

本件は、

令和6年（ヌ）第42号事件と

令和7年（ヌ）第43号事件

が併合されていますので、入札する際は、両方の
事件番号を併記してください。

不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月18日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 岩 下 亜希子

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 9月 2日から 令和 8年 9月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月16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10月 6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 9月24日 午前 9時10分から 令和 8年 9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 8年 8月18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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,490,000 1,192,000	一括	298,000	13,255	0
1	500,000				
2	690,000				
3	300,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 1 | 所 在 | 大里郡寄居町大字保田原字南久保 | |
| | 地 番 | 1 6 7 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 6 . 3 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 大里郡寄居町大字保田原字南久保 1 6 7 番地 4、1
6 8 番地 1 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 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 4 5 . 1 3 平方メートル
2 階 1 3 . 2 4 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 1 3 . 2 4 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 | 1 6 8 番 1 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 5 . 2 9 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 大里郡寄居町大字保田原字南久保

地 番 1 6 7 番 4

地 目 宅地

地 積 7 6 . 3 2 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 1 6 7 番地 4、1
6 8 番地 1 3

家屋 番号 1 6 7 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 4 5 . 1 3 平方メートル
2 階 1 3 . 2 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 1 3 . 2 4 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 1 6 8 番 1 3

地 目 宅地

地 積 4 5 . 2 9 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(ヌ)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 1 6 7 番 4
地 目 宅地
地 積 7 6 . 3 2 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 1 6 7 番地4、1
6 8 番地1 3
家屋 番号 1 6 7 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 4 5 . 1 3 平方メートル
2階 1 3 . 2 4 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	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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	☒ 土地所有者ら ☐ 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 ☐ 「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 ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項	☒ 「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	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類: ☐ 構 造: ☒ 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	☒ ない ☐ ある 種 類: 構 造: 床面積: {		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者ら ☐ 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 ☐ 「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 ☒ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」のとおり		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [支部 令和 年()第 号 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

(目的外土地用〈单独〉)

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	1 6 8 番 1 3	
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地	積	4 5 . 2 9平方メートル (■全部 □約 平方メートル)	
所	有	者	□建物所有者 ■その他の者 (C)
そ の 他 の 事 項		■ 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		■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □	
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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更 新 の 種 別		□合意更新 □自動更新 □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	□土地所有者 □その他の者 ()	
当 事 者	借 主	□建物所有者 □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		□ない □ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特 約 等			
地 代 滞 納		□ない □ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除		□ない □ある ()	
訴 訟 提 起 等		□ない □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		■上記のとおり □「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 () : - :		

(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 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

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		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

(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

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。
(さいたま地方法律局総合支庁管轄)
令和6年10月16日 東京法務局出典部

登記簿

(8枚目)

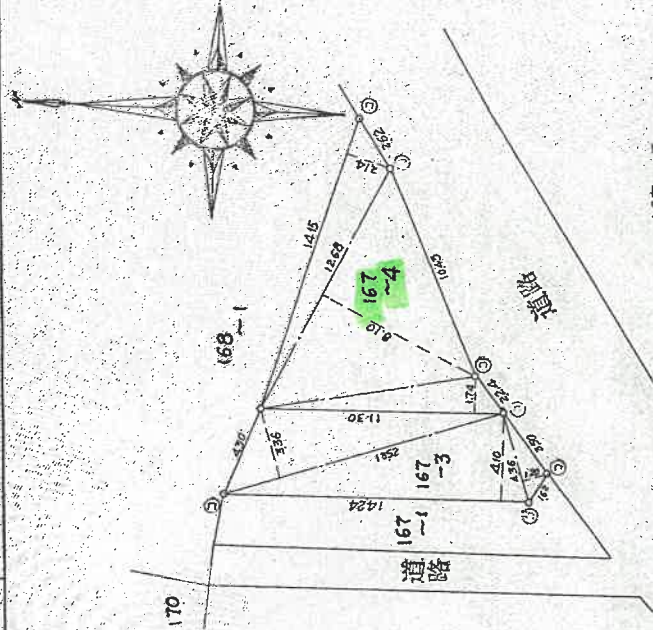
A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 167-3-1

