令和　８年（ヌ）第　　６７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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１２月２３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１２月１４日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月１８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１１月１０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８年度	
				固定資産税（円）	・都市計画税（円）
1	2,580,000 2,064,000		516,000	10,527	3,007
備考					

令和　８年（ヌ）第　　６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　加須市中央二丁目

　　地　　番　　６０１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．３９平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　６７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
Ａが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
同人所有の売却対象外建物（家屋番号６０１番２）が本件土地上に存在する。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
隣地（地番５９０番１、６０１番１、６０１番３及び６０１番４）との境界が不明確である。

《　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。

令和　8年（ヌ）第　　６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　加須市中央二丁目

　　地　　番　　６０１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．３９平方メートル

令和８年(ヌ)第６７号
令和８年６月２３日受理
令和８年９月**２５**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

令和　8年（ヌ）第　　67号

物　件　目　録

1　所　　在　　加須市中央二丁目

　　地　　番　　601番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　176．39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	加須市中央二丁目４番７号 付近
土地	物件 1
現況地目	■宅地　（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□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は、土地建物位置関係図中のア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、アを順次直線で結んだ範囲内の土地である。 2　上記の各点付近で界標は確認できなかった。正確な形状、地積の確定、周囲の土地との境界の確認には、正式な測量を要する。
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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■A
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

□関係人（□ （占有者） □ （ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		□賃借権 □使用借権 ■不明
占有開始時期		平成５年１２月８日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）
	借主	□占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		令和５年１２月８日持分２４分の１３取得、令和６年１月１日持分２４分の１１取得（いずれも本件債務者からの贈与）
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

本件債務者及びA双方に対して照会するも回答が無いため、Aの占有権原は不明である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所在	加須市中央二丁目６０１番地２
家屋番号	□ない（未登記） ■６０１番２
種類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建
床面積（概略）	１階約９０．３９㎡ ２階 ５９．６２㎡
所有者	□土地所有者 ■その他の者（A） □不明
建築時期	■昭和５５年１月１日ころ □不明
建築者	□現所有者 ■その他の者（B） □不明
その他の事項	１階に約４．９１㎡の増築あり。

（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７月４日（土） 16：05－16：20	物件所在地	臨場・外観撮影・在宅していた本件債務者の子に不在連絡文書を交付
令和８年８月２８日（金） 14：45－15：15	物件所在地	臨場・現地調査（評価人同行）

