

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊 地 伸 行

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月16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 6月 1日 午前 9時10分から 令和 8年 6月 5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 4月28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 | 比企郡滑川町大字羽尾字川向 |
| | 地 番 | 5 5 2 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 1 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町大字羽尾字又五良 |
| | 地 番 | 4 1 5 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 比企郡滑川町大字羽尾字川向 5 5 2 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 2 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 9 6 平方メートル
2階 4 1 . 4 0 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月 6日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊地伸行

-
- 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】
本件所有者が占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 | 比企郡滑川町大字羽尾字川向 |
| | 地 番 | 5 5 2 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 1 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町大字羽尾字又五良 |
| | 地 番 | 4 1 5 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 比企郡滑川町大字羽尾字川向 5 5 2 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 2 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 9 6 平方メートル
2階 4 1 . 4 0 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 95号
令和 8年 1月15日受理
令和 8年 2月24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 | 比企郡滑川町大字羽尾字川向 |
| | 地 番 | 5 5 2 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 1 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町大字羽尾字又五良 |
| | 地 番 | 4 1 5 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 比企郡滑川町大字羽尾字川向 5 5 2 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 2 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 9 6 平方メートル
2階 4 1 . 4 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土 地	物件 1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <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 <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 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が異なる(<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; 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 <input 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 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; margin-left: 10px;"> <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 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

その他の事項

■ 物件1, 2関係

- 1 本各土地と隣接地との境界は、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地（物件2）上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 3 本土地（物件1）西側隣接地である552番2の土地（前面道路）は、滑川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。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1, 2関係 本各土地と隣接地との間に境界の争いはない。 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3関係 1 本建物には, 私が居住している。 2 本建物は, 特に雨漏り等の不具合はない。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「」の箇所の記載のとおり

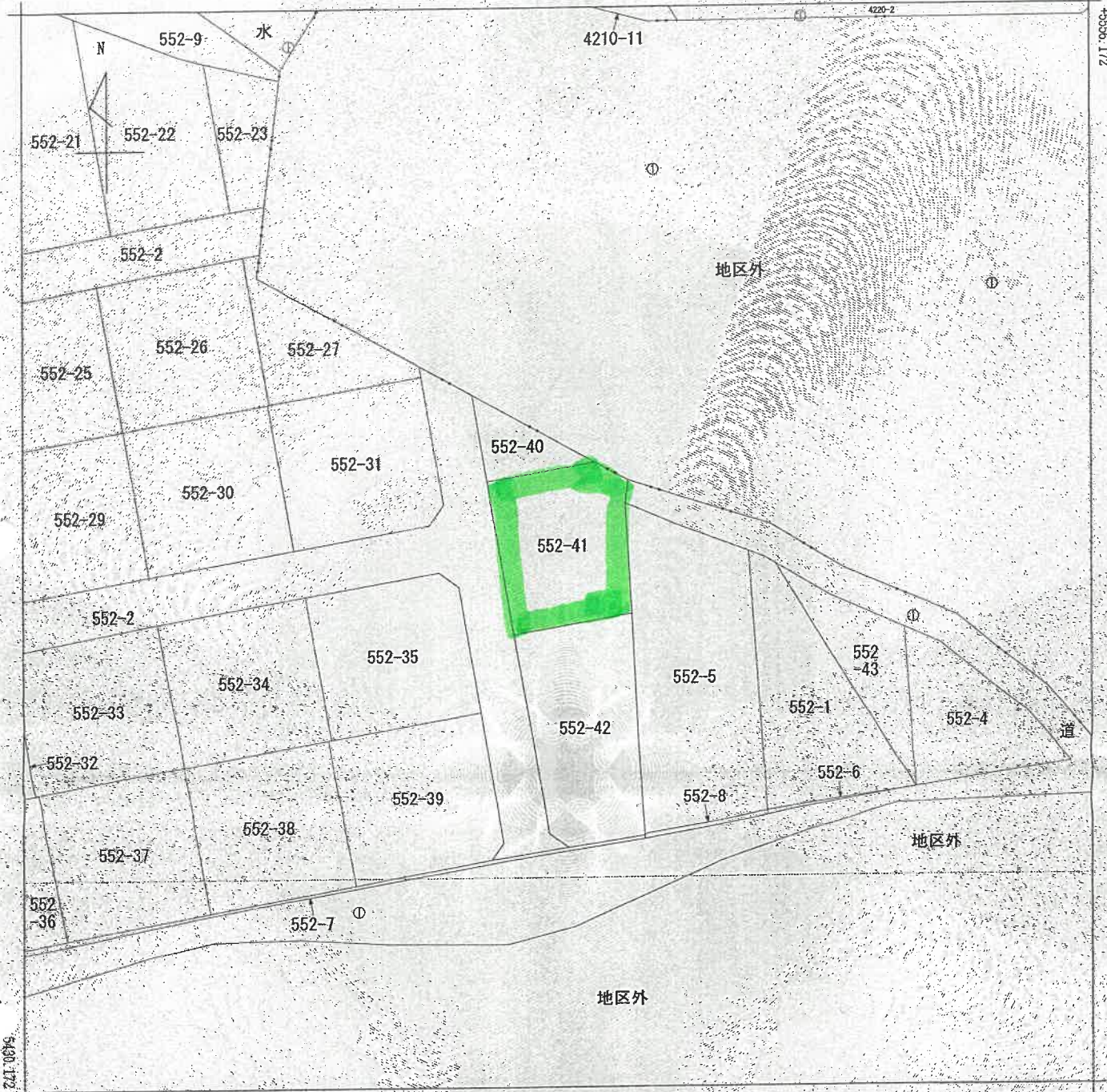
執行官の意見

- 本各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。

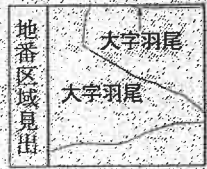
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月16日(金) 11:10-11:20	物件所在地	外観調査
8年1月23日(金) 15:30-15:35	法務局(東松山)	登記事項要約書交付申請
8年1月23日(金) 15:50-15:55	物件所在地	占有確認等, 立入調査協力依頼書投函
8年2月19日(木) 9:25-9:45	同上	立入調査, 所有者から事情聴取 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月19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 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



-42218.752 (座標値種別：図上測定)
 (注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	比企郡滑川町大字羽尾字川向		地番	552番41	
出力尺	1/500	精度分	2	座標系又は記号	区分	分類
作成年月日	昭和48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。

(さいたま地方務局東松山支局管轄)

