令和　８年（ケ）第　　１７４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　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	7, 770, 000 6, 216, 000	一括	1, 554, 000	38, 235	7, 088
1	2, 490, 000				
2	5, 280, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　加須市久下六丁目

　　地　　番　　７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１２．６２平方メートル

２　所　　在　　加須市久下六丁目　７番地８

　　家屋　番号　　７番８の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．６８平方メートル
　　２階　　４０．３６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１７４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　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。

令和　８年（ケ）第　　１７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　加須市久下六丁目

　　地　　番　　７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１２．６２平方メートル

２　所　　在　　加須市久下六丁目　７番地８

　　家屋　番号　　７番８の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．６８平方メートル
　　２階　　４０．３６平方メートル

令和８年(ケ)第１７４号
令和８年７月２９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（ケ）第　　１７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　加須市久下六丁目

　　地　　番　　７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１２．６２平方メートル

２　所　　在　　加須市久下六丁目　７番地８

　　家屋　番号　　７番８の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．６８平方メートル
　　２階　　４０．３６平方メートル

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	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地上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	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	■建物所有者　□その他の者 上記の者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	
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

（その他の事項用）

そ の 他 の 事 項

■1　本件土地に接面する１０番の土地は、加須市所有の公衆用道路である。
2　本件土地上に電柱あり。
3　本件土地上のスチール製簡易物置（写真⑦）については、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。

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

（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
■債務者兼所有者	本件建物には、私と家族が住んでいます。 南側の屋根に載っている太陽光パネルは、７、８年前に設置しました。その金額については、よく覚えていません。今年の４月時点で、家のローンと太陽光パネルの分と合わせて１２、３万円払っていました。 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

（執行官の意見用）

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８年８月１日（土） 10：45－11：05	物件所在地	臨場・外観撮影・債務者兼所有者の妻と面談
令和８年９月３日（木） 9：45－10：20	物件所在地	臨場・屋内等調査・債務者兼所有者と面談（評価人同行）

（特記事項）

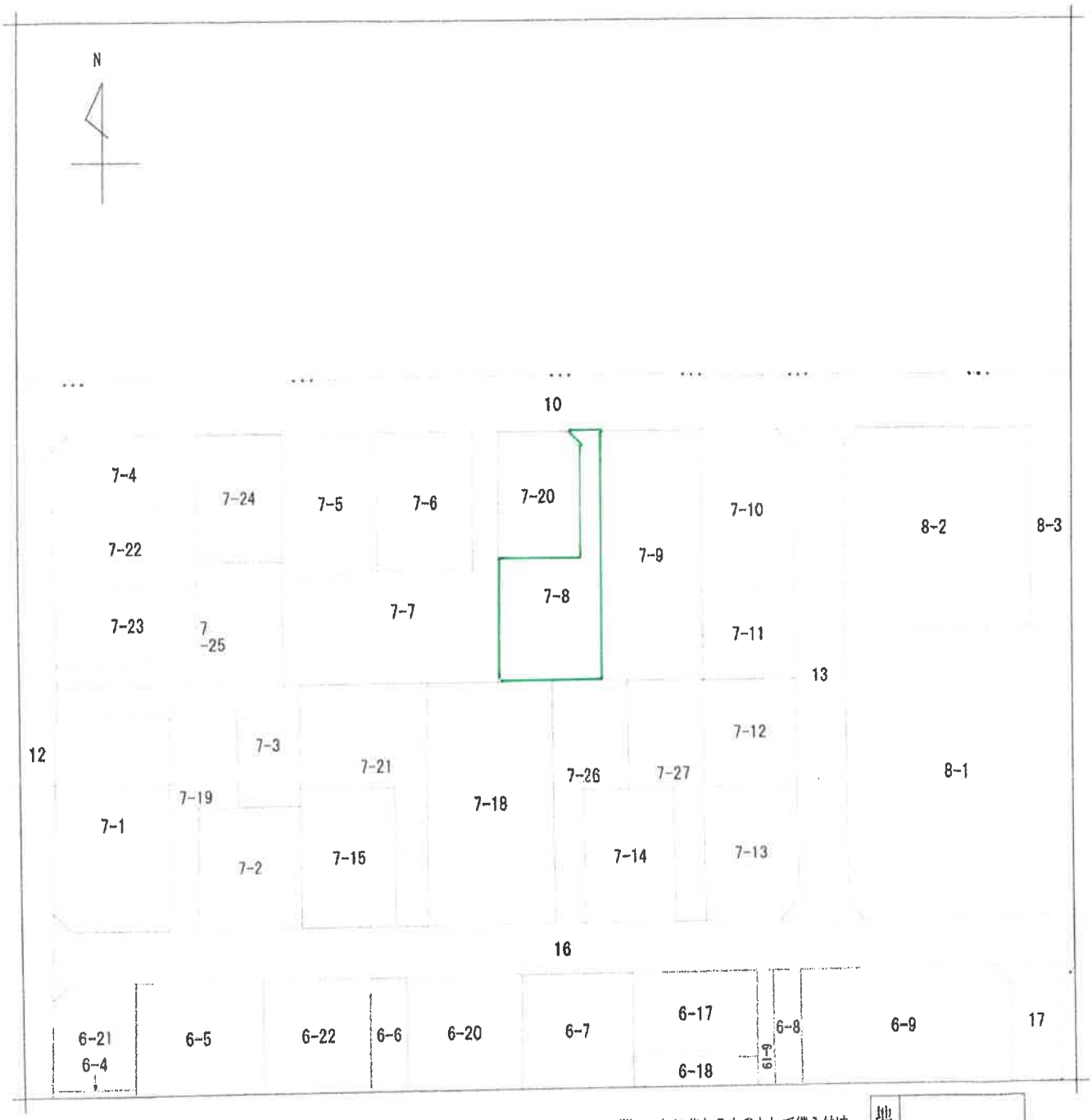
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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



