

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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 280, 000 1, 024, 000	一括	256, 000	24, 682	0
1	470, 000				
2	810, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 加須市麦倉字土部
- 地 番 2 7 8 2 番 1 3
- 地 目 宅地
- 地 積 1 7 0 . 1 3 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 8 分の 3
共有者 C 持分 8 分の 1
- 2 所 在 加須市麦倉字土部 2 7 8 2 番地 1 3、2 7 8 6 番地 1 5
- 家屋 番号 2 7 8 2 番 1 3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 1 . 7 5 平方メートル
2 階 4 2 . 6 4 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 8 分の 3
共有者 C 持分 8 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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, 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】
本件共有者A及びB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 加須市麦倉字土部

地 番 2782番13

地 目 宅地

地 積 170.13平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分8分の3

共有者 C 持分8分の1

2 所 在 加須市麦倉字土部2782番地13、2786番地15

家屋 番号 2782番13

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 51.75平方メートル
2階 42.64平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分8分の3

共有者 C 持分8分の1



令和7年(ケ)第85号
令和7年6月12日受理
令和7年8月22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 加須市麦倉字土部
 地 番 2782番13
 地 目 宅地
 地 積 170.13平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分8分の3
 共有者 C 持分8分の1

- 2 所 在 加須市麦倉字土部2782番地13、2786番地15
 家屋 番号 2782番13
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 51.75平方メートル
 2階 42.64平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分8分の3
 共有者 C 持分8分の1



(土地・建物用)

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)			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記の建物を共有し、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	別紙「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	☒ 建物共有者A及びB ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅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	2階に屋根裏収納あり(写真⑥)			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある			
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

- 1 本件土地に接面する2782番1の土地は、加須市所有の公衆用道路である。
 - 2 本件土地上の簡易物置（写真⑧）については、土地に対する定着性が無く、動産と認定した。
- 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A及びB (本件土地建物共有者)	本件建物には、私達二人が住んでいます。AとBは親子で、CもAの子です。 本件建物に不具合な所はありません。 本件土地の境界で争いごとはありません。 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

