

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月13日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻 井 教 行

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 9月 4日から<br>令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで                                                                                     |                                          |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年 9月18日 午前10時00分<br>さいたま地方裁判所川越支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年10月 2日 午前10時00分<br>さいたま地方裁判所川越支部    |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年 9月22日 午前10時00分から<br>令和 7年 9月26日 午後 4時00分まで                                                                            |                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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、物件所在地を管轄する農業委員会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 8月13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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3  | 2,180,000<br>1,744,000 | 一括       | 436,000    | 19,115   | 3,909    |
| 1    | 40,000                 |          |            |          |          |
| 2    | 810,000                |          |            |          |          |
| 3    | 1,330,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 鶴ヶ島市南町一丁目  
 地 番 13番3  
 地 目 宅地  
 地 積 37.96平方メートル  
 (現況)  
 地 目 雑種地  
 持分3分の1
- 2 所 在 鶴ヶ島市南町一丁目  
 地 番 13番10  
 地 目 宅地  
 地 積 73.03平方メートル
- 3 所 在 鶴ヶ島市南町一丁目 13番地10  
 家屋 番号 13番10  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 34.78平方メートル  
           2階 23.18平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月11日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻 井 教 行

---

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

【物件番号1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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、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 鶴ヶ島市南町一丁目  
地 番 13番3  
地 目 宅地  
地 積 37.96平方メートル  
(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 鶴ヶ島市南町一丁目  
地 番 13番10  
地 目 宅地  
地 積 73.03平方メートル

所有者 A

3 所 在 鶴ヶ島市南町一丁目 13番地10  
家屋 番号 13番10  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 34.78平方メートル  
2階 23.18平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第19号  
令和7年3月26日受理  
令和7年4月25日提出

## 現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 岡 田 文 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 鶴ヶ島市南町一丁目  
 地 番 13 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 37.96 平方メートル  
 共有者 A 持分 3 分の 1
  
- 2 所 在 鶴ヶ島市南町一丁目  
 地 番 13 番 10  
 地 目 宅地  
 地 積 73.03 平方メートル  
 所有者 A
  
- 3 所 在 鶴ヶ島市南町一丁目 13 番地 10  
 家屋 番号 13 番 10  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 34.78 平方メートル  
           2 階 23.18 平方メートル  
 所有者 A



(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, 2                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 1)                                                                                                                                |  |  |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                               |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件 2 土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |  |
| その他の事項         | 別紙「その他の事項」に記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |  |
| 建物             | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない                 { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある                { 構造:<br>{ 床面積:                                                                                                                                    |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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」に記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない                 [                 地方裁判所                 支部   平成   年( )第   号<br><input type="checkbox"/> ある                [   保管開始日   平成   年   月   日                                                                   |  |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 3 関係)                                                                 |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                |          | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                                                 |          | <input type="checkbox"/> 債務者 ■B                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                                                                |          | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                                |          | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                                                              |          | 約17, 18年前から                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 最初の契約等                                                                              | 契約日      | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                                                                                     | 期間       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 更新の種別                                                                               |          | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の契約等                                                                              | 期間       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
|                                                                                     | 貸主       | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 当事者                                                                                 | 借主       | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
|                                                                                     | 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                              |  |
| 敷金・保証金                                                                              |          | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                   |  |
| 特約等                                                                                 |          | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                                 |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                                                              |          | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

( 3 枚目)

## その他の事項

■本件各土地について

- 1 物件1は、通路として使用されている。
- 2 物件1が接する45番の目的外土地は、鶴ヶ島市の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物のDKの床は、歩くと沈む部分があった。建物全体的に、経年による傷みが見られる。
- 2 本件建物内で猫を1匹飼っている。

以上

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ■ B (占有者)         | <p>1 私はA (債務者兼所有者) の娘です。</p> <p>2 本件建物は、私が家族とともに計3人で住居として使用しています。</p> <p>3 本件建物には、少なくとも17, 18年前から住んでいます。</p> <p>4 本件建物にAは住んでいません。</p> <p>5 私と家族が本件建物に居住することについて、Aとの間に賃貸借関係はありません。無償で使用しています。</p> <p>6 本件建物について、雨漏りや傾きは無いと思います。</p> <p>7 本件建物内で猫を1匹飼っています。</p> <p>8 本件建物には、経年による傷みがあります。</p> <p>9 本件各土地について、境界の争い等は無いと思いますが、詳しくわかりません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |

