

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清水 智彦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月18日 午前10時00分
	場 所	さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時	令和 8年 7月 2日 午前10時00分
	場 所	さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月22日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 8年 5月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		





物 件 目 録

1 所 在 富士見市山室二丁目  
地 番 1411番8  
地 目 宅地  
地 積 119.03平方メートル

2 所 在 富士見市山室二丁目  
地 番 1411番33  
地 目 雑種地  
地 積 6.30平方メートル

持分25分の1

3 所 在 富士見市山室二丁目 1411番地8  
家屋 番号 1411番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 51.54平方メートル  
2階 43.88平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 3月31日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清水 智彦

---

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

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、BIT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 富士見市山室二丁目  
地 番 1411番8  
地 目 宅地  
地 積 119.03平方メートル

2 所 在 富士見市山室二丁目  
地 番 1411番33  
地 目 雑種地  
地 積 6.30平方メートル

持分25分の1

3 所 在 富士見市山室二丁目 1411番地8  
家屋 番号 1411番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 51.54平方メートル  
2階 43.88平方メートル



令和 7年(ケ)第191号  
令和 7年12月 9日受理  
令和 8年 1月20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 川 上 進

(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 富士見市山室二丁目  
地 番 1411番8  
地 目 宅地  
地 積 119.03平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 富士見市山室二丁目  
地 番 1411番33  
地 目 雑種地  
地 積 6.30平方メートル  
共有者 A 持分25分の1
- 3 所 在 富士見市山室二丁目 1411番地8  
家屋 番号 1411番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 51.54平方メートル  
2階 43.88平方メートル  
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	富士見市山室2-11-27														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件2)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1の土地所有者が同土地に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 物件2の土地共有者らが同土地をゴミ置場として使用し、占有している <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 <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															
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	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 上記の者が本建物を住居として使用している <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 <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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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

占有者及び占有権原 (物件3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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"/> (所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 年 月 日
最初の契約日	令和 年 月 日
契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <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 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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"/> 後記「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、私と子供が住んでおり、他に占有者はいません。</li><li>2 本件建物には、当初、所有者と家族で住んでいましたが、令和5年9月に同人は本件物件から引っ越し、令和6年2月に離婚しました。 なお、同人は引っ越した後、本件物件に戻ることもなく、また、本件建物内に同人の荷物はありません。</li><li>3 現在、私の収入で生計を立てています。</li><li>4 所有者が引っ越した後も本件建物に住んでいますが、元夫婦なので同人に賃料は払っていません。</li><li>5 本件建物内で猫を2匹飼っていますが、襖にひっかき傷があるほかは、ひっかき傷等はありません。</li><li>6 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

## 執行官の意見

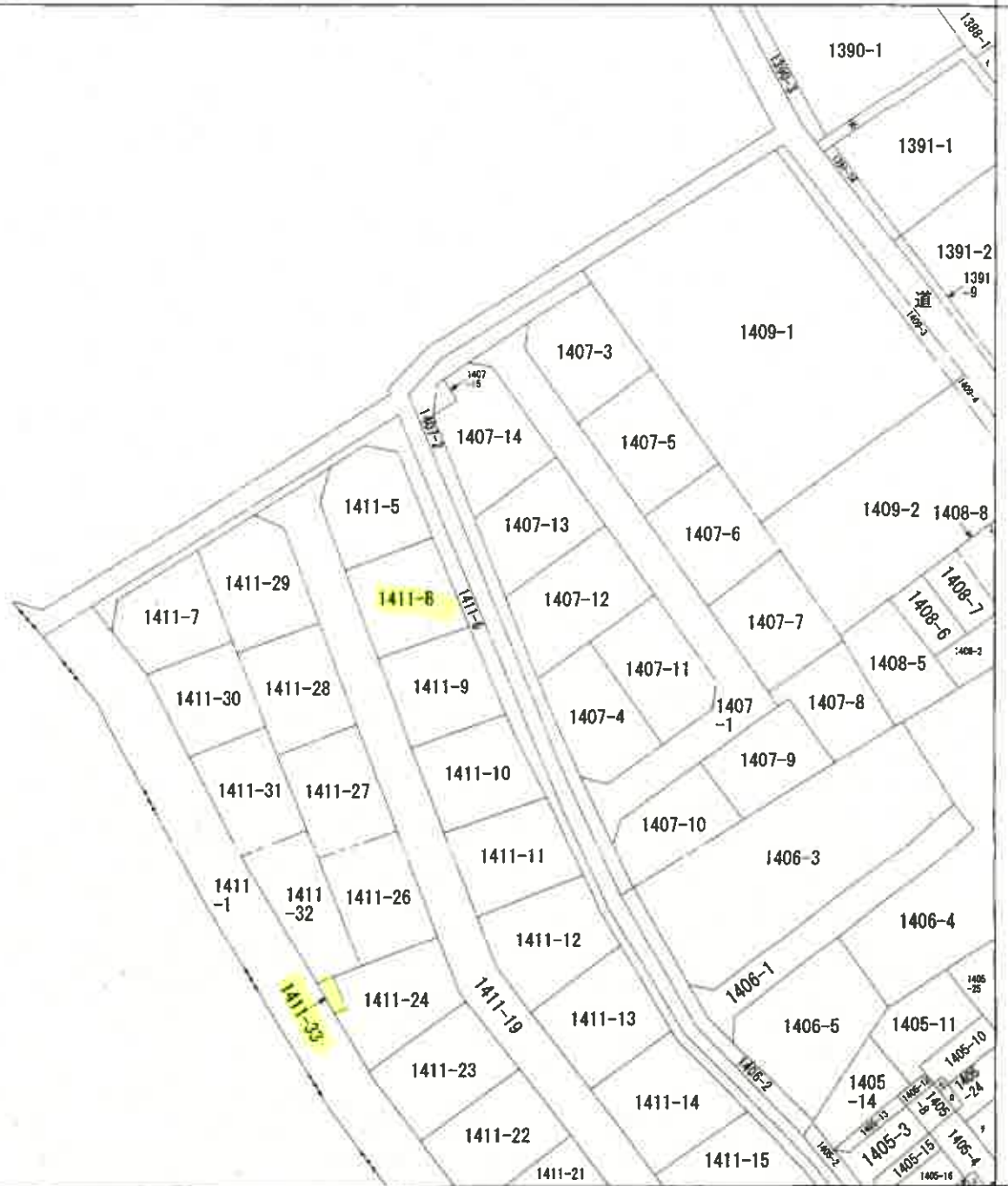
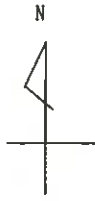
- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目及び3枚目のとおり認めた。  
なお、本件所有者は、令和5年9月に本件建物から引っ越し、その後は本件建物に戻って来ていないこと、同建物内に同人が所有する動産類はないこと及び占有者が同人の収入で生計を立てていることから、占有者が本件建物を独立して使用借権に基づき占有しているものと認めた。  
また、所有者あてに現況調査照会書を送付したが、あて所に尋ねあたらずで返送された。
- 3 本件土地に接面する土地（地番1411-19、1411-6、1411-1）は、いずれも富士見市所有の公衆用道路（1411-6、1411-1の地目：宅地）である。
- 4 本件建物和室の畳に傷み（写真⑤）、襖にひっかき傷（写真⑥）及び障子の破損（写真⑦）が、それぞれ認められた。
- 5 本件物件については、西側及び東側に接道があるところ、東側は現状ではフェンス及びコンクリート塀で出入りは困難な状況である（写真⑧）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

