令和　８年（ケ）第　　１２３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	17, 470, 000 13, 976, 000	一括	3, 494, 000	129, 077	20, 544
1	2, 860, 000				
2	14, 610, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　加須市花崎北三丁目

　　地　　番　　９番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．３６平方メートル

２　所　　在　　加須市花崎北三丁目　９番地２８

　　家屋　番号　　９番２８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５４．２４平方メートル
　　２階　　５５．８９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１２３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２０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　　１２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　加須市花崎北三丁目

　　地　　番　　９番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．３６平方メートル

２　所　　在　　加須市花崎北三丁目　９番地２８

　　家屋　番号　　９番２８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５４．２４平方メートル
　　２階　　５５．８９平方メートル

令和８年(ケ)第１２３号
令和８年７月６日受理
令和８年９月１０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　　１２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　加須市花崎北三丁目

　　地　　番　　９番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．３６平方メートル

２　所　　在　　加須市花崎北三丁目　９番地２８

　　家屋　番号　　９番２８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５４．２４平方メートル
　　２階　　５５．８９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	１　本件土地に接面する２９番の土地は、加須市所有の公衆用道路である。 ２　普通自動車と軽自動車各１台が残置されていた。（現地調査時）
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（空き家）として占有している □「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

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

■　占有関係については、物件の現況（表札、屋内の状況、電気、ガス、水道の供給停止、郵便物）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１６日（木） 15：35－15：50	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和８年９月３日（木） 12：40－13：30	物件所在地	臨場・屋内等調査（評価人同行）

（特記事項）

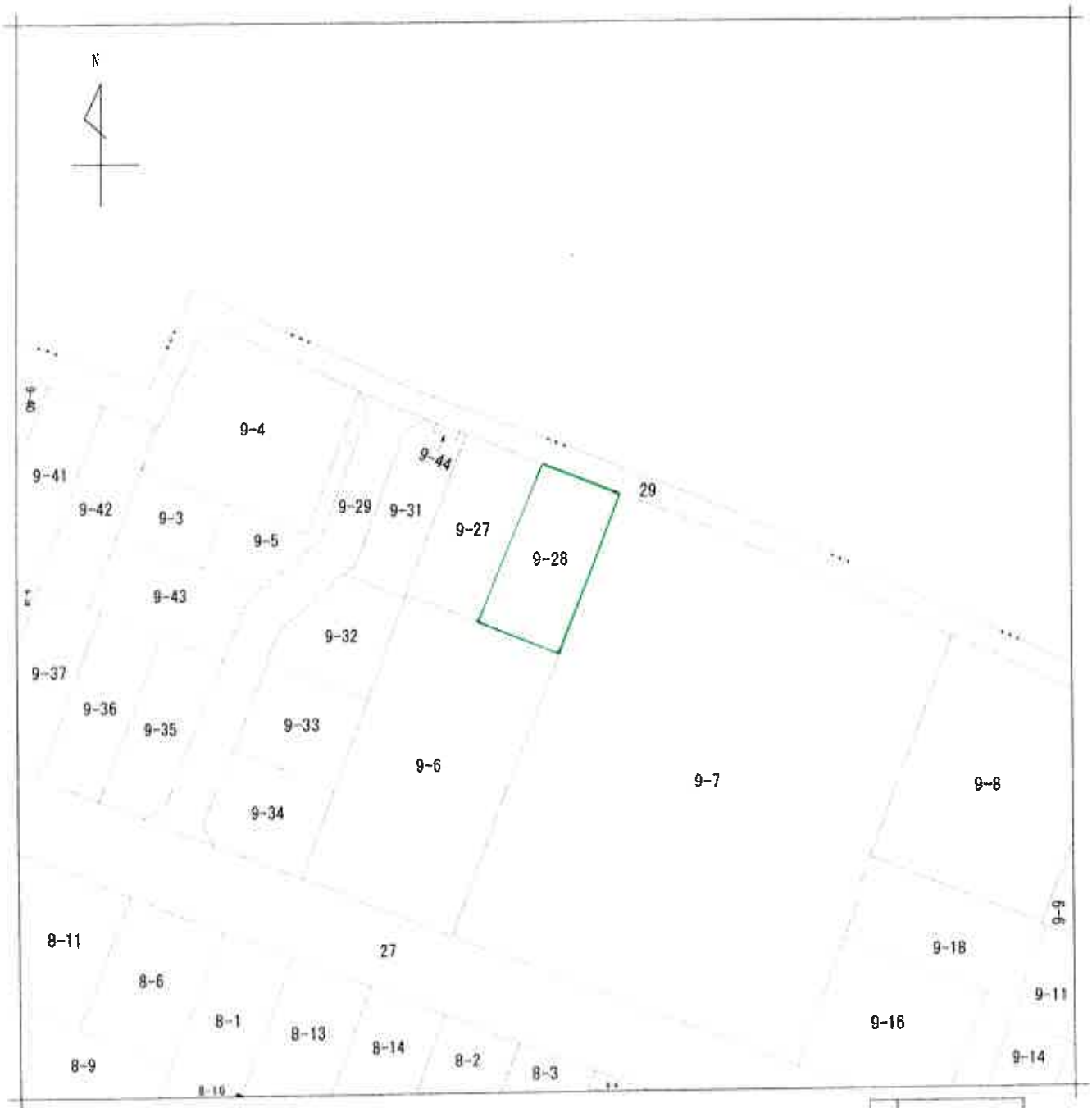
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年９月３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	花崎北３丁目

