

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「口自己の計算において…ありません」の口の
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 7 月 29 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 8 日 午前 9 時 10 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 7 月 29 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 | 久喜市菖蒲町菖蒲字寺田 |
| | 地 番 | 5 4 6 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市菖蒲町菖蒲字寺田 5 4 6 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 4 6 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 0 0 平方メートル
2階 5 4 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月23日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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】

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 | 久喜市菖蒲町菖蒲字寺田 |
| | 地 番 | 5 4 6 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市菖蒲町菖蒲字寺田 5 4 6 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 4 6 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 0 0 平方メートル
2階 5 4 . 0 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第364号
令和7年1月20日受理
令和7年3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 | 久喜市菖蒲町菖蒲字寺田 |
| | 地 番 | 5466番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市菖蒲町菖蒲字寺田 5466番地 |
| | 家屋 番号 | 5466番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.00平方メートル
2階 54.00平方メートル |



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) ☐ 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 住居 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					
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５４７９番の土地は、久喜市所有の公衆用道路である。
 - ３ 土地建物位置関係図に表示した付近に、本件土地に支柱をコンクリートで固定した駐輪場（工作物）及び本件土地に定着していない簡易物置（動産）が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、私が住んでいます。 2 本件建物内の設備で、壊れている所はありません。 3 本件建物の1階は、浴室を除いて床暖房が入っています。 4 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

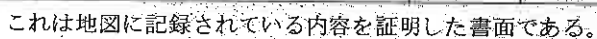
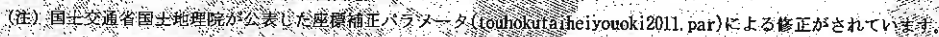
執 行 官 の 意 見

- 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24日 (金) 16:25-16:35	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 2月 6日 (木) 15:00-15:03	同 上	不在, 通知書差し置き
7年 3月 7日 (金) 10:40-10:45	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書交付申請
7年 3月21日 (金) 12:25-12:28	目的物件所在地	不在, 通告書差し置き
7年 3月25日 (火) 10:25-10:47	同 上	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 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 3月25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



(7 枚目)

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。
令和6年12月5日 さいたま地方法務局久喜支局

改時品也

(8 枚目)

