

令和5年（ケ）第249号 ①
(物件1)

売却単位について

令和5年（ケ）第249号事件は、売却対象が次のとおり2単位に分かれています。

① 物件1

② 物件2、3

本ファイルは売却単位①（物件1）についてのものですので、入札の際には、再度、物件番号をご確認ください。

さいたま地方裁判所第3民事部不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 23 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 20 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,140,000 5,712,000		1,428,000	56,530	8,075



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 加須市久下二丁目 |
| | 地 | 番 | 7番5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 209平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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】

- ・本件所有者が占有している。
- ・本件土地の一部が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 | 加須市久下二丁目 |
| | 地 | 番 | 7番5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 209平方メートル |



令和5年(ケ)第249号
令和6年1月 5日受理
令和6年1月10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	加須市久下二丁目
	地	番	7 番 5
	地	目	雑種地
	地	積	209平方メートル



(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 破産管財人A事務所 職員	1 本件土地は、法律上、破産管財人Aが更地の状態で管理しています。 2 本件土地は、誰にも貸していません。

(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

- 本件土地（物件1）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び立入調査の結果等から、本報告書のとおり認めた。
なお、本件土地上に駐車している自動車は、破産管財人の許可を得ずに無断で停めている（写真①②参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 1月 5日 (金) 15:35-15:55	目的物件所在地	物件立入調査, 写真撮影
6年 1月 9日 (火) 8:30- 8:40	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書等交付申請
6年 1月10日 (水) 10:00-10:05	さいたま地方裁判所	破産管財人A事務所職員から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

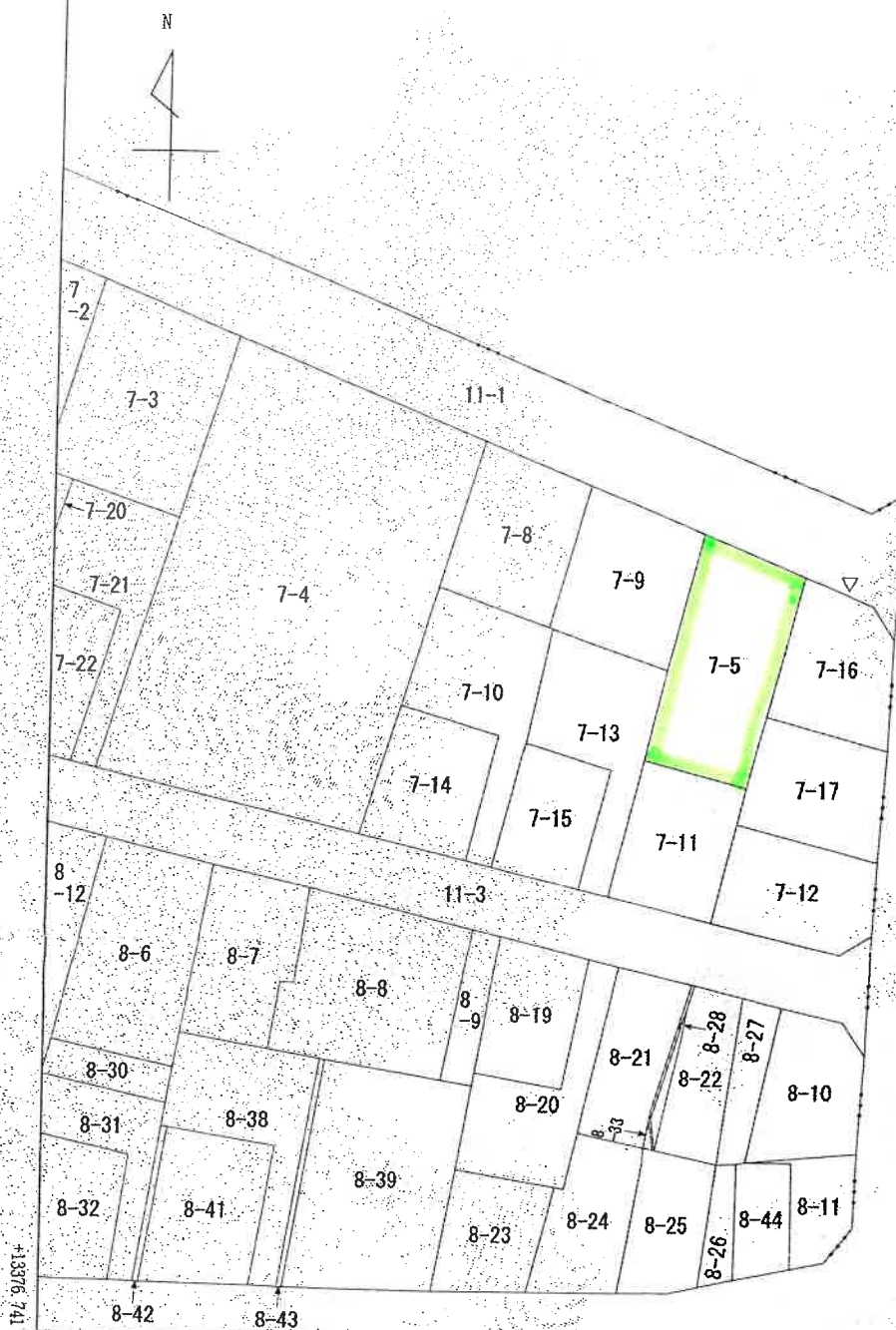
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



