

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 8年 2月10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 8年 2月25日から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月11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 3月25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 3月16日 午前 9時10分から 令和 8年 3月19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 2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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	16,220,000 12,976,000	一括	3,244,000	317,202	0
1	1,710,000				
2	1,230,000				
3	9,360,000				
4	3,920,000				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市岩槻区大字小溝字新田

地 番 1147 番 1

地 目 雑種地

地 積 717 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 さいたま市岩槻区大字小溝字新田

地 番 1147 番 2

地 目 宅地

地 積 517.26 平方メートル

3 所 在 さいたま市岩槻区大字小溝字新田 1147 番地 2

家屋 番号 1147 番 2

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 149.38 平方メートル
2 階 149.38 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 54 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積	約46.75平方メートル
4 所 在	さいたま市岩槻区大字小溝字新田 1147番地2
家屋 番号	1147番2の2
種 類	物置
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 107.65平方メートル 2階 107.65平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月21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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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 | さいたま市岩槻区大字小溝字新田 |
| | 地 番 | 1 1 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 1 7 平方メートル |

(現況)

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 地 | 目 | 宅地 |
| 2 所 | 在 | さいたま市岩槻区大字小溝字新田 |
| 地 | 番 | 1 1 4 7 番 2 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 5 1 7 . 2 6 平方メートル |

- | | | | |
|---|-------|--|--------------|
| 3 | 所 在 | さいたま市岩槻区大字小溝字新田 | 1 1 4 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 7 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 事務所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 1 4 9. 3 8平方メートル
2階 1 4 9. 3 8平方メートル | |

(未登記附属建物)

- | | | |
|---|---|-------------|
| 種 | 類 | 物置 |
| 構 | 造 | 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 |
| 床 | 面 | 積 |
| | | 約54平方メートル |

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約46.75平方メートル

4 所 在 さいたま市岩槻区大字小溝字新田 1147番地2

家屋 番号 1147番2の2

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 107.65平方メートル
2階 107.65平方メートル



令和7年(ケ)第198号
令和7年9月 9日受理
令和8年1月13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 さいたま市岩槻区大字小溝字新田
 地 番 1147 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 717 平方メートル

- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字小溝字新田
 地 番 1147 番 2
 地 目 宅地
 地 積 517.26 平方メートル

- 3 所 在 さいたま市岩槻区大字小溝字新田 1147 番地 2
 家屋 番号 1147 番 2
 種 類 居宅 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 149.38 平方メートル
 2 階 149.38 平方メートル

- 4 所 在 さいたま市岩槻区大字小溝字新田 1147 番地 2
 家屋 番号 1147 番 2 の 2
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 107.65 平方メートル
 2 階 107.65 平方メートル



(2 枚目)

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	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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		
建物	物件4	
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 物置(空き家) として管理し、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、所有者の破産管財人である。	
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

その他の事項

■ 本件土地（物件１，２）について

- １ 本件土地に接面する地番１１６８番２の土地は、さいたま市所有の水路敷であり、本件土地との間はブロック塀等によって区画されている。
- ２ 本件土地に接面する地番１１４７番３及び同番４の各土地は、いずれもさいたま市所有の現況公衆用道路である。
- ３ 土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示した付近に、下記のとおり物件目録にない附属建物２棟が存在した（写真④，⑤参照）。

記

- | | | |
|-----|-----|-------------|
| (1) | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 約５４平方メートル |
- | | | |
|-----|-----|--------------|
| (2) | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 約４６．７５平方メートル |
- ４ 関係図に表示した付近に、土地に定着していない洗濯機及び焼却炉、オイルタンク（いずれも動産）が存在した（写真⑥，⑦参照）。
 - ５ 関係図に表示したア，イ，ウの各点付近に境界紙が，エ点付近にコンクリート杭が，それぞれ存在した。
 - ６ 概測の結果，物件１の土地は，約４割縮みがあると思われる。正確には，測量を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者兼所有者の破 産管財人)	1 私は、債務者兼所有者破産者株式会社サングリーンの破産管財人です。 2 株式会社サングリーンは、現在営業していません。 3 物件3, 4の各建物は、私が管理しています。 4 物件1の土地にある未登記建物2棟、洗車機、オイルタンク、焼却炉も株式会社サングリーンの所有です。
☒ A (債務者兼所有者の元 代表者)	物件1の土地にある未登記建物2棟は、10年位前に株式会社サングリー ンが建てました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本件各建物（物件 3， 4）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び各建物内の状況等から，本報告書のとおり認めた。
- 物件目録にない附属建物 2 棟について
 - 1 上記建物 2 棟は，物件 3 の建物に近接した場所に構築された別個独立の建物であり，いずれも物置として同建物の常用に供されている。
 - 2 上記建物 2 棟は，いずれも未登記である。
 - 3 上記建物 2 棟は，物件 3 の建物所有者である株式会社サングリーンの所有である。
 - 4 以上により，上記建物 2 棟を物件 3 の建物の附属建物と認めた。

(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 9月11日 (木) 10:00-10:20	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年11月11日 (火) 9:45-11:00	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, A及びBに 面談
7年12月15日 (月) 16:30-16:55	さいたま地方法務局	物件目録にない附属建物2棟の建物登記確認 (登記な し), 全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

