

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）
1, 2	11,490,000 9,192,000	一括	2,298,000	106,434	22,237
1	1,950,000				
2	9,540,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 幸手市中五丁目 |
| | 地 番 | 4 6 2 2 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 幸手市中五丁目 4 6 2 2 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 4 6 2 2 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5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

【物件番号1, 2】

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 その他買受への参考となる事項

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 | 幸手市中五丁目 |
| | 地 番 | 4 6 2 2 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 幸手市中五丁目 4 6 2 2 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 4 6 2 2 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第59号
令和8年4月28日受理
令和8年7月31日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 河 内 剛

(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 | 幸手市中五丁目 |
| | 地 番 | 4 6 2 2 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 幸手市中五丁目 4 6 2 2 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 4 6 2 2 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0. 4 5 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	埼玉県幸手市中5丁目38番8号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 宅地（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 上記の者が物件1の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	4622番1の土地は、登記上の所有名義を北葛飾郡幸手町（現・幸手市）とする。現況は公衆用道路である。		
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 種類： ☐ ある 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 居宅（空家） 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	屋根上に太陽光発電システム（ソーラーパネル）が設置されている。		
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
(2枚目)

執行官の意見

- 1 各目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の表札には債務者の姓が表示されていた。また、郵便受けには債務者宛ての郵便物が存在した。本件建物の室内には家財等は殆ど存在せず、電気の供給も停止されていた。

なお、債務者宛に照会書を発送したが、回答は本日までなかった。

以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

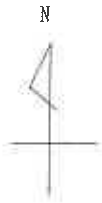
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8 年 5 月 25 日(月) 16:30-16:45	幸手市役所	間取図受領
令和 8 年 5 月 29 日(金) 15:45-16:00	物件所在地	物件特定、占有確認、外観写真撮影、連絡票を投函
令和 8 年 7 月 3 日(金) 14:15-15:00	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(評価人同行)
令和 8 年 7 月 6 日(月)	執務室	債務者に照会書発送
令和 8 年 7 月 30 日(木) 20:00-20:05	執務室	接道について土地全部事項証明書を取得

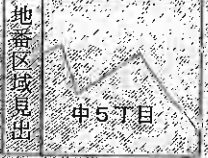
(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
☒ 令和 8 年 7 月 3 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)



(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 幸手市中五丁目				地 番 4622番13			
出 縮 力 尺	1/500	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 事 記 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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年2月20日
さいたま地方法務局久喜支局
登記官

請求番号：41-1
(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：昭和60年6月10日

9157168

(2/15 ~ 15/15 同C) 1/15

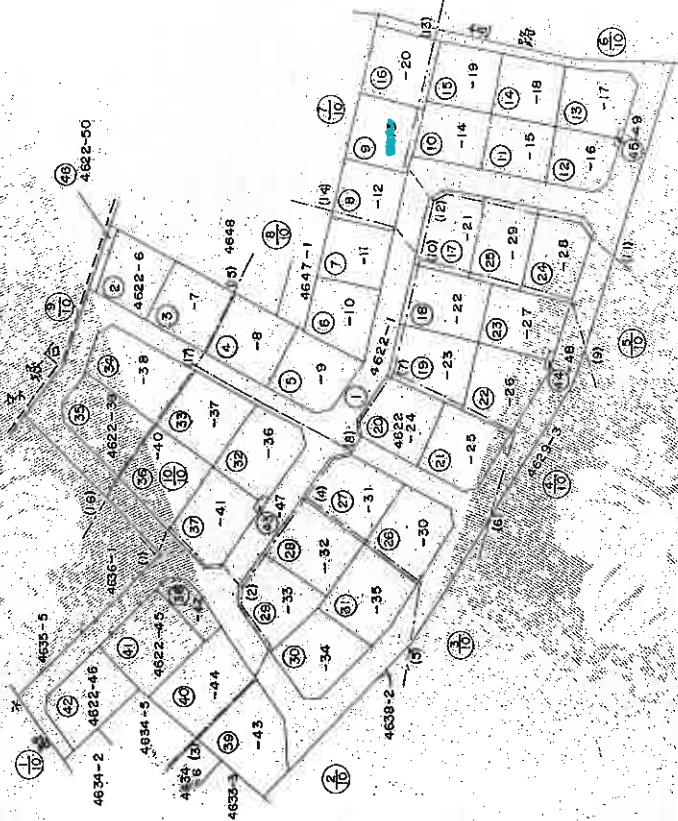
5.60.6.10

地番 4622-6 ~ -50, -1

地積測量図

土地の所在 北高部町五丁目

全体図



(本図は原本を70%に縮小)

作製者

申請人

縮尺 1/1,000

昭和60年5月29日作製

(栃木県土地家屋調査士会館)

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。
令和8年2月20日 さいたま地方選務局久喜支局

登記簿

(6枚目)

(1/15)