土地の所在 大田郡川崎町大字保田原字南ス保

7283222



167-3	15.52	×	356'	=	45.4272
	14.84	×	4.167	=	56.3340
	4.36	×	1.20	=	5.2320
合計				=	109.0432
地積				=	34.5216

167-4	13.00	×	1.44	=	15.6620
	12.67	×	8.40	=	102.7080
	4.15	×	2.14	=	50.2810
合計				=	152.6510
地積				=	76.3255

167-1	115.20	×	(452+283)	=	47.36
-------	--------	---	-----------	---	-------

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石	⑦	アラスカソック杭	
②	コンクリート杭	⑧	金風杭	
③	金風杭	⑨	金風杭	

作製者 土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士) 昭和55年11月(自作製)

申請人

縮尺

1/250

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。
(さいたま地方司法局熊谷支局管轄)
令和6年10月16日 東京司法局港出張所

東京法務局港出張所

改訂版

A3判をA4判に縮小

地圖整理番号: M49641

建各階平圖面

大里郡寄居町大字保田原字南又保167番地4. 168番地13.

$$\begin{array}{r} 3.64 \times 2.73 = 9.9372 \\ 0.91 \times 0.455 = 0.41405 \\ 4.55 \times 4.55 = 20.7025 \\ 1.82 \times 0.455 = 0.8291 \\ 3.64 \times 3.64 = 13.2496 \\ \hline \text{合計} = 45.13145 \end{array}$$

