

## 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 8年 6月30日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 8年 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月12日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 8月 3日 午前 9時10分から 令和 8年 8月 7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 8年 6月30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 加須市土手一丁目  
 地 番 253番2  
 地 目 宅地  
 地 積 297.52平方メートル
- 2 所 在 加須市土手一丁目 253番地  
 家屋 番号 13番の3  
 種 類 店舗  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 74.01平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 炊事場  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 17.35平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 26.44平方メートル  
 (現況)

附属建物符号2 不存在



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

---

---

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】

本件所有者及び債務者が占有している。債務者の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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。



\*11\*

## 物 件 目 録

- 1 所 在 加須市土手一丁目  
地 番 253番2  
地 目 宅地  
地 積 297.52平方メートル
- 2 所 在 加須市土手一丁目 253番地  
家屋 番号 13番の3  
種 類 店舗  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 74.01平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1  
種 類 炊事場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 17.35平方メートル
- 符 号 2  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

附属建物符号2不存在



令和8年(ケ)第 13号  
令和8年 2月26日受理  
令和8年 5月 11日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関田 暁彦

(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 加須市土手一丁目  
地 番 253番2  
地 目 宅地  
地 積 297.52平方メートル
- 2 所 在 加須市土手一丁目 253番地  
家屋 番号 13番の3  
種 類 店舗  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 74.01平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 炊事場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 17.35平方メートル  
符 号 2  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 26.44平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	加須市土手町一丁目5番38号													
土地	物件1													
現況・地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	構造:	床面積:							
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者 建物所有者が本建物を居宅として、債務者が店舗として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	「その他の事項」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 目的建物の構造及び床面積の概略等について
- (1) 目的建物について、建物図面は存在しない。
  - (2) 目的土地には樹木や雑草が茂り、外観から目的建物の形状を目視するのは困難である。
  - (3) 市役所において、目的建物の見取り図を徴求した。当該見取り図を元に、現地においてAの陳述も併せ、目視できる範囲において調査した。  
形状は概ね建物見取り図のとおりと思われる。床面積についても、主たる建物・附属建物1共に、概ね登記上の床面積と一致した。
  - (4) 主たる建物及び附属建物1は、老朽化が著しく、一部崩落している箇所も認められる。現状店舗兼居宅として使用されており、生活用の家財や営業上の商品等が置かれている。しかし既に家屋として正常に機能しているとは言い難く、取壊しをするほかはないものと思料する。
  - (5) 附属建物2は既に倒壊していた。倒壊した建物の残骸が、目的土地上に散乱している状態である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者・債務者の代表者)	<p>1 目的物件は、債務者会社が店舗として使用しています。会社の商品等がたくさん置いてあります。</p> <p>2 目的物件は、私の居宅としても使用しています。</p> <p>(1) 目的建物が建ったのは、昭和20年代のことです。もともとは料理屋として建てられた建物です。</p> <p>(2) 料理屋だったため、風呂場や洗面所がありません。私は他所にも家があり、入浴などはそちらで済ませています。</p> <p>(3) 建物は老朽化が進んで酷い状態です。母屋はロープで縛って、倒壊しないようにしています。既に崩落が始まっている箇所もあります。</p> <p>(4) 附属建物2は、既に倒壊してしまいました。</p> <p>3 目的土地につき、境界問題はありません。</p> <p>4 井戸はありません。</p>

(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

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述等を総合勘案し、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

