

注 意

この物件については、民事執行法 6 3 条 2 項 1 号の買受申出の保証があるので、入札金額が期間入札公告書記載の「法 6 3 Ⅱ①申出額」以上の入札額でなければ、この物件を買い受けることはできません。

さいたま地方裁判所川越支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 8 年 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部
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 9 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

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）
1～8	763,000 610,400	一括	152,600	280,844	0
1	80,000				
2	60,000				
3	50,000				
4	50,000				
5	50,000				
6	3,000				
7	70,000				
8	400,000				
	3,000,000		(法63Ⅱ①申出額)		



物 件 目 録

- 1 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 2 3 . 5 2 平方メートル
持分 1 6 分の 3
- 2 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 0 0 平方メートル
持分 1 6 分の 3
- 3 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 2 3 . 0 0 平方メートル
持分 1 6 分の 3
- 4 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 6
地 目 宅地
地 積 1 2 6 . 0 5 平方メートル
持分 1 6 分の 3



物 件 目 録

5 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 7
地 目 宅地
地 積 1 4 1 . 1 1 平方メートル
持分 1 6 分の 3

6 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 8
地 目 宅地
地 積 9 . 2 0 平方メートル
持分 1 6 分の 3

7 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 9
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 0 0 平方メートル
持分 1 6 分の 3

8 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田 5 7 6 番地 1、5 7
6 番地 2、5 7 6 番地 6
家屋 番号 5 7 6 番 1
種 類 工場 居宅 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	3 2 8 . 1 3 平方メートル
	2 階	3 2 3 . 1 9 平方メートル

持分 1 6 分の 3



物 件 明 細 書

令和 8 年 3 月 13 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 1～8】

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 1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3, 7】

売却対象外建物（家屋番号 5 7 6 番 2）が本件土地上に存在する。同建物所有者らは、土地の共有持分権により占有している。

【物件番号 8】

本件共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 1～8】

本件土地建物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、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 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 576番1
地 目 宅地
地 積 223.52平方メートル
持分16分の3

2 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 576番2
地 目 宅地
地 積 167.00平方メートル
持分16分の3

3 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 576番3
地 目 宅地
地 積 123.00平方メートル
持分16分の3

4 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 576番6
地 目 宅地
地 積 126.05平方メートル
持分16分の3



物 件 目 録

5 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 576 番 7
地 目 宅地
地 積 141.11 平方メートル

持分 16 分の 3

6 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 576 番 8
地 目 宅地
地 積 9.20 平方メートル

持分 16 分の 3

7 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 576 番 9
地 目 宅地
地 積 165.00 平方メートル

持分 16 分の 3

8 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田 576 番地 1、57
6 番地 2、576 番地 6

家屋 番号 576 番 1

種 類 工場 居宅 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	3 2 8 . 1 3 平方メートル
	2 階	3 2 3 . 1 9 平方メートル

持分 1 6 分の 3



令和 6年(ヌ)第 71号
令和 7年 6月11日受理
令和 7年 7月 1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 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 2 3 . 5 2 平方メートル
共有者 A 持分 1 6 分の 3
- 2 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 6 分の 3
- 3 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 2 3 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 6 分の 3
- 4 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 6
地 目 宅地
地 積 1 2 6 . 0 5 平方メートル
共有者 A 持分 1 6 分の 3

物 件 目 録

5 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
 地 番 5 7 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 4 1. 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 3

6 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
 地 番 5 7 6 番 8
 地 目 宅地
 地 積 9. 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 3

7 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
 地 番 5 7 6 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 3

8 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田 5 7 6 番地 1、5 7
 6 番地 2、5 7 6 番地 6
 家屋 番号 5 7 6 番 1
 種 類 工場 居宅 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	3 2 8 . 1 3 平方メートル
	2 階	3 2 3 . 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 3

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1～7		
現況地目	☒ 宅地(物件1～7) ☐ 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	☒ 土地共有者らが物件1、2、4の土地に下記物件8の建物を、土地共有者(C、亡B)が物件2、3、7の土地に下記目的外建物を所有し、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8		
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	☒ 建物共有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居・工場・事務所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 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2, 3, 7 関係)	
所 在	比企郡川島町上伊草576番地2、576番地3、576番地9
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 576番2
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階: 86.77平方メートル (現況: 約123.10平方メートル) 2階: 29.81平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 (亡B、C) ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和46年12月29日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡D、亡B) ☐ 不明
その他の事項	

(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
☒ A (債務者)	1 本件建物には、私と家族が住んでおり、他に占有者はいません。なお、臼井鉄工建設は、現在営業はしていませんので、主に住居として使用しています。 2 本件物件の共有者は、私の兄妹であることから、他の共有者との間で貸借関係はありません。 3 本件建物2階の天井に雨漏りした箇所がありますが、それ以外に不具合は特にありません。 4 本件建物1階事務室の天井の一部が抜けている箇所がありますが、これは、照明を取り付けようとして途中でやめたためです。 5 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。 6 本件土地上にある目的外建物は、1階の一部を増築しました。 7 目的外建物が本件土地を敷地として使用していることについて、共有者間で貸借関係はありません。

