

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 5月 7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 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 8年 3月17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 目 録

- 1 所 在 大里郡寄居町大字保田原字南久保
地 番 167番4
地 目 宅地
地 積 76.32平方メートル
- 2 所 在 大里郡寄居町大字保田原字南久保 167番地4、168番地13
家屋 番号 167番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 45.13平方メートル
2階 13.24平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約57.13平方メートル
2階 13.24平方メートル
- 3 所 在 大里郡寄居町大字保田原字南久保
地 番 168番13
地 目 宅地
地 積 45.29平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月15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1～3】

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2】

本件債務者(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 大里郡寄居町大字保田原字南久保
地 番 167番4
地 目 宅地
地 積 76.32平方メートル
共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1
- 2 所 在 大里郡寄居町大字保田原字南久保 167番地4、168番地13
家屋 番号 167番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 45.13平方メートル
2階 13.24平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約57.13平方メートル
2階 13.24平方メートル
共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1
- 3 所 在 大里郡寄居町大字保田原字南久保
地 番 168番13
地 目 宅地
地 積 45.29平方メートル
共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1



令和 6年(又)第 42号
令和 7年 1月 9日受理
令和 7年 2月10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 大里郡寄居町大字保田原字南久保
地 番 167番4
地 目 宅地
地 積 76.32平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1
- 2 所 在 大里郡寄居町大字保田原字南久保 167番地4、168番地13
家屋 番号 167番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 45.13平方メートル
2階 13.24平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
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"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約57.13平方メートル 2階 13.24平方メートル														
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; margin-left: 10px;"> <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所 在	大里郡寄居町大字保田原字南久保
地 番	168番13
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	45.29平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
そ の 他 の 事 項	<input checked="" type="checkbox"/> 登記簿上の所有者は、本各物件所有者らの被相続人名義である。
□関係人(□ (建物所有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占 有 権 原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占 有 開 始 時 期	年 月 日
最 初 の 契 約 日	年 月 日
契 約 等 期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契 約 等 貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当 事 者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局 ()
そ の 他	
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

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、ブロック塀等により区分されており、ほぼ明確である。
なお、北側隣接地である168番13の土地(目的外土地)との境界については、両土地が物件2の建物敷地として一体利用されており、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- 2 本土地上に施されたブロック塀の破損箇所(崩落等)が存在した(写真4, 5参照)。

■ 物件2関係

1 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、所有者らの被相続人宛郵便物が多数存在し、所有者ら以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。

- 2 本建物については、経年相当の老朽化が窺えた。

(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
関係人の陳述及び現況から、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

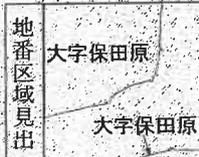
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月15日(水) 13:50-14:05	物件所在地	外観調査
7年2月6日(木) 8:35-9:00	同上	立入調査 [評価人同行]
7年2月7日(金) 10:40-10:50	法務局(熊谷)	全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 2 月 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

イ 182-2 ハ 183-4
ロ 183-1 ニ 168-6



(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	大里郡寄居町大字保田原字南久保		地番	167番4	
出力縮尺	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	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図	

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。

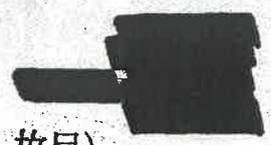
(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和6年10月16日

東京法務局港出張所

地図整理番号:M49639

登記官



A3判をA4判に縮小

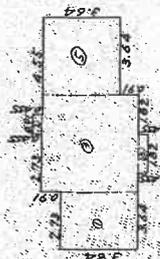
登記年月日：昭和55年12月15日

855, 12, 15
建築物平面図

167-4
家屋番号

大里郡美里町大字保田原等南大保167番地4, 168番地13
建物の所在

8252475
各階平面図



1 階

求積

$$\begin{aligned}
 3.64 \times 2.73 &= 9.9372 \\
 0.91 \times 0.455 &= 0.41405 \\
 4.55 \times 4.55 &= 20.7025 \\
 1.82 \times 0.455 &= 0.8281 \\
 3.64 \times 3.64 &= 13.2496 \\
 \text{合計} &= 45.13451
 \end{aligned}$$

床面積 45.13

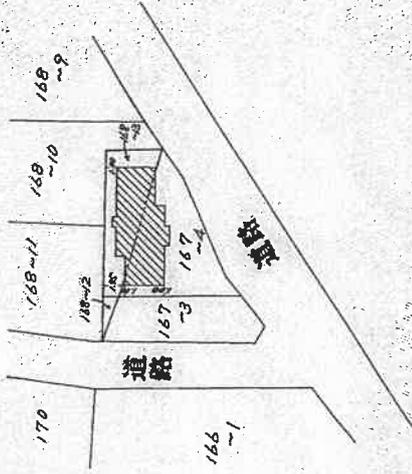
2 階



求積

$$3.64 \times 3.64 = 13.2496$$

床面積 13.24



(重縮率)