(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

- 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述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

( 6 枚目)

| 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3日 (木)<br>15:15-15:30  | 目的物件所在地        | 目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函   |
| 7年4月4日 (金)<br>14:15-14:20  | 執行官室           | Bから架電・聴取                |
| 7年4月23日 (水)<br>8:45-9:10   | 目的物件所在地        | B立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行 |
| 7年4月23日 (水)<br>15:15-15:25 | さいたま地方法務局坂戸出張所 | 接道について調査                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |                |                         |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |                |                         |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |                |                         |

(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。

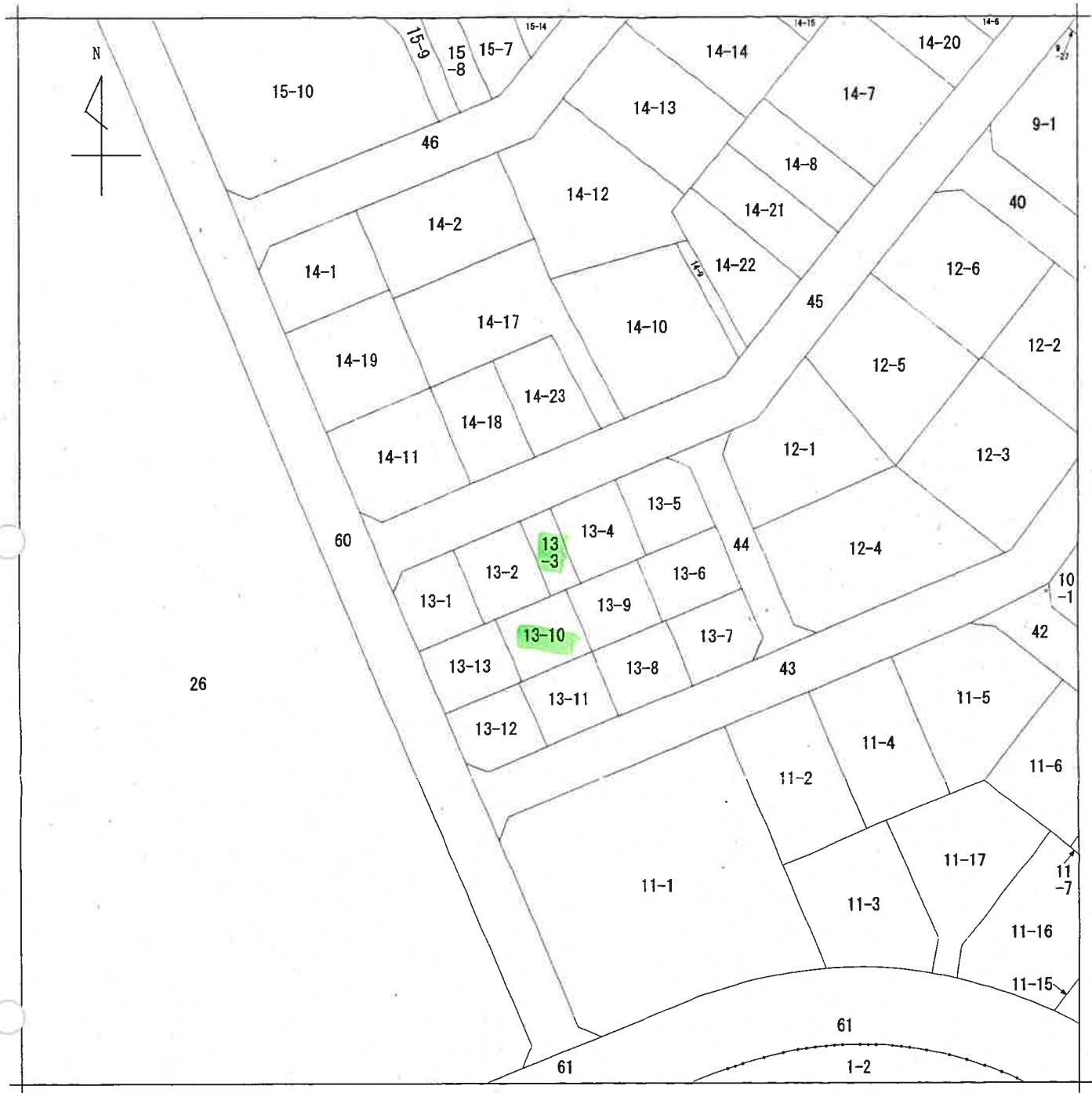
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)