執 行 官 の 意 見

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、本報告書記載のとおり認めた。

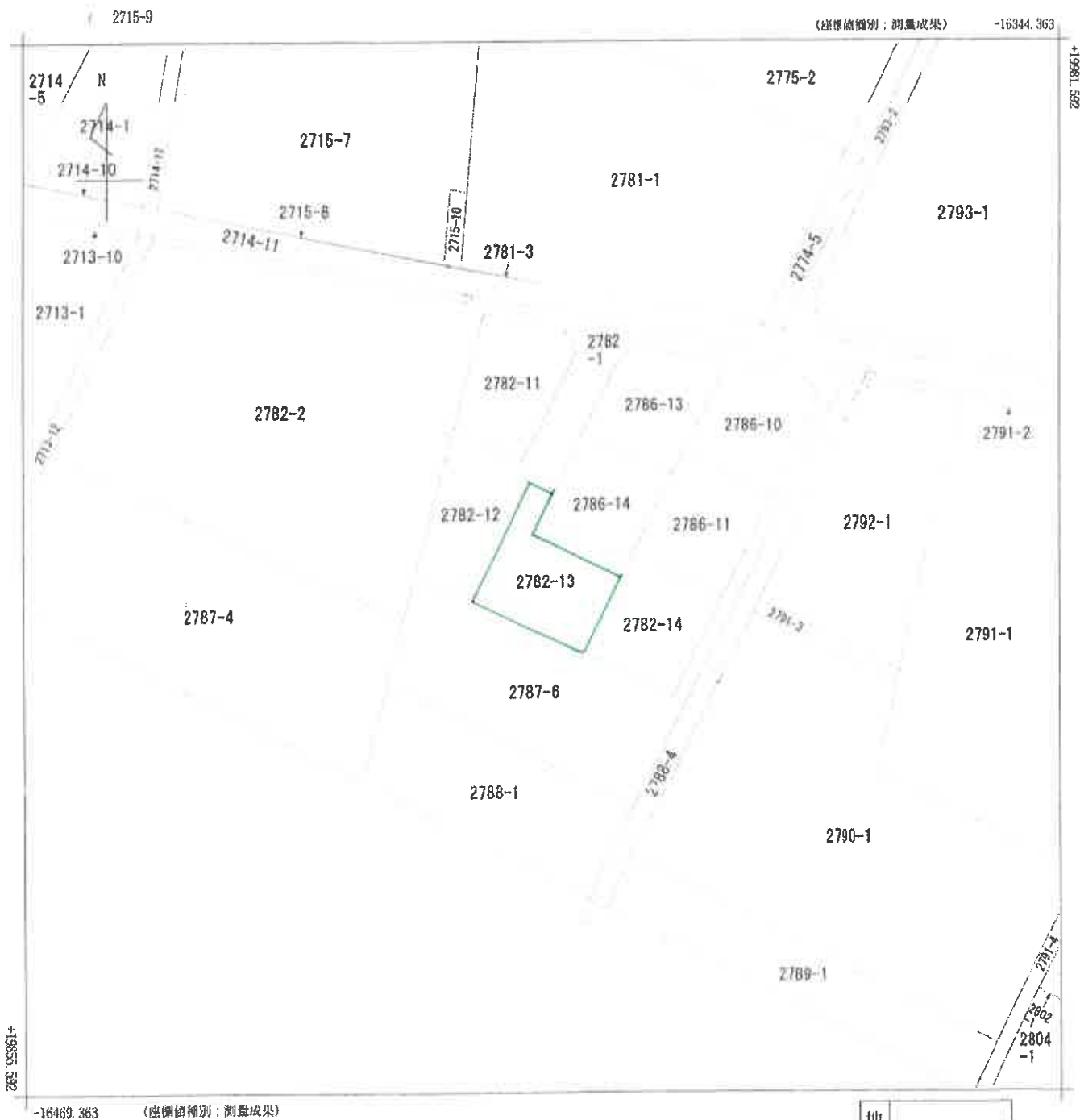
以 上

(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6月26日(木) 14:05-10:15	物件所在地	臨場・外観撮影・Aと面談
令和7年8月12日(火) 11:20-11:30	さいたま地方法務局 久喜支局	件外土地の登記事項証明書取得
令和7年8月12日(火) 13:15-14:10	物件所在地	臨場・屋内等調査・A及びBと面談(評価人同行)
(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。 ☐ 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



地番区域見出
麦倉

請求部	所在	加須市麦倉字土部				地番	2782番13			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	平成26年1月18日			備付 年月日 (原図)	平成27年10月22日			補記 事項		

これは地図に記載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4年3月9日

東京法務局

請求番号: 41-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成3年6月6日

8001156

H.3.6.6

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 2782番13

建物の所在 北埼玉郡北埼玉町大字部2782番地13・2786番地15

加須市発倉



1 階 求 積 表

4.550 × 4.550 = 20.702500
0.910 × 5.005 = 4.554550
1.820 × 4.550 = 8.281000
3.640 × 5.005 = 18.218200
合 計 51.756250
床面積 51.75

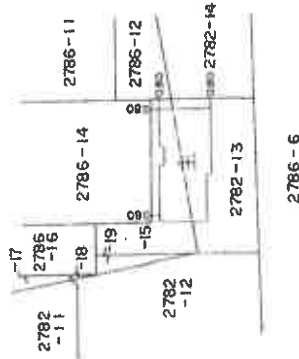
㎡



2 階 求 積 表

0.910 × 3.640 = 3.312400
6.825 × 3.640 = 24.853000
2.275 × 3.640 = 8.281000
合 計 42.647150
床面積 42.64

㎡



A3判をA4判に縮小

製 者 北埼玉郡
家屋

縮尺 1/250 (平成3年6月3日現在)

