

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 9 月 15 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 28 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 10 月 19 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2～9	5,250,000 4,200,000	一括	1,050,000	247,211	0
2	920,000				
3	10,000				
4	130,000				
5	60,000				
6	20,000				
7	620,000				
8	600,000				
9	2,890,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 2 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 |
| | 地 | 番 | 1024番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 394.45平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 |
| | 地 | 番 | 1024番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.28平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 |
| | 地 | 番 | 1024番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 54.80平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字寺下 |
| | 地 | 番 | 384番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.27平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字寺下 |
| | 地 | 番 | 384番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7.99平方メートル |



物 件 目 録

- 7 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑
 地 番 1023 番
 地 目 山林
 地 積 264 平方メートル
- 8 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 1024 番地 1
 家屋 番号 1024 番 1
 種 類 寄宿舍 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 107.65 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 6.21 平方メートル
- 9 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 1024 番地 1
 家屋 番号 1024 番 1 の 2
 種 類 事務所 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 81.15 平方メートル
 2 階 102.69 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 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 本 間 芙美子

1 不動産の表示

【物件番号 2 ～ 9】

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 3 ～ 6】

地役権 (設定登記昭和 53 年 5 月 24 日受付第 15837 号)

原因 昭和 53 年 5 月 23 日設定

目的 通行

範囲 全部

要役地 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 1024 番 2、同所 1024 番 6

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 8, 9】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 2】

隣地 (地番 1021 番、1022 番 3、1022 番 2、1024 番 6 及び 1025 番) との境界が不明確である。

【物件番号 7】

隣地 (地番 1022 番 2 及び 1054 番) との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 2 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 |
| | 地 | 番 | 1 0 2 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9 4. 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 |
| | 地 | 番 | 1 0 2 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6. 2 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 |
| | 地 | 番 | 1 0 2 4 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 4. 8 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字寺下 |
| | 地 | 番 | 3 8 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3. 2 7 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字寺下 |
| | 地 | 番 | 3 8 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7. 9 9 平方メートル |



物 件 目 録

- 7 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑
 地 番 1023 番
 地 目 山林
 地 積 264 平方メートル
- 8 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 1024 番地 1
 家屋 番号 1024 番 1
 種 類 寄宿舍 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 107.65 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 6.21 平方メートル
- 9 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 1024 番地 1
 家屋 番号 1024 番 1 の 2
 種 類 事務所 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 81.15 平方メートル
 2 階 102.69 平方メートル



令和8年(ケ)第 16号
令和8年 2月26日受理
令和8年 5月 //日提出

現況調査報告書

(2分冊の2：物件2～9)

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 北足立郡伊奈町大字小室字谷畑
 地 番 4080番1
 地 目 雑種地
 地 積 987平方メートル

2 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑
 地 番 1024番1
 地 目 宅地
 地 積 394.45平方メートル

3 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑
 地 番 1024番5
 地 目 宅地
 地 積 6.28平方メートル

4 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑
 地 番 1024番7
 地 目 宅地
 地 積 54.80平方メートル

5 所 在 北足立郡伊奈町大字羽貫字寺下
 地 番 384番1
 地 目 宅地
 地 積 23.27平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------------------|--|
| 6 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字寺下 | |
| | 地 番 | 384番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7.99平方メートル | |
| 7 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 | |
| | 地 番 | 1023番 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 264平方メートル | |
| 8 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 1024番地1 | |
| | 家屋 番号 | 1024番1 | |
| | 種 類 | 寄宿舍 事務所 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 107.65平方メートル | |
| 9 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 1024番地1 | |
| | 家屋 番号 | 1024番1の2 | |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 81.15平方メートル
2階 102.69平方メートル | |



(3 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9	
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 事務所 倉庫 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 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(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

- 1 物件5, 物件6の接道面は公図不整合であるが, 評価人の調査によれば, 物件5, 6は町道に接道している。
- 2 目的土地と隣接地との境界は, 判然としない。特に物件2及び物件7と, 隣接地1022番2及び1022番3の土地との境界には, 塀やフェンス等は何ら存在しない。目的土地に散乱した建築廃材が隣接地に越境していると思われる。
- 3 隣接地1024番2の居宅は, 物件3, 物件6を介して公道へ出入りしている。
- 4 物件5の南側, 接道面付近に, 自動販売機及び債務者兼所有者を表示した看板柱(定着した工作物)が存在する。
- 5 物件7上に, 簡易物置が2個置かれている。定着性がないため動産と認めた。
- 6 物件7にある物置(未登記)は, 定着性があるため建物と認めた。また, 以下の状況から物件8の附属建物と認めた。
 - (1) 主たる建物(物件8)と同一の所有者に属すること。
 - (2) 物置として, 主たる建物(物件8)の常用に供されていること。
 - (3) 主たる建物(物件8)に附属すると認められる程度の場所的關係にあること。
- 7 物件7に焼却炉がある。雑木雑草に覆われ, 僅かに目視できる程度のため, どの程度の規模であるかは判然としない。
- 8 物件2; 物件7には, 建築廃材が散乱している。
- 9 散乱した建築廃材及び焼却炉の存在から, 土壌汚染の可能性が考えられる。
- 10 物件8の建物見取図のうち, 斜線部分は立入調査できていない。恐らく物入ではないかと思われるが, 詳細不明。

(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
■ A (債務者兼所有者の代表者)	1 目的物件は、当社が使用しています。 2 境界問題はありませんが、境界線ははっきりしていません。概ねこの辺りかなといった程度しかわかりません。 3 1024番2のお宅は、公道への出入りについて、当社の土地を介しています。あくまでも厚意によるもので、通行に関する取り決めや対価の授受はありません。 4 物件7に物置や焼却炉があります。全て当社が設置したものです。 5 目的建物2棟について不具合はありません。 6 今日是用事があつて戻りましたが、もう時間がありません。直ぐに外出しなくてはならないため、これ以上はお相手できません。後はご自由に調査してください。

(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

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述等を総合勘案し、占有関係については3枚目4枚目のとおり認めた。

(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
R8年3月4日 (水) 9:00-9:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R8年4月24日 (金) 13:00-13:50	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, 債務者兼所有者の代表者と面談 (評価人同行)
R8年5月7日 (木) 9:25-9:35	物件所在地	物件調査, 写真撮影
R8年5月7日 (木) 10:10-10:20	法務局 (上尾)	物件7の地積測量図を交付請求 (該当無し)
R8年5月7日 (木) 11:00-11:30	伊奈町役場税務課	物件7を所在地とする未登記建物の有無を調査 (該当無し)
R8年5月9日 (土) 11:00-11:05	当庁	物件7を所在地とする建物登記の有無をインターネットにおいて調査 (該当なし)
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。

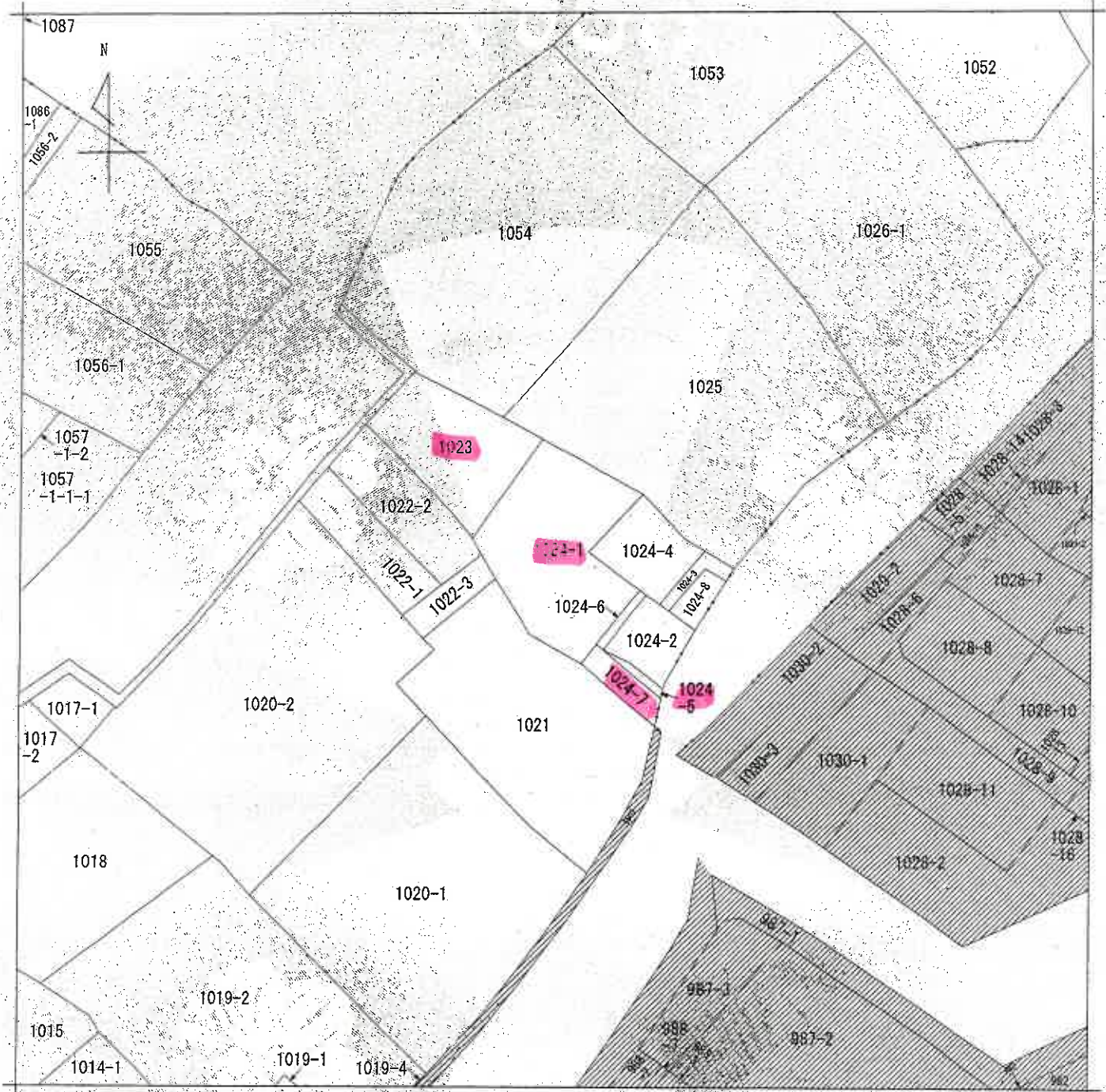
☒ 令和8年4月24日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。調査開始後にAが帰来した。

