

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11月18日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 7日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部
特別売却 実施期間	令和 7年12月22日 午前10時00分から 令和 7年12月26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11月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間最終日の入札受付は、午後5時で終了となります。	

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）
1～7	15,602,000 12,481,600	一括	3,120,400	66,515	0
1	2,320,000				
2	130,000				
3	13,060,000				
4	10,000				
5	60,000				
6	2,000				
7	20,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿 |
| | 地 番 | 4 0 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿 |
| | 地 番 | 4 0 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7 . 1 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿 4 0 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 0 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 0 3 平方メートル
2 階 4 5 . 9 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿 |
| | 地 番 | 4 0 3 番 1 2 |



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 4 8 平方メートル

持分 8 分の 1

5 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿

地 番 4 0 3 番 1 3

地 目 公衆用道路

地 積 4 3 4 平方メートル

持分 8 分の 1

6 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿

地 番 4 0 3 番 1 4

地 目 雑種地

地 積 1 8 平方メートル

持分 8 分の 1

7 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿

地 番 4 0 3 番 2 0

地 目 公衆用道路

地 積 1 5 4 平方メートル

持分 8 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年10月27日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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6】

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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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」をご覧ください。
- 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。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）

物 件 目 録

1 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 403番7
地 目 宅地
地 積 290.81平方メートル

所有者 A

2 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 403番8
地 目 宅地
地 積 127.19平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿403番地7
家屋 番号 403番7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 54.03平方メートル
2階 45.99平方メートル

所有者 A

4 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 403番12



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 48 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

5 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿

地 番 403 番 13

地 目 公衆用道路

地 積 434 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

6 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿

地 番 403 番 14

地 目 雑種地

地 積 18 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

7 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿

地 番 403 番 20

地 目 公衆用道路

地 積 154 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1



令和7年(ケ)第6号
令和7年3月14日受理
令和7年4月15日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所越谷支部
執行官 佐藤 公 康

(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 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 4 0 3 番 7
地 目 宅地
地 積 2 9 0 . 8 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 4 0 3 番 8
地 目 宅地
地 積 1 2 7 . 1 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿 4 0 3 番地 7
家屋 番号 4 0 3 番 7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 0 3 平方メートル
2 階 4 5 . 9 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 4 0 3 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 4 8 平方メートル

(1-1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分 8 分の 1

5 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 4 0 3 番 1 3
地 目 公衆用道路
地 積 4 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

6 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 4 0 3 番 1 4
地 目 雑種地
地 積 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

7 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 4 0 3 番 2 0
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

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1, 2, 4～7															
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2, 4, 5, 7) ■雑種地(物件6)															
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A ☐ 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	その他の事項記載のとおり															
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:		床面積:								
{	種類:															
{	構造:															
	床面積:															
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 居宅 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	その他の事項記載のとおり															
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td></td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号		保管開始日		令和	年	月	日
{	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)

その他の事項

■物件 1 関係

- 1 本土地と隣接地の境界については塀や道路との接面等により区分されており区画はおおむね明瞭である。
- 2 本土地北側に寺院と墓地が存在している。

■物件 2, 4, 5, 7 関係

- 1 これらの目的土地は現況公衆用道路であり, 近隣住民等によって使用されている。
- 2 これらの目的土地に接道する地番 403-3 は杉戸町の所有する現況公衆用道路である。

■物件 6 関係

- 1 本土地は, 物件 5 と東南側隣接地地番 407-1 との境界付近に帯状に敷設されたコンクリートの雑種地である (写真④参照)。

■物件 3 関係

- 1 本建物の状態はおおむね経年並みで良好と思われ, 大きな不具合はない可能性が高いと思われるが, 室内には家財道具やゴミが散乱し維持管理はやや不良である。
- 2 室内のゲージで小型犬を飼育しているが, 債務者兼所有者の家族によれば, 当該小型犬はまだ子犬でありゲージから出したことはないとのことである (臭いも存在しなかった)。

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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者 A	1 目的建物には、私と家族が居住しています。 2 目的建物に大きな不具合はありません。 3 目的物件付近で台風時など大雨時の冠水はありません。
■A の家族	1 室内のゲージで小型犬を飼育しています。この小型犬はまだ子犬でゲージから出したことはありません。 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

(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、目的物件の現況および関係人の陳述等から2枚目記載のとおり認めた。

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

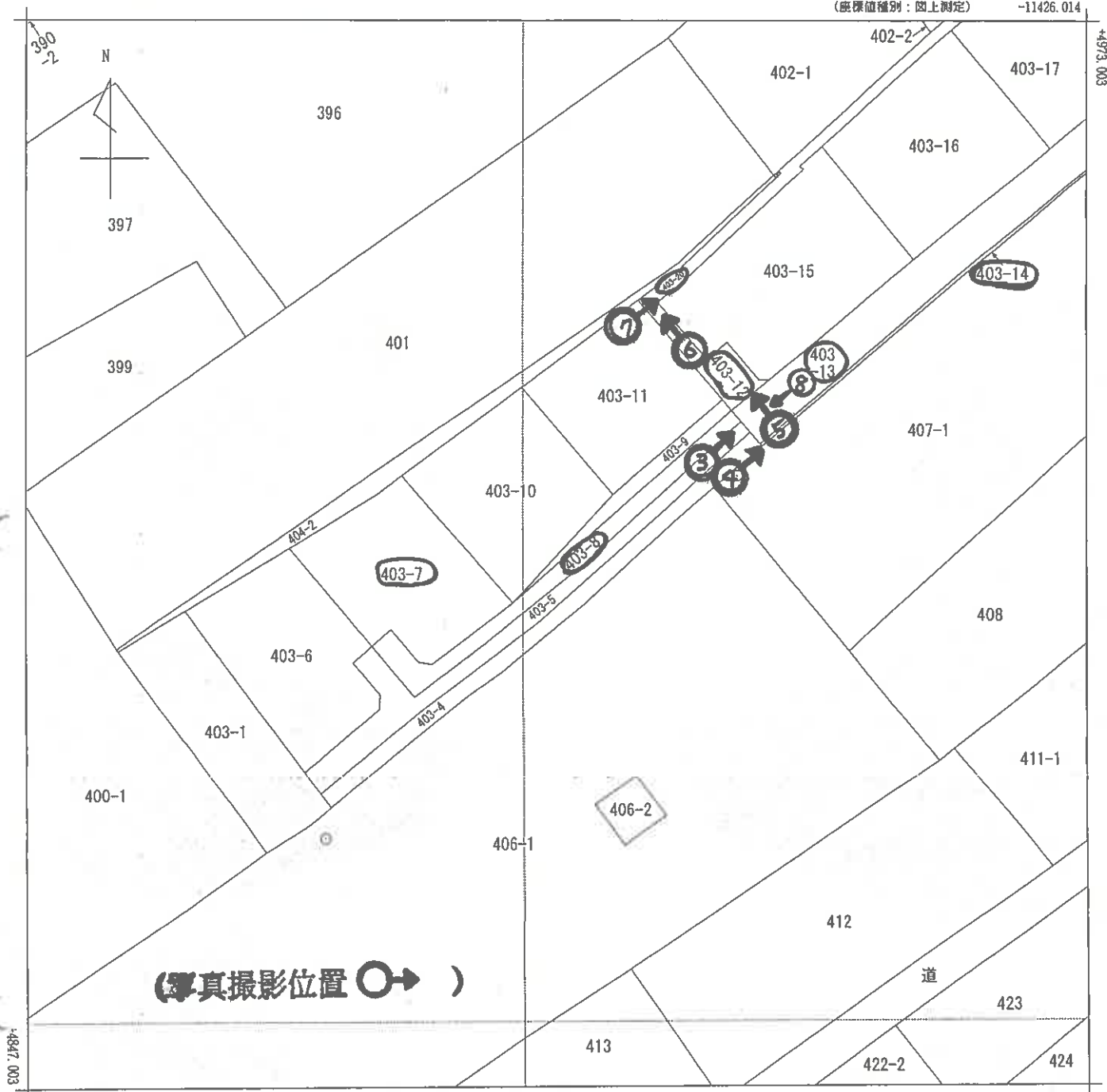
(5枚目)