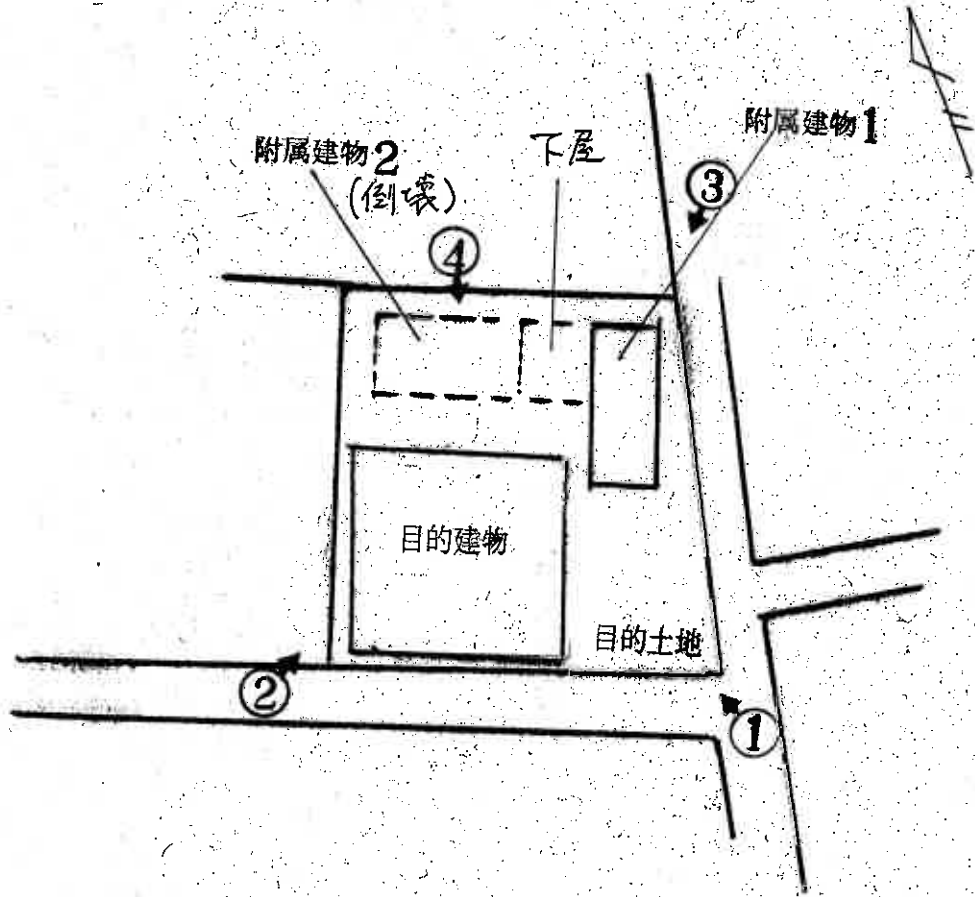
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年3月4日(水) 8:30-8:40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R8年3月24日(火) 16:30-17:00	加須市役所	固定資産評価証明書及び図面を徴求
R8年4月2日(木) 9:00-9:20	法務局(久喜)	接道調査, 目的建物以外の建物登記の有無について調査(該当無し)
R8年4月2日(木) 13:00-14:00	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, Aと面談(評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月2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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