請求番号：41-2

登記年月日：昭和60年6月10日

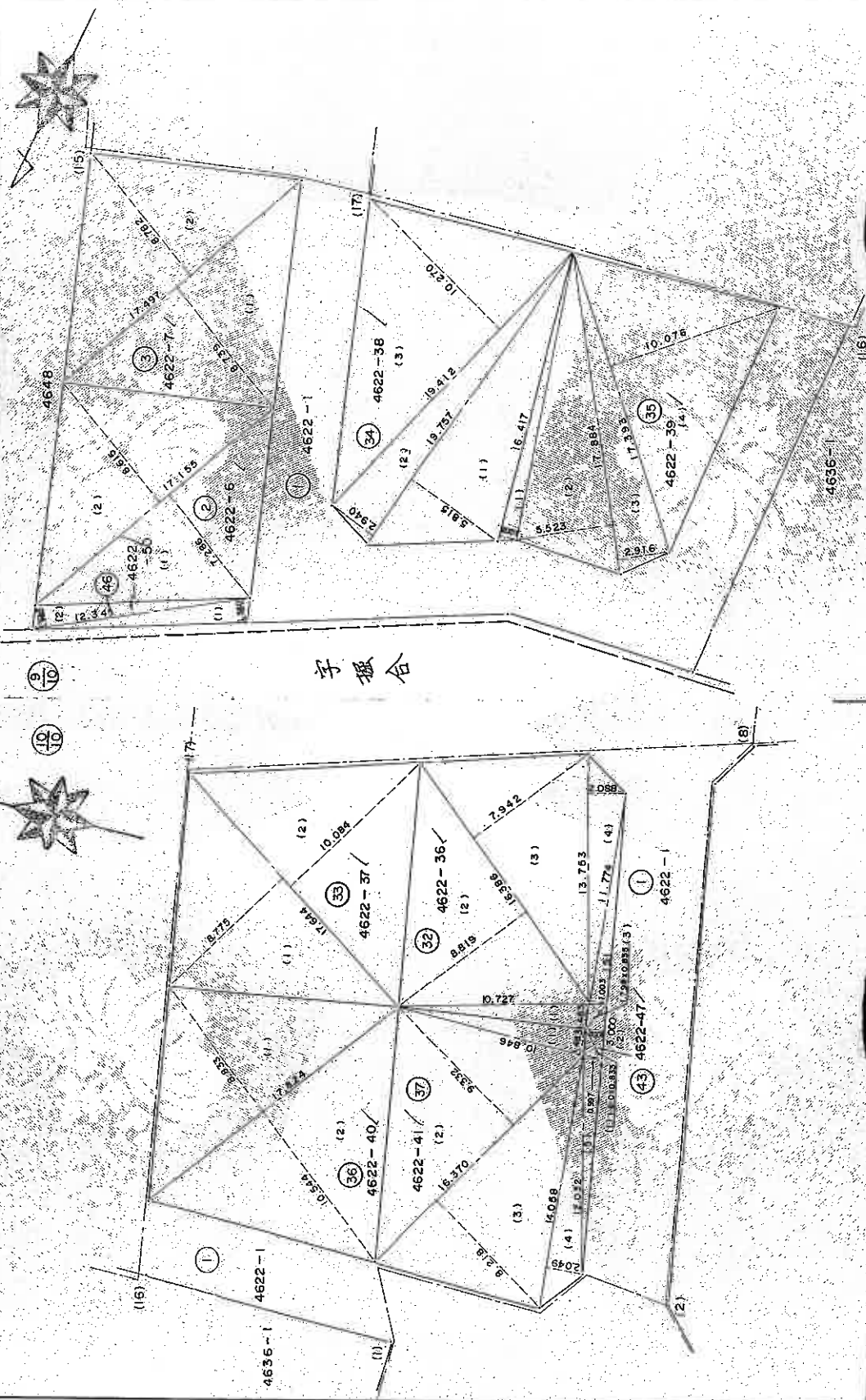
9157169

2/15

地積測量図

地番 4622-6~-501-1

土地の所在 北葛飾郡新井町中五丁目



(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月20日 さいたま市地方法務局文書文庫

登記証

(7枚目)

作製者

(昭和60年5月29日作製)

(栃木県土地家屋調査士会印紙)

申請人

縮尺

1/250

9157170

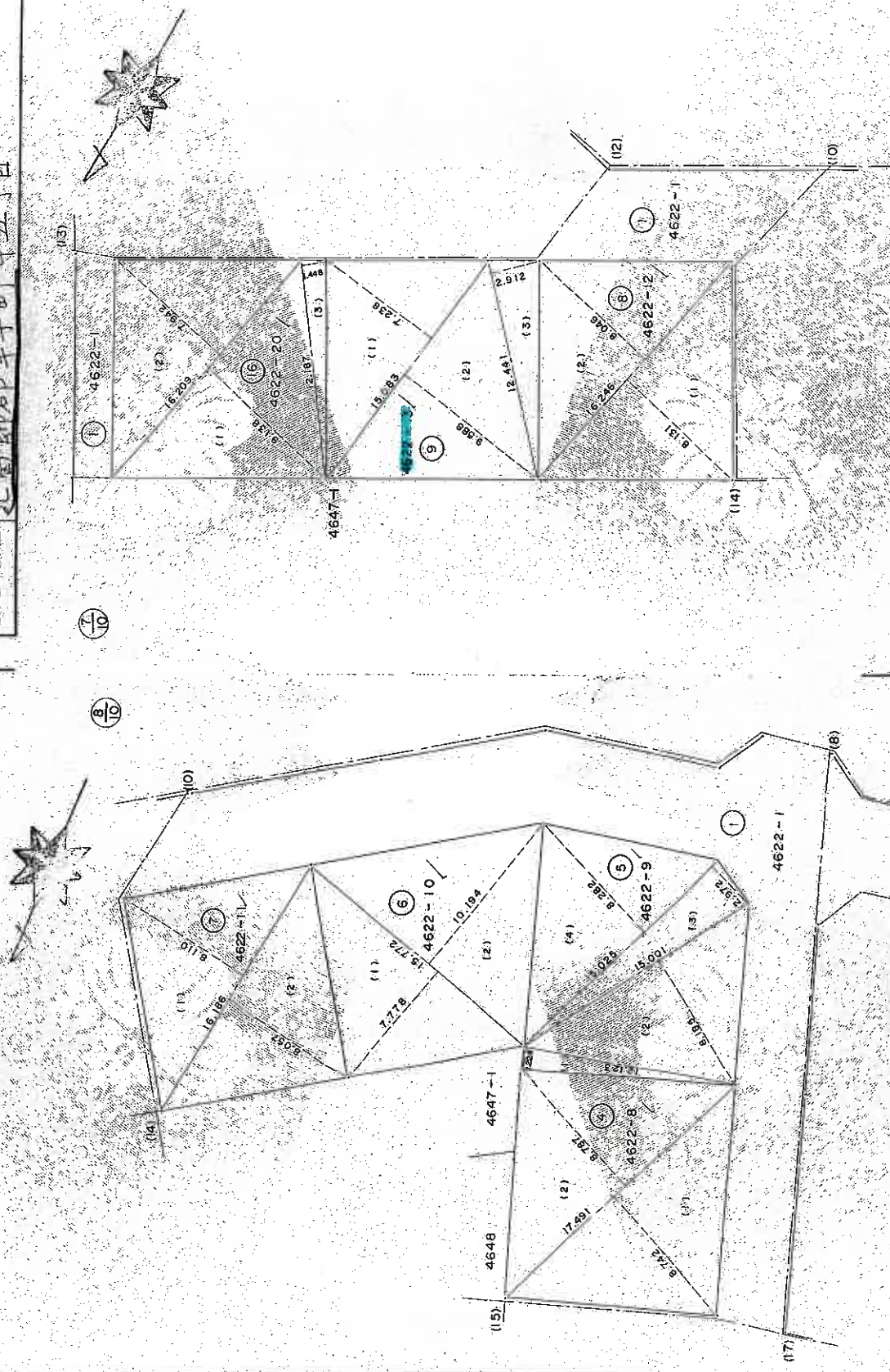
3/15

地 番

4622-6 ~ -50

圖量測積曲

北葛飾郡幸手町中五丁目



作者

年 5 月 29 日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(栃木県土地家屋調査士会刊)

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月20日

さいたま地方法務局久喜支局

贈品區

(8 枚目)

