

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「口自己の計算において…ありません」の口の
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 高 橋 満 実

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 目 録

1 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字志部

地 番 1 4 4 5 番 4

地 目 宅地

地 積 7 6 3 . 6 3 平方メートル

(現況)

地 積 約 6 6 6 . 1 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

【物件番号1】

- ・本件土地につき、下記売却対象外建物①及び同②のために法定地上権が成立する（ただし、売却対象外建物①、同②及び同③は一体利用。）。
- ・本件土地につき、下記売却対象外建物③のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

記

売却対象外建物①：種類居宅、構造木造瓦葺2階建、床面積1階約76.11
m²、2階約25.04m²

売却対象外建物②：種類居宅・物置、構造木造瓦葺2階建、床面積1階約41.
24m²、2階約42.23m²

売却対象外建物③：種類車庫、構造軽量鉄骨造平家建、床面積約15m²

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1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実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志部

地 番 1 4 4 5 番 4

地 目 宅地

地 積 7 6 3 . 6 3 平方メートル

(現況)

地 積 約 6 6 6 . 1 7 平方メートル



令和7年(ヌ)第 4号
令和7年 4月 9日受理
令和7年10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 | 北葛飾郡杉戸町大字下高野字志部 |
| | 地 番 | 1 4 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 3 . 6 3 平方メートル |



(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
①	所 在	北葛飾郡杉戸町大字下高野字志部
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積 (概 略)	1 階 約 7 6 . 1 1 平方メートル 2 階 約 2 5 . 0 4 平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 A □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■昭和 4 2 年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (B) □不明
そ の 他 の 事 項	土地建物位置関係図に「目的外建物①」と表示した。	
②	所 在	北葛飾郡杉戸町大字下高野字志部
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積 (概 略)	1 階 約 4 1 . 2 4 平方メートル 2 階 約 4 2 . 2 3 平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 A □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■昭和 5 6 年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (B) □不明
	そ の 他 の 事 項	土地建物位置関係図に「目的外建物②」と表示した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)

③	所 在	北葛飾郡杉戸町大字下高野字志部
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■車庫
	構 造	軽量鉄骨造平家建
	床 面 積（概略）	約15平方メートル
	所 有 者	■土地所有者A □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項		土地建物位置関係図に「目的外建物③」と表示した。
4	所 在	
	家 屋 番 号	□ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	
	床 面 積（概略）	
	所 有 者	□土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） □不明
そ の 他 の 事 項		

(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

- 本件土地（物件１）の占有者及び占有状況について
目的外建物①及び②の家屋評価証明書等の記載内容，目的外建物①～③の位置関係等及びA以外の第三者の占有を窺わせるような徴表が存在しないことから，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 4月11日 (金) 8:30-8:40	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 5月15日 (木) 16:45-16:50	同 上	不在, 通知書差し置き
7年 5月16日 (金) 12:30-13:00	さいたま地方法務局春日部出張所	目的外建物の建物登記確認(登記なし), 全部事項証明書交付申請, 職員に面談
7年 6月 2日 (月) 15:30-15:55	杉戸町役場 税務課	目的外建物の固定資産評価証明書交付申請, 職員に面談
7年 6月27日 (金) 16:00-16:30	目的物件所在地	不在, 物件立入調査(評価人同行), 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 6月27日 目的物件に誰も立ち会わなかったため, 立会人を立ち会わせて目的物件内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

1 1422-9 ^ 1421-16
0 1421-14



(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	所在	北葛飾郡杉戸町大字下高野字志部				地番	1445番4		
出力縮	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。
(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和7年3月3日

