

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11月 4日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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11月19日から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12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12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12月 8日 午前 9時10分から 令和 7年12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11月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,810,000 10,248,000	一括	2,562,000	125,309	0
1	3,000,000				
2	10,000				
3	9,800,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 加須市多門寺字中通
地 番 427番5
地 目 宅地
地 積 302.36平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 加須市多門寺字中通
地 番 427番13
地 目 公園
地 積 100平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分9分の1
- 3 所 在 加須市多門寺字中通 427番地5
家屋 番号 427番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 65.83平方メートル
2階 60.86平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 加須市多門寺字中通
地 番 427番5
地 目 宅地
地 積 302.36平方メートル
所有者 A

2 所 在 加須市多門寺字中通
地 番 427番13
地 目 公園
地 積 100平方メートル
(現況)

地 目 雑種地
共有者 A 持分9分の1

3 所 在 加須市多門寺字中通 427番地5
家屋 番号 427番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 65.83平方メートル
2階 60.86平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第123号
令和7年6月24日受理
令和7年7月29日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 田 尻 伸 行

(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 | 加須市多門寺字中通 |
| | 地 番 | 427番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 302.36平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-----|-----------|
| 2 | 所 在 | 加須市多門寺字中通 |
| | 地 番 | 427番13 |
| | 地 目 | 公園 |
| | 地 積 | 100平方メートル |
| | 共有者 | A 持分9分の1 |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 加須市多門寺字中通 427番地5 |
| | 家屋 番号 | 427番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.83平方メートル
2階 60.86平方メートル |
| | 所有者 | A |



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、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件2)			
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A ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記の建物を所有し、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	本件土地の南側に隣接する427番12の土地は、加須市所有の公衆用道路である。			
建物	物件3			
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が異なる(☐ 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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(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	1階トイレの便器が無い(写真⑤)。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

執 行 官 の 意 見

- 占有関係については、物件の現況（表札、屋内の状況、第三者の占有徴表無し）等から、本報告書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

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6月30日(月) 16:10-16:25	物件所在地	臨場・物件確認・不在連絡文書投函
令和7年7月17日(木) 13:20-14:20	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和7年7月28日(月) 10:15-10:20	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得

(特記事項)

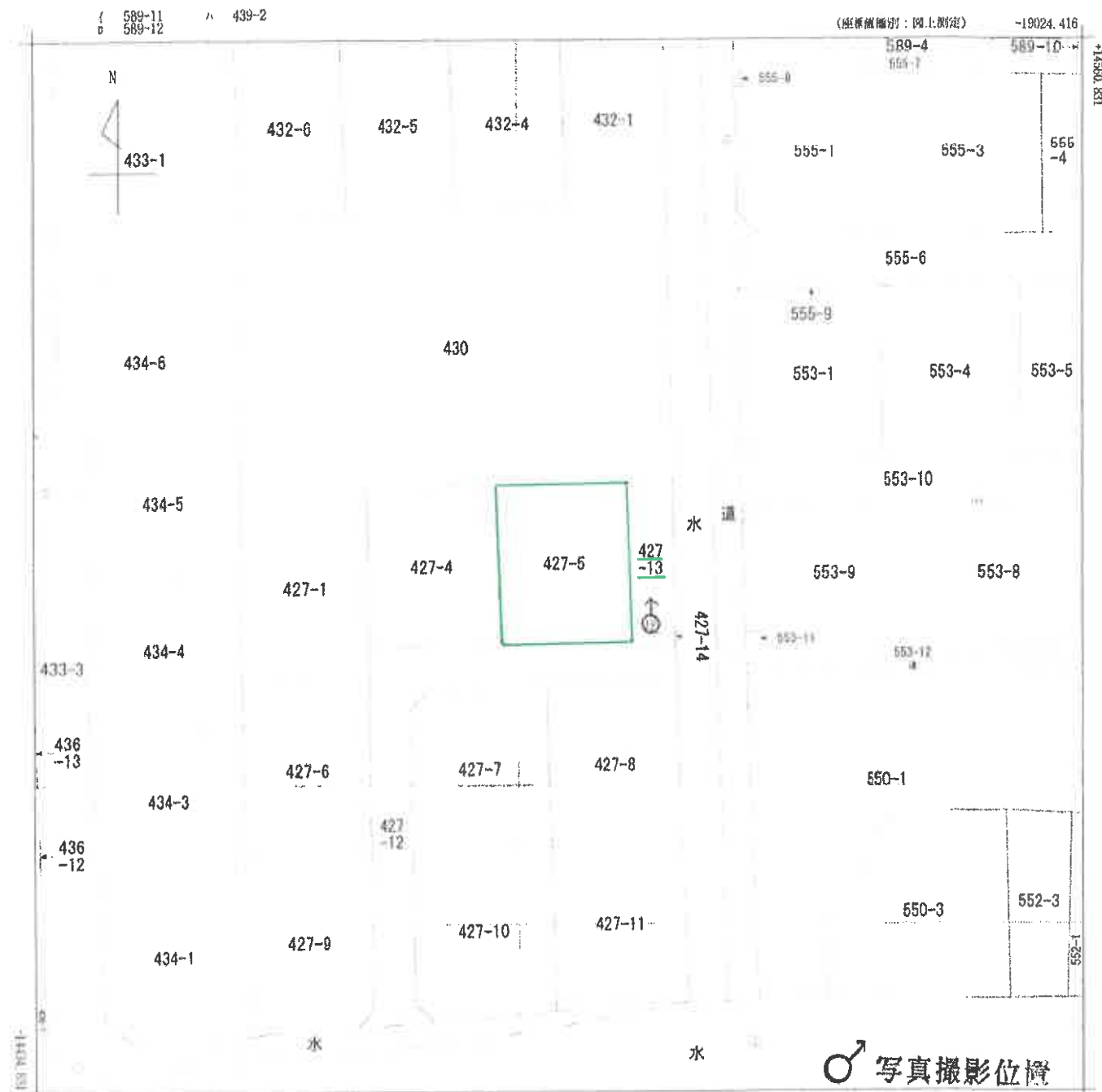
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年7月17日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