床面積 45.13^{M^2}

$$3.64 \times 3.64 = 13.2496$$

床面積 13.24 m^2

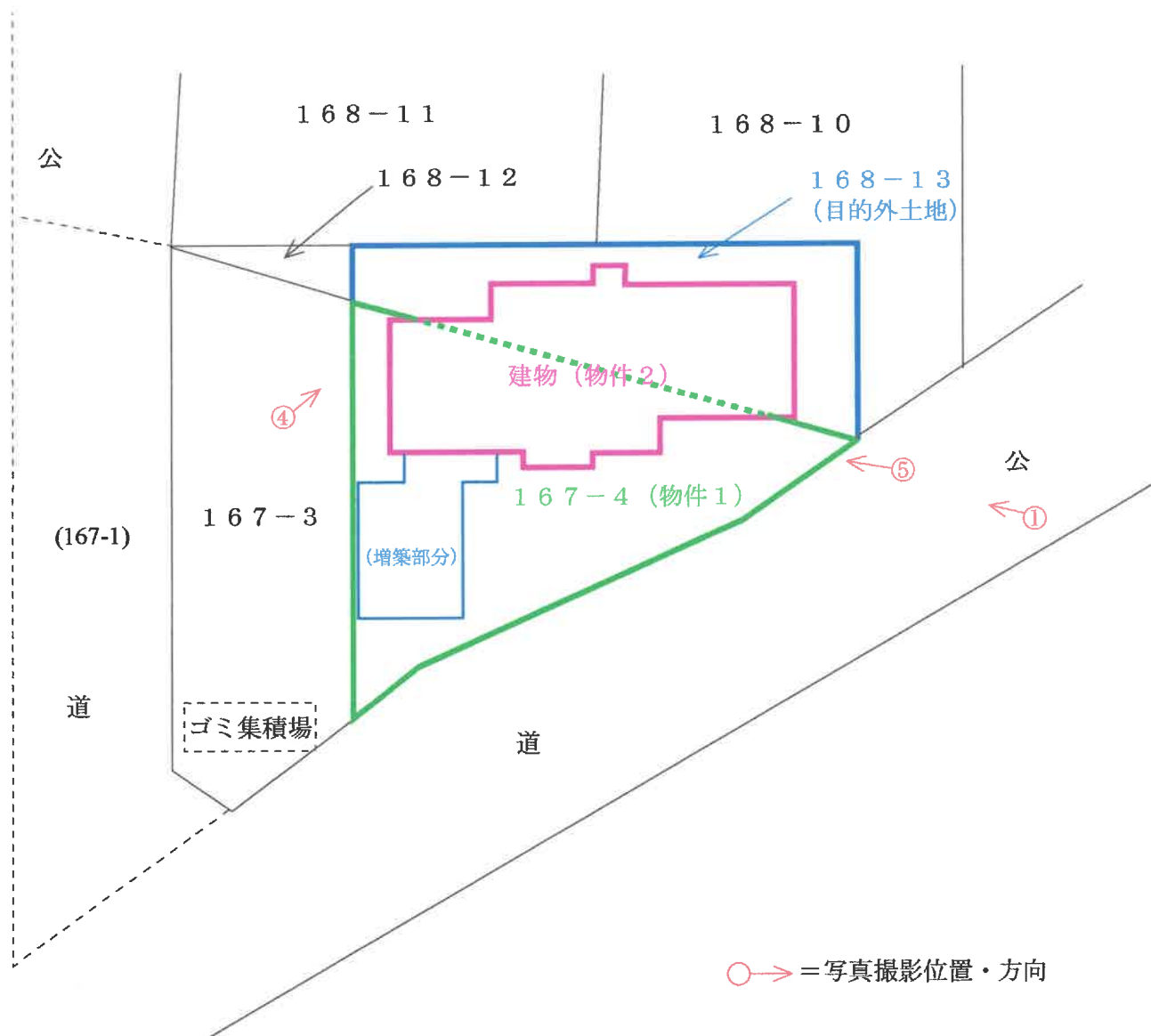
1/500

(長源情)

(日本土地家屋調査士会連合会月紙)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



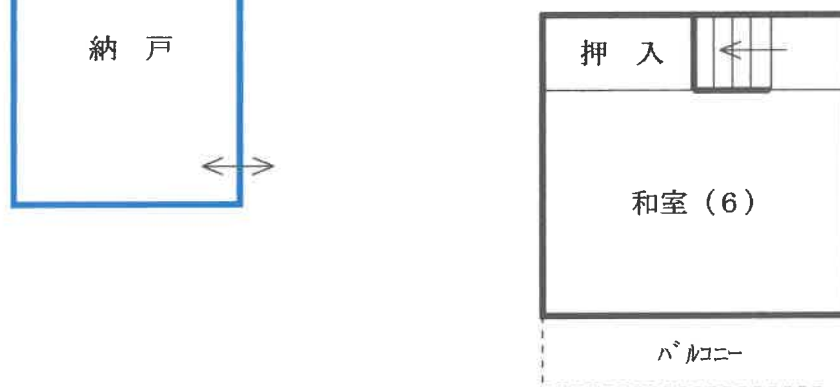