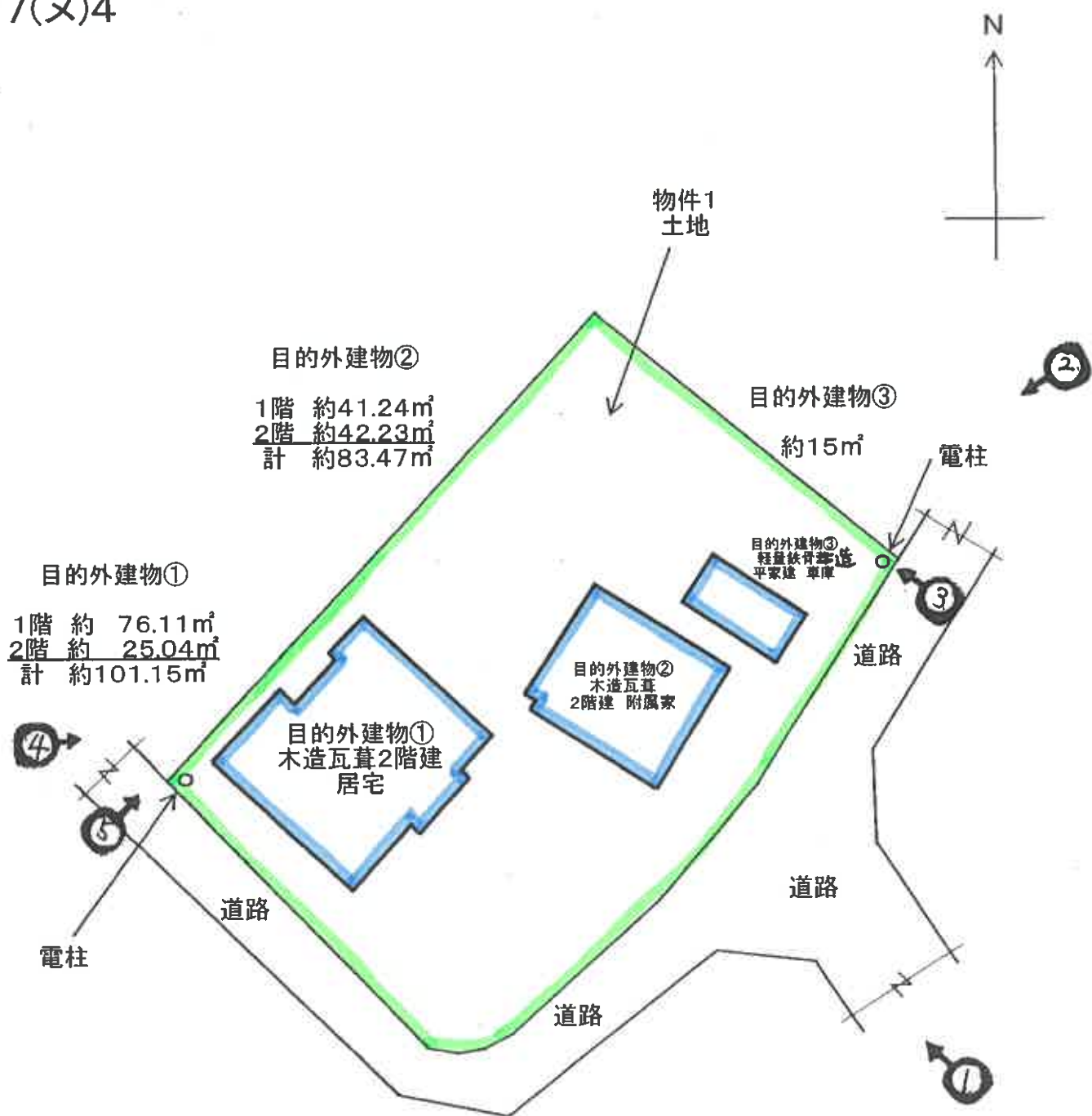
千葉地方法務局松戸支局

登記官

請求番号：21-1
(1/1)

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小



土地建物位置関係図
(◀○写真撮影位置)



①



②



③



4



5

令和7年 (又) 第4号

令和7年6月27日 現地調査

令和7年11月2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志部 |
| | 地 | 番 | 1 4 4 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 6 3. 6 3平方メートル |

第1 評価額

物件1 (土地)	金1,910,000円
----------	-------------

物件1の価格は地上未登記建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地 積	別紙物件目録記載のとおり	地積（概測） 約 666.17 m ²
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)

