

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 4月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

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 5月 7日から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 7年 6月 4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 7年 5月26日 午前 9時10分から 令和 7年 5月30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 4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 目 録

1 所 在 南埼玉郡宮代町和戸一丁目

地 番 55番1

地 目 宅地

地 積 81.01平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 B 持分24分の1

共有者 C 持分24分の1

共有者 D 持分24分の1

共有者 E 持分24分の1

2 所 在 南埼玉郡宮代町和戸一丁目

地 番 55番5

地 目 宅地

地 積 100.87平方メートル

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

共有者 E 持分4分の1

3 所 在 南埼玉郡宮代町和戸一丁目 55番地5

家屋 番号 55番5

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル

2階 43.88平方メートル



物 件 目 録

共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1
共有者	E	持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 1月22日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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】

本件所有者らが占有している。

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 南埼玉郡宮代町和戸一丁目

地 番 5.5 番 1

地 目 宅地

地 積 81.01 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 B 持分 24 分の 1

共有者 C 持分 24 分の 1

共有者 D 持分 24 分の 1

共有者 E 持分 24 分の 1

2 所 在 南埼玉郡宮代町和戸一丁目

地 番 5.5 番 5

地 目 宅地

地 積 100.87 平方メートル

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

共有者 E 持分 4 分の 1

3 所 在 南埼玉郡宮代町和戸一丁目 5.5 番地 5

家屋 番号 5.5 番 5

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 50.51 平方メートル
2 階 43.88 平方メートル



物 件 目 録

共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1
共有者	E	持分4分の1



令和6年(ケ)第 118号
令和6年 8月 2日受理
令和6年10月29日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

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 南埼玉郡宮代町和戸一丁目

地 番 55番1

地 目 宅地

地 積 81.01平方メートル

共有者	B	持分24分の1
共有者	C	持分24分の1
共有者	D	持分24分の1
共有者	E	持分24分の1

2 所 在 南埼玉郡宮代町和戸一丁目

地 番 55番5

地 目 宅地

地 積 100.87平方メートル

共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1
共有者	E	持分4分の1

3 所 在 南埼玉郡宮代町和戸一丁目 55番地5

家屋 番号 55番5

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 43.88平方メートル

共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1
共有者	E	持分4分の1

(1枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	南埼玉郡宮代町和戸一丁目6番11号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者らが物件2の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	「その他の事項」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 { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 住居（空き家） として占有している ☐ 「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	1 上記建物は、経年により老朽化している。 2 室内の壁に、亀裂が散見された（写真③参照）。		
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

そ の 他 の 事 項

■ 本件土地（物件１，２）について

- １ 物件１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。
- ２ 物件２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。
- ３ 物件１の土地に接面する地番５５番２の土地は，宮代町所有の宅地（現況 公衆用道路）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

