

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 10 日 午後 1 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 1 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 12 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間の最終日は午後 5 時までです。	



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	1,060,000 848,000	一括	212,000	19,576	0
1	400,000				
2	660,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大里郡寄居町大字用土字菰ヶ谷戸 |
| | 地 番 | 5 2 4 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4. 9 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大里郡寄居町大字用土字菰ヶ谷戸 5 2 4 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 2 4 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2. 5 0平方メートル
2階 4 1. 2 4平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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】

本件共有者らが占有している。

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。

物 件 目 録

1 所 在 大里郡寄居町大字用土字菰ヶ谷戸

地 番 5 2 4 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1 4 4 . 9 9 平方メートル

共有者A 持分6分の3

共有者B 持分6分の1

共有者C 持分6分の1

共有者D 持分6分の1

2 所 在 大里郡寄居町大字用土字菰ヶ谷戸 5 2 4 5 番地 3

家屋 番号 5 2 4 5 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 5 2 . 5 0 平方メートル
2階 4 1 . 2 4 平方メートル

共有者A 持分6分の3

共有者B 持分6分の1

共有者C 持分6分の1

共有者D 持分6分の1



令和 7年(ケ)第 44号
令和 7年 8月14日受理
令和 7年 9月29日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 大 島 孝 次

(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 大里郡寄居町大字用土字葦ヶ谷戸

地 番 5245番3

地 目 宅地

地 積 144.99平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 大里郡寄居町大字用土字葦ヶ谷戸 5245番地3

家屋 番号 5245番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.50平方メートル
2階 41.24平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、フェンス堀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 3 本土地上に、ナンバープレートが付いていない軽自動車2台が残置されている。
- 4 本土地東方向隣接地である5245番4の土地（前面道路）は、寄居町名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件2関係

調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に居住の用に供されている様子が窺えなかったことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、家財道具等の動産が残置された空き家の状態であった。

なお、被相続人宛郵便物が多数存在し、その他の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本土地建物の占有関係について
現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月18日 (月) 14:30-14:40	物件所在地	外観調査
7年8月22日 (金) 9:55-10:00	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年9月26日 (金) 12:30-13:00	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

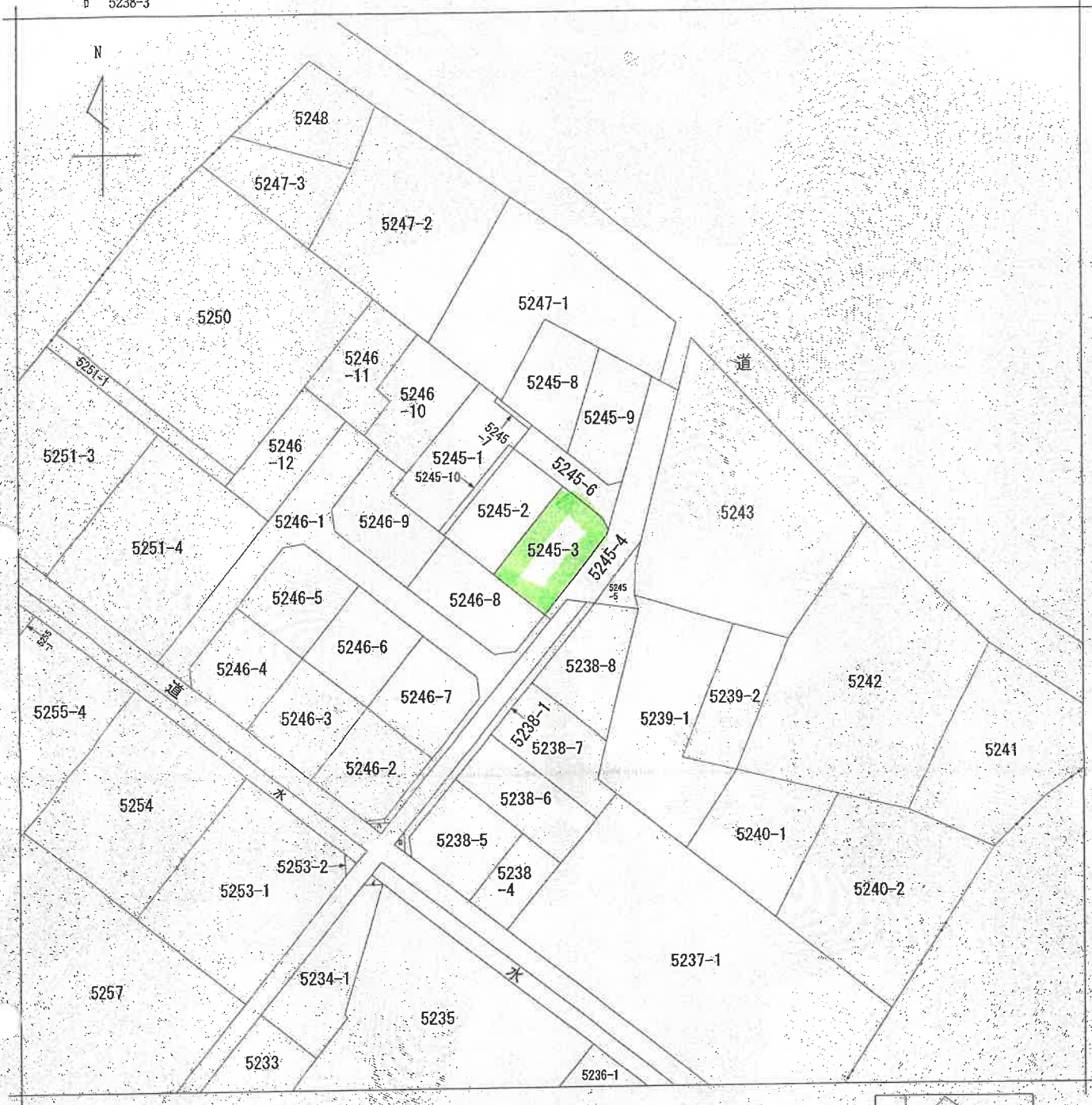
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 9 月 2 6 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。

