

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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 2日から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月16日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年10月30日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 7年10月20日 午前10時00分から 令和 7年10月24日 午後 4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、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 9月17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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12,910,000 10,328,000	一括	2,582,000	92,068	15,821
1	3,260,000				
2	9,650,000				



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字脚折字下池ノ台 |
| | 地 番 | 1392番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字脚折字下池ノ台 1392番地19 |
| | 家屋 番号 | 1392番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.14平方メートル
2階 55.44平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実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 | 鶴ヶ島市大字脚折字下池ノ台 |
| | 地 番 | 1392番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字脚折字下池ノ台 1392番地19 |
| | 家屋 番号 | 1392番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.14平方メートル
2階 55.44平方メートル |



令和7年(ケ)第83号
令和7年6月4日受理
令和7年7月3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 | 鶴ヶ島市大字脚折字下池ノ台 |
| | 地 番 | 1 3 9 2 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字脚折字下池ノ台 1 3 9 2 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 2 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 4 平方メートル
2 階 5 5 . 4 4 平方メートル |



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	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
建物	物件 2	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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」に記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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

その他の事項

■本件土地について

本件土地に接する1392番14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 本件建物の浴室のドアに損傷がある(写真⑨)ほか、2階の洋室のドアにも表面の剥がれがある(写真⑮)。
- 2 本件建物は床暖房設備が設置されているようである(写真⑮)。
- 3 写真21のとおり、下屋がある。
- 4 本件建物は、債務者兼所有者が動産を置いて、空き家の状態で占有している。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 私は本年4月に本件建物を退去したため、本件建物は空き家です。 2 本件土地について、境界の争いはありません。 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

執行官の意見

■ 目的物件の占有関係については、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

(5 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6月10日 (火) 11:00-11:15	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6月10日 (火) 15:30-15:40	執行官室	債務者兼所有者に対して照会書作成・発送
7年6月13日 (金) 11:15-11:25	目的物件所在地	占有調査, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
7年6月13日 (金) 14:15-14:20	執行官室	債務者兼所有者から架電・聴取
7年6月26日 (木) 15:00-15:25	目的物件所在地	立ち入り調査, 写真撮影, 評価人同行
7年6月27日 (金) 9:10-9:20	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 () : - :		
(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26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



-39088.589

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字脚折

請求部	所在	鶴ヶ島市大字脚折字下池ノ台					地番	1392番19		
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和57年3月				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4月25日

さいたま地方務局坂戸出張所

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

(7 枚目)