（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）国土交通省国土院が公表した座標補正データベース（[soudokutaiheiyonok]2011.par）による修正がされています。

地番区域見出
多門寺
大字多門寺

請求部	所在	加須市多門寺字中通				地番	427番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面			種類 地籍図
作成年月日	昭和38年2月				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。

A3判をA4判に縮小

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7年4月23日 さいたま地方法務局久喜支局

(6 枚目)

(1/3)

土地区画整理室土
作成者

(請至土地管理調查大會明瞭)

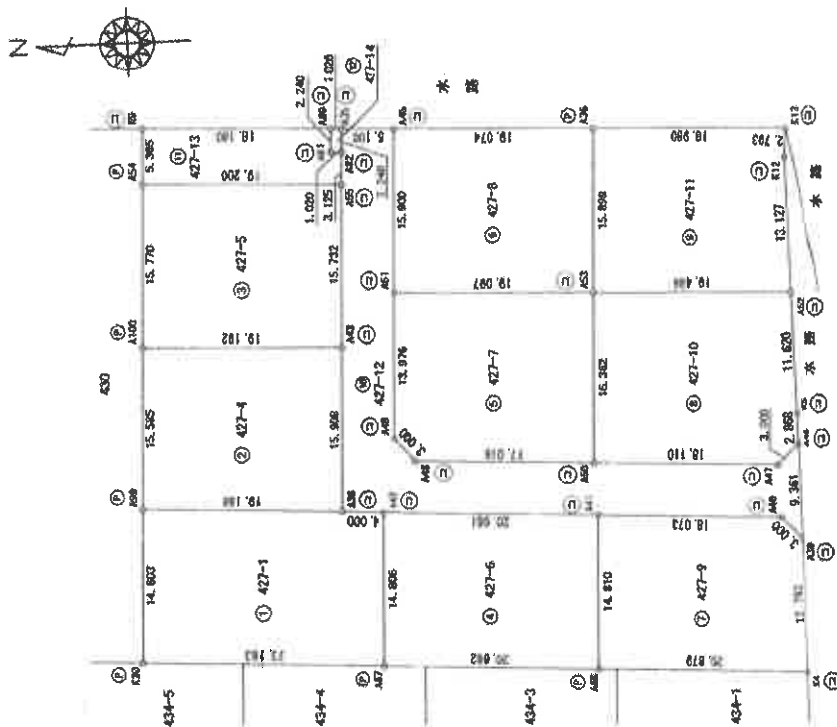
快

NO	χ^2	Y^2	$Y^2 - Y$	χ^2	$Y^2 - Y$
427-6					
487	159.132	102.810	-15.973	-2598.058436	
468	129.604	101.631	13.619	1763.714975	
441	128.909	116.479	15.973	2059.063457	
442	149.637	117.664	-13.619	-2036.544401	
				-611.824496	
				306.912023	
				295	

著者

627-1, -1,
~429-14

加須市多門寺字中通



11 也

31

申請人

1/500
英尺

登記年月日：平成27年3月6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。
令和7年4月23日 さいたま地方裁判所 久喜支部

登記官

(7 枚目)

測量図

地番 427-1, -4,
~427-14

土地の所在 加須市多門寺字 中通

地番 ⑨ 427-11				
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} - Y _{n-2}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
A53	122.509	137.901	-16.708	-2447.128372
A54	109.640	137.830	12.305	1341.737200
A55	109.173	150.205	15.909	1756.835257
A56	108.930	152.988	3.582	390.187750
A57	127.893	153.788	-15.088	-1929.645841
合計			394.010119	
面積			304	

地番 ⑩ 427-12				
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} - Y _{n-2}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
A58	153.631	117.832	-16.123	-2475.380217
A59	149.637	117.604	-1.403	-269.809417
A60	128.999	116.429	-2.283	-283.985527
A61	110.866	115.401	-3.188	-354.545276
A62	108.793	113.231	7.191	782.330453
A63	108.892	122.592	7.299	793.872690
A64	111.062	120.521	-1.041	-115.615542
A65	129.143	121.551	1.997	257.838571
A66	146.134	122.518	3.189	456.021320
A67	148.169	124.740	16.187	2598.104050
A68	147.589	138.705	29.852	4406.858228
A69	145.950	154.592	16.192	2386.188900
A70	152.045	154.807	-2.023	-307.587035
A71	152.135	152.559	-5.851	-815.595735
A72	152.760	149.446	-16.842	-2888.882226
A73	152.892	153.727	-31.674	-6833.527688
合計			-794.779523	
面積			397.3548116	

地番 ⑪ 427-13				
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} - Y _{n-2}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
A54	171.443	150.255	-6.170	-1057.803310
A55	152.260	149.446	2.314	352.329640
A56	152.135	152.559	3.166	481.659410
A57	153.154	152.812	2.281	349.344274
A58	153.064	154.890	3.404	459.804255
A59	171.228	155.615	-4.595	-785.722550
合計			-180.7291958	
面積			109	