請求部分	所在	加須市花崎北三丁目					地番	9番28		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面（国調法１９－Ｓ指定）		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年8月28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5月7日
さいたま地方法務局久喜支局
登記官 [redacted]

請求番号：25-1
(1/1)

登記年月日：令和3年6月14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5月7日　さいたま地方法務局久喜支局
登記官

（6枚目）

A3判をA4判に縮小

地番	9-6, 9-27, 9-28	地積測量図
土地の所在	加須市花崎北三丁目	

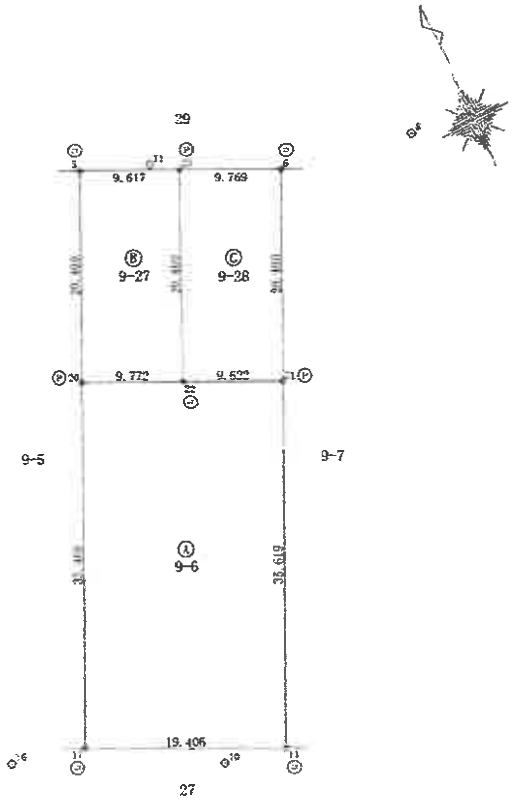
座標求積表

地番	Ⓐ 9-6		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
17	452.483	468.756	-18939.617424
11	443.816	486.119	11232.821990
21	475.693	502.011	18126.111177
22	479.923	493.369	4206.957463
20	484.220	484.592	-13297.204480
		倍面積	1379.068726
		面積	689.5343630
		地積	689.53 ㎡

地番	Ⓑ 9-27		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
20	484.220	484.592	-10953.717568
22	479.923	493.369	6946.142151
23	498.299	502.365	11355.458460
5	502.527	493.727	-6951.182433
		倍面積	396.700610
		面積	198.3503050
		地積	198.35 ㎡

地番	Ⓒ 9-28		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
22	479.923	493.369	-11153.099614
21	475.693	502.011	7068.816891
6	494.004	511.139	11554.808234
23	498.299	502.365	-7073.801565
		倍面積	396.723946
		面積	198.3619730
		地積	198.36 ㎡