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



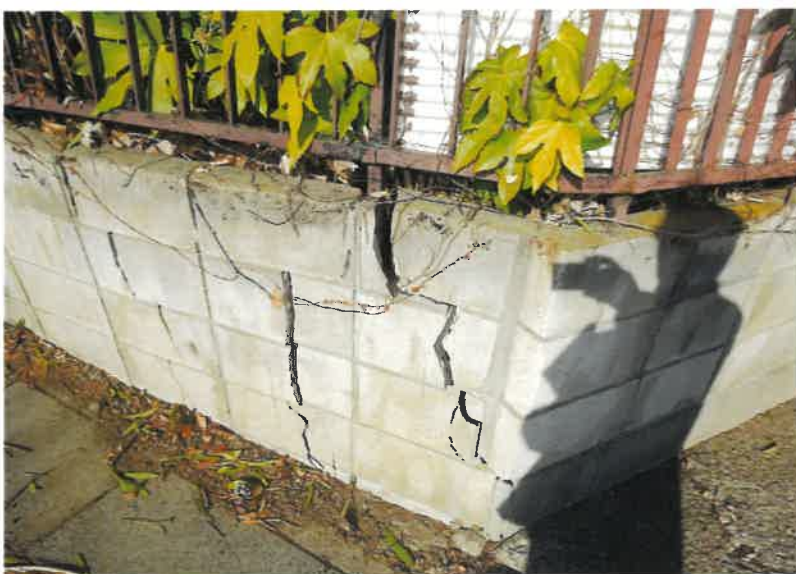
②



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(ヌ)第 42号
令和 7年(ヌ)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