(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。

地番  
区域見出  
南町1丁目  
南町2丁目

|           |               |         |    |                   |                 |          |  |     |           |
|-----------|---------------|---------|----|-------------------|-----------------|----------|--|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 鶴ヶ島市南町一丁目 |         |    |                   |                 | 地 番 13番3 |  |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/500         | 精 度 区 分 | 甲二 | 座 標 系 又 座 番 号 記 号 | 分 類             | 地図に準ずる図面 |  | 種 類 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和61年10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。

A3判をA4判に縮小

令和7年1月16日  
さいたま地方法務局坂戸出張所

地図整理番号：M12102  
登記官  
(1/1)

( 8 枚目 )

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7年1月16日  
 さいたま地方建設局坂戸出張所

登記官

(9枚目)

A3判をA4判に縮小

2056231

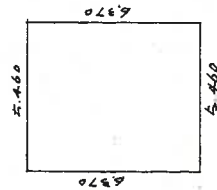
|       |                                               |       |
|-------|-----------------------------------------------|-------|
| 家屋番号  | 11800007                                      | 13番10 |
| 建物の所在 | 南町一丁目13番地10<br>八戸町建設局坂戸出張所管内<br>八戸町建設局坂戸出張所管内 |       |

建築物各階平面図

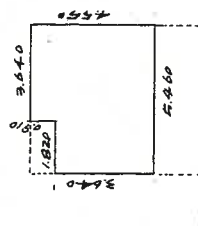
61.11.10

土地区画整理法  
 による換地分

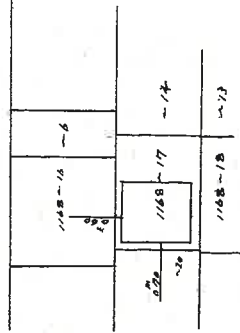
1階平面図



2階平面図



公道



1階床面積

$$5.460 \times 6.370 = 34.7802 \text{ m}^2$$

2階床面積

$$3.640 \times 3.640 = 13.2496 \text{ m}^2$$

$$5.460 \times 2.640 = 14.4144 \text{ m}^2$$

$$27.6640 \text{ m}^2$$

縮尺 1/200

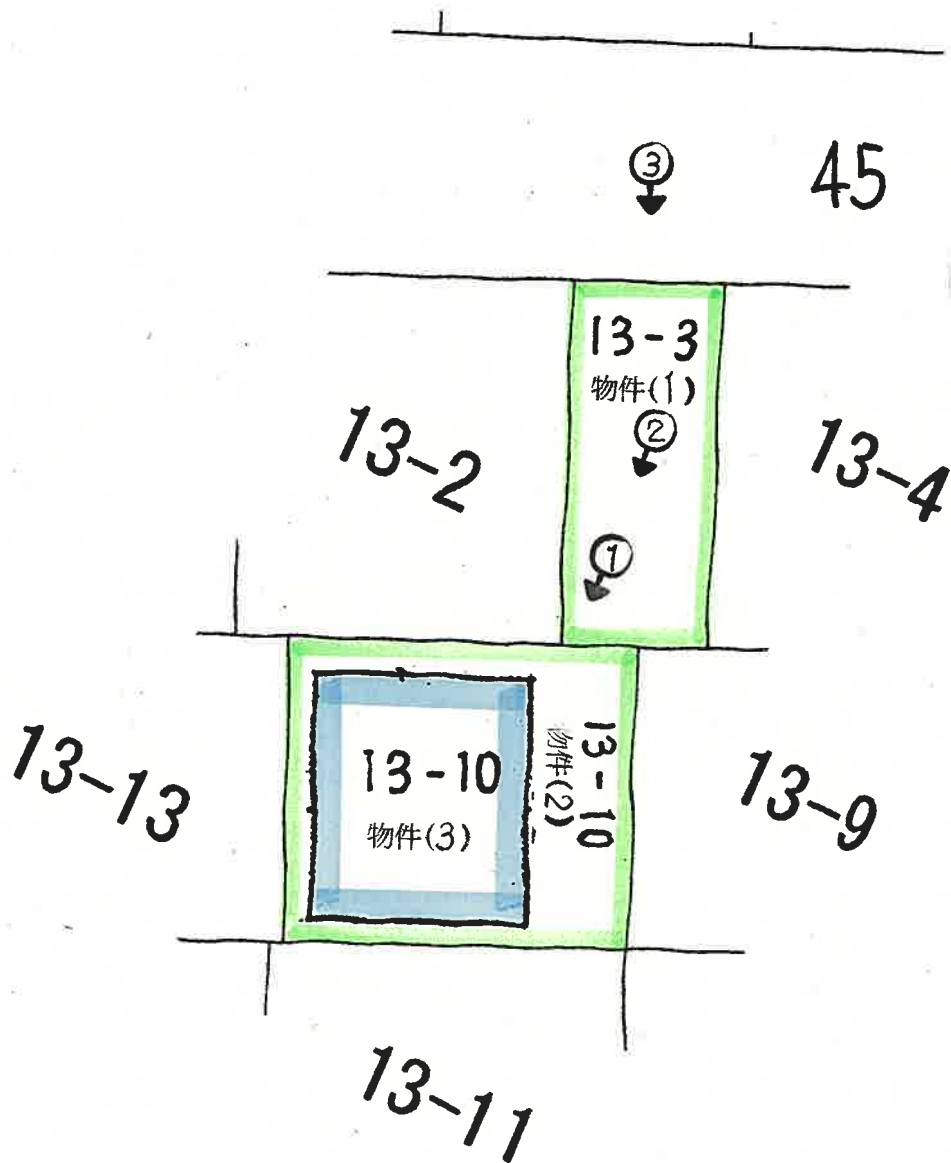
(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

|       |             |
|-------|-------------|
| 製作者   | 昭和50年12月15日 |
| 製作年月日 |             |

# 土地建物位置関係図

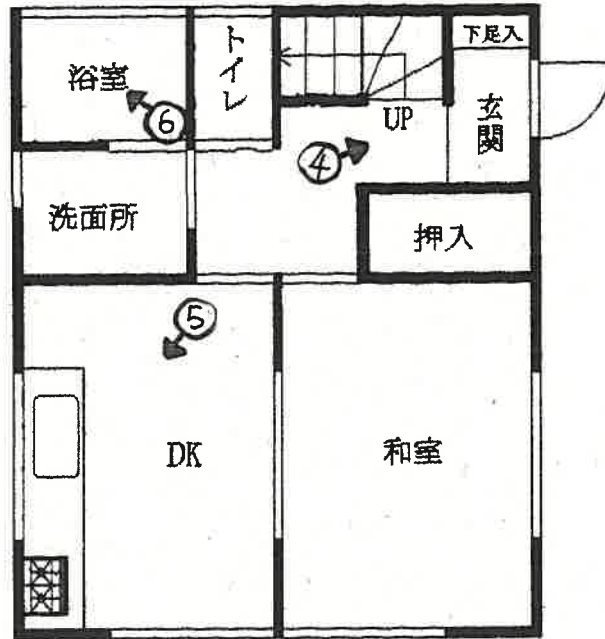
(写真撮影位置 ○ )