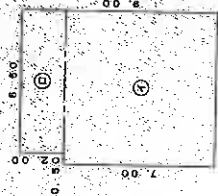
請求番号: 4-2

圖面
圖面
圖面
圖面
圖面
圖面

建物の所在 南条玉影墓所町大字高倉寺田 5466番地

久喜市塩浜町鹽濱

證



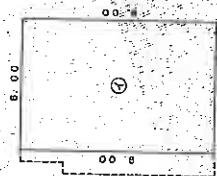
求精

7.00	X'	2.00	=	49.0000
6.50	X	2.00	=	18.0000
				<u>62.0000</u>

計

床面積: 62.00 m²

2 階



哈爾濱

④	8.00	X	8.00	64.0000

床面積

5.4. 0.0. 2

作者

日期: 2010年10月

人請由

縮尺 $\frac{1}{250}$

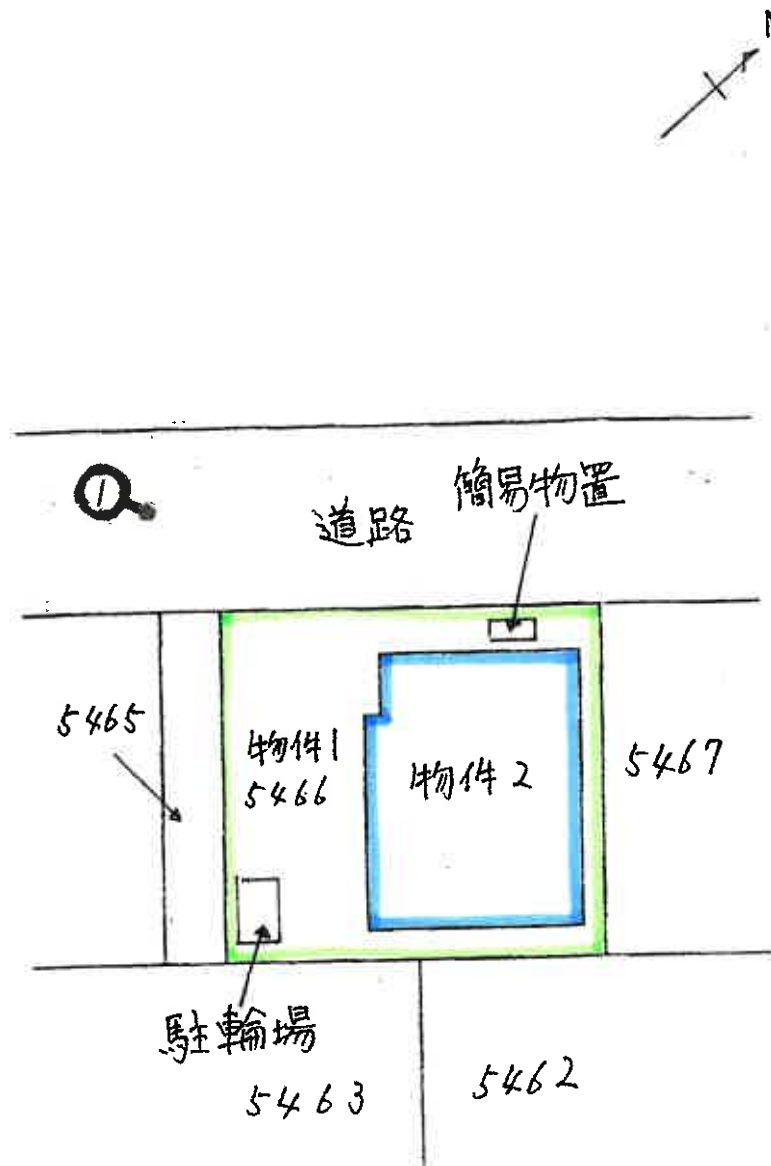
縮尺

0.05

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。)

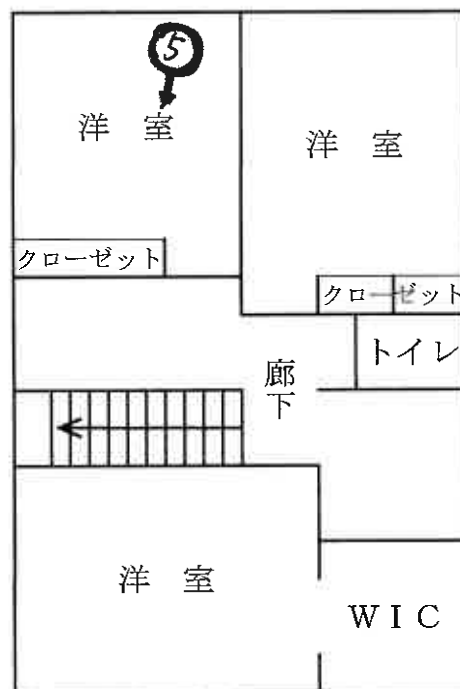
建 物 見 取 図

(<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階





①



②



③



4



5

令和6年 (ケ) 第364号
令和7年 3月25日 現地調査
令和7年 4月14日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 久喜市菖蒲町菖蒲字寺田 |
| | 地 番 | 5466番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市菖蒲町菖蒲字寺田 5466番地 |
| | 家屋 番号 | 5466番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.00平方メートル
2階 54.00平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 6 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 8 7 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 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	ＪＲ宇都宮線「久喜」駅の西方約6,050m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が纏まるほか、アパート、旧来からの敷地規模が大きい住宅、社会福祉施設、畑等が見られる住宅地域。	
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 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	141.32㎡ ほぼ正方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北西約6m舗装市道（建築基準法上の道路）に等高～0.3m程度高く接面	
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 ： 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	・屋根付きの駐輪場（工作物）が存するが、価格への影響は特になし。その他、スチール製の簡易物置が存するが、動産である。	

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 等	建築年月日（登記記載）：平成18年11月20日新築 経 過 年 数：約18年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約6年						
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：ALC板、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、畳、その他 設 備：電気、給排水等 その他：1階に灯油式床暖房（浴室除く） ※アスベストの存否は不明						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>62.00 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>54.00 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>116.00 m²</td></tr> </table>	1階	62.00 m ²	2階	54.00 m ²	延	116.00 m ²
1階	62.00 m ²						
2階	54.00 m ²						
延	116.00 m ²						
現 況 用 途 等	住居						
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	建物所有者が住居として使用している。						
特 記 事 項	メーターモジュール採用の注文住宅である。						

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	40,200	1.01	141.32	0.90	5,160,000

※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）

基準地 久喜-7

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
 $40,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/104.0 \times 100/97 \div 40,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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（道路接面方位）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、街路条件等が劣る。

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	180,000	116.00	0.21	4,380,000

ウ 現価率：

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-15%
 (計算式) $6/(18+6) \times (1-0.15)$

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。

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	5,160,000	0.50	法定地上権	2,580,000

