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

令和　６年（ヌ）第　　４２号
令和　７年（ヌ）第　　４３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１２日　午後　１時００分 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１２月２１日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月２５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１１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	1,040,000 832,000	一括	208,000	13,255	0
1	350,000				
2	480,000				
3	210,000				
備考					

令和　6年（ヌ）第　　42号
令和　7年（ヌ）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

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

令和　6年（ヌ）第　　42号
令和　7年（ヌ）第　　43号

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。

令和　6年（ヌ）第　　42号
令和　7年（ヌ）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

(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(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

令和　6年（ヌ）第　　42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

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が異なる（■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　　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	□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	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	４５．２９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
最初の契約等	契約日	年　月　日
	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
契約等当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者（　　）
	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

（調査経過用）

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



(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	大字保田原
	大字保田原

請求部分	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

登記官 [redacted]

地図整理番号：M49639

(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
登記官

（1枚目）

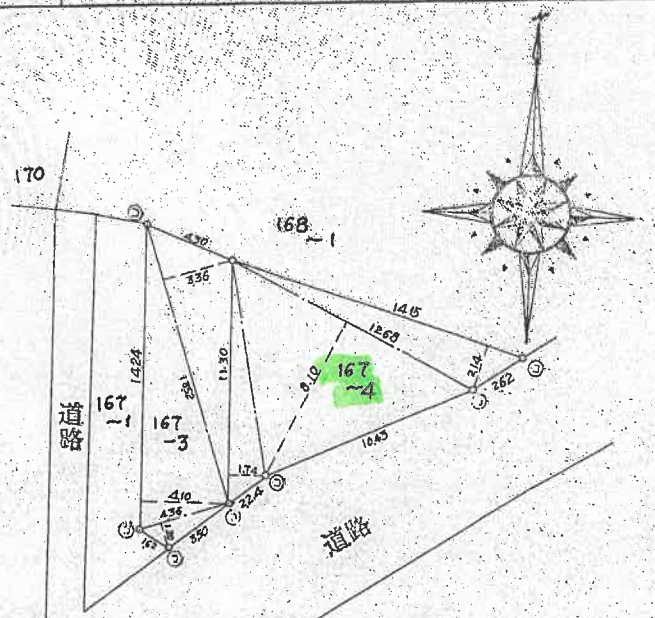
A3判をA4判に縮小

7283222

S55.11.13

地積測量図

地番	167 ~3 ~1 ~4
土地の所在	大里郡寄居町大字保田原字南久保



167 ~3

3.52	×	336 ÷ 2	= 45.4272
14.24	×	4.10 ÷ 2	= 58.3840
4.36	×	1.20 ÷ 2	= 5.2320
		合計	= 109.0432
		1/2地積	= 54.5216 m²

167 ~4

1.30	×	1.74 ÷ 2	= 1.1310
2.68	×	8.10 ÷ 2	= 10.2708
14.15	×	2.14 ÷ 2	= 15.1310
		合計	= 152.6510
		1/2地積	= 76.3255 m²

167 ~1

175.20 − (54.52 + 76.32) = 44.36 m²

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋐	石杭	㋖	プラスチック杭		
	㋑	コンクリート杭	㋗	金属杭		
	㋒	金属鋲	㋘	鉄		

作製者　[redacted]　土地家屋調査士　（埼玉土地家屋調[redacted]）　令和 55年 11月 11日作製）

申請人　[redacted]

縮尺　1/250

地図整理番号：M49640

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
登記官

（1枚目）

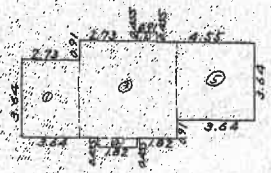
8252475　各階平面図

S 55, 12, 15

建物図面
各階平面図

家屋番号	167～4
建物の所在	大里郡寄居町大字保田原字南大保167番地4、168番地13

1階



求積

3.64 × 2.73 = 9.9372
0.91 × 0.455 = 0.41405
4.55 × 4.55 = 20.7025
1.82 × 0.455 = 0.8281
3.64 × 3.64 = 13.2496
合計 = 45.13145