令和8年5月7日
目的物件は不在だったため, 立会人を立ち合わせ, 敷地内及び物件8 (無施錠) 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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 大字羽貫
B 大字羽貫
C 大字羽貫
D 大字羽貫

請求部分	所在	北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑				地番	1024番1		
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		
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類	旧土地台帳附属地図		

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上尾出張所管轄)

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年1月22日

宇都宮地方法務局

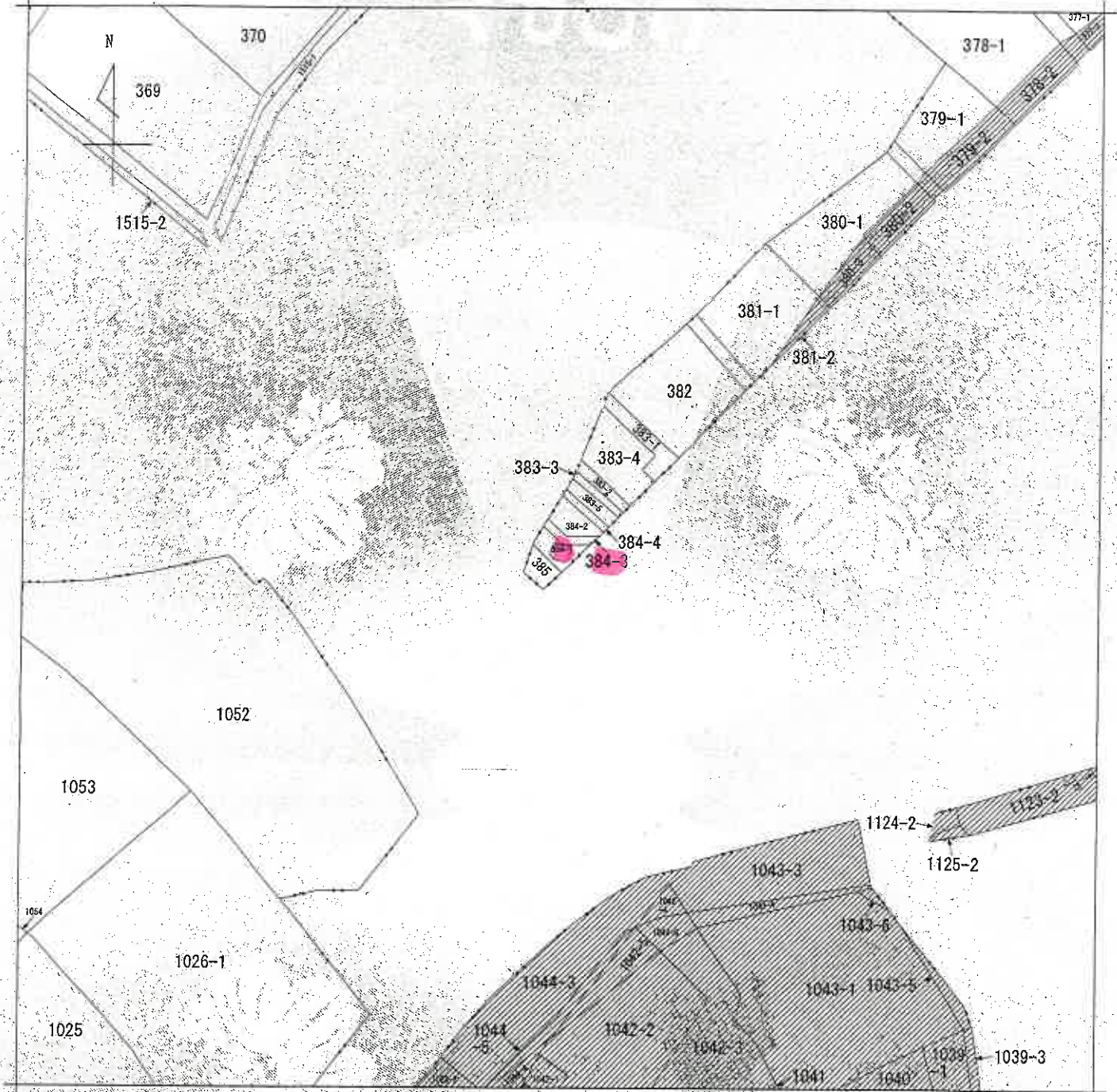
登記官

請求番号：13-3

(1/1)

(9 枚目)

1515-2
1034-2



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	北足立郡伊奈町大字羽貫字寺下			地番	384番1		
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		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。

(さいたま地方務局上尾出張所管轄)

令和8年1月22日

宇都宮地方務局

登記官

(10枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

請求番号: 13-7

(1/1)

登記年月日：昭和53年5月17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。
(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)
令和8年1月22日 宇都宮地方裁判所

登記簿

(11 枚目)

3164909

地番

1024-1-7

土地の所在

北足立郡伊奈町大字羽貫字谷柳

553.5.17
測量図

式 積

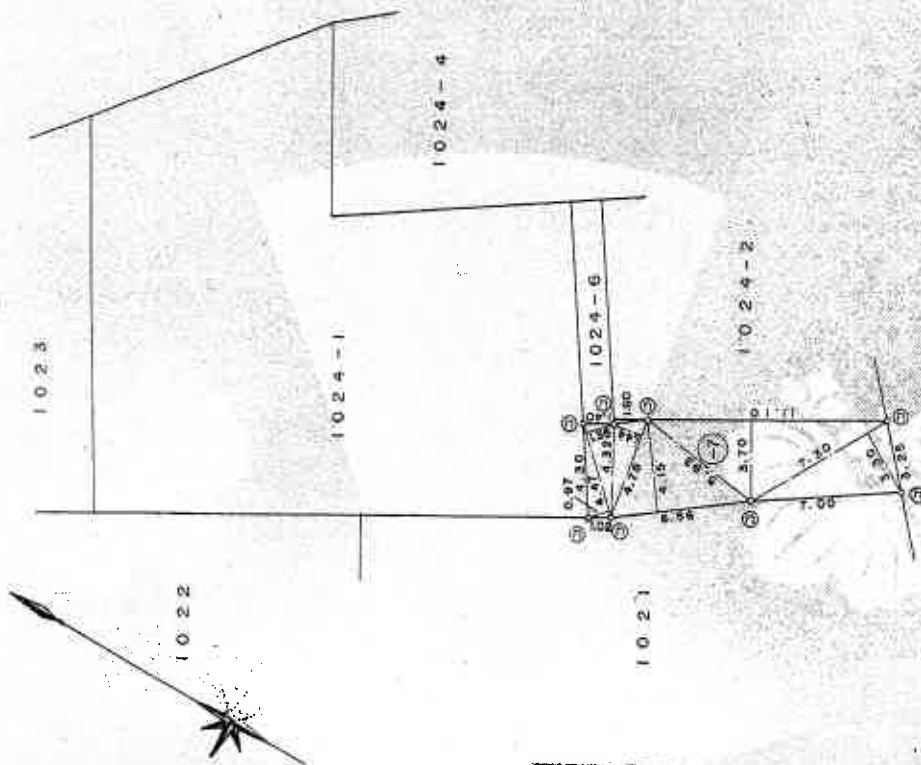
$$\begin{aligned} & ⑦ \quad 4.47 \times (0.97 + 1.35) = 10.3704 \\ & \quad 4.76 \times 1.44 = 6.8544 \\ & \quad 6.56 \times 4.15 = 27.2240 \\ & \quad 11.10 \times 3.70 = 41.0700 \\ & \quad 7.30 \times 3.30 = 24.0900 \\ & \quad \text{計} = 109.6088 \\ & \quad 1/2 = 54.8044 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