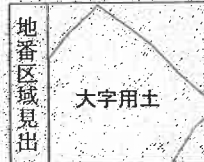
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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 大里郡寄居町大字用土字並ヶ谷戸				地 番 5245番3		
出力縮	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日 (原図)	昭和35年3月28日	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。

(さいたま地方務局熊谷支局管轄)

令和7年6月2日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 17-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

7295175

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。

(といたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和7年6月2日

東京法務局中野出張所

類品也

(7枚目)

請求番号: 17-2

 $(1/2)$

7295175

4 ☒ 唱

47-6-15

5245-2ないし
5245-3、-

四

大里郡寄居町大字用土字並々谷戸

地番	5245-2	X	Y	X-X	Y (X-X)	L
B70		122.726	93.025	-5.842	-543.452050	15.13
B21		110.325	82.123	-18.002	-1478.378246	8.96
B19		104.724	88.695	5.842	518.156190	15.19
B18		116.568	99.638	18.002	1793.683276	8.96

積面地

地番	5245-3	X	X-X	Y (X-Y)	L
ND		115.668	99.638	-7.988	-798.908344
B18		104.724	88.695	-18.171	-181.676845
B19		98.457	95.401	3.055	291.490055
K40		107.779	104.017	10.998	1143.978965
B14		109.495	104.696	4.933	516.455368
B15		112.712	103.956	7.173	576.676388

積面倍
積面地

地 基	5245-4			
NO	X	Y	X-X	Y (X-X)
B 7	131.361	113.357	-13.521	-1532.699997
B 12	117.209	107.752	-21.866	-2356.103232
B 14	109.495	104.696	-9.430	-987.283280
B 8	107.779	104.017	-10.998	-1143.978966
K40	98.497	95.401	-9.857	-940.367657
K39	97.922	96.010	1.393	191.347930
K38	100.490	98.385	2.065	203.165025
K37	99.987	101.883	-0.888	-69.545104
K36	99.802	102.070	5.814	573.020980
K 6	105.601	107.466	16.609	1784.902794
K 7	116.411	111.902	23.861	2670.093622
K 2	129.462	116.917	14.319	1674.134523
K 3	130.730	114.419	11.899	217.281681
				2.80
				1.23

倍面積

凡例	記号	地層名の種別	記号	地層名の種別
⑤	石炭	地層名の種別	⑦	地層名の種別
⑥	石炭	地層名の種別	⑧	地層名の種別
⑦	石炭	地層名の種別	⑨	地層名の種別
⑧	石炭	地層名の種別	⑩	地層名の種別
⑨	石炭	地層名の種別	⑪	地層名の種別
⑩	石炭	地層名の種別	⑫	地層名の種別
⑪	石炭	地層名の種別	⑬	地層名の種別
⑫	石炭	地層名の種別	⑭	地層名の種別
⑬	石炭	地層名の種別	⑮	地層名の種別
⑭	石炭	地層名の種別	⑯	地層名の種別
⑮	石炭	地層名の種別	⑰	地層名の種別
⑯	石炭	地層名の種別	⑱	地層名の種別
⑰	石炭	地層名の種別	⑲	地層名の種別
⑱	石炭	地層名の種別	⑳	地層名の種別
㉑	石炭	地層名の種別	㉒	地層名の種別
㉒	石炭	地層名の種別	㉓	地層名の種別
㉓	石炭	地層名の種別	㉔	地層名の種別
㉔	石炭	地層名の種別	㉕	地層名の種別
㉕	石炭	地層名の種別	㉖	地層名の種別
㉖	石炭	地層名の種別	㉗	地層名の種別
㉗	石炭	地層名の種別	㉘	地層名の種別
㉘	石炭	地層名の種別	㉙	地層名の種別
㉙	石炭	地層名の種別	㉚	地層名の種別
㉚	石炭	地層名の種別	㉛	地層名の種別
㉛	石炭	地層名の種別	㉜	地層名の種別
㉜	石炭	地層名の種別	㉝	地層名の種別
㉝	石炭	地層名の種別	㉞	地層名の種別
㉞	石炭	地層名の種別	㉟	地層名の種別
㉟	石炭	地層名の種別	㊱	地層名の種別
㊱	石炭	地層名の種別	㊲	地層名の種別
㊲	石炭	地層名の種別	㊳	地層名の種別
㊳	石炭	地層名の種別	㊴	地層名の種別
㊴	石炭	地層名の種別	㊵	地層名の種別
㊵	石炭	地層名の種別	㊶	地層名の種別
㊶	石炭	地層名の種別	㊷	地層名の種別
㊷	石炭	地層名の種別	㊸	地層名の種別
㊸	石炭	地層名の種別	㊹	地層名の種別
㊹	石炭	地層名の種別	㊺	地層名の種別
㊺	石炭	地層名の種別	㊻	地層名の種別
㊻	石炭	地層名の種別	㊼	地層名の種別
㊼	石炭	地層名の種別	㊽	地層名の種別
㊽	石炭	地層名の種別	㊾	地層名の種別
㊾	石炭	地層名の種別	㊿	地層名の種別
㊿	石炭	地層名の種別		

