

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻 井 教 行

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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 19 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 3 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 日 午後 4 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、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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、物件所在地を管轄する農業委員会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 5 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



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）
1～4	8,822,000 7,057,600	一括	1,764,400	60,937	10,472
1	1,960,000				
2	560,000				
3	2,000				
4	6,300,000				



物 件 目 録

1 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋
 地 番 1987 番 19
 地 目 宅地
 地 積 123.54 平方メートル

2 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋
 地 番 1987 番 20
 地 目 宅地
 地 積 35.41 平方メートル

3 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋
 地 番 1987 番 21
 地 目 宅地
 地 積 5.09 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 6 分の 1

4 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋 1987 番地 19
 家屋 番号 1987 番 19
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.58 平方メートル
 2 階 45.95 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月11日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻 井 教 行

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3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。（このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）

物 件 目 録

1 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋
地 番 1987番19
地 目 宅地
地 積 123.54平方メートル
所有者 A

2 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋
地 番 1987番20
地 目 宅地
地 積 35.41平方メートル
所有者 A

3 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋
地 番 1987番21
地 目 宅地
地 積 5.09平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分6分の1

4 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋 1987番地19
家屋 番号 1987番19
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	52.58平方メートル
	2階	45.95平方メートル

所有者 A



BIT

令和6年(ケ)第179号
令和7年1月24日受理
令和7年3月17日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 田 尻 伸 行

(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 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋
 地 番 1987番19
 地 目 宅地
 地 積 123.54平方メートル
 所有者 A

2 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋
 地 番 1987番20
 地 目 宅地
 地 積 35.41平方メートル
 所有者 A

3 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋
 地 番 1987番21
 地 目 宅地
 地 積 5.09平方メートル
 共有者 A 持分6分の1

4 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋 1987番地19
 家屋 番号 1987番19
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.58平方メートル
 2階 45.95平方メートル
 所有者 A



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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件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 上記の者が物件1の土地に下記の建物を所有し、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	1 物件2に接面する1987番1の土地は、鶴ヶ島市所有の公衆用道路である。 2 物件1上に電柱あり。		
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居宅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	1 壁に疵、損傷あり(写真⑤、⑥、⑧、⑨)。 2 2階に屋根裏収納(高さ0.75メートル)あり。 3 屋根にソーラーパネルが搭載されているが、詳細は不明である。		
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

執 行 官 の 意 見

■ 占有関係については、物件の現況（屋内の状況、郵便物、表札）等から、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
令和7年1月30日(木) 11:00-11:20	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影・不在連絡文書投函
令和7年3月5日(水) 11:05-11:55	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和7年3月12日(水) 10:50-11:05	さいたま地方法務局 坂戸出張所	件外土地の登記事項証明書取得

(特記事項)

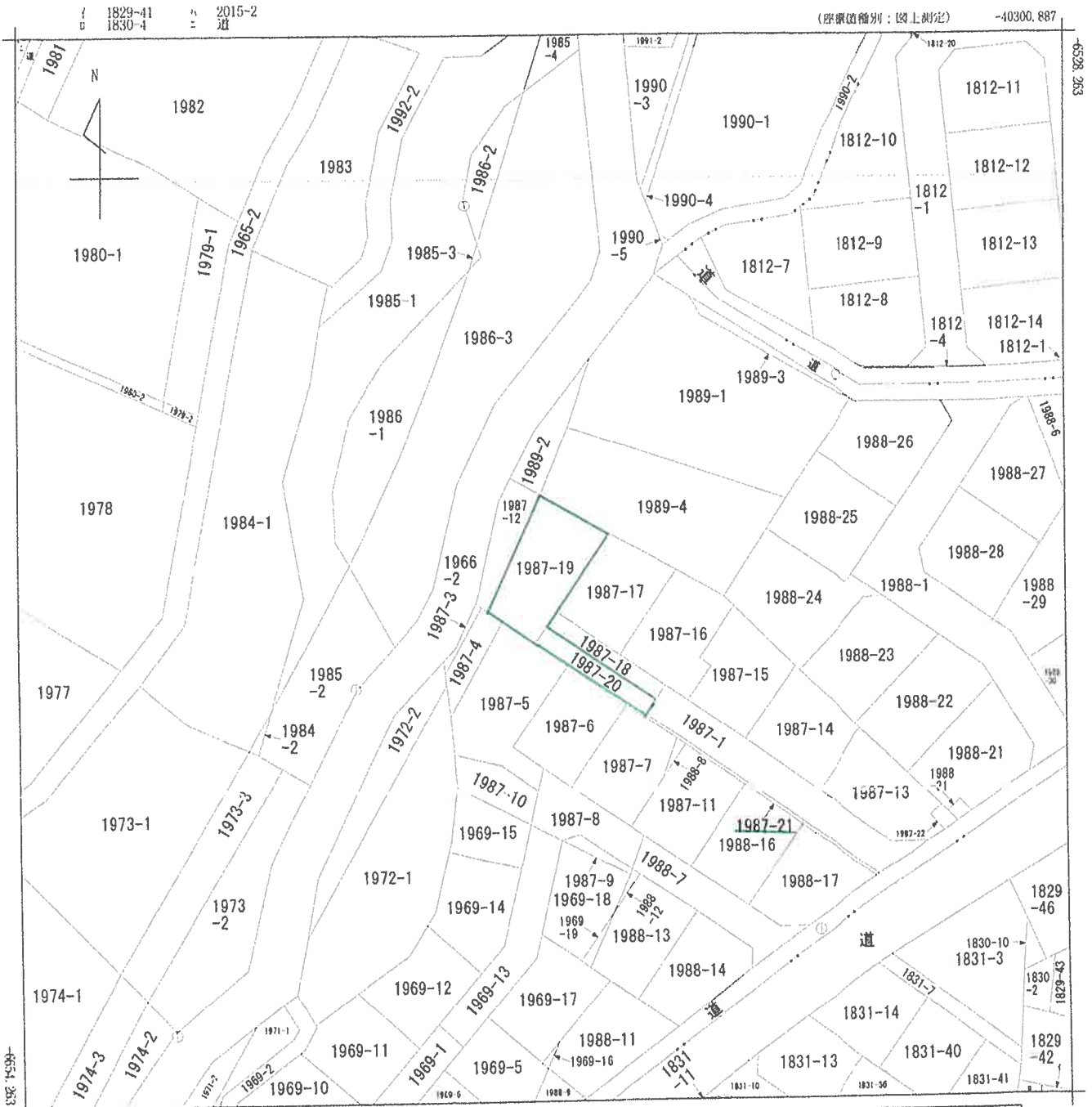
■ 令和7年3月5日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場したところ、目的物件は無施錠で不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入り、調査を実施した。。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日