(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 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を4枚目及び5枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番576-10, 576-11, 576-12）は、いずれも川島町所有の公衆用道路（地目：いずれも雑種地）である。
- 4 本件建物について、次のとおり認められた。
 - ① 1階事務室の天井の一部が抜けている箇所（写真④）
 - ② 1階工場及び2階資材倉庫に廃材等が存在する（写真⑤～⑦）
 - ③ 2階物置の天井に雨漏りの跡（写真⑧）

（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12日(木) 11:40-11:55	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、現況調査催告書差し入れ
7年6月13日(金) 11:50-12:00	法務局(川越支局)	現在事項証明書、建物図面(件外建物)申請
7年6月29日(日) 9:55-10:55	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債権者面(A)談、評価人同行
年 月 日 () : - :		
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。

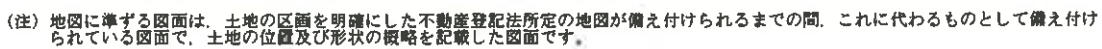
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和7年6月29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	550-1	ハ	550-5	ホ	572-2	ト	574-3	ナ	575-3	ル	水
ロ	550-4	ニ	551-3	ヘ	573-2	チ	574-4	ヌ	575-4		つつく



大字上伊草

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。

請求番号：16-1

水
576-4
576-5
577-2
578-4
578-5
578-6
579-3
579-6
579-8
581-10
581-12
581-9
544-10
544-5
544-6
545-2
546-3
547-2
548-3
548-4
549-4
549-5
543-4

登記年月日：昭和58年11月9日

5020581

558.11.9 地積測量図

地番 番 576 番 10-1

土地の所在
比企郡川島町大字上伊草
宇草田

576 ~ 6

576 ~ 1

575 ~ 2

9.28

6.11

576

575

576

575

求積算式

$$576 \sim 10 (1.17 + 1.09) \times 9.28 \times \frac{1}{2} = 10.4864 \text{ m}^2$$

576 ~ / لا يملك = 10.48 $\frac{\text{مليار}}{\text{مليار}}$

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
①	石	杭	②	プラスチック杭		
②	コンクリート杭		③	金属杭		
③	金属線		④	刻印		

作製年月日

年57.12月1日

作製者

1 / 250

申請人

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6年10月18日 さいたま地方法務局川越支局

產品圖

《四教篇》

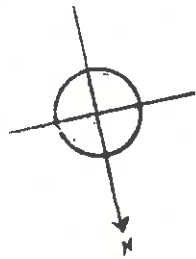
請求番号: 16-2

A3判をA4判に縮小

5020580前 576-2,-3 541.5.7

地	番	576-6-9、-2,-3
土地の所在	比企郡川島町大字上伊草第10	

測量図



面積計算表

~6	9.18	x	0.0000	=	3.672
	5.00	x	25.8122	=	129.061
					計132.733



面積計算表

~7	25.81	x	0.0000	=	146.06
~8	2.30	x	0.0000	=	9.20
					計155.26

面積計算表

~9	11.00	x	15.0000	=	165.00
----	-------	---	---------	---	--------

昭和41年4月12日
製作年月日

製作者

申請人

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和58年11月9日

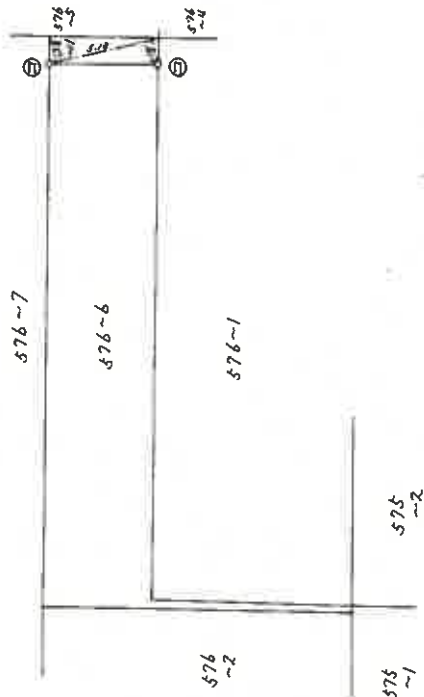
5020582

58.11.9

地積測量図

地番 576番 11-6

土地の所在 比企郡川島町大字上伊草 字菅田



求積算式

$$576 \sim 11 \quad (118 + 114) \times 503 \times \frac{1}{2} = \underline{5,250.8}$$

$$576 \sim 6 \quad 182 - 5.85 = \underline{126.05}$$

凡例	記号	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	石	境界線	境界線	境界線
②	コンクリート杭	境界線	境界線	境界線
③	金目釘	境界線	境界線	境界線
④	金目釘	境界線	境界線	境界線