製作者	土地家屋調査士会連合会	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	-------------	----	-------	-----	------------	----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(さいたま方法務局熊谷支庁管轄)
令和6年10月16日 東京法務局熊谷出張所

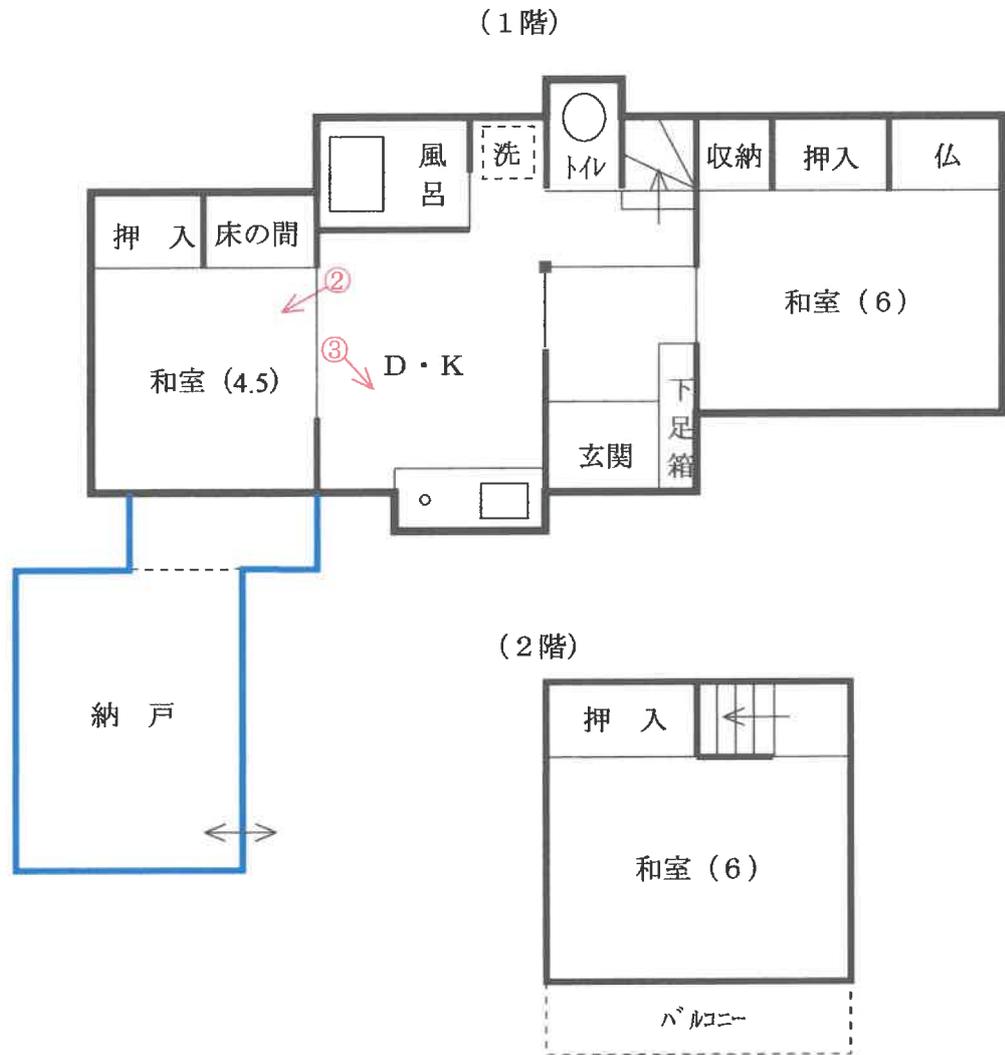
登記官

(9枚目)

