

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 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 2月26日から 令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月12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 3月26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 3月16日 午前10時00分から 令和 8年 3月19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 8年 2月10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	14,990,000 11,992,000	一括	2,998,000	110,160	非課税
1	3,530,000				
2	3,600,000				
3	6,950,000				
4	910,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 日高市大字栗坪字栗原前
 地 番 385番1
 地 目 宅地
 地 積 229.04平方メートル

- 2 所 在 日高市大字栗坪字栗原前
 地 番 386番5
 地 目 宅地
 地 積 233.77平方メートル

- 3 所 在 日高市大字栗坪字栗原前 386番地5、385番地1
 家屋 番号 386番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 88.19平方メートル
 2階 66.66平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレートぶき3階建
 床 面 積 1階 88.19平方メートル
 2階 66.66平方メートル
 3階 約14.07平方メートル

- 4 所 在 日高市大字栗坪字栗原前 385番地1
 家屋 番号 385番1



物 件 目 録

種 類	店舗 物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 34.05平方メートル 2階 14.90平方メートル

(現況)

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・板ぶき2階建



物 件 明 細 書

令和 7年12月22日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 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3, 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】

- ・売却対象外の土地(地番385番3)と一体利用され、同土地との境界が不明確である。
- ・物件番号2土地上にあるスチール製物置は、上記売却対象外の土地に跨って存立するものと思われる。

《 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掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 日高市大字栗坪字栗原前
 地 番 385 番 1
 地 目 宅地
 地 積 229.04 平方メートル

- 2 所 在 日高市大字栗坪字栗原前
 地 番 386 番 5
 地 目 宅地
 地 積 233.77 平方メートル

- 3 所 在 日高市大字栗坪字栗原前 386 番地 5、385 番地 1
 家屋 番号 386 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 88.19 平方メートル
 2 階 66.66 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレートぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 88.19 平方メートル
 2 階 66.66 平方メートル
 3 階 約 14.07 平方メートル

- 4 所 在 日高市大字栗坪字栗原前 385 番地 1
 家屋 番号 385 番 1



物 件 目 録

種 類	店舗 物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建
床 面 積	1階 34.05平方メートル
	2階 14.90平方メートル

(現況)

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・板ぶき 2階建



令和7年(ケ)第138号
令和7年8月13日受理
令和7年9月25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 日高市大字栗坪字栗原前
 地 番 385 番 1
 地 目 宅地
 地 積 229.04 平方メートル

- 2 所 在 日高市大字栗坪字栗原前
 地 番 386 番 5
 地 目 宅地
 地 積 233.77 平方メートル

- 3 所 在 日高市大字栗坪字栗原前 386 番地 5、385 番地 1
 家屋 番号 386 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 88.19 平方メートル
 2 階 66.66 平方メートル

- 4 所 在 日高市大字栗坪字栗原前 385 番地 1
 家屋 番号 385 番 1
 種 類 店舗 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 34.05 平方メートル
 2 階 14.90 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			
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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 上記の者が本件両土地に下記建物3, 同4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3			
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: 木造スレートぶき3階建 ☒ 床面積: 1階 88.19平方メートル 2階 66.66平方メートル 3階約14.07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	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 ☐ 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

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			
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 上記の者が本件土地に 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：物置 ☒ 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・板ぶき2階建 ☐ 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物置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	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 ☐ 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

その他の事項

■本件各土地について

- 1 物件1, 2土地と地番385番3の目的外土地は一体となっており、境界は不明確である。
- 2 物件2土地上に、本件債務者が所有するスチール製の物置がある(写真28～31)。同物置は柱が地中に埋め込まれており、土地との定着性が認められる。なお、同物置の一部は地番385番3の目的外土地上にあると思われる。
- 3 物件2土地上に電柱がある。
- 4 本件土地に接する386番12, 385番5の両土地は埼玉県的所有であり、現況は公衆用道路である。

■本件各建物について

- 1 物件3建物については、3階部分として、約14.07平方メートルの増築がある。
 - 2 物件4建物については、雨漏り等のため、1階の床が腐食しており、歩くと床が抜ける状態である。また、天井も腐食しており、一部が落ちている。
 - 3 物件4の2階部分については、階段は利用できたが、2階の部屋は、歩くと床が抜ける危険があり、歩くことができない。
- 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 物件3建物は、私が家族とともに、計2名で住居として使用しています。 2 物件3について、特に不具合はありません。 3 物件3は3階部分があります。 4 物件4建物は、現在は使用していません。 5 物件4は、雨漏りなどで、傷みがかなり激しいです。 6 物件2土地上にあるスチール製の物置は私の所有です。一部が385番3の目的外土地上にあります。同目的外土地の所有者は祖父か父親だと思います。すでに亡くなっています。 7 本件各土地について、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