(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7年3月18日(火) 15:35-15:45	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 現況調査依頼文書を差置き
令和7年3月24日(月) 14:45-15:00	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和7年4月3日(木) 13:30-14:15	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行)
令和7年4月7日(月) 10:00-10:05	法務局(春日部)	隣接土地の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7年4月3日 目的物件は施錠されており当職の呼びかけに応答がなかったため、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った(内部に債務者兼所有者Aの家族が存在した)。 ☐ 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

(6枚目)



-11551.014 (座標値種別：図上測定)

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字下高野

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿				地番	403番8			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年1月			備付年月日(原図)	昭和48年10月8日			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春日部出張所管轄)

令和7年1月7日

新潟地方法務局

請求番号：6-2

登記官

(1/1)

(7枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書である。
(さいたま地方裁判所春日部出張所審判部)
令和7年1月7日 新潟地方裁判所

登記官

(9-2 枚目)

A3判をA4判に縮小

作成者

土地家屋調査士 日作成

申請人

縮尺 1/

地番 ④ 403-5					地番 ④ 403-7				
NO	Xn	Yn	Ym-1-Yn-1	Xn · (Ym-1-Yn-1)	NO	Xn	Yn	Ym-1-Yn-1	Xn · (Ym-1-Yn-1)
G4	504.624	574.237	9.238	4661.716512	G2	510.121	589.316	8.914	4547.218594
A76	491.900	580.768	3.839	1886.404100	A70	493.606	597.793	-2.219	-1095.311714
A74	490.573	578.076	-0.409	-200.644357	A90	488.331	587.097	-12.050	-5884.388550
A78	486.123	590.359	1.843	895.024689	A73	488.779	585.743	-3.637	-1777.689223
A77	484.791	579.919	-10.498	-5089.35918	A73	493.228	583.460	-4.975	-2453.899300
A66	476.830	583.851	-18.633	-8940.672990	A76	491.900	590.768	-8.223	-4056.793700
G20	500.531	561.266	1.669	835.386239	G4	504.624	574.237	8.111	4093.065264
P237	503.641	571.530	12.951	6522.654591	P238	509.941	588.879	15.079	7689.400339
合計面積 地積 286.71 m ²					合計面積 地積 290.81 m ²				

地番 ④ 403-9					地番 ④ 403-1				
NO	Xn	Yn	Ym-1-Yn-1	Xn · (Ym-1-Yn-1)	NO	Xn	Yn	Ym-1-Yn-1	Xn · (Ym-1-Yn-1)
A102	513.447	630.757	15.665	8043.660202	A99	508.106	633.477	15.565	7906.661890
A101	511.667	631.650	-13.806	-7064.074602	A104	506.326	634.390	1.028	520.503128
A64	504.042	616.931	-30.512	-15379.329504	A112	506.102	634.505	-14.489	-7337.972988
A65	495.256	601.138	-19.138	-9478.208328	A65	498.532	619.891	-30.461	-15185.782552
A70	493.606	587.793	11.092	5475.077752	A114	474.039	604.044	-47.631	-23325.615165
A69	503.716	612.230	18.191	9163.097756	A58	476.124	571.396	30.738	14635.099512
A68	505.905	615.984	18.507	9390.923135	A57	491.710	602.988	47.429	23321.313580
合計面積 地積 60.57 m ²					A56	500.516	618.825	30.479	15255.227164

地番 ④ 403-3					地番 ④ 403-4				
NO	Xn	Yn	Ym-1-Yn-1	Xn · (Ym-1-Yn-1)	NO	Xn	Yn	Ym-1-Yn-1	Xn · (Ym-1-Yn-1)
A76	491.900	580.768	6.346	3121.597400	A99	508.106	633.477	15.565	7906.661890
A75	484.790	584.422	21.300	10325.814000	A104	506.326	634.390	1.028	520.503128
A62	493.483	602.068	33.456	16509.967248	A112	506.102	634.505	-14.489	-7337.972988
A100	502.279	617.878	30.496	15317.500394	A65	498.532	619.891	-30.461	-15185.782552
A99	508.106	633.477	15.599	7953.711714	A114	474.039	604.044	-47.631	-23325.615165
A56	500.516	618.825	-13.739	-6960.868334	A58	476.124	571.396	30.738	14635.099512
A57	491.710	602.988	-47.429	-23321.313580	A57	491.710	602.988	47.429	23321.313580
A58	476.124	571.396	-33.137	-15777.320968	A56	500.516	618.825	30.479	15255.227164
A66	479.830	569.861	8.523	4089.891090	合計面積 地積 157.50 m ²				
A77	484.791	579.919	10.498	5089.35918	合計面積 地積 157.50 m ²				
A78	486.123	590.359	-1.843	-895.024689	合計面積 地積 157.50 m ²				
A74	490.573	578.076	0.409	200.644357	合計面積 地積 157.50 m ²				
合計面積 地積 188.75 m ²					合計面積 地積 157.50 m ²				

地番 403-1、-4ないし-20

土地の所在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿

地積測量図 ②

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春日部出張所管轄)
令和7年1月7日 新潟地方法務局

海島園

(9-3 枚目)

請求番号：6-4

地積測量図 ③/④

地番	403-1、-4ないし-20
----	----------------

土地の所在
北葛飾郡杉戸大字下高野字後宿

求積表

地番	NO	403-14 A1	Yn	Yn-1-Yn-1		Xn · (Yn-1-Yn-1)
				Yn-1	Yn-1	
A12	538	560	698, 842	22	634	12,189, 767040
P20D	538	340	688, 962	-22	406	-12062, 046040
K72	527	571	676, 438	-28	577	-15076, 394487
K73	524	689	670, 385	670, 385	-41, 931	-22600, 734459
A10A	506	326	634, 390	-35	995	-18217, 141480
A104	506	102	634, 390	35	768	18170, 258358
A51	524	914	670, 723	41	928	22013, 843332
A50	527	798	676, 538	28	569	15078, 651082
			合計			-36, 227346
			合計	面積	地積	16, 1106730

