

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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 7年 8月27日から 令和 7年 9月 3日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月10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 7年10月 1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 7年 9月16日 午前 9時10分から 令和 7年 9月22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 7年 8月12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）
1～6	2,710,000 2,168,000	一括	542,000	50,284	0
1	620,000				
2	50,000				
3	50,000				
4	160,000				
5	1,370,000				
6	460,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 |
| | 地 番 | 1 0 7 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 3. 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 |
| | 地 番 | 1 0 7 8 番 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 |
| | 地 番 | 1 0 7 9 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 比企郡小川町大字角山字池田 |
| | 地 番 | 1 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8. 4 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 1 0 7 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 0 7 8 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 38.05平方メートル
 2階 39.00平方メートル
 3階 37.50平方メートル

6 所 在 比企郡小川町大字角山字池田 15番地3

家屋 番号 15番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.93平方メートル
 2階 40.57平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 57.97平方メートル
 2階 40.57平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

本件債務者が占有している。占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

地番15番1を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号1～4】

隣地(地番15番1、15番4、16番1、16番2、1080番、1081番)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 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 | |
| | 地 | 番 | 1 0 7 8 番 3 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 3 5 3. 6 2 平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 | |
| | 地 | 番 | 1 0 7 8 番 2 | |
| | 地 | 目 | 山林 | |
| | 地 | 積 | 7 1 平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 | |
| | 地 | 番 | 1 0 7 9 番 | |
| | 地 | 目 | 山林 | |
| | 地 | 積 | 6 9 平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字角山字池田 | |
| | 地 | 番 | 1 5 番 3 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 1 8. 4 0 平方メートル | |
| 5 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 | 1 0 7 8 番地 3 |
| | 家屋 | 番号 | 1 0 7 8 番 3 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺 3 階建 | |



物 件 目 録

床 面 積	1階	38.05平方メートル
	2階	39.00平方メートル
	3階	37.50平方メートル

6 所 在 比企郡小川町大字角山字池田 15番地3

家屋 番号 15番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	62.93平方メートル
	2階	40.57平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約 57.97平方メートル
	2階	40.57平方メートル



令和 7年(ケ)第 9号
令和 7年 3月 17日受理
令和 7年 4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 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 |
| | 地 | 番 | 1 0 7 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 3. 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 |
| | 地 | 番 | 1 0 7 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 |
| | 地 | 番 | 1 0 7 9 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 6 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字角山字池田 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 8. 4 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 1 0 7 8 番地 3 |
| | 家屋 | 番号 | 1 0 7 8 番 3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺 3 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 38.05平方メートル
 2階 39.00平方メートル
 3階 37.50平方メートル

6 所 在 比企郡小川町大字角山字池田 15番地3

家屋 番号 15番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.93平方メートル
 2階 40.57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、3、4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 山林 (物件 2、3)		
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 上記の者が本各土地に下記各建物を所有し、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 5		
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:		
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 (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

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
建物	物件 6		
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57.97平方メートル 2階 40.57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 ☒ 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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6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(■所有者の父(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成16年 9月17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

そ の 他 の 事 項

■ 物件1ないし4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、ス、セ、ソ、タ、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) 関係図記載のウ、エ、オ各点を結んだ線は、擁壁により区分されており、ほぼ明確である。
- (4) 関係図記載のオ、カの各点を結んだ線は、フェンス塀により区分されており、明確である。
- (5) 関係図記載のカ、キ、ク、ケ、コの各点を結んだ線は、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (6) 関係図記載のコ、サ、シの各点を結んだ線は、ブロック塀及びフェンス塀により区分されており、ほぼ明確である。
- (7) 関係図記載のス、セ、ソ、タ、アの各点を結んだ線は、明確な区分がなされていないため、不明確である。

2 その他

- (1) 本土地（物件1）上に、構築物（工作物・カーポート及び駐輪場）が存在する。
- (2) 本土地（物件1）上に、簡易物置（動産）が存在する。

■ 物件5関係

本建物内壁クロス張りに破損箇所（引っ掻き傷）が存在した。

■ 物件6関係

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者の父親	■ 物件1ないし4関係 1 物件1の土地の西側及び北側の土地との境界に施されているコンクリートの擁壁は、本土地側に施されている。 2 本各土地と隣接地との境界については、判然としない部分はあるが、特に争いはない。 ■ 物件5関係 本建物には、現在誰も住んでいない。 ■ 物件6関係 本建物は、毎週土日だけ私が使用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

