

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 4日から<br>令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで  |
| 開札期日  | 日 時 令和 8年 6月18日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 7月 2日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所川越支部  |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 6月22日 午前10時00分から<br>令和 8年 6月26日 午後 4時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 5月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |  |





## 物件目録

- 1 所 在 日高市大字中沢字駒形  
地 番 572番13  
地 目 宅地  
地 積 132.00平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 2 所 在 日高市大字中沢字駒形  
地 番 572番14  
地 目 宅地  
地 積 148.00平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 3 所 在 日高市大字中沢字駒形 572番地14  
家屋 番号 572番14  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 84.46平方メートル  
2階 57.96平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約89.91平方メートル  
2階 約53.41平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 2月25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1～3】  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
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 日高市大字中沢字駒形  
地 番 572番13  
地 目 宅地  
地 積 132.00平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 2 所 在 日高市大字中沢字駒形  
地 番 572番14  
地 目 宅地  
地 積 148.00平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 3 所 在 日高市大字中沢字駒形 572番地14  
家屋 番号 572番14  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 84.46平方メートル  
2階 57.96平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約89.91平方メートル  
2階 約53.41平方メートル



令和7年(ケ)第184号  
令和7年11月26日受理  
令和8年1月8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   | 日高市大字中沢字駒形                       |
|   | 地 番   | 572番13                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 132.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 日高市大字中沢字駒形                       |
|   | 地 番   | 572番14                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 148.00平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 日高市大字中沢字駒形 572番地14               |
|   | 家屋 番号 | 572番14                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル<br>2階 57.96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           | <input checked="" type="checkbox"/> 一部宅地(物件1, 2) <input checked="" type="checkbox"/> 一部公衆用道路(物件1, 2) <input type="checkbox"/> (物件 )  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件1, 2土地上に下記建物を所有し, 占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|                | <input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約89.91平方メートル<br>2階 約53.41平方メートル  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>   |    |    | {     | 種類:   |    | 構造: |       | 床面積: |  |       |    |   |   |   |
| {              | 種類:  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|                | 構造:  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|                | 床面積:   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> |    |    | [     | 地方裁判所 | 支部 | 平成  | 年( )第 | 号    |  | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [              | 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      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

### ■本件土地について

- 1 物件1, 2の両土地の一部は公衆用道路となっている。なお, 公課証明書によると, 物件1の公衆用道路部分は約45.72㎡, 物件2の公衆用道路部分は51.23㎡となっている。
- 2 物件1, 2の宅地部分は塀に囲われている。
- 3 物件1, 2の公衆用道路部分は, 公道及び隣地(572-27, 572-28, 572-25)の公衆用道路部分と一体となっている。
- 4 物件1土地上に債務者兼所有者が所有するカーポートがある。同カーポートは土地との定着性が認められる。
- 5 物件1土地上に債務者兼所有者のスチール製簡易物置(動産)がある。
- 6 物件2の公衆用道路部分と思われる位置に電柱がある。

### ■本件建物について

- 1 本件建物の1階に約5.45平方メートルの増築がある。
- 2 本件建物の2階に約4.55平方メートルの減築がある。
- 3 本件建物には経年的な傷みがある。なお, 1階の廊下(写真④)を歩くと, 床がかなり沈む部分がある。
- 4 1階の洗面所入口のドアノブが取れている(写真④)。

以上

| 関係人の陳述等           |  |
|-------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■債務者兼所有者          | <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は私が家族とともに住居として使用しています。</li><li>2 本件建物について、雨漏りや傾きはありません。ただし、床が沈む部分があります。</li><li>3 本件建物内でペットは飼っていません。</li><li>4 本件建物を増築した時期は、詳しく分かりませんが、少なくとも11年以上は前です。</li><li>5 本件各土地について、境界の争いはありません。</li></ol> <p style="text-align: right;">以上</p> |