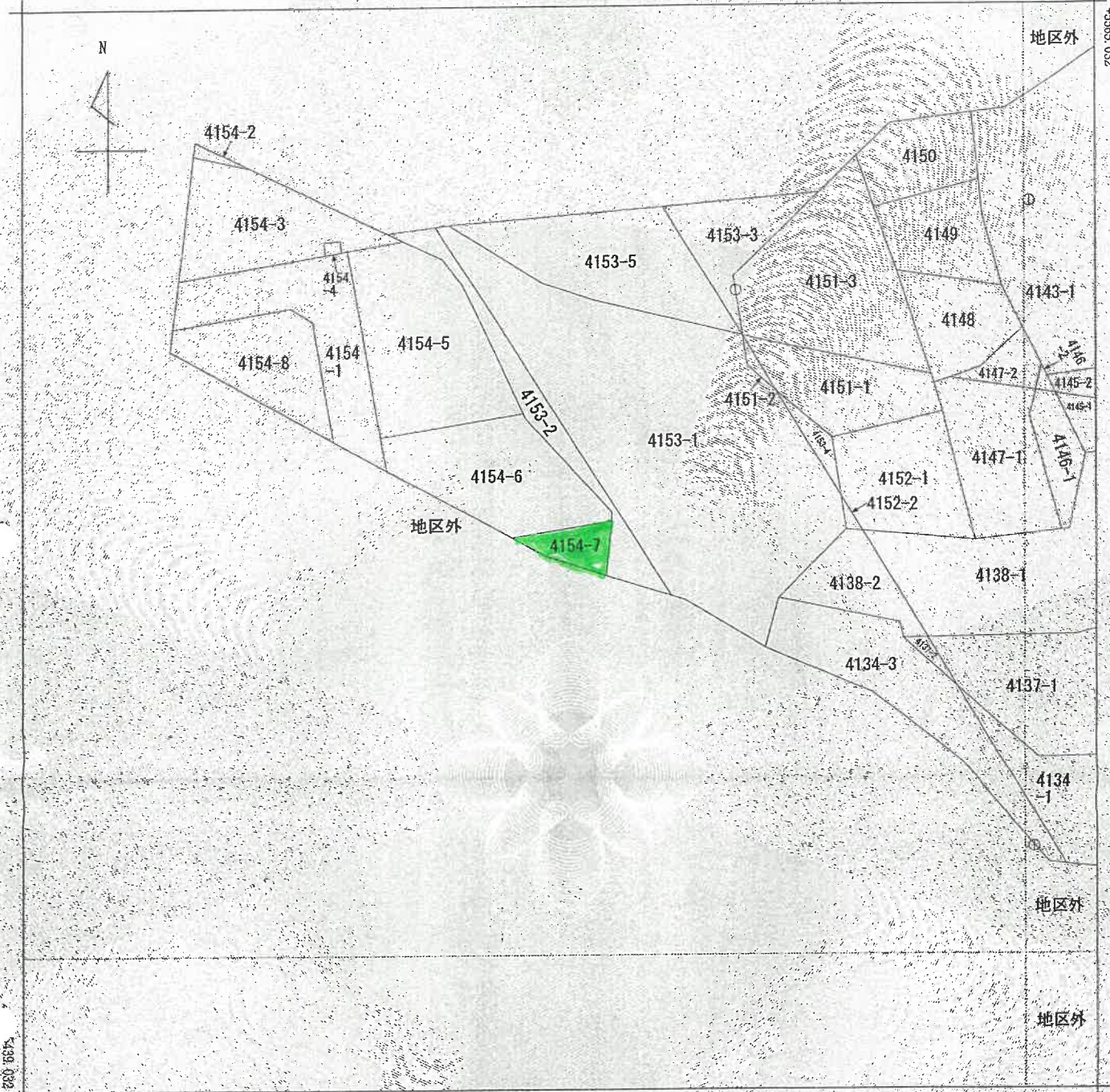
令和7年11月19日
 東京法務局

地図整理番号：M94348
 (1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

(7枚目)



-42208.517 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(toshokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	比企郡滑川町大字羽尾字又五良			地番	4154番7	
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成8年3月	備付年月日(原図)		補記事項		種類	地籍図

これは地図に記載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東松山支局管轄)

令和7年11月19日

東京法務局

地図整理番号：M94346

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

登記年月日 平成18年8月31日

1307121

図 種 測 量 地 所 在 地 図

地番 552-2-127121

土地の所在 比企郡清川町大字羽尾茅川向



申請人	縮尺 1/1000
製作者 土地家屋調査士	
年月日 (制作日)	

A2判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容之証明した圖面である。

(さいたま地方法務局東松山支庁管轄)

令和7年11月19日 東京法務局

登記簿

(枚目)

(埼玉土地家屋調査士会印)