（特記事項）

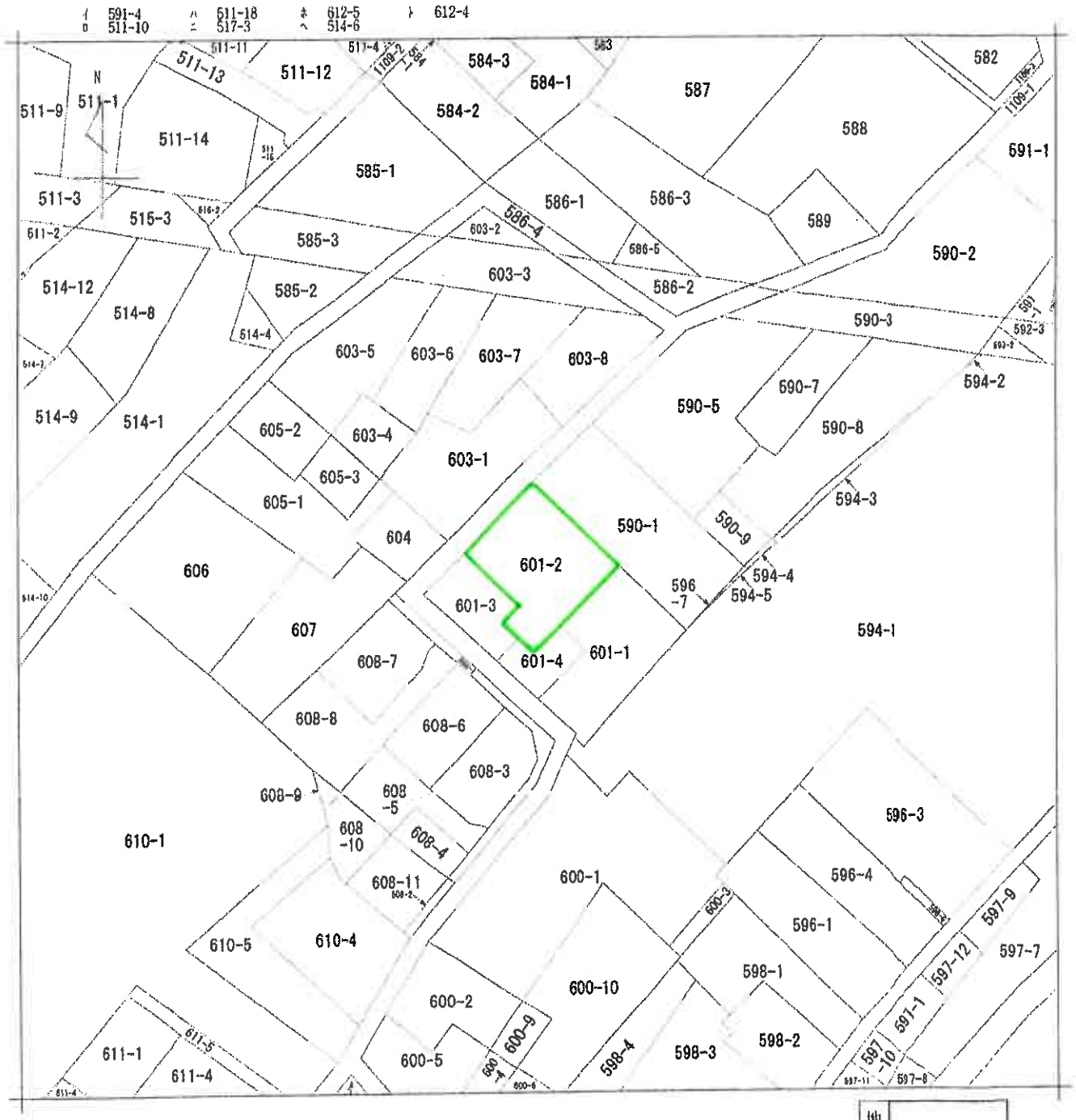
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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８年８月２８日
目的物件上の目的外建物は不在であったので、立会人を立ち会わせて調査した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出	中央２丁目

請求部分	所在	加須市中央二丁目				地番	601番2		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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。

A3判をA4判に縮小

（さいたま地方法務局久喜支局管轄）

令和8年4月23日

さいたま地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：27-1

(1/1)

登記年月日：昭和55年12月1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。
（さいたま地方法務局久喜支局管轄）
令和8年4月23日　さいたま地方法務局
登記官