(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	久下6丁目

請求部分	所在	加須市久下六丁目				地番	7番8		
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年7月7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

令和8年6月8日
さいたま地方法務局久喜支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M27746
(1/1)

登記年月日：平成16年11月12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8年6月8日　さいたま地方法務局久喜支局　登記官

（8枚目）

2166227

地積測量図

地番	7-8, 7-20
土地の所在	加須市久下六丁目

三斜求積表

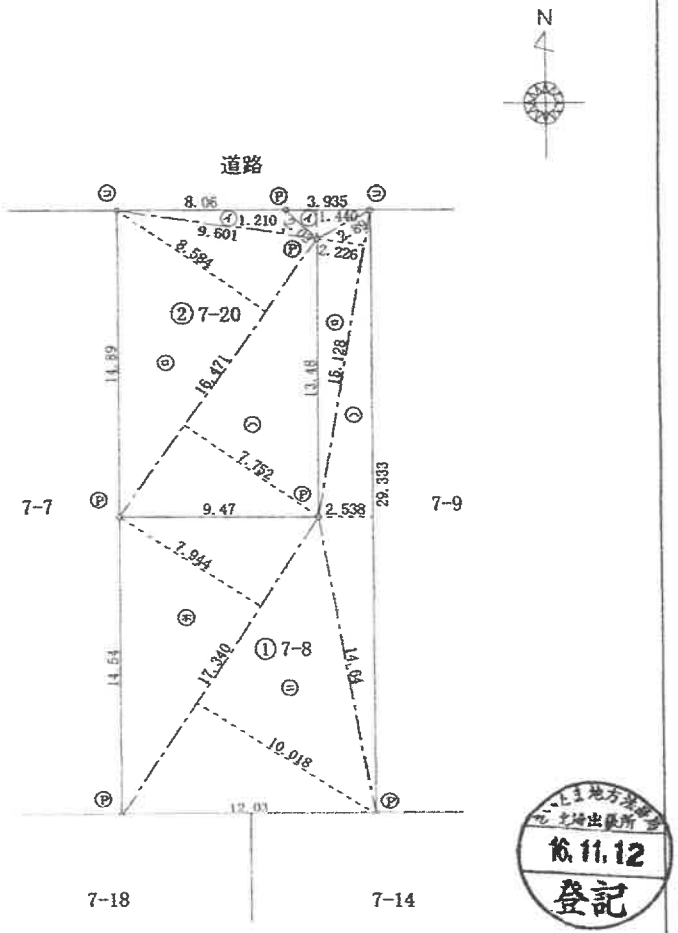
地番 ① 7-8

NO.	底辺	高さ	倍面積
㋑	3.935	1.440	5.666400
㋺	15.128	2.226	33.674928
㋩	29.333	2.538	74.447154
㋥	17.340	10.018	173.712120
㋭	17.340	7.944	137.748960
		倍面積	425.249562
		面積	212.6247810
		地積	212.62 ㎡
		坪数	64.31 坪

地番 ② 7-20

NO.	底辺	高さ	倍面積
㋑	9.601	1.210	11.617210
㋺	16.471	8.584	141.387064
㋩	16.471	7.752	127.683192
		倍面積	280.687466
		面積	140.3437330
		地積	140.34 ㎡
		坪数	42.45 坪

合計　352.9685140㎡



ことま地方法務局
北埼出張所
16.11.12
登記

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋕	石杭	㋓	金属鋲	㋖	刻印
	㋔	コンクリート杭	㋒	金属杭		
	㋐	プラスチック杭	㋙	金属プレート		

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	平成16年10月22日作製
申請人	持分213/353 [redacted] 持分140/353 [redacted]	縮尺 1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M27747

登記年月日：平成17年10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8年6月8日　さいたま地方法務局久喜支局
登記官

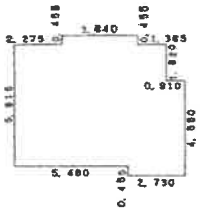
（9枚目）

2043889 [redacted]

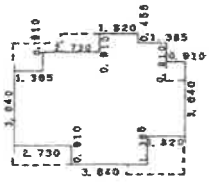
各階平面図

家屋番号	7－8ａ2
建物の所在	加須市久下６丁目７番地８

建物図面

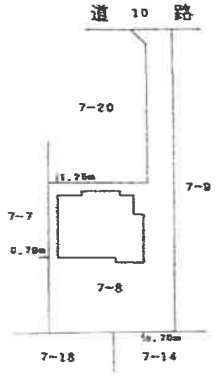


1階求積表		
3. 640 × 0. 455	=	1. 656200
7. 280 × 1. 820	=	13. 249600
8. 190 × 4. 095	=	33. 538050
2. 730 × 0. 455	=	1. 242150
合　計		49. 686000
床面積		49. 68 ㎡



2階求積表		
1. 820 × 0. 455	=	0. 828100
3. 185 × 0. 455	=	1. 449175
5. 915 × 0. 455	=	2. 691325
6. 825 × 0. 455	=	3. 105375
8. 190 × 3. 185	=	26. 085150
6. 370 × 0. 455	=	2. 898350
3. 840 × 0. 910	=	3. 312400
合　計		40. 369875
床面積		40. 36 ㎡