地図整理番号：M9641

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



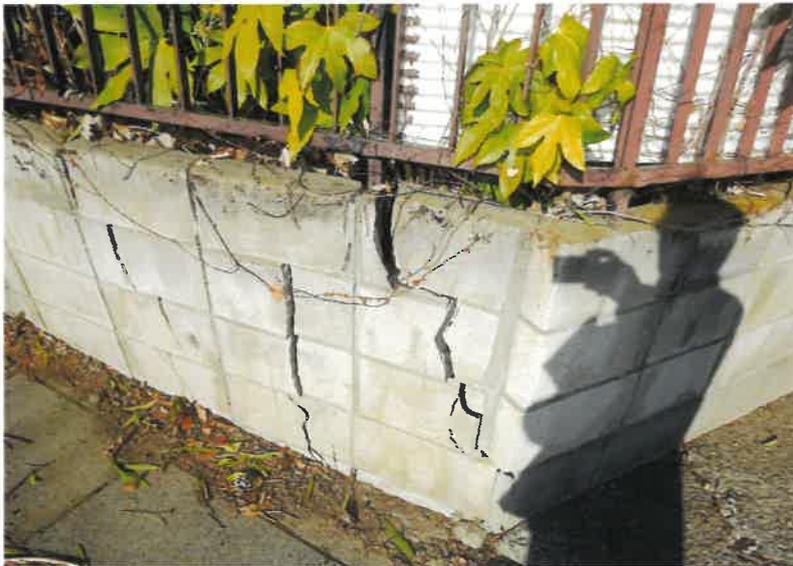
②



③



④



⑤

令和 7年(ヌ)第 43号
令和 7年10月31日受理
令和 7年11月25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

令和 6年(又)第 42号
令和 7年(又)第 43号

物 件 目 録

3 所 在 大里郡寄居町大字保田原字南久保
地 番 168番13
地 目 宅地
地 積 45.29平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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 checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
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
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"/> 「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

目的外建物の概況 (物件3関係)	
所 在	大里郡寄居町大字保田原字南久保 167番地, 168番地13
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 167番4
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 約59.13平方メートル 2階 13.42平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和55年12月7日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<input checked="" type="checkbox"/> 本建物は、令和6年(ヌ)第42号事件の、物件2の建物である。 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分に、増築部分がある。

(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11月4日 (火) 16:30-16:45	物件所在地	立入調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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して臨場した。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 156-8
ロ 183-1

ハ 168-6
ニ 道



(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	大里郡寄居町大字保田原字南久保		地番	168番13	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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熊谷支局管轄)

令和7年8月21日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M53459

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

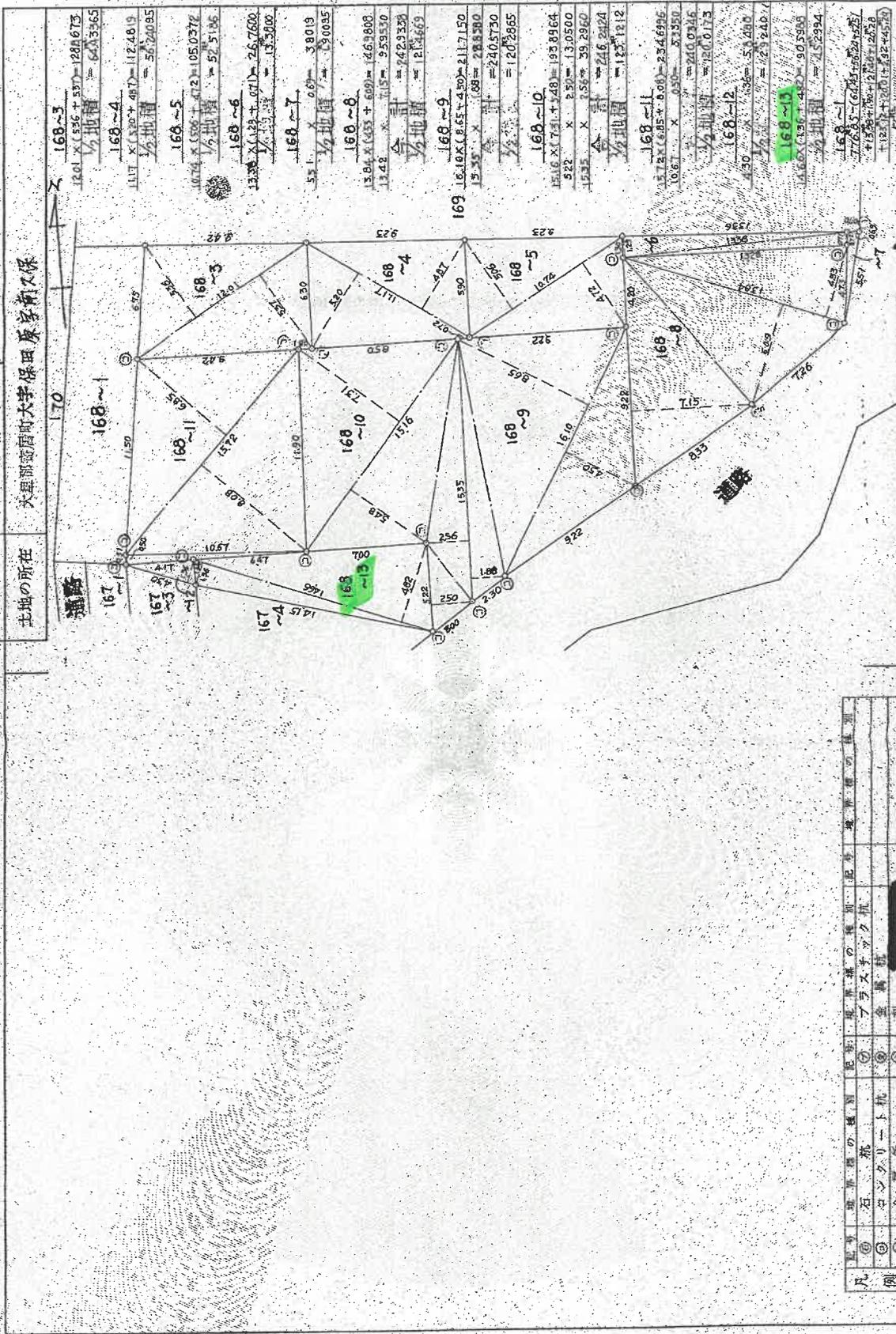
(7枚目)