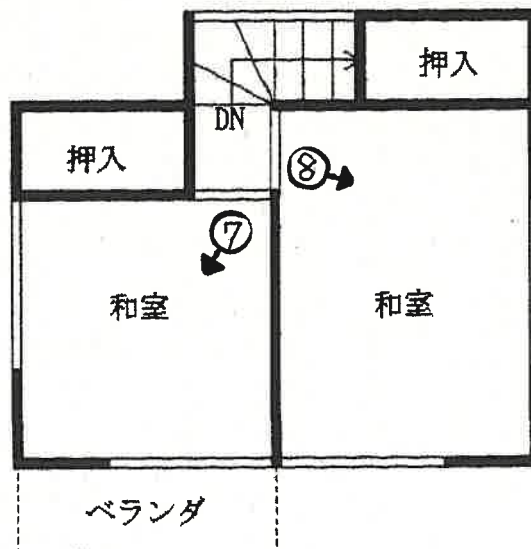
# 建 物 見 取 図

(写真位置○→)

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 ( ケ ) 第 1 9 号  
令和 7 年 4 月 2 3 日 現 地 調 査  
令和 7 年 5 月 8 日 評 価

さいたま地方裁判所川越支部

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

1 所 在 鶴ヶ島市南町一丁目  
地 番 13番3  
地 目 宅地  
地 積 37.96平方メートル  
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 鶴ヶ島市南町一丁目  
地 番 13番10  
地 目 宅地  
地 積 73.03平方メートル  
所有者 A

3 所 在 鶴ヶ島市南町一丁目 13番地10  
家屋 番号 13番10  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 34.78平方メートル  
2階 23.18平方メートル  
所有者 A



## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 2, 1 8 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 4 0, 0 0 0 円      |
| 物件 2 (土地)           | 金 8 1 0, 0 0 0 円    |
| 物件 3 (建物)           | 金 1, 3 3 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。また、物件1の内訳価格は通路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<br>番号 | 所 在 等                                 | 登 記          | 現 況        |
|----------|---------------------------------------|--------------|------------|
| 1<br>2   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 別紙物件目録記載のとおり | 物件1の地目：雑種地 |
| 3        | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 別紙物件目録記載のとおり |            |
| 物件<br>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                            | 東武東上線「鶴ヶ島」駅の南西方約 2.1 km (道路距離) に位置する。                                                                                          |                                                   |
| 付 近 の 状 況                            | 一般住宅、アパートのほか周辺には小中学校、UR 共同住宅等が見られる区画整理済の住宅地域である。                                                                               |                                                   |
| 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<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                       | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>なし         |
| 画 地 条 件                              | 地 形<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                            | 73.03 m <sup>2</sup> (物件2)<br>ほぼ長方形 (物件2)<br>ほぼ平坦 |
| 接面道路の状況                              | 北約 4m 未舗装行止り通路<br>(建築基準法上の道路ではない)<br>ほぼ等高接面                                                                                    |                                                   |
| 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<br>ガス配管 : あり<br>下 水 道 : あり (川越市の管轄)<br><br>※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                              | ・ 接面する通路(物件1)は建築基準法上の道路ではなく、物件2及び隣接地13番9の各所有者と㈱新日本都市開発の共有地となっている。<br>物件2からは、物件1を介して鶴ヶ島市道916号線(幅員6m)に接続している。<br>物件1上に電柱及び支線がある。 |                                                   |

## 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 | 建築年月日（登記記載）：昭和50年11月20日新築<br>経過年数：約49年<br>経済的残存耐用年数：約1年                                                                          |
| 仕 様             | 構 造：木造<br>屋 根：セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：モルタル、その他<br>内 壁：繊維壁、その他<br>天 井：化粧合板、その他<br>床：畳、CF、その他<br>設 備：電気、給排水等<br>その他：<br>※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：やや劣る<br>施 工：やや劣る                                                                                                            |
| 保守管理の状況         | 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         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 床に傷みがある等、全体的に老朽化している。</li> <li>・ 室内で猫を一匹飼っている。</li> </ul>                               |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 2        | 85,100               | 0.585         | 73.03           | 0.80      | 2,910,000               |

※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）

公示地 川越－38

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$92,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/104 = 85,100 \text{ 円/㎡}$