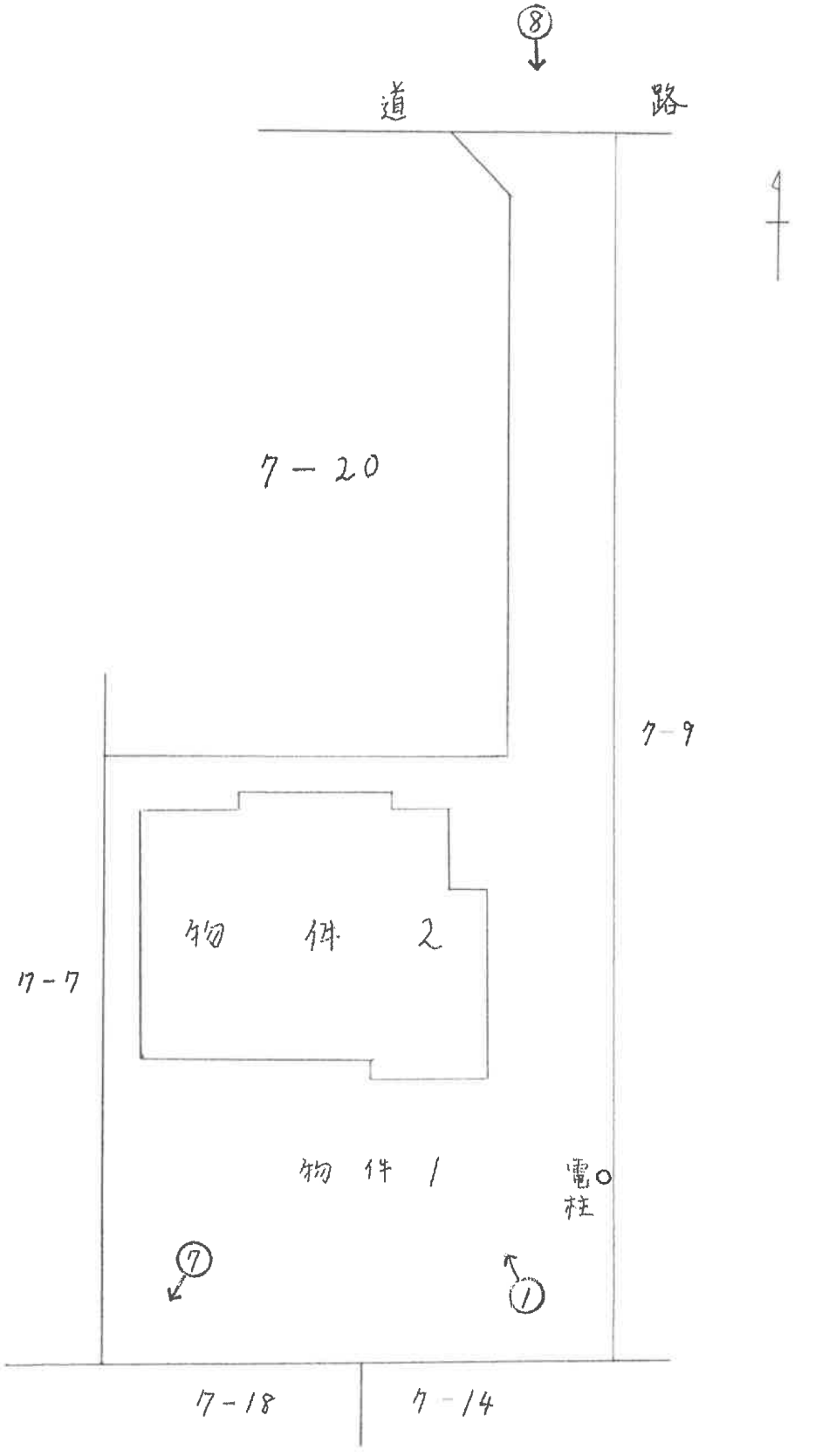
さいたま地方法務局
登記所受付印
17. 10. 6
登記

A3判をA4判に縮小

作製者	[redacted] (平成17年10月3日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M27748