分 筆 前

$$\begin{aligned} 1024-1: & 449.25 \text{ M}^2 \\ & 449.25 - 54.80 = 394.45 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

分 筆 後

$$\begin{aligned} 1024-1: & 394.45 \text{ M}^2 \\ & - 7 = 387.45 \text{ M}^2 \end{aligned}$$



凡例	境界線の種類	記号	境界線の注記
①	河川境界線	①	河川境界線
②	金庫境界線	②	金庫境界線
③	金庫境界線	③	金庫境界線
④	金庫境界線	④	金庫境界線
⑤	金庫境界線	⑤	金庫境界線

作製者

申請人

縮尺 1/250

(本図は原本を70%に縮小)

請求番号：13-4

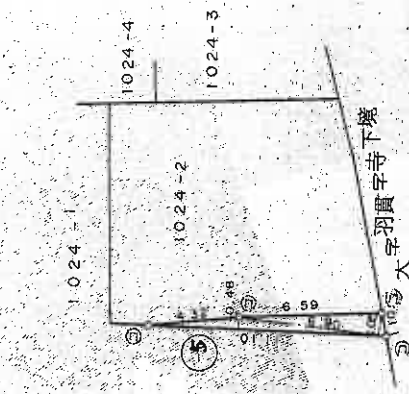
516491C

553.3.27
測量図

地番 1024-2-5

土地の所在

北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑



求積

⑤ 11.10 x 0.48 = 5.3280
6.90 x 1.05 = 7.2450
計 = 12.5730
1/2 = 6.2865 m²

分筆前

1024-2 120.74 m²
120.74 6.28 = 114.46 m²

分筆後

1024-2 114.46 m²
- 9 6.28 m²

図例	境界線の種類	記号	境界線の種類	配分	境界線の種類
①	境界線	○	境界線	○	境界線
②	境界線	△	境界線	△	境界線
③	境界線	×	境界線	×	境界線
④	境界線	◇	境界線	◇	境界線

作製者

申請人

縮尺 1/250

(地主土地家屋調査士会印)

(本図は原本を70%に縮小)

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。
(さいたま市地方方法務局上尾出張所管轄)
令和8年1月22日 宇都宮地方方法務局

登記官

(12枚目)

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。
(さいたま市地方事務局上尾出張所発給)
令和8年1月22日 宇都宮地方事務局

(13枚目)

登記官

5164575

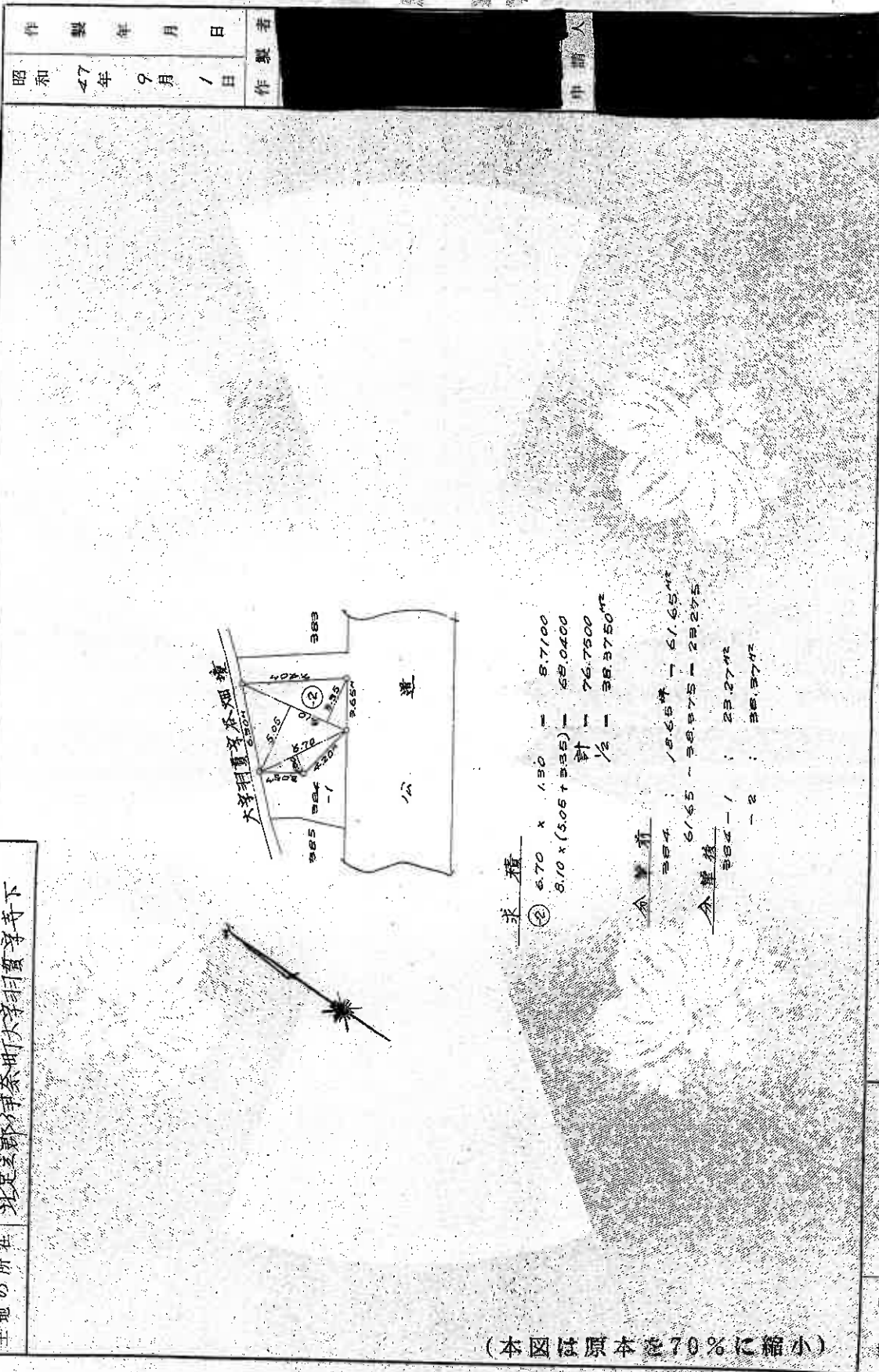
前384

547.9.7

地積測量図

番 384-1-2

土地の所在 北足立郡伊奈町大字相模野寺下



(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

登記冊

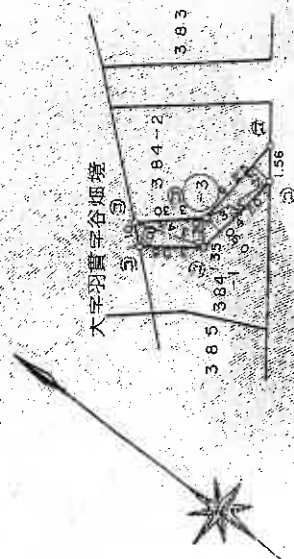
(本図は原本を70%に縮小)

(長源納)

384~2~3

地 番

土地の所在
北足立郡伊奈町大字羽貫字寺下



實公

求 證

3.30	x	1.30	=	4.29.00
3.45	x	1.00	=	3.45.00
4.20	x	0.90	=	3.79.00
4.25	x	1.05	=	4.46.25
		$\frac{1}{2}$	=	15.98.25
		$\frac{1}{2}$	=	7.99.12.50 ²

三

3.84	1.2	3.837 m ²	3.837 m ²
3.84	1.2	3.837 m ²	3.837 m ²

分

384	-	2	3038 m ²
385	-	2	3038 m ²

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石ノ筋	⑤	アラブズ・テツジ杭			
⑥	コンクリート・柱	⑥	金・土			

著作

申請人

縮尺 1/250

瑞士工程學院(ETH)

登記年月日：平成3年5月7日

6152072

各階図

43.57

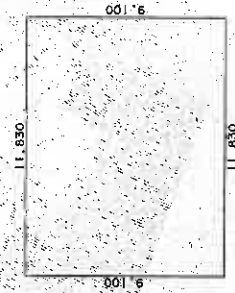
家屋番号

1024番1

建各

面図

建物の所在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑1024番地1

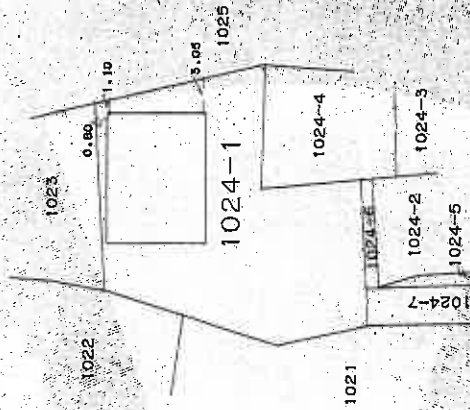
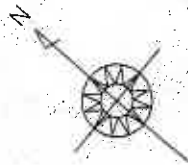


