

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10月 7日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月19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11月10日 午前 9時10分から 令和 7年11月14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10月 7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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	7,070,000 5,656,000	一括	1,414,000	101,895	0
1	1,660,000				
2	100,000				
3	490,000				
4	190,000				
5	530,000				
6	1,220,000				
7	2,880,000				
			</		



物件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加須市向古河字帳免
5 6 7 番 1
宅地
3 9 1. 1 8 平方メートル |
| | 共
共
共 | 有
有
有 | 者
者
者 |
| | | | A 持分 2 分の 1
B 持分 4 分の 1
C 持分 4 分の 1 |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加須市向古河字帳免
5 6 7 番 2
宅地
2 4. 6 7 平方メートル |
| | 共
共
共 | 有
有
有 | 者
者
者 |
| | | | A 持分 2 分の 1
B 持分 4 分の 1
C 持分 4 分の 1 |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加須市向古河字帳免
5 6 8 番 1
宅地
1 1 5. 9 0 平方メートル |
| | 共
共
共 | 有
有
有 | 者
者
者 |
| | | | A 持分 2 分の 1
B 持分 4 分の 1
C 持分 4 分の 1 |
| 4 | 所
地 | 在
番 | 加須市向古河字帳免
5 6 8 番 2 |



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	44.16 平方メートル
共有者	A 持分2分の1
共有者	B 持分4分の1
共有者	C 持分4分の1
5 所 在	加須市向古河字帳免
地 番	568 番3
地 目	宅地
地 積	124.25 平方メートル
共有者	A 持分2分の1
共有者	B 持分4分の1
共有者	C 持分4分の1
6 所 在	加須市向古河字帳免 567 番地1、568 番地1、 567 番地2
家屋 番号	567 番1
種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 109.62 平方メートル 2階 33.05 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 29.74 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

7 所 在 加須市向古河字帳免 568 番地 3、568 番地 1、
568 番地 2

家屋 番号 568 番 3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 74.36 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 74.36 平方メートル
2 階 約 16.56 平方メートル

所 有 者 C



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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

【物件番号2, 5】

地役権(昭和44年7月28日受付第5090号)

原 因 昭和44年6月5日設定

目 的 電線の支持物の設置を除く送電線路の設置並びに保全のため
土地に立入ることができる特別高圧送電線の最下垂時における
電線から3・6m範囲内の建造物の築造または送電線路に支障
となる竹木の植栽をすることができない

範 囲 全部

要役地 北埼玉郡北川辺村大字向古河字帳免503番6

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件共有者A及びBが占有している。

【物件番号7】

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, 2】

隣地(地番557番)との境界が不明確である。

【物件番号4】

隣地(地番556番1)との境界が不明確である。

《 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 加須市向古河字帳免
地 番 5 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 3 9 1. 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 加須市向古河字帳免
地 番 5 6 7 番 2
地 目 宅地
地 積 2 4. 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 加須市向古河字帳免
地 番 5 6 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 5. 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

4 所 在 加須市向古河字帳免
地 番 5 6 8 番 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 44.16 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

5 所 在 加須市向古河字帳免

地 番 568 番 3

地 目 宅地

地 積 124.25 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

6 所 在 加須市向古河字帳免 567 番地 1、568 番地 1、
567 番地 2

家屋 番号 567 番 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 109.62 平方メートル
2 階 33.05 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 29.74 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

7 所 在 加須市向古河字帳免 568 番地 3、568 番地 1、
568 番地 2

家屋 番号 568 番 3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 74.36 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 74.36 平方メートル

2 階 約 16.56 平方メートル

所有者 C



令和7年(ケ)第49号
令和7年5月23日受理
令和7年6月26日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 田 尻 伸 行

(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 加須市向古河字帳免
 地 番 5 6 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 9 1. 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 加須市向古河字帳免
 地 番 5 6 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 4. 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 加須市向古河字帳免
 地 番 5 6 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 5. 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

4 所 在 加須市向古河字帳免
 地 番 5 6 8 番 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 44.16 平方メートル

共有者	A	持分 2 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1

5 所 在 加須市向古河字帳免

地 番 568 番 3

地 目 宅地

地 積 124.25 平方メートル

共有者	A	持分 2 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1

6 所 在 加須市向古河字帳免 567 番地 1、568 番地 1、
567 番地 2

家屋 番号 567 番 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 109.62 平方メートル
2 階 33.05 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 29.74 平方メートル

共有者	A	持分 2 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1

7 所 在 加須市向古河字帳免 568 番地 3、568 番地 1、
568 番地 2

家屋 番号 568 番 3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 74.36 平方メートル

所有者 C



(土地・建物用)

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1～5			
現況地目	■宅地(物件1～5) □公衆用道路(物件) □雑種地(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	■土地共有者 □その他の者 1 A、B及びCが、物件1～3の土地上に物件6を共有し、占有している 2 Cが物件3～5の土地上に物件7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			
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件6			
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	■建物共有者A、B □その他の者 上記の者らが本建物を居宅として使用、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	別紙「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（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 上記の者が本土地に下記の建物を所有して占有している ☐ 「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		
その他の事項			
建物	物件7		
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：1階 74.36平方メートル 2階 約16.56平方メートル		
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（調査未了）	☒ 建物所有者 ☐ 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	別紙「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 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号 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

■ (物件1乃至5関係)

- 1 物件1上に井戸あり(写真⑮)。
- 2 庚申塔が物件3上にある可能性あり(写真⑯)。
- 3 物件3に隣接する568番4の土地は、加須市の所有である。
- 4 物件2及び同5は、高圧線下地である(写真⑱)。両土地には、下記の地役権が設定されている。

記

原因 昭和44年6月5日設定

目的 電線の支持物の設置を除く送電線路の設置並びに保全のため土地に立入ることができる特別高圧送電線の最下垂時における電線から3.6m範囲内の建造物の築造または送電線路に支障となる竹木の植栽をすることができない

範囲 全部

要役地 北埼玉郡北川辺村大字向古河字帳免503番6

- 5 物件4と556番1の土地との境界がやや不明確である。
- 6 物件1及び同2と557番の土地との境界が不明確である。

(物件6関係)