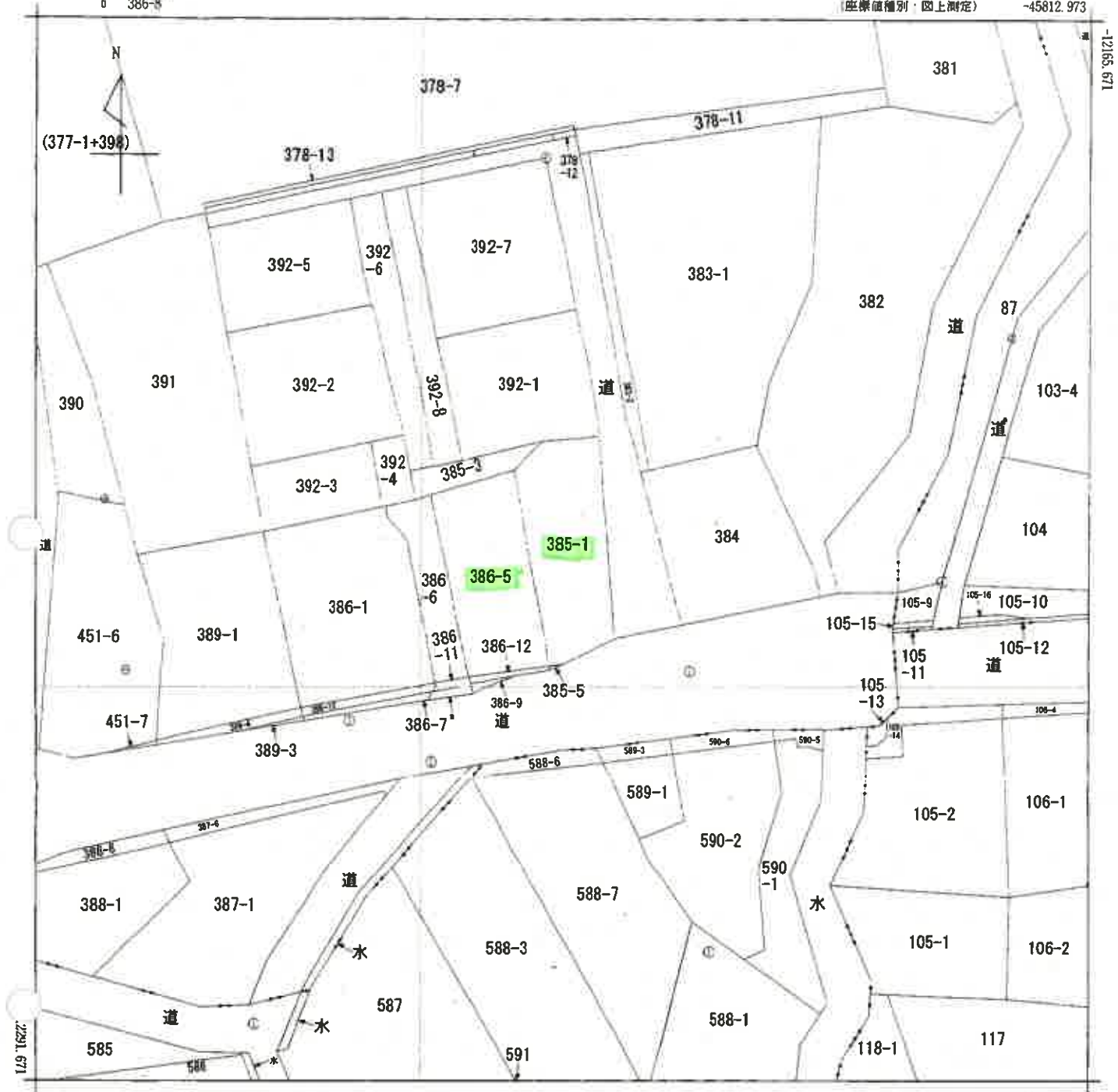
執行官の意見

- 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

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26日 (火) 12:00-12:20	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9月1日 (月) 11:00-11:05	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
7年9月11日 (木) 9:15-9:25	さいたま地方法務局飯 能出張所	接道について調査
7年9月16日 (火) 11:30-12:10	目的物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのうえ調査, 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 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

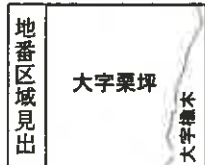


-45937.973

(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。



請求部	所在	日高市大字栗坪字栗原前				地番	385番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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42年2月			備付年月日(原図)	昭和58年7月12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。

(さいたま地方裁判所飯能出張所管轄)

令和7年7月10日

さいたま地方裁判所志木出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

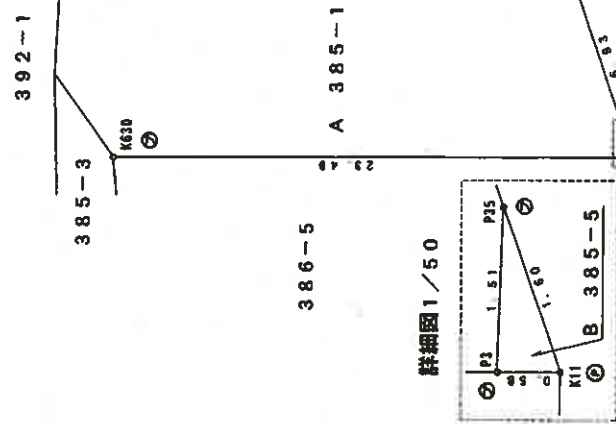
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方支務局庶務出賃所管轄)
令和7年7月10日 さいたま地方支務局 本出賃所

(9 枚目)

登記官

地 積 測 量

地 番	385-1, -5
土地の所在	日高市大字栗坪字栗原前



求積表

地 番 B 385-1				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
P3	-12242.587	-45876.692	-1.389	17127.379213
K11	-12242.100	-45876.594	1.503	-18401.483480
P5	-12242.372	-45875.195	-0.104	1273.208488
合 計				-0.883579
面 積				0.4417895
				0.44
				m ²

地番	A 385-1
面 積	229.48400
合 計	0.4417895
地 積	229.0422105
地 積	229.04 m ²

座標一覧

点 名	X座標	Y座標	備 考
K48	-12238.971	-45869.165	金属プレート
K630	-12219.485	-45880.880	プラスチック板
K71	-12238.592	-45837.665	トラス板
472	-12245.541	-45866.972	トラス板

測 地 系	任意座標・恒久的地物 (測地成果2000)
縮 尺 係 数	0.999926
測量年月日	平成21年 4月30日

※ 測量前の基本三角点等に基づき測量したものである。

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
凡 例	石 杭	②	金 属 板	④	印 点
	コンクリート杭	③	金 属 杭	⑤	計 算 点
	プラスチック杭	⑥	金属プレート		

作成者

年 2月6日作成)

嘱託者

宇土井尻

588-6 (測路) 589-3 (測路) 590-6 (測路)

縮尺 1/250

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。
 (ご印した土地方法務局登記出所常務課)
 令和7年7月10日 さいたま市方法務局登記出所常務課

(10枚目)

登記官

地積測量

地番 386-5.-12

土地の所在 日高市大字栗坪字栗原前

表積表

地番	A 386-5				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
K630	-12219.488	-45800.880	-14.288	174591.716920	
K64	-12222.328	-45800.886	-6.743	70192.812478	
P4	-12244.071	-45806.621	8.132	-99868.782372	
R5	-12243.488	-45882.854	8.926	-121516.418900	
P5	-12243.488	-45876.688	1.974	24166.806738	
合計				-487.643615	
合計面積				233.77 m ²	

B 386 12				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})
K11	-12243.180	-45876.594	8.751	-110383.053160
P1	-12242.597	-45876.688	8.260	76638.584620
R5	-12243.488	-45882.884	-9.926	121616.418900
P4	-12244.071	-45886.621	-3.585	44017.435245
XK12	-12244.928	-45886.449	10.029	-122804.483144
合計			合 計	-15.068538
合計面積			合 計	7.532886
				7.53

図解一覽

A 5	X座標	Y座標	番 号
471	-12238.592	-45831.686	トラバース 頂
472	-12245.541	-45886.972	トラバース 頂

所在地	任意図緯・恒久的地物(測量成果2000)
図解系	図 系
縮尺係数	0.999926
測量年月日	平成21年 4月30日

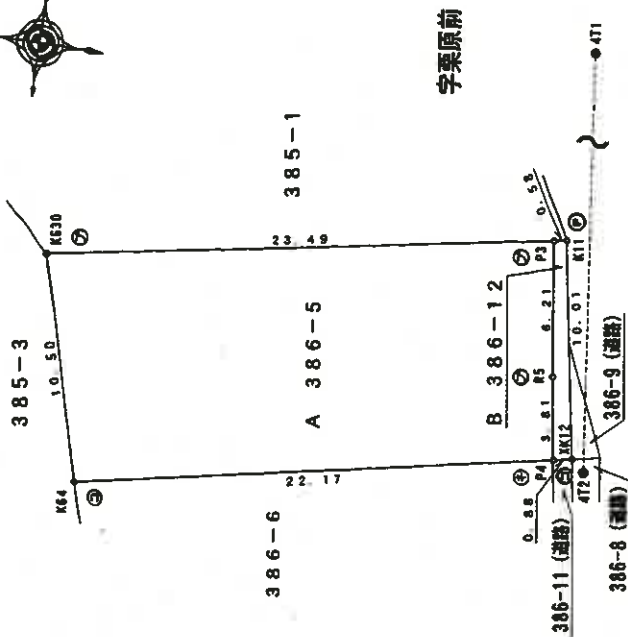
※ 測量前の基本三角点等に基づき測量したものである。

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石 杭	⑤	金 属 杭	⑥	刻 印
②	コンクリート杭	⑥	金 属 杭	⑦	計 算 点
③	プラスチック杭	⑥	金 属 プレ ー ト		