(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

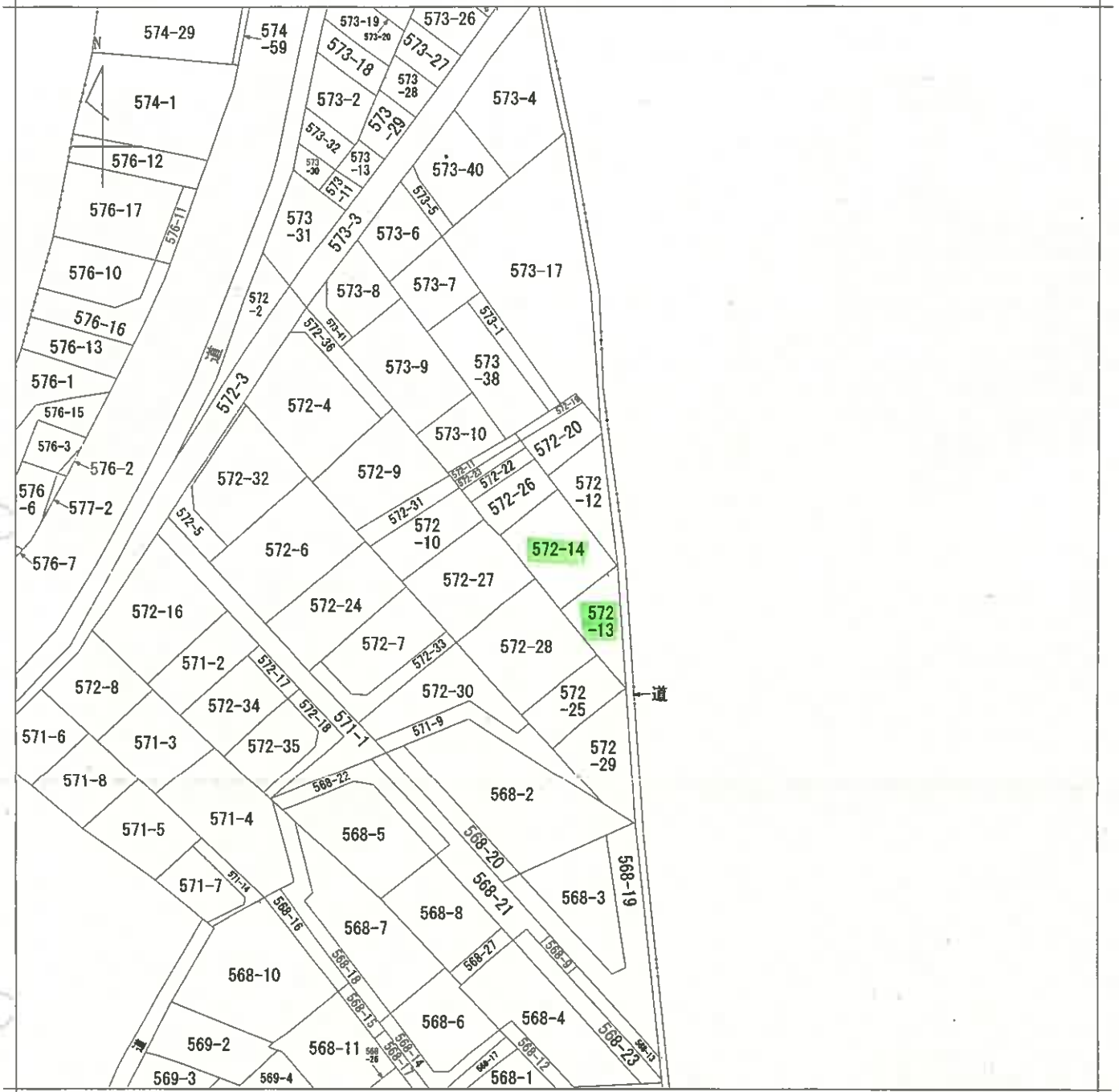
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

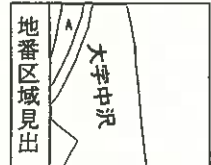
| 調査の経過   |         |                               |
|---|---------|-------------------------------|
| 調査の日時   | 調査の場所等  | 調査の方法等                        |
| 7年12月2日(火)<br>10:20 - 10:35   | 目的物件所在地 | 目的物件特定, 同居者から聴取               |
| 7年12月5日(金)<br>16:20 - 16:25   | 執行官室    | 債務者兼所有者から電話聴取                 |
| 7年12月27日(土)<br>10:45 - 11:20  | 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 ( )<br>: - :  |         |                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |         |                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |         |                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |         |                               |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |         |                               |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