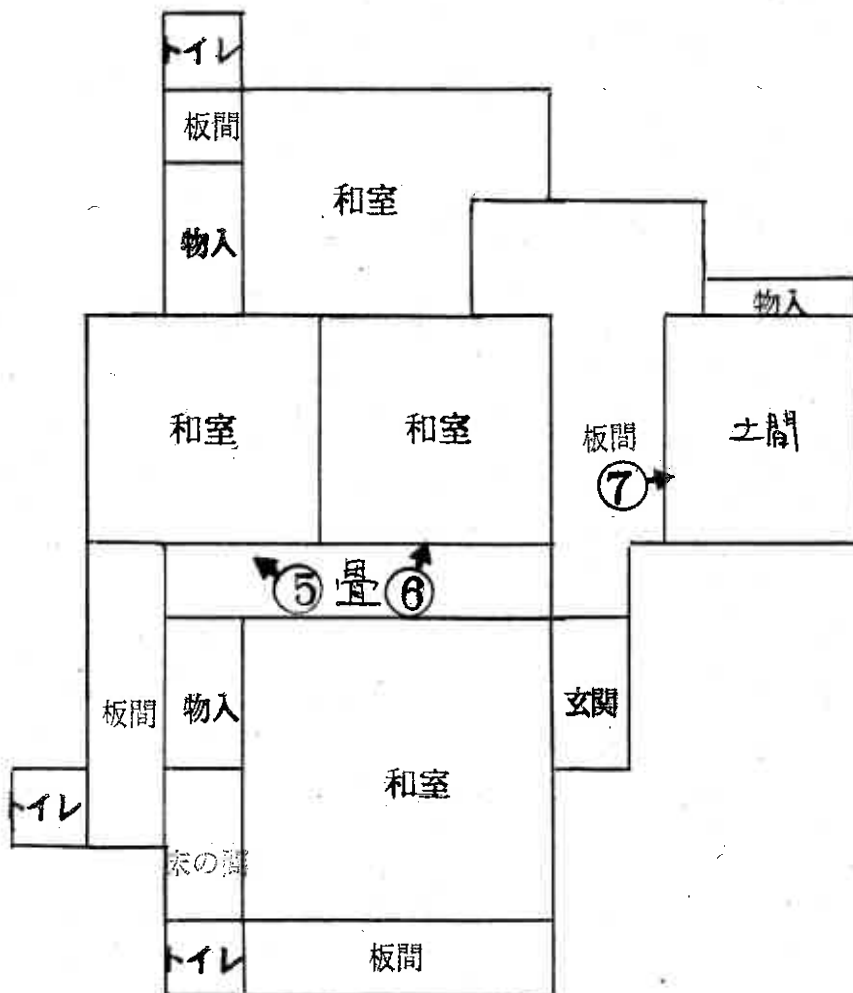


土地建物位置關係圖

○ 写真撮影位置

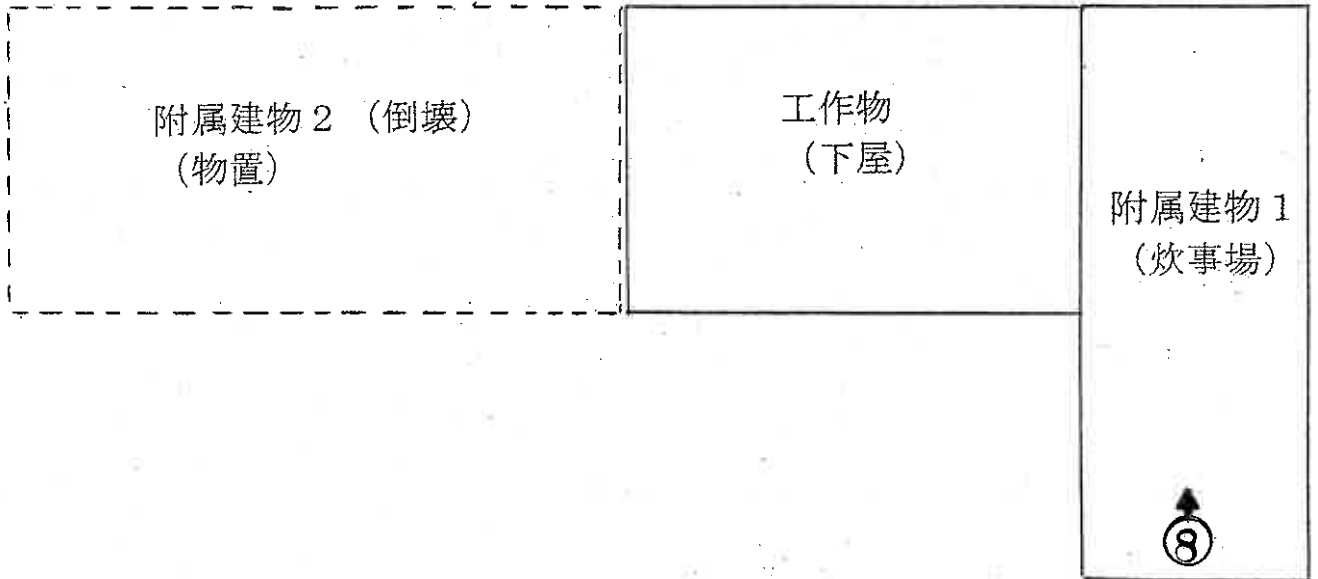


建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



( 9 枚目 )

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③



4



5



6

(12枚目)



7



8

令和8年(ケ)第13号  
令和8年4月2日 現地調査  
令和8年5月26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 加須市土手一丁目  
 地 番 253番2  
 地 目 宅地  
 地 積 297.52平方メートル
- 2 所 在 加須市土手一丁目 253番地  
 家屋 番号 13番の3  
 種 類 店舗  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 74.01平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 炊事場  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 17.35平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 26.44平方メートル