（8枚目）

2034304

各階平面図

S55.12-1

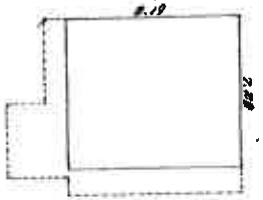
家屋番号	601番2
建物の所在	加須市中央二丁目　601番地2

建物図面

1階



2階



求積

1階

9.26 × 4.08 = 37.7400

11.07 × 3.64 = 40.2948

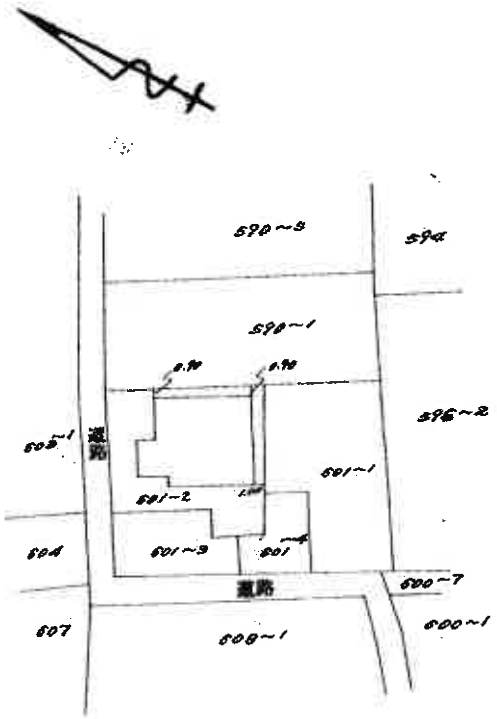
8.19 × 0.91 = 7.4529

85.4877

2階

8.19 × 7.28 = 59.6232

床面積　1階 85.48㎡　2階 59.62㎡



A3判をA4判に縮小

作製者　[redacted]　55年11月25日作製

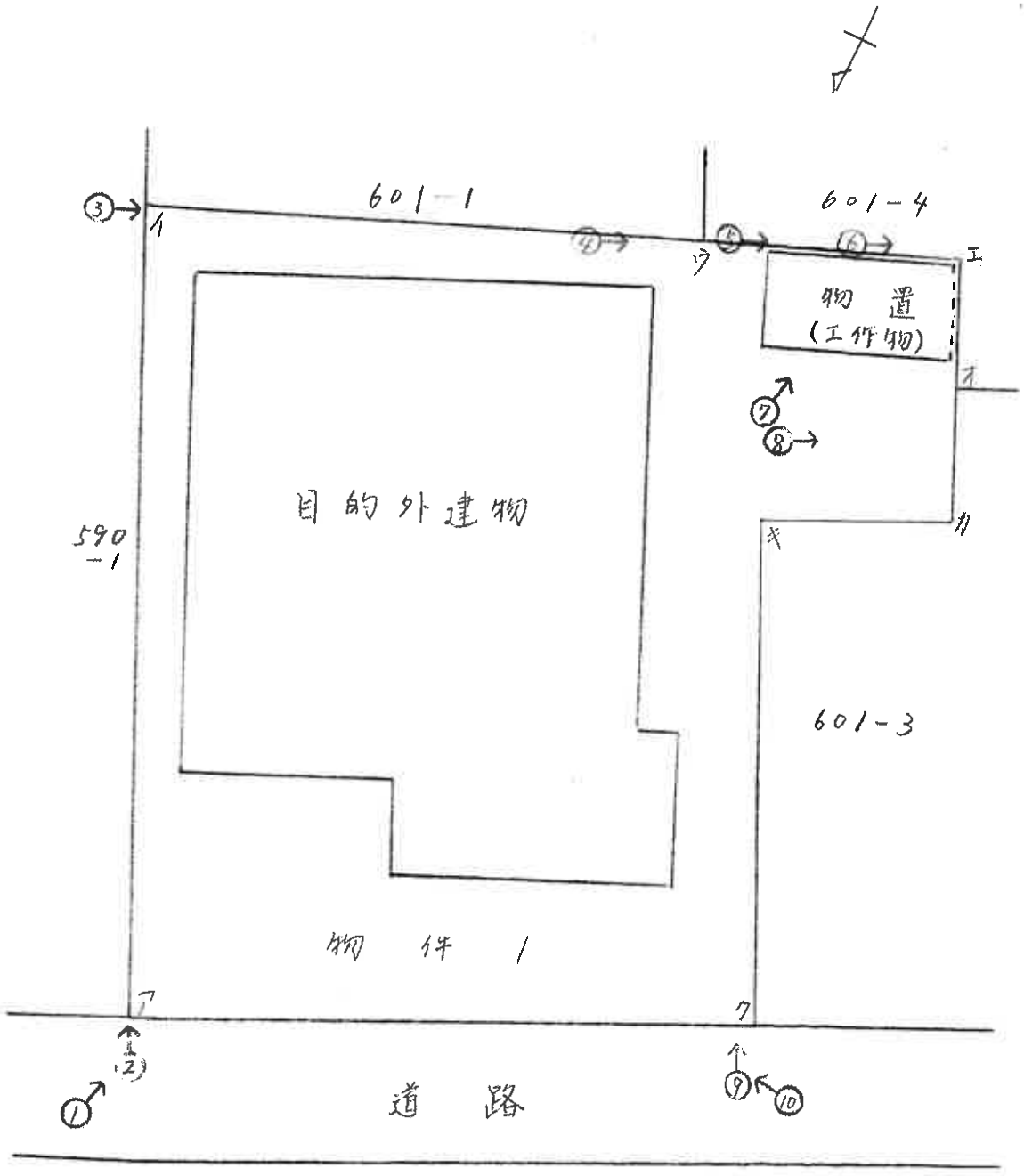
縮尺　1/250

申請人　[redacted]