地 帶	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
	A89	837, 012	647, 618	10, 683	5736, 399196
	A87	823, 525	654, 541	-9, 751	-5104, 892275
	A110	514, 887	637, 857	-18, 018	-9277, 233966
	A109	515, 317	636, 522	-4, 541	-2340, 054487
	A105	521, 547	632, 226	-6, 536	-3460, 905892
	A107	519, 743	629, 887	-8, 052	-3145, 725716
	A108	524, 871	627, 474	-2, 256	-1184, 108976
	A27	525, 039	627, 631	16, 926	8886, 810114
	A91	534, 313	644, 200	16, 227	8620, 292051
	A90	534, 932	643, 858	3, 418	1928, 397576
合 計				609, 401615	304, 7008075
合 計 地 積					304, 70

地 帯	403-15			Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn			
B3	88	516,744	665,377	9,823	5370,665312	
A88	88	532,672	672,601	2,224	1184,66528	
A54	87	536,290	667,601	-19,963	-9577,037400	
A87	87	523,525	654,541	-11,080	-10461,600705	
A89	87	537,012	647,618	8,237	4423,367844	
A30	87	545,399	662,778	17,759	9985,740841	
			合 計	面 積	計 算	
				312,900	312,900	

地 帯	403-17				Yn	Yn-1-Yn-1	Σn · (Yn-1-Yn-1)
	Xn						
A0	936	555,635	682,939	24,653		13703,000255	
A36		541,000	690,030	-8,196		-4975,036000	
A53		531,216	673,743	-17,429		-9393,421164	
A88		532,672	672,601	-8,366		-4456,333852	
B3		546,744	665,377	10,358		5652,239472	
			合 計			630,448111	
			合 計 換 算			315,2240555	
			換 算			315,22	

地 帯	403-10	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
40				
C11	516.966	605.429	10.091	5216.703906
A59	503.716	612.230	-7.636	-3846.375376
A70	483.606	597.793	-22.914	-13170.487994
G2	510.121	509.316	4.346	2216.985866
P239	515.420	602.139	16.113	8304.962460
			合 計	581.788972
			合 計 面 積	290.9844860
				290.89

地 帶	① 403-11		Y _n	Y(n-1)-Y _{n-1}	Σ _n · (Y(n-1)-Y _{n-1})
	NO	X _n			
	A113	525.864	624.367	22.558	11862.440112
	A103	518.908	627.997	6.370	3304.806860
	A102	513.447	630.737	-12.003	-6162.9604341
	A68	505.905	615.994	-18.597	-950.93335
	A69	503.716	612.230	-10.555	-5316.722380
	C11	516.966	605.429	12.137	6274.416342
				合 計	601.103558
				合 計 面 積	300.5517790
				地 積	300.55

地番	NO	403-12	Yn	Yn+1-Yn-1	Yn - (Yn+1-Yn-1)
	A105	521,547	633,326	6,636	3460,98582
	A109	515,317	636,523	4,541	2300,05447
	A110	514,887	637,067	-4,873	-2509,04431
	A101	511,667	631,650	-7,130	-3648,185710
	A102	513,447	630,737	-3,653	-1800,756381
	A103	518,008	627,987	-4,860	-440,996800
	A107	519,783	629,087	5,339	2775,121437
			合計		97,188604
			合計面積		48,5943020
			面積		48,59

地 带	I_n	Y_n	$Y(n+1-n-1)$	$X_n - (Y(n+1-n-1))$
403-1	545,753	694,922	4,843	2643, 081779
A13	538,560	698,942	-18,594	-10013, 994640
A50	527,798	676,328	-28,569	-15076, 661062
A51	524,914	670,273	-41,938	-22013, 843332
A104	506,326	634,390	-38,623	-19555, 820998
A101	511,667	631,650	33,211	16992, 972737
A54	530,290	667,601	42,093	22291, 496970
A53	533,216	673,743	26,398	14075, 835968
A14	542,897	693,990	21,179	11498, 015563
		合 计	899, 004895	
		合 计	434, 542425	
		地 带	34, 54	

A3判をA4判に縮小

作者

(令和4年1月4日作成)

人請申

尺蠖

1/

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。

(さいたま地方方法務局春日部出張所管轄)
令和7年1月7日 新潟地方方法務局

登記官

(9-4枚目)

地積測量図 ④

地番 403-1、-4ないし-20

土地の所在 北葛飾郡杉戸大字下高野字後宿

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T4	533.401	707.823	界線点(金属板)
T54	561.596	687.935	界線点(金属板)
T41	568.255	684.081	界線点(金属板)
T51-1	543.280	702.563	界線点(金属板)
KF100	538.486	695.288	コンクリート杭
K25	498.136	552.211	コンクリート杭

求積表

地番	④ 403-18	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
G40		558.928	686.203	5.164	2891.47358
G41		558.032	687.182	2.044	1140.617408
G41		558.593	688.247	5.460	3049.863180
G41		549.936	692.642	6.675	3670.822800
A13		545.753	694.922	1.357	740.588821
A14		542.897	693.989	-4.892	-2855.852124
B2		541.000	690.030	-11.881	-4481.721000
B1		557.762	682.018	-3.827	-2134.555174
合計					221.235267
合計面積					110.6176335 m ²

地番	④ 403-19	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
KF102		560.486	687.280	2.044	1145.633394
G41		558.583	688.247	-0.098	-54.741134
G41		558.032	687.182	-2.044	-1140.617408
G410		559.929	686.203	0.098	54.873042
合計					5.147884
合計面積					2.5739420 m ²

地番	④ 403-20	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
B1		557.762	682.018	21.174	11810.052588
A36		555.835	682.939	-19.240	-10694.265400
A30		545.399	682.778	-39.081	-21314.738719
A90		534.932	643.858	-18.578	-9937.966896
A91		534.313	644.200	-16.227	-8870.297051
A27		525.039	627.631	-16.926	-8886.810114
A108		524.871	627.274	2.256	1184.188976
A107		518.783	629.887	0.713	370.605279
A103		518.808	627.987	-5.520	-2863.820160
A113		525.864	624.367	-1.333	-700.976712
P240		526.939	626.654	16.937	8924.765843
P241		535.139	641.304	14.303	7654.093117
P242		535.767	640.957	20.461	10962.328897
F103		547.279	661.765	41.061	22471.823019
合計					308.902857
合計面積					154.451785 m ²

作成者

(令和4年1月4日作成)

申請人

縮尺

1

A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方方法務局春日部出張所(管轄))
令和7年1月7日 新潟地方方法務局

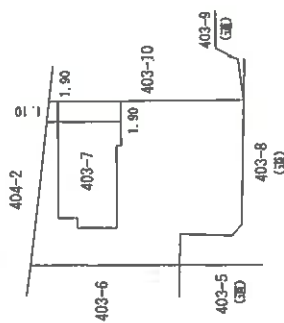
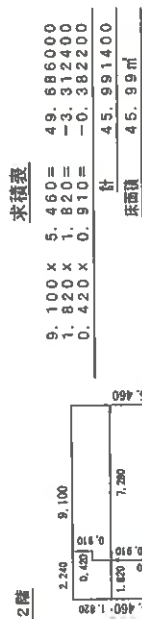
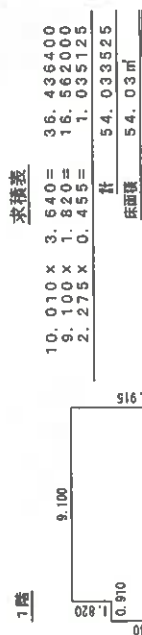
(10枚目)