- 1 広縁に雨漏り跡あり(写真⑦、⑧)。
- 2 床が全体的に北乃至北東側に傾いている。

(物件7関係)

高さ約2.3メートルの屋根裏収納あり(写真⑭)。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (Cの子)	物件7には、Cと私が住んでいます。物件7に不具合な所はありません。 物件6には、現在Bが一人で住んでいます。元はAも住んでいましたが、 現在は施設に入っています。
■ 物件1に隣接する56 6番の土地の住民	物件1との境界には、両端に杭があります。(当日当職が確認できたの は、道路側の杭のみ)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執 行 官 の 意 見

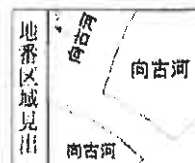
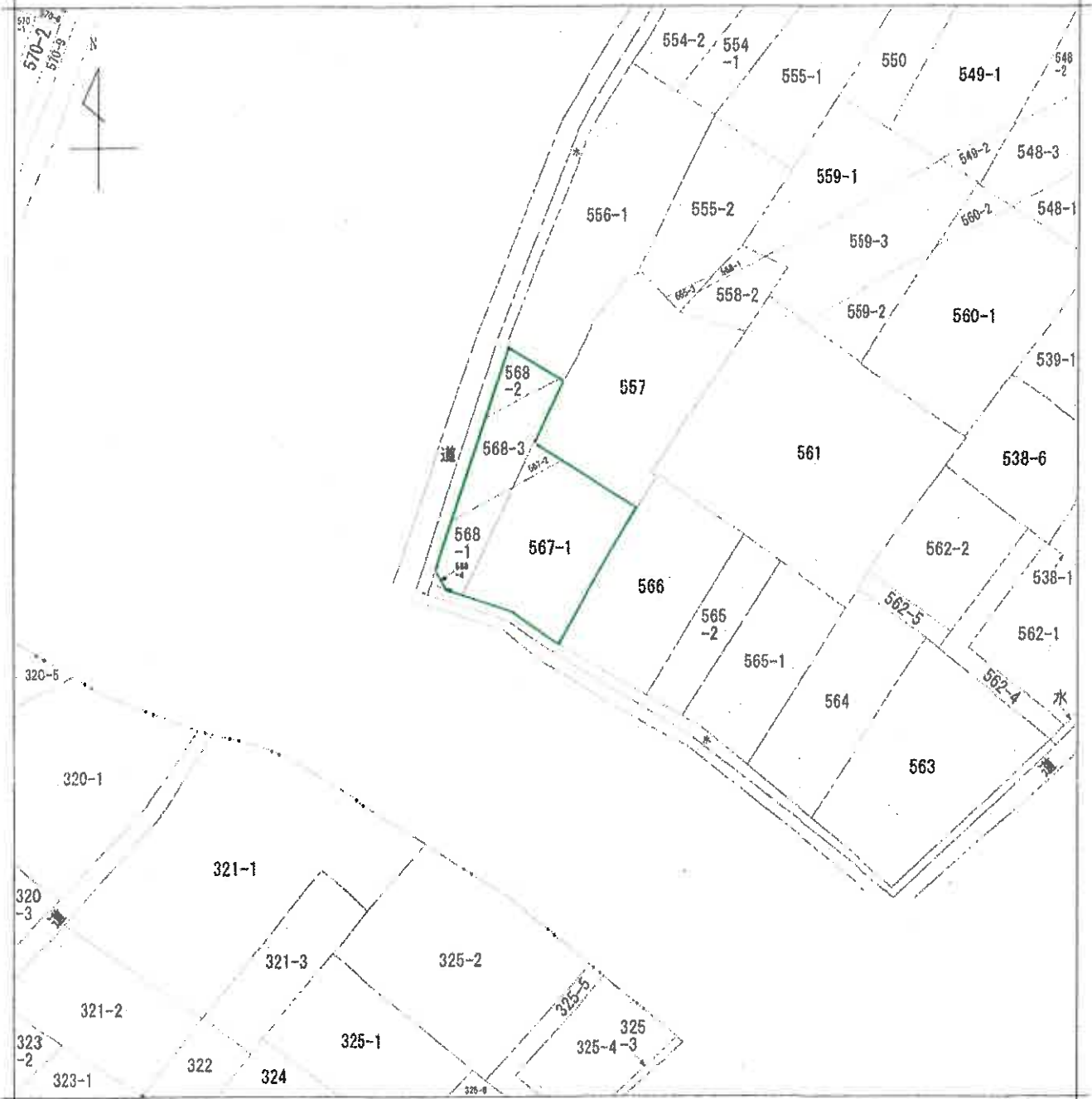
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

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

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5月26日(月) 15:35-15:50	物件所在地	臨場・物件確認・不在連絡文書投函
令和7年6月23日(月) 9:00-11:20	物件所在地	臨場・屋内等調査・Dと面談・隣地住民と面談(評価人同行)
令和7年6月23日(月) 11:55-12:10	さいたま地方法務局 久喜支局	件外土地の登記事項証明書取得
(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6月23日 物件6は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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 年 月 日日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



部 分	所 在	加須市向古河字帳免				地 番	567番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度	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久喜支局管轄)

令和7年2月3日
東京法務局

地圖整理番号：M83931

雙記官

(1/1)