-19707.211 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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(touhoku/aiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

久下
2丁目

請求部	所在	加須市久下二丁目				地番	7番5			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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久喜支局管轄)

令和5年11月15日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：43-1

(1/1)



6枚目



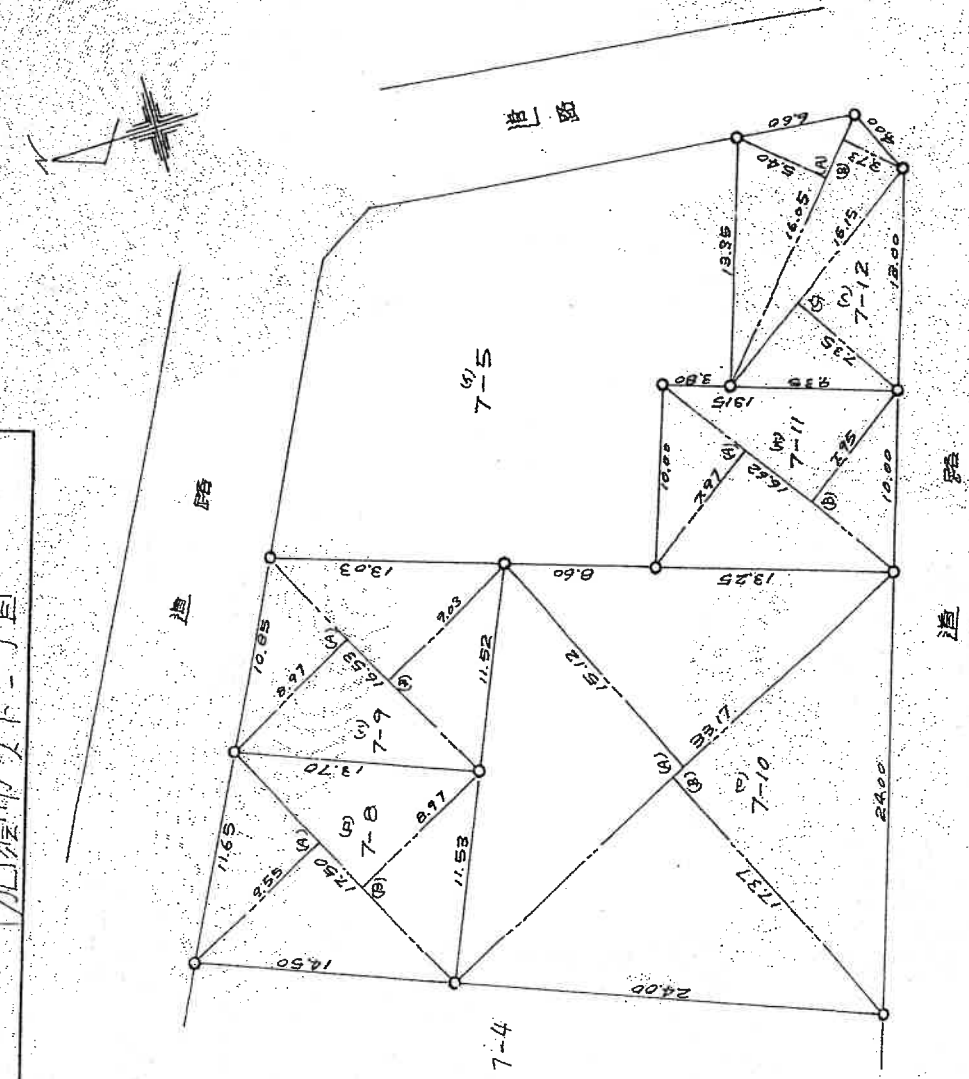
A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和49年8月8日

