

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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5年（ケ）第249号

## 注 意 書

現況調査報告書（令和6年1月10日提出）の「占有者及び占有状況」欄に、「■その他の者（破産管財人）」が占有している旨の記載がありますが、当該破産手続は既に廃止（終了）しています。

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 4月21日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 5月 6日から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 5月20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 6月 3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 5月25日 午前 9時10分から 令和 8年 5月29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 4月21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 | 加須市久下二丁目  |
|   | 地 | 番 | 7番5       |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 209平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 4月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

---

---

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・本件所有者が占有している。
- ・本件土地の一部が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

---

---

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 加須市久下二丁目  
地 番 7番5  
地 目 雑種地  
地 積 209平方メートル



令和5年(ケ)第249号  
令和8年3月25日提出

## 補充現況調査報告書

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 | 加須市久下二丁目  |
|   | 地 | 番 | 7番5       |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 209平方メートル |

本件の対象地である別紙物件目録1記載の土地（以下「本件土地」という。）の隣地である下記記載の土地（以下「本件隣地」という。）の状況等について

- 1 本件隣地は、別紙土地建物位置関係図のとおり、本件土地の南東側約6.8メートル部分で隣接する土地であり、同土地には、下記の建物が存在する。

記

（本件隣地）

所 在 加須市久下二丁目  
地 番 7番17  
地 目 宅地  
地 積 129.03平方メートル

（本件隣地上の建物）

所 在 加須市久下二丁目7番地17  
家屋番号 7番17  
種 類 事務所 寄宿舍  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床面積 1階 41.76㎡  
2階 52.29㎡  
3階 52.29㎡

- 2 上記の建物には、屋上にビル名が表示されている他は、1階正面入口や正面右手の階段入口手前の郵便受けにも入居者、建物使用者に関する表示は見られない。
- 3 本件隣地及び同土地上の建物は、いずれもAが所有している。  
Aについて埼玉県警察本部に照会したところ、「暴力団員として把握している。」との回答があった。

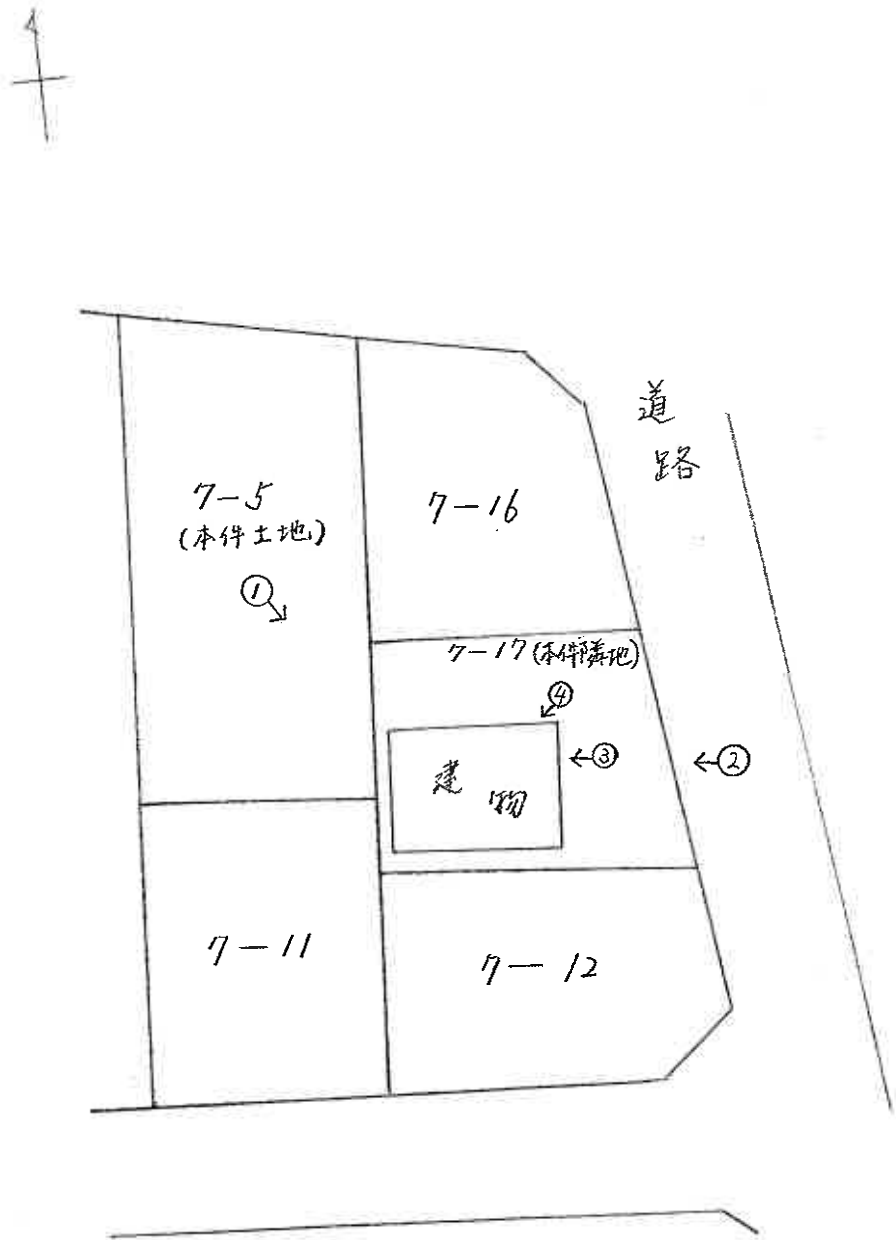
以 上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月3日(火) 10:00-10:15	物件所在地	現地調査
令和8年2月3日(火) 10:50-11:15	さいたま地方法務局 久喜支局	本件隣地及び同土地上の建物の登記事項証明書取得
令和8年2月12日(木) 15:35-15:55	加須市役所	Aの住民票取得
令和8年2月19日(木) 10:05-10:25	(当庁)	調査囑託書作成
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日</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