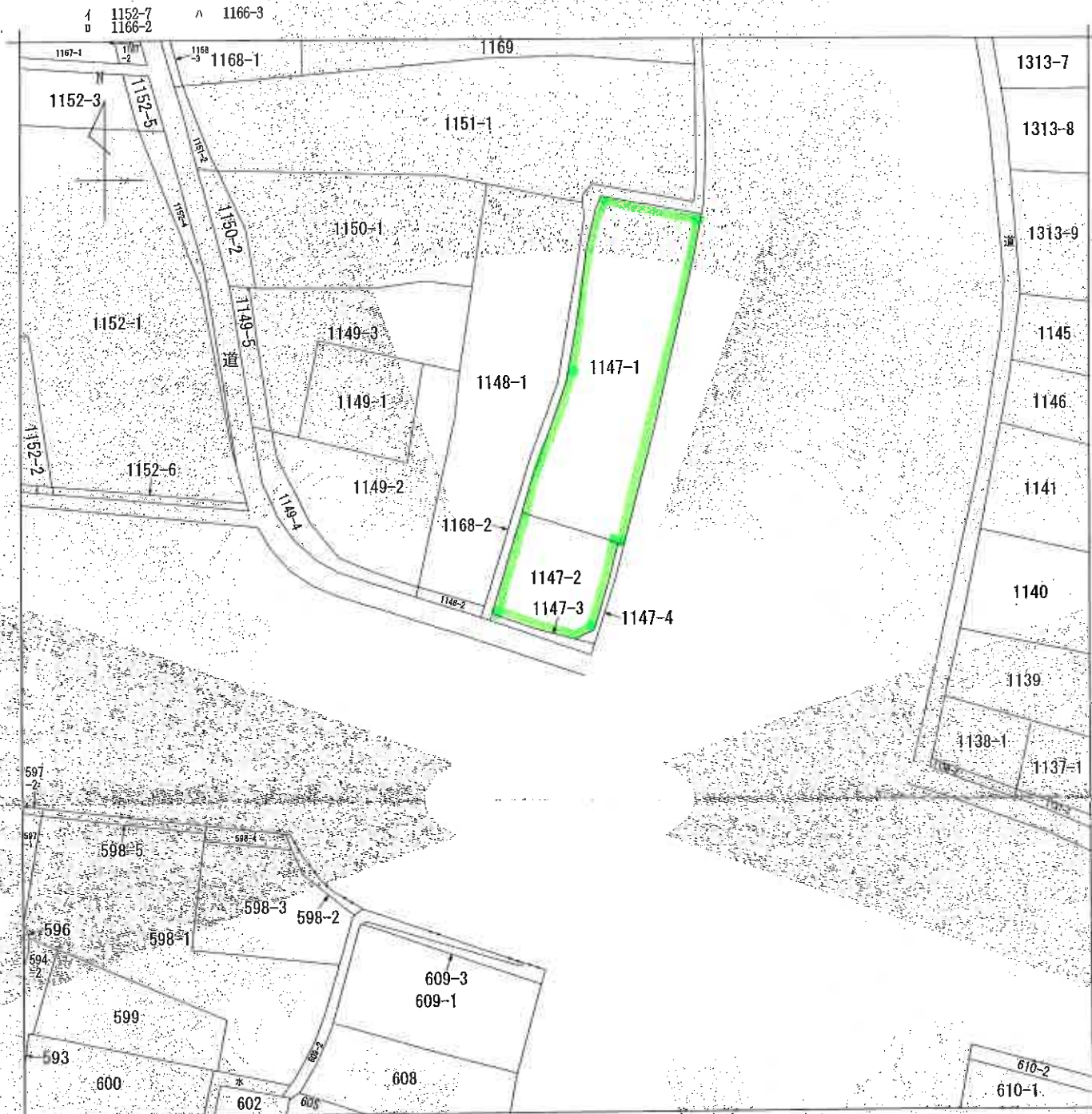
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

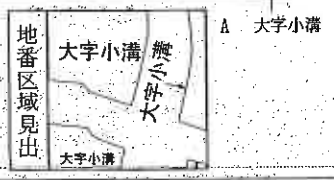
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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 分	所 在	さいたま市岩槻区大字小溝字新田				地 番	1147番2				
出 力 縮 尺	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					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

(さいたま地方法務局管轄)

令和7年7月9日

さいたま地方法務局春日部出張所

登記官

請求番号：38-1

(1/1)

(8 枚目)

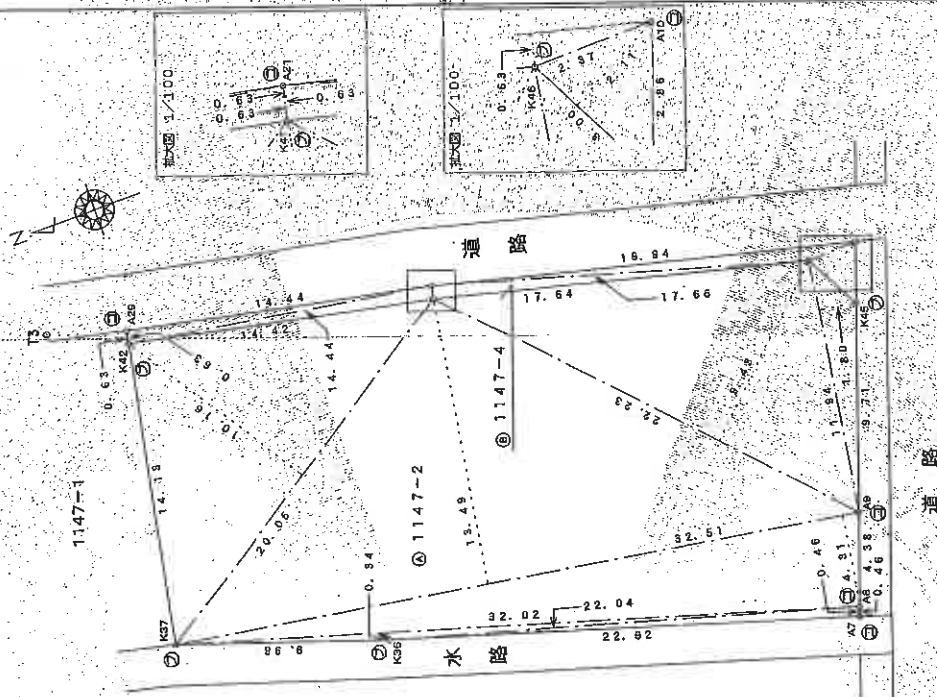
1301891

地積測量圖

1147-2,-4

田新字小槻区太字岩槻区さいたま市

土地の所在



iv

人讀串

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

求積表

地 區	①	1147-2	備 註	備 面	積
低 窪	20.05	10.16		203.	7080
	32.51	13.49		433.	5598
	32.51	4.31		140.	1181
	32.02	0.34		10.	8868
	22.04	0.46		10.	1884
	22.23	9.43		209.	8288
	11.94	1.80		21.	4920
合 計				1034.	5321
合 計				517.	25605

