令和　８年（ケ）第　　１３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　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１２月　２日から<br>令和　８年１２月　９日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１６日　午前１０時００分<br>さいたま地方裁判所熊谷支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月１２日　午後　１時００分<br>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<br>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。<br>（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。<br>（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。<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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, 2 | 1, 090, 000<br>872, 000 | 一括 | 218, 000 | 16, 503 | 0 |
| 1 | 540, 000 | | | | |
| 2 | 550, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　8年（ケ）第　　13号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　大里郡寄居町大字富田字東柏田

　　地　　番　　６７番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．５４平方メートル

2　所　　在　　大里郡寄居町大字富田字東柏田　６７番地９

　　家屋　番号　　６７番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４５．５４平方メートル
　　２階　３９．７３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　13号

# 物　件　明　細　書

令和　8年　7月10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1，2】
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1，2】
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　８年（ケ）第　　１３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　大里郡寄居町大字富田字東柏田

　　地　　番　　６７番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．５４平方メートル

２　所　　在　　大里郡寄居町大字富田字東柏田　６７番地９

　　家屋　番号　　６７番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４５．５４平方メートル
　　２階　３９．７３平方メートル

令和８年(ケ)第１３号
令和８年４月２３日受理
令和８年５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　岡　田　文　男

（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　８年（ケ）第　　１３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　大里郡寄居町大字富田字東柏田

　　地　　番　　６７番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．５４平方メートル

２　所　　在　　大里郡寄居町大字富田字東柏田　６７番地９

　　家屋　番号　　６７番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４５．５４平方メートル
　　２階　３９．７３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 |
| 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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　　□その他の者<br>上記の者が本件土地上に下記建物を所有し，占有している<br>□「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<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） |
| その他の事項 | 別紙「その他の事項」に記載のとおり |
| **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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br>□「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<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり） |
| その他の事項 | 別紙「その他の事項」に記載のとおり |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　　地方裁判所　　支部　平成　　年(　)第　　号<br>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

■本件土地について

1　本件土地上に電柱がある

2　本件土地に接する６７番１，６７番２の両目的外土地は，いずれも寄居町の所有する公衆用道路である。

3　本件土地と隣地とは，フェンス等で区切られている。

■本件建物について

1　本件建物の電気及びガスの供給は停止されているようである。

2　本件建物のポストは，投函口がテープで塞がれている。

3　本件建物の床に板が敷いてある部分がある（写真③，⑪）。当該部分の床が朽ちて，沈むために板が敷かれている可能性がある。

4　壁に損傷（写真⑦）があるほか，床の汚れもある（写真⑥）。

5　浴室の壁が傷んでいる（写真⑩）。

6　屋根の軒天に傷みがある（写真⑯）。

7　２階の和室（建物見取図で「和室(4)」と表示した部屋）には動産があるため，立ち入ることができない（写真⑫，⑬）。

8　本件建物は全体的に経年による傷みが激しい。

9　本件建物は，債務者兼所有者が動産を置いて，空き家の状態で占有しているもとの思料される。

以上

**（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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■近隣住人 | 本件建物は空き家です。誰も出入りしていません。<br>以上 |

（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

■ 目的物件の占有関係については，現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

（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 |
|---|---|---|
| 8年4月30日（木）<br>11：00－11：15 | 目的物件所在地 | 目的物件特定 |
| 8年5月15日（金）<br>12：55－13：05 | さいたま地方法務局熊谷支局 | せつどうについて調査 |
| 8年5月21日（木）<br>11：30－12：15 | 目的物件所在地 | 立入調査，写真撮影，評価人同行，近隣住人から聴取 |
| 年 月 日（ ）<br>： － ： | | |
| 年 月 日（ ）<br>： － ： | | |
| 年 月 日（ ）<br>： － ： | | |
| 年 月 日（ ）<br>： － ： | | |

（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５月２１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 | 大字富田 |
|---|---|

| 請求部分 | 所在 | 大里郡寄居町大字富田字東柏田 | | 地番 | 67番9 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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8年1月22日

福岡法務局

地図整理番号：M81493　　登記官

(1/1)

A３判をA４判に縮小

（７枚目）

登記年月日：昭和58年9月28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8年1月22日　福岡法務局　登記官

