

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 佐 藤 達 哉

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	11,250,000 9,000,000	一括	2,250,000	115,002	0
1	1,180,000				
2	3,280,000				
3	2,630,000				
4	4,160,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大里郡寄居町大字露梨子字原
 地 番 3 8 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 8 8 . 4 2 平方メートル

- 2 所 在 大里郡寄居町大字露梨子字原
 地 番 3 8 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 2 3 . 1 8 平方メートル

- 3 所 在 大里郡寄居町大字露梨子字原
 地 番 3 8 5 番
 地 目 宅地
 地 積 4 1 9 . 8 3 平方メートル

- 4 所 在 大里郡寄居町大字露梨子字原 3 8 4 番地 1、3 8 5
 番地、3 8 3 番地 1
 家屋 番号 3 8 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造からわぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 1 . 3 1 平方メートル
 2 階 5 9 . 6 2 平方メートル



物 件 明 細 書

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 佐 藤 達 哉

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号2】

隣地(地番384番4)との境界が不明確である。

《 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。

物 件 目 録

- 1 所 在 大里郡寄居町大字露梨子字原
 地 番 383番1
 地 目 宅地
 地 積 188.42平方メートル
- 2 所 在 大里郡寄居町大字露梨子字原
 地 番 384番1
 地 目 宅地
 地 積 523.18平方メートル
- 3 所 在 大里郡寄居町大字露梨子字原
 地 番 385番
 地 目 宅地
 地 積 419.83平方メートル
- 4 所 在 大里郡寄居町大字露梨子字原 384番地1、385番地、383番地1
 家屋 番号 384番1
 種 類 居宅
 構 造 木造からわぶき2階建
 床 面 積 1階 121.31平方メートル
 2階 59.62平方メートル



令和 7年(ケ)第 71号
令和 7年10月 3日受理
令和 8年 1月 19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 | 大里郡寄居町大字露梨子字原 |
| | 地 番 | 383 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.42 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大里郡寄居町大字露梨子字原 |
| | 地 番 | 384 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 523.18 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大里郡寄居町大字露梨子字原 |
| | 地 番 | 385 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 419.83 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大里郡寄居町大字露梨子字原 384 番地 1、385 番地、383 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 384 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造からわぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 121.31 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル |



(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, 2, 3				
現況地目	☒ 宅地(物件 1～3) ☐ 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 ☐ 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 4				
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:				
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 ☐ 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 ☐ 「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 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	☐ 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

その他の事項

■ 物件1ないし3関係

1 本各土地と隣接地との境界について

- (1) 本各土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、ケ、コ、サ、シ、アの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イ、ウ、エの各点を結んだ線は、公道に面しており、ほぼ明確である。
- (3) 関係図記載のエ、オ、カ、キの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、境界線付近には生垣が存在し、ほぼ明確であると思われる。
- (4) 関係図記載のキ、ク、ケ、コ、サの各点を結んだ線は、境界線付近に生垣が存在し、ほぼ明確であると思われる。
- (5) 関係図記載のサ、シ、アの各点を結んだ線は、隣接地である384番4の土地と本土地（物件2）が一体利用されているところ、明確な区分はないが、シ点及びア点には境界標が存在する。
なお、384番4の土地所有者は、本各土地所有者である。

2 本土地東方向隣接地である384番5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4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ことが判明したことから、再三立入調査協力依頼を試みたが協力が得られなかった。解錠の上立ち入って調査を実施したところ、建物内には家財道具等の動産が存在した。また、建物内には、所有者宛郵便物が多数存在し、所有者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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 所有者	☒ 物件4関係 本建物には、私が居住している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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
7年10月6日 (月) 9 : 50 - 10 : 05	物件所在地	外観調査
7年10月7日 (火) 13 : 00 - 13 : 05	執行官室 (電話)	所有者から事情聴取, 立入調査協力依頼
7年11月21日 (金) 12 : 50 - 13 : 00	物件所在地	占有確認等
7年12月18日 (木) 15 : 30 - 15 : 45	同 上	境界等の調査及び概測 〔評価人同行〕
8年1月16日 (金) 13 : 10 - 13 : 45	同 上	立入調査 〔評価人同行〕
8年1月19日 (月) 11 : 40 - 11 : 45	法務局 (熊谷)	全部事項証明書等交付申請
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 8 年 1 月 16 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 382-3 ハ 390-1
ロ 384-6 ニ 390-2



(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。

地番区域見出し
大字露梨子

請求部	所在	大里郡寄居町大字露梨子字原			地番	384番1		
出方尺	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。

