

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月10日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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 1月 8日から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月22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 8年 2月 5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 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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12月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

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	5,130,000 4,104,000	一括	1,026,000	95,043	0
1	350,000				
2	1,720,000				
3	330,000				
4	2,730,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 比企郡川島町大字長楽字柳原 | |
| | 地 番 | 270番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 134.53平方メートル | |
| | | | |
| 2 | 所 在 | 比企郡川島町大字長楽字柳原 | |
| | 地 番 | 271番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 661.34平方メートル | |
| | | | |
| 3 | 所 在 | 比企郡川島町大字長楽字柳原 | |
| | 地 番 | 271番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 128.92平方メートル | |
| | | | |
| 4 | 所 在 | 比企郡川島町大字長楽字柳原 271番地2 | |
| | 家屋 番号 | 271番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 79.50平方メートル |
| | | 2階 | 74.25平方メートル |

(未登記附属建物)

- | | |
|-----|---------------|
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 約29.81平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約49.58平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月30日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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1, 2】

町道第1060号線との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号:不詳・構造:木造草葺平家建・床面積:39.66平方メートル)の登記が存在する。

《 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。
(このほか、B I T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 | 比企郡川島町大字長楽字柳原 | |
| | 地 番 | 270番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 134.53平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 比企郡川島町大字長楽字柳原 | |
| | 地 番 | 271番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 661.34平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 比企郡川島町大字長楽字柳原 | |
| | 地 番 | 271番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 128.92平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 比企郡川島町大字長楽字柳原 271番地2 | |
| | 家屋 番号 | 271番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 79.50平方メートル |
| | | 2階 | 74.25平方メートル |

(未登記附属建物)

- | | |
|-----|---------------|
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 約29.81平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約49.58平方メートル



令和 7年(ケ)第125号
令和 7年 8月13日受理
令和 7年 8月29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 川 上 進

(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 | 比企郡川島町大字長楽字柳原 | |
| | 地 番 | 270番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 134.53平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 比企郡川島町大字長楽字柳原 | |
| | 地 番 | 271番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 661.34平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 比企郡川島町大字長楽字柳原 | |
| | 地 番 | 271番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 128.92平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 比企郡川島町大字長楽字柳原 271番地2 | |
| | 家屋 番号 | 271番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 79.50平方メートル |
| | | 2階 | 74.25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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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: } 詳細は「物件目録にない附属建物」のとおり		
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所有して占有している(空き家) ☐ 「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 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

物件目録にない附属建物

- 1 種類：物置
構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積：約29.81平方メートル
- 2 種類：物置
構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積：約49.58平方メートル

(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
■隣地居住者	1 本件建物には、亡Aが住んでいたところ、2年前に同人が自殺した以降は空き家で、他に占有者はいません。 2 亡Aが亡くなった以降に本件建物内に泥棒が入りました。 3 本件土地にある未登記建物は、亡Aのものです。
■相続財産精算人	1 本件物件は、私が管理しています。その他、本件物件については、隣地居住者が上記1～3で述べたとおりです。 2 現況調査は、裁判所で解錠の上、立ち入って調査して差し支えありません。

(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

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を2枚目のとおり所有者が動産を放置した空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 3 本件土地に接面する土地(地番270-3)は、川島町所有の公衆用道路(地目:田)である。
- 4 本件土地には、コンクリートで土台を固めた定着している未登記建物2棟が存在するが、現況及び関係人の陳述によれば、
 - ① 各未登記建物の所有者は、いずれも本件建物の所有者と同一であること
 - ② 物置としていずれも本件建物の常用に供されていること
 - ③ 場所的にいずれも本件建物に近接していることが認められることから、いずれも物件4の未登記附属建物と認定した。
- 5 本件建物1階和室のガラス戸にひび割れ(写真⑧)が認められた。また、本件建物内には、添付写真のとおり、かなりの量の目的外動産が存在する。
- 6 物件1の土地の西側隣地(地番270-1)は、墓地である。
- 7 物件1ないし物件3の各土地は一体敷地を形成しており、物件2の土地上に物件4の主たる建物が存在する。
- 8 登記記録によれば、物件2の土地上に家屋番号なし(構造:木造草葺平家建、床面積:39.66平方メートル)の建物が存在するが、同土地には同建物は存在しなかった。
- 9 関係人によれば、本件建物内で不自然死があった。
- 10 町道1060号線と物件1及び物件2の境界は不明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月16日(土) 8:35-9:00	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、隣地居住者聴取
7年8月19日(火) 14:50-15:05	法務局(川越支局)	現在事項証明書申請 本件土地にある本件建物以外の建物登記申請(昭和18年3月9日登記の建物以外はなし)
7年8月19日(火) 16:30-16:40	執行官室	相続財産清算人より電話聴取
7年8月27日(水) 11:05-11:45	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、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させて臨場した。