作成者 土 井

嘱托者

5年2月6日作成



字栗原前

道路

字土井尻

縮尺 1/250

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。
(さいたま地方裁判所 裁判所書記官)
令和7年7月10日

さいたま地方裁判所 裁判所書記官

登記官

(11枚目)

2509550

各階平面図

建物図面

家屋番号 386-5

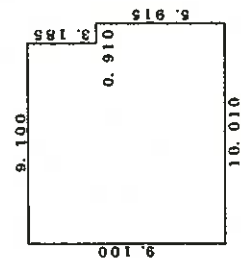
建物の所在 日高市大字栗坪字栗原前386番地5、385番地1



1階

求積表

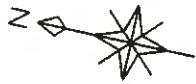
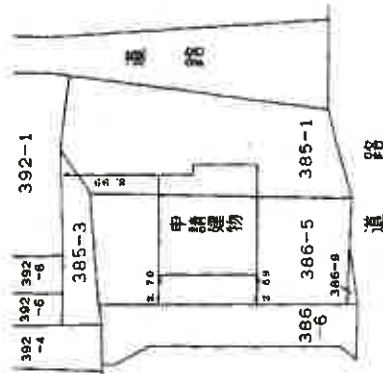
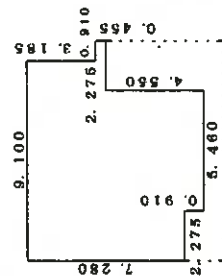
9.100 × 3.185	=	28.983500
10.010 × 5.916	=	59.209150
合計		88.192650
床面積		88.19 m ²



2階

求積表

9.100 × 3.185	=	28.983500
10.010 × 0.455	=	4.554550
7.735 × 3.640	=	28.155400
5.460 × 0.910	=	4.968600
合計		66.662050
床面積		66.66 m ²



(単位：m)

作成者

縮尺 1/250

申請人

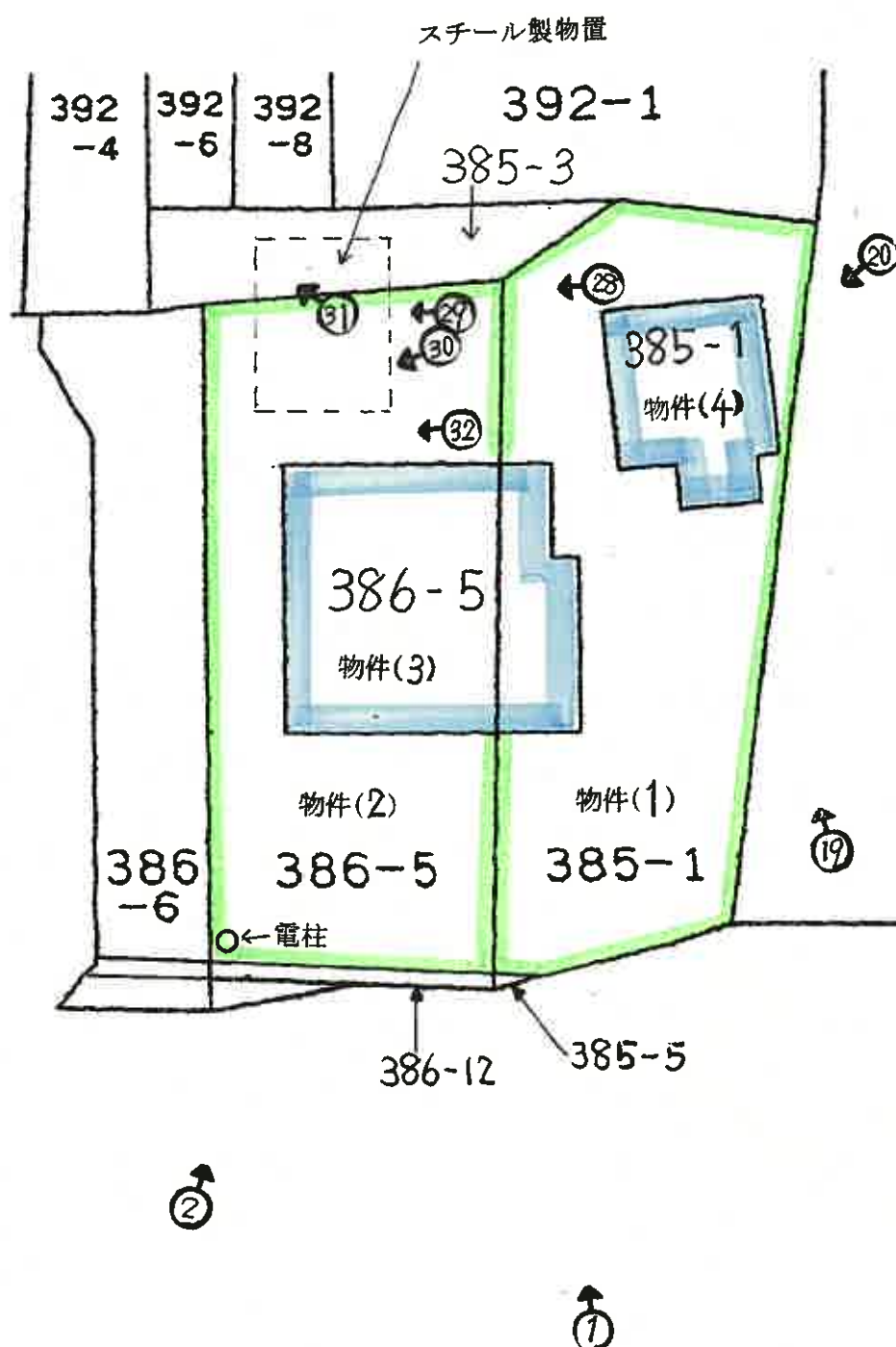
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

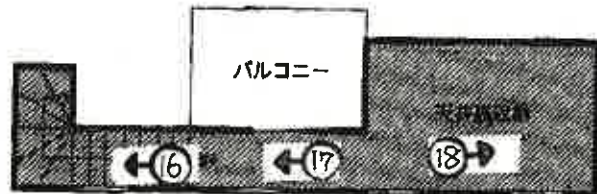
(写真位置○→)



建物見取図 物件3

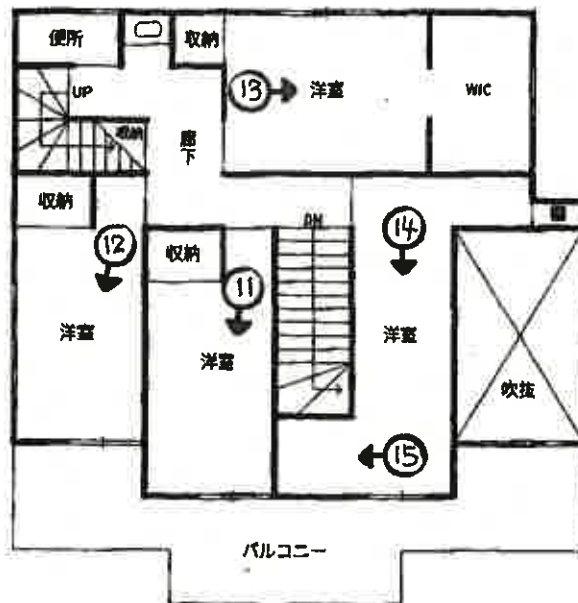
(写真位置○→)

