

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 泰 行

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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 5月21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 7年 6月 4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 7年 5月26日 午前 9時10分から 令和 7年 5月30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 7年 4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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	19, 540, 000 15, 632, 000	一括	3, 908, 000	107, 139	23, 965
1	4, 570, 000				
2	14, 970, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 幸手市栄 |
| | 地 番 | 1 7 9 1 番 7 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 幸手市栄 1 7 9 1 番地 7 2 |
| | 家屋 番号 | 1 7 9 1 番 7 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 8 6 平方メートル
2 階 7 0 . 8 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 川 佳 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

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 幸手市栄 |
| | 地 番 | 1791番72 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 幸手市栄 1791番地72 |
| | 家屋 番号 | 1791番72 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.86平方メートル
2階 70.83平方メートル |



令和7年3月14日

さいたま地方裁判所第3民事部 裁判官 殿

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

訂正報告書

当庁令和6年（ケ）第104号担保不動産競売事件について、債務者兼所有者Aが破産し、破産管財人Dが選任され、Dから「本件建物（物件2）は、現在、空き家の状態で、私が管理しています。」との回答を得たので、先に提出した現況調査報告書の2枚目及び仮名一覧表を別紙のとおり訂正し、6枚目に別紙の事項を追加する。

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	幸手市栄7番68号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本土地に下記建物を所有し、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	「その他の事項」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 住居（空き家） として管理し、 せん 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	上記「 ☒ その他の者」は、建物所有者の破産管財人Dである。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月14日 (金) 13 : 20 - 13 : 23	さいたま地方裁判所	Dから電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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。

☐

(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6年(ケ)第104号
令和6年6月 7日受理
令和6年6月27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 | 幸手市栄 |
| | 地 番 | 1791番72 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 幸手市栄 1791番地72 |
| | 家屋 番号 | 1791番72 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.86平方メートル
2階 70.83平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	幸手市栄7番68号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （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	「その他の事項」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住居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 令和 年（）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
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

そ の 他 の 事 項

■ 本件土地（物件１）について

- 1 本件土地は、ブロック・フェンス等によって隣接地と区画されている。
- 2 本件土地に接面する地番１７９１番８５及び同番８６の各土地は、幸手市所有の宅地（現況 公衆用道路）である。
- 3 土地建物位置関係図に表示した付近に、本件土地に定着していない簡易物置（動産）が存在した（写真②参照）。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者兼所有者Aの妻)	本件建物には、Aと家族と一緒に住んでいます。
☒ C (債務者兼所有者Aの息子)	1 本件建物には、Aと家族と一緒に住んでいます。 2 本件建物内の設備で、壊れている所はありません。 3 本件建物は、オール電化住宅です。 4 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。 5 本件土地にある簡易物置は、Aの所有です。

(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

- 本件建物（物件２）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 6月11日 (火) 9 : 35 - 9 : 45	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, Bに面談
6年 6月12日 (水) 10 : 25 - 10 : 30	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書等交付申請
6年 6月17日 (月) 11 : 15 - 11 : 50	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Cに面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出

榮

大字上高野

A 大字上高野

請求部	所在地	幸手市栄			地番	1791番72			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は 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				備考 付年月日 (原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小

(7) 故目

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6年6月18日 さいたま地方法務局久喜支局

登品出

(8 頁)

图号: 42-1

(1/24)

作者

9年 9月 18日(作成)

人
道
中

縮尺

1000

A3判をA4判に縮小

9177062

地積測量図

番地

1791-2、-5~-87

幸手市类

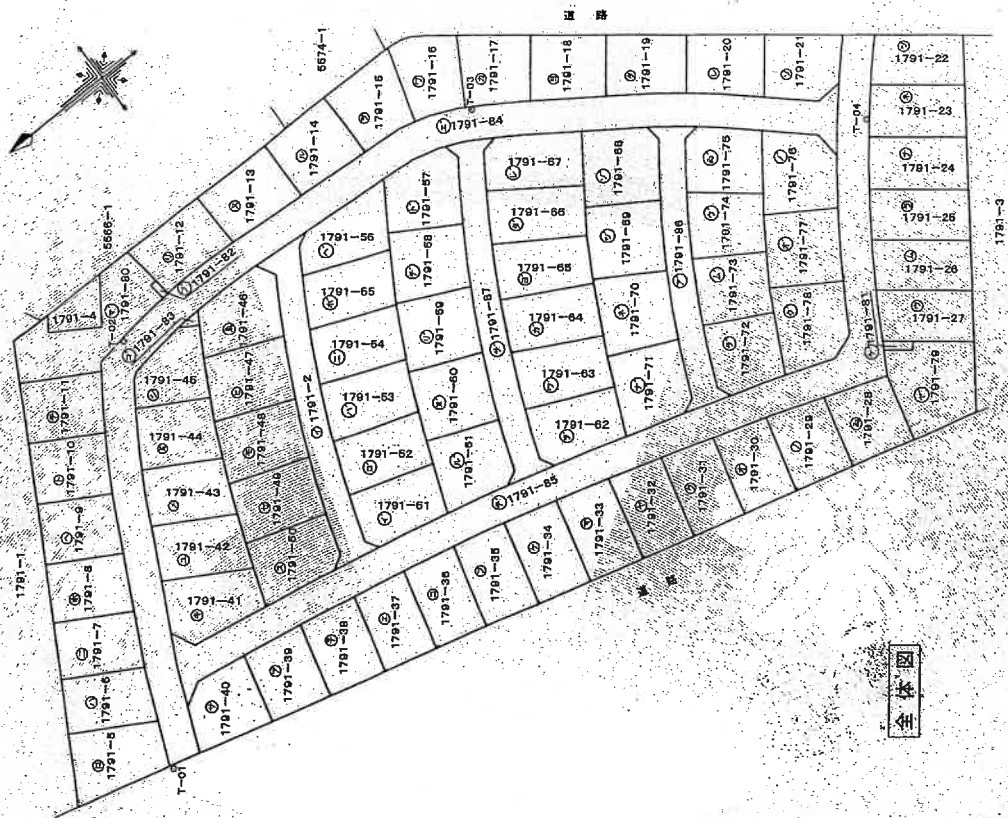
近傍の恒久的地物の座標

点 名	Y座標	X座標	備 考
T-01	6074.329	-10393.366	トラバース線
T-02	6033.760	-10286.132	トラバース線
T-03	5966.919	-10272.777	トラバース線
T-04	5900.557	-10319.365	トラバース線