求積表

$$9.100 \times 11.830 = 107.653000$$

107.653000

床面積 107.65 m²



(本図は原本を70%に縮小)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉県地籍調査課製図室用紙)

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。

(さいたま地方裁判所上尾出張所管轄)

令和8年1月22日

宇都宮地方裁判所

登記官

(15枚目)

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。

(さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)

令和8年1月22日

宇都宮地方方法務局

登記簿

(16枚目)

6152073

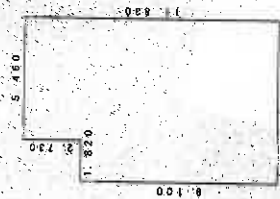
各階平面図

家屋番号 1024番102

建物図面
各階平面図

建物の所在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑1024番地1

1階



求積表

$1.820 \times 0.100 = 16.582000$
 $5.460 \times 11.830 = 64.591800$
合計 81.153800

床面積 81.15 m²

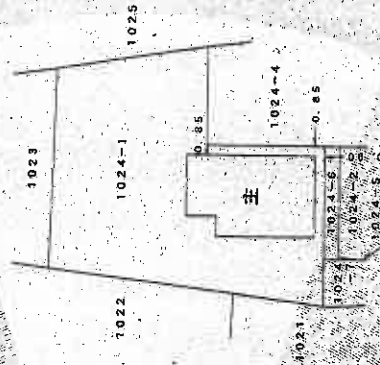
2階



求積表

$(2.730 \times 0.210) \times 1/2 = 1.8379850$
 $1.820 \times 0.560 = 1.0272000$
 $3.000 \times 0.360 = 1.0800000$
 $(3.330 \times 0.820) \times 1/2 = 0.1368064$
 $2.730 \times 1.830 = 5.0055000$
 $1.820 \times 0.010 = 0.0182000$
合計 102.697364

床面積 102.69 m²



作成者

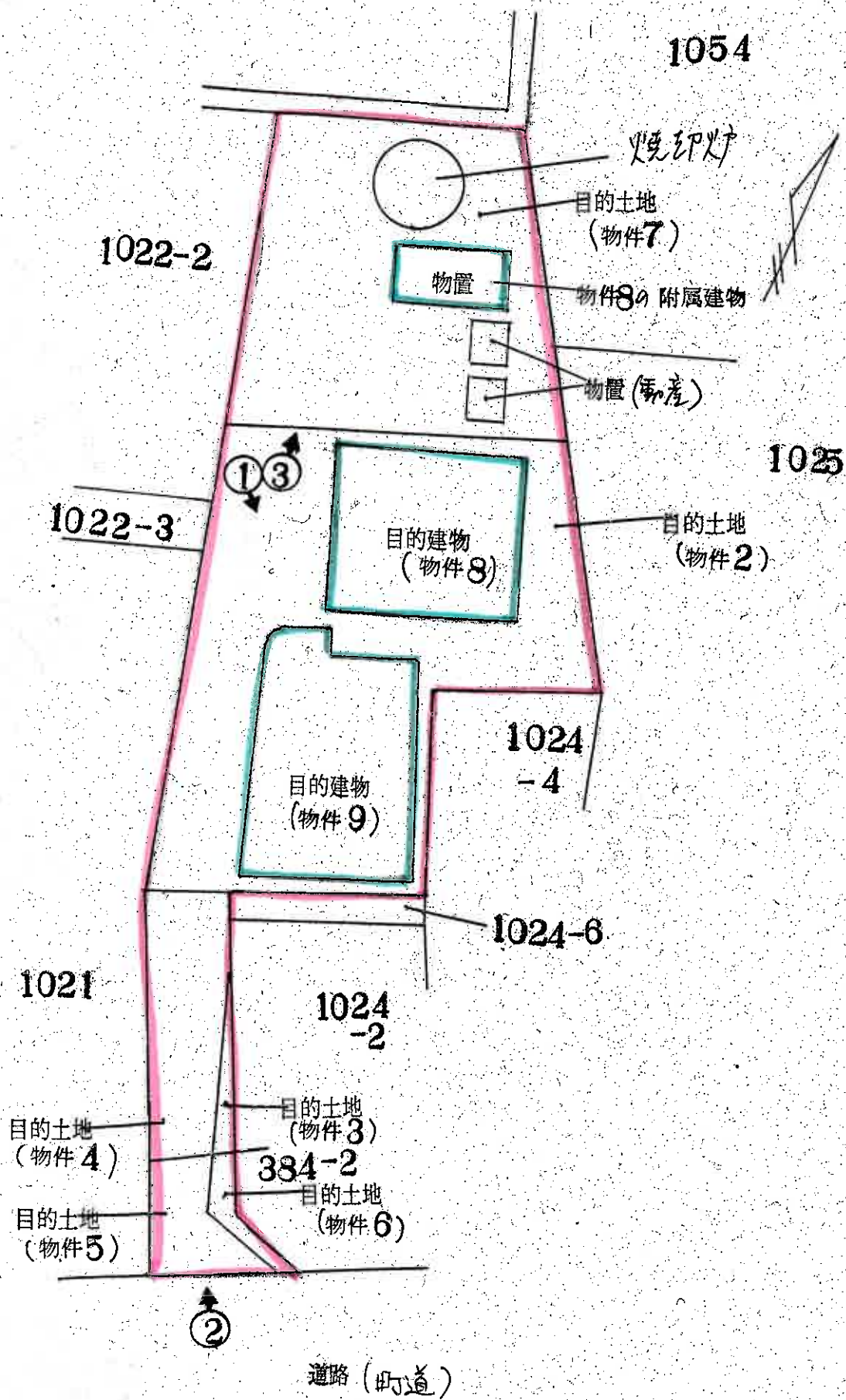
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

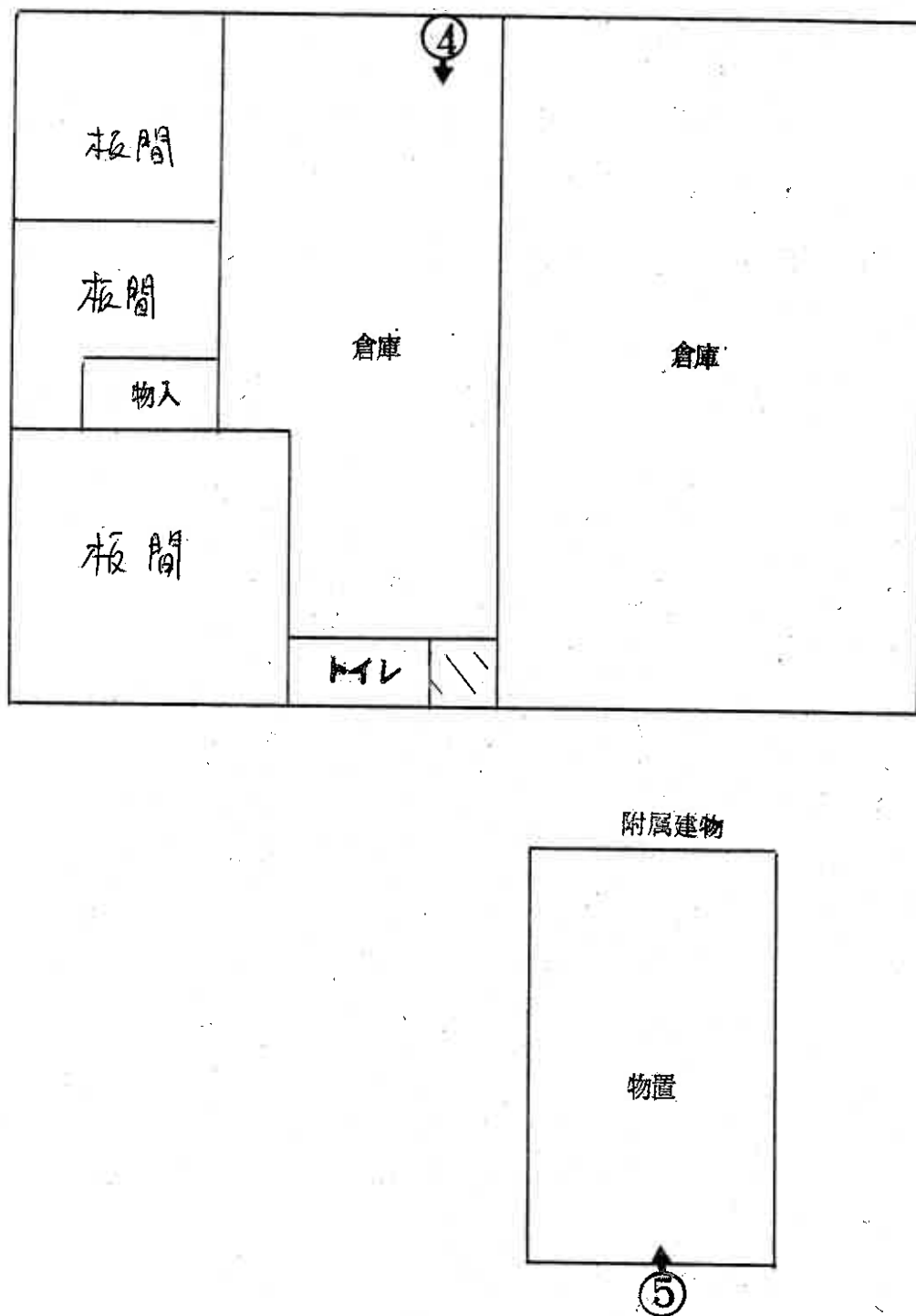
(埼玉県地家屋調査士会印)