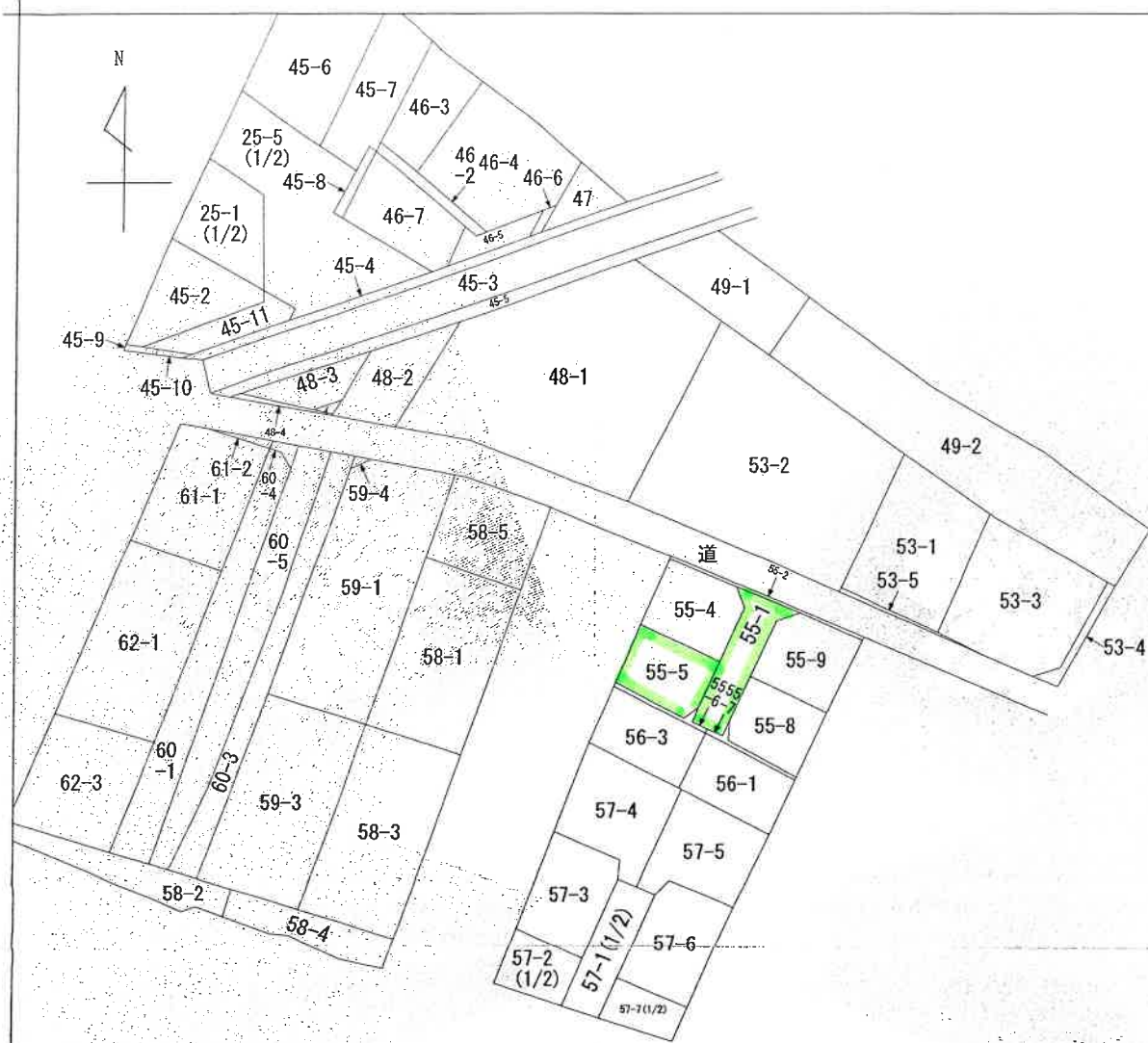
■ 本件建物（物件３）の占有者及び占有状況について

電気の供給が停止されていること、郵便受けや室内にA宛の郵便物が存在したこと、B及びEから提出された回答書に本件建物が空き家である旨記載されていること、室内に埃が溜まっており、長期間出入りした形跡が窺えないこと等の状況から、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
6年 8月 8日 (木) 13:45-13:55	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
6年10月 4日 (金) 16:00-16:10	さいたま地方裁判所	B, C, D, Eに対し, 本件建物使用に関する照会書 回答書作成送付
6年10月10日 (木) 14:45-14:55	法務局(春日部出張所)	全部事項証明書交付申請
6年10月10日 (木) 16:30-16:35	目的物件所在地	不在, 通知書差し置き
6年10月28日 (月) 15:35-16:00	同 上	不在, 解錠により物件立入調査(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 6年10月28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概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	南埼玉郡宮代町和戸一丁目				地 番	55番5		
出 縮	力 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 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。

A3判をA4判に縮小

令和6年4月8日

さいたま地方法務局春日部出張所
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

(第 6 枚目)

8175258

(2/2 220枚) H3.10.15

地積測量図

地番 55-4-5-6-7-8-9-10

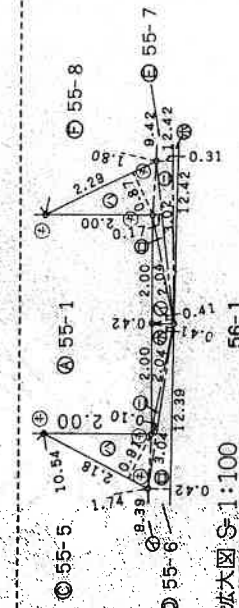
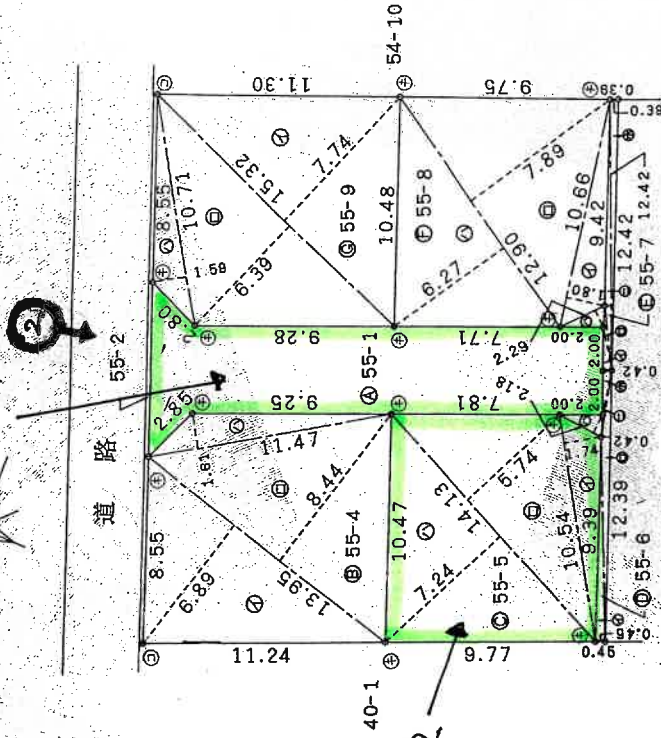
土地の所在 南埼玉郡宮代町和戸1丁目



地番 55-4			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	13.95	6.89	96.1155
ロ	13.95	8.44	117.7380
ハ	11.47	1.61	18.4667
		倍面積	232.3202
		面積	116.16010
		地積	116.16㎡

地番 55-5			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	10.54	1.74	18.3396
ロ	14.13	5.74	81.1082
ハ	14.13	7.24	102.3012
		倍面積	201.7470
		面積	100.87350
		地積	100.87㎡

地番 55-6			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	9.39	0.45	4.2255
ロ	12.39	0.42	5.2038
ハ	2.18	0.91	1.9838
ニ	3.04	0.10	0.3040
ホ	2.04	0.41	0.8364
		倍面積	12.5535
		面積	6.27675
		地積	6.27㎡



(写真撮影位置)

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	⑦	プラスチック杭	
②	コンクリート杭	⑧	金属杭	
③	金属杭	⑨		

作製者

(平成3年10月9日作製)

申請人

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会館)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成3年10月15日

令和6年4月8日
さいたま地方法務局春日部出張所

登記官

請求番号：11-2

(2/2)

A3判をA4判に縮小

8175259

地番 55-4-5-6
7-8-9

地積測量

土地の所在 南埼玉郡宮代町和戸1丁目

地番 ㊥55-7		底辺	高さ	倍面積
イ		2.04	0.41	0.8364
ロ		3.02	0.17	0.5134
ハ		2.29	0.87	1.9923
ニ		12.42	0.31	3.8502
ホ		12.42	0.39	4.8438
		倍面積		12.0361
		面積		6.01805
		地積		6.01 m ²