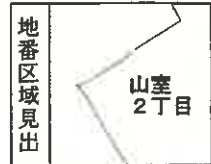
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月11日(木) 11:50-12:05	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、現況調査催告書差し入れ
7年12月12日(金) 13:10-13:15	執行官室	債務者兼所有者あて現況調査照会書送付
7年12月17日(水) 9:45-9:50	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
8年1月19日(月) 10:15-10:40	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 占有者(B)面談、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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させて臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

1388-2 1405-7 1405-20 1405-5  
 1405-21 1408-9 1405-5 1405-9



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	富士見市山室二丁目		地番	1411番8		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項

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志木出張所管轄)

令和7年9月25日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

7 枚目)

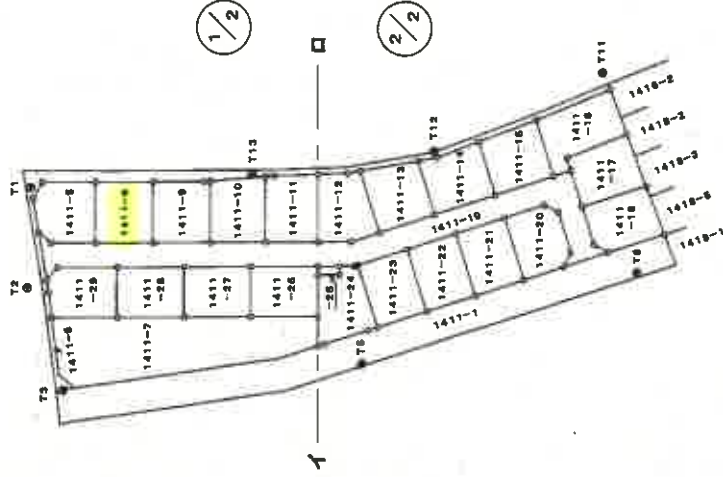


登記年月日：平成21年5月11日

地積測量図 1/6

地番	1411-5.-8 ないし1411-29
土地の所在	富士県市山室二丁目

全図



A3判をA4判に縮小

凡例	① 石	② 瓦	③ 鉄	④ 銅	⑤ 金	⑥ 銀	⑦ 銅	⑧ 金	⑨ 銀	⑩ 銅	⑪ 金	⑫ 銀	⑬ 銅	⑭ 金	⑮ 銀	⑯ 銅	⑰ 金	⑱ 銀	⑲ 銅	⑳ 金	㉑ 銀	㉒ 銅	㉓ 金	㉔ 銀	㉕ 銅	㉖ 金	㉗ 銀	㉘ 銅	㉙ 金	㉚ 銀	㉛ 銅	㉜ 金	㉝ 銀	㉞ 銅	㉟ 金	㊱ 銀	㊲ 銅	㊳ 金	㊴ 銀	㊵ 銅	㊶ 金	㊷ 銀	㊸ 銅	㊹ 金	㊺ 銀	㊻ 銅	㊼ 金	㊽ 銀	㊾ 銅	㊿ 金
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

作成者

申請人

縮尺 1/1000

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本出張所管轄)  
 令和7年9月25日 東京法務局中野出張所

新証書  
 (8枚組)