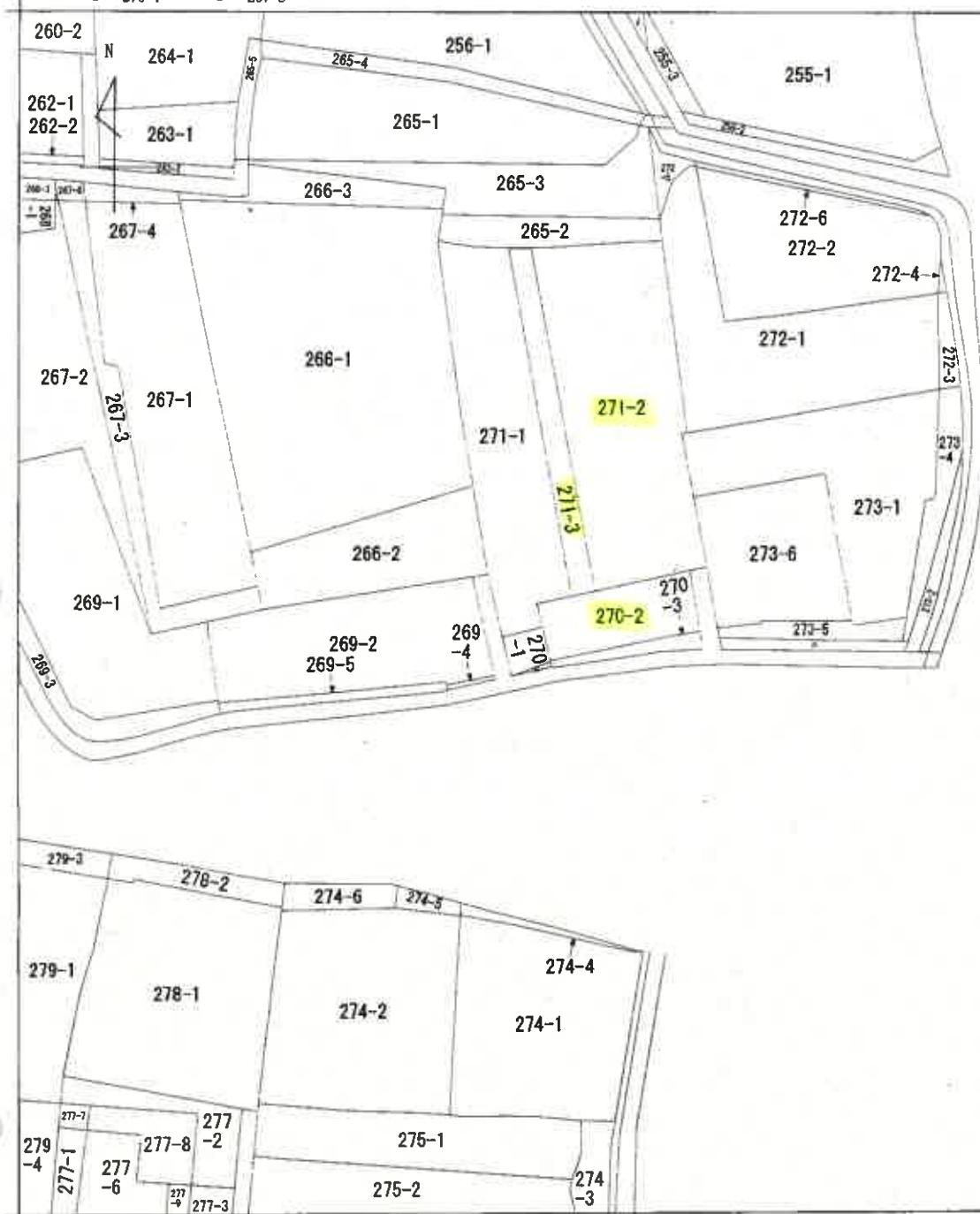
☒ 令和7年8月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 253-4 ハ 273-3
 270-4 ニ 267-5



(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
 大字長楽
 大字長楽

請求部	所在	比企郡川島町大字長楽字柳原				地番	270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川越支局管轄)

令和7年6月9日
 福岡法務局

請求番号：16-1

登記官

(1/1)

(7枚目)