床面積 45㎡13

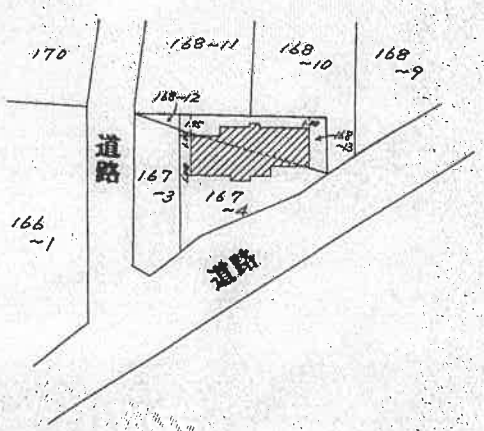
2階



求積

3.64 × 3.64 = 13.2496

床面積 13㎡24



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日調連12）　（長源紙）

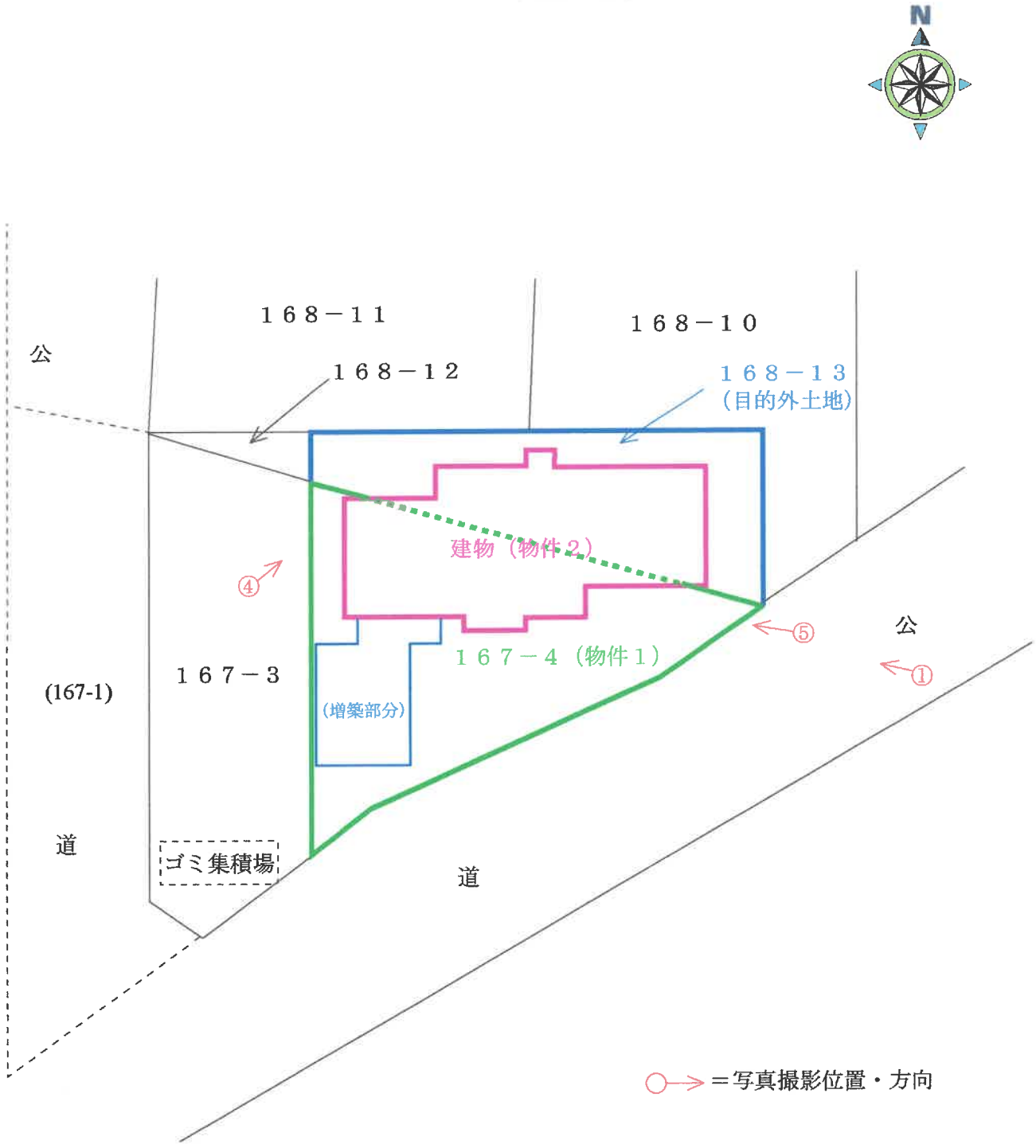
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M49641

土地建物位置関係図

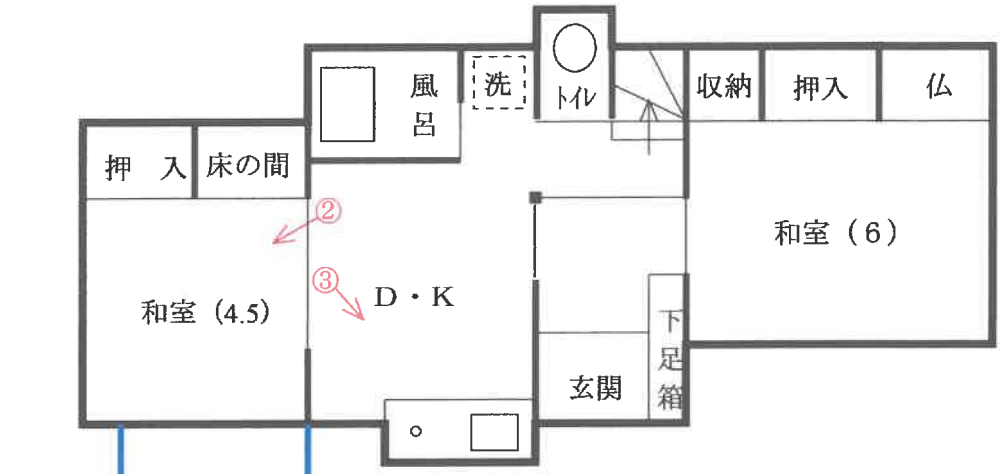
（写真撮影位置図）

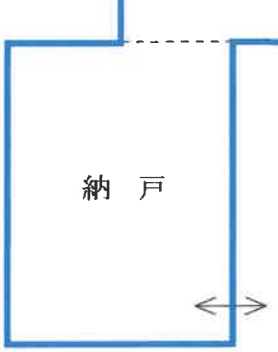


建　物　間　取　図

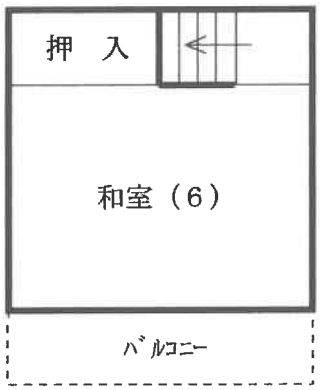
（写真撮影位置図）

（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（ヌ）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（ヌ）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
最初の契約等	契約日	年 月 日
	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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）
	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５９．１３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