作製者 土城家臣調査士

8年 3月 22日(作製)

8年 3月 22日(作製)

(埼玉) 土地家屋調査士会

土地家屋調査士

作者

申請人

縮尺

250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成7年6月15日

7295176

H2615

地番 5245-2ないし 5245-9 地積測量図

土地の所在 大里郡養老町大字用土字並ヶ谷戸

地番 5245-9				
NO	X	Y	X-X	Y(Y-X)
B16	135.711	106.048	+9.944	-1054.541312
B17	121.417	100.387	-19.011	-1908.451257
B13	116.700	105.536	-4.208	-444.093488
B12	117.209	107.752	-14.661	-1579.752072
B17	131.361	113.357	-18.502	-2097.331214
				269.989229
				134.9946145
				134.99㎡

地番 5245-1		
846.28	795.9873	50.2927
地積 50.29㎡		



地番 5245-5				
NO	X	Y	X-X	Y(Y-X)
K6	105.601	107.466	-0.691	-74.259006
K36	99.802	102.070	-6.930	-707.345100
B28	98.671	108.024	0.691	74.644584
K7	100.493	108.572	6.930	752.403960
				45.444438
				22.722219
				22.72㎡

地番 5245-6				
NO	X	Y	X-X	Y(Y-X)
B22	125.681	95.732	3.894	372.780408
B23	125.311	95.393	-2.955	-281.896315
B20	122.726	93.025	-8.643	-804.015075
B18	116.668	99.638	-10.014	-997.774932
B15	112.712	103.956	-7.173	-745.676388
B14	109.495	104.696	4.497	470.817912
B12	117.209	107.752	7.205	776.353160
B13	116.700	105.536	4.208	444.093488
B17	121.417	100.387	8.981	901.575647
				136.269905
				68.1349525
				68.13㎡

地番 5245-7				
NO	X	Y	X-X	Y(Y-X)
B25	129.227	91.862	0.304	27.926048
B24	128.854	91.526	-3.916	-358.418816
B23	125.311	95.393	-3.173	-302.681989
B22	125.681	95.732	3.239	310.076946
K33	128.550	92.601	3.546	328.363146
				5.267336
				2.636685
				2.63㎡

地番 5245-8				
NO	X	Y	X-X	Y(Y-X)
B17	121.417	100.387	7.161	718.871307
B16	135.711	106.048	18.979	2012.684992
K22	140.396	98.176	-7.161	-703.038336
K33	128.550	92.601	-18.979	-1757.474379
				271.043584
				135.921792
				135.92㎡

凡例	① 石杭	② プラスチック杭	③ 金属杭	④ 金属杭	⑤ 金属杭	⑥ 金属杭	⑦ 金属杭	⑧ 金属杭	⑨ 金属杭	⑩ 金属杭	⑪ 金属杭	⑫ 金属杭	⑬ 金属杭	⑭ 金属杭	⑮ 金属杭	⑯ 金属杭	⑰ 金属杭	⑱ 金属杭	⑲ 金属杭	⑳ 金属杭	㉑ 金属杭	㉒ 金属杭	㉓ 金属杭	㉔ 金属杭	㉕ 金属杭	㉖ 金属杭	㉗ 金属杭	㉘ 金属杭	㉙ 金属杭	㉚ 金属杭	㉛ 金属杭	㉜ 金属杭	㉝ 金属杭	㉞ 金属杭	㉟ 金属杭	㊱ 金属杭	㊲ 金属杭	㊳ 金属杭	㊴ 金属杭	㊵ 金属杭	㊶ 金属杭	㊷ 金属杭	㊸ 金属杭	㊹ 金属杭	㊺ 金属杭	㊻ 金属杭	㊼ 金属杭	㊽ 金属杭	㊾ 金属杭	㊿ 金属杭
製作者	土地家屋調査士																																																	
作成	平成 8 年 3 月 22 日(作製)																																																	
申請人	[Redacted]																																																	
地積	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。
(さいたま市地方支局(熊谷支局)保管)
令和7年6月2日 真実法務局中野出張所

登記官

(8枚目)

請求番号：17-2 (2/2)

登記年月日：平成9年6月16日

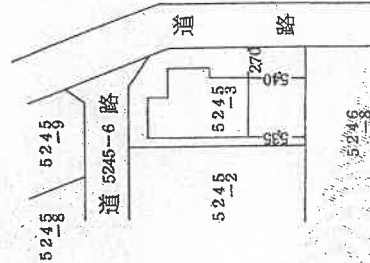
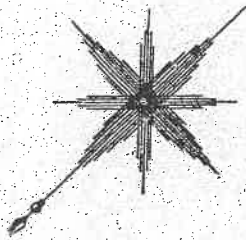
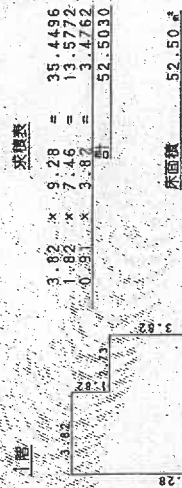
8257751

