

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月22日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清水 智彦

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11月 6日から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月20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12月 4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11月25日 午前10時00分から 令和 7年11月28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10月22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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	19,132,000 15,305,600	一括	3,826,400	152,334	0
1	6,100,000				
2	100,000				
3	2,000				
4	12,930,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 89番20
 地 目 宅地
 地 積 320.54平方メートル

2 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 89番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 432平方メートル

持分7分の1

3 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 89番23
 地 目 雑種地
 地 積 6.18平方メートル

持分7分の1

4 所 在 日高市大字原宿字四本木 89番地20
 家屋 番号 89番20
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 70.00平方メートル
 2階 64.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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

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。（このほか、BITのお知らせメニューにも登載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 89 番 20
 地 目 宅地
 地 積 320.54 平方メートル

2 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 89 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 432 平方メートル

持分 7 分の 1

3 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 89 番 23
 地 目 雑種地
 地 積 6.18 平方メートル

持分 7 分の 1

4 所 在 日高市大字原宿字四本木 89 番地 20
 家屋 番号 89 番 20
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 70.00 平方メートル
 2 階 64.00 平方メートル



令和7年(ケ)第82号
令和7年6月11日受理
令和7年7月24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 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

物 件 目 録

1 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 89番20
 地 目 宅地
 地 積 320.54平方メートル

所有者 A

2 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 89番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 432平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 89番23
 地 目 雑種地
 地 積 6.18平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 日高市大字原宿字四本木 89番地20
 家屋 番号 89番20
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 70.00平方メートル
 2階 64.00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) ☒ 公衆用道路(物件2) ☒ 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	別紙「その他の事項」に記載のとおり				
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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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

■本件各土地について

物件3はゴミ置き場として利用している

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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物は私が住居として使用しています。 2 本件建物について、特に不具合はありません。雨漏りや傾きもありません。 3 本件建物内でペットは飼っていません。 4 本件各土地について、隣地との境界の争いはありません。 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月16日 (月) 15:30-15:45	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
7年6月25日 (水) 11:25-11:35	目的物件所在地	占有調査, 不在連絡メモをポストに投函
7年6月26日 (木) 15:40-15:45	執行官室	A (債務者兼所有者) から架電・聴取
7年7月20日 (日) 8:30-9:10	目的物件所在地	立会人を立ち合わせ調査, 写真撮影, 評価人同行
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7月20日
債務者兼所有者と日程調整のうえ臨場したが, 目的物件に債務者兼所有者は不在で, 施錠されていたため, 立会人を立ち合わせ, 債務者兼所有者から提供された鍵で解錠し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。

☐

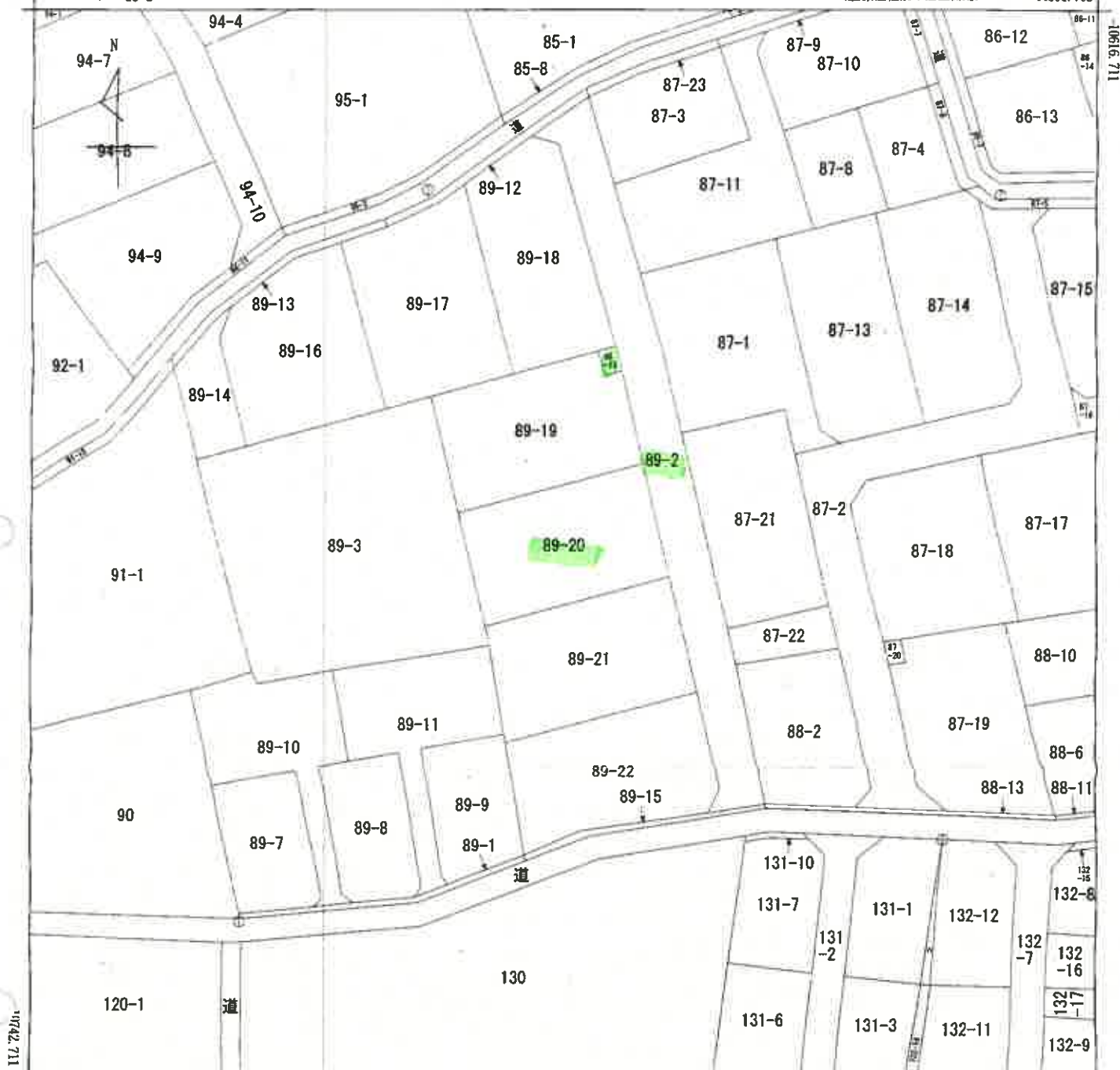
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