3階

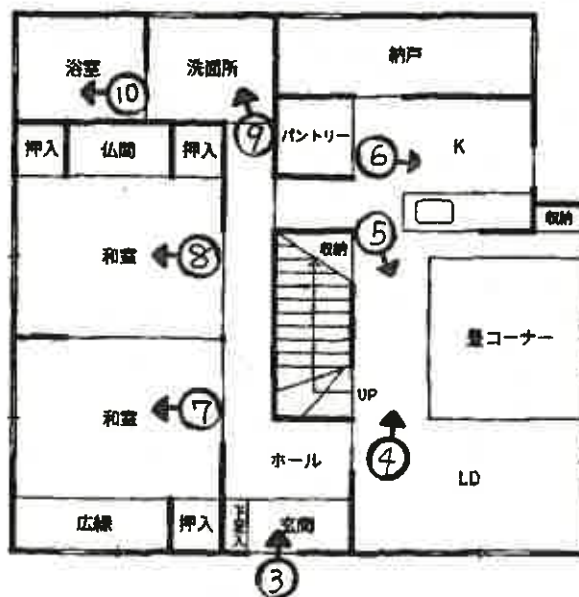


未登記部分

2階



1階

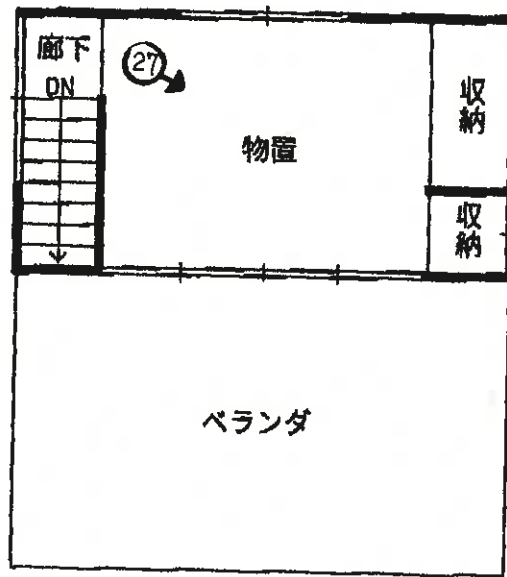


(14枚目)

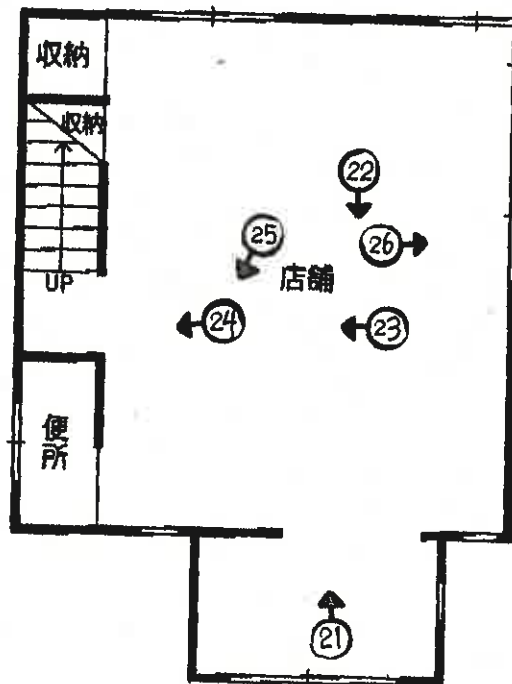
建物見取図 物件4

(写真位置○→)

2階



1階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9

物件4



②0



②1



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32

令和 7 年（ケ）第 138 号

令和 7 年 9 月 16 日 現地調査

令和 7 年 10 月 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

山 口 和 範

物 件 目 録

- 1 所 在 日高市大字栗坪字栗原前
 地 番 385番1
 地 目 宅地
 地 積 229.04平方メートル

- 2 所 在 日高市大字栗坪字栗原前
 地 番 386番5
 地 目 宅地
 地 積 233.77平方メートル

- 3 所 在 日高市大字栗坪字栗原前 386番地5、385番地1
 家屋 番号 386番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 88.19平方メートル
 2階 66.66平方メートル

- 4 所 在 日高市大字栗坪字栗原前 385番地1
 家屋 番号 385番1
 種 類 店舗 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 34.05平方メートル
 2階 14.90平方メートル



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 14,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,530,000 円
物件2（土地）	金 3,600,000 円
物件3（建物）	金 6,950,000 円
物件4（建物）	金 910,000 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・2の内訳価格は物件3・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3・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 番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 番目積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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	構造 木造スレートぶき 3階建 床面積 1階 88.19 m ² 2階 66.66 m ² 3階 14.07 m ²
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	構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・板ぶき2階建
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）

位 置 ・ 交 通	J R川越線・八高線「高麗川」駅の南西方約 1.6 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	幹線沿いに一般住宅のほか、宗教施設、作業所、雑種地、山林等も見られる地域	
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 60% 200% なし 都市計画法 34 条 11 号の区域 県立奥武蔵自然公園（普通地域） 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	積 状 状 勢 勢 照 462.81 m ² ほぼ台形 平坦 普通
接面道路の状況	南 12m 舗装県道（川越日高線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 東 4～8m 舗装市道（A816 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 画地は道路より約 0～0.4m高い	
土地の利用状況等	物件 3・4 の敷地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし 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	○基準建蔽率 70% ○都市計画法の線引き前宅地（属人性なし） ○建築許可あり（都市計画法 43 条 1 項に該当 H19.1.9 第 180006 号 470.49 m ² 専用住宅） ○南西隅に電柱あり ○横田飛行場の進入表面に該当	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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19年7月19日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り、合板 天 井：ビニールクロス貼り、合板 床：フローリング、畳、クッションフロア 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○3階は天井裏収納（床面積算入） ○物置（工作物）が隣地に越境

3 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）：昭和 51 年 12 月日不詳新築 平成 18 年 3 月日不詳増築 経過年数：約 49 年 経済的残存耐用年数：約 1 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板・板ぶき 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、モルタル塗り、板張り 内 壁：繊維壁、ビニールクロス 天 井：敷目張り、ビニールクロス 床：フローリング、畳 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	1 階の天井や床が腐って抜け落ちる等、相当劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○軒裏や戸袋も剥がれている。 ○階段の壁に穴やカビあり。

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／㎡）	個別格差	地積（㎡）	持分	建付減価	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	30,800	1.02	229.04	$\frac{1}{1}$	1.00	7,200,000
2	30,800	1.02	233.77	$\frac{1}{1}$	1.00	7,340,000
合計	—	—	462.81	—	—	14,540,000

※ 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）－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 18,800 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{61} & \div & 30,800 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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（角地）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

② 物件 3・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
3	160,000	168.92	0.27	7,300,000
4	180,000	48.95	0.01	90,000
合計	—	—	—	7,390,000

ウ 現価率（物件 3）

経過年数 18年 経済的残存耐用年数 7年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 3%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年}}{(\text{経過年数 } 18\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年})} \times (1 - 0.03) \approx 0.27$$

現価率（物件 4）

経過年数 49年 経済的残存耐用年数 1年
観察減価率（劣化度合や中古建物の市場性等も考慮） 70%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}}{(\text{経過年数 } 49\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年})} \times (1 - 0.70) \approx 0.01$$