地積測量図 2/6

地番 1411-6,-8  
ないし1411-29  
土地の所在 富士見市山笠二丁目

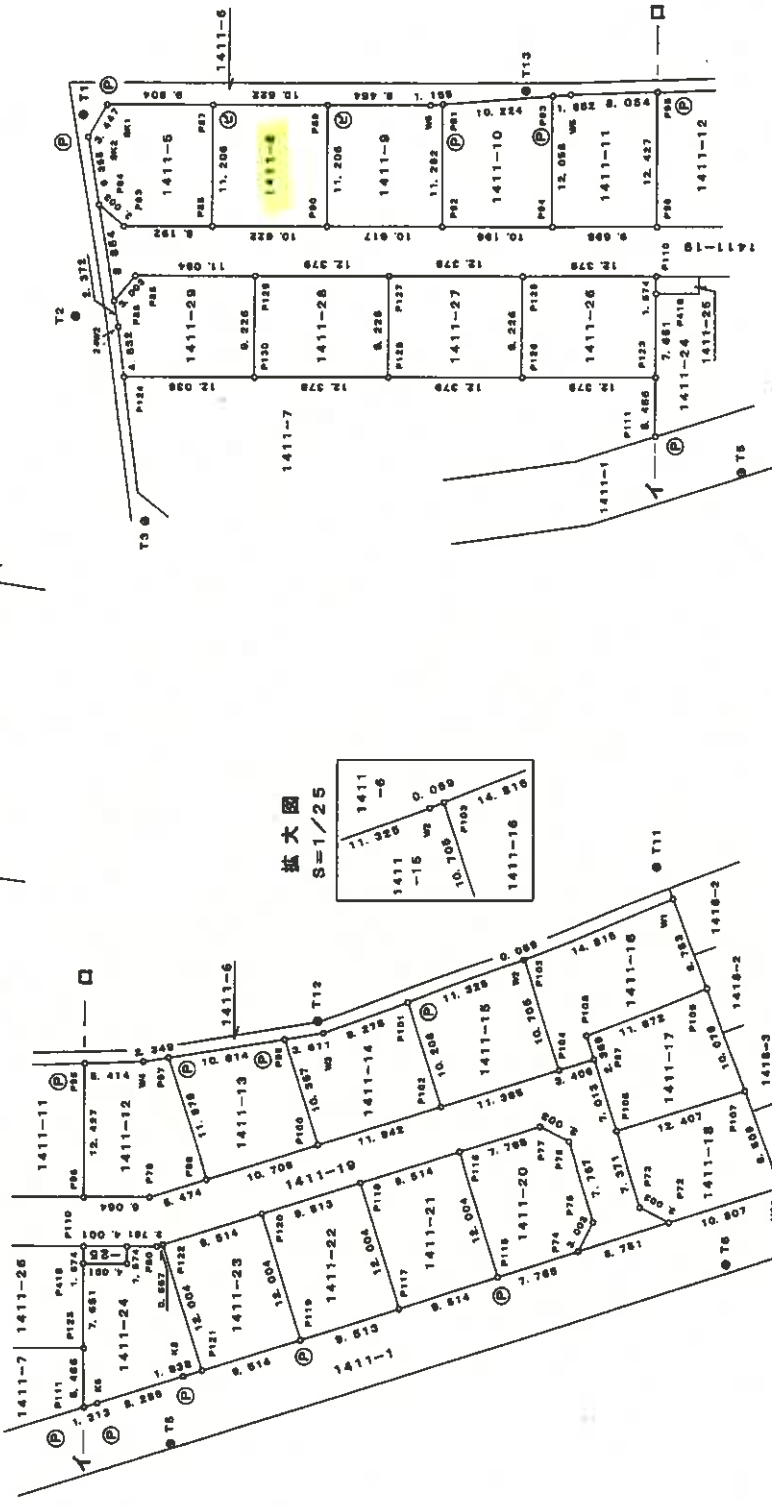
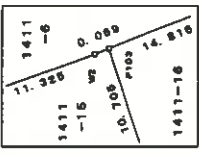
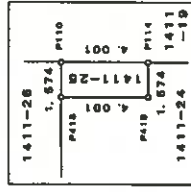
土地の所在 富士見市山笠二丁目

1/2

2/2

拡大図 S=1/250

拡大図 S=1/25



凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	
①	石積	②	金属板	③	印刷
④	コンクリート杭	⑤	金属杭		
⑥	アラスチック杭	⑦	金属		

※境界線の種類が記載なき境界点は、コンクリート杭が埋設されております。

申請人

作成者

縮尺 1/500

登記年月日：平成21年5月11日

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志木出張所管轄)

令和7年9月25日

東京支務局中野出張所

登記官

(9 枚用)

請求番号：7-3 (2/6)

地積測量図 3/6

地番 1411-6-8  
ないし1411-29  
土地の所在 富士見市山麓二丁目

地番	1411-5			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
P88	-16730.953	-26174.178	12.308	-193716.03854
P87	-16737.273	-26185.098	9.610	-161236.193850
W1	-16727.579	-26186.688	-4.686	78893.707616
W2	-16726.335	-26169.783	-9.260	145626.862100
P84	-16724.398	-26176.828	-7.823	119894.818654
P83	-16730.953	-26177.406	-0.360	6505.788550
合計			119.0316076	
合計地積				119.03 ㎡

地番	1411-8			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
P80	-16749.486	-26174.686	12.673	-199692.843215
P87	-16747.776	-26162.506	9.487	-149399.141458
P86	-16737.273	-26186.098	-12.873	199434.480758
P88	-16730.953	-26176.178	-9.487	149316.447111
合計			119.0384000	
合計地積				119.03 ㎡

地番	1411-9			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
P82	-16769.962	-26172.963	12.767	-201049.707864
P81	-16768.260	-26161.826	10.907	-171876.350913
W4	-16767.193	-26162.088	-1.677	26424.712051
P88	-16747.276	-26163.506	-12.499	199631.438725
P80	-16749.486	-26174.686	-9.489	149440.829040
合計			119.057771	
合計地積				119.05 ㎡

地番	1411-10			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
P84	-16770.033	-26171.466	13.480	-212106.843850
P83	-16768.226	-26169.643	9.637	-161989.894325
P81	-16768.260	-26161.826	-13.460	211948.593850
P82	-16769.962	-26172.963	-9.637	161976.867424
合計			119.0436005	
合計地積				119.04 ㎡

地番	1411-11			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
P86	-16779.622	-26170.011	12.741	-216827.766902
P85	-16777.769	-26187.724	10.826	-179999.352042
W5	-16769.838	-26169.173	-11.819	208855.351884
P82	-16768.226	-26189.543	-12.292	193823.021700
P84	-16770.033	-26171.466	-10.468	165090.705444
合計			119.079116	
合計地積				119.03 ㎡

地番	1411-12			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
P88	-16790.524	-26165.698	13.076	-206477.048736
P87	-16785.320	-26185.026	9.948	-167032.863860
W4	-16783.086	-26167.760	-1.696	28799.878930
P86	-16777.288	-26167.724	-13.261	209228.862039
P88	-16779.622	-26170.011	-11.378	179640.639116
W9	-16786.918	-26169.102	3.313	-52297.752934
合計			119.0424925	
合計地積				119.04 ㎡

地番	1411-13			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
P100	-16800.166	-26161.887	14.007	-221312.771086
P89	-16795.807	-26182.691	8.971	-84315.669997
P87	-16785.320	-26166.026	-14.007	231104.972440
P88	-16780.636	-26185.686	-6.971	94285.290456
合計			119.0363930	
合計地積				119.03 ㎡