系	任
地	系
測	任

19.10.19 登記

四
体
全



凡例	上巻	地界標の種別	記号	地界標の種類	記号	境界標の種類
石	⑤	丸	⑤	金屬板	⑥	到印
コンクリート杭	⑥		⑥	金屬杭		
アラカチのク	⑦			金屬		

(埼玉土地家屋調査士会)

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6年6月18日 さいたま地方法務局久喜支局

登記証

● 9 ● 故 田 ●

請求番号：42-1

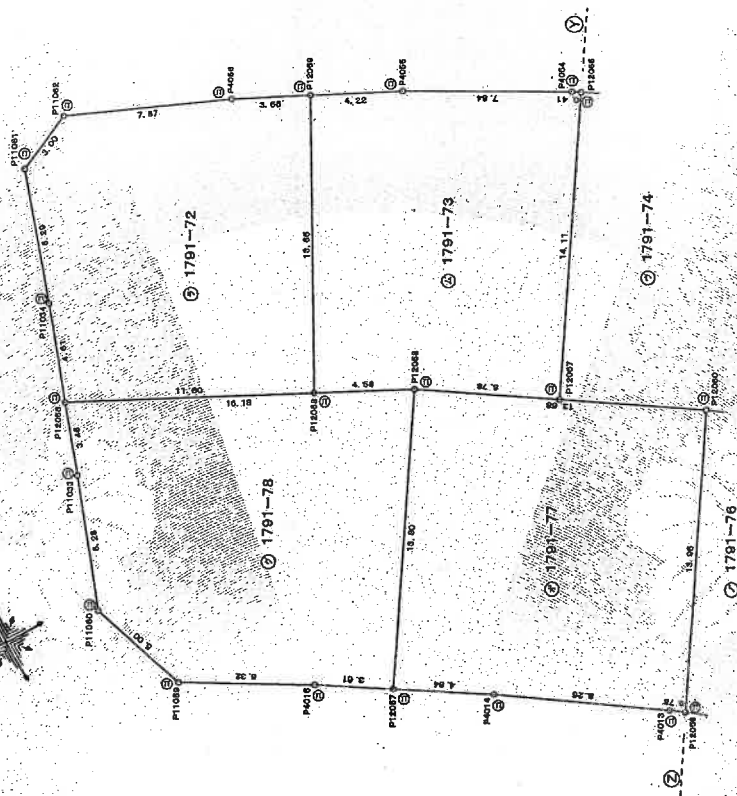
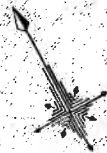
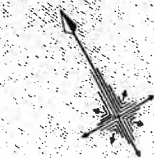
9177074

登記年月日：平成19年10月19日

地積測量圖

1791-72~78-2

快市手牌



凡例	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
⑤	石	杭	②	金屬板	⑤	銅
⑥	石	ジグザグ	③	金屬杭		
⑦	アラスチ	ク	④	金屬板		

作者 成者

一九三九年九月十八日作成)

(埼玉土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

9.10.19

記
登

A3判をA4^{1/2}に縮小

登記年月日：平成19年10月19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6年6月18日
さいたま地方裁判所 久喜支庁

登記官

(10枚目)