85-4
85-5

132-13

(座標値種別：図上測定)

-44801.705



-44926.705

(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、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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

大字原宿

請求部	所在	日高市大字原宿字四本木				地番	89番20			
出力縮	1/500	精度区		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			
作成年月日	昭和40年3月				備付年月日(原図)	平成5年8月24日				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飯能出張所管轄)

令和7年4月8日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H16099-1

登記官

(7 枚目)

(1/1)

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。
(さいたま地方方法務局登記出票所管轄)

1/2

地積測量図

89-2, 89-15~89-23

土地の所在 日高市大字原宿字四本木

測量年月日 平成28年6月4日
所属系 任意測量系

点番	X座標	Y座標	備考
101	100.000	100.000	ブラスチック板
102	43.284	121.191	金属板
189	135.130	127.986	コンクリート板
202	117.121	84.956	コンクリート板

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
89-2	553	129.787	121.806	8.914	1156.821318
	558	126.026	114.976	4.112	-618.218912
	569	124.755	117.694	6.150	767.243250
	570	107.373	121.120	4.886	524.244478
	571	100.322	122.580	1.468	145.395056
	572	98.449	122.968	0.637	62.807113
	573	97.305	123.117	1.371	133.487415
	574	86.406	124.339	1.809	153.520847
	575	72.406	126.549	2.210	160.957260
	576	65.179	127.554	1.007	65.742653
	577	60.874	128.156	0.842	51.255808
	578	58.716	128.396	1.609	94.474044
	579	48.323	129.765	-0.573	-64.377459
	580	44.038	127.823	5.249	231.417912
	581	44.487	135.034	5.309	236.814561
	582	61.498	133.126	2.500	-153.745000
	583	65.868	132.614	3.826	-252.010968
	584	89.168	129.300	4.508	-410.816928
	585	99.299	127.906	-3.278	-325.502122
	586	108.397	126.022	4.922	-435.972734
	587	119.245	123.884	4.218	-502.736920
	588			合計	864.481416
	589			合計面積	432.2407080 ㎡

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
89-15	621	40.541	106.189	-7.723	-313.098143
	619	41.102	106.149	7.757	318.826214
	620	43.319	113.946	28.865	1250.402935
	622	44.487	135.014	21.127	939.876849
	623	43.959	136.073	-21.142	-929.381178
	624	42.742	113.872	-28.884	-1234.559928
	625			合計	32.088749
	626			合計面積	16.03745 ㎡

凡例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
石コンクリート杭	石コンクリート杭	石コンクリート杭	石コンクリート杭	石コンクリート杭	石コンクリート杭	石コンクリート杭	石コンクリート杭	石コンクリート杭	石コンクリート杭	石コンクリート杭
ブラスチック杭	ブラスチック杭	ブラスチック杭	ブラスチック杭	ブラスチック杭	ブラスチック杭	ブラスチック杭	ブラスチック杭	ブラスチック杭	ブラスチック杭	ブラスチック杭
金属板	金属板	金属板	金属板	金属板	金属板	金属板	金属板	金属板	金属板	金属板
計算点	計算点	計算点	計算点	計算点	計算点	計算点	計算点	計算点	計算点	計算点