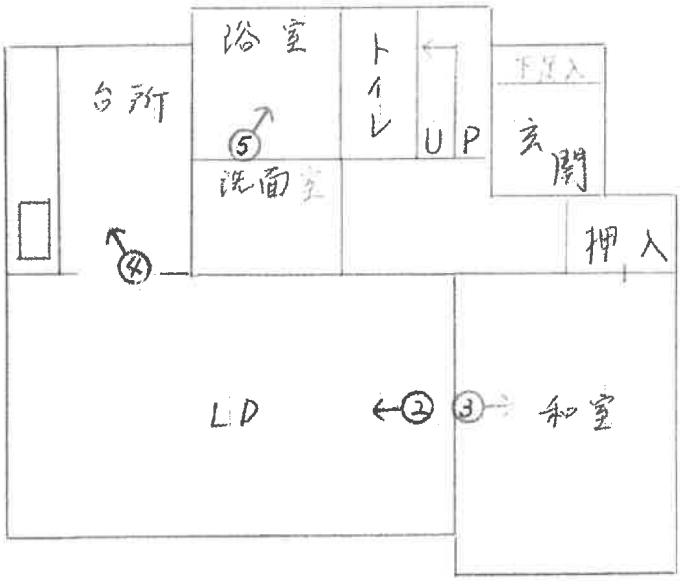
土地建物位置関係図



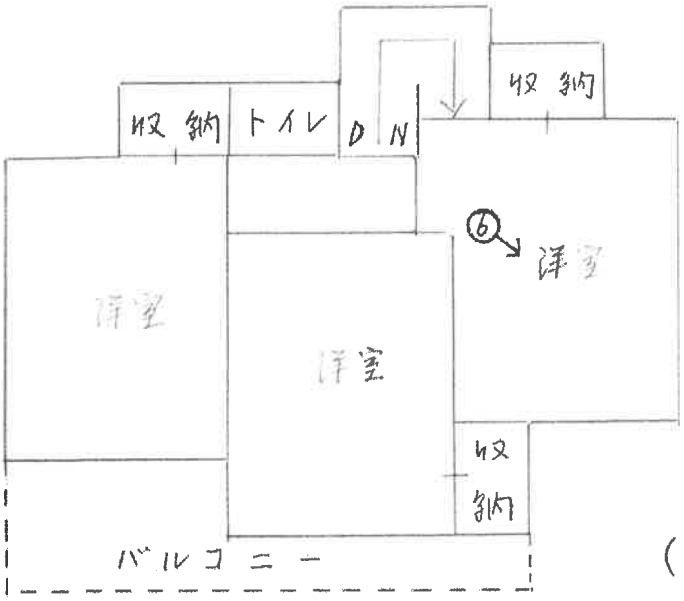
♂ 写真撮影位置

（ 10 枚目）

建[illegible]図


浴室
トイレ
UP
下足入
台所
⑤
洗面室
玄関
④
押入
LD
②
③
和室

(1階)


収納
収納
トイレ
D
N
⑥
洋室
洋室
洋室
収納
バルコニー

(2階)



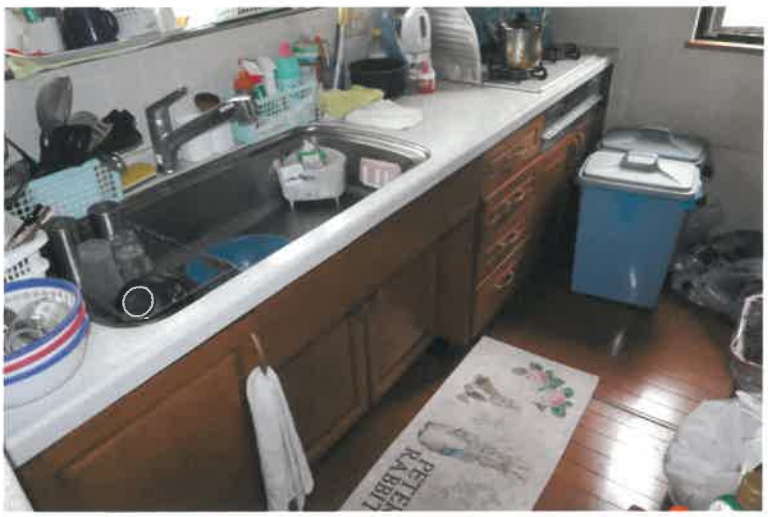
①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令 和 8 年 (ケ) 第 174 号
令 和 8 年 9 月 3 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（ケ）第　　１７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　加須市久下六丁目

　　地　　番　　７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１２．６２平方メートル

２　所　　在　　加須市久下六丁目　７番地８

　　家屋　番号　　７番８の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．６８平方メートル
　　２階　　４０．３６平方メートル