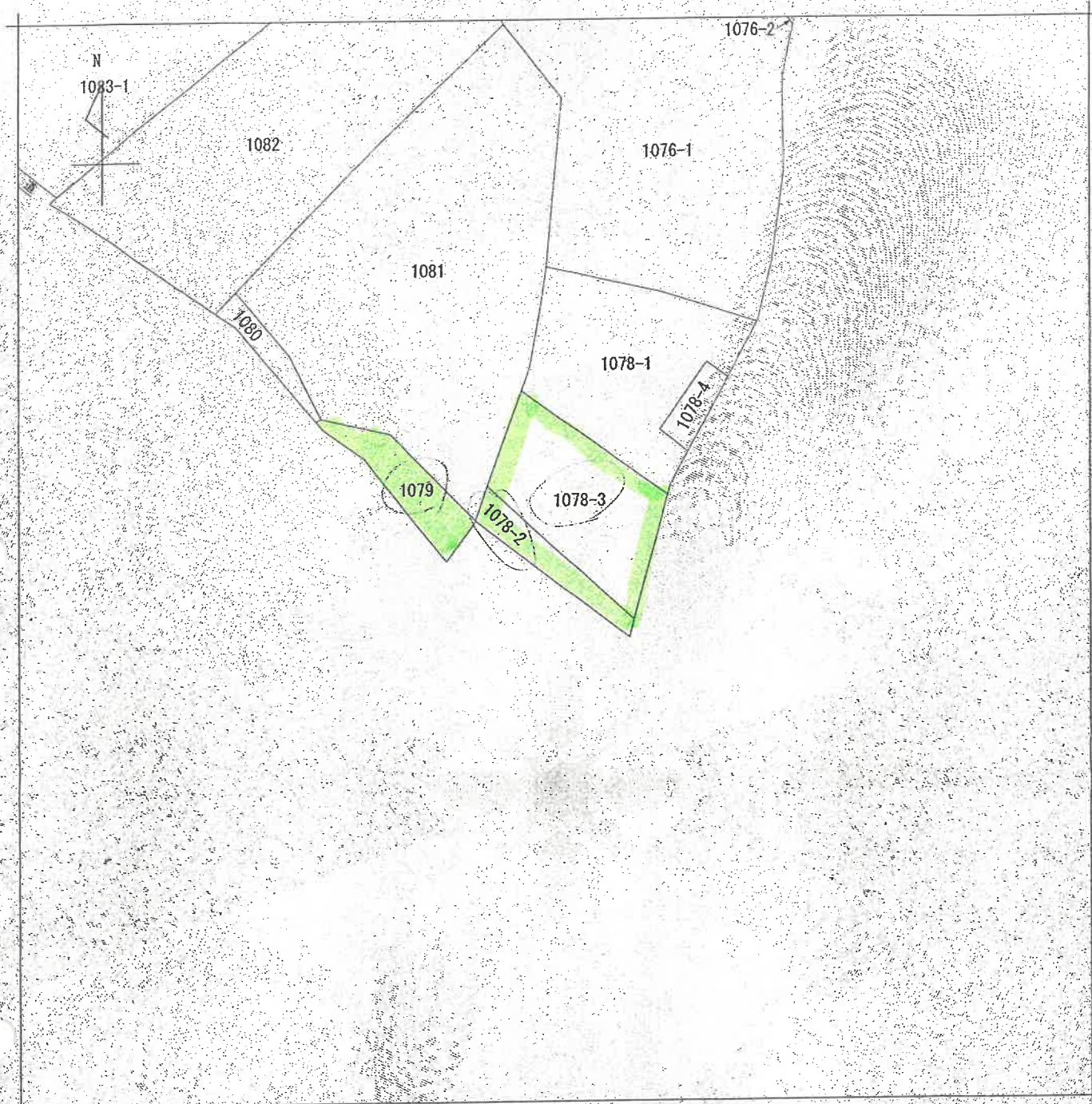
執行官の意見

- 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、3枚目及び4枚目記載のとおり認定した。
- その他
本土地（物件1）上に存在する構築物（カーポート及び駐輪場）については、定着性はあるものの遮へい性に欠けることから、それぞれ非建物である土地に附合する工作物と認定した。

(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3月17日 (月) 15 : 45 - 16 : 00	物件所在地	外観調査
7年3月29日 (土) 10 : 00 - 10 : 45	同 上	立入調査、所有者の父親から事情聴取 〔評価人同行〕
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、主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	比企郡小川町大字角山字方ヶ沢					地 番	1078番2		
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年1月29日
さいたま地方税務局東松山支局

地図整理番号：M12607

登記官

(1/1)

(1/1 枚目)

N



(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	比企郡小川町大字角山字池田				地番	15番3		
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年1月29日
さいたま地方務局東松山支局
登記官

地図整理番号：M12611
(1/1)

(// 枚目)

1412008

\$52.67

地積測量圖

地	番	15 番 3-4-5-6
土地の所在	比企郡小川町大字 角山 宇北田	

昭和2年6月3日

土地家屋調査士

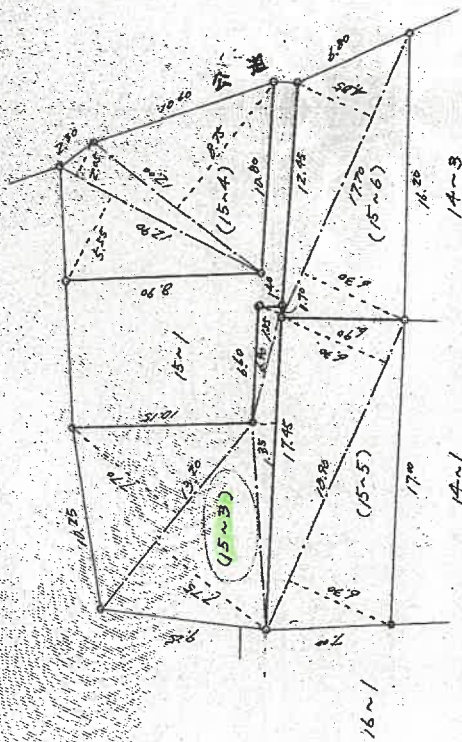
A3判をA4判に縮小

$$\frac{1}{300}$$

（按）甲午年十月十四日（按）

地積測量図

別


$$\begin{array}{r} (15 \sim 3) \\ 1320 \times 770 = 1015400 \\ 1200 \times 775 = 929600 \\ 1748 \times 135 = 235978 \\ 690 \times 135 = 93150 \\ \hline 2) 236975 \\ \underline{184025} \quad 142 \end{array}$$

(15 n 4)	1290	x	355	=	71,5950
	1290	x	205	=	26,4450
	1290	x	875	=	105,0000
				<u>Σ</u>	<u>203,0400</u>
					101,5200 ME

$$\begin{array}{r} (15\text{ms}) \quad 18.90 \times 2.30 = 119.0700 \\ 18.90 \times 6.30 = 119.0700 \\ \hline 2 \quad 238.1400 \\ \hline 119.0700 \times 2 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 2N \quad 449.80 \\ 455.26 \quad 1.2 \\ \hline 0.05 \quad 111 \\ = \end{array}$$

殘地計算

$$511.07 - (118.4025 + 1015200) = 73.382543$$

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1月29日 さいたま地方方法務局東松山支局

發售品目

(13 枚目)

登記年月日：平成10年10月22日

これは図面に記載されている図面を証明した書面である。
令和7年1月29日 さいたま地方法務局東松山支局

登記号

(1/4枚目)

2408518

各階平面図

H10.10.22

建物平面図

1078-3

家屋番号

建物の所在 比企郡小川町大字角山字荒分沢1078番地3

1階

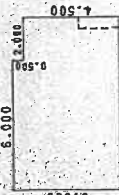


求積表

6.000 × 0.500 =	3.000000
8.000 × 2.600 =	20.800000
7.500 × 1.900 =	14.250000
合計	38.050000

床面積 38.05 m²

2階



求積表

6.000 × 0.500 =	3.000000
8.000 × 4.500 =	36.000000
合計	39.000000

床面積 39.00 m²

3階



求積表

6.000 × 0.500 =	3.000000
8.000 × 4.000 =	32.000000
5.000 × 0.500 =	2.500000
合計	37.500000