作製年月日	年 57.12 1 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。
令和6年10月18日 さいたま地方支庁川越支局

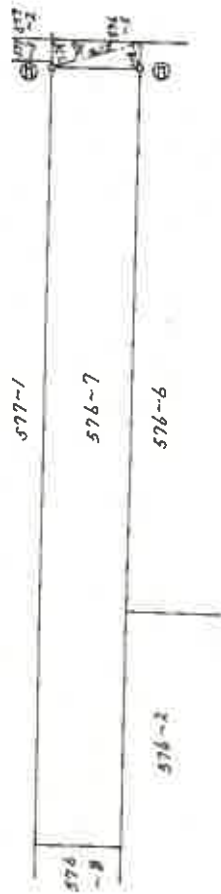
5020583

S 58.11.9

地積測量図

地番 576番 12-7

土地の所在 比企郡川越町大字上伊草字菅田



求積算式

$$576\sim 12 \quad (11.6 + 11.9) \times 4.17 \times \frac{1}{2} = \underline{4.89925}$$

$$576\sim 7 \quad 14.6 - 4.89 = \underline{14.71}$$

凡例	記号	地積の種別	地積の単位	地積の面積	地積の備考
①	石	コンクリート杭	1/2	1/2	1/2
②	鉄	金	金	金	金
③	鉄	金	金	金	金

作製年月日

年57.12月1日

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成5年11月29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6年10月18日 さいたま市方法務局川越支局

登記官

(15枚目)

請求番号：16-7

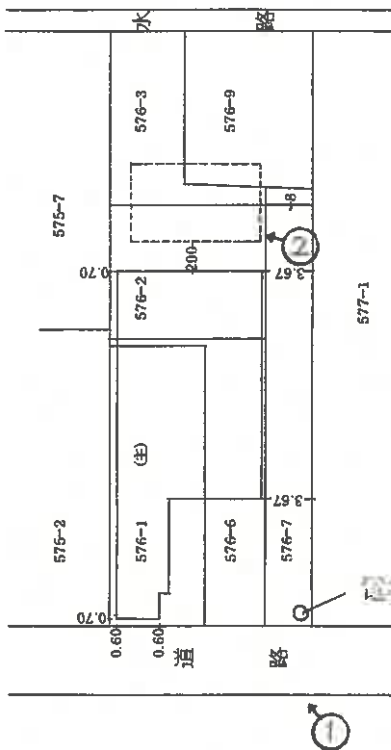
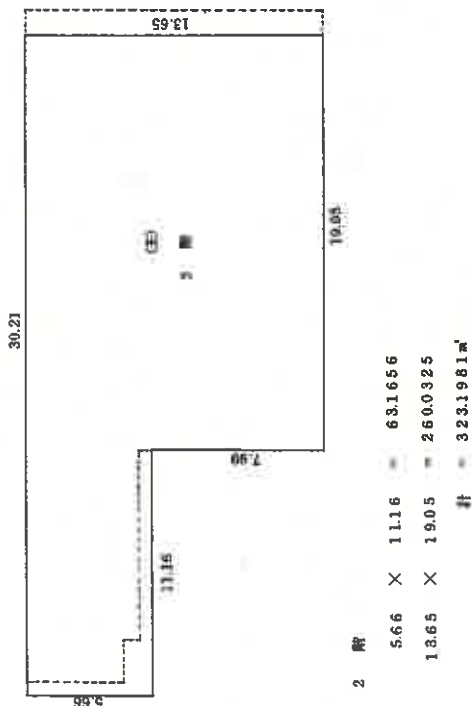
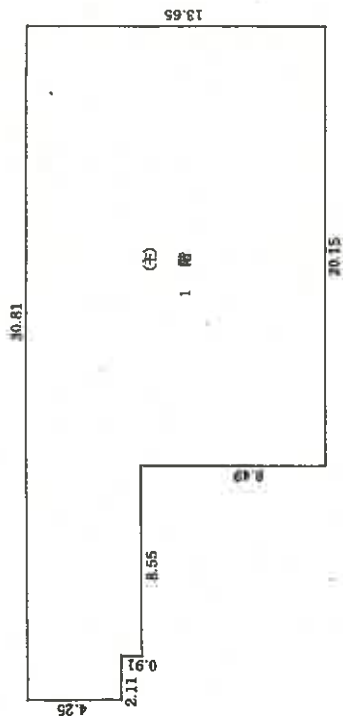
5518383