9177083

地積測量図

1791-66-77-2

地番

土地の所在
幸手市栄

Table with 10 columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn-1, Yn-1, Xn+2, Yn+2, Xn-2, Yn-2. Rows include P1001, P1002, P1003, P1004, P1005, P1006, P1007, P1008, P1009, P1010, P1011, P1012, P1013, P1014, P1015, P1016, P1017, P1018, P1019, P1020, P1021, P1022, P1023, P1024, P1025, P1026, P1027, P1028, P1029, P1030, P1031, P1032, P1033, P1034, P1035, P1036, P1037, P1038, P1039, P1040, P1041, P1042, P1043, P1044, P1045, P1046, P1047, P1048, P1049, P1050, P1051, P1052, P1053, P1054, P1055, P1056, P1057, P1058, P1059, P1060, P1061, P1062, P1063, P1064, P1065, P1066, P1067, P1068, P1069, P1070, P1071, P1072, P1073, P1074, P1075, P1076, P1077, P1078, P1079, P1080, P1081, P1082, P1083, P1084, P1085, P1086, P1087, P1088, P1089, P1090, P1091, P1092, P1093, P1094, P1095, P1096, P1097, P1098, P1099, P1100, P1101, P1102, P1103, P1104, P1105, P1106, P1107, P1108, P1109, P1110, P1111, P1112, P1113, P1114, P1115, P1116, P1117, P1118, P1119, P1120, P1121, P1122, P1123, P1124, P1125, P1126, P1127, P1128, P1129, P1130, P1131, P1132, P1133, P1134, P1135, P1136, P1137, P1138, P1139, P1140, P1141, P1142, P1143, P1144, P1145, P1146, P1147, P1148, P1149, P1150, P1151, P1152, P1153, P1154, P1155, P1156, P1157, P1158, P1159, P1160, P1161, P1162, P1163, P1164, P1165, P1166, P1167, P1168, P1169, P1170, P1171, P1172, P1173, P1174, P1175, P1176, P1177, P1178, P1179, P1180, P1181, P1182, P1183, P1184, P1185, P1186, P1187, P1188, P1189, P1190, P1191, P1192, P1193, P1194, P1195, P1196, P1197, P1198, P1199, P1200, P1201, P1202, P1203, P1204, P1205, P1206, P1207, P1208, P1209, P1210, P1211, P1212, P1213, P1214, P1215, P1216, P1217, P1218, P1219, P1220, P1221, P1222, P1223, P1224, P1225, P1226, P1227, P1228, P1229, P1230, P1231, P1232, P1233, P1234, P1235, P1236, P1237, P1238, P1239, P1240, P1241, P1242, P1243, P1244, P1245, P1246, P1247, P1248, P1249, P1250, P1251, P1252, P1253, P1254, P1255, P1256, P1257, P1258, P1259, P1260, P1261, P1262, P1263, P1264, P1265, P1266, P1267, P1268, P1269, P1270, P1271, P1272, P1273, P1274, P1275, P1276, P1277, P1278, P1279, P1280, P1281, P1282, P1283, P1284, P1285, P1286, P1287, P1288, P1289, P1290, P1291, P1292, P1293, P1294, P1295, P1296, P1297, P1298, P1299, P1300, P1301, P1302, P1303, P1304, P1305, P1306, P1307, P1308, P1309, P1310, P1311, P1312, P1313, P1314, P1315, P1316, P1317, P1318, P1319, P1320, P1321, P1322, P1323, P1324, P1325, P1326, P1327, P1328, P1329, P1330, P1331, P1332, P1333, P1334, P1335, P1336, P1337, P1338, P1339, P1340, P1341, P1342, P1343, P1344, P1345, P1346, P1347, P1348, P1349, P1350, P1351, P1352, P1353, P1354, P1355, P1356, P1357, P1358, P1359, P1360, P1361, P1362, P1363, P1364, P1365, P1366, P1367, P1368, P1369, P1370, P1371, P1372, P1373, P1374, P1375, P1376, P1377, P1378, P1379, P1380, P1381, P1382, P1383, P1384, P1385, P1386, P1387, P1388, P1389, P1390, P1391, P1392, P1393, P1394, P1395, P1396, P1397, P1398, P1399, P1400, P1401, P1402, P1403, P1404, P1405, P1406, P1407, P1408, P1409, P1410, P1411, P1412, P1413, P1414, P1415, P1416, P1417, P1418, P1419, P1420, P1421, P1422, P1423, P1424, P1425, P1426, P1427, P1428, P1429, P1430, P1431, P1432, P1433, P1434, P1435, P1436, P1437, P1438, P1439, P1440, P1441, P1442, P1443, P1444, P1445, P1446, P1447, P1448, P1449, P1450, P1451, P1452, P1453, P1454, P1455, P1456, P1457, P1458, P1459, P1460, P1461, P1462, P1463, P1464, P1465, P1466, P1467, P1468, P1469, P1470, P1471, P1472, P1473, P1474, P1475, P1476, P1477, P1478, P1479, P1480, P1481, P1482, P1483, P1484, P1485, P1486, P1487, P1488, P1489, P1490, P1491, P1492, P1493, P1494, P1495, P1496, P1497, P1498, P1499, P1500, P1501, P1502, P1503, P1504, P1505, P1506, P1507, P1508, P1509, P1510, P1511, P1512, P1513, P1514, P1515, P1516, P1517, P1518, P1519, P1520, P1521, P1522, P1523, P1524, P1525, P1526, P1527, P1528, P1529, P1530, P1531, P1532, P1533, P1534, P1535, P1536, P1537, P1538, P1539, P1540, P1541, P1542, P1543, P1544, P1545, P1546, P1547, P1548, P1549, P1550, P1551, P1552, P1553, P1554, P1555, P1556, P1557, P1558, P1559, P1560, P1561, P1562, P1563, P1564, P1565, P1566, P1567, P1568, P1569, P1570, P1571, P1572, P1573, P1574, P1575, P1576, P1577, P1578, P1579, P1580, P1581, P1582, P1583, P1584, P1585, P1586, P1587, P1588, P1589, P1590, P1591, P1592, P1593, P1594, P1595, P1596, P1597, P1598, P1599, P1600, P1601, P1602, P1603, P1604, P1605, P1606, P1607, P1608, P1609, P1610, P1611, P1612, P1613, P1614, P1615, P1616, P1617, P1618, P1619, P1620, P1621, P1622, P1623, P1624, P1625, P1626, P1627, P1628, P1629, P1630, P1631, P1632, P1633, P1634, P1635, P1636, P1637, P1638, P1639, P1640, P1641, P1642, P1643, P1644, P1645