地番	1392-16 1392-17 1392-18	1392-16 1392-17 1392-18	1392-13 1392-14 1392-15	測量図				土地積測		土地の所在		人間郡鶴見町入宮脚折字下地、台		作製年月日 昭和50年5月17日		作製者 土地家屋調査士		申請人																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
縮尺 1/300 A3判をA4判に縮小														<table><tr><td>1392-16</td><td>NO</td><td>X</td><td>Y</td><td>X-DIFF</td><td>Y * X-DIFF</td><td>2 * AREA</td><td>1392-17</td><td>NO</td><td>X</td><td>Y</td><td>X-DIFF</td><td>Y * X-DIFF</td><td>2 * AREA</td><td>1392-18</td><td>NO</td><td>X</td><td>Y</td><td>X-DIFF</td><td>Y * X-DIFF</td><td>2 * AREA</td></tr><tr><td>1</td><td>16.596</td><td>20.485</td><td>-18.343</td><td>-200.323903</td><td>13.97</td><td>1392-16</td><td>2</td><td>26.785</td><td>10.921</td><td>1.414</td><td>-18.276</td><td>-25.342264</td><td>13.89</td><td>1</td><td>36.914</td><td>1.414</td><td>1.414</td><td>-5.324</td><td>330.616956</td><td>1392-17</td><td>3</td><td>36.914</td><td>1.414</td><td>1.414</td><td>-5.324</td><td>1392-18</td><td>3</td><td>36.914</td><td>1.414</td><td>1.414</td><td>-5.324</td></tr><tr><td>2</td><td>26.785</td><td>10.921</td><td>0.542</td><td>10.620490</td><td>11.90</td><td>1392-17</td><td>3</td><td>36.914</td><td>1.414</td><td>1.414</td><td>1.975</td><td>19.909975</td><td>11.89</td><td>2</td><td>45.061</td><td>10.081</td><td>3.343</td><td>-6.268</td><td>165.308478</td><td>1392-18</td><td>4</td><td>44.093</td><td>5.098</td><td>7.167</td><td>36.537366</td><td>2</td><td>52.228</td><td>3.343</td><td>3.343</td><td>-6.268</td><td>2</td><td>52.228</td><td>3.343</td><td>3.343</td><td>-6.268</td></tr><tr><td>15</td><td>34.939</td><td>19.595</td><td>11.537</td><td>320.382490</td><td>11.93</td><td>1392-16</td><td>15</td><td>34.939</td><td>19.595</td><td>19.595</td><td>18.276</td><td>358.118220</td><td>13.89</td><td>14</td><td>45.061</td><td>10.081</td><td>5.098</td><td>7.167</td><td>135.559207</td><td>1392-17</td><td>12</td><td>52.228</td><td>3.343</td><td>3.343</td><td>-6.268</td><td>13</td><td>50.361</td><td>5.098</td><td>5.098</td><td>7.167</td><td>13</td><td>50.361</td><td>5.098</td><td>5.098</td><td>7.167</td></tr><tr><td>16</td><td>26.243</td><td>27.770</td><td>4.593</td><td>127.593540</td><td>2.84</td><td>1392-17</td><td>12</td><td>52.228</td><td>3.343</td><td>3.343</td><td>-1.975</td><td>-21.568975</td><td>11.90</td><td>13</td><td>50.361</td><td>5.098</td><td>5.098</td><td>7.167</td><td>1</td><td>36.914</td><td>1.414</td><td>1.414</td><td>-5.324</td><td>14</td><td>45.061</td><td>10.081</td><td>10.081</td><td>13.447</td><td>14</td><td>45.061</td><td>10.081</td><td>10.081</td><td>13.447</td></tr><tr><td>17</td><td>23.402</td><td>27.780</td><td>6.806</td><td>177.541316</td><td>2.43</td><td>1392-18</td><td>12</td><td>52.228</td><td>3.343</td><td>3.343</td><td>0.960</td><td>1.368752</td><td>11.89</td><td>14</td><td>45.061</td><td>10.081</td><td>10.081</td><td>13.447</td><td>2</td><td>26.785</td><td>20.485</td><td>-5.135</td><td>-105.190475</td><td>3</td><td>36.914</td><td>1.414</td><td>1.414</td><td>-5.324</td><td>3</td><td>36.914</td><td>1.414</td><td>1.414</td><td>-5.324</td></tr><tr><td>18</td><td>21.650</td><td>26.086</td><td>-5.135</td><td>-105.190475</td><td>7.54</td><td>1392-16</td><td>18</td><td>21.650</td><td>26.086</td><td>26.086</td><td>18.276</td><td>358.118220</td><td>13.89</td><td>15</td><td>34.939</td><td>19.595</td><td>19.595</td><td>18.276</td><td>2</td><td>26.785</td><td>20.485</td><td>-5.135</td><td>-105.190475</td><td>4</td><td>44.093</td><td>5.098</td><td>5.098</td><td>7.167</td><td>4</td><td>44.093</td><td>5.098</td><td>5.098</td><td>7.167</td></tr><tr><td>1</td><td>16.596</td><td>20.485</td><td>-5.135</td><td>-105.190475</td><td>7.54</td><td>1392-17</td><td>1</td><td>16.596</td><td>20.485</td><td>20.485</td><td>-1.975</td><td>-21.568975</td><td>11.90</td><td>1</td><td>36.914</td><td>1.414</td><td>1.414</td><td>-5.324</td><td>3</td><td>36.914</td><td>1.414</td><td>1.414</td><td>-5.324</td><td>1</td><td>36.914</td><td>1.414</td><td>1.414</td><td>-5.324</td><td>1</td><td>36.914</td><td>1.414</td><td>1.414</td><td>-5.324</td></tr><tr><td>2</td><td>26.785</td><td>10.921</td><td>2 * AREA</td><td>330.623458</td><td></td><td>1392-18</td><td>2</td><td>26.785</td><td>10.921</td><td>1.414</td><td>2 * AREA</td><td>330.616956</td><td></td><td>2</td><td>45.061</td><td>10.081</td><td>3.343</td><td>-6.268</td><td>4</td><td>44.093</td><td>5.098</td><td>5.098</td><td>7.167</td><td>2</td><td>52.228</td><td>3.343</td><td>3.343</td><td>-6.268</td><td>2</td><td>52.228</td><td>3.343</td><td>3.343</td><td>-6.268</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>AREA</td><td>165.311729</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>AREA</td><td>165.308478</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>AREA</td><td>234.043137</td><td></td><td></td><td></td><td>AREA</td><td>117.021568</td><td></td><td></td><td></td><td>AREA</td><td>117.021568</td><td>M2</td></tr></table>										