各階平面図

建物平面図

576-1

家屋番号 576-1
建物の所在 比企郡川島町大字上伊草字菅田 576-1・576-2・576-6



A3判をA4判に縮小

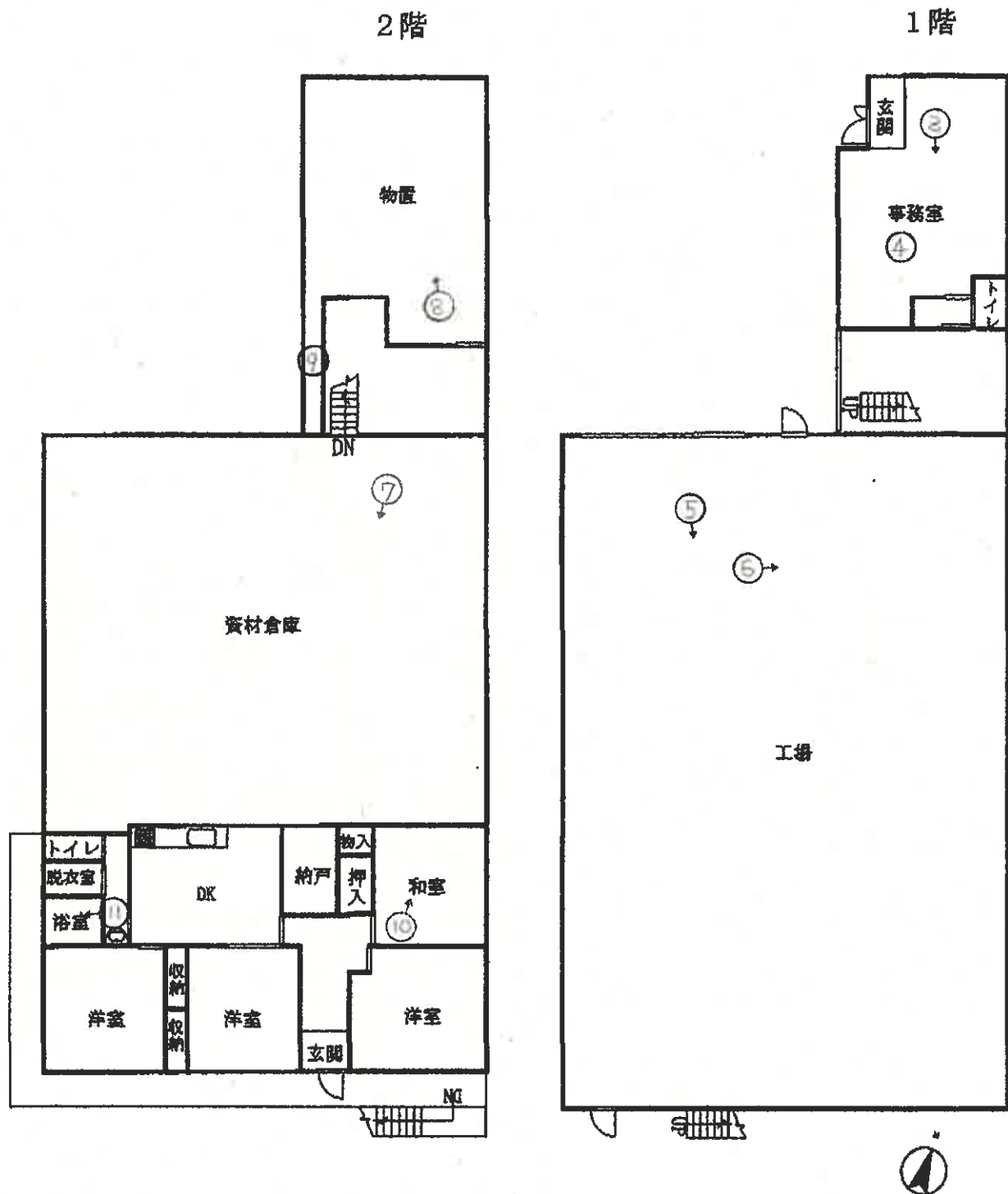
縮尺 1/500

申請人 持分 1/2
持分 1/2

縮尺 1/250

作製者

建物間取図



←○(写真撮影位置表示)



①



②

目的外建物



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 6 年 (ヌ) 第 7 1 号
令和 7 年 6 月 2 9 日 現地調査
令和 7 年 7 月 4 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 比企郡川島町大字上伊草字菅田
 地 番 5 7 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 2 3. 5 2 平方メートル
 共有者 A 持分 1 6 分の 3

- 2 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
 地 番 5 7 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 6 7. 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 1 6 分の 3

- 3 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
 地 番 5 7 6 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 2 3. 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 1 6 分の 3

- 4 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
 地 番 5 7 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 2 6. 0 5 平方メートル
 共有者 A 持分 1 6 分の 3



物 件 目 録

- 5 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 7
地 目 宅地
地 積 1 4 1. 1 1 平方メートル
共有者 A 持分 1 6 分の 3
- 6 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 8
地 目 宅地
地 積 9. 2 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 6 分の 3
- 7 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田
地 番 5 7 6 番 9
地 目 宅地
地 積 1 6 5. 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 6 分の 3
- 8 所 在 比企郡川島町大字上伊草字菅田 5 7 6 番地 1、5 7
6 番地 2、5 7 6 番地 6
家屋 番号 5 7 6 番 1
種 類 工場 居宅 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	328.13平方メートル
	2階	323.19平方メートル