, P1646, P1647, P1648, P1649, P1650, P1651, P1652, P1653, P1654, P1655, P1656, P1657, P1658, P1659, P1660, P1661, P1662, P1663, P1664, P1665, P1666, P1667, P1668, P1669, P1670, P1671, P1672, P1673, P1674, P1675, P1676, P1677, P1678, P1679, P1680, P1681, P1682, P1683, P1684, P1685, P1686, P1687, P1688, P1689, P1690, P1691, P1692, P1693, P1694, P1695, P1696, P1697, P1698, P1699, P1700, P1701, P1702, P1703, P1704, P1705, P1706, P1707, P1708, P1709, P1710, P1711, P1712, P1713, P1714, P1715, P1716, P1717, P1718, P1719, P1720, P1721, P1722, P1723, P1724, P1725, P1726, P1727, P1728, P1729, P1730, P1731, P1732, P1733, P1734, P1735, P1736, P1737, P1738, P1739, P1740, P1741, P1742, P1743, P1744, P1745, P1746, P1747, P1748, P1749, P1750, P1751, P1752, P1753, P1754, P1755, P1756, P1757, P1758, P1759, P1760, P1761, P1762, P1763, P1764, P1765, P1766, P1767, P1768, P1769, P1770, P1771, P1772, P1773, P1774, P1775, P1776, P1777, P1778, P1779, P1780, P1781, P1782, P1783, P1784, P1785, P1786, P1787, P1788, P1789, P1790, P1791, P1792, P1793, P1794, P1795, P1796, P1797, P1798, P1799, P1800, P1801, P1802, P1803, P1804, P1805, P1806, P1807, P1808, P1809, P1810, P1811, P1812, P1813, P1814, P1815, P1816, P1817, P1818, P1819, P1820, P1821, P1822, P1823, P1824, P1825, P1826, P1827, P1828, P1829, P1830, P1831, P1832, P1833, P1834, P1835, P1836, P1837, P1838, P1839, P1840, P1841, P1842, P1843, P1844, P1845, P1846, P1847, P1848, P1849, P1850, P1851, P1852, P1853, P1854, P1855, P1856, P1857, P1858, P1859, P1860, P1861, P1862, P1863, P1864, P1865, P1866, P1867, P1868, P1869, P1870, P1871, P1872, P1873, P1874, P1875, P1876, P1877, P1878, P1879, P1880, P1881, P1882, P1883, P1884, P1885, P1886, P1887, P1888, P1889, P1890, P1891, P1892, P1893, P1894, P1895, P1896, P1897, P1898, P1899, P1900, P1901, P1902, P1903, P1904, P1905, P1906, P1907, P1908, P1909, P1910, P1911, P1912, P1913, P1914, P1915, P1916, P1917, P1918, P1919, P1920, P1921, P1922, P1923, P1924, P1925, P1926, P1927, P1928, P1929, P1930, P1931, P1932, P1933, P1934, P1935, P1936, P1937, P1938, P1939, P1940, P1941, P1942, P1943, P1944, P1945, P1946, P1947, P1948, P1949, P1950, P1951, P1952, P1953, P1954, P1955, P1956, P1957, P1958, P1959, P1960, P1961, P1962, P1963, P1964, P1965, P1966, P1967, P1968, P1969, P1970, P1971, P1972, P1973, P1974, P1975, P1976, P1977, P1978, P1979, P1980, P1981, P1982, P1983, P1984, P1985, P1986, P1987, P1988, P1989, P1990, P1991, P1992, P1993, P1994, P1995, P1996, P1997, P1998, P1999, P2000, P2001, P2002, P2003, P2004, P2005, P2006, P2007, P2008, P2009, P2010, P2011, P2012, P2013, P2014, P2015, P2016, P2017, P2018, P2019, P2020, P2021, P2022, P2023, P2024, P2025, P2026, P2027, P2028, P2029, P2030, P2031, P2032, P2033, P2034, P2035, P2036, P2037, P2038, P2039, P2040, P2041, P2042, P2043, P2044, P2045, P2046, P2047, P2048, P2049, P2050, P2051, P2052, P2053, P2054, P2055, P2056, P2057, P2058, P2059, P2060, P2061, P2062, P2063, P2064, P2065, P2066, P2067, P2068, P2069, P2070, P2071, P2072, P2073, P2074, P2075, P2076, P2077, P2078, P2079, P2080, P2081, P2082, P2083, P2084, P2085, P2086, P2087, P2088, P2089, P2090, P2091, P2092, P2093, P2094, P2095, P2096, P2097, P2098, P2099, P2100, P2101, P2102, P2103, P2104, P2105, P2106, P2107, P2108, P2109, P2110, P2111, P2112, P2113, P2114, P2115, P2116, P2117, P2118, P2119, P2120, P2121, P2122, P2123, P2124, P2125, P2126, P2127, P2128, P2129, P2130, P2131, P2132, P2133, P2134, P2135, P2136, P2137, P2138, P2139, P2140, P2141, P2142, P2143, P2144, P2145, P2146, P2147, P2148, P2149, P2150, P2151, P2152, P2153, P2154, P2155, P2156, P2157, P2158, P2159, P2160, P2161, P2162, P2163, P2164, P2165, P2166, P2167, P2168, P2169, P2170, P2171, P2172, P2173, P2174, P2175, P2176, P2177, P2178, P2179, P2180, P2181, P2182, P2183, P2184, P2185, P2186, P2187, P2188, P2189, P2190, P2191, P2192, P2193, P2194, P2195, P2196, P2197, P2198, P2199, P2200, P2201, P2202, P2203, P2204, P2205, P2206, P2207, P2208, P2209, P2210, P2211, P2212, P2213, P2214, P2215, P2216, P2217, P2218, P2219, P2220, P2221, P2222, P2223, P2224, P2225, P2226, P2227, P2228, P2229, P2230, P2231, P2232, P2233, P2234, P2235, P2236, P2237, P2238, P2239, P2240, P2241, P2242, P2243, P2244, P2245, P2246, P2247, P2248, P2249, P2250, P2251, P2252, P2253, P2254, P2255, P2256, P2257, P2258, P2259, P2260, P2261, P2262, P2263, P2264, P2265, P2266, P2267, P2268, P2269, P2270, P2271, P2272, P2273, P2274, P2275, P2276, P2277, P2278, P2279, P2280, P2281, P2282, P2283, P2284, P2285, P2286, P2287, P2288, P2289, P2290, P2291, P2292, P2293, P2294, P2295, P2296, P2297, P2298, P2299, P2300, P2301, P2302, P2303, P2304, P2305, P2306, P2307, P2308, P2309, P2310, P2311, P2312, P2313