1392-16	NO	X	Y	X-DIFF	Y * X-DIFF	2 * AREA	1392-17	NO	X	Y	X-DIFF	Y * X-DIFF	2 * AREA	1392-18	NO	X	Y	X-DIFF	Y * X-DIFF	2 * AREA	1	16.596	20.485	-18.343	-200.323903	13.97	1392-16	2	26.785	10.921	1.414	-18.276	-25.342264	13.89	1	36.914	1.414	1.414	-5.324	330.616956	1392-17	3	36.914	1.414	1.414	-5.324	1392-18	3	36.914	1.414	1.414	-5.324	2	26.785	10.921	0.542	10.620490	11.90	1392-17	3	36.914	1.414	1.414	1.975	19.909975	11.89	2	45.061	10.081	3.343	-6.268	165.308478	1392-18	4	44.093	5.098	7.167	36.537366	2	52.228	3.343	3.343	-6.268	2	52.228	3.343	3.343	-6.268	15	34.939	19.595	11.537	320.382490	11.93	1392-16	15	34.939	19.595	19.595	18.276	358.118220	13.89	14	45.061	10.081	5.098	7.167	135.559207	1392-17	12	52.228	3.343	3.343	-6.268	13	50.361	5.098	5.098	7.167	13	50.361	5.098	5.098	7.167	16	26.243	27.770	4.593	127.593540	2.84	1392-17	12	52.228	3.343	3.343	-1.975	-21.568975	11.90	13	50.361	5.098	5.098	7.167	1	36.914	1.414	1.414	-5.324	14	45.061	10.081	10.081	13.447	14	45.061	10.081	10.081	13.447	17	23.402	27.780	6.806	177.541316	2.43	1392-18	12	52.228	3.343	3.343	0.960	1.368752	11.89	14	45.061	10.081	10.081	13.447	2	26.785	20.485	-5.135	-105.190475	3	36.914	1.414	1.414	-5.324	3	36.914	1.414	1.414	-5.324	18	21.650	26.086	-5.135	-105.190475	7.54	1392-16	18	21.650	26.086	26.086	18.276	358.118220	13.89	15	34.939	19.595	19.595	18.276	2	26.785	20.485	-5.135	-105.190475	4	44.093	5.098	5.098	7.167	4	44.093	5.098	5.098	7.167	1	16.596	20.485	-5.135	-105.190475	7.54	1392-17	1	16.596	20.485	20.485	-1.975	-21.568975	11.90	1	36.914	1.414	1.414	-5.324	3	36.914	1.414	1.414	-5.324	1	36.914	1.414	1.414	-5.324	1	36.914	1.414	1.414	-5.324	2	26.785	10.921	2 * AREA	330.623458		1392-18	2	26.785	10.921	1.414	2 * AREA	330.616956		2	45.061	10.081	3.343	-6.268	4	44.093	5.098	5.098	7.167	2	52.228	3.343	3.343	-6.268	2	52.228	3.343	3.343	-6.268				AREA	165.311729	M2						AREA	165.308478	M2					AREA	234.043137				AREA	117.021568				AREA	117.021568	M2
1392-16	NO	X	Y	X-DIFF	Y * X-DIFF	2 * AREA	1392-17	NO	X	Y	X-DIFF	Y * X-DIFF	2 * AREA	1392-18	NO	X	Y	X-DIFF	Y * X-DIFF	2 * AREA																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
1	16.596	20.485	-18.343	-200.323903	13.97	1392-16	2	26.785	10.921	1.414	-18.276	-25.342264	13.89	1	36.914	1.414	1.414	-5.324	330.616956	1392-17	3	36.914	1.414	1.414	-5.324	1392-18	3	36.914	1.414	1.414	-5.324																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
2	26.785	10.921	0.542	10.620490	11.90	1392-17	3	36.914	1.414	1.414	1.975	19.909975	11.89	2	45.061	10.081	3.343	-6.268	165.308478	1392-18	4	44.093	5.098	7.167	36.537366	2	52.228	3.343	3.343	-6.268	2	52.228	3.343	3.343	-6.268																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
15	34.939	19.595	11.537	320.382490	11.93	1392-16	15	34.939	19.595	19.595	18.276	358.118220	13.89	14	45.061	10.081	5.098	7.167	135.559207	1392-17	12	52.228	3.343	3.343	-6.268	13	50.361	5.098	5.098	7.167	13	50.361	5.098	5.098	7.167																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
16	26.243	27.770	4.593	127.593540	2.84	1392-17	12	52.228	3.343	3.343	-1.975	-21.568975	11.90	13	50.361	5.098	5.098	7.167	1	36.914	1.414	1.414	-5.324	14	45.061	10.081	10.081	13.447	14	45.061	10.081	10.081	13.447																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
17	23.402	27.780	6.806	177.541316	2.43	1392-18	12	52.228	3.343	3.343	0.960	1.368752	11.89	14	45.061	10.081	10.081	13.447	2	26.785	20.485	-5.135	-105.190475	3	36.914	1.414	1.414	-5.324	3	36.914	1.414	1.414	-5.324																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
18	21.650	26.086	-5.135	-105.190475	7.54	1392-16	18	21.650	26.086	26.086	18.276	358.118220	13.89	15	34.939	19.595	19.595	18.276	2	26.785	20.485	-5.135	-105.190475	4	44.093	5.098	5.098	7.167	4	44.093	5.098	5.098	7.167																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
1	16.596	20.485	-5.135	-105.190475	7.54	1392-17	1	16.596	20.485	20.485	-1.975	-21.568975	11.90	1	36.914	1.414	1.414	-5.324	3	36.914	1.414	1.414	-5.324	1	36.914	1.414	1.414	-5.324	1	36.914	1.414	1.414	-5.324																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
2	26.785	10.921	2 * AREA	330.623458		1392-18	2	26.785	10.921	1.414	2 * AREA	330.616956		2	45.061	10.081	3.343	-6.268	4	44.093	5.098	5.098	7.167	2	52.228	3.343	3.343	-6.268	2	52.228	3.343	3.343	-6.268																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
			AREA	165.311729	M2						AREA	165.308478	M2					AREA	234.043137				AREA	117.021568				AREA	117.021568	M2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