地番 ⑫ 427-7				
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} - Y _{n-2}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
A48	146.134	122.518	-3.189	-466.021285
A49	129.143	121.551	15.383	1886.608769
A50	128.509	137.901	17.164	2204.443386
A51	147.589	138.705	-13.161	-1942.418829
A52	148.150	154.740	-16.187	-2398.104050
A53	145.950	154.807	-5.851	-815.595735
合計			307.7470520	
面積			307	

地番 ⑬ 427-8				
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} - Y _{n-2}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
A51	147.589	138.705	-16.601	-2463.407959
A52	122.509	137.901	15.083	1938.301247
A53	127.893	153.788	16.691	2134.562983
A54	146.950	154.592	-15.083	-2216.446950
A55	145.950	154.807	-5.851	-815.595735
合計			303.4457556	
面積			303	

地番 ⑭ 427-9				
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} - Y _{n-2}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
A58	129.504	101.631	-16.989	-2070.639446
A59	103.659	100.440	11.606	1260.444400
A60	108.793	113.231	14.961	1827.652073
A61	110.865	115.401	3.188	354.546210
A62	128.908	116.429	-13.710	-1775.076920
合計			-503.073643	
面積			301.5368115	
面積			301	

地番 ⑮ 427-10				
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} - Y _{n-2}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
A59	129.143	121.551	-17.380	-2244.505340
A60	111.062	120.521	1.041	115.615542
A61	108.892	122.592	6.939	637.817588
A62	108.922	128.488	14.488	1578.061936
A63	109.940	137.080	12.441	1366.566640
A64	128.509	137.901	-16.529	-1995.816241
合計			-642.069636	
面積			326.0999075	
面積			326	

作成者	土地調査士	平成27年 2 月 20 日(作成)
凡例	① 測量の範囲 ② 測量の経緯 ③ 測量の距離 ④ 測量の面積 ⑤ 測量の方位 ⑥ 測量の角度 ⑦ 測量の距離 ⑧ 測量の面積 ⑨ 測量の方位 ⑩ 測量の角度 ⑪ 測量の距離 ⑫ 測量の面積 ⑬ 測量の方位 ⑭ 測量の角度 ⑮ 測量の距離 ⑯ 測量の面積 ⑰ 測量の方位 ⑱ 測量の角度 ⑲ 測量の距離 ⑳ 測量の面積 ㉑ 測量の方位 ㉒ 測量の角度 ㉓ 測量の距離 ㉔ 測量の面積 ㉕ 測量の方位 ㉖ 測量の角度 ㉗ 測量の距離 ㉘ 測量の面積 ㉙ 測量の方位 ㉚ 測量の角度 ㉛ 測量の距離 ㉜ 測量の面積 ㉝ 測量の方位 ㉞ 測量の角度 ㉟ 測量の距離 ㊱ 測量の面積 ㊲ 測量の方位 ㊳ 測量の角度 ㊴ 測量の距離 ㊵ 測量の面積 ㊶ 測量の方位 ㊷ 測量の角度 ㊸ 測量の距離 ㊹ 測量の面積 ㊺ 測量の方位 ㊻ 測量の角度 ㊼ 測量の距離 ㊽ 測量の面積 ㊾ 測量の方位 ㊿ 測量の角度	測量の範囲 ① 測量の経緯 ② 測量の距離 ③ 測量の面積 ④ 測量の方位 ⑤ 測量の角度 ⑥ 測量の距離 ⑦ 測量の面積 ⑧ 測量の方位 ⑨ 測量の角度 ⑩ 測量の距離 ⑪ 測量の面積 ⑫ 測量の方位 ⑬ 測量の角度 ⑭ 測量の距離 ⑮ 測量の面積 ⑯ 測量の方位 ⑰ 測量の角度 ⑱ 測量の距離 ⑲ 測量の面積 ⑳ 測量の方位 ㉑ 測量の角度 ㉒ 測量の距離 ㉓ 測量の面積 ㉔ 測量の方位 ㉕ 測量の角度 ㉖ 測量の距離 ㉗ 測量の面積 ㉘ 測量の方位 ㉙ 測量の角度 ㉚ 測量の距離 ㉛ 測量の面積 ㉜ 測量の方位 ㉝ 測量の角度 ㉞ 測量の距離 ㉟ 測量の面積 ㊱ 測量の方位 ㊲ 測量の角度 ㊳ 測量の距離 ㊴ 測量の面積 ㊵ 測量の方位 ㊶ 測量の角度 ㊷ 測量の距離 ㊸ 測量の面積 ㊹ 測量の方位 ㊺ 測量の角度 ㊻ 測量の距離 ㊼ 測量の面積 ㊽ 測量の方位 ㊾ 測量の角度 ㊿ 測量の距離
申請人	代表取締役	縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

登記年月日 平成27年3月6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7年4月23日 さいたま地方法務局久喜支局

草履虫

(8 枚目)

地圖整理番号: M25815

(3/3)

圖 量 尺

427-1-4
~427-14

土地の所在
加須市多門寺中通

地番	427-14	X_n	Y_n	$Y_{n-1} - Y_n$	X_n	$\{Y_{n-1} - Y_n\}$
NO						
481		153.154	182.012	-2.281		-348.544716
482		152.136	182.869	2.195		353.926326
483		152.045	184.897	2.281		346.814656
480		153.064	184.850	-2.195		-335.975480
			合計			-4.568784
			平均			2.264320
			標準			2.28

總合計畫面積	3296.7827790 m ²
--------	-----------------------------

[illegible]