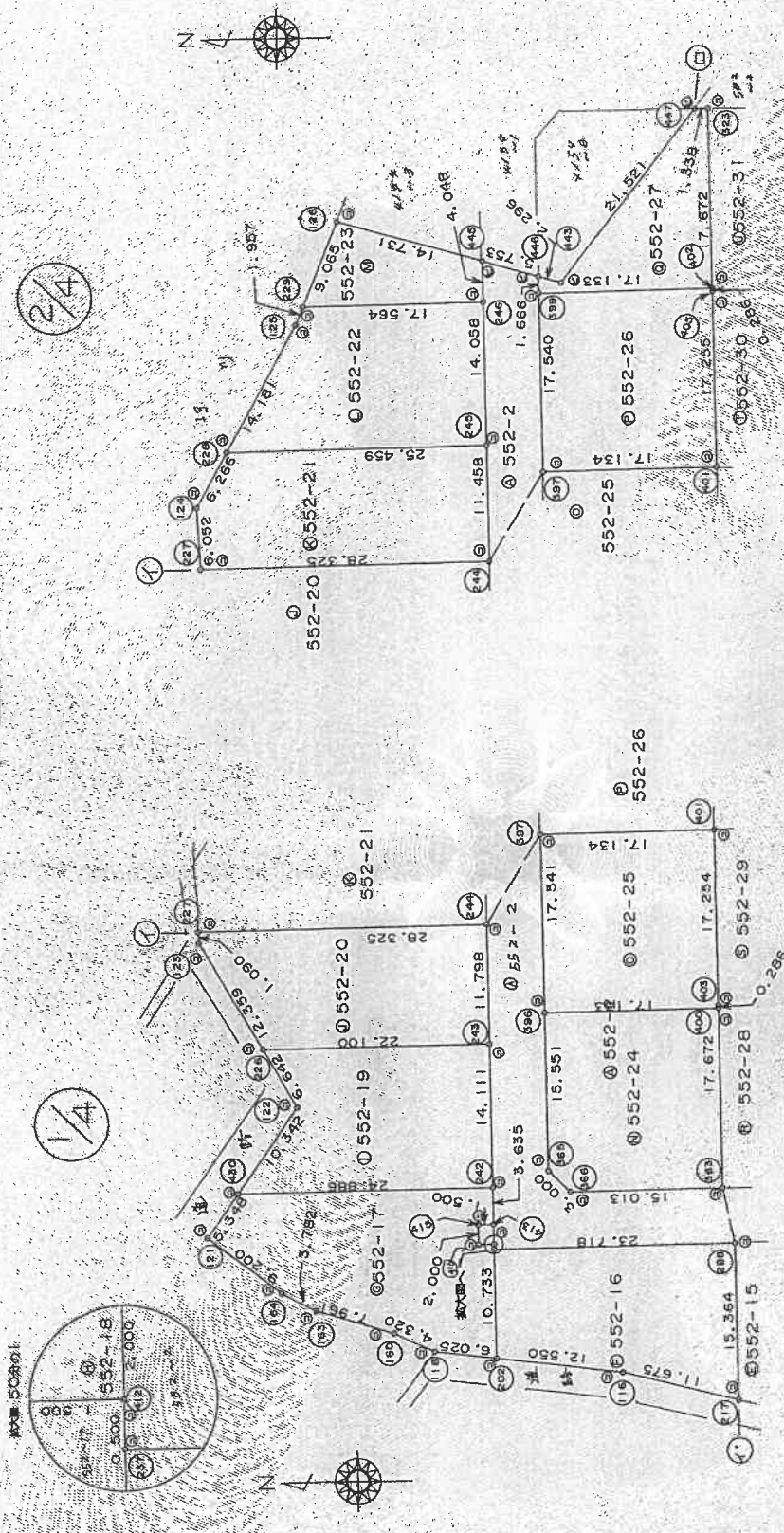
登記年月日：平成18年8月31日

1307122

地積測量図

地番 552-2-123442

土地の所在 比企郡滑川町大字羽黒字川向



2/4

1/4

登記
18.01.18

A3判をA4判に縮小

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

図号	境界線の種別	距離	境界線の種別	境界線の種別
凡例	① 石杭	② 金網	③ 境界線の種別	④ 印
	⑤ コングリート杭	⑥ 金網		
	⑦ アラスチック杭	⑧ 境界線の種別		

作製者 土地家屋調査士 (平成18年8月31日作製)

土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会所属)

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。
さいたま地方事務局長 松山友成 署長
令和7年11月19日 東京法務局 登記官

(1/0 枚目)

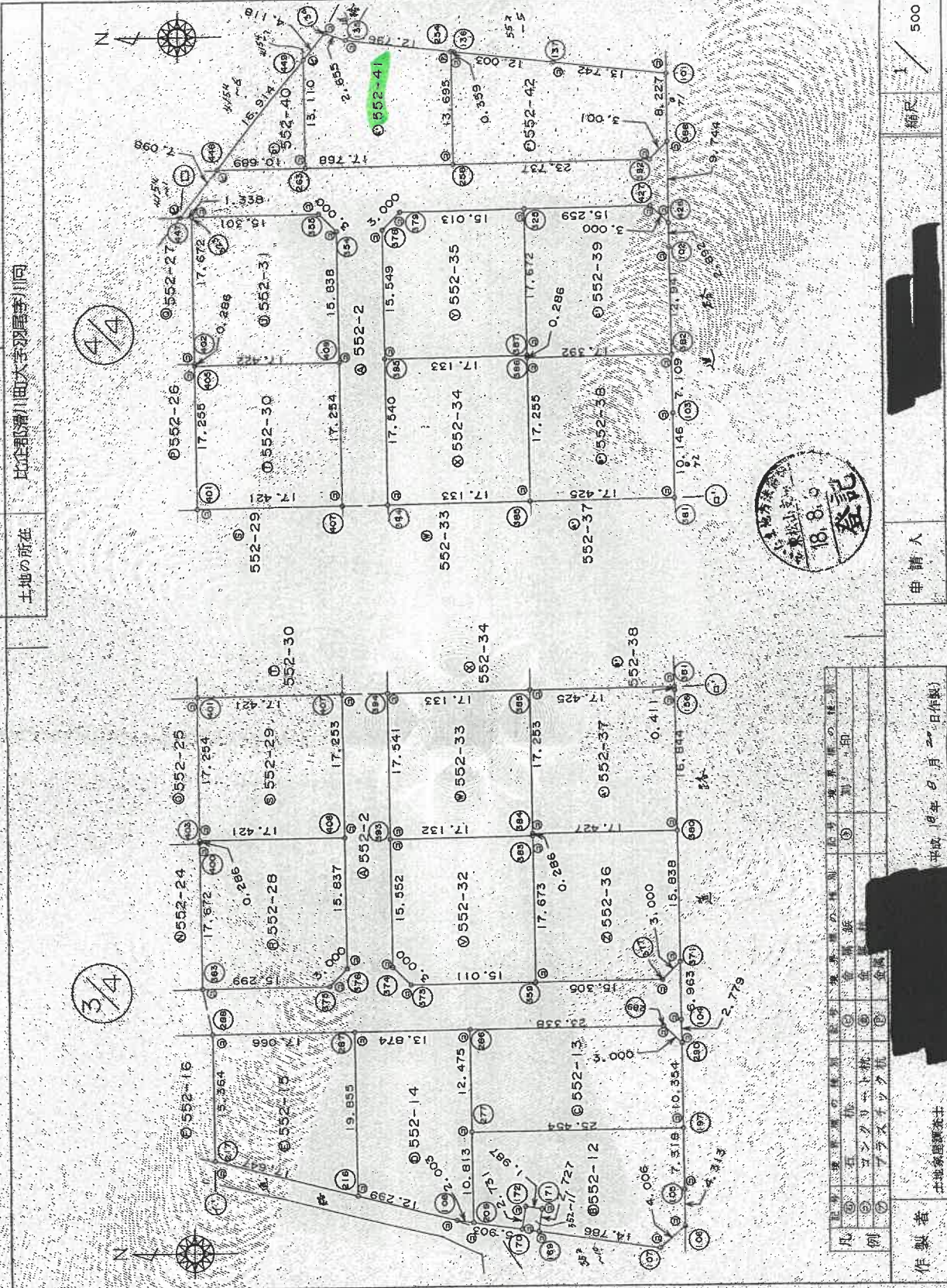
登記年月日：平成18年8月31日

1307123

地積測量図

地番 552-2-122442

土地の所在 比企郡滑川町大字羽屋寺川向



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の位置	③ 境界線の長さ	④ 境界線の方向	⑤ 境界線の種類
例	① 境界線	② 境界線	③ 境界線	④ 境界線	⑤ 境界線
	⑥ フラッグ	⑦ フラッグ	⑧ フラッグ	⑨ フラッグ	⑩ フラッグ
	⑪ フラッグ	⑫ フラッグ	⑬ フラッグ	⑭ フラッグ	⑮ フラッグ

作製者 土地家屋調査士 [Redacted]

平成18年8月31日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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東松山支庁管理)

令和7年11月19日 東松山支庁管理

登記官

(// 枚目)

1307125

552-2-127442

地積測量図

比企郡滑川町大字羽鳥幸川向

地番

土地の所在

地番 552-18

NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
415	1082.164000	999.774000	-2.018000	-2.018000	-2183.806952
416	1082.141000	997.774000	-1.962000	-1.962000	-2144.803462
412	1080.641000	997.792000	2.018000	2.018000	2180.733538
413	1080.664000	999.792000	1.982000	1.982000	2141.875048
合計					-6.300828
合計面積					3.0004140 m ²