, P2314, P2315, P2316, P2317, P2318, P2319, P2320, P2321, P2322, P2323, P2324, P2325, P2326, P2327, P2328, P2329, P2330, P2331, P2332, P2333, P2334, P2335, P2336, P2337, P2338, P2339, P2340, P2341, P2342, P2343, P2344, P2345, P2346, P2347, P2348, P2349, P2350, P2351, P2352, P2353, P2354, P2355, P2356, P2357, P2358, P2359, P2360, P2361, P2362, P2363, P2364, P2365, P2366, P2367, P2368, P2369, P2370, P2371, P2372, P2373, P2374, P2375, P2376, P2377, P2378, P2379, P2380, P2381, P2382, P2383, P2384, P2385, P2386, P2387, P2388, P2389, P2390, P2391, P2392, P2393, P2394, P2395, P2396, P2397, P2398, P2399, P2400, P2401, P2402, P2403, P2404, P2405, P2406, P2407, P2408, P2409, P2410, P2411, P2412, P2413, P2414, P2415, P2416, P2417, P2418, P2419, P2420, P2421, P2422, P2423, P2424, P2425, P2426, P2427, P2428, P2429, P2430, P2431, P2432, P2433, P2434, P2435, P2436, P2437, P2438, P2439, P2440, P2441, P2442, P2443, P2444, P2445, P2446, P2447, P2448, P2449, P2450, P2451, P2452, P2453, P2454, P2455, P2456, P2457, P2458, P2459, P2460, P2461, P2462, P2463, P2464, P2465, P2466, P2467, P2468, P2469, P2470, P2471, P2472, P2473, P2474, P2475, P2476, P2477, P2478, P2479, P2480, P2481, P2482, P2483, P2484, P2485, P2486, P2487, P2488, P2489, P2490, P2491, P2492, P2493, P2494, P2495, P2496, P2497, P2498, P2499, P2500, P2501, P2502, P2503, P2504, P2505, P2506, P2507, P2508, P2509, P2510, P2511, P2512, P2513, P2514, P2515, P2516, P2517, P2518, P2519, P2520, P2521, P2522, P2523, P2524, P2525, P2526, P2527, P2528, P2529, P2530, P2531, P2532, P2533, P2534, P2535, P2536, P2537, P2538, P2539, P2540, P2541, P2542, P2543, P2544, P2545, P2546, P2547, P2548, P2549, P2550, P2551, P2552, P2553, P2554, P2555, P2556, P2557, P2558, P2559, P2560, P2561, P2562, P2563, P2564, P2565, P2566, P2567, P2568, P2569, P2570, P2571, P2572, P2573, P2574, P2575, P2576, P2577, P2578, P2579, P2580, P2581, P2582, P2583, P2584, P2585, P2586, P2587, P2588, P2589, P2590, P2591, P2592, P2593, P2594, P2595, P2596, P2597, P2598, P2599, P2600, P2601, P2602, P2603, P2604, P2605, P2606, P2607, P2608, P2609, P2610, P2611, P2612, P2613, P2614, P2615, P2616, P2617, P2618, P2619, P2620, P2621, P2622, P2623, P2624, P2625, P2626, P2627, P2628, P2629, P2630, P2631, P2632, P2633, P2634, P2635, P2636, P2637, P2638, P2639, P2640, P2641, P2642, P2643, P2644, P2645, P2646, P2647, P2648, P2649, P2650, P2651, P2652, P2653, P2654, P2655, P2656, P2657, P2658, P2659, P2660, P2661, P2662, P2663, P2664, P2665, P2666, P2667, P2668, P2669, P2670, P2671, P2672, P2673, P2674, P2675, P2676, P2677, P2678, P2679, P2680, P2681, P2682, P2683, P2684, P2685, P2686, P2687, P2688, P2689, P2690, P2691, P2692, P2693, P2694, P2695, P2696, P2697, P2698, P2699, P2700, P2701, P2702, P2703, P2704, P2705, P2706, P2707, P2708, P2709, P2710, P2711, P2712, P2713, P2714, P2715, P2716, P2717, P2718, P2719, P2720, P2721, P2722, P2723, P2724, P2725, P2726, P2727, P2728, P2729, P2730, P2731, P2732, P2733, P2734, P2735, P2736, P2737, P2738, P2739, P2740, P2741, P2742, P2743, P2744, P2745, P2746, P2747, P2748, P2749, P2750, P2751, P2752, P2753, P2754, P2755, P2756, P2757, P2758, P2759, P2760, P2761, P2762, P2763, P2764, P2765, P2766, P2767, P2768, P2769, P2770, P2771, P2772, P2773, P2774, P2775, P2776, P2777, P2778, P2779, P2780, P2781, P2782, P2783, P2784, P2785, P2786, P2787, P2788, P2789, P2790, P2791, P2792, P2793, P2794, P2795, P2796, P2797, P2798, P2799, P2800, P2801, P2802, P2803, P2804, P2805, P2806, P2807, P2808, P2809, P2810, P2811, P2812, P2813, P2814, P2815, P2816, P2817, P2818, P2819, P2820, P2821, P2822, P2823, P2824, P2825, P2826, P2827, P2828, P2829, P2830, P2831, P2832, P2833, P2834, P2835, P2836, P2837, P2838, P2839, P2840, P2841, P2842, P2843, P2844, P2845, P2846, P2847, P2848, P2849, P2850, P2851, P2852, P2853, P2854, P2855, P2856, P2857, P2858, P2859, P2860, P2861, P2862, P2863, P2864, P2865, P2866, P2867, P2868, P2869, P2870, P2871, P2872, P2873, P2874, P2875, P2876, P2877, P2878, P2879, P2880, P2881, P2882, P2883, P2884, P2885, P2886, P2887, P2888, P2889, P2890, P2891, P2892, P2893, P2894, P2895, P2896, P2897, P2898, P2899, P2900, P2901, P2902, P2903, P2904, P2905, P2906, P2907, P2908, P2909, P2910, P2911, P2912, P2913, P2914, P2915, P2916, P2917, P2918, P2919, P2920, P2921, P2922, P2923, P2924, P2925, P2926, P2927, P2928, P2929, P2930, P2931, P2932, P2933, P2934, P2935, P2936, P2937, P2938, P2939, P2940, P2941, P2942, P2943, P2944, P2945, P2946, P2947, P2948, P2949, P2950, P2951, P2952, P2953, P2954, P2955, P2956, P2957, P2958, P2959, P2960, P2961, P2962, P2963, P2964, P2965, P2966, P2967, P2968, P2969, P2970, P2971, P2972, P2973, P2974, P2975, P2976, P2977, P2978, P2979, P2980, P2