床面積 37.50 m²

A3判をA4判に縮小

作製者

士地調査士
家屋

10.5日作製

縮尺 1/250

申請人

持分 3 / 10

持分 3 / 10

持分 4 / 10

縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会印)

地図整理番号：N12610

登記年月日：平成10年3月27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。
令和7年1月29日 さいたま地方法務局東松山支局

製品名

(15枚目)

地图整理番号: M12613

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会、用紙)

[illegible]

者
雙
作

1 / 250

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

面 面
面 面
平 平
物 階
建 各

H10327

家 备 号 15-3

土 全郡小川町大字角山字池田 1. 1. 5 番地 3

2408009 各階平面図

2408009

求積表

①	1.920	×	6.370	=	11.5934
②	0.910	×	7.280	=	6.6248
③	6.370	×	6.370	=	40.5769
④	0.910	×	4.550	=	4.1405
					62.9358

宋面積 62.93 m²

求積表

$$\textcircled{4} \quad 6.370 \times 6.370 = 40.5769$$

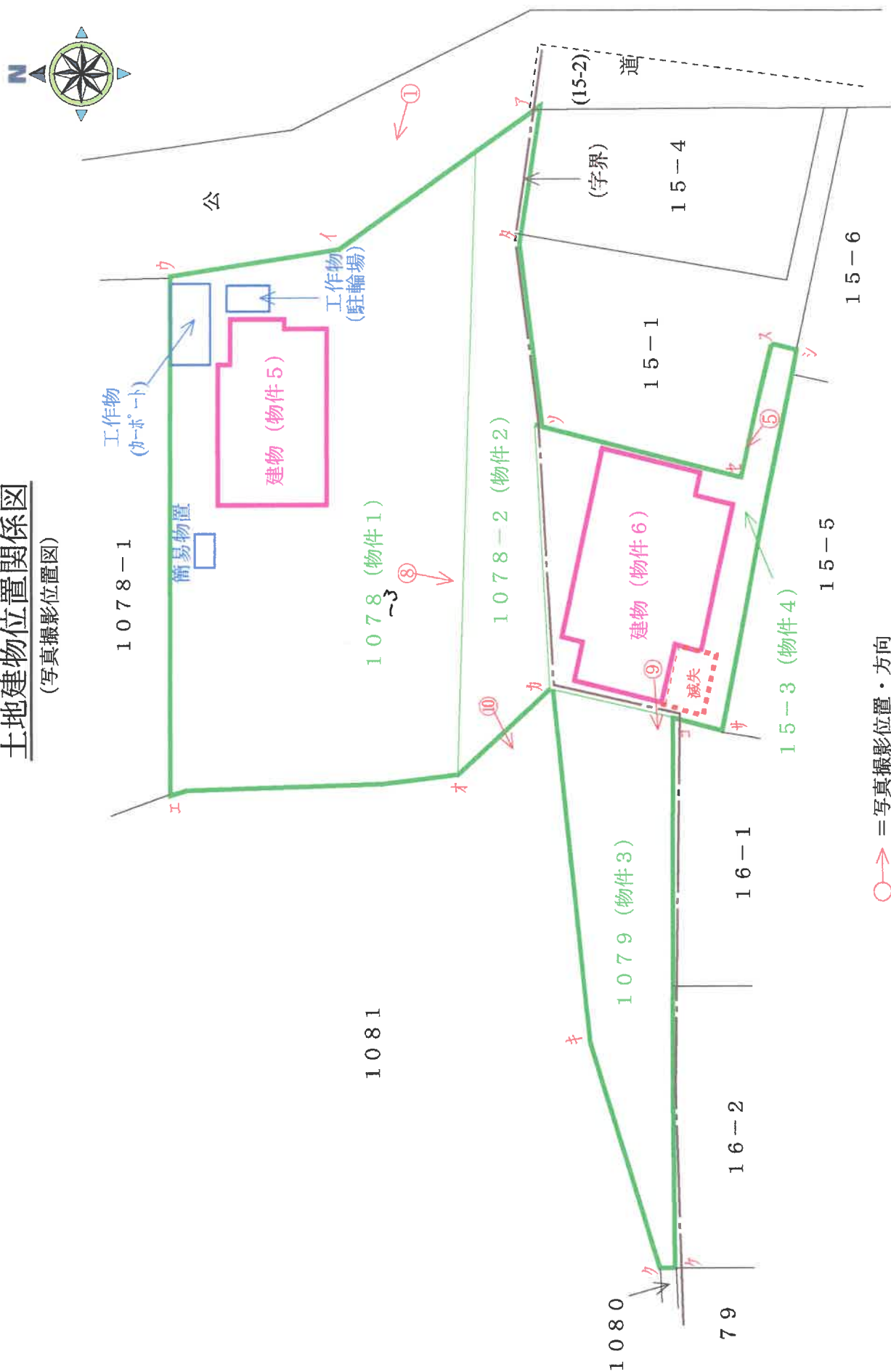
床面積 40.57 m²

(字考々沢)

20

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

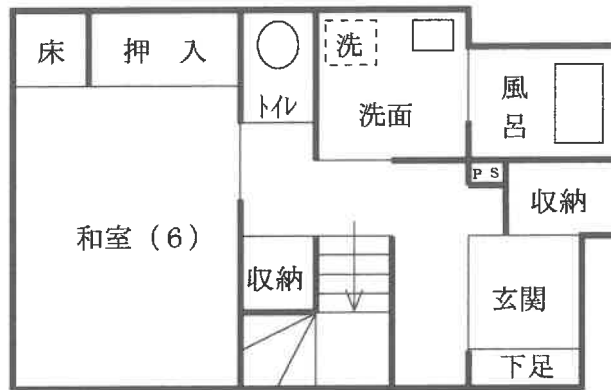


建 物 間 取 図

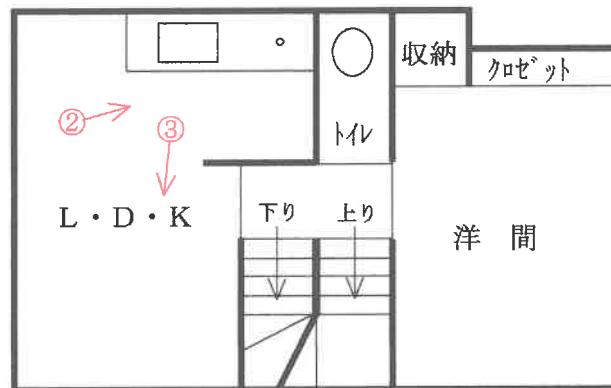
(写真撮影位置図)