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	5,160,000	-2,580,000		1.0	0.7	1,810,000
2	4,380,000	+2,580,000	1.0	1.0	0.7	4,870,000
一括価格 (合計)						6,680,000

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（久喜-7）

所在：久喜市菖蒲町菖蒲字寺田5013番531

価格：40,600円/㎡

位置：JR宇都宮線「久喜」駅約7,500m（道路距離）

価格時点：令和6年7月1日

地積：180㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

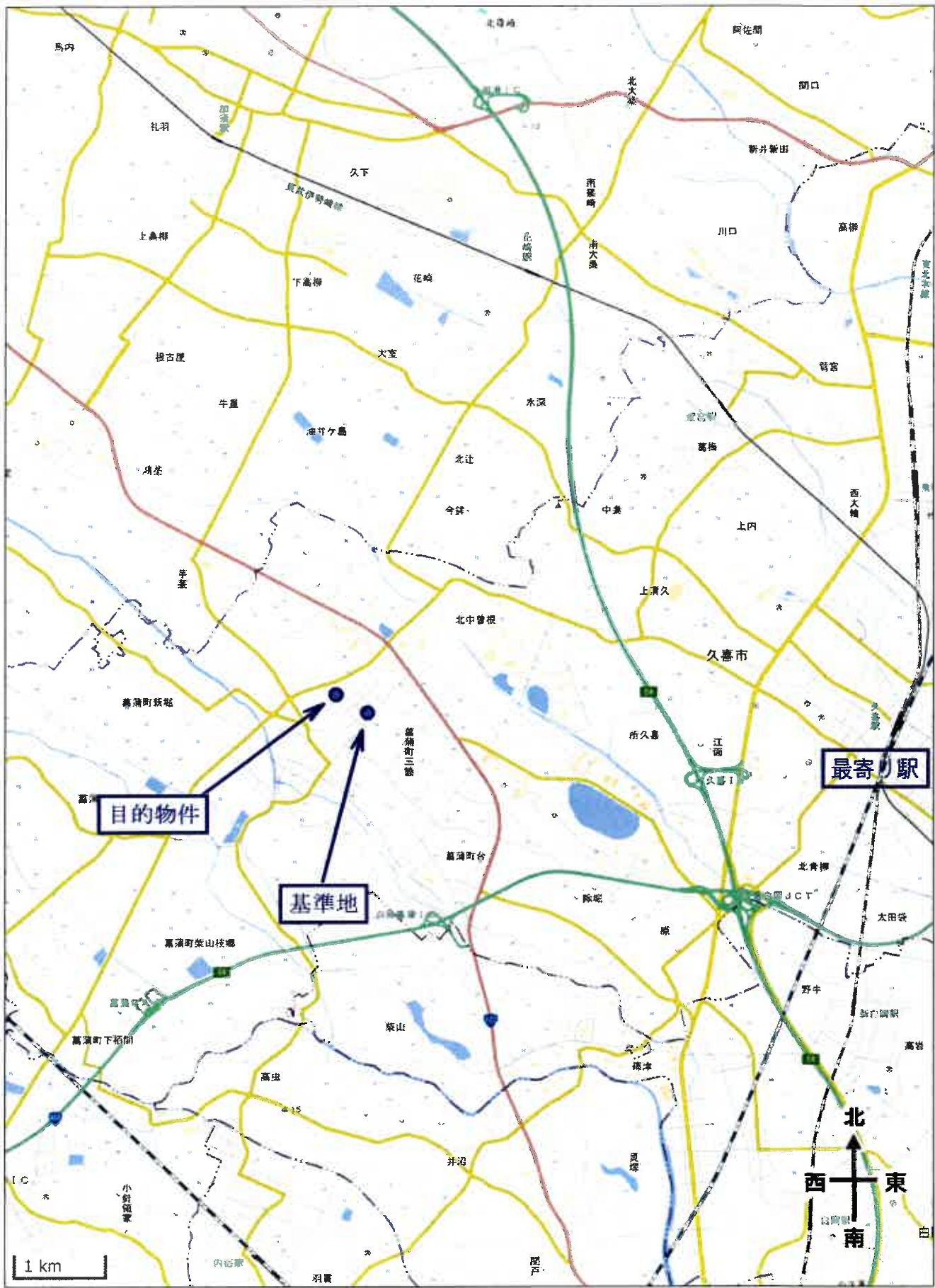
接面道路：南東4.0m市道

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%）

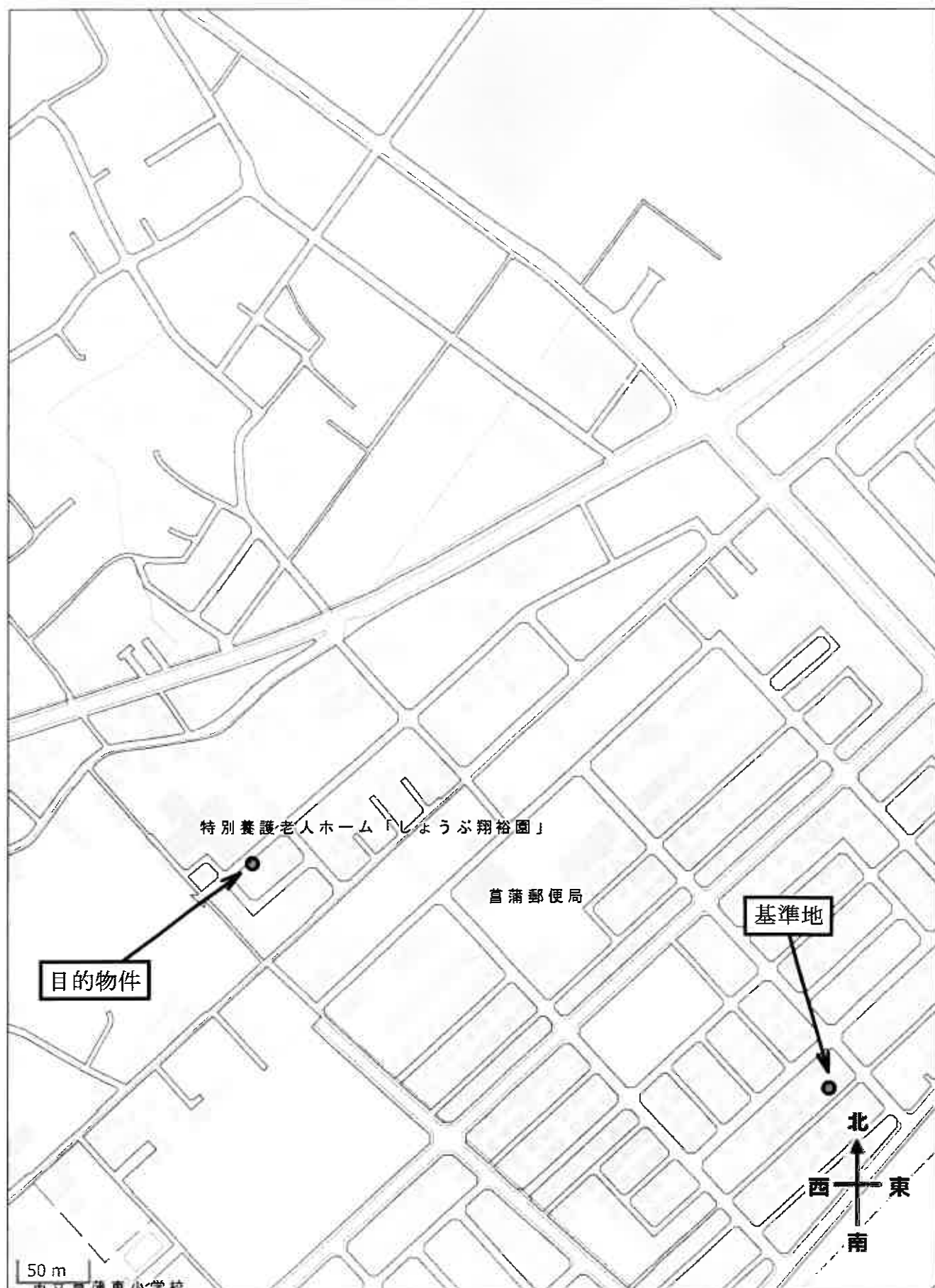
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