573-15  
573-39



(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 大字中沢

|       |      |            |         |           |          |        |      |           |
|-------|------|------------|---------|-----------|----------|--------|------|-----------|
| 請求部   | 所在   | 日高市大字中沢字駒形 |         |           | 地番       | 572番14 |      |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 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。

A3判をA4判に縮小

令和7年9月16日

さいたま地方務局飯能出張所

登記官

請求番号：25-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和56年9月17日

2626513

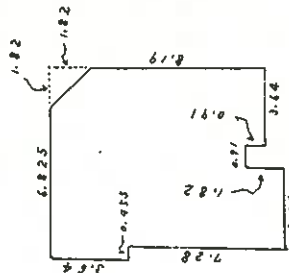
各階平面図

家屋番号 572 巻 14

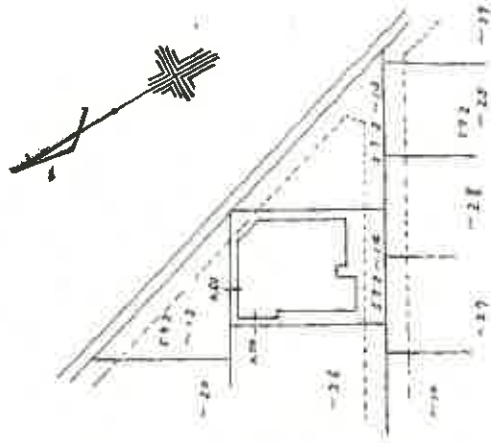
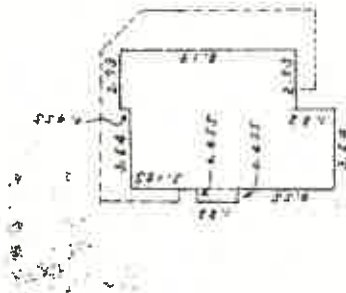
建築物各階平面図

登記年月日：昭和56年9月17日  
556.9.17  
建築物の所在 埼玉県日高市 埼玉県日高市 大字島崎町572番地14

1階平面図



2階平面図



| 階別 | 求積の方法   | 床面積   |
|----|---|-------|
| 1階 | $(8.19 + 10.01) \times 1/2 \times 1.82 = 18.5520$ |       |
|    | 1.82 x 0.91 = 1.6562                              |       |
|    | 3.64 x 0.455 = 1.6562                             |       |
|    | 3.64 x 1.82 = 6.6248                              |       |
|    | 6.37 x 9.10 = 57.9670                             |       |
|    | 計 84.4662   | 84.46 |
| 2階 | 1.82 x 0.455 = 0.8281                             |       |
|    | 9.55 x 3.64 = 34.7802                             |       |
|    | 8.19 x 2.93 = 22.3587                             |       |
|    | 計 57.9670   | 57.96 |

A3判をA4判に縮小

製作者 出

縮尺 1/250 (昭和56年 7月11日作製)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)


昭和五十六年九月十四日

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9月16日 さいたま地方支庁 登記官

(8枚目)