合計　1086.2466410



基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	金属鋲
8	491.559	523.902	金属鋲
10	445.213	480.218	金属鋲
16	454.458	461.656	金属鋲

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
㋑	石杭	㋐	金属鋲	㋒	刻印
㋺	コンクリート杭	㋕	金属杭	㋖	計算点
㋩	プラスチック杭	Ⓟ	金属プレート		

使用した測地・座標系	任意座標
測量年月日	令和3年5月18日

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	(令和 3 年 6 月 9 日作成)
申請人	[redacted]	縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：25-2

登記年月日：令和3年10月27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5月7日　さいたま地方法務局久喜支局
登記官

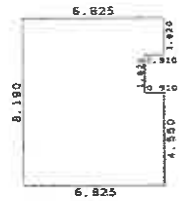
（17枚目）

各階平面図

家屋番号	9番28
建物の所在	加須市花崎北三丁目9番地28

建物図面

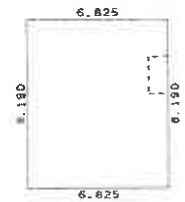
1階



求積表

5.915 × 8.190 =	48.443850
0.910 × 1.820 =	1.656200
0.910 × 4.550 =	4.140500
計	54.240550
床面積	54.24㎡

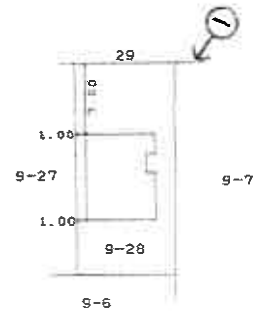
2階



求積表

6.825 × 8.190 =	55.896750
床面積	55.89㎡

写真撮影位置



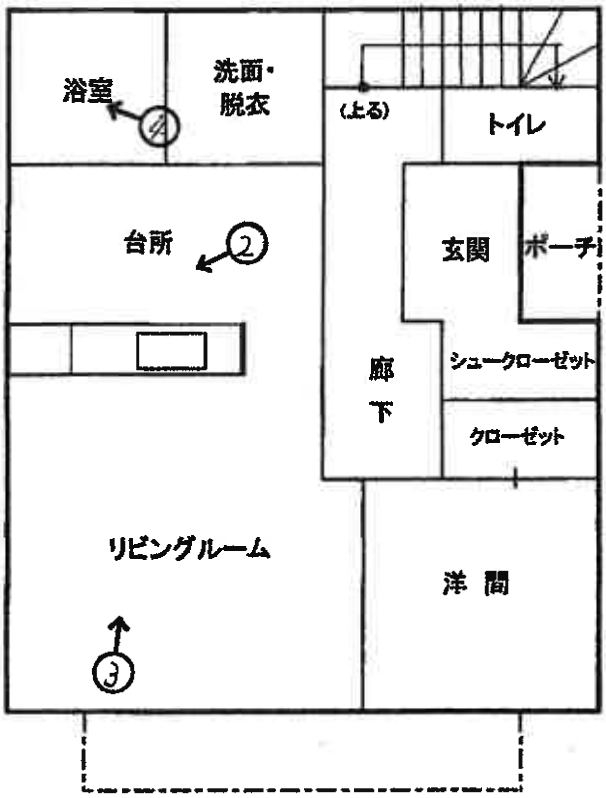
（単位：m）

A3判をA4判に縮小

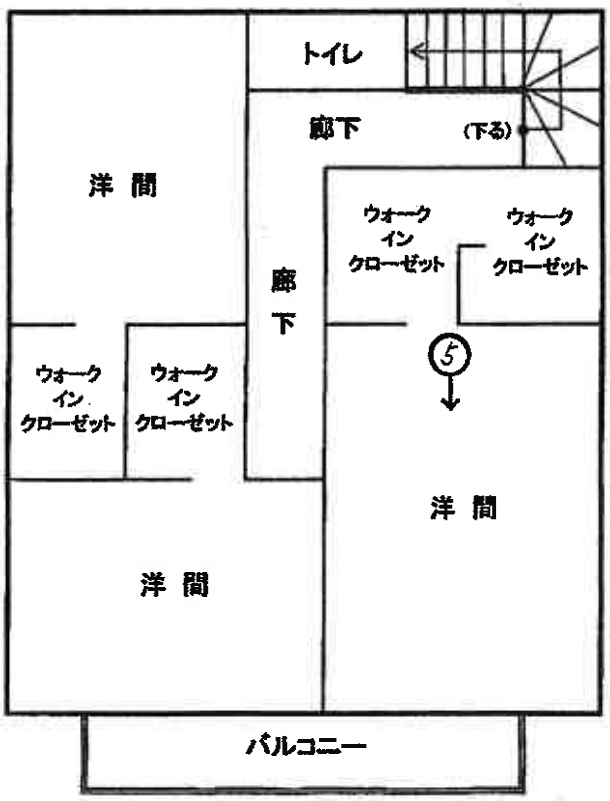
作成者	土地家屋調査士 [redacted]（令和 3 年 10 月 20 日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：25-3

8(ケ)123　　建物間取図(見取図)



1階



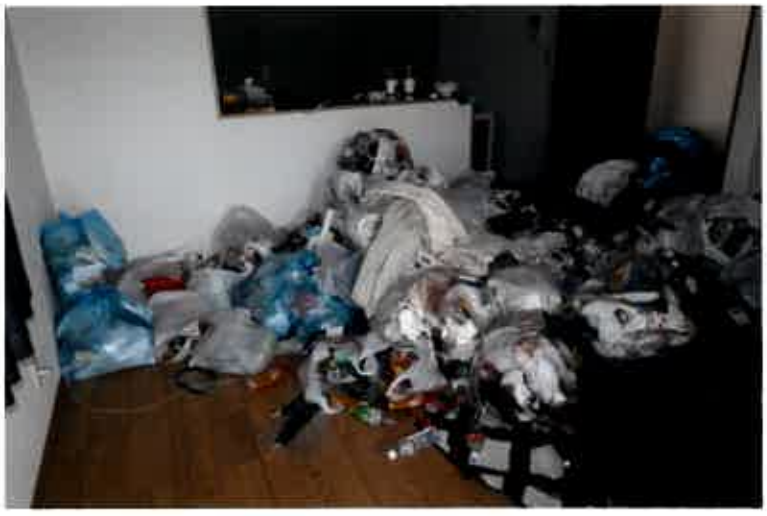
2階



①



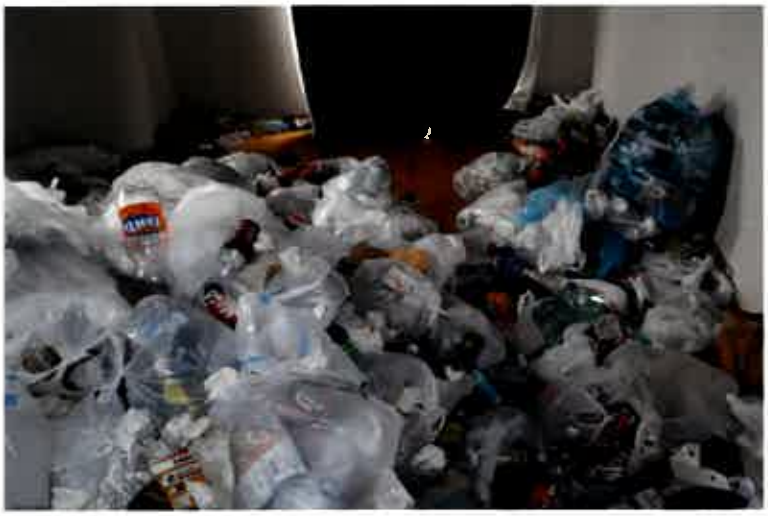
②



③



④



⑤

副本

令和8年　　(ケ)　　第123号

令和8年9月3日　　現地調査

令和8年10月7日　　評　価

さいたま地方裁判所

評　　価　　書

評　価　人　　不動産鑑定士

三田　和巳

令和　８年（ケ）第　　１２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　加須市花崎北三丁目

　　地　　番　　９番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．３６平方メートル

２　所　　在　　加須市花崎北三丁目　９番地２８

　　家屋　番号　　９番２８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５４．２４平方メートル
　　２階　　５５．８９平方メートル