共有者	A	持分16分の3
-----	---	---------



第1 評価額

一括価格	
金763,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金80,000円
物件2（土地）	金60,000円
物件3（土地）	金50,000円
物件4（土地）	金50,000円
物件5（土地）	金50,000円
物件6（土地）	金3,000円
物件7（土地）	金70,000円
物件8（建物）	金400,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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・4の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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。
物件3・7の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。
物件2・5・6の内訳価格は物件8・目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8の内訳価格は当該一部の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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1 2 3 4 5 6 7	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
8	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		
	【目的外建物】 所 在 川島町大字上伊草字菅田576番地2、576番地3、576番地9 家屋番号 576番2 種 類 居宅 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床 面 積 1階86.77㎡ 2階29.81㎡ (現況) 1階約123.10㎡ 2階29.81㎡ 建築時期 昭和46年12月29日新築 所 有 者 B持分4分の3、C持分4分の1		

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1～7）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「川越」駅の北方約 7.4 km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅、事業所のほか農地が多い地域である。	
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 既存の集落内ではない。 伊草地区地区計画（住宅地区）
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	954.88 m ² （物件1～7 合計） ほぼ長方形（物件1～7） ほぼ平坦
接面道路の状況	北約 5.4m舗装町道 4191 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8）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：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 及び 7 南側は水路。 ・ 担当課に開発許可等の記録はない。昭和 45 年頃の既存権利の届出(属人性を有する専用住宅)の記録があるが、現在の状況と一致せず経緯不明とのこと。 また、東松山建築安全センターでは地番 576 番台の建築確認の記録は確認できなかった。 物件 8 について、建築等経緯不明であること、本件土地が既存の集落に該当しないこと、伊草地区計画の規定があることから建替えは	

	困難であると思われる。買受人は事前に現況の建物使用、再建築等について担当課に相談を要す。 ・ 2000年2月の過去地図上臼井鉄工建設等の記載があるが、現在は営業してないとのこと。現状では特段の土壌汚染を窺わせるものはないようであるが、1階の大部分は工場で登記されていること、過去にはメタルバンドソーやドリル等を使用していたとのこと、建物内に建築廃材と思われるものが残っていること等から土壌汚染の有無は不明とした。 ・ 川島町洪水ハザードマップ：最大浸水深5～10m未満。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件 8）

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 5 年 11 月 15 日新築 経 過 年 数：約 32 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：ALC 板、その他 内 壁：（住居部分）クロス貼り、（工場他）表し、その他 天 井：（住居部分）クロス貼り、化粧合板、（工場他）表し、その他 床：（住居部分）フローリング、畳、（工場他）モルタル、塗床、土間、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：劣る 施 工：劣る
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	・ 2 階物置天井に雨漏り箇所がある。 ・ 1 階事務室天井の一部が抜けている。 ・ 1 階工場及び 2 階資材倉庫に廃材等がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～7（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	16,600	0.600	223.52	0.70	1,560,000
2		0.600	167.00	0.70	1,160,000
3		0.600	123.00	0.70	860,000
4		0.600	126.05	0.70	880,000
5		0.600	141.11	0.70	980,000
6		0.600	9.20	0.70	60,000
7		0.600	165.00	0.70	1,150,000

※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

15,600 円/㎡ × 99/100 × 100/100 × 100/93 = 16,600 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：基準地の所在する地域は対象地域に比し行政条件で優り、街路・交通接近・環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：減価要因として建物建築経緯不明等を考慮した。

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8（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
8	135,000	651.32	0.06	5,280,000

ウ 現価率:

経過年数 32 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) - 30%

(計算式) $3 / (32 + 3) \times (1 - 0.30)$

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		建物帰属 割合(%) ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	1,560,000	0.20	場所的利益 (物件8建物帰属分)	100	310,000
2	1,160,000	0.20	場所的利益 (物件8建物帰属分)	74	170,000
		0.10	場所的利益 (目的外建物帰属分)	26	30,000
			計	100	200,000
3	860,000	0.10	場所的利益 (目的外建物帰属分)	100	90,000
4	880,000	0.20	場所的利益 (物件8建物帰属分)	100	180,000
5	980,000	0.20	場所的利益 (物件8建物帰属分)	50	100,000
		0.10	場所的利益 (目的外建物帰属分)	50	50,000
			計	100	150,000
6	60,000	0.20	場所的利益 (物件8建物帰属分)	50	6,000
		0.10	場所的利益 (目的外建物帰属分)	50	3,000
			計	100	9,000
7	1,150,000	0.10	場所的利益 (目的外建物帰属分)	100	120,000
			(a) 物件8建物帰属分合計		766,000
			(b) 目的外建物帰属分合計		293,000
			(a) + (b)		1,059,000

