

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 9 月 2 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 6 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 10 月 10 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 9 月 2 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,081,000 4,864,800	一括	1,216,200	60,899	14,077
1	2,110,000				
2	1,000				
3	3,970,000				



物 件 目 録

1 所 在 幸手市緑台一丁目

地 番 2 1 5 番 2 3

地 目 宅地

地 積 1 3 8 . 6 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 幸手市緑台一丁目

地 番 2 1 5 番 2 6

地 目 宅地

地 積 4 . 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分19分の1

3 所 在 幸手市緑台一丁目 2 1 5 番地 2 3

家屋 番号 2 1 5 番 2 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 5 4 . 6 5 平方メートル
2階 4 4 . 7 1 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

ゴミ置場として使用されている。

【物件番号3】

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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 幸手市緑台一丁目
地 番 2 1 5 番 2 3
地 目 宅地
地 積 1 3 8 . 6 2 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 幸手市緑台一丁目
地 番 2 1 5 番 2 6
地 目 宅地
地 積 4 . 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 1 9 分の 1

- 3 所 在 幸手市緑台一丁目 2 1 5 番地 2 3
家屋 番号 2 1 5 番 2 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 2号
令和7年1月31日受理
令和7年3月28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 幸手市緑台一丁目
地 番 2 1 5 番 2 3
地 目 宅地
地 積 1 3 8 . 6 2 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 幸手市緑台一丁目
地 番 2 1 5 番 2 6
地 目 宅地
地 積 4 . 7 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 9 分の 1
- 3 所 在 幸手市緑台一丁目 2 1 5 番地 2 3
家屋 番号 2 1 5 番 2 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
所有者 A



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	幸手市緑台一丁目36番11号			
土地	物件1, 2			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 雑種地（物件2）			
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 上記の者が物件1の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3			
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	1 室内にゴミが堆積していて、床の状態が確認できなかった（各室内写真参照）。 2 屋根裏収納の天井までの高さは、概測の結果、約1.3メートルである。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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１，２）について

- １ 物件１の土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- ２ 物件１の土地に接面する地番２１５番２５の土地は、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、物件１の土地に定着していない簡易物置（動産）が存在した。
- ４ 物件２の土地は、他の共有者持分とともに、ゴミ置場として利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

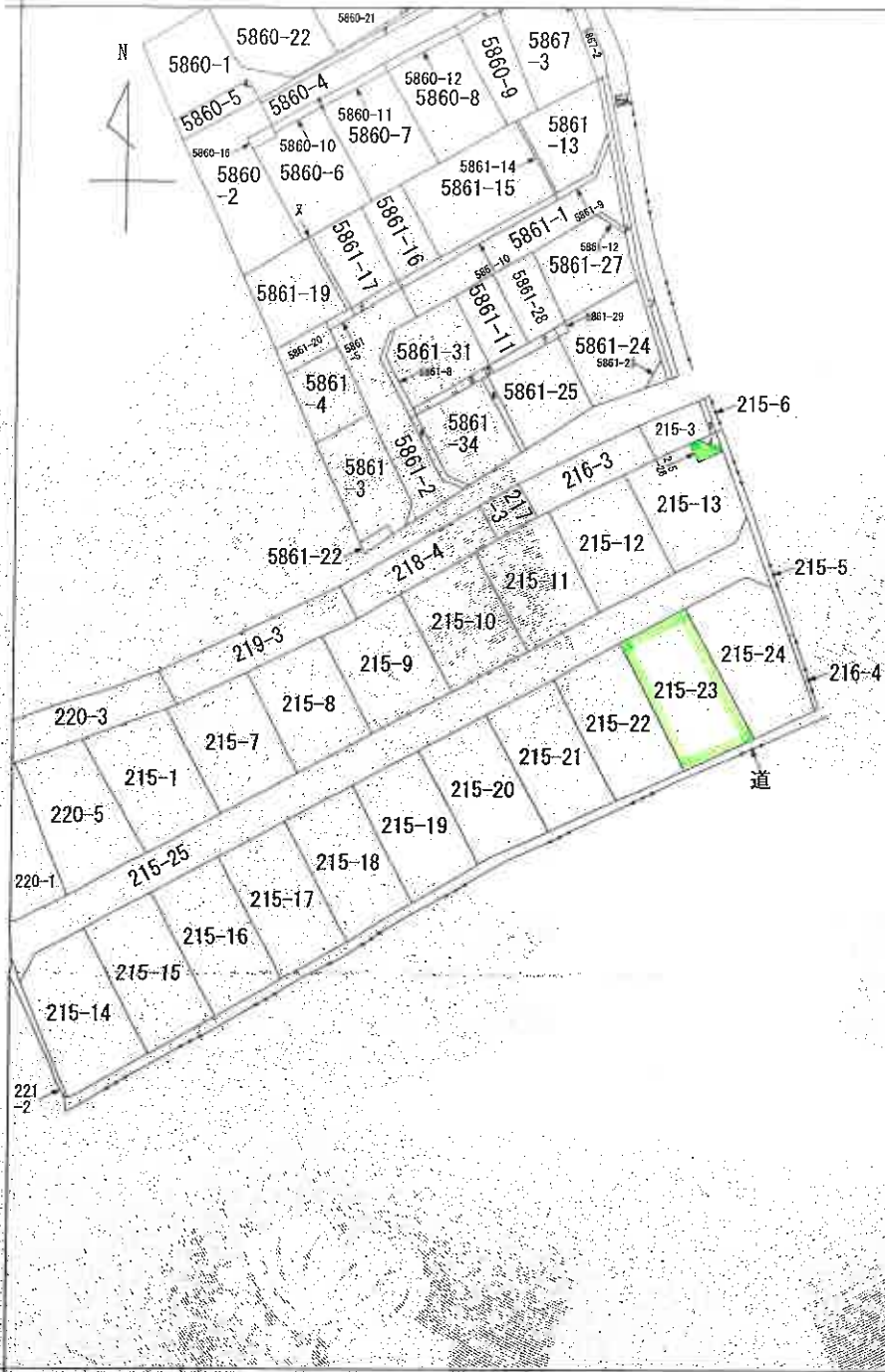
■ 本件建物（物件3）の占有者及び占有状況について

Aの名字を記載した表札が存在したこと及び本件建物内にA宛の郵便物が存在したこと、執行官が臨場の際に郵便受けに差し入れた書面が本件建物内に存在したこと等の状況から、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
7年 2月 3日 (月) 16:20-16:25	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 2月17日 (月) 16:25-16:28	同 上	不在, 通知書差し置き
7年 2月27日 (木) 8:45- 8:55	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書交付申請
7年 3月21日 (金) 11:55-11:58	目的物件所在地	不在, 通告書差し置き
7年 3月25日 (火) 11:50-12:15	同 上	不在, 物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 3月25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, 立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 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