（調査経過用）

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）

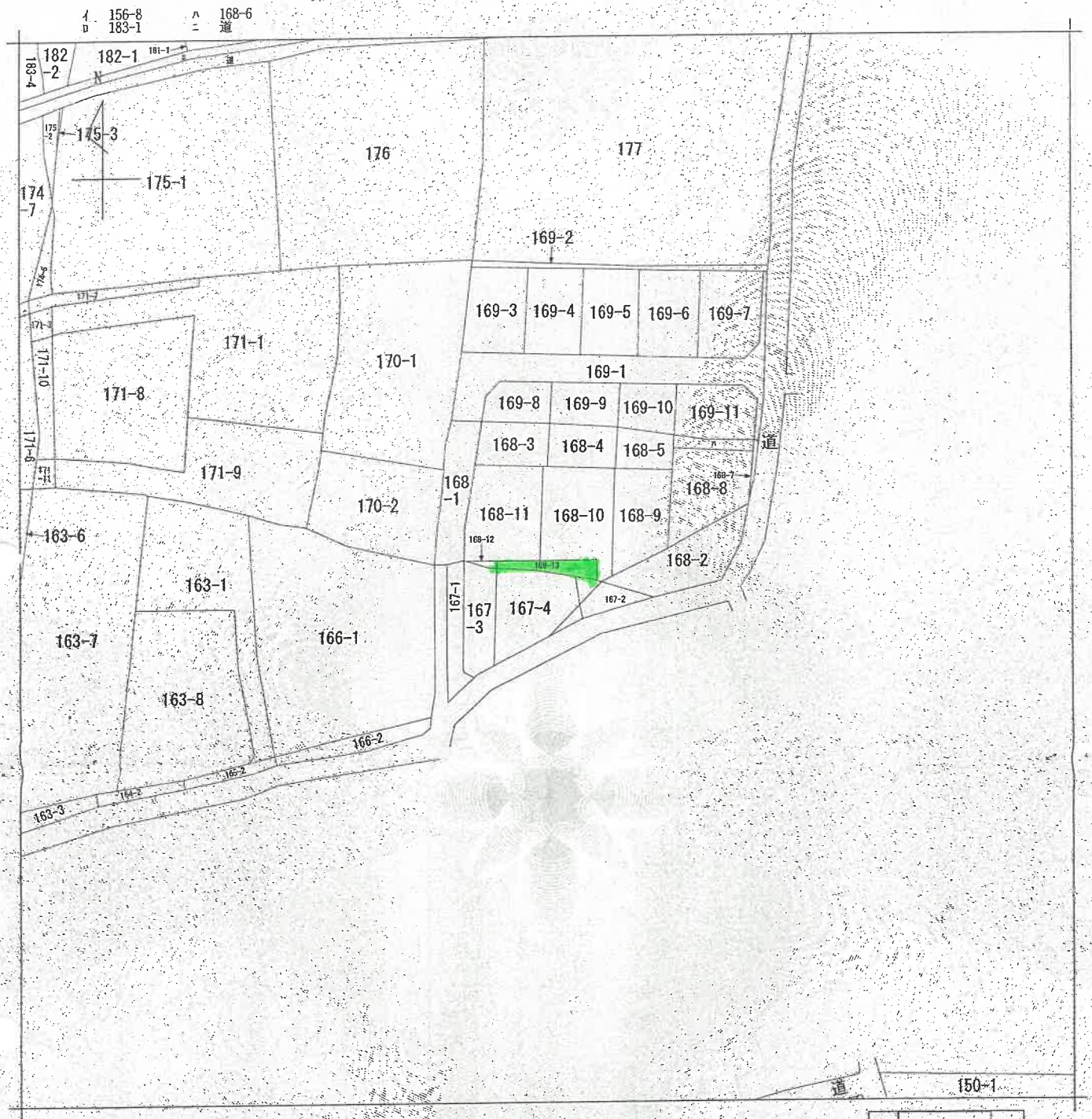
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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

登記官 [redacted]