(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字脚折

請求分	所在	鶴ヶ島市大字脚折字和田橋				地番	1987番19			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	区	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和55年3月				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坂戸出張所管轄)

A3判をA4判に縮小

請求番号：19-1
(1/1)

登記官

(5 枚目)

登記年月日：平成18年2月6日

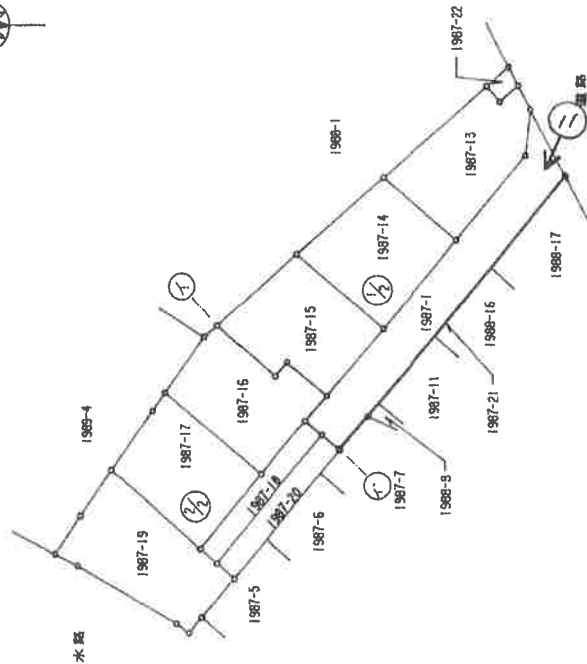
1065328

(4/4) ま2(司)し
地積測量図 1/4

地番
1987-1 なし
1987-13-22

土地の所在
鶴ヶ島市大字脚折字和田橋

全体図



写真撮影位置



凡例	地番	地積	地積率	地積率の換算	地積率の換算	地積率の換算	地積率の換算	地積率の換算	地積率の換算
①	石	②	食	③	金	④	金	⑤	金
⑥	コンクリート杭	⑦	プラスチック杭	⑧	金属杭	⑨	金属杭	⑩	金属杭
⑪	プラスチック杭	⑫	金属杭	⑬	金属杭	⑭	金属杭	⑮	金属杭
⑯	金属杭	⑰	金属杭	⑱	金属杭	⑲	金属杭	⑳	金属杭
㉑	金属杭	㉒	金属杭	㉓	金属杭	㉔	金属杭	㉕	金属杭
㉖	金属杭	㉗	金属杭	㉘	金属杭	㉙	金属杭	㉚	金属杭
㉛	金属杭	㉜	金属杭	㉝	金属杭	㉞	金属杭	㉟	金属杭
㊱	金属杭	㊲	金属杭	㊳	金属杭	㊴	金属杭	㊵	金属杭
㊶	金属杭	㊷	金属杭	㊸	金属杭	㊹	金属杭	㊺	金属杭
㊻	金属杭	㊼	金属杭	㊽	金属杭	㊾	金属杭	㊿	金属杭

申請人
一建設株式会社
代表取締役
1/500

平成18年1月18日作製
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方法院戸出所管轄)
令和6年8月6日 福岡法務局

登記官

(6 枚目)