第1　評価額

一　括　価　格　（合　計）	
金17,470,000円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金2,860,000円
物件2（建物）	金14,610,000円

①一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

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き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		
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	東部伊勢崎線　花崎　　駅の　　北西　方約　　1.0 km （道路距離、以下同じ）に位置する。	
付近の状況	戸建住宅等を中心として周囲に空地も残る住宅地域である。 接近条件としては、花崎北小学校まで約350m、加須平成中学校まで約2.0 km。	
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	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	埼玉県景観計画区域（一般課題対応区域・都市区域）
画地条件（規模、形状等）	地積	198.36㎡
	形状	長方形
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	北東幅員約4m舗装市道に接面する。接面道路より約20cm高位。 ※建築基準法上の道路で道路幅員は巻尺による簡易計測	
土地の利用状況等	物件2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	なし
	下水道	あり
特記事項	1. 物件1の境界については、隣接地との境界のブロック壁や利用状況を基に概測した結果、その形状は公図及び地積測量図のとおりと推定される。 2. 物件1土地上に普通自動車と軽自動車各1台が残置されていた。 3. 加須市ホームページ掲載の洪水ハザードマップ（2026年10月7日閲覧）によると、物件1及び2周辺は利根川の浸水想定区域として表示されている。	

2. 建物の概況・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　令和3年10月14日　新築（登記記載） 経過年数　約　5　年 経済的残存耐用年数　約　20　年	
仕　　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 床 設　備 その他	木造 かわらぶき サイディング貼 クロス貼、その他 フローリング敷、その他 電気、給水等。 － ※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 施　　工	普通 普通
保守管理の状態	経年程度の損傷、歪み、劣化あり。雨漏りの有無は不明。	
建物の利用状況	室内には動産が散乱している。その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	なし。	

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

【 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	市場性修正 オ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ ×オ
1	47,800	1.01	198.36	0.95	1.0	9,100,000

※ 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)

（公示価格等）		（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）		（標準画地価格）	
地価調査基準地　加須(県)－3		99.9	100	100			
50,300	円/㎡ ×	―	× ―	× ―	＝	47,800	円/㎡
		100	101	104			

◇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

◇標準化補正　：　方位 +1%

◇地域格差　：　街路・交通接近・環境・行政的条件等を総合的に考量

イ　個別格差　：　方位 +1%

エ　建付減価　：　建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ　市場性修正　：　なし

【 物件 2 】(建物)

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、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	200,000	110.13	0.72	15,860,000

ウ　現価率　耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経済的残存耐用年数／(経過年数＋経済的残存耐用年数)×(1－観察減価率)

{ 20 ／ (5 ＋ 20) × (1 － 0.1)} ＝ 0.72

観察減価率 － 10 %

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。なお、収益還元法については目的物件が戸建住宅であり、通常の賃貸市場にはそぐわないものであるため、適用しなかった。

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	9,100,000	0.55	法定地上権	5,010,000

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	9,100,000	− 5,010,000		1.0	0.7	2,860,000
2	15,860,000	+ 5,010,000	1.0	1.0	0.7	14,610,000
一括価格（合計）						17,470,000

