

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 3 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 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 2 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 4 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 3 月 18 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 8 年 3 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 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 3 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）
1～5	18,811,000 15,048,800	一括	3,762,200	93,062	12,228
1	1,000				
2	40,000				
3	5,100,000				
4	70,000				
5	13,600,000				



物 件 目 録

1 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目
 地 番 571番1
 地 目 雑種地
 地 積 2.00平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目
 地 番 571番7
 地 目 公衆用道路
 地 積 71平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目
 地 番 571番17
 地 目 宅地
 地 積 154.39平方メートル

所有者 A

4 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目
 地 番 571番18
 地 目 宅地
 地 積 22.76平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

所有者 A

5 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目571番地17

家屋 番号 571番17

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 47.20平方メートル

所有者 A



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年12月23日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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4】

地役権

範 囲 全部

要役地 三郷市戸ヶ崎一丁目571番地15

設定日 平成24年12月21日

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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1】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

【物件番号3】

地番571番地16を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 三郷市戸ヶ崎一丁目
 地 番 571番1
 地 目 雑種地
 地 積 2.00平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目
 地 番 571番7
 地 目 公衆用道路
 地 積 71平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目
 地 番 571番17
 地 目 宅地
 地 積 154.39平方メートル

所有者 A

4 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目
 地 番 571番18
 地 目 宅地
 地 積 22.76平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

所有者 A

5 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目571番地17

家屋 番号 571番17

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 47.20平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 39号
令和7年5月 8日受理
令和7年9月30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 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 三郷市戸ヶ崎一丁目

地 番 571 番 1

地 目 雑種地

地 積 2.00 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

2 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目

地 番 571 番 7

地 目 公衆用道路

地 積 71 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目

地 番 571 番 17

地 目 宅地

地 積 154.39 平方メートル

所有者 A

4 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目

地 番 571 番 18

地 目 宅地

地 積 22.76 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目 571 番地 17

家屋 番号 571 番 17

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

所有者 A

そ の 他 の 事 項

■ 本件土地（物件１～４）について

- １ 物件１の土地は、他の共有者持分と共にゴミ置場として利用されている。
- ２ 物件２の土地は、他の共有者持分と共に公衆用道路として利用されている。
- ３ 物件４の土地は、公衆用道路として利用されている。

なお、物件４の土地に、下記地役権設定登記が存在した。

記

原 因 平成２４年１２月２１日設定
 目 的 通行
 範 囲 全部
 要役地 三郷市戸ヶ崎一丁目５７１番地１５

- ４ 物件３の土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- ５ 物件３の土地上に、土地に定着していない簡易物置及びウッドデッキ（いずれも動産）並びに電柱が存在した（土地建物位置関係図(2)及び写真②、③参照）。

なお、物件３の土地に、下記要役地地役権の登記が存在した。

記

承役地 三郷市戸ヶ崎一丁目５７１番地１６
 目 的 通行
 範 囲 全部
 平成２４年１２月２１日登記

- ６ 地番５７１番１６の土地に、下記地役権設定登記が存在した。

記

原 因 平成２４年１２月２１日設定
 目 的 通行
 範 囲 全部
 要役地 三郷市戸ヶ崎一丁目５７１番地１７（物件３）

- ７ 土地建物位置関係図(1)に表示したア、イ、ウの各点付近に、金属プレートが存在した。
- ８ 物件１及び物件２の各土地に接面する地番５７６番の土地は、三郷市所有の用悪水路（現況 公衆用道路）である。
- ９ 物件３の土地に接面する地番５６４番２の土地は、三郷市所有の用悪水路である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件建物（物件5）の占有者及び占有状況について
 - 1 表札にAの名字が記載されていた。
 - 2 室内にA宛の「水道使用量のお知らせ」と題する書面が存在した。
 - 3 執行官が臨場した際に郵便受けに差し入れた書面が、次に臨場したときには存在しなかった。
 - 4 室内に小型犬が2匹いた。
 - 5 以上の状況から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月13日 (火) 14:55-15:05	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 8月22日 (金) 11:00-11:05	同 上	不在, 写真撮影, 通知書差し置き
7年 9月22日 (月) 15:35-16:05	同 上	不在, 解錠により物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影
7年 9月24日 (水) 16:40-16:50	さいたま地方法務局草 加出張所	全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

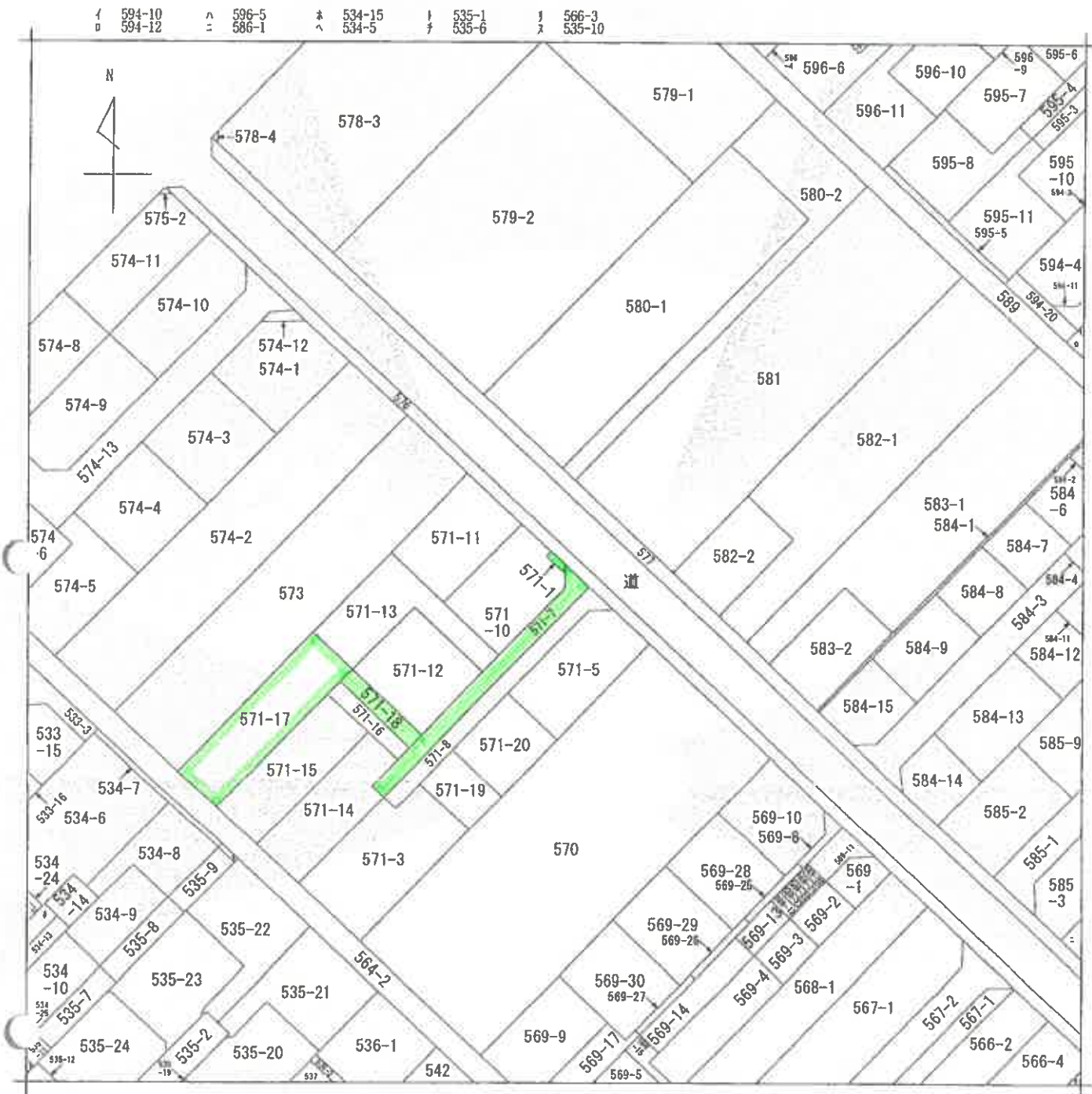
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 9月22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簡略を記載した図面です。