地番 552-19

NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
226	1102.968000	1017.282000	-5.971000	-5.971000	-6585.821928
122	1099.585000	1011.566000	-14.136000	-14.136000	-15543.733560
430	1105.590000	1003.146000	-6.139000	-6.139000	-6798.397010
242	1080.708000	1003.427000	14.391000	14.391000	15552.440048
243	1080.869000	1017.537000	13.855000	13.855000	14975.439995
合計					-600.012457
合計面積					300.0362285 m ²

地番 552-20

NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
227	1109.328000	1029.006000	-1.416000	-1.416000	-1570.809448
123	1109.263000	1027.918000	-11.724000	-11.724000	-13004.999412
226	1102.568000	1017.282000	-10.381000	-10.381000	-11449.910808
243	1080.869000	1017.537000	12.052000	12.052000	13026.533188
244	1081.005000	1029.334000	11.469000	11.469000	12398.046345
合計					-601.039135
合計面積					300.5195675 m ²

地番 552-21

NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
228	1106.593000	1040.496000	-2.744000	-2.744000	-3056.281690
124	1109.688000	1035.047000	-11.480000	-11.480000	-12750.315120
227	1109.328000	1029.006000	-5.713000	-5.713000	-6337.990864
244	1081.005000	1029.334000	11.785000	11.785000	12713.964992
245	1081.138000	1040.791000	11.152000	11.152000	12067.662356
合計					-556.881383
合計面積					318.4406915 m ²

地番 552-15

NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
288	1056.919000	997.565000	-15.560000	-15.560000	-16443.659640
217	1056.743000	992.202000	-19.657000	-19.657000	-20772.397151
216	1039.626000	977.509000	15.560000	15.560000	16176.580560
287	1039.854000	997.782000	19.857000	19.857000	20440.410078
合計					-601.065153
合計面積					300.5330765 m ²

地番 552-16

NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
237	1080.635000	997.292000	-11.005000	-11.005000	-11892.368175
202	1080.528000	986.260000	-12.250000	-12.250000	-13236.431250
116	1068.087000	985.042000	-4.358000	-4.358000	-4654.639986
217	1056.743000	992.202000	12.323000	12.323000	13233.592599
288	1056.919000	997.565000	15.080000	15.080000	15948.507710
合計					-600.958112
合計面積					300.4775560 m ²

地番 552-17

NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
430	1105.590000	1003.146000	-4.634000	-4.634000	-5123.304060
121	1108.696000	998.793000	-9.930000	-9.930000	-11009.351260
164	1101.379000	993.216000	-7.317000	-7.317000	-8058.790143
163	1098.021000	991.478000	-4.086000	-4.086000	-4486.513806
160	1090.414000	983.130000	-2.570000	-2.570000	-2792.320420
118	1086.506000	987.289000	10.003000	10.003000	10808.491575
202	1080.525000	987.260000	11.232000	11.232000	12137.693320
412	1080.635000	987.792000	0.482000	0.482000	520.668982
416	1082.141000	997.774000	1.982000	1.982000	2144.803462
413	1080.664000	999.792000	2.018000	2.018000	2183.806952
243	1080.708000	1003.427000	3.354000	3.354000	3624.687924
合計					-667.826340
合計面積					333.9131700 m ²



申請人

縮尺 1/

製作者 土地家屋調査士 (埼玉県家屋調査士会)

平成18年8月2日(作製)

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
金庫	金庫	金庫	金庫	金庫	金庫	金庫	金庫	金庫	金庫

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方裁判所東松山支部管轄)
 令和7年11月19日 東京地務局

登記簿

(1/3枚目)

登記年月日：平成18年8月31日

1307126

地積測量図

552-2-1 (2)442

比企郡滑川町大字羽黒字川向

地番

土地の所在

地番 552-22

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
229	1098.864000	1054.844000	-2.019000	-2218.606416
125	1099.595000	1052.825000	-14.148000	-15557.070660
238	106.595000	1040.486000	-12.035000	-13321.190610
245	108.138000	1040.791000	14.320000	15316.492576
246	1081.302000	1054.848000	13.863000	14978.262753
合計				-601.111797
合計面積				300.556769 m ²

地番 552-23

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
126	1095.479000	1063.033000	-4.252000	-4657.976708
229	1098.864000	1054.844000	-8.205000	-9016.179120
246	1081.301000	1054.848000	4.205000	4597.619852
445	1081.347000	1058.696000	5.205000	5672.452135
合計				-204.011941
合計面積				102.0059205 m ²

地番 552-24

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
396	1075.401000	1020.527000	-15.748000	-16935.414948
365	1075.221000	1004.977000	-17.647000	-18974.924987
366	1073.076000	1002.890000	-1.923000	-2063.525149
363	1056.064000	1003.054000	17.845000	18881.152080
400	1056.269000	1020.725000	17.473000	18491.134237
合計				-601.078766
合計面積				300.5393850 m ²

地番 552-25

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
397	1075.505000	1038.067000	17.737000	19078.005885
398	1075.401000	1020.527000	-17.342000	-18649.604142
400	1056.269000	1020.725000	0.484000	512.202198
403	1058.278000	1021.011000	17.939000	18961.032608
401	1058.472000	1038.264000	17.056000	18053.294332
合計				-601.078791
合計面積				300.538395 m ²

地番 552-26

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
399	1075.808000	1055.608000	17.737000	19081.606496
397	1075.608000	1038.067000	-17.342000	-18653.191910
401	1058.472000	1038.264000	17.451000	18471.394872
405	1058.672000	1055.818000	0.340000	360.8105860
402	1058.676000	1055.804000	0.086000	93.165488
合計				-601.083166
合計面積				300.5410890 m ²

地番 552-27

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
447	1060.219000	1073.459000	-6.851000	-7265.750369
443	1073.625000	1056.624000	-16.187000	-17378.767875
446	1075.828000	1057.272000	-1.016000	-1095.192904
399	1075.808000	1055.606000	-1.469000	-1579.286144
402	1058.676000	1055.804000	17.869000	18917.491444
323	1058.861000	1073.475000	17.655000	18694.544055
合計				-306.971793
合計面積				153.4858965 m ²

地番 552-28

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
403	1058.269000	1021.011000	-0.487000	-515.378464
400	1058.269000	1020.725000	-17.957000	-19003.326493
363	1058.064000	1003.054000	-17.495000	-18519.829680
375	1042.786000	1003.230000	2.322000	2421.302652
376	1046.669000	1003.376000	17.982000	18713.309958
406	1040.852000	1021.212000	13.636000	14273.721020
合計				-621.210947
合計面積				310.6084735 m ²

地番 552-29

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
401	1058.472000	1038.264000	-17.453000	-18473.518116
403	1058.278000	1021.011000	-17.952000	-18945.654142
406	1040.858000	1021.212000	17.453000	18165.989956
407	1041.058000	1038.464000	17.052000	17752.019704
合計				-601.111797
合計面積				300.5786500 m ²