# 土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置



①



②



③

( 5 枚目)



4

令和5年(ケ)第249号  
令和6年1月 5日受理  
令和6年1月10日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 加須市久下二丁目  
地 番 7番5  
地 目 雑種地  
地 積 209平方メートル





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人A事務所 職員	1 本件土地は、法律上、破産管財人Aが更地の状態で管理しています。 2 本件土地は、誰にも貸していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

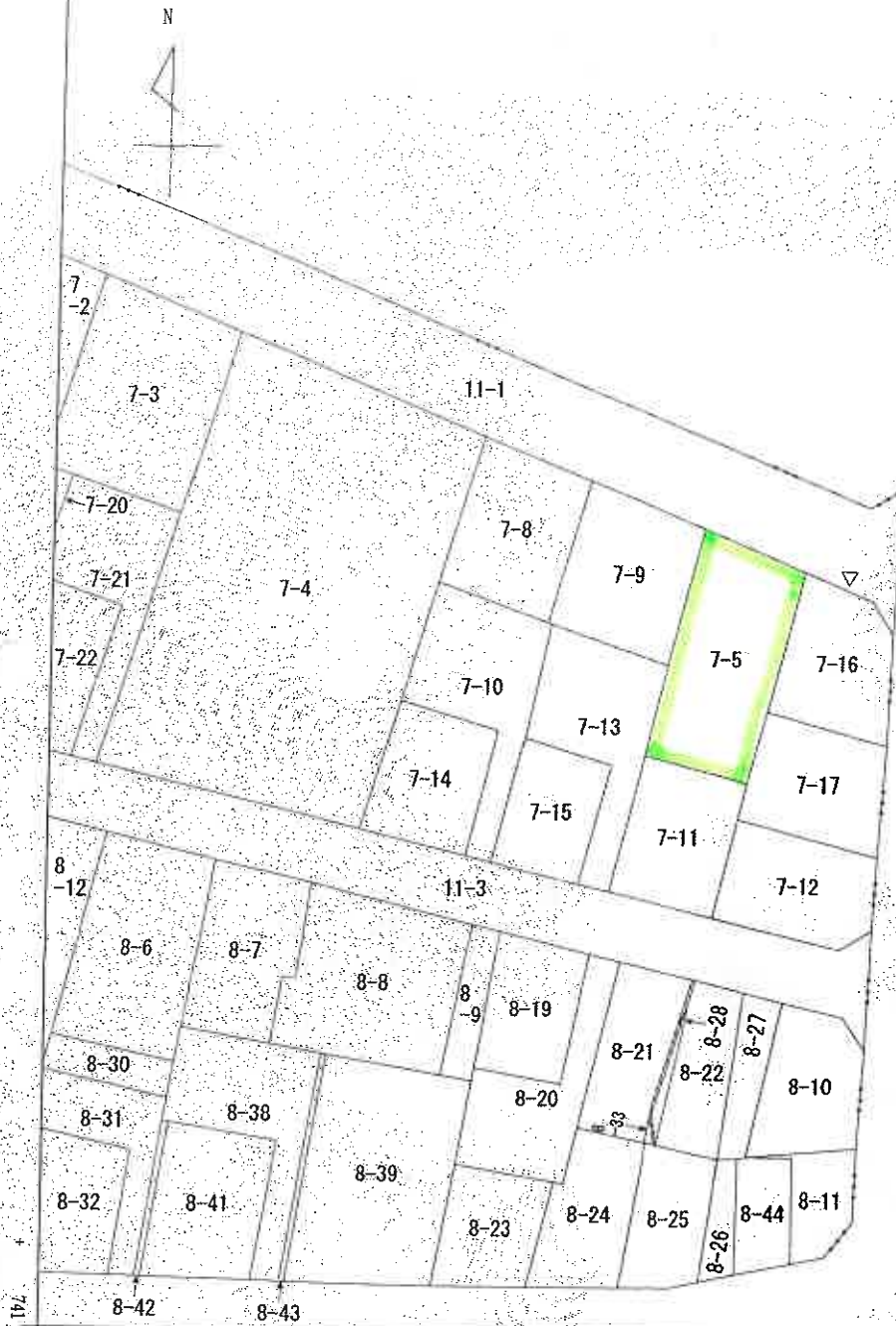
## 執行官の意見

- 本件土地（物件1）の占有者及び占有状況について  
関係人の陳述及び立入調査の結果等から、本報告書のとおり認めた。  
なお、本件土地上に駐車している自動車は、破産管財人の許可を得ずに無断で停めている（写真①②参照）。

(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
6年 1月 5日 (金) 15:35-15:55	目的物件所在地	物件立入調査, 写真撮影