地 區	⑩	1947-48	高	寬	面 積
底 底	14.44	0.63	9.0972		
底 底	14.44	0.63	9.0972		
底 底	17.66	0.63	11.1358		
底 底	19.94	0.63	12.5622		
底 底	3.00	2.11	6.3300		
合 計	台 計		48.2124		
合 計	面 積		24.10620		
合 計	面 積		24.1		畝

座標一覽表

点 名	又 盛 隆	Y 盛 隆	備 考
71	100,000	100,000	トランプス紙
73	143,743	113,581	トランプス紙
75	107,983	100,019	
76	109,256	97,456	
77	113,611	88,770	
78	115,575	84,883	
79	115,784	84,433	
80	135,439	83,546	
81	144,802	97,936	
82	140,412	111,369	
83	140,274	111,975	
84	126,768	106,700	
85	126,549	107,298	
86	110,342	100,260	

測地系

[illegible]

者
成
作

平五、20年、1月、31日(作成)

（續五）水家尾調查第十分區田賦

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。

(ちゅうだま地方法務局管轄)

令和7年7月9日

七〇 だま地方方法務局春日部出張所

烟品也

請求番号: 38-2

登記年月日：平成21年4月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方建設局管理)

令和7年7月9日

さいたま地方建設局春日部出張所

登記官

(10 枚目)

各階平面図

建物図面

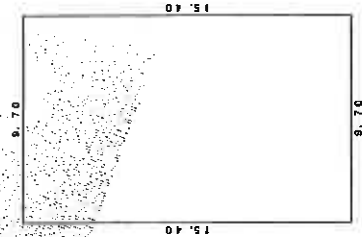
1147番2

家屋番号

さいたま市岩槻区大字小溝字新田 1147番地2

建物の所在

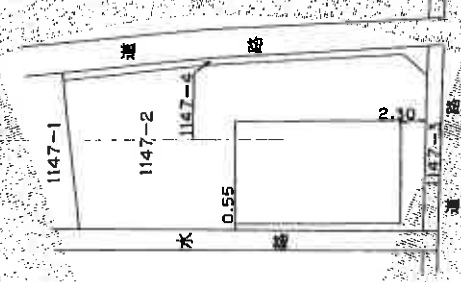
1階2階 (各階面図)



求積表

9.70 x 15.40 = 149.38000

床面積 149.38 m²



作製者

(平成21年3月27日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成21年4月6日

これは図面に記録されている内容と照合した書面である。

(さいたま地方事務局長権)

令和7年7月9日

さいたま地方事務局長権日印出所

登記官

(11 枚目)

各 階 平 面 図

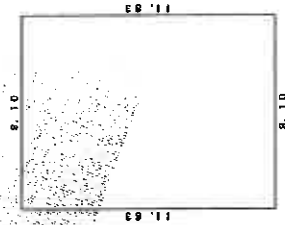
1147番2の2

家屋番号

さいたま市岩槻区大字小溝字新田1147番地2

建物の所在

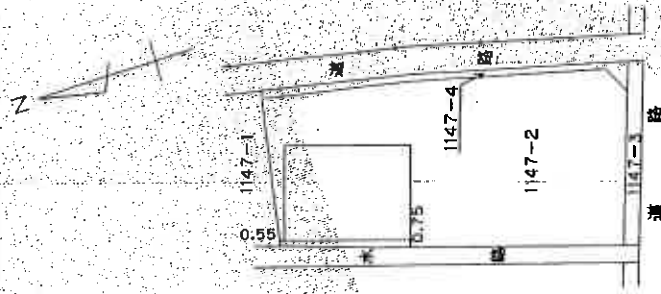
1階2階 (各階同型)



求積式

$$8.10 \times 13.28 = 107.66300$$

床面積 107.66 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

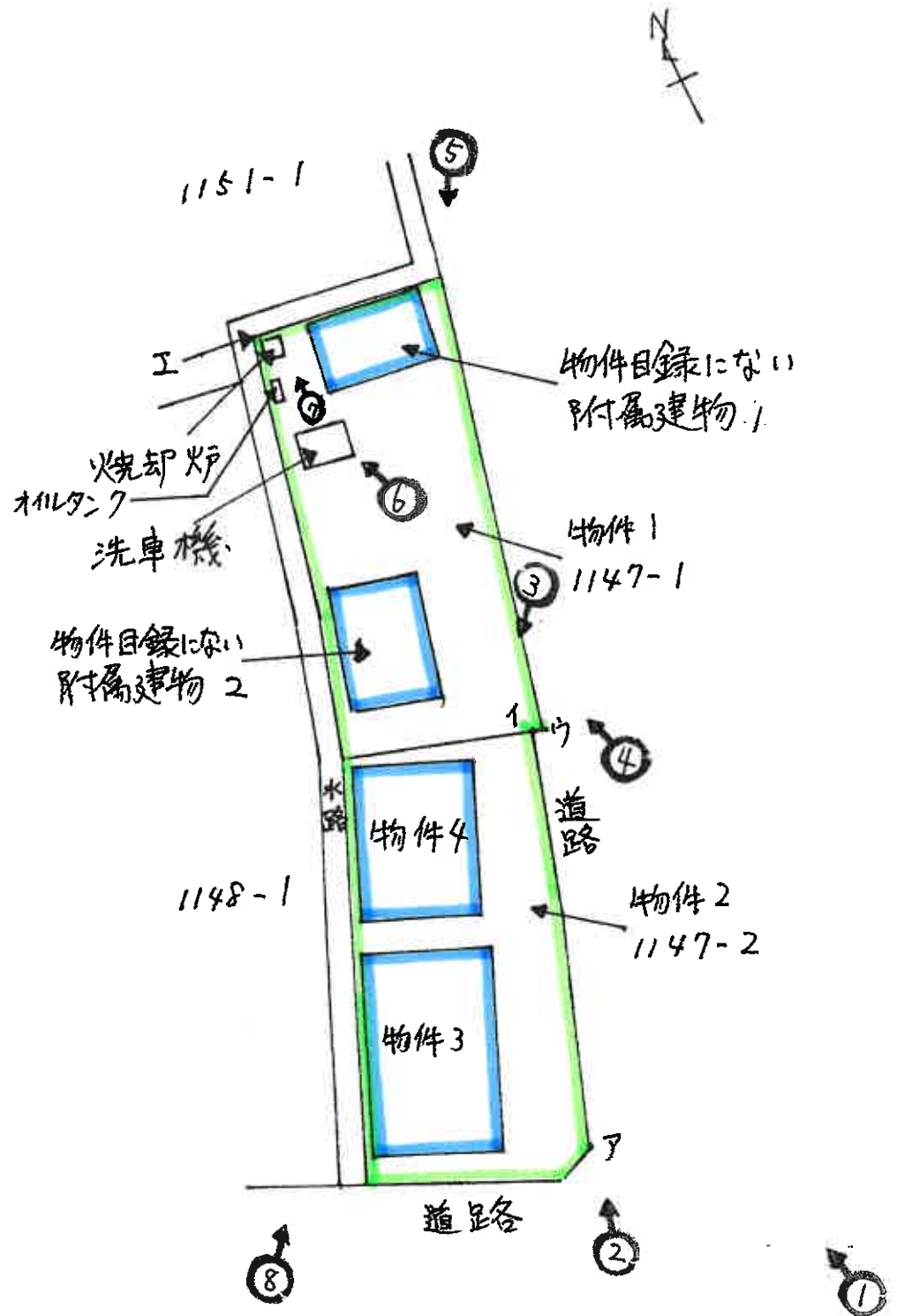
(平成21年3月27日作製)