令和7年8月1日

さいたま地方法務局熊谷支局

地図整理番号:M20919

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：昭和48年5月10日

7252131

地番	384番-5-1
土地の所在	旭部町居田大字藤梨子字原

地積測量図 548.5.10

昭和四十八年参月式七日

作製者

嘱託人



水積表

384-5	1. 9.00 x 2.40 = 21.60
	2. 11.20 x 2.40 = 26.88
	3. 12.10 x 2.40 = 29.04
	4. 13.70 x 2.40 = 32.88
	5. 14.00 x 2.40 = 33.60
	6. 14.15 x 2.40 = 33.96
	7. 14.20 x 2.40 = 34.08
	8. 14.25 x 2.40 = 34.20
	9. 14.30 x 2.40 = 34.32
	10. 14.35 x 2.40 = 34.44
	11. 14.40 x 2.40 = 34.56
	12. 14.45 x 2.40 = 34.68
	13. 14.50 x 2.40 = 34.80
	14. 14.55 x 2.40 = 34.92
	15. 14.60 x 2.40 = 35.04
	16. 14.65 x 2.40 = 35.16
	17. 14.70 x 2.40 = 35.28
	18. 14.75 x 2.40 = 35.40
	19. 14.80 x 2.40 = 35.52
	20. 14.85 x 2.40 = 35.64
	21. 14.90 x 2.40 = 35.76
	22. 14.95 x 2.40 = 35.88
	23. 15.00 x 2.40 = 36.00
	24. 15.05 x 2.40 = 36.12
	25. 15.10 x 2.40 = 36.24
	26. 15.15 x 2.40 = 36.36
	27. 15.20 x 2.40 = 36.48
	28. 15.25 x 2.40 = 36.60
	29. 15.30 x 2.40 = 36.72
	30. 15.35 x 2.40 = 36.84
	31. 15.40 x 2.40 = 36.96
	32. 15.45 x 2.40 = 37.08
	33. 15.50 x 2.40 = 37.20
	34. 15.55 x 2.40 = 37.32
	35. 15.60 x 2.40 = 37.44
	36. 15.65 x 2.40 = 37.56
	37. 15.70 x 2.40 = 37.68
	38. 15.75 x 2.40 = 37.80
	39. 15.80 x 2.40 = 37.92
	40. 15.85 x 2.40 = 38.04
	41. 15.90 x 2.40 = 38.16
	42. 15.95 x 2.40 = 38.28
	43. 16.00 x 2.40 = 38.40
	44. 16.05 x 2.40 = 38.52
	45. 16.10 x 2.40 = 38.64
	46. 16.15 x 2.40 = 38.76
	47. 16.20 x 2.40 = 38.88
	48. 16.25 x 2.40 = 39.00
	49. 16.30 x 2.40 = 39.12
	50. 16.35 x 2.40 = 39.24
	51. 16.40 x 2.40 = 39.36
	52. 16.45 x 2.40 = 39.48
	53. 16.50 x 2.40 = 39.60
	54. 16.55 x 2.40 = 39.72
	55. 16.60 x 2.40 = 39.84
	56. 16.65 x 2.40 = 39.96
	57. 16.70 x 2.40 = 40.08
	58. 16.75 x 2.40 = 40.20
	59. 16.80 x 2.40 = 40.32
	60. 16.85 x 2.40 = 40.44
	61. 16.90 x 2.40 = 40.56
	62. 16.95 x 2.40 = 40.68
	63. 17.00 x 2.40 = 40.80
	64. 17.05 x 2.40 = 40.92
	65. 17.10 x 2.40 = 41.04
	66. 17.15 x 2.40 = 41.16
	67. 17.20 x 2.40 = 41.28
	68. 17.25 x 2.40 = 41.40
	69. 17.30 x 2.40 = 41.52
	70. 17.35 x 2.40 = 41.64
	71. 17.40 x 2.40 = 41.76
	72. 17.45 x 2.40 = 41.88
	73. 17.50 x 2.40 = 42.00
	74. 17.55 x 2.40 = 42.12
	75. 17.60 x 2.40 = 42.24
	76. 17.65 x 2.40 = 42.36
	77. 17.70 x 2.40 = 42.48
	78. 17.75 x 2.40 = 42.60
	79. 17.80 x 2.40 = 42.72
	80. 17.85 x 2.40 = 42.84
	81. 17.90 x 2.40 = 42.96
	82. 17.95 x 2.40 = 43.08
	83. 18.00 x 2.40 = 43.20
	84. 18.05 x 2.40 = 43.32
	85. 18.10 x 2.40 = 43.44
	86. 18.15 x 2.40 = 43.56
	87. 18.20 x 2.40 = 43.68
	88. 18.25 x 2.40 = 43.80
	89. 18.30 x 2.40 = 43.92
	90. 18.35 x 2.40 = 44.04
	91. 18.40 x 2.40 = 44.16
	92. 18.45 x 2.40 = 44.28
	93. 18.50 x 2.40 = 44.40
	94. 18.55 x 2.40 = 44.52
	95. 18.60 x 2.40 = 44.64
	96. 18.65 x 2.40 = 44.76
	97. 18.70 x 2.40 = 44.88
	98. 18.75 x 2.40 = 45.00
	99. 18.80 x 2.40 = 45.12
	100. 18.85 x 2.40 = 45.24
	101. 18.90 x 2.40 = 45.36
	102. 18.95 x 2.40 = 45.48
	103. 19.00 x 2.40 = 45.60
	104. 19.05 x 2.40 = 45.72