写真撮影位置



建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

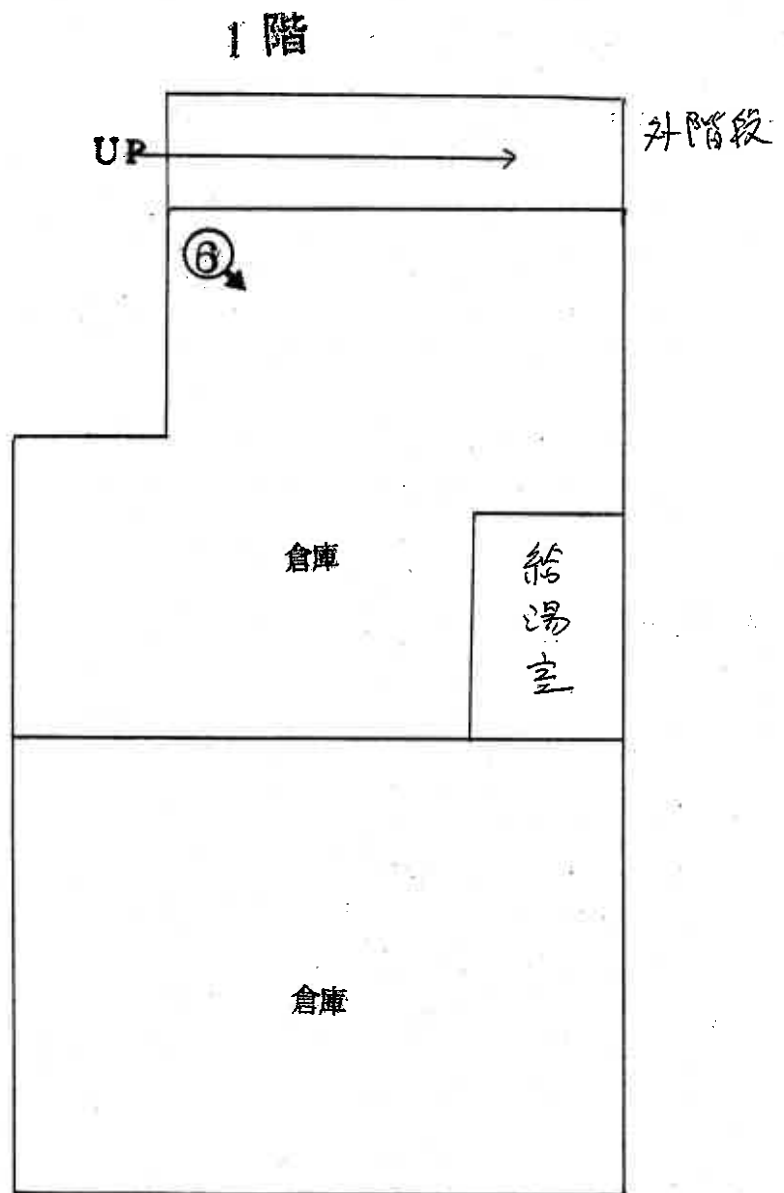
物件 8



(18枚目)

建物見取図 (○は写真撮影位置を示す。)

物件 9

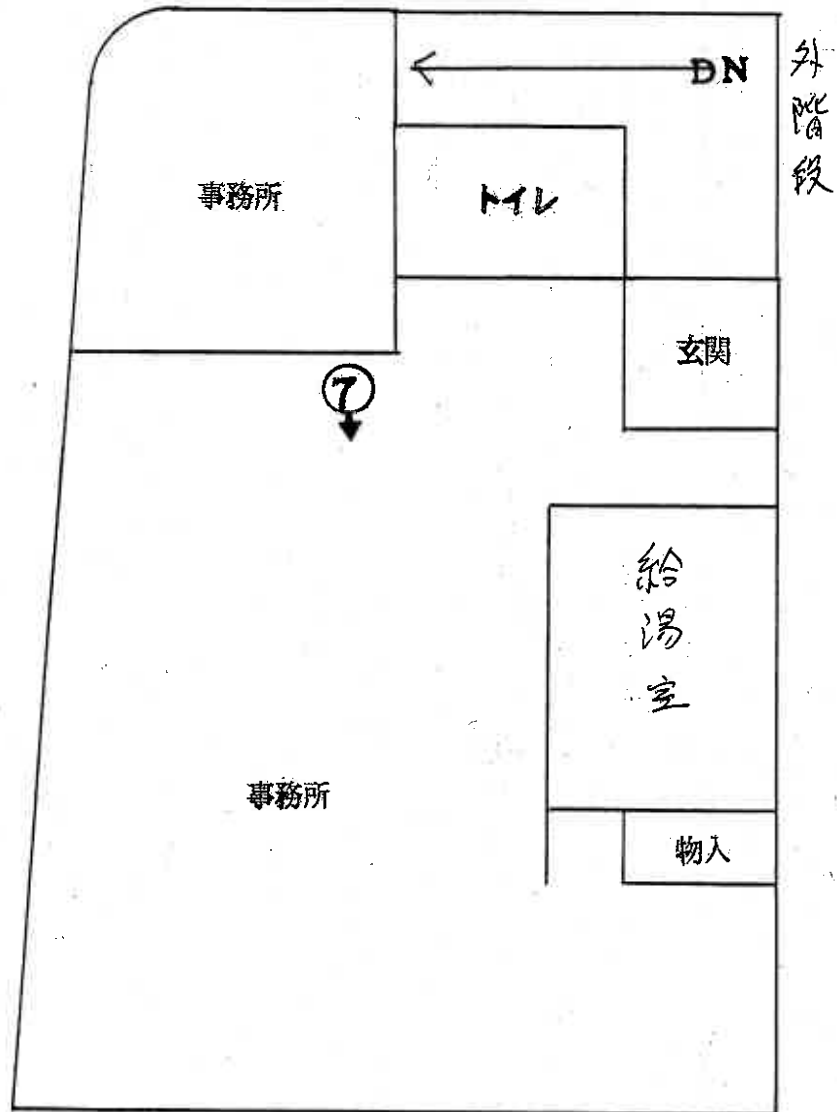


(19枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

物件 9

2 階



(20枚目)





④



⑤



⑥



⑦

令和8年 (ケ) 第 16 号
令和8年 4月 24日 現地調査
令和8年 5月 29日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

2分冊の2 (物件2～9)

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

1	所 在	北足立郡伊奈町大字小室字谷畑
	地 番	4080番1
	地 目	雑種地
	地 積	987平方メートル
2	所 在	北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑
	地 番	1024番1
	地 目	宅地
	地 積	394.45平方メートル
3	所 在	北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑
	地 番	1024番5
	地 目	宅地
	地 積	6.28平方メートル
4	所 在	北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑
	地 番	1024番7
	地 目	宅地
	地 積	54.80平方メートル
5	所 在	北足立郡伊奈町大字羽貫字寺下
	地 番	384番1
	地 目	宅地
	地 積	23.27平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 6 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字寺下 |
| | 地 番 | 384番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.99平方メートル |
| 7 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 |
| | 地 番 | 1023番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 264平方メートル |
| 8 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 1024番地1 |
| | 家屋 番号 | 1024番1 |
| | 種 類 | 寄宿舍 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 107.65平方メートル |
| 9 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑 1024番地1 |
| | 家屋 番号 | 1024番1の2 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.15平方メートル
2階 102.69平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金5,250,000円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金920,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（土地）	金130,000円
物件5（土地）	金60,000円
物件6（土地）	金20,000円
物件7（土地）	金620,000円
物件8（建物）	金600,000円
物件9（建物）	金2,890,000円

- 1 一括価格は、物件2～9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2～7の内訳価格は物件8・9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8・9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
2～7	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
8・9	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		
7	物件7土地には、物件8建物に係る未登記の附属建物が1棟存する。 附属建物 符 号：未登記 種 類：物置 構 造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約6.21㎡		