申請人

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録された内容を証明した書面である。
 (さいたま地方事務局長松山寺倉寛博)
 令和7年11月19日 東京地務局

登記簿

(4枚目)

製作者 土地家屋調査士
 (平成18年8月30日作製)
 (埼玉土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M94349

(6/8)

1307127

地積測量図

土地の所在 比企郡滑川町大字羽屋字川向

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま市乃木務局東松山支店簿籍)

令和7年11月19日 東松山支店 登記官

登記官

(5枚目)

地番 552-30

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
405	1058.573000	1055.518000	-17.453000	-84.77.0024.16	-183.69.1492.5
407	1058.476000	1038.264000	-17.054000	-180.55.1814.88	-177.60.410.88
409	1041.058000	1038.464000	17.453000	17.453000	177.70.410.88
408	1041.251000	1035.717000	17.054000	17.054000	178.66.572.60
合計					31.676070
合計面積					300.090000
合計地積					300.5043970 m ²

地番 552-31

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
323	1058.881000	1073.473000	-17.846000	-18.96.7903.28	-199.96.7903.28
402	1058.676000	1055.604000	-17.957000	-190.10.6493.32	-190.10.6493.32
405	1041.251000	1055.518000	-0.087000	-92.10.446.64	-92.10.446.64
409	1041.251000	1055.717000	16.036000	16.697.5010.36	16.697.5010.36
334	1041.435000	1071.854000	17.933000	17.933000	18.676.0536.55
335	1043.381000	1073.650000	1.921000	2004.7191.01	2004.7191.01
合計					-821.2637.30
合計面積					310.6328680
合計地積					310.63 m ²

地番 552-32

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
393	1035.349000	1020.990000	-15.748000	-163.04.6760.52	-163.04.6760.52
374	1035.169000	1005.439000	-17.648000	-182.68.6221.12	-182.68.6221.12
373	1035.024000	1003.342000	-1.924000	-198.7.9381.76	-198.7.9381.76
359	1018.014000	1003.515000	17.845000	181.66.4596.30	181.66.4596.30
393	1018.218000	1021.187000	17.479000	17.479000	17.479000
合計					-601.052360
合計面積					300.0266800
合計地積					300.52 m ²

地番 552-33

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
394	1035.592000	1038.530000	-17.735000	-183.65.0517.20	-183.65.0517.20
393	1035.349000	1020.990000	-17.543000	-17.995.0517.07	-17.995.0517.07
385	1018.218000	1021.187000	0.483000	491.7899.94	491.7899.94
384	1018.218000	1021.479000	17.538000	178.7.4598.88	178.7.4598.88
385	1018.420000	1038.725000	17.057000	17.057000	17.057000
合計					-601.052360
合計面積					300.5115675
合計地積					300.51 m ²

地番 552-34

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
395	1035.733000	1056.069000	-17.735000	-183.69.1492.5	-183.69.1492.5
394	1035.532000	1038.530000	-17.440000	-17.440000	-17.440000
385	1018.420000	1038.250000	17.449000	17.449000	17.449000
386	1018.619000	1055.579000	17.540000	17.540000	17.540000
387	1018.623000	1056.589000	0.090000	0.090000	0.090000
合計					-601.064903
合計面積					300.5324519
合計地積					300.53 m ²

地番 552-35

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
379	1033.839000	1073.763000	-2.319000	-2.319000	-2.319000
378	1035.335000	1071.617000	-17.694000	-18.329.6336.90	-18.329.6336.90
395	1035.735000	1056.069000	-5.352000	-5.352000	-5.352000
387	1018.619000	1056.269000	17.867000	17.867000	17.867000
323	1018.627000	1073.936000	17.498000	17.498000	17.498000
合計					-601.045304
合計面積					300.5228520
合計地積					300.52 m ²

地番 552-36

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
384	1018.221000	1021.473000	-0.487000	-495.8736.27	-495.8736.27
383	1018.218000	1021.187000	-17.958000	-182.85.1584.44	-182.85.1584.44
359	1018.014000	1003.515000	-17.495000	-17.495000	-17.495000
377	1002.710000	1003.692000	2.322000	2.322000	2.322000
371	1000.612000	1005.837000	17.982000	17.982000	17.982000
360	1000.795000	1021.674000	15.636000	15.636000	15.636000
合計					-621.459177
合計面積					310.7293885
合計地積					310.72 m ²

地番 552-37

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
385	1018.420000	1038.725000	-17.445000	-17.445000	-17.445000
384	1018.221000	1021.473000	-17.051000	-17.051000	-17.051000
380	1000.735000	1021.674000	17.044000	17.044000	17.044000
356	1000.991000	1036.517000	17.254000	17.254000	17.254000
381	1000.996000	1038.328000	0.208000	0.208000	0.208000
合計					-601.351509
合計面積					300.6757545
合計地積					300.67 m ²

18.8.31 登記

申請人

①	作成者	土地家産調査士
②	作成日	平成18年8月20日(作成)
③	作成場所	(埼玉県東松山支店)
④	作成者印	
⑤	作成日印	
⑥	作成場所印	

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成18年8月31日

1307128

地積測量図

552-2-127442

比企郡滑川町入芝羽尾字川向

土地の所在

地番 ⑤ 552-38

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
356	1018.619000	1055.979000	-17.456000	-17.781000	103264	
358	1018.420000	1038.720000	-17.951000	-17.565000	97920	
361	1000.996000	1038.928000	10.348000	103981	96198	
103	1001.320000	1049.070000	17.253000	117272	53098	
362	1001.228000	1056.181000	6.909000	600.773112	5914	480968
合計		面積	300.9675560	面積	300.96	

地番 ⑥ 552-39

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
325	1018.827000	1073.938000	-17.847000	-18183	905469
387	1018.623000	1058.765000	-17.957000	-18291	413211
386	1018.619000	1058.979000	-0.084000	-85	563986
382	1001.228000	1056.181000	13.142000	13158	136376
102	1001.402000	1069.121000	15.832000	15854	196464
426	1001.428000	1072.013000	4.991000	4999	117166
427	1003.589000	1074.112000	1.923000	1923	863187
合計		面積	309.8337415	面積	309.83

地番 ⑦ 552-40

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
449	1045.261000	1092.243000	-0.123000	-126	567103
448	1055.797000	1079.011000	-13.109000	-13640	442873
263	1045.109000	1079.134000	13.232000	13828	882288
合計		面積	70.0638440	面積	70.06

地番 ⑧ 552-41

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
134	1042.695000	1095.464000	-2.293000	-2390	901926
448	1045.261000	1092.243000	-16.330000	-17069	12130
263	1045.090000	1079.134000	-12.903000	-13485	7041427
258	1027.342000	1079.340000	13.900000	14280	953900
254	1027.500000	1093.034000	15.960000	1613	890000
135	1040.208000	1094.536000	2.430000	2527	709440
合計		面積	42617031225	面積	261.70