(土地用)

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 3
現 況 地 目	■宅地 (物件 3) □公衆用道路(物件) □農地(物件) □雑種地(物件) □山林 (物件) □ □
形 状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □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	■土地所有者ら □その他の者 ■上記の者らが本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ ■「占有者及び占有権原」のとおり □
そ の 他 の 事 項	■ 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀及びブロック塀により区分 されており、ほぼ明確である。 なお、南側隣接地である167番4の土地(令和6年(又)第42号事件の 物件1の土地)との境界については、本土地と同土地が建物(令和6年(又) 第42号事件の物件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。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建 物 (目 的 外 建 物)	□ない ■ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
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3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(目的外建物用〈単独〉)

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	☐ ない (未登記) ☒ 167番4
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 約 13平方メートル 2階 13.42平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和55年12月 7日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 本建物は、令和6年(ヌ)第42号事件の、物件2の建物である。 ☒ 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 () : - :		

(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 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 分	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

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(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。
(さいたま地方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

令和7年8月21日

東京法務局港出張所

இதுவே

(8枚目)

地区受理番号: M53460

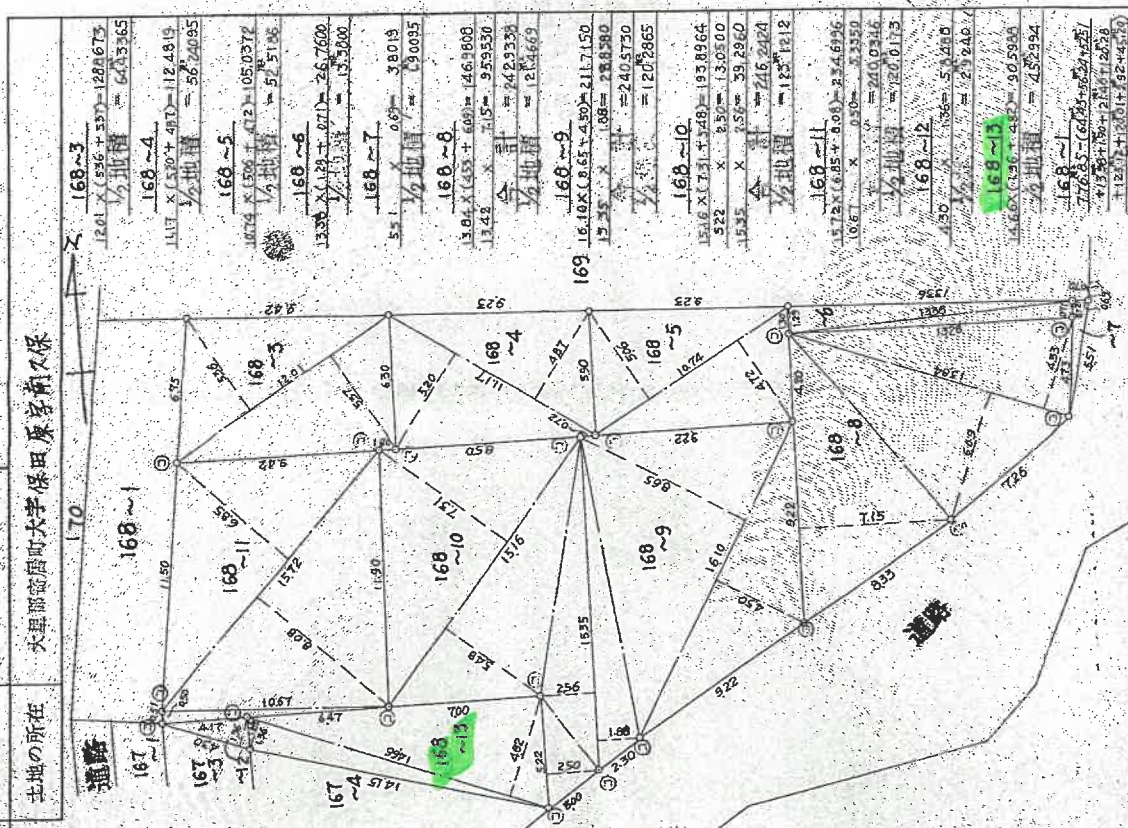
A3判をA4判に縮小

7283224

積測量図

地番 168-1
168-3など 168-13

大里郡寄居町大字保田原字南ノ保
土地の所在



凡例	① 石	② サンタリート杭	③ 金	④ 金	⑤ 銅	⑥ プラズマデサック材	⑦ 電線	⑧ 電線	⑨ 電線	⑩ 電線	⑪ 電線	⑫ 電線	⑬ 電線	⑭ 電線	⑮ 電線	⑯ 電線	⑰ 電線	⑱ 電線	⑲ 電線	⑳ 電線	㉑ 電線	㉒ 電線	㉓ 電線	㉔ 電線	㉕ 電線	㉖ 電線	㉗ 電線	㉘ 電線	㉙ 電線	㉚ 電線	㉛ 電線	㉜ 電線	㉝ 電線	㉞ 電線	㉟ 電線	㊱ 電線	㊲ 電線	㊳ 電線	㊴ 電線	㊵ 電線	㊶ 電線	㊷ 電線	㊸ 電線	㊹ 電線	㊺ 電線	㊻ 電線	㊼ 電線	㊽ 電線	㊾ 電線	㊿ 電線
----	-----	-----------	-----	-----	-----	-------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

55年 11月 (11日作製)