申請人

縮尺 1/500

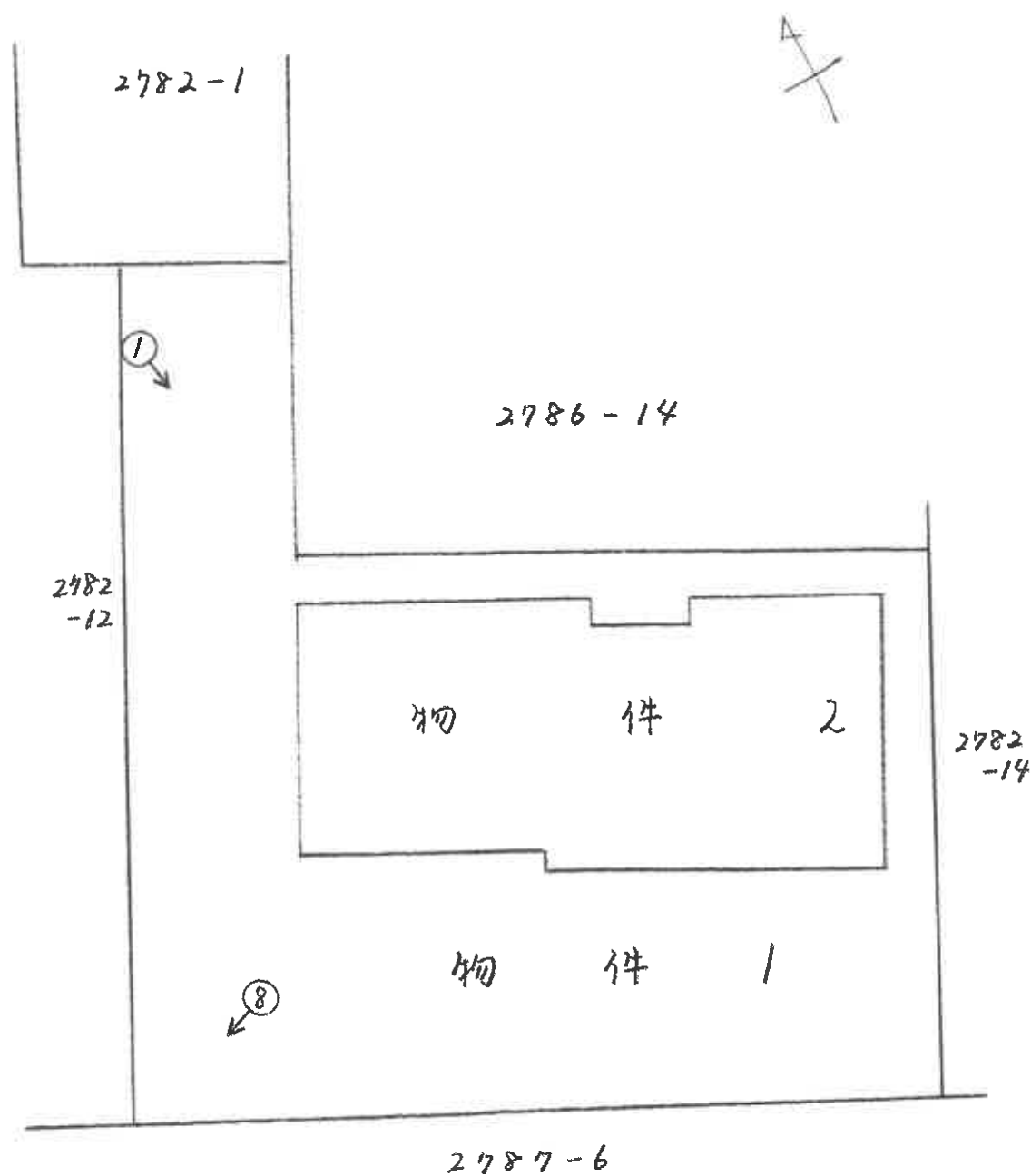
これは図面に記載されている内容を証明した表面である。
(さいたま地方法務局久喜支局管轄)
令和4年3月9日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