請求番号: 41-2

登記年月日：昭和60年6月10日

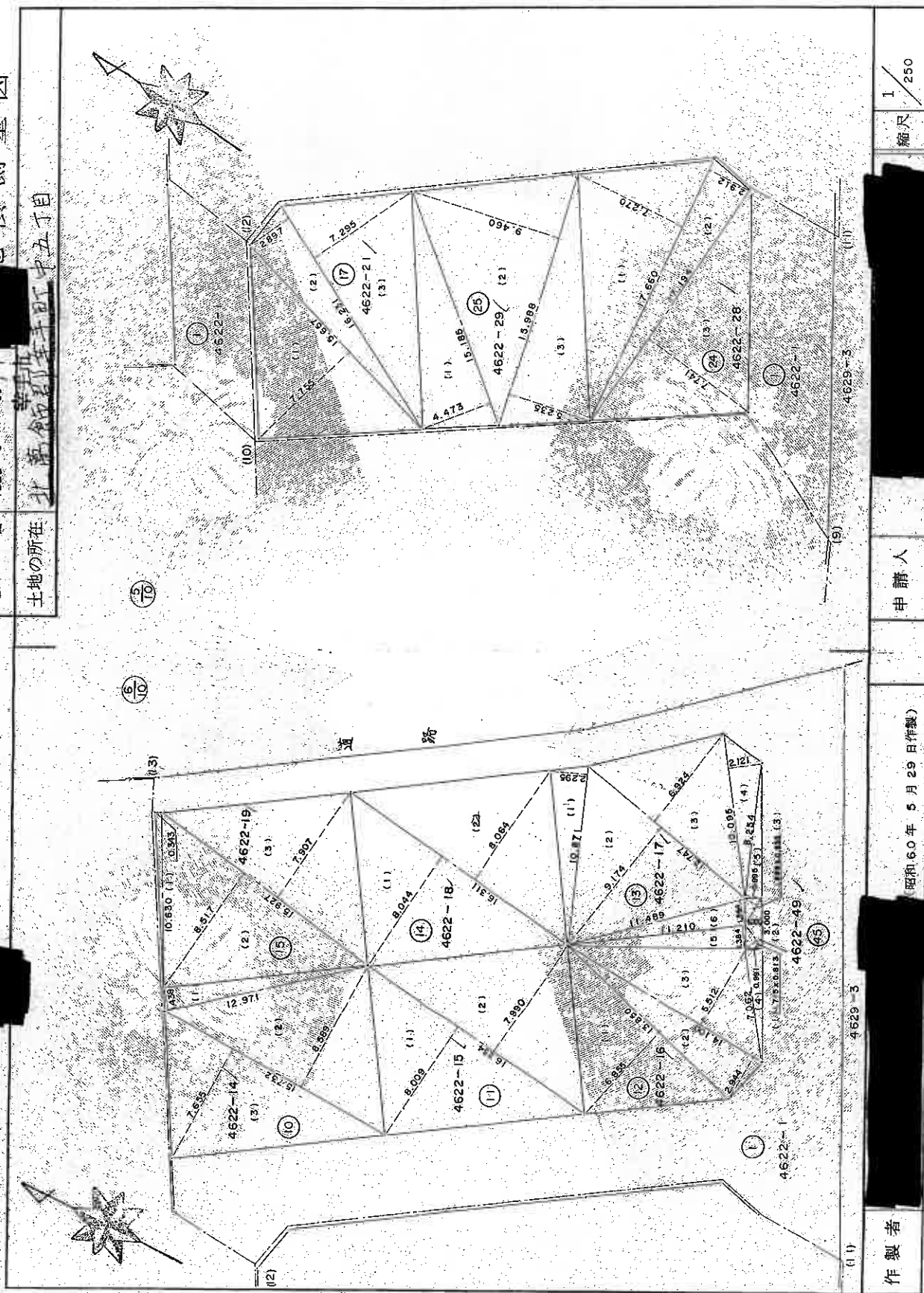
9157171

4/15

區量測積也

4622-6 ~ -50

土地の所在
北葛飾郡車町中五丁目



作者

(昭和60年5月29日作製)

人請甲

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会刊)

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和8年2月20日 さいたま地方法務局久喜支局

类品(四)

(9 枚目)

請求番号：41-2

登記年月日：昭和60年6月10日

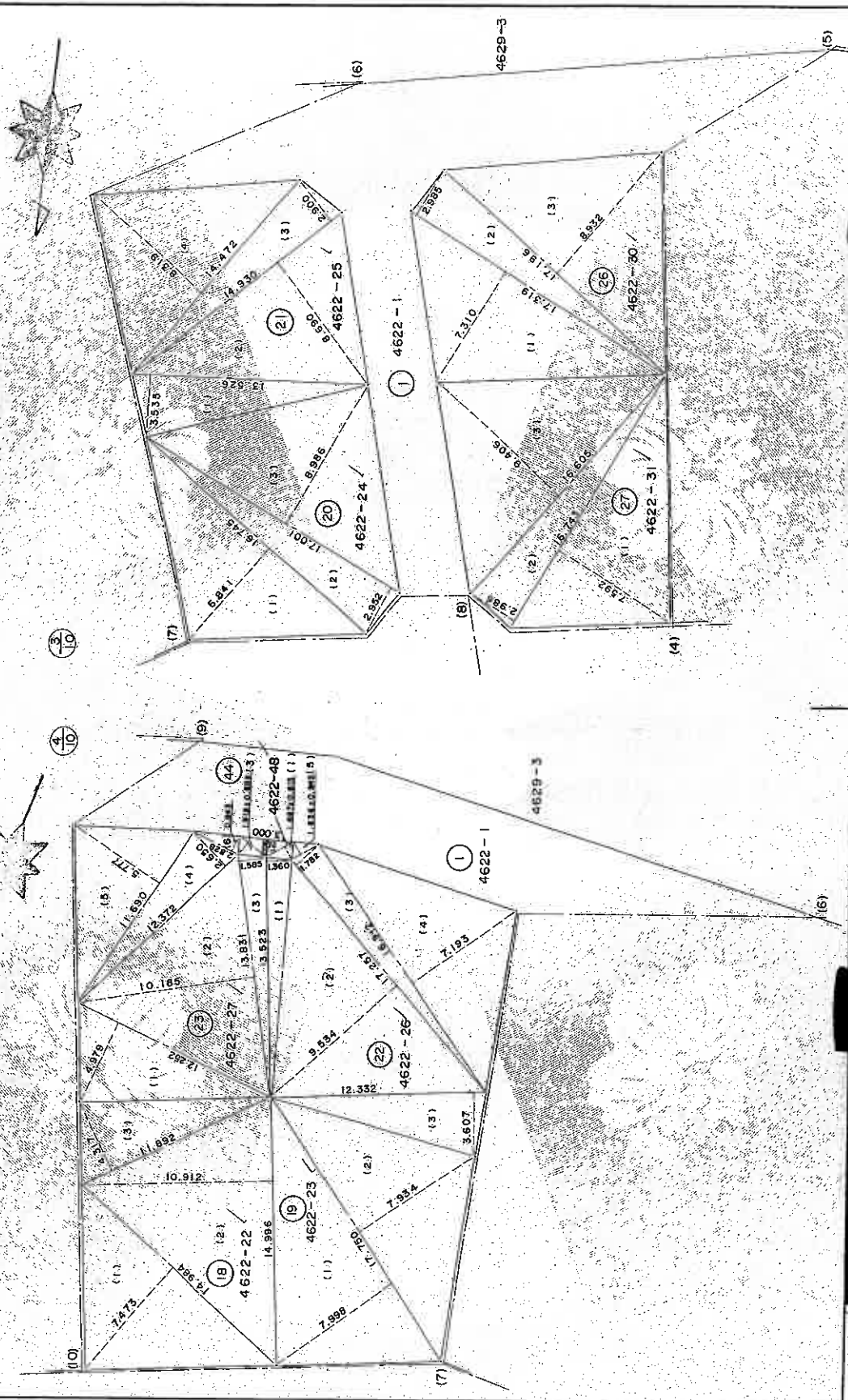
9157172

5/15

地積測量図

番 4622-6 ~ -50

土地の所在 北葛飾郡幸手町中五丁目



(本図は原本を70%に縮小)

作製者

昭和60年5月29日作製

申請人

縮尺 1/250

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。

令和8年2月20日

さいたま地方法務局久喜支局

登記官

(10枚目)