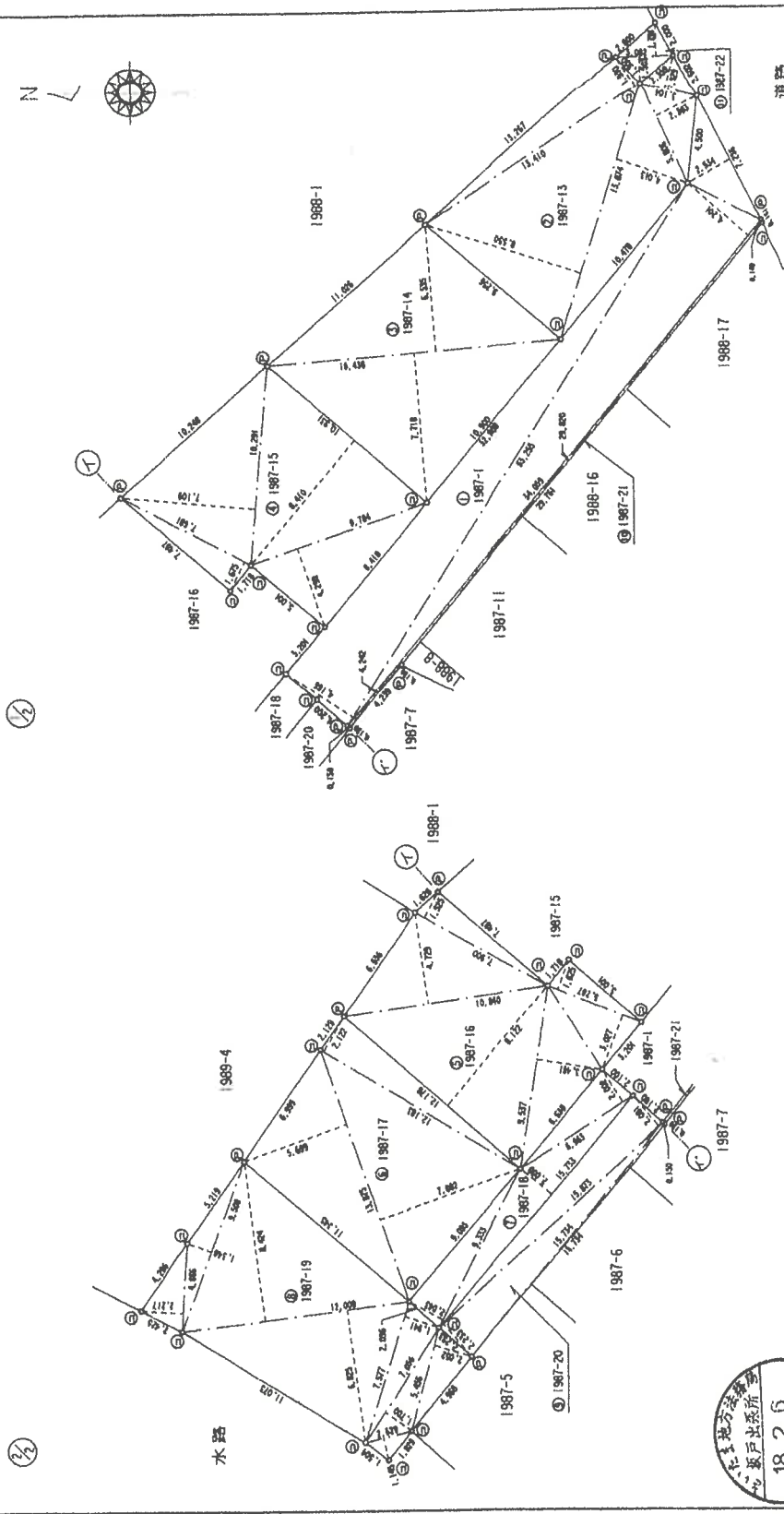
登記年月日：平成18年2月6日

1065329

地番 1987-1
1987-13-22

地積測量図

土地の所在 磯ヶ島市大字脚折字和田橋



A3判をA4判に縮小

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	①	境界線の種類	記号	境界線の種類
②	コンクリート板	②	境界線の種類	記号	境界線の種類
③	プラスチック板	③	境界線の種類	記号	境界線の種類
④	金属板	④	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	金属プレート	⑤	境界線の種類	記号	境界線の種類

作製者 土地家屋調査士 (平成18年1月18日作製)

土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会)

申請人 一建設株式会社

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方裁判所坂戸出張所管轄)
令和6年8月6日 福岡地務局

登録官

1065330

地積測量圖

1987-1
1987-13--22

橋田寿賀子大島千鶴

長

英 金	⑤ 1987-10	延 辺	満 洲	倍 面 積
		7.900	1.525	12.047500
		10.840	4.729	51.282890
		12.178	8.122	98.908716
		6.537	3.481	33.198287
		5.287	3.027	16.003748
		5.287	1.525	8.591375
			合 計	220.612687
		合 計	倍 面 積	110.0064085
				110.00

燒 香	⑤ 1987-17		低 面 積
	座 功	高 功	
	13.875	5.698	70.073625
	13.875	7.802	109.085250
	12.183	2.122	25.852320
	合 計		214.011201
	合 計 面 積		107.005695

地 區	⑦ 1987-18	底 辺	寬 さ	倍 率 係 数
		6.333	2.043	19.007319
		15.733	2.088	33.007834
		6.903	2.002	13.939920
			合 計	60.015079
		合 計	面 積	33.0075395
			倍 率 係 数	33.00

地 區	④ 1987-19	產 量	單 位	價 值	備 註
		4, 060	2, 217	10, 344522	
		8, 508	1, 348	12, 818138	
		12, 008	8, 424	101, 193816	
		12, 008	6, 825	81, 961425	
		7, 577	1, 941	14, 706957	
		7, 056	1, 700	11, 995200	
		2, 529	1, 145	2, 895705	
		5, 450	2, 052	11, 195712	
合 計	全 國	61, 111	10, 169	241, 981069	
合 計	全 國	123, 54	123, 54	123, 5407245	

地 帯 ① 1987-1		延 辺		ソ 連 邦	
		33,355	4,168	138,540330	
		34,056	4,201	143,081859	
	7,236			18,330024	
			合 計	299,958214	
			各 計	149,6791085	
			延 辺	149,97	

1987-13		面 積		價 面 積	
座 面	積	座 面	積	座 面	積
13.410	1.930	25.881	300		
13.874	6.550	118.422	700		
13.874	4.013	55.827	632		
5.806	2.383	13.835	868		
3.104	1.928	5.987	618		
合 計		220.003	3078		
合 計		面 積	110.001	8390	㎡

燒 香	⑤ 1987-14		備 面 帳
	底 辺	高 さ	
	15.436	0.535	100.874280
	15.436	7.718	118.135048
		合 計	220.009308
	合 計	面 積	110.0048540
			110.00 m ²

地 番	④ 1987-15	延 戸 数	倍 面 積
		7.061	12.665075
		10.291	7.109
		10.931	91.159710
		8.410	91.929710
		9.784	42.051032
		合 計	220.005736
		合 計 面 積	110.0028660
		坪 換	110.00

凡例	記号	増資額の概略	記号	増資額の類別	記号	増資額の類別
	⑤	石 杭	①	金 属 鉄	⑥	期 印
	⑥	コンクリート杭	②	金 属 板		
	⑦	コンクリート柱	③	金 属 プレート		
	⑧	アスファルト柱				

作者

土地家屋調査士

平成18年 1月 18日(作製)

王士珍家藏金瓶(用紙)

一、代表取締役 株式會社

申請人

及

A3判をA4判に縮小

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。

(七) さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

昭和6年8月6日

恒國法律局

ଉତ୍ତର

(8 枚目)

請求番号: 19-2

登記年月日：平成18年2月6日

1065331

地積測量圖

地 番	1987-1	1987-13~22
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

土地の所在
鶴ヶ島市大字折戸和田橋



烟 香 ④ 1987-20			棉 面 烟	
底 边	宽 寸	寸		
15.734		0.150	2.360100	
15.873		2.233	35.444409	
15.873		2.081	33.031713	
		合 計	70.830222	
		合 計	35.418110	
		底 边	35.41	

期 間	1987-21	原 価	増 減	仕 面 価
	原 価	0.242	0.150	0.39300
	増 減	34.059	0.150	5.108950
	増 減	29.820	0.148	4.443180
	合 計			10.188350
	合 計			5.0841050
	増 減			5.0981050

地 番	1987-22	萬 竪	備 面 積
	3.002	1.503	4.602186
	3.062	1.784	5.492808
	合 計		10.094794
	合 計 面 積		5.0323970

凡例	記号	爆薬種の種類	記号	爆薬種の種類	記号	爆薬種の種類
	⑤	石炭	⑦	金属粉	⑧	印
	⑥	コンクリート塊	⑧	金属板		
例	⑦	プラスチック塊	⑨	金属プレート		

作製者  土地家屋調査士
 (平成18年 月 日作製)