6年 1月 9日 (火) 8:30-8:40	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書等交付申請
6年 1月10日 (水) 10:00-10:05	さいたま地方裁判所	破産管財人A事務所職員から電話聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-19707.211 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	加須市久下二丁目			地番	7番5	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)
種類	街区基本調査成果図						
作成年月日	平成21年3月23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5年11月15日

宇都宮地方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小







登記年月日：昭和51年4月16日

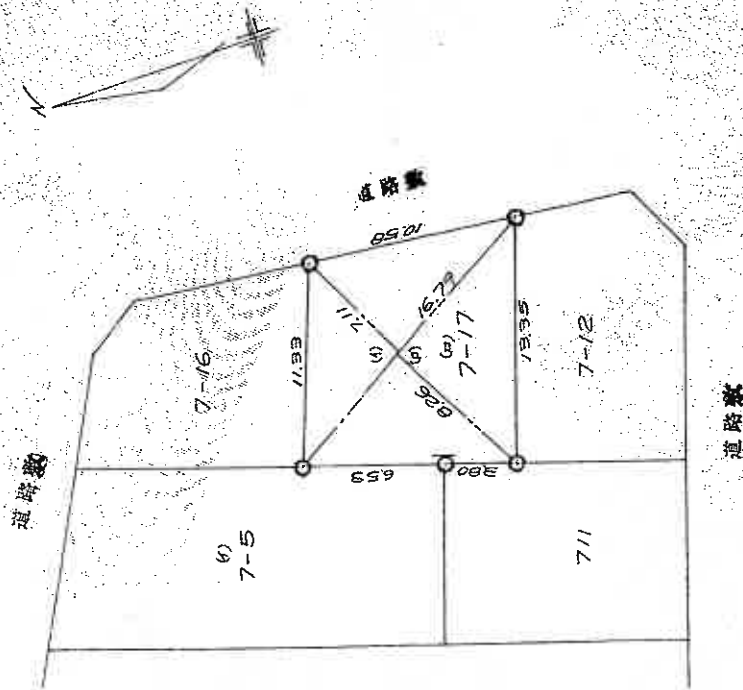
2163263

地番	7番1817-5
土地の所在	加須市下27目

地積測量図

51.4.16

製作年月日	昭和51年4月15日
作製者	[Redacted]