登記年月日：昭和60年6月10日

9157173

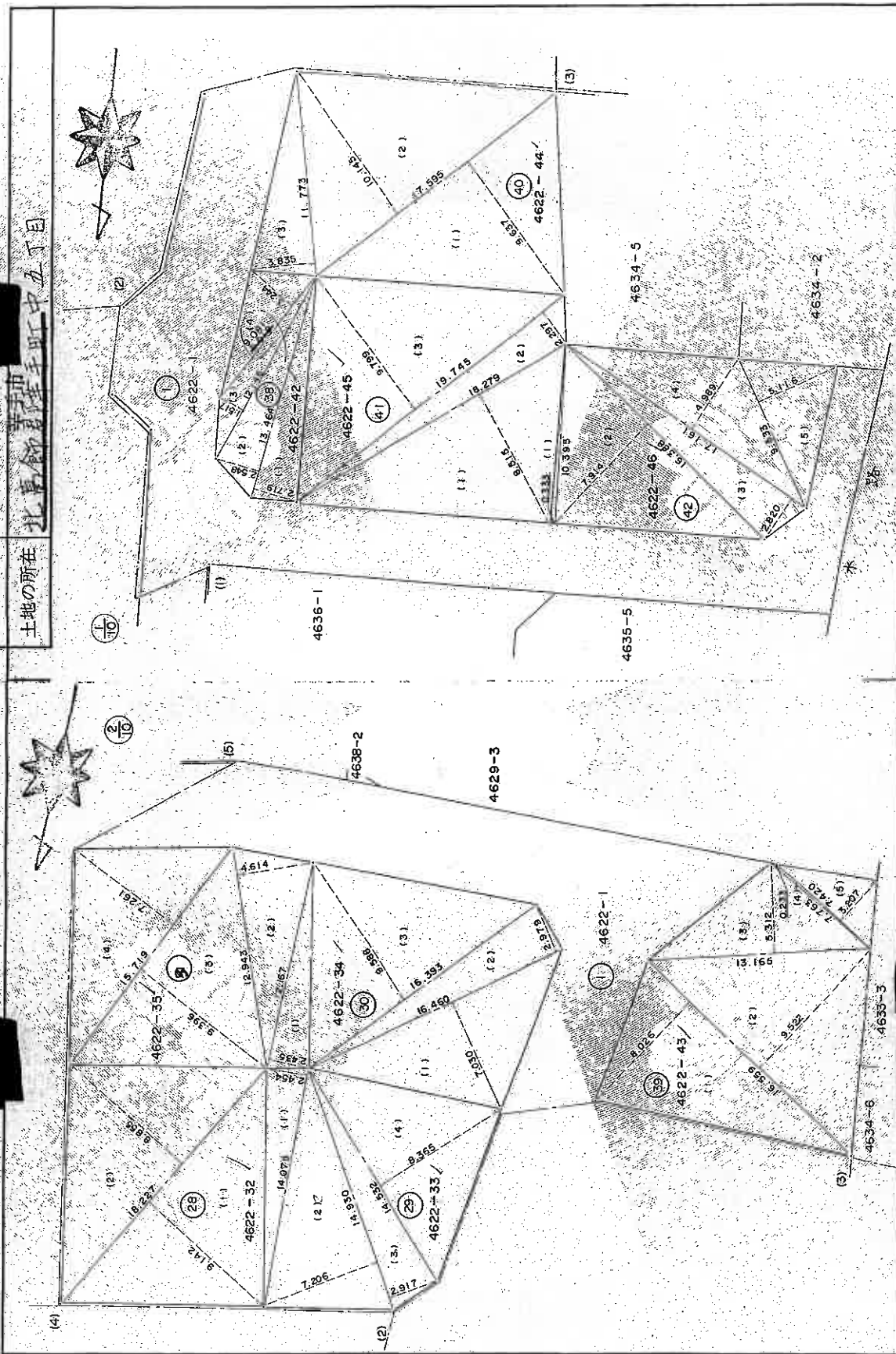
6/15

地積測量図

4622-6~50

地番

土地の所在
北条市
北条市陸手町中五丁目



(本図は原本を70%に縮小)

作製者

昭和60年5月29日作製

申請人

縮尺 1/250

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。
令和8年2月20日 さいたま市地籍課 登記係

登記証

(11枚目)

9157174

7/5

地積測量図

地番

4622-6 ~ -50, 1

土地の所在

北葛飾郡五井町

⑤ 4622-9 地積計算表

1 12.123 X 1.228 = 14.887044
2 15.001 X 8.185 = 122.783185
3 15.025 X 2.972 = 44.554300
4 15.025 X 8.282 = 124.437050
TOTAL = 306.761579
1/2 = 153.3807895
地積 153.38 m² ✓

⑥ 4622-10 地積計算表

1 15.772 X 7.778 = 122.674616
2 15.772 X 10.194 = 160.779768
TOTAL = 283.454384
1/2 = 141.7271920
地積 141.72 m² ✓

⑦ 4622-11 地積計算表

1 16.186 X 8.057 = 130.410602
2 16.186 X 8.110 = 131.268460
TOTAL = 261.679062
1/2 = 130.8395310
地積 130.83 m² ✓

② 4622-6 地積計算表

1 17.155 X 7.286 = 124.991330
2 17.155 X 8.615 = 147.790325
TOTAL = 272.781655
1/2 = 136.3908275
地積 136.39 m² ✓

③ 4622-7 地積計算表

1 17.497 X 8.739 = 152.906283
2 17.497 X 8.782 = 153.658654
TOTAL = 306.564937
1/2 = 153.2824685
地積 153.28 m² ✓

④ 4622-8 地積計算表

1 17.491 X 8.742 = 152.906322
2 17.491 X 8.787 = 153.693417
TOTAL = 306.599739
1/2 = 153.2998695
地積 153.29 m² ✓

作製者

昭和60年5月29日(作製)

申請人

縮尺

1/

(栃木県土地家屋調査士会印)

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月20日 さいたま地方裁判所 民事部

登記簿

(12枚目)

9157175

8/15

地積測量図

地番

4622-6 ~ 50 / -

土地の所在 北高師町五丁目

① 4622-15 地積計算表

1 16.234 X 8.009 = 130.019106
2 16.234 X 7.990 = 129.709660
TOTAL = 259.728766
1/2 = 129.8643830
地積 129.86 m² /

② 4622-16 地積計算表

1 13.850 X 6.855 = 94.841750
2 14.100 X 2.944 = 41.510400
3 14.100 X 5.512 = 77.719200
4 7.062 X 0.991 = 6.998442
5 11.210 X 1.384 = 15.514640
TOTAL = 236.684432
1/2 = 118.3422160
地積 118.34 m² /

(本図は原本を70%に縮小)

⑧ 4622-12 地積計算表

1 16.246 X 8.131 = 132.096226
2 16.246 X 8.046 = 130.715316
TOTAL = 262.811542
1/2 = 131.4057710
地積 131.40 m² /

⑨ 4622-13 地積計算表

1 15.083 X 9.588 = 144.615804
2 15.083 X 7.238 = 109.170754
3 12.441 X 2.912 = 36.228192
TOTAL = 290.014750
1/2 = 145.0073750
地積 145.00 m² /

⑩ 4622-14 地積計算表

1 12.971 X 1.438 = 18.652298
2 15.732 X 8.589 = 135.122148
3 15.732 X 7.655 = 120.428460
TOTAL = 274.002906
1/2 = 137.0014530
地積 137.10 m² /

作製者

申請人

縮尺 1 /

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

9157176

9/15

地積測量図

地番

4622-6~-50, 1-1

土地の所在

北高師郡幸手町中五丁目

地積計算表

⑮ 4622-20

- 1 16,209 X 9,138 = 148,117,842
2 16,209 X 7,942 = 128,731,878
3 12,187 X 1,448 = 17,646,776
TOTAL = 294,496,496
1/2 = 147,248,248

地積 147,24 m² /

⑯ 4622-21 地積計算表

- 1 15,657 X 7,755 = 121,420,035
2 16,231 X 2,879 = 46,729,049
3 16,231 X 7,295 = 118,405,145
TOTAL = 286,554,229
1/2 = 143,277,114.5

地積 143.27 m² /

⑰ 4622-22 地積計算表

- 1 14,884 X 7,473 = 111,979,432
2 14,896 X 10,912 = 163,636,352
3 11,892 X 4,317 = 51,337,764
TOTAL = 326,949,548
1/2 = 163,474,774

地積 163.47 m² /

⑱ 4622-17

- 1 10,871 X 2,295 = 24,948,945
2 12,747 X 9,174 = 116,940,978
3 12,747 X 6,924 = 88,360,228
4 10,095 X 2,121 = 21,411,495
5 8,254 X 8,995 = 8,212,230
6 11,489 X 1,564 = 17,948,796
TOTAL = 277,743,172
1/2 = 138,871,586