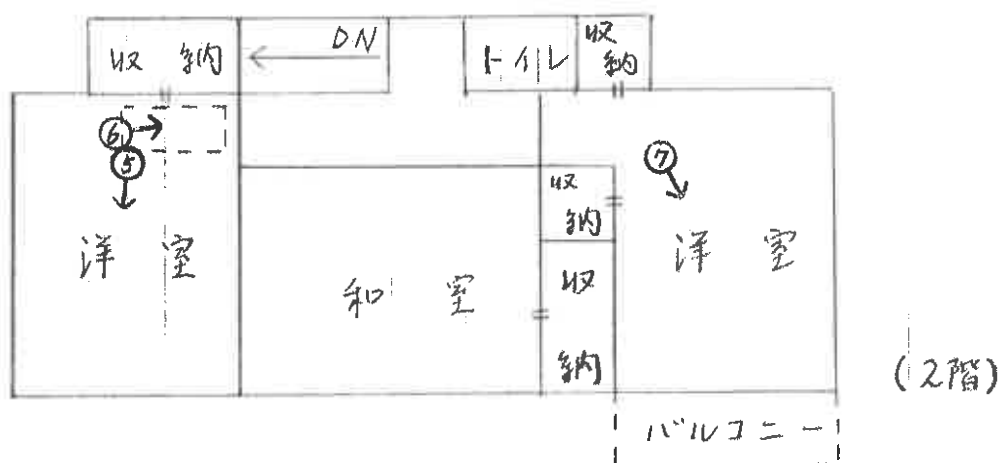
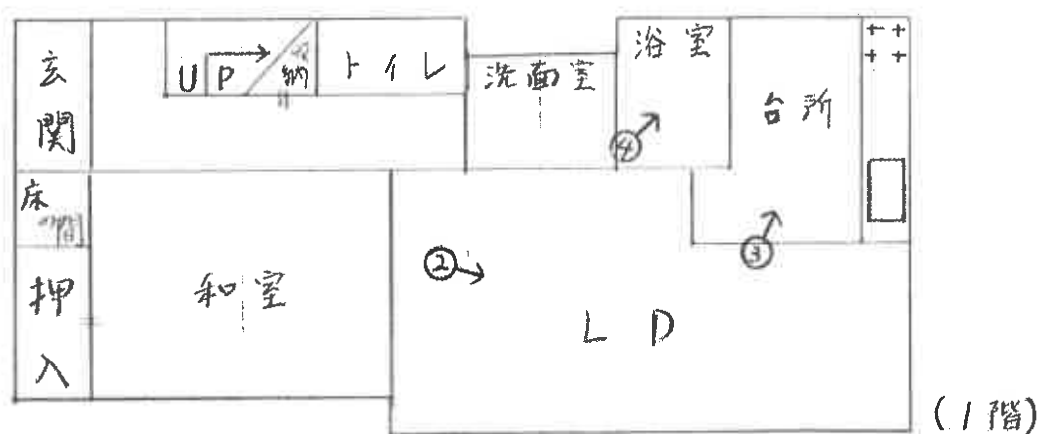
請求番号：41-2

土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

建物見取図



♂ 写真撮影位置

(10 枚目)



①



②



③



4



5



6



7



8

令和 7 年（ケ）第 85 号
令和 7 年 8 月 12 日 現地調査
令和 7 年 9 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
清 岡 明

物 件 目 録

- 1 所 在 加須市麦倉字土部
- 地 番 2782番13
- 地 目 宅地
- 地 積 170.13平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分8分の3
共有者 C 持分8分の1
- 2 所 在 加須市麦倉字土部2782番地13、2786番地15
- 家屋 番号 2782番13
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 51.75平方メートル
2階 42.64平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分8分の3
共有者 C 持分8分の1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,280,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 470,000円
物件2（建物）	金 810,000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 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1・2	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(宅地)