地番	1411-14			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
P102	-16810.266	-26168.797	14.372	-227222.746740
P101	-16806.313	-26147.826	5.210	-82493.147647
W3	-16799.043	-26161.679	-5.046	80037.951639
P89	-16795.807	-26162.591	-10.419	164874.428933
P100	-16800.166	-26161.887	-4.106	64876.438430
合計			119.0376430	
合計地積				119.03 ㎡

凡 ① 石 ② 鉄 ③ 鋼 ④ 銅 ⑤ 鉛 ⑥ 鋅 ⑦ 錫 ⑧ 金 ⑨ 銀 ⑩ 白金 ⑪ 貴金属  
 例 ① 石 ② 鉄 ③ 鋼 ④ 銅 ⑤ 鉛 ⑥ 鋅 ⑦ 錫 ⑧ 金 ⑨ 銀 ⑩ 白金 ⑪ 貴金属

申請人

縮尺 1/

作成者

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。  
 (さいたま地方方法務局実務出張所管轄)  
 令和7年9月25日 東京法務局中野出張所 登記官

(10 封印)



地積測量図 9%

地番 1411-5-9  
ないし1411-29

土地の所在 富士見市山笠二丁目

1411-20					
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	㎡
P74	-15225.375	-25155.044	6.260	-95905.512500	
P75	-15225.354	-25155.204	6.670	-100000.822740	
P76	-15222.848	-25155.234	7.945	-120713.321950	
P77	-15220.107	-25157.259	-2.435	36521.950545	
P115	-15213.130	-25150.559	-14.195	224457.350350	
P116	-15213.401	-25171.454	-7.375	116650.707375	
合計				-225.419830	
合計面積					114.20

1411-21					
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	㎡
P116	-15213.401	-25171.454	14.953	-226580.734153	
P116	-15204.592	-25150.559	6.607	-100477.349910	
P116	-15204.592	-25150.559	-14.953	226493.500495	
P117	-15203.553	-25175.822	-6.607	100455.885771	
合計				-225.424836	
合計面積					114.21

1411-22					
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	㎡
P117	-15203.553	-25175.822	14.953	-226580.734153	
P118	-15204.592	-25154.847	6.605	-100435.577555	
P120	-15785.034	-25155.034	-14.953	235340.250708	
P119	-15201.305	-25175.822	-6.605	100415.023440	
合計				-225.414284	
合計面積					114.20

1411-23					
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	㎡
P119	-15201.305	-25175.822	14.953	-226434.925715	
P120	-15785.034	-25155.034	6.607	-104354.505535	
P122	-15787.466	-25173.202	-14.953	235225.153015	
P121	-15782.757	-25153.957	-6.607	104342.745495	
合計				-225.424836	
合計面積					114.21

1411-24					
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	㎡
P121	-15782.757	-25153.957	11.592	-182058.839144	
P122	-15787.466	-25173.202	10.535	-168225.822555	
P20	-15785.034	-25173.451	-0.555	10514.155216	
P114	-15784.225	-25173.858	-1.974	31155.052174	
P419	-15784.452	-25175.425	-2.157	34057.084524	
P415	-15780.504	-25175.025	-9.155	152947.031450	
P123	-15781.553	-25193.550	-12.970	204655.059510	
P113	-15782.472	-25185.418	4.201	-66307.125253	
K5	-15783.553	-25195.418	-4.820	76213.557258	
K8	-15781.305	-25154.754	4.432	-69955.177250	
合計				-231.194391	
合計面積					115.55

1411-25					
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	㎡
P419	-15784.452	-25175.425	2.157	-34057.084524	
P114	-15784.225	-25173.858	0.957	-15105.504252	
P110	-15780.370	-25174.458	-2.157	34035.042250	
P415	-15780.504	-25175.025	-0.557	15101.944242	
合計				-12.502184	
合計面積					6.30

1411-26					
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	㎡
P123	-15781.553	-25153.957	9.421	-148575.952513	
P418	-15780.505	-25175.025	9.122	-143559.755732	
P110	-15780.370	-25174.458	-0.299	4715.400730	
P125	-15785.030	-25175.324	-10.975	173101.423240	
P125	-15785.413	-25155.445	-7.255	114550.554555	
合計				-225.439717	
合計面積					114.21

1411-27					
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	㎡
P125	-15785.413	-25155.445	10.975	-173115.515514	
P125	-15785.030	-25175.324	7.255	-114570.505550	
P127	-15785.780	-25175.150	-10.975	172947.042520	
P125	-15787.173	-25197.302	-7.255	114491.515015	
合計				-225.440255	
合計面積					114.22

凡	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	④	金網	⑦	境界線の種類
②	コンクリート杭	⑤	金網杭	⑧	境界線の種類
③	プラスチック杭	⑥		⑨	境界線の種類

申請人

作成者

縮尺 1/

これは図面に記録されている内容を証明した理由である。  
(さいたま地方検察庁若木出張所管轄)  
令和7年9月25日 東京法務局若木出張所

地積測量図 (6%)

地番 1411-5.-8  
ないし1411-29

土地の所在 富士見市山室二丁目

地番	1411-28			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
P126	-15757.175	-26187.502	10.878	-172882.246594
P127	-15756.790	-26174.180	7.268	-114481.570140
P128	-15743.560	-26180.036	-10.878	172882.831000
P130	-15744.934	-26189.168	-7.268	114402.690444
合計				-228.432990
合計面積				114.2164950 ㎡

地番	1411-29			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
P130	-15744.934	-26189.168	10.926	-172029.149884
P128	-15743.560	-26180.036	7.493	-117824.113860
P86	-15732.611	-26181.888	-4.214	66297.222764
P86	-15731.033	-26184.280	-4.811	76881.999783
24W2	-15731.786	-26186.506	-6.712	105691.633382
P124	-15733.033	-26190.962	-2.652	41724.003616
合計				-228.423108
合計面積				114.2118646 ㎡

引張点	X座標	Y座標	備考
T1	-15726.566	-26167.854	測量点 (B)
T2	-15727.784	-26166.127	測量点 (B)
T3	-15727.082	-26203.847	測量点 (B)
T5	-15790.921	-26191.094	測量点 (B)
T6	-15828.042	-26167.167	測量点 (B)
T11	-15827.171	-26131.885	測量点 (B)
T12	-15788.388	-26160.641	測量点 (B)
T13	-15766.684	-26169.421	測量点 (B)