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2～7）

位 置 ・ 交 通	埼玉新都市交通伊奈線「羽貫」駅の北東方約450m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	農家住宅、戸建住宅等が見られる地域。接面道路を介して戸建住宅、アパート等が存する市街化区域に隣接する。	
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 — 50% 100% なし 都市計画法第34条12号（既存の集落）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	750.79㎡ 不整形 概ね平坦 特にない
接面道路の状況	南東約12.6m舗装町道（建築基準法上の道路）に等高接面	
土地の利用状況等	（物件8・9）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	・ 物件2・7土地と、南西側隣接地（1022番2、1022番3）との境界は判然とせず、物件2・7土地上に散乱した建築廃材が越境していると思われる。	

特記事項	・ 物件7土地には、物件8建物に係る未登記の附属建物（物置、軽量鉄骨造鋼板葺平家建、約6.21㎡）が存する。また、物件7土地には、雑多な建築廃材が山積みされているほか、簡易物置2個（動産）が存する。画地北部奥には鋼板の屋根がかけられた鉄パイプの骨組みや焼却炉が見られたが、山積みされた建築廃材、雑木のため立入り困難であり、詳細は不明。北西側で接面する無地番の带状地は建築基準法外の町道であり、埼玉県越谷建築安全センター備付けの物件9建物に係る建築計画概要書によると、浄化槽排水先に利用されている模様だが、立入り困難なため確認できず、詳細不明。 ・ 上記現況から、本件土地は物件7土地を中心に土壤汚染リスクが存在するが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。 ・ 伊奈町都市計画課への聴取によれば、本件土地に開発許可の履歴はないが、都市計画法第43条の建築許可により、第2種低層住居専用地域で建築可能な建築物であれば、切土・盛土がないこと、物件2～6土地（登記簿合計486.79㎡）を敷地とすること（物件7土地は宅地利用の経緯ないため同許可には含まれない）等を条件に、建て替えが認められる蓋然性を有する。ただし、許可申請に際しては町への事前相談が必要となることから、詳細は伊奈町に確認をされたい。 ・ 物件3～6土地は、アスファルト舗装された通路状の土地で、物件2・7土地への出入りのほか、隣接地1024番2、1024番6を要役地とする通行地役権が設定されており、当該隣接地への出入りの用に供されている。土地所有者の陳述によると、通行に関する特段の取り決めや対価の授受はない。 ・ 物件5土地上に、看板柱（工作物）があったほか、自動販売機が設置されていた。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等に当たっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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3年3月25日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板、その他 内壁：化粧合板、その他 天井：化粧ボード、その他 床：コンクリート、フローリング、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）	1階 107.65 m ²
現況用途等	物置
品 等	使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が物置として使用している。
特記事項	・コンクリート土間部分と、小上がりの板間部分で構成される。 ・未登記の附属建物として、軽量鉄骨造鋼板葺平家建、床面積約6.21m²の物置が物件7土地上に存在する。築年は不明。物理的には継続利用可能と思われるが、物件7土地を宅地利用するための許可履歴がなく、遵法性に懸念を有する。

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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17年4月6日新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約9年						
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板、その他 内壁：（1階）鋼板現し、（2階）クロス貼り、その他 天井：（1階）鋼板現し、（2階）クロス貼り、その他 床：（1階）コンクリート、（2階）フローリング、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）	<table> <tr> <td>1階</td><td>81.15 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>102.69 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>183.84 m²</td></tr> </table>	1階	81.15 m ²	2階	102.69 m ²	延	183.84 m ²
1階	81.15 m ²						
2階	102.69 m ²						
延	183.84 m ²						
現況用途等	（1階）倉庫、（2階）事務所						
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	建物所有者が事務所・倉庫として使用している。						
特記事項	1階はコンクリート土間の倉庫として、2階は事務所として設計されており、内部階段はなく、2階の事務所への出入りのため外階段が設置されている。						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2～7（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
2	28,900	0.55	394.45	0.7	4,390,000
3	28,900	0.55	6.28	0.7	70,000
4	28,900	0.55	54.80	0.7	610,000
5	28,900	0.55	23.27	0.7	260,000
6	28,900	0.55	7.99	0.7	90,000
7	28,900	0.55	264	0.7	2,940,000

※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 蓮田-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/76 & \div & 28,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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（道路の幅員）、交通接近条件（駅距離）が劣ること等を考慮した。

イ 個別格差：隣接地のための通行地役権が付着した通路状部分や、登記地目山林（物件7土地）を含む不整形地であり、宅地としての利用効率が劣る程度等を考慮した。

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８・９（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
８	主たる建物 80,000	107.65	0.05	430,000
	未登記 附属建物 80,000	6.21	0.05	20,000
	計			450,000
９	160,000	183.84	0.21	6,180,000

ウ 現価率：

物件8

建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

物件9

経過年数約21年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-30%

(計算式) $9 / (21 + 9) \times (1 - 0.3)$

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 （物件８）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
2	4,390,000 × 0.38	0.40	法定地上権	670,000
3	70,000 × 0.38	0.40	法定地上権	10,000
4	610,000 × 0.38	0.40	法定地上権	90,000
5	260,000 × 0.38	0.40	法定地上権	40,000
6	90,000 × 0.38	0.40	法定地上権	10,000
7	2,940,000 × 0.38	0.40	法定地上権	450,000
(合計)				1,270,000

② （物件９）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
2	4,390,000 × 0.62	0.40	法定地上権	1,090,000
3	70,000 × 0.62	0.40	法定地上権	20,000
4	610,000 × 0.62	0.40	法定地上権	150,000
5	260,000 × 0.62	0.40	法定地上権	60,000
6	90,000 × 0.62	0.40	法定地上権	20,000
7	2,940,000 × 0.62	0.40	法定地上権	730,000
(合計)				2,070,000

※敷地の範囲：建築面積比により、物件8建物を38%、物件9建物を62%と査定した。

③ 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
2	4,390,000	-1,760,000		0.5	0.7	920,000
3	70,000	-30,000		0.5	0.7	10,000
4	610,000	-240,000		0.5	0.7	130,000
5	260,000	-100,000		0.5	0.7	60,000
6	90,000	-30,000		0.5	0.7	20,000
7	2,940,000	-1,180,000		0.5	0.7	620,000
8	450,000	+1,270,000	1.0	0.5	0.7	600,000
9	6,180,000	+2,070,000	1.0	0.5	0.7	2,890,000
一括価格 (合計)						5,250,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：画地内に積み上げられた建築廃材等が残置されるリスク、また、現況の利用状況から土壤汚染リスクが存在し、市場が限定されることを考慮した。

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（ 蓮田-4 ）

所 在 ： 蓮田市大字閨戸字栗崎3864番5

価 格 ： 22,000円/㎡

位 置 ： JR宇都宮線「蓮田」駅約4,100m(道路距離)