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	7,200,000	0.30	法定地上権	2,160,000
2	7,340,000	0.30	法定地上権	2,200,000
合 計				4,360,000

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	7,200,000	－ 2,160,000		1.00	0.7	3,530,000
2	7,340,000	－ 2,200,000		1.00	0.7	3,600,000
3	7,300,000	＋ 3,150,000	1.0	0.95	0.7	6,950,000
4	90,000	＋ 1,210,000	1.0	1.00	0.7	910,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						14,990,000

イ 土地利用権等価格（建築面積比で按分）

$$\text{物件 3} \quad 4,360,000 \times \frac{88.19}{88.19 + 34.05} = 3,150,000$$

$$\text{物件 4} \quad 4,360,000 \times \frac{34.05}{88.19 + 34.05} = 1,210,000$$

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 工作物越境

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）－5 】

所 在 : 大字清流字小坂 184 番 4

価 格 : 18,800 円／㎡

位 置 : 西武池袋線「高麗」駅約 1.8 km（道路距離）

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 539 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南西 5m 市道

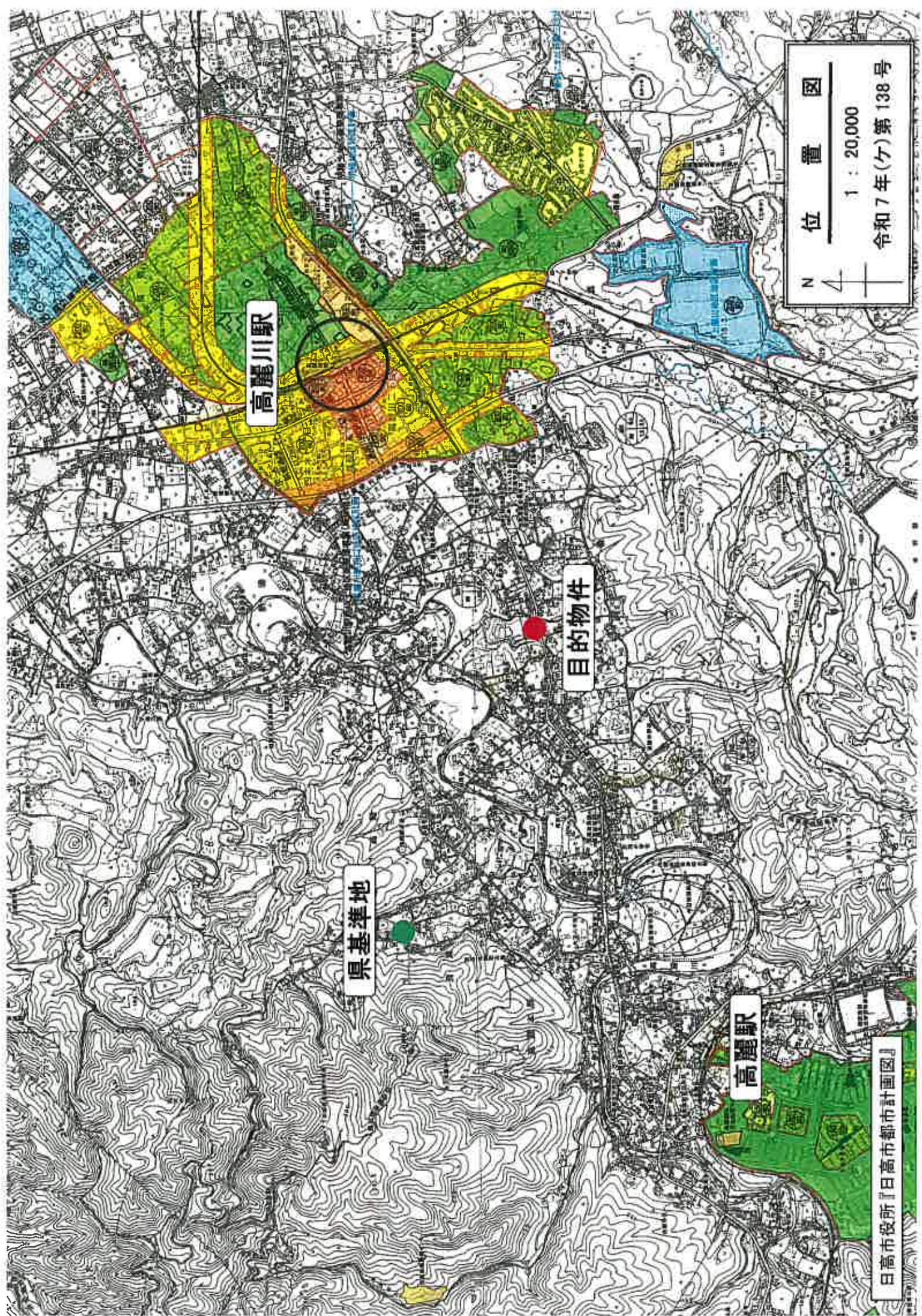
用途指定等 : 市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 100%）