地図整理番号：M53459

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

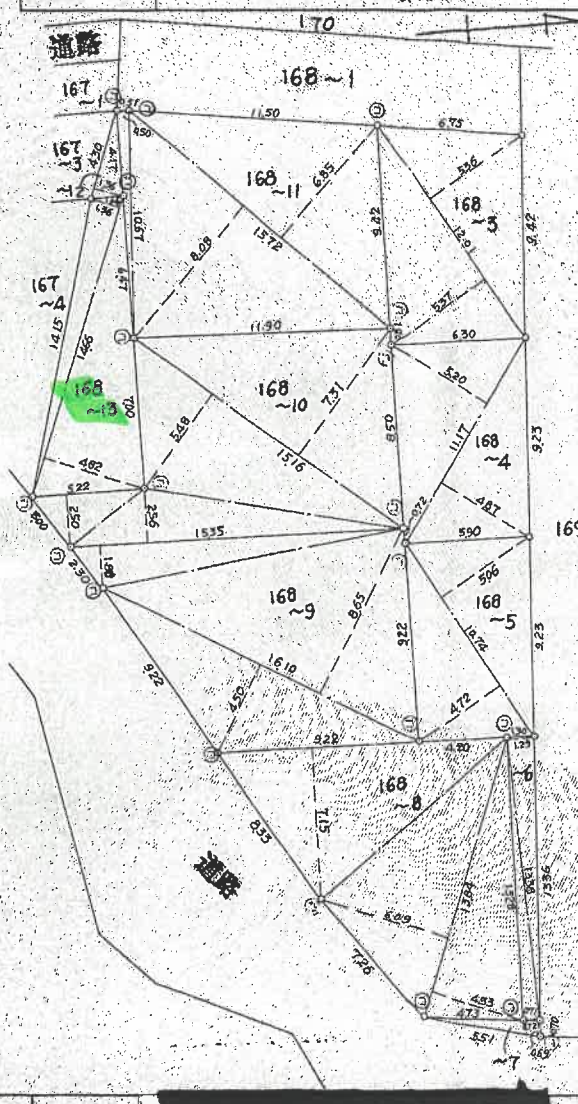
登記年月日　昭和55年11月13日

7283224

S55.11.13

地積測量図

地番	168~1 168~3ないし168~13
土地の所在	大里郡寄居町大字保田原字前ス保



168~3
1201 × (536 + 537) = 1288673
½地積 = 644.3365

168~4
1117 × (520 + 487) = 1124819
½地積 = 562.4095

168~5
1074 × (506 + 472) = 1050372
½地積 = 525.186

168~6
1338 × (129 + 071) = 267600
½地積 = 133800

168~7
551 × 065 = 38019
½地積 = 19.0095

168~8
1384 × (455 + 609) = 1469808
1342 × 715 = 959530
合計 = 2429338
½地積 = 1214669

168~9
1610 × (865 + 450) = 2117150
1935 × 1.88 = 2885380
合計 = 2405730
½地積 = 1202865

168~10
1516 × (731 + 548) = 1938964
522 × 2.50 = 130500
1535 × 2.56 = 392960
合計 = 2462424
½地積 = 1231212

168~11
1572 × (685 + 808) = 2346936
1067 × 050 = 53350
合計 = 2400346
½地積 = 1200173

168~12
430 × 136 = 58480
½地積 = 29240

168~13
1466 × (436 + 482) = 1305986
½地積 = 652994

168~1
776.85 − (643.56 + 56.24 + 5.25 + 13.50 + 1.50 + 12.46 + 12.28 + 123.12 + 12.01 + 2.92 + 45.24)
= 55.31

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋖	プラスチック杭		
	㋺	コンクリート杭	㋗	金属杭		
	㋩	金属鋲	㋘	鉄		

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 55年 11月 11日作製	申請人 [redacted]	縮尺 1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

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熊谷支局管轄）
令和7年8月21日　東京法務局港出張所
登記官