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和44年5月9日

8039459

前567

地積測量図

S44.5.9

地番

567-2, -1

土地の所在

加須市向古河
北条町大字向古河字底免

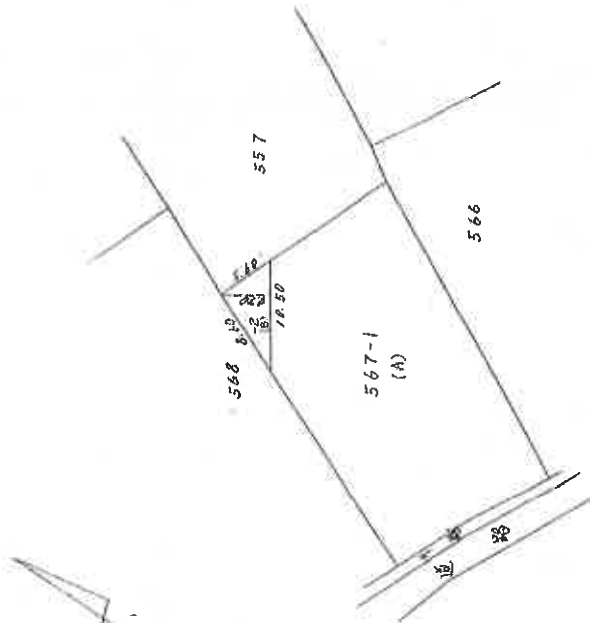
昭和44年4月9日

作製年月日

作製者

申請人

申請人



(B) 地積計算単位メートル
 $18.50 \times 4.70 = 49.3501$ $1/2 \times 24.1751$

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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久喜支局管轄)
令和7年2月3日 東京法務局

登記官

(// 枚目)

地図整理番号：M83932

登記年月日：昭和49年12月16日

8039461

地番	568~1~4	図	測量	積	地
土地の所在	加須市向古河 北埼玉建設地造成事業事務所管掌地				
昭和四十九年九月十八日		作製者		作製年月日	
昭和四十九年九月十八日		作製者		作製年月日	

568~4
 $3.0 \times 1.40 = 4.20 \text{ m}^2$
 $\frac{1}{2} = 2.10$

568~1
 $118.00 - 2.10 = 115.90 \text{ m}^2$

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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久喜支局管轄)
令和7年2月3日 東京法務局

登記官

登記年月日：昭和44年5月9日

8039460

前568

番 568-2 568-3, -1

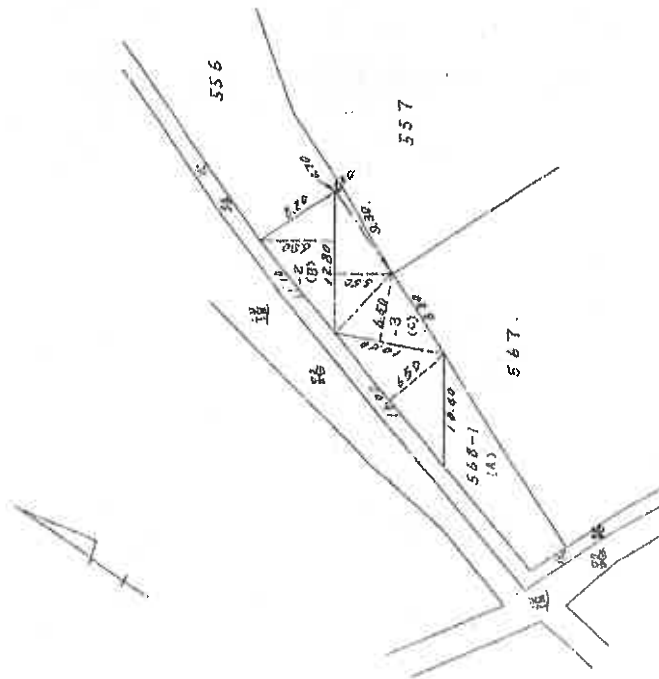
土地の所在

加須市向古河
荒川二丁目三番地（向古河）

地 積 測 量 図

544.5.9

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和四十一年四月九日	土地家屋調査士	



B 距離計算 単位メートル
 $12.80 \times 6.90 = 88.320$ $\frac{1}{2} 44.16$

C 距離計算 単位メートル
 $16.00 \times 6.50 = 104.000$
 $10.40 \times 6.50 = 67.600$
 $12.40 \times 5.50 = 68.200$
 $9.30 \times 0.70 = 6.510$
 $208.310 \frac{1}{2} 104.155$

A3判をA4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/500

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久喜支庁管轄)
令和7年2月3日 東京法務局

登記官

(13 枚目)

地図整理番号：M83937

登記年月日：平成21年1月14日

公用

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。
(さいたま地方裁判所久喜支庁管轄)
令和7年6月24日
さいたま地方裁判所熊谷支局

登記書

(14 枚目)

8004426

各階平面図

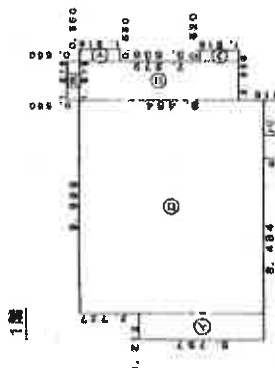
567-1

家屋番号

建物図面
各階平面図

北埼玉郡北州田町大字向古河字横免567番地1・567番地2

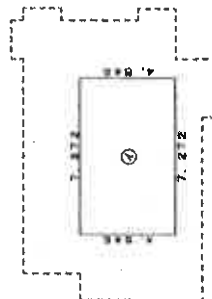
加須市向古河



求積表	
①	1.212 × 5.757 = 6.977484
②	2.959 × 5.484 = 16.226236
③	2.727 × 0.605 = 1.640035
④	1.818 × 7.272 = 13.260456
⑤	1.818 × 0.550 = 1.000900
⑥	0.520 × 1.818 = 0.945360
⑦	0.520 × 1.818 = 0.945360
計 108.627218	

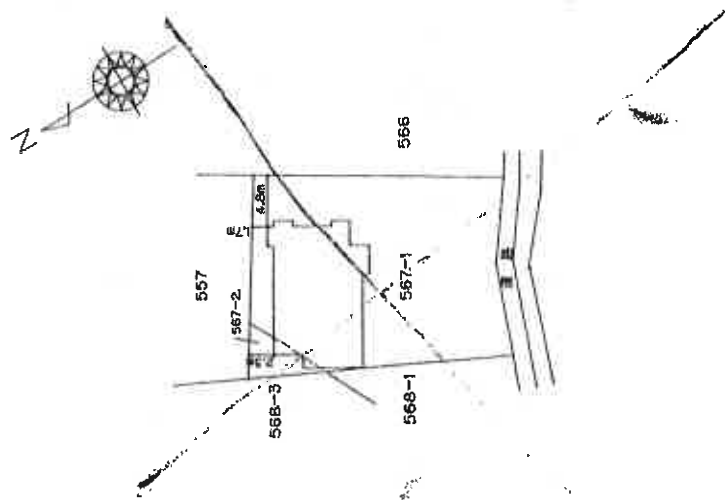
床面積 109.62 m²

2階



求積表	
①	7.372 × 7.272 = 53.601240

床面積 53.60 m²



作成者

土地調査士
家屋調査士

1月5日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

請求番号：31-2

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久喜支局管轄)
令和7年2月3日 東京法務局

(15 枚目)