測量年月日	平成24年8月8日
測地所	任意箇所

点 名	X座標	Y座標	校 名	番 号
11	29.395	125.140	トラバース金屋橋	
12	94.758	95.877	トラバース金屋橋	

項 目	種 別	記 号	現 存 部 門	注 記	現 存 部 門	注 記
凡 例	① 石	② 統	③ 金	④ 金	⑤ 金	⑥ 印
	⑦ 統	⑧ 統	⑨ 金	⑩ 金	⑪ 金	⑫ 印
	⑬ 統	⑭ 統	⑮ 金	⑯ 金	⑰ 金	⑱ 印
	⑲ 統	⑳ 統	㉑ 金	㉒ 金	㉓ 金	㉔ 印
	㉕ 統	㉖ 統	㉗ 金	㉘ 金	㉙ 金	㉚ 印
	㉛ 統	㉜ 統	㉝ 金	㉞ 金	㉟ 金	㊱ 印
	㊲ 統	㊳ 統	㊴ 金	㊵ 金	㊶ 金	㊷ 印
	㊸ 統	㊹ 統	㊺ 金	㊻ 金	㊼ 金	㊽ 印
	㊾ 統	㊿ 統	㋀ 金	㋁ 金	㋂ 金	㋃ 印
	㋄ 統	㋅ 統	㋆ 金	㋇ 金	㋈ 金	㋉ 印
	㋊ 統	㋋ 統	㋌ 金	㋍ 金	㋎ 金	㋏ 印
	㋐ 統	㋑ 統	㋒ 金	㋓ 金	㋔ 金	㋕ 印
	㋖ 統	㋗ 統	㋘ 金	㋙ 金	㋚ 金	㋛ 印
	㋜ 統	㋝ 統	㋞ 金	㋟ 金	㋠ 金	㋡ 印
	㋢ 統	㋣ 統	㋤ 金	㋥ 金	㋦ 金	㋧ 印
	㋨ 統	㋩ 統	㋪ 金	㋫ 金	㋬ 金	㋭ 印
	㋮ 統	㋯ 統	㋰ 金	㋱ 金	㋲ 金	㋳ 印
	㋴ 統	㋵ 統	㋶ 金	㋷ 金	㋸ 金	㋹ 印
	㋺ 統	㋻ 統	㋼ 金	㋽ 金	㋾ 金	㋿ 印
	㌀ 統	㌁ 統	㌂ 金	㌃ 金	㌄ 金	㌅ 印
	㌆ 統	㌇ 統	㌈ 金	㌉ 金	㌊ 金	㌋ 印
	㌌ 統	㌍ 統	㌎ 金	㌏ 金	㌐ 金	㌑ 印
	㌒ 統	㌓ 統	㌔ 金	㌕ 金	㌖ 金	㌗ 印
	㌘ 統	㌙ 統	㌚ 金	㌛ 金	㌜ 金	㌝ 印
	㌞ 統	㌟ 統	㌠ 金	㌡ 金	㌢ 金	㌣ 印
	㌤ 統	㌥ 統	㌦ 金	㌧ 金	㌩ 金	㌪ 印
	㌬ 統	㌭ 統	㌮ 金	㌯ 金	㌰ 金	㌱ 印
	㌲ 統	㌳ 統	㌴ 金	㌵ 金	㌶ 金	㌷ 印
	㌹ 統	㌺ 統	㌻ 金	㌼ 金	㌽ 金	㌾ 印
	㌿ 統	㎀ 統	㎁ 金	㎂ 金	㎃ 金	㎄ 印
	㎅ 統	㎆ 統	㎇ 金	㎈ 金	㎉ 金	㎊ 印
	㎋ 統	㎌ 統	㎍ 金	㎎ 金	㎏ 金	㎐ 印
	㎑ 統	㎒ 統	㎓ 金	㎔ 金	㎕ 金	㎖ 印
	㎗ 統	㎘ 統	㎙ 金	㎚ 金	㎛ 金	㎜ 印
	㎞ 統	㎟ 統	㎠ 金			

平成27年 2月 20日(金)

土城重雄課長

作成者

申請人 代表取締役

A3判をA4判に縮小

（埼玉土地家屋調査士会刊）

地圖整理番号: M25815

(3/3)

登記年月日：平成31年2月18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7年4月23日 さいたま地方延務局久喜支局 登記官

(9 枚目)

各 階 平 面 図

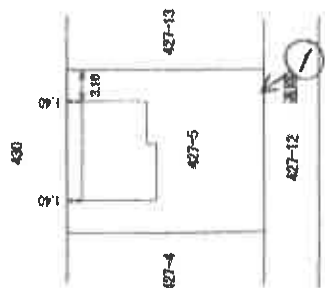
建 物 図 面

家 屋 番 号 427番5

建物の所在 加須市多門寺字中道427番地5



写真撮影位置



(単位:m)