ウ 建物帰属割合: 物件8建物及び目的外建物の所在地番を参考として、建物の配置、接道等を勘案して按分した。

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	1,560,000	-310,000		0.5	0.7	$\times 3 / 16 \div 80,000$
2	1,160,000	-200,000		0.5	0.7	$\times 3 / 16 \div 60,000$
3	860,000	-90,000		0.5	0.7	$\times 3 / 16 \div 50,000$
4	880,000	-180,000		0.5	0.7	$\times 3 / 16 \div 50,000$
5	980,000	-150,000		0.5	0.7	$\times 3 / 16 \div 50,000$
6	60,000	-9,000		0.5	0.7	$\times 3 / 16 \div 3,000$
7	1,150,000	-120,000		0.5	0.7	$\times 3 / 16 \div 70,000$
8	5,280,000	+766,000	1.0	0.5	0.7	$\times 3 / 16 \div 400,000$
一括価格 (合計)						763,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：対象物件が共有持分であるほか、目的外建物が存し不完全な所有権の売却であること、建替え困難であること、土壌汚染不明等の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：15,600 円/㎡

位置：東武東上線「川越」駅約 8,000m(道路距離)

価格時点：令和 6 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

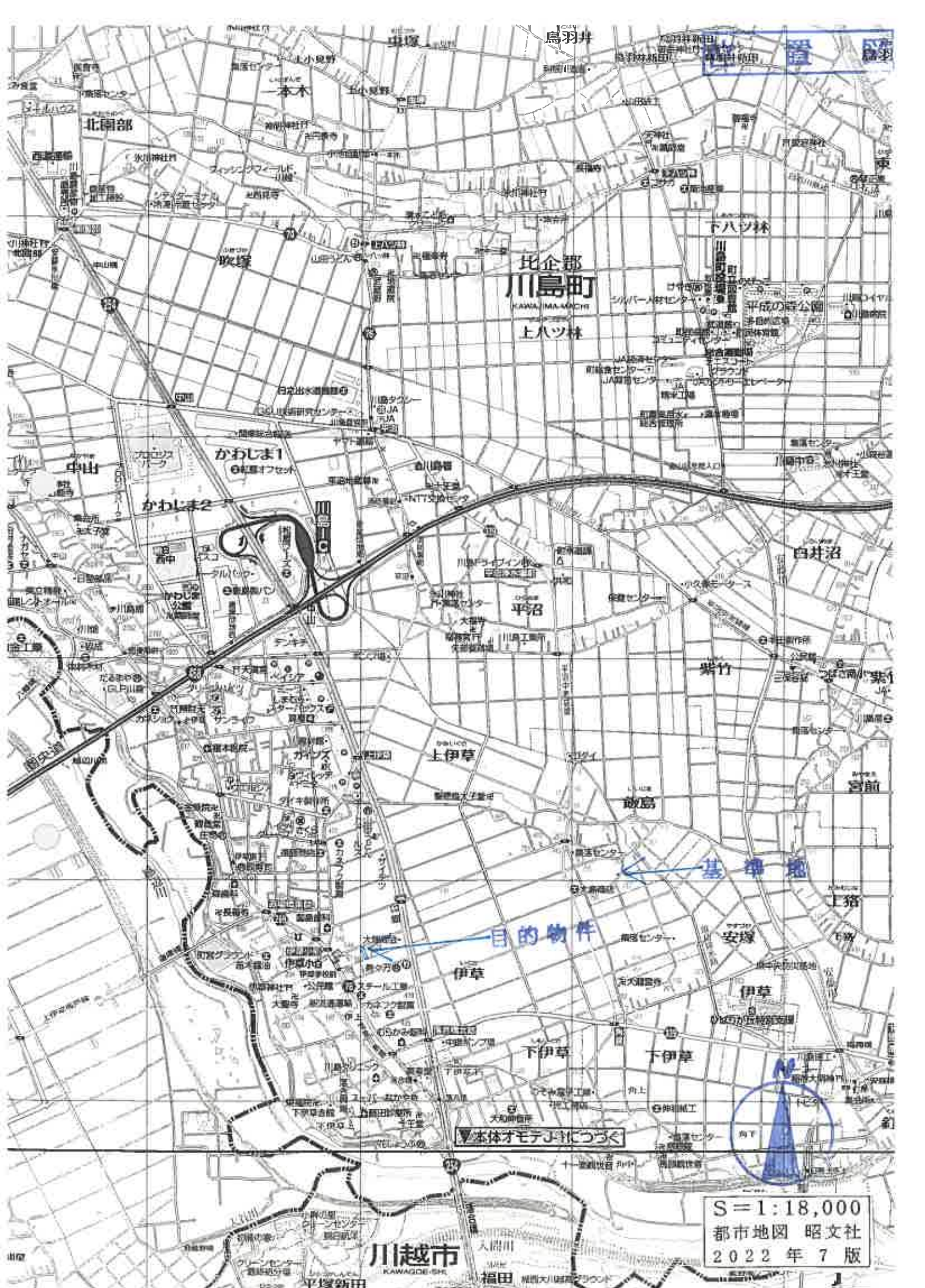
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 100%）

