

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 1 日から<br>令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで                                                                          |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 10 月 15 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<br>令和 8 年 10 月 29 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 8 年 10 月 19 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 10 月 23 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 8 年 9 月 16 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8年度    |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 12,030,000<br>9,624,000 | 一括       | 2,406,000  | 101,863  | 0        |
| 1    | 2,860,000               |          |            |          |          |
| 2    | 9,170,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 鶴ヶ島市大字藤金字久保                      |
|   | 地 番   | 67番37                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 111.67平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 鶴ヶ島市大字藤金字久保 67番地37               |
|   | 家屋 番号 | 67番37                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル<br>2階 58.79平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5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, 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】

C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】

外構（ピンコロ石）の一部が道路側に越境している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 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登載されています。）



## 物 件 目 録

1 所 在 鶴ヶ島市大字藤金字久保  
地 番 67番37  
地 目 宅地  
地 積 111.67平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 鶴ヶ島市大字藤金字久保 67番地37  
家屋 番号 67番37  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 60.45平方メートル  
2階 58.79平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9



令和8年(ケ)第56号  
令和8年5月22日受理  
令和8年7月7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 山 中 宏 之

(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 鶴ヶ島市大字藤金字久保  
地 番 67番37  
地 目 宅地  
地 積 111.67平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 鶴ヶ島市大字藤金字久保 67番地37  
家屋 番号 67番37  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 60.45平方メートル  
2階 58.79平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9



(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                                                                                                                    |  |
| 現況地目           | ■宅地(物件1) □雑種地(物件 ) □宅地(物件 )                                                                                            |  |
| 形状             | ■公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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AB □その他の者<br>上記の者が目的土地に下記建物を所有し、占有している。<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                          |  |
| その他の事項         | 前面道路と接する箇所の一部(玄関前を除く北側端から約4メートル)に施工されているピンコロ石が数センチ道路に越境している。                                                           |  |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積:                                               |  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                        |  |
| 占有者及び占有状況      | □建物所有者 ■その他の者C(Bの元妻)<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している。<br>■「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<br>□ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                          |  |
| その他の事項         | 1 浴室、洋室4の扉及び収納扉に破損(補修)あり<br>2 洗面所入口付近壁、洋室1前廊下壁、洋室4窓下壁に破損(補修)あり<br>3 洋室3壁にあるコンセントのスイッチプレートが外されている。<br>4 建物内全体に弱めのペット臭あり |  |
| 執行官保管の仮処分      | ■ない<br>□ある { 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                    |  |
| 土地建物の位置関係      | ■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり                                                                                        |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原（物件2関係）                                                                   |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                               |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                                                |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■C（Bの元妻）                                                                                                                                                                                                     |  |
| 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（■C（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                                                                             |     | 令和7年8月ころ                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 最初の<br>契約等                                                                         | 契約日 | 令和7年8月ころ                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|                                                                                    | 期間  | 令和7年8月ころ から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■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<br>契約等                                                                         | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                                                                                                                   |  |
| 契約等<br>当事者                                                                         | 貸主  | ■所有者A B <input type="checkbox"/> その他の者（ ）                                                                                                                                                                                                 |  |
|                                                                                    | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）                                                                                                                                                                                                    |  |
| 賃料・支払時期等                                                                           |     | 毎月金 円（毎月 限り 分支払）<br><input type="checkbox"/> 前払（ 年分 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                                                                                |     | B提出の照会回答書には現在の建物使用者についてCとの記載があった。                                                                                                                                                                                                         |  |
| 執行官の意見                                                                             |     | ■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)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■ C (占有者)           | <p>1 目的物件は、私が居宅として使用しています。共有者 A は私の母、共有者 B は私の元夫です。離婚前は B が世帯主として目的物件と一緒に住み生活していましたが、令和 6 年 10 月頃に B が病気等のために自身の故郷へ帰り令和 7 年 8 月に離婚しました。離婚後は私が世帯主として子供と居住しています。電気契約等の名義も私に変更したかったのですが、勝手に変更して後から B に何かを言われるのが嫌なので名義はそのまま支払いが私がしています。</p> <p>2 壁や扉に凹みや傷が相当数あります。上から壁紙を貼って目立たないように補修してある箇所もあります。</p> <p>3 以前家の中でフェレットといういたちのような小動物を飼育していました。</p> <p>4 前面道路と接する箇所に花壇のように施工してあるピンコロ石の一部が道路に越境しているのではないかとのことですが、業者任せにしていたので全く認識がありませんでした。</p> |
| ■ 債務者兼所有者 A         | <p>1 占有関係については照会回答書に記載したとおりであり、C が述べた内容と同じです。</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