(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	所在	幸手市緑台一丁目				地番	215番23			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日						種類	旧土地台帳附属地図			
				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6年12月24日

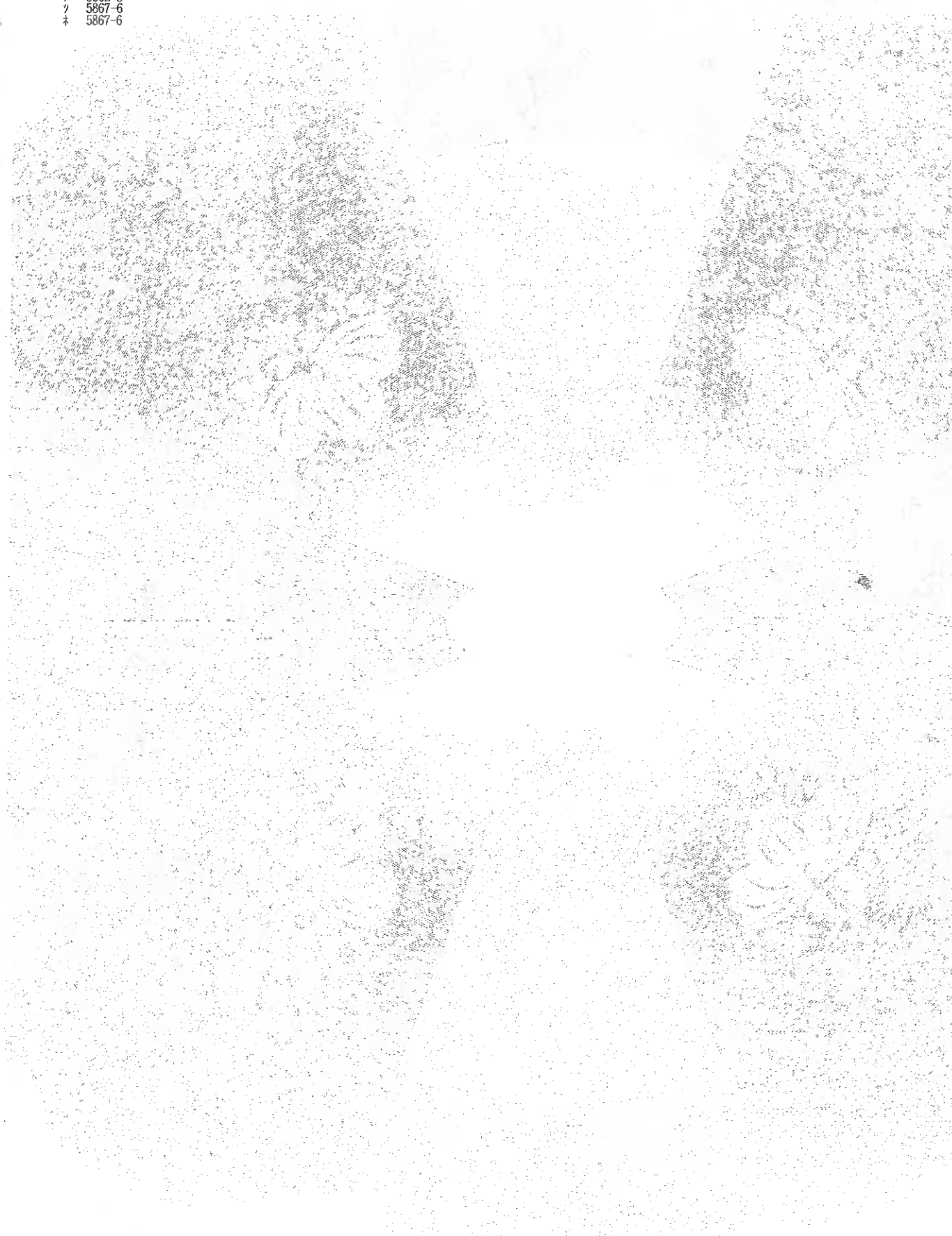
さいたま地方法務局久喜支局
 登記官

請求番号：25-1
 (1/2)

(6 枚目)



ヲ 5861-30
ワ 5861-32
カ 5861-33
コ 5861-6
タ 5861-7
レ 5862-2
ソ 5862-3
ツ 5867-6
ネ 5867-6



A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

登記年月日：平成16年9月22日

9169273

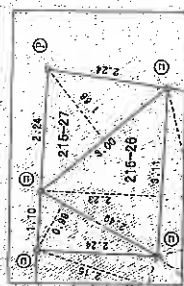
16, 9, 22

(4) 地積

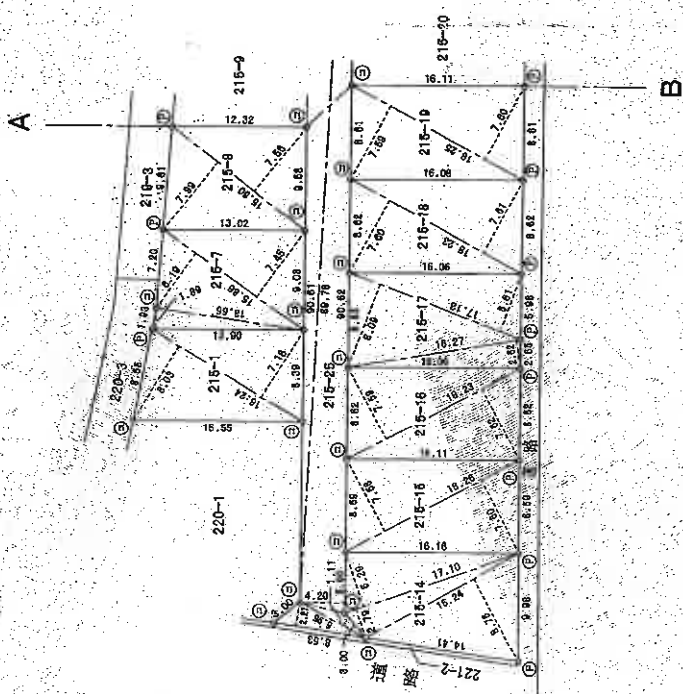
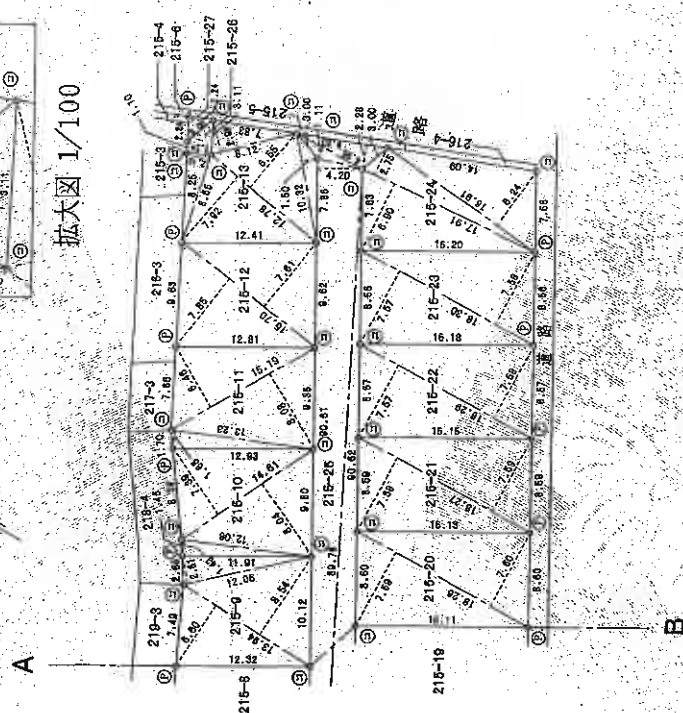
215-1
215-7 乃至 215-27