位置・交通	東武伊勢崎線 和戸 駅の 北東 方約 1.6 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅が散在し、資材置場、事業所等も見られる調整区域内の地域である。接近条件としては、杉戸西小学校まで約650m、杉戸中学校まで約3.3km。	
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	次頁特記事項参照
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 形 状 地 勢 その他	763.63㎡(机上での概測数量は666.17㎡) ほぼ整形 平坦 普通
接面道路の状況	南東側幅員約3.6m舗装町道及び南西側幅員約3.4m舗装町道(いずれも巻尺による簡易計測)に接面する。接面道路とほぼ等高。次頁特記事項参照。	
土地の利用状況等	次頁特記事項参照。	
供給処理施設	上 水 道	次頁特記事項参照
	ガ ス	なし
	下 水 道	なし

特記事項

1. 物件1上に以下の未登記建物3棟あり(土地建物位置関係図参照)。なお、以下3棟のうち目的外建物①及び②については公課証明書が存在した。
 - 1) 目的外建物①
 種 類: 居宅
 構 造: 木造瓦葺2階建
 床面積: 1階 約76.11㎡
 2階 約25.04㎡
 建築時期: 昭和42年頃
 所有者: 土地所有者A
 - 2) 目的外建物②
 種 類: 居宅, 物置
 構 造: 木造瓦葺2階建
 床面積: 1階 約41.24㎡
 2階 約42.23㎡
 建築時期: 昭和56年頃
 所有者: 土地所有者A
 - 3) 目的外建物③
 種 類: 車庫
 構 造: 軽量鉄骨造平家建
 床面積: 約15㎡
 建築時期: 不明
 所有者: 土地所有者A
2. 物件1の境界については、隣接地との境界のブロック壁や利用状況を基に概測した結果、その形状は土地建物位置関係図のとおりと推定され、地積は、登記簿上の地積より小さいと史料される(机上での概測数量は666.17㎡であった。)。正確を期するためには専門家による測量が必要である。
3. 物件1については、
 - 1) 杉戸町建築課にて調査したところ、本物件について開発許可等を受けた記録は残されていないとの事であった。
 - 2) 杉戸町農業委員会にて調査したところ、本物件について農地転用を受けた記録は残されていないとの事であった。
 ※物件1について開発許可等及び農地転用の記録は以上である。今後の地上建物の建替等の詳細については、杉戸町建築課等の関係部署と協議されたし。
4. 杉戸町建築課にて調査したところ、物件1の南東側町道及び南西側町道は、建築基準法第42条2項道路に該当するため、道路中心線から2mの範囲まで道路後退が必要との事。詳細については同課と協議されたし。
5. 杉戸町建築課にて調査したところ、物件1の北西側道路(1445番3土地(目的外土地)の一部)は建築基準法上の道路ではないとの事であった。
6. 杉戸町上下水道課にて上水道管の経路を調査したところ、隣接地である1445番3土地(目的外土地)の一部となっている物件1の北西側道路を介して引き込まれている模様。詳細については専門家による調査が必要である。
7. 物件1からの排水経路は不明。
8. 隣接地である1446番2土地(目的外土地)については、公図上は記載があるが登記簿は存在せず(執行官の現況調査報告書記載の通り)、杉戸町都市施設整備課にて調査したところ、当該土地は、かつては水路であったが、物件1に接面する部分については、現在は南東側町道及び南西側町道の一部を成しているとの事。
 なお、道路境界査定はなされておらず、正確を期するためには、同課と協議のうえ、専門家の測量が必要である。
9. 杉戸町社会教育課にて調査したところ、物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地(堂之下遺跡)内に存しており、地上建物の建替等の際には、試掘等が必要となる。詳細については同課に相談されたし。
10. 杉戸町ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(利根川、江戸川及び荒川 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。
11. 物件1の敷地内に電柱あり。
12. その他は、執行官の現況調査報告書記載の通り。

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	18,700	0.60	666.17	0.95	1.0	7,100,000