建 物 面 圖

圖面平階各

8004425

567-1

北海王郡北州辽野大字向古河字横免567番地1. 568番地1. 567番地2

建物の所在

久事文局
21.10.26
登記

(1. 5. 4) 經濟管理

求確率

$$\textcircled{7} \quad 5.454 \times 5.454 = 29.74316$$
床面積 29.74 m²

565

8-2

1-2

17

3

18

4

10

•

附註

著作

士
查
照
士

年10月13日(祝成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請中

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3判をA4判に縮小

(城王土士地家題在士會甲城)

登記年月日：平成21年10月6日

8004427

各階平面図

建物図面

568-3

家屋番号

北埼玉郡北埼玉町大字向古字敷免568番地3.568番地1.568番地2

建物の所在

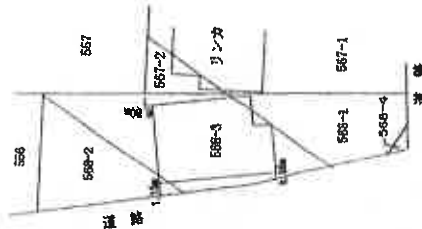
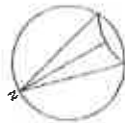
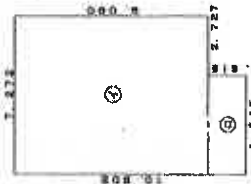
加須市向古河



次層表

①	7.272	×	0.090	=	69.102480
②	4.845	×	1.818	=	8.262810
計					74.365290

床面積 74.36 ㎡



A3判をA4判に縮小

作成者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

年9月29日作成

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

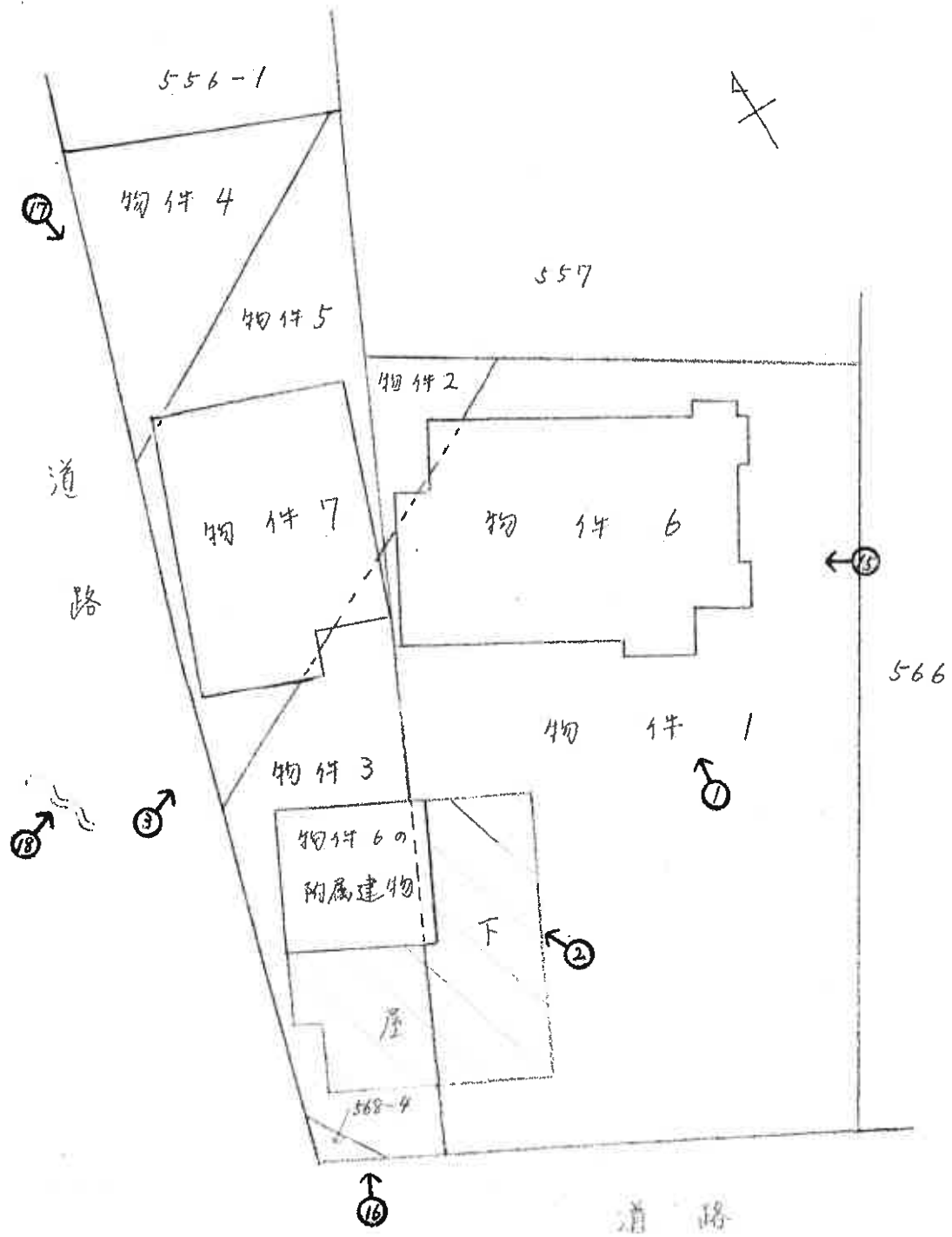
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方務局久喜支局管轄)
令和7年2月3日 東京法務局

登記官

(16枚目)