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 403番7

建物の所在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿403番地7



A3判をA4判に縮小

作成者

(令和4年7月20日作成)

縮尺 1/250

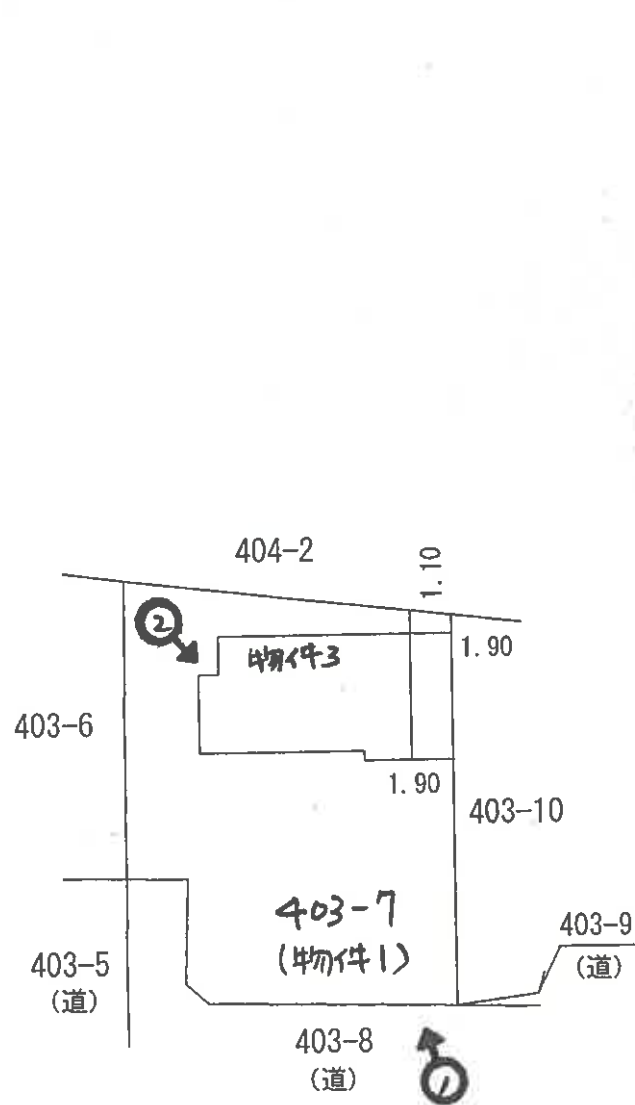
申請人

縮尺

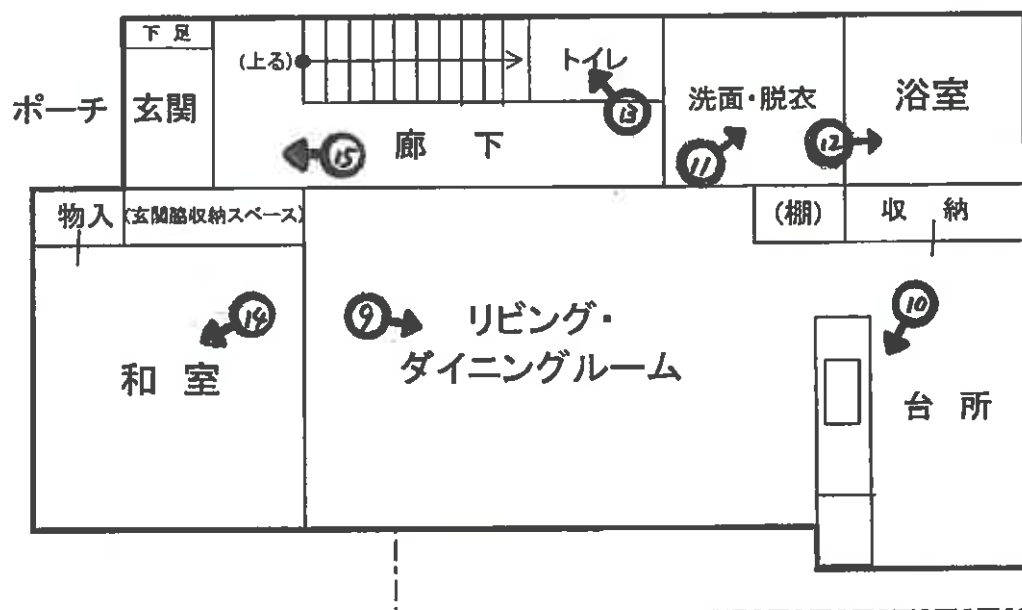
1/500

土地建物位置関係図

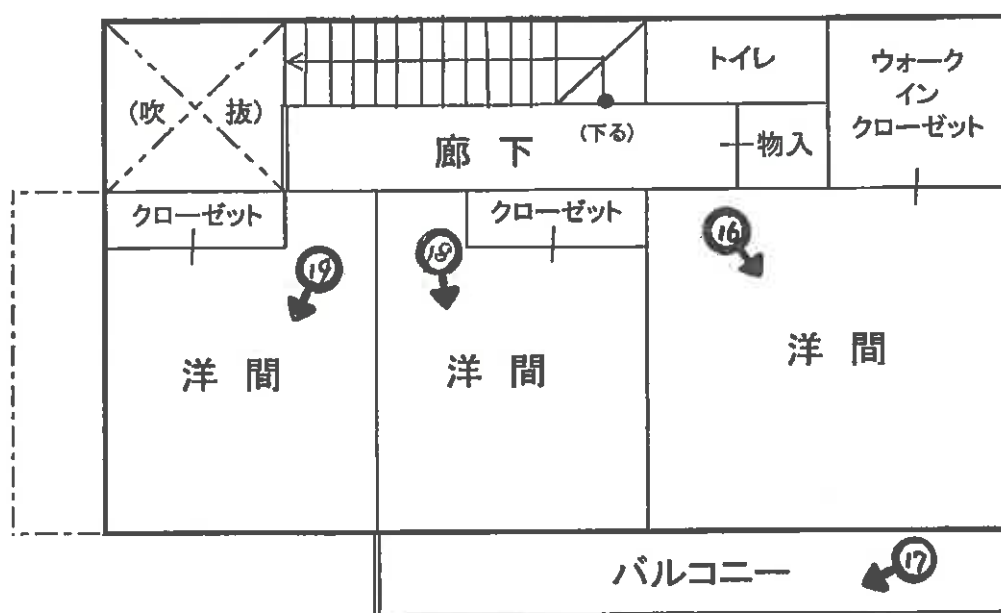
(写真位置○)



7(ケ)6 建物間取図(見取図)



1階



2階



物件3

物件1付近

①



②



物件5付近

③



物件6付近

④



物件4付近

⑤



物件7付近

⑥



物件7付近

⑦



物件2付近

⑧



⑨

(15 枚目)