登記年月日：平成20年1月18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6年4月12日 さいたま地方裁判所久喜支局

登記官

(1枚目)

9081278 各階平面図

建物図面図

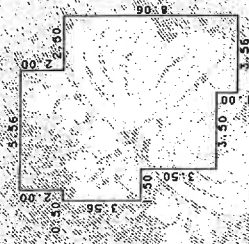
1791番72

家屋番号

幸手市栄1791番地72

建物の所在

1 階



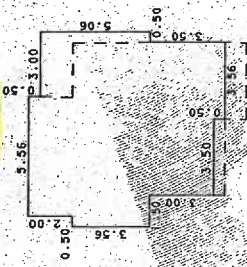
2 階



合計 69.8636

床面積 69.86 m²

2 階



2 階



合計 70.8316

床面積 70.83 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

20年1月15日(初判)

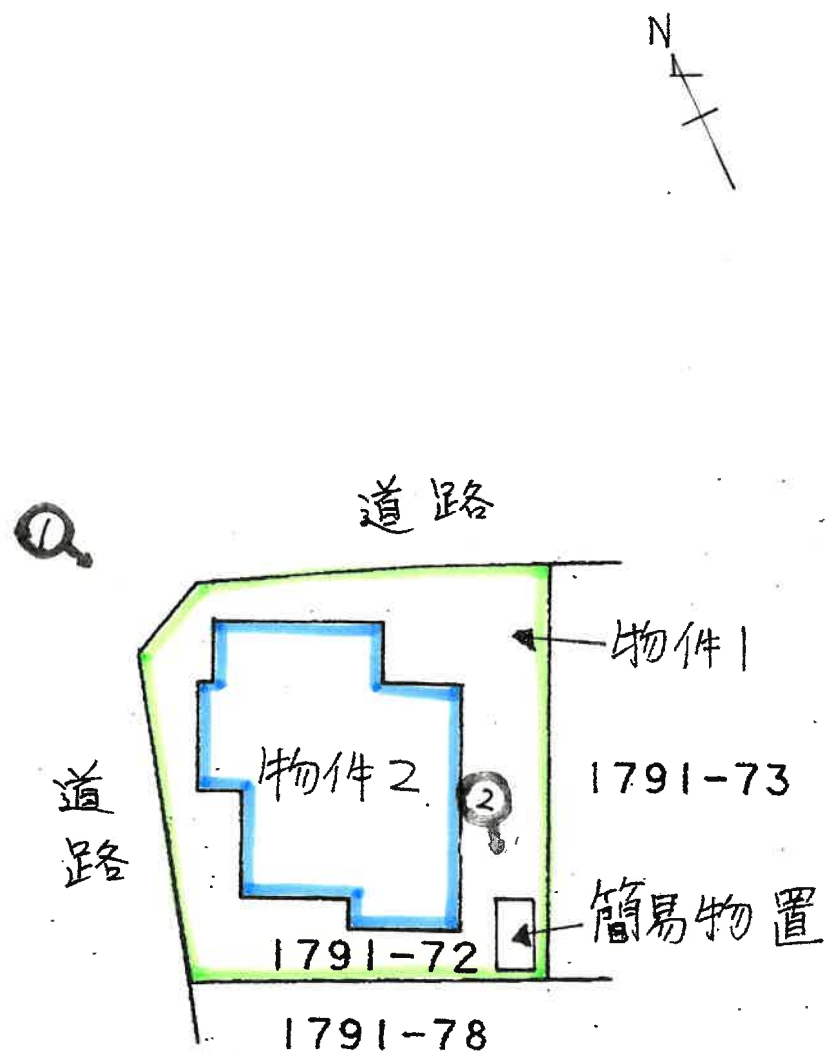
(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M23889