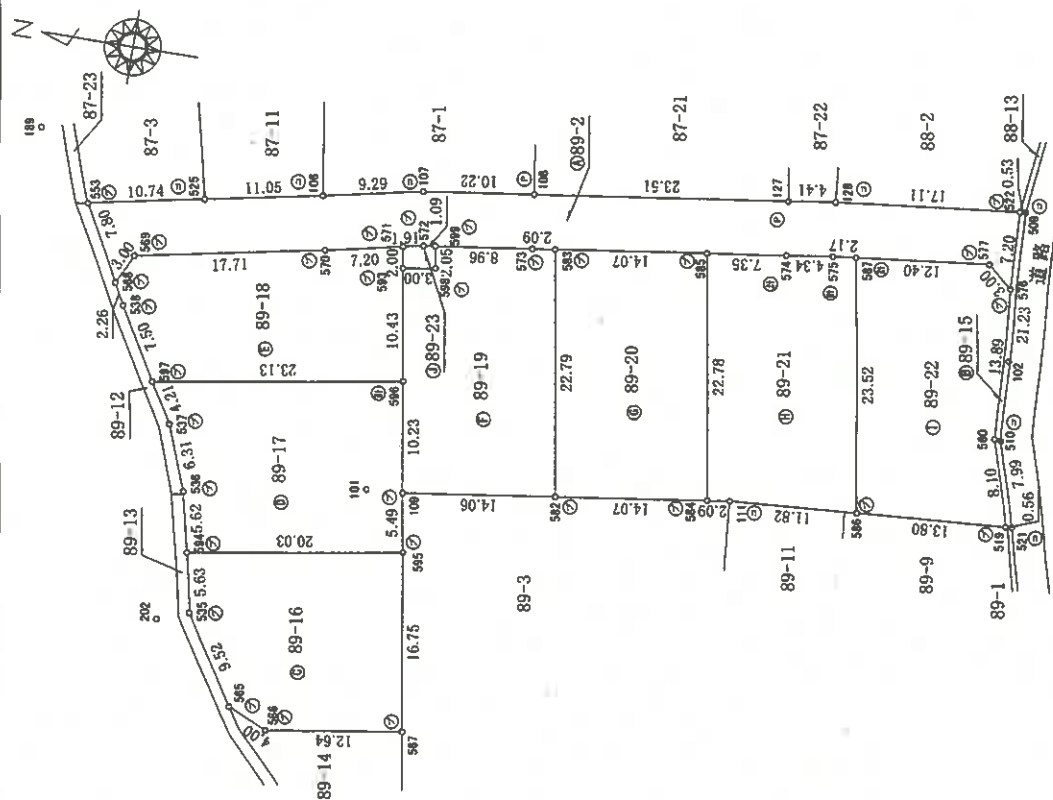
作成者

土地家屋調査士

(平成27年6月6日作成)

申請人

縮尺 1/500



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書面である。

(さいたま地方裁判所 さいたま支部)

令和7年4月8日

東京地方裁判所 さいたま支部

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

作成者

土地家産調査士

(平成 27 年 6 月 6 日作成)

申請人

縮尺

1

土地の所在 日高市大字原宿字四本木

地番 89-2,
89-15~89-23

地積測量図

2/2

地番 89-16				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
597	92.991	78.255	18.449	1715.590959
595	94.785	94.785	13.262	1249.104950
594	116.488	91.517	10.122	1178.388784
593	114.298	86.017	13.628	1545.831032
592	109.143	77.989	-9.681	-1056.813383
591	105.494	76.336	0.266	28.061404
合計				601.885886
合計面積				300.9428430 m ²

地番 89-17				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
595	95.725	94.785	8.686	831.407360
109	96.621	100.203	15.518	1496.304878
596	98.292	110.303	6.325	621.656900
597	121.117	106.528	7.404	894.750268
597	118.972	102.893	0.521	61.932412
596	116.706	97.007	11.382	1328.336310
594	115.488	91.517	2.222	256.614336
合計				-601.904398
合計面積				330.9321990 m ²

地番 89-18				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
596	98.292	110.303	14.089	1382.870148
597	99.994	120.597	12.277	1227.626338
571	100.332	122.580	0.523	52.488406
570	107.373	121.120	4.880	524.624478
569	124.755	117.894	8.150	-767.243250
568	126.026	114.970	-4.706	-593.078366
538	124.936	112.988	-8.442	-1054.709712
597	121.117	106.528	2.486	-325.195145
合計				-601.890049
合計面積				300.9450245 m ²

地番 89-19				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
593	99.994	120.597	10.784	-1078.335298
596	98.292	110.303	-20.394	-2004.567048
109	98.621	100.203	-6.165	-788.910455
582	82.687	102.138	24.423	2018.464601
583	86.406	124.626	22.201	1916.299608
573	88.483	124.339	1.609	-133.520847
599	97.369	123.117	3.252	-316.630980
598	97.029	121.087	2.520	-244.513050
合計				-628.713509
合計面積				314.3567545 m ²

地番 89-20				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
592	82.687	102.138	-20.652	-1699.383254
584	98.749	104.074	24.411	1678.231839
585	72.456	126.548	20.552	1489.321232
593	85.406	124.626	24.411	2109.256866
合計				-641.087019
合計面積				320.5435055 m ²

地番 89-21				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
584	68.749	104.074	22.187	1526.334063
111	66.673	104.362	1.112	74.140376
586	64.877	106.186	24.034	1318.913818
587	68.716	128.396	22.970	1348.708520
578	60.874	128.156	-0.842	-51.258968
574	65.179	127.554	1.607	-104.742653
585	72.456	126.548	23.480	-1701.501890
合計				-641.073590
合計面積				320.5307950 m ²

地番 89-22				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
586	64.877	106.186	-22.247	-1220.848619
519	41.102	106.149	8.760	360.053520
600	43.319	113.946	21.674	938.896008
576	44.088	127.823	15.819	697.428072
577	45.353	120.785	0.573	26.577459
587	58.716	128.396	-24.579	-1443.180584
合計				-641.074126
合計面積				320.5370830 m ²

地番 89-23				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
593	99.994	120.597	-1.493	-149.291042
598	97.029	121.087	2.520	244.513050
599	97.365	128.117	1.881	183.143560
572	98.449	122.908	-0.537	-52.867113
571	100.322	122.580	-2.371	-237.863462
合計				-12.364972
合計面積				6.1824660 m ²

登記年月日：平成29年1月12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 能出登録所 管轄
令和7年4月8日 東京地方法務局 能出登録所

(10枚目)