各階平面図

建物平面図 H9.6.16

家屋番号 5245-3

建物の所在 大里郡豊島町大字用土字並ヶ谷戸5245番地3



A3判をA4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋調査士

年 5 月 15 日 (作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

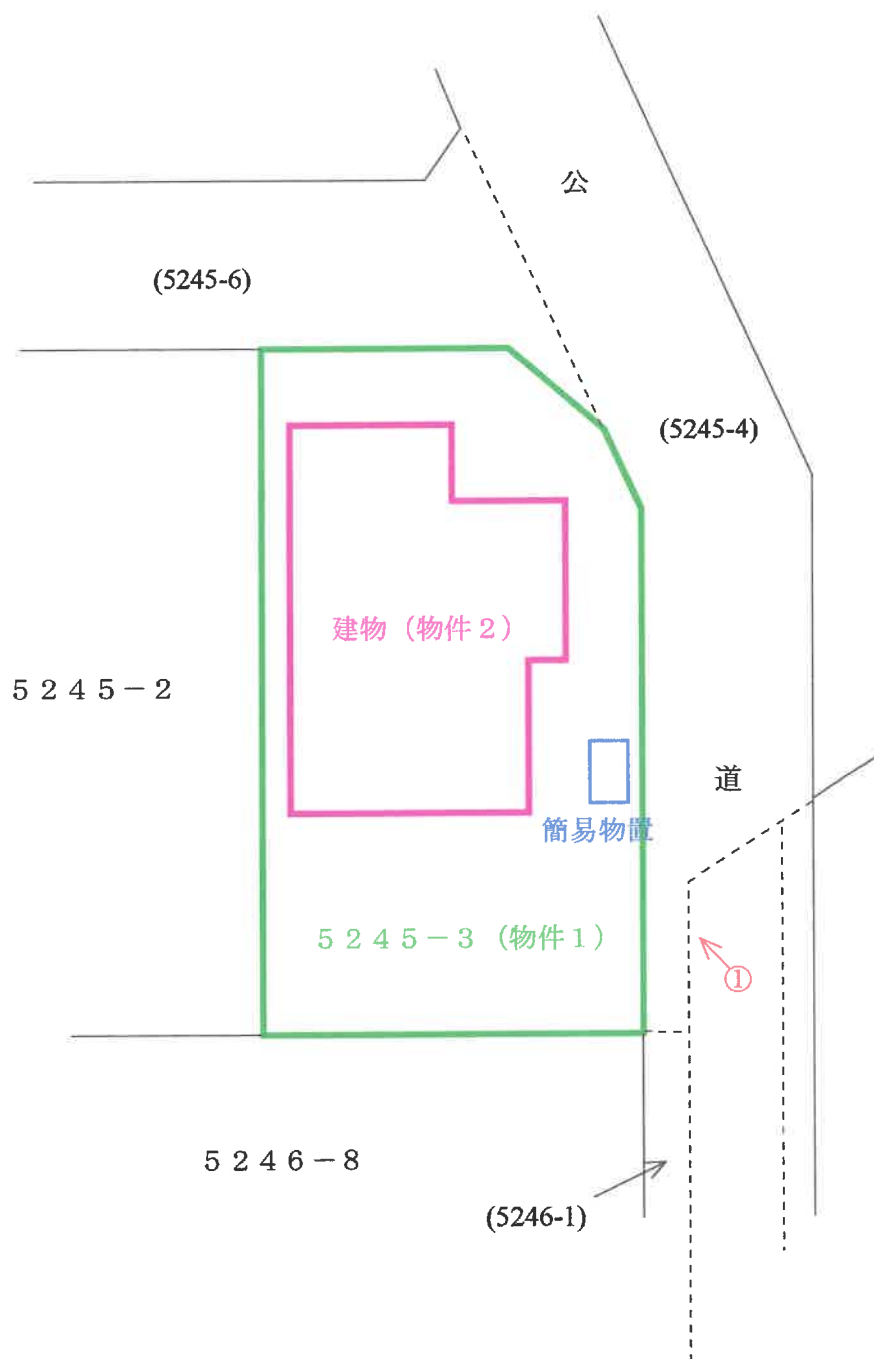
1/500

登記官

(9 枚目)

