

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。

令和8年（又）第34号

注 意

**本件の売却対象物件は、物件1、2の土地のみです。
現況調査報告書及び評価書等には、物件3の土地に
関する記載がありますが、同土地は売却対象物件では
ありませんので、ご注意ください。**

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 8 年 9 月 15 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 阿 南 友 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 8 年 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 14 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 8 年 10 月 28 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 8 年 10 月 19 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 15 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, 2	9,360,000 7,488,000	一括	1,872,000	31,014	0
1	2,510,000				
2	6,850,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 加須市北辻字宮前 |
| | 地 | 番 | 1 7 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加須市北辻字宮前 |
| | 地 | 番 | 1 7 2 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 6 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 4 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 阿 南 友 子

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 1, 2】

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

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 | 加須市北辻字宮前 |
| | 地 番 | 1 7 1 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加須市北辻字宮前 |
| | 地 番 | 1 7 2 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8 6 1 平方メートル |



令和8年(ヌ)第34号
令和8年4月17日受理
令和8年5月**27**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 | 加須市北辻字宮前 |
| | 地 | 番 | 1 7 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加須市北辻字宮前 |
| | 地 | 番 | 1 7 2 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 加須市北辻字宮前 |
| | 地 | 番 | 1 9 6 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 7 8 4 平方メートル |



(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)					付近
土地	物件 1					
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1～3） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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	1 物件 1 の北東側に隣接する 171 番 2 の土地は、県の所有であり、現況は公衆用道路である。 2 物件 1 乃至同 3 は、物件 2 と同 3 の間に水路があり、両端部分には鉄板の蓋があるが、中央部分は物件 2 及び同 3 と同様、上部に舗装面があり、ほぼ一体の土地として使用されている。 3 物件 1 の北東部分の一部を除いて、物件 1 乃至 3 の外周は、コンクリート製の支柱とトタン板、鉄筋等によるフェンスで囲われている。 4 物件 1 乃至同 3 の周辺部分に、木製、コンクリート製の廃材、ドラム缶、その他の廃棄物が残置されている。 以上					
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]					
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

(2 枚目)

執行官の意見

- 占有関係については、物件の現況（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8年4月28日(火) 9:45-10:00	物件所在地	臨場・物件確認・写真撮影
令和8年5月11日(月) 13:00-13:45	物件所在地	臨場・現地調査(評価人同行)
令和8年5月13日(水) 9:40-9:50	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 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

登記年月日：平成6年11月8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。

(さいたま方法務局久喜支局管轄)

令和8年3月9日 東京法務局

登記官

(6 枚目)

2137520

登録人

前171.

番 171-2、一

地 積 測 量 図

土地の所在 埼玉県北埼玉郡宮前

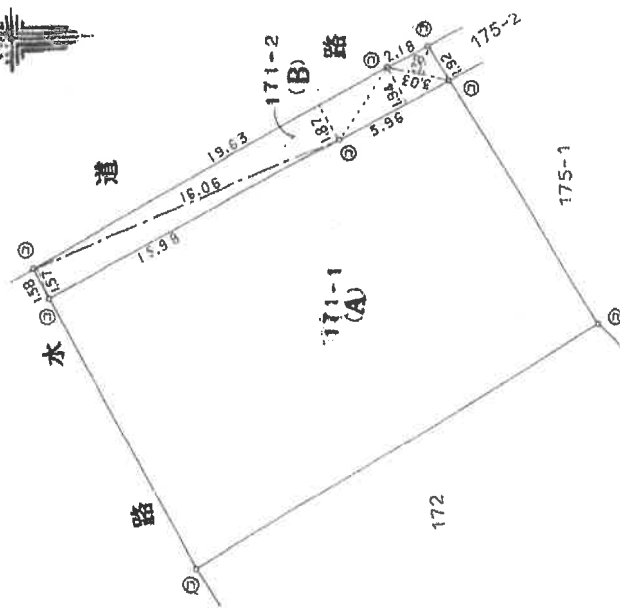
面積計算

—2 (B)

$16.06 \times 1.57 = 25.2142$
 $19.63 \times 1.87 = 36.7081$
 $5.96 \times 1.94 = 11.5624$
 $3.03 \times 1.38 = 4.1814$
計 $77.6661 \div 2 = 38.83305 \text{ m}^2$

—1 (A)