測量士登録・測量員 制藤勉五 級係  
 測量士番号 0-899908  
 測量年月日 平成20年5月12日

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
⑤	石積	⑤	境界線の種類	⑤	境界線の種類	⑤
⑥	コンクリート積	⑥	境界線の種類	⑥	境界線の種類	⑥
⑦	アラスチック積	⑦	境界線の種類	⑦	境界線の種類	⑦

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/

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  
 (さいたま地方法務局本不出張所管轄)  
 令和7年9月25日 東京法務局中野出張所

登記簿

(1/3枚目)

登記年月日：平成21年8月31日

地積測量図

地番 1411-24-33

土地の所在 富士見市山室二丁目

A3判をA4判に縮小

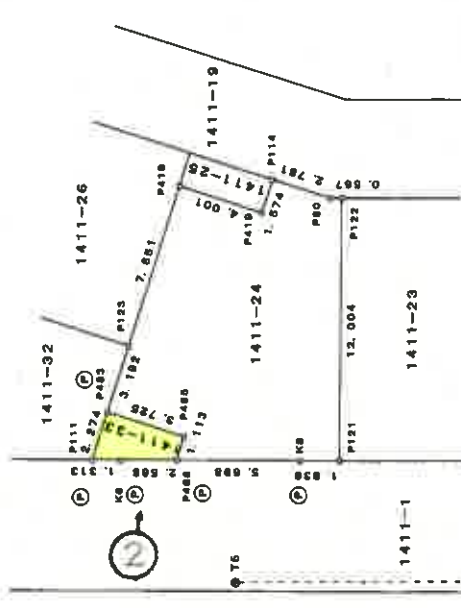
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1} - X<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub>)</sub>
P121	-15782.757	-25183.987	11.592	-193059.539144	
P122	-15787.486	-25173.202	10.535	-165335.852498	
P80	-15785.978	-25173.481	-0.665	10814.128016	
P114	-15784.226	-25173.858	-1.974	31185.882124	
P418	-15784.482	-25175.428	-2.157	34047.054634	
P123	-15780.505	-25178.025	-2.165	128647.531492	
P493	-15782.192	-25185.590	-10.721	159185.101813	
P488	-15785.815	-25185.748	-2.597	40985.198804	
P488	-15785.951	-25187.127	-0.642	8555.911730	
KB	-15781.105	-25184.794	3.301	-52125.437805	
			合計	-218.585257	
			合計面積	109.2931335	
			合計地積	109.29	m <sup>2</sup>

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1} - X<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub>)</sub>
P485	-15785.815	-25185.127	0.642	-8555.911730	
P483	-15782.132	-25185.746	-2.605	44318.226556	
P111	-15782.472	-25185.895	-1.873	26404.975555	
KB	-15783.553	-25185.419	1.707	-26942.895571	
P488	-15785.981	-25187.288	2.232	-35234.308582	
			合計	-12.914581	
			合計面積	6.3073405	
			合計地積	6.30	m <sup>2</sup>

引当点	X座標	Y座標	備考
T6	-15780.921	-25181.064	境界点(旧)
T6	-15829.042	-25187.167	境界点(旧)

測量した場所、測量日  
測量者  
測量年月日  
平成20年6月27日



(写真撮影位置表示)

※境界線の種別が記載なき境界点は、コンクリート杭が埋設されております。

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作成者 [Redacted]

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
①	石杭	◎	金属板	②	判			
③	コンクリート杭	◎	金属杭	④				
⑤	アクリル杭	◎						

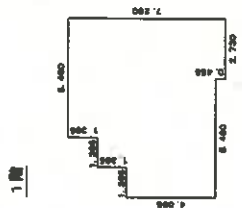
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
さいたま地方法務局 実務出張所 管轄  
令和7年9月25日 東京法務局中野出張所

(1/4枚用)

建築物各階平面図

家屋番号 1411番8  
 建築物の所在 富士見市山室二丁目1411番地8

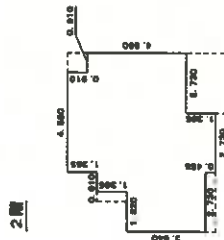
各階平面図



求積表

6,190 × 4,096	=	93,6380
6,825 × 1,966	=	9,3161
6,400 × 1,866	=	7,4629
2,720 × 0,455	=	1,2421
計		51,6481

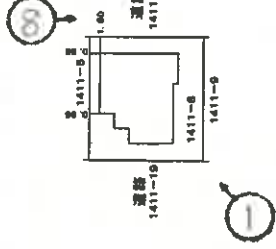
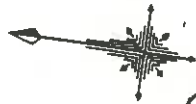
床面積 51.64 m<sup>2</sup>



求積表

2,720 × 3,640	=	9,9372
6,810 × 1,966	=	1,3421
2,720 × 6,825	=	18,5322
1,820 × 6,460	=	9,8372
0,810 × 4,850	=	4,1405
計		43,9892

床面積 43.98 m<sup>2</sup>



←○(写真撮影位置表示)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成22年9月14日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(さいたま地方事務所志木出張所管轄)