地図整理番号：M83940

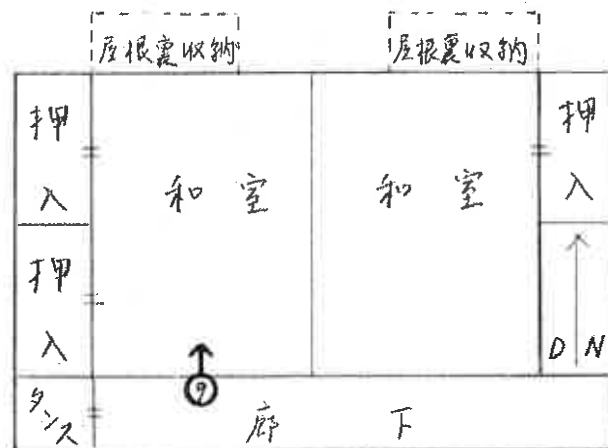
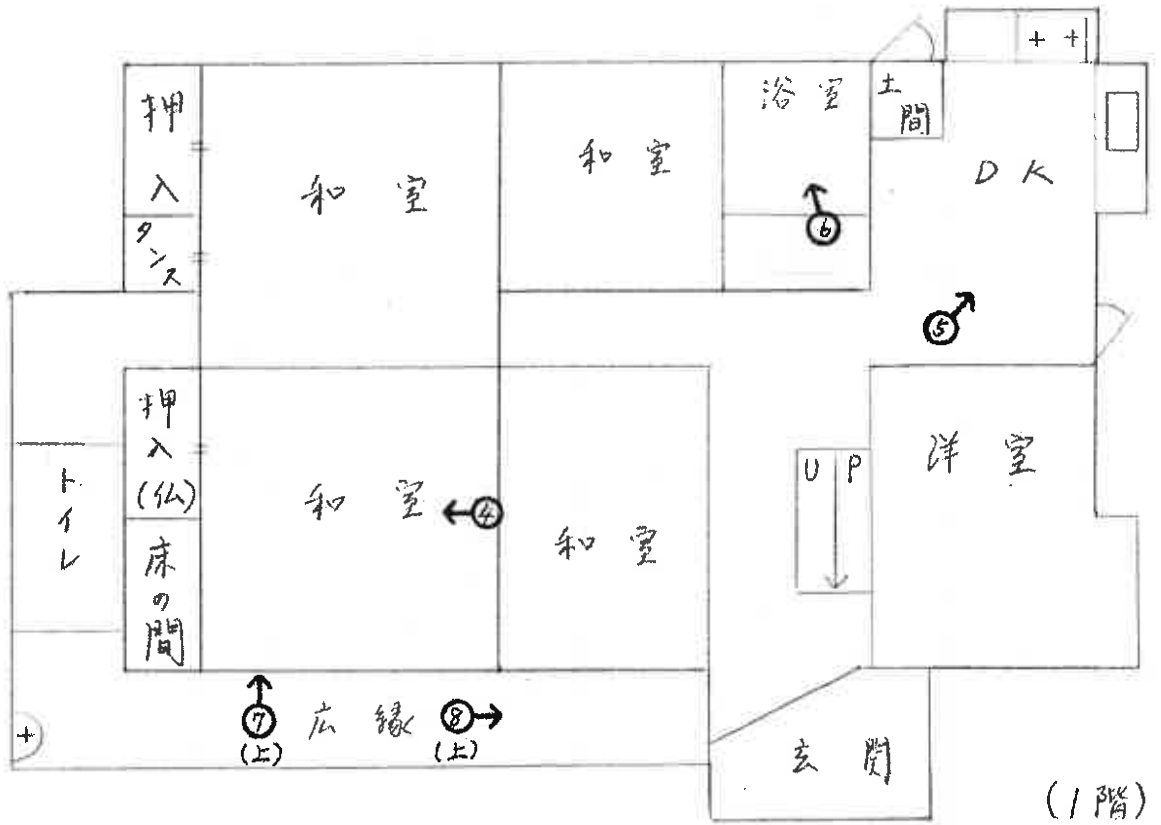
土地建物位置関係図



写真撮影位置

建物見取図

(物件 6 (主たる建物))

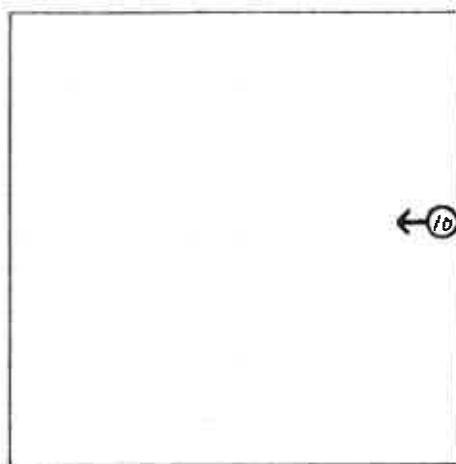


写真撮影位置 (Photography Position)

(18 枚目)

建物見取図

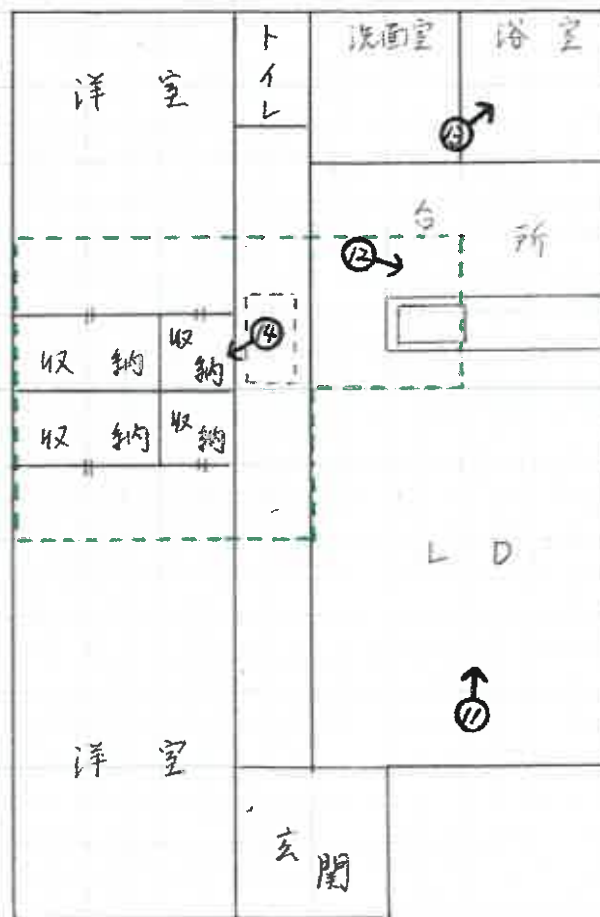
(物件 6 (附属建物))