国土調査実施前提出

これは図面の写しである。(複写機により作成)

令和7年4月25日

さいたま地方法務局坂戸出張所

登記官

(8 枚目)

地番 1392-16 1392-17 1392-18
1392-19 1392-20

地積測量図

土地の所在 八戸郡鶴岡町大宮脚折下地1台

昭和50年8月17日	製作年 月 日
作製者 地籍課調査士	作製者
申請人	申請人

1392-19		1392-20	
NO	X Y	NO	X Y
4	44.093 -5.324	9	29.131 32.783
5	51.083 -11.885	10	29.229 30.724
6	62.164 -0.239	11	53.393 8.007
11	53.393 8.007	6	62.164 -0.239
13	50.361 5.098	7	62.239 -0.160
12	52.228 3.343	8	62.274 0.382
4	44.093 -5.324	9	29.131 32.783
5	51.083 -11.885	10	29.229 30.724
2 * AREA		2 * AREA	
330.629660		108.821852	
165.314830 M2		54.410926 M2	
Y * X-DIFF		Y * X-DIFF	
214.773835		-745.425688	
0.552090		-263.710545	
94.506621		2.114194	
5.939170		0.017600	
20.953924		32.512056	
-6.095980		1063.314235	
11.88		45.93	
X-DIFF		X-DIFF	
-18.071		-24.262	
-2.310		-32.935	
11.803		-8.846	
1.165		-0.110	
6.268		33.108	
1.145		33.045	
2 * AREA		2 * AREA	
330.629660		108.821852	
165.314830 M2		54.410926 M2	
Y * X-DIFF		Y * X-DIFF	
214.773835		-745.425688	
0.552090		-263.710545	
94.506621		2.114194	
5.939170		0.017600	
20.953924		32.512056	
-6.095980		1063.314235	
11.88		45.93	

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

A3判をA4判に縮小

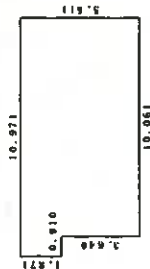
建物図面図

家屋番号
1392番19

建物の所在
鶴ヶ島市大字御折字下池ノ台1392番地19

各階平面図

1階



求積表

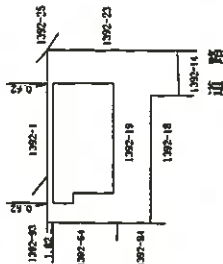
0.910 × 1.871	1.702610
10.061 × 5.611	56.446171
合計	57.143781
床面積	57.14 m ²

2階



求積表

10.061 × 5.611	56.446171
合計	56.446171
床面積	56.44 m ²



単位 m

作成者
土橋 剛士

縮尺
1/250

申請人

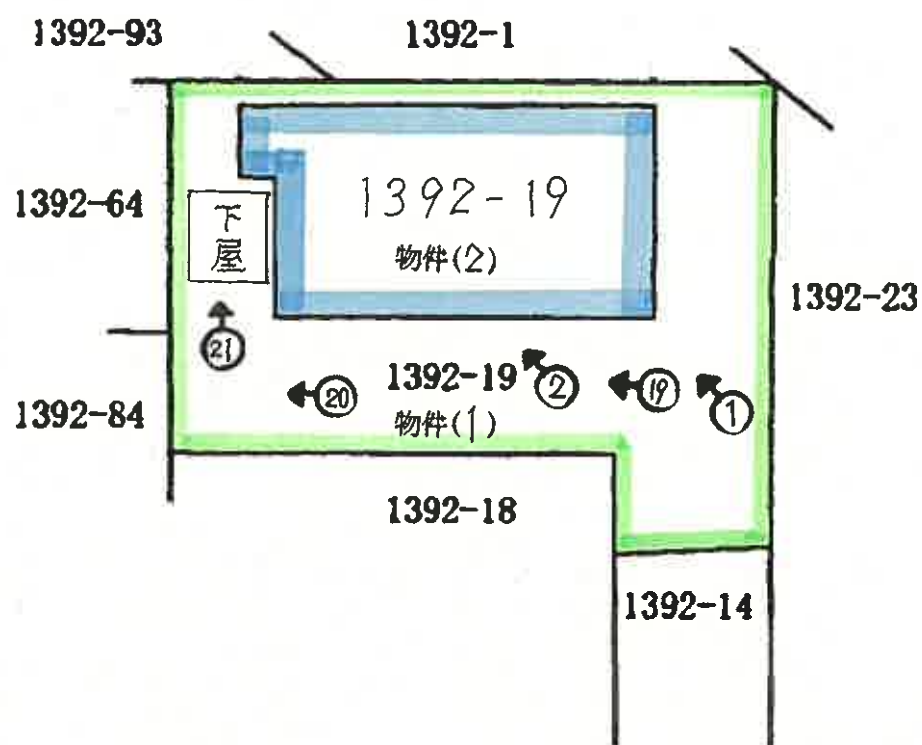
縮尺
1/500

(東京土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

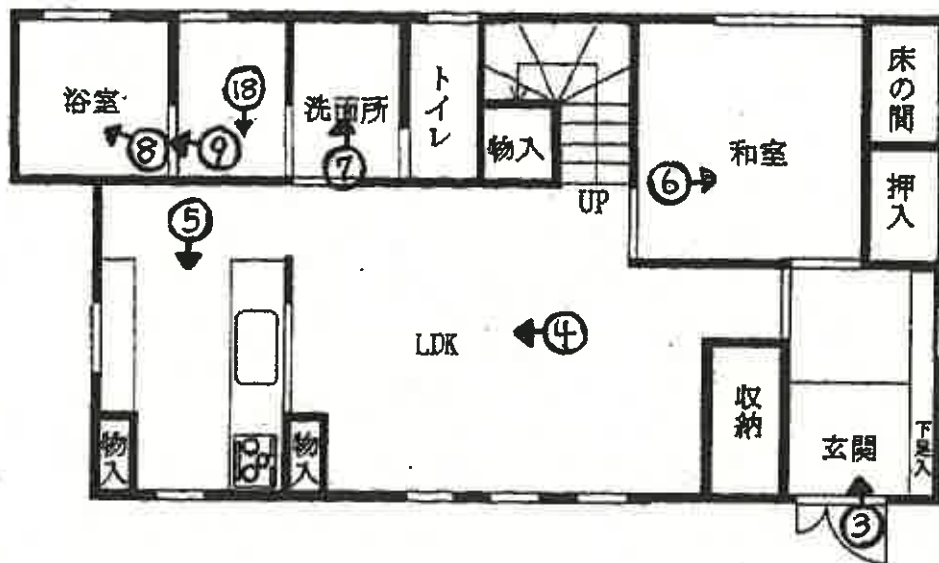
(写真撮影位置 )