令和7年9月25日

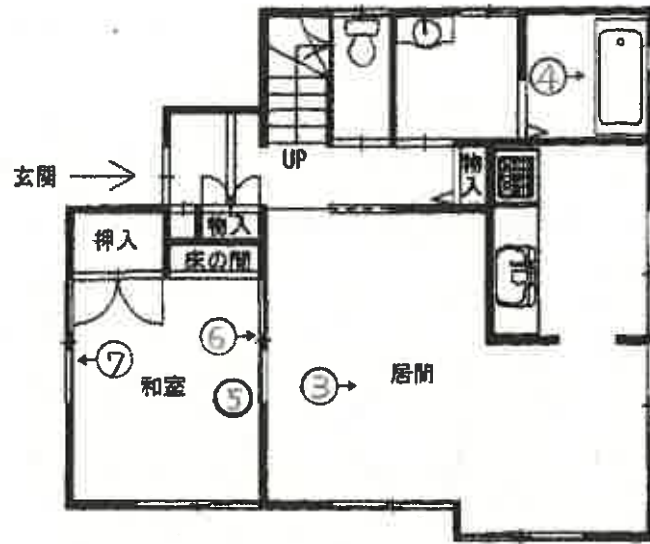
東京法務局中野出張所

登記官

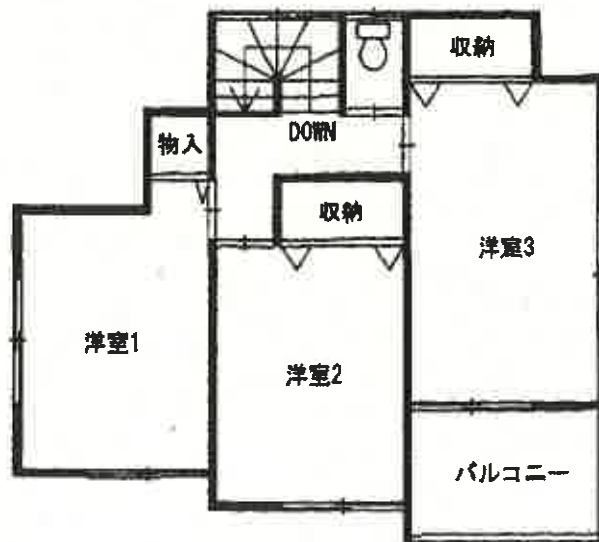
(15枚目)

請求番号：7-4

# 建物間取図



1階平面図



2階平面図

←○(写真撮影位置表示)

(16枚目)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

本件建物



⑧

接道

令和 7年 (ケ) 第 191号  
令和 8年 1月 19日 現地調査  
令和 8年 1月 21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

姓 原 康 善 印

物 件 目 録

1 所 在 富士見市山室二丁目  
地 番 1411番8  
地 目 宅地  
地 積 119.03平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士見市山室二丁目  
地 番 1411番33  
地 目 雑種地  
地 積 6.30平方メートル

共有者 A 持分25分の1

3 所 在 富士見市山室二丁目 1411番地8  
家屋 番号 1411番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 51.54平方メートル  
2階 43.88平方メートル

所有者 A



## 第1 評価額

一括価格 (合計)	
金 17,181,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,000,000 円
物件2 (土地)	金 1,000 円
——	——
——	——
物件3 (建物)	金 12,180,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至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1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、内覧制度によらなければ買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目積		
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		
番号	特記事項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

## 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 鶴瀬駅 北東方 約1,600m（道路距離）に位置している。				
付近の状況	中規模開発された既存の住宅地域				
主な公法上の規制等 〔道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制〕	都市計画区分	市街化区域			
	用途地域	第1種低層住居専用地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	100%			
	防火規制 その他の規制	なし なし			
画地条件等 （規模、形状等）	規模	119.03 m <sup>2</sup> （物件1） 6.30 m <sup>2</sup> （物件2）			
	形状 地勢 その他	長方形（有効宅地） 敷地内は平坦 なし			
接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	西	約4.5m	市道 3215号線	0～0.5m高	42条1項1号
	東	約5m	市道 0405号線	0～0.5m低	42条1項1号
土地の利用状況	物件1は物件3の建物の敷地として利用されている。				
供給処理施設	水道	有			
	ガス	有			
	下水	有			
	敷地内までの引込がある場合を「有」、そうでない場合を「なし」としている。				
特記事項	<p>a. 近隣地域は東→西へ低く、北→南へ低い地勢である。</p> <p>b. 東側市道に接道部分の筆1411-6が含まれる。</p> <p>c. 東側市道は出入口として利用していない。</p> <p>d. 物件2は共用ゴミ置場。</p>				

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成22年8月20日 新築 約 15年 約 15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 モルタル吹付 クロス貼 クロス貼 フローリング、長尺ビニールシート、畳等 電気、ガス、給排水設備等  ○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
	施工程度	普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<p>a. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。</p> <p>b. 壁面クロスは一部割れている。</p> <p>c. 室内で猫を2匹飼育している。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件 1・2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	持分	建付減価補正	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	162,000	1.029	119.03	$\frac{1}{1}$	0.90	17,860,000
2	162,000	0.050	6.30	$\frac{1}{25}$	1.00	2,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	17,862,000

※ 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)。

標準画地価格 (公示価格等からの規準)

基準地

富士見-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 168,000 \text{ 円/㎡} & & \times \frac{101.5}{100} & \times & \frac{100}{106.0} & \times & \frac{100}{99.5} & \doteq & 162,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

時 点 修 正	公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率	
標 準 化 補 正	画地条件等を考慮	
地 域 格 差	街路・接近・環境・行政条件等を比較	
個 別 格 差	道路方位、共有ゴミ置場、道路段差、二方路	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 3 (建物)

目的建物の再調達原価を建築費の推移・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と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/㎡)	現況延床面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	175,000	95.42	0.40	6,680,000
—	—	—	—	—
合 計				6,680,000

ウ 現価率 … 物件 3

経過年数 15年      経済的残存耐用年数 15年  
 観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年}}{(\text{経過年数 } 15\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.40$$

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 (建物)

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	17,860,000	0.60	法定地上権	10,720,000
—	—	—	—	—
				10,720,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性 修正	競売 市場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	17,860,000	▲ 10,720,000		1.00	0.7	5,000,000
2	2,000	0		1.00	0.7	1,000
—	—	—		—	—	—
3	6,680,000	+ 10,720,000	1.0 - 0.00	1.00	0.7	12,180,000
一括価格 (合計)						17,181,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : なし

修正率 : 1.00

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

基準地価格	富士見-3
所在	: 羽沢1丁目1415番10「羽沢1-2-4」
価格	: 168,000 円/m <sup>2</sup>
位置	: 東武東上線 鶴瀬駅 1,700m (道路距離)
価格時点	: 令和7年7月1日
地積	: 100m <sup>2</sup>
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面道路	: 南 4.2m 市道
用途指定等	: 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 100%)
地域の概要	: 小規模の一般住宅が多い住宅地域