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。目的土地自体には境界石等を確認できなかったが、周辺の土地の状況から目的土地上に施工されたピンコロ石が前面道路に数センチ越境していると認めた。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述等から 2、3 枚目のとおり認めた。

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)

(調査経過用)

| 調査の経過                       |        |                                      |
|-----------------------------|--------|--------------------------------------|
| 調査の日時                       | 調査の場所等 | 調査の方法等                               |
| 令和8年5月25日(月)<br>15:15-15:20 | 物件所在地  | 物件特定、占有確認、外観撮影、占有者Cの息子に連絡文書交付        |
| 令和8年5月25日(月)<br>10:10-10:20 | 執務室    | 債務者兼所有者ABに占有状況照会書を各郵送                |
| 令和8年5月29日(金)<br>11:15-11:20 | 物件所在地  | 連絡文書投函(解錠予告)                         |
| 令和8年7月3日(金)<br>13:50-14:55  | 物件所在地  | 占有者C、債務者兼所有者A立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行) |
|                             |        |                                      |
|                             |        |                                      |
|                             |        |                                      |

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



(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) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
大字藤金  
大字鶴ヶ丘

|           |         |             |    |                   |                 |     |          |         |     |     |
|-----------|---------|-------------|----|-------------------|-----------------|-----|----------|---------|-----|-----|
| 請 求 部 分   | 所 在     | 鶴ヶ島市大字藤金字久保 |    |                   |                 | 地 番 | 67番37    |         |     |     |
| 出 力 縮 尺   | 1/500   | 精 度 区 分     | 甲二 | 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61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8年3月6日

さいたま地方法務局坂戸出張所  
登記官

請求番号：5-1

(1/1)

(7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8年3月6日                      さいたま地方法務局坂戸出張所

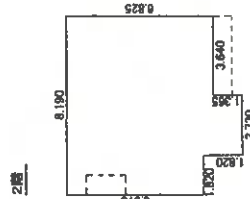
(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

圖面平階各

| 京製麦     |                 |
|---------|-----------------|
| 1,820 x | 6,370 = 11,5934 |
| 6,370 x | 6,825 = 43,4753 |
| 2,730 x | 1,365 = 3,7265  |
| 計       | 58,7952         |