第1　評価額

一　括　価　格	
金７，７７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金２，４９０，０００円
物件2（建物）	金５，２８０，０００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	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	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）

位置・交通	東武伊勢崎線「加須」駅の南東方約1,600m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	東武伊勢崎線の線路沿いにあって、中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	212.62㎡ 不整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北東約5.5m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	(物件2)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：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.加須市担当課保管の図面によれば、目的土地の北東側市道幅員は約5.5mであるが、東武伊勢崎の線路沿いフェンスまでの距離は約6.5mであった。道路境界査定が実施されていないため正確な幅員は不明だが、本件では幅員約5.5mと記載する。 2.目的土地上に電柱があるが、その位置を踏まえると価格に影響はないものと判断した。 3.加須市水道課の図面によれば、上水道は目的土地を経由して、隣接する7番20の土地にも引き込まれているが、詳細は不明である。	

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等	建築年月日（登記記載）：平成17年7月1日新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約9年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：スレートぶき 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、ガス、給排水等 その他：ソーラーパネル ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
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	建物所有者とその家族が居宅として利用している。
特記事項	特になし

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	41,400	0.85	212.62	0.95	7,110,000

※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（公示地価格等からの規準）

基準地　加須-2

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
41,400円/㎡	×	100／100	×	100／100.0	× 100／100	＝	41,400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：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と対象地域は格差無しと判断した。

イ　個別格差：形状等を考慮した。

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
2	170,000	90.04	0.26	3,980,000

ウ　現価率：

経過年数約21年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-15%

（計算式）9／(21＋9)×(1－0.15)

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、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	7,110,000	0.50	法定地上権	3,560,000

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	7,110,000	−3,560,000		1.0	0.7	2,490,000
2	3,980,000	+3,560,000	1.0	1.0	0.7	5,280,000
一括価格（合計）						7,770,000