土地建物位置関係図

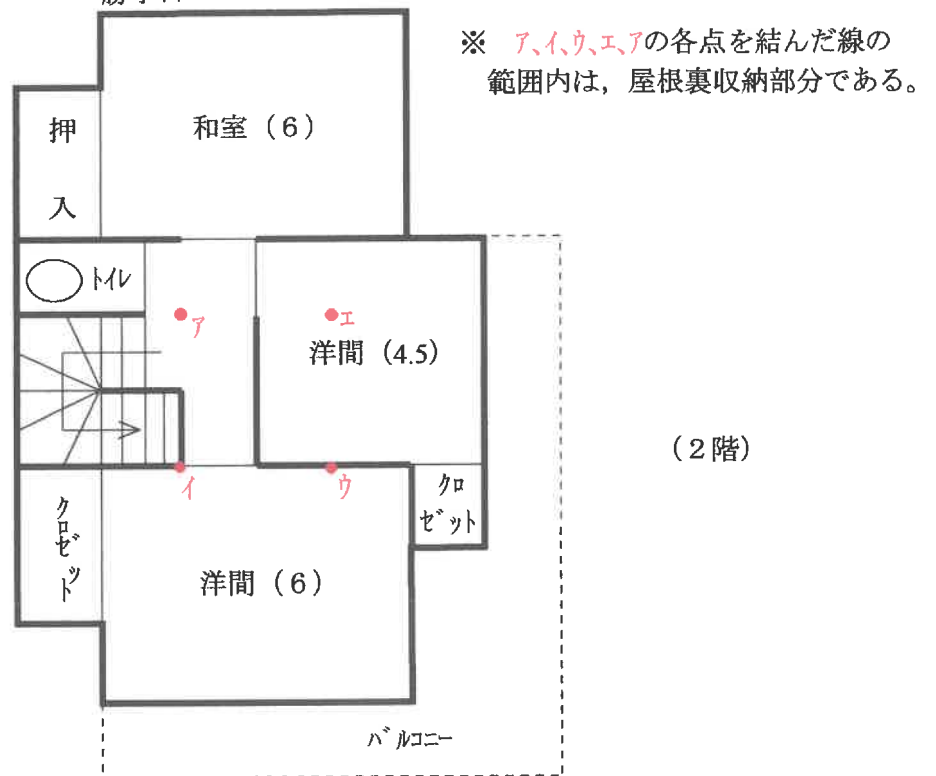
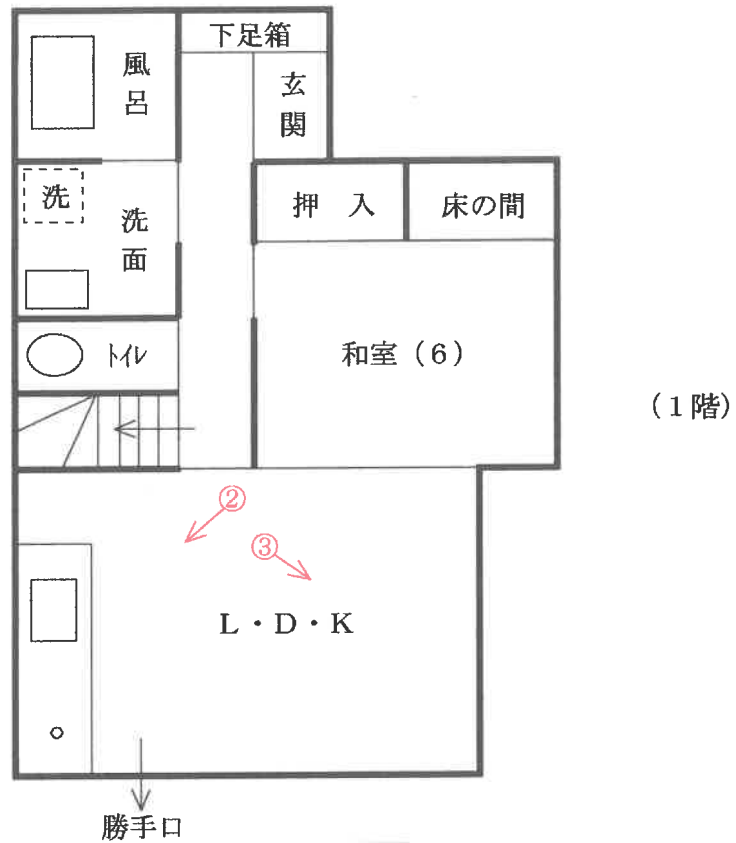
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(/ 枚目)



①



②



③

令和7年（ケ）第44号
令和7年 9月26日外現地調査
令和7年10月 6日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新 井 寛 久

物 件 目 録

1 所 在 大里郡寄居町大字用土字葦ヶ谷戸

地 番 5 2 4 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1 4 4 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 大里郡寄居町大字用土字葦ヶ谷戸 5 2 4 5 番地3

家屋 番号 5 2 4 5 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 5 2 , 5 0 平方メートル
2階 4 1 . 2 4 平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

第1 評価額

一括価格	
金 1, 0 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6 6 0, 0 0 0 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 家屋番号 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	J R 八高線「用土」駅 北東方約2km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道背後に戸建住宅が小規模にまとまり、その周囲には畑が多く、事業所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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% － －
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	144.99㎡（登記数量） ほぼ整形 ほぼ平坦 角 地
接面道路の状況	南東側現況幅員約4m舗装町道（1061号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高～やや高く接面し、北東側現況幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号適用道路）にほぼ等高に接面する。ただし、北東側私道の利用権原はない。	
土地の利用状況等	①物件2（建物）の敷地として利用されているほか、東側の道路面に簡易物置が置かれている。 ②隣接地とはフェンス塀等により区分されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に隣接している（既に試掘調査済み）。（詳しくは寄居町教育委員会に問い合わせのこと。）	

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：平成9年6月1日新築（登記記載） 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート葺 サイディング その他 ビニールクロス その他 ビニールクロス その他 フローリング、畳 その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 屋根裏収納 ※建物に附属する設備の作動状況及び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 施 工	普通 普通
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者らが住居（空き家）として使用している。	
特 記 事 項	①建築確認済証：平成8年12月25日付第H08認建熊土1834号 完了検査済証：年月日不詳第H10証建熊土1号 ②床面積に算入されない屋根裏収納がある。 ③アスベストの存否は不明であるが、アスベスト含有の成形板等の使用は否定できない。	

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	11,100	1.01	144.99	0.50	810,000