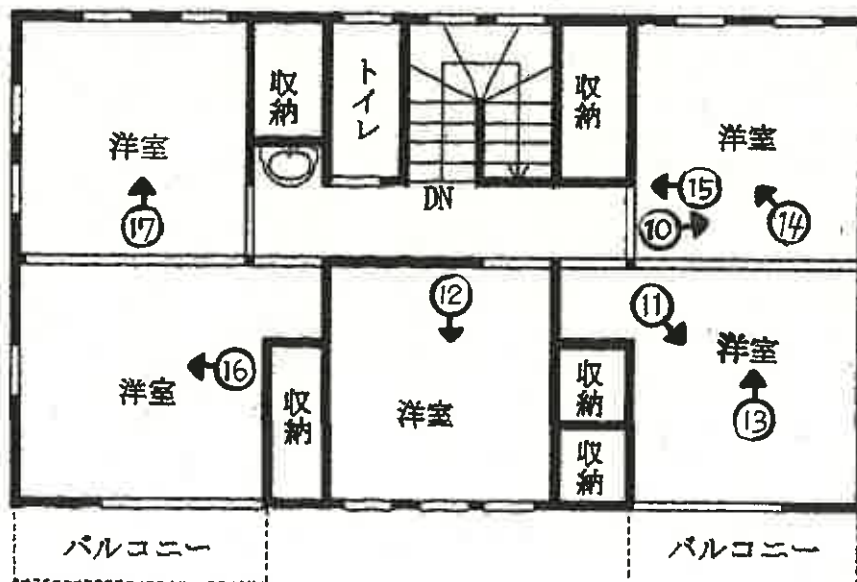
建 物 見 取 図

(写真位置○→)

1階



2階



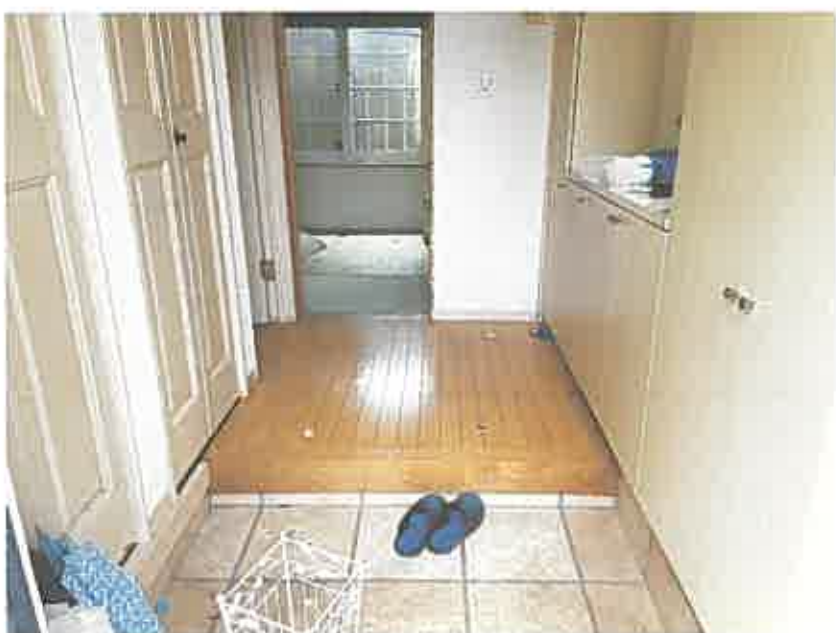
(2 枚 目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