地番区域見出し
戸ヶ崎1丁目

請求部	所在	三郷市戸ヶ崎一丁目				地番	571番1			
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和48年8月1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草加出張所管轄)

令和7年3月4日
福岡法務局

請求番号：25-1
(1/1)

登記官

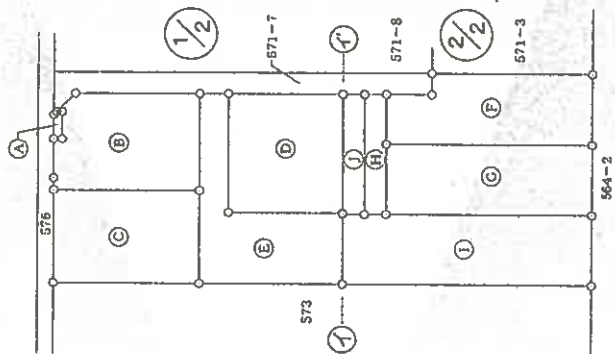
7・枚目

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	571-1, 571-10 ないし571-18
土地の所在	三郷市戸ヶ崎一丁目

全図



記号	境界線の種類	配号	境界線の種類	配号	境界線の種類
凡	石杭	(7)	プラスチック板	(P)	金属プレート
例	コンクリート杭	(8)	金属杭	(M)	計算点
	金属板	(H)	西印		

作成者

(平成 24 年 8 月 28 日作成)

申請人

縮尺 1/500

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。
(さいたま地方支務局章加出蓋所管轄)

令和7年3月4日 福岡支務局

登記官

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。
(さいたま地方法務局草加出張所管轄)
令和7年3月4日 福岡法務局

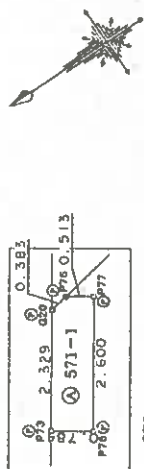
登記官

第9巻第4頁

地積測量図

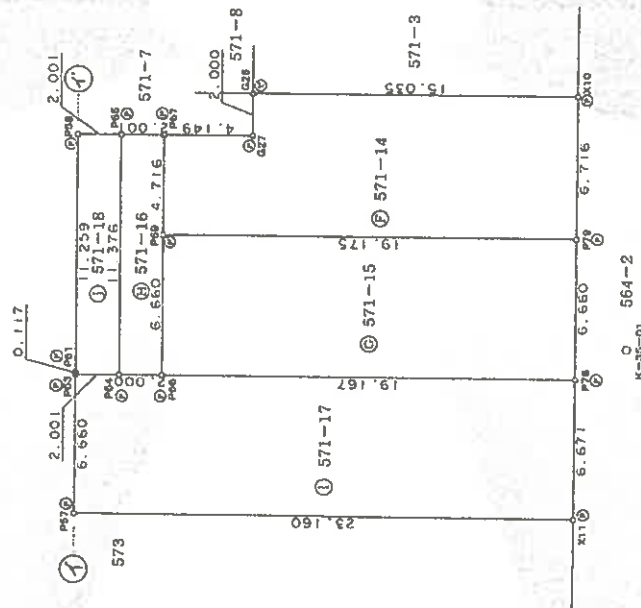
地番	571-1, 571-10 ないし571-18
土地の所在	三郷市戸ヶ崎一丁目

拡大図1/100



1/2

2/2



作成者	[Redacted]							(平成 24 年 8 月 28 日作成)
凡例	① 石杭	② プラスチック杭	③ 金属プレート	④ 計算点	⑤ 金属杭	⑥ 銅印	⑦ 成身場の範囲	
例	① ニンクリート杭	② 金属杭	③ 銅印					
	① 金属杭							

申請人

縮尺

1/250

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草加出張所管轄)

令和7年3月4日

輕重相調也

例如如

請求番号: 25-2

作者

(平成 24 年 8 月 28 日作成)

申請人

凡

A3判をA4判に縮小

圖 量測地積

571-1, 571-10
571-18

土地の所在

教 育 求

座	點	座標	X	座標	Y	座標	Y'	X	座標	Y'	X	座標	Y'
	P49		-21776.487		3477.773		-14.909	324516.	5544853				
	P57		-21777.371		3470.113		-2.212	48171.	5448652				
	P63		-21781.202		3475.561		5.544	-120754.	933888				
	P61		-21781.269		3476.657		6.227	-135631.	952063				
	P60		-21772.550		3481.788		15.341	-334012.	689550				
	P59		-21779.026		3490.998		10.735	-233797.	844110				
	P50		-21776.858		3482.523		-5.976	130138.	503408				
	P70		-21771.584		3485.022		-14.750	321130.	864000				
								-240.	012868				
								120.	0061340				
									120.00				