\*22\*

## 第1 評価額

一括価格	
金 7,710,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,100,000円
物件2 (建物)	金 1,610,000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 等 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
	(附属建物の表示)		
	符 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		
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	東武伊勢崎線「加須」駅北西方190m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	面的整備がなされていない中規模一般住宅が建ち並ぶ駅至近の住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	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 形状 地勢 その他	297.52㎡(登記数量) ほぼ長方形 自然堤防 ほぼ平坦 間口:約9.3m、奥行:約10.7m、角地
接面道路の状況	東約2.7m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 南約2.2m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件2(建物)の敷地である。	
供給処理施設	水道 ガス 下水道	あり なし 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 樹木・雑草が繁茂している。</li> <li>・ 東側市道及び南側市道共に建築基準法第42条第2項の道路で、中心線から2mの後退が必要である。</li> </ul>	

## 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）： 昭和26年頃新築（固定資産税公課証明書より） 経過年数： 約75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： 瓦葺 外壁： 板貼り 内壁： 繊維壁、合板等 天井： 板張り合板等 床： 板張り、畳、クッションフロア等 設備： 電気設備、給排水設備、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）	74.01㎡
現況用途等	店舗兼住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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる建物は、老朽化が著しく、倒壊しないよう応急処置としてロープで縛っている。一部崩落している個所があり、危険な状態である。</li> <li>【附属建物符号1の概要】種類：炊事場、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺、平家建、床面積：17.35㎡、使用されておらず老朽化が著しい。附属建物符号2は、既に倒壊し評価不能である。</li> </ul>

## 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	43,400	0.937	297.52	0.90	10,890,000

※ 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-5)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.9}{100} & \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{95} & \times & \text{43,400 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{≒} \end{array}$$

◇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。 ・方位 +4.5

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:105} \quad \text{交通・接近条件:90} \quad \text{環境条件:100} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.05 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \quad \text{≒} \quad 0.95 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・道路後退部分を含む-9.0% ・角地+3.0%

$$0.910 \times 1.030 \quad \text{≒} \quad 0.937$$

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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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	142,000	74.01	0.01	110,000
附属符号1	50,000	17.35	0.01	9,000

イ. 現況延床面積：登記数量

ウ. 現価率：すでに耐用年数を超過しており、使用価値のみであるので、現価率は現地調査に基づき観察減価により1%と査定

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	10,890,000	0.20	場所的利益	2,180,000

### ②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,890,000	－ 2,180,000	/	1.00	0.70	6,100,000
2	119,000	＋ 2,180,000	1.0	1.00	0.70	1,610,000
一括価格(合計)						7,710,000

ア. 基礎となる価格： 物件2は、附属建物の価格を加算した。

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：加須-5  
価格：43,100円/㎡  
位置：東武伊勢崎線「加須」駅約900m(道路距離)  
価格時点：令和8年1月1日  
地積：198㎡  
供給処理施設：上水道・公共下水道  
接面街路：南西4.4m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：一般住宅の中にアパート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 土地建物位置関係図
- ⑤ 建物見取図
- ~~⑥ 仮名一覧表~~

