

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 4 月 2 2 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷺 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 5 月 1 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 6 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 6 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 4 月 2 2 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	9,020,000 7,216,000		1,804,000	31,025	11,080



物 件 目 録

1 所 在 草加市新里町字通
地 番 952番4
地 目 宅地
地 積 165.28平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月11日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

本件共有者Bが占有している。

同人所有の売却対象外建物（家屋番号952番4）が本件土地上に存在する。

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 草加市新里町字通
地 番 952番4
地 目 宅地
地 積 165.28平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



令和 6年(ケ)第 62 号
令和 6年 8月 8日受理
令和 6年10月31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 伊 澤 浩

(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 草加市新里町字通
地 番 9 5 2 番 4
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 2 8 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施地域			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者（B） ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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			
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）			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B (相手方)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■申立人(共有者A)代理人)の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 共有権	
占有開始時期		平成 5年12月 6日 (目的外建物新築日)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)

[illegible]

(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
■ A (申立人) 代理人	1 本件土地は、被相続人(A、B、Cの亡父)の所有だった土地であり、被相続人の生前に土地共有者B(相手方)が、目的外建物を建てたもので、目的外建物は、現在は、賃貸しているようです。現地訪問をして居住者とみられる女性に面会できましたが、居住者氏名や仲介業者の有無、件外建物及び本件土地の利用権原については回答してもらえませんでした。 2 目的外建物建築当時の土地の利用権原は使用借と思われますが資料等は無く確認できていません。 3 Aは、相続による共有持分権取得後、他の共有者を含め、誰にも本件土地の利用の権原を与えてはいません。
■ 目的外建物関係者 (本件土地に架けて駐車して車輦内にいた者)	1 自分はこの家(目的外建物)の居住者から留守番を頼まれている者だ。居住者に迷惑がかかるので調査には協力できないし、敷地内には入らないでほしい。

(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

- 1 本件物件に関するB、Cへの照会に対する回答書の記載、現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、本件物件の占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
- なお、Bは本件土地を被相続人の生前から使用しており、両者は親子であること、照会に対し賃貸借契約の主張がないこと、他の共有者への地代の支払いや供託がないこと、また、Cの回答によれば、Cは、相続による共有持分権取得後、他の共有者を含め、誰にも本件土地の利用の権原を与えてはいないことからBの占有権原を使用借権と報告する。
- 2 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付写真のとおりである。
- なお、添付写真中の点線は、境界の目安である。
- 3 (1) 本件物件上にB所有の目的外建物が存在する。
- また、屋根幅約2.5m×約9mの片側支持のカーポートがある。土地に固定されている。
- (2) 本件物件の北西端付近のコンクリート舗装が道路部分に及んでいる可能性がある。本件物件の正確な範囲及び面積を特定するには、買受人において測量をすることが望ましい。
- 4 本件物件に関するBへの照会に対し、同人は隣接する土地との境界について、不明確な箇所がある旨回答しているが、具体的な箇所、内容については記載がない。回答書記載の電話番号に架電したが応答がなく確認ができない。
- なお、隣接する土地との境界について、Aは問題となっていない旨、Cは分からない旨の回答である。
- 5 物件1の土地に接面する955番1の土地は草加市所有の田（現況：公衆用道路）、958番4の土地は草加市所有の畑（現況：公衆用道路）である。

(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 8 月 19 日 (月) 13 : 55 - 14 : 30	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 目的外建物に連絡要請書投げ入れ
6 年 8 月 20 日 (火) 13 : 20 - 13 : 30	さいたま地方法務局草 加出張所	周辺土地登記事項要約書取得
6 年 8 月 21 日 (水) 13 : 40 - 13 : 45	当庁	電話で申立人 (共有者 A) 代理人から事情聴取
6 年 9 月 12 日 (木) 9 : 30 - 10 : 05	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 目的外建物関係者、近隣住人から事情聴取 評価人同行
6 年 9 月 25 日 (水) : - :	当庁	共有者 B に対し占有等に関する照会書送付
6 年 10 月 9 日 (水) : - :	当庁	共有者 C に対し占有等に関する照会書送付
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。 ☐		

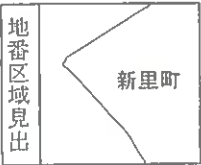
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小コピーにつき縮尺相違

イ 872 951-6 ハ 951-7 860-12 ニ 869-3 927-7 ト 865-4 953-6



(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	草加市新里町字通				地番	952番4			
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	旧土地台帳附属地図
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。