♂ 写真撮影位置

建物見取図

(物件7)



屋根裏収納

写真撮影位置

(20 枚目)



①



②



③



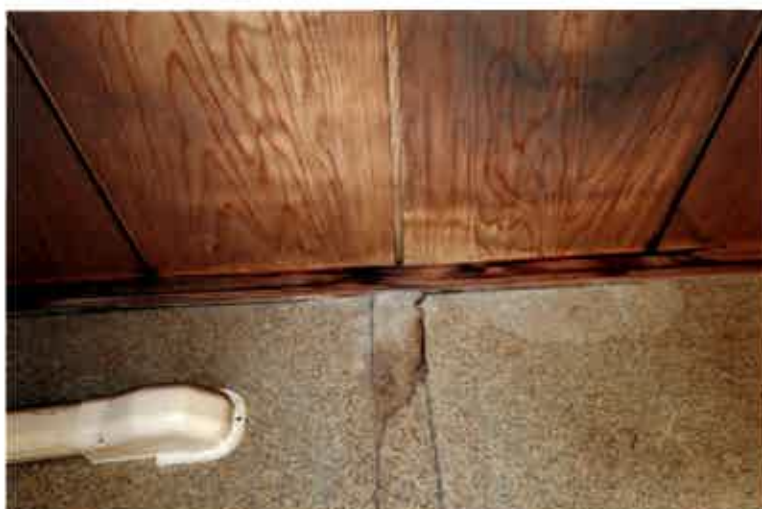
4



5



6



⑦



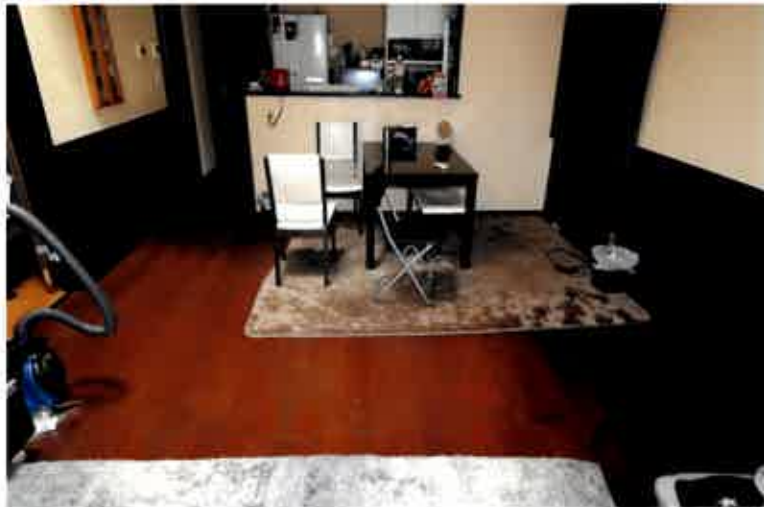
⑧



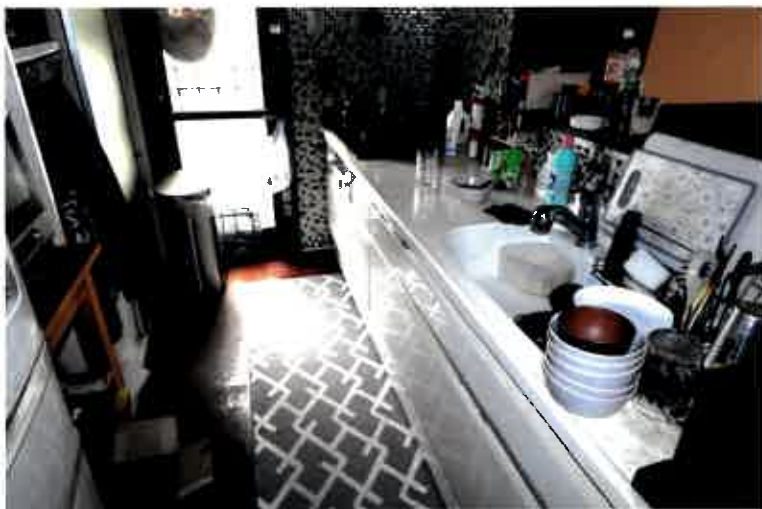
⑨



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和 7 年（ケ）第 49 号
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 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 加須市向古河字帳免
 地 番 5 6 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 9 1. 1 8 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

- 2 所 在 加須市向古河字帳免
 地 番 5 6 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 4. 6 7 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

- 3 所 在 加須市向古河字帳免
 地 番 5 6 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 5. 9 0 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

- 4 所 在 加須市向古河字帳免
 地 番 5 6 8 番 2

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 4 4 . 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

5 所 在 加須市向古河字帳免

地 番 5 6 8 番 3

地 目 宅地

地 積 1 2 4 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

6 所 在 加須市向古河字帳免 5 6 7 番地 1、5 6 8 番地 1、
5 6 7 番地 2

家屋 番号 5 6 7 番 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 9 . 6 2 平方メートル
2 階 3 3 . 0 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 29.74 平方メートル

共有者	A	持分 2 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1

7 所 在 加須市向古河字帳免 568 番地 3、568 番地 1、
568 番地 2

家屋 番号 568 番 3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 74.36 平方メートル

所有者 C

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 0 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 6 6 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 4 9 0, 0 0 0 円
物件4（土地）	金 1 9 0, 0 0 0 円
物件5（土地）	金 5 3 0, 0 0 0 円
物件6（建物）	金 1, 2 2 0, 0 0 0 円
物件7（建物）	金 2, 8 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～7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1～5の内訳価格は物件6・7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6・7の内訳価格は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
1～5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
6・7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	物件7：2階約16.56㎡
物件 番号	特 記 事 項		
	物件7建物は、天井までの高さが約2.3m（平均高さ1.5m以上ある）の屋根裏収納であるため床面積に参入する（2階約16.56㎡）。したがって物件7建物の1・2階の床面積合計は約90.92㎡である。		