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

請求番号：38-4

土地建物位置関係図



(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

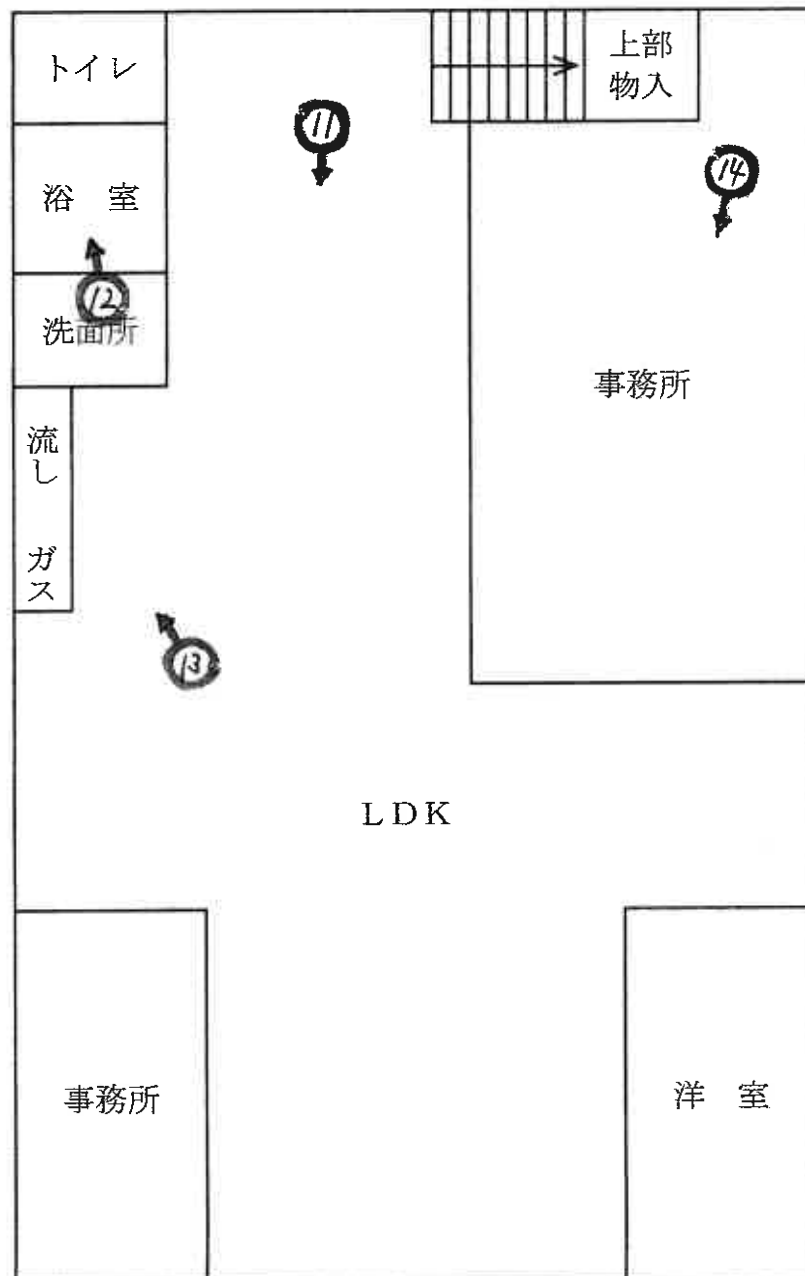
建 物 見 取 図 (物件 3) (<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