[物件 5 関係]

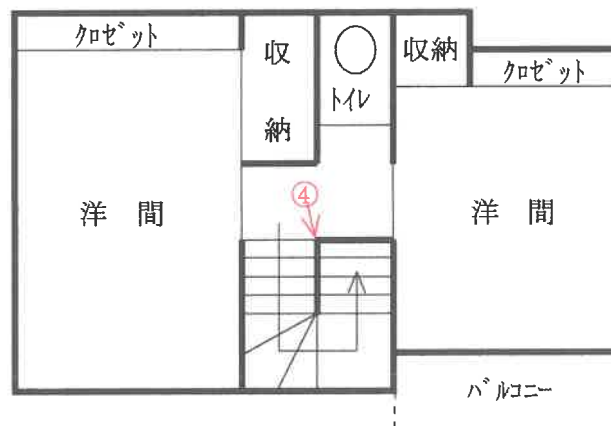
(1階)



(2階)



(3階)

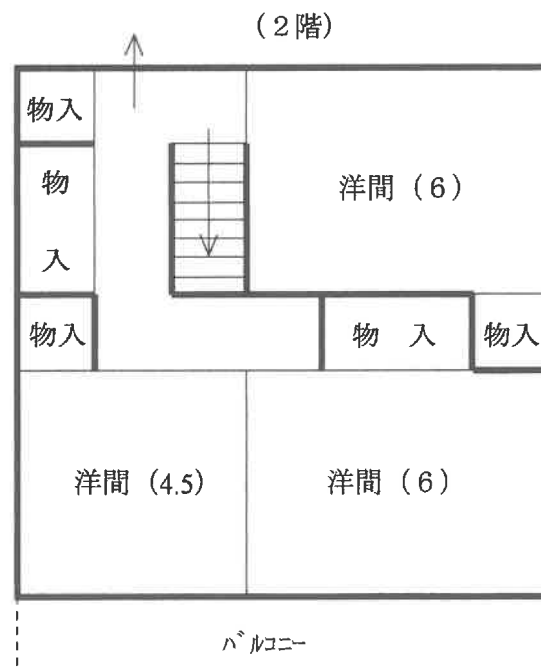
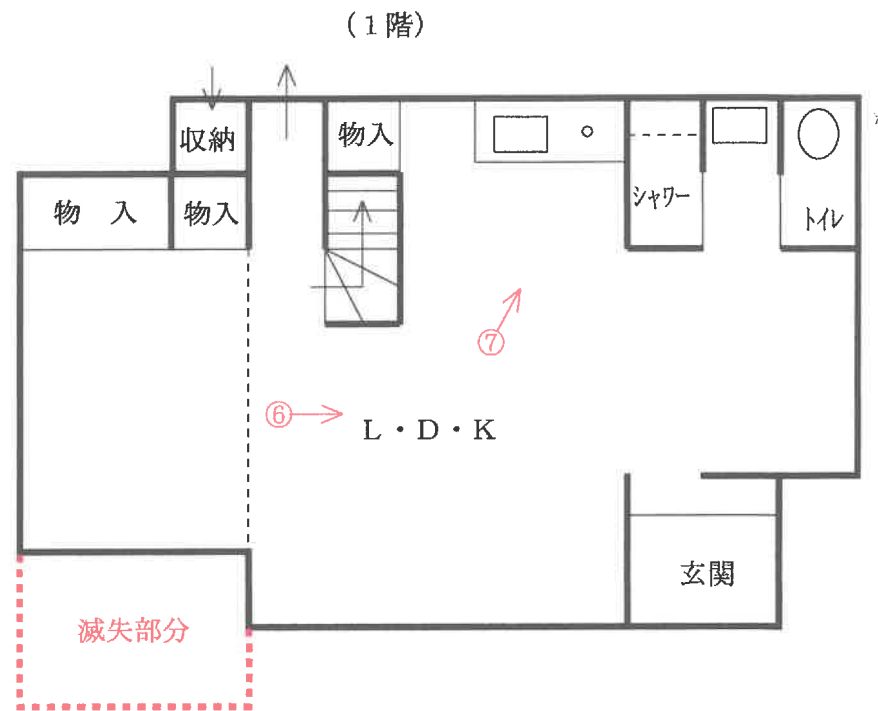


○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[物件6 関係]



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

⑩



令和7年（ケ）第9号
令和7年3月29日外現地調査
令和7年4月30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 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 |
| | 地 番 | 1 0 7 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 3 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 |
| | 地 番 | 1 0 7 8 番 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 |
| | 地 番 | 1 0 7 9 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 比企郡小川町大字角山字池田 |
| | 地 番 | 1 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8 . 4 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢 1 0 7 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 0 7 8 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |

物 件 目 録

床 面 積 1階 38.05平方メートル
 2階 39.00平方メートル
 3階 37.50平方メートル

6 所 在 比企郡小川町大字角山字池田 15番地3

家屋 番号 15番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.93平方メートル
 2階 40.57平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 5 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 6 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1, 3 7 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 4 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～6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・4の内訳価格は物件5・6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5・6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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	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	
6	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57.97㎡ 2階 40.57㎡
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	JR八高線・東武東上線「小川町」駅 北東方約1.2km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道背後の丘陵地に戸建住宅が小規模にまとまり、その北側背後には急傾斜山林が隣接する市街化調整区域内の住宅地域である。	
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	市街化調整区域 都市計画法第34条12号（既存の集落）除外区域 無指定 60% 200% － 埼玉県建築基準法施行条例 小川町開発許可等の基準に関する条例 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	宅地部分（物件1・4）…472.02㎡（登記合計数量） 山林部分（物件2・3）…140㎡（同） 不整形 宅地部分は概ね平坦であるが、全体的には南方下り傾斜の地勢にある。 ①土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域内 ②物件2・3は傾斜山林及びがけ地であり、3m以上の敷地内段差がある。 ③隣接地（15番1）の南側一部（19.11㎡）に物件4を要役地とする通行地役権が設定されている。
接面道路の状況	東側現況幅員約4～5m舗装町道（5320号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）に接面する。また、物件4から東側隣接地（15番1）の南側一部（通行地役権の設定登記がある。）を經由して当該町道に出入りできる。	
土地の利用状況等	①物件1は物件5（建物）の敷地として利用され、物件4は物件6（建物）の敷地としてそれぞれ利用しているほか、物件2・3は傾斜山林及びがけ地として利用されている。なお、実際の利用状況としては敷地内に高低差はあるものの一体敷地として利用された状態にある。 ②隣接地とはコンクリート擁壁、フェンス・ブロック塀等により概ね区分されているが、隣接地（1080番、1081番、15番1、同番4、16番1、同番2）との土地境界については判然としない。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ※ただし、物件1及び4のそれぞれの宅地に引き込まれており、物件	