求積

① 7番17  
 ①  $16.79 \times 7.11 = 119.3769$   
 ②  $16.79 \times 6.26 = 105.6854$   
 $\frac{1}{2} \times 2 = 129.0623$   
 ③  $129.03115$  地積 129<sup>m<sup>2</sup></sup>

④ 7番5  
 $338.49 - 129.03 = 209.46$   
 ⑤ 209<sup>m<sup>2</sup></sup> 地積

(埼玉土地測量調査士会用品)

縮尺 1/300


A3判をA4判に縮小

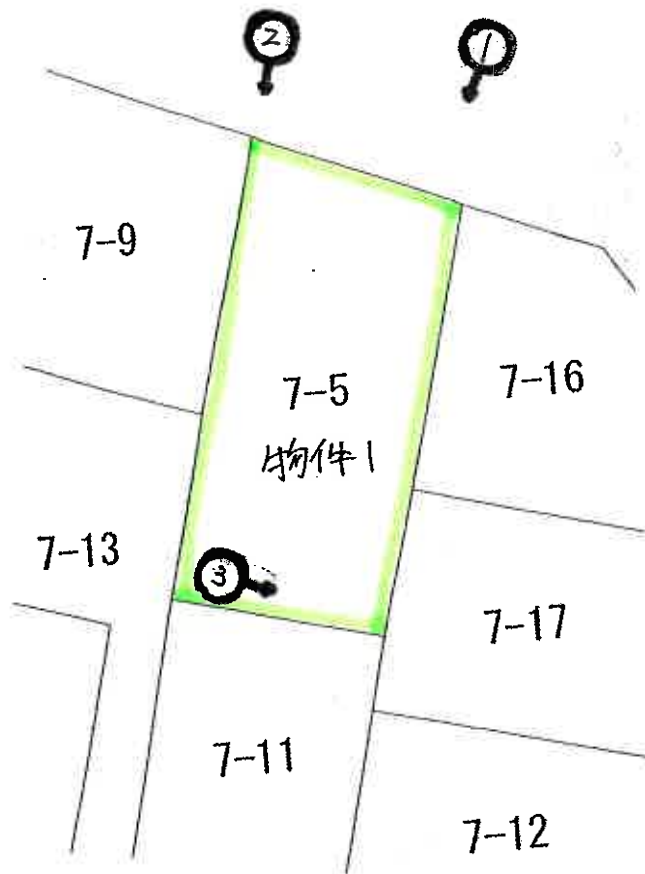
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (さいたま地方支務局久喜支局管轄)  
 令和5年11月15日 宇都宮地方支務局

登記官

(印) (封) (印)

# 土地形状図

( 写真撮影位置及び方向を示す。)





1



2



3

令和5年(ケ)第249号  
令和8年1月30日 現地調査  
令和8年3月30日 評価

さいたま地方裁判所

## (再) 評価書

評価人 不動産鑑定士  
儀部忠司 印

物 件 目 録

1	所	在	加須市久下二丁目
	地	番	7番5
	地	目	雑種地
	地	積	209平方メートル

## 第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金 3,680,000円

## 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		

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」駅の東方約1,800m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	209㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	北東約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	更地の状態である。	
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	<p>1. 目的土地の南東側約6.8mの部分で隣接する目的外土地（地番7番17、宅地、地積129.03㎡）には下記の建物が存在する。</p> <p>所在：加須市久下二丁目7番地17  家屋番号：7番17  種類：事務所 寄宿舎  構造：鉄骨造陸屋根3階建  床面積：1階41.76㎡ 2階52.29㎡ 3階52.29㎡</p> <p>2. 上記目的外土地及び同土地上の建物は、いずれもAが所有している。Aについて埼玉県警察本部に照会したところ、「暴力団員として把握している」との回答があった（補充現況調査報告書のとおり）。</p>	

## 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	41,900	1.00	209		8,760,000

※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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 41,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/98 & \doteq & 41,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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、街路条件が劣る。

#### イ 個別格差：特になし

### 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	8,760,000			0.6	0.7	3,680,000
一括価格（合計）						3,680,000

#### ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：1回目の期間入札・特別売却で買受申出がなかった事実を踏まえつつ、3頁の特記事項に記載の内容に基づく買受け希望者の心理的側面を考慮して、市場性修正を上記のとおり査定した。

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

基準地価格 ( 加須-2 )  
所在地 : 加須市久下2丁目32番8  
価格 : 41,500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7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