地番	55-8		高	倍	面積
件号	底辺	辺			
イ	10.66		1.80		19.1880
ロ	12.90		7.89		101.7810
ハ	12.90		6.27		80.8830
			倍面積		201.8520
			面積		100.92600
			地積		100.92 m ²

地番 55-9			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	15.32	7.74	118.5768
ロ	15.32	6.39	97.8948
ハ	10.71	1.59	17.0289
		倍面積	233.5005
		面積	116.75025
		地積	116.75 m ²

地番	55-1
公積	528.01820
合計面積	447.00465
地積	81.01355
地積	81.01 m ²

凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
例	①	石	②	コンクリート
	③	金属板	④	金属板
	⑤	コンクリート	⑥	コンクリート
	⑦	コンクリート	⑧	コンクリート
	⑨	コンクリート	⑩	コンクリート
	⑪	コンクリート	⑫	コンクリート
	⑬	コンクリート	⑭	コンクリート
	⑮	コンクリート	⑯	コンクリート
	⑰	コンクリート	⑱	コンクリート
	⑲	コンクリート	⑳	コンクリート
	㉑	コンクリート	㉒	コンクリート
	㉓	コンクリート	㉔	コンクリート
	㉕	コンクリート	㉖	コンクリート
	㉗	コンクリート	㉘	コンクリート
	㉙	コンクリート	㉚	コンクリート
	㉛	コンクリート	㉜	コンクリート
	㉝	コンクリート	㉞	コンクリート
	㉟	コンクリート	㊱	コンクリート
	㊲	コンクリート	㊳	コンクリート
	㊴	コンクリート	㊵	コンクリート
	㊶	コンクリート	㊷	コンクリート
	㊸	コンクリート	㊹	コンクリート
	㊺	コンクリート	㊻	コンクリート
	㊼	コンクリート	㊽	コンクリート
	㊾	コンクリート	㊿	コンクリート
	㋀	コンクリート	㋁	コンクリート
	㋂	コンクリート	㋃	コンクリート
	㋄	コンクリート	㋅	コンクリート
	㋆	コンクリート	㋇	コンクリート
	㋈	コンクリート	㋉	コンクリート
	㋊	コンクリート	㋋	コンクリート
	㋌	コンクリート	㋍	コンクリート
	㋎	コンクリート	㋏	コンクリート
	㋐	コンクリート	㋑	コンクリート
	㋒	コンクリート	㋓	コンクリート
	㋔	コンクリート	㋕	コンクリート
	㋖	コンクリート	㋗	コンクリート
	㋘	コンクリート	㋙	コンクリート
	㋚	コンクリート	㋛	コンクリート
	㋜	コンクリート	㋝	コンクリート
	㋞	コンクリート	㋟	コンクリート
	㋠	コンクリート	㋡	コンクリート
	㋢	コンクリート	㋣	コンクリート
	㋤	コンクリート	㋥	コンクリート
	㋦	コンクリート	㋧	コンクリート
	㋨	コンクリート	㋩	コンクリート
	㋪	コンクリート	㋫	コンクリート
	㋬	コンクリート	㋭	コンクリート
	㋮	コンクリート	㋯	コンクリート
	㋰	コンクリート	㋱	コンクリート
	㋲	コンクリート	㋳	コンクリート
	㋴	コンクリート	㋵	コンクリート
	㋶	コンクリート	㋷	コンクリート
	㋸	コンクリート	㋹	コンクリート
	㋺	コンクリート	㋻	コンクリート
	㋼	コンクリート	㋽	コンクリート
	㋾	コンクリート	㋿	コンクリート
	㊀	コンクリート	㊁	コンクリート
	㊂	コンクリート	㊃	コンクリート
	㊄	コンクリート	㊅	コンクリート
	㊆	コンクリート	㊇	コンクリート
	㊈	コンクリート	㊉	コンクリート
	㊊	コンクリート	㊋	コンクリート
	㊌	コンクリート	㊍	コンクリート
	㊎	コンクリート	㊏	コンクリート
	㊐	コンクリート	㊑	コンクリート
	㊒	コンクリート	㊓	コンクリート
	㊔	コンクリート	㊕	コンクリート
	㊖	コンクリート	㊗	コンクリート
	㊘	コンクリート	㊙	コンクリート
	㊚	コンクリート	㊛	コンクリート
	㊜	コンクリート	㊝	コンクリート
	㊞	コンクリート	㊟	コンクリート
	㊠	コンクリート	㊡	コンクリート
	㊢	コンクリート	㊣	コンクリート
	㊤	コンクリート	㊥	コンクリート
	㊦	コンクリート	㊧	コンクリート
	㊨	コンクリート	㊩	コンクリート
	㊪	コンクリート	㊫	コンクリート
	㊬	コンクリート	㊭	コンクリート
	㊮	コンクリート	㊯	コンクリート
	㊰	コンクリート	㊱	コンクリート
	㊲	コンクリート	㊳	コンクリート
	㊴	コンクリート	㊵	コンクリート
	㊶	コンクリート	㊷	コンクリート
	㊸	コンクリート	㊹	コンクリート
	㊺	コンクリート	㊻	コンクリート
	㊼	コンクリート	㊽	コンクリート
	㊾	コンクリート	㊿	コンクリート
	㋀	コンクリート	㋁	コンクリート
	㋂	コンクリート	㋃	コンクリート
	㋄	コンクリート	㋅	コンクリート
	㋆	コンクリート	㋇	コンクリート
	㋈	コンクリート	㋉	コンクリート
	㋊	コンクリート	㋋	コンクリート
	㋌	コンクリート	㋍	コンクリート
	㋎	コンクリート	㋏	コンクリート
	㋐	コンクリート	㋑	コンクリート
	㋒	コンクリート	㋓	コンクリート
	㋔	コンクリート	㋕	コンクリート
	㋖	コンクリート	㋗	コンクリート
	㋘	コンクリート	㋙	コンクリート
	㋚	コンクリート	㋛	コンクリート
	㋜	コンクリート	㋝	コンクリート
	㋞	コンクリート	㋟	コンクリート
	㋠	コンクリート	㋡	コンクリート
	㋢	コンクリート	㋣	コンクリート
	㋤	コンクリート	㋥	コンクリート
	㋦	コンクリート	㋧	コンクリート
	㋨	コンクリート	㋩	コンクリート
	㋪	コンクリート	㋫	コンクリート
	㋬	コンクリート	㋭	コンクリート
	㋮	コンクリート	㋯	コンクリート
	㋰	コンクリート	㋱	コンクリート
	㋲	コンクリート	㋳	コンクリート
	㋴	コンクリート	㋵	コンクリート
	㋶	コンクリート	㋷	コンクリート