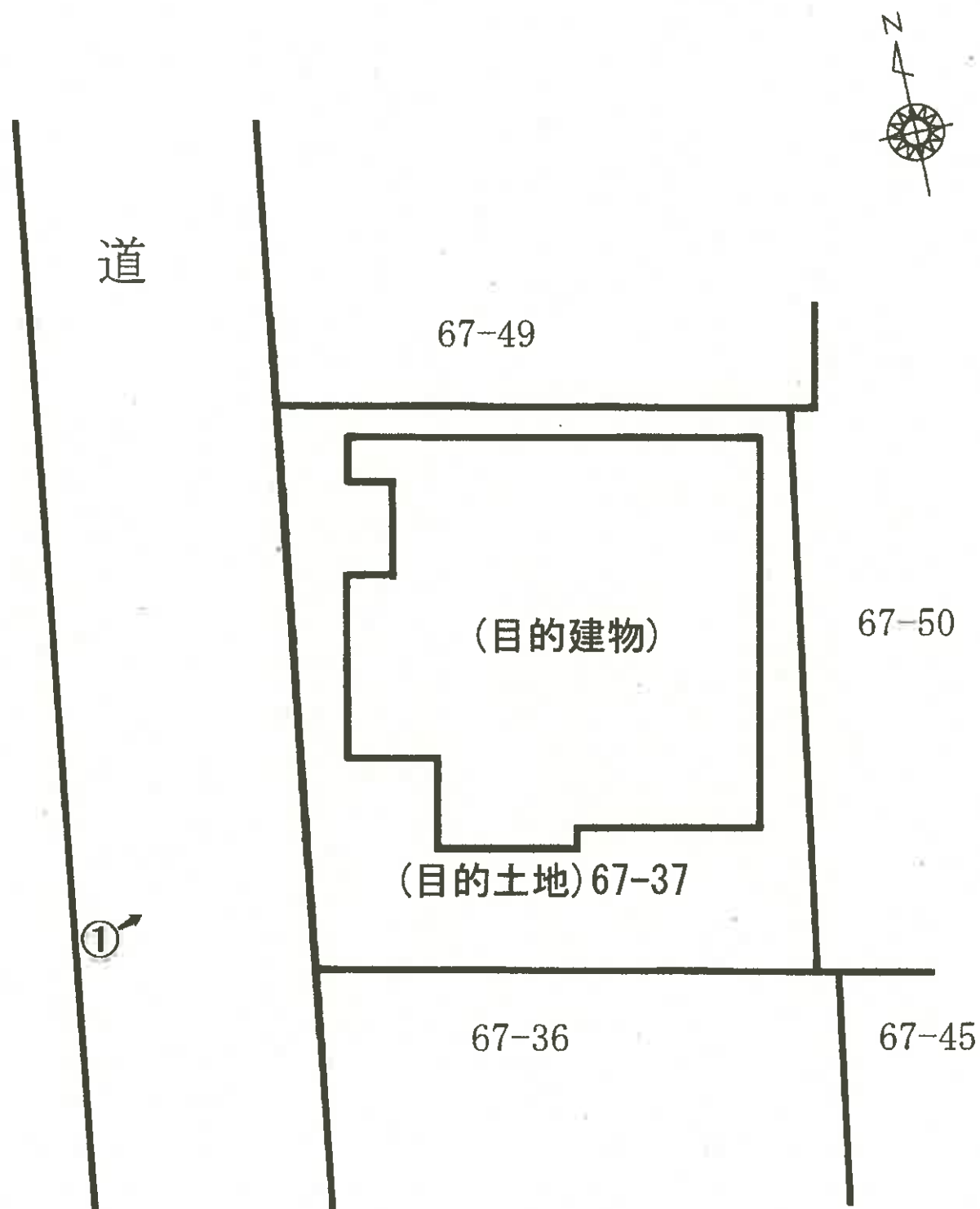
底面額 58.79 m



|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

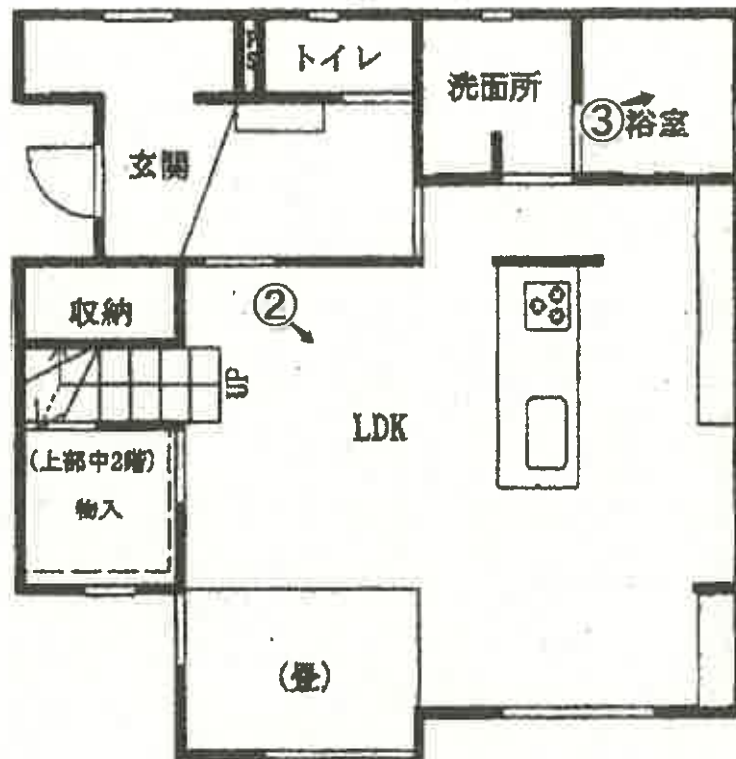
# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