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。

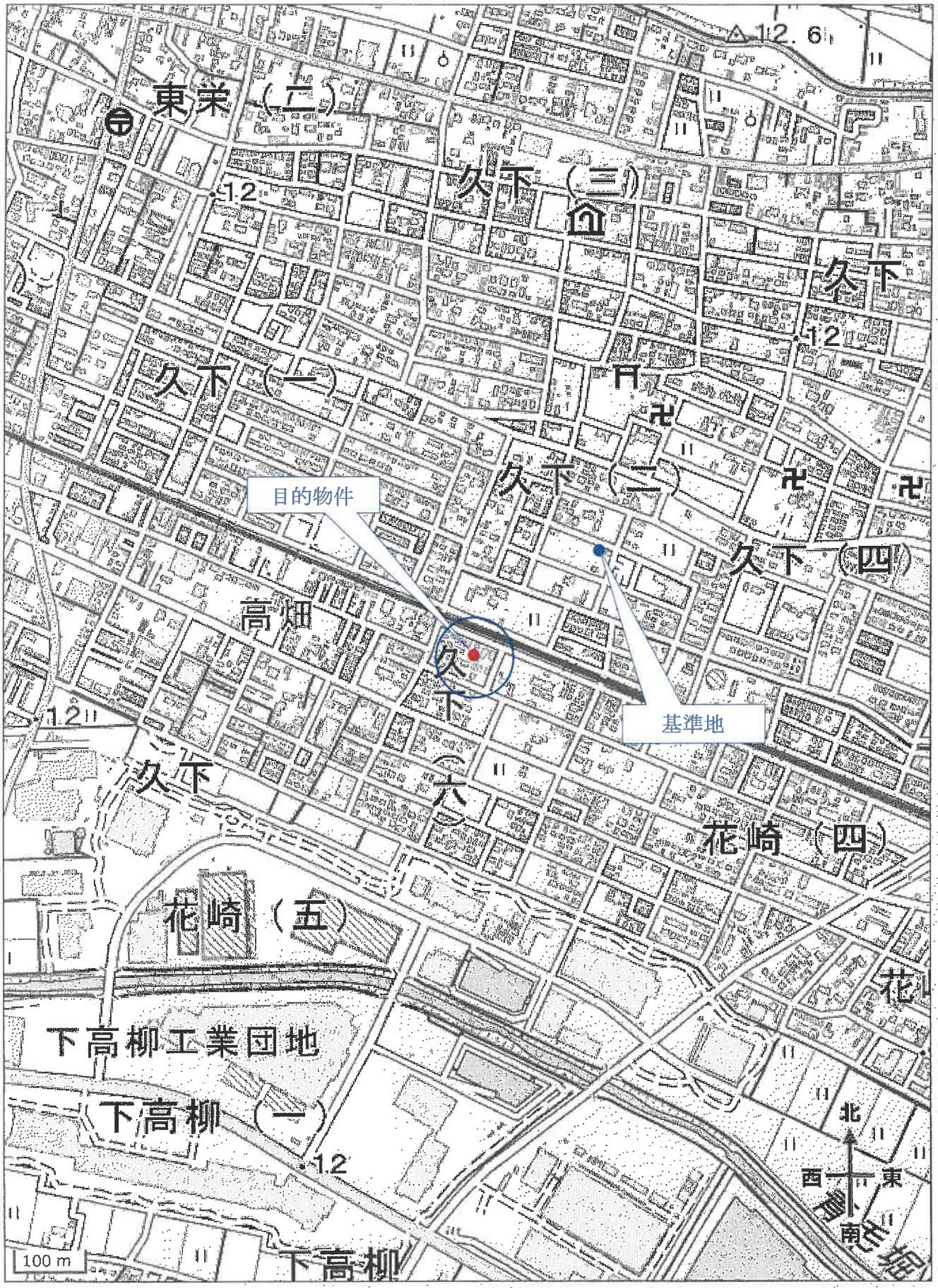
第6　参考価格資料

基準地価格（　加須-2　）
所在：加須市久下2丁目32番8
価格：41,400円/㎡
位置：東武伊勢崎線「加須」駅約2,000m(道路距離)
価格時点：令和8年7月1日
地積：161㎡
供給処理施設：水道・下水
接面道路：北6.0m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地域の概要：低層一般住宅の中に農地や空地も見られる住宅地域