	X	Y	Y ²	XY	X ²	Y ²
P69	-21788.306	3478.707	-14.887	324362	511422	
P79	-21803.092	3467.678	-5.540	120794	115880	
X10	-21807.862	3473.167	14.137	-302297	745094	
G25	-21795.563	3481.815	7.012	-1052830	487756	
C27	-21794.413	3480.179	0.750	-163445	809750	
P67	-21791.019	3482.565	-1.472	32076	319968	
				-241.035530		
				120.5177650		
					120.51	

[illegible]

時 (H)	571-16	X	Y	Z	Y'	X ²	Y ²
P66		-21784.475	3473.258		4.297	-93507.88075	
P69		-21768.306	3478.707		9.306	-202761.97556	
P67		-21791.019	3482.565		5.008	-109151.21471	
P65		-21769.382	3483.716		-8.195	177662.10202	
P64		-21762.859	3474.410		-10.457	227763.17423	
總和						-45.521249	
標準						22.7506245	
標準						92.76	

[illegible]

地 點 名	X	Y	Y ²	X ²	X × Y
P71	-21760.506	3492.811	12199990	-8.732	190012.738392
P70	-21771.584	3485.022	12145402	-0.288	6270.216192
P50	-21776.858	3479.523	12105066	14.138	-307881.88104
G29	-21767.418	3499.160	12237424	6.218	-135349.205124
P75	-21765.008	3498.741	12237424	-0.714	15540.215712
P77	-21765.428	3498.446	12237424	-2.422	52716.860616
P76	-21763.932	3496.319	12224566	1.676	36476.350032
P73	-21763.291	3496.770	12228066	-2.565	55822.841416
52240051	-21761.171	3493.754	12205466	-3.959	86152.475689
總 計			120.15		-240.319180
平 均			120.159990		

地 點	標 本 號	天 候	溫 度	Y	z	Y ²	X	Σ X	Y
	P49		-27.66, 487		3477. 773	-0. 553	12036. 867313		
	P10		-27.71, 584		3485. 022	15. 038	-327401. 080192		
	P71		-21.76, 506		3492. 811	0. 553	-12033. 59618		
	52240049		-21.755, 403		3485. 576	-15. 038	327157. 752313		
	面						-240. 022385		
	面						120. 0111925		
	面						120. 01		

ID	571-12	X	Y	Z	X	Y
P58	-21787.745	3484.867	15.341	-334245.	796045	
P59	-21779.026	3490.998	3.079	67057.62	1064	
P60	-21772.550	3481.788	-15.341	334012.	685550	
P61	-21781.269	3475.657	3.079	-67064.	527251	
				-240.	012592	
				120.	0083460	
				12.	00	

記号	電具原の設備	記号	延長の機器	記号	延長の機器
(甲)	石 杭	(ア)	プラスチック杭	(P)	金属プレート
(乙)	コンクリート杭	(イ)	金属杭	(H)	計算点
(シ)	金属板				

作成者

申請人		縮尺 1 /
-----	--	-----------

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(さいたま地方方法務局 加出支所管轄)

令和 7 年 3 月 4 日 福岡法務局

登記号

地 積 測 量 図

571-1, 571-10
ないし571-18

土地の所在 三郷市戸ヶ崎一丁目

地積名	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P78	-21900.154	3462.235	16.476	-359179.337304
P66	-21784.475	3473.239	12.176	-265225.983125
P64	-21782.839	3474.410	2.302	-50144.085378
P63	-21781.202	3475.561	-4.297	93593.824994
P57	-21777.371	3470.113	-18.778	408335.472638
X11	-21796.310	3455.783	-7.878	171711.350180
佐田				-308.767995
面				154.3939975
積				154.39

地積名	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P64	-21782.839	3474.410	8.155	-177639.052045
P65	-21789.382	3483.716	10.457	-227851.567574
P58	-21787.745	3484.887	-8.059	175587.436955
P61	-21781.269	3475.657	-9.306	202696.489314
P63	-21781.202	3475.561	-1.247	27161.158994
佐田				-45.534156
面				22.7672290
積				22.76

総合計面積 930.3044370 ㎡

参照点座標

点名	X座標	Y座標	備考
K-2-128	-21782.312	3497.613	市測量所点
K-35-01	-21902.950	3462.011	市測量所点

凡例	図号	測量年度の範囲	図名	測量年度の範囲	図名
(1) 石 供	(1)	測量年度の範囲	(2) プラスチック板	(2)	測量年度の範囲
(3) ニックリット板	(3)	測量年度の範囲	(4) 金属板	(4)	測量年度の範囲
(5) 金属板	(5)	測量年度の範囲	(6) 図 印	(6)	測量年度の範囲

作成者

(平成 24 年 8 月 28 日作成)

申請人

縮尺 1/

※測量前の基本三角点等の成果に基づき測量

平成24年8月18日測量

測量所 測量係 佐田

A3判をA4判に縮小

6170983

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。
(さいたま地方支務局 加出表所管轄)
令和7年3月4日 福岡支務局

登記官

12枚目

地番 571-7, 571-8

地積測量図

土地の所在 三郷市戸ヶ崎一丁目

三斜求積表

地番④ 571-7				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
イ	4.000	2.000		8.000000
ロ	35.000	2.000		70.000000
ハ	33.061	1.996		65.989756
		倍面積		143.989756
		積		71.9948780
		地積		71.99 m ²

地番④ 571-8				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
イ	4.000	2.000		8.000000
ロ	35.000	2.000		70.000000
ハ	33.061	1.996		65.989756
		倍面積		143.989756
		積		71.9948780
		地積		71.99 m ²

総計 143.9897560

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
① 石	境界線の種類	⑦ プラスチック杭	境界線の種類	⑧ 金網杭	境界線の種類	⑨ 金網杭
② コンクリート杭	境界線の種類	④ 金網杭	境界線の種類	⑤ 金網杭	境界線の種類	⑥ 金網杭
③ 金網杭	境界線の種類	⑥ 金網杭	境界線の種類	⑦ プラスチック杭	境界線の種類	⑧ 金網杭