	㋸	コンクリート	㋹	コンクリート
	㋺	コンクリート	㋻	コンクリート
	㋼	コンクリート	㋽	コンクリート
	㋾	コンクリート	㋿	コンクリート
	㊀	コンクリート	㊁	コンクリート
	㊂	コンクリート	㊃	コンクリート
	㊄	コンクリート	㊅	コンクリート
	㊆	コンクリート	㊇	コンクリート
	㊈	コンクリート	㊉	コンクリート
	㊊	コンクリート	㊋	コンクリート
	㊌	コンクリート	㊍	コンクリート
	㊎	コンクリート	㊏	コンクリート
	㊐	コンクリート	㊑	コンクリート
	㊒	コンクリート	㊓	コンクリート
	㊔	コンクリート	㊕	コンクリート
	㊖	コンクリート	㊗	コンクリート
	㊘	コンクリート	㊙	コンクリート
	㊚	コンクリート	㊛	コンクリート
	㊜	コンクリート	㊝	コンクリート
	㊞	コンクリート	㊟	コンクリート
	㊠	コンクリート	㊡	コンクリート
	㊢	コンクリート	㊣	コンクリート
	㊤	コンクリート	㊥	コンクリート
	㊦	コンクリート	㊧	コンクリート
	㊨	コンクリート	㊩	コンクリート
	㊪	コンクリート	㊫	コンクリート
	㊬	コンクリート	㊭	コンクリート
	㊮	コンクリート	㊯	コンクリート
	㊰	コンクリート	㊱	コンクリート
	㊲	コンクリート	㊳	コンクリート
	㊴	コンクリート	㊵	コンクリート
	㊶	コンクリート	㊷	コンクリート
	㊸	コンクリート	㊹	コンクリート
	㊺	コンクリート	㊻	コンクリート
	㊼	コンクリート	㊽	コンクリート
	㊾	コンクリート	㊿	コンクリート
	㋀	コンクリート	㋁	コンクリート
	㋂	コンクリート	㋃	コンクリート
	㋄	コンクリート	㋅	コンクリート
	㋆	コンクリート	㋇	コンクリート
	㋈	コンクリート	㋉	コンクリート
	㋊	コンクリート	㋋	コンクリート
	㋌	コンクリート	㋍	コンクリート
	㋎	コンクリート	㋏	コンクリート
	㋐	コンクリート	㋑	コンクリート
	㋒	コンクリート	㋓	コンクリート
	㋔	コンクリート	㋕	コンクリート
	㋖	コンクリート	㋗	コンクリート
	㋘	コンクリート	㋙	コンクリート
	㋚	コンクリート	㋛	コンクリート
	㋜	コンクリート	㋝	コンクリート
	㋞	コンクリート	㋟	コンクリート
	㋠	コンクリート	㋡	コンクリート
	㋢	コンクリート	㋣	コンクリート
	㋤	コンクリート	㋥	コンクリート
	㋦	コンクリート	㋧	コンクリート
	㋨	コンクリート	㋩	コンクリート
	㋪	コンクリート	㋫	コンクリート
	㋬	コンクリート	㋭	コンクリート
	㋮	コンクリート	㋯	コンクリート
	㋰	コンクリート	㋱	コンクリート
	㋲	コンクリート	㋳	コンクリート
	㋴	コンクリート	㋵	コンクリート
	㋶	コンクリート	㋷	コンクリート
	㋸	コンクリート	㋹	コンクリート
	㋺	コンクリート	㋻	コンクリート
	㋼	コンクリート	㋽	コンクリート
	㋾	コンクリート	㋿	コンクリート
	㊀	コンクリート	㊁	コンクリート
	㊂	コンクリート	㊃	コンクリート
	㊄	コンクリート	㊅	コンクリート
	㊆	コンクリート	㊇	コンクリート
	㊈	コンクリート	㊉	コンクリート
	㊊	コンクリート	㊋	コンクリート
	㊌	コンクリート	㊍	コンクリート
	㊎	コンクリート	㊏	コンクリート
	㊐	コンクリート	㊑	コンクリート
	㊒	コンクリート	㊓	コンクリート
	㊔	コンクリート	㊕	コンクリート
	㊖	コンクリート	㊗	コンクリート
	㊘	コンクリート	㊙	コンクリート
	㊚	コンクリート	㊛	コンクリート
	㊜	コンクリート	㊝	コンクリート
	㊞	コンクリート	㊟	コンクリート
	㊠	コンクリート	㊡	コンクリート
	㊢	コンクリート	㊣	コンクリート
	㊤	コンクリート	㊥	コンクリート
	㊦	コンクリート	㊧	コンクリート
	㊨	コンクリート	㊩	コンクリート
	㊪	コンクリート	㊫	コンクリート
	㊬	コンクリート	㊭	コンクリート
	㊮	コンクリート	㊯	コンクリート
	㊰	コンクリート	㊱	コンクリート
	㊲	コンクリート	㊳	コンクリート
	㊴	コンクリート	㊵	コンクリート
	㊶	コンクリート	㊷	コンクリート
	㊸	コンクリート	㊹	コンクリート
	㊺	コンクリート	㊻	コンクリート
	㊼	コンクリート	㊽	コンクリート
	㊾	コンクリート	㊿	コンクリート
	㋀	コンクリート	㋁	コンクリート
	㋂	コンクリート	㋃	コンクリート
	㋄	コンクリート	㋅	コンクリート
	㋆	コンクリート	㋇	コンクリート
	㋈	コンクリート	㋉	コンクリート
	㋊	コンクリート	㋋	コンクリート
	㋌	コンクリート	㋍	コンクリート
	㋎	コンクリート	㋏	コンクリート
	㋐	コンクリート	㋑	コンクリート
	㋒	コンクリート	㋓	コンクリート
	㋔	コンクリート	㋕	コンクリート
	㋖	コンクリート	㋗	コンクリート
	㋘	コンクリート	㋙	コンクリート
	㋚	コンクリート	㋛	コンクリート
	㋜	コンクリート	㋝	コンクリート
	㋞	コンクリート	㋟	コンクリート
	㋠	コンクリート	㋡	コンクリート
	㋢	コンクリート	㋣	コンクリート
	㋤	コンクリート	㋥	コンクリート
	㋦	コンクリート	㋧	コンクリート
	㋨	コンクリート	㋩	コンクリート
	㋪	コンクリート	㋫	コンクリート
	㋬	コンクリート	㋭	コンクリート
	㋮	コンクリート	㋯	コンクリート
	㋰	コンクリート	㋱	コンクリート
	㋲	コンクリート	㋳	コンクリート
	㋴	コンクリート	㋵	コンクリート
	㋶	コンクリート	㋷	コンクリート
	㋸	コンクリート	㋹	コンクリート
	㋺	コンクリート	㋻	コンクリート
	㋼	コンクリート	㋽	コンクリート
	㋾	コンクリート	㋿	コンクリート
	㊀	コンクリート	㊁	コンクリート
	㊂	コンクリート	㊃	コンクリート
	㊄	コンクリート	㊅	コンクリート
	㊆	コンクリート	㊇	コンクリート
	㊈	コンクリート	㊉	コンクリート
	㊊	コンクリート	㊋	コンクリート
	㊌	コンクリート	㊍	コンクリート
	㊎	コンクリート	㊏	コンクリート