※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）

地価調査基準地（寄居－4）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,200 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/127 \div 11,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件+3%・交通接近条件+12%・環境条件等+10%と判定した。（相乗積： $1.03 \times 1.12 \times 1.10 \div 1.27$ ）

イ 個別格差：角地+1%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

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	150,000	93.74	0.05	700,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：本件建物は経済的耐用年数がほぼ満了しているため、建物の現況及び市場性等を考慮して5%と査定した。

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	810,000	0.30	法定地上権	240,000

イ 個別売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、課税上の割合等を参考に、建物の性質・地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	810,000	-240,000		1.00	0.70	400,000
2	700,000	+240,000	1.00	1.00	0.70	660,000
一括価格（合計）						1,060,000

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。

（評価付記）

本件類似の不動産の需要は、自己用目的のもの、または自己用目的の者に転売することを目的とするものが一般的であることから、通常取引において、賃貸収益は重視されていないこと等を考慮し、収益還元法は採用しない。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（寄居－4）

所在 ・ 地番：寄居町大字用土字鷹ヶ谷戸2322番3

価 格：14,200円／ m^2

位 置：「用土」駅から約800m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：391 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東7m舗装町道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地域 の 概要：一般住宅、農家住宅、店舗等が散在する公共施設に近い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 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 土地建物位置関係図

位置図

対象物件

最寄駅

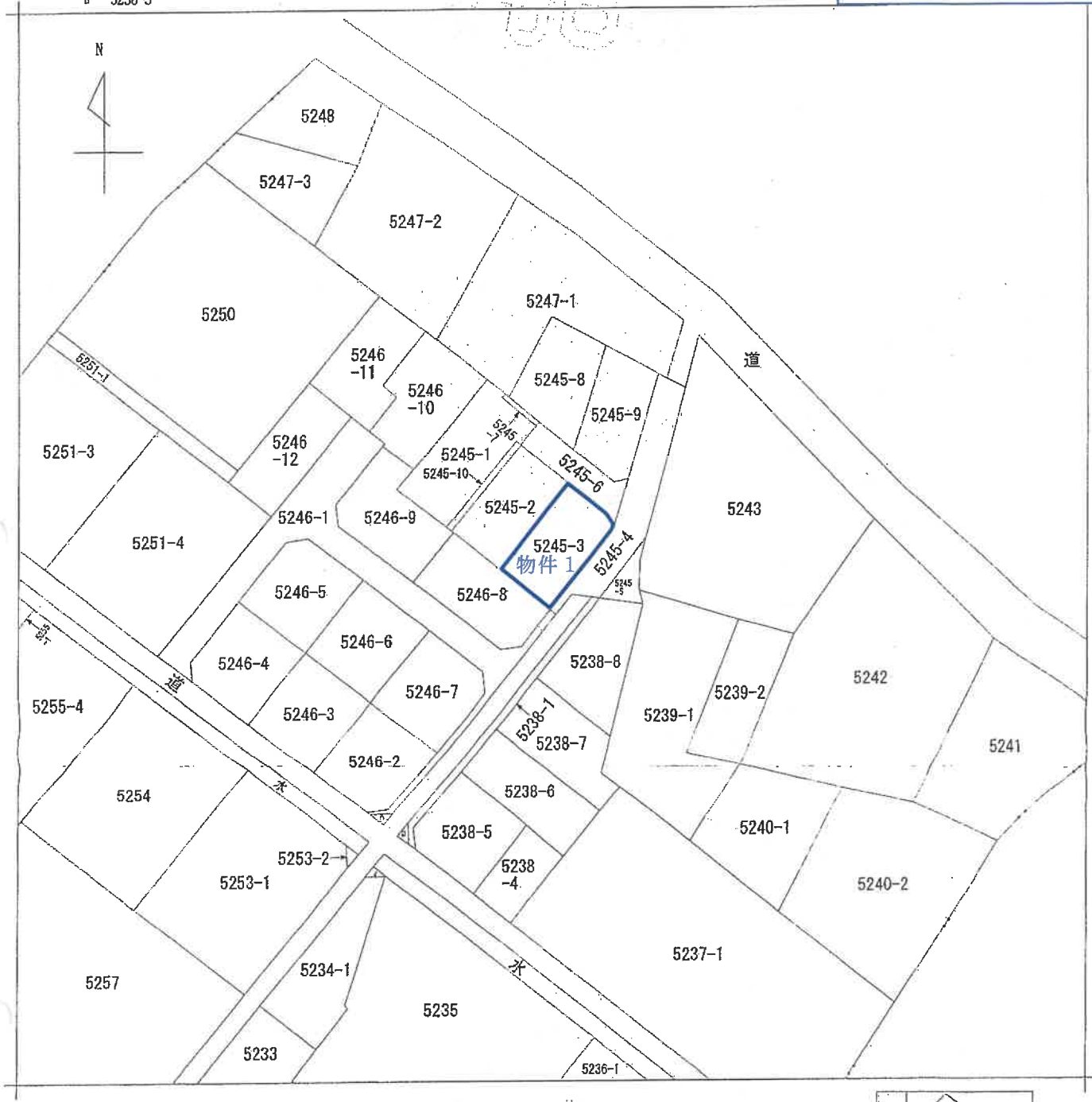
地価調査基準地

寄居町役場「白図」

S1:15,000



5234-2
5238-3
5252-3



(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。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