	105. 19.10 x 2.40 = 45.84
	106. 19.15 x 2.40 = 45.96
	107. 19.20 x 2.40 = 46.08
	108. 19.25 x 2.40 = 46.20
	109. 19.30 x 2.40 = 46.32
	110. 19.35 x 2.40 = 46.44
	111. 19.40 x 2.40 = 46.56
	112. 19.45 x 2.40 = 46.68
	113. 19.50 x 2.40 = 46.80
	114. 19.55 x 2.40 = 46.92
	115. 19.60 x 2.40 = 47.04
	116. 19.65 x 2.40 = 47.16
	117. 19.70 x 2.40 = 47.28
	118. 19.75 x 2.40 = 47.40
	119. 19.80 x 2.40 = 47.52
	120. 19.85 x 2.40 = 47.64
	121. 19.90 x 2.40 = 47.76
	122. 19.95 x 2.40 = 47.88
	123. 20.00 x 2.40 = 48.00
	124. 20.05 x 2.40 = 48.12
	125. 20.10 x 2.40 = 48.24
	126. 20.15 x 2.40 = 48.36
	127. 20.20 x 2.40 = 48.48
	128. 20.25 x 2.40 = 48.60
	129. 20.30 x 2.40 = 48.72
	130. 20.35 x 2.40 = 48.84
	131. 20.40 x 2.40 = 48.96
	132. 20.45 x 2.40 = 49.08
	133. 20.50 x 2.40 = 49.20
	134. 20.55 x 2.40 = 49.32
	135. 20.60 x 2.40 = 49.44
	136. 20.65 x 2.40 = 49.56
	137. 20.70 x 2.40 = 49.68
	138. 20.75 x 2.40 = 49.80
	139. 20.80 x 2.40 = 49.92
	140. 20.85 x 2.40 = 50.04
	141. 20.90 x 2.40 = 50.16
	142. 20.95 x 2.40 = 50.28
	143. 21.00 x 2.40 = 50.40
	144. 21.05 x 2.40 = 50.52
	145. 21.10 x 2.40 = 50.64
	146. 21.15 x 2.40 = 50.76
	147. 21.20 x 2.40 = 50.88
	148. 21.25 x 2.40 = 51.00
	149. 21.30 x 2.40 = 51.12
	150. 21.35 x 2.40 = 51.24
	151. 21.40 x 2.40 = 51.36
	152. 21.45 x 2.40 = 51.48
	153. 21.50 x 2.40 = 51.60
	154. 21.55 x 2.40 = 51.72
	155. 21.60 x 2.40 = 51.84
	156. 21.65 x 2.40 = 51.96
	157. 21.70 x 2.40 = 52.08
	158. 21.75 x 2.40 = 52.20
	159. 21.80 x 2.40 = 52.32
	160. 21.85 x 2.40 = 52.44
	161. 21.90 x 2.40 = 52.56
	162. 21.95 x 2.40 = 52.68
	163. 22.00 x 2.40 = 52.80
	164. 22.05 x 2.40 = 52.92
	165. 22.10 x 2.40 = 53.04
	166. 22.15 x 2.40 = 53.16
	167. 22.20 x 2.40 = 53.28
	168. 22.25 x 2.40 = 53.40
	169. 22.30 x 2.40 = 53.52
	170. 22.35 x 2.40 = 53.64
	171. 22.40 x 2.40 = 53.76
	172. 22.45 x 2.40 = 53.88
	173. 22.50 x 2.40 = 54.00
	174. 22.55 x 2.40 = 54.12
	175. 22.60 x 2.40 = 54.24
	176. 22.65 x 2.40 = 54.36
	177. 22.70 x 2.40 = 54.48
	178. 22.75 x 2.40 = 54.60
	179. 22.80 x 2.40 = 54.72
	180. 22.85 x 2.40 = 54.84
	181. 22.90 x 2.40 = 54.96
	182. 22.95 x 2.40 = 55.08
	183. 23.00 x 2.40 = 55.20
	184. 23.05 x 2.40 = 55.32
	185. 23.10 x 2.40 = 55.44
	186. 23.15 x 2.40 = 55.56
	187. 23.20 x 2.40 = 55.68
	188. 23.25 x 2.40 = 55.80
	189. 23.30 x 2.40 = 55.92
	190. 23.35 x 2.40 = 56.04
	191. 23.40 x 2.40 = 56.16
	192. 23.45 x 2.40 = 56.28
	193. 23.50 x 2.40 = 56.40
	194. 23.55 x 2.40 = 56.52
	195. 23.60 x 2.40 = 56.64
	196. 23.65 x 2.40 = 56.76
	197. 23.70 x 2.40 = 56.88
	198. 23.75 x 2.40 = 57.00
	199. 23.80 x 2.40 = 57.12
	200. 23.85 x 2.40 = 57.24
	201. 23.90 x 2.40 = 57.36
	202. 23.95 x 2.40 = 57.48
	203. 24.00 x 2.40 = 57.60
	204. 24.05 x 2.40 = 57.72
	205. 24.10 x 2.40 = 57.84
	206. 24.15 x 2.40 = 57.96
	207. 24.20 x 2.40 = 58.08
	208. 24.25 x 2.40 = 58.20
	209. 24.30 x 2.40 = 58.32
	210. 24.35 x 2.40 = 58.44
	211. 24.40 x 2.40 = 58.56