⑩



⑪

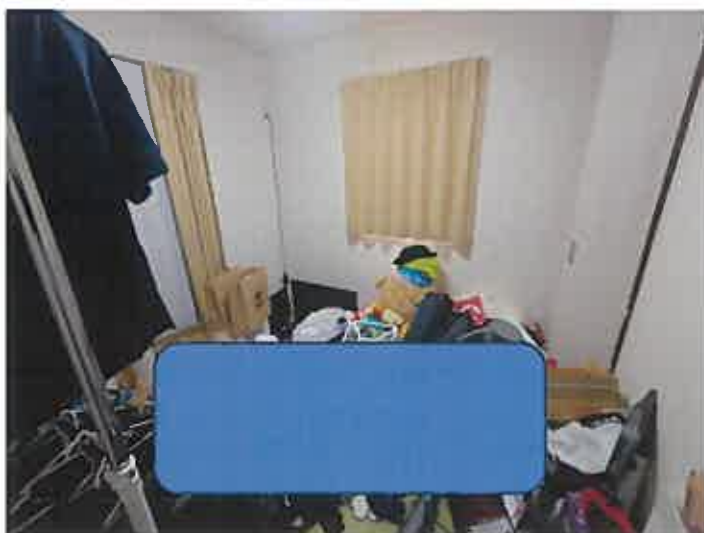


⑫

(16 枚目)



13



14



15

(17 枚目)



⑬

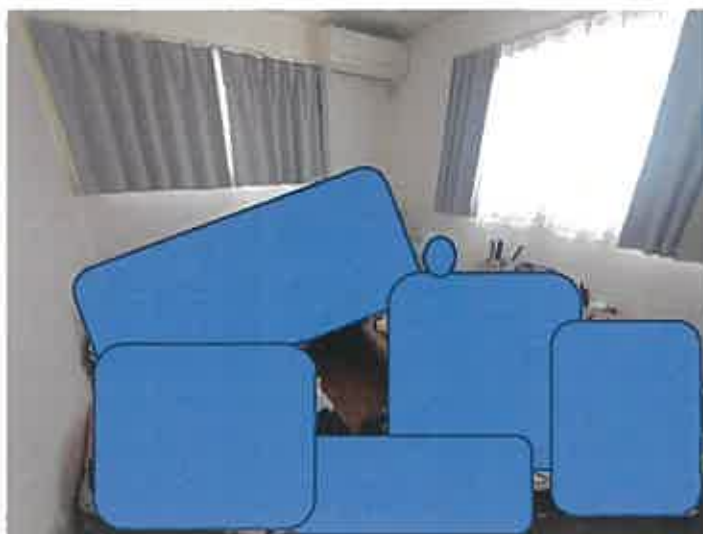


⑭



⑮

(18 枚目)



19

(19 枚目)

副本

令和7年 (ケ) 第6号

令和7年4月3日 現地調査

令和7年5月23日 評価

さいたま地方裁判所越谷支部

評価書

評価人 不動産鑑定士

三田 和巳

物 件 目 録

1 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 4 0 3 番 7
地 目 宅地
地 積 2 9 0 . 8 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 4 0 3 番 8
地 目 宅地
地 積 1 2 7 . 1 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿 4 0 3 番地 7
家屋 番号 4 0 3 番 7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 0 3 平方メートル
2 階 4 5 . 9 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 4 0 3 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 4 8 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 8 分の 1

5 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 4 0 3 番 1 3
地 目 公衆用道路
地 積 4 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

6 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 4 0 3 番 1 4
地 目 雑種地
地 積 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

7 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿
地 番 4 0 3 番 2 0
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

第1 評価額

一括価格(合計)	
金15,602,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,320,000円
物件2(土地)	金130,000円
物件3(建物)	金13,060,000円
物件4(土地)	金10,000円
物件5(土地)	金60,000円
物件6(土地)	金2,000円
物件7(土地)	金20,000円

①一括価格は、物件1乃至7の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。

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。
物件2、4、5及び7の内訳価格は公衆用道路としての価格である。
物件6の内訳価格は雑種地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き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	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地目積		公衆用道路
3	所在家屋番号 種類 構造 床面積		
4	所在地番 地目積		
5	所在地番 地目積		
6	所在地番 地目積		
7	所在地番 地目積		
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、2、4～7)

位置・交通	東武日光線 杉戸高野台 駅の 南西 方約 1.6 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	市街化調整区域内に戸建住宅がまとまる住宅地域である。接近条件としては、西小学校まで約800m、杉戸中学校まで約3.4km。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	—
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積	290.81㎡(物件1のみ)、418㎡(物件1及び2)
	形 状	物件1のみでは不整形であるが、物件1及び2で路地状敷地をなしている(次頁特記事項参照)。
	地 勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	建築基準法上は、物件1及び2を併せて、地上建物の敷地部分とされており、物件1及び2は、北東側幅員約6m私道(建築基準法上の道路)に接道している。※道路幅員は巻尺による簡易計測による。接面道路より約30cm高位。なお、北東側幅員約6m私道は、本件物件5である(次頁特記事項参照)。	
土地の利用状況等	物件1及び2は、建築基準法上は物件3建物の敷地として利用されている(次頁特記事項参照)。)。なお、物件2は、隣接地番403番5目的外土地及び隣接地番403番4目的外土地と併せて地表は舗装され、道路上をなしている。物件4、5及び7は現況公衆用道路であり、物件4は、回転広場、物件5は、物件1及び2の前面道路、物件7は、遊歩道(フットパス)として、それぞれ利用されている。物件6は、雑種地(物件5と南東側隣接地番407番1目的外土地の境界付近に敷設されたコンクリート部分)として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス	なし
	下 水 道	なし

特記事項	1. 物件1及び2土地について、杉戸町建築課にて調査したところ、 ①令和3年7月29日付 第0300100号にて都市計画法第34条11号の開発許可を受けた記録が残されているとの事。 ②建築計画概要書を閲覧したところ、令和3年12月21日付*****第SJK-KX215838060号にて建築確認を受けた記録が残されているとの事。 可を受けた記録が残されているとの事。 ※開発許可等の記録は以上であり、今後、地上建物の建替等の詳細については、杉戸町建築課と協議されたし。 2. 上記「1」の「②」の建築計画概要書を閲覧したところ、建築基準法上は、物件1及び2を併せて、地上建物の敷地部分とされている模様。したがって、建築基準法上は物件1と2を併せた路地状敷地が、物件3建物の敷地となるため、通常の建築制限に加え、埼玉県建築基準法施行条例第3条の制限を受ける。さらに、同第3条第1項ただし書の適用を受ける。詳細は杉戸町建築課へ問い合わせされたし。 3. 物件1、2、3乃至7土地と隣接地との境界のブロック壁や利用状況を基に概測の結果、本件土地の形状は法務局備付の公図のとおりと推定され、地積については登記記載のとおりと推定される。 4. 本物件南東側では、工場が稼働中であり、もらい汚染の可能性を否めない。正確を期するためには専門家による調査が必要である。 5. 本物件南東側の工場からの騒音あり。 6. 本物件北西側には墓地がある。 7. 杉戸町ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(利根川、江戸川、荒川、2025年4月更新)によると、物件1は浸水想定区域として表示されている。
-------------	---