令和6年6月10日
さいたま地方務局草加出張所
登記官

地図整理番号：M41878
(1/1)

(8 枚目)

鐵 窗 圖

縮尺參百分、毫

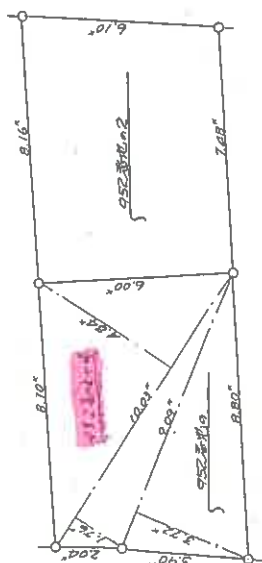
物件()の土地

地積 539.5.12

1266623

細

所在地



WU 中 華 書 局

面積計算	除留-2合	計畝
地番	176	4280坪
952~2	176	4280坪
10.0	372	500坪
9.09		

縮尺	1/300
----	-------

（註）此係金剛寺十樹園。園家為十國（金）

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6月18日

元々地方公務局草加出張所

2000

(9 枚目)

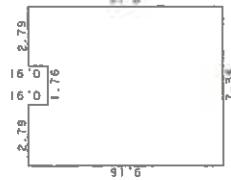
2326497 各階平面図 建物図面 H5.12.15

家屋番号 952番4

建物の所在 草加市新里町字通952番地4

目的外建物

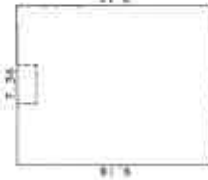
1 階



求積表

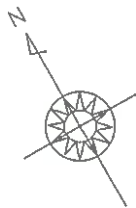
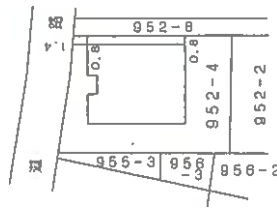
9.16 X 2.79	=	25.5564
8.25 X 1.76	=	14.5200
9.16 X 2.79	=	25.5564
合 計		65.6328
床面積		65.63 m ²

2 階



求積表

9.16 X 7.34	=	67.2344
床面積		67.23 m ²



作製者

土地家屋調査士 鶴田士郎 (平成5年12月)

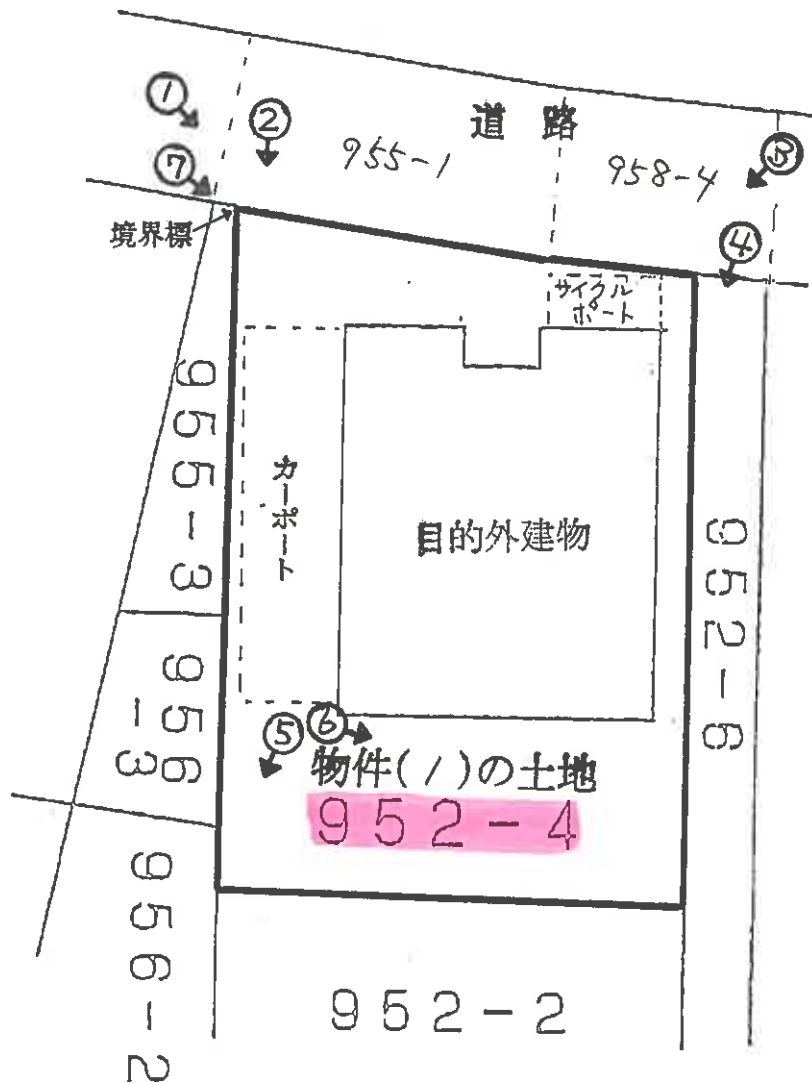
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す