地番 ⑨ 552-42

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
284	1027.900000	1093.034000	-13.657000	-14027	430000
258	1027.342000	1079.340000	-13.442000	-13797	989882
392	1003.607000	1079.330000	2.417000	2425	718119
388	1001.907000	1081.747000	10.371000	10366	629087
101	1001.975000	1089.984000	9.804000	9819	441300
137	1015.228000	1091.581000	3.068000	3053	799808
136	1027.143000	1092.992000	1.473000	1473	981839
合計		面積	308.4085095	面積	308.40

T1	面積	Y面積
12	1000.441	1086.782
12	1000.441	1042.698



凡例

①	境界線
②	地積測量図の境界線
③	金庫
④	金庫
⑤	金庫
⑥	金庫
⑦	金庫
⑧	金庫
⑨	金庫
⑩	金庫

作製者 土地区域測量士

平成18年8月20日(複製)

申請人

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。
 (さいたま地方事務局長松山支庁管轄)
 令和7年11月19日 東京法務局

登記簿

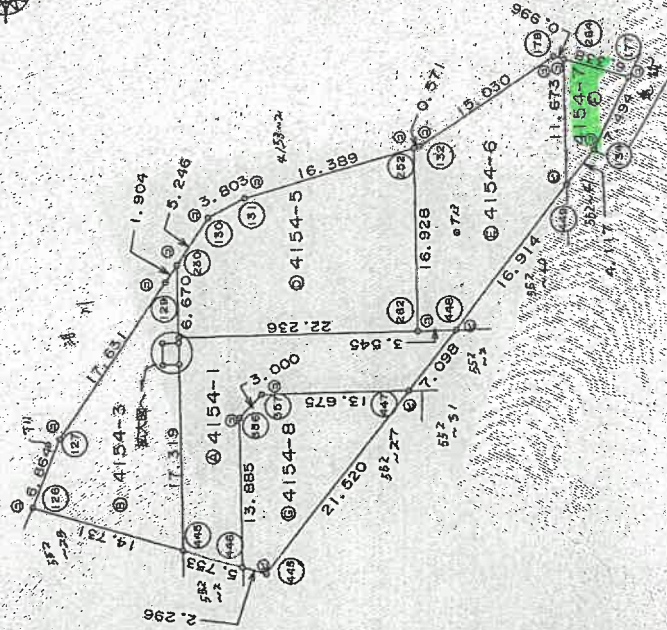
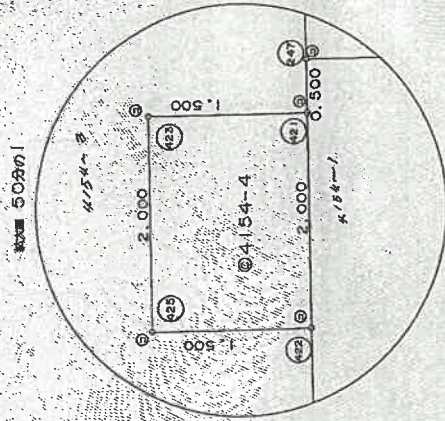
(16枚目)

登記年月日 平成18年8月31日

1309198

地積測量図

地番 4154-1-333B
 土地の所在 比企郡滑川町大字羽黒又五良



凡例	現界線の種類	記号	境界線の種類	記事	境界線の種類
①	成	①	全界線	①	面
②	コンクリート	②	金		
③	プラスチック	③	金		
④	プラスチック	④	金		

作製者 土地家屋調査士 (平成18年8月26日作製)

申請人 [Redacted]
 縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した測量図である。

(さいたま地方広務局東松山支局)

令和7年11月19日 東京広務局

登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成20年5月30日

2307188

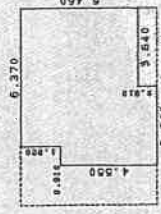
各階平面図



床面積
9.100 x 6.370 = 57.967000

床面積 57.96 m²

2階



床面積
6.370 x 3.640 = 23.186800
3.640 x 0.910 = 3.312400
6.370 x 1.020 = 6.497400
計 41.405000

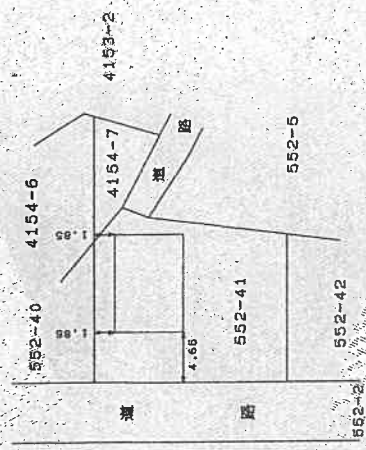
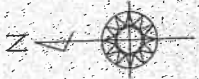
床面積 41.40 m²

A3判をA4判に縮小

建物平面図

家屋番号 552番41

建物の所在 比企郡滑川町大字羽籠寺川向5.5.2番地4.1



(系派続)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 土橋 誠士 相 葉

(神奈川県土地家屋調査士会)

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。
(さいたま市地方事務局長松山支庁管轄)