社 会 式 株 式 設 建 一
代 表 取 締 役

人
類
史

(平成18年1月18日作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

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坂戸出張所管轄)
令和6年8月6日 福岡法務局

ଶ୍ରୀ ୧୫-୧୬

請求番号: 19-2

登記年月日：平成18年5月9日

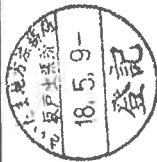
2040438

各階平面図

建物図面

家屋番号 1987第19

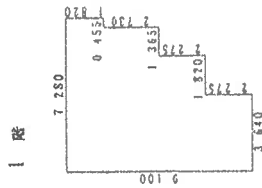
建築物の所在 起ヶ島市大字脚折字和田橋1987希地19



1 階

求積表	
7.280 × 1.820	13.2496000
6.825 × 2.730	18.6322500
5.460 × 2.775	15.1415000
3.640 × 2.775	10.0910000
計	52.5843500

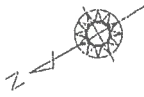
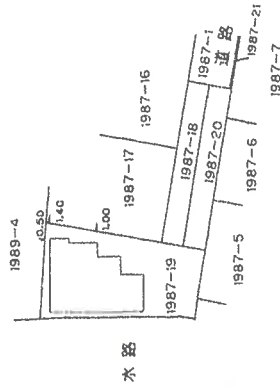
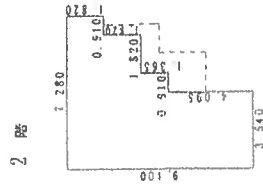
床面積 52.58㎡



2 階

求積表	
7.280 × 1.820	13.2496000
6.825 × 1.820	12.4215000
4.350 × 1.385	6.0183750
3.640 × 1.095	3.9858000
計	45.9553750

床面積 45.95㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 土地調査士 家屋

5月2日作成

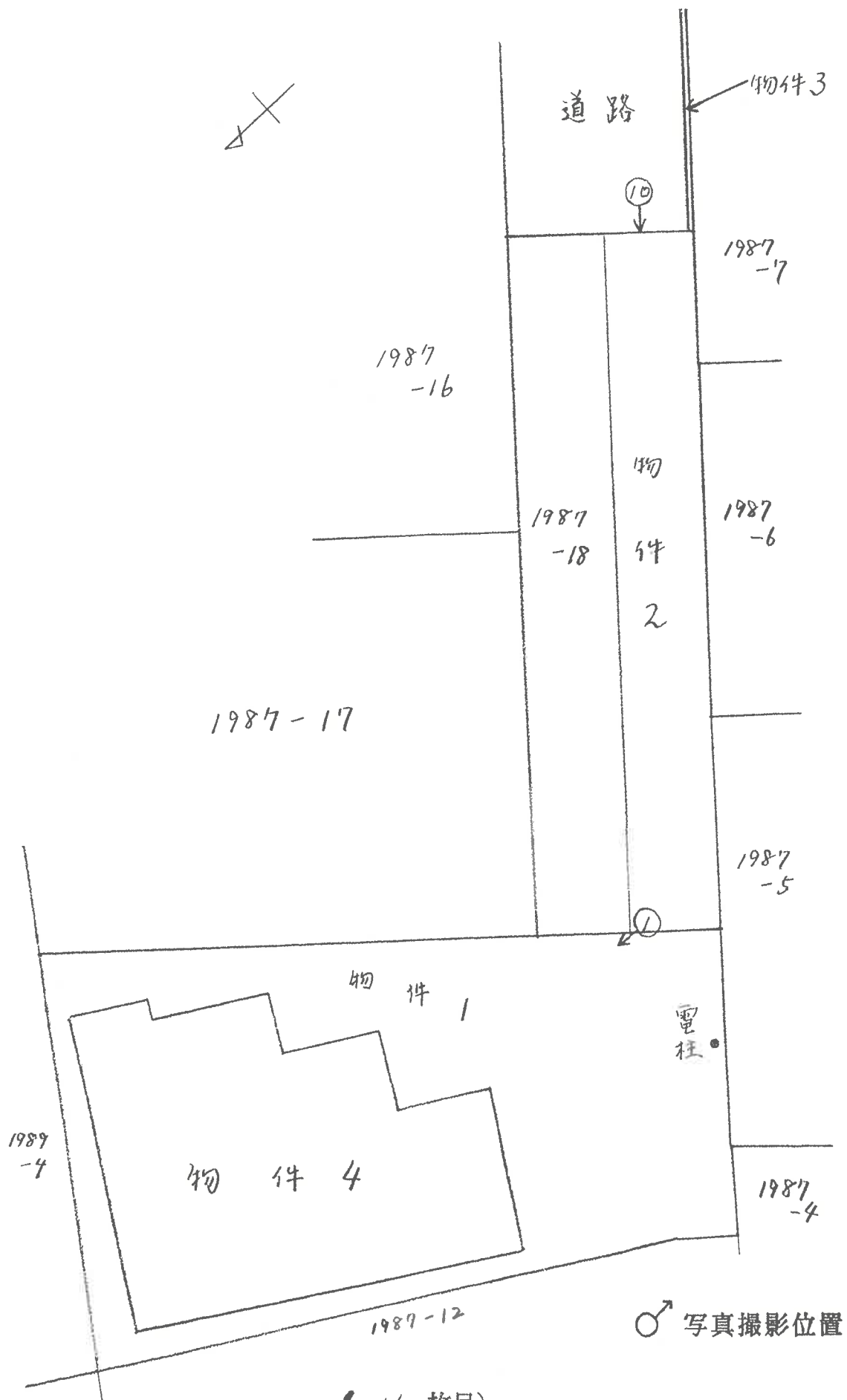
(埼玉土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

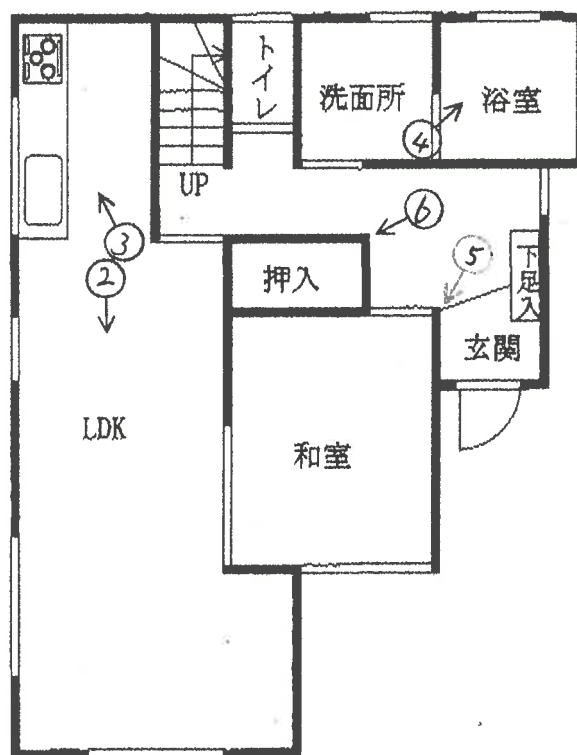
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方支庁局坂戸出張所管轄)
令和6年8月6日 福岡支務局