## 第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 地積測量図
- 7 現況写真 (正本のみ)

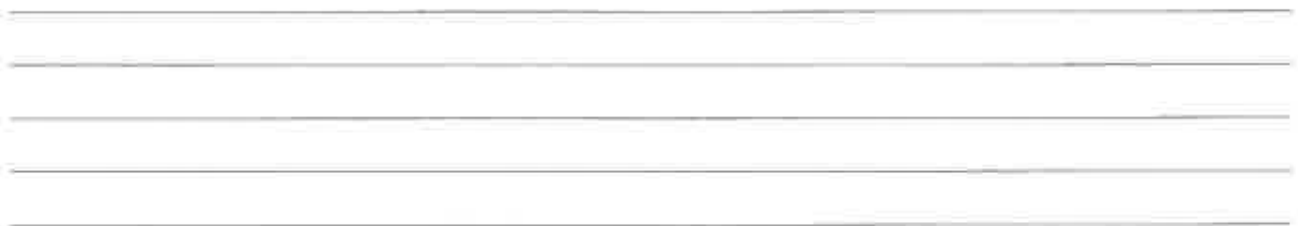
以下余白



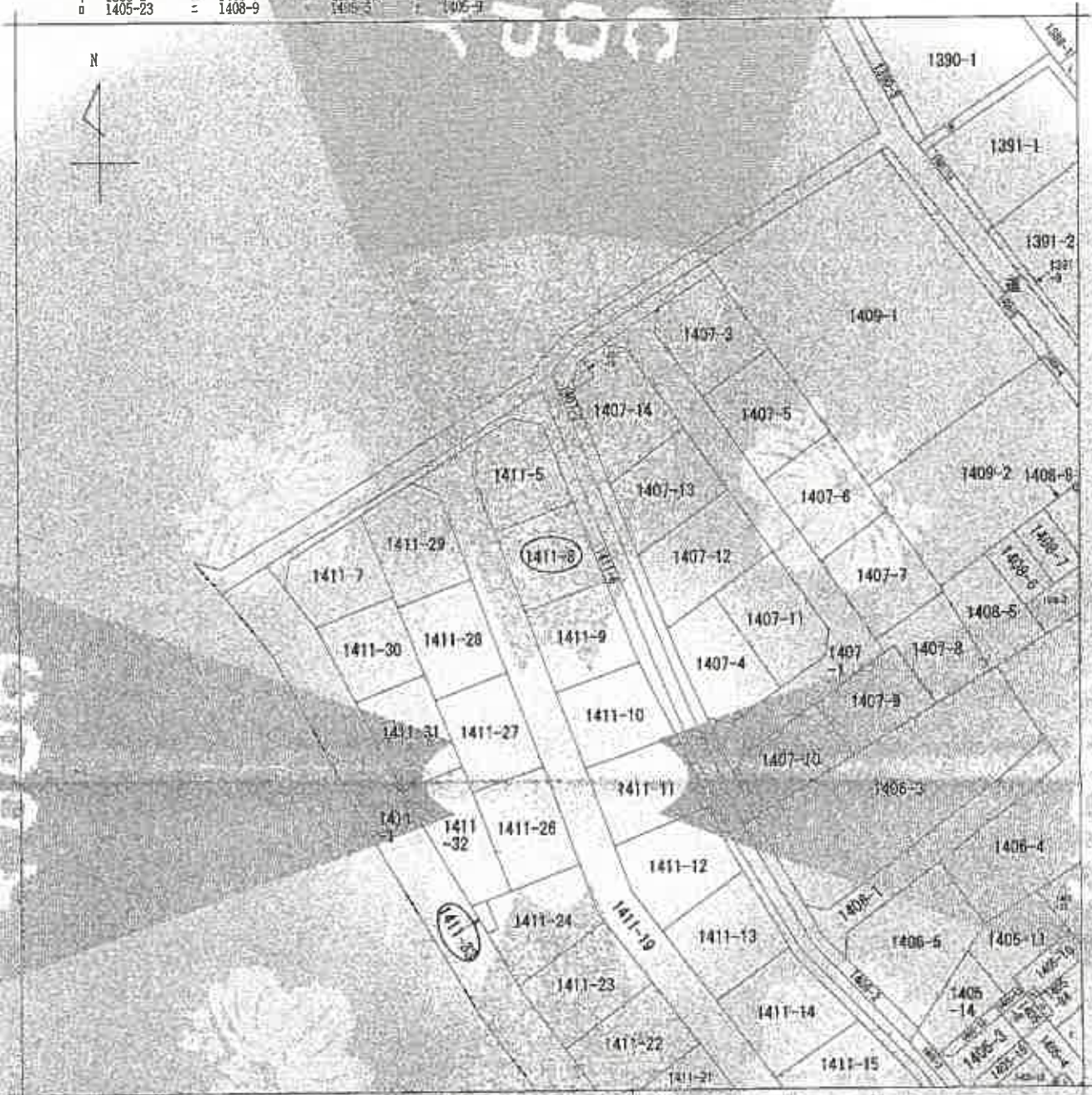
1 : 15,000 相当

地図上の1センチは約150メートル

7-ケ-191位置図  
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



1 1388-2    ▲ 1405-7    1405-20    1405-5  
 0 1405-23    □ 1408-9    1405-3    1405-9



(注) 地図に準ずる地図は、土地の区画を明確にした不動産登記簿の地図が原図となる。これに代わるものとして繰り付けられたものがある。土地の位置及び形状は登記簿の地図を参照すること。



図面 区分	図名	新大塚市山宮二丁目		地番	1411番8	
出尺 縮尺	1/500	用途 区分		分類	地次に準ずる図面	
作成 年月日		権限 者等文 法記号		種類	旧土地台帳附属地図	
		備付 年月日 (家図)		備考 記号		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書紙である。

(さいたま市地方事務局長本出長部等印)

令和7年9月25日

東京法務局中野出張所

登記官

A3→A4縮小

7-ケ-191公図

請求番号：7-1

(1/1)

製図年月日：平成22年9月14日

※この図面は図籍として申請されたものであり、  
 (知)の権利が存続している限り、  
 申請者または設計者の同意なく複製、転載、  
 貸与、譲渡、質入、その他の権利を行使することを禁ずる。