2163260

地番 7番8から7番12まで
土地の所在 加須市夕下二丁目

地積測量図 549.88



求積	
7番8	(a) 17.50, 9.55 = 167.1250 (b) 17.50, 8.97 = 156.9750 Σ = 324.1000 ÷ 2 = 162.0500 地積 162m²
7番9	(a) 16.53, 8.97 = 148.2741 (b) 16.53, 9.03 = 149.2659 Σ = 297.5400 ÷ 2 = 148.7700 地積 148m²
7番10	(a) 33.17, 15.12 = 501.5304 (b) 33.17, 17.37 = 576.1629 Σ = 1077.6933 ÷ 2 = 538.84665 地積 538m²
7番11	(a) 16.62, 7.97 = 132.4614 (b) 16.62, 7.95 = 132.1290 Σ = 264.5904 ÷ 2 = 132.2952 地積 132m²
7番12	(a) 12.85, 5.40 = 86.6700 (b) 12.85, 3.73 = 59.8465 (c) 15.15, 7.35 = 111.3525 Σ = 257.8890 ÷ 2 = 128.9445 地積 128m²
7番15	1575 - (162.05 + 148.77 + 538.84 + 132.29 + 128.94) = 464.11 地積 464m²

昭和49年8月8日 作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted]

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和50年2月4日

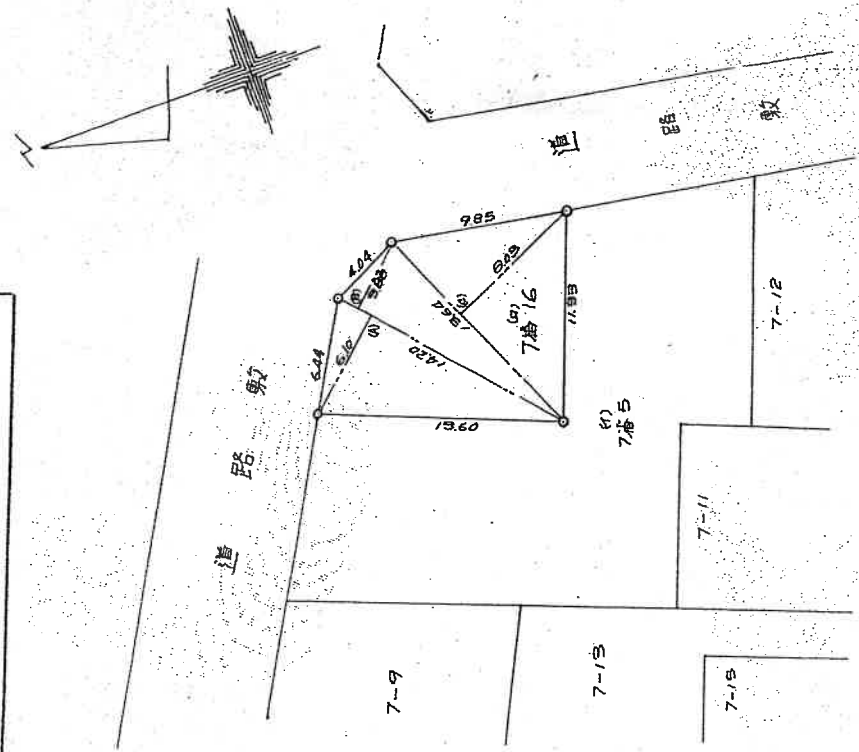
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年1月9日 さいたま地方支務局 登記官

第8号 改正

2163262

地番	7 番 16 号 15
土地の所在	加須市ツツ子

地積測量図 5,502.4



求積	
7番16	
(A) 14.20 x 6.10 =	86.6200
(B) 14.20 x 3.88 =	55.0960
(C) 3.64 x 8.03 =	109.5292
Σ	251.2452
÷ 2	125.6226
地積	125m²
7番15	
464.11 - 125.62 =	338.49
地積	338m²

作製年月日	昭和50年2月3日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

縮尺	1/300
----	-------

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4半に縮小

登記年月日：昭和51年4月16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。
(さいたま地方事務局長章支局管轄)

令和5年11月15日

宇都宮地方事務局

登記官

(9 按四)