請求番号：25-2

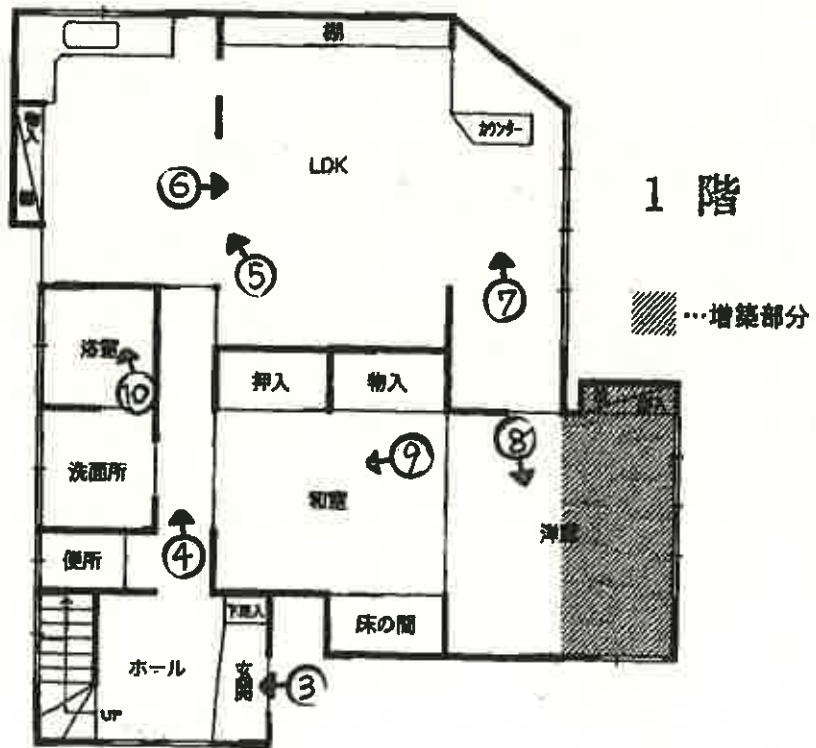
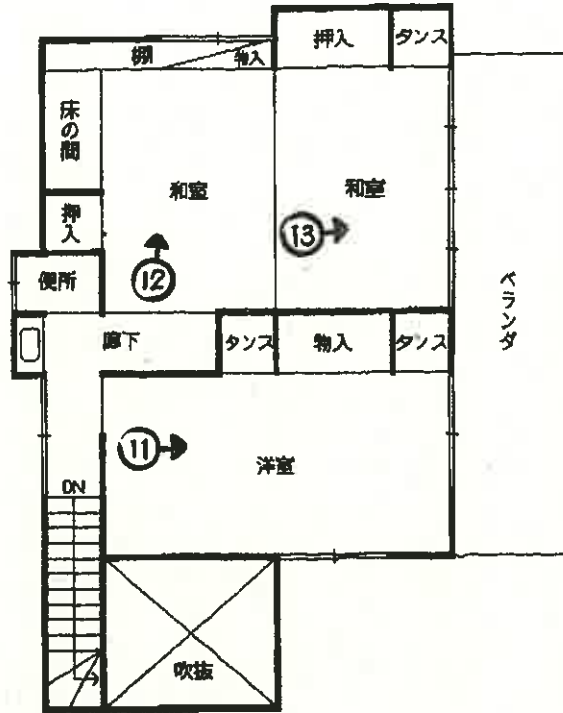
# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置  )



# 建物見取図

(写真位置○→)