※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない







⑦

※点線は境界の目安

令和6年(ケ)第62号
令和6年9月12日 現地調査
令和6年11月8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 草加市新里町字通
- 地 番 9 5 2 番 4
- 地 目 宅地
- 地 積 1 6 5 . 2 8 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
- 共有者 B 持分 3 分の 1
- 共有者 C 持分 3 分の 1

第1 評価額

物件1	金 9,020,000円
-----	--------------

物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	
物件 番号	特 記 事 項		
1	物件1の土地には下記目的外建物が所在する。 所 在：草加市新里町字通952番地4 家屋番号：952番4 種 類：居宅 構 造：軽量鉄骨造スレート葺2階建 床 面 積：1階65.63㎡、2階67.23㎡ 原因及びその日付：平成5年12月6日新築 所 有 者：B		

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

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	日暮里・舎人ライナー線「見沼代親水公園」駅の北東方約1.1km（道路距離、以下同じ）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶほか農地も見られる住宅地域。 接近条件としては、新里小学校まで約600m、両新田中学校まで約900m。	
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	165.28㎡ 略長方形 略平坦 特になし
接面道路の状況	北西側幅員約4m舗装市道（建築基準法に基づく道路、下記特記事項参照。） 路面とは概ね等高	
土地の利用状況等	執行官の現況調査報告書のとおり（目的外建物の敷地）。カーポートあり（工作物と判定）。	
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、境界標等の位置から現地で概測した結果、地積測量図との概ね一致を確認したが、現在ある地積測量図は昭和39年当時のもので60年ほど経過していることから、正確性に欠けると思われる。地積、境界等の詳細については正確には専門家の測量を要すると思料する。 (b)草加市建築安全課での聴取によると、北西側接面市道31510号線は、調査時点において、幅員約3.6～3.9mで認定されているが、一部未確定部分があるものの、現況は約4mになっているとのことである。また、以前は目的土地の東方で行き止まりであったが、目的土地の北方に開発道路が築造され、当該市道に接続したため、北方へ通り抜けができるようになっている。当該開発道路は幅員約4mで、目的土地の対面側付近まで舗装整備されている。 また、目的土地の北西端の境界標によると、目的土地上のコンクリート舗装が幅0.1m程度道路側に越境している可能性が高い。正確には専門家による立ち合い測量を要する。	

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	20,120,000	0.20	使用借権	4,020,000

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 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	20,120,000	-4,020,000		0.7	0.8	9,020,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：地上に建物の現存する土地の売却であることから、市場性の大幅な減退が予想されるので、上記の通り減価を行った。

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 (草加-30)

所 在 : 草加市新里町字通662番11

価 格 : 124,000円/㎡

位 置 : 日暮里・舎人ライナー線「見沼代親水公園」駅約1.2km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 101㎡