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1～5）

位 置 ・ 交 通	東武日光線「新古河」駅の南方約410m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅、農地が見られる住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 — 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	700.16㎡ 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	西約6m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南約4m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6・7)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. 物件1上に井戸が存在する。 2. 庚申塔が物件3上に存する可能性あり。 3. 物件2及び5は、高圧線下地である。両土地には地役権設定登記がなされている。地役権設定登記の内容は、現況調査報告書をご参照ください。 4. 加須市担当課で入手した道路台帳平面図では目的土地西側の接面道路幅員は4.2m及び4.3mの記載がある。一方で物件7建物の建築計画概要書では西側の接面道路幅員は6.0mの記載があり、また簡易なレーザー距離計で計測した現地での現況幅は約6mであった。加須市担当課によれば道路台帳平面図の訂正が行われていない可能性があるとのこと。以上を踏まえて、西側接面道路の幅員を約6m舗装市道として記載する。
----------------	---

2-1 建物の概況及び利用状況（物件6）

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）：昭和46年月日不詳新築 経 過 年 数：約54年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：合板、その他 内 壁：繊維壁、その他 天 井：化粧合板、その他 床：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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	1. 広縁に雨漏り跡あり。 2. 床が全体的に北乃至北東側に傾いている。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	附属建物
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）：昭和41年月日不詳新築 経 過 年 数：約59年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：－
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：トタン、その他 内 壁：トタン、その他 天 井：トタン、その他 床：土間、その他 設 備：電気 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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	特になし

2-3 建物の概況及び利用状況（物件7）

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21年9月26日新築 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約8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、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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	天井までの高さが約2.3m（平均高さ1.5m以上ある）の屋根裏収納（2階約16.56㎡）については、市担当課より入手した建築計画概要書にも記載ないことから、建築確認上の違反の可能性あり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（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	16,800	0.67	391.18	0.70	3,080,000
2	16,800	0.67	24.67	0.70	190,000
3	16,800	0.67	115.90	0.70	910,000
4	16,800	0.67	44.16	0.70	350,000
5	16,800	0.67	124.25	0.70	980,000

※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 加須-16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,800\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/93 & \div & 16,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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は対象地域に比し、街路条件及び交通接近条件等が劣る。

イ 個別格差：規模過大、井戸の存在、形状、庚申塔が目的土地に越境している可能性、地役権（高圧線下）、二方路等を考慮した。

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6～7（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
6	130,000	142.67	0.03	560,000

物件6 ウ 現価率：建物の現況及び市場性並びに前記特記事項等を考慮して査定した。

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
6・附属	70,000	29.74	0.05	100,000

物件3 ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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
7	160,000	90.92	0.27	3,930,000

ウ 現価率：

経過年数約16年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率(中古建物の市場性及び違反建築の可能性等を考慮)-20%

(計算式) $8 / (16 + 8) \times (1 - 0.2)$

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。

※敷地の範囲：建築面積比により物件6建物（附属建物を含む）を65.2%、物件7建物を34.8%と査定した。

建物	建築面積(m ²)	割合
物件6	139.36	0.652
物件7	74.36	0.348
合計	213.72	1.000

① （物件6）建物の土地利用権等価格

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	3,080,000	×0.652	0.30	法定地上権	600,000
2	190,000	×0.652	0.30	法定地上権	40,000
3	910,000	×0.652	0.30	法定地上権	180,000
4	350,000	×0.652	0.30	法定地上権	70,000
5	980,000	×0.652	0.30	法定地上権	190,000
				合計	1,080,000

② （物件7）建物の土地利用権等価格

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	3,080,000	×0.348	0.10	使用借権	110,000
2	190,000	×0.348	0.10	使用借権	7,000
3	910,000	×0.348	0.10	使用借権	30,000
4	350,000	×0.348	0.10	使用借権	10,000
5	980,000	×0.348	0.10	使用借権	30,000
				合計	187,000

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	3,080,000	-710,000		1.0	0.7	1,660,000
2	190,000	-47,000		1.0	0.7	100,000
3	910,000	-210,000		1.0	0.7	490,000
4	350,000	-80,000		1.0	0.7	190,000
5	980,000	-220,000		1.0	0.7	530,000
6	660,000	+1,080,000	1.0	1.0	0.7	1,220,000
7	3,930,000	+187,000	1.0	1.0	0.7	2,880,000
一括価格 (合計)						7,070,000

ア 基礎となる価格：物件番号6は附属建物の価格も含む

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（加須-16）

所 在：加須市向古河字下悪戸2386番6外

価 格：15,800円/㎡

位 置：東武日光崎「新古河」駅約1,700m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：161㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 路：北東4.3m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