令和7年11月19日 東京法務局

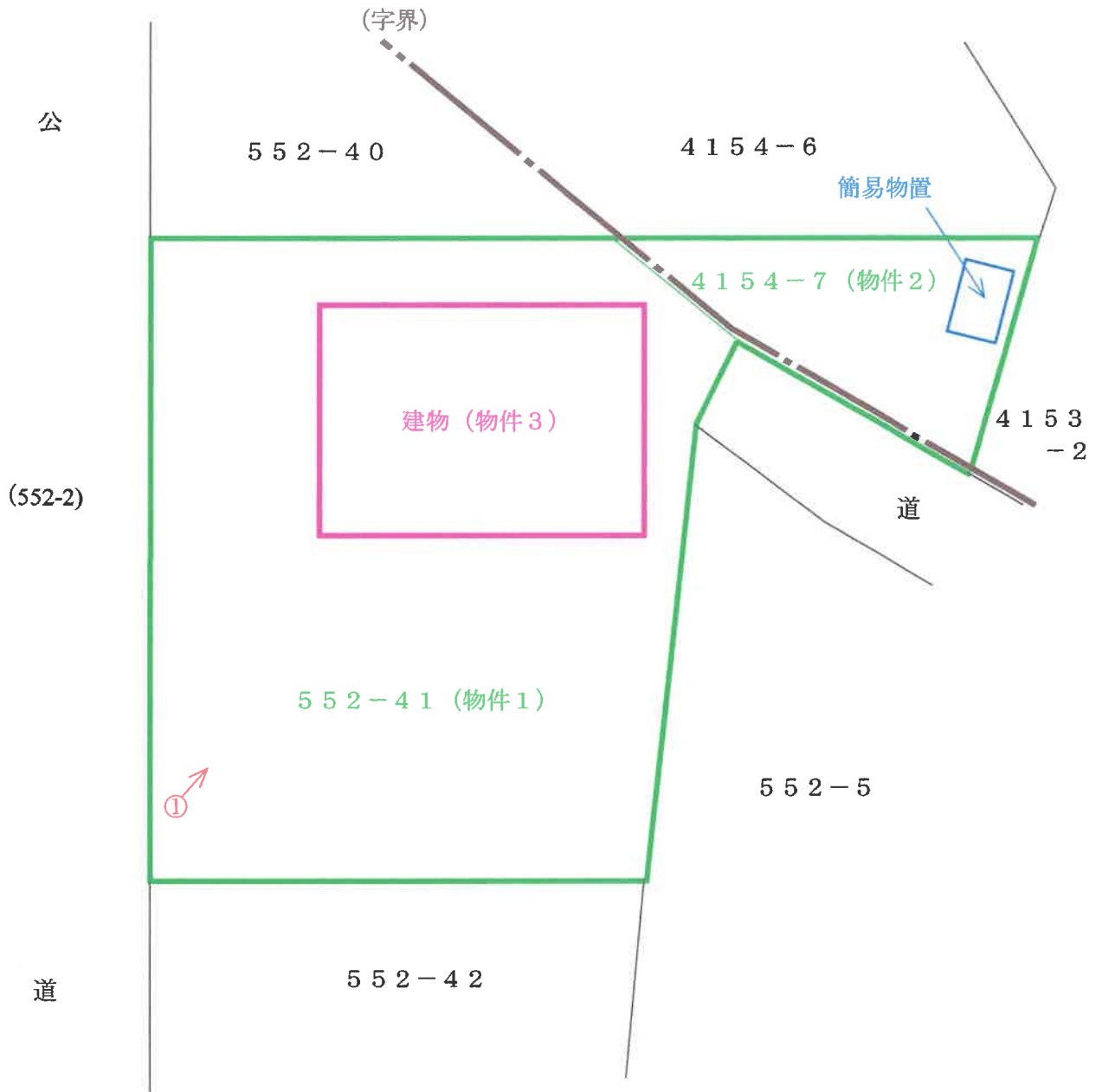
登記官

(19枚目)

地図整理番号：H94350

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



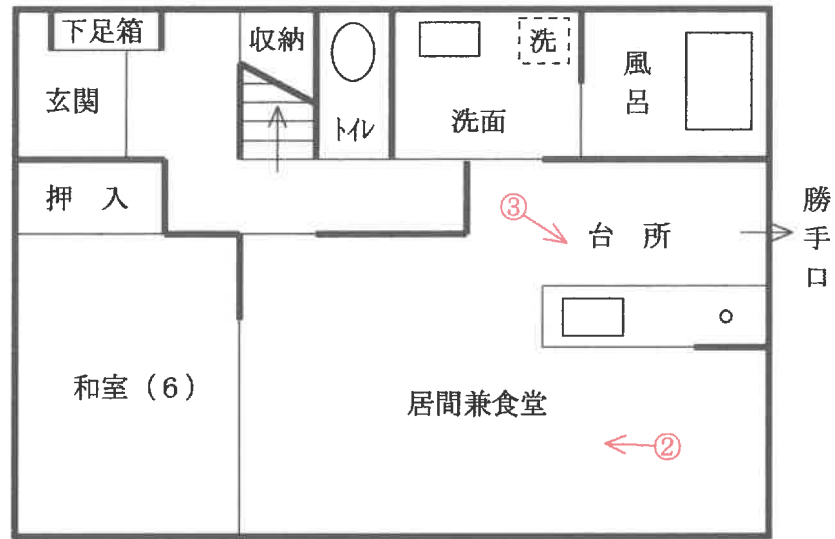
① → = 写真撮影位置・方向

(20 枚目)

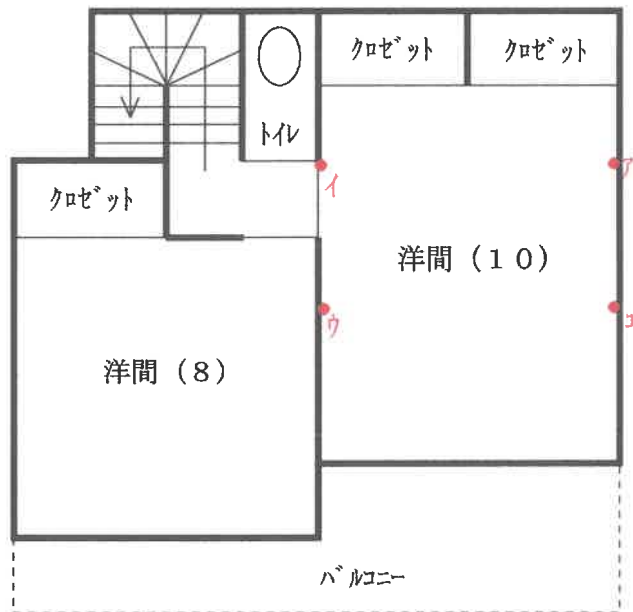
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



※ ア, イ, ウ, エ, アの各点を結んだ範囲内は、屋根裏収納部分である。

○→ = 写真撮影位置・方向

(2 / 枚目)



①



②



③

令和7年(ケ)第 95号
令和8年2月19日 現地調査
令和8年2月20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

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 比企郡滑川町大字羽尾字川向 |
| | 地 番 | 5 5 2 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 1 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町大字羽尾字又五良 |
| | 地 番 | 4 1 5 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 比企郡滑川町大字羽尾字川向 5 5 2 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 2 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 9 6 平方メートル
2階 4 1 . 4 0 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,490,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,740,000円
物件2 (土地)	金550,000円
物件3 (建物)	金5,200,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 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・2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、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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
3	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 同 上 同 上 同 上 同 上	
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・2）

位置・交通	東武東上線「森林公園」駅の北西方約1000m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	民間開発による戸建住宅地域で、周辺には空地や事業所等も見られ、主な便益施設は次のとおりである。 宮前小学校 …………… 北西方約2200m 滑川中学校 …………… 北方約3400m	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化調整区域、都市計画法34条11号区域 指定なし 60% 100% — —
画地条件	地積 形状 地勢 その他	300.22㎡ 不整形地 平坦地 特になし
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西側が幅員5.5mの舗装町道（9208号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。 ・ 東側が幅員2.65mの町道（9316号線、建築基準法外道路、未供用）の終点部に接面するが段差があり利用は困難。 	
土地の利用状況等	<p>（利用状況） 地上には、物件3の建物及び簡易物置（動産）1基が存し、件外建物はない。</p> <p>（隣地の状況） 住宅等である。</p>	
供給処理施設	<p>上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし</p>	

(前ページから続く)