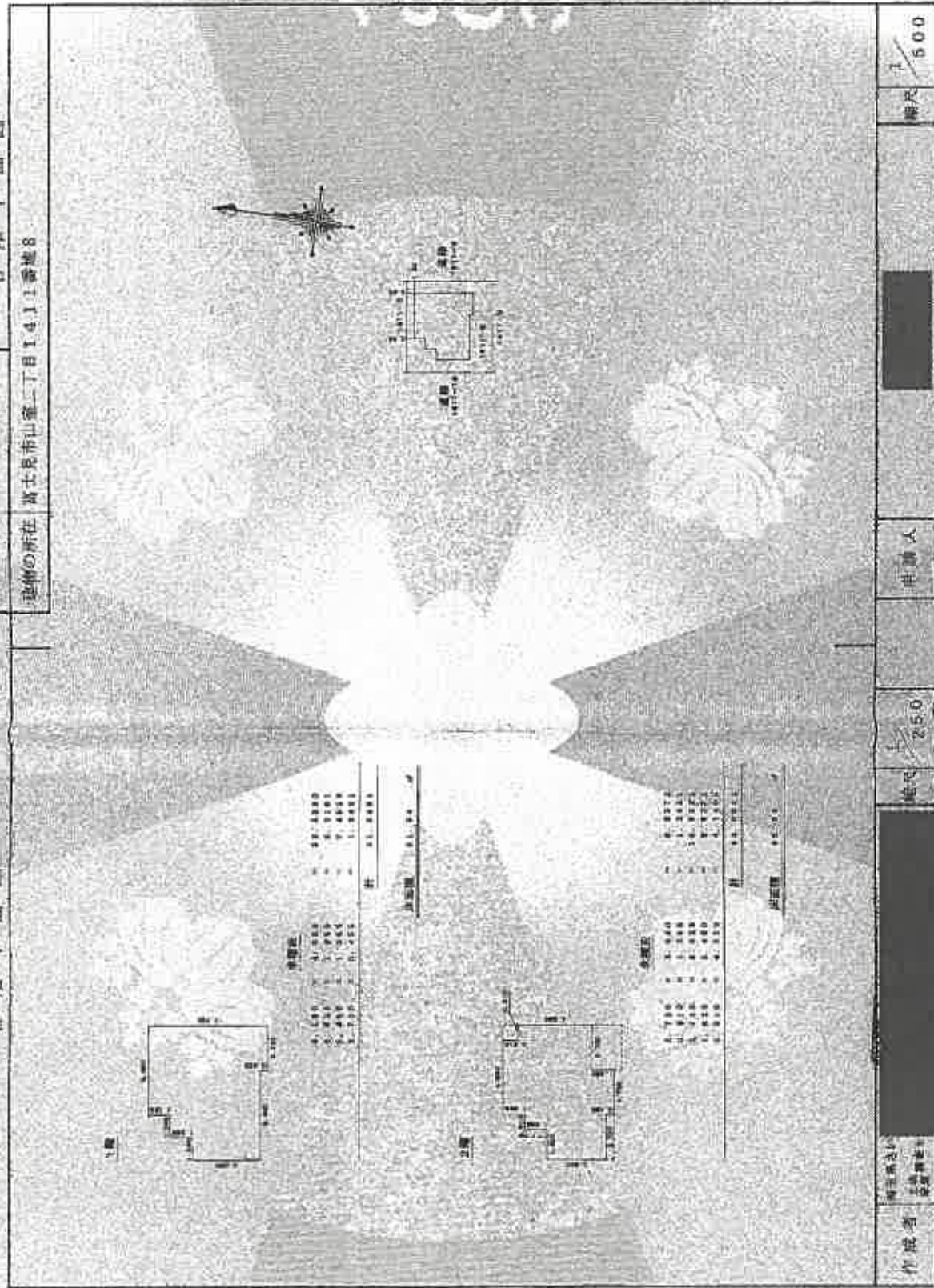
7-ケ-191建物図面

建物図面  
各階平面図

家屋番号 1411番B

建物の所在 富士見市山笠二丁目1411番地8

各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

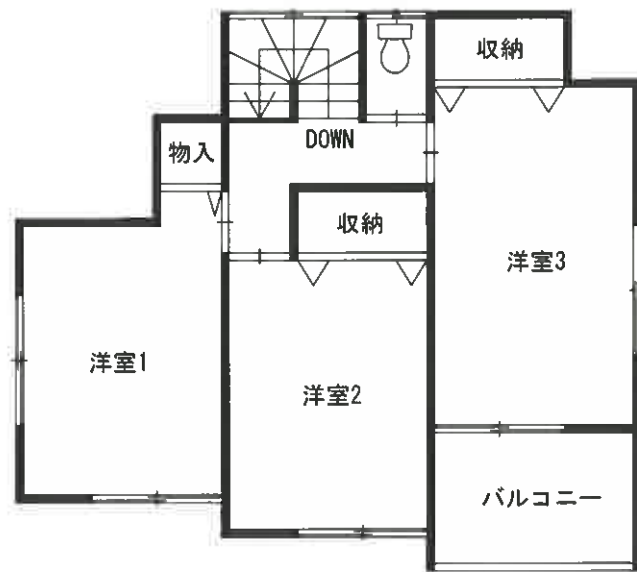
作成者  
 申請者  
 建築士

A3→A4縮小

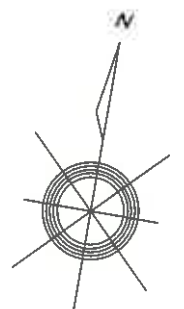
請求番号：7-4



1階平面図



2階平面図





登記年月日：平成21年5月11日

これは図面に記載されている内容を証明する書類である。  
 (さいたま)地方公務員大出事務所  
 令和7年9月25日 東京法務局さいたま出張所  
 登録番号

地積測量図 3/6

冊番 1431-S-8  
 0111411-20  
 土地の所在 富士夏市山堂二丁目

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
NO	1431-8				1431-8			
NO	1431-8				1431-8			
NO	1431-8				1431-8			
NO	1431-8				1431-8			

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
NO	1431-12				1431-12			
NO	1431-12				1431-12			
NO	1431-12				1431-12			
NO	1431-12				1431-12			

作成者 埼玉県 国土建設部 測量課 測量士 山田 隆夫