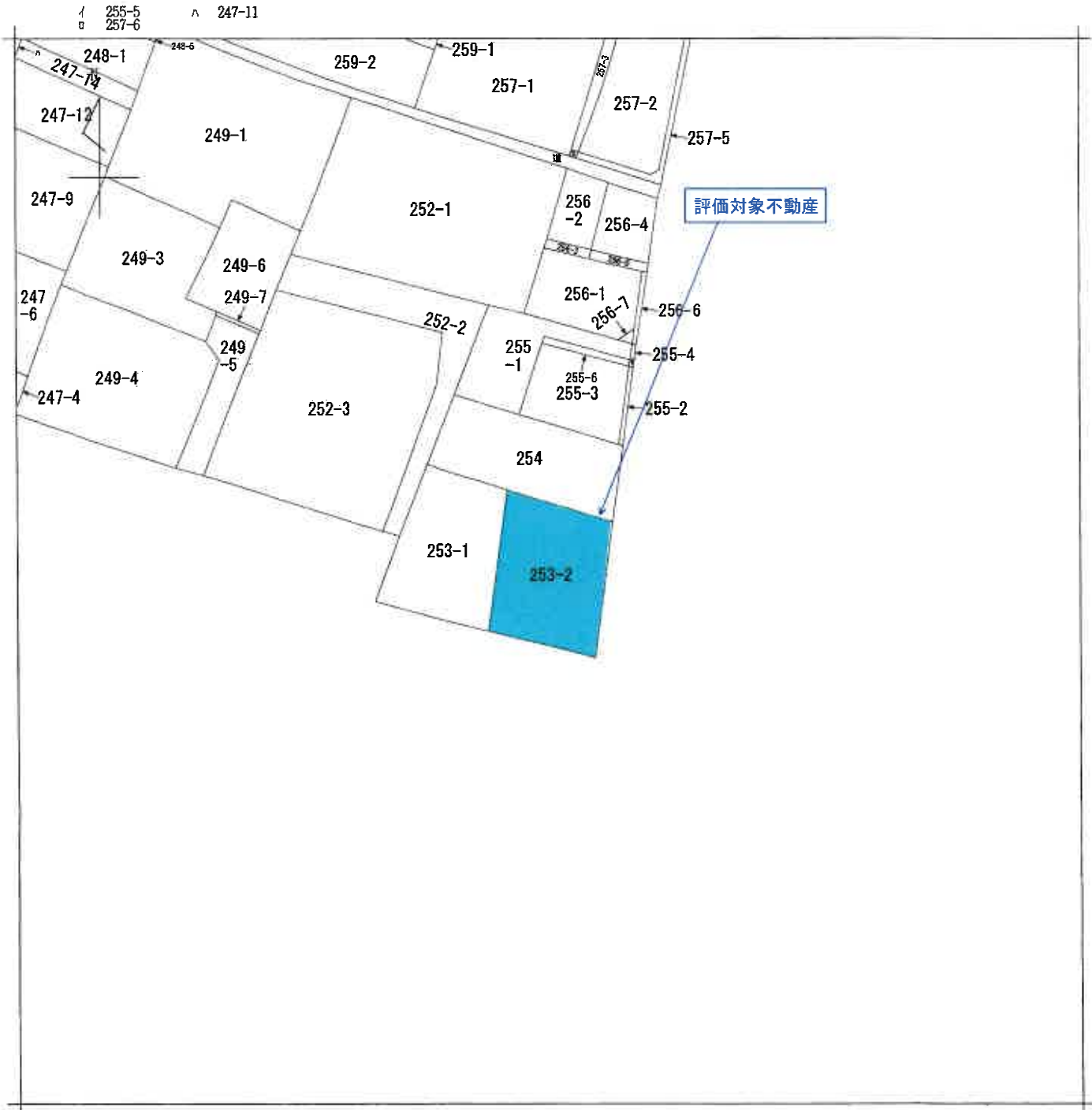
以下余白

# 地理院地図 Vector



地理院地図  
Vector





(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	加須市土手一丁目		地番	253番2		
出力尺	1/600	精度区	座標系又は番号記号	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	

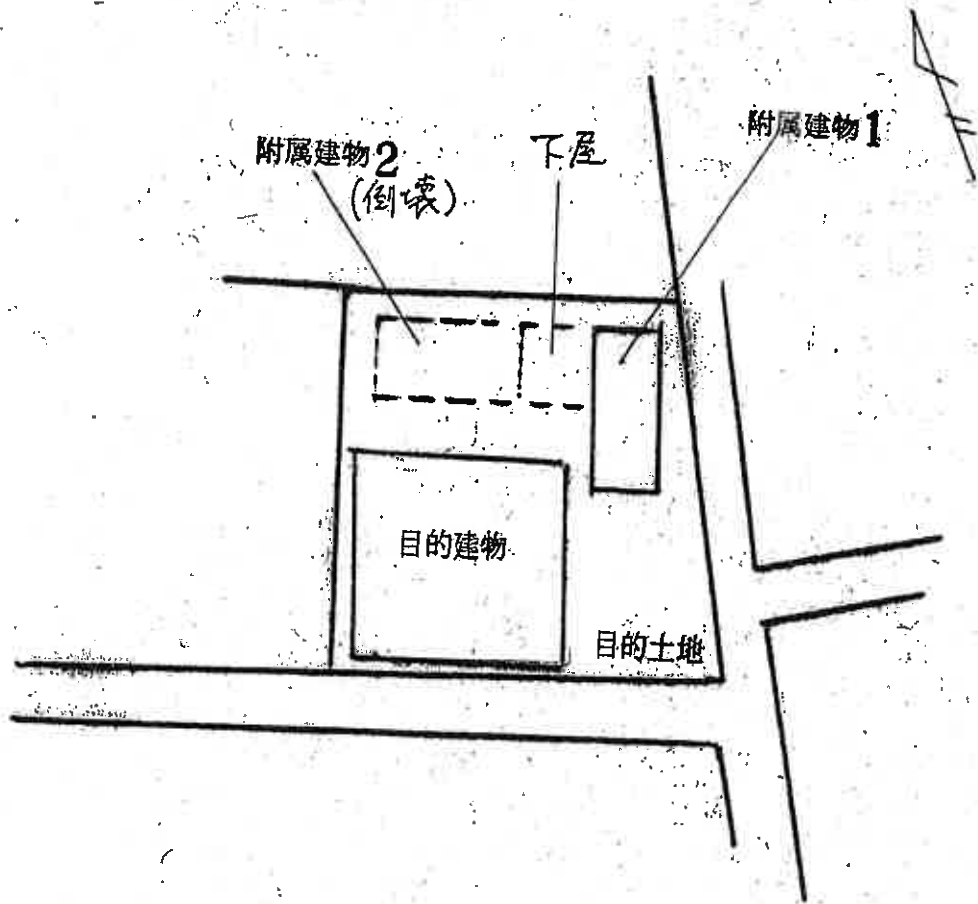
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)  
 令和7年12月17日  
 さいたま地方法務局鴻巣出張所  
 登記官