登記年月日：昭和55年11月13日

7283224

855/1/13 地積測量図

地番 168-3(部分) 168-13
土地の所在 大里郡霞町大字保田原字新ス保



縮尺	1/250
申請人	[Redacted]

製作者	土地家屋調査士	55年 11月 11日(作製)
例	① 測量師 ② 測量士 ③ 測量士補 ④ 測量士 ⑤ 測量士 ⑥ 測量士	(埼玉土地家屋調査士会月紙)

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。

(さいたま地方務局熊谷支店管轄)

令和7年8月21日

東京法務局熊谷支店

登記簿

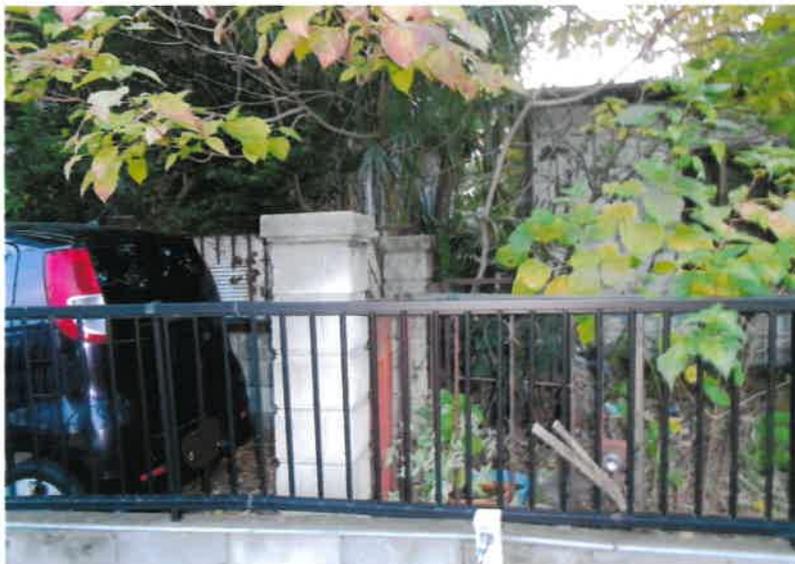
(8枚目)



①



②



③

令和6年(又)第42号
令和7年(又)第43号
令和7年11月10日外現地調査
令和7年12月4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

令和 6年(又)第 42号
令和 7年(又)第 43号

物 件 目 録

- 1 所 在 大里郡寄居町大字保田原字南久保
地 番 167番4
地 目 宅地
地 積 76.32平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大里郡寄居町大字保田原字南久保 167番地4、168番地13
家屋 番号 167番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 45.13平方メートル
2階 13.24平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 大里郡寄居町大字保田原字南久保
地 番 168番13
地 目 宅地
地 積 45.29平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 4 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2・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・3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の内訳価格は物件1・3の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	床面積：1階約57.13m ² 2階 13.24m ²
3	所 在 地 番 地 目 地 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・3）

位置・交通	東武東上線「鉢形」駅 北東方約620m（道路距離） 付近に位置する。	
付近の状況	国道背後に戸建住宅が小規模にまとまり、その周囲に保育園やクリニック等が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	121.61㎡（登記合計数量） ほぼ台形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東側現況幅員約4.8～6m舗装町道（3975号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件1・3は一体として物件2（建物）の敷地として利用されている。 ②隣接地とはブロック塀等により概ね区分されているが、物件相互間の土地境界は一体利用状態につき不明確である。	
供給処理施設	上水道 あり（ただし、私設の連合管により引き込まれている。） ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	①本件敷地に施されたブロック塀には破損箇所（崩落等）が見られる。 ②本件敷地内には放置状態にある荒れた庭木が複数本存在する。	