◇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。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路条件で優り交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：減価要因として、間口・建築基準法上の道路に接しない等を考慮した。

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）

本物件は通路等であるので、当該雑種地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 共有持分<br>割 合<br>エ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|------------------|------------------------|
| 1        | 85,100               | 0.05          | 37.96           | 1/3              | 50,000                 |

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3        | 132,000             | 57.96              | 0.02     | 150,000              |

ウ 現価率:

経過年数49年、経済的残存耐用年数1年、観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮)－20%

(計算式)  $1 / (49 + 1) \times (1 - 0.20)$

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 2        | 2,910,000         | 0.60          | 法定地上権 | 1,750,000              |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1         | 50,000              | —                            |                 | 1.0             | 0.7             | 40,000                      |
| 2         | 2,910,000           | -1,750,000                   |                 | 1.0             | 0.7             | 810,000                     |
| 3         | 150,000             | +1,750,000                   | 1.0             | 1.0             | 0.7             | 1,330,000                   |
| 一括価格 (合計) |                     |                              |                 |                 |                 | 2,180,000                   |

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(川越－38)

所 在：川越市川鶴2丁目18番12

価 格：92,500円/㎡

位 置：東武東上線「鶴ヶ島」駅約2,500m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：180㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東5m市道

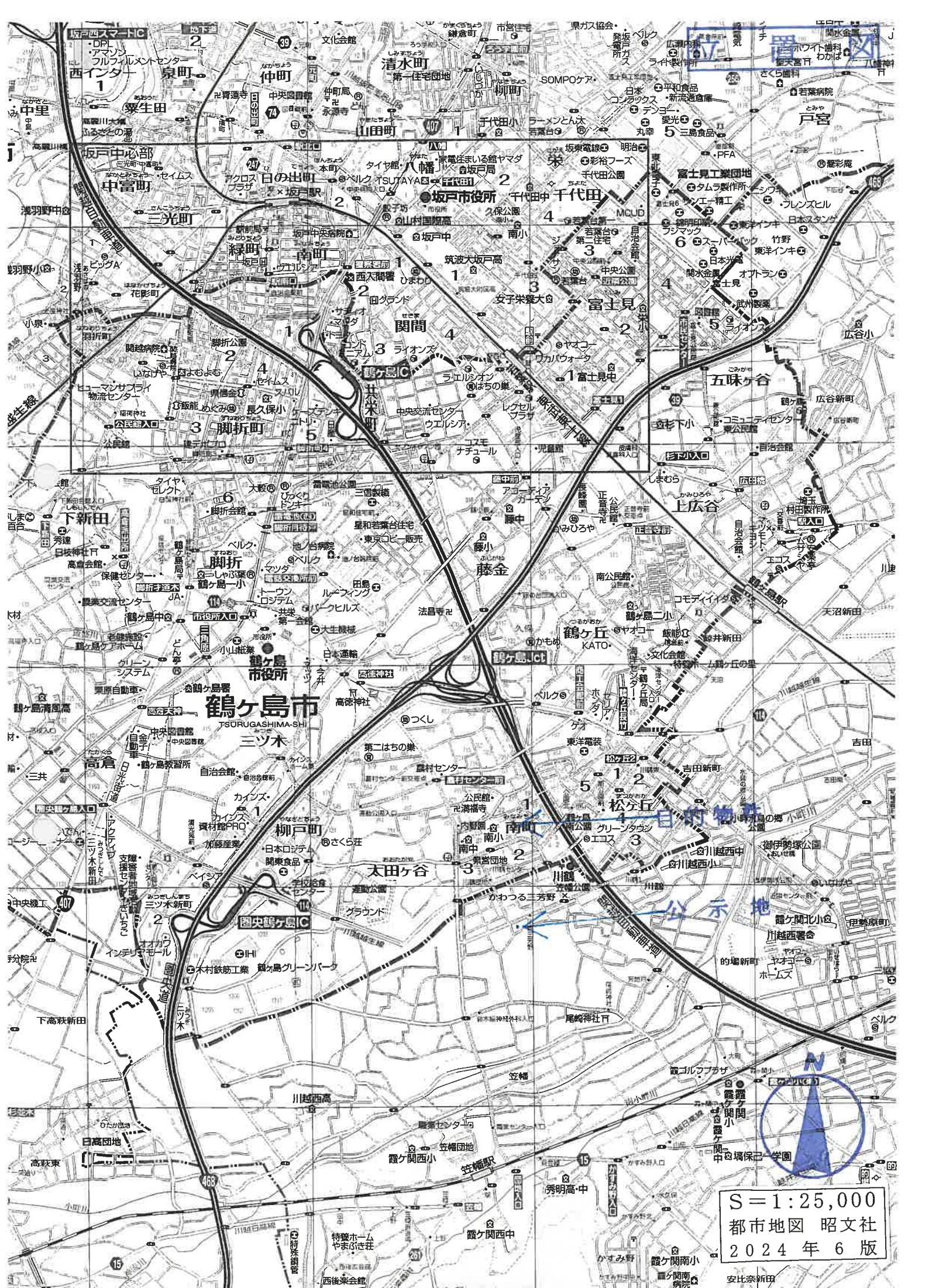
用 途 指 定 等：第2種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