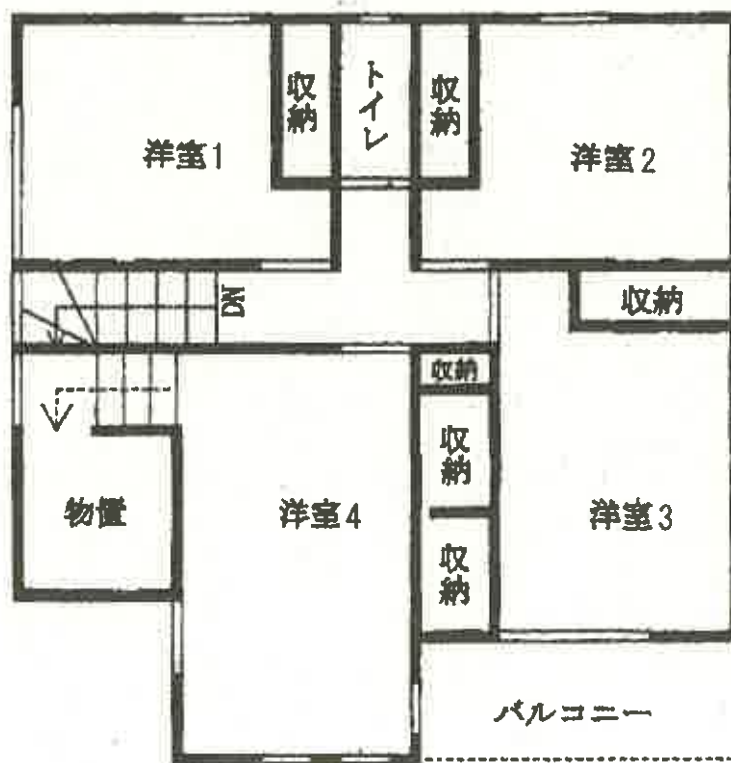


# 建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階



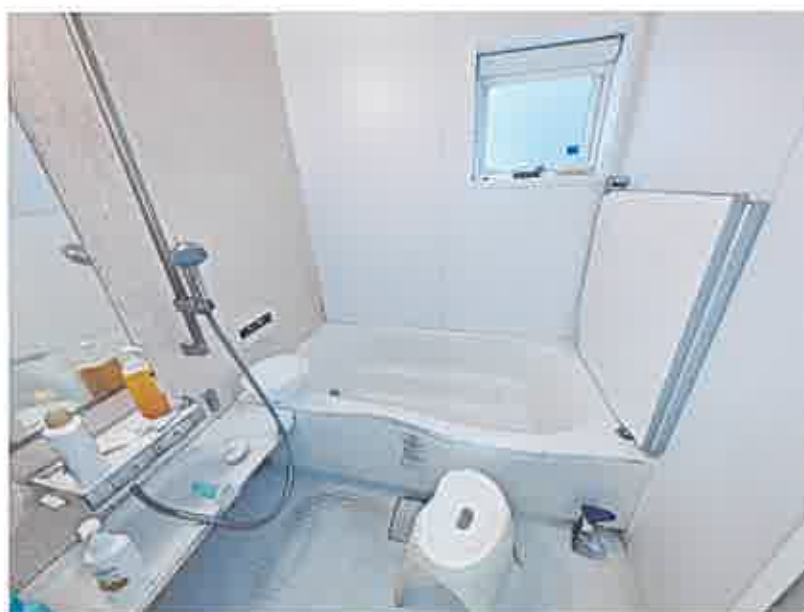
(10枚目)