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



比企郡
川島町
KAWASUMI-MACHI
上八ツ林

基準地

目的物件

伊草

下伊草

伊草

S=1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版

ヲ	水	576-4
ワ		576-5
カ		577-2
コ		578-4
タ		578-5
レ		578-6
ソ		579-3
ネ		579-6
ナ		579-8
ラム		581-10
ウ		581-12
ノ		581
オ		544
カ		544
キ		544
ク		544
ケ		545
コ		548
カ		548
キ		548
ク		548
ケ		549
コ		549
カ		549
キ		549
ク		549
ケ		549
コ		549

請求番号：16-1
(2/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和58年11月9日

5020581

6.11.85 9

区域量测精度

100

上海财经大学图书馆

12
200
41

求積算式

$$\pm 96 \sim 10 (1.7 + 1.08) \times 7.28 \times \frac{1}{10} = 12.4248$$

[illegible]

令和元年10月18日

食部 6 部 10 画 諸田

和合大世德大德德三 德三

0.5%

圖文編號: 16-2

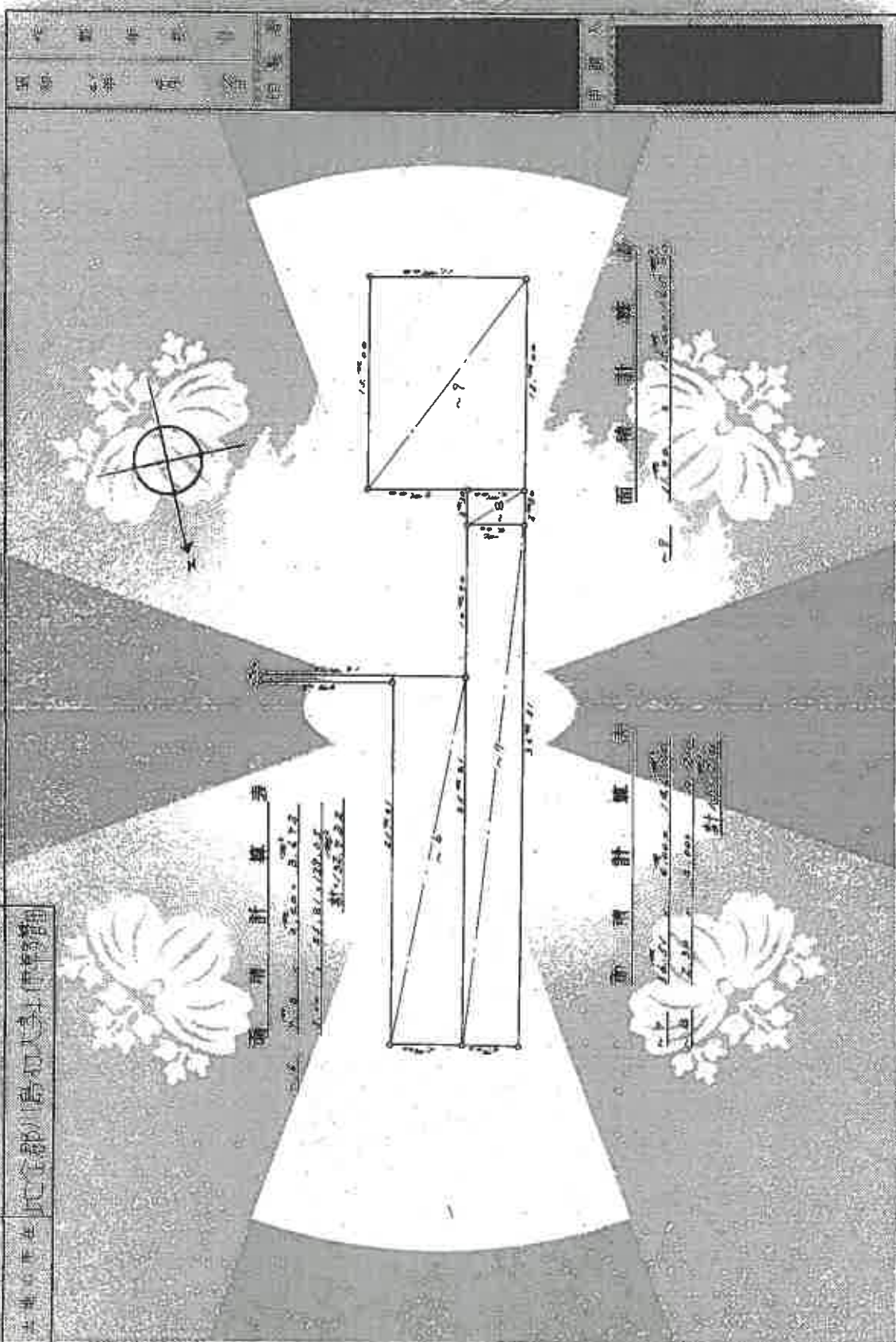
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和41年5月7日