供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道

接 面 街 路 : 北4m市道

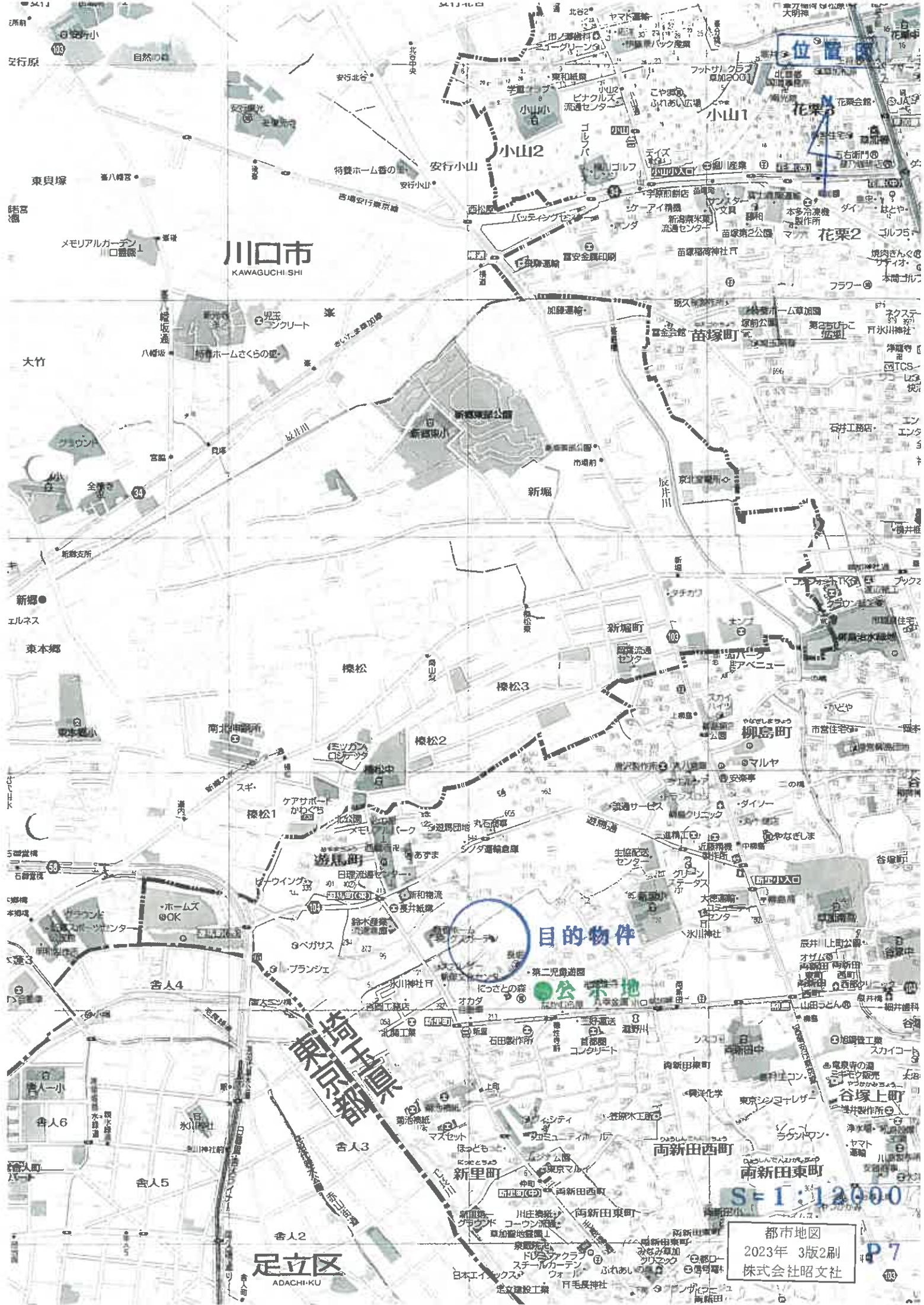
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写(目的外建物)
- 5 仮名一覧表