特記事項	<p>地上建物建替の可能性</p> <p>A 現在までの経緯</p> <p>① 本件土地を含む11129.63㎡の区域につき、平成18年6月23日付第1800210号で、初雁開発株式会社に対し、専用住宅30戸を目的とする開発許可がなされた。</p> <p>当該開発行為に関しては、平成18年8月29日付第59号で検査済証が発行され、9月5日付で完了公告がなされた。</p> <p>② 本件土地の筆は、上記①の開発計画に従って、平成18年8月31日の分筆により設けられ、その後画地の変更はない。</p> <p>③ 物件3の建物につき、平成19年3月30日付・埼玉県第1530号で、本件土地の範囲を敷地として、一戸建住宅新築の建築確認がなされ、平成19年9月21日付・埼玉県第315号で、検査済証が交付された。</p> <p>B 建替えの可能性（当職照会に対する、滑川町建設課の教示）</p> <p>上記①の開発許可に属人性がないこと等を考慮すると、専用住宅としての建替であるならば、「適合証明」（都市計画法施行規則第60条）によって行いうる可能性がある。</p>
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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19年9月20日築 経済的全耐用年数 25年程度 経過年数 18年程度 経済的残存耐用年数 7年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： 非金属サイディング等 内 壁： クロス貼等 天 井： クロス貼等 床 : フローリング、畳等 設 備： 電気・給排水設備で、便所は水洗。 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～やや上位 施 工： 普通～やや入念
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	ない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

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	37,800	0.90	261.70	1.00	8,903,000
2	37,800	0.90	38.52	1.00	1,310,000

ア 標準画地価格(規模300㎡程度の整形地)

基準地 滑川(県) - 2

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$47,500\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/125.6 \div 37,800\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 時点修正 : 基準地価格等の価格時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : ない

◇ 地域格差 : 道路条件 -5%

画地規模 +15%

公法上の規制 +15%

$$(100-5)\% \times (100+15)\% \times (100+15)\% \div 125.6\%$$

イ 個別格差 : 形状が劣る -10%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価 : ない

② 物件3（建物）

当該建物の再調達原価を、類似建物の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積等 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	99.36	0.210	3,338,000

ウ 現価率

経過年数18年、経済的残存耐用年数7年、残価率0%とした定額法（現価率0.280）と観察減価法（建物の現状等を考慮し、-25%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.280 \times (1 - 0.25) = 0.210$$

2 評価額の判定

前記1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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	8,903,000	0.40	法定地上権	3,561,000
2	1,310,000	0.40	法定地上権	524,000
計				4,085,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を40%と査定した。

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	8,903,000	-3,561,000	/	1.0	0.70	3,740,000
2	1,310,000	-524,000		1.0	0.70	550,000
3	3,338,000	+4,085,000	1.0	1.0	0.70	5,200,000
一括価格 (合計)						9,490,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ない。

オ 競売市場修正： 前記第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 滑川（県）－2 （添付図面参照）

所在地番等：比企郡滑川町大字月輪字新道下22番1

価格：47,500円/㎡

位置：「森林公園」駅から約1km

価格時点：令和7年7月1日

地積：99㎡

供給処理施設：上水道、下水道がある

接面街路：北4m町道

用途指定等：第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：小規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（裁判所限り）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写（配置図を兼ねる）
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



滑川町全図
H24年3月作成
滑川町

位置図

2-9-

水

4210-11



地区外

評価対象物件 1

552-40

552-41

552-31

552-30

552-35

552-34

552-5

552-43

552-1

552-4

552-42

552-8

552-6

地区外

552-38

552-39

552-7

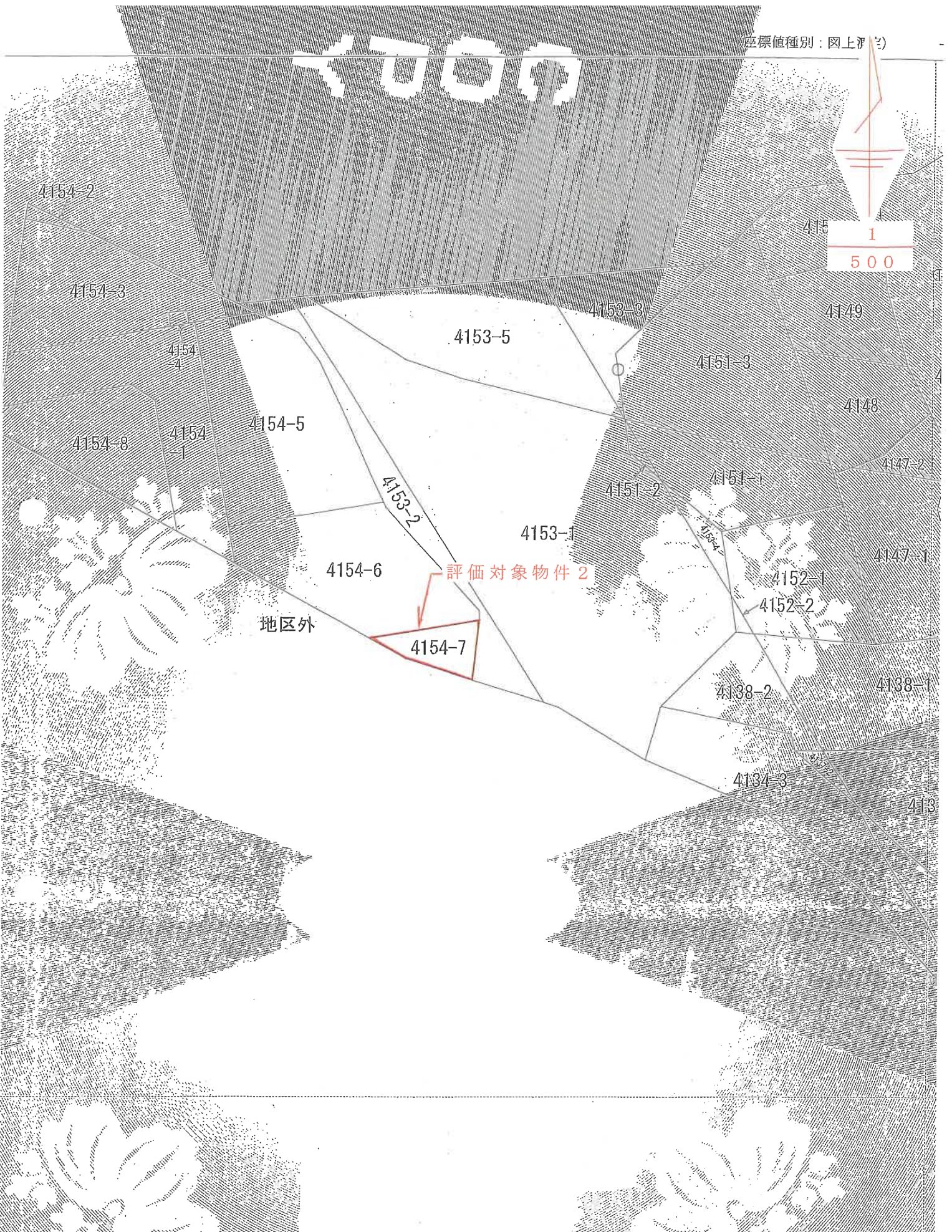
地区外

直種別：図上測定)

地の区画を明確化した不動産登記法附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た位置及び形状の概略を記載した図面です。
公表した座標補正プログラム(rouhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

公 図 写

1
500



地区外

評価対象物件 2

公 図 写

図
見
中