価 格 時 点 ： 令和8年1月1日

地 積 ： 426㎡

供給処理施設：水道

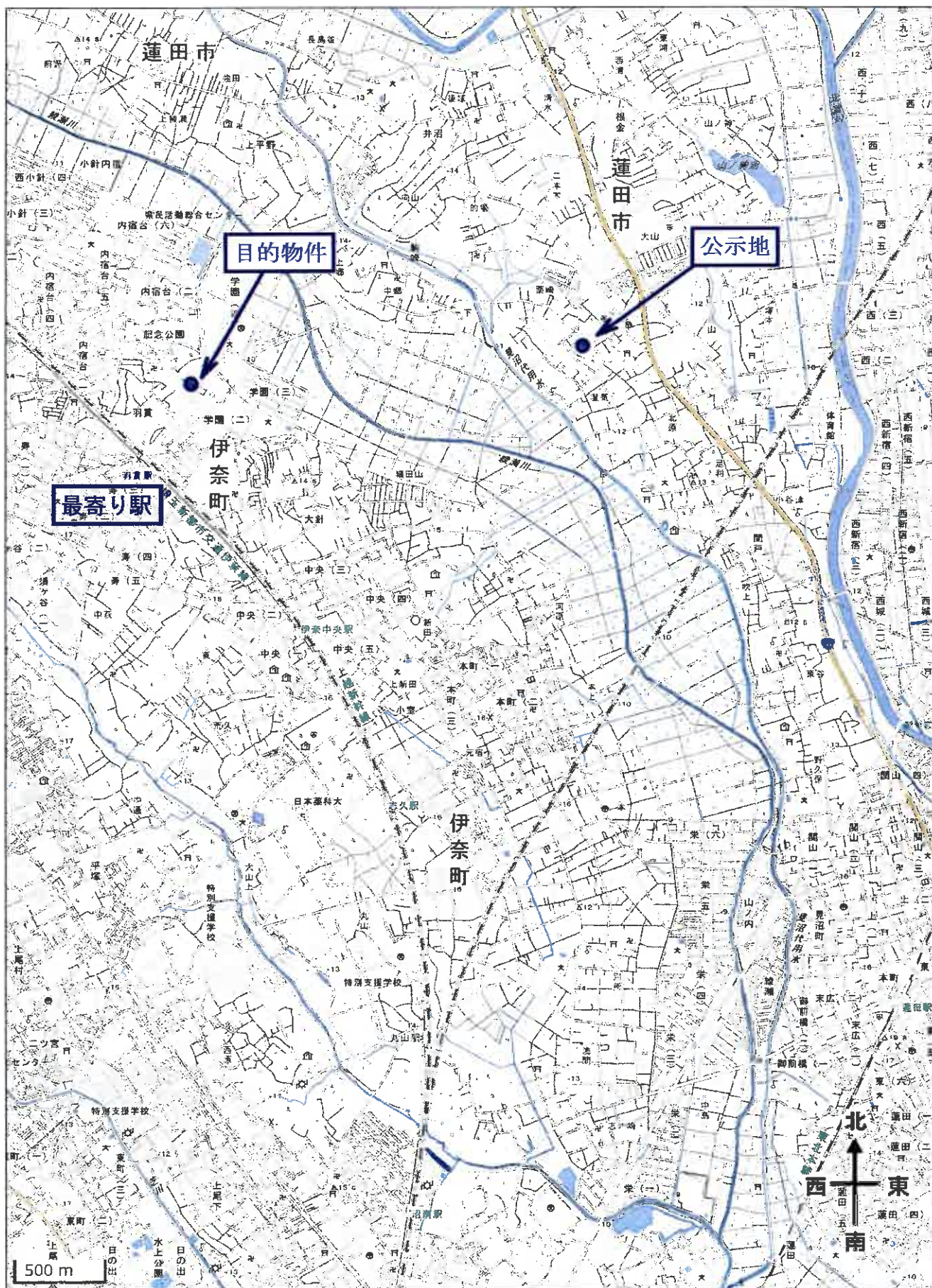
接 面 道 路 ： 北東7.8m市道

用 途 指 定 等 ： 市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

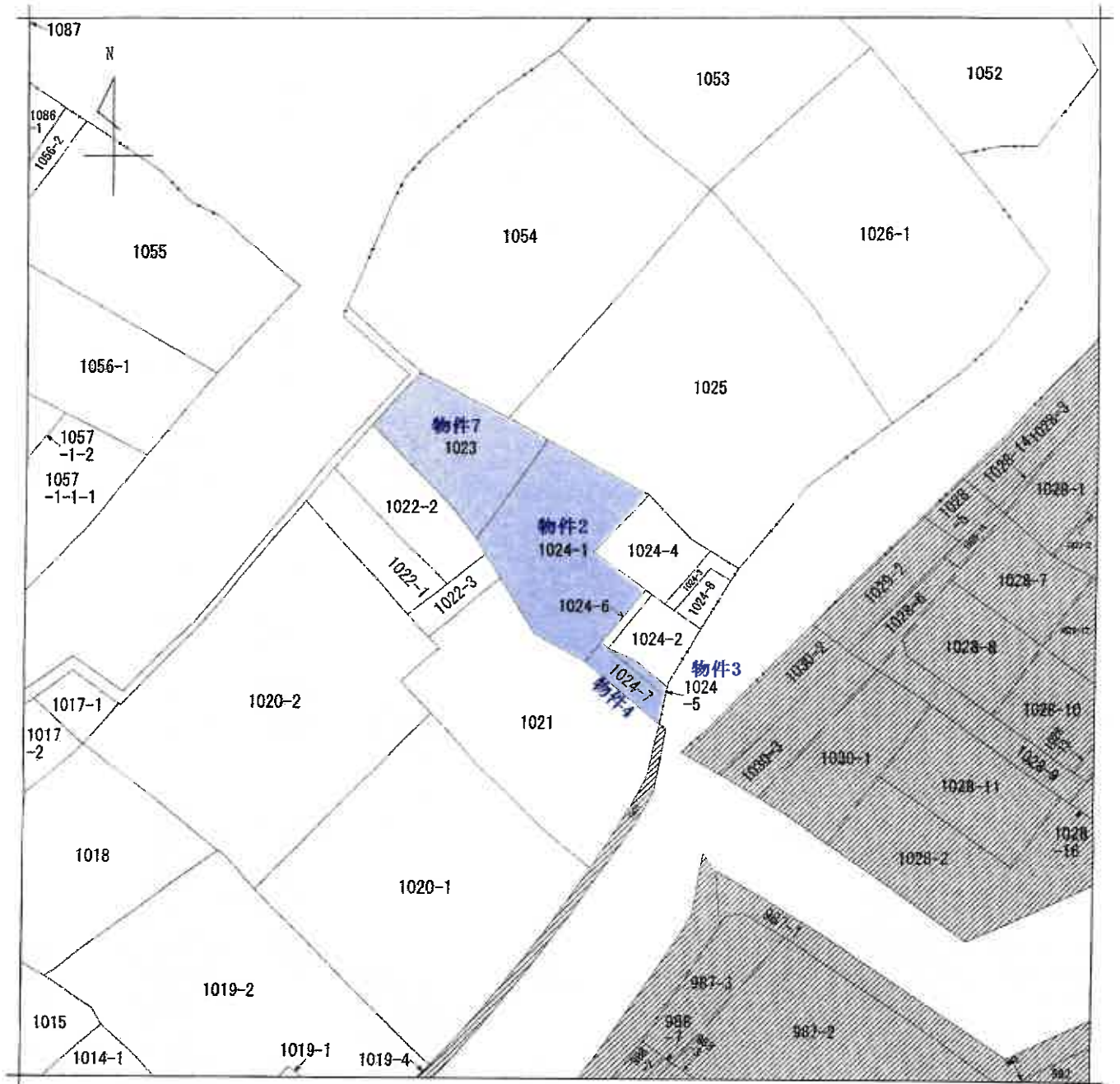
地 域 の 概 要 ： 農家住宅、一般住宅等の見られる住宅地域

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



位置図



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 大字羽貫
B 大字羽貫
C 大字羽貫
D 大字羽貫

請求部	所在	北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑				地番	1024番1			
出方寸	1/600	精度	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。

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和8年1月22日

宇都宮地方法務局

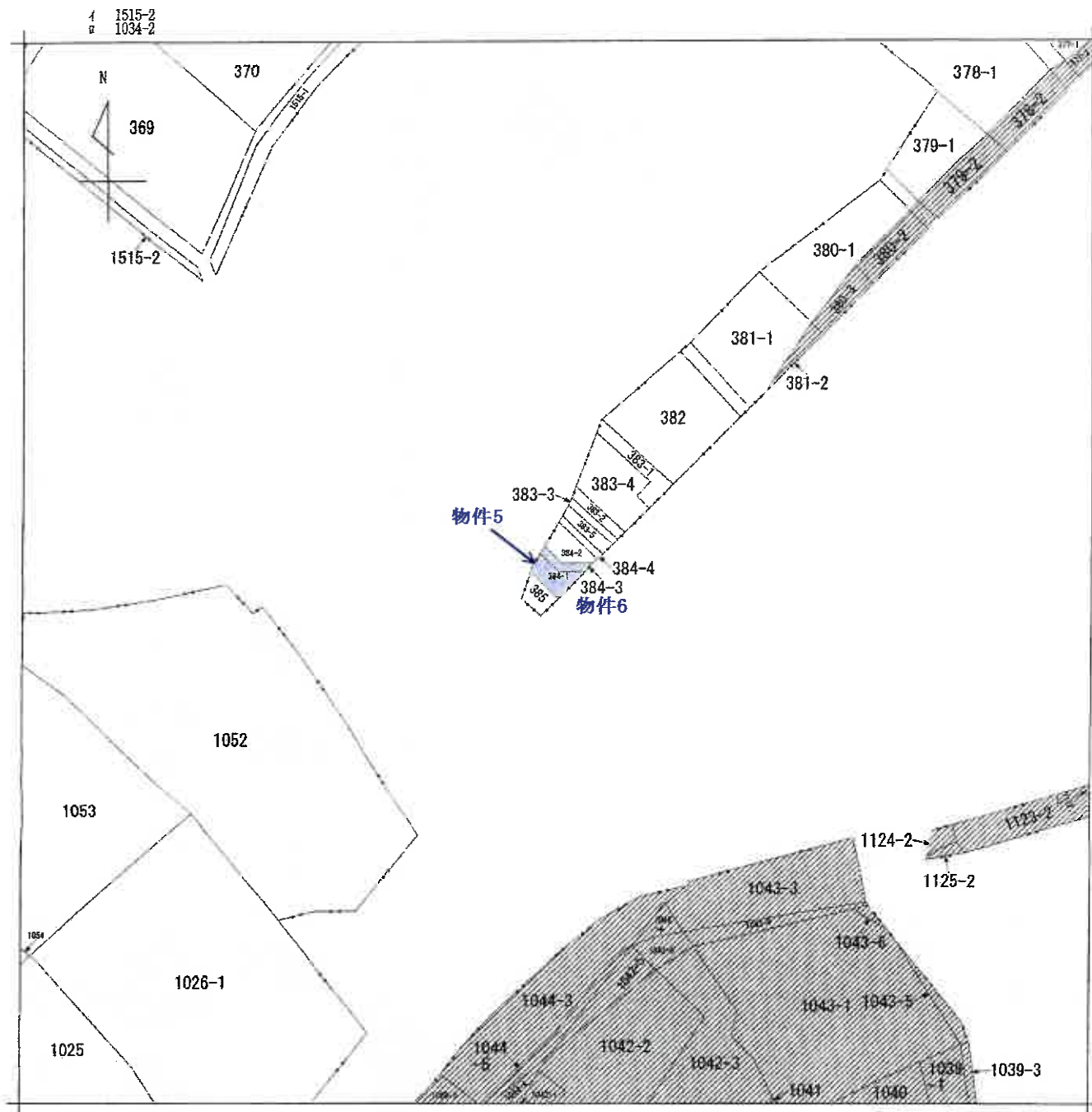
登記官

請求番号：13-3

(1/1)