作成者 土地家屋調査士

平成31年2月15日作成

縮尺 1/250

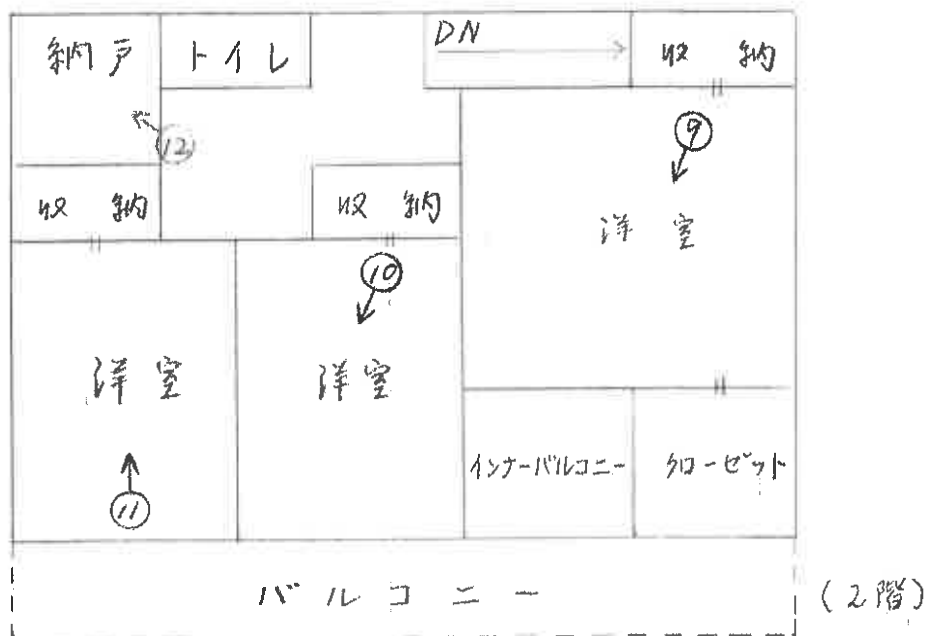
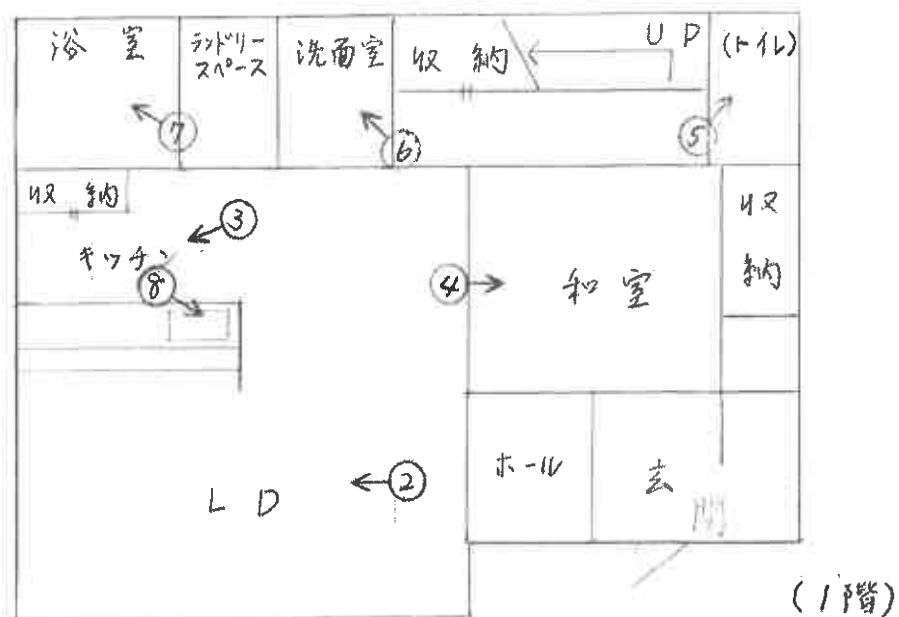
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M25816