①



②



③

令和 8 年 ( ケ ) 第 5 6 号  
令和 8 年 7 月 3 日 現地調査  
令和 8 年 7 月 9 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 鶴ヶ島市大字藤金字久保  
地 番 67番37  
地 目 宅地  
地 積 111.67平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 鶴ヶ島市大字藤金字久保 67番地37  
家屋 番号 67番37  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 60.45平方メートル  
2階 58.79平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9



## 第 1 評価額

| 一括価格           |               |
|----------------|---------------|
| 金 12,030,000 円 |               |
| 内訳価格           |               |
| 物件 1 (土地)      | 金 2,860,000 円 |
| 物件 2 (建物)      | 金 9,170,000 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<br>番号 | 所 在 等                                 | 登 記          | 現 況 |
|----------|---------------------------------------|--------------|-----|
| 1        | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 2        | 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）

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                            | 東武東上線「鶴ヶ島」駅の南西方約 1.6 km (道路距離) に位置する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                        |
| 付 近 の 状 況                            | 一般住宅が多い市街化調整区域内の住宅団地で周辺には畑、店舗、工場等も見られる住宅地域である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                        |
| 主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制） | 都市計画区分<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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 市街化調整区域<br>—<br>60%<br>200%<br>なし      |
| 面 地 条 件                              | 地 形<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 111.67 m <sup>2</sup><br>ほぼ長方形<br>ほぼ平坦 |
| 接面道路の状況                              | 西約 4m 舗装市道第 894 号線<br>(建築基準法上の道路)<br>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<br>ガス配管: あり (集中プロパン)<br>下 水 道 : なし<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                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接面道路は建築基準法 42 条 1 項 1 号。なお、担当課によれば、物件 1 付近の道路官民境界は未確定とのことであるが、周辺の道路幅から見て、当該物件の外構（ピンコロ石）一部が道路側に越境しているものと思われる。</li> <li>・ 担当課によれば、物件 1 については、開発許可等の記録はないが、旧既存住宅団地等（面的指定）に該当し、都市計画法 34 条 11 号区域であるとのこと。</li> </ul> 物件 2 建物の建築確認(建築計画概要書) : 確認番号第 15UDI2S 建 01379 号 H27.8.25。適合証明(開発行為又は建築等に関する証明交付申請書)H27.8.10 建適第 270029 号の記載がある。 |                                        |

## 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27年11月11日新築<br>経 過 年 数：約11年<br>経済的残存耐用年数：約14年                                                                                                        |
| 仕 様             | 構 造：木造<br>屋 根：スレート葺<br>外 壁：サイディング、その他<br>内 壁：クロス貼り、その他<br>天 井：クロス貼り、その他<br>床：フローリング、畳、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：普通<br>施 工：普通                                                                                                                                                  |
| 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>・ 室内の壁に破損が複数箇所ある。</li> <li>・ 室内の複数の扉に破損箇所がある。</li> <li>・ コンセントの部品が一部欠損している。</li> <li>・ 過去に室内で小動物を飼っていたことがあるとのこと。</li> </ul> |

## 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<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 |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 72,600               | 1.030         | 111.67          | 0.98      | 8,180,000               |

※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-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

82,500 円/㎡ × 100/100 × 100/101.5 × 100/112 = 72,600 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、環境・行政条件で優り、交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として方位等を考慮した。