6001623

地積測量図

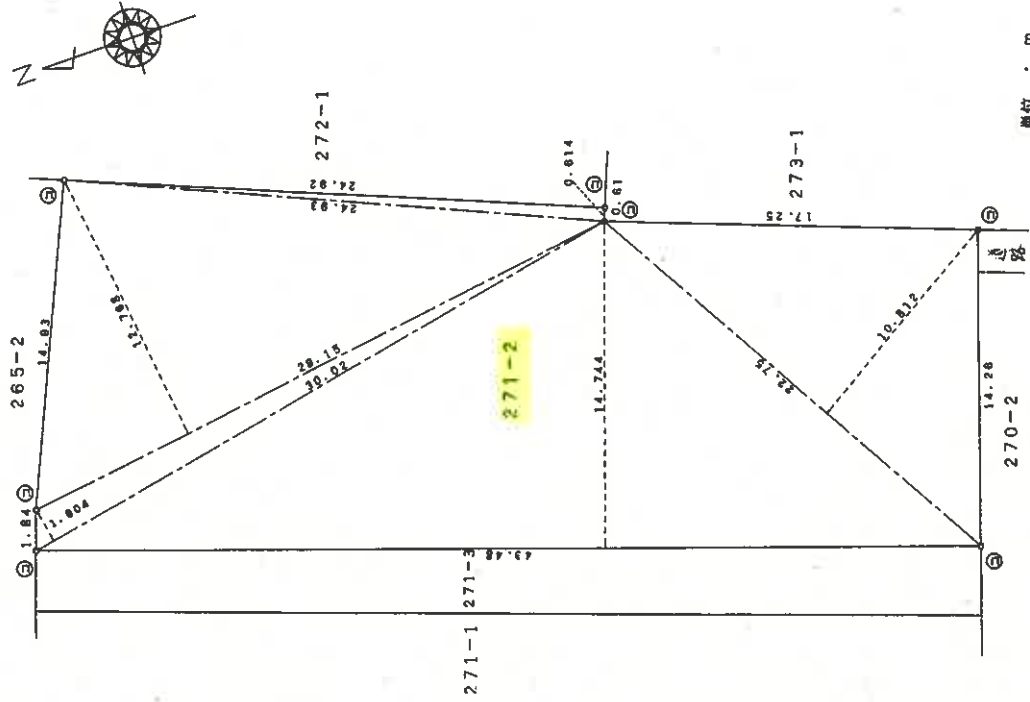
地番 271-2

土地の所在 比企郡川島町大字長楽字柳原



求積表

地番	271-2	底辺	高さ	積面積
イ		24.93	0.614	15.30702
ロ		20.15	12.788	372.18720
ハ		30.02	1.804	48.15208
ニ		43.48	14.744	641.08912
ホ		22.75	10.812	245.97300
合計				1322.68842
合計				861.344210
合計				861.34
				m



単位：m

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	⑦	プラスチック杭	
②	コンクリート杭	⑧	金属杭	
③	金属杭	⑨	印	

製作者

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

6001627

地積測量図

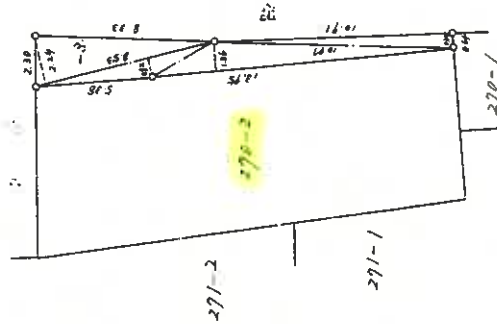
S.63.11.25

地番 270番 3-2

土地の所在 比企郡川島町大字 長集字 柳原

求積算式

$$\begin{aligned}
 &270-3 \\
 &853 \times 224 = 191072 \\
 &853 \times 092 = 78496 \\
 &1395 \times 36 = 50220 \\
 &1097 \times 064 = 70208 \\
 &\hline
 &529476 \div 2 = 264738 m^2 \\
 &270-2 \\
 &161-2647 = 13453 m^2
 \end{aligned}$$



凡例	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	境界線	⑦ プラスチック杭	② 金	境界線	⑧ 金	境界線
② コンクリート杭	境界線	⑧ 金	境界線	⑨ 金	境界線	境界線
③ 金	境界線	⑨ 金	境界線	⑩ 金	境界線	境界線
④ 金	境界線	⑩ 金	境界線	⑪ 金	境界線	境界線

作製年月日 63年10月22日

作製者

申請人

縮尺 1/250

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川越支部
令和7年6月9日 福岡法務局

6500131

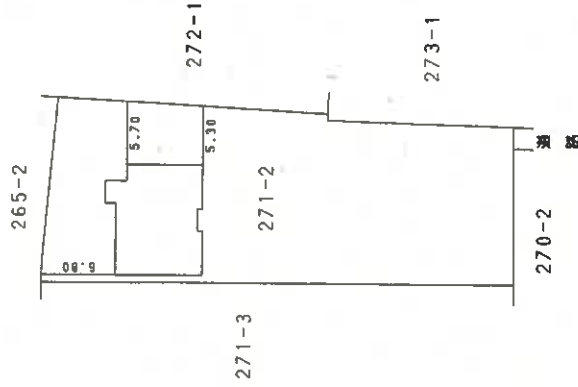
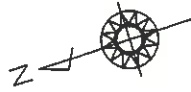
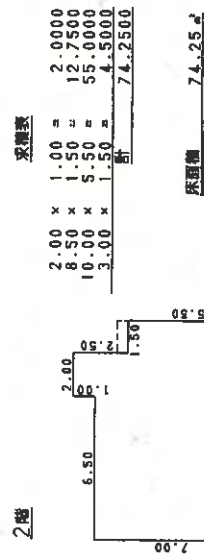
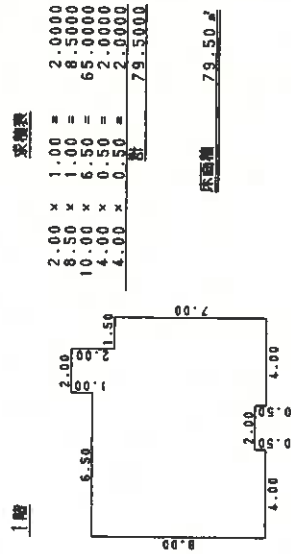
各階平面図