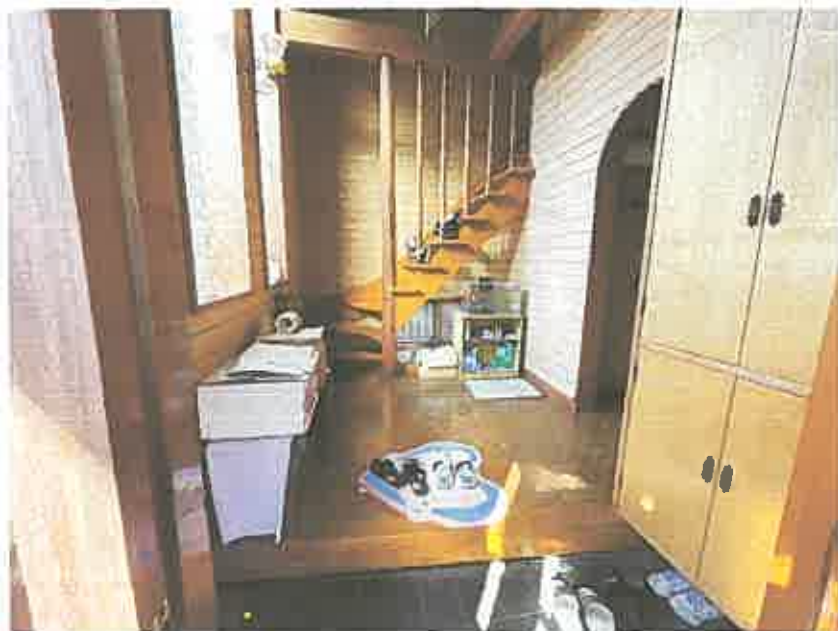




①



②



③



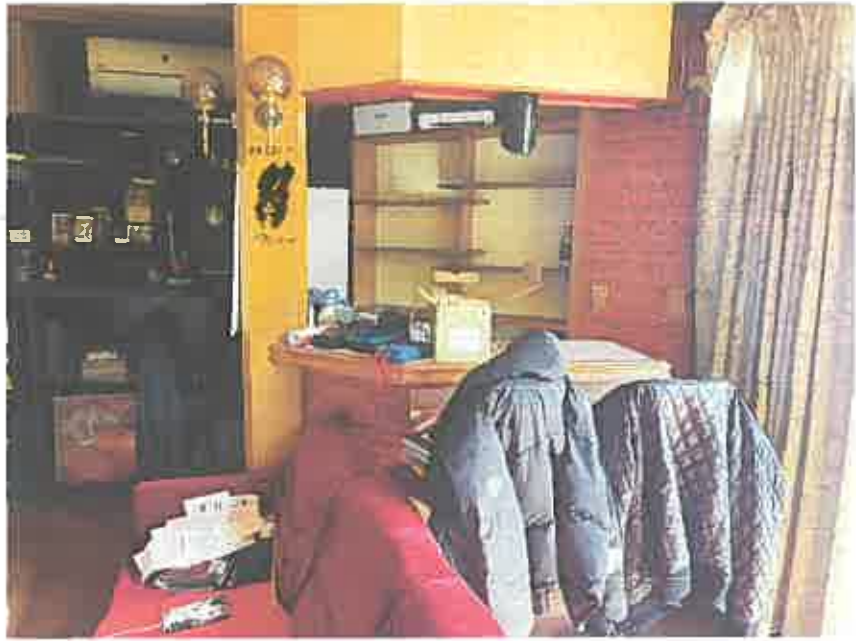
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

本件土地の一部



16



17



18

令和 7 年 (ケ) 第 184 号  
令和 7 年 12 月 27 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 15 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   | 日高市大字中沢字駒形                       |
|   | 地 番   | 572番13                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 132.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 日高市大字中沢字駒形                       |
|   | 地 番   | 572番14                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 148.00平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 日高市大字中沢字駒形 572番地14               |
|   | 家屋 番号 | 572番14                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル<br>2階 57.96平方メートル |



## 第1 評 価 額

|               |               |
|---------------|---------------|
| 一 括 価 格       |               |
| 金 5,480,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 1,760,000 円 |
| 物件2 (土地)      | 金 1,980,000 円 |
| 物件3 (建物)      | 金 1,740,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～3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<br>地目積               | 別紙物件目録記載のとおり | 地目<br>宅地、一部公衆用道路                                       |
| 2  | 所在地番<br>地目積               | 別紙物件目録記載のとおり | 地目<br>宅地、一部公衆用道路                                       |
| 3  | 所在家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 別紙物件目録記載のとおり | 床面積 1階 89.91 m <sup>2</sup><br>2階 53.41 m <sup>2</sup> |
| 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  | JR川越線「武蔵高萩」駅の南方約1km（道路距離）  |  |
| 付近の状況  | 中小規模一般住宅の建ち並ぶ市街化調整区域内の住宅団地   |  |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化調整区域<br>なし<br>60%<br>200%<br>なし<br>都市計画法 34 条 11 号の区域               |
| 画地条件   | 地形<br>地勢<br>日照   | 積状<br>勢<br>照<br>183.05 m <sup>2</sup> （物件1・2の内、宅地部分）<br>台形<br>平坦<br>普通 |
| 接面道路の状況  | 東 5m 舗装市道（C289号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号）<br>南西 4.5m 舗装市道（C915号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号）<br>等高接面  |  |
| 土地の利用状況等   | 物件1・2は物件3の敷地、一部公衆用道路   |  |
| 供給処理施設   | 上水道：あり<br>ガス配管：あり<br>下水道：あり<br><br>※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   | ○都市計画の線引き前宅地（属人性なし）<br>○基準建蔽率 70%<br>○物件1・2の東及び南西側の一部が市道敷となっており、課税資料によると 96.95 m <sup>2</sup> が公衆用道路で、183.05 m <sup>2</sup> が宅地となっている。<br>○東側の公衆用道路部分に電柱と支線あり<br>○カーポート（2台分）あり |  |