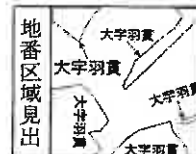
A3版をA4版に縮小

公図写



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部 分	所 在				北足立郡伊奈町大字羽貫字寺下				地 番		384番1				
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。

(さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)

令和8年1月22日

宇都宮地方方法務局

登記官

請求番号: 13-7

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：昭和53年5月17日

5164905

553.5.17

測量図

地番 1024-1-7

土地の所在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑

求 積

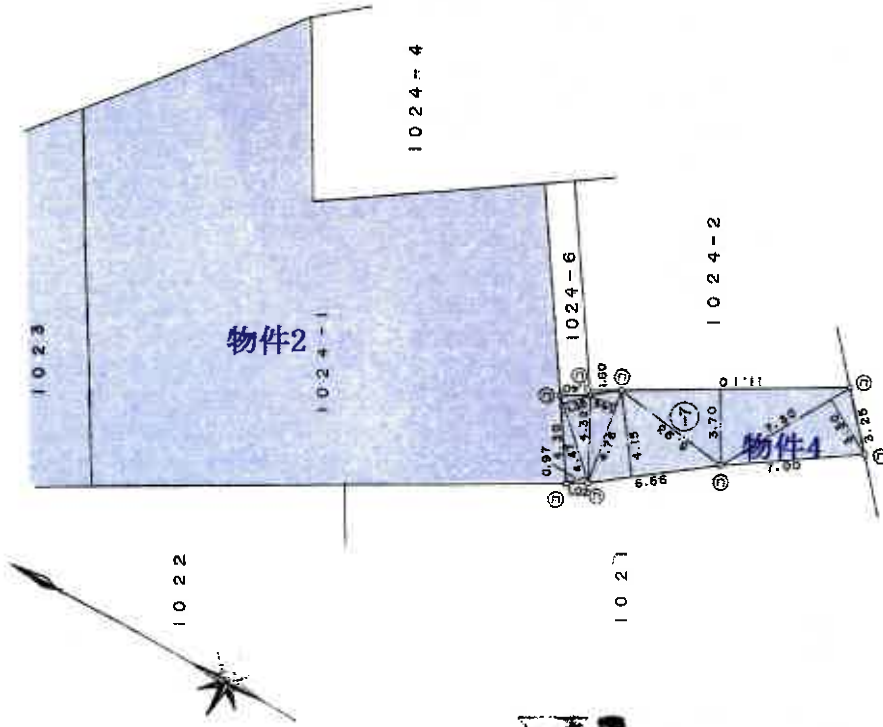
$$\begin{aligned} \textcircled{-7} \quad & 4.47 \times (0.97 + 1.35) = 10.3704 \\ & 4.76 \times 1.44 = 6.8544 \\ & 6.56 \times 4.15 = 27.2240 \\ & 11.10 \times 3.70 = 41.0700 \\ & 7.30 \times 3.30 = 24.0900 \\ & \text{計} = 109.6088 \\ & 1/2 = 54.8044 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

分 筆 前

$$\begin{aligned} 1024-1 : & 449.25 \text{ M}^2 \\ & 449.25 - 54.80 = 394.45 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

分 筆 後

$$\begin{aligned} 1024-1 : & 394.45 \text{ M}^2 \\ -7 : & 54.80 \text{ M}^2 \end{aligned}$$



大字羽貫字寺下

凡例	境界線の種類	境界線の記号	境界線の種類
① 石杭	② プラスチック杭		
③ コンクリート杭	④ 金属杭		
⑤ 金属線			

作製者

(昭和53年5月12日作製)

(埼玉土地)

申請人

縮尺 1/250

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。

(さいたま地方広務局土地課所管)

令和8年1月22日 宇都宮地方広務局

登記官

A3版をA4版に縮小

(長源納)

登記年月日：昭和47年9月7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。
(さいたま市地方事務局上尾出張所管轄)
令和8年1月22日 宇都宮地方事務局

登記官

A3版をA4版に縮小

請求番号：13-8

5164575

前384

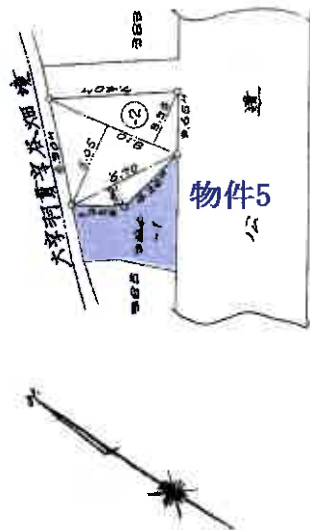
547.9.7

地番 384-1-2

地積測量図

土地の所在 北足立郡伊奈町大字町賀寺下

昭和47年9月1日	作製年	月	日
作製者	[Redacted]		
申請人	[Redacted]		



求積
② 5.70 x 1.30 = 5.7100
5.10 x (3.05 + 3.95) = 58.0400
計 = 76.7500
1/2 = 38.3750
分筆前
面積 : 18.65㎡ = 61.65㎡
61.65 - 38.375 = 23.275
分筆後
面積 - 1 : 23.27㎡
- 2 : 38.37㎡

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

分 鐘 數		
384	- 2	30.38 m ²
	- 3	7.99 m ²

登記年月日：平成3年5月7日

6152072

各階図

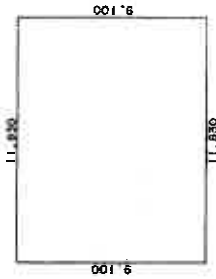
面図

建各階

家屋番号

1024番1

建物の所在 北足立郡伊奈町大字羽貫字谷畑1024番地1

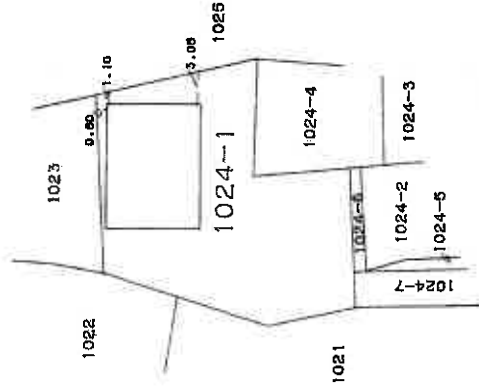
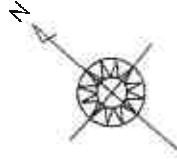


求積表

9.100 X 11.830 = 107.653000

107.653000

床面積 107.65 m²



作製者

成 3年、4月23日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉県家屋調査士会 用紙)

物件8

A3版をA4版に縮小

請求番号：13-10

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より提出書類)

令和8年1月22日

宇都宮地方支務局

登記官

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。
(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)
令和8年1月22日 宇都宮地方方法務局

令和8年1月22日

宇都宮地方法務局

算記法

物件9

A3版をA4版に縮小

請求番号：L3-11

6152073

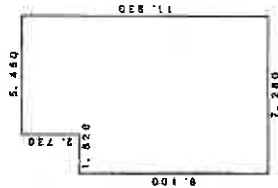
各階平面圖

家屋番号	1024番102
------	----------

~~建~~ ~~物~~ ~~圖~~ ~~面~~

建物の所在
北足立郡伊奈町大字羽賀字谷畑1024番地1

期一



求 攪 養

1,520 X 9.100	=	13,502.000
5,460 X 11.630	=	54,591.800

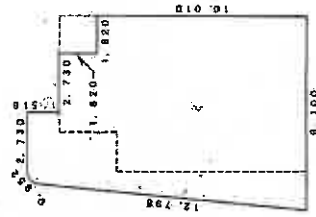
未 知

81.153800

床面積 61.15 m²

61. 15 m.

總
2



我 種 族

[illegible]

會計

合計	102,6907284
----	-------------

床面積 102.69 m²

102. 63. m

著 成 作

1984年 7月22日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