登記官

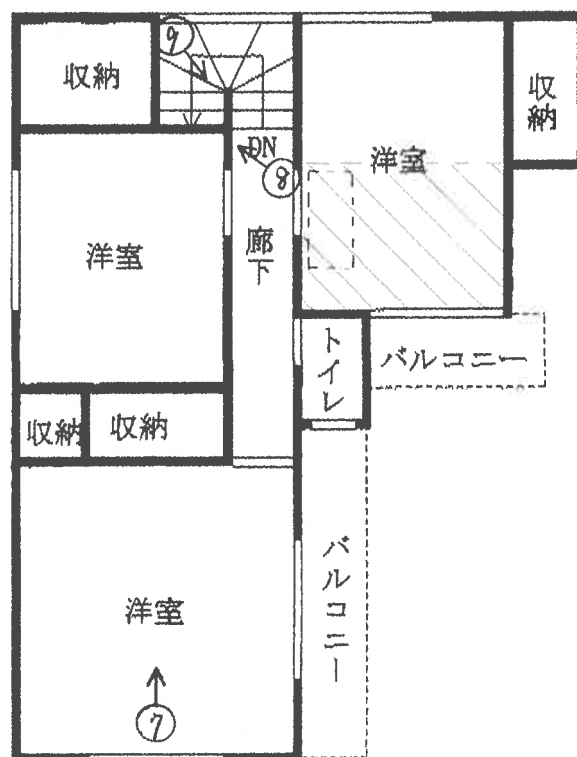
土地建物位置関係図



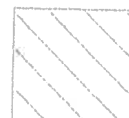
1階



2階



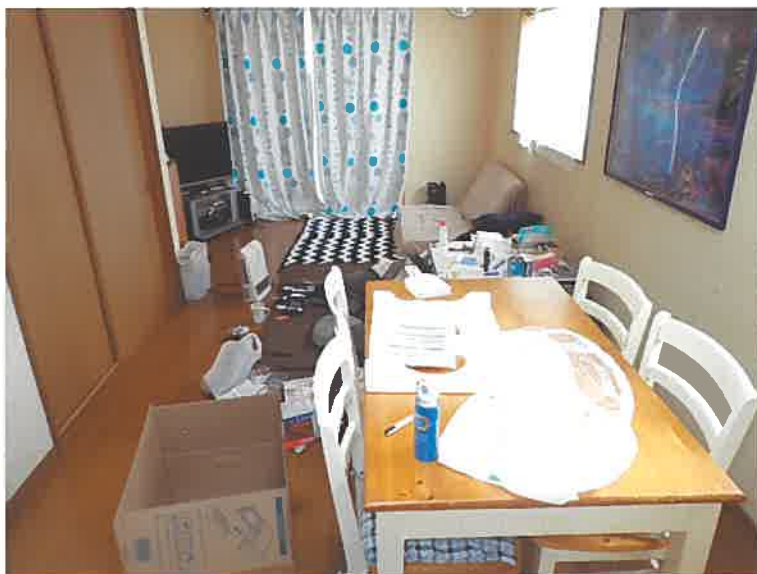
屋根裏収納



写真撮影位置



1



2



3



4



5



6



⑦



⑧



⑨



10



11

令和 6 年 (ケ) 第 1 7 9 号
令和 7 年 3 月 5 日 現地調査
令和 7 年 3 月 2 1 日 評 価

さいたま地方裁判所川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

1 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋
 地 番 1987番19
 地 目 宅地
 地 積 123.54平方メートル
 所有者 A

2 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋
 地 番 1987番20
 地 目 宅地
 地 積 35.41平方メートル
 所有者 A

3 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋
 地 番 1987番21
 地 目 宅地
 地 積 5.09平方メートル
 共有者 A 持分6分の1

4 所 在 鶴ヶ島市大字脚折字和田橋 1987番地19
 家屋 番号 1987番19
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.58平方メートル
 2階 45.95平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 8 2 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 6, 3 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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。また、物件3の内訳価格は雑種地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 2 3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件3地目：雑種地
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1～3）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「坂戸」駅の南西方約 2.6 km (道路距離) に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、畑のほか農家住宅等も見られる住宅地域である。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	158.95 m ² （物件1・2合計） 旗竿状地（物件1・2） 対象地の西方向が一帯に低くなっている。対象地はほぼ平坦。
接面道路の状況	南東約 4.2m舗装行止り市道 1292 号線 （建築基準法上の道路） ほぼ等高	
土地の利用状況等	（物件4）建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり（メーターが取り外されている） 下 水 道：あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	・ 接面道路は、建築基準法 42 条 1 項 1 号。 ・ 物件3はCBブロックフェンス付近にあり建築基準法上の道路ではない。 ・ 物件1及び2は旗竿状地で市道 1292 号線に接道している。 ・ 物件2は、路地状敷地に係る埼玉県建築基準法施行条例第3条に規定する路地状部分の幅員を満たしていない。建築確認（建築計画概要書：第 BVJ-M05-10-2238 号 平成 18 年 1 月 19 日）に同条第1項ただし書適用の記載がある ・ なお、物件2は目的外土地 1987 番 18 と一体の通路状土地として利用されている。 ・ 物件1擁壁（土留）下西側は約 1.8m低くなっており、未舗装の通路状になっているが飯盛川の管理用道路で建築基準法上の道路ではない。 ・ 物件1上に電柱があり敷地（コンクリート）に亀裂が見られた。	

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（登記記載）：平成18年5月2日新築 経過年数：19年 経済的残存耐用年数：6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
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：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 屋根にソーラーパネルが設置されている。 ・ 2階東側洋室に屋根裏収納がある。 ・ 壁に損傷箇所が見られた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	73,100	0.776	123.54	1.0	7,010,000
2		0.776	35.41	1.0	2,010,000

※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）

公示地 鶴ヶ島-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

85,500 円/㎡× 100/100 × 100/100 × 100/117 = 73,100 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：公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路・交通接近・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：減価要因として形状、電柱付近のひび割れ、擁壁(土留め)等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（土地）