2163263

地番	7番17-5
土地の所在	加須市下27目

地積測量

5.51.4.16

作製年月日
昭和51年4月15日

作製者

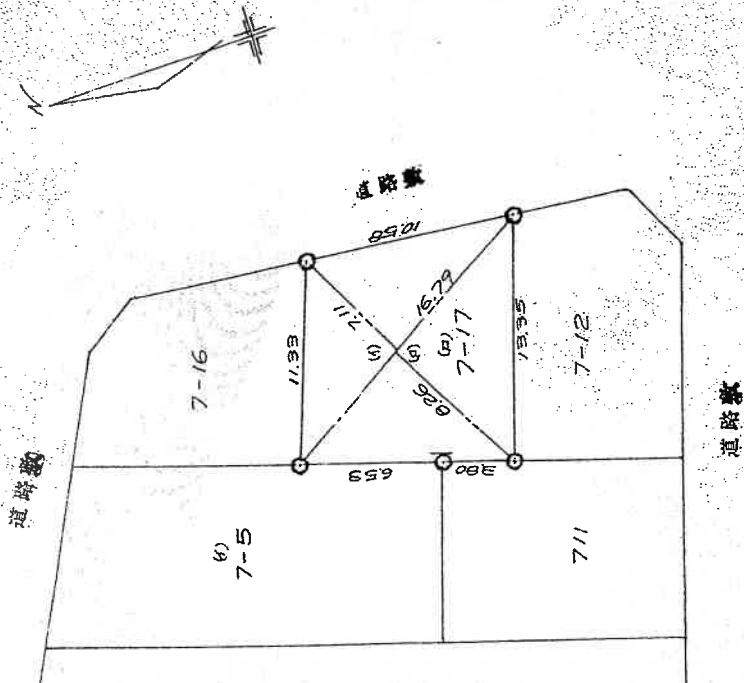
求積

7番17

① $16.79 \times 7.11 = 119.3769$
② $16.79 \times 8.26 = 138.6854$
 $\frac{1}{2} = 258.0623$
 $\div 2 = 129.03115$
地積 $129m^2$

7番5

$338.49 - 129.03 = 209.46$
地積 $209m^2$



縮尺 1/300

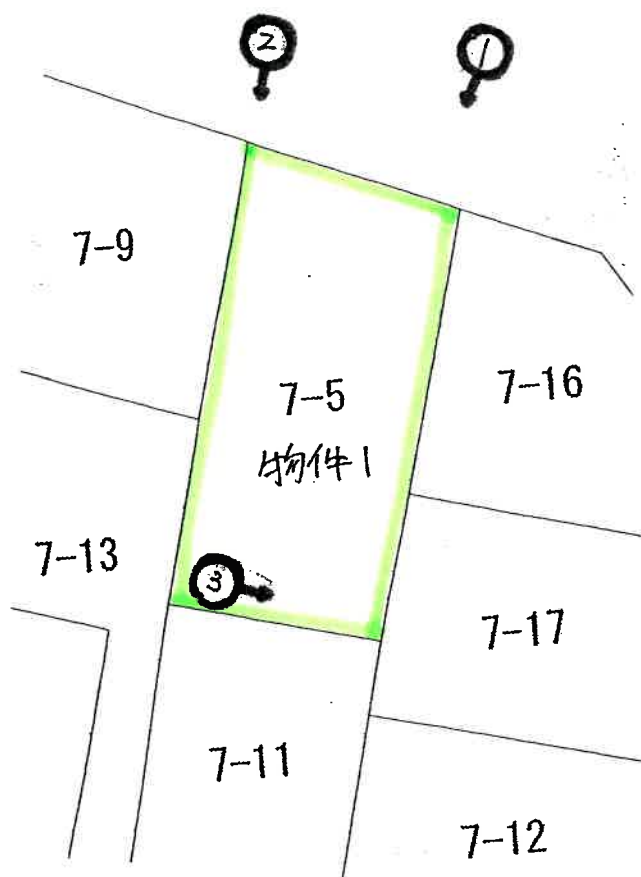
(埼玉土地家屋調査士会専用紙)

A3判をA4判に縮小

請求番号：43-2

土地形状図

( 写真撮影位置及び方向を示す。)





①



②



③

令和5年（ケ）第249号
令和6年1月11日 現地調査
令和6年1月12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	加須市久下二丁目
	地	番	7番5
	地	目	雑種地
	地	積	209平方メートル

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金7,140,000円

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	
物件 番号	特 記 事 項		

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「加須」駅の東方約1,800m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	209㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	北東約8m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	更地の状態である。	
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	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更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	42,700	1.00	209		8,920,000

※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 加須-2

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
 $41,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100.0 \times 100/98 \div 42,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：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、街路条件が劣る。