※ 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 19,300 円/㎡	100.0	100	100	
× —	× —	× —	＝	18,700 円/㎡
	100	100	103	

◇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 : 公示地等の所在する地域が街路・環境・行政的条件で優ることを考量

イ 個別格差 : 角地 +2%、測量が必要(道路境界査定含む) -10%、地積相違の可能性 -10%、
上水道の経路 -5%、排水経路不明 -5%、道路後退 -5%、周知の埋蔵文化財包蔵地 -2%、
公法上の規制(註) -5% の総和
(註)現況建物の立地基準が不明であり、今後の建替について事前調査を要する点を考慮

ウ 地積 : 机上での概測数量を採用

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 : なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、収益還元法については目的物件が市街化調整区域内の戸建住宅等であり、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
1	7,100,000	0.45	法定地上権	3,200,000

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 (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	7,100,000	＝ 3,200,000	1.0	0.7	0.7	1,910,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 土地のみの売却による市場性の減退を考慮した

オ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産市場の特殊性等を考慮した

第6 参考とした価格資料

基準地番号	(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7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町道に接面
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

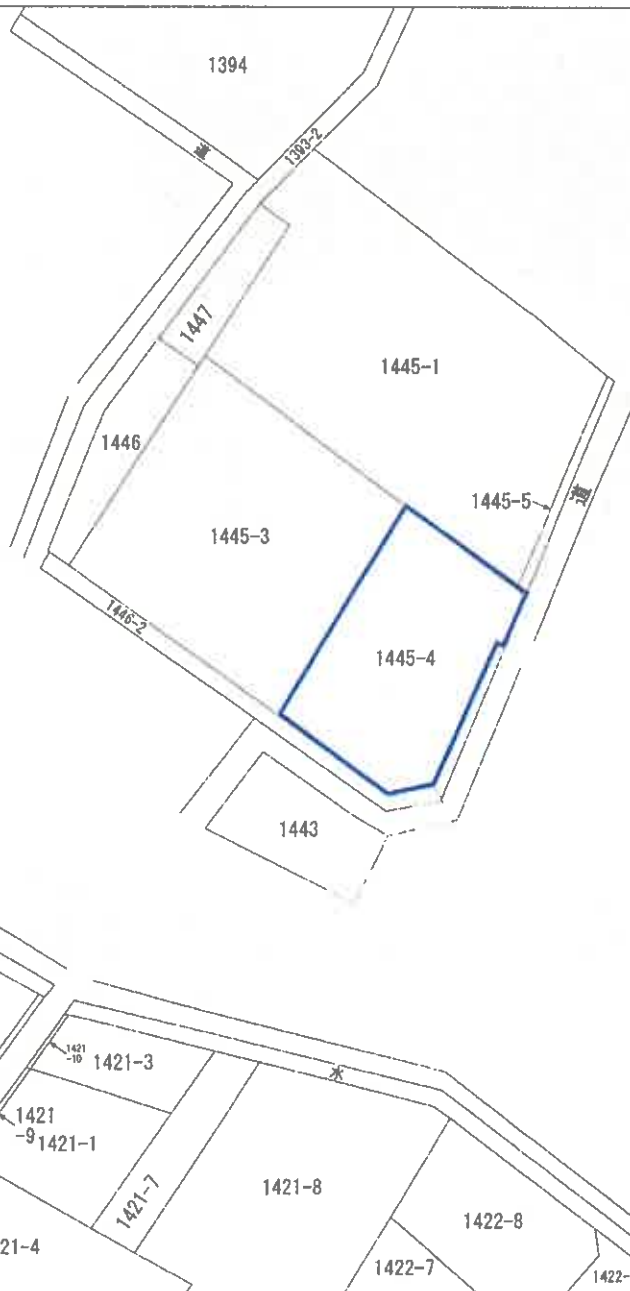
第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図

以 上

1 1422-9
0 1421-14

1421-16



(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。

A3版をA4版に縮小したものです。



請求部	所在	北葛飾郡杉戸町大字下高野字志部				地番	1445番4			
出力縮	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春日部出張所管轄)