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：昭和55年12月7日新築（登記記載） 経過年数：約45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 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル その他 センイ壁、プリント合板 その他 化粧石膏ボード、目透天井板 その他 畳、プリント合板 その他 電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他 アスベストの存否は不明 ※建物に附属する設備の作動状況は不明 （令和7年2月6日の令和6年（ヌ）第42号事件の現地調査による）
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	劣る 普通
保守管理の状態	劣る（全体的に老朽化が著しい。）	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①建築確認済証：昭和55年11月14日付第2139号（建築台帳記載） 完了検査済証：建築台帳記載なし ②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・3（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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	22,200	0.86	76.32	0.70	1,020,000
3	22,200	0.86	45.29	0.70	610,000

※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-2）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,200 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 22,200 \text{ 円/m}^2$

◇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、交通接近条件-5%・環境条件等+5%と判定した。（相乗積： $0.95 \times 1.05 \doteq 1.00$ ）

イ 個別格差：形状規模等-5%、地盤整備費用等を考慮-10%
 （相乗積： $0.95 \times 0.90 \doteq 0.86$ ）

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物の経過年数及び更地化費用等を考慮した。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	70.37	0.05	490,000

イ 現況延床面積：現況概測数量を採用

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	1,020,000	0.30	法定地上権	310,000
3	610,000	0.30	法定地上権	180,000
合 計				490,000

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	1,020,000	-310,000		1.00	0.70	500,000
2	490,000	+490,000	1.00	1.00	0.70	690,000
3	610,000	-180,000		1.00	0.70	300,000
一括価格 (合計)						1,490,000

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－2）

所在・地番：寄居町大字鉢形字甘粕原1522番11

価 格：22,200円/㎡

位 置：「鉢形」駅から約1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：201㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南5m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：小規模建売住宅の周辺には畑地等が見られる新興住宅地域