家屋番号 271番2

H13.1.12

建築物平面図

建物の所在 比企郡川島町大字長楽寺柳原271番地2



作製者

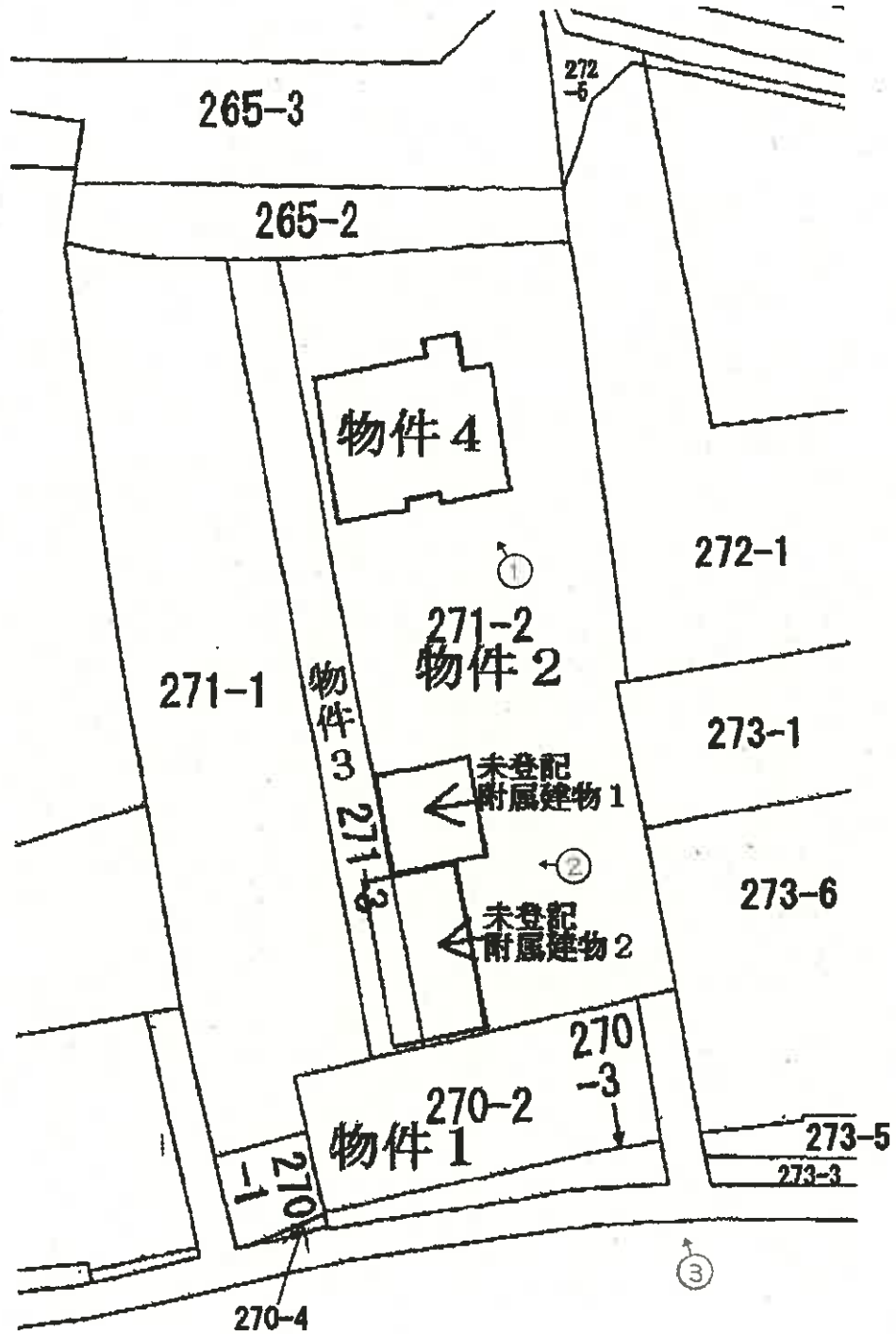
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

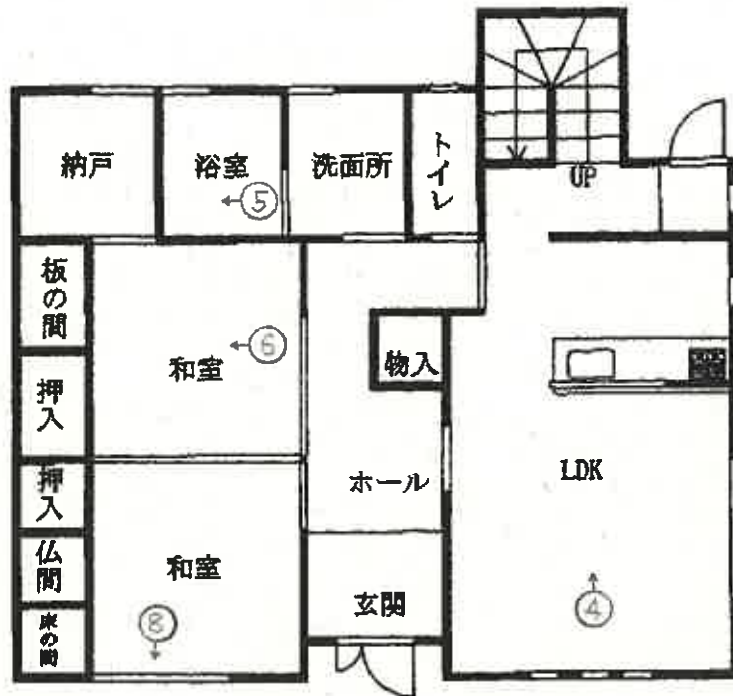
令和7年(ク)第125号



←○(写真撮影位置表示)