登記官

整理番号：H16100-1

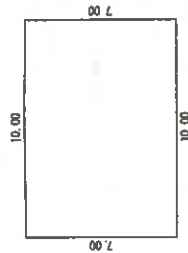
各階平面図

建物図面

家屋番号 89-20

建物の所在 日高市大字原宿字四本木89番地20

1階

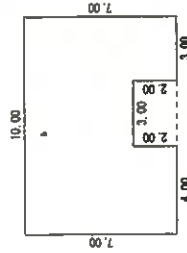


求積表

$$10.00 \times 7.00 = 70.0000$$

床面積 70.00 m²

2階



求積表

$$10.00 \times 7.00 = 70.0000$$

$$3.00 \times 2.00 = 6.0000$$

$$70.0000 + 6.0000 = 76.0000$$

床面積 76.00 m²

計 84.00 m²

単位：m

単位：m

作成者

縮尺 1/250

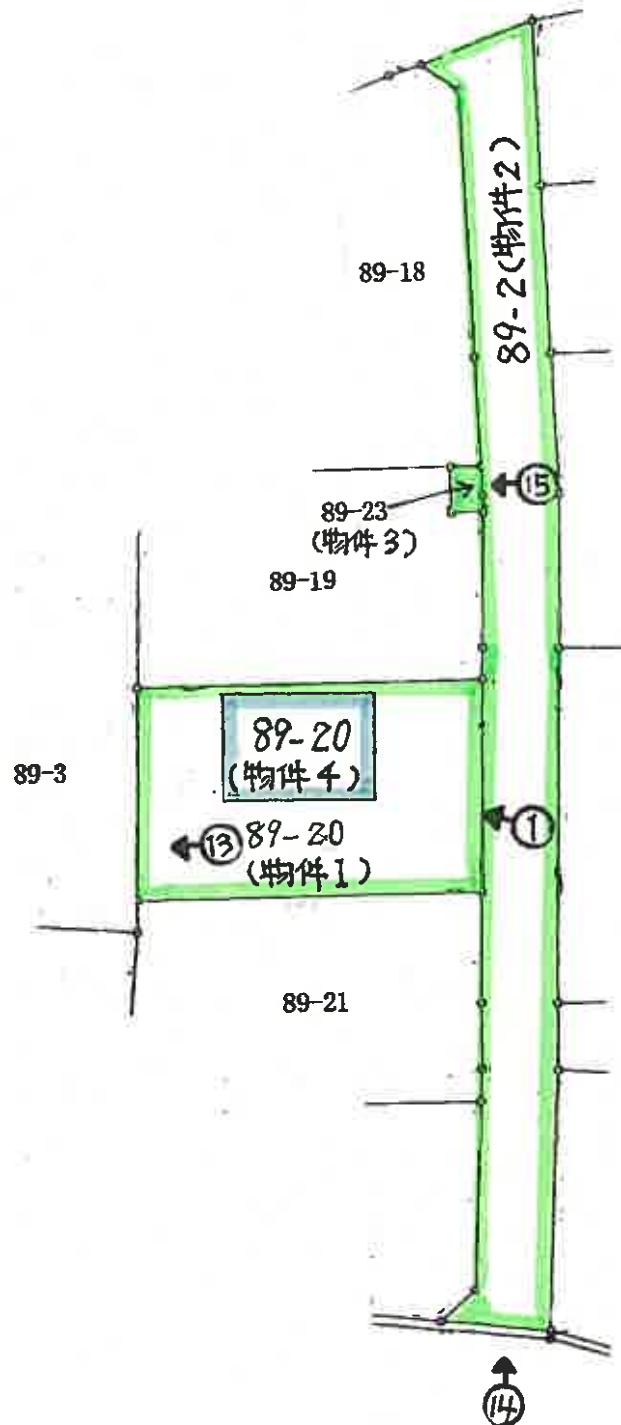
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

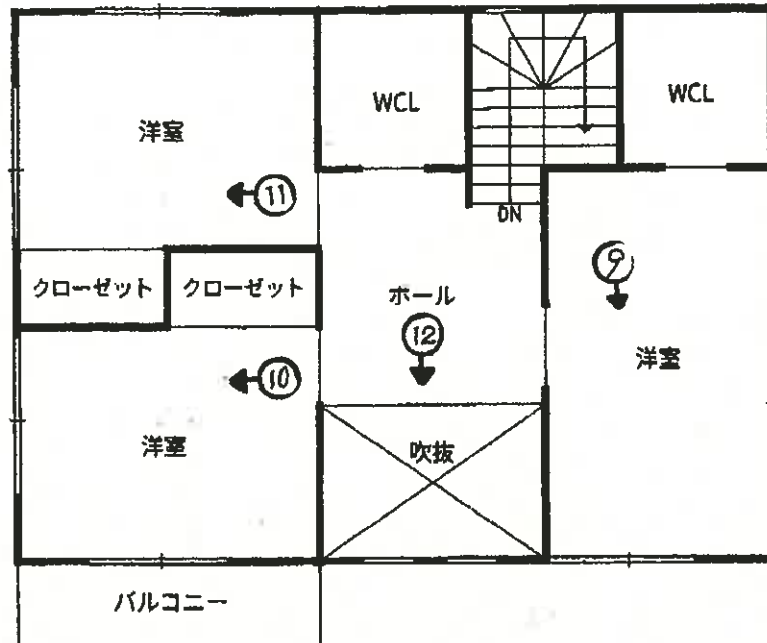
(写真撮影位置 ①)