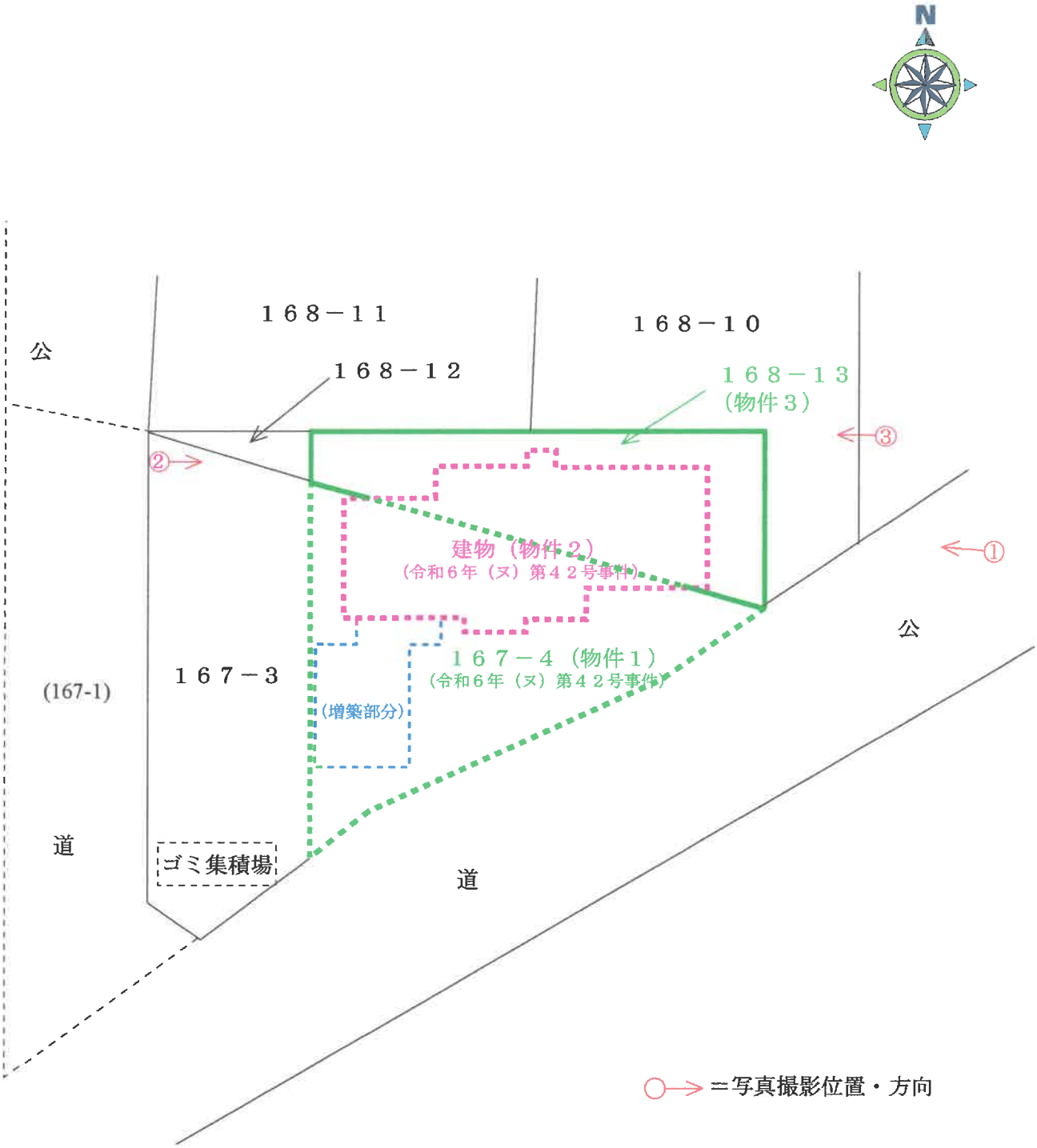
A3判をA4判に縮小

（8枚目）

地図整理番号：M53460

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

求　意　見　書

新　井　寛　久　殿

令和　8年10月　2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10月9日
評価人　新井寛久　印

令和　６年（ヌ）第　　４２号
令和　７年（ヌ）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

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	500,000	350,000	0
2	690,000	480,000	0
3	300,000	210,000	0
1～3	1,490,000	1,040,000	一括
（備　　考）			

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（ヌ）第　　４２号
令和　７年（ヌ）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１，４９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金５００，０００円
物件２（建物）	金６９０，０００円
物件３（土地）	金３００，０００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57.13㎡ 2階　13.24㎡
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	無指定
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他の規制	－
画地条件	地積	121.61㎡（登記合計数量）
	形状	ほぼ台形
	地勢	ほぼ平坦
	その他	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/㎡）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 円／㎡ × 100／100 × 100／100 × 100／100 ＝ 22,200 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：0.95×1.05≒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：0.95×0.90≒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、通常の取引において、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。