建 物 見 取 図 (物件 3)
(<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

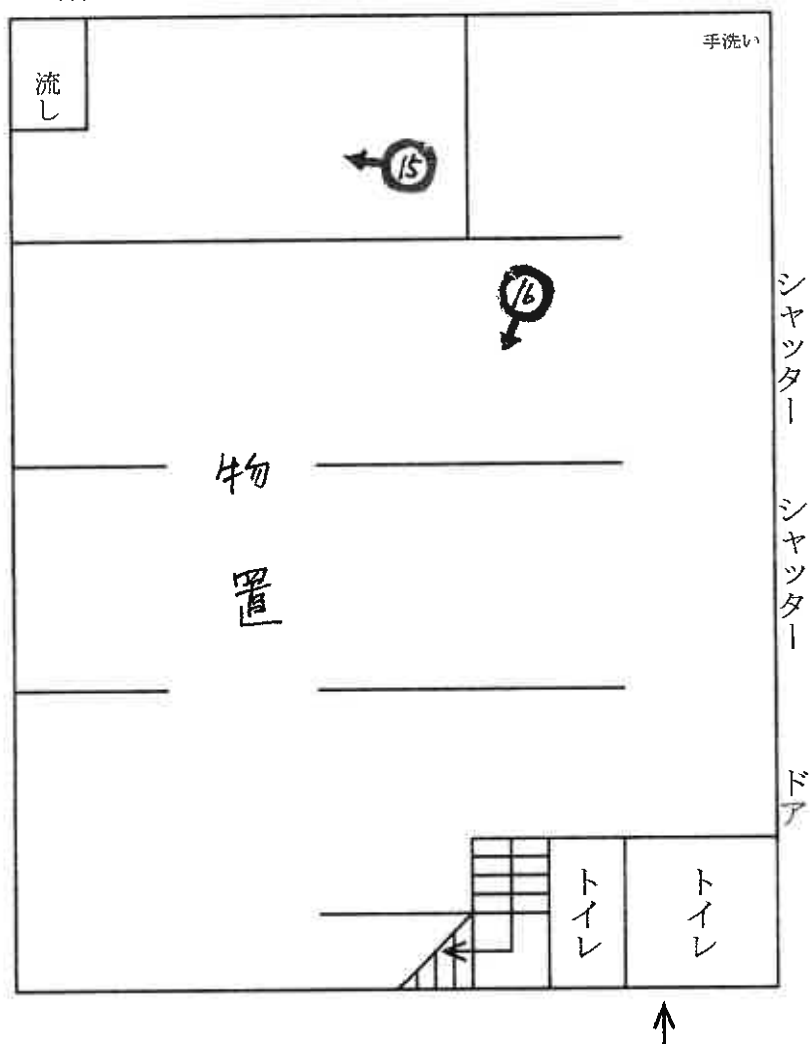
2 階



(14 枚目)

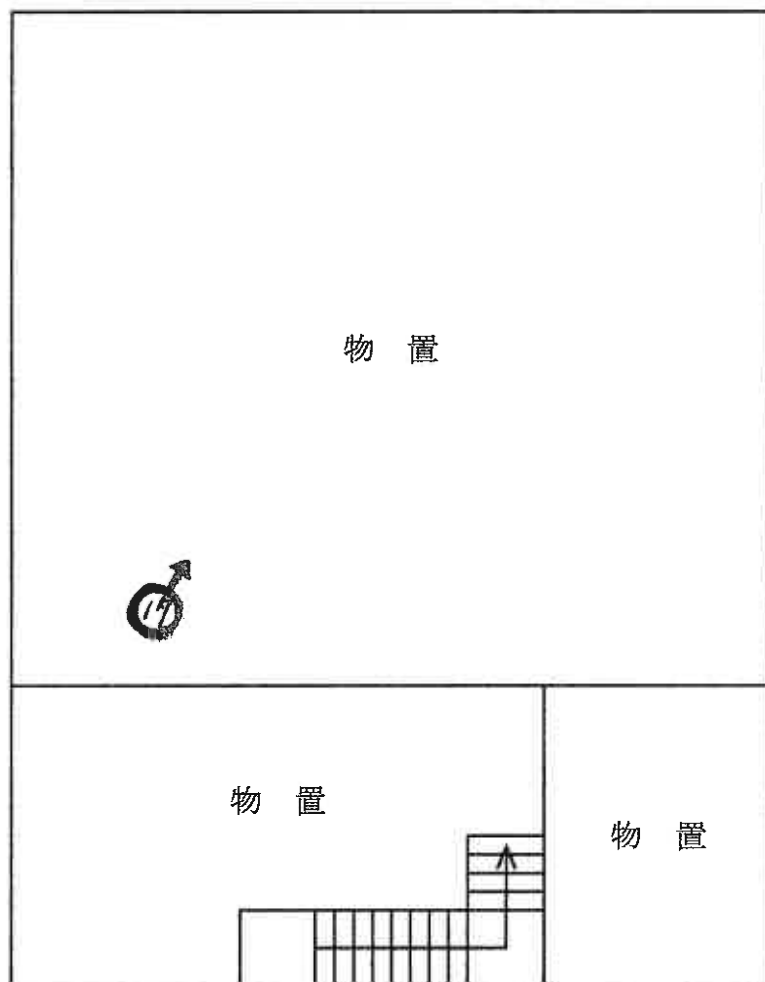
建 物 見 取 図 (物件 4) (←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



建 物 見 取 図 (物件 4)
(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

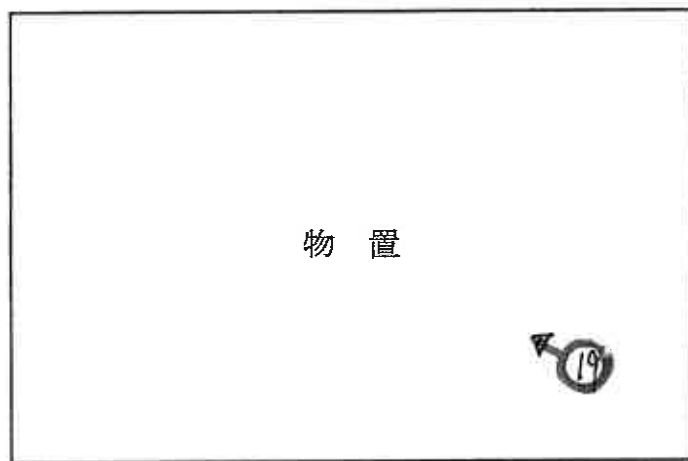
2 階



建 物 見 取 図

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

物件目録にない附属建物 1



シャッター シャッター シャッター

物件目録にない附属建物 2





①



②



③

4



5



6





7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19

令和 7 年（ケ）第 198 号
令和 7 年 11 月 11 日 現地調査
令和 8 年 1 月 19 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市岩槻区大字小溝字新田
 地 番 1147番1
 地 目 雑種地
 地 積 717平方メートル

- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字小溝字新田
 地 番 1147番2
 地 目 宅地
 地 積 517.26平方メートル

- 3 所 在 さいたま市岩槻区大字小溝字新田 1147番地2
 家屋 番号 1147番2
 種 類 居宅 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 149.38平方メートル
 2階 149.38平方メートル