本物件は私道敷等であるので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	73,100	0.05	5.09	1/6	3,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 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	165,000	98.53	0.22	3,580,000

ウ 現価率:

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮) - 10%

(計算式) $6 / (19 + 6) \times (1 - 0.10)$

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	7,010,000	0.60	法定地上権	4,210,000
2	2,010,000	0.60	法定地上権	1,210,000
(合計)				5,420,000

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	7,010,000	-4,210,000		1.0	0.7	1,960,000
2	2,010,000	-1,210,000		1.0	0.7	560,000
3	3,000	—		1.0	0.7	2,000
4	3,580,000	+5,420,000	1.0	1.0	0.7	6,300,000
一括価格 (合計)						8,822,000

- 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。

第6 参考価格資料

地価公示価格(鶴ヶ島-2)

所 在：鶴ヶ島市脚折町5丁目11番6外「脚折町5-11-8」

価 格：85,500円/㎡

位 置：東武東上線「若葉」駅約1,300m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：110㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6m市道

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

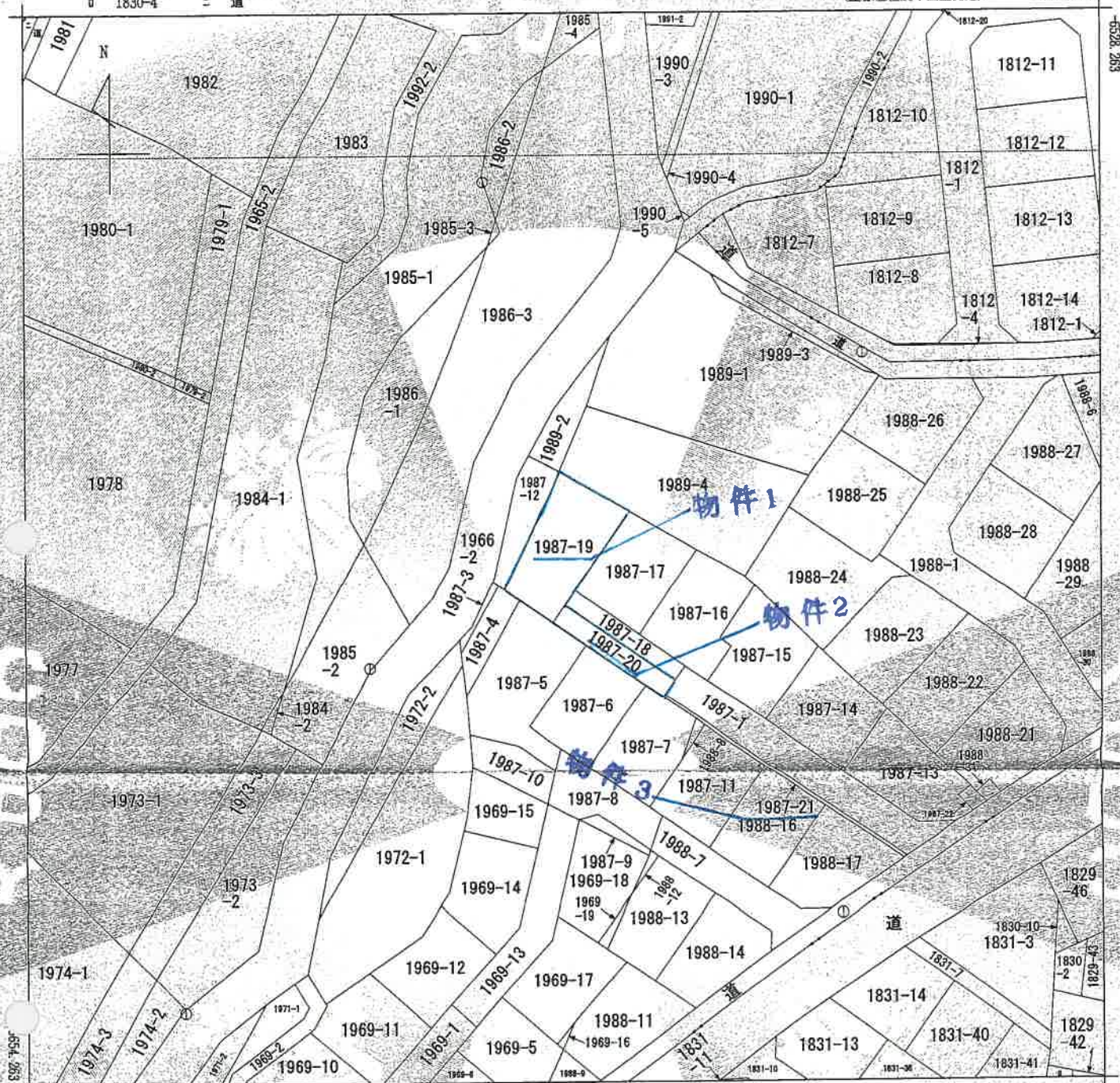
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 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 建物間取図
- 7 現況写真(正本のみ)

以 上





-40425, 887 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhoukufaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大字脚折

請求部	所在	鶴ヶ島市大字脚折字和田橋				地番	1987番19			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和55年3月				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。

(さいたま地方事務局坂戸出張所管轄)

令和6年8月6日
福岡法務局

請求番号：19-1
(1/1)

登記官

1065328

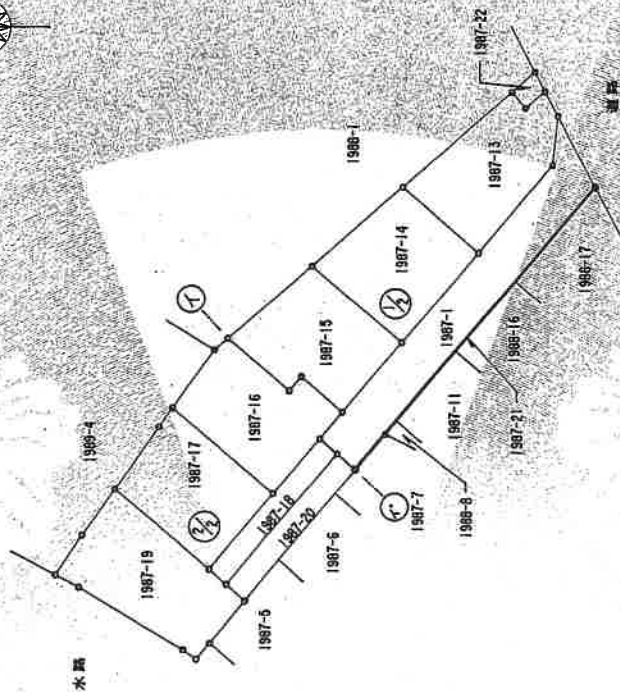
(4/4) 表之同じ

圖 量測地積

987-1-25-22
987-1-3-22

鶴ヶ島市大字折戸和田郷

因長劍



18, 2, 6

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
(6)	石	杭	(7)	金屬線	(8)	金屬線
(9)	コンクリート	杭	(10)	金屬板	(11)	金屬プレート
(12)	アラスチック	杭				