	4には隣接地（15番1の南側通路部分）を経由した連合管により引き込まれている。 ガス配管 なし 下水道 あり ※ただし、物件4の宅地からの下水排水は浄化槽を利用しており、公共下水道には未接続の状態にある。
特 記 事 項	①本件土地の開発記録はないが、物件5（建物）については平成9年12月18日付第09-40090号にて都市計画法第43条許可（記録上は「既存宅地」の記載もある。）を受け、新築を目的とした建築確認（平成10年6月9日付第332号、主要用途：一戸建ての住宅、敷地面積：65.79㎡）を取得し、現在の建物が建築されているが、物件6（建物）については都市計画区域区分の線引き（昭和54年9月11日）前からの建物であり都市計画法上の手続き記録はない。 ②本件土地のうち、物件1・2・3は土砂災害特別警戒区域（レッド）に一部指定され、それ以外は土砂災害警戒区域（イエロー）に指定されていることから土砂災害（急傾斜地の崩壊）の危険が予想される地勢にある。 ③物件1の宅地は北側の急傾斜山林が隣接し、物件4の宅地は物件2による段差（石積擁壁による3mを超える崖地）が存するため、埼玉県建築基準法施行条例第6条（がけ条例）の適用を受ける。 ④本件土地は前記法令上の制限から、再建築等に当たっては土砂災害防止法及び都市計画法、建築基準法上の構造規制等が課され、建て替え可能性は極めて低いことから、十分な事前相談を行われたい。（詳しくは小川町都市政策課及び埼玉県東松山建築安全センターに問い合わせのこと。） ⑤物件1の宅地上には物件5（建物）のほか、カーポート及び駐輪場、簡易物置が設置されている。 ⑥物件1の北及び西側敷地内に設置されているコンクリート擁壁及び敷地内高低差の影響により、現況有効地積は登記数量に満たないことが予想されるが、相違の詳細は測量を行わないと判明しない。

2 建物の概況及び利用状況（物件５・６）

区 分	主である建物（物件５）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成10年9月30日新築（登記記載） 経過年数：約27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 スレート葺 サイディング その他 ビニールクロス その他 目透天井板、化粧石膏ボード その他 畳、フローリング 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	普通 普通
保守管理の状況	劣る ①外壁サイディングのカビ汚れや劣化が生じているほか、内壁クロスの破損（引っ掻き傷）が複数箇所に見られる。 ②水平器によると各階居室の床にやや不陸箇所が認められる。	
建物の利用状況	所有者が住居（空き家）として使用している。	
特 記 事 項	①建築確認済証：平成10年6月9日付第332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。	

区 分	主である建物（物件6）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和36年2月3日新築（登記記載） 昭和48年9月日不詳変更、増築（同） 経過年数：約64年（変更増築後約52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 瓦葺 モルタル その他 ビニールクロス その他 目透天井板、化粧石膏ボード その他 フローリング その他 電気・給排水等、シャワー、キッチン台、浄化槽 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	普通 普通
保守管理の状態	劣る ※全体的に老朽化している。	
建物の利用状況	債務者が住居として使用している。	
特記事項	①建築確認済証及び完了検査済証の記録は確認できないが、本件建物は接道状況等から既存不適格建築物と思われる。 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・4（土地）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	12,900	0.67	353.62	0.60	1,830,000
2	12,900	0.10	71	—	90,000
3	12,900	0.10	69	—	90,000
4	12,900	0.52	118.40	0.60	480,000

※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）

地価公示地（埼玉小川－8）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,800 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/122 \div 12,900 \text{ 円/㎡}$

◇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+4%・交通接近条件-2%・環境条件等+20%と判定した。（相乗積： $1.04 \times 0.98 \times 1.20 \div 1.22$ ）

イ 個別格差：物件1…高低差による有効宅地数量の制約-16%

土砂災害の危険性及びがけ地の建築制限等を考慮-20%

（相乗積： $0.84 \times 0.80 \div 0.67$ ）

物件4…通行地役権による南側通路の通行権原+1%

接道状況-30%

高低差による有効宅地数量の制約-8%

土砂災害の危険性及びがけ地の建築制限等を考慮-20%

（相乗積： $1.01 \times 0.70 \times 0.92 \times 0.80 \div 0.52$ ）

物件2・3…傾斜状況等-90%

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 5・6（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
5	150,000	114.55	0.10	1,720,000
6	130,000	98.54	0.05	640,000

イ 現況延床面積：物件 5…登記数量を採用

物件 6…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	1,830,000	0.40	法定地上権	730,000
4	480,000	0.40	法定地上権	190,000
合 計				920,000
物件 5（建物）に加算する土地利用権等価格				730,000
物件 6（建物）に加算する土地利用権等価格				190,000

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, 830, 000	-730, 000		0. 80	0. 70	620, 000
2	90, 000	—		0. 80	0. 70	50, 000
3	90, 000	—		0. 80	0. 70	50, 000
4	480, 000	-190, 000		0. 80	0. 70	160, 000
5	1, 720, 000	+730, 000	1. 00	0. 80	0. 70	1, 370, 000
6	640, 000	+190, 000	1. 00	0. 80	0. 70	460, 000
一括価格（合計）						2, 710, 000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、土砂災害の危険性が高い市街化調整区域内の老朽化物件であること等を考慮することにより、なお、市場性に劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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）