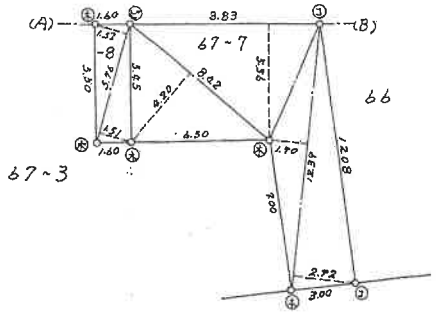
（8枚目）

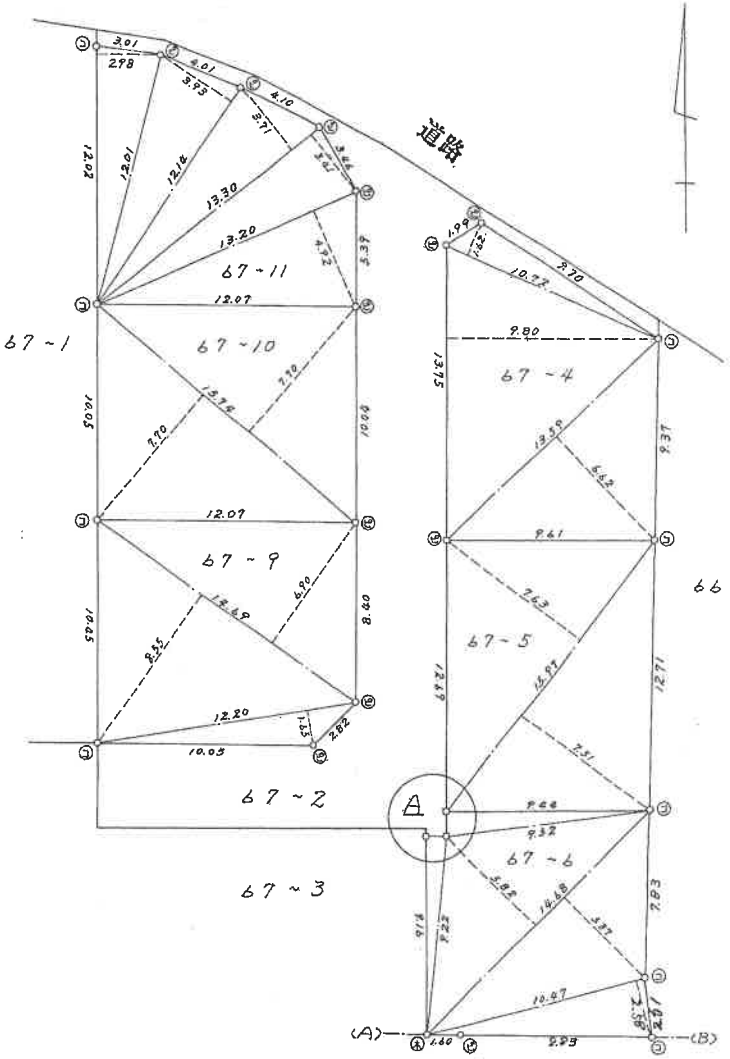
7254291

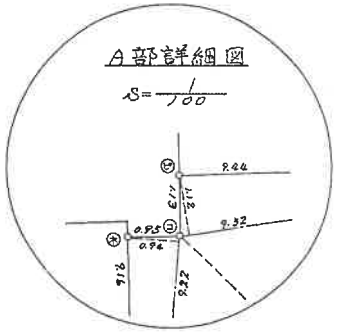
S58.9.28

| 地番 | 67-2、67-4ないし-11 |
|---|---|
| 土地の所在 | 大里郡寄居町大字富田字東柏田 |

1/2 地積測量図




| 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 | ㋷ | 未杭 |
| | ㋺ | コンクリート杭 | ㋗ | 金属杭 | | |
| | ㋩ | 金属鋲 | ㋘ | 刻印 | | |

| 作製者 | （昭和58年 9月26日作製） | 申請人 | 縮尺 1/250 |
|---|---|---|---|

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

（原寸）

地図整理番号：M81495　(1/2)

登記年月日：昭和58年9月28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8年1月22日　福岡法務局　登記官

（6枚目）

7254292

S58.9.20

| 地番 | -2、67～4ないし～11 |
|---|---|
| 土地の所在 | 大里郡寄居町大字鉢形字東柏田 |

2/2 地積測量図

## 求積

67～4
10.72 × 1.62 = 17.3664
13.75 × 9.80 = 134.7500
13.59 × 6.62 = 89.9658
合計 242.0822
½地積 121.0411
∴ 121.04㎡

67～5
15.97 ×(7.63 + 7.51)= 241.7858
½地積 120.8929
∴ 120.89㎡

67～6
9.52 × 1.12 = 10.6624
9.22 × 0.94 = 8.6668
14.68 ×(5.82 + 5.37)= 164.2692
10.47 × 2.58 = 27.0126
合計 210.6110
½地積 105.3055
∴ 105.30㎡

67～7
8.83 × 5.36 = 47.3288
8.42 × 4.20 = 35.3640
12.39 ×(1.70 + 2.92)= 57.2418
合計 139.9346
½地積 69.9673
∴ 69.96㎡

~~67～ 10.15 ×(4.67 + 5.65)= 102.9735~~
~~½地積 51.20575~~
~~∴ 51.20㎡~~

67～8
5.76 ×(1.51 + 1.52)= 17.4528
½地積 8.7264
∴ 8.72㎡

67～9
12.20 × 1.65 = 20.1300
14.69 ×( 8.35 + 6.90)= 226.9605
合計 247.0905
½地積 123.54525
∴ 123.54㎡

67～10
15.74 ×( 7.70 + 7.70)= 242.3960
½地積 121.1980
∴ 121.19㎡

67～11
13.20 × 4.92 = 64.9440
13.30 ×(3.41 + 3.71)= 94.6960
12.14 × 3.93 = 47.7102
12.02 × 2.98 = 35.8196
合計 243.1698
½地積 121.5849
∴ 121.58㎡

67～2
999.02 -(121.04 + 120.89 + 105.30 + 69.96
+ 8.72 + 123.54 + 121.19
+ 121.58)= 205.80㎡

| 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 | 刻…印 | | |

| 作製者 | （昭和58年 9月26日作製） | 申請人 | 縮尺 1/ |
|---|---|---|---|

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

（長源納）

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和63年8月1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8年1月22日　福岡法務局　登記官

8233243

S63. 8. 1.