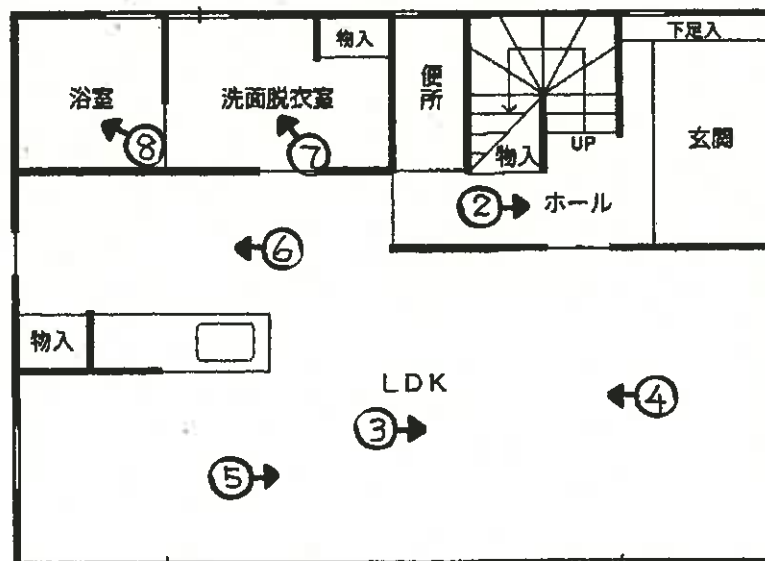
建 物 見 取 図

(写真位置○→)

2 階



1 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和 7 年 (ケ) 第 82 号

令和 7 年 7 月 20 日 現地調査

令和 7 年 7 月 31 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

山 口 和 範

物 件 目 録

- 1 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 89番20
 地 目 宅地
 地 積 320.54平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 89番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 432平方メートル
 共有者 A 持分7分の1

- 3 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 89番23
 地 目 雑種地
 地 積 6.18平方メートル
 共有者 A 持分7分の1

- 4 所 在 日高市大字原宿字四本木 89番地20
 家屋 番号 89番20
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 70.00平方メートル
 2階 64.00平方メートル
 所有者 A



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 19,132,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,100,000 円
物件2（土地）	金 100,000 円
物件3（土地）	金 2,000 円
物件4（建物）	金 12,930,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 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	
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	J R川越線・八高線「高麗川」駅の北方約 850m（道路距離）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のほか、周囲に畑等も見られる市街化調整区域内の開発分譲住宅地	
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 なし 50% 80% なし 都市計画法 34 条 11 号の区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	320.54 m ² （物件1） 長方形 平坦 普通
接面道路の状況	東 5m 舗装私道（開発による道路／建築基準法 42 条 1 項 2 号） 等高接面	
土地の利用状況等	物件1は物件4の敷地 物件2は公衆用道路 物件3は共有のごみ集積所	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり 下 水 道：あり ※敷地内までの引込がある場合は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○開発許可あり〔都市計画法 34 条 11 号（属人性なし）H28.5.23 第 2800050 号 元番 89 番 2 専用住宅 7 区画 2,663.23 m ² 〕 ○カースペース（3 台分）あり	

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29年1月3日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 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	良好
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	2 階南西側洋室の壁に少し傷あり

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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	45,300	1.00	320.54	$\frac{1}{1}$	1.00	14,520,000
2	45,300	0.05	432	$\frac{1}{7}$	1.00	140,000
3	45,300	0.08	6.18	$\frac{1}{7}$	1.00	3,000
合計	—	—	—	—	—	14,663,000

※ 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）

県基準地 日高（県）－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 62,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{137} & \div & 45,300 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近、環境、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（共用私道、共有ごみ集積所）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

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／㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
4	150,000	134.00	0.63	12,660,000

ウ 現価率

経過年数 9年 経済的残存耐用年数 16年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 2%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年}}{(\text{経過年数 } 9\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年})} \\ &\times (1 - 0.02) \div 0.63 \end{aligned}$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	14,520,000	0.40	法定地上権	5,810,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円）	土地利用権等価格の 控除及び加算（円）	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	14,520,000	－ 5,810,000		1.00	0.7	6,100,000
2	140,000	－		1.00	0.7	100,000
3	3,000	－		1.00	0.7	2,000
4	12,660,000	＋ 5,810,000	1.0	1.00	0.7	12,930,000
一括価格（合計）						19,132,000

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

県基準地の標準価格 【 日高（県）－2 】

所 在 : 大字原宿字上ノ台 245 番 22
価 格 : 62,000 円/㎡
位 置 : JR川越線・八高線「高麗川」駅約 600m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 141 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西 6m 市道
用途指定等 : 第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶほか、畑等も残る住宅地域

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
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上