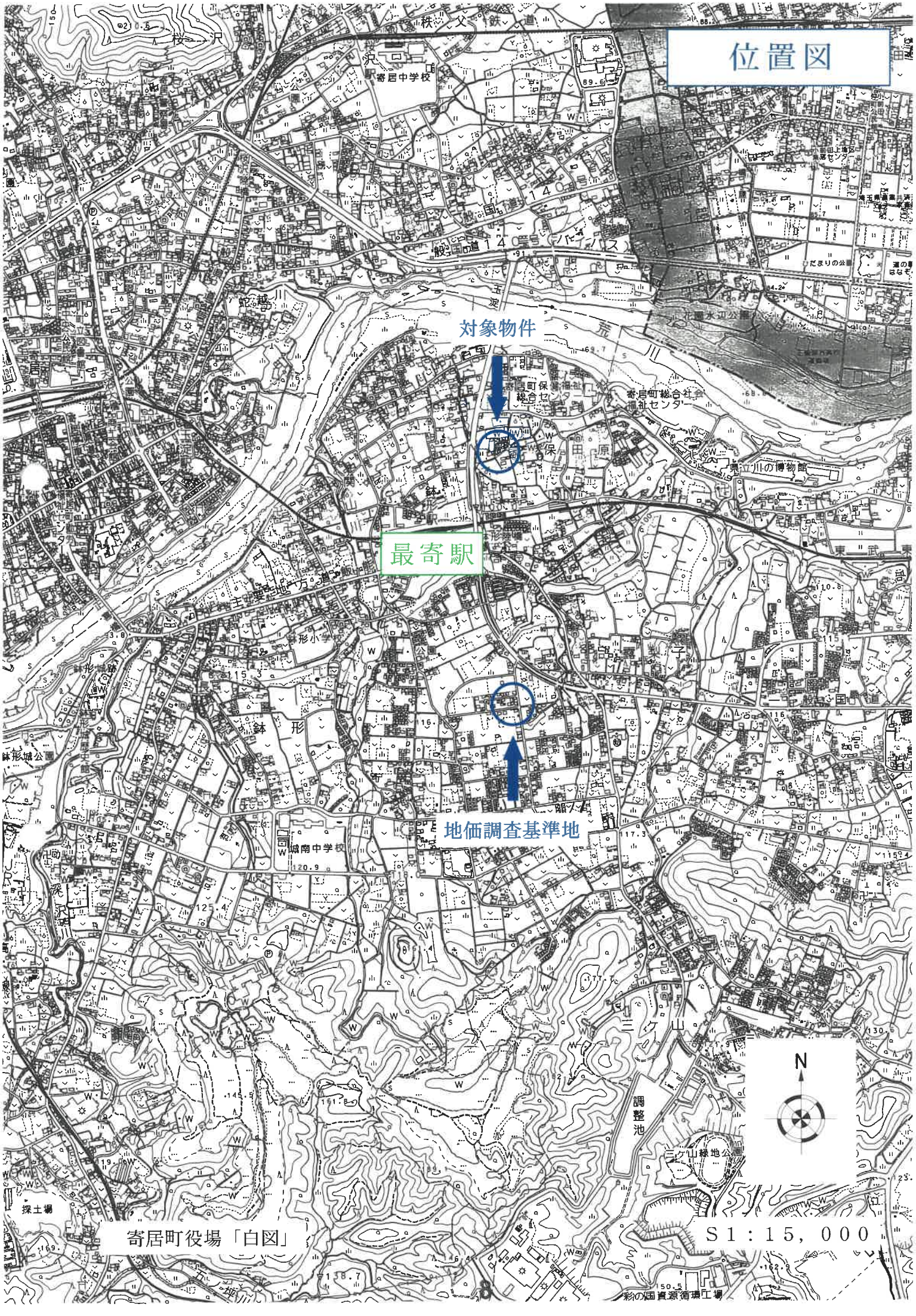
第６　参考価格資料

地価調査基準地価格（寄居－２）

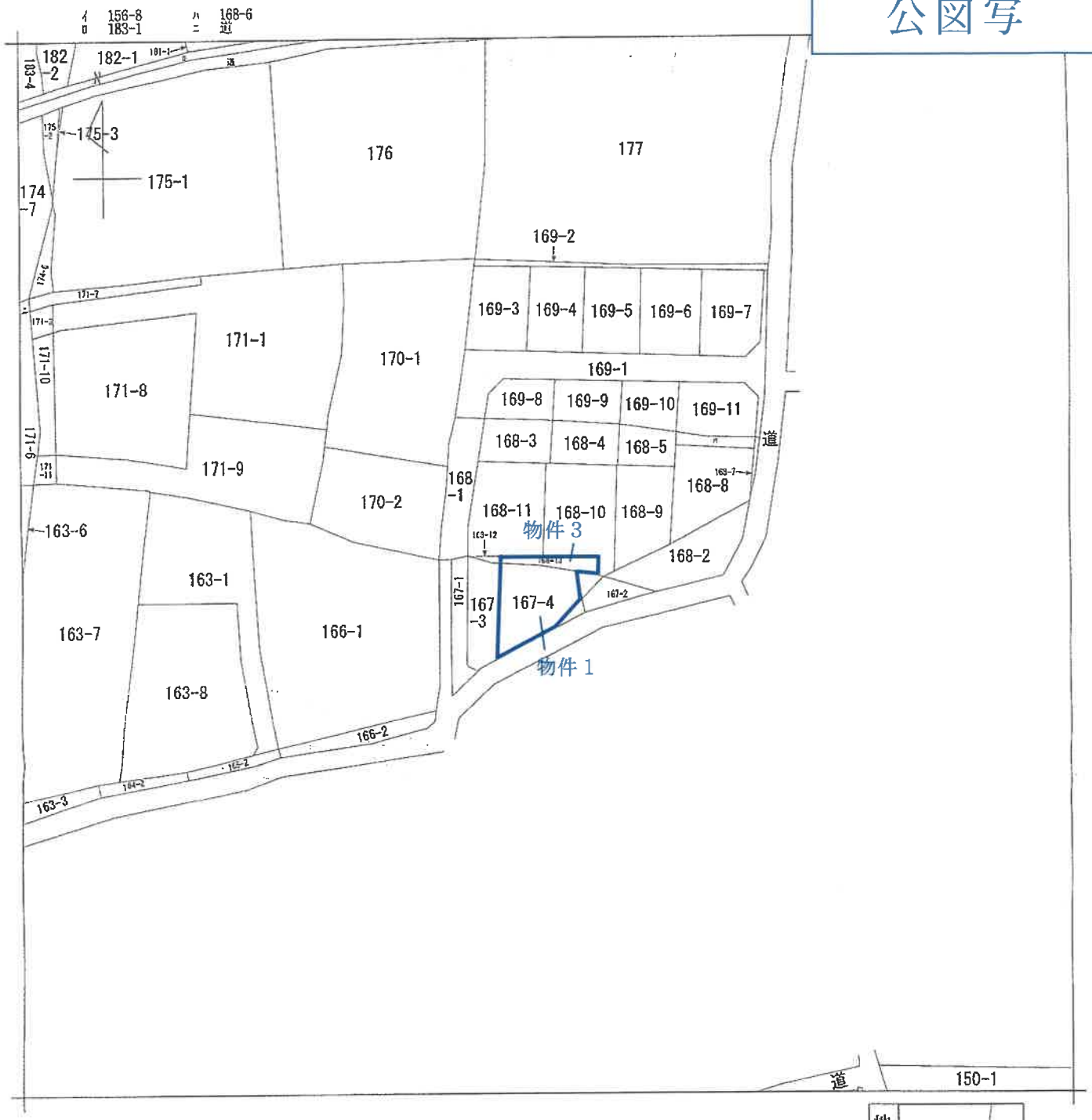
所在・地番：寄居町大字鉢形字甘粕原1522番11
価格：22,200円／㎡
位置：「鉢形」駅から約1km
価格時点：令和7年7月1日
地積：201㎡
供給処理施設：水道
接面街路：南5m舗装町道
用途指定等：都市計画区域（非線引き）
用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：小規模建売住宅の周辺には畑地等が見られる新興住宅地域

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
N
寄居町役場「白図」
S1：15，000

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。



Ａ３版をＡ４版に縮小したものです

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)

登記年月日：昭和55年11月13日

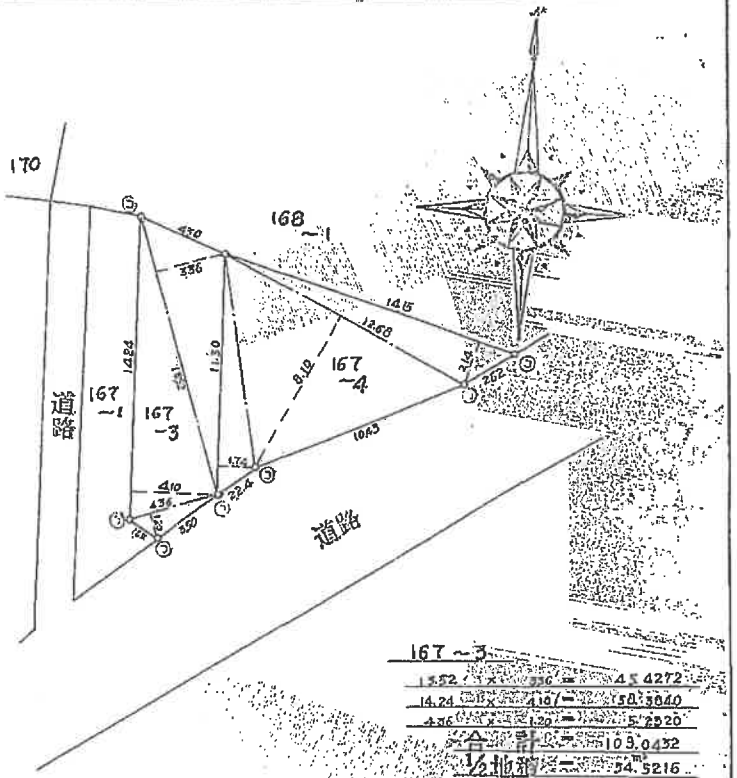
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局熊谷支局管轄）
令和6年10月16日　東京法務局港出張所
登記官