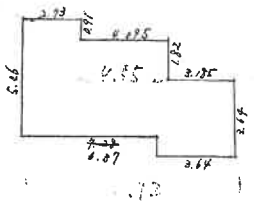
# 各階平面図

3字訂正

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 67 ～ 9 |
| 建物の所在 | 大里郡寄居町大字富田字東柏田67番地9 |

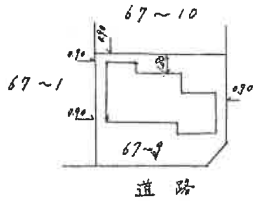
建物図面
各階平面図

1　階

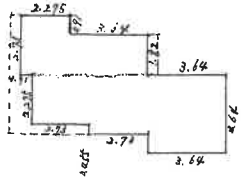



求積表

| | | |
|---|---|---|
| 5.46 | × 2.73 = | 14.9058 |
| 4.095 | × 1.82 = | 7.4529 |
| 2.73 | × 3.64 = | 9.9372 |
| 3.64 | × 3.64 = | 13.2496 |
| 合計 | | 45.5455 |
| 床面積 | | 45.54 M² |




2　階




求積表

| | | |
|---|---|---|
| 2.73 | × 2.275 = | 6.21075 |
| 3.64 | × 1.82 = | 6.6248 |
| 2.73 | × 2.275 = | 6.21075 |
| 2.73 | × 2.73 = | 7.4529 |
| 3.64 | × 3.64 = | 13.2496 |
| 合計 | | 39.7488 |
| 床面積 | | 39.74 M² |