本物件は建物の老朽化等により物理的もしくは経済的残存耐用年数が少ない市街化調整区域内の物件が売却対象であることから評価額の算出に当り収益還元法は適用しない。

第6 参考価格資料

地価公示価格（埼玉小川－8）

所在・地番：比企郡小川町大字飯田字番場229番3

価 格：15,800円／㎡

位 置：「小川町」駅から約1.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：468㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南6m舗装町道

用途 指定 等：市街化調整区域

無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅等が散在する農地の多い住宅地域

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

小川町役場「白図」

S1:10,000



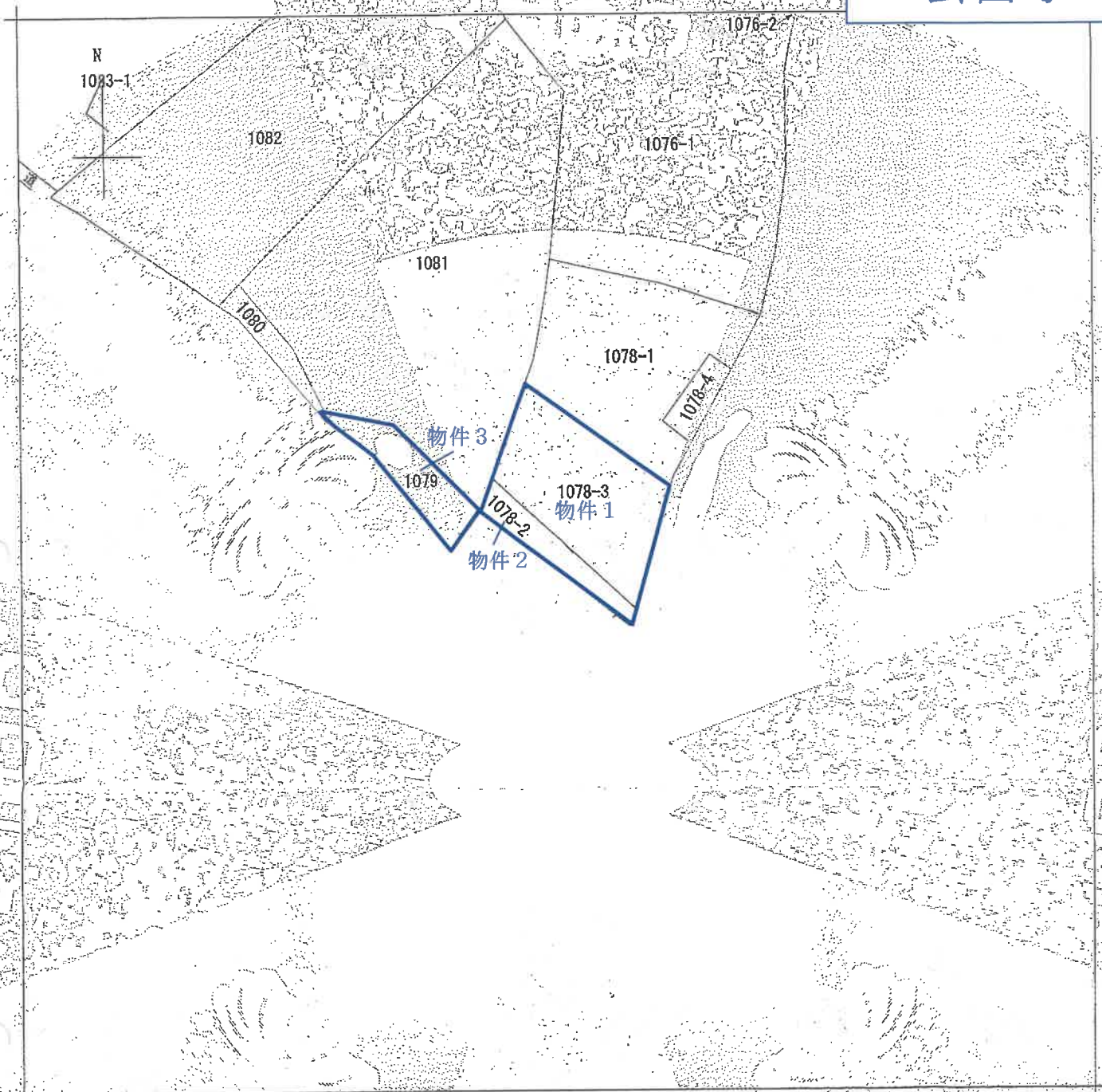
位置図

地価公示標準地

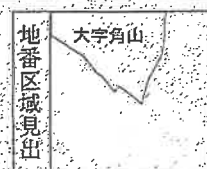


小川町役場「白図」

S1:10,000



(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	比企郡小川町大字角山万ヶ沢				地番	1078番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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1月29日

さいたま地方事務局東松山支局

地図整理番号：M12607

登記官

(1/1)

N



物件 4

15-3

15-1

15-4

15-2

15-5

15-6

14-1

14-3

14-4

14-5

14-6

13-1

13-8

13-2

13-3

12

22-1

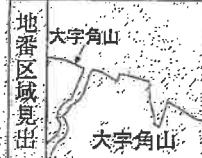
11-3

11-4

11-2

(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。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



請求部分	所在地 比企郡小川町大字角山字池田				地番 15番3		
出力縮	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1月29日

さいたま地方務局東松山支局

地図整理番号：M12611

登記官

(1/1)

登記年月日：平成9年10月22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。
令和7年1月29日 さいたま地方裁判所東部支部

1413668

地 番 1078-2, 1078-3, 地 積 測 量 図

土地の所在 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢

9.10.22
9月10日

本 図 表

地 番	1078-2	地 積
イ	5.30	2.00
ロ	12.23	0.70
ハ	37.09	2.00
ニ	15.05	3.02
ホ		149.3276
ヘ		71.65380
合計		71.65

地 番	1078-3	地 積
イ	27.09	3.31
ロ	24.66	6.93
ハ	22.07	4.16
ニ	23.45	7.14
ホ	23.45	8.45
ヘ	22.15	0.48
合計		707.2414
合計		353.52070