縮尺　1/500

請求番号：27-2

土地建物位置関係図



（　9　枚目）

♂ 写真撮影位置



①



②



③



④



(5)



(6)



⑦



⑧



⑨



(10)

令 和 8 年 （ ヌ ） 第 67 号
令 和 8 年 8 月 28 日　現地調査
令 和 8 年 9 月 25 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

令和　8年（ヌ）第　　６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　加須市中央二丁目

　　地　　番　　６０１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．３９平方メートル

第1　評価額

評　価　額	
物件1（土地）	金2，５８０，０００円

評価額は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	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		
	物件1の土地上には、下記の目的外建物が存する。 ＜目的外建物＞ 家屋番号：601番2 種類：居宅 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階　約90.39㎡、2階59.62㎡ 建築時期：昭和55年1月1日新築 所有者：A その他：1階床面積は約4.91㎡の未登記増築を含む（増築時期は不明）		

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」駅の北東方約220m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	狭隘道路沿いに一般住宅、駐車場が見られる住宅地域である。	
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 商業地域 80% 400% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	176.39㎡　（登記記録） やや不整形 平坦地 特になし
接面道路の状況	北西約1.8m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	目的外建物の敷地として利用されている。	
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	1.目的土地が北西側で接面する幅員約1.8m市道は建築基準法第42条2項道路である。目的土地での建て替えに当たっては、道路幅員が4m未満であるため道路中心線から2mのセットバックが必要になる。 2.隣接地との境界標は確認できなかった。正確な形状や地積の確定、周囲の土地との境界の確認には、専門家による正式な測量を要する。	

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	40,100	0.93	176.39		6,580,000

※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-7

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
48,000円/㎡	×	100／100	×	100／101.5	× 100／118	≒	40,100円/㎡

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件が劣るも、街路条件及び環境条件が優る。

イ　個別格差：セットバック、接面方位等を考慮した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格から、土地利用権等価格を控除し、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。なお目的物件は土地のみであるため収益還元法は適用しなかった。

①　物件1上の目的外建物の土地利用権等価格

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	6,580,000	0.20	場所的利益	1,320,000

※目的外建物の位置、面積を考慮し、物件1の敷地全てを目的外建物の敷地と判定した。

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	6,580,000	-1,320,000		0.7	0.7	2,580,000
一括価格（合計）						2,580,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：目的外建物が存する土地であることを考慮した。

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-7　）
所　　在：加須市富士見町167番2「富士見町12-26」
価　　格：48,000円/㎡
位　　置：東武伊勢崎線「加須」駅約400m(道路距離)
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：112㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：北西4.0m市道
用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