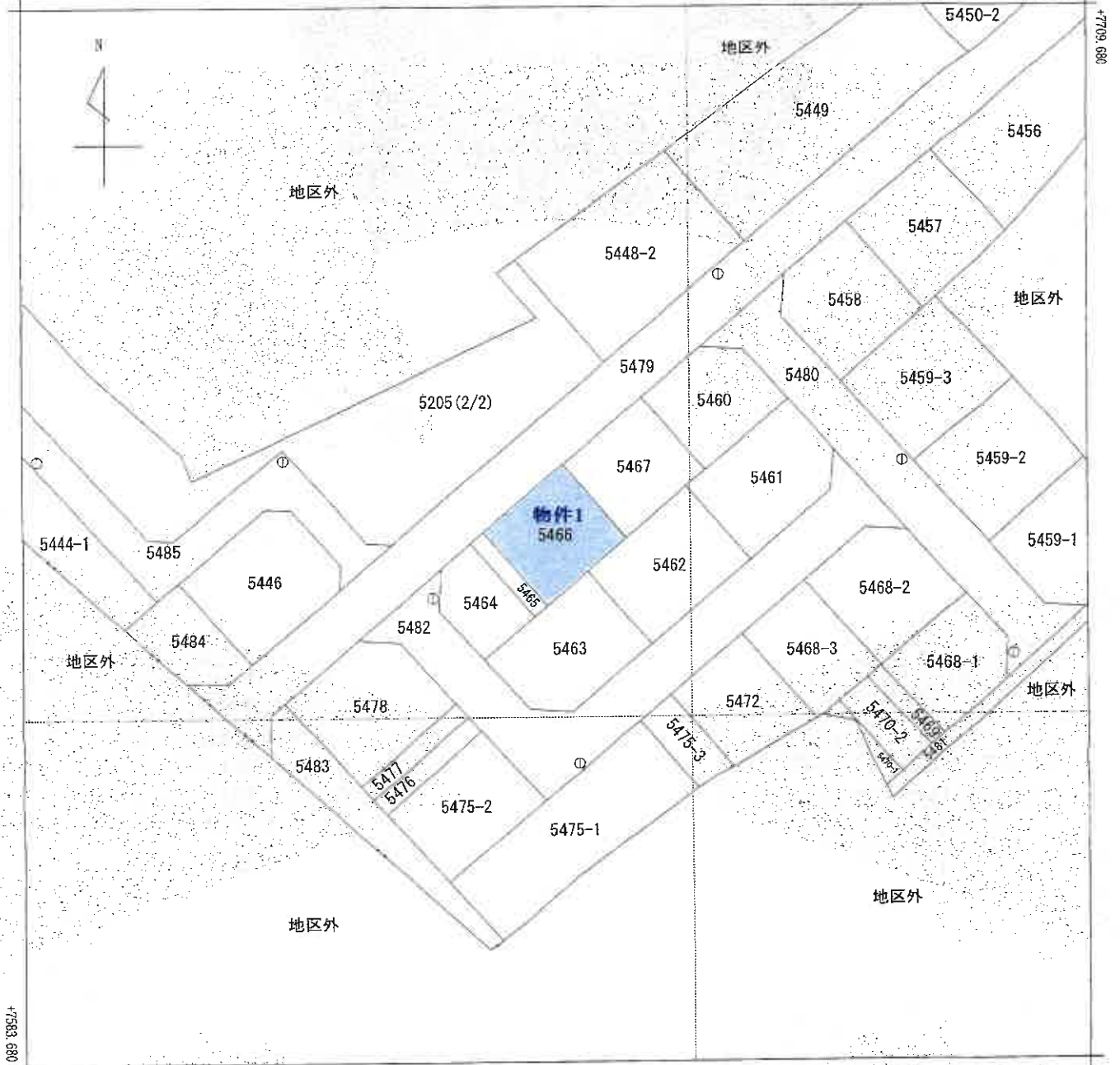
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



位置図





-20202.890 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	久喜市富蒲町富蒲字寺田				地番	5466番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成17年12月			備付年月日(原図)		補記事項				

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。

令和6年12月5日
さいたま地方事務局久喜支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成18年11月28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。
令和6年12月5日
さいたま市地方技術局登記室

登記官

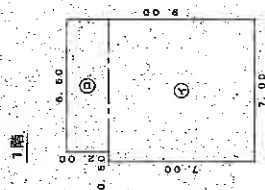
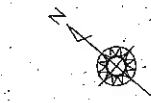
建物図面図
各階平面図

家屋番号 5466番

建築物の所在 埼玉県蕨市蕨町大字普賢寺田 5466番地

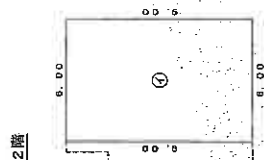
5010996

久喜市蕨町普賢



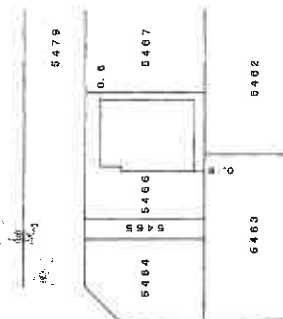
求積表	
①	7.00 x 7.00 □ 49.0000
②	6.50 x 2.00 □ 13.0000
計	62.0000

床面積 62.00 m²



求積表	
④	6.00 x 6.00 □ 36.0000

床面積 36.00 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

請求番号：4-2