作製者 (平成3年10月9日作製)

申請人

縮尺 1/250

3/2

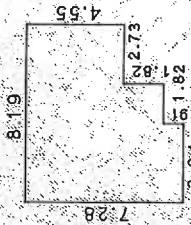
9153653

各階平面図

家屋番号 55番5

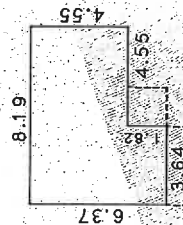
建物の所在 南埼玉郡宮代町和戸1丁目55番地5

41.6.14.28
建物平面図



求積表	
4.55	× 8.19 = 37.2645
1.82	× 5.46 = 9.9372
0.91	× 3.64 = 3.3124
合 計	
床面積	50.5141
	50.51 m ²

1 階

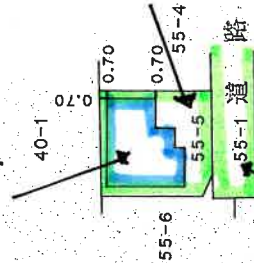


求積表	
4.55	× 8.19 = 37.2645
1.82	× 3.64 = 6.6248
合 計	
床面積	43.8893
	43.88 m ²

2 階



物件3



物件2

物件1

(写真撮影位置)

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成 6 年 11 月 24 日 作製

縮尺 1/500

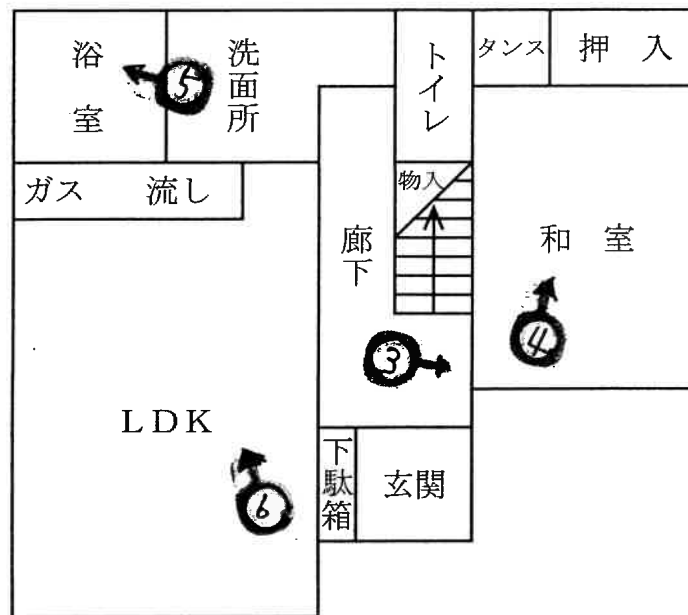
(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