請求部	所在	大里郡寄居町大字用土字葦ヶ谷戸				地番	5245番3			
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図		
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和35年3月28日			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熊谷支局管轄)

令和7年6月2日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

7295175

5245-2ないし
5245-9

地積測量図

H7.6.15

大里郡寄居町大字用土字並ヶ谷戸

地番	5245-2	X	Y	X-X	Y (X-X)	L
B20		122.726	93.025	-5.842	-543.452050	16.13
B21		110.826	82.123	-16.002	-1476.378246	8.96
B19		104.724	88.695	5.842	518.156190	16.19
B18		116.668	99.638	18.002	1793.683276	8.96

地番	5245-3	X	Y	X-X	Y (X-X)	L
B18		116.668	99.638	-7.988	-795.908344	16.19
B19		104.724	88.695	-16.171	-1611.676845	9.15
K40		98.497	95.401	3.055	291.450055	12.66
B 8		107.779	104.017	10.998	1143.978966	1.84
B14		109.495	104.696	4.933	516.465368	3.30
B15		112.712	103.956	7.173	745.676388	5.85

地番	5245-4	X	Y	X-X	Y (X-X)	L
B 7		131.361	113.357	-13.521	-1532.699997	15.22
B12		117.209	107.752	-21.866	-2356.105232	8.29
B14		109.495	104.696	-9.430	-987.283280	1.84
B 8		107.779	104.017	-10.998	-1143.978966	12.66
K40		98.497	95.401	-9.857	-940.367657	0.83
K39		97.922	96.010	1.993	191.347930	3.49
K38		100.490	98.385	2.085	203.165025	2.74
K37		99.987	101.083	-0.688	-69.545104	1.00
K36		99.802	102.070	5.614	573.020980	7.92
K 6		105.601	107.466	16.609	1784.902794	11.68
K17		116.411	111.902	23.861	2670.093622	13.98
K 2		129.462	116.917	14.319	1674.134523	2.80
C 3		130.730	114.419	1.899	217.281681	1.23
併面積						283.966319
面積						141.9831595
地積						141.98m ²

凡	①	境界線の種類	記号	境界線の位置
例	②	石コンクリート杭	③	境界線の位置
	④	金属杭	⑤	境界線の位置
	⑥	木杭	⑦	境界線の位置
製作者	8年 3月 22日(製)			

(埼玉県地籍調査士会専用紙)

申請人

縮尺 1/250

7295176

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(さいたま地方方法務局熊谷支局管理)

令和7年6月2日 東京法務局中野出張所

蘇門答臘

請求番号: 17-2

A3版をA4版に縮小したものです

47.615-

圖 量測地積 $\frac{1}{2}$

地番	5245-2ないし 5245-9
----	---------------------

土地の所在
太里郡寄居町大字董ヶ谷戸

地 帶	NO	X	Y	X-X	Y (X-X)	L
5245-9	316	135.711	106.048	-9.944	-1054.541312	15.37
	317	121.417	100.387	-19.011	-1908.457257	6.98
	313	116.700	105.536	-4.208	-444.095488	2.27
	312	117.269	107.752	14.661	1579.732072	15.22
	317	131.361	113.357	18.502	2097.731214	8.50
			倍面積		269.989229	
			面積		134.9946145	
			地 積		134.99m ²	

地番	5245-J
	$846.28 - 795.9873 = 50.2927$
地積	50.29m^2



地番	5245-5	X	Y	X-X	Y(Y-X)	L
NO	4	105.601	107.466	-0.691	-74.259006	7.92
NO	6	99.802	102.070	-6.930	-707.345100	6.06
NO	28	98.871	108.024	0.691	74.645584	1.90
NO	32	100.493	108.572	6.930	752.403960	5.22

地基	5245-6	X	Y	X-X	Y(X-X)	L
B22		125.681	95.732	3.894	372.780408	0.50
B23		125.311	95.393	-2.955	-281.886315	3.50
B20		122.726	93.025	-8.643	-804.015075	8.96
B18		116.668	99.638	-10.014	-997.774932	5.85
B15		112.712	103.956	-7.173	-745.676388	3.30
B14		109.495	104.696	4.497	470.817912	8.29
B12		117.209	107.752	7.205	776.353160	2.27
B13		116.700	105.536	4.208	444.095488	6.98
B17		121.417	100.387	8.981	901.575647	6.31

地番	5245-7	X	Y	X-X	Y (X-X)	L
NO		129.227	91.862	0.304	27.926048	0.50
B25		128.854	91.526	-3.916	-358.415816	5.24
B24		125.311	95.393	-3.173	-302.681989	0.50
B23		125.681	95.732	3.239	310.075948	4.24
B22		128.550	92.601	3.546	328.363146	4.24
K33						1.00
佔面積			5.267336			
面積			2.6336685			
地			2.63 ^{mm}			

地 号	5245-B	X	Y	X-X	Y (X-X)	L
B0		121.417	100.387	7.161	716.871307	15.37
B17		135.711	106.048	18.979	2012.684992	9.16
B16		140.396	98.176	-7.161	-703.083336	13.09
K22		128.550	92.601	-18.979	-1757.474379	10.55
K33			倍面积		271.043584	
			面积		135.521792	
			地 积		135.52 ^{m²}	

凡例	番号	境界標の種類	記号	境界標の復旧	記号	境界標の建別
⑤	石	杭	⑦	アラスタック杭		
⑥	コンクリート杭	⑧	金属杭			
⑦	金属杭	⑨	銅杭			

作者

平成8年3月22日作製)