(4) 地積

土地の所在



扩大图 1/100



記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	境界線	②	境界線	③	境界線
④	境界線	⑤	境界線	⑥	境界線
⑦	境界線	⑧	境界線	⑨	境界線
⑩	境界線	⑪	境界線	⑫	境界線
⑬	境界線	⑭	境界線	⑮	境界線
⑯	境界線	⑰	境界線	⑱	境界線
⑲	境界線	⑳	境界線	㉑	境界線
㉒	境界線	㉓	境界線	㉔	境界線
㉕	境界線	㉖	境界線	㉗	境界線
㉘	境界線	㉙	境界線	㉚	境界線
㉛	境界線	㉜	境界線	㉝	境界線
㉞	境界線	㉟	境界線	㊱	境界線
㊲	境界線	㊳	境界線	㊴	境界線
㊵	境界線	㊶	境界線	㊷	境界線
㊸	境界線	㊹	境界線	㊺	境界線
㊻	境界線	㊼	境界線	㊽	境界線
㊾	境界線	㊿	境界線	㋀	境界線
㋁	境界線	㋂	境界線	㋃	境界線
㋄	境界線	㋅	境界線	㋆	境界線
㋇	境界線	㋈	境界線	㋉	境界線
㋊	境界線	㋋	境界線	㋌	境界線
㋍	境界線	㋎	境界線	㋏	境界線
㋐	境界線	㋑	境界線	㋒	境界線
㋓	境界線	㋔	境界線	㋕	境界線
㋖	境界線	㋗	境界線	㋘	境界線
㋙	境界線	㋚	境界線	㋛	境界線
㋜	境界線	㋝	境界線	㋞	境界線
㋟	境界線	㋠	境界線	㋡	境界線
㋢	境界線	㋣	境界線	㋤	境界線
㋥	境界線	㋦	境界線	㋧	境界線
㋨	境界線	㋩	境界線	㋪	境界線
㋫	境界線	㋬	境界線	㋭	境界線
㋮	境界線	㋯	境界線	㋰	境界線
㋱	境界線	㋲	境界線	㋳	境界線
㋴	境界線	㋵	境界線	㋶	境界線
㋷	境界線	㋸	境界線	㋹	境界線
㋺	境界線	㋻	境界線	㋼	境界線
㋽	境界線	㋾	境界線	㋿	境界線
㌀	境界線	㌁	境界線	㌂	境界線
㌃	境界線	㌄	境界線	㌅	境界線
㌆	境界線	㌇	境界線	㌈	境界線
㌉	境界線	㌊	境界線	㌋	境界線
㌌	境界線	㌍	境界線	㌎	境界線
㌏	境界線	㌐	境界線	㌑	境界線
㌒	境界線	㌓	境界線	㌔	境界線
㌕	境界線	㌖	境界線	㌗	境界線
㌘	境界線	㌙	境界線	㌚	境界線
㌛	境界線	㌜	境界線	㌝	境界線
㌞	境界線	㌟	境界線	㌠	境界線
㌡	境界線	㌢	境界線	㌣	境界線
㌤	境界線	㌥	境界線	㌦	境界線
㌧	境界線	㌨	境界線	㌩	境界線
㌪	境界線	㌫	境界線	㌬	境界線
㌭	境界線	㌮	境界線	㌯	境界線
㌰	境界線	㌱	境界線	㌲	境界線
㌳	境界線	㌴	境界線	㌵	境界線
㌶	境界線	㌷	境界線	㌸	境界線
㌹	境界線	㌺	境界線	㌻	境界線
㌼	境界線	㌽	境界線	㌾	境界線
㌿	境界線	㍀	境界線	㍁	境界線
㍂	境界線	㍃	境界線	㍄	境界線
㍅	境界線	㍆	境界線	㍇	境界線
㍈	境界線	㍉	境界線	㍊	境界線
㍋	境界線	㍌	境界線	㍍	境界線
㍎	境界線	㍇	境界線	㍈	境界線
㍉	境界線	㍊	境界線	㍋	境界線
㍌	境界線	㍍	境界線	㍎	境界線
㍏	境界線	㍐	境界線	㍑	境界線
㍒	境界線	㍓	境界線	㍔	境界線
㍕	境界線	㍖	境界線		

作者

平成18年 9月 11日(作製)

— 11 —

縮尺

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12月24日 さいたま地方法務局久喜支局

令和6年12月24日

せいだま地方法務局久喜支局

· 類語 如

(8 枚目)