138.87 m² /

⑲ 4622-18

- 1 16,311 X 8,044 = 131,205,634
2 16,311 X 8,064 = 131,531,904
TOTAL = 262,737,538
1/2 = 131,368,769

131.36 /

⑳ 4622-19

- 1 10,630 X 0,343 = 3,646,090
2 15,927 X 8,517 = 135,650,359
3 15,927 X 7,907 = 125,934,789
TOTAL = 265,231,138
1/2 = 132,615,569

132.61 m² /

作製者

昭和59年5月29日作製

申請人

縮尺

1 /

(栃木県土地家屋調査士会用品)

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月20日 さいたま市地方法務局文書支局

(14枚目)

登記官

9157177

10/15

地積測量図

地番 4622-6~-50

土地の所在 北高師郡幸手町中五丁目

② 4622-26 地積計算表

1	13.523 X 1.360 =	18.391280
2	17.257 X 9.534 =	164.538238
3	17.257 X 1.782 =	30.751974
4	16.912 X 7.193 =	121.848016
5	1.836 X 0.845 =	1.551420
TOTAL =		336.870928
1/2 =		168.4354640

地積 168.43 m² ✓

③ 4622-27 地積計算表

1	12.252 X 4.979 =	61.002708
2	13.831 X 10.185 =	140.868735
3	13.831 X 1.585 =	21.922135
4	12.372 X 2.650 =	32.785800
5	11.690 X 5.777 =	67.533130
6	2.828 X 0.743 =	2.106804
TOTAL =		326.779312
1/2 =		163.3896560

地積 163.38 m² ✓

④ 4622-23 地積計算表

1	17.750 X 7.998 =	141.964500
2	17.750 X 7.934 =	140.828500
3	12.332 X 3.607 =	44.481524
TOTAL =		327.274524
1/2 =		163.6372620

地積 163.63 m² ✓

⑤ 4622-24 地積計算表

1	16.745 X 6.841 =	114.552545
2	17.001 X 2.952 =	50.186952
3	17.001 X 8.986 =	152.770986
TOTAL =		317.510483
1/2 =		158.7552415

地積 158.75 m² ✓

⑥ 4622-25 地積計算表

1	13.526 X 3.535 =	47.814410
2	14.930 X 8.690 =	129.741700
3	14.930 X 2.900 =	43.297000
4	14.472 X 8.319 =	120.392568
TOTAL =		341.245678
1/2 =		170.6228390

地積 170.62 m² ✓

作製者

昭和60年5月29日作製

申請人

縮尺 1/

(栃木県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和60年6月10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8年2月20日 さいたま地方裁判所 久喜支局

(16枚目)

登記官

9157178

地積測量図

4622-6 50/100
中手市

地番

土地の所在 北葛飾郡幸手町中五丁目

地積計算表

②④ 4622-31

1 16.763 X 7.992 = 127.112896
2 16.763 X 2.986 = 49.994898
3 16.605 X 9.406 = 156.186630
TOTAL = 333.294084
1/2 = 166.6470420

地積 166.64 m² /

②⑤ 4622-32 地積計算表

1 18.227 X 9.142 = 166.631234
2 18.227 X 8.855 = 161.400085
TOTAL = 328.031319
1/2 = 164.0156595

②⑥ 4622-33 地積計算表

1 14.079 X 2.454 = 34.549866
2 14.930 X 7.206 = 107.585580
3 14.930 X 2.917 = 43.550810
4 14.532 X 8.365 = 121.560180
TOTAL = 307.246436
1/2 = 153.6232180

地積 153.62 m² /

地積計算表

②④ 4622-28

1 17.660 X 7.270 = 128.388200
2 17.660 X 2.912 = 51.425920
3 17.194 X 7.741 = 133.088754
TOTAL = 312.912874
1/2 = 156.4564370

地積 156.45 m² /

地積計算表

②⑤ 4622-29

1 15.185 X 4.473 = 67.922505
2 15.988 X 9.460 = 151.246480
3 15.988 X 5.235 = 83.697180
TOTAL = 302.866165
1/2 = 151.4330825

地積 151.43 m² /

②⑥ 4622-30 地積計算表

1 17.319 X 7.310 = 126.601890
2 17.319 X 2.985 = 51.697215
3 17.196 X 8.932 = 153.594672
TOTAL = 331.893777
1/2 = 165.9468885

地積 165.94 m² /

作製者

申請人

縮尺 1/

昭和60年5月29日作製

(栃木県土地家屋調査士会印)

(本図は原本を70%に縮小)

(11/15)

請求番号：41-2

登記年月日：昭和60年6月10日

9157179

12/18

地積測量図

地積計算表

③ 4622-37	
1	$17.644 \times 8.775 = 154.826100$
2	$17.644 \times 10.084 = 177.922096$
	TOTAL = 332.748196
1/2 =	166.3740980

地積 166.37 m² /

③ 4622-38 地積計算表

1	$19.757 \times 5.815 = 114.886955$
2	$19.757 \times 2.940 = 58.089580$
3	$19.412 \times 10.270 = 199.361240$
	TOTAL = 372.337775
1/2 =	186.1688875

地積 186.16 m² /

③ 4622-39 地積計算表

1	$16.417 \times 1.003 = 16.466251$
2	$17.884 \times 5.523 = 98.773332$
3	$17.884 \times 2.916 = 52.149744$
4	$17.393 \times 10.076 = 175.231868$
	TOTAL = 342.641195
1/2 =	171.3205975

地積 171.32 m² /

③ 4622-34 地積計算表

1	$16.460 \times 7.030 = 115.713800$
2	$16.460 \times 2.979 = 49.034340$
3	$16.393 \times 9.588 = 157.176084$
	TOTAL = 321.924224
1/2 =	160.9621120

地積 160.96 m² /

③ 4622-35 地積計算表

1	$12.167 \times 2.435 = 29.626645$
2	$12.943 \times 4.614 = 59.719002$
3	$15.719 \times 9.396 = 147.695724$
4	$15.719 \times 7.261 = 114.135659$
	TOTAL = 351.177030
1/2 =	175.5885150

地積 175.58 m² /

③ 4622-36 地積計算表

1	$10.727 \times 1.483 = 15.908141$
2	$16.386 \times 8.819 = 144.308134$
3	$16.386 \times 7.942 = 130.137612$
4	$13.753 \times 2.088 = 28.716264$
5	$11.774 \times 1.003 = 11.809322$
	TOTAL = 331.079473
1/2 =	165.5397365

地積 165.53 m² /

作製者

昭和60年5月29日作製

申請人

縮尺

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月20日
さいたま地方支庁局久喜支局

(17枚目)

登記官

9157180

地積測量図

地番 4622-6 ~ -50 / 1

土地の所在 北葛飾郡幸手町中五丁目

③⑨ 4622-43 地積計算表

1	16.559 X 8.026 =	132.902534
2	16.559 X 9.522 =	157.674798
3	13.165 X 5.312 =	69.932480
4	7.763 X 0.233 =	1.808779
5	7.420 X 3.207 =	23.795940
TOTAL =		386.114531
1/2 =		193.0572655
地積		193.05 m ² /

④⑩ 4622-44 地積計算表

1	17.595 X 9.637 =	169.863015
2	17.595 X 10.145 =	178.501275
3	11.773 X 3.835 =	45.149455
TOTAL =		393.513745
1/2 =		196.6068725
地積		196.60 m ² /

④⑪ 4622-45 地積計算表

1	18.279 X 8.515 =	155.645685
2	19.745 X 2.297 =	45.354265
3	19.745 X 9.799 =	193.481255
TOTAL =		394.481205
1/2 =		197.2406025
地積		197.24 m ² /