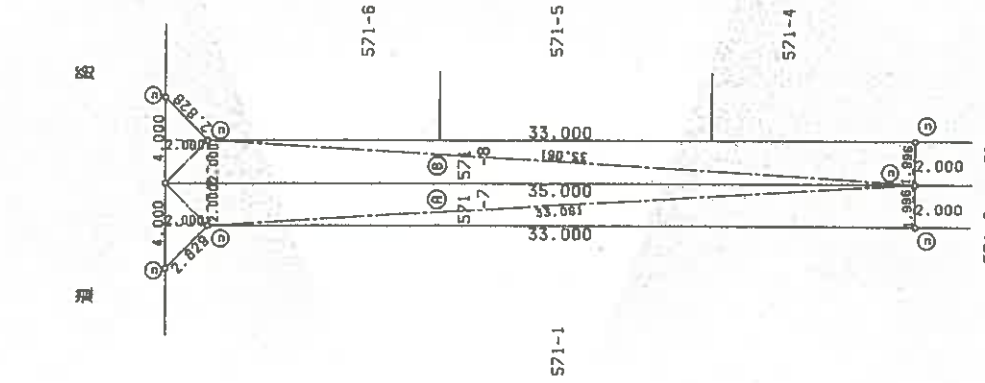
作製者

4年5月19日作製

申請人

縮尺

1/250



A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方方法務局登記出賃所管轄)
令和7年3月4日 福岡法務局

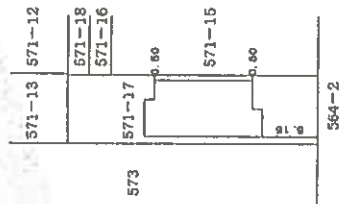
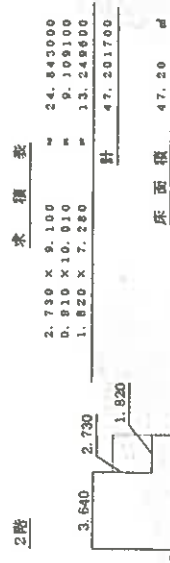
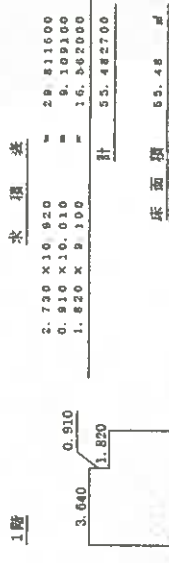
登記官

13世田、

各階平面図

建物階平面図

家屋番号	571-17
建物の所在	三郷市戸ヶ崎一丁目571番地17

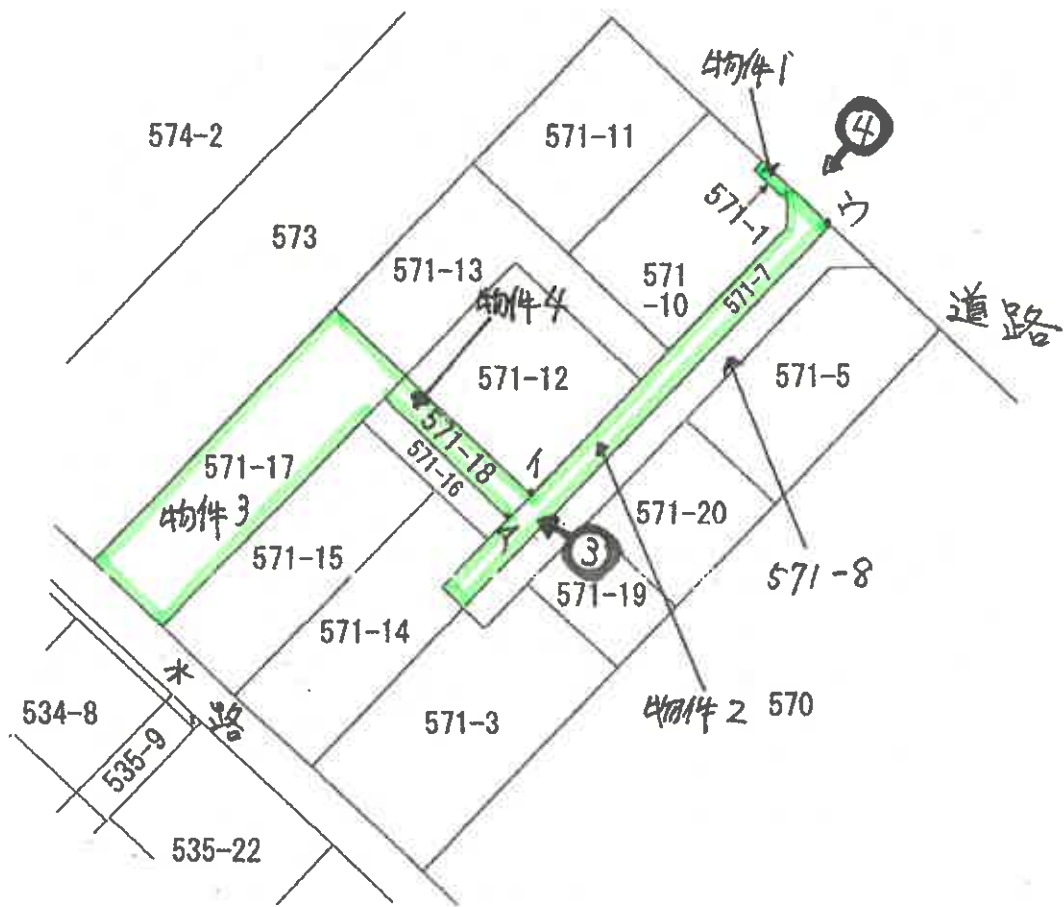


作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

(平成24年12月10日作成)