以 上



川口市
KAWAGUCHI-SHI

埼玉県
埼玉県

足立区
ADACHI-KU

目的物件

公園地

S=1:12000

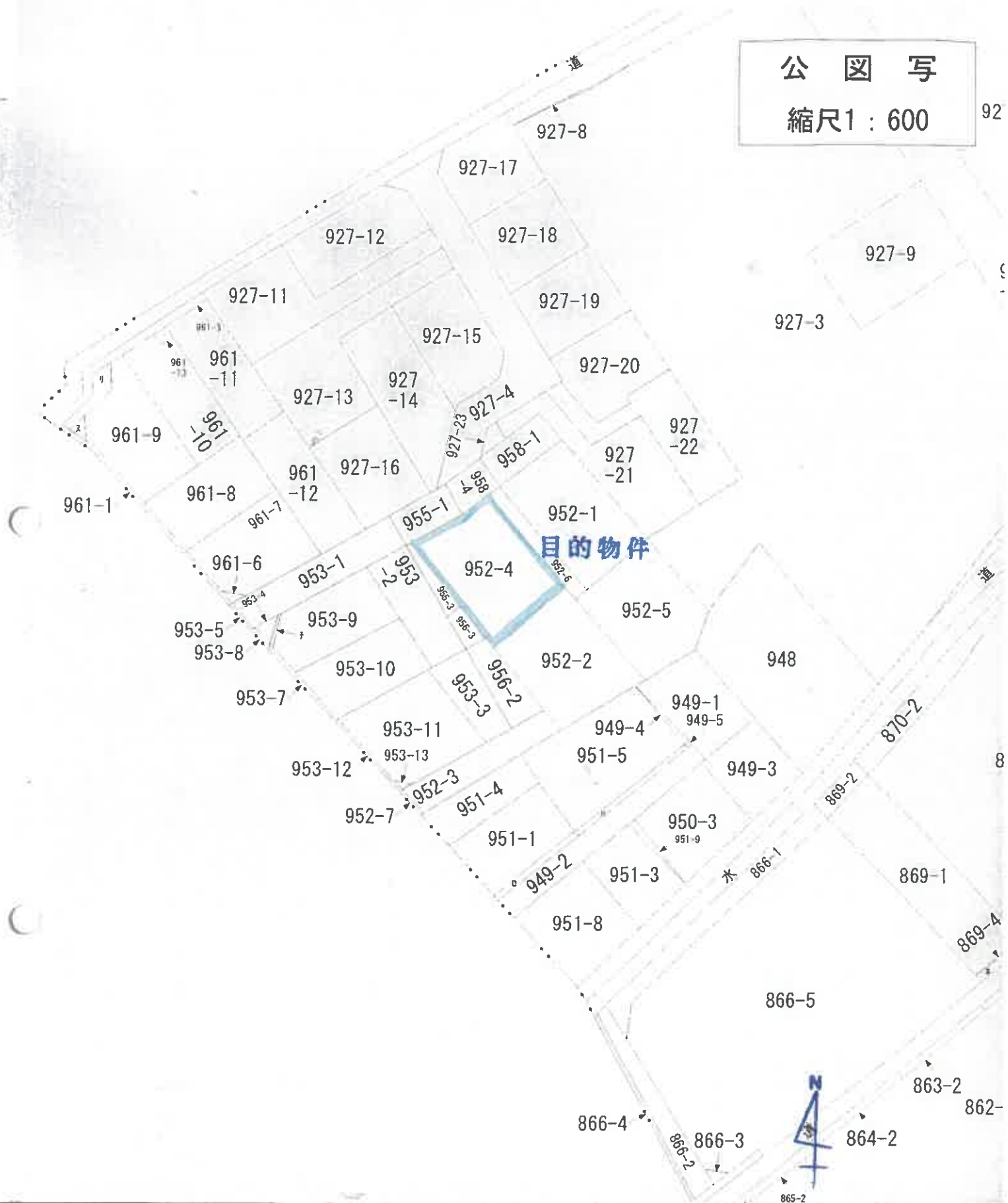
都市地図
2023年 3版2刷
株式会社昭文社

P7

公 図 写

縮尺1 : 600

92



地番区域見出

新里町

1266623

39.5.12

測量図

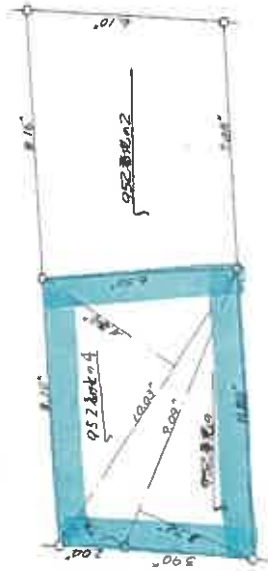
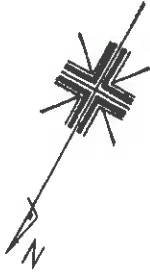
地積

地番	952-4, -2
土地所在	埼玉県草加市新里町字道

昭和参九	年	四	月	九	日	作製者	申請人

実測図

縮尺参百分ノ毫



道路巾員 M

面積計算			
地番	面積	除積 2	合計
952-2	10.03	1.76	4.33
952-4	9.09	3.72	16.80
			50.00

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

2326497 各階平面図

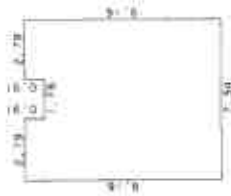
建物図面 H5.12.15

家屋番号 952番4

建物の所在 草加市新里町字邊952番地4

目的外建特

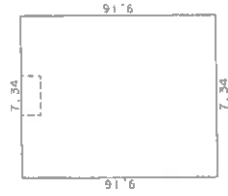
1 結



求積表

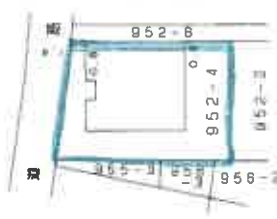
9.16	X	2.79	=	25.5564
8.25	X	1.76	=	14.5200
9.16	X	2.79	=	25.5564
合 計				55.6328
床 面 積				55.63 m ²

2 階



求積表

9.16	X	7.34	=	67.2344
床 面 積				67.23 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500