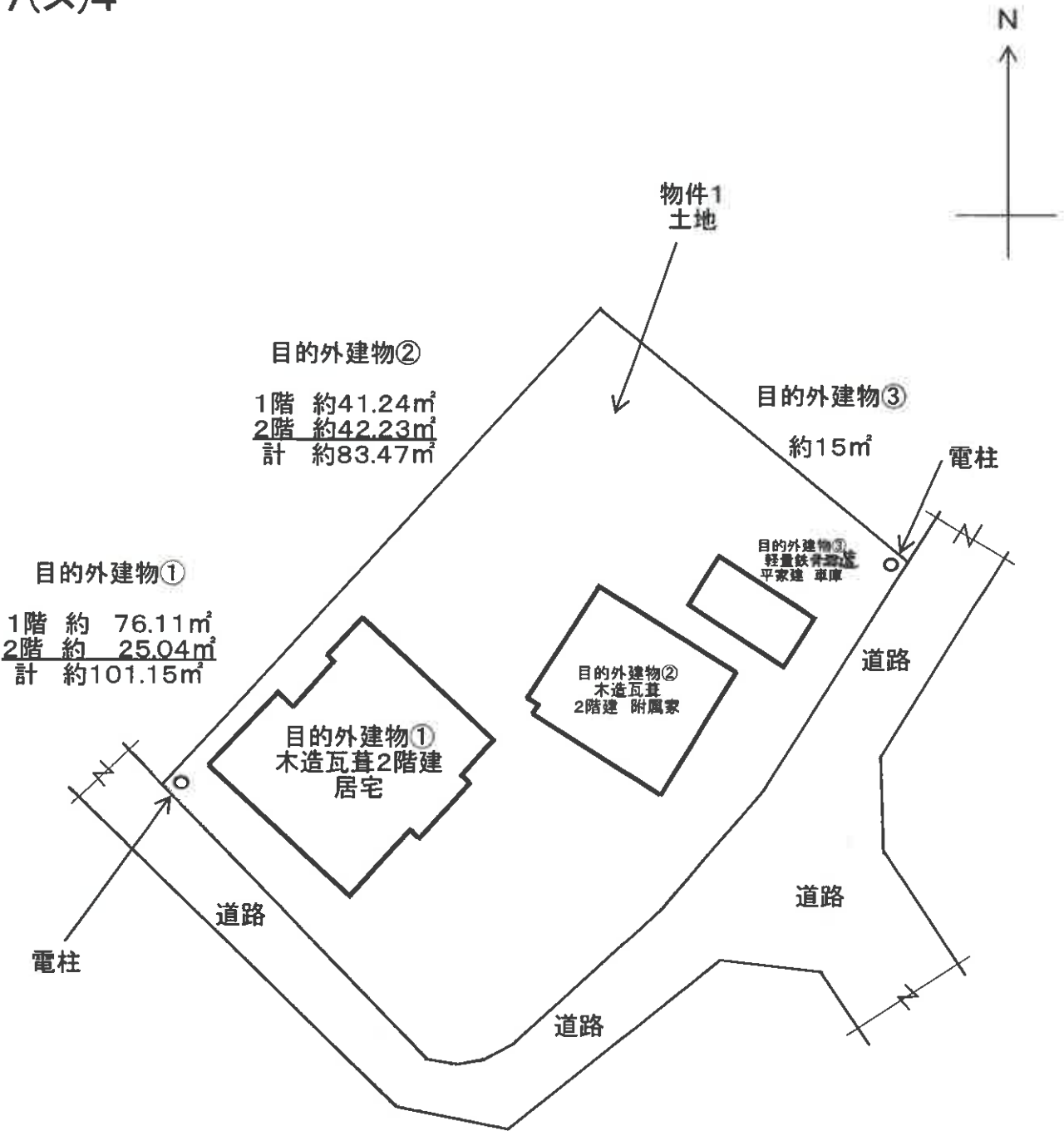
令和7年3月3日

千葉地方方法務局松戸支局

登記官

請求番号：21-1

(1/1)



土地建物位置関係図