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

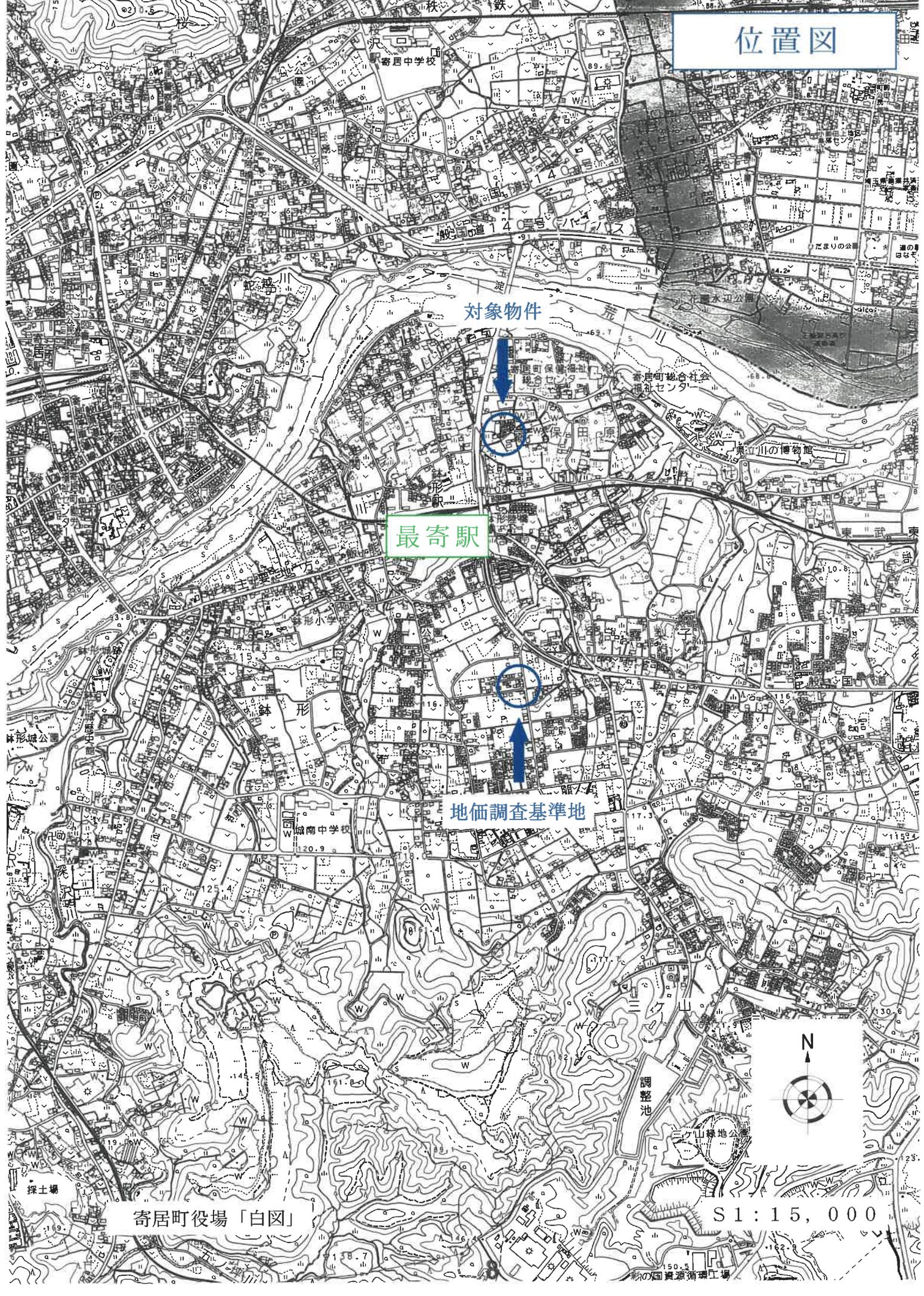
最寄駅

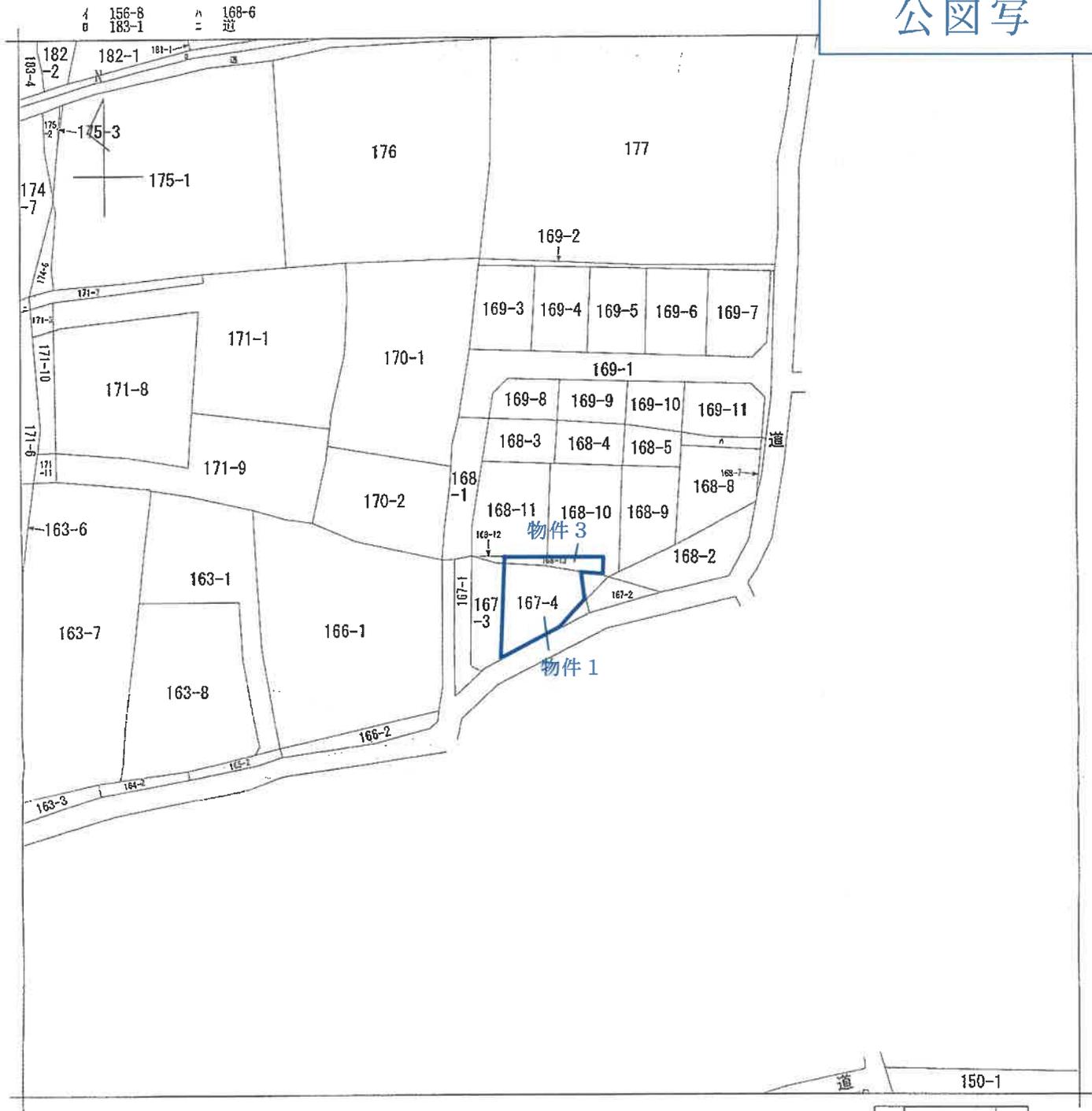
地価調査基準地



寄居町役場「白図」

S1:15,000





(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随え付けられるまでの間、これに代わるものとして随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	大里郡寄居町大字保田原字南久保			地番	168番13		
出力縮尺	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	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熊谷支局管轄)