土地家屋調査士

伴製者

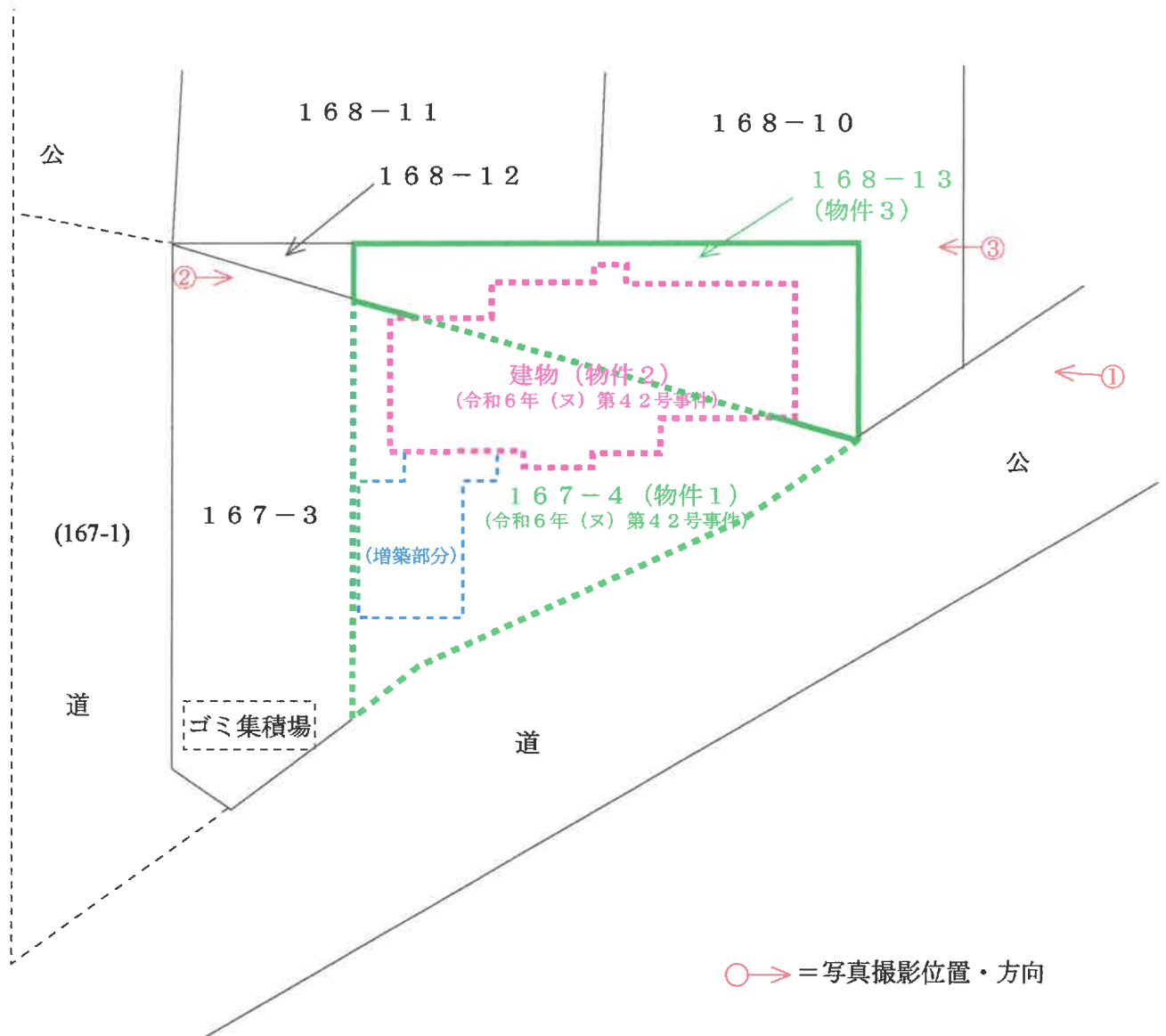
55年 11月 (11日作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

箱尺 1/250

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)





①



②



③

令和6年(ヌ)第42号
令和7年(ヌ)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 4 2 号
令和 7 年 (又) 第 4 3 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 1 6 7 番 4
地 目 宅地
地 積 7 6 . 3 2 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 1 6 7 番地 4、1
6 8 番地 1 3
家屋 番号 1 6 7 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 4 5 . 1 3 平方メートル
2 階 1 3 . 2 4 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 1 6 8 番 1 3
地 目 宅地
地 積 4 5 . 2 9 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 セナイ壁、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/㎡) 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	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
 $22,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 22,200 \text{ 円/㎡}$

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

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： $0.95 \times 0.90 \div 0.86$ ）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) 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／m²

位 置：「鉢形」駅から約1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：201m²

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

N

寄居町役場「白図」

S1:15,000

彩の国資源循環工場

公図写



(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	大里郡寄居町大字保田原字南久保				地番	168番13			
出力尺	1/600	精度区		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)			補事記項		

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)

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。
(さいたま地方裁判所熊谷支部管轄)
令和7年8月21日 東京法務局港出張所