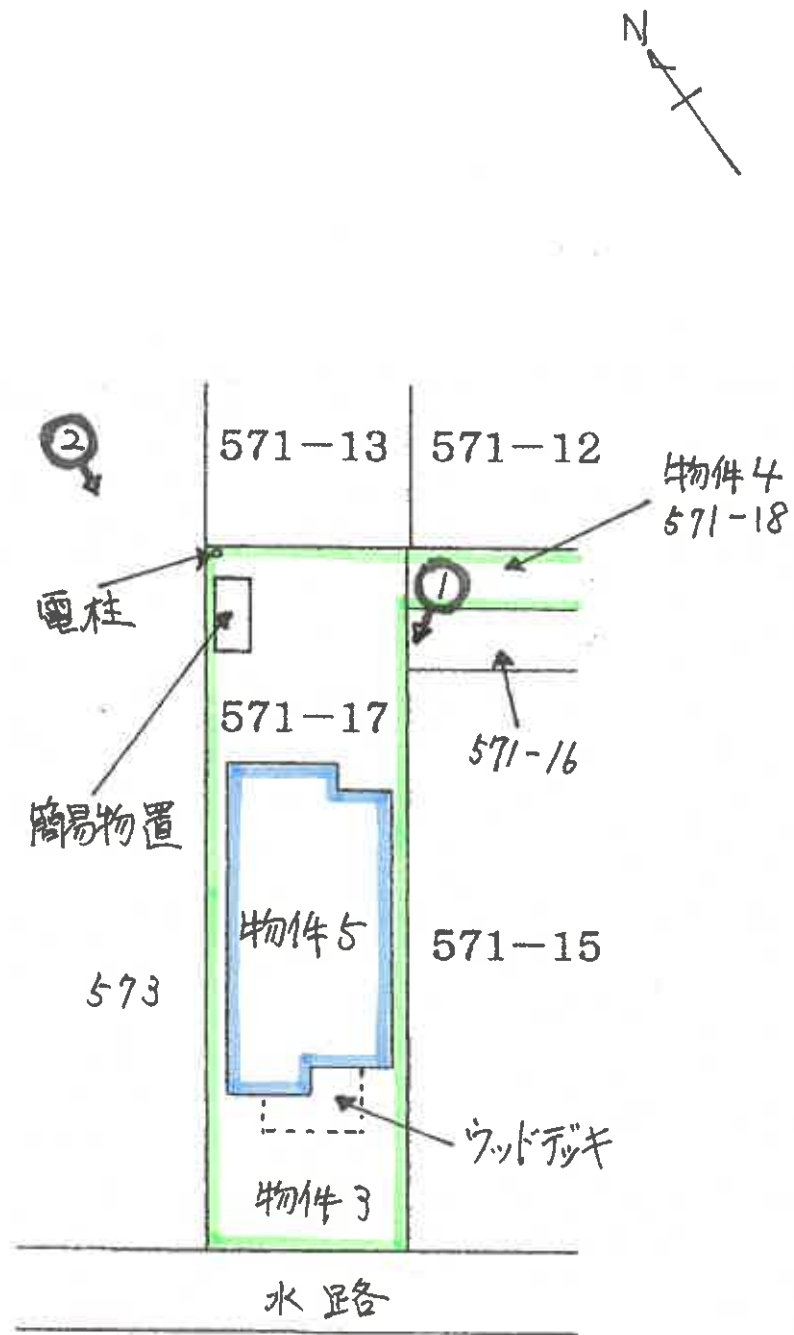
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図 (1)



(← ○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

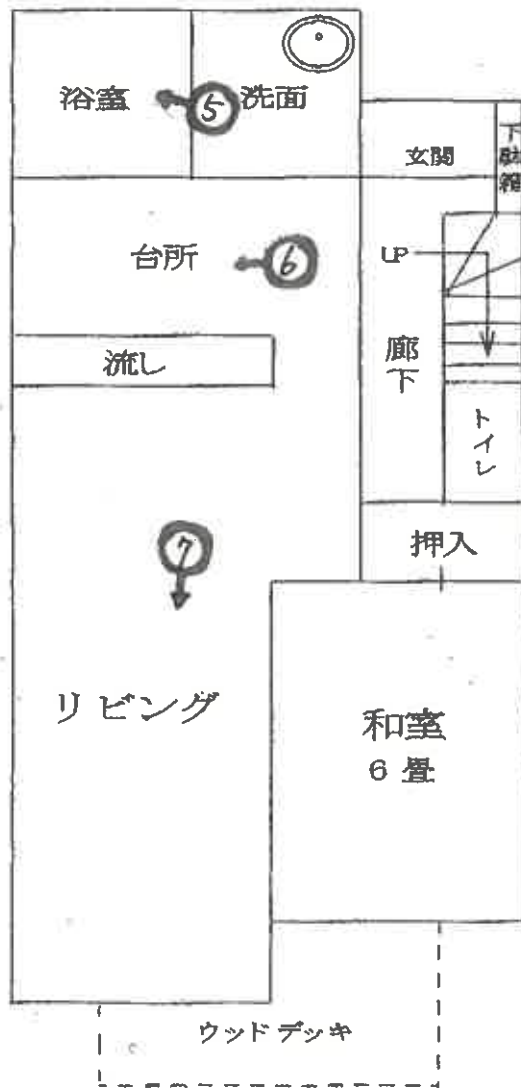
土地建物位置関係図(2)



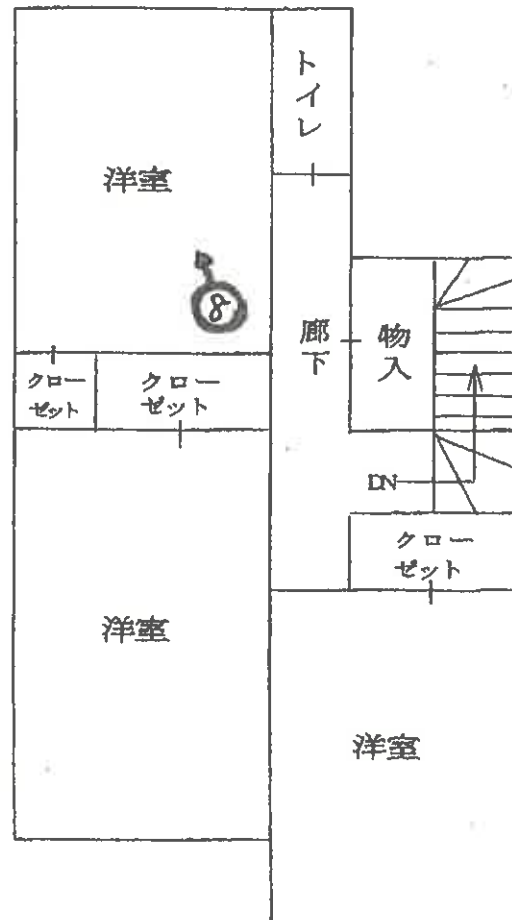
(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