A3判をA4判に縮小

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | | 縮尺 | 1/500 |

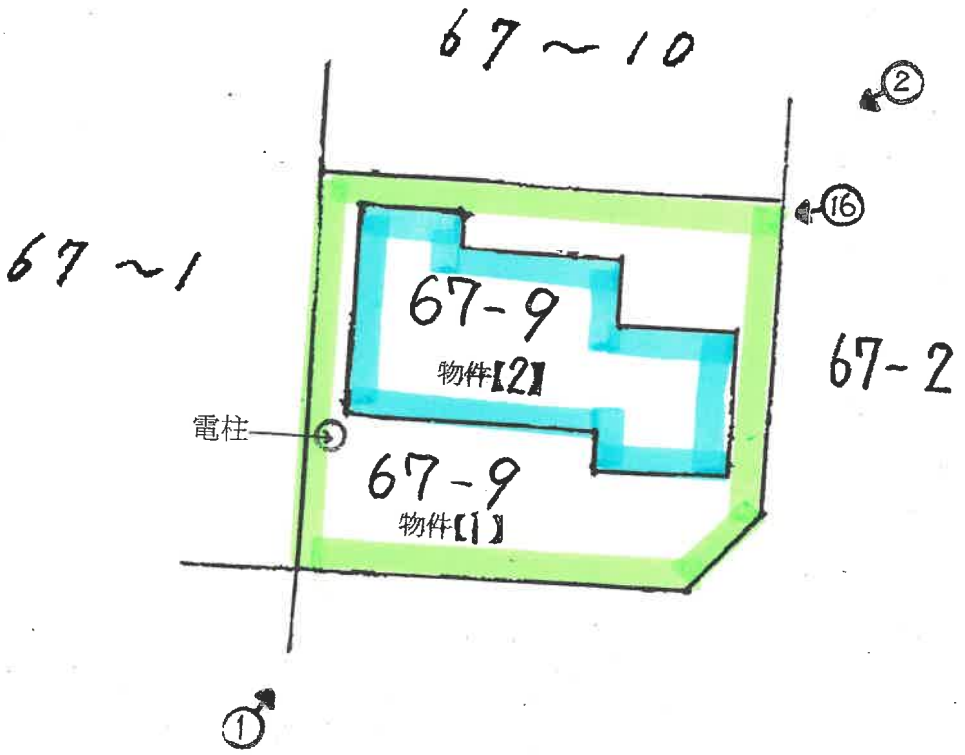
（7日作成）

（10枚目）

地図整理番号：M81494

# 土地建物位置関係図

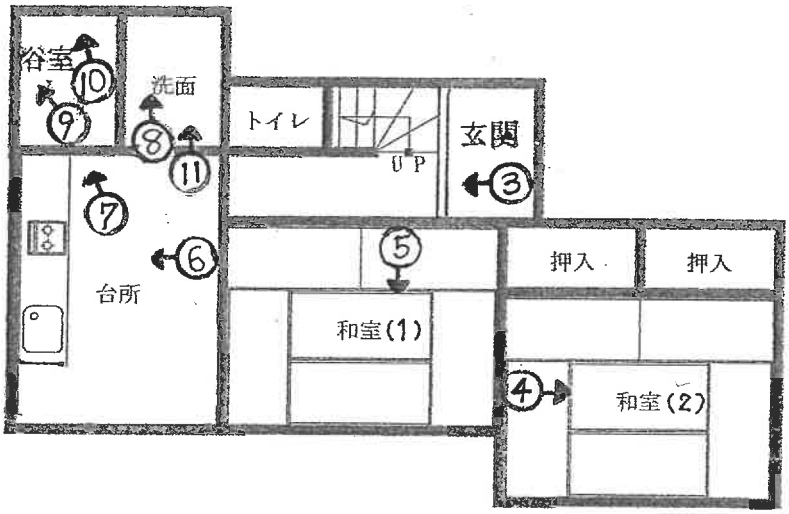
（写真撮影位置 ）



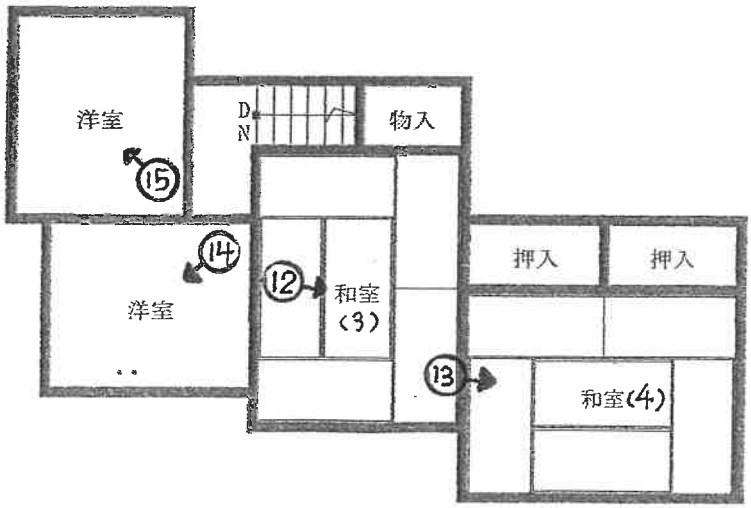

（ 11 枚目）

# 建 物 見 取 図

（写真位置○→）




1 階




2 階

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



令和　8年（ケ）第　　13号

# 求　意　見　書

新　井　寛　久　殿

令和　8年10月　6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 10 月 13 日

評価人　新井寛久　印

令和　8年（ケ）第　　13号

# 物　件　目　録

1　所　　在　大里郡寄居町大字富田字東柏田

　　地　　番　６７番９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１２３．５４平方メートル

2　所　　在　大里郡寄居町大字富田字東柏田　６７番地９

　　家屋　番号　６７番９

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　４５．５４平方メートル
　　２階　３９．７３平方メートル

（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 | 770,000 | 540,000 | 1 |
| 2 | 780,000 | 550,000 | 1 |
| 1,2 | 1,550,000 | 1,090,000 | 一括 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

（備　　考）

令和８年（ケ）第１３号
令和８年５月２１日外現地調査
令和８年６月　８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　８年（ケ）第　　１３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　大里郡寄居町大字富田字東柏田

　　地　　番　　６７番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．５４平方メートル

２　所　　在　　大里郡寄居町大字富田字東柏田　６７番地９

　　家屋　番号　　６７番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４５．５４平方メートル
　　２階　３９．７３平方メートル

第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金１，５５０，０００円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１（土地） | 金７７０，０００円 |
| 物件２（建物） | 金７８０，０００円 |

１　一括価格は、物件１・２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 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 別紙物件目録記載のとおり | |
| ２ | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>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）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 東武東上線「男衾」駅　東方約1.6ｋｍ（道路距離）<br>付近に位置する。 | |
| 付近の状況 | 県道背後に戸建住宅が建ち並び、その周囲には畑・学校が見られる住宅地域である。 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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 | 123.54㎡（登記数量） |
| | 形状 | ほぼ長方形 |
| | 地勢 | 建物敷地部分はほぼ平坦 |
| | その他 | 三方路 |
| 接面道路の状況 | 東側及び南側現況幅員約4.2m舗装町道（4302号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）に、東側は1m程度高く接面し、南側はほぼ等高～やや高く接面する。また、西側現況幅員約4.2m舗装町道（4832号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にやや高く接面する。 | |
| 土地の利用状況等 | ①物件２（建物）の敷地として利用されている。<br>②隣接地とはブロックフェンスやコンクリート擁壁等により区分されている。 | |
| 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。）<br>ガス配管　なし<br>下水道　なし | |
| 特記事項 | ①玄関先のコンクリート階段に破損箇所が見られる。<br>②調査時点において、本件敷地内には放置状態にある荒れた庭木が存在する。 | |