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市場の特殊性等を考慮した

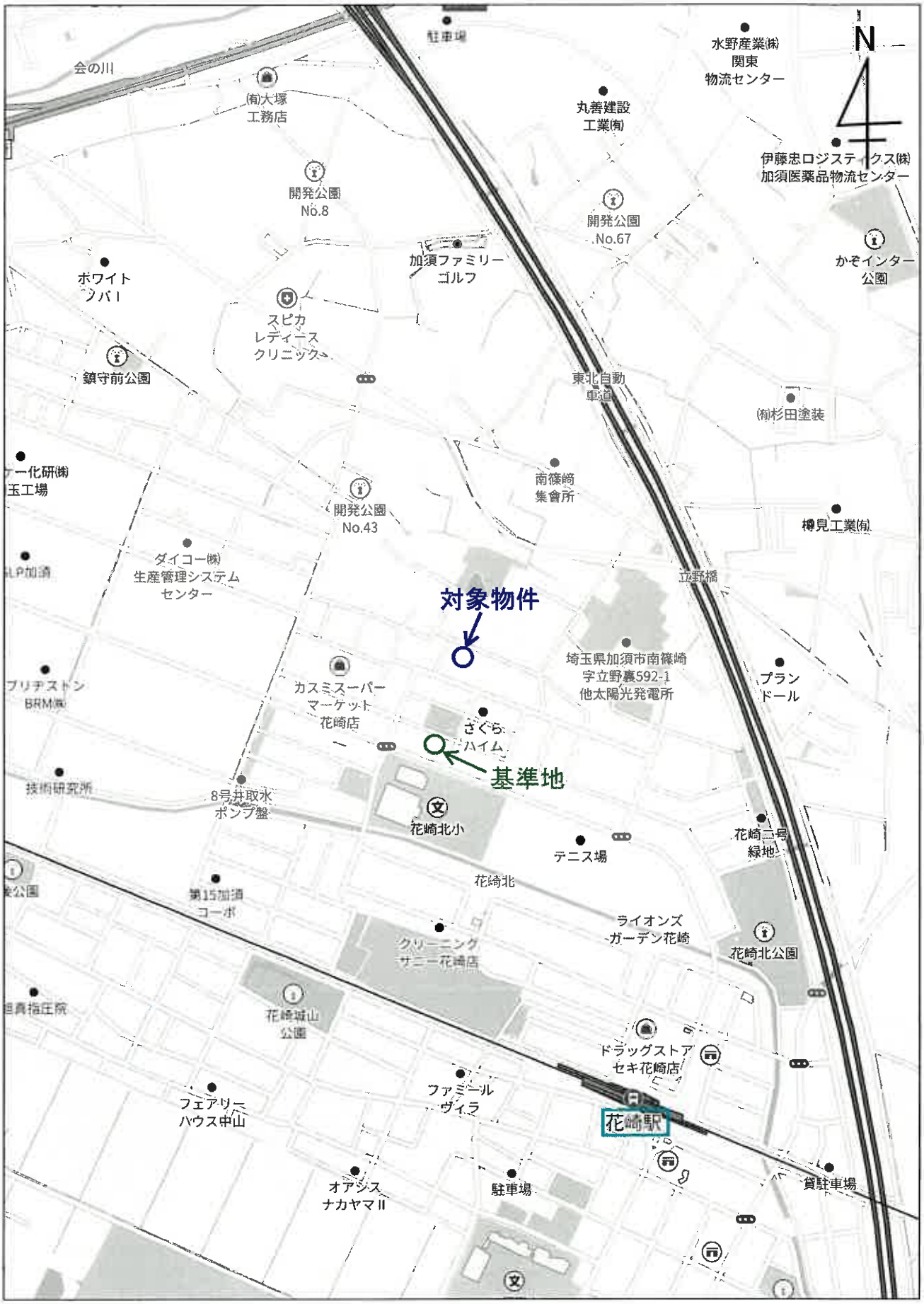
第6　参考とした価格資料

地価調査価格	（　加須(県)　－　3　）
所　在	加須市花崎北3丁目3番6
価　格	50,300円／㎡
位　置	東部伊勢崎線「花崎駅」　約900m
価格時点	令和8年7月1日
地　積	224　㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北東側幅員6m市道に接面
用途指定等	第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7　附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写

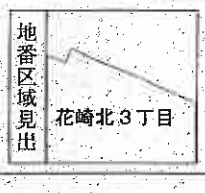
以　上



Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.