建物見取図

( 写真撮影位置)



1 階



2 階



①



②



③



4



5



6



7



8

令和7年 (ケ)第 3 9 号
令和7年 9月22日 現地調査
令和7年 9月30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

宇田陽一

物 件 目 録

1 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目
地 番 5 7 1 番 1
地 目 雑種地
地 積 2. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

2 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目
地 番 5 7 1 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目
地 番 5 7 1 番 1 7
地 目 宅地
地 積 1 5 4. 3 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目
地 番 5 7 1 番 1 8
地 目 宅地
地 積 2 2. 7 6 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 三郷市戸ヶ崎一丁目 571 番地 17

家屋 番号 571 番 17

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 18,811,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,000円
物件2 (土地)	金 40,000円
物件3 (土地)	金 5,100,000円
物件4 (土地)	金 70,000円
物件5 (建物)	金 13,600,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地番 地目積者 地共有者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地目積者 地共有者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地番 地目積者 地所有者	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在地番 地目積者 地所有者	別紙物件目録記載のとおり	公衆用道路
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス「三郷中央」駅の南西方約2.7km(道路距離、以下同じ)に位置する。 「天王橋南」バス停留所の西方約300mに位置する。		
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートが多い住宅地域である。 接近条件としては、戸ヶ崎小学校まで約200m、栄中学校まで約1.8km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 三郷市開発事業等の手続等に関する条例、 三郷市景観計画・三郷市景観条例等	
物 件 3			
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 特になし	154.39㎡ 長方形 平坦
接面道路の状況	南東約4m舗装私道（建築基準法上の道路）（物件4土地を介して接面） 接面道路とほぼ等高である。		
土地の利用状況等	建物（物件5）の敷地及び駐車スペース・電柱等		
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を 「なし」としている。		
特 記 事 項	三郷市の全域は、平成24年1月、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点 調査地域に指定された。 物件3は物件4及び571-16土地を介して道路に接面している。 南西側に水路（暗渠）あり。物置（動産）あり。		
物 件 1 ・ 2 ・ 4			
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 特になし	2.00㎡（物件1）、71㎡（物件2）、22.76㎡（物件4） 台形（物件1）、帯状（物件2）、長方形（物件4） 平坦
土地の利用状況等	1、物件1はゴミ置場として利用されている。物件2及び物件4は公衆用道路として 利用されている。 2、物件3及び物件4にはそれぞれ地役権が設定されている。また、571番16土地 にも地役権が設定されている。詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成24年12月5日新築 経 過 年 数： 約13年 経済的残存耐用年数： 約17年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレートぶき 外 壁： サイディング、その他 内 壁： クロス貼、その他 床： フローリング、畳、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	経年相応である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	室内で小型犬を2匹飼っている。 南西側に簡易なウッドデッキがあるが傷みあり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4(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
3	108,000	0.99	154.39	0.98	1.00	16,180,000

※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)

地価公示価格 三郷-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $111,000\text{円/㎡} \times 101.4 / 100 \times 100 / 104.5 \times 100 / 100 = 108,000\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 画地条件等を考慮した。道路方位 +4.5%

◇ 地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、格差なし。

イ 個 別 格 差 : 接面道路 -3% 方位 +3% 形状 -1%

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

物件1は共有のゴミ置場、物件2・4は共有の公衆用道路であるので、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	標準画地価格 (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
1	108,000	0.05	2.00	1/7	2,000
2	108,000	0.05	71	1/6	60,000
4	108,000	0.04	22.76	—	100,000

◇標準画地価格の査定については、上記アと同じ

個別格差 : 物件1・2は土地価値率を5%と査定、物件4は土地価値率を4%と査定(地役権も考慮)

② 物件5(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、建物価格を次のとおり求めた。

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
5	190,000	102.68	0.54	10,530,000

ウ 現 価 率 :

経過年数13年、経済的残存耐用年数17年、観察減価率(中古建物の市場性及び管理状況等も考慮)-5%

(計算式) $17 / (13+17) \times (1-0.05)$

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、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、通常の賃貸市場が未成熟であったため、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
3	16,180,000	0.55	法定地上権	8,900,000

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	2,000			1.0	0.7	1,000
2	60,000			1.0	0.7	40,000
3	16,180,000	-8,900,000		1.0	0.7	5,100,000
4	100,000			1.0	0.7	70,000
5	10,530,000	+8,900,000	1.0	1.0	0.7	13,600,000
一括価格(合計)						18,811,000

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 (三郷-9)

所 在 : 三郷市戸ヶ崎1丁目538番

価 格 : 111,000円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス「三郷中央」駅約2.7km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 132㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東4m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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