位 置 ・ 交 通	東武日光線「柳生」駅南方3,110m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	農地が広がるなか農家住宅、一般住宅等が見られる市街化調整区域内の農家集落地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	---
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	
画 地 条 件	地 積	170.13㎡(登記数量)
	形 状	旗竿地(竿状部分は約5.4m、幅約3m)
	地 勢	後背低地 ほぼ平坦
	そ の 他	間口：約3m、奥行：約15.9m、中間画地
接面道路の状況	北約5m舗装 市所有の未認定道路にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	水 道	あり
	ガ ス	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	・ 接面する道路は、建築基準法第42条第1項第3号の道路で市所有の未認定である。	

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	建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 平成3年6月2日 経 過 年 数： 約34年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 一般的経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： サイディングボード 内 壁： ビニールクロス、合板等 天 井： ビニールクロス、合板等 床： フローリング、畳、クッションフロア等 設 備： 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他： 特になし ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 51.75㎡ 2階 42.64㎡ 延 94.39㎡
現 況 用 途 等	居宅として利用されている。
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・経年相応の老朽化がある。 ・2階洋室に屋根裏収納がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (宅地)

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	11,500	0.808	170.13	0.70	1,110,000

※ 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(公示価格等からの規準)

公示地価格(加須-15)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{117} & \div & 11,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100} \quad \text{交通・接近条件:106} \quad \text{環境条件:110} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.00 \times 1.06 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.17 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・形状-15.0% ・行止まり最奥-5.0%

$$0.850 \times 0.950 \div 0.808$$

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、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	153,000	94.39	0.05	720,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：すでに一般的な木造戸建住宅の経済的耐用年数を超過しているので観察減価で対象建物の現価率を5%と査定した。

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) ウ (ア×イ)
1	1,110,000	0.40	法定地上権	440,000

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	1,110,000	－ 440,000		1.00	0.70	470,000
2	720,000	＋ 440,000	1.0	1.00	0.70	810,000
一括価格(合計)						1,280,000

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

標準地番号	号：加須-15
所在地	在：埼玉県加須市麦倉字本村 1 8 3 番 3
価格	格：13,500円/㎡
位置	置：東武日光線「柳生」駅約1700m(道路距離)
価格時点	点：令和7年1月1日
地積	積：290㎡
供給処理施設	設：上水道
接面街路	路：東5.0m市道
用途指定等	等：非線引都市計画区域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要：中規模一般住宅のほか店舗等が見られる住宅地域