請求番号: 25-2

 $(1/2)$

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成16年9月22日

9169274

16.9.22

16.9.22

地積

215-1
215-7乃至215-27

地番

土地の所在 幸手市緑台一丁目

215-24			215-18			215-12			215-1		
No.	1	2	No.	1	2	No.	1	2	No.	1	2
1	17.81	5.90	1	18.23	7.01	1	18.30	7.86	1	18.24	8.03
2	17.91	2.75	2	18.23	7.01	2	18.30	7.86	2	18.24	8.03
3	18.61	6.24	3	18.23	7.01	3	18.30	7.86	3	18.24	8.03
4	18.61	6.24	4	18.23	7.01	4	18.30	7.86	4	18.24	8.03
5	18.61	6.24	5	18.23	7.01	5	18.30	7.86	5	18.24	8.03
6	18.61	6.24	6	18.23	7.01	6	18.30	7.86	6	18.24	8.03
7	18.61	6.24	7	18.23	7.01	7	18.30	7.86	7	18.24	8.03
8	18.61	6.24	8	18.23	7.01	8	18.30	7.86	8	18.24	8.03
9	18.61	6.24	9	18.23	7.01	9	18.30	7.86	9	18.24	8.03
10	18.61	6.24	10	18.23	7.01	10	18.30	7.86	10	18.24	8.03
11	18.61	6.24	11	18.23	7.01	11	18.30	7.86	11	18.24	8.03
12	18.61	6.24	12	18.23	7.01	12	18.30	7.86	12	18.24	8.03
13	18.61	6.24	13	18.23	7.01	13	18.30	7.86	13	18.24	8.03
14	18.61	6.24	14	18.23	7.01	14	18.30	7.86	14	18.24	8.03
15	18.61	6.24	15	18.23	7.01	15	18.30	7.86	15	18.24	8.03
16	18.61	6.24	16	18.23	7.01	16	18.30	7.86	16	18.24	8.03
17	18.61	6.24	17	18.23	7.01	17	18.30	7.86	17	18.24	8.03
18	18.61	6.24	18	18.23	7.01	18	18.30	7.86	18	18.24	8.03
19	18.61	6.24	19	18.23	7.01	19	18.30	7.86	19	18.24	8.03
20	18.61	6.24	20	18.23	7.01	20	18.30	7.86	20	18.24	8.03
21	18.61	6.24	21	18.23	7.01	21	18.30	7.86	21	18.24	8.03
22	18.61	6.24	22	18.23	7.01	22	18.30	7.86	22	18.24	8.03
23	18.61	6.24	23	18.23	7.01	23	18.30	7.86	23	18.24	8.03
24	18.61	6.24	24	18.23	7.01	24	18.30	7.86	24	18.24	8.03
25	18.61	6.24	25	18.23	7.01	25	18.30	7.86	25	18.24	8.03
26	18.61	6.24	26	18.23	7.01	26	18.30	7.86	26	18.24	8.03
27	18.61	6.24	27	18.23	7.01	27	18.30	7.86	27	18.24	8.03
28	18.61	6.24	28	18.23	7.01	28	18.30	7.86	28	18.24	8.03
29	18.61	6.24	29	18.23	7.01	29	18.30	7.86	29	18.24	8.03
30	18.61	6.24	30	18.23	7.01	30	18.30	7.86	30	18.24	8.03
31	18.61	6.24	31	18.23	7.01	31	18.30	7.86	31	18.24	8.03
32	18.61	6.24	32	18.23	7.01	32	18.30	7.86	32	18.24	8.03
33	18.61	6.24	33	18.23	7.01	33	18.30	7.86	33	18.24	8.03
34	18.61	6.24	34	18.23	7.01	34	18.30	7.86	34	18.24	8.03
35	18.61	6.24	35	18.23	7.01	35	18.30	7.86	35	18.24	8.03
36	18.61	6.24	36	18.23	7.01	36	18.30	7.86	36	18.24	8.03
37	18.61	6.24	37	18.23	7.01	37	18.30	7.86	37	18.24	8.03
38	18.61	6.24	38	18.23	7.01	38	18.30	7.86	38	18.24	8.03
39	18.61	6.24	39	18.23	7.01	39	18.30	7.86	39	18.24	8.03
40	18.61	6.24	40	18.23	7.01	40	18.30	7.86	40	18.24	8.03
41	18.61	6.24	41	18.23	7.01	41	18.30	7.86	41	18.24	8.03
42	18.61	6.24	42	18.23	7.01	42	18.30	7.86	42	18.24	8.03
43	18.61	6.24	43	18.23	7.01	43	18.30	7.86	43	18.24	8.03
44	18.61	6.24	44	18.23	7.01	44	18.30	7.86	44	18.24	8.03
45	18.61	6.24	45	18.23	7.01	45	18.30	7.86	45	18.24	8.03
46	18.61	6.24	46	18.23	7.01	46	18.30	7.86	46	18.24	8.03
47	18.61	6.24	47	18.23	7.01	47	18.30	7.86	47	18.24	8.03
48	18.61	6.24	48	18.23	7.01	48	18.30	7.86	48	18.24	8.03
49	18.61	6.24	49	18.23	7.01	49	18.30	7.86	49	18.24	8.03
50	18.61	6.24	50	18.23	7.01	50	18.30	7.86	50	18.24	8.03
51	18.61	6.24	51	18.23	7.01	51	18.30	7.86	51	18.24	8.03
52	18.61	6.24	52	18.23	7.01	52	18.30	7.86	52	18.24	8.03
53	18.61	6.24	53	18.23	7.01	53	18.30	7.86	53	18.24	8.03
54	18.61	6.24	54	18.23	7.01	54	18.30	7.86	54	18.24	8.03
55	18.61	6.24	55	18.23	7.01	55	18.30	7.86	55	18.24	8.03
56	18.61	6.24	56	18.23	7.01	56	18.30	7.86	56	18.24	8.03
57	18.61	6.24	57	18.23	7.01	57	18.30	7.86	57	18.24	8.03
58	18.61	6.24	58	18.23	7.01	58	18.30	7.86	58	18.24	8.03
59	18.61	6.24	59	18.23	7.01	59	18.30	7.86	59	18.24	8.03
60	18.61	6.24	60	18.23	7.01	60	18.30	7.86	60	18.24	8.03
61	18.61	6.24	61	18.23	7.01	61	18.30	7.86	61	18.24	8.03
62	18.61	6.24	62	18.23	7.01	62	18.30	7.86	62	18.24	8.03
63	18.61	6.24	63	18.23	7.01	63	18.30	7.86	63	18.24	8.03
64	18.61	6.24	64	18.23	7.01	64	18.30	7.86	64	18.24	8.03
65	18.61	6.24	65	18.23	7.01	65	18.30	7.86	65	18.24	8.03
66	18.61	6.24	66	18.23	7.01	66	18.30	7.86	66	18.24	8.03
67	18.61	6.24	67	18.23	7.01	67	18.30	7.86	67	18.24	8.03
68	18.61	6.24	68	18.23	7.01	68	18.30	7.86	68	18.24	8.03
69	18.61	6.24	69	18.23	7.01	69	18.30	7.86	69	18.24	8.03
70	18.61	6.24	70	18.23	7.01	70	18.30	7.86	70	18.24	8.03
71	18.61	6.24	71	18.23	7.01	71	18.30	7.86	71	18.24	8.03
72	18.61	6.24	72	18.23	7.01	72	18.30	7.86	72	18.24	8.03
73	18.61	6.24	73	18.23	7.01	73	18.30	7.86	73	18.24	8.03
74	18.61	6.24	74	18.23	7.01	74	18.30	7.86	74	18.24	8.03
75	18.61	6.24	75	18.23	7.01	75	18.30	7.86	75	18.24	8.03
76	18.61	6.24	76	18.23	7.01	76	18.30	7.86	76	18.24	8.03
77	18.61	6.24	77	18.23	7.01	77	18.30	7.86	77	18.24	8.03
78	18.61	6.24	78	18.23	7.01	78	18.30	7.86	78	18.24	8.03
79	18.61	6.24	79	18.23	7.01	79	18.30	7.86	79	18.24	8.03
80	18.61	6.24	80	18.23	7.01	80	18.30	7.86	80	18.24	8.03
81	18.61	6.24	81	18.23	7.01	81	18.30	7.86	81	18.24	8.03
82	18.61	6.24	82	18.23	7.01	82	18.30	7.86	82	18.24	8.03
83	18.61	6.24	83	18.23	7.01	83	18.30	7.86	83	18.24	8.03
84	18.61	6.24	84	18.23	7.01	84	18.30	7.86	84	18.24	8.03
85	18.61	6.24	85	18.23	7.01	85	18.30	7.86	85	18.24	8.03
86	18.61	6.24	86	18.23	7.01	86	18.30	7.86	86	18.24	8.03
87	18.61	6.24	87	18.23	7.01	87	18.30	7.86	87	18.24	8.03
88	18.61	6.24	88	18.23	7.01	88	18.30	7.86	88	18.24	8.03
89	18.61	6.24	89	18.23	7.01	89	18.30	7.86	89	18.24	8.03
90	18.61	6.24	90	18.23	7.01	90	18.30	7.86	90	18.24	8.03
91	18.61	6.24	91	18.23	7.01	91	18.30	7.86	91	18.24	8.03
92	18.61	6.24	92	18.23	7.01	92	18.30	7.86	92	18.24	8.03
93	18.61	6.24	93	18.23	7.01	93	18.30	7.86	93	18.24	8.03
94	18.61	6.24	94	18.23	7.01	94	18.30	7.86	94	18.24	8.03
95	18.61	6.24	95	18.23	7.01	95	18.30	7.86	95	18.24	8.03
96	18.61	6.24	96	18.23	7.01	96	18.30	7.86	96	18.24	8.03
97	18.61	6.24	97	18.23	7.01	97	18.30	7.86	97	18.24	8.03
98	18.61	6.24	98	18.23	7.01	98	18.30	7.86	98	18.24	8.03
99	18.61	6.24	99	18.23	7.01	99	18.30	7.86	99	18.24	8.03
100	18.61	6.24	100	18.23	7.01	100	18.30	7.86	100	18.24	8.03