	212. 24.45 x 2.40 = 58.68
	213. 24.50 x 2.40 = 58.80
	214. 24.55 x 2.40 = 58.92
	215. 24.60 x 2.40 = 59.04
	216. 24.65 x 2.40 = 59.16
	217. 24.70 x 2.40 = 59.28
	218. 24.75 x 2.40 = 59.40
	219. 24.80 x 2.40 = 59.52
	220. 24.85 x 2.40 = 59.64
	221. 24.90 x 2.40 = 59.76
	222. 24.95 x 2.40 = 59.88
	223. 25.00 x 2.40 = 60.00
	224. 25.05 x 2.40 = 60.12
	225. 25.10 x 2.40 = 60.24
	226. 25.15 x 2.40 = 60.36
	227. 25.20 x 2.40 = 60.48
	228. 25.25 x 2.40 = 60.60
	229. 25.30 x 2.40 = 60.72
	230. 25.35 x 2.40 = 60.84
	231. 25.40 x 2.40 = 60.96
	232. 25.45 x 2.40 = 61.08
	233. 25.50 x 2.40 = 61.20
	234. 25.55 x 2.40 = 61.32
	235. 25.60 x 2.40 = 61.44
	236. 25.65 x 2.40 = 61.56
	237. 25.70 x 2.40 = 61.68
	238. 25.75 x 2.40 = 61.80
	239. 25.80 x 2.40 = 61.92
	240. 25.85 x 2.40 = 62.04
	241. 25.90 x 2.40 = 62.16
	242. 25.95 x 2.40 = 62.28
	243. 26.00 x 2.40 = 62.40
	244. 26.05 x 2.40 = 62.52
	245. 26.10 x 2.40 = 62.64
	246. 26.15 x 2.40 = 62.76
	247. 26.20 x 2.40 = 62.88
	248. 26.25 x 2.40 = 63.00
	249. 26.30 x 2.40 = 63.12
	250. 26.35 x 2.40 = 63.24
	251. 26.40 x 2.40 = 63.36
	252. 26.45 x 2.40 = 63.48
	253. 26.50 x 2.40 = 63.60
	254. 26.55 x 2.40 = 63.72
	255. 26.60 x 2.40 = 63.84
	256. 26.65 x 2.40 = 63.96
	257. 26.70 x 2.40 = 64.08
	258. 26.75 x 2.40 = 64.20
	259. 26.80 x 2.40 = 64.32
	260. 26.85 x 2.40 = 64.44
	261. 26.90 x 2.40 = 64.56
	262. 26.95 x 2.40 = 64.68
	263. 27.00 x 2.40 = 64.80
	264. 27.05 x 2.40 = 64.92
	265. 27.10 x 2.40 = 65.04
	266. 27.15 x 2.40 = 65.16
	267. 27.20 x 2.40 = 65.28
	268. 27.25 x 2.40 = 65.40
	269. 27.30 x 2.40 = 65.52
	270. 27.35 x 2.40 = 65.64
	271. 27.40 x 2.40 = 65.76
	272. 27.45 x 2.40 = 65.88
	273. 27.50 x 2.40 = 66.00
	274. 27.55 x 2.40 = 66.12
	275. 27.60 x 2.40 = 66.24
	276. 27.65 x 2.40 = 66.36
	277. 27.70 x 2.40 = 66.48
	278. 27.75 x 2.40 = 66.60
	279. 27.80 x 2.40 = 66.72
	280. 27.85 x 2.40 = 66.84
	281. 27.90 x 2.40 = 66.96
	282. 27.95 x 2.40 = 67.08
	283. 28.00 x 2.40 = 67.20
	284. 28.05 x 2.40 = 67.32
	285. 28.10 x 2.40 = 67.44
	286. 28.15 x 2.40 = 67.56
	287. 28.20 x 2.40 = 67.68
	288. 28.25 x 2.40 = 67.80
	289. 28.30 x 2.40 = 67.92
	290. 28.35 x 2.40 = 68.04
	291. 28.40 x 2.40 = 68.16
	292. 28.45 x 2.40 = 68.28
	293. 28.50 x 2.40 = 68.40
	294. 28.55 x 2.40 = 68.52
	295. 28.60 x 2.40 = 68.64
	296. 28.65 x 2.40 = 68.76
	297. 28.70 x 2.40 = 68.88
	298. 28.75 x 2.40 = 69.00
	299. 28.80 x 2.40 = 69.12
	300. 28.85 x 2.40 = 69.24
	301. 28.90 x 2.40 = 69.36
	302. 28.95 x 2.40 = 69.48
	303. 29.00 x 2.40 = 69.60
	304. 29.05 x 2.40 = 69.72
	305. 29.10 x 2.40 = 69.84
	306. 29.15 x 2.40 = 69.96
	307. 29.20 x 2.40 = 70.08
	308. 29.25 x 2.40 = 70.20
	309. 29.30 x 2.40 = 70.32
	310. 29.35 x 2.40 = 70.44
	311. 29.40 x 2.40 = 70.56
	312. 29.45 x 2.40 = 70.68
	313. 29.50 x 2.40 = 70.80
	314. 29.55 x 2.40 = 70.92
	315. 29.60 x 2.40 = 71.04
	316. 29.65 x 2.40 = 71.16
	317. 29.70 x 2.40 = 71.28
	318. 29.75 x