## 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59年3月12日新築（登記記載）<br>昭和63年2月20日増築（同）<br>経過年数：約42年（増築後約38年）<br>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<br>屋　　根<br>外　　壁<br>内　　壁<br>天　　井<br>床<br>設　　備<br>そ の 他 | 木造<br>セメント瓦葺<br>モルタル その他<br>ビニールクロス、センイ壁、プリント合板 その他<br>ビニールクロス、ボード、目透天井板 その他<br>畳、合板 その他<br>電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他<br>アスベストの存否は不明<br>※建物に附属する設備の作動状況は不明 |
| 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<br>施　　工 | 普通<br>普通 |
| 保守管理の状態 | 劣る（全体的に老朽化）<br>①外壁のひび割れや変退色が生じているほか、軒天板の破損が見られる。<br>②建物居室内の内壁・床板の汚れや損傷が見られるほか、床の沈みが複数箇所に生じている。<br>③浴室内の内壁の損傷が著しい。 | |
| 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：昭和59年1月23日付第2236号（建築台帳記載）<br>昭和62年12月21日付第2177号増築（同）<br>完了検査済証：建築台帳記載なし<br>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（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 | 18,700 | 0.97 | 123.54 | 0.70 | 1,570,000 |

※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－３）

公示価格等　　時点修正　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

28,000 円／㎡ × 100／100 × 100／100 × 100／150 ≒ 18,700 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+3%・交通接近条件+12%・環境条件等+30%と判定した。（相乗積：1.03×1.12×1.30≒1.50）

イ　個別格差：三方路+2%、道路との高低差及び外構の破損状況等を考慮-5%

（相乗積：1.02×0.95≒0.97）

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 | 150,000 | 85.27 | 0.05 | 640,000 |

イ　現況延床面積：登記数量を採用

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5%と査定した。

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 | 1,570,000 | 0.30 | 法定地上権 | 470,000 |

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 | 1,570,000 | -470,000 | | 1.00 | 0.70 | 770,000 |
| 2 | 640,000 | +470,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 780,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 1,550,000 |

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

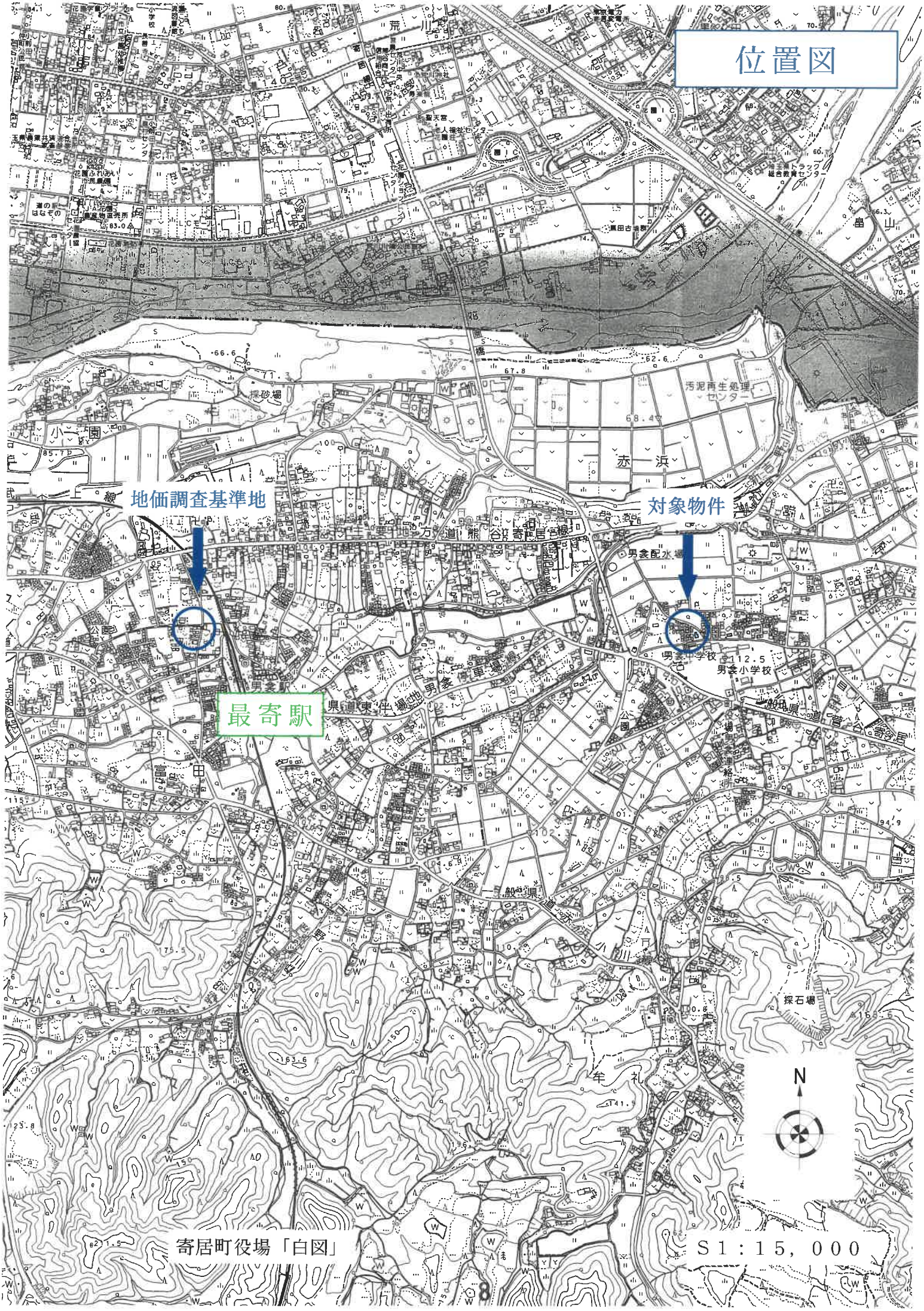
地価調査基準地価格（寄居－３）

所在・地番：寄居町大字富田字広屋2901番12
価格：28,000円／㎡
位置：「男衾」駅から約370m
価格時点：令和7年7月1日
地積：198㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：北5.2m舗装町道
用途指定等：都市計画区域（非線引き）
第１種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：畑地の多い中に中小規模の一般住宅等が見られる住宅地域