三 銘 求 積 算

作製者

(平成16年 9月 11日作製)

申請人

縮尺

登記年月日：平成17年1月4日

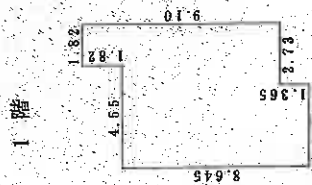
9069273

圖面平階各

215番 23

面圖
圖面
物平
建各

建築物の所在
幸手市緑台一丁目215番地23

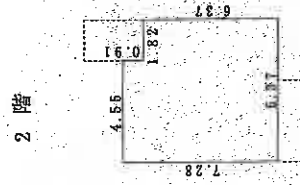


1. 階

收票人

1.82	x	1.82	=	3.3124
7.28	x	6.37	=	46.3736
1.365	x	3.64	=	4.96860

合 計	54,654.60
合 計	54,654.60

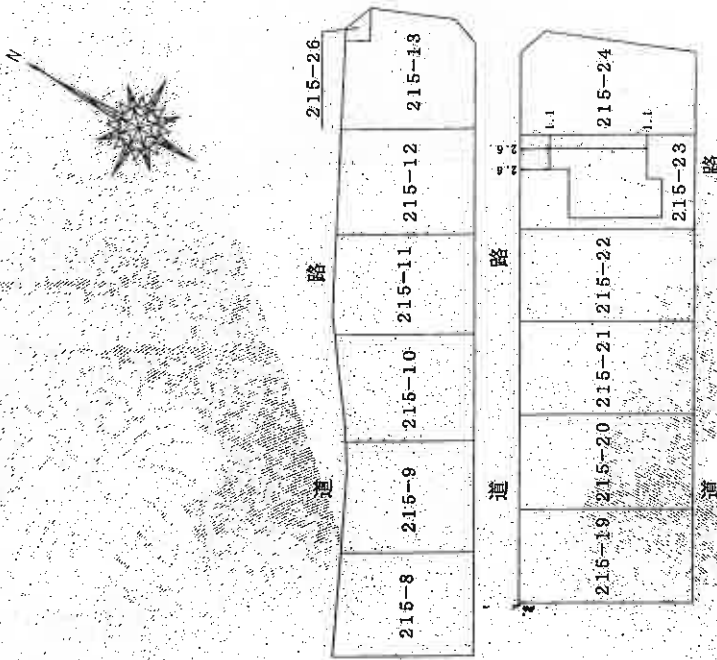


2. 嗜

求積表

0.91	x	4.55	=	4.1405
6.37	x	6.37	=	40.5789

合床	計	44.7174
面		44.71



道

道略

作者

1月3日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

500

(紙用金士)

請來電：25-3

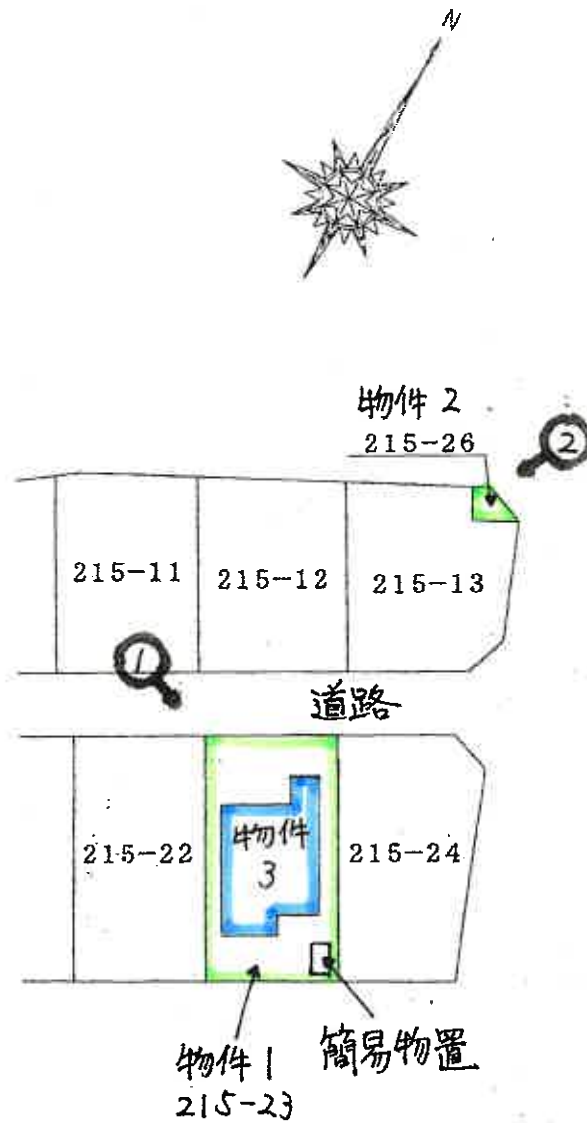
A3判をA4判に縮小

(10枚目)