登記年月日 平成20年1月31日

8232143

各階平面図

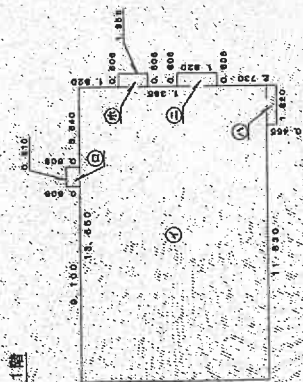
建物各階平面図

384番1

家屋番号

大里郡希居町大字蔵栗子字原384番地1、385番地、383番地1

建物の所在

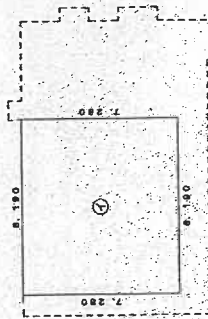


求積表

⑦	13.950	×	8.645	=	118.004250
⑧	0.910	×	0.605	=	0.551400
⑨	1.820	×	0.465	=	0.839100
⑩	0.605	×	1.620	=	1.029220
⑪	0.605	×	1.365	=	0.827190
計					121.31920

床面積 121.31 m²

2階



求積表

⑥	8.190	×	7.280	=	59.623200
床面積					59.62

A3判をA4判に縮小



作成者

住居調査士
東田

平成20年1月28日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

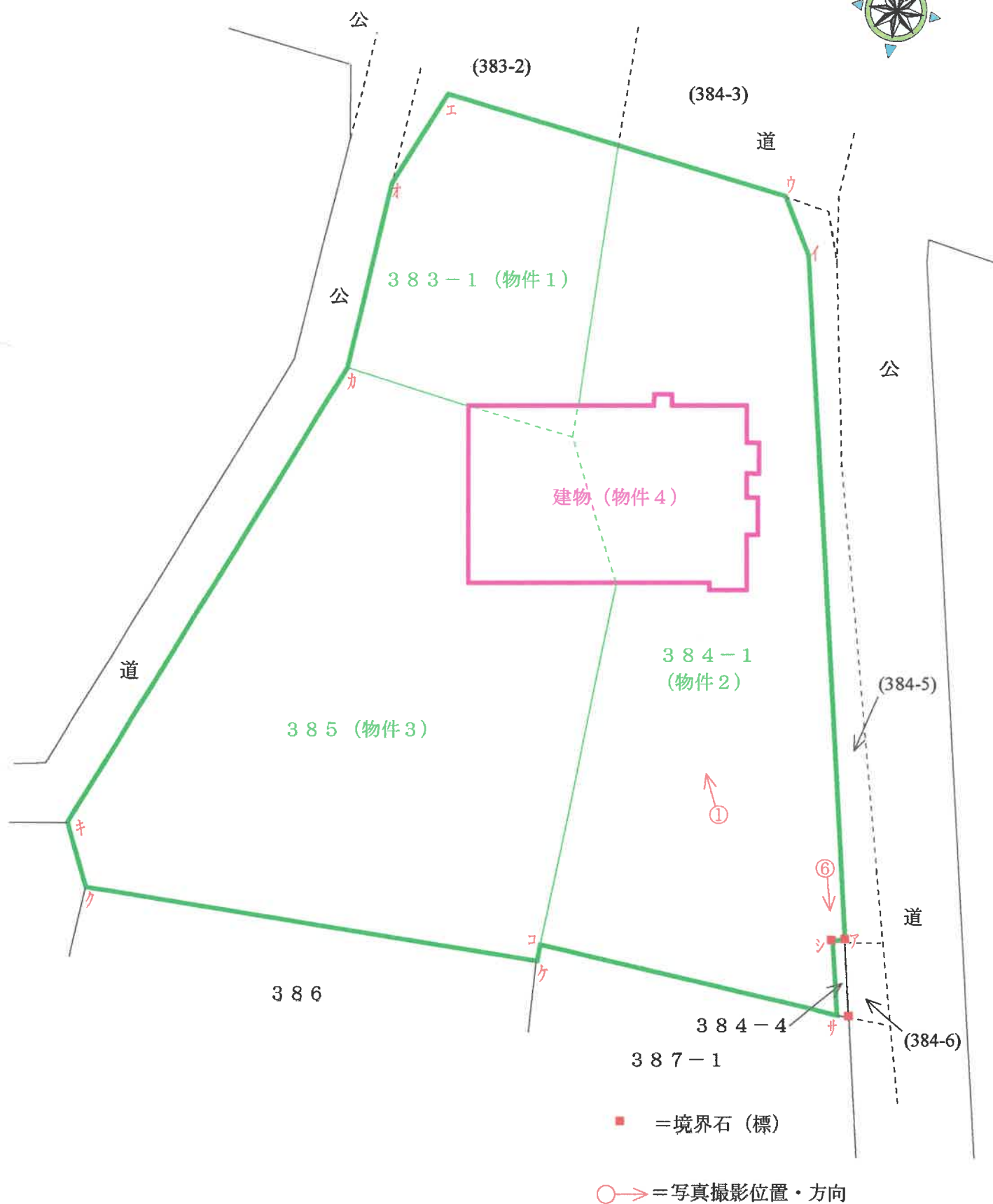
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月1日 徳島県土地管理局 熊谷 孝高

登記簿

(9枚目)

土地建物位置関係図

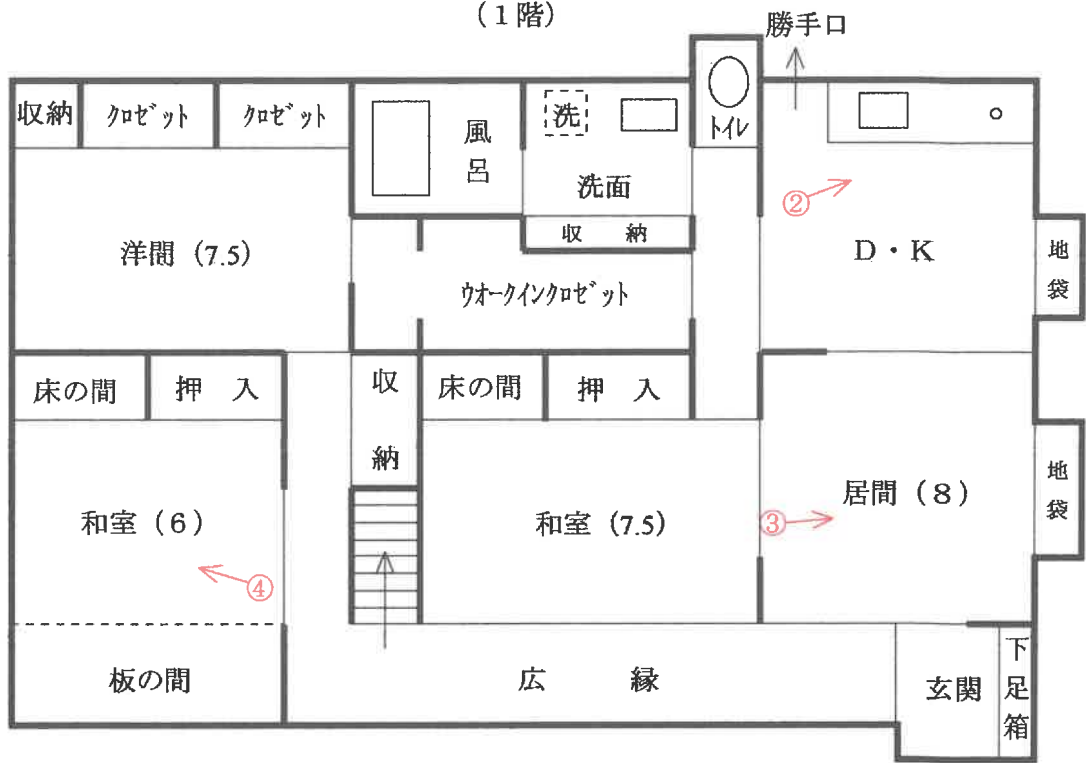
(写真撮影位置図)