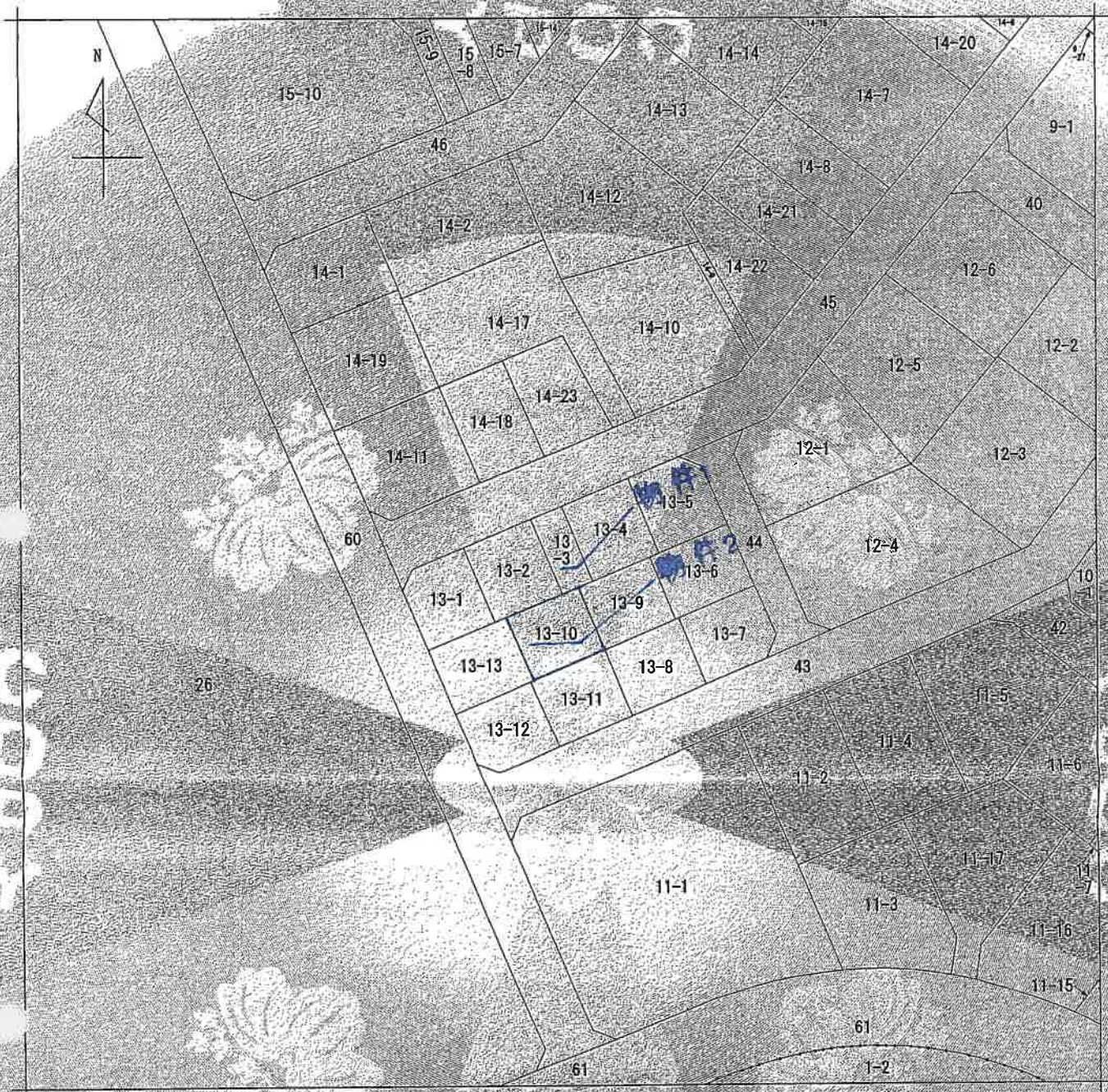
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図(正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真(正本のみ)