改訂版

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12月24日 さいたま地方法務局久喜支局

土地建物位置関係図

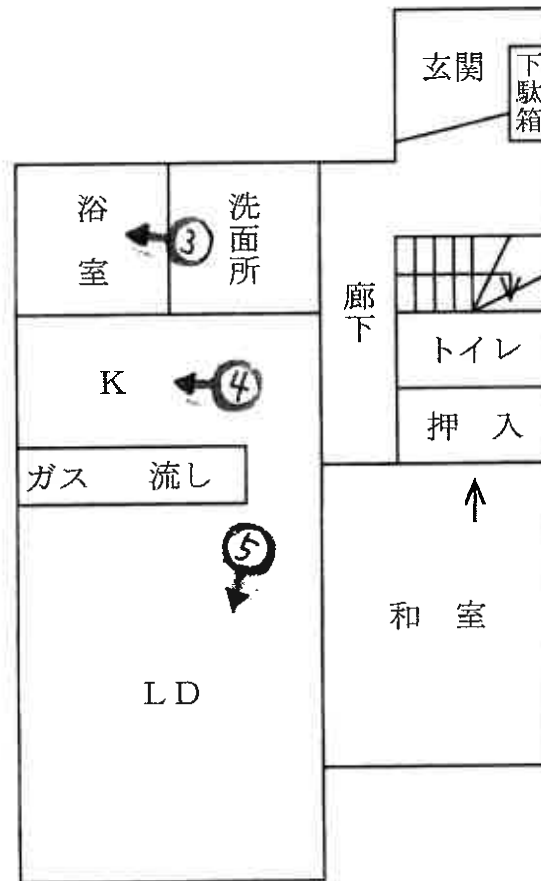


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

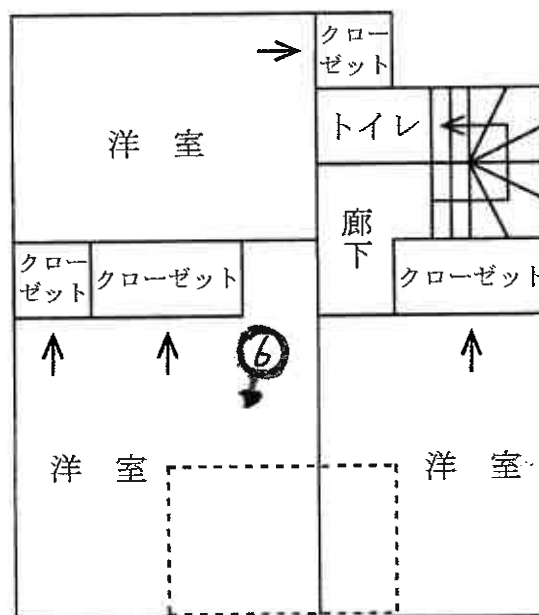
建 物 見 取 図

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階



※ [] は、屋根裏収納である。

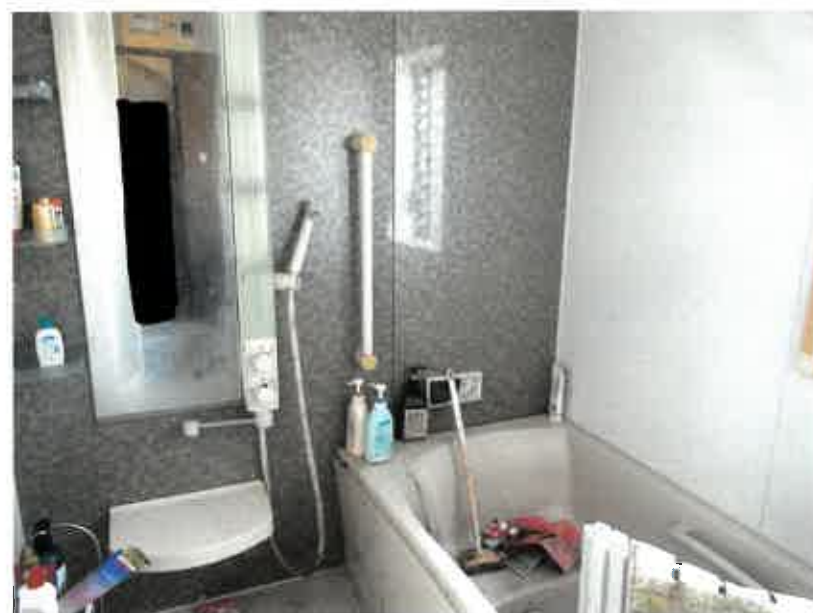
(12 枚目)



①



②



③



4



5



6

令和7年(ケ)第2号
令和7年3月25日 現地調査
令和7年4月1日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
清 岡 明

物 件 目 録

- 1 所 在 幸手市緑台一丁目
地 番 2 1 5 番 2 3
地 目 宅地
地 積 1 3 8 . 6 2 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 幸手市緑台一丁目
地 番 2 1 5 番 2 6
地 目 宅地
地 積 4 . 7 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 9 分の 1
- 3 所 在 幸手市緑台一丁目 2 1 5 番地 2 3
家屋 番号 2 1 5 番 2 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金 6,081,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,110,000円
物件2 (土地)	金 1,000円
物件3 (建物)	金 3,970,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目積者 地所有	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地目積者 地共有	別紙物件目録記載のとおり	地目：雑種地
3	所在地番 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
2	物件2は、近隣のゴミ置場の共有持ち分である。		

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(宅地)、物件2(雑種地)

位 置 ・ 交 通	東武日光線「幸手」駅南東方1,290m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅等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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	絶対高さ10m
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	138.62㎡(登記数量) ほぼ長方形 氾濫平野 ほぼ平坦 間口:約8.6m、奥行:約16.2m、中間画地
接面道路の状況	北西約4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件3(建物)の敷地である。	
供給処理施設	水 道 ガ ス 下水道	あり あり 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	・ 物件2は近隣のゴミ置場の共有持ち分である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載）：平成17年1月3日新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス、合板等 天 井：ビニールクロス合板等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他：特別なものはない ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 54.65㎡ 2階 44.71㎡ 延 99.36㎡
現況用途等	居宅として利用されている。
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・屋根裏収納がある、 ・ゴミが多く床の状況が確認できない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (宅地)