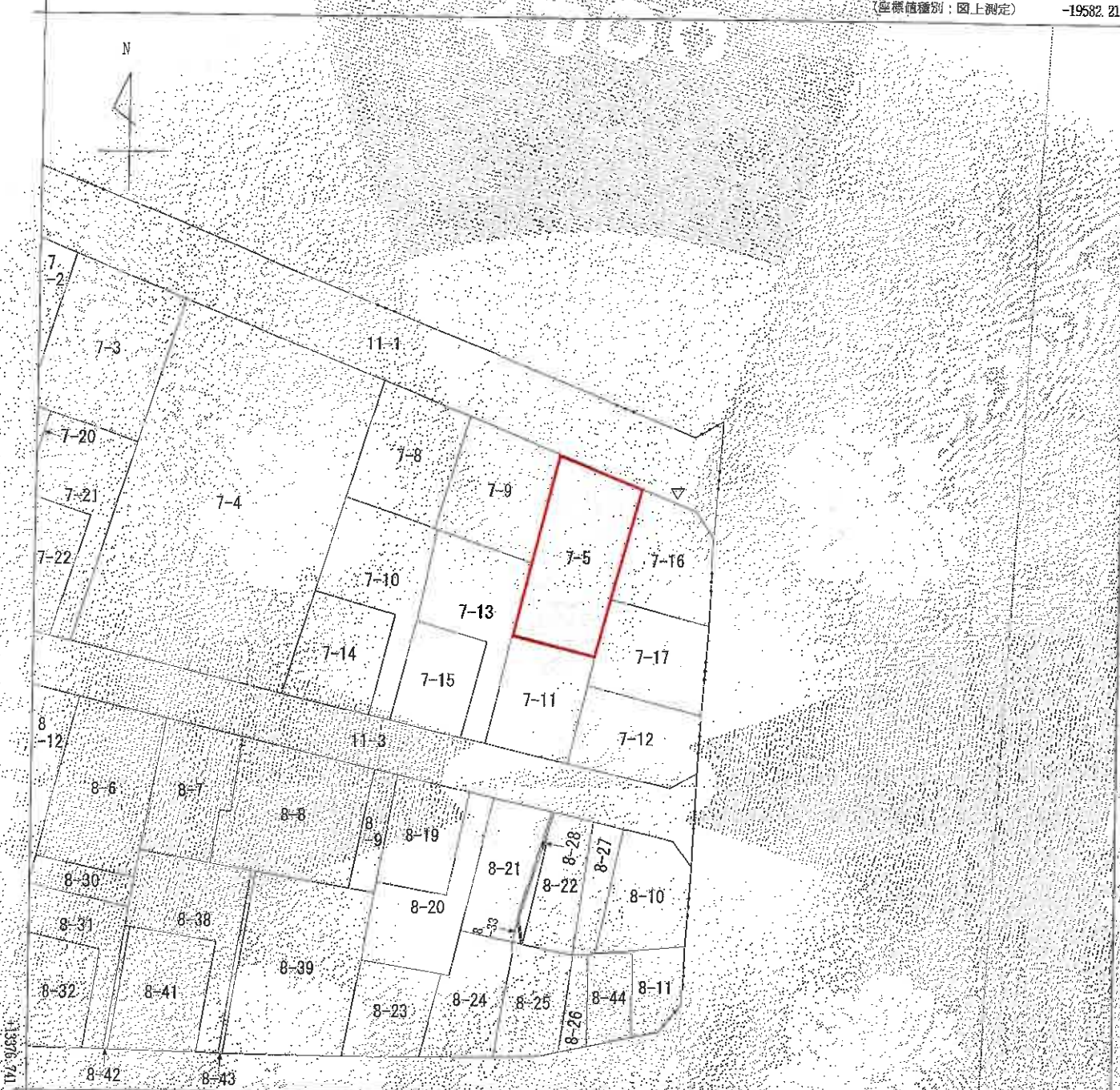
# 地理院地図

Vector



地理院地図(国土地理院)

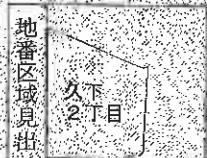
を加工して作成



-19707.211 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(Tohokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	加須市久下二丁目		地番	7番5				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。

(さいたま地方裁判所久喜支局管轄)

令和5年11月15日

宇都宮地方裁判所

登記官

請求番号：43-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小