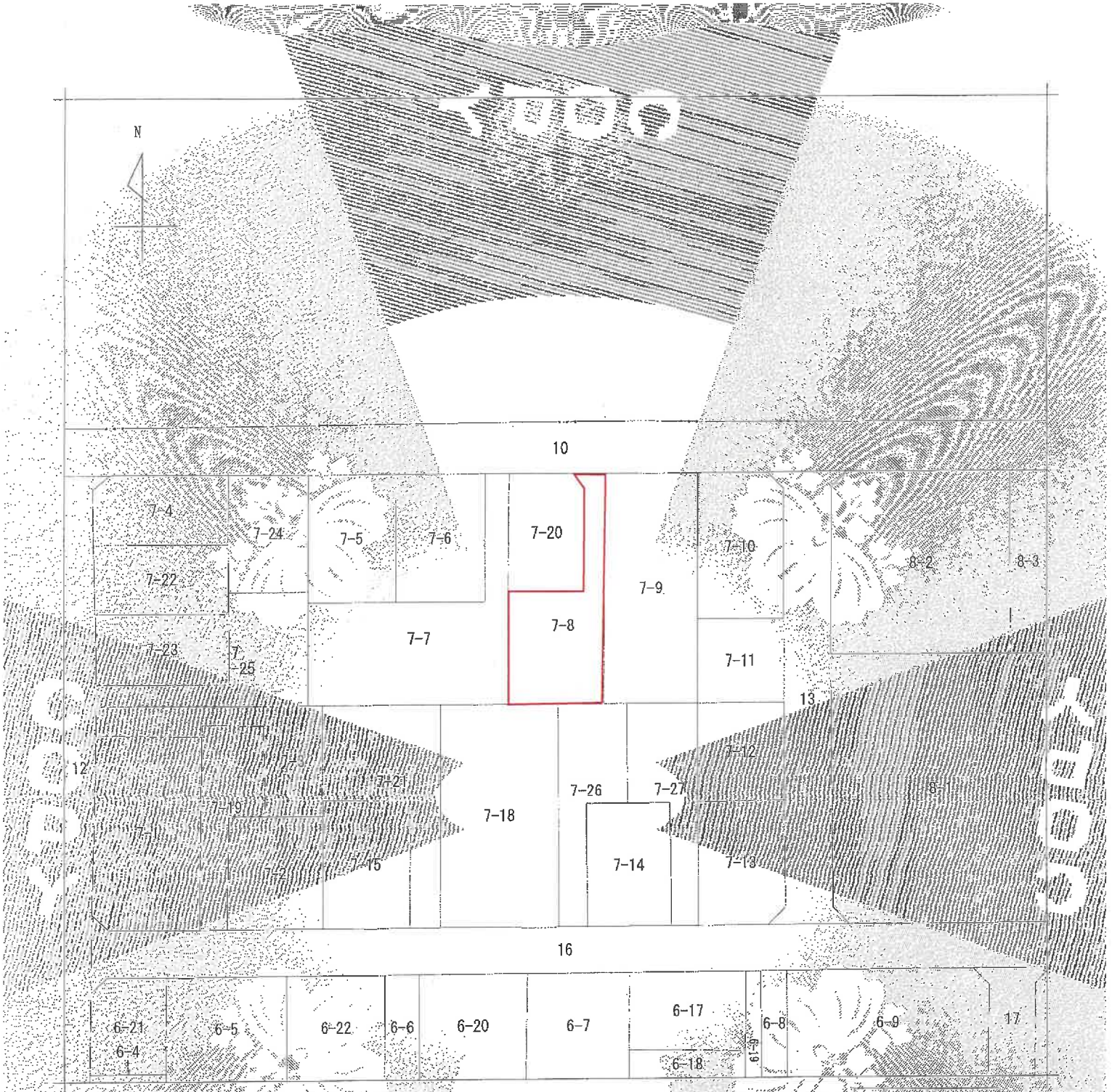
第7　附属資料

1　位置図
2　公図写
3　建物図面・各階平面図写

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。

地番区域及び丁目	久下6丁目								
請求部分	所在	加須市久下六丁目				地番	7番8		
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年7月7日			備考 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8年6月8日
さいたま地方法務局久喜支局
登記官 [redacted]

A3 判を A4 判に縮小

地図整理番号：M27746
(1/1)

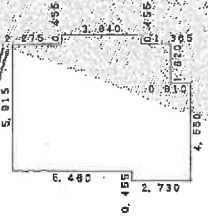
登記年月日：平成17年10月6日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年6月8日
さいたま地方法務局登記官

2043889 [redacted] 各階平面図 [redacted]

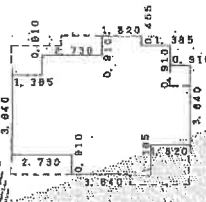
建物図面

家屋番号	7−8の2
建物の所在	加須市久下6丁目7番地8



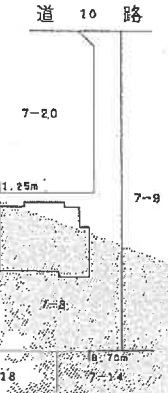
1階求積表

3.640 × 0.455	=	1.656200
7.280 × 1.820	=	13.249600
8.190 × 4.095	=	33.535050
2.730 × 0.455	=	1.242150
合計		49.683000
床面積		49.68㎡



2階求積表

1.820 × 0.455	=	0.828100
3.185 × 0.455	=	1.449175
5.915 × 0.455	=	2.691325
8.825 × 0.455	=	4.015375
8.190 × 3.185	=	26.085150
6.370 × 0.455	=	2.898350
3.640 × 0.910	=	3.312400
合計		40.269875
床面積		40.26㎡



さいたま地方法務局
北陸出張所
17.10.6
登記

作製者 [redacted] 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M27748