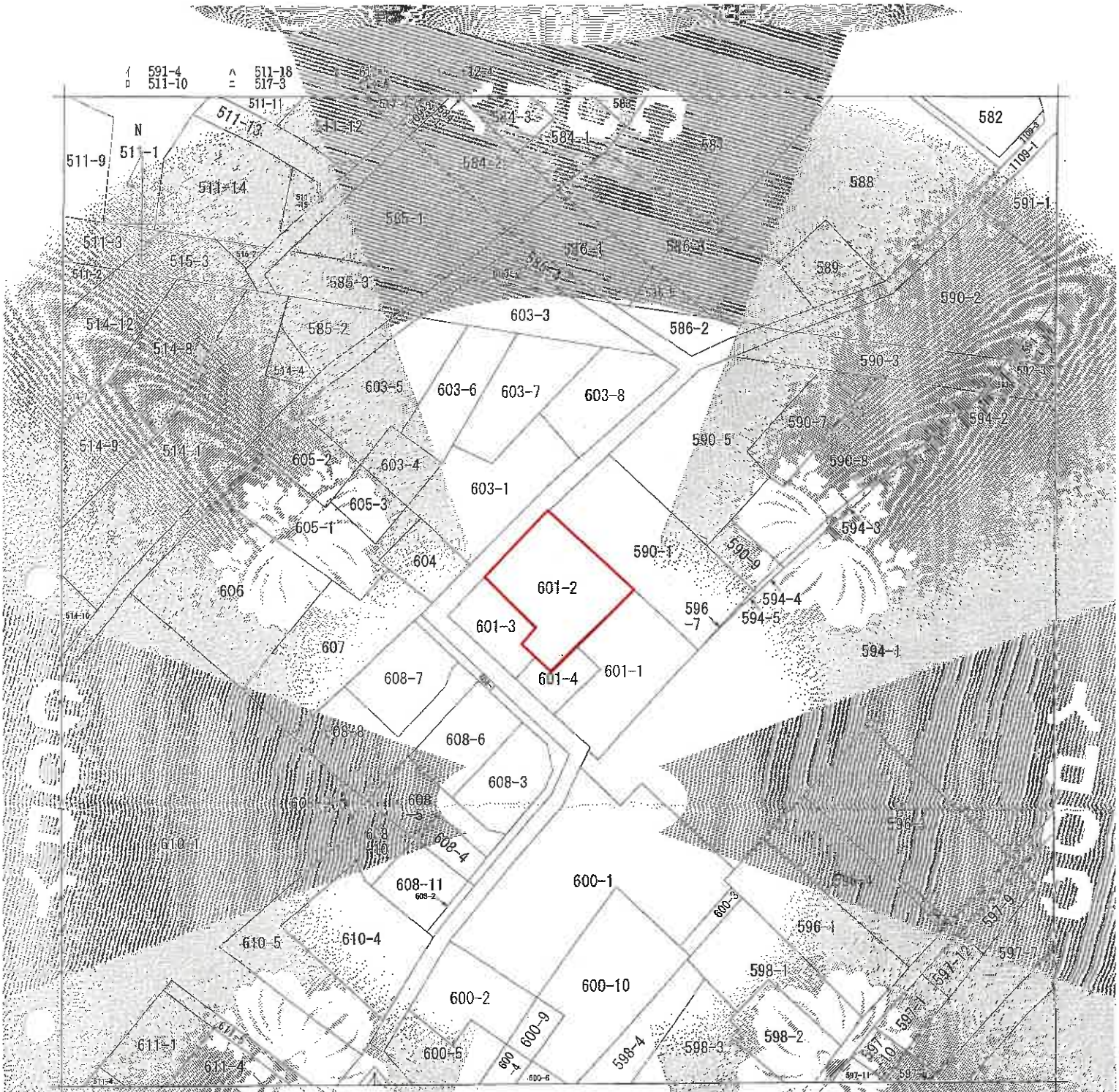
第7　附属資料

1　位置図
2　公図写

地理院地図
GSI Maps



地理院地図（国土地理院）
を加工して作成



（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。

請求部分	所在	加須市中央二丁目			地番	601番2	
縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地台帳附属地区
作成年月日				備考			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容の証明書である。

（さいたま地方法務局久喜支局管轄）

令和8年4月23日

さいたま地方法務局

登記官

A3 判を A4 判に縮小

請求番号：27-1

(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明（さいたま地方法務局久喜支局管轄）
令和8年4月23日　さいたま地方法務局
登記官

登記年月日　昭和55年12月1日

2034304

各階平面図

スケール

建物図面

家屋番号　601番2

建物の所在　加須市中央二丁目　601番地2

1階

2階

求積

1階

9.25 × 4.08 = 37.7400

11.07 × 3.64 = 40.2948

8.19 × 0.91 = 7.4529

85.4877

2階

8.19 × 7.28 = 59.6232

床面積　1階 85.48㎡　2階 59.62㎡

590-5

590-1

590-2

603-1

道路

601-1

601-2

601-3

601-4

604

道路

607

608-1

作製者

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

A3判を A4 判に縮小

請求番号：27-2