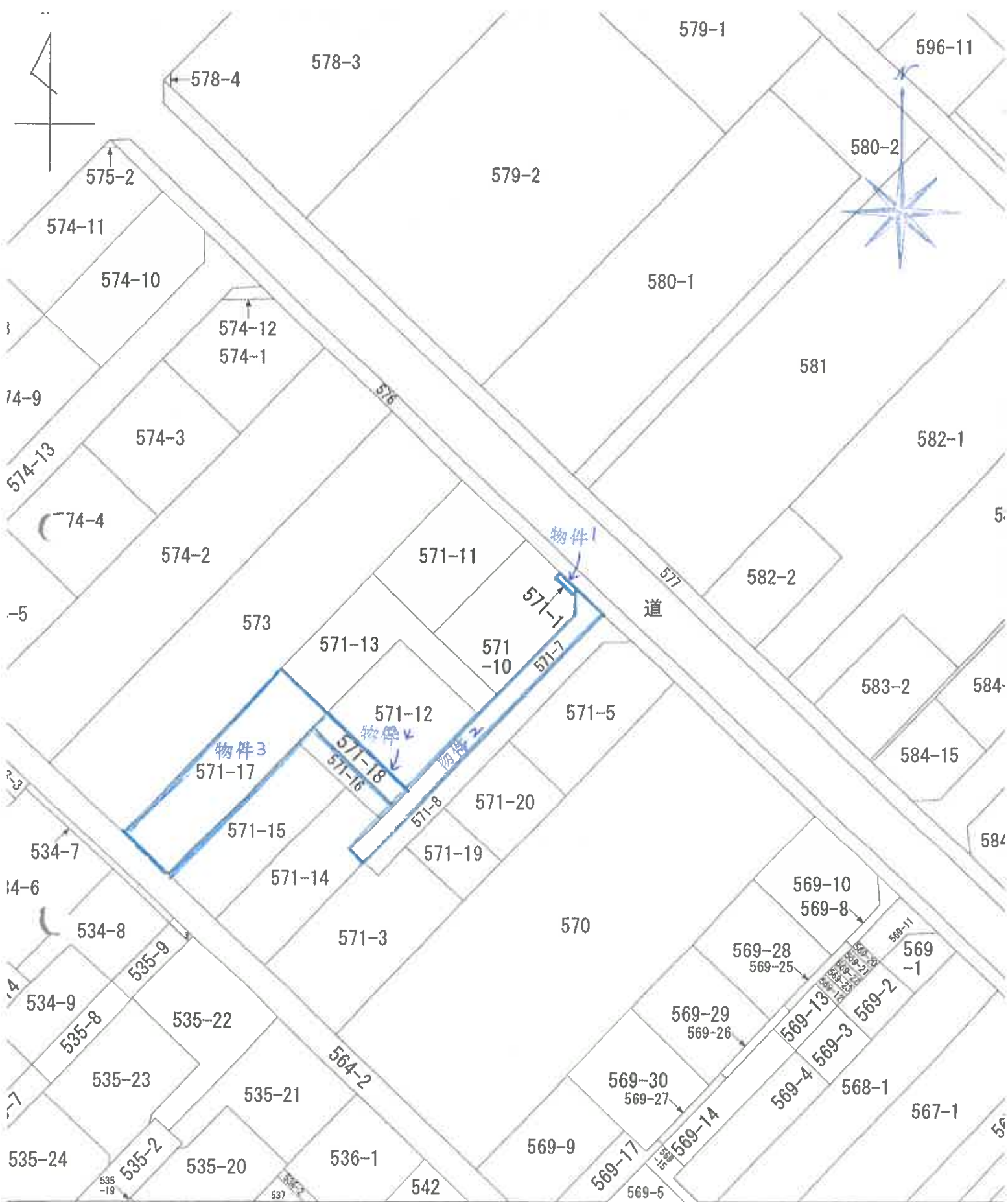
第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上



位置図 1:13,000
昭文社「都市地図」



本図面は、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
 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。

地番区

公 図 写
 縮尺 1:500

登記年月日：平成24年9月10日

これは図面に記載されている内容を書照した書面である。
(さいたま地方裁判所追加発出書等様)
令和7年3月4日 福岡法務局

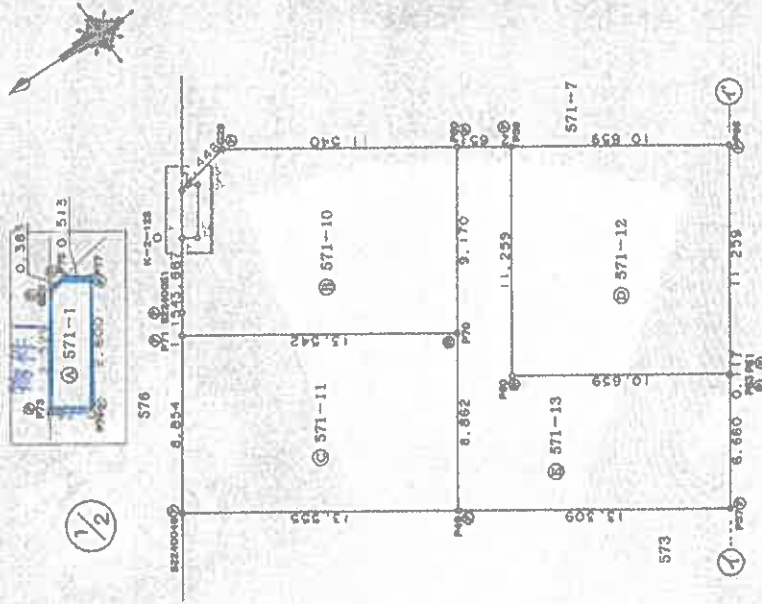
登記簿

10

地積測量図

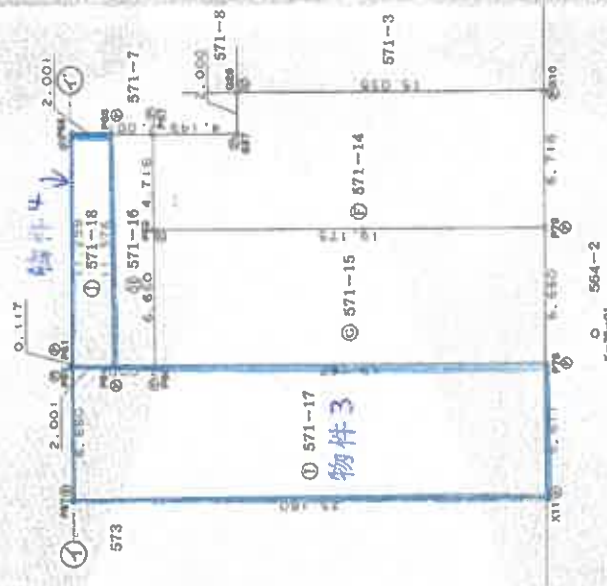
地番	571-1, 571-10 ないし571-18
土地の所在	三郷市戸ヶ崎一丁目

縮大図1/100



1/2

2/2



① 571-17
物件3

作成者	土城建設株式会社	（平成24年8月28日作成）
図面	① 石積 ② コンクリート ③ 金属板 ④ 金属板 ⑤ 金属板 ⑥ 金属板 ⑦ 金属板 ⑧ 金属板 ⑨ 金属板 ⑩ 金属板 ⑪ 金属板 ⑫ 金属板 ⑬ 金属板 ⑭ 金属板 ⑮ 金属板 ⑯ 金属板 ⑰ 金属板 ⑱ 金属板 ⑲ 金属板 ⑳ 金属板 ㉑ 金属板 ㉒ 金属板 ㉓ 金属板 ㉔ 金属板 ㉕ 金属板 ㉖ 金属板 ㉗ 金属板 ㉘ 金属板 ㉙ 金属板 ㉚ 金属板 ㉛ 金属板 ㉜ 金属板 ㉝ 金属板 ㉞ 金属板 ㉟ 金属板 ㊱ 金属板 ㊲ 金属板 ㊳ 金属板 ㊴ 金属板 ㊵ 金属板 ㊶ 金属板 ㊷ 金属板 ㊸ 金属板 ㊹ 金属板 ㊺ 金属板 ㊻ 金属板 ㊼ 金属板 ㊽ 金属板 ㊾ 金属板 ㊿ 金属板	図面