A3判をA4判に縮小



土地建物位置関係図

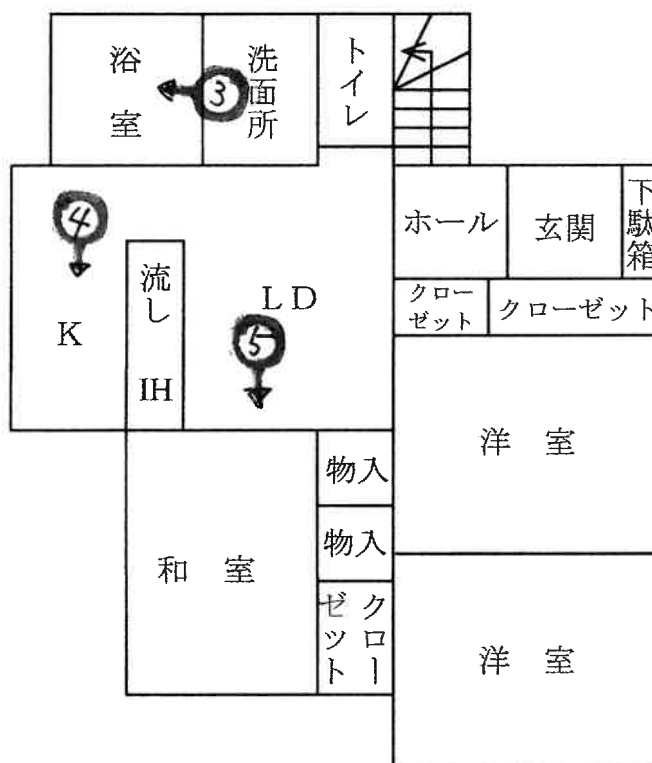


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

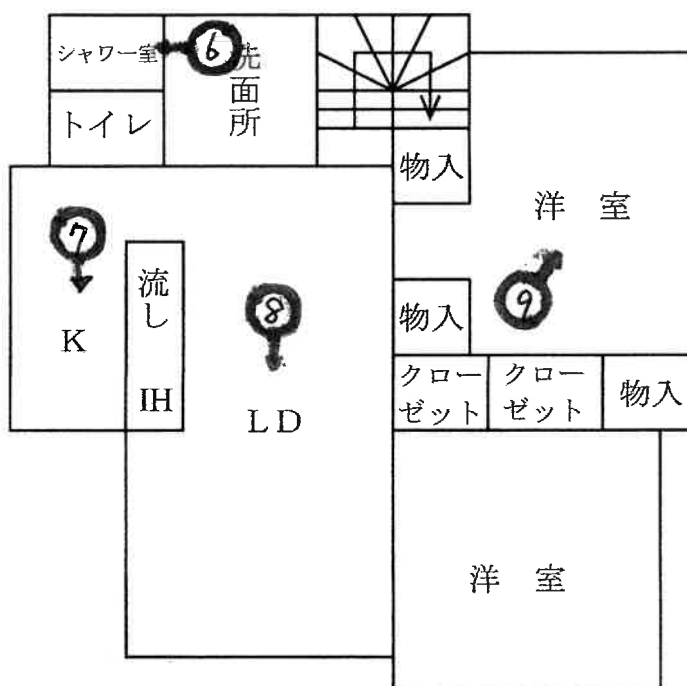
建 物 見 取 図

(≪○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階

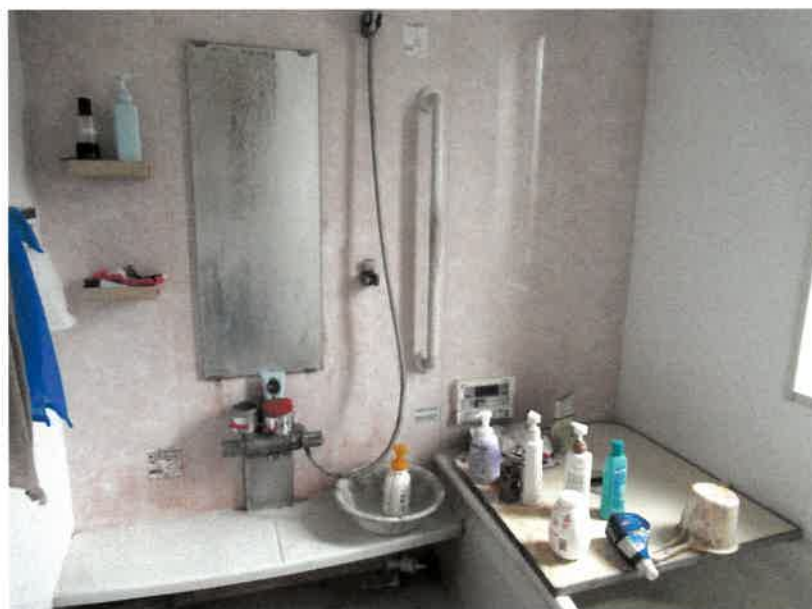




①



②



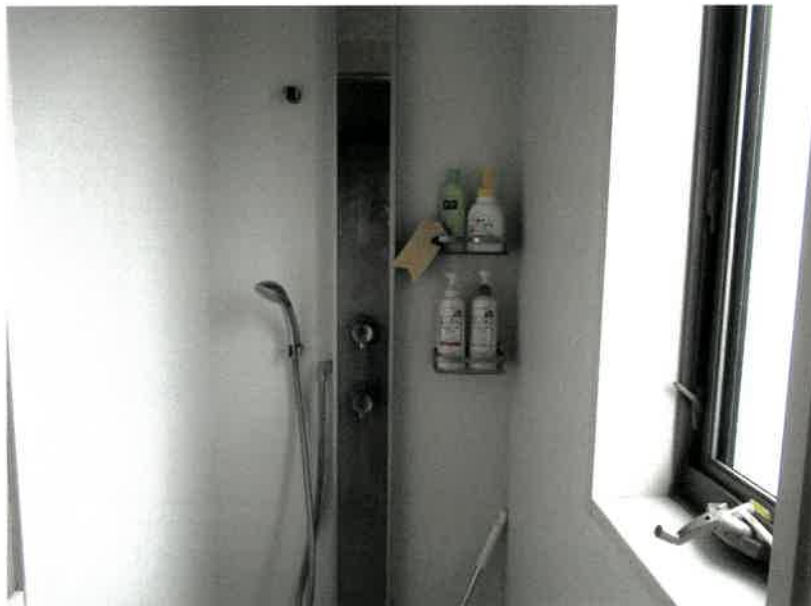
③



4



5



6



7



8



9

令和6年（ケ）第104号

令和7年3月21日 提出

さいたま地方裁判所 御中

補 正 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

令和6年（ケ）第104号事件につき、令和6年7月31日付で評価しました評価書の内容を下記のとおり補正致します。

記

1. 評価書4頁 第4-2 表中「建物の利用状況」欄

「建物所有者が住居として利用している」を「破産管財人が住居(空き家)として管理し、占有している」と補正する。

以上

令和6年 (ケ) 第104号
令和6年 6月17日 現地調査
令和6年 7月31日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 幸手市栄 |
| | 地 番 | 1791番72 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 幸手市栄 1791番地72 |
| | 家屋 番号 | 1791番72 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.86平方メートル
2階 70.83平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,540,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,570,000円
物件2（建物）	金 14,970,000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 地 在 地 地 番 地 地 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家 屋 在 種 家 番 構 種 号 床 面 積 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	東武日光線「杉戸高野台」駅の北東方約400m（直線距離）に位置する。		
付 近 の 状 況	幸手市立栄第一小学校跡地に開発された分譲住宅地で、戸建住宅が区画整然と建ち並んでいる。		
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）		都市計画道路幸手五霞 線道路端より25mまで の範囲	同 25mを 超える範囲
	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	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	167.33㎡ ほぼ正方形 ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況	北約5m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 西約6m舗装市道（建築基準法上の道路）に0.2m程度高く接面		
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 ： あり 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 本件建物東側には、コンクリートで舗床された駐車スペースが設けられていた。 ② 画地内南東角に簡易物置（動産）が設置されていた。		

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20年1月13日新築 経 過 年 数：約16年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約18年						
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：瓦葺 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：オール電化、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明						
床 面 積（現 況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>69.86 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>70.83 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>140.69 m²</td></tr> </table>	1階	69.86 m ²	2階	70.83 m ²	延	140.69 m ²
1階	69.86 m ²						
2階	70.83 m ²						
延	140.69 m ²						
現 況 用 途 等	住居						
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	建物所有者が住居として利用している。						
特 記 事 項	① 積水ハウス（株）施工のオール電化の2世帯住宅。 玄関は共用で、1階は3LDKに浴室・洗面所・トイレが、2階は2LDKにシャワー室・洗面所・トイレが設けられている。 ② 建物外玄関先に鳥の糞の跡があり、上階2階の窓先に巣がある可能性がある。						

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	69,100	1.04	167.33	0.95	11,420,000