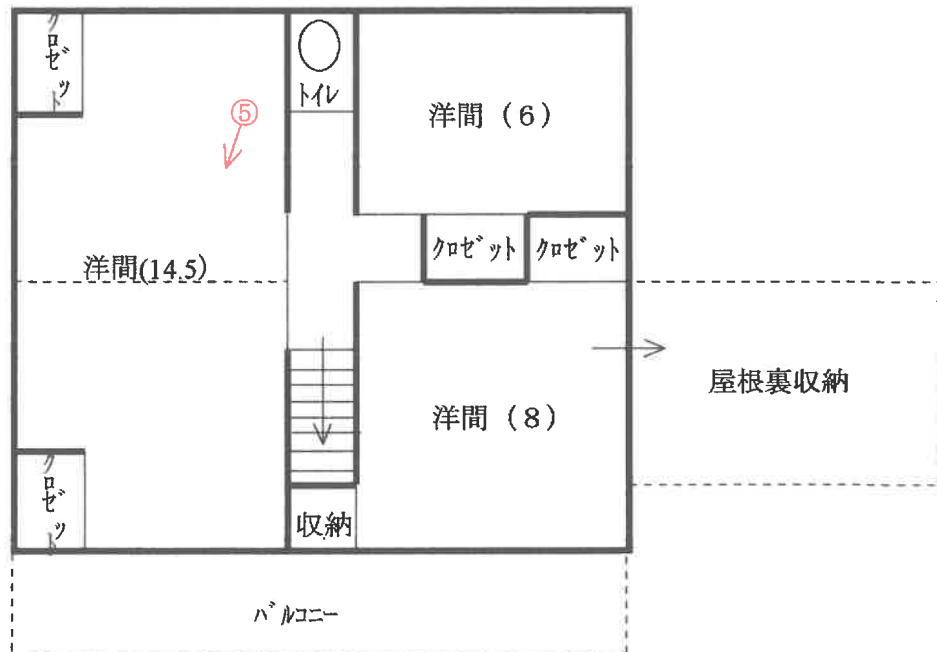
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○ → = 写真撮影位置・方向

(// 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

求 意 見 書

新 井 寛 久 殿

令和 8年 7月21日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 7月28日
評価人

新井寛久 印



物件目録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 大里郡寄居町大字露梨子字原 | |
| | 地 番 | 383番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 188.42平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 大里郡寄居町大字露梨子字原 | |
| | 地 番 | 384番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 523.18平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 大里郡寄居町大字露梨子字原 | |
| | 地 番 | 385番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 419.83平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 大里郡寄居町大字露梨子字原 384番地1、385番地、383番地1 | |
| | 家屋 番号 | 384番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造からわぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 121.31平方メートル |
| | | 2階 | 59.62平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第71号
令和7年12月18日外現地調査
令和8年 1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
新 井 寛 久

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 1 | 所 在 | 大里郡寄居町大字露梨子字原 | |
| | 地 番 | 3 8 3 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 8 8 . 4 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 大里郡寄居町大字露梨子字原 | |
| | 地 番 | 3 8 4 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 2 3 . 1 8 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 大里郡寄居町大字露梨子字原 | |
| | 地 番 | 3 8 5 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 1 9 . 8 3 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 大里郡寄居町大字露梨子字原 3 8 4 番地 1、3 8 5 番地、3 8 3 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 3 8 4 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造からわぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 1 . 3 1 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル | |

第1 評価額

一括価格	
金16,080,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,690,000円
物件2（土地）	金4,690,000円
物件3（土地）	金3,760,000円
物件4（建物）	金5,940,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4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・2・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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き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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	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・2・3・4）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「鉢形」駅 南東方約 950m（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道254号沿いに戸建住宅やアパート等が見られ、その周囲には畑が広がる住宅地域である。	
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	1131.43㎡（登記合計数量） ほぼ台形 ほぼ平坦 三方路
接面道路の状況	北側現況幅員約11m舗装国道（254号、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び東側現況幅員約5.2m舗装町道（6426号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）、西側台帳幅員約2.3m舗装町道（6421号線、建築基準法上の道路に該当しない。）にそれぞれほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件1・2・3は一体として物件4（建物）の敷地として利用されている。なお、南東側隣接地（384番4、登記地目：墓地、本件土地所有者の所有土地）は売却対象外であるが一体利用状態にある。 ②隣接地とは道路及び生垣、一部境界標等により概ね区分されている。	
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	①本件土地のほぼ全域について、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。（詳しくは寄居町教育委員会に問い合わせのこと。） ②調査時点において、敷地内には庭園を構成する庭石庭木、石灯籠が複数存在するほか、数寄屋門や木塀が設置されている。移動運搬費及び処分費等を考慮した場合の独立的な経済価値は認められない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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19年12月25日新築（登記記載） なお、固定資産家屋評価証明書によると、当初建築は平成10年1月に新築し、平成19年12月に増築と記載がある。 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約7年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング その他
	内 壁	ビニールクロス、ジュラク壁 その他
	天 井	ビニールクロス、ボード、目透天井板 その他
	床	畳、フローリング その他
	設 備	電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他
	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の詳細は不明	
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	優る 優る
保守管理の状態	概ね普通程度	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり	
特 記 事 項	①建築確認済証：平成19年7月19日付第47040843号 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・2・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	24,700	0.64	188.42	0.90	2,680,000
2	24,700	0.64	523.18	0.90	7,440,000
3	24,700	0.64	419.83	0.90	5,970,000

※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
 $22,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 24,700 \text{ 円/㎡}$

◇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、街路条件等-10%と判定した。

イ 個別格差：三方路+2%、規模形状等-30%、工作物等の撤去費用を考慮-10%

（相乗積： $1.02 \times 0.70 \times 0.90 \div 0.64$ ）

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4（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
4	190,000	180.93	0.20	6,880,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数18年、経済的残存耐用年数7年、観察減価率(建物の現況及び中古建物の市場性等も考慮)-30%

（計算式） $7 / (18 + 7) \times (1 - 0.30) \div 0.20$

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 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	2,680,000	0.10	場所的利益	270,000
2	7,440,000	0.10	場所的利益	740,000
3	5,970,000	0.10	場所的利益	600,000
合 計				1,610,000

イ 個別売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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	2,680,000	-270,000		1.00	0.70	1,690,000
2	7,440,000	-740,000		1.00	0.70	4,690,000
3	5,970,000	-600,000		1.00	0.70	3,760,000
4	6,880,000	+1,610,000	1.00	1.00	0.70	5,940,000
一括価格 (合計)						16,080,000

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）

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

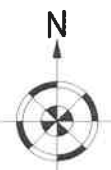
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図