イ 個別格差：特になし

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。目的物件は更地であるので、収益還元法は適用しなかった。

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	8,920,000			1.0	0.8	7,140,000
一括価格（合計）						7,140,000

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。

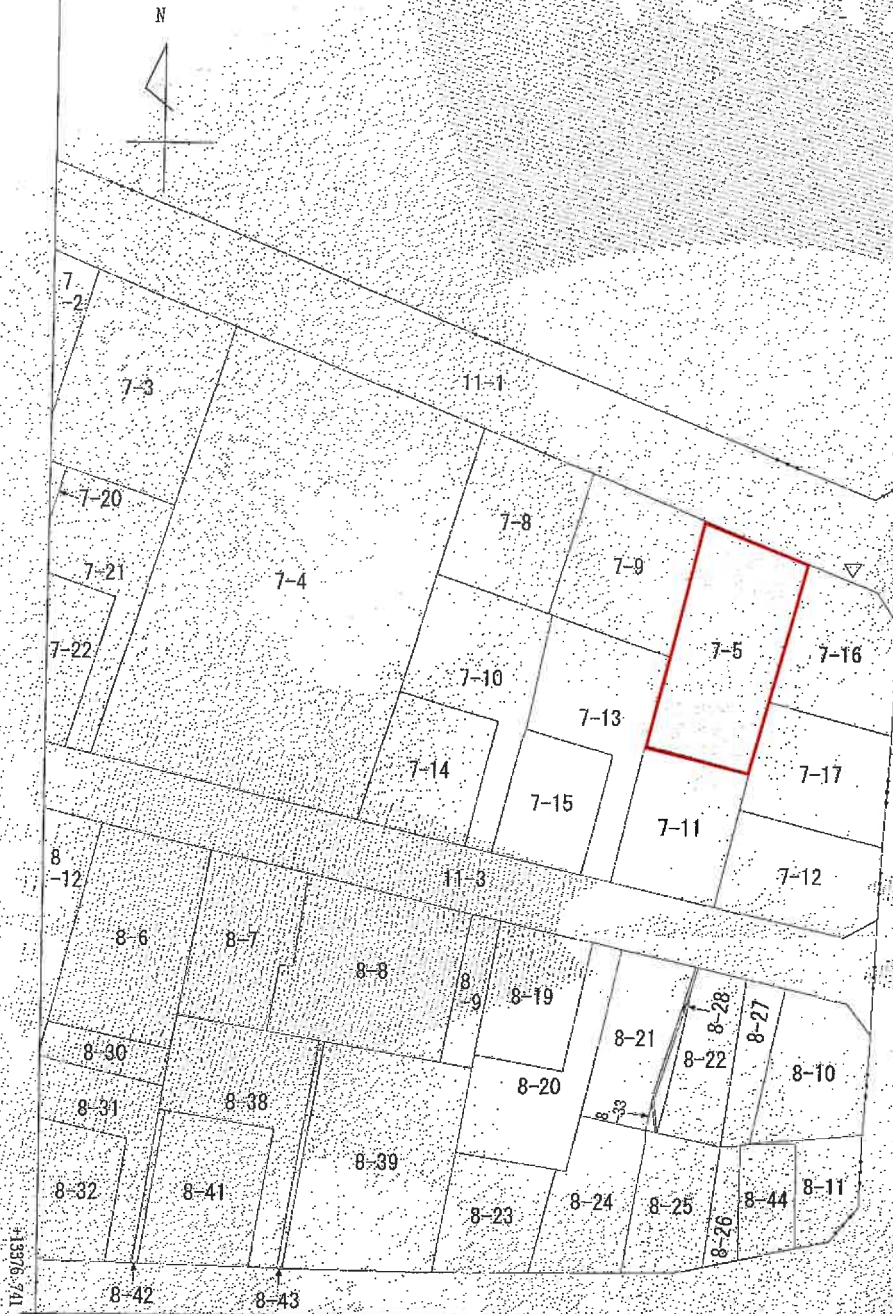
第6 参考価格資料

基準地価格（加須-2）
所在：加須市久下2丁目32番8
価格：41,800円/㎡
位置：東武伊勢崎線「加須」駅約2,000m（道路距離）
価格時点：令和5年7月1日
地積：161㎡
供給処理施設：水道・下水
接面道路：北6.0m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：低層一般住宅の中に農地や空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写





-19707.211 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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(touhokutai-neiryouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	加須市久下二丁目				地番	7番5			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	区分	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日(原図)		備記事項			

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5年11月15日

宇都宮地方務局

登記簿

請求番号：43-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小