作製者

平成18年 月 日(製作日)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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。

(せいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年8月6日

煙霞水鶴吟

2000년 12월 10일

請求番号：19-2

$$\frac{(\bar{P}/I)}$$

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年2月6日

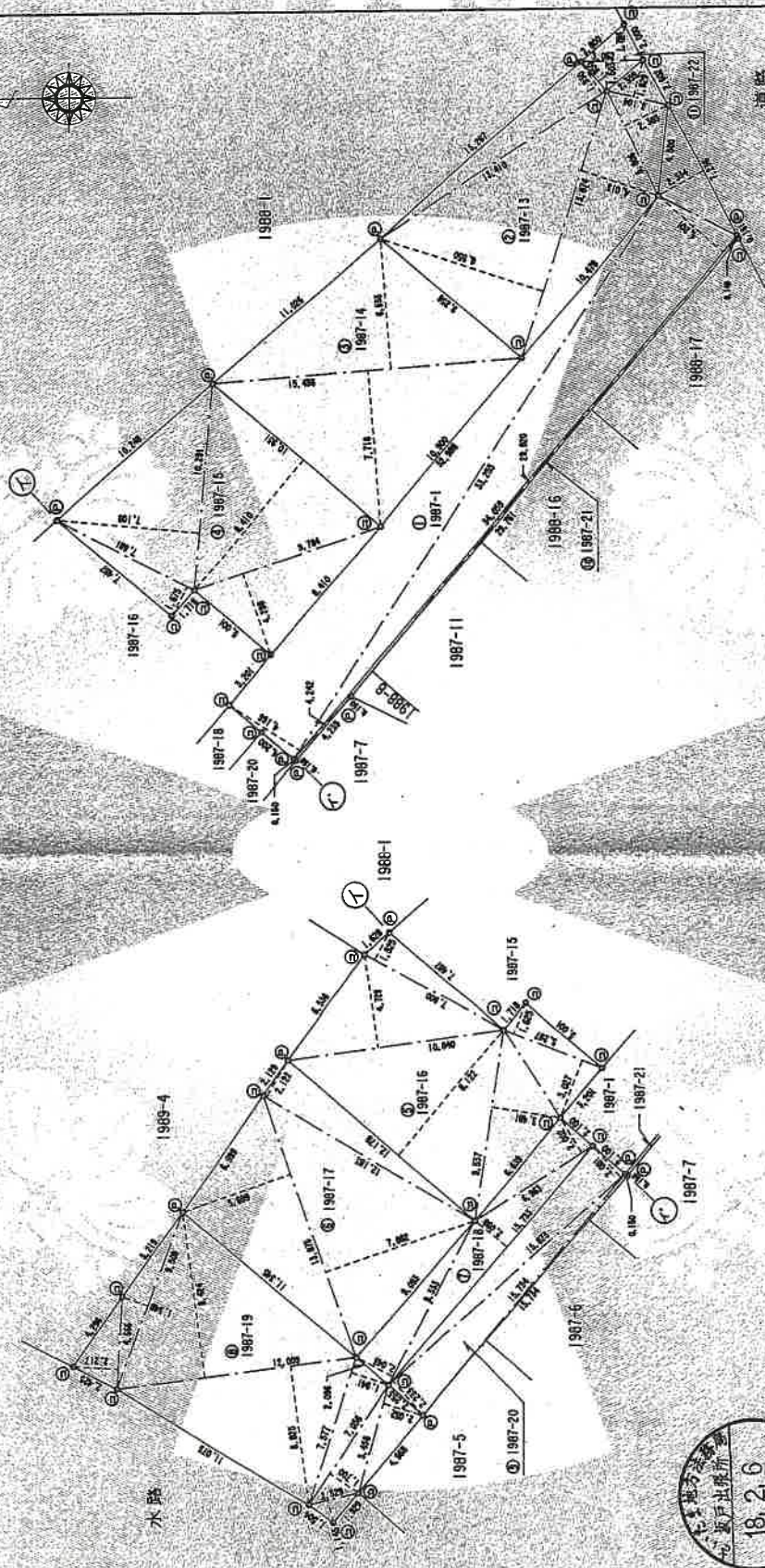
1065329

地積測量図

1987-3-22

地番

土地の所在 鶴ヶ島市大字御折幸和田橋



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石	杭	②	金属釘	③	木
⑥	コンクリート杭		④	金属杭		
⑦	プラスチック杭		⑤	金属プレート		

作製者

(平成18年1月16日)

(埼玉県地籍調査士会印)

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容と一致した図面である。

(さいたま市地籍調査所蔵)

令和6年8月6日 鶴ヶ島市地籍調査所蔵

登記簿

請求番号：19-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年2月6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。
(さいたま地方建設局発出票所管)

令和6年8月6日 福岡法務局

登記官

請求番号：19-2

(3/4)

1065330

地積測量図

地番 187-13-22

土地の所在 鶴ヶ島市大字御折平和田橋

18.2.6
登記

地番	⑤ 1887-18	底辺	高さ	積面積
		7.900	1.525	12.047500
		10.840	4.729	51.292360
		12.178	8.122	98.909710
		6.537	3.481	22.752627
		5.287	3.027	15.903748
		5.287	1.525	8.011375
		合計		220.012907
		合計面積		110.006485 m ²

地番	⑥ 1887-17	底辺	高さ	積面積
		13.875	5.599	77.073025
		13.875	7.862	108.885250
		12.183	2.122	25.852320
		合計		214.011201
		合計面積		107.0056005 m ²

地番	⑦ 1887-18	底辺	高さ	積面積
		9.333	2.043	19.073319
		16.733	2.088	34.907834
		6.953	2.002	13.936820
		合計		68.015079
		合計面積		33.0075395 m ²