令和7年(ケ)第125号
物件4主である建物

1階



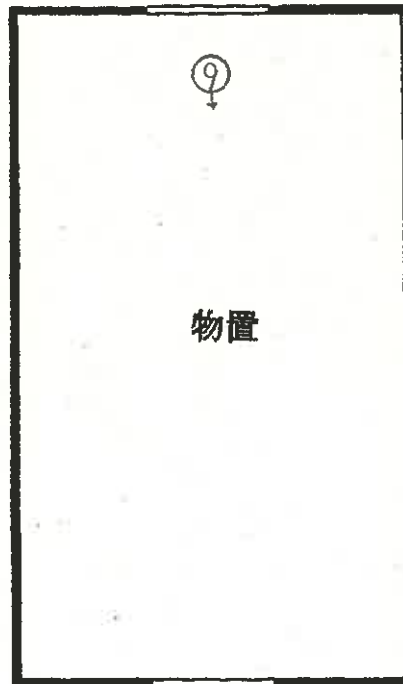
2階



未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



←○(写真撮影位置表示)



①

未登記附属建物②

未登記附属建物①



②

未登記附属建物

本件建物（主）



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 1 2 5 号
令和 7 年 8 月 2 7 日 現地調査
令和 7 年 9 月 8 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 比企郡川島町大字長楽字柳原

地 番 270番2

地 目 宅地

地 積 134.53平方メートル
- 2 所 在 比企郡川島町大字長楽字柳原

地 番 271番2

地 目 宅地

地 積 661.34平方メートル
- 3 所 在 比企郡川島町大字長楽字柳原

地 番 271番3

地 目 宅地

地 積 128.92平方メートル
- 4 所 在 比企郡川島町大字長楽字柳原 271番地2

家屋 番号 271番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 79.50平方メートル

2階 74.25平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金 5, 1 3 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 3 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 7 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3 3 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2, 7 3 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 6 1 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 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 5 8 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	
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2・3には、未登記附属建物1及び未登記附属建物2が存するが、その概要は4頁参照。
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「川越」駅の北西方約 13 km (道路距離) に位置する。	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅、事業所等のほか周辺に農地が広がる集落地域である。	
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 － 60% 100% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	924.79 m ² 不整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	南約 5.7m 舗装町道第 1058 号線 (建築基準法上の道路) 物件 1 の東約 1.8m 未舗装行止り町道第 1060 号線 (建築基準法上の道路ではない) 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 : なし 下 水 道 : なし ※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	・ 接面道路の町道 1058 号線は、建築基準法 42 条 1 項 1 号。町道 1060 号線は、物件 1・2 との境界が不明確である。 ・ 担当課に開発許可等の記録はない。物件 4 建物は、農家住宅の建替えのため許可不要であったとのことで属人性がある。なお、都市計画法 43 条 1 項但書 (20 年経過) の許可を得られる可能性がある。詳細は担当課に確認のこと。都市計画法 34 条 12 号区域。 ・ 物件 1～3 は一体の敷地となっている。 ・ 上水道は北側隣接地 265 番 2 を介して引込んでいる。また、排水も同隣接地を介しているもよう。 ・ 物件 1 の西側隣地 (地番 270 番 1) に墓地がある。 ・ 物件 2 上に現存しない木造草葺平家建の建物登記がある。	

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13年1月3日新築 経 過 年 数：約24年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 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	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	・ 物件4建築確認（建築計画概要書）：平成12年8月14日 第H12確認建築埼玉東土00416号。 ・ 未登記附属建物1の概要 位置：物件4主である建物の南近接、種類：物置、構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約29.81㎡、建築年：不詳、品等：下位、所有者：主である建物に同じ。 ・ 未登記附属建物2の概要 位置：未登記附属建物1の南隣接、種類：物置、構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約49.58㎡、建築年：不詳、品等：下位、所有者：主である建物に同じ。 ・ 主である建物1階和室ガラス戸にひび割れがある。 ・ 本件建物内で不自然死があったとのこと。

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	14,800	0.745	134.53	0.80	1,190,000
2		0.745	661.34	0.80	5,830,000
3		0.745	128.92	0.80	1,140,000

※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)

基準地 川島-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
 $15,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 = 14,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地近隣は対象地近隣に比して、交通接近条件で優り街路条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：減価要因として形状、墓地隣接、水道管等状態、農家住宅(属人性有)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	区分	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	主である建物	165,000	153.75	0.09	2,280,000
	未登記 附属建物1	20,000	29.81	0.02	10,000
	未登記 附属建物2	20,000	49.58	0.02	20,000
(合計)					2,310,000