第7 附属資料

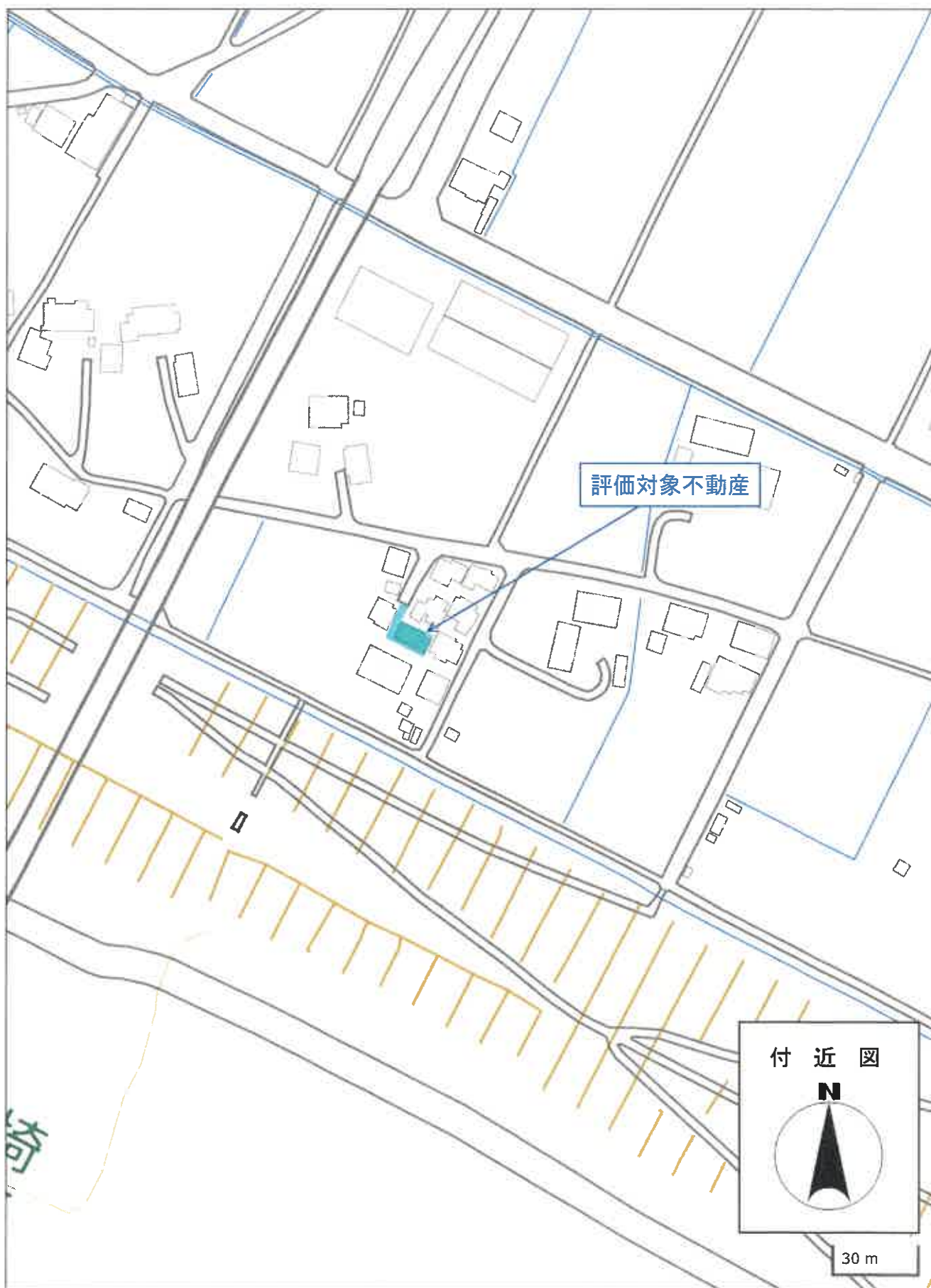
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 建物図面・各階平面図
- ⑤ 土地建物位置関係図
- ⑥ 建物見取図
- ⑦ 仮名一覧表