## 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<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和43年3月22日新築<br>昭和56年9月10日増築<br>経過年数：約58年<br>経済的残存耐用年数：約1年  |
| 仕 様                     | 構 造：木造<br>屋 根：瓦葺<br>外 壁：モルタル塗り、一部タイル貼り<br>内 壁：ビニールクロス貼り、繊維壁、タイル貼り、合板<br>天 井：ビニールクロス貼り、敷目張、ボード貼り<br>床：フローリング、畳、カーペット<br>設 備：電気設備、給排水衛生設備等<br>その他：－<br>※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<br>施 工：普通   |
| 保守管理の状態                 | 築後約58年経過しており、経年及び使用に基づく汚染、摩滅箇所が見受けられる。  |
| 建物の利用状況                 | 現況調査報告書記載のとおり   |
| 特記事項                    | ○1階廊下の床が沈む部分がある<br>○洗面所のドアノブなし  |

## 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<br>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<br>道路  | 45,500      | 0.05 | 45.72  | $\frac{1}{1}$ | 1.00 | 100,000   |
| 1<br>宅地  | 45,500      | 0.98 | 86.28  | $\frac{1}{1}$ | 0.90 | 3,460,000 |
| 2<br>道路  | 45,500      | 0.05 | 51.23  | $\frac{1}{1}$ | 1.00 | 120,000   |
| 2<br>宅地  | 45,500      | 0.98 | 96.77  | $\frac{1}{1}$ | 0.90 | 3,880,000 |
| 合計       |             |      | 280.00 |               |      | 7,560,000 |

※ 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）－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 62,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{137} & \div & 45,500 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三ケタ未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇ 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、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（市道敷、形状、角地）条件等を考慮した。

オ 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 (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<br>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    |
| 3        | 200,000     | 143.32    | 0.01 | 290,000  |

ウ 現価率

経過年数 58年 経済的残存耐用年数 1年  
 観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 70%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}}{(\text{経過年数 } 58\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年})} \\ &\times (1 - 0.70) \approx 0.01 \end{aligned}$$

## 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<br>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<br>宅地  | 3,460,000 | 0.30     | 法定地上権 | 1,040,000    |
| 2<br>宅地  | 3,880,000 | 0.30     | 法定地上権 | 1,160,000    |
| 合 計      |           |          |       | 2,200,000    |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算(円) |           | 占有減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 評価額 (円)     |
|-----------------|----------------|------------------------|-----------|------------|-----------|------------|-------------|
|                 | ア              | イ                      |           | ウ          | エ         | オ          | (ア±イ)×ウ×エ×オ |
| 1<br>道路         | 100,000        | —                      | —         |            | 1.00      | 0.7        | 70,000      |
| 1<br>宅地         | 3,460,000      | —                      | 1,040,000 |            | 1.00      | 0.7        | 1,690,000   |
| 2<br>道路         | 120,000        | —                      | —         |            | 1.00      | 0.7        | 80,000      |
| 2<br>宅地         | 3,880,000      | —                      | 1,160,000 |            | 1.00      | 0.7        | 1,900,000   |
| 3               | 290,000        | +                      | 2,200,000 | 1.0        | 1.00      | 0.7        | 1,740,000   |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                |                        |           |            |           |            | 5,480,000   |

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。

③ 物件1・2価格

| 物件<br>番号 |    | 評価額（円）    |
|----------|----|-----------|
| 1<br>道路  |    | 70,000    |
| 1<br>宅地  |    | 1,690,000 |
| 1        | 合計 | 1,760,000 |

| 物件<br>番号 |    | 評価額（円）    |
|----------|----|-----------|
| 2<br>道路  |    | 80,000    |
| 2<br>宅地  |    | 1,900,000 |
| 2        | 合計 | 1,980,000 |

## 第6 参考価格資料

県基準地の標準価格 【 日高（県）－3 】

所 在 : 大字高萩字谷ツ 1138 番 7  
価 格 : 62,400 円/㎡  
位 置 : J R 川越線「武蔵高萩」駅約 400m (道路距離)  
価 格 時 点 : 令和 7 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 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