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

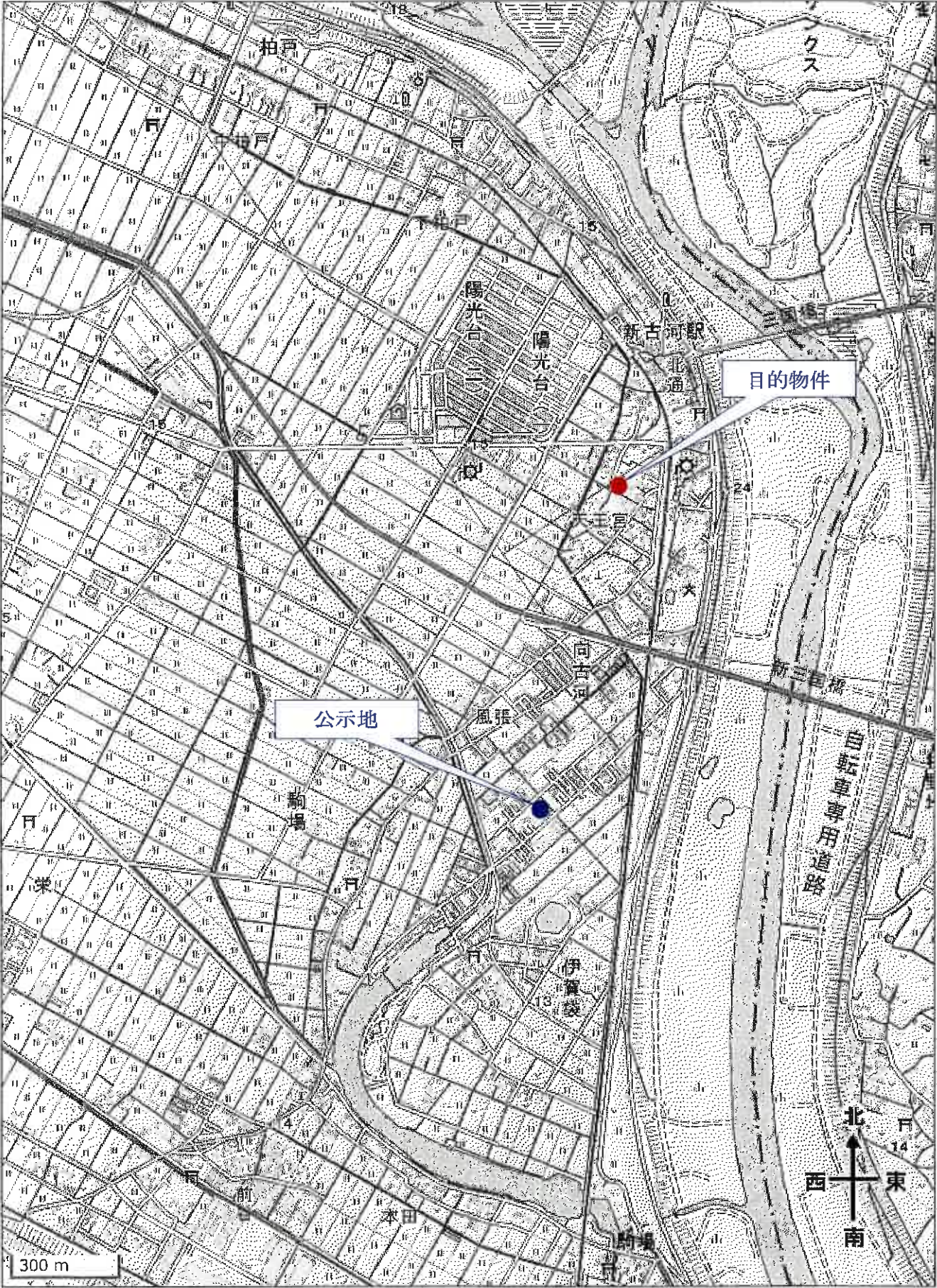


Figure 1 is a map showing the study area (研究区域) and the surrounding rivers (向古河). The map includes a scale bar (0 to 10 km) and a north arrow. The study area is located in the central part of the map, and the surrounding rivers are labeled 向古河.

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成21年11月14日

8004426

各階平面図

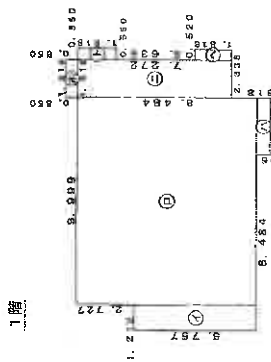
建物図面

567-1

家屋番号

建物の所在
北埼玉郡北川辺町大字向古河字榎免567番地1・567番地2

加須市向古河

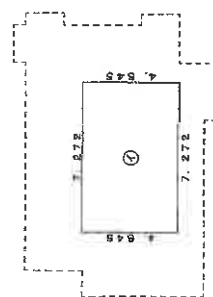


水廻表

①	1.212	×	5.757	=	6.977484
②	5.999	×	8.484	=	50.831516
③	4.727	×	0.608	=	2.875136
④	1.818	×	7.272	=	13.250456
⑤	1.818	×	0.580	=	1.054440
⑥	0.580	×	1.818	=	1.054440
⑦	0.550	×	1.818	=	0.999900
計					109.627218

床面積 109.62 m²

2階



水廻表

①	7.272	×	4.545	=	33.061240
---	-------	---	-------	---	-----------

床面積 33.06 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県家屋調査士会用紙)

8004425

各階平面図

567-1

建物図面

家屋番号

567-1
北埼玉郡北川辺町大字古澤字鶴角567番地1 568番地1 567番地2

北埼玉郡北川辺町



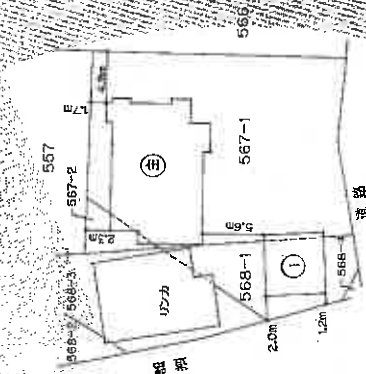
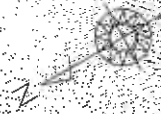
附属建物(符号1)



床面積

5.454 x 5.454 = 29.746116

床面積 29.74 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会蔵)

登記年月日：平成21年10月6日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である
(さいたま市地方行政局(倉庫支局)発行)
令和7年2月3日 東京建設局

8004427

各階平面図

家屋番号 568-3

建築物平面図

建築物の所在 埼玉県北埼玉郡北埼玉町大字南古河字原568番地3、568番地1、568番地2

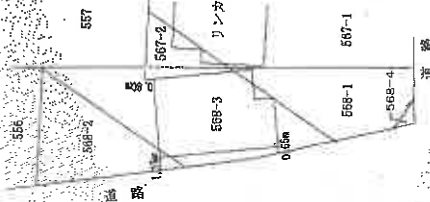
加須市南古河



床面積表

①	7.272	×	9.090	=	66.102480
②	4.546	×	1.818	=	8.262610
計					74.365090

床面積 74.36 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県土地家屋調査士会月紙)

地図整理番号：M83940