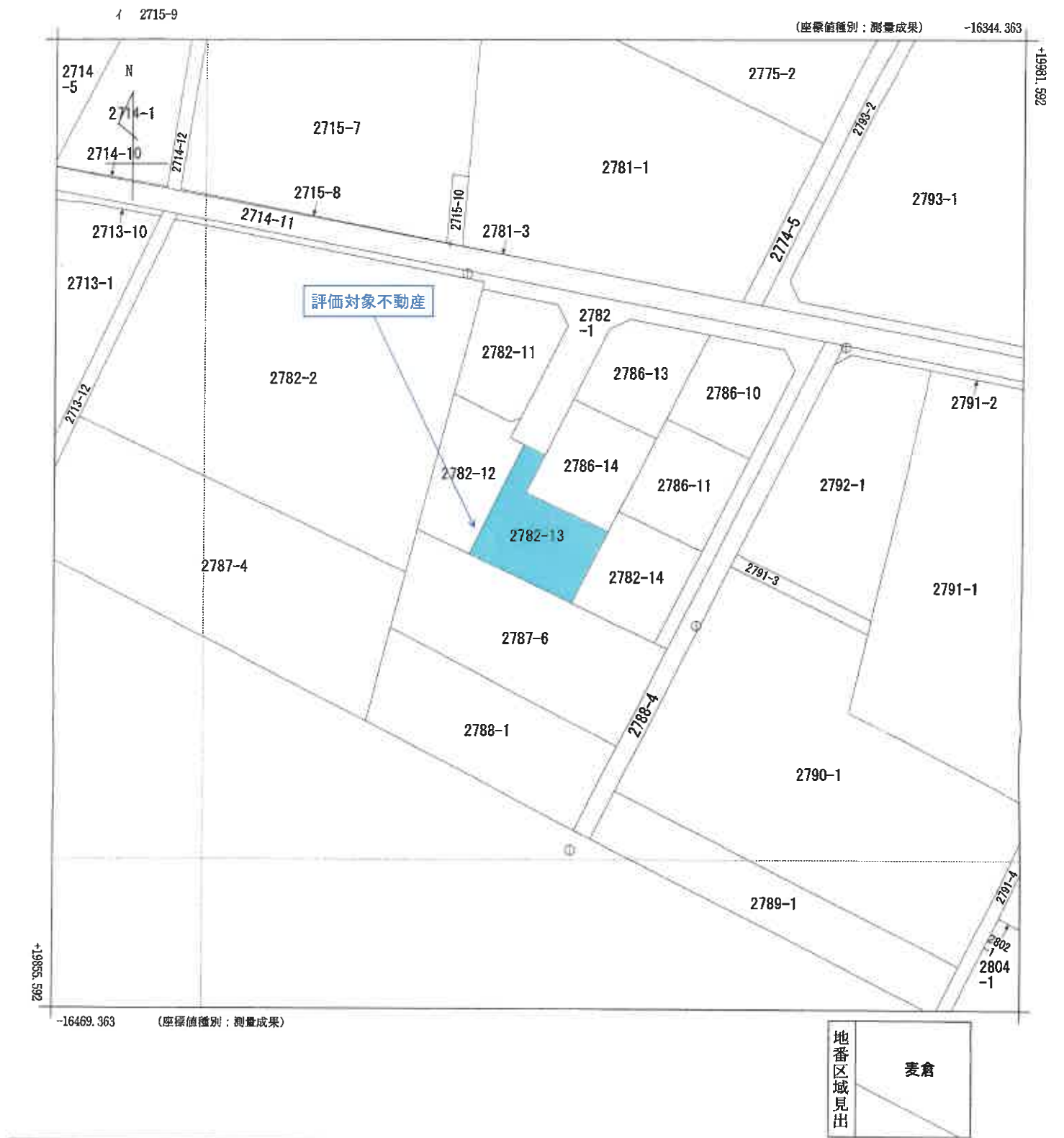
以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





請求部分	所 在 加須市麦倉字土部					地 番 2782番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成26年1月18日				備付年月日(原図)	平成27年10月22日		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。

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和4年3月9日

東京法務局

請求番号：41-1

登記官

(1/1)

70%縮小コピー (原本サイズA3)



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。
(さいたま地方方法務局久喜支局管轄)
令和4年3月9日 東京法務局

登記官

請求番号: 41-2

H. 3. 6. 6 各階平面

8001156

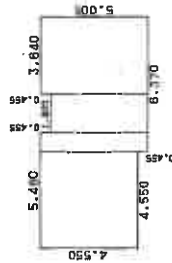
面
平
階
各

2782番13

各階平面圖

北埼玉郡北川町大字妻倉字土部 2782 番地 13・2786 番地 15

加須市麦會



階 求 積 表

4.550	×	4.550	=	20.702500
0.910	×	5.005	=	4.554550
1.820	×	4.550	=	8.281000
3.640	×	5.005	=	18.218200
合 計				51.756250
床面積				51.75



2 階 求 境 表

0.910 × 3.640 =	3.312400
6.825 × 4.550 =	31.053750
2.275 × 3.640 =	8.281000
合計	42.647150
床面積	42.64