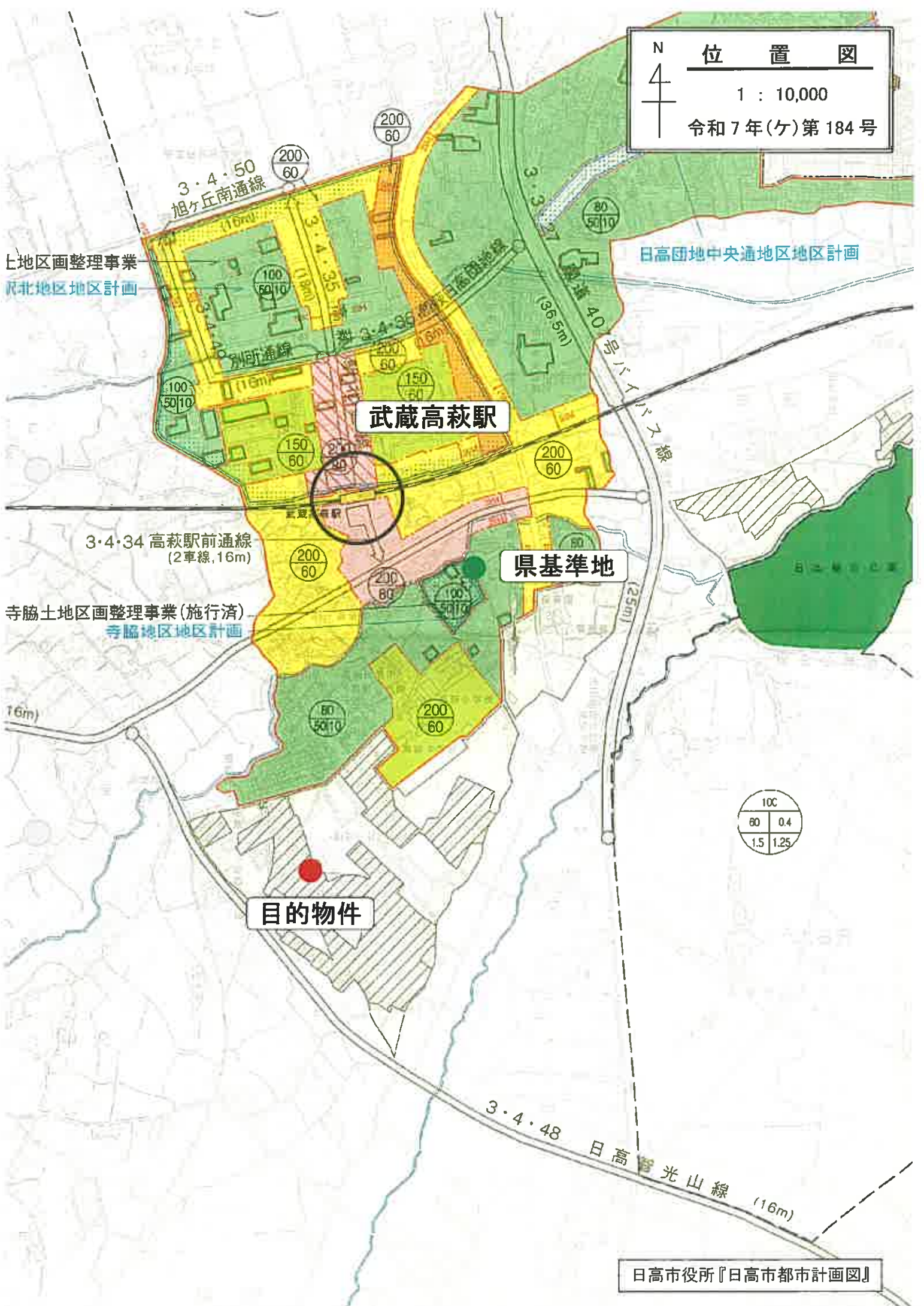
- 1 位置図
- 2 周辺概況図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上