建物見取図



♂ 写真撮影位置

(10 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



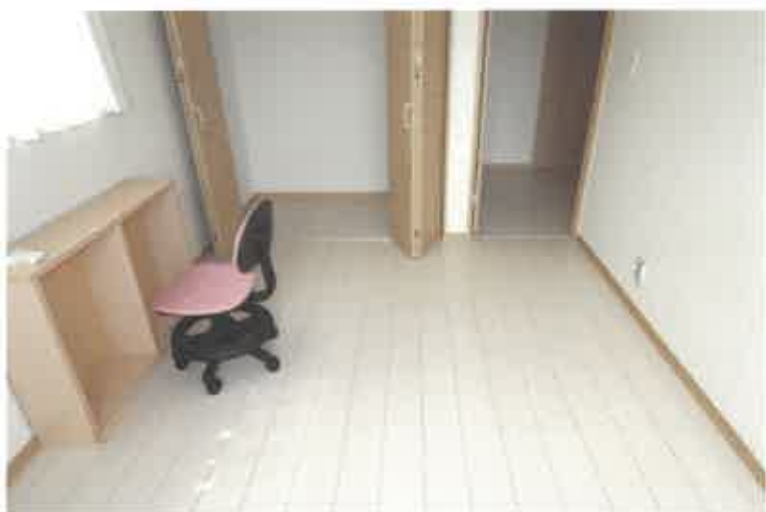
⑧



⑨



10



11



12



13

令和7年 (ケ) 第123号
令和7年 7月17日 現地調査
令和7年 8月21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 | 加須市多門寺字中通 | | |
| | 地 番 | 4 2 7 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 0 2 . 3 6 平方メートル | | |
| | 所有者 | A | | |
-
- | | | | | |
|---|-----|---------------|--|--|
| 2 | 所 在 | 加須市多門寺字中通 | | |
| | 地 番 | 4 2 7 番 1 3 | | |
| | 地 目 | 公園 | | |
| | 地 積 | 1' 0 0 平方メートル | | |
| | 共有者 | A 持分 9 分の 1 | | |
-
- | | | | | |
|---|-------|----------------------|------------------|--|
| 3 | 所 在 | 加須市多門寺字中通 4 2 7 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 4 2 7 番 5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 5 . 8 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 6 0 . 8 6 平方メートル | |
| | 所有者 | A | | |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,000,000 円
物件 2 (土地)	金 10,000 円
物件 3 (建物)	金 9,800,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 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・2	所 在 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件2の地目：雑種地
3	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・2）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「加須」駅の東方約2,400m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	分譲住宅が纏まるほか、農家住宅、農地等見られる住宅地域。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 都市計画法第34条第11号区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	302.36㎡（物件1） ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	南約5m舗装市道（建築基準法上の道路）とほぼ等高乃至0.4m程度高く接面	
土地の利用状況等	（物件3）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 ： なし ※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	① 物件1は、平成27年2月に専用住宅建築のための開発許可（完了検査）を取得している。加須市役所での聴取によれば、利用上の属人性はないため、当該許可を受けた者以外であっても、区画形質の変更がなく、予定建築物が同一用途であれば、適合証明により建替え可能である。 ② 物件1の接面道路側は、普通乗用車3台分の駐車スペースとしてコンクリート舗装されている。 ③ 物件2の登記地目は公園であるが、現況は未整備の雑種地である。地下に浸透貯留施設が埋設されている可能性がある。 ④ 洪水浸水想定区域（想定最大規模）3.0～5.0m未満の区域に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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30年11月25日新築 経 過 年 数：約7年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約17年						
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング、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：特になし ※アスベストの存否は不明						
床 面 積（現 況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>65.83 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>60.86 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>126.69 m²</td></tr> </table>	1階	65.83 m ²	2階	60.86 m ²	延	126.69 m ²
1階	65.83 m ²						
2階	60.86 m ²						
延	126.69 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	建物所有者が空き家の状態で利用している。						
特 記 事 項	① 1階トイレの便座が設置されていない。 ② 台所シンク横に、何らかの設備を取り外したと見られる跡があり、配線がむき出しになっていた。 ③ 建物外周背後には、エコキュートか何かを取り外したと見られる管がそのままになっていた。 ④ 2階のインナーバルコニーは、室内に設けられた物干しスペースで、天井に昇降式の物干しユニットが取付けられていた。						

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	21,300	1.00	302.36	0.95	6,120,000

※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-11

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
 $17,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100.0 \times 100/82 \div 21,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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（道路幅員）が優るが、環境条件（街区整然性）、行政的条件（34条11号区域に非該当）等が劣る。

イ 個別格差：特になし

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（土地）

物件2は雑種地であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	21,300	0.05	100	1 / 9	10,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件3（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
3	150,000	126.69	0.64	12,160,000

ウ 現価率：

経過年数約7年、経済的残存耐用年数約17年、観察減価率(中占建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-10%
(計算式) $17 / (7 + 17) \times (1 - 0.1)$

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	6,120,000	0.30	法定地上権	1,840,000

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	6,120,000	-1,840,000		1.0	0.7	3,000,000
2	10,000			1.0	0.7	10,000
3	12,160,000	+1,840,000	1.0	1.0	0.7	9,800,000
一括価格 (合計)						12,810,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

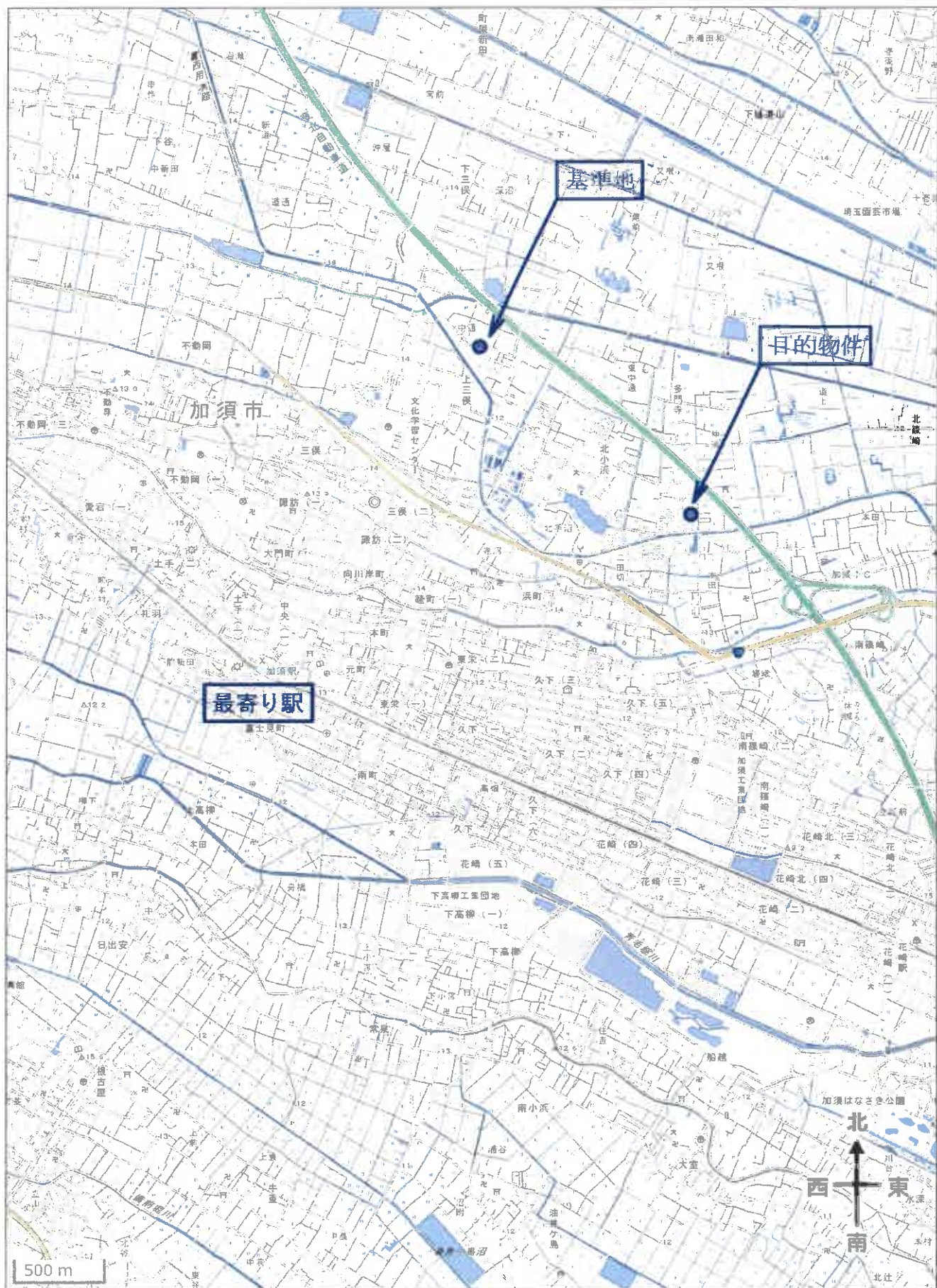
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格（加須-11）
所在：加須市上三俣字中通1363番1
価格：17,600円/㎡
位置：東武伊勢崎線「加須」駅約2,600m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：470㎡
供給処理施設：水道
接面道路：南西6.0m市区町村道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農地の中に一般住宅、農家住宅が見られる住宅地域