地番	⑧ 1887-19	底辺	高さ	積面積
		4.808	2.217	10.644522
		9.509	1.348	12.818132
		12.008	6.424	77.153816
		12.008	6.925	83.161425
		7.577	1.941	14.706957
		7.058	1.700	11.998200
		2.528	1.145	2.895705
		5.459	2.052	11.195712
		合計		247.081489
		合計面積		123.5407345 m ²

地番	⑨ 1887-11	底辺	高さ	積面積
		33.255	4.199	138.540330
		34.059	4.201	143.081959
		7.236	2.534	18.336024
		合計		299.958213
		合計面積		149.9791065 m ²

地番	⑩ 1887-13	底辺	高さ	積面積
		13.410	1.830	24.541300
		13.874	8.550	118.322700
		13.874	4.013	55.676362
		5.800	2.383	13.635688
		3.104	1.829	5.687618
		合計		220.003675
		合計面積		110.0018380 m ²

地番	⑪ 1887-14	底辺	高さ	積面積
		15.438	6.535	100.874200
		15.438	7.718	118.135048
		合計		220.009248
		合計面積		110.0046240 m ²

地番	⑫ 1887-15	底辺	高さ	積面積
		7.081	1.875	13.285075
		10.281	7.108	73.168719
		10.931	8.410	91.928719
		9.784	4.288	41.651032
		合計		220.005730
		合計面積		110.0028650 m ²

凡例	① 石杭	② コシクリーエ杭	③ アラスチック杭	④ 金網板	⑤ 金網杭	⑥ 金網プレート	⑦ 埋設物の種類	⑧ 埋設物の位置	⑨ 埋設物の長さ
作製者	[署名]								平成18年 月 日作成

(埼玉土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年2月6日

1065331



地積測量図

地番 1987-13-22

土地の所在 鶴ヶ島市大字御折庄和田橋

地番 ⑩ 1987-20			地積
底辺	高さ	面積	
15.734	0.150	2.360100	
15.873	2.233	35.444403	
15.873	2.051	32.537713	
合計		70.342222	
合計面積		35.418110	m ²

地番 ⑪ 1987-21			地積
底辺	高さ	面積	
4.242	0.150	0.636300	
34.059	0.150	5.108850	
26.820	0.149	4.443180	
合計		10.188330	
合計面積		5.0941050	m ²

地番 ⑫ 1987-22			地積
底辺	高さ	面積	
3.062	1.503	4.602180	
3.062	1.784	5.462608	
合計		10.064788	
合計面積		5.0323970	m ²

凡例	地番	地積	地積	地積	地積
①	②	③	④	⑤	⑥
石コンクリート杭	金鋼鉄杭	金鋼鉄杭	金鋼鉄杭	金鋼鉄杭	金鋼鉄杭
⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫
プラスチック杭	金属プレート				

作製者 申請人 平成18年 月 日 (平成18年 月 日)

(埼玉県地籍調査士会印)

登記年月日：平成18年5月9日

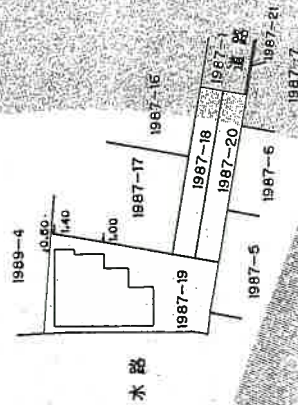
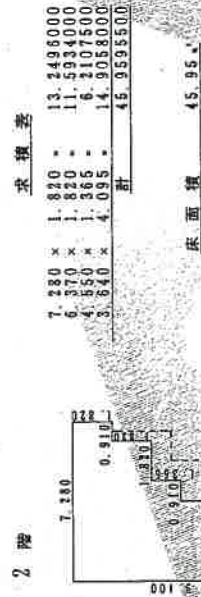
2040438

各階平面図

建築物平面図

家屋番号 1987第19

建築物の所在 鶴ヶ島市大字駒折字和田橋1987番地19



作成者

月 2日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

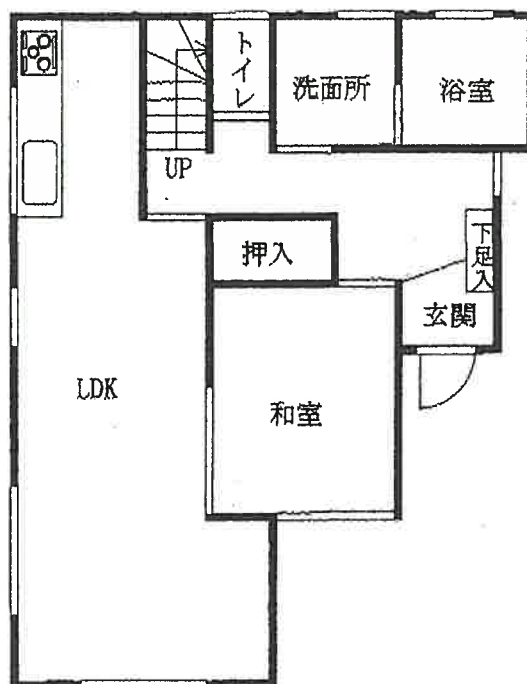
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方裁判所 鶴ヶ島支部 登記係)

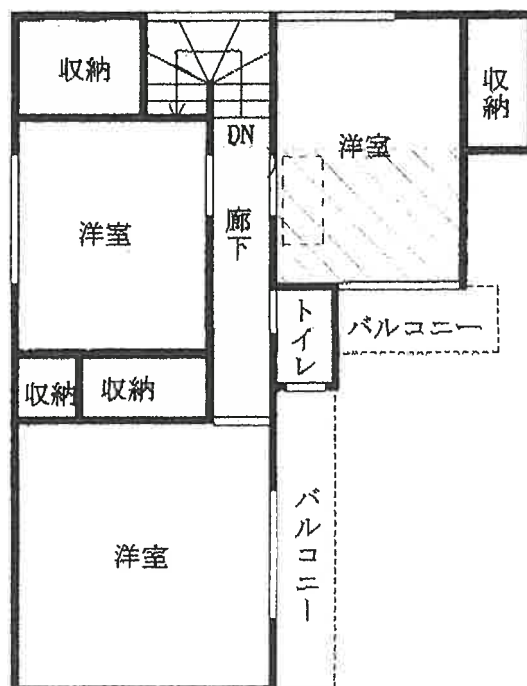
令和6年8月6日 福岡法務局

登記官

1階



2階



屋根裏収納