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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
南町1丁目  
南町2丁目

|       |            |           |    |         |           |    |          |  |    |           |
|-------|------------|-----------|----|---------|-----------|----|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 鶴ヶ島市南町一丁目 |    |         |           | 地番 | 13番3     |  |    |           |
| 出方縮   | 1/500      | 精度区分      | 甲二 | 座標系又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |  | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和61年10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。

令和7年1月16日  
さいたま地方法務局坂戸出張所  
登記官

地図整理番号：M12102  
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和50年12月15日

2056281

家屋番号

13番10

建物の所在

南町一丁目13番地10

入部部地籍調査図面作成後、本図面は、昭和50年12月15日現在のものである。

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
昭和7年1月16日  
さいたま地方建設局版戸出事務所

登記

建築物階平面図

家屋番号

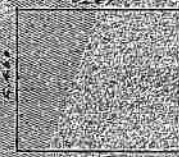
13番10

建物の所在

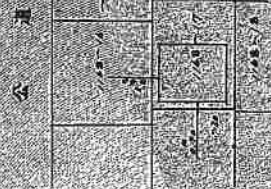
南町一丁目13番地10

入部部地籍調査図面作成後、本図面は、昭和50年12月15日現在のものである。

1階平面図



2階平面図



1階床面積

12.400 x 12.400 = 153.760

2階床面積

12.400 x 12.400 = 153.760  
153.760 x 2 = 307.520

64.11.10

土地建物調査図面に  
よる建築図面

建物図面

昭和50年12月15日

作製者

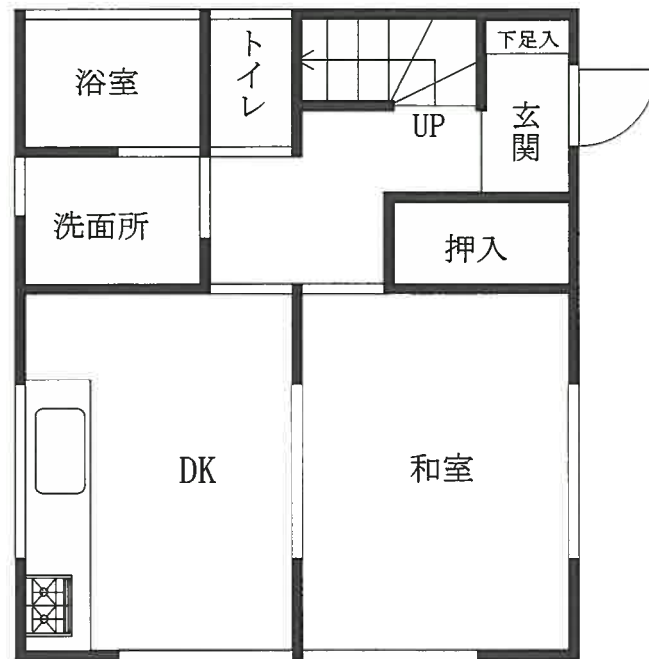
申請人

縮尺 1/200

(埼玉県地籍調査士会印)

縮尺 1/500

1 階



2 階