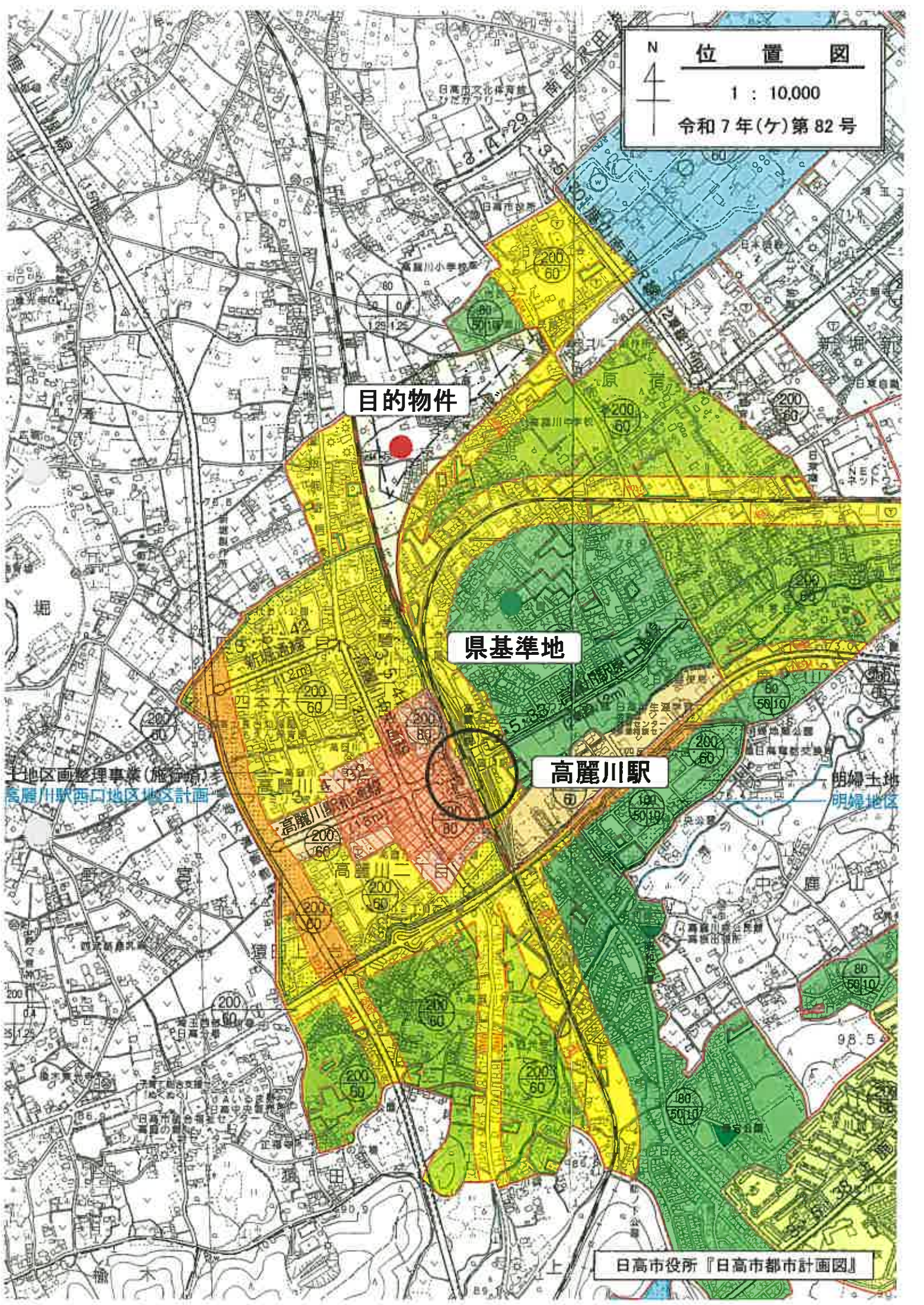
位置図

N

4

1 : 10,000

令和7年(ケ)第82号

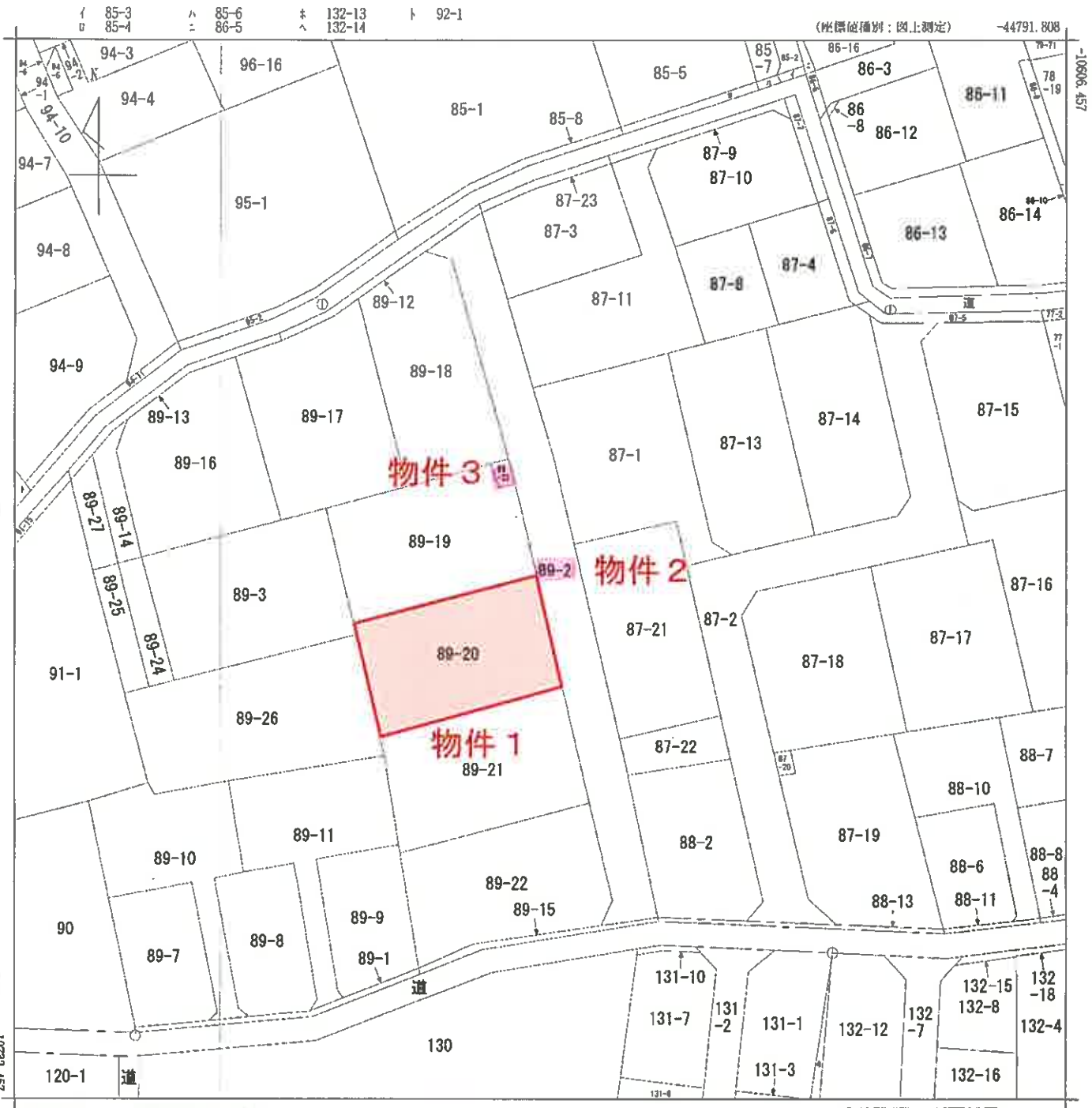


目的物件

県基準地

高麗川駅

土地地区整理事業(施行期)
高麗川駅西口地区地区計画



(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(touhokutaiheiyoku2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大字原宿

請求部	所在	日高市大字原宿字四本木				地番	89番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		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40年3月				備付年月日 (原図)	平成5年8月24日		補記事項		

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 倉庫出賃所管轄)
令和7年4月8日 東京法務局倉庫出賃所

地積測量図 1/2

地番 89-2, 89-15~89-23

土地の所在 日高市大字原宿字四本木

測量年月日 平成28年6月4日
図根系 任意図根系

点番	X座標	Y座標	備考
101	100.000	100.000	ブラスチック板
102	43.284	121.191	金属板
189	135.130	127.986	コンクリート板
202	117.121	84.958	コンクリート板

求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
553	129.787	121.804	-8.914	-1156.21316
558	126.020	114.970	4.112	-518.218912
563	124.753	117.694	8.160	-767.243513
570	107.373	121.120	4.886	-524.824478
571	100.322	122.680	1.848	-186.395056
572	98.449	122.968	0.637	-62.867113
599	97.305	123.117	1.371	-132.487415
573	88.483	124.339	1.509	-133.830847
583	86.406	124.026	2.110	-180.957250
586	72.460	126.649	2.828	-212.180448
574	66.179	127.854	1.907	-104.742683
575	60.674	128.136	0.642	-38.285908
587	58.716	128.396	1.609	-94.474044
577	46.383	129.785	-0.573	-26.577489
576	44.088	127.823	6.249	-271.417912
622	44.487	135.014	5.303	-236.914561
128	61.498	132.126	-2.900	-188.745000
127	65.868	132.514	3.828	-252.010908
108	89.168	128.300	-4.608	-410.876936
107	99.299	127.906	-3.278	-326.502122
106	108.307	128.022	4.022	-435.972734
625	119.246	123.884	-4.216	-501.780320
		合計	432.2407189	432.24

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
521	40.641	106.189	-7.723	-313.098143
519	41.102	106.149	7.757	-318.828214
560	43.819	113.946	18.865	-826.402938
522	44.487	135.014	21.127	-936.876849
509	43.959	138.073	-21.142	-929.381178