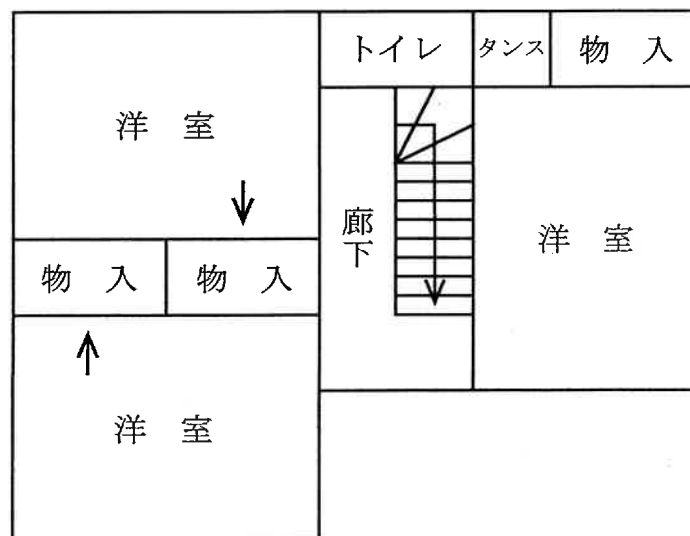
建 物 見 取 図

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階





1



2



3



4



5



6

令和6年 (ケ) 第118号
令和6年 10月 28日 現地調査
令和6年 12月 6日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士
石井 依子

物 件 目 録

1 所 在 南埼玉郡宮代町和戸一丁目

地 番 55 番 1

地 目 宅地

地 積 81.01 平方メートル

共有者	B	持分 24 分の 1
共有者	C	持分 24 分の 1
共有者	D	持分 24 分の 1
共有者	E	持分 24 分の 1

2 所 在 南埼玉郡宮代町和戸一丁目

地 番 55 番 5

地 目 宅地

地 積 100.87 平方メートル

共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1
共有者	D	持分 4 分の 1
共有者	E	持分 4 分の 1

3 所 在 南埼玉郡宮代町和戸一丁目 55 番地 5

家屋 番号 55 番 5

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	50.51 平方メートル
	2 階	43.88 平方メートル

共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1
共有者	D	持分 4 分の 1
共有者	E	持分 4 分の 1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 2 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 8 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 3 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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。

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
1・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件1の地目：公衆用道路
3	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	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・2）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「和戸」駅の東方約100m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	和戸駅周辺に、一般住宅を中心として青空駐車場等の利用も見られる住宅地域。	
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種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.87㎡ (物件2) ほぼ正方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	南東約4m舗装私道(建築基準法上の道路、行き止まり)に等高乃至0.4m程度高く接面	
土地の利用状況等	(物件3)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 : 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	① 物件1は上記私道(位置指定道路)として利用されている。 ② 上水道及び下水道は、上記私道に埋設された私設の連合管により宅内に引込まれている。	

2 建物の概況及び利用状況（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 等	建築年月日（登記記載）：平成6年10月25日新築 経 過 年 数：約30年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—						
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、京壁、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、その他 床：フローリング、畳、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>50.51 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>43.88 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>94.39 m²</td></tr> </table>	1階	50.51 m ²	2階	43.88 m ²	延	94.39 m ²
1階	50.51 m ²						
2階	43.88 m ²						
延	94.39 m ²						
現 況 用 途 等	住居						
品 等	使用資材：普通 施 工：普通						
保守管理の状態	劣る（全体的に老朽化している）						
建物の利用状況	建物所有者らは前所有者の相続人である。室内には、家財道具等 動産類が残されているものの、埃が溜まっており、長期間利用さ れていないように見受けられた。						
特 記 事 項	玄関付近の内壁に亀裂が見られた。						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（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	53,000	0.99	100.87	0.85	4,500,000

※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 官代-3

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
 $49,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.5 \times 100/92 \approx 53,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件（道路接面方位）等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件（駅距離）等が劣る。

イ 個別格差：標準画地は北側4m町道に接面する中間画地であるのに対し、本件土地は、接道方位が南東側で日照に優る一方、道路が行き止まり状の私道で利便性にやや劣ること等を考慮した。

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1（土地）

物件1は私道敷であるので、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	53,000	0.05	81.01	4 / 24	40,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件3（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
3	150,000	94.39	0.05	710,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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。

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
2	4,500,000	0.50	法定地上権	2,250,000

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
2	4,500,000	-2,250,000		1.0	0.8	1,800,000
1	40,000			1.0	0.8	30,000
3	710,000	+2,250,000	1.0	1.0	0.8	2,370,000
一括価格 (合計)						4,200,000

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（ 宮代-3 ）

所 在 ： 南埼玉郡宮代町和戸5丁目2228番13外「和戸5-5-14」

価 格 ： 49,500円/㎡

位 置 ： 東武伊勢崎線「和戸」駅約650m(道路距離)