地域の概要 : 一般住宅と農家住宅が散在する畑の多い住宅地域

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



高麗川駅

目的物件

県基準地

高麗駅

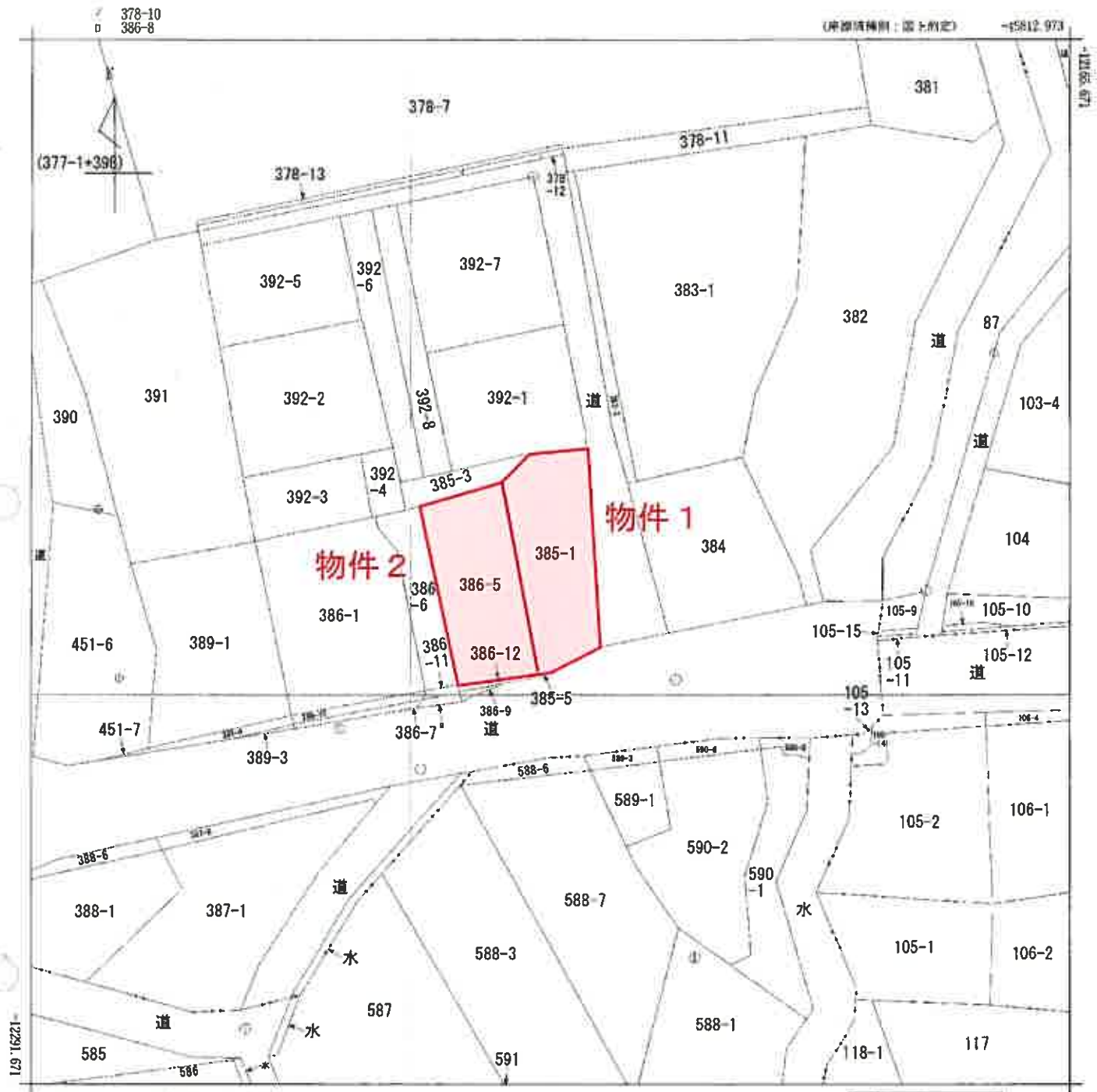
位置図

1 : 20,000

令和7年(々)第138号

N

日高市役所『日高市都市計画図』



(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。

地番区域見出
大字栗坪
長井村

請求部	所在	日高市大字栗坪字栗原前				地番	385番1			
出力	1/500	精度	甲三	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42年2月				備付年月日 (原図)	昭和58年7月12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図面である。
(さいたま地方裁判所(仮称)出訴所(仮称))
令和7年7月10日 さいたま地方裁判所(仮称)出訴所

登記簿

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 386-5, -12

主権の所在 日高市大字栗原宇葉原前



地番	A 386-5								
NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _{n+2}	Y _{n+2}	X _{n+3}	Y _{n+3}	
K10	12243.160	-45478.594	12243.160	-45478.594	12243.160	-45478.594	12243.160	-45478.594	
K11	12243.160	-45478.594	12243.160	-45478.594	12243.160	-45478.594	12243.160	-45478.594	
P3	12242.587	-45478.886	12242.587	-45478.886	12242.587	-45478.886	12242.587	-45478.886	
R5	12243.480	-45482.854	12243.480	-45482.854	12243.480	-45482.854	12243.480	-45482.854	
P4	12244.071	-45486.623	12244.071	-45486.623	12244.071	-45486.623	12244.071	-45486.623	
XK12	12244.938	-45488.449	12244.938	-45488.449	12244.938	-45488.449	12244.938	-45488.449	
合計									
面積									
合計									

地番	B 386-12						
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n+2}	X _{n+1}	Y _{n+1}	Y _{n+2}
K11	12243.160	-45478.594	9.751		119303.053	160	
P3	12242.587	-45478.886	6.260		76038.594	620	
R5	12243.480	-45482.854	9.925		121516.116	419	200
P4	12244.071	-45486.623	3.525		44317.435	245	
XK12	12244.938	-45488.449	1.029		122894.463	144	
合計			合計		-15.065	539	
面積			面積		7.823	696	
合計			合計		7.553		

座標一覧

座標	X座標	Y座標	備考
K11	12243.160	-45478.594	トラス橋
P3	12242.587	-45478.886	トラス橋

測量年月日	平成21年 4月30日
測量係	0.999926
測量係	0.999926

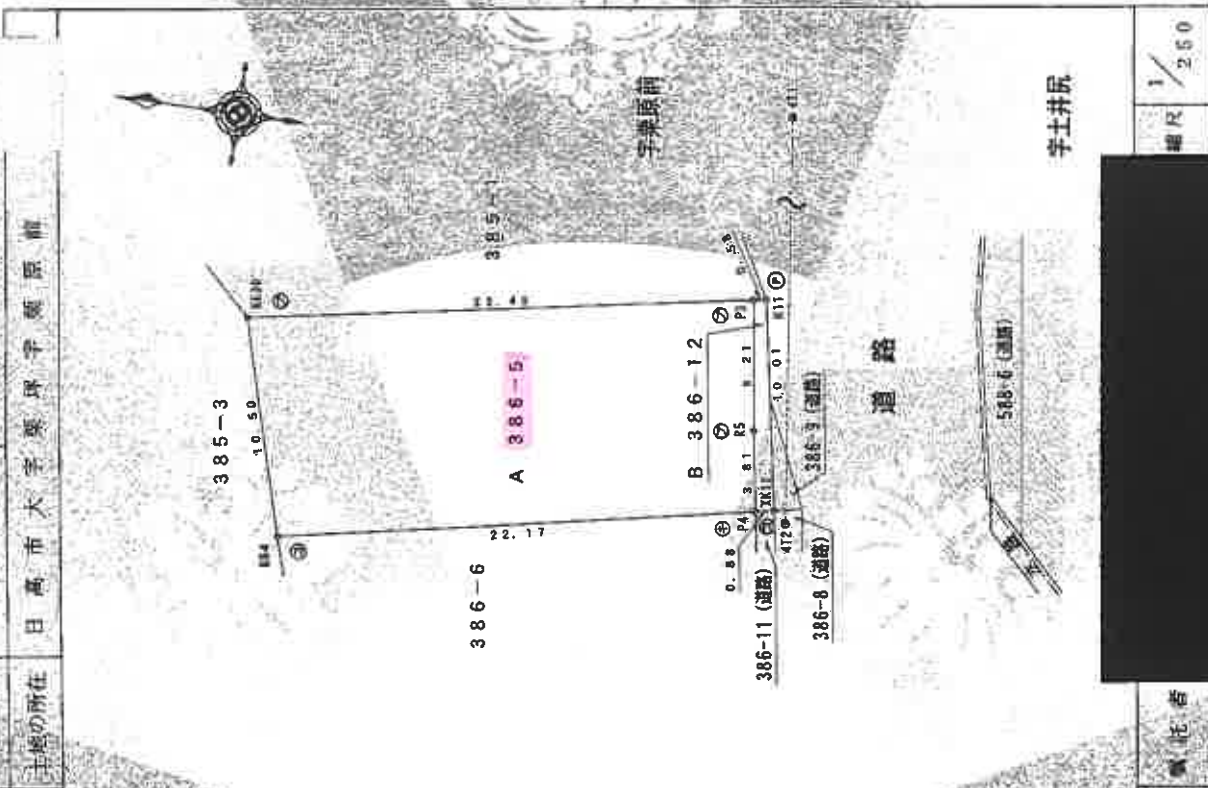
※ 測量係の基本三角点等に基づき測量したものである。

地番	386-5	386-12
NO	X _n	Y _n
K10	12243.160	-45478.594
K11	12243.160	-45478.594
P3	12242.587	-45478.886
R5	12243.480	-45482.854
P4	12244.071	-45486.623
XK12	12244.938	-45488.449