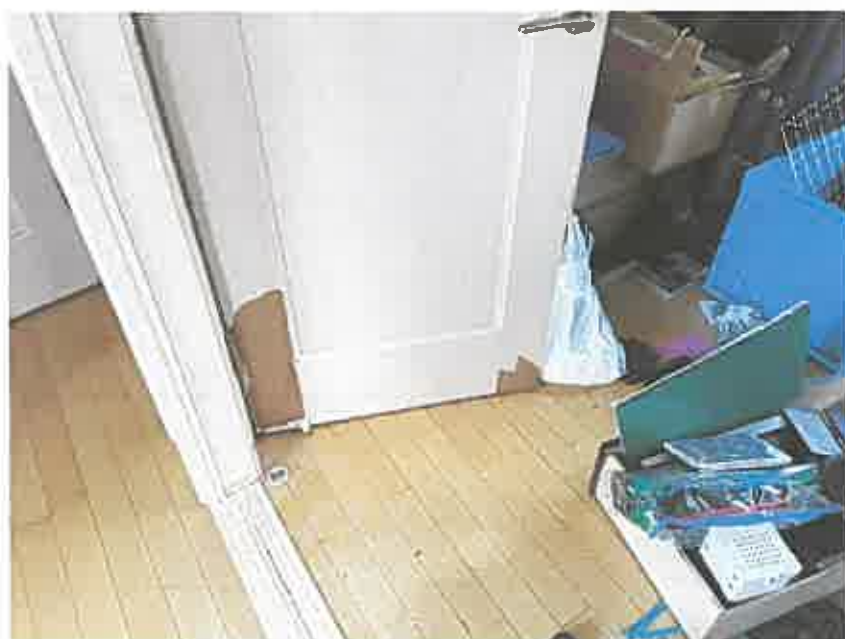
⑫



⑬



⑭



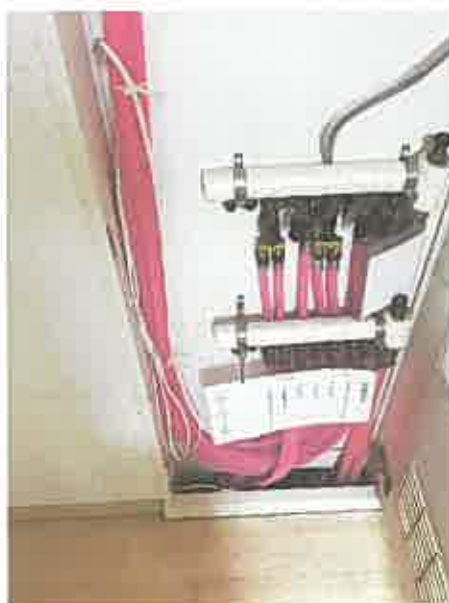
⑮



①⑥



①⑦



①⑧



19



20



21

令和 7 年 (ケ) 第 8 3 号
令和 7 年 6 月 2 6 日 現地調査
令和 7 年 7 月 4 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 鶴ヶ島市大字脚折字下池ノ台
 地 番 1392番19
 地 目 宅地
 地 積 165.31平方メートル

- 2 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字下池ノ台 1392番地19
 家屋 番号 1392番19
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 57.14平方メートル
 2階 55.44平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 12, 910, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 260, 000 円
物件2 (建物)	金 9, 650, 000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 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）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「若葉」駅の南西方約 1.2 km (道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートのほか工場等も見られる関越自動車道近くの住宅地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 脚折地区地区計画A地区
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	165.31 m ² 不整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	南東約 4.2m 行止り舗装市道第 1158 号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	(物件2) 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	・ 接面道路は建築基準法 42 条 1 項 1 号。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成22年10月10日新築 経過年数：約15年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 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、畳、その他 設 備：電気、給排水等 その他： ※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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 床暖房がある模様であるが設備の詳細は不明。 ・ 建物南西側に下屋がある。 ・ 浴室ドアや2階洋室ドアに損傷がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	82,200	0.900	165.31	0.95	11,620,000

※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 鶴ヶ島-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

91,000 円/㎡× 101/100 × 100/104.5 × 100/107 = 82,200 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：公示地近隣は対象地近隣に比して街路・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：減価要因として形状等を考慮した。

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2（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
2	178,000	112.58	0.34	6,810,000

ウ 現価率：

経過年数 15 年、経済的残存耐用年数 10 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) - 15%

(計算式) $10 / (15 + 10) \times (1 - 0.15)$

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
1	11,620,000	0.60	法定地上権	6,970,000

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	11,620,000	-6,970,000		1.0	0.7	3,260,000
2	6,810,000	+6,970,000	1.0	1.0	0.7	9,650,000
一括価格 (合計)						12,910,000

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(鶴ヶ島-3)

所 在：鶴ヶ島市大字脚折字池ノ台 1428 番 59

価 格：91,000 円/㎡

位 置：東武東上線「若葉」駅約 1,200m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：153 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東 6.2m 市道