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



イ 589-11
ロ 589-12

ハ 439-2

(座標値種別：図上測定)

-19024.416

+14560.831



-19149.416 (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) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	多門寺	大字多門寺
--------	-----	-------

請求部	所在	加須市多門寺字中通				地番	427番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和38年2月				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7年4月23日

さいたま地方法務局久喜支局

地図整理番号：M25814

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

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7年4月23日 さいたま地方佐務局長久賀文司

地圖整理番号: M25815

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

作者

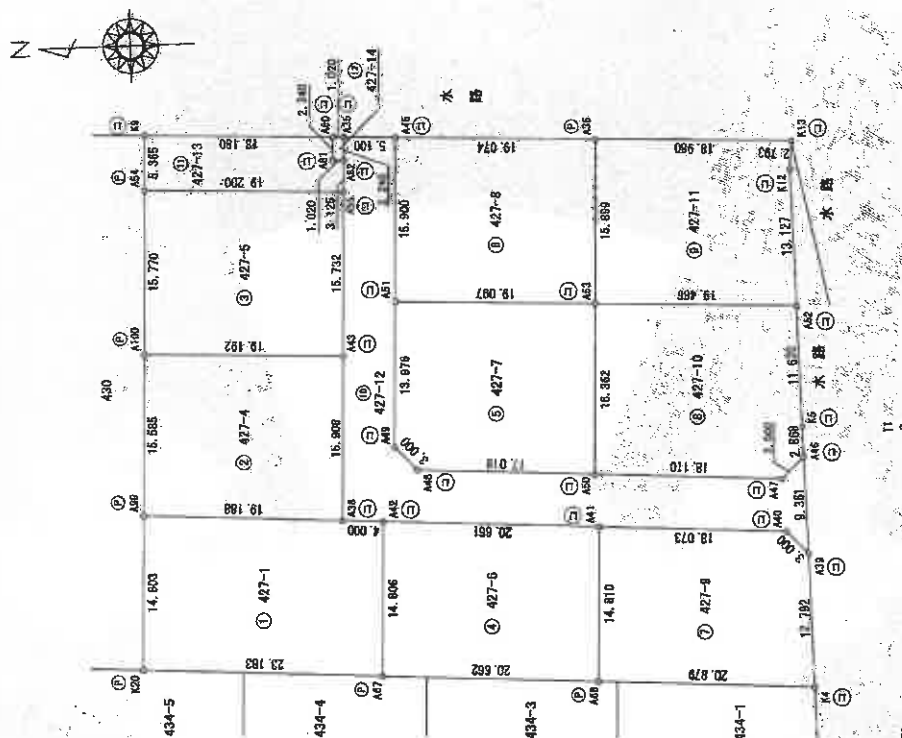
[illegible]

NO.	① 427-5		Y	Y ₁	Y ₂	X ₁ · Y ₁ · Y ₂	X ₁ · (Y ₁ + Y ₂)
	X ₁	X ₂					
A67	159	32	102	10	-15	9.3	-2398.06848
A68	129	504	101	651	13	659	1763.714976
A69	128	909	116	439	-6	973	1059.083467
A72	149	637	137	604	-13	619	-2036.61403
							-811.834406
							304.9122037
							305

量測

地 址 427-14

土地の所在



請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3版をA4版に縮小

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。
令和7年4月23日 さいたま地方法務局 登記官

登記官

A3版をA4版に縮小

測量図

地番 番 427-14

土地の所在 加須市多門寺字中通

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n)
A53	128.509	137.901	-16.708	-24.76	128.509
A52	109.040	137.080	12.306	134.173	109.040
A51	109.173	160.205	16.909	178.832	109.173
A50	108.930	162.989	3.592	390.187	108.930
A49	127.893	153.788	-16.088	-1928.846	127.893
合計					304.01195

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n)
A48	153.531	117.832	-16.123	-2475.380	153.531
A47	149.537	117.604	-1.403	-209.804	149.537
A46	128.908	116.429	-2.203	-283.886	128.908
A45	110.865	116.401	-3.198	-354.562	110.865
A44	108.793	113.231	7.191	782.330	108.793
A43	108.692	122.592	7.290	793.822	108.692
A42	111.062	120.521	-1.041	-116.615	111.062
A41	129.143	121.651	1.997	257.896	129.143
A40	148.134	122.518	3.189	468.021	148.134
A39	148.150	124.740	16.187	2398.104	148.150
A38	147.589	138.705	29.662	4406.828	147.589
A37	146.950	154.592	16.102	2366.188	146.950
A36	152.045	164.807	-2.023	-307.887	152.045
A35	152.135	152.569	-5.361	-815.597	152.135
A34	152.260	149.446	-18.842	-2868.882	152.260
A33	152.892	133.727	-31.614	-4833.278	152.892
合計					397.3648115