作者製

士
查
士
士
士

(平成3年6月3日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

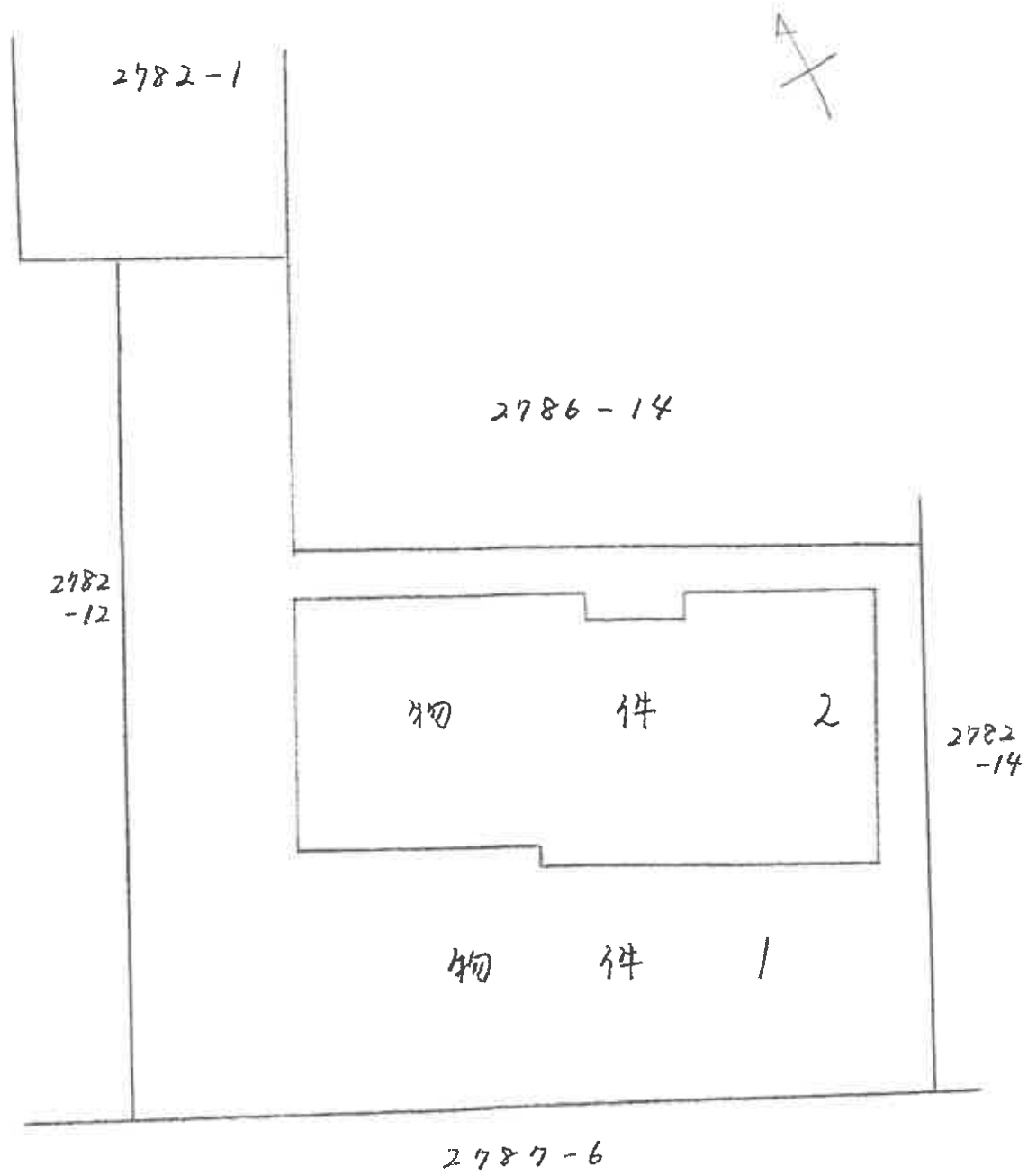
申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

土地建物位置関係図



建物見取図