価 格 時 点 ： 令和6年1月1日

地 積 ： 101㎡

供給処理施設 ： ガス・水道・下水

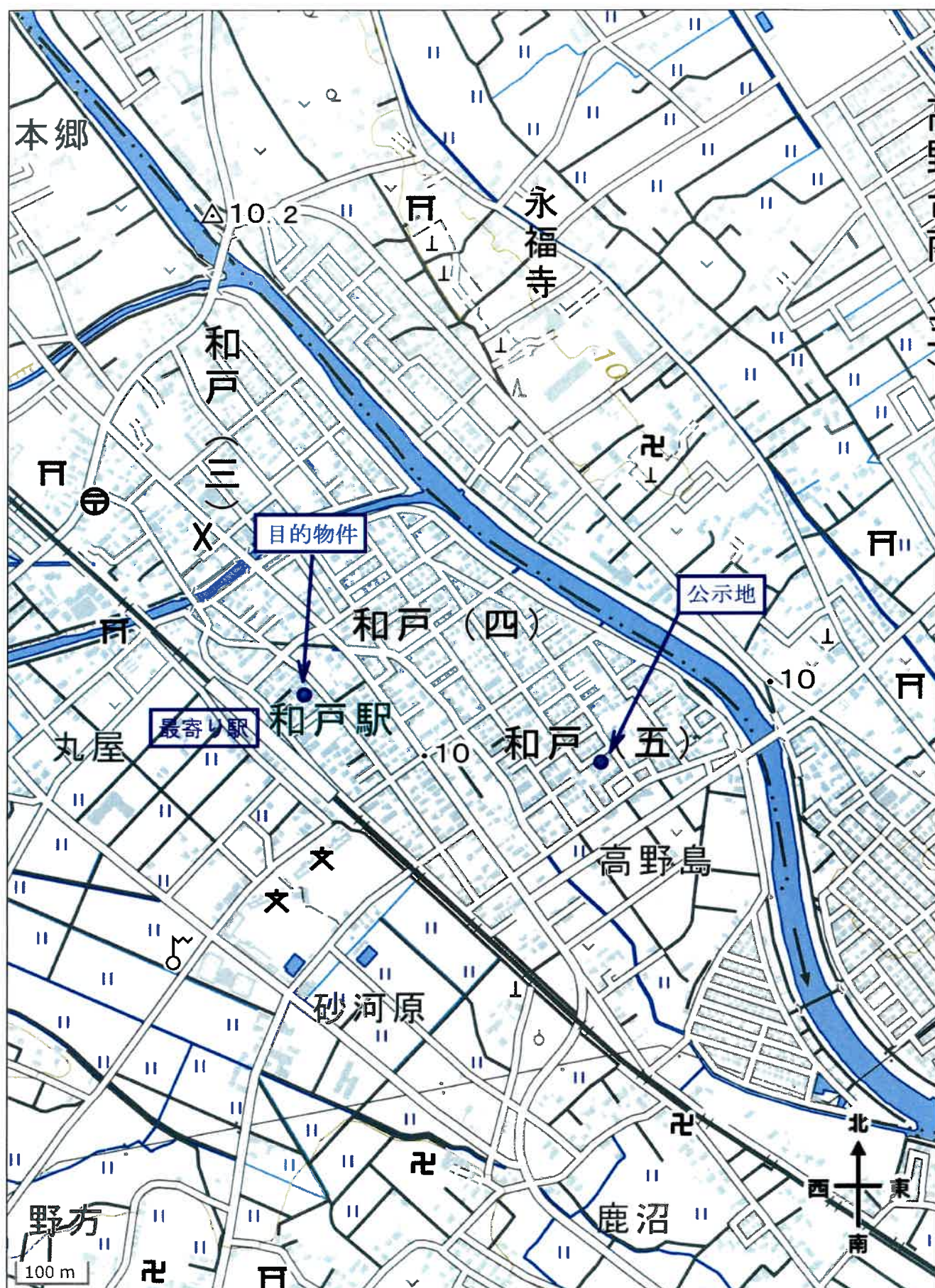
接 面 道 路 ： 北西4.0m町道

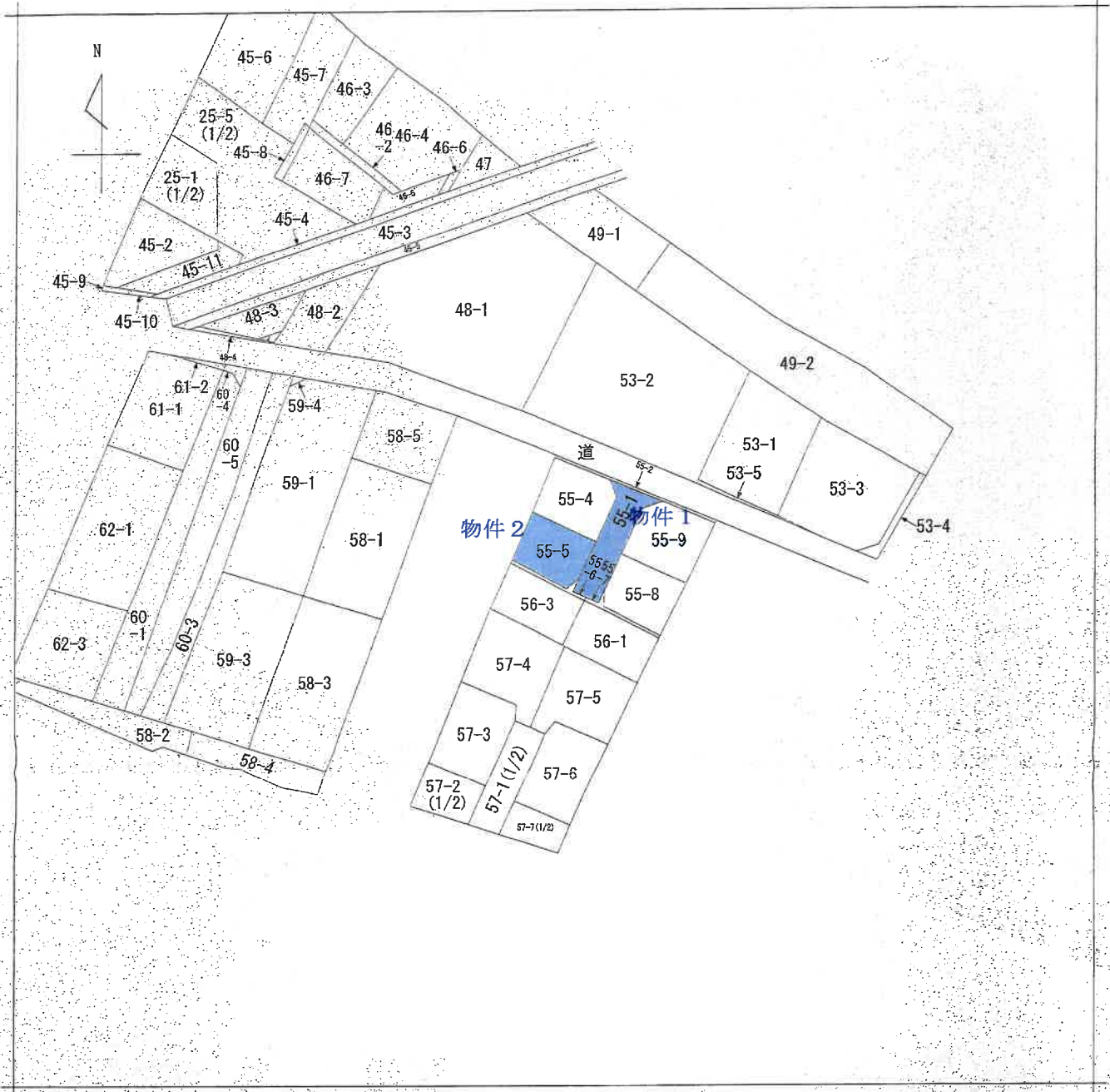
用 途 指 定 等 ： 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