人
道
申

四

1

登記年月日：平成9年6月16日

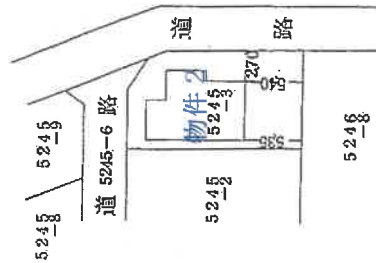
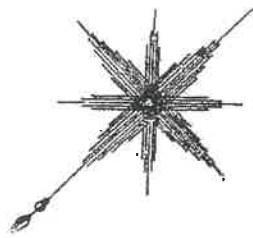
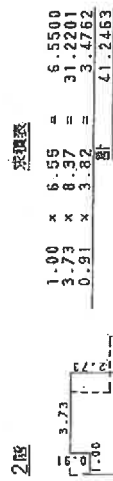
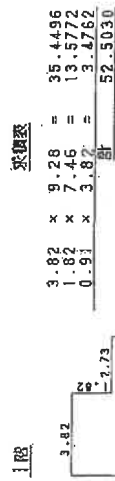
8257751

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 5245-3

建 物 平 面 図 H9.6.16

建物の所在 大里郡寄居町大字用土等並ヶ谷戸5245番地3



作 製 者

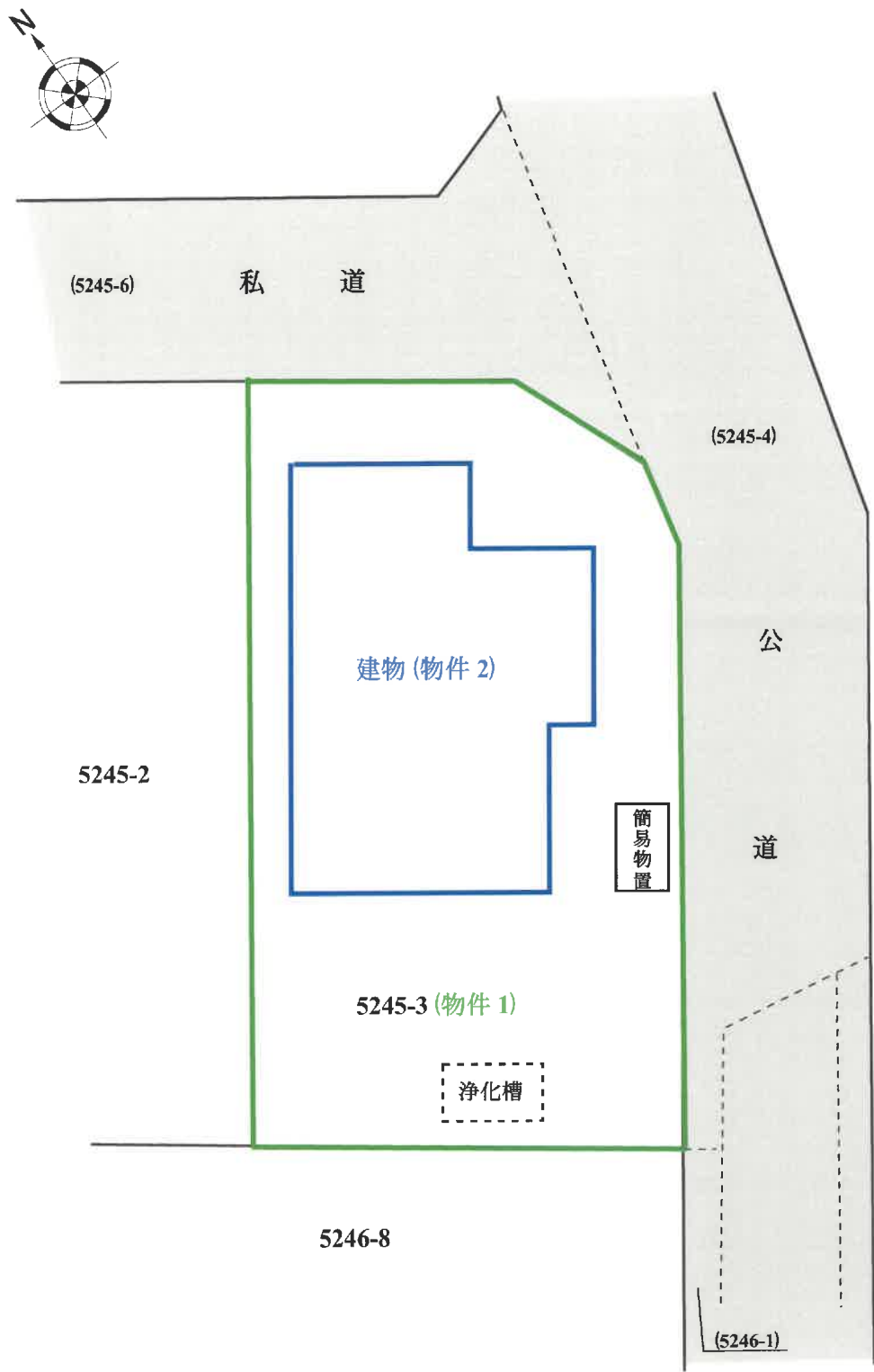
縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(第五土地家屋調査士会 用紙)

土地建物位置関係図



※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。