 略長方形 敷地内は略平坦、一部段差有り。南西側接面市道は西方に向かって若干の上り傾斜となっている。 特になし
接面道路の状況	南東約6.8m舗装市道（建築基準法上の道路(下記特記事項参照)） 南西約4.5m舗装市道（建築基準法上の道路(西方で行き止まり)） 路面に対して約0～0.7m高く接面	
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：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	<p>(a)外周のブロック塀、一部境界標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、正確には専門家の立ち合い測量を要する。</p> <p>(b)越谷市治水課ホームページによると目的土地を含む近隣において浸水実績が認められ、目的土地の浸水、地盤リスク等は不明である。詳細については同課にて確認されたい。越谷市洪水ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は利根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。</p> <p>(c)敷地内北東端及び南西端の境界付近に電柱がある。</p> <p>(d)南東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、元道の中心から3mの後退を要するが、越谷市開発指導課での聴取によると、目的物件側は後退済みとのことである。</p>
---------	---

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1年9月26日新築 経過年数： 約6.0年 経済的残存耐用年数： 約29.0年
仕様	構造： 軽量鉄骨造 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、その他 設備： 電気、給排水等 その他： 空き家の状態にあり、設備が正常に機能するか否かは不明。 ※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： やや優る 施工： やや優る
保守管理の状態	劣る
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) 全体的に経年に比して汚れ、損傷等が顕著で、若干、異臭が感じられた。また、いたるところにクモの巣が張っており、玄関付近の収納にゴミが山積していた。 (b) 1階リビングなどに落書き汚れが見られた。 (c) 屋根にソーラーパネルが確認できたが枚数は不明。太陽光発電システムが設置されており、パワーコンディショナーが確認できたが、所有者や設置時期、能力の詳細は不明である。エコキュートシステムが設置されている。なお、キッチンコンロはガスコンロであり、オール電化仕様ではない。空き家の状態にあり、内部の状況から判断すると、それぞれの設備が支障なく使用できるか否かは不明である。 太陽光発電システムについては、所有関係不明につき評価対象外とした。 (d) 近隣の者に内部で事故があったと聴取したが、詳細は不明である。

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、建物の現況等を勘案し、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	30,440,000	0.55	法定地上権	16,740,000
合 計				16,740,000

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	30,440,000	-16,740,000		1.0	0.7	9,590,000
2	23,790,000	+16,740,000	1.0	1.0	0.7	28,370,000
一括価格(合計)						37,960,000