## 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　概略図

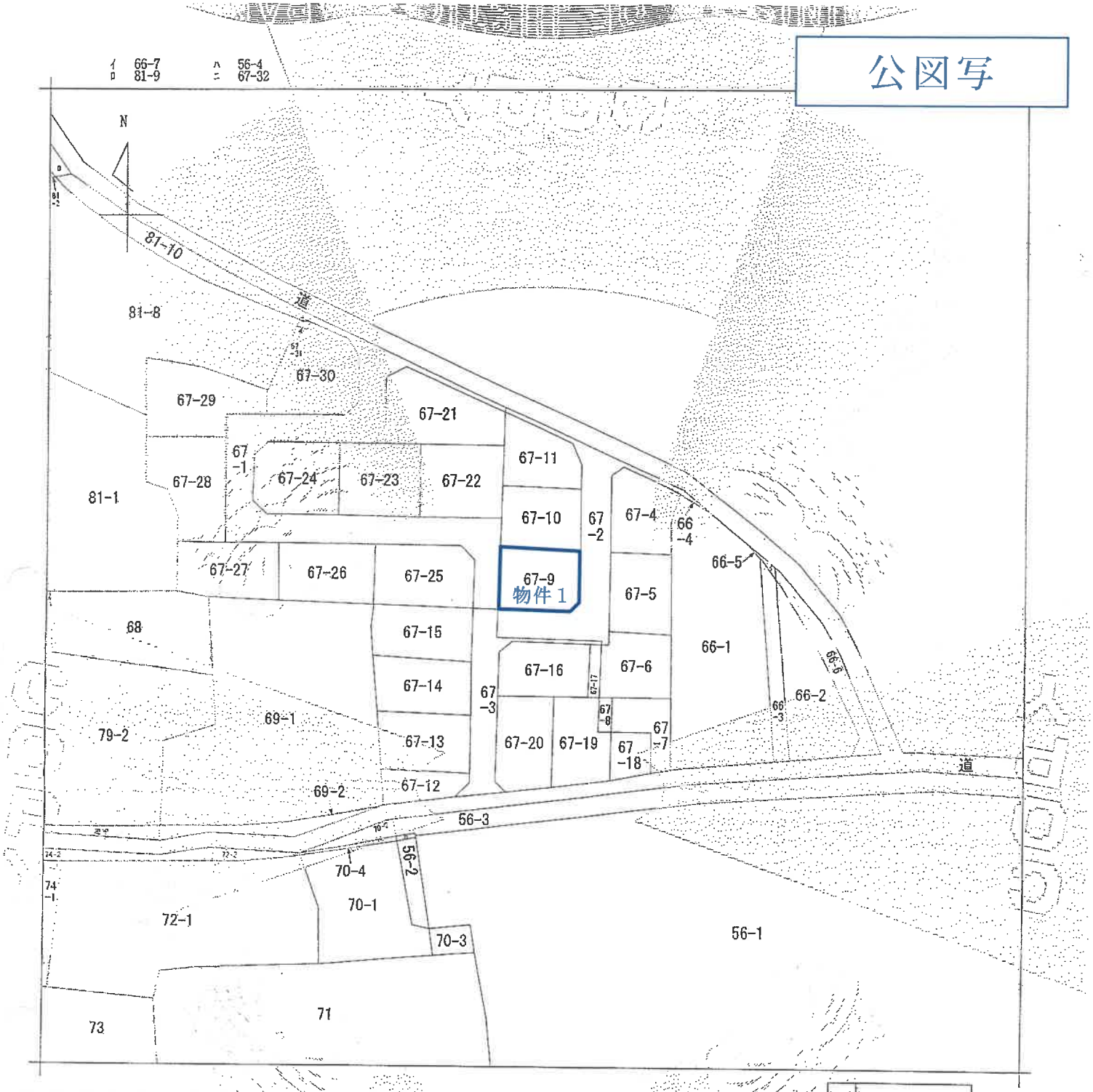
# 位置図




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。

| 地番区域見出 | 大字富田 |
|---|---|

Ａ３版をＡ４版に縮小したものです

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 大里郡寄居町大字富田字東相田 | | | | 地番 | 67番9 | |
| 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) | | | | 備考 | 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8年1月22日

福岡法務局

地図整理番号：M81493

登記官 [redacted]

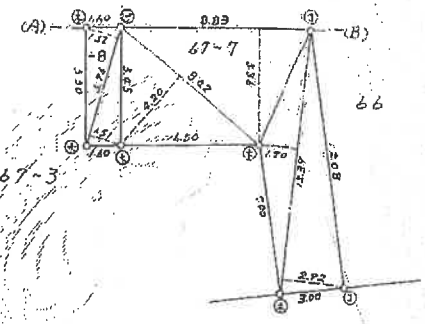
(1/1)