S55.11.13

地積測量図

7283222

地番	167 ~3, -1 167 ~4.
土地の所在	大里郡寄居町大字保田原字南久保



167 ~3

13.52	× 336 ÷ 2	= 4.5 4272
14.24	× 4.10 ÷ 2	= 50.3640
4.36	× 2.30 ÷ 2	= 5.2520
合計		= 103.0432
½地積		= 54.5216

167 ~4

11.30	× 1.74 ÷ 2	= 9.6620
12.68	× 8.10 ÷ 2	= 102.7080
14.15	× 5.14 ÷ 2	= 50.2810
合計		= 152.6510
½地積		= 76.3255

167 ~1

$175.20 - (54.52 + 76.32) = 44.36$

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	⑥	石　杭	⑦	プラスチック杭		
	⑧	コンクリート杭	⑨	金属杭		
	⑫	[redacted]	⑬	鋲		

作製者	[redacted]	昭和55年 11月 11日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M49640

A３版をA４版に縮小したものです

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
登記官

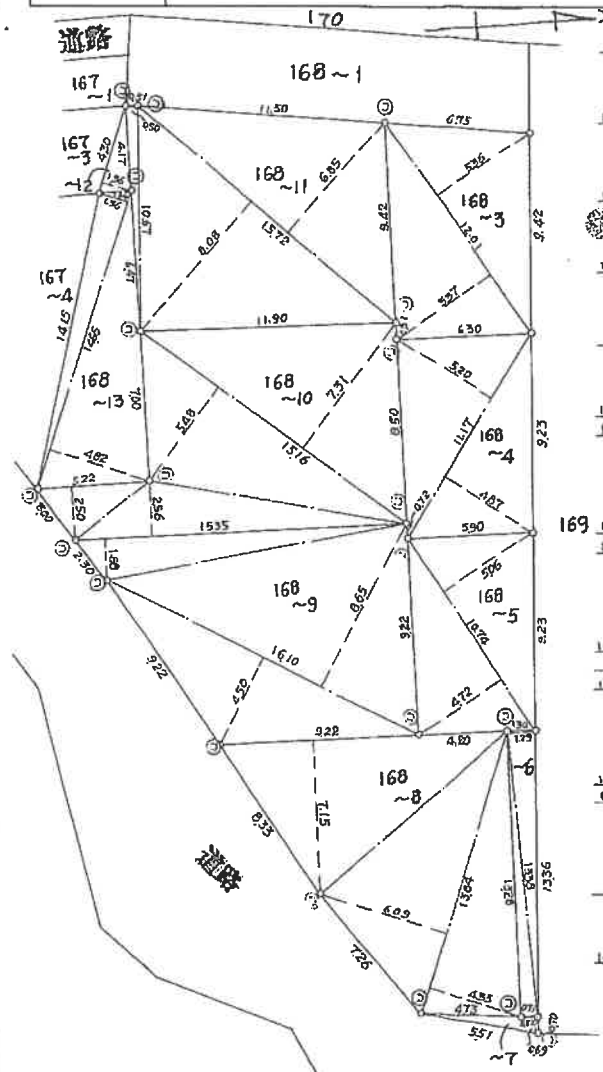
11

7283224

S55.11.13

地積測量図

地番	168-1 168~3ないし168~13
土地の所在	大里郡寄居町大字保田原字南久保



168~3
1201 × (536 + 537) = 1288673
½地積 = 64.43365

168~4
1117 × (520 + 487) = 112.4819
½地積 = 56.24095

168~5
10.74 × (506 + 472) = 105.0372
½地積 = 52.5186

168~6
15.36 × (129 + 871) = 26.7600
½地積 = 13.3800

168~7
55.1 × 0.69 = 3.8019
½地積 = 1.90095

168~8
13.84 × (455 + 609) = 146.9808
13.42 × 7.15 = 95.9530
合計 = 242.9338
½地積 = 121.4669

168~9
16.10 × (8.65 + 4.50) = 211.7150
13.35 × 1.68 = 28.8580
合計 = 240.5730
½地積 = 120.2865

168~10
15.16 × (7.51 + 5.48) = 193.8964
5.22 × 2.50 = 13.0500
15.35 × 2.56 = 39.2960
合計 = 246.2424
½地積 = 123.1212

168~11
15.72 × (6.85 + 8.08) = 234.6996
10.67 × 0.50 = 5.3350
合計 = 240.0346
½地積 = 120.0173

168~12
4.30 × 1.36 = 5.8480
½地積 = 2.9240

168~13
14.66 × (1.36 + 4.82) = 90.5988
½地積 = 45.2994

168~1
776.85 − (64.45 + 56.24 + 55.61 + 13.58 + 1.50 + 12.46 + 120.28 + 123.12 + 120.01 + 4.92 + 45.29)
= 55.31

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋖	プラスチック杭		
	㋺	コンクリート杭	㋗	金属杭		
	㋩					