③⑤ 4622-40 地積計算表

1	17.824 X 8.883 =	158.330592
2	17.824 X 10.544 =	187.936256
TOTAL =		346.266848
1/2 =		173.1334240
地積		173.13 m ² /

③⑦ 4622-41 地積計算表

1	10.846 X 1.483 =	16.084618
2	16.370 X 9.332 =	152.764840
3	16.370 X 8.218 =	134.528660
4	14.058 X 2.049 =	28.804842
5	12.032 X 0.997 =	11.995904
TOTAL =		344.178864
1/2 =		172.0894320
地積		172.08 m ² /

③⑧ 4622-42 地積計算表

1	13.464 X 2.719 =	36.608616
2	13.464 X 2.548 =	34.306272
3	12.146 X 1.517 =	18.425492
4	8.081 X 3.244 =	26.458764
TOTAL =		118.799134
1/2 =		59.3995670
地積		59.39 m ² /

作製者

昭和60年5月29日作製

申請人

縮尺 1/

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月20日 さいたま地方裁判所民事部

(18枚目)

9157181

14/15

地積測量図

地番 4622-6~-50-1

所在地 北高師郡幸手町中五丁目

地積計算表

④⑤ 4622-49

1	$1.715 \times 0.813 =$	1.394295
2	$3.000 \times 1.000 =$	3.000000
3	$1.889 \times 0.855 =$	1.615095
	TOTAL =	6.009390
	1/2 =	3.004695
	地積	3.00 m ² /

地積計算表

④⑥ 4622-50

1	$12.345 \times 1.360 =$	16.789200
2	$12.345 \times 1.360 =$	16.789200
	TOTAL =	33.578400
	1/2 =	16.789200
	地積	16.78 m ² /

(本図は原本を70%に縮小)

④③ 4622-46 地積計算表

1	$10.395 \times 0.333 =$	3.461535
2	$16.388 \times 7.914 =$	129.694632
3	$17.161 \times 2.820 =$	48.394020
4	$17.161 \times 4.989 =$	85.616229
5	$9.533 \times 5.116 =$	48.770828
	TOTAL =	315.937244
	1/2 =	157.968622
	地積	157.96 m ² /

④③ 4622-47 地積計算表

1	$1.810 \times 0.833 =$	1.507730
2	$3.000 \times 1.002 =$	3.006000
3	$1.798 \times 0.835 =$	1.501330
	TOTAL =	6.015060
	1/2 =	3.007530
	地積	3.00 m ² /

④④ 4622-48 地積計算表

1	$1.697 \times 0.813 =$	1.379664
2	$3.000 \times 1.006 =$	3.018000
3	$1.918 \times 0.859 =$	1.647562
	TOTAL =	6.045226
	1/2 =	3.022613
	地積	3.02 m ² /

作製者

申請人

縮尺 1/

昭和60年5月29日(作製)

(栃木県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和60年6月10日

9157182

15/15

地積測量図

地番	4622-5-50-1
土地の所在	埼玉県北高松郡北高松町中九丁目

残地計算

① 4622-1

865777- (136.3808275+153.2824685+153.2998695+153.3807895+141.7271920
+130.8395310+131.4057710+145.0073750+137.1014530+128.8638830+118.3422160
+138.8715880+131.3687940+132.6155690+147.2182480+143.2771145+163.4747740
+163.6372620+158.7552415+170.6228380+168.1354640+163.3896560+156.4564370
+151.4330825+165.9468885+186.6470420+164.0156595+153.6232180+180.9621120
+175.5885150+185.5397365+166.3740980+186.1663875+171.3205975+173.1334240
+172.0894320+59.3995670+193.0572655+196.6068725+197.2406025+157.9886220
+3.0075300+3.0226115+3.0046950+16.7892000) = 2286.037980

地積 2286.03 m^2

(本図は原本を70%に縮小)

作製者

昭和60年5月29日作製

申請人

縮尺 1/

(栃木県土地家屋調査士会用品)

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。
令和8年2月20日 さいたま地方法務局久喜支局

登記簿

(20枚目)

登記年月日：平成29年12月18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。
令和8年2月20日 さいたま市地方支務局入査支局

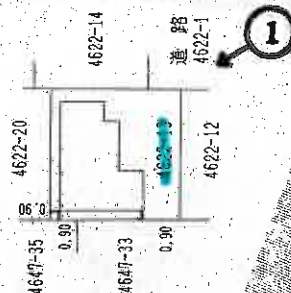
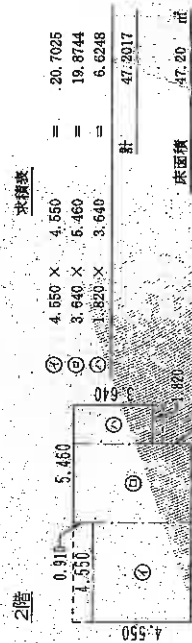
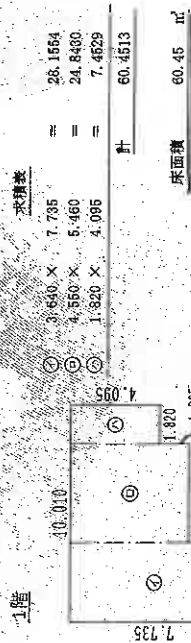
登記証

(21枚目)

建物平面図

各階平面図

家屋番号	4622-13
建物の所在	さいたま市五丁目4622番地13



距離単位：m

(本図は原本を70%に縮小)
(○は写真撮影位置を示す。)

作成者

縮尺 1/250

申請人

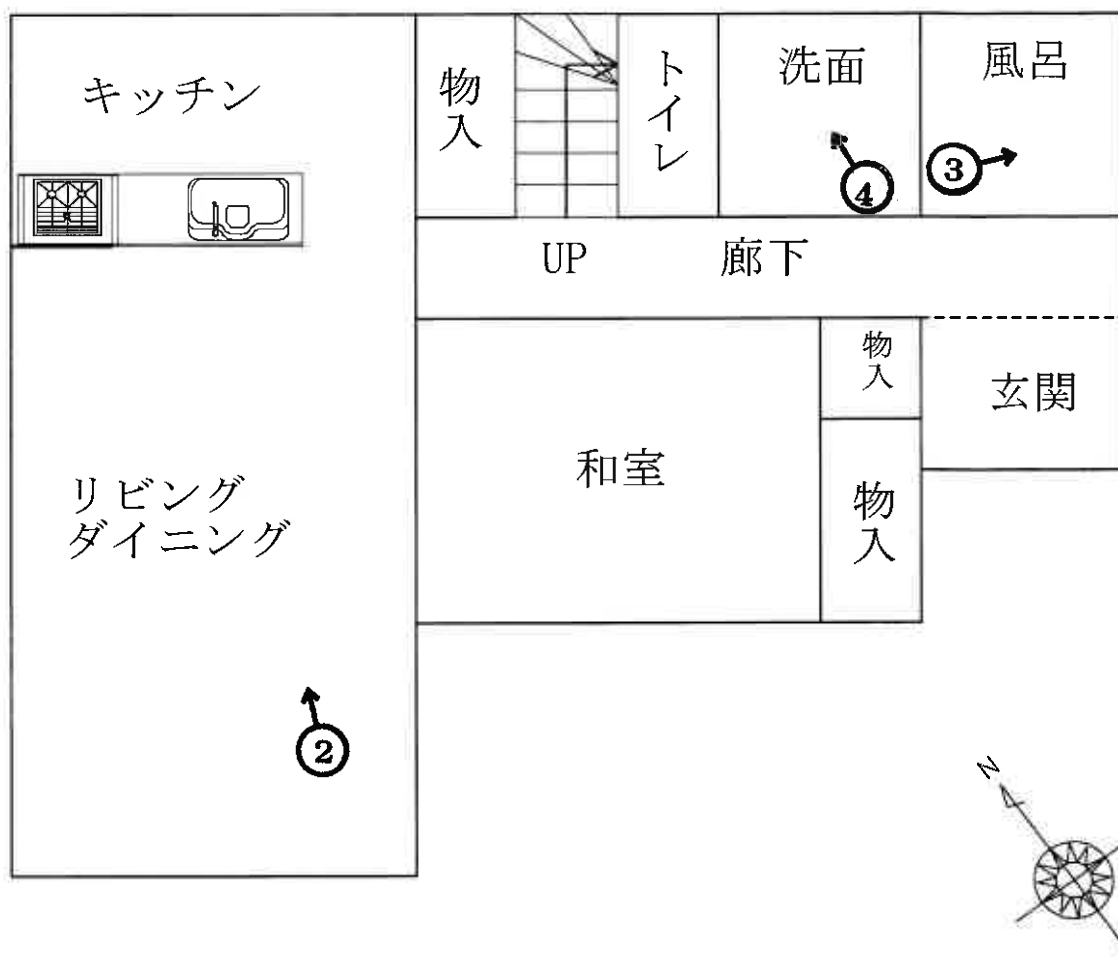
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