ウ 現価率:

主である建物:経過年数24年、経済的残存耐用年数3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)−20%(計算式) $3 / (24 + 3) \times (1 - 0.20)$

未登記附属建物1・2:現況及び中古建物の市場性等を考慮のうえ各2%と査定。

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	1,190,000	0.40	法定地上権	480,000
2	5,830,000	0.40	法定地上権	2,330,000
3	1,140,000	0.40	法定地上権	460,000
(合計)				3,270,000

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	1,190,000	−480,000		0.7	0.7	350,000
2	5,830,000	−2,330,000		0.7	0.7	1,720,000
3	1,140,000	−460,000		0.7	0.7	330,000
4	2,310,000	+3,270,000	1.0	0.7	0.7	2,730,000
一括価格 (合計)						5,130,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 前記第4 2 特記事項(事故物件等)につき市場性減価を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

基準地価格(川島-2)

所 在：比企郡川島町大字飯島字榎戸 383 番 1

価 格：15,400 円/㎡

位 置：東武東上線「川越」駅約 8,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：1,049 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東 4m 町道

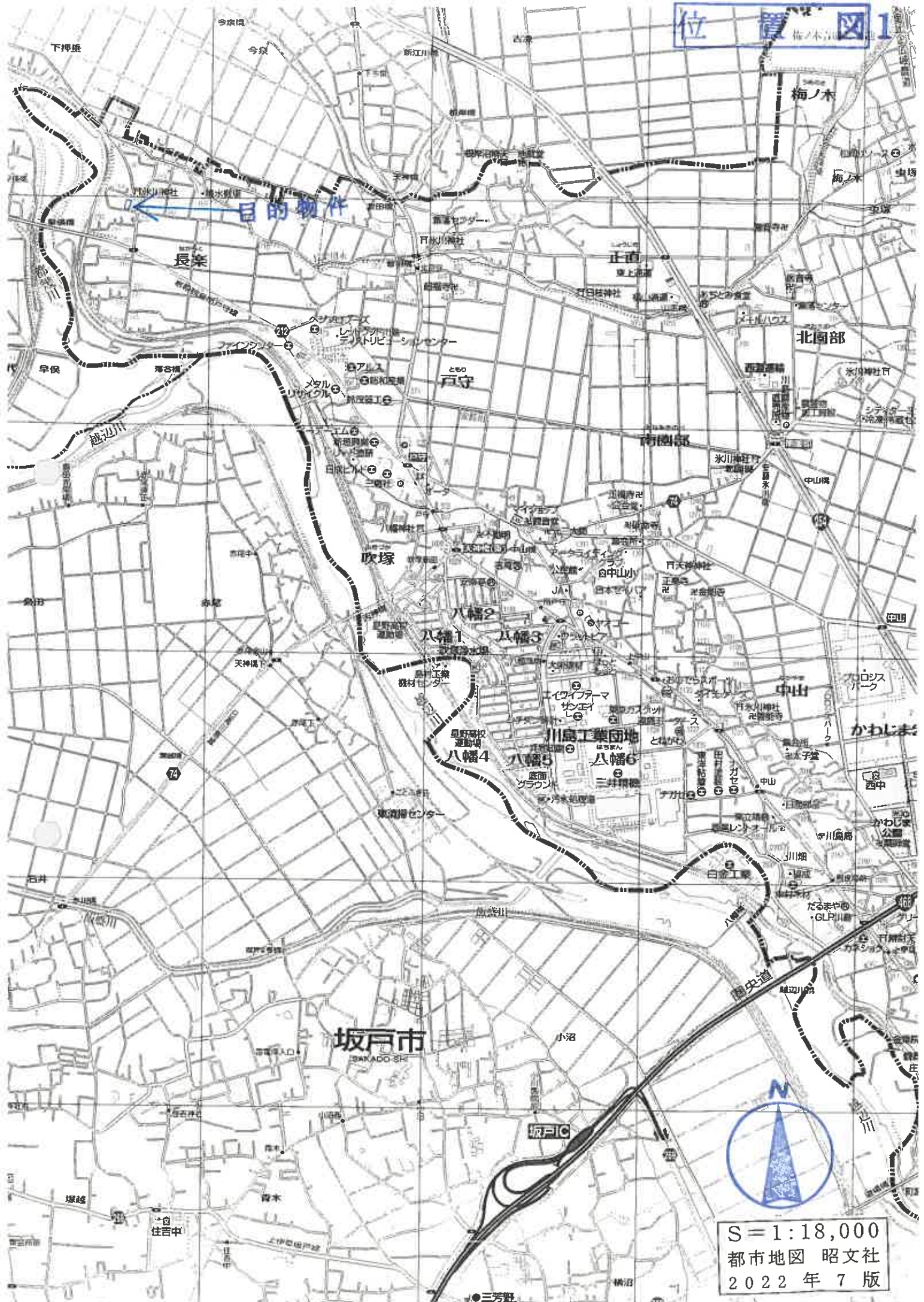
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 100%）