作成者

測量者

縮尺 1/250



これは裏面に記録されている内容を註明した書面である。
(さいたま地方は唐館陳情出渡所管轄)

寛和7年7月10日 さいたま地方唐館局長大出義典

李慶之先生題詞

初九 以類聚 小人否

—**2004-2005**

A 3をA 4に縮小

電話：12-5

2509550

圖面附名

建 筑 物 平 面 图

家庭序号 386-5

建物の所在地 高崎市大字栗坪字栗原前 3-8-6 番地 5, 3-8-5 番地 1



上



求積表

5.100	3.185	28.983500
10.010	5.915	55.203150
合計		84.186650
標準額		88.100000

附 2



求讀妻

	單位	數量	金額
10. 910 X 0.455	=	-	4,545.50
7. 735 X 0.640	=	-	4,951.00
8. 490 X 0.910	=	-	7,650.00
合計		55,672.50	

(a) (b) (c) (d) (e) (f) (g) (h) (i) (j) (k) (l) (m) (n) (o) (p) (q) (r) (s) (t) (u) (v) (w) (x) (y) (z) (aa) (ab) (ac) (ad) (ae) (af) (ag) (ah) (ai) (aj) (ak) (al) (am) (an) (ao) (ap) (aq) (ar) (as) (at) (au) (av) (aw) (ax) (ay) (az) (ba) (bb) (bc) (bd) (be) (bf) (bg) (bh) (bi) (bj) (bk) (bl) (bm) (bn) (bo) (bp) (bq) (br) (bs) (bt) (bu) (bv) (bw) (bx) (by) (bz) (ca) (cb) (cc) (cd) (ce) (cf) (cg) (ch) (ci) (cj) (ck) (cl) (cm) (cn) (co) (cp) (cq) (cr) (cs) (ct) (cu) (cv) (cw) (cx) (cy) (cz) (da) (db) (dc) (dd) (de) (df) (dg) (dh) (di) (dj) (dk) (dl) (dm) (dn) (do) (dp) (dq) (dr) (ds) (dt) (du) (dv) (dw) (dx) (dy) (dz) (ea) (eb) (ec) (ed) (ee) (ef) (eg) (eh) (ei) (ej) (ek) (el) (em) (en) (eo) (ep) (eq) (er) (es) (et) (eu) (ev) (ew) (ex) (ey) (ez) (fa) (fb) (fc) (fd) (fe) (ff) (fg) (fh) (fi) (fj) (fk) (fl) (fm) (fn) (fo) (fp) (fq) (fr) (fs) (ft) (fu) (fv) (fw) (fx) (fy) (fz) (ga) (gb) (gc) (gd) (ge) (gf) (gg) (gh) (gi) (gj) (gk) (gl) (gm) (gn) (go) (gp) (gq) (gr) (gs) (gt) (gu) (gv) (gw) (gx) (gy) (gz) (ha) (hb) (hc) (hd) (he) (hf) (hg) (hh) (hi) (hj) (hk) (hl) (hm) (hn) (ho) (hp) (hq) (hr) (hs) (ht) (hu) (hv) (hw) (hx) (hy) (hz) (ia) (ib) (ic) (id) (ie) (if) (ig) (ih) (ii) (ij) (ik) (il) (im) (in) (io) (ip) (iq) (ir) (is) (it) (iu) (iv) (iw) (ix) (iy) (iz) (ja) (jb) (jc) (jd) (je) (jf) (jg) (jh) (ji) (jj) (jk) (jl) (jm) (jn) (jo) (jp) (jq) (jr) (js) (jt) (ju) (jv) (jw) (jx) (jy) (jz) (ka) (kb) (kc) (kd) (ke) (kf) (kg) (kh) (ki) (kj) (kk) (kl) (km) (kn) (ko) (kp) (kq) (kr) (ks) (kt) (ku) (kv) (kw) (kx) (ky) (kz) (la) (lb) (lc) (ld) (le) (lf) (lg) (lh) (li) (lj) (lk) (ll) (lm) (ln) (lo) (lp) (lq) (lr) (ls) (lt) (lu) (lv) (lw) (lx) (ly) (lz) (ma) (mb) (mc) (md) (me) (mf) (mg) (mh) (mi) (mj) (mk) (ml) (mm) (mn) (mo) (mp) (mq) (mr) (ms) (mt) (mu) (mv) (mw) (mx) (my) (mz) (na) (nb) (nc) (nd) (ne) (nf) (ng) (nh) (ni) (nj) (nk) (nl) (nm) (nn) (no) (np) (nq) (nr) (ns) (nt) (nu) (nv) (nw) (nx) (ny) (nz) (oa) (ob) (oc) (od) (oe) (of) (og) (oh) (oi) (oj) (ok) (ol) (om) (on) (oo) (op) (oq) (or) (os) (ot) (ou) (ov) (ow) (ox) (oy) (oz) (pa) (pb) (pc) (pd) (pe) (pf) (pg) (ph) (pi) (pj) (pk) (pl) (pm) (pn) (po) (pp) (pq) (pr) (ps) (pt) (pu) (pv) (pw) (px) (py) (pz) (qa) (qb) (qc) (qd) (qe) (qf) (qg) (qh) (qi) (qj) (qk) (ql) (qm) (qn) (qo) (qp) (qq) (qr) (qs) (qt) (qu) (qv) (qw) (qx) (qy) (qz) (ra) (rb) (rc) (rd) (re) (rf) (rg) (rh) (ri) (rj) (rk) (rl) (rm) (rn) (ro) (rp) (rq) (rr) (rs) (rt) (ru) (rv) (rw) (rx) (ry) (rz) (sa) (sb) (sc) (sd) (se) (sf) (sg) (sh) (si) (sj) (sk) (sl) (sm) (sn) (so) (sp) (sq) (sr) (ss) (st) (su) (sv) (sw) (sx) (sy) (sz) (ta) (tb) (tc) (td) (te) (tf) (tg) (th) (ti) (tj) (tk) (tl) (tm) (tn) (to) (tp) (tq) (tr) (ts) (tt) (tu) (tv) (tw) (tx) (ty) (tz) (ua) (ub) (uc) (ud) (ue) (uf) (ug) (uh) (ui) (uj) (uk) (ul) (um) (un) (uo) (up) (uq) (ur) (us) (ut) (uu) (uv) (uw) (ux) (uy) (uz) (va) (vb) (vc) (vd) (ve) (vf) (vg) (vh) (vi) (vj) (vk) (vl) (vm) (vn) (vo) (vp) (vq) (vr) (vs) (vt) (vu) (vv) (vw) (vx) (vy) (vz) (wa) (wb) (wc) (wd) (we) (wf) (wg) (wh) (wi) (wj) (wk) (wl) (wm) (wn) (wo) (wp) (wq) (wr) (ws) (wt) (wu) (wv) (ww) (wx) (wy) (wz) (xa) (xb) (xc) (xd) (xe) (xf) (xg) (xh) (xi) (xj) (xk) (xl) (xm) (xn) (xo) (xp) (xq) (xr) (xs) (xt) (xu) (xv) (xw) (xx) (xy) (xz) (ya) (yb) (yc) (yd) (ye) (yf) (yg) (yh) (yi) (yj) (yk) (yl) (ym) (yn) (yo) (yp) (yq) (yr) (ys) (yt) (yu) (yv) (yw) (yx) (yy) (yz) (za) (zb) (zc) (zd) (ze) (zf) (zg) (zh) (zi) (zj) (zk) (zl) (zm) (zn) (zo) (zp) (zq) (zr) (zs) (zt) (zu) (zv) (zw) (zx) (zy) (zz)