**位置図**

1 : 10,000

令和7年(ケ)第184号



上地区画整理事業  
 北地区地区計画

日高団地中央通地区地区計画

**武蔵高萩駅**

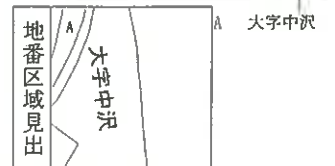
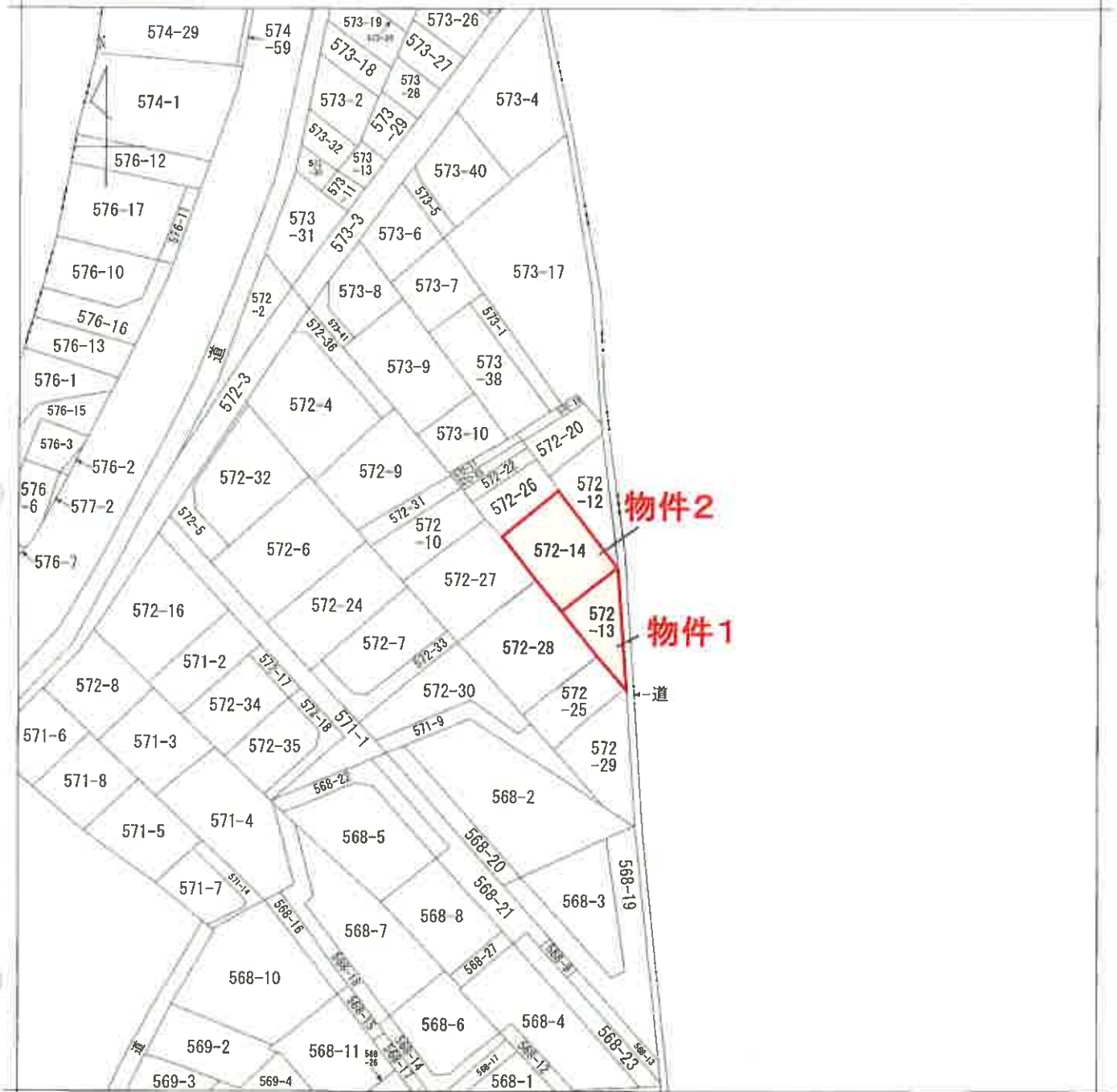
**県基準地**

**目的物件**

3・4・34 高萩駅前通線  
 (2車線, 16m)

寺脇土地区画整理事業(施行済)  
 寺脇地区地区計画

1 573-15  
0 573-39



|       |      |            |           |           |          |        |      |           |
|-------|------|------------|-----------|-----------|----------|--------|------|-----------|
| 請求部   | 所在   | 日高市大字中沢字駒形 |           |           | 地番       | 572番14 |      |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 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 |           |

A3をA4に縮小