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<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 |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2        | 168,000             | 119.24             | 0.45     | 9,010,000            |

ウ 現価率：

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 14 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)  $14 / (11 + 14) \times (1 - 0.20)$

## 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 |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1        | 8,180,000         | 0.50          | 法定地上権 | 4,090,000              |

### 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         | 8,180,000           | -4,090,000                   |                 | 1.0             | 0.7             | 2,860,000                   |
| 2         | 9,010,000           | +4,090,000                   | 1.0             | 1.0             | 0.7             | 9,170,000                   |
| 一括価格 (合計) |                     |                              |                 |                 |                 | 12,030,000                  |

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－11)

所 在：鶴ヶ島市大字太田ヶ谷字下後 944 番 47

価 格：82,500 円/㎡

位 置：東武東上線「鶴ヶ島」駅約 1,700m(道路距離)

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：89 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西 4m 市道

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

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 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



位置 八幡町 戸宮

S=1:25,000  
都市地図 昭文社  
2024年6版



COPY

各階平面図

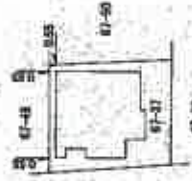
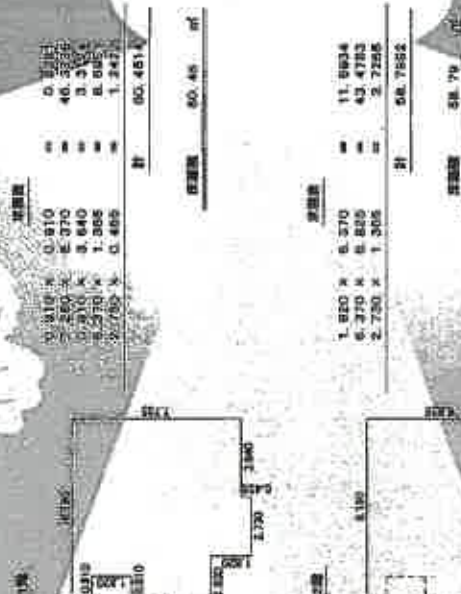
建物図面

切図3)

寄附番号

建物の所在

千葉県市川市市川中央公園内



作成者

1-2/50

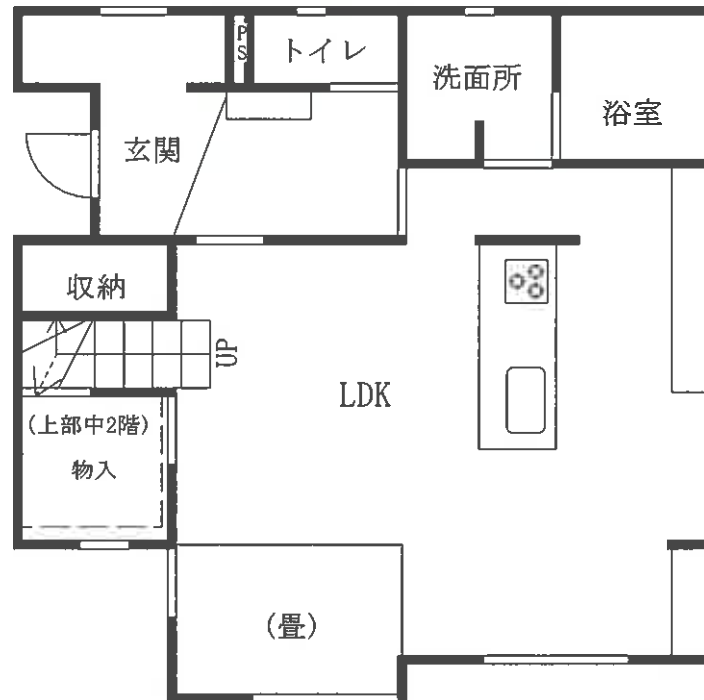
申請人

縮尺

1/500

COPY

1 階



2 階