2. 建物の概況・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	令和4年4月28日 新築(登記記載)
	経過年数	約 3 年
	経済的残存耐用年数	約 22 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング貼
	内 壁	クロス貼、その他
	床	フローリング敷、その他
	設 備	電気、給水等。
	その他	— ※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	2階室内壁に補修の跡あり。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪み、老朽化あり。雨漏りの有無は不明。	
建物の利用状況	室内のケージで子犬を飼育している。室内には家財道具やゴミが散乱し維持管理は不良である。その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	物件3建物についての開発許可等については、前ページの特記事項記載の通り。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【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	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	30,200	0.8	290.81	0.95	0.9	6,010,000

※ 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)

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(標準画地価格)
地価調査基準地 宮代(県)-4	100	100	100	
19,300 円/㎡	×	×	×	= 30,200 円/㎡
	100	100	64	

◇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

◇標準化補正 : なし

◇地域格差 : 公示地等が交通接近条件で優れ、環境条件で劣ることを考量

イ 個別格差 : 間口と奥行きの関係 -15%、公法上の規制(註) -5% の総和
(註)今後の建替について事前調査を要する点を考慮。

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : 土壤汚染リスク等を考慮

【物件 2、4、5～7】 (土地)

物件2、4、5～7は現況道路であり、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。また、物件6は現況雑種地であり、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	30,200	0.05	127.19	1/ 1	190,000
4	30,200	0.05	48	1/ 8	10,000
5	30,200	0.05	434	1/ 8	80,000
6	30,200	0.05	18	1/ 8	3,000
7	30,200	0.05	154	1/ 8	30,000

イ 個別格差 : 価値率 5 %と査定した

【 物件 3

】(建物)

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、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	190,000	100.02	0.84	15,960,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\{ 22 / (3 + 22) \times (1 - 0.05) \} = 0.84$$

観察減価率 - 5 %

(建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して減価率5%と査定した。)

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。なお、収益還元法については目的物件が戸建住宅であり、通常の賃貸市場にはそぐわないものであるため、適用しなかった。

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	6,010,000	0.45	法定地上権	2,700,000

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	6,010,000	－ 2,700,000		1.0	0.7	2,320,000
2	190,000			1.0	0.7	130,000
3	15,960,000	＋ 2,700,000	1.0	1.0	0.7	13,060,000
4	10,000			1.0	0.7	10,000
5	80,000			1.0	0.7	60,000
6	3,000			1.0	0.7	2,000
7	30,000			1.0	0.7	20,000
一括価格(合計)						15,602,000

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市場の特殊性等を考慮した

第6 参考とした価格資料

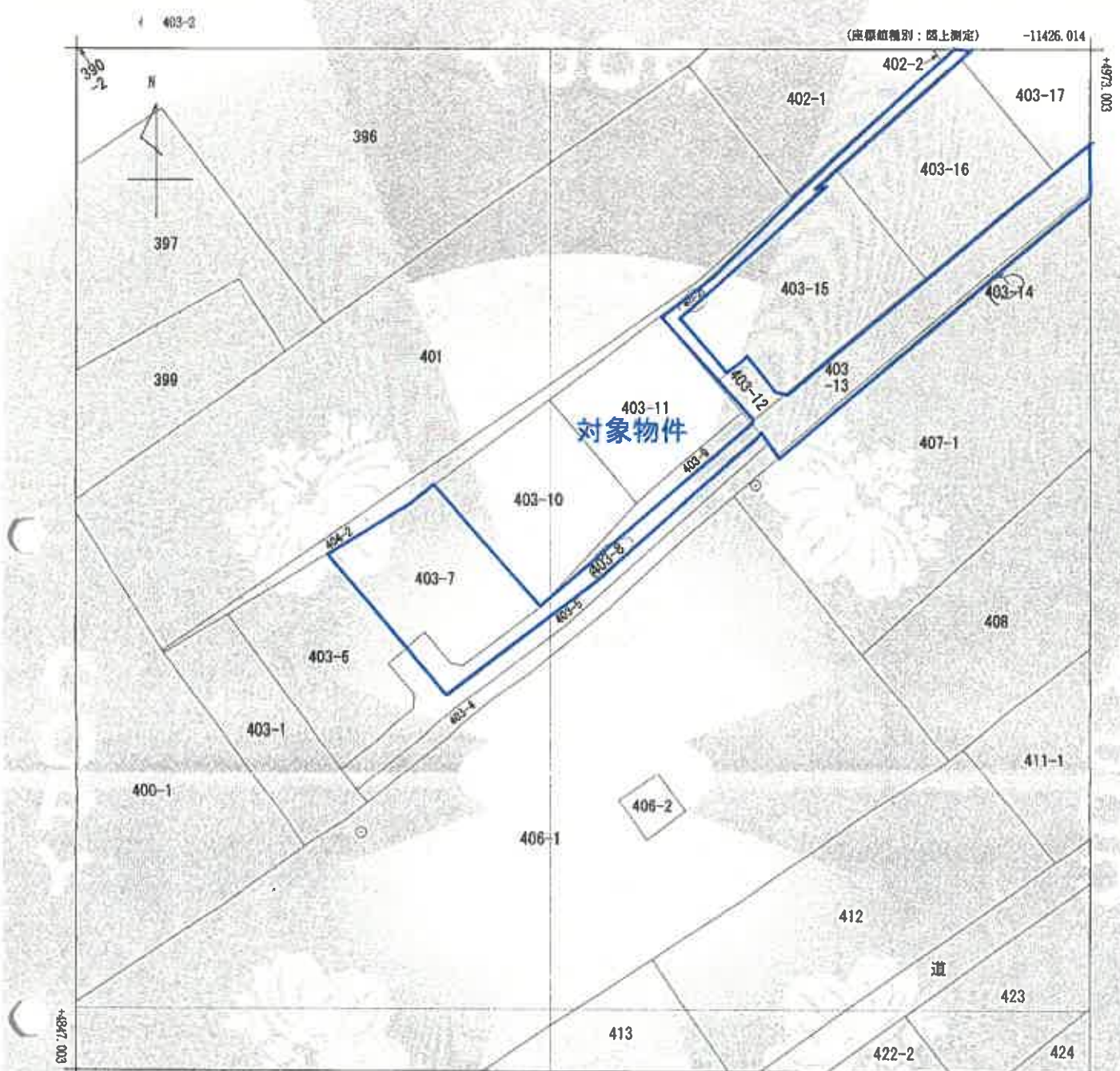
地価調査価格	(宮代(県) - 4)
所 在	宮代町大字西条原字深戸1360番1
価 格	19,300円／m ²
位 置	東武伊勢崎線「和戸駅」 約1.1km
価格時点	令和6年7月1日
地 積	447 m ²
供給処理施設	水道、下水
接面街路	南西側幅員4m町道
用途指定等	市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	農家住宅や一般住宅のほか、作業所も見られる住宅地域

第7 第7 附属資料の表示

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
5. 建物間取図(見取図)

以 上





(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

A3版をA4版に縮小したものです。

地番区域見出し
大字下高野

請求部	所在	北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿				地番	403番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年1月			補付年月日(原図)	昭和48年10月8日			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春日部出張所管轄)