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	47,600	1.015	138.62	0.90	6,030,000

※ 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)

公示地価格(幸手-3)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 54,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.9}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{112} & \div & 47,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。 ・方位 +1.5

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:103 交通・接近条件:104 環境条件:105 行政的条件:100 その他条件:100

$$1.03 \times 1.04 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.12$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・方位+1.5%

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 (雑種地)

物件2はゴミ集積場の共有持分であるので、次のとおり土地価値率を査定し以下のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分割合 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	47,600	0.05	4.70	1 / 19	1,000

イ. 個別格差：土地価値率5%と査定。

ウ. 地 積：登記数量

③ 物件3 (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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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
3	167,000	99.36	0.16	2,650,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率

経過年数:約20年

経済的残存耐用年数:約5年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮):20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5年}}{(\text{経過年数20年} + \text{経済的残存耐用年数 5年})} \times (1 - 0.2) = 0.160$$

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	6,030,000	0.50	法定地上権	3,020,000

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	6,030,000	－ 3,020,000		1.00	0.70	2,110,000
2	1,000			1.00	0.70	1,000
3	2,650,000	＋ 3,020,000	1.0	1.00	0.70	3,970,000
一括価格(合計)						6,081,000

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

標準地番号	号：幸手-3
所在地	在：埼玉県幸手市上高野1丁目25番5
価	格：54,200円/㎡
位	置：東武日光線「幸手」駅約1100m(道路距離)
価	格
時	点：令和7年1月1日
地	積：162㎡
供給処理施設	設：上水道・公共下水道・ガス
接面街	路：北西6.0m市道
用途指定	等：第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率100%)
地域の概要	要：中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 土地建物位置関係図
- ⑦ 建物見取図
- ⑧ 仮名一覧表

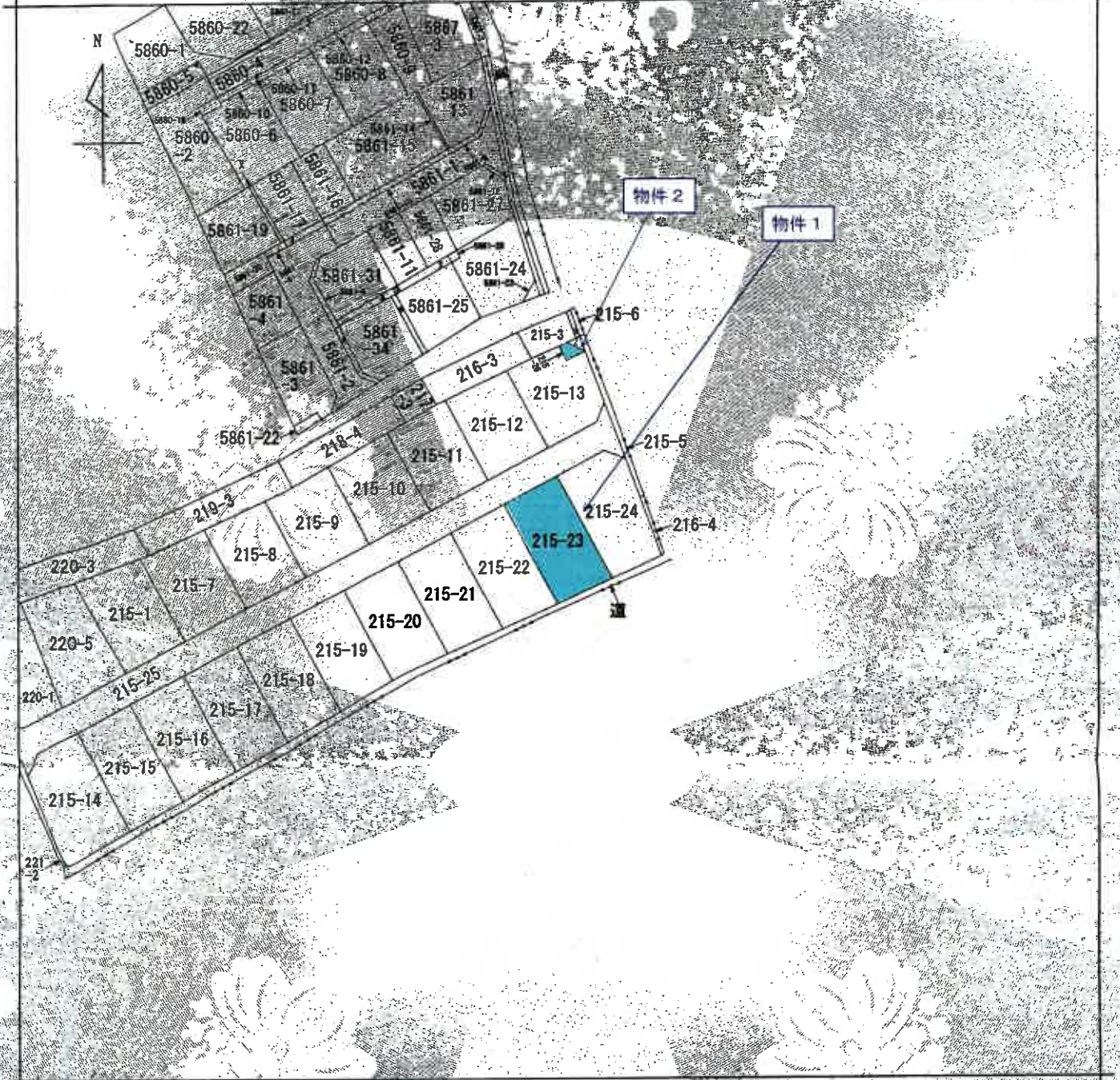
以下余白

地理院地図 Vector





215-27 5860-13 5860-17 5860-19 5860-11 5861-26
215-4 5860-14 5860-16 5860-20 5861-18



(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	所在	さいたま市緑台一丁目			地番	215番23	
出力縮	1/600	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				施行年月日(原簿)	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6年12月24日
さいたま地方法務局入喜支局
登記官

5861-30
5861-32
5861-33
5861-6
5861-7
5862-2
5862-3
5867-6
5867-6



登記年月日：平成16年9月22日

9169273



図

(区)