位置図

最寄駅

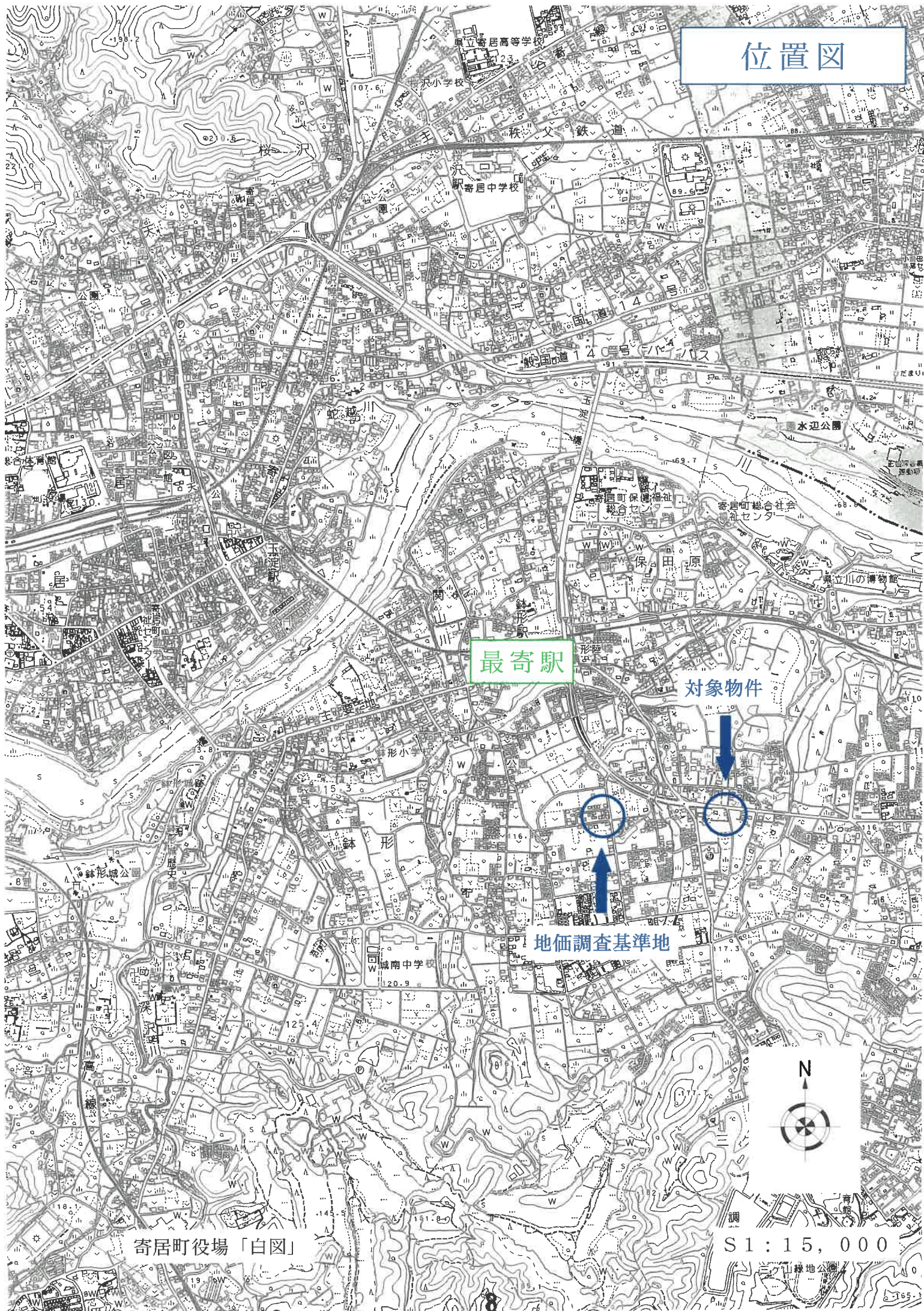
対象物件

地価調査基準地

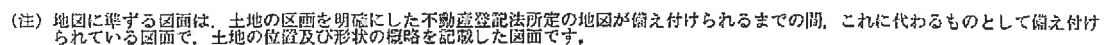


寄居町役場「白図」

S1: 15, 000



イ	382-3	ハ	390-1
ロ	384-6	ニ	390-2



大字露梨子

請求部	所在地	大里郡寄居町大字露梨子字原		地番	384番1			
出力縮	力尺	1/600	精度区	系又号 座番は記号	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	

31

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7年8月1日 さいたま方法務局熊谷支局

登記官

7252131

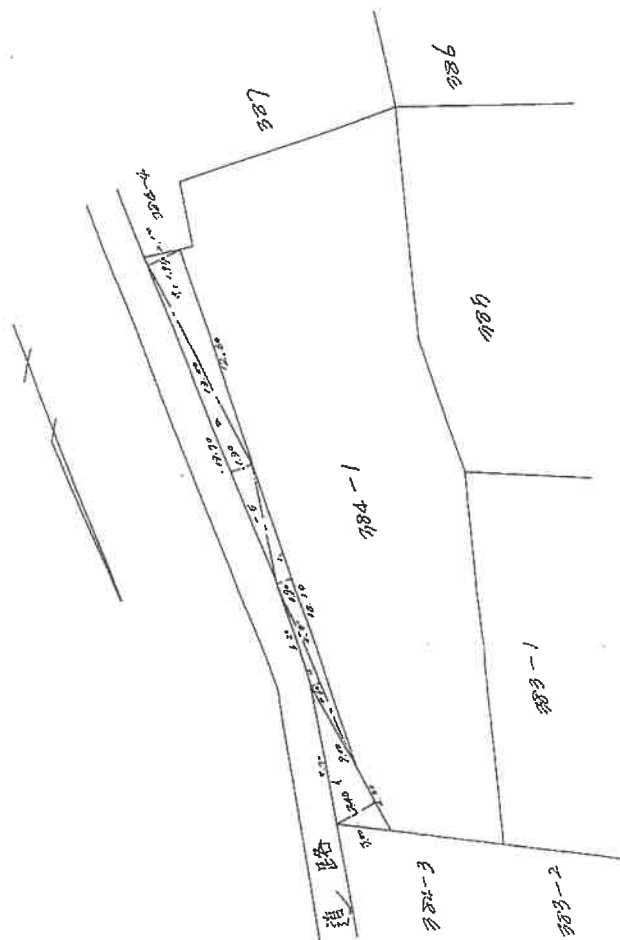
地番	384 番 - 5, - 1
土地の所在	埼玉県熊谷市大字熊谷子字原

地積測量図 548.5.10

作製年月日
 昭和四十八年参月式七日

作製者

嘱托人



表積表

384-1	1. 9.00 x 2.42 = 21.60
	2. 11.35 x 0.60 = 6.78
	3. 13.10 x 0.90 = 11.79
	4. 19.70 x 1.30 = 25.61
	5. 13.00 x 1.95 = 25.35
	6. 35
	7. 47.315 m ²
	8. 47.315 m ²