作製者 [redacted]　55年 11月 11日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M53460

A3版をA4版に縮小したものです

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
登記官

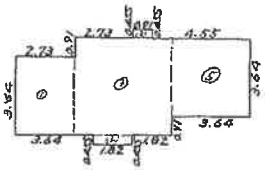
12

8252475　各階平面図

S 55, 12, 15
建物図面
各階平面図

家屋番号	167－4
建物の所在	大里郡寄居町大字保田原字南久保167番地4，168番地13

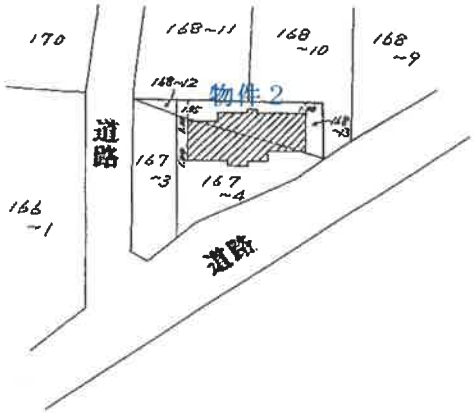
1階



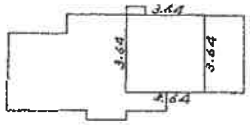
求積

3.64 × 2.73 = 9.9372
0.91 × 0.455 = 0.41405
4.55 × 4.55 = 20.7025
1.82 × 0.455 = 0.8281
3.64 × 3.64 = 13.2496
合計 = 45.13145

床面積 45.13 ㎡



2階



求積

3.64 × 3.64 = 13.2496

床面積 13.24 ㎡

（日調連12）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

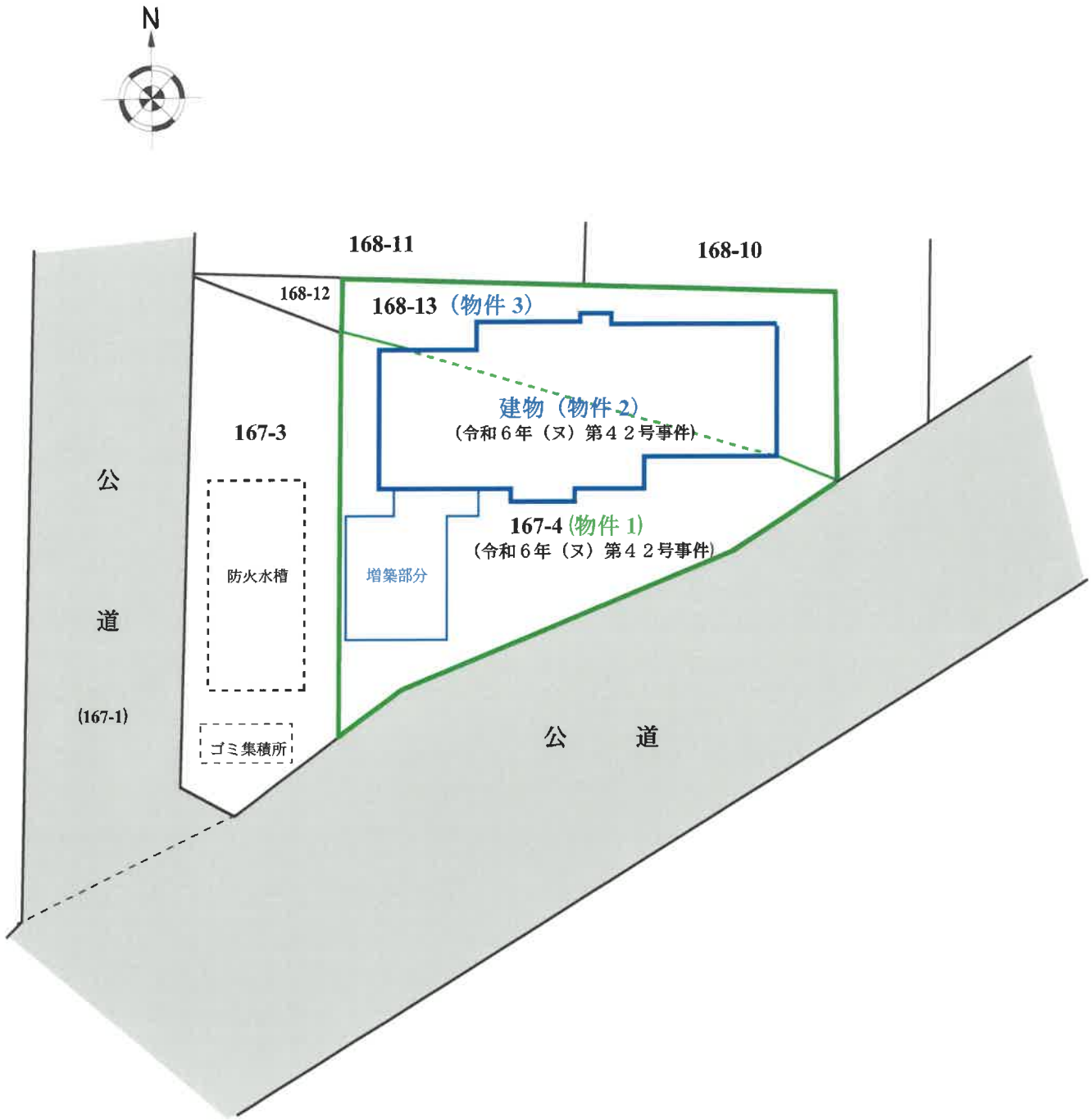
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（法務局）

地図整理番号：M53461

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。