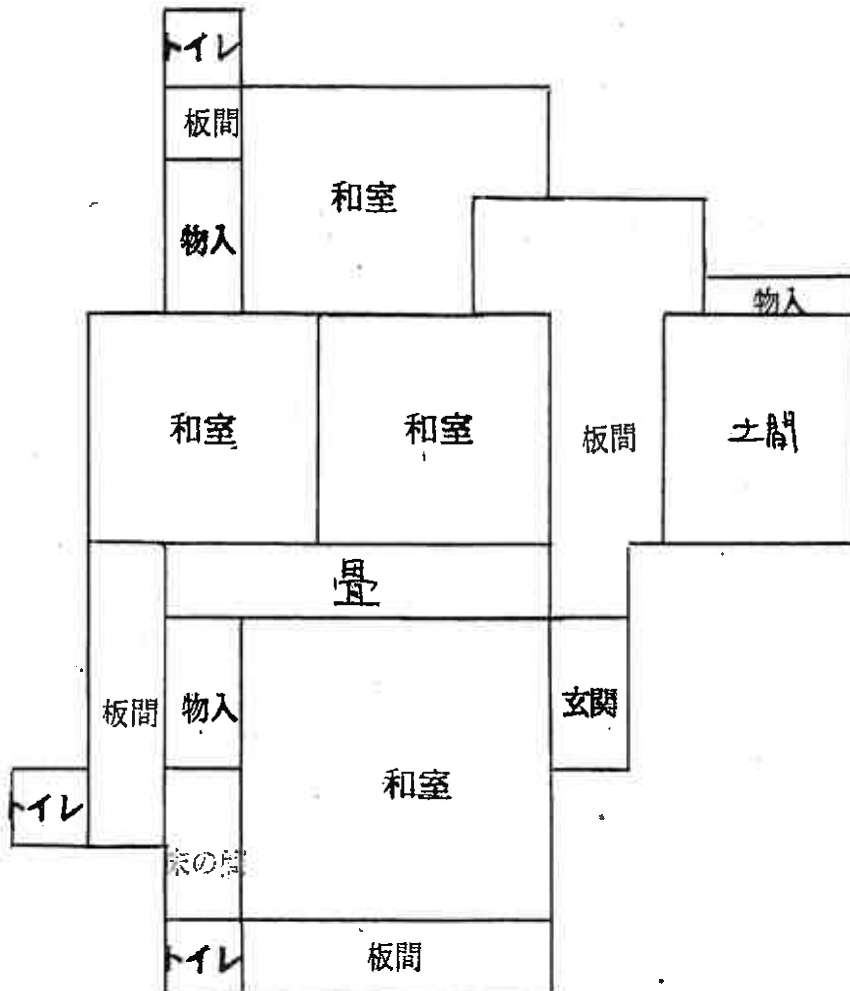
70%縮小コピー (原本サイズA3)



土地建物位置關係圖



# 建物見取図



# 建物見取図