令和7年8月21日

東京法務局港出發所

例題 4

11

中国图书馆分类号: M534.60

A3版をA4版に縮小したものです

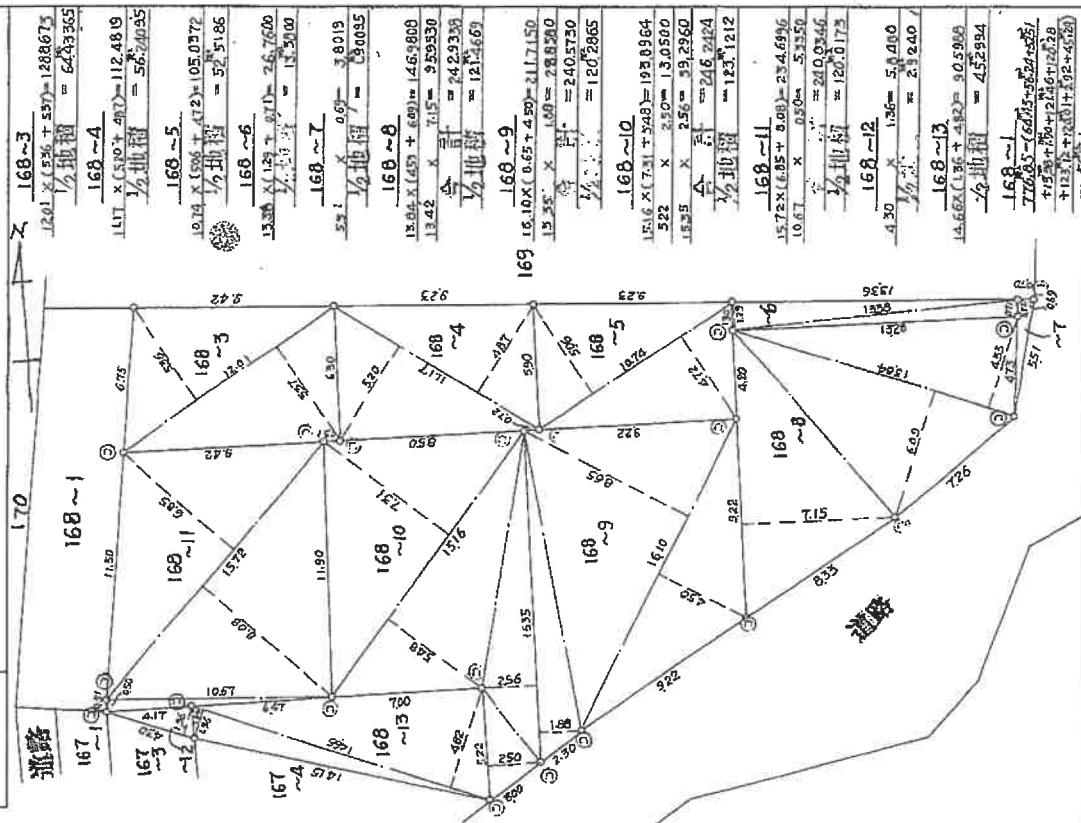
7283224

555.11.13

地積測量図

地番 168-1
168~3ない 168~13

土地の所在



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

(埼玉土地家屋調査士会用品)

人
錯
中

55年 11月 (日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

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。
(さいたま地方裁判所熊谷支部管轄)
令和7年8月21日 東京法務局港出張所

令和7年8月21日

東京法務局轄出張所

解題法

地圖整理番号: M53461

登記年月日：昭和55年12月15日

8252475

圖面平階各

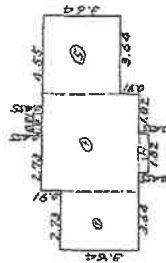
167 ~ 4

呼魯圖家

建物の所在
大里耶密窟町大字保田原号南又保167番地4, 168番地13

各階平面圖
圖面："
855, 12, 15

1. 1

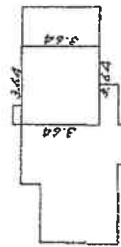


東遊

$$\begin{array}{r} 3.64 \times 2.73 = 9.9372 \\ 0.91 \times 0.455 = 0.41405 \\ 4.55 \times 4.55 = 20.7025 \\ 1.82 \times 0.455 = 0.8281 \\ 3.64 \times 3.64 = 13.2496 \\ \hline \text{合計} = 45.13145 \end{array}$$

床面積 45.13 M^2

22



求證

$$3.64 \times 3.64 = 13.2496$$

(日網遊2)