令和7年1月7日

新潟地方法務局

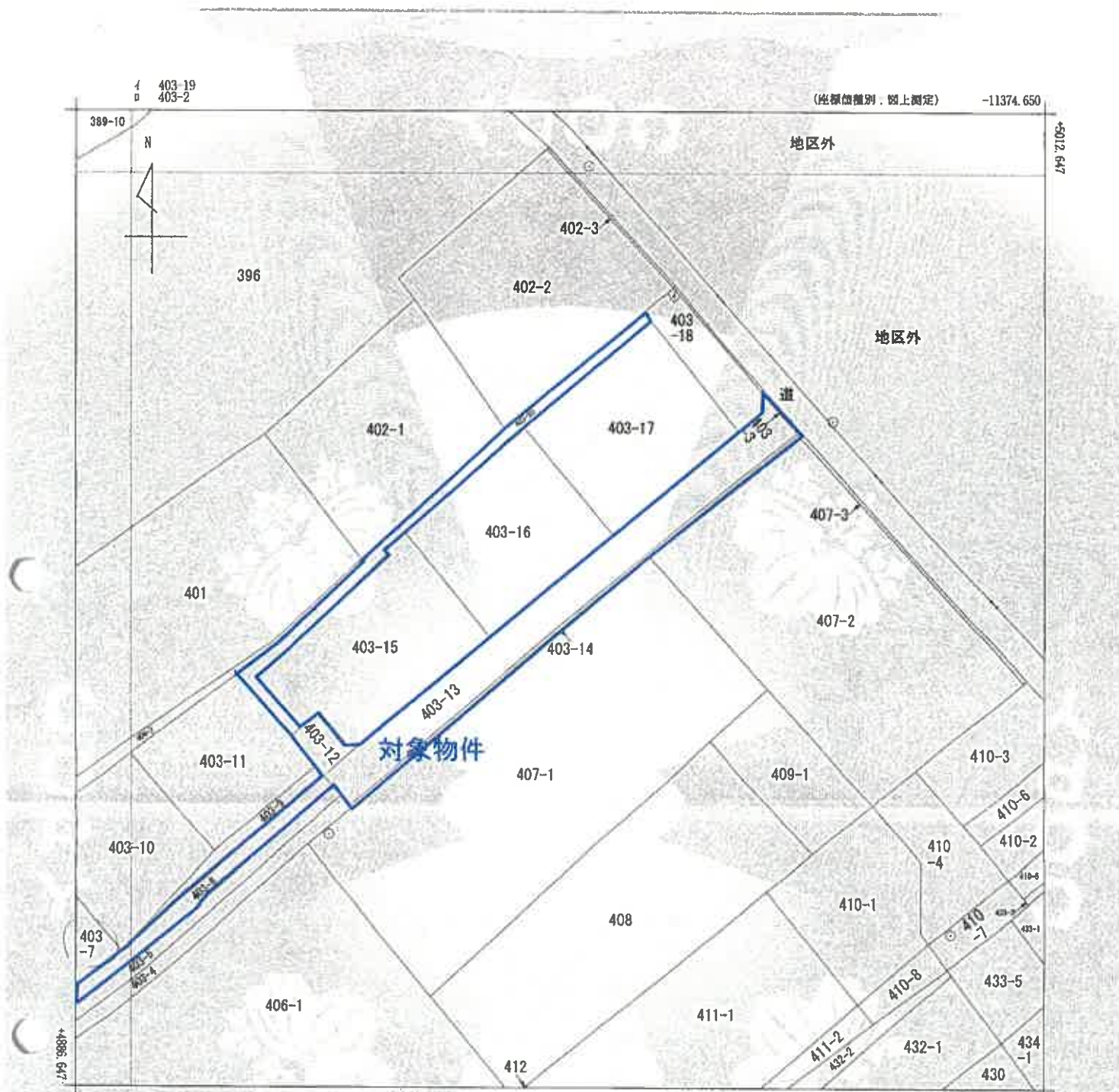
請求番号: 6-2

(1/1)

登記官

-12-

※11頁はありません。



-11499.650 (座標値種別：図上測定)
 (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) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A3版をA4版に縮小したものです。

請求 部分	所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿					地 番	403番13			
出力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成 年月日	昭和46年1月				備 付 年月日 (原図)	昭和48年10月8日			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春日部出張所管轄)

令和7年1月7日

新潟地方法務局

請求番号：6-3

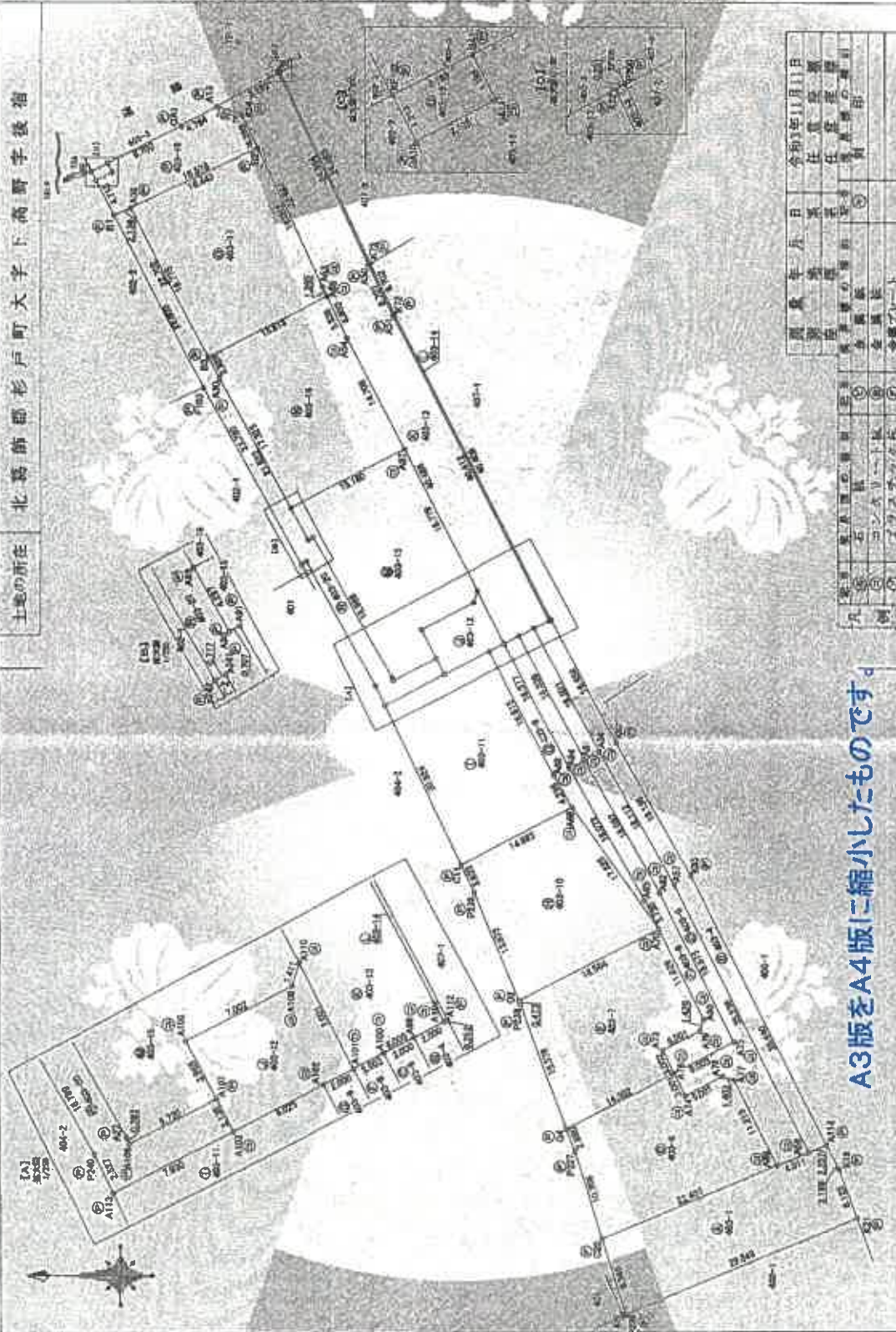
(1/1)