510	42.742	113.872	-28.884	-1234.659928
		合計	18.0343746	18.03

凡	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	⑤	金属板	⑨	測量点	⑩
②	コンクリート板	⑥	金属板	⑩	測量点	
③	プラスチック板	⑦	金属プレート			

作成者

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。
(さいたま地方方法務局登記出願所管轄)

A3をA4に縮小

管理番号：H16101-1

作成者

申請人

縮尺 1/

地積測量図 2/2

地番 89-2, 89-15, ~89-23

土地の所在 日高市大字原宿字四本木

89-16				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
587	92.091	78.255	18.449	1715.590959
594	93.725	94.785	12.202	1292.504350
594	115.488	91.517	8.768	1012.598784
595	114.203	86.017	-13.528	1845.831032
595	108.143	77.989	-9.681	1056.613383
580	105.492	79.238	0.266	32.061404
合計				901.858589
面積				300.9429436
面積				301.94

89-17				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
595	96.728	94.785	8.686	631.467350
109	96.621	100.203	15.618	1499.364977
596	98.292	110.500	6.325	651.696900
597	121.117	104.528	-7.404	-856.750268
597	118.972	102.890	-9.521	-1132.732412
536	116.705	97.007	-11.382	1326.356110
584	116.488	91.517	-2.222	-356.014330
合計				-661.904398
面積				330.9521990
面積				330.95

89-18				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
596	98.292	110.503	14.069	1292.670148
503	98.994	120.597	12.277	1237.626338
671	100.322	122.680	0.523	52.468406
570	107.378	121.120	-4.886	-634.924478
599	124.788	117.694	-6.150	-787.243250
688	126.026	114.870	-4.704	-593.978356
538	124.836	112.985	-8.442	-1054.709112
507	121.117	106.528	-2.083	-326.199145
合計				-601.890049
面積				300.9451345
面積				300.94

89-19				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
593	99.594	120.597	-10.784	-1078.356290
596	98.292	110.503	-20.394	-2004.507048
109	98.621	100.203	-8.165	-788.910485
585	82.687	102.138	24.423	5019.464001
585	86.408	124.628	22.201	1918.299598
573	86.483	114.339	-1.609	-133.520847
599	97.365	123.117	-8.262	-316.930980
595	97.039	121.087	-2.520	-244.513080
合計				-639.713609
面積				314.3561545
面積				314.35