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n)
A32	171.443	160.255	-6.370	-1057.803	171.443
A31	157.260	149.446	2.314	362.329	157.260
A30	152.135	152.569	8.166	481.659	152.135
A29	153.154	152.812	1.281	348.342	153.154
A28	153.084	154.850	3.004	459.042	153.084
A27	171.228	155.618	-4.196	-786.792	171.228
合計					100.7261950

作成者 凡例 ① 測量員 ② 金庫 ③ 金庫 ④ 金庫 ⑤ 金庫 ⑥ 金庫 ⑦ 金庫 ⑧ 金庫 ⑨ 金庫 ⑩ 金庫 ⑪ 金庫 ⑫ 金庫 ⑬ 金庫 ⑭ 金庫 ⑮ 金庫 ⑯ 金庫 ⑰ 金庫 ⑱ 金庫 ⑲ 金庫 ⑳ 金庫 ㉑ 金庫 ㉒ 金庫 ㉓ 金庫 ㉔ 金庫 ㉕ 金庫 ㉖ 金庫 ㉗ 金庫 ㉘ 金庫 ㉙ 金庫 ㉚ 金庫 ㉛ 金庫 ㉜ 金庫 ㉝ 金庫 ㉞ 金庫 ㉟ 金庫 ㊱ 金庫 ㊲ 金庫 ㊳ 金庫 ㊴ 金庫 ㊵ 金庫 ㊶ 金庫 ㊷ 金庫 ㊸ 金庫 ㊹ 金庫 ㊺ 金庫 ㊻ 金庫 ㊼ 金庫 ㊽ 金庫 ㊾ 金庫 ㊿ 金庫

平成27年 2 月 20 日作成

(埼玉土地家屋調査士会用品)

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n)
A48	146.134	122.518	-3.169	-243.417	146.134
A47	129.143	121.551	15.353	1886.806	129.143
A46	128.509	137.901	17.154	2204.433	128.509
A45	147.589	138.705	-13.161	-1912.418	147.589
A44	148.150	124.740	-16.187	-2398.104	148.150
合計					307.7470250

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n)
A41	147.589	138.705	-16.691	-243.417	147.589
A40	128.509	137.901	15.083	1888.301	128.509
A39	127.893	153.788	16.691	2134.982	127.893
A38	146.950	154.592	-15.083	-2276.446	146.950
合計					303.4457691

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n)
A68	129.504	101.631	-16.989	-2170.534	129.504
A67	108.669	100.440	11.600	127.444	108.669
A66	108.793	113.231	14.961	1627.682	108.793
A65	110.865	116.401	3.198	354.562	110.865
A64	128.909	116.429	-13.710	-1776.078	128.909
合計					301.530215

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n)
A50	129.143	121.551	-17.350	-244.505	129.143
A49	111.062	120.521	1.041	116.615	111.062
A48	108.692	122.592	4.939	578.877	108.692
A47	108.922	126.460	14.468	1678.081	108.922
A46	108.040	137.080	12.441	1356.666	108.040
A45	128.509	117.901	-16.529	-1995.818	128.509
合計					316.0299475

縮尺 1/

申請人

登記年月日：平成27年3月6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。
令和7年4月23日 さいたま市地籍調査委員会

登記官

地図整理番号：M25815 (3/3)

A3版をA4版に縮小

測量図

地番 427-1、-4、
～427-14

土地の所在 加須市多門寺字中道

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)
427-14	A81	153.154	152.612	-2.461	-349.14474
	A82	152.135	152.559	2.181	332.93525
	A35	152.045	154.807	2.281	345.81646
	A80	153.054	154.850	-2.195	-336.97540
					-4.568784
				合計	2.2843920
				面積	2.28

総合計面積 3296.782790 m²

地番	面積
① 427-1	343.2022920
② 427-4	302.1591770
③ 427-5	302.3810255
④ 427-6	305.9122030
⑤ 427-7	307.7470250
⑥ 427-8	303.4457695
⑦ 427-9	301.5388215
⑧ 427-10	326.0299475
⑨ 427-11	304.0101195
⑩ 427-12	397.3548115
⑪ 427-13	100.7291950
⑫ 427-14	2.2843920

測量年月日 平成24年8月8日
測地系 任意座標

点名	X座標	Y座標	拡張	備考
T1	92.395	125.160	トラバーズ全線	
T2	92.759	95.631	トラバーズ全線	

凡例	① 石	② 瓦	③ コンクリート杭	④ プラスチック杭	⑤ 分界杭	⑥ 境界線の補注	⑦ 測量員の印
作成者							

平成27年2月20日作成

(埼玉土地家賃調査士会用紙)

登記年月日：平成31年2月18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7年4月23日 さいたま地方法務局 公書交局

登記官

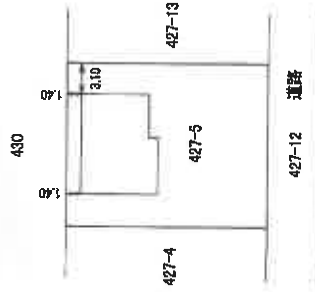
地図整理番号：M25816

各階平面図

家屋番号 427番5

建物の所在 加須市多門寺中通427番地5

建物図面



作成者

平成 31 年 2 月 15 日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(単位:m)

A3版をA4版に縮小