地域の概要：農家住宅等がまとまる旧来からの住宅地域

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）

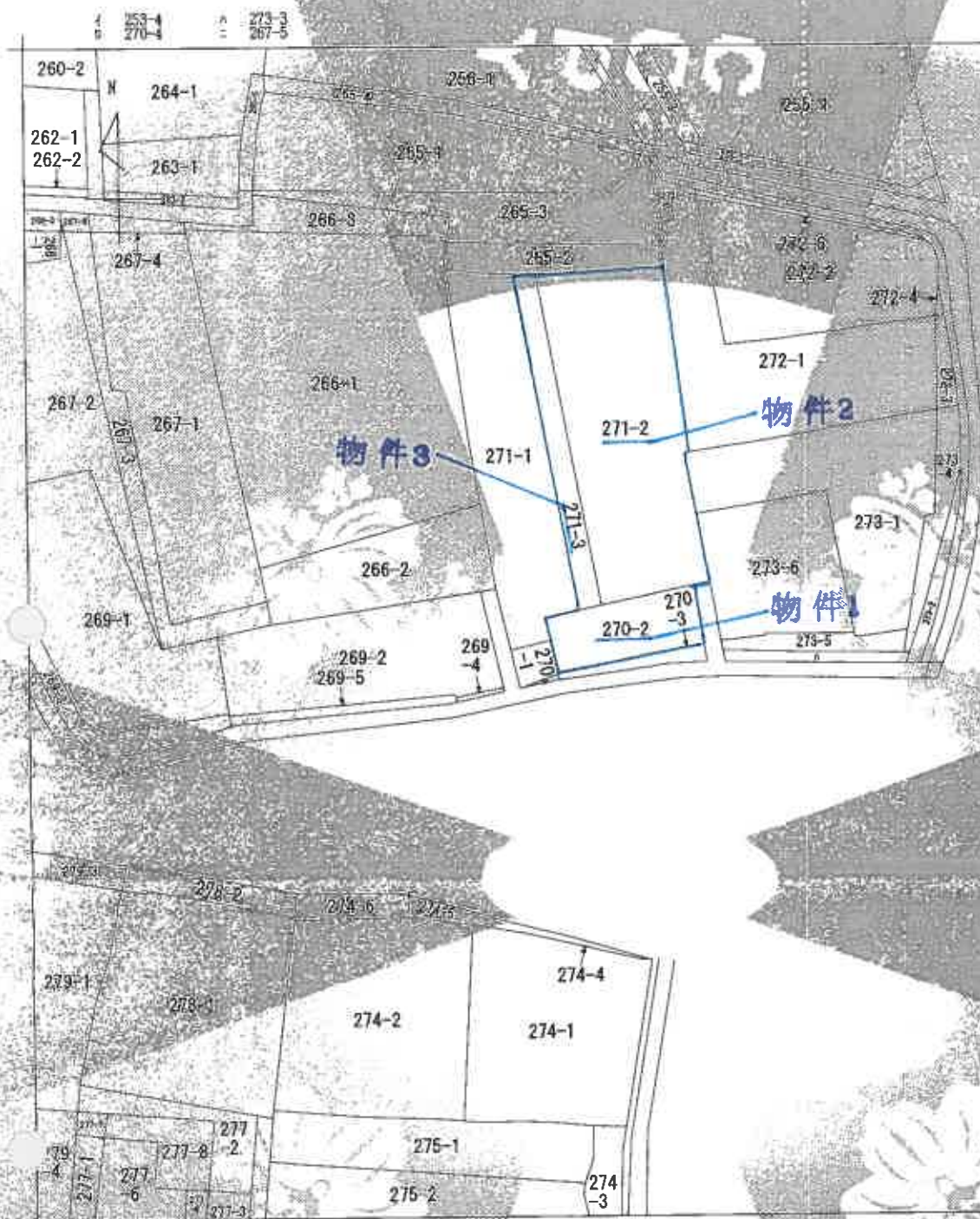
以 上



S=1:18,000
都市地図 昭文社
2022 年 7 版



S=1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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。

地番区域番号
大字長妻
大字長妻

部 分	所 在	比企郡川島町大字長妻字柳原			地 番	270番2	
出 力 尺 寸	1/600	精 度 分	座標系 国土地院 は記号	分類	地籍に準ずる図面	種類	国土地院所管図
作 成 年月日			備 考 年月日 (作成)			備 考 年月日 (作成)	

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図面である。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和7年6月9日
福岡法務局