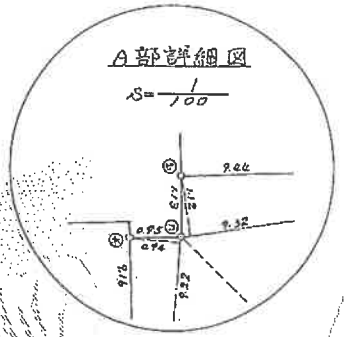
登記年月日：昭和58年9月28日

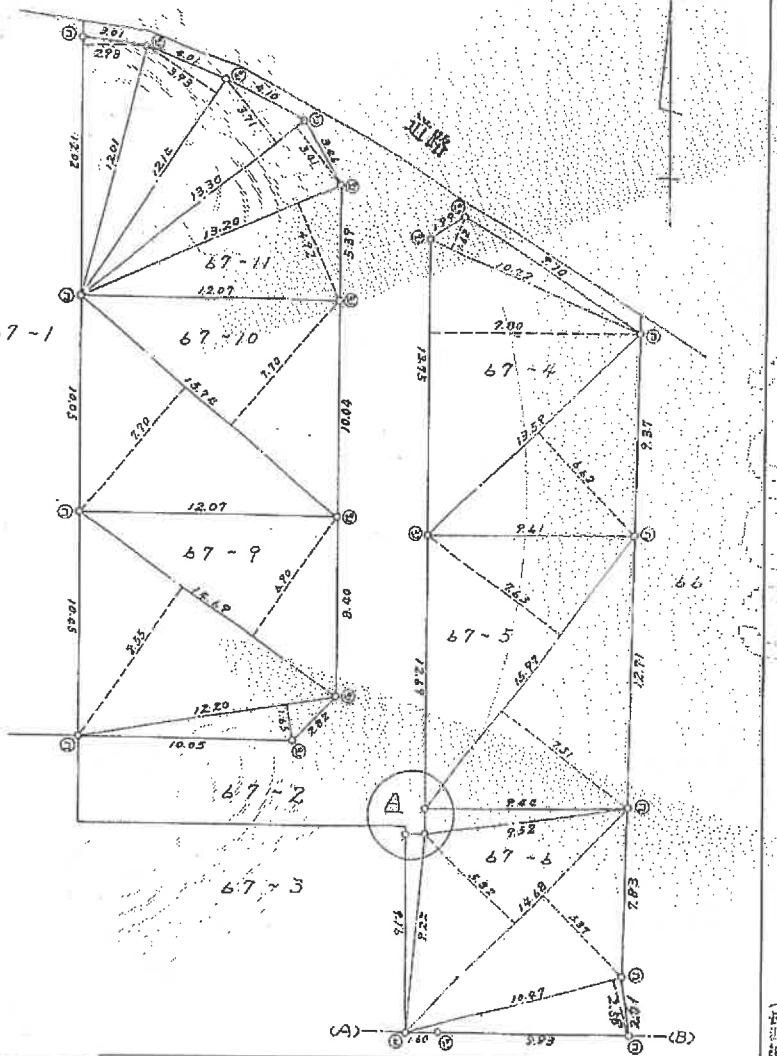
7254291

S58.9.28

| 地番 | 67-2 67-4 ないし 67-11 | 1/2 地積測量図 |
|---|---|---|
| 土地の所在 | 大里郡寄居町大字富田字東柏田 | |




| 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 | ㋒ | プラスチック杭 | ㋓ | 木杭 |
| | ㋔ | コンクリート杭 | ㋕ | 金属杭 | | |
| | ㋖ | 金属鋲 | ㋗ | 刻印 | | |

| 作製者 | [redacted] | (昭和58年 9月26日作製) | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|---|---|---|

(埼玉七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8年1月22日　福岡法務局
登記官

地図整理番号：M81495　(1/2)

A3版をA4版に縮小したものです

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8年1月22日　福岡法務局
登記官

登記年月日：昭和58年9月28日

7254292

[redacted]

58.9.28

| 地番 | 67－4 ないし－11、－2 | 2/2 地積測量図 |
|---|---|---|
| 土地の所在 | 大里郡寄居町大字鉢形字東柏田 | |

## 求積

67－4
10.72 × 1.62 = 17.3664
13.75 × 7.80 = 134.7500
13.59 × 6.62 = 89.9659
合計 242.0822
1/2地積 121.0411
121.04㎡

67－5
15.77 ×(7.63 + 7.51)= 241.7858
1/2地積 120.8929
120.89㎡

67－6
9.52 × 1.12 = 10.6624
9.22 × 0.94 = 8.6668
14.68 ×(5.82 + 5.37)= 164.2692
10.47 × 2.58 = 27.0126
合計 210.6110
1/2地積 105.3055
105.30㎡

67－7
8.83 × 5.36 = 47.3288
8.42 × 4.20 = 35.3640
12.39 ×(1.70 + 2.92)= 57.2418
合計 139.9346
1/2地積 69.9673
69.96㎡