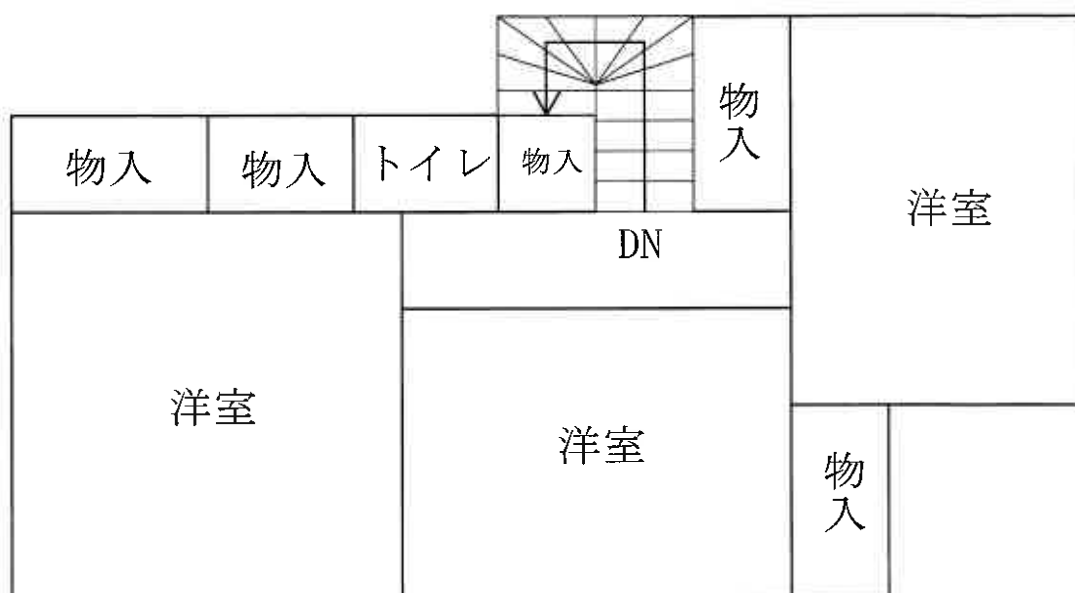
請求番号：41-3

建 物 見 取 図 (写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階





①



②



③



④

令和 8 年（ケ）第 59 号
令和 8 年 7 月 3 日 現地調査
令和 8 年 8 月 4 日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 幸手市中五丁目 | |
| | 地 番 | 4 6 2 2 番 1 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 5. 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 幸手市中五丁目 4 6 2 2 番地 1 3 | |
| | 家屋 番号 | 4 6 2 2 番 1 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 0. 4 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 7. 2 0 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 1, 4 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 9 5 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 9, 5 4 0, 0 0 0 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 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 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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	東武日光線「幸手」駅の北西方約540m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	周辺は低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	145.00㎡ ほぼ正方形（但し、間口狭小） 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約5m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件2)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. 目的土地は公共下水道が整備されていないエリアに存する。土地には浄化槽の蓋が設置されていたため浄化槽を通じて側溝へ排水しているものと思われる。 2. 建物敷地部分は目的土地内の駐車場部分より約0.6m高いが、価格に影響はないものと判断した。	

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29年4月20日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約16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：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：電気、IHクッキングヒーター、給排水等 その他：ソーラーパネル ※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
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	空き家の状態である。
特 記 事 項	屋根にソーラーパネルが設置されており、目的土地にはエコ キュートが設置されている。目的土地にプロパンガスが見当た らなかったことから、オール電化の可能性もあるが詳細は不明で ある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	45,100	0.90	145.00	0.95	5,590,000

※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 幸手-2

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
 $45,100\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100.0 \times 100/100 = 45,100\text{円/㎡}$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：間口狭小等を考慮した。

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	165,000	107.65	0.61	10,830,000

ウ 現価率：

経過年数約9年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-5%

(計算式) $16 / (9 + 16) \times (1 - 0.05)$

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 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	5,590,000	0.50	法定地上権	2,800,000

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	5,590,000	-2,800,000		1.0	0.7	1,950,000
2	10,830,000	+2,800,000	1.0	1.0	0.7	9,540,000
一括価格 (合計)						11,490,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

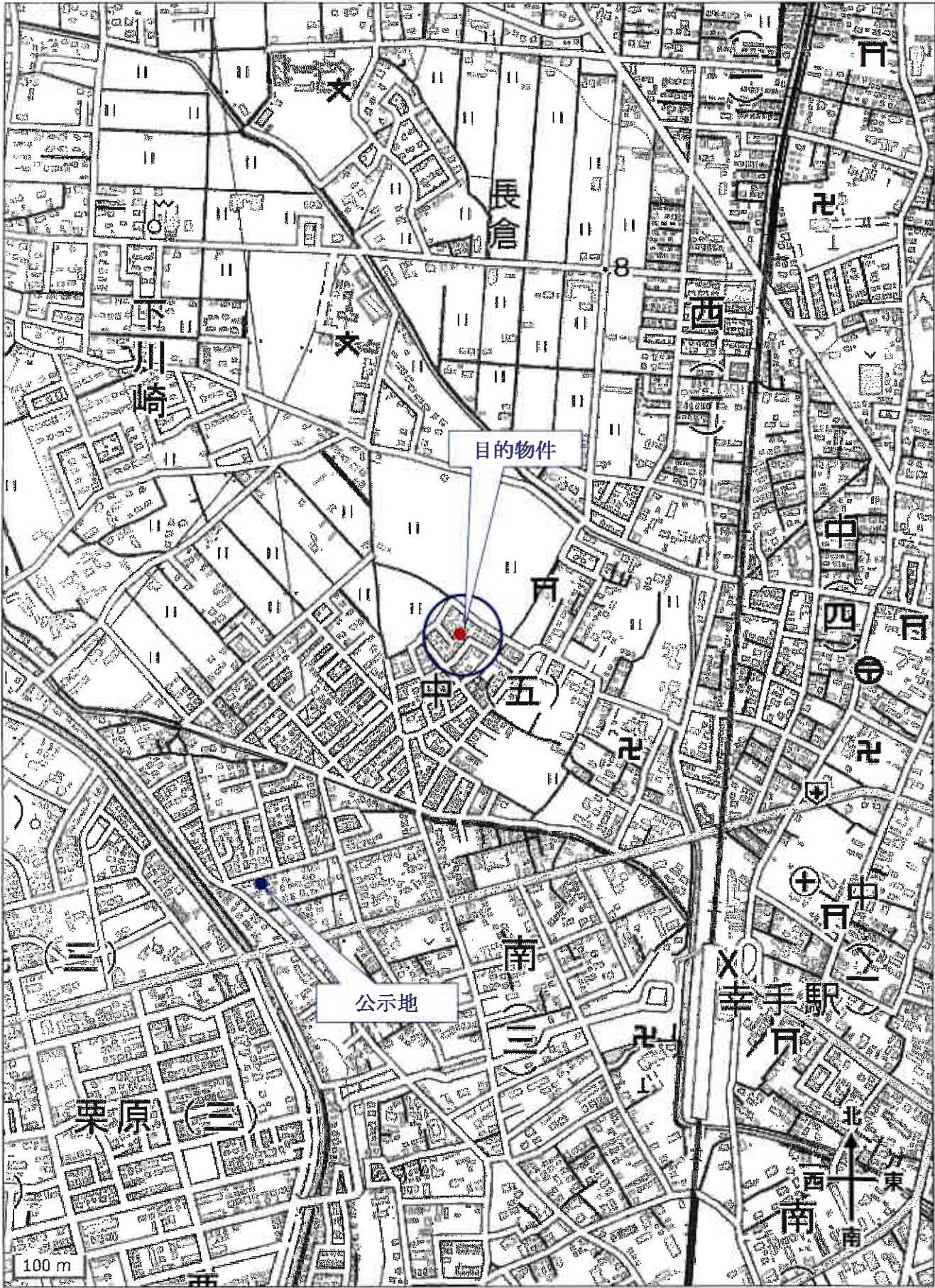
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 幸手-2 ）
所 在 ： 幸手市中5丁目3304番6「中5-19-15」
価 格 ： 45,100円/㎡
位 置 ： 東武日光線「幸手」駅約800m(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和8年1月1日
地 積 ： 104㎡
供給処理施設 ： 水道
接 面 道 路 ： 北4.9m市道
用 途 指 定 等 ： 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 ： 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