申請人

縮尺 1/250

請求番号：25-2

(2/4)

本図面は、A3寸の原図を70%に縮小複写した。

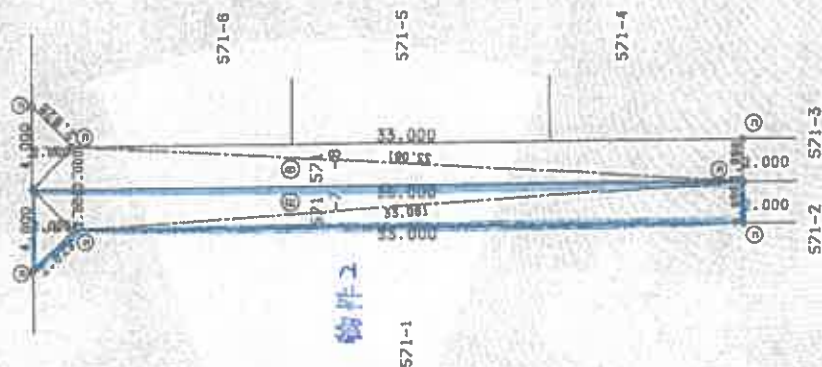
6170983

地積測量圖

571-7,571-8

土地の所在

100



1 / 250

串 竊 人

250

4年5月19日作(製)

(适用于土壤肥力调查)

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

請求番号: 25-3

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(さいたま地方法務局加出登録所管轄)
令和7年3月4日 福岡法務局

聖賢

登記年月日：平成24年9月10日

これは図面に記述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 加出支所 事件)
令和7年3月4日 福岡法務局

地積測量図

地番 571-1-571-10
ないし571-18
土地の所在 三郷市戸ヶ崎一丁目

表 積算

点番	X	Y	X x Y
P49	-21766.487	3477.773	-14.009
P57	-21777.371	3478.113	-2.212
P63	-21781.202	3478.561	5.544
P61	-21781.200	3478.637	6.227
P60	-21781.550	3481.733	15.941
P59	-21778.026	3480.908	10.735
P69	-21776.888	3482.523	-5.976
P70	-21771.594	3485.022	-14.750
計			-14.012853
面積			120.00 m ²

点番	X	Y	X x Y
P60	-21785.905	3478.707	-14.002
P79	-21803.922	3457.678	-5.540
P10	-21807.803	3474.107	14.137
P25	-21795.863	3481.415	7.012
P27	-21794.413	3480.179	0.750
P87	-21711.019	3482.565	-1.472
計			-241.035500
面積			120.01 m ²

点番	X	Y	X x Y
P79	-21803.902	3457.678	16.472
P69	-21782.300	3478.707	5.581
P68	-21784.476	3473.269	-16.472
P78	-21801.144	3462.235	-5.581
計			-252.000000
面積			127.00 m ²

点番	X	Y	X x Y
P69	-21784.476	3473.269	4.297
P68	-21782.300	3478.707	9.306
P67	-21791.019	3482.663	8.009
P65	-21785.382	3483.718	-1.145
P64	-21785.382	3474.410	-10.437
計			-22.765245
面積			22.76 m ²

作成者	三郷市戸ヶ崎一丁目 571-1-571-10	作成日	平成 24 年 8 月 20 日(作成)
測量士	三郷市戸ヶ崎一丁目 571-1-571-10	測量士	三郷市戸ヶ崎一丁目 571-1-571-10
測量士補	三郷市戸ヶ崎一丁目 571-1-571-10	測量士補	三郷市戸ヶ崎一丁目 571-1-571-10
測量士	三郷市戸ヶ崎一丁目 571-1-571-10	測量士	三郷市戸ヶ崎一丁目 571-1-571-10

点番	X	Y	X x Y
P29	-21764.631	3482.678	-1.971
P73	-21783.291	3486.770	1.356
P76	-21781.932	3484.319	1.676
P77	-21785.428	3486.446	2.412
P75	-21785.408	3488.743	0.229
計			-1.027153
面積			2.00 m ²

点番	X	Y	X x Y
P71	-21761.506	3492.811	-6.732
P70	-21761.506	3485.022	-0.288
P60	-21761.858	3482.523	14.135
P29	-21761.418	3486.100	0.218
P75	-21785.008	3488.741	-0.714
P77	-21785.428	3486.446	-2.412
P76	-21783.291	3486.770	-1.676
P73	-21783.291	3486.770	-3.959
計			-240.319400
面積			120.15 m ²

点番	X	Y	X x Y
P49	-21786.637	3477.773	-4.583
P70	-21771.594	3485.022	15.038
P71	-21760.506	3482.811	0.553
計			-240.000000
面積			120.01 m ²

点番	X	Y	X x Y
P29	-21767.745	3486.770	15.241
P28	-21779.026	3486.098	1.079
P60	-21771.594	3481.733	-15.341
P61	-21781.200	3478.637	3.079
計			-240.010000
面積			120.00 m ²

申請人 三郷市戸ヶ崎一丁目 571-1-571-10

縮尺 1/

本図面は、A3サイズの原図を
70%に縮小複製した。

登記年月日：平成24年12月17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。
(さいたま地方裁務局算出表所管轄)
令和7年3月4日 福岡法務局

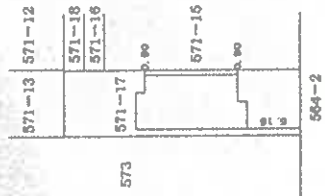
登記官

14

請求番号：25-4

各階平面図 建物階平面図

家屋番号	571-17
建物の所在	三郷市戸ヶ崎一丁目571番地17



作成者	士地家屋調査士	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

建物見取図