384-1

571.00 m² - 47.315 m² = 523.685 m²

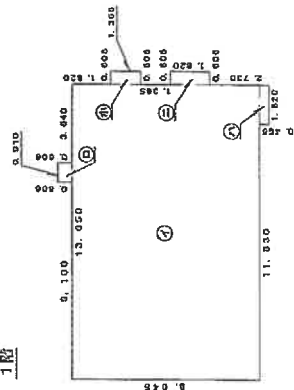
縮尺 1/500

登記年月日：平成20年1月31日

8232143

各階平面図

1階

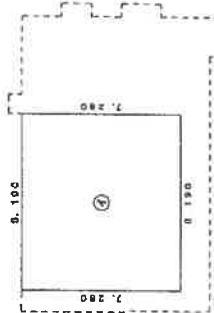


求積表

④	13.650	×	8.845	=	119.004250
⑤	0.910	×	0.006	=	0.005460
③	1.820	×	0.455	=	0.828100
②	0.006	×	1.870	=	1.102200
①	0.506	×	1.365	=	0.691190
計					121.313020

床面積 121.31 m²

2階



求積表

④	3.100	×	7.280	=	22.568000
---	-------	---	-------	---	-----------

床面積 22.57 m²



作成者

月28日作成

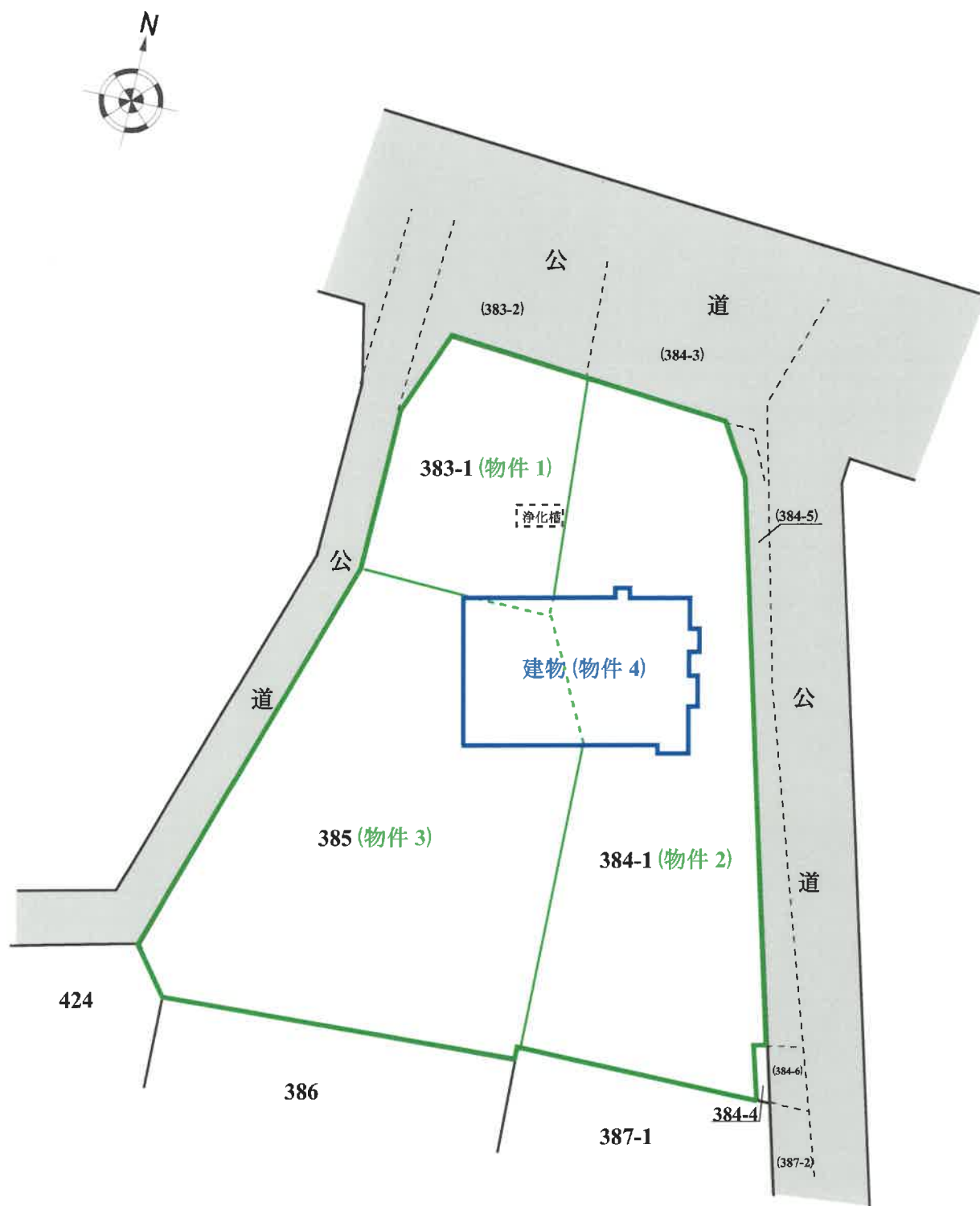
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県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。