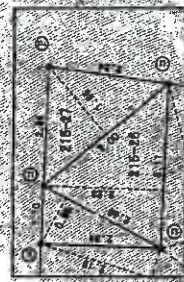
地積

図

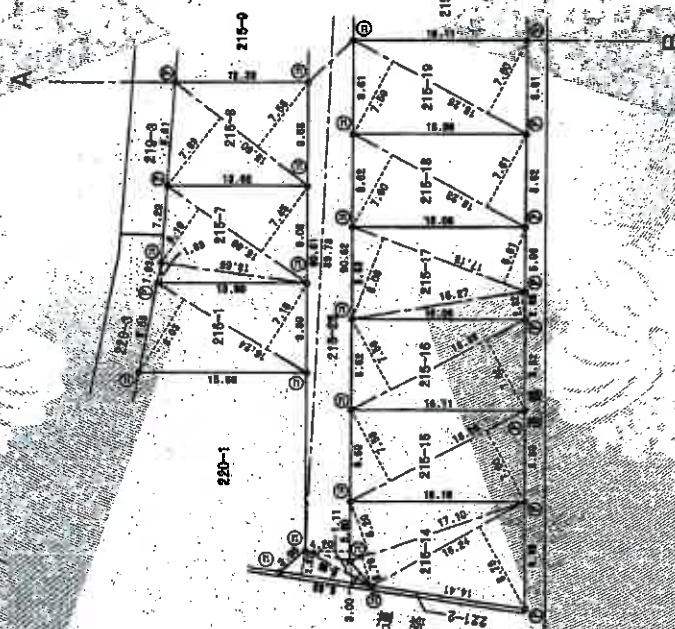
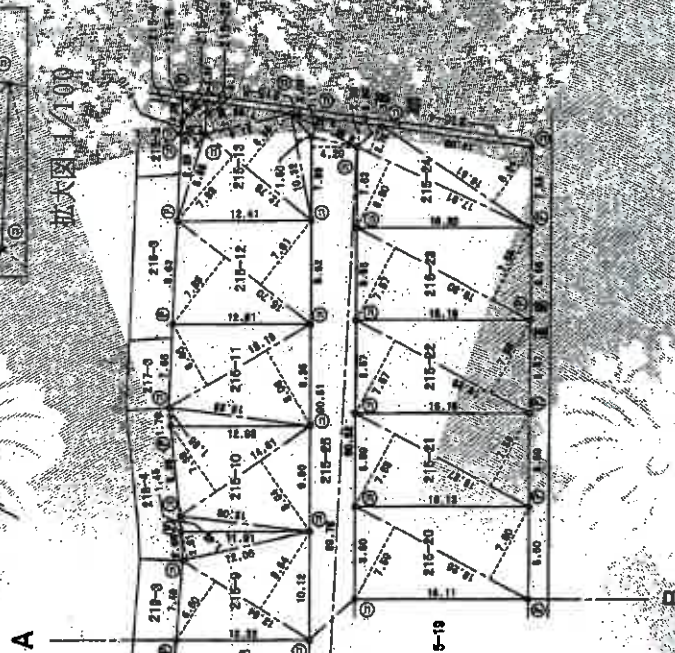
215-1
215-7乃至215-27

地番

土地の所在 幸手市最台一丁目



拡大図 1/100



製作者	吉川市大寺川番2	作成日	平成16年 9月 11日
土地調査士			
測量士			
測量士補			
測量士見習			
測量士候補			
測量士研修生			
測量士助手			
測量士見習			
測量士候補			
測量士研修生			
測量士助手			

縮尺 500

代理人

申請人

これは図面に記載されている内容と照合した結果である
令和6年12月24日

登記簿

登記年月日：平成17年1月4日

令和6年12月24日
さいたま市建設局

登記書

川田一兵衛

請求番号：25-3

9069273

各階平面図

建物平面図

家屋番号 215番23

建物の所在 幸手市緑台一丁目215番地23

1 階



2 階



道

道

道

215-8

215-9

215-10

215-11

215-12

215-13

215-20

215-21

215-22

215-23

215-24

215-25

215-26



作製者
埼玉県さいたま市見沼区
土壌調査士
川田一兵衛

31番地10

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

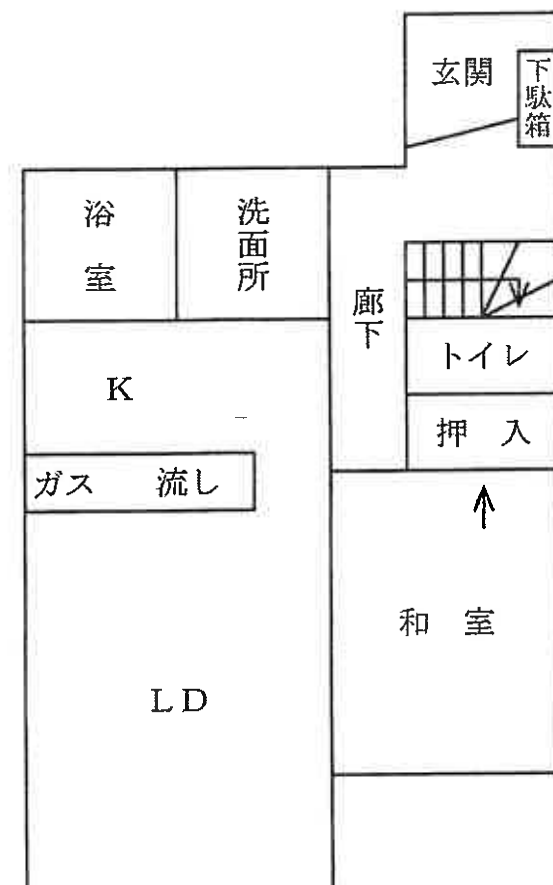
(埼玉土壌調査士会印)

土地建物位置關係圖

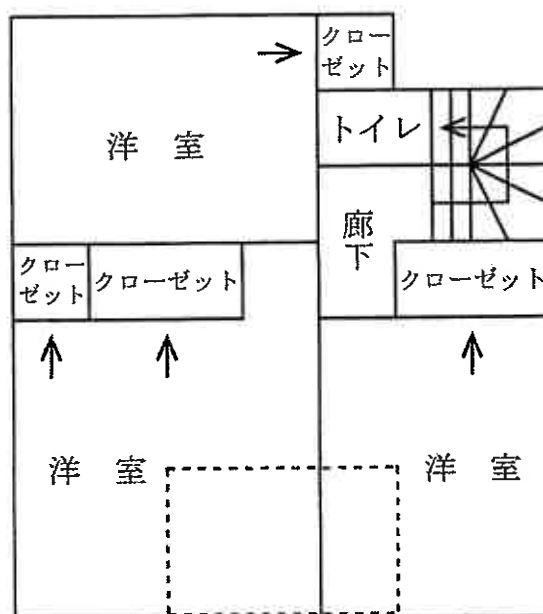


建 物 見 取 図

1 階



2 階



※  は、屋根裏収納である。