89-20				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
592	82.687	102.138	-20.652	-1899.382234
584	86.749	104.074	24.411	1878.231839
595	72.466	120.549	20.682	1489.221232
593	86.408	124.836	-24.411	-2109.280885
合計				-641.087019
面積				320.5436098
面積				320.54

89-21				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
584	68.749	104.074	-22.187	-1525.334083
111	66.873	104.352	1.112	74.140376
586	54.877	105.180	24.034	1318.918818
587	88.716	126.386	22.970	1348.706520
575	60.874	128.166	-0.842	-51.251908
574	66.179	127.584	-1.607	104.742663
585	72.465	126.549	25.480	1701.501680
合計				-641.072390
面積				320.6367950
面積				320.63

89-22				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
586	64.877	105.180	-32.267	-1220.848919
519	41.102	106.149	8.750	300.01820
576	43.319	110.946	21.674	138.897006
576	44.088	127.632	16.619	167.41072
577	46.383	128.765	0.573	8.71458
587	58.716	128.386	-24.579	-14.8180504
合計				-641.074120
面積				220.6370150
面積				220.63

89-23				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
593	99.594	120.597	1.493	-138.281582
596	97.039	121.087	2.820	344.118880
509	97.365	123.117	1.069	132.143786
572	98.449	132.893	4.637	-82.847113
571	100.322	133.688	7.371	-137.231382
合計				-13.382373
面積				8.1828000
面積				8.18

登記年月日：平成29年1月12日

これは図面に記載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假能出張所管轄)
令和7年4月8日 東京法務局豊島出張所

登記官

管理番号：H16100-1

A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号 89-20

建物の所在 日高市大字原宿字四本木89番地20

1階

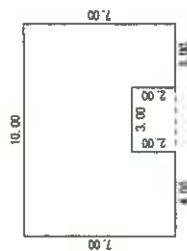


求積表

1階 8.00m x 10.00m = 80.0000

床面積 80.00 m²

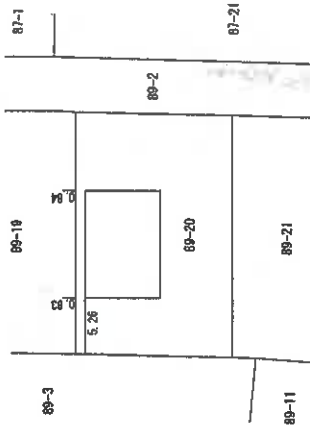
2階



求積表

10.00 x 7.00 = 70.0000
3.00 x 2.00 = 6.0000
計 76.0000

床面積 76.00 m²



単位：m

単位：m

作成者

縮尺 1/250

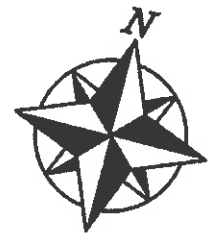
申請人

縮尺

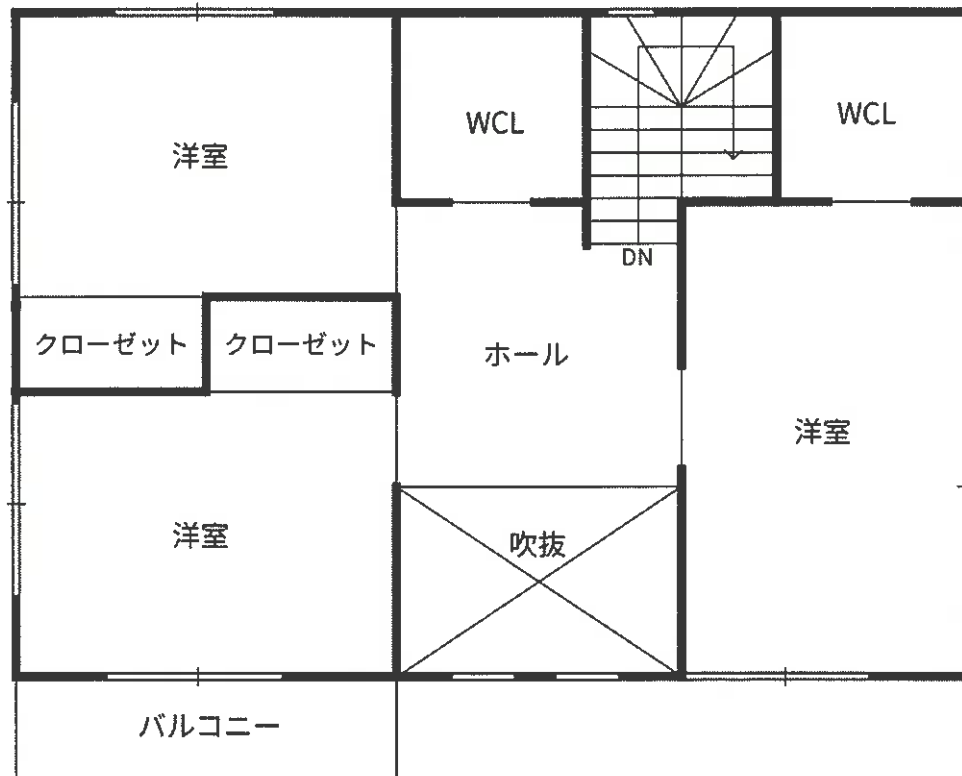
1/500

建 物 間 取 図

令和 7 年 (ケ) 第 82 号



2 階



1 階