令和7年8月21日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M53459

登記官



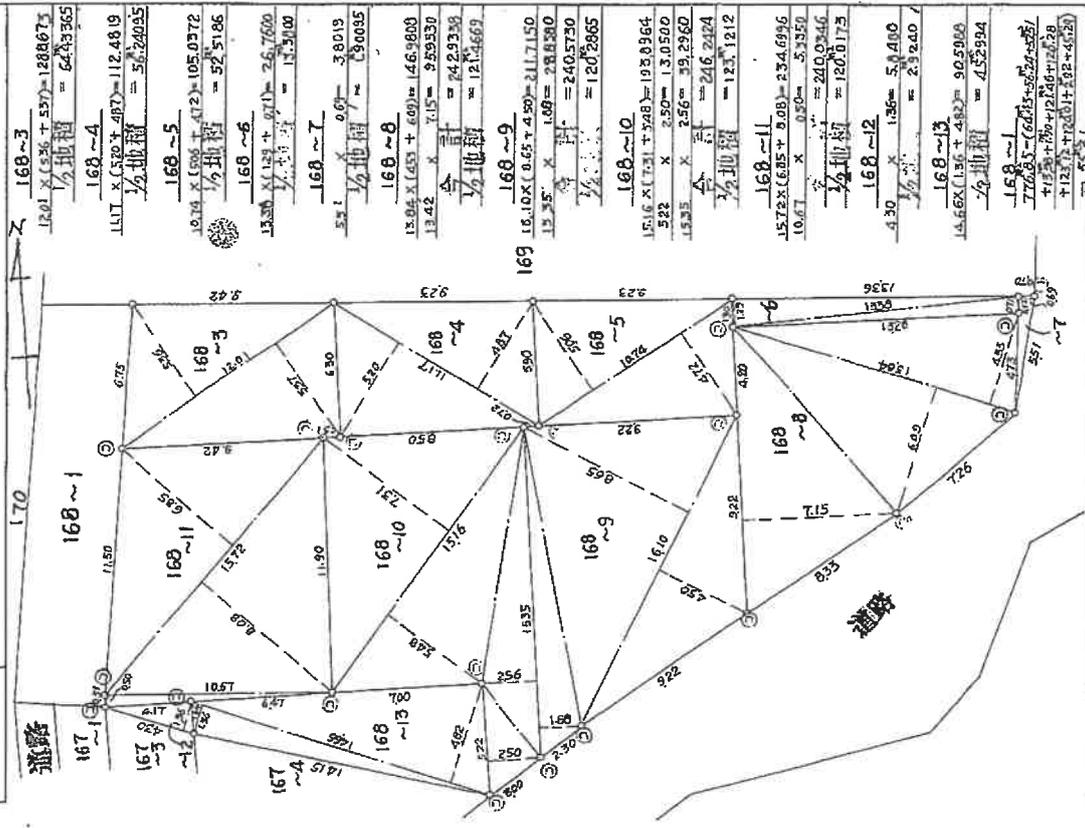
登記年月日：昭和55年11月13日

7283224

S55-11.13 地積測量図

地番 168-1
168-3から168-13

土地の所在 大里郡吉野町大字保田原字南又保



168-3	16.01 x (5.36 + 5.37) = 128.8675
168-4	1/2地積 = 64.43365
168-5	1/2地積 = 56.24035
168-6	1/2地積 = 52.5186
168-7	1/2地積 = 48.7969
168-8	1/2地積 = 45.0752
168-9	1/2地積 = 41.3535
168-10	1/2地積 = 37.6318
168-11	1/2地積 = 33.9101
168-12	1/2地積 = 30.1884
168-13	1/2地積 = 26.4667

凡例	① 境界線の種類	記号	境界線の種類
②	石	③	境界線の種類
③	コンクリート杭	④	境界線の種類
④	境界線の種類	⑤	境界線の種類

申請人

縮尺 1/250

55年 11月 11日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。
(さいたま地方事務所 国土管理課)
令和7年8月21日 東京法務局 提出 登記官

登記年月日：昭和55年12月15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熊谷支局管轄)