敬啟者

2

申請人

800

（一）

登記年月日：平成19年7月25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。
(さいたま地方支務局庶務出票所管理)

令和7年7月10日

さいたま地方支務局庶務出票所

2509548

各階平面図

建物図面

希望番号 385-1

建物の所在 日高市大字新平字新泉前385番地1



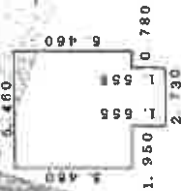
1階

求積表

2.730 x 1.555 = 4.245150
5.460 x 5.460 = 29.811600

合計 34.056750

床面積 34.05 m²

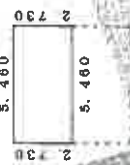


2階

求積表

5.460 x 2.730 = 14.905800

床面積 14.90 m²



(単位：m)

作成者

縮尺 1/150

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館)

A3をA4に縮小

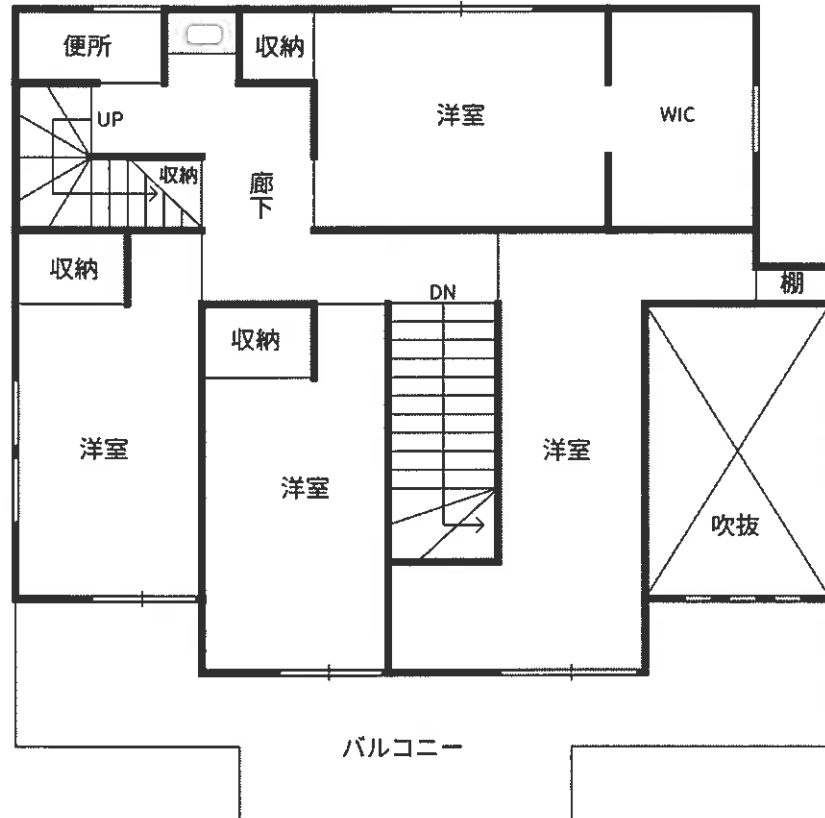
請求番号 12-3

建 物 間 取 図

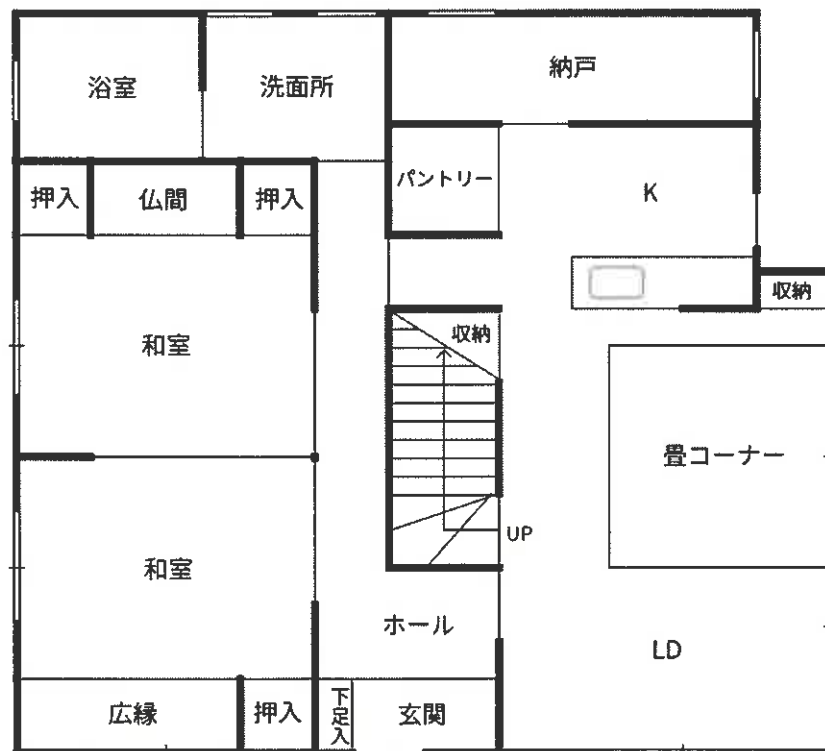
令和 7 年（ケ）第 138 号

物件 3

2 階

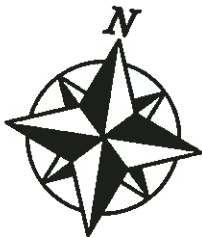


1 階



建 物 間 取 図

令和 7 年（ケ）第 138 号



3 階



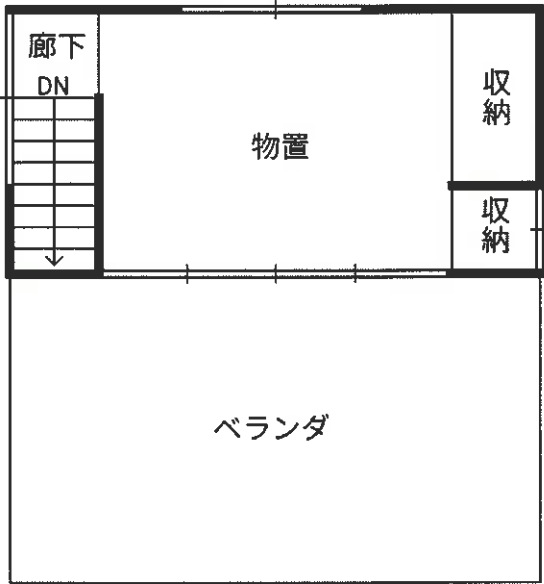
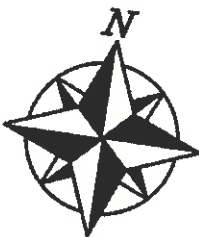
…未登記部分

建 物 間 取 図

令和 7 年（ケ）第 138 号

物件 4

2 階



1 階