- 4 所 在 さいたま市岩槻区大字小溝字新田 1147番地2
 家屋 番号 1147番2の2
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 107.65平方メートル
 2階 107.65平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 6, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 7 1 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 2 3 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 9, 3 6 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 3, 9 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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・2の内訳価格は物件3・4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・4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 5 8 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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件1：宅地
3・4	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		
	物件1土地には、物件3建物の附属建物と認められる未登記建物2棟が存する。同附属建物の概要は次のとおりである。 附属建物〈1〉 構 造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約54㎡ 種類：物置 附属建物〈2〉 構 造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約46.75㎡ 種類：物置 建築年月日：いずれも不詳（債務者兼所有者の元代表者によれば、約10年前に(株)サングリーンが建築したとのことである。）		

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・2）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「豊春」駅の北方約1,800m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	既存大規模住宅、中小規模一般住宅、小工場、資材置場、駐車場等が混在する地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,234.26㎡ (物件1・2) ほぼ長方形 (物件1・2) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南約7.5m～8m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 東約4m舗装市道（一部私道）（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3・4)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 : なし ※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本件土地に接面する地番1168番2の土地は、さいたま市所有の水路敷であり、本件土地との間はブロック塀等によって区画されている。 ②土地に定着していない洗車機及び焼却炉、オイルタンク（いずれも動産）が存在した。 ③概測の結果、物件1土地は、約4割縄縮みがあると思われる。正確には測量を要する。 ④物件1土地の公簿地目は雑種地であり、開発許可、建築確認等の履歴は確認できなかった。さいたま市役所担当課によれば、同土地上前記の未登記付属建物〈1〉・〈2〉は違法建築物である可能性がある、とのことである。 ⑤さいたま市役所担当課によれば、物件2土地の土地閉鎖登記簿、旧土地台帳等からは、同土地は「線引き前宅地」に該当する可能性が高く、一定の条件を満たす建築物の建築、使用者の変更等が認められる可能性が高い、とのことである。
----------------	---

2-1 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 等	建築年月日（登記記載）：平成21年3月23日新築 経 過 年 数：約17年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約13年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：ALC板、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：化粧ボード、その他 床：フローリング、その他 設 備：電気、ガス、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）	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	破産管財人が居宅・事務所を空き家の状態で管理している。
特 記 事 項	債務者兼所有者の元代表者によれば、浄化槽が故障しているとのことである。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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21年3月23日新築 経 過 年 数：約17年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約8年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング、その他 内 壁：ボード、その他 天 井：合板、その他 床：コンクリート、合板、その他 設 備：電気、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）	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	破産管財人が物置を空き家の状態で管理している。
特 記 事 項	債務者兼所有者の元代表者によれば、浄化槽が故障しているとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	24,600	0.55	717.00	0.60	5,820,000
2	24,600	0.55	517.26	0.60	4,200,000

※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。総額が千円未満となる場合は1,000円とする(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 さいたま岩槻-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,600\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/100 & = & 24,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：一部縄縮み、一部原則建築不可、角地等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度（大型動産類の撤去等）等を考慮した。

② 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
3	150,000	298.76	0.35	15,680,000
	附属建物〈1〉 45,000	54.00	0.03	70,000
	附属建物〈2〉 45,000	46.75	0.03	60,000
	合計			15,810,000
4	130,000	215.30	0.26	7,280,000

物件3建物

ウ 現価率：

経過年数約17年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $13 / (17 + 13) \times (1 - 0.2)$

附属建物〈1〉・〈2〉

ウ 現価率：現況及び市場性等も考慮して査定した。

物件4建物

ウ 現価率：

経過年数約17年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $8 / (17 + 8) \times (1 - 0.2)$

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、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 (物件3) 建物の土地利用権等価格

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	5,820,000 × 1.00	0.40	法定地上権	2,330,000
2	4,200,000 × 0.58	0.40	法定地上権	970,000
(合計)				3,300,000

② (物件4) 建物の土地利用権等価格

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	5,820,000 × 0.00	0.40	法定地上権	0
2	4,200,000 × 0.42	0.40	法定地上権	710,000
(合計)				710,000

※物件1土地には物件3建物の付属建物のみが存するため、物件1土地の土地利用権価格はすべて物件3建物に加算する。

物件2の敷地の範囲については、建築面積比により、物件3建物を58%、物件4建物を42%と査定した。

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	5,820,000	-2,330,000		0.7	0.7	1,710,000
2	4,200,000	-1,680,000		0.7	0.7	1,230,000
3	15,810,000	+3,300,000	1.0	0.7	0.7	9,360,000
4	7,280,000	+710,000	1.0	0.7	0.7	3,920,000
一括価格 (合計)						16,220,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：減価要因が重畳していることによる市場性の減退等を考慮した。

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

地価公示価格 (さいたま岩槻-8)
所 在 : さいたま市岩槻区大字慈恩寺字入山802番1
価 格 : 24,600円/㎡
位 置 : 東武野田線「東岩槻」駅約2,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 830㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 道 路 : 西6.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 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