ウ 占有減価修正：不要と判定。

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。

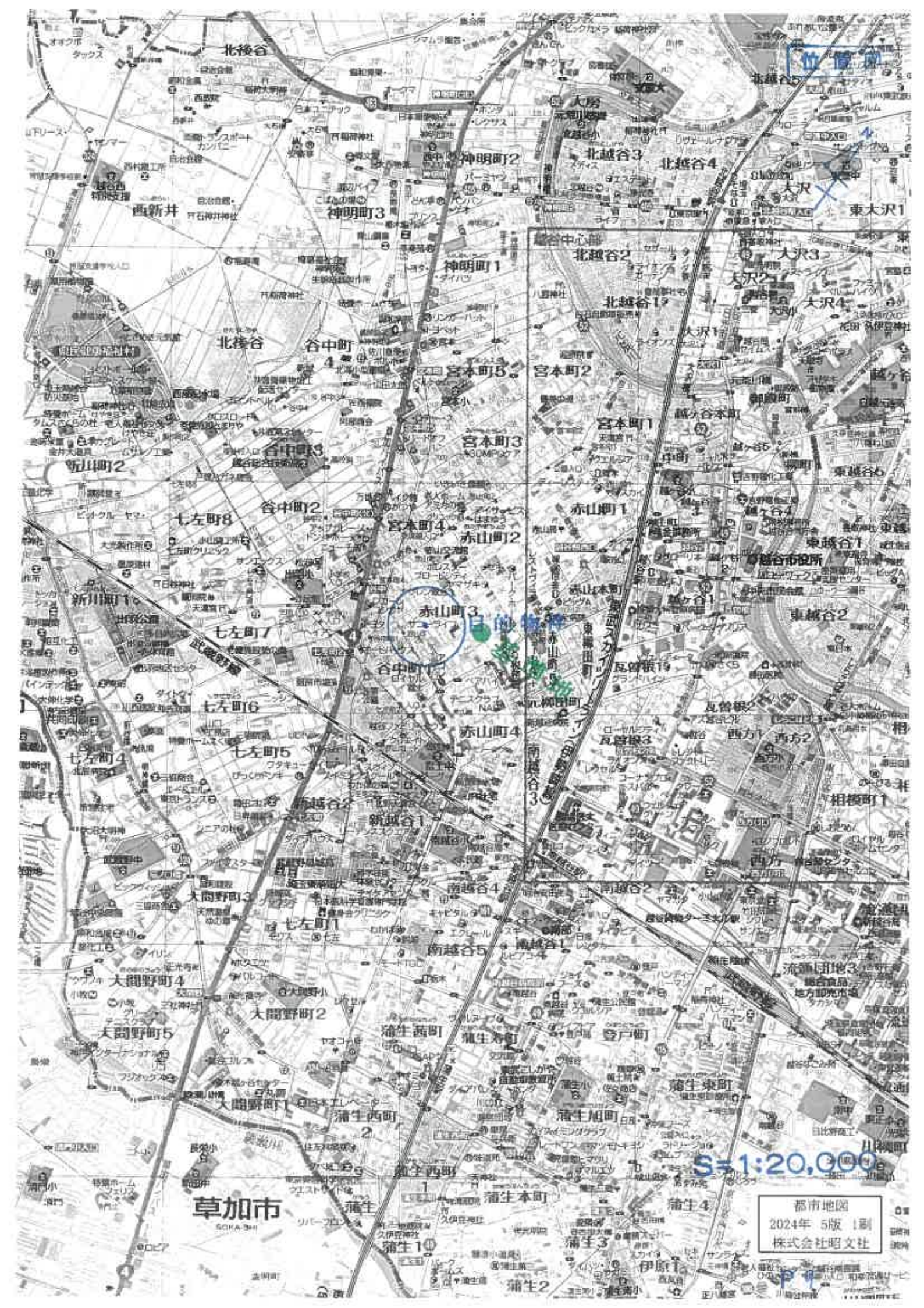
第6 参考価格資料

基準地価格 (県・越谷-7)
所 在 : 越谷市赤山町3丁目44番10
価 格 : 169,000円/m²
位 置 : 東武伊勢崎線「越谷」駅約900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 100m²
供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 北東4m市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率100%)
地域の概要 : 小規模一般住宅の中に、アパート等が見られる宅地域

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



位置

S=1:20,000

都市地図
2024年 5版 1刷
株式会社昭文社

草加市
SOKA-SHI

公 図 写

縮尺1:500



ける図面は、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
5図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
赤山
3

P 10

登記年月日：令和1年10月30日

これは図面に記載されている内容を説明した書類である
(さいたま市地方建設局地籍文庫管理)
令和7年9月2日 地籍課

各階平面図

家屋番号 221番1

建築物の所在 越谷市赤山町三丁目221番地1

建築物平面図

1階



求積表

①	3.820 × 3.820	=	14.592400
②	6.370 × 6.550	=	41.723500
③	2.910 × 3.640	=	10.592400
④	3.820 × 1.820	=	6.952400
合計			73.860700
床面積			73.86 m ²

2階



求積表

①	8.370 × 2.730	=	22.850100
②	9.280 × 3.820	=	35.448600
合計			58.298700
床面積			58.29 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県建設部建築士会所属)

A3判をA4判に縮小

建物見取図

令和7年(ケ)第105号

1階



2階