地 番	1078-4	地 積
イ	13.80	3.51
ロ	13.80	4.56
ハ	8.22	1.27
合計		121.8850
合計		60.98795

合計面積 488.28245

地 番	1078-1	地 積
イ	0.15	488.28245
合計		428.71755

地 番	1078-1	地 積
イ	0.15	428.71755
ロ		71.65380
ハ		353.52070
合計		60.98795

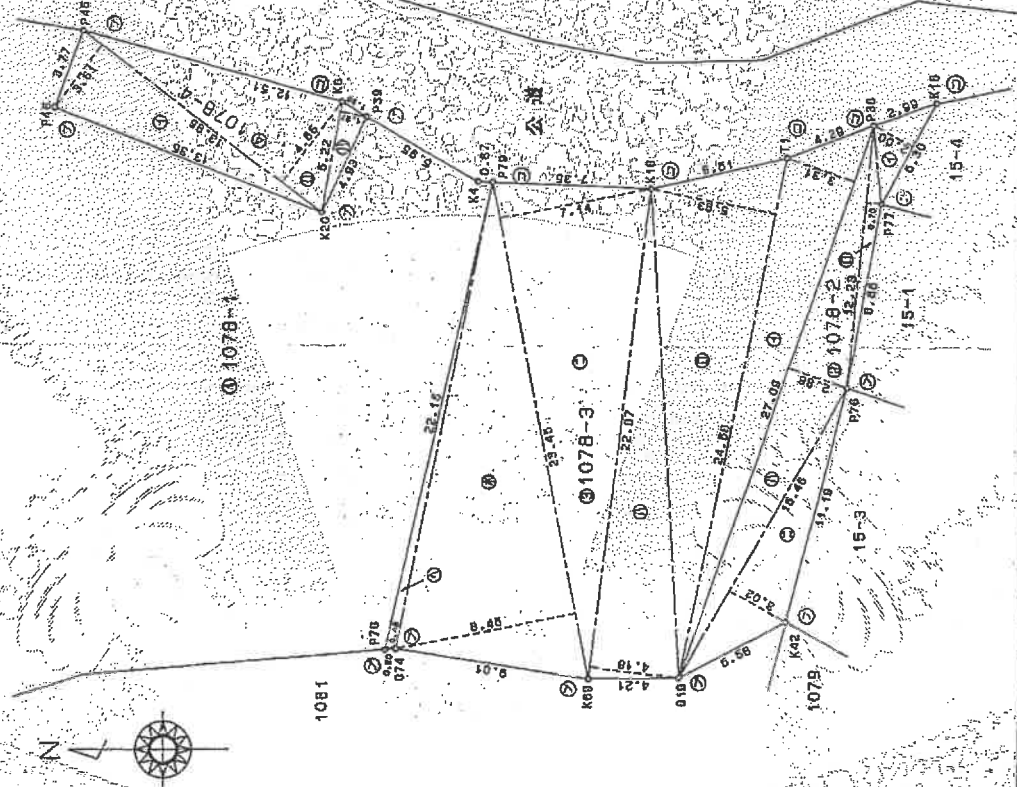
凡 例	境界線の種類	配分	境界線の種類	配分	境界線の種類
①	石 杭	②	スチール杭	③	金 属 杭
④	コンクリート杭	⑤	金 属 杭	⑥	金 属 杭
⑦	金 属 杭	⑧	金 属 杭	⑨	金 属 杭

作製者

9月10日(水)

申請人

縮尺 1/250



登記年月日：昭和52年6月7日

1412008

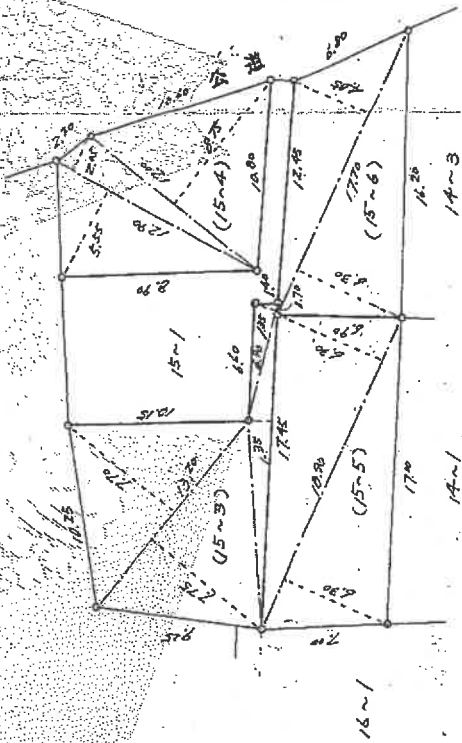
15巻 3-4-5-6

土地の所在 比企郡小川町大字 角山 寺地田

地積測量図

地積測量図

字別



$$\begin{aligned} (15-3) &= 13.20 \times 7.70 = 101.6400 \\ &= 102.3000 \\ &= 23.5528 \\ &= 101.6400 \\ &= 101.6400 \\ &= 101.6400 \\ &= 101.6400 \\ &= 101.6400 \\ &= 101.6400 \\ &= 101.6400 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (15-4) &= 12.70 \times 5.55 = 70.5825 \\ &= 26.4400 \\ &= 105.0000 \\ &= 105.0000 \\ &= 105.0000 \\ &= 105.0000 \\ &= 105.0000 \\ &= 105.0000 \\ &= 105.0000 \\ &= 105.0000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (15-5) &= 18.90 \times 6.30 = 119.0700 \\ &= 119.0700 \\ &= 119.0700 \\ &= 119.0700 \\ &= 119.0700 \\ &= 119.0700 \\ &= 119.0700 \\ &= 119.0700 \\ &= 119.0700 \\ &= 119.0700 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (15-6) &= 17.70 \times 4.85 = 85.8450 \\ &= 111.5100 \\ &= 197.3550 \\ &= 197.3550 \\ &= 197.3550 \\ &= 197.3550 \\ &= 197.3550 \\ &= 197.3550 \\ &= 197.3550 \\ &= 197.3550 \end{aligned}$$

残地計算

$$511.07 - (101.6400 + 70.5825 + 119.0700 + 85.8450) = 73.5925 \text{ ㎡}$$

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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1月29日 さいたま地方裁判所 東松山支部 登記官

登記年月日：平成10年10月22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。
令和7年1月29日
さいたま地方建設局 栗松山支局