mapple

上手

夏慈恩寺

公示地

1 : 10,000

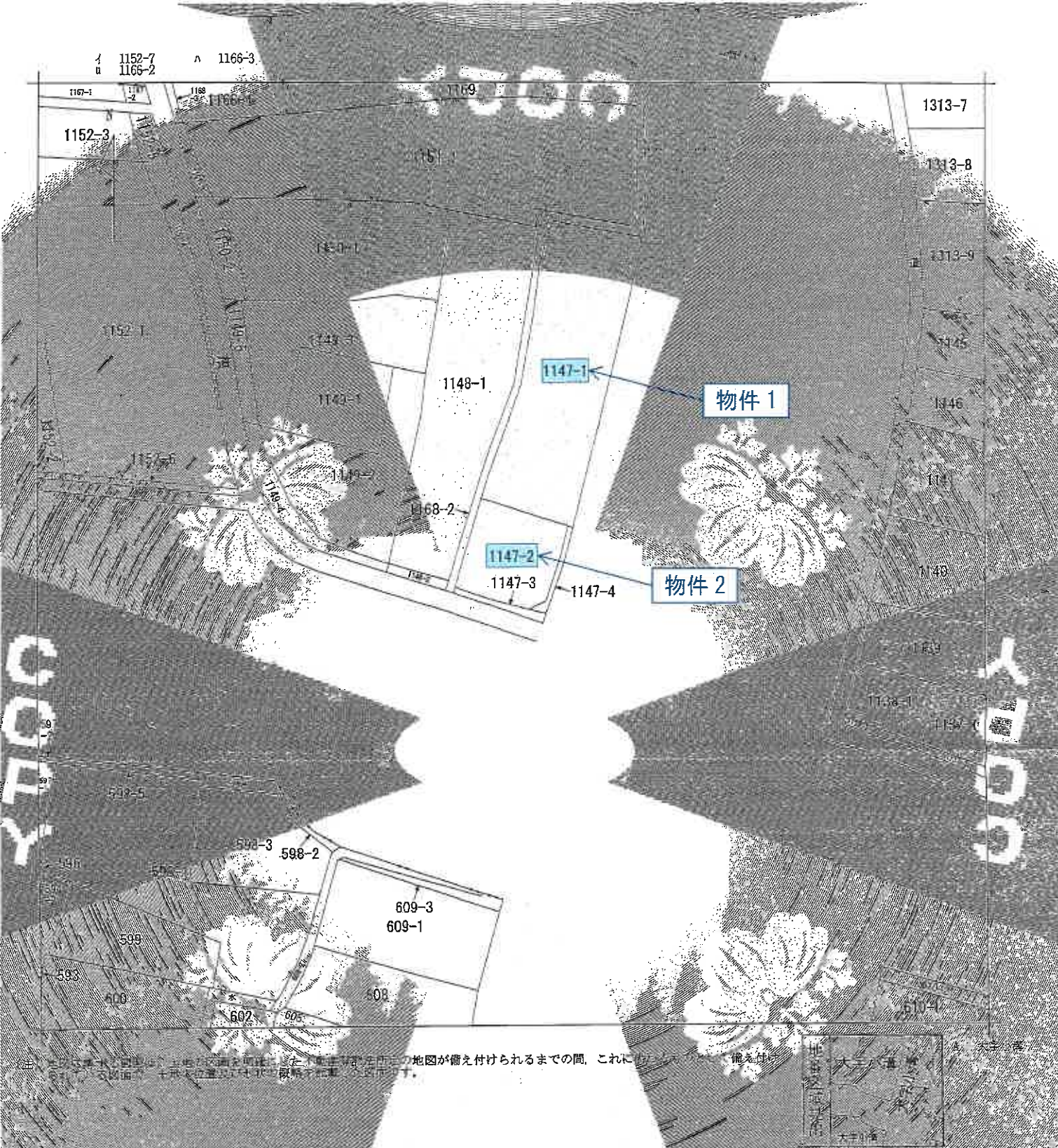


グラ

株式会社 昭文社

印刷中心は 東経 139度42分58秒 北緯 35度58分29秒

1:10,000 相当



所在地	さいたま市岩槻区入丁新田		地番	1147番2	
出力	1/600	用途	農用地	用途	農用地
作成年月日			作成		

これは地図に準ずる図面。記載事項の正確性を証明する書面とする。

(さいたま地方公共団体)

令和7年7月9日

さいたま地方公共団体事務課

登記年月日 平成20年9月7日

1301891

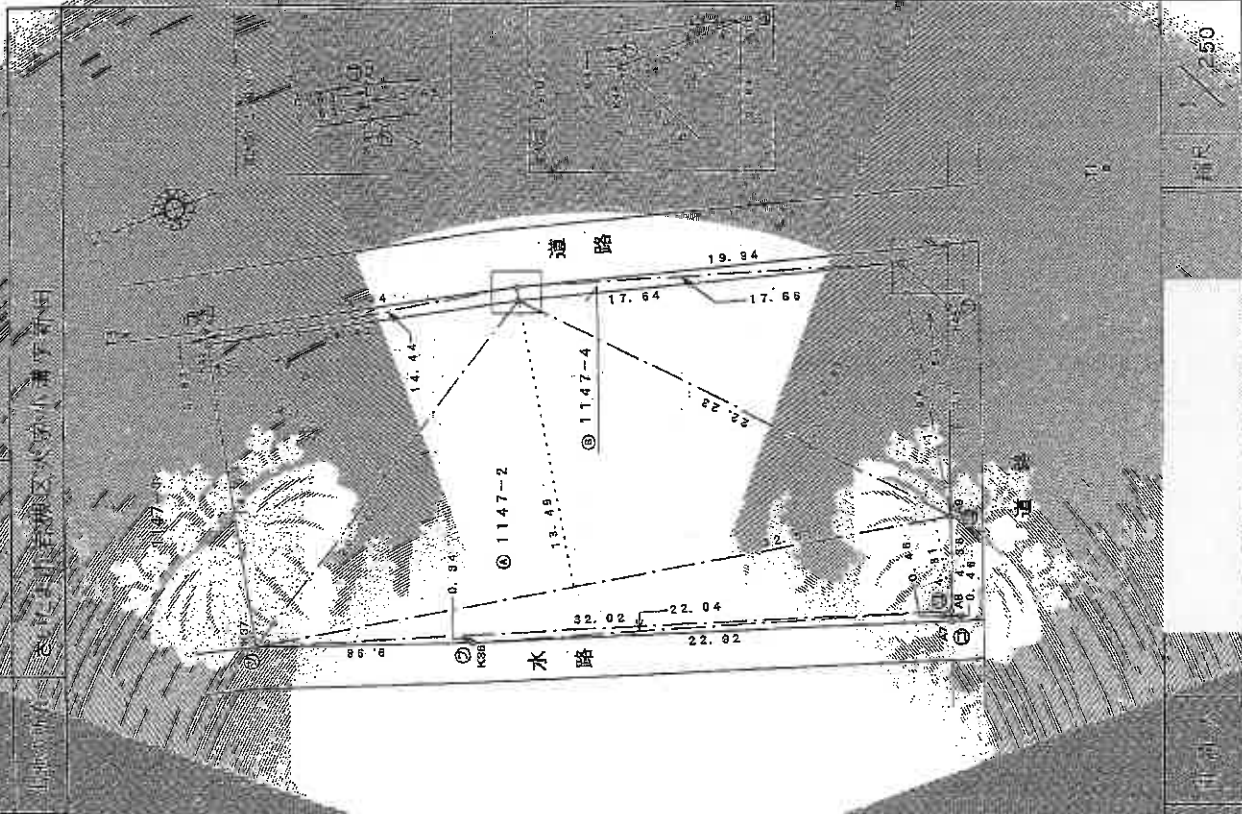
20:27

三

これは図面に記載されておらず、不明な点がある。
(さいたま地方方法務局管轄)
令和7年7月9日 さいたま地方方法務局 佐月 昭一

ねんたを断つてお返しにしよう

CO-2-111



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

地底	番	高	闊	積
14.44	0.63	3	0.972	
14.44	0.63	1	0.972	
17.66	0.63	1	1.238	
19.94	0.63	12	6.622	
3.00	2.11	5	10.00	
合計		43	21.24	
面積		24	106.50	
合		24	1	畝