$354 - 38.83305 = 315.16695 \text{ m}^2$

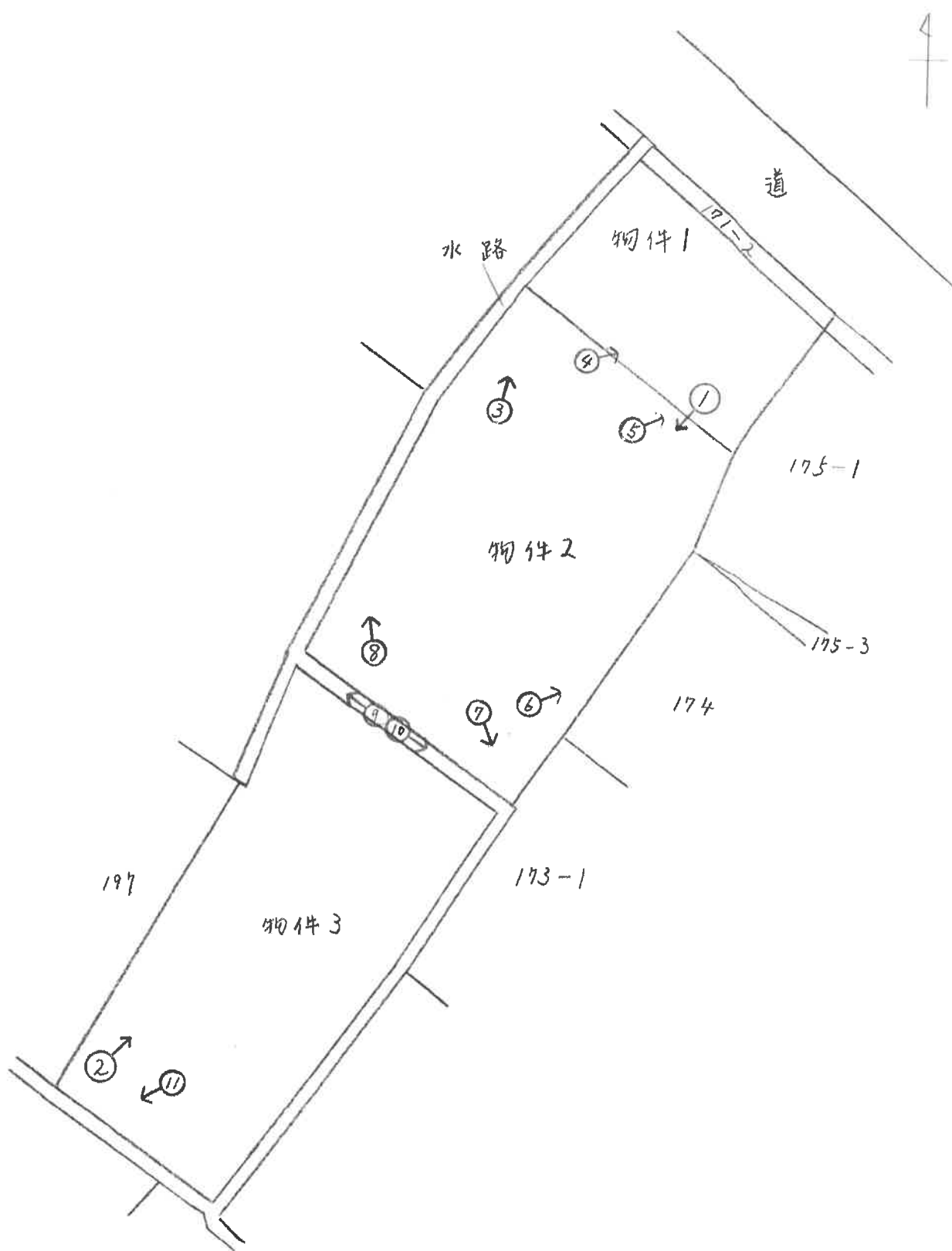


凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	縦	⑦	プラスチック杭		
②	コンクリート杭	⑧	金属杭			
③	金属杭	⑨	木杭			

作製者	行田土木事務所 田嶋 幸一	作製年月日	平成6年10月25日
申請人	梅玉良知事 左記登記簿託受任者 行田土木事務所長		

1/250

土地概略図



♂ 写真撮影位置

(7 枚目)



①



②



③



4



5



6



⑦



⑧



⑨



10



11

令和 8 年（ヌ）第 34 号
令和 8 年 5 月 11 日 現地調査
令和 8 年 5 月 28 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 | 加須市北辻字宮前 |
| | 地 | 番 | 1 7 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加須市北辻字宮前 |
| | 地 | 番 | 1 7 2 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 加須市北辻字宮前 |
| | 地 | 番 | 1 9 6 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 7 8 4 平方メートル |

第1 評価額

評 価 額	
金 1 5, 6 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 5 1 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 6, 8 5 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 6, 2 4 0, 0 0 0 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。

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
1～3	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1～3）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「花崎」駅の南方約1,750m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿いに農地、一般住宅、事業所等が混在する地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 都市計画法34条11号区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,960㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	北東約12m舗装県道（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 : なし 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2と3の間に水路がある。水路の両端部分には鉄板の蓋があり、中央部分は上部に舗装面がある。当該水路について加須市治水課担当者に問い合わせたところ、以下の回答を得た。 ①当該水路は機能を有している。 ②水路の払い下げについての見込みは厳しい。 2. 加須市担当課によれば、目的土地は都市計画法34条11号区域である。最低敷地を遵守すれば専用住宅であれば都市計画法29条に基づく開発許可を得ることができる可能性があるとのこと。但し、上記1の水路が介在していることから物件3土地と併せた全ての目的土地一体での開発は難しいのではないかとのことであった。 以上から目的土地（物件1～3）は、物件2と3の間に水路が介在していることにより開発行為に当たって敷地の利用が著しく制約される可能性がある。詳細は加須市担当課に確認されたい。 3. 物件1土地の前面には県道側溝がある。行田県土整備事務所の担当者によれば、1戸建住宅であれば、当該道路側溝へ合併処理浄化槽を経由して排水できる可能性はあるが、当該側溝以外に放流可能路がある場合にはそちらに放出してもらいたいとのことであった。詳細は行田県土整備事務所の担当部署へ確認されたい。 4. 目的土地上に、木製、コンクリート製の廃材、ドラム缶、その他の廃棄物が残置されている。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	23,200	0.49	315		3,580,000
2	23,200	0.49	861		9,790,000
3	23,200	0.49	784		8,910,000

※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）

公示地 加須-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,300\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/96 & \div & 23,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、街路条件等が劣る。

イ 個別格差：水路介在及びそれに伴う敷地利用の制約される可能性（開発行為の制限）、規模過大等を考慮した。

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	3,580,000			1.0	0.7	2,510,000
2	9,790,000			1.0	0.7	6,850,000
3	8,910,000			1.0	0.7	6,240,000
一括価格（合計）						15,600,000

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

地価公示価格（加須-11）
所 在：加須市下高柳字下小宮1185番2
価 格：22,300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8年1月1日
地 積：371㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南4.5m市道
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：農家住宅のほか、一般住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写