~~67－[redacted] [redacted] [redacted]~~
~~1/2地積 [redacted]~~
~~[redacted]㎡~~

67－8
5.76 ×(1.51 + 1.52)= 17.4528
1/2地積 8.7264
8.72㎡

67－9
12.20 × 1.65 = 20.1300
14.69 ×(8.55 + 6.90)= 226.7405
合計 246.8705
1/2地積 123.54525
123.54㎡

67－10
15.74 ×(7.70 + 7.70)= 242.3960
1/2地積 121.1980
121.19㎡

67－11
13.20 × 4.92 = 64.9440
13.30 ×(3.41 + 3.71)= 94.6760
12.14 × 3.93 = 47.7102
12.02 × 2.98 = 35.8126
合計 243.1428
1/2地積 121.5714
121.58㎡

67－2
999.02 -(121.04 + 120.89 + 106.80 + 47.96 + 8.72 + 123.54 + 121.19 + 121.58)= 206.80㎡

| 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 | 金属鋲 | | |
| | ㋩ | [redacted] | ㋘ | 鋲 | | |

作製者 [redacted]（昭和58年 9月26日作製）
（埼玉土地家屋調査士会用紙）

申請人 [redacted]

縮尺 1/

（表裏）

地図整理番号：M81495　(2/2)

A３版をA４版に縮小したものです

登記年月日：昭和63年8月1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8年1月22日　福岡法務局　登記官

8233243

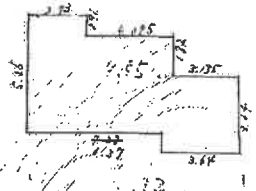
# 各階平面図

S63. 8. 1

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 67 ～ 9 |
| 建物の所在 | 大里郡寄居町大字鉢形字東柳田67番地9 |

## 建物図面 各階平面図

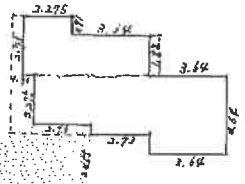
1階



求積表

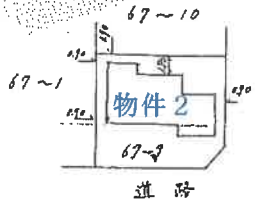
| | | |
|---|---|---|
| 5.46 | × 2.73 = | 14.9058 |
| 4.095 | × 1.82 = | 7.4529 |
| 2.73 | × 3.64 = | 9.9372 |
| 3.64 | × 3.64 = | 13.2496 |
| 合計 | | 45.5455 |
| 床面積 | | 45.54 M² |

2階



求積表

| | | |
|---|---|---|
| 2.73 | × 2.275 = | 6.21075 |
| 3.64 | × 1.82 = | 6.6248 |
| 2.73 | × 2.275 = | 6.21075 |
| 2.73 | × 2.73 = | 7.4529 |
| 3.64 | × 3.64 = | 13.2496 |
| 合計 | | 39.7488 |
| 床面積 | | 39.74 M² |

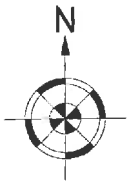


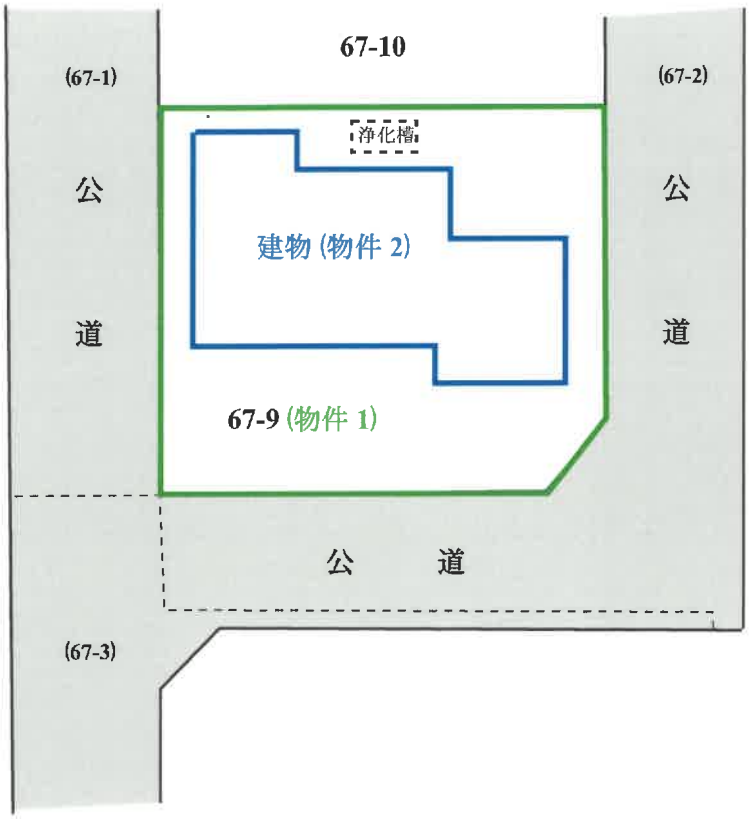

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

地図整理番号：M81494

A３版をA４版に縮小したものです

# 概　略　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。