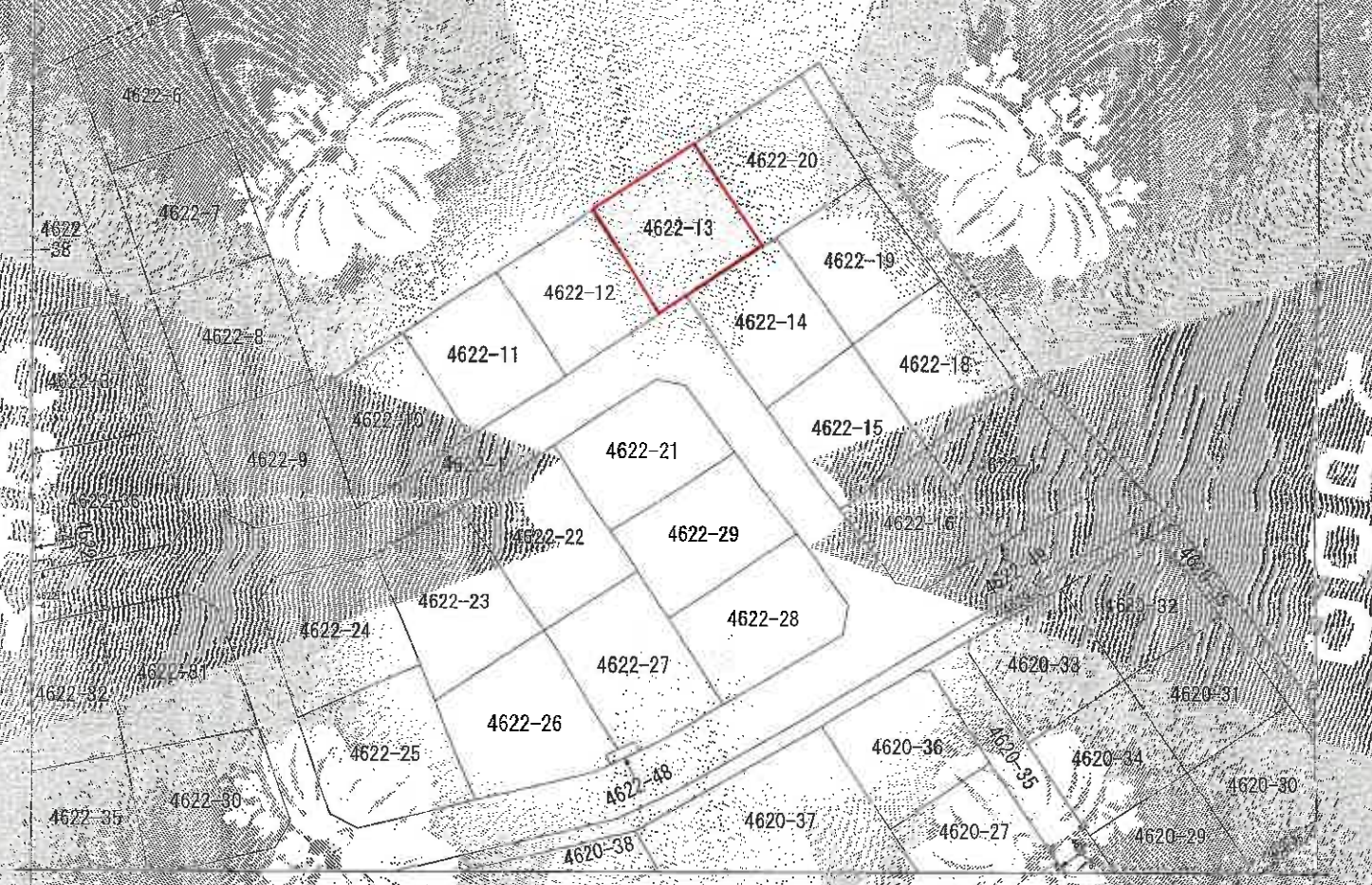
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



N

4622

4620



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地籍図
見出し
中5丁目

請求 番号	所 在	地番	4622番13
縮 小 率	1/500	地 区 分	中5丁目
作 成 年 月 日	令和8年2月20日	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正確に再現したものである。

令和8年2月20日
さいたま地方建設局久喜支局
登記係

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成29年02月18日

これは図面に記載されている数値を記載したもので、
令和8年2月20日 30.2の算出結果を記載したもので、

建物平面図

家屋番号：487-13

土地の所在：〒510-0000 富山県富山市富山町4-6-32

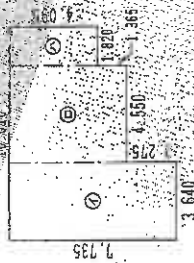
各階平面図

求積表

①	3.640 X	7.735	=	28.1564
②	4.550 X	5.460	=	24.8430
③	1.820 X	4.095	=	7.4559
計				60.4513

床面積 60.45 m²

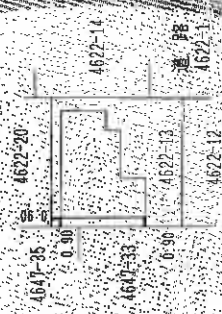
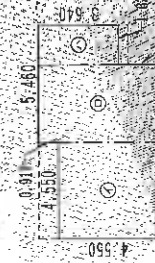
1階



2階

④	4.550 X	4.560	=	20.7025
⑤	3.640 X	5.460	=	19.8744
⑥	1.820 X	3.640	=	6.6248
計				47.2017

床面積 47.20 m²



図面単位: m

縮尺 1/500

申請人

面積

富山県富山市富山町4-6-32

富山県富山市富山町4-6-32