請求番号：16-1
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日 平成12年3月7日

6001623

地積測量図

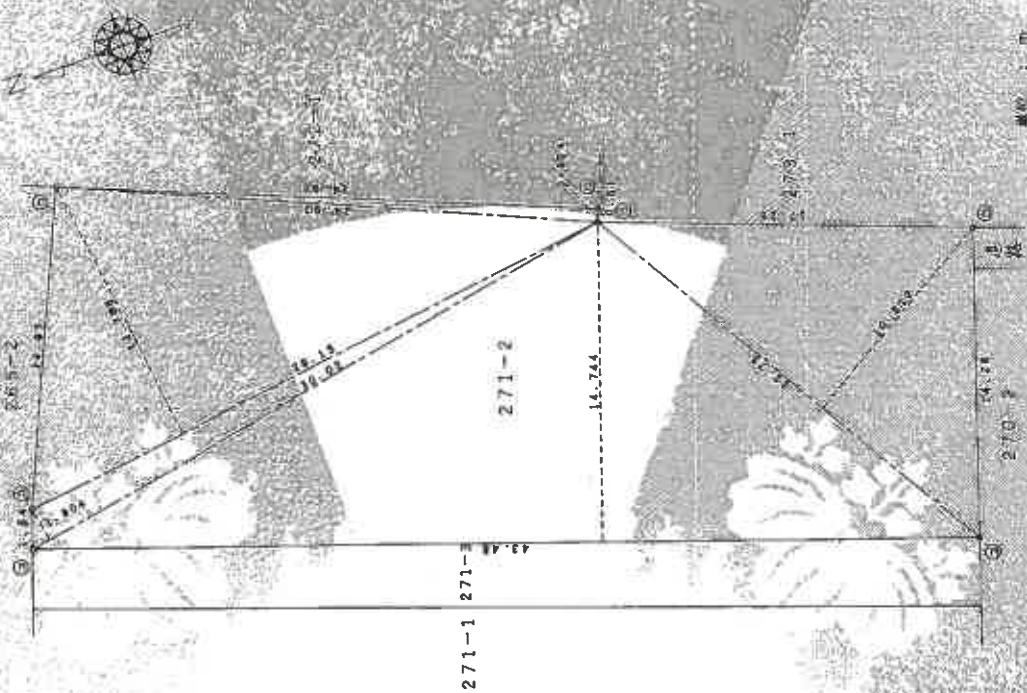
271-2

比企郡川島町大字長奈字柳原



求積表

地番	271-2	面積	積算
1	24.93	0.814	15.30702
2	29.15	12.788	372.18720
3	30.02	1.804	48.18208
4	43.48	14.744	841.06912
5	22.75	10.812	245.97300
合計			1322.88842
合計			881.344210



1	24.93	0.814	15.30702
2	29.15	12.788	372.18720
3	30.02	1.804	48.18208
4	43.48	14.744	841.06912
5	22.75	10.812	245.97300
合計			1322.88842
合計			881.344210

作成者

測量士 佐々木 隆夫

面積

250

これは図面に記載されている地積を基に計算されたものである。

(さいたま市地方建設局 測量課 作成)

令和7年6月9日 測量士 佐々木 隆夫

登記年月日：平成10年11月28日

6500131

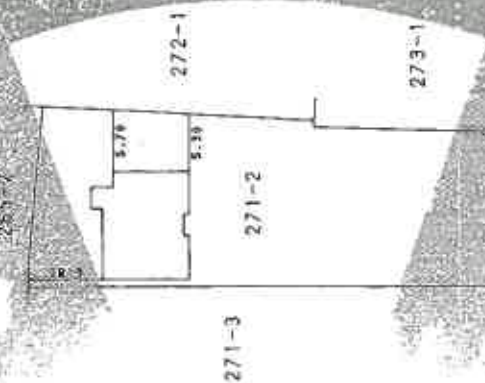
各階平面図

271画2

H13.7.12

建物図面

建築計画書 比正郡川原町大字長森字柳原271番地2



作成者

図面

写し人

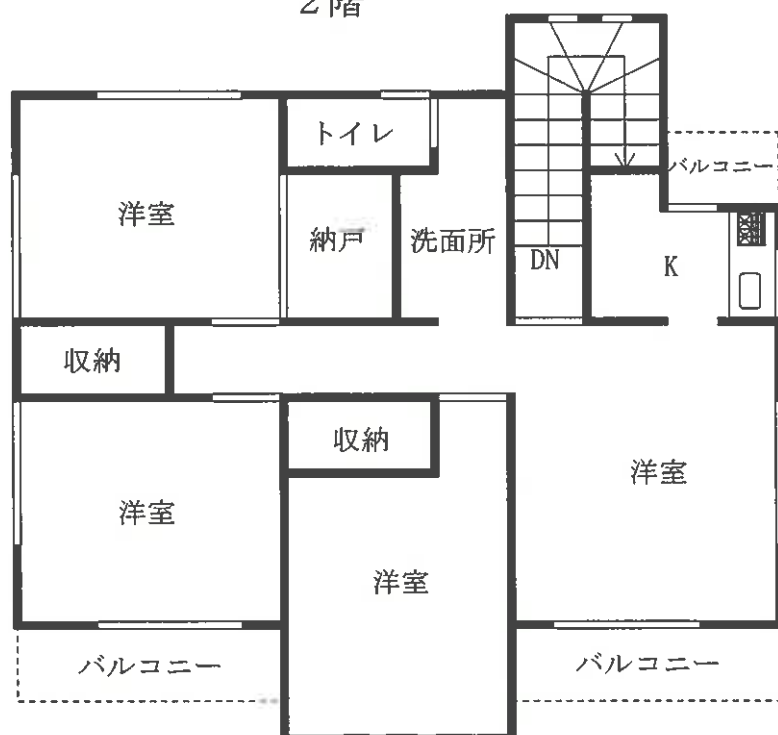
縮尺

1/500

1階



2階



未登記附属建物 1



未登記附属建物 2