※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 杉戸-5

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
 $71,900\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/104 \div 69,100\text{円/㎡}$

◇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は対象地域に比し、交通接近条件（駅距離）が優る。

イ 個別格差：角地（北・西）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	220,000	140.69	0.42	13,000,000

ウ 現価率：

経過年数約16年、経済的残存耐用年数約18年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%

(計算式) $18/(16+18) \times (1-0.2)$

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。

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	11,420,000	0.50	法定地上権	5,710,000

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	11,420,000	-5,710,000		1.0	0.8	4,570,000
2	13,000,000	+5,710,000	1.0	1.0	0.8	14,970,000
一括価格 (合計)						19,540,000

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（ 杉戸-5 ）
所 在：北葛飾郡杉戸町高野台東1丁目14番17
価 格：71,900円/㎡
位 置：東武日光線「杉戸高野台」駅約350m(道路距離)
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：224㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：北6.0m町道
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：中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

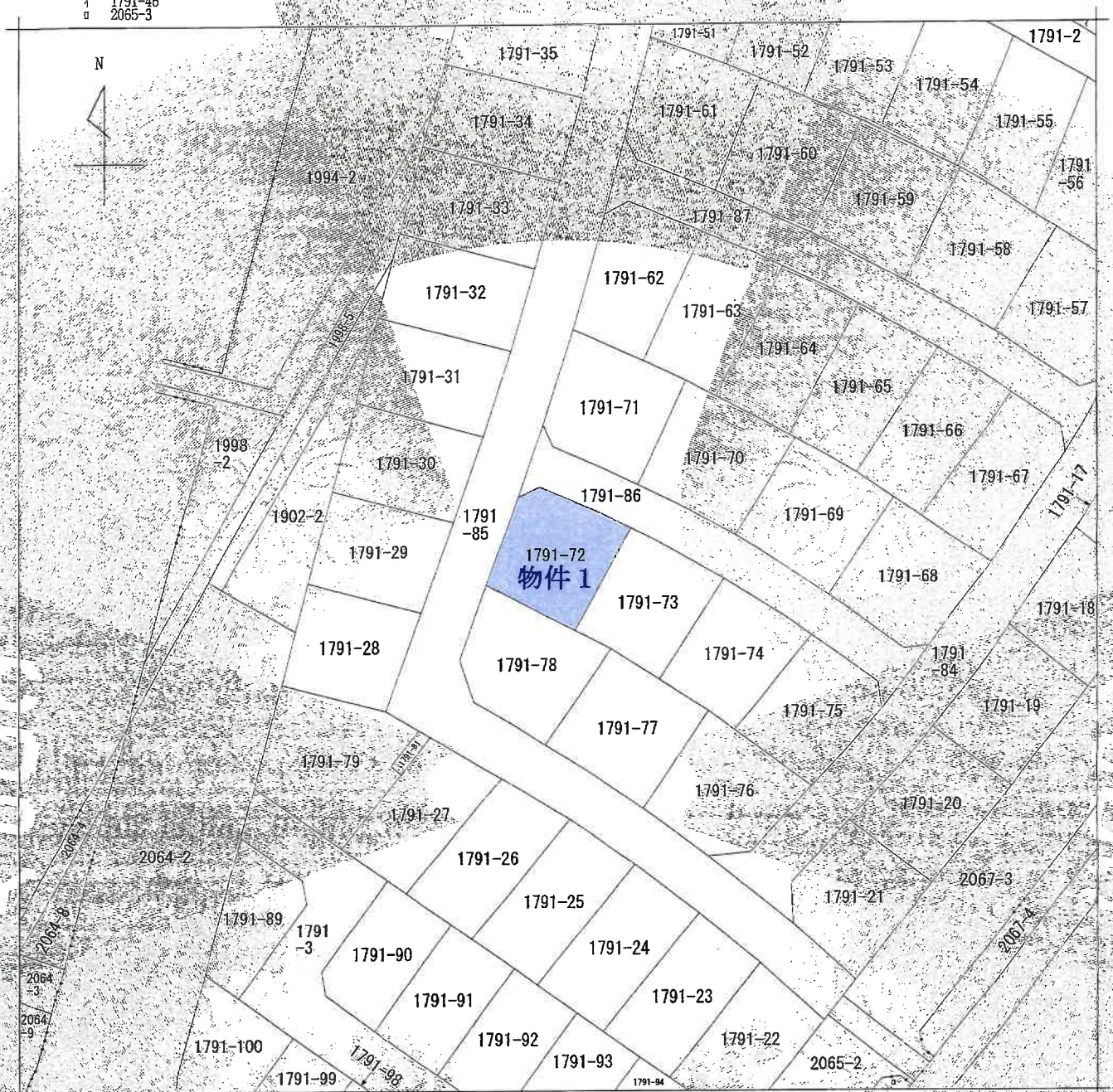
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

GSI Maps



位置図



A map of the area around Aomori Station, showing the Aomori Bay and the surrounding land. The map is labeled with 'A' and '大字上高野' (Aomori Station) and '栄' (Aomori). A line indicates the '地番区域見出し' (Land Parcel Area Indication).

請 求 部	所 在	幸手市栄				地 番	1791番72	
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	座標系 座標 番号 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 項	

令和6年4月12日
さいたま地方法務局久喜支局

登記官

公函写

登記年月日：平成20年1月18日

これは図面に記載されている図面を印刷した書面である
令和6年4月12日
さいたま市地方自治局建築局

登記印

A3版をA4版に縮小

地図整理番号：N23889

9081278

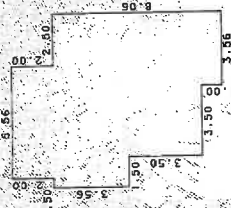
各階平面図

建物平面図

1791番72

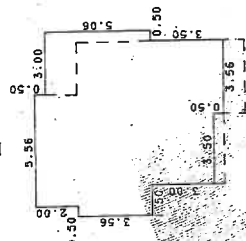
家屋番号
1791番72
建物の所在
幸手市米1791番地72

1 階



床面積

2 階



床面積



床面積

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