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

- 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





(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 南埼玉郡宮代町和戸一丁目				地 番 55番5			
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。

令和6年4月8日

さいたま地方務局春日部出張所

登記官

請求番号：11-1
(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成3年10月15日

8175258

(2/2 様) H3 10 15
地積測量図

55-4-5-6
7-8-9-1

地番

土地の所在
南埼玉郡宮代町和戸1丁目

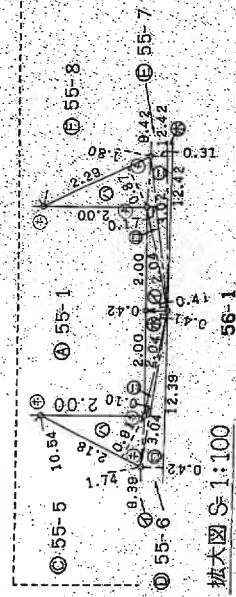
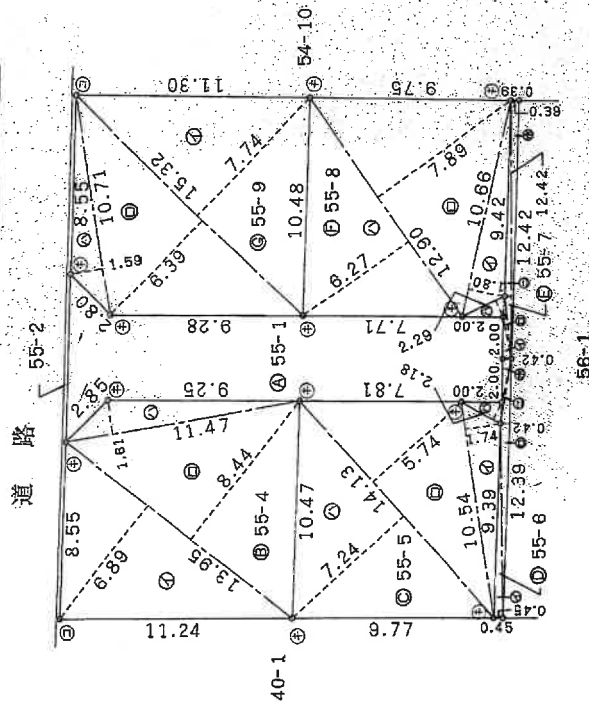
土地の所在



地番 55-4			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	13.95	6.89	96.1155
ロ	13.95	8.44	117.7380
ハ	11.47	1.61	18.4667
		倍面積	232.3202
		面積	116.16010
		地積	116.16 m ²

地番 55-5			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	10.54	1.74	18.3396
ロ	14.13	5.74	81.1062
ハ	14.13	7.24	102.3012
		倍面積	201.7470
		面積	100.87350
		地積	100.87 m ²

地番 55-6			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	9.39	0.45	4.2255
ロ	12.39	0.42	5.2038
ハ	2.18	0.91	1.9838
ニ	3.04	0.10	0.3040
ホ	2.04	0.41	0.8364
		倍面積	12.5535
		面積	6.27675
		地積	6.27 m ²



拡大図 S:1:100

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	境界線	②	境界線	③	境界線	④
⑤	境界線	⑥	境界線	⑦	境界線	⑧
⑨	境界線	⑩	境界線	⑪	境界線	⑫

作製者

(平成3年10月9日作製)

(埼玉土地家屋調査士会)

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。
令和6年4月8日 さいたま地方法務局春日部出張所 登記官

登記官

(1/2)

請求番号：11-2

A3版をA4版に縮小

8175259

困囁則積地

55-4, -5, -6
-7, -8, -9

米

南埼玉郡宮代町和戸1丁目

土地の所在

地番	底号	55-7	高	倍	面積
イ		2.04	0.41		0.8364
ロ		3.02	0.17		0.5134
ハ		2.29	0.87		1.9923
ニ		12.42	0.31		3.8502
水		12.42	0.39		4.8438
			倍面積		12.0361
			面積		6.01805
			地		6.01 m ²

地番	⑤55-8	底	辺	高	倍	面	積
イ		10.66		1.80		19.1880	
ロ		12.90		7.89		101.7810	
ハ		12.90		6.27		80.8830	
				倍	面	201.8520	
				積	地	100.92600	
						100.92 m ²	

地番	①55-9	辺	高	倍	面積
イ	15.32	7.74	118.5768		
ロ	15.32	6.39	97.8948		
ハ	10.71	1.59	17.0289		
		倍面積	239.5005		
		面積	116.75025		
		地	積	116.75m ²	

地 公 積	番 號	528.01820
合 計 面 積		447.00465
視 地 積		81.01355
		81.01 m ²

配分	競争標の種別	記号	競争標の種別	記号	競争標の種別
凡	石	⑦	ブラース	⑧	金
外	コンクリート	⑧	金	⑨	金

新製作

(平成3年10月9日作製)

（博王十哲家園）

田

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。
令和6年4月8日 さいたま地方法務局春日部出張所

제품명

$$\frac{(2/2)}{}$$

請求番号: 11-2

A3版をA4版に縮小