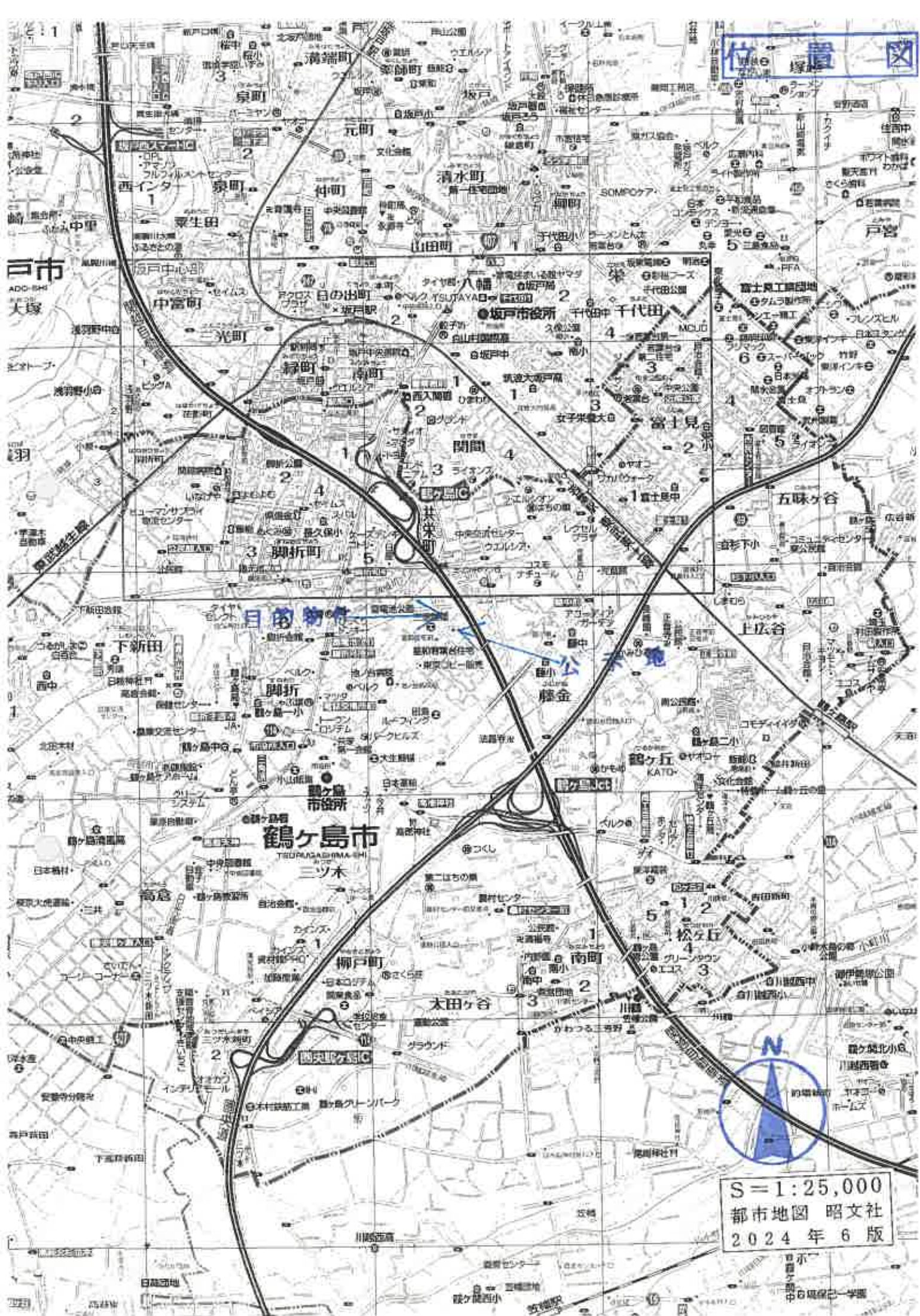
用 途 指 定 等：第 2 種低層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率 200%)

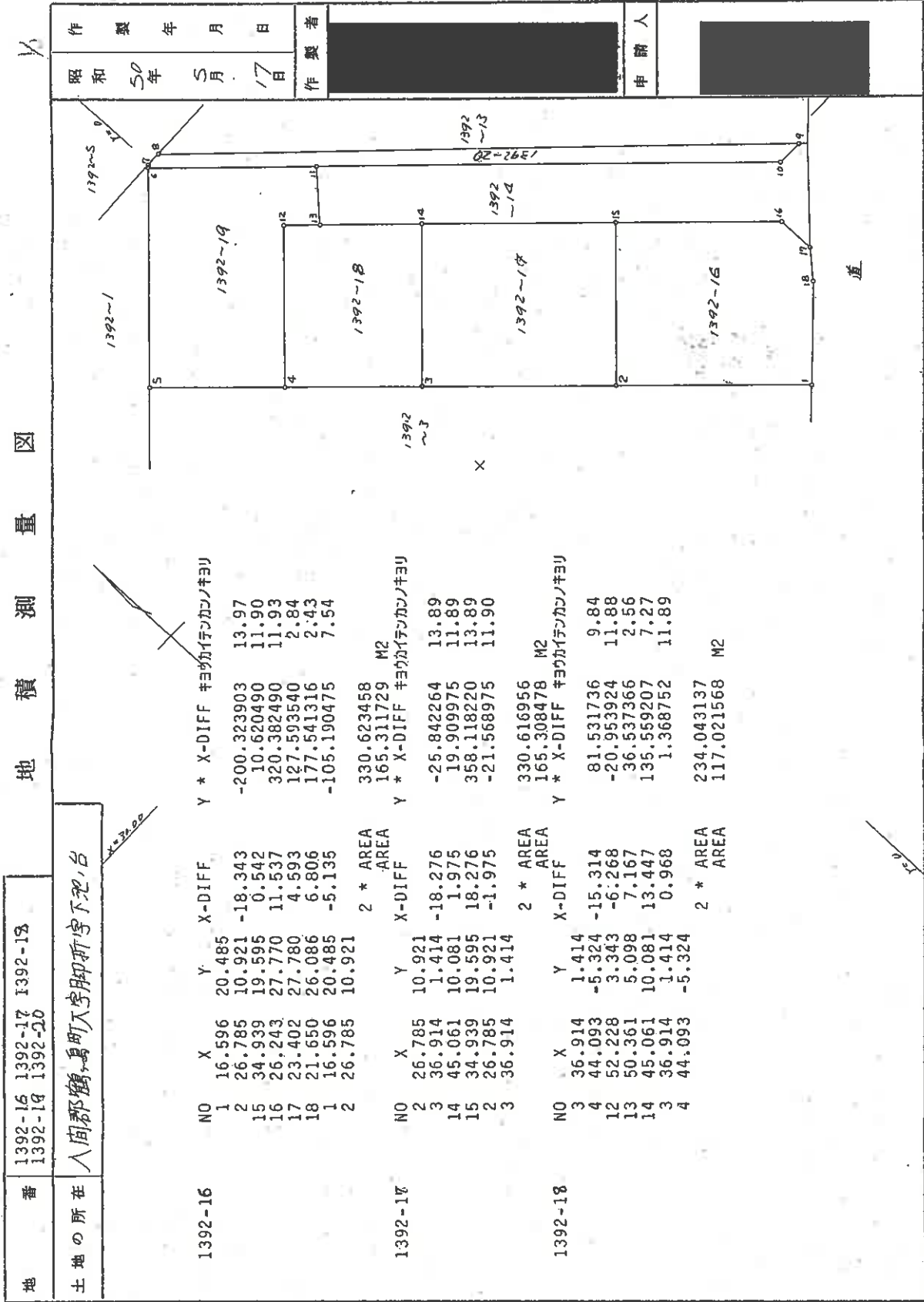
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真(正本のみ)