（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。



A3版をA4版に縮小したものです。

請求部分	所在	加須市花崎北三丁目				地番	9番28		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面（国調法１９－５指定）	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年8月28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。

令和8年5月7日
さいたま地方法務局久喜支局
登記官 [redacted]

請求番号：25-1
(1/1)

※10頁はありません。

登記年月日：令和3年6月14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5月7日　さいたま地方法務局久喜支局　登記官

地番	9-6, 9-27, 9-28
土地の所在	加須市花崎北三丁目

地積測量図

座標求積表

地番	Ⓐ 9-6		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
17	452.483	468.756	-18939.617424
11	443.816	486.119	11282.821990
21	475.693	502.011	18126.111177
22	479.923	493.369	4206.957463
20	484.220	484.592	-13297.204480
		倍面積	1379.068726
		面積	689.5343630
		地積	689.53 ㎡

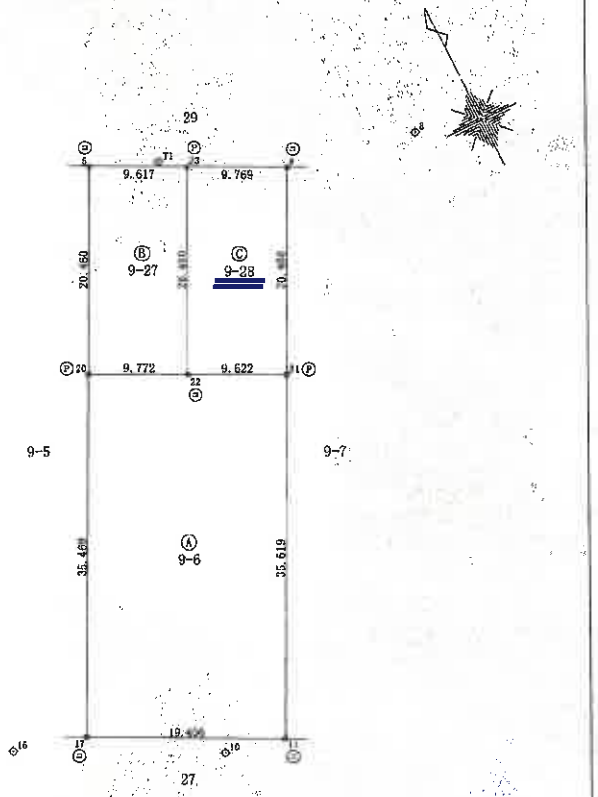
地番	Ⓑ 9-27		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
20	484.220	484.592	-10953.717568
22	479.923	493.369	6946.142151
23	498.299	502.365	11355.458460
5	502.527	493.727	-6951.182433
		倍面積	396.700610
		面積	198.3503050
		地積	198.35 ㎡

地番	Ⓒ 9-28		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
22	479.923	493.369	-11153.099614
21	475.693	502.011	7068.816891
6	494.004	511.139	11554.808234
23	498.299	502.365	-7073.801565
		倍面積	396.723946
		面積	198.3619730
		地積	198.36 ㎡

合計　1086.2466410

基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	金属鋲
8	491.559	523.902	金属鋲
10	445.213	480.218	金属鋲
16	454.458	461.656	金属鋲



A3版をA4版に縮小したものです。

使用した測地・座標系	任意座標
測量年月日	令和3年5月18日

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
㋑	石杭	㋒	金属鋲	㋓	刻印
㋔	コンクリート杭	㋕	金属杭	㋖	計算点
㋗	プラスチック杭	Ⓟ	金属プレート		

作成者　[redacted]　（令和 3 年 6 月 9 日作成）

申請人　[redacted]

縮尺　1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：25-2

登記年月日：令和3年10月27日

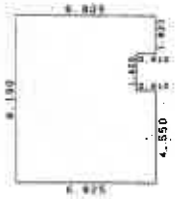
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月7日　さいたま地方法務局久喜支局　登記官

各階平面図

家屋番号	9番28
建物の所在	加須市花崎北三丁目9番地28

建物図面

1階



求積表

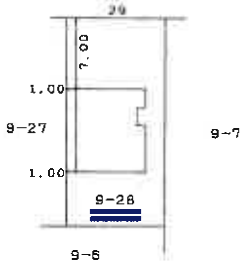
5.915	× 8.190	=	48.443850
0.910	× 1.820	=	1.656200
0.910	× 4.550	=	4.140500
	計		54.240550
	床面積		54.24㎡

2階



求積表

6.825	× 8.190	=	55.896750
	床面積		55.89㎡



（単位：m）

A3版をA4版に縮小したものです。

作成者	土地家屋調査士 [redacted]（令和 3 年 10 月 20 日作成）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

[redacted]

請求番号：25-3