登記官

◎ 中国医药史话

● 403-1、-421、-420

土地の所在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿



A3版をA4版に縮小したものです。

年	月	日	時刻	場所	事由
1998	11	11	11:00	東京	出張

凡例	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三	十四	十五	十六	十七	十八	十九	二十	二十一	二十二	二十三	二十四	二十五	二十六	二十七	二十八	二十九	三十	三十一	三十二	三十三	三十四	三十五	三十六	三十七	三十八	三十九	四十	四十一	四十二	四十三	四十四	四十五	四十六	四十七	四十八	四十九	五十	五十一	五十二	五十三	五十四	五十五	五十六	五十七	五十八	五十九	六十	六十一	六十二	六十三	六十四	六十五	六十六	六十七	六十八	六十九	七十	七十一	七十二	七十三	七十四	七十五	七十六	七十七	七十八	七十九	八十	八十一	八十二	八十三	八十四	八十五	八十六	八十七	八十八	八十九	九十	九十一	九十二	九十三	九十四	九十五	九十六	九十七	九十八	九十九	一百
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----

$$\frac{1}{R} \bigg/ 500$$

中 國 人

食初(4年1月、日産感)

土地整理與農土

作 成 者

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
(さいたま市地方公務局春日部出張所管轄)
令和7年1月7日 新潟県地方自治課

登記年月日：令和4年7月21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。

(さいたま地方裁判所第1回出張所審理)

令和7年1月7日

新緑地方法務局

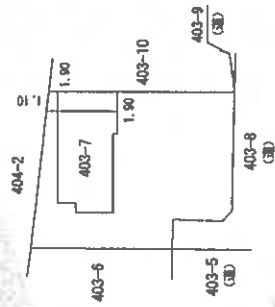
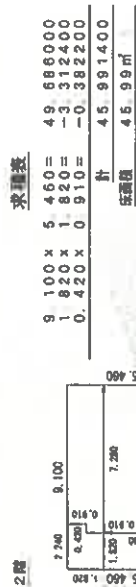
登記官

各階平面図

家屋番号 403番7

建物図面

建物の所在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字後宿403番地7



A3版をA4版に縮小したものです。

作成者

士地
家屋

(令和4年7月20日作成)

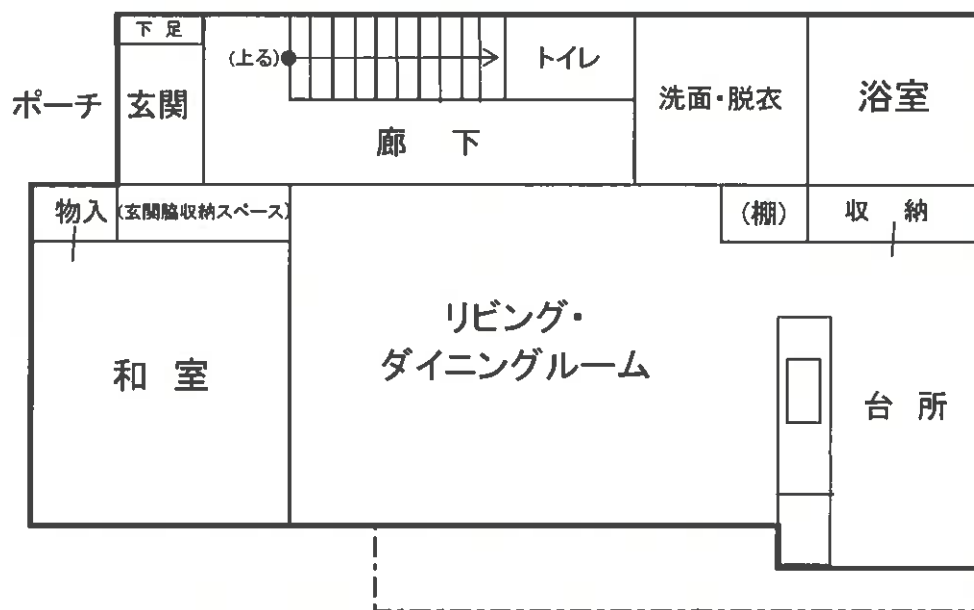
縮尺 1/250

申請人

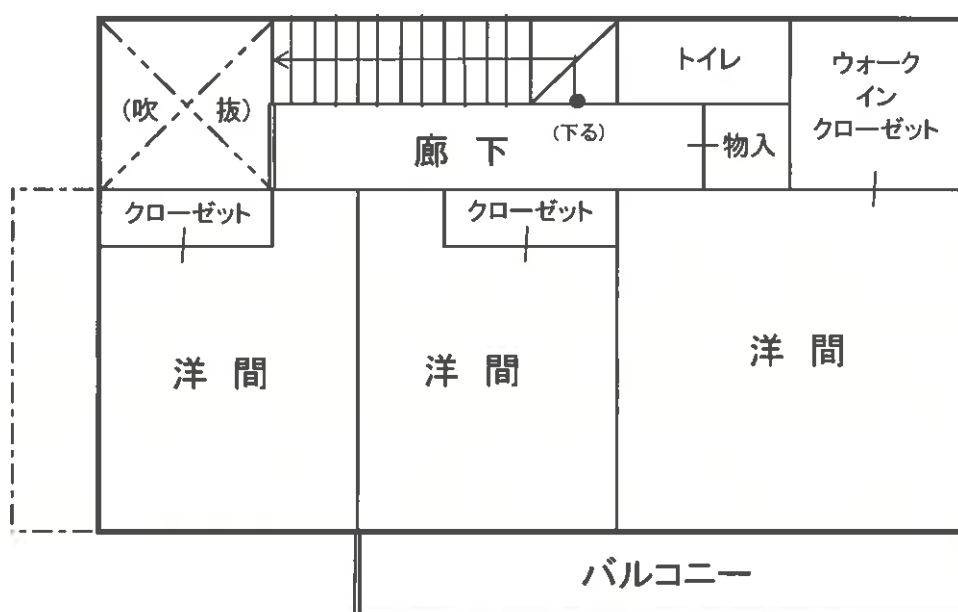
縮尺

1/500

7(ケ)6 建物間取図(見取図)



1階



2階