以 上





(埼玉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

国土調査実施前提出

これは図面の写しである。(複写機により作成)

令和7年4月25日

さいたま地方法務局坂戸出張所

登記官

これは図面に記載された
令和7年4月25日

これは図面に記載された
令和7年4月25日

これは図面に記載された
令和7年4月25日



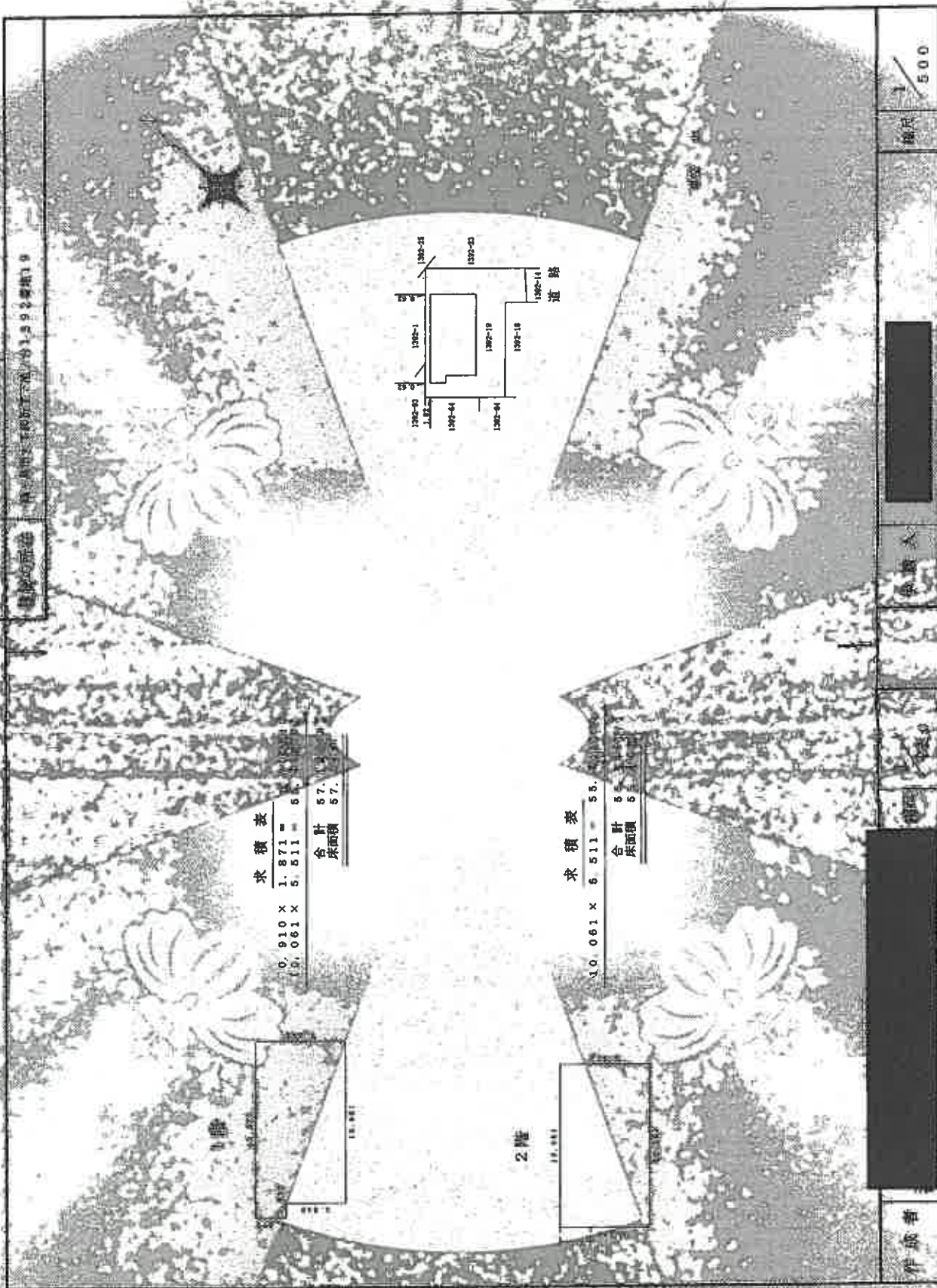
A3をA4に縮小

建物平面図

建築番号 13300003

建築面積 13.592平方メートル

各階平面図



(※ 五・七・九・一〇・一三・一六・一八・二〇・二二・二四・二六・二八・三〇・三二・三四・三六・三八・四〇・四二・四四・四六・四八・五〇・五二・五四・五六・五八・六〇・六二・六四・六六・六八・七〇・七二・七四・七六・七八・八〇・八二・八四・八六・八八・九〇・九二・九四・九六・九八・一〇〇)

1階



2階