令和7年8月21日

東京都建設局建築課

登記官

8252475

各階平面図

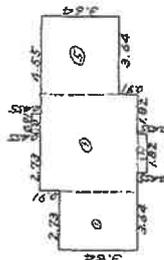
建各階平面図

S 55, 12-15

家屋番号 167~4

建物の所在 大里郡寄居町大字保原字南又保167番地4, 168番地13

1 階

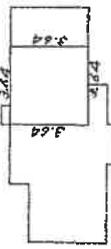


求積

$$\begin{aligned}
 & 3.64 \times 2.73 = 9.9372 \\
 & 0.91 \times 0.455 = 0.41405 \\
 & 4.55 \times 4.55 = 20.7025 \\
 & 1.82 \times 0.455 = 0.8281 \\
 & 3.64 \times 3.64 = 13.2496 \\
 & \text{合計} = 45.13145/
 \end{aligned}$$

床面積 45.13

2 階



求積

$$3.64 \times 3.64 = 13.2496$$

床面積 13.24

(日野連12)

作製者

縮尺 1/250

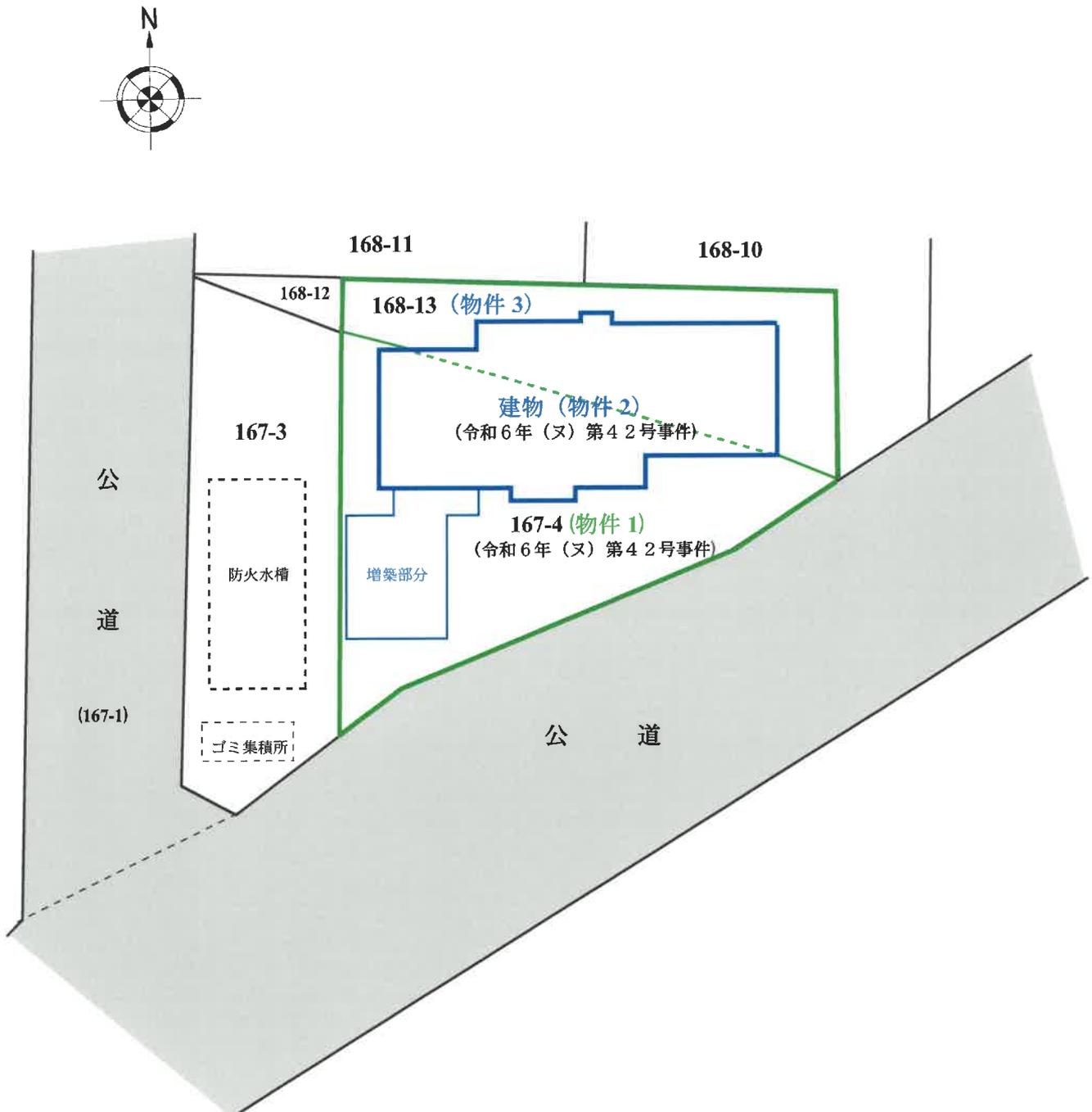
申請人

縮尺 1/500

(表裏同)



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。