座標一覽表

品名	X 陸線	Y 陸線	備考
71	100.000	100.000	トランプス紙
72	143.743	113.591	トランプス紙
73	107.953	107.019	
74	109.241	97.556	
75	109.241	107.019	
76	109.241	107.019	
77	109.241	107.019	
78	109.241	107.019	
79	109.241	107.019	
80	109.241	107.019	
81	109.241	107.019	
82	109.241	107.019	
83	109.241	107.019	
84	109.241	107.019	
85	109.241	107.019	
86	109.241	107.019	
87	109.241	107.019	
88	109.241	107.019	
89	109.241	107.019	
90	109.241	107.019	
91	109.241	107.019	
92	109.241	107.019	
93	109.241	107.019	
94	109.241	107.019	
95	109.241	107.019	
96	109.241	107.019	
97	109.241	107.019	
98	109.241	107.019	
99	109.241	107.019	
100	109.241	107.019	

測地系

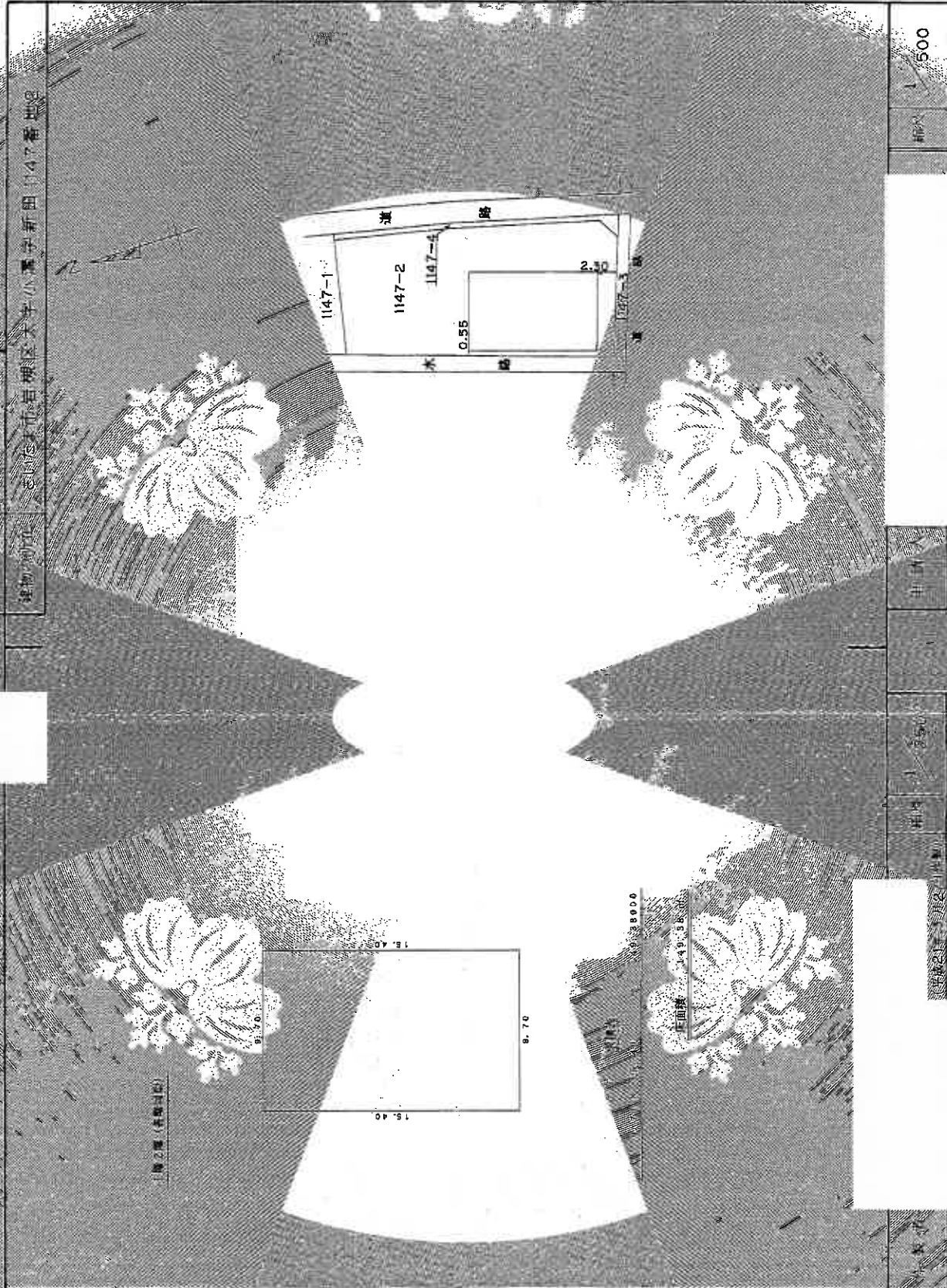
登記年月日：令和7年7月9日

これは図面に記載された内容であり、
（さいたま地方方法務局管轄）
令和7年7月9日
さいたま地方方法務局管轄

建物平面図

家屋番号 1147番2

建物名称 さいたま市目黒区太子小児童新園1147番地2



500

登記年月日

これは図面に記録された土地の権利関係を示す図面である。
 (さいたま市地方事務局管轄)
 令和7年7月9日 さいたま市地方事務局 登記部 登記係

登記簿