床面積 13.24^{m²}

著作

縮尺 1/250

人 謀 和

1/2	
-----	--

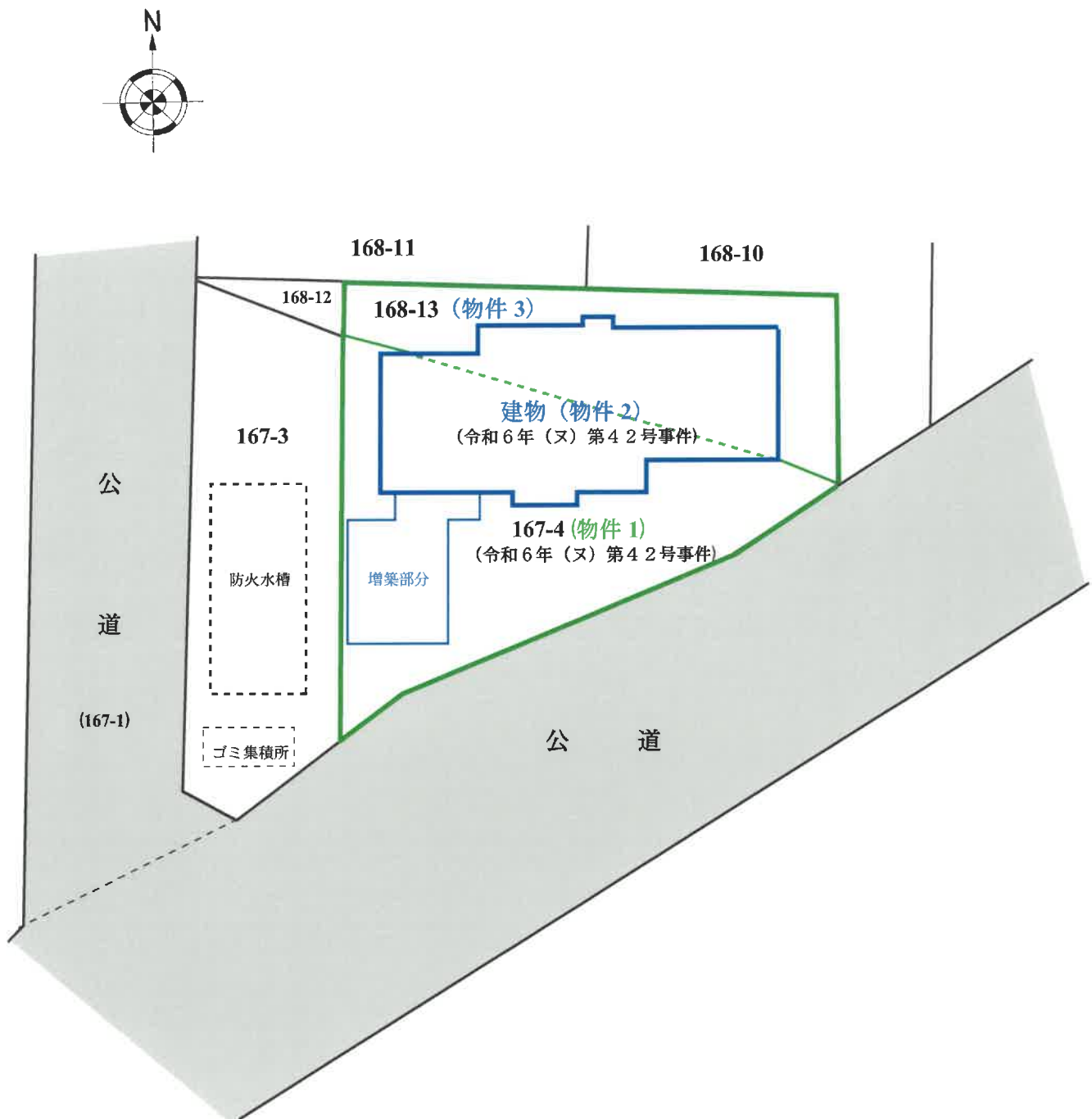


(附錄)

(日本土地家屋調査士組合)

A3版をA4版に縮小したものです

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。