登記官

2408518

各 階 平 面 図

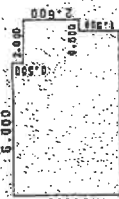
10.10.22

建 物 平 面 図

家屋番号 1078-3

建物の所在 比企郡小川町大字角山字芳ヶ沢1078番地3

1階

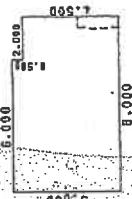


求積表

6.000 × 0.500	=	3.000000
8.000 × 2.500	=	20.800000
7.500 × 1.900	=	14.250000
合計		38.050000

床面積 38.05 m²

2階

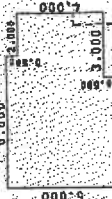


求積表

6.000 × 0.500	=	3.000000
8.000 × 4.500	=	36.000000
合計		39.000000

床面積 39.00 m²

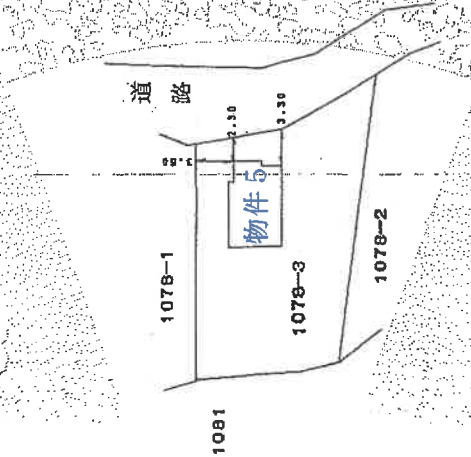
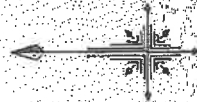
3階



求積表

6.000 × 0.500	=	3.000000
8.000 × 4.000	=	32.000000
5.000 × 0.500	=	2.500000
合計		37.500000

床面積 37.50 m²



単位=メートル

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

(埼玉県建設業協会会章)

登記年月日：平成10年3月27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
令和7年1月29日 さいたま市地籍課 市松山支局 登記官

2408009

各 階 平 面 図

H10.3.27

建 物 平 面 図

家屋番号 15-3

建物の所在 土企郡小川町大字角山字池田15番地3

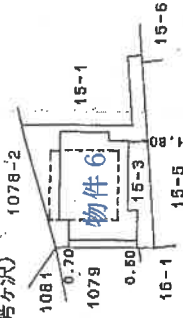


床面積 62.93 ㎡



床面積 40.57 ㎡

(字芳ヶ沢)



作製者

縮尺 1/250

申請人

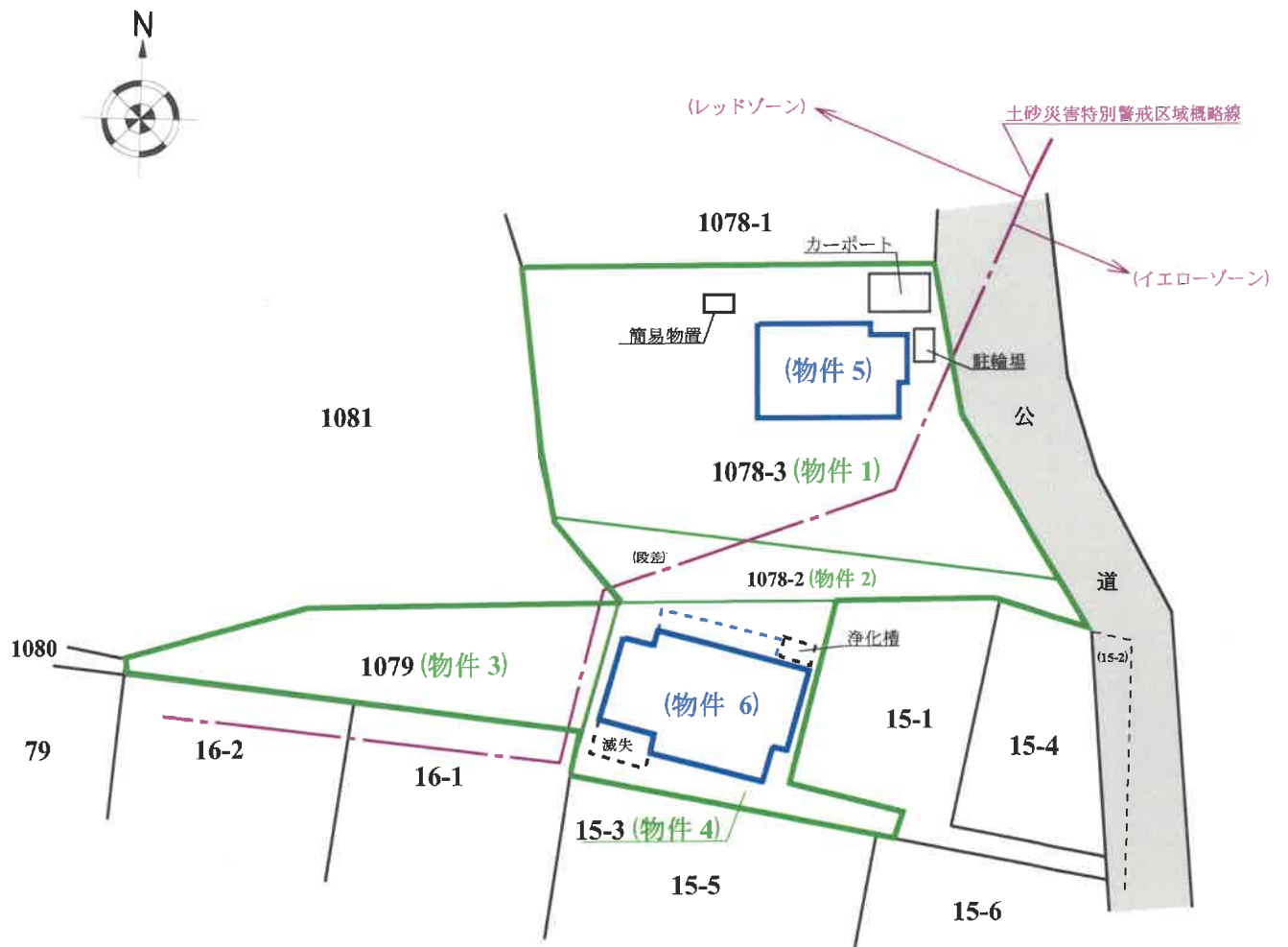
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

地図監理番号：M12613

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地積測量図、建物図面等を基礎として概略を明示した。