5020580 前 576 2、-3

地 番	576 2、-3
土地の所在	比企郡川島町大字上町第3番地

図 地 積 測 量 図



冊 数	1/300
-----	-------

昭和41年5月7日登記

COPY

COPY

これは図面に記録され、その図面を基に、登記簿に記載するもの
令和6年10月18日

比企郡川島町大字上町第3番地

測量士

A3をA4に縮小

請求番号：16-4

登記年月日：昭和58年11月9日

5020582

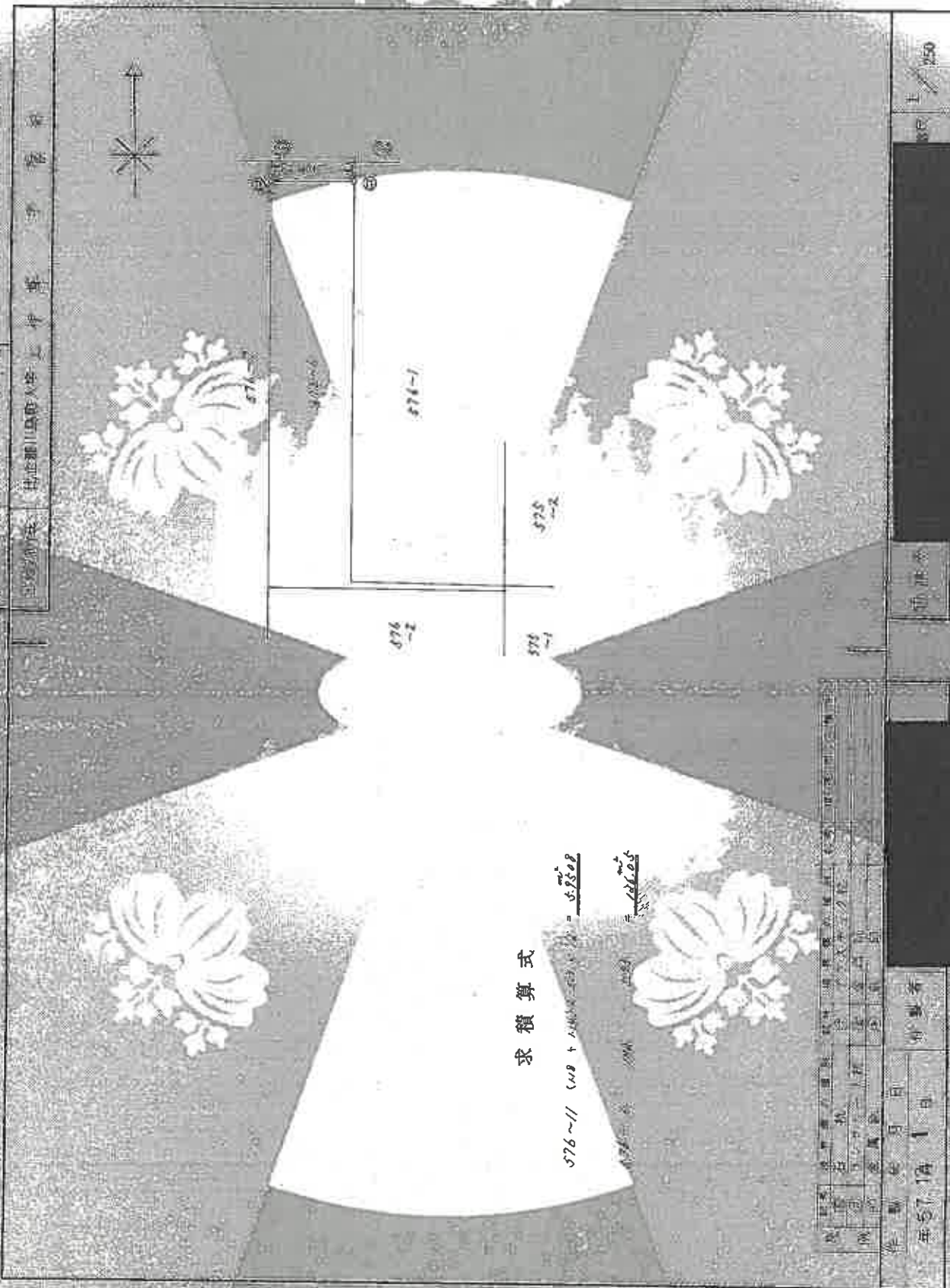
これは図面に記載されている土地を指し、その面積は、
令和6年10月18日 国土院の調査によるものである。

5020582

地積測量図

地積測量図

地積測量図



求積算式

$$576 \sim 11 \quad (110 + 110 \times 0.5) \times 1.5 = 5.9508$$

$$110 \times 0.5 = 5.5000$$

地積測量図

地積測量図

1/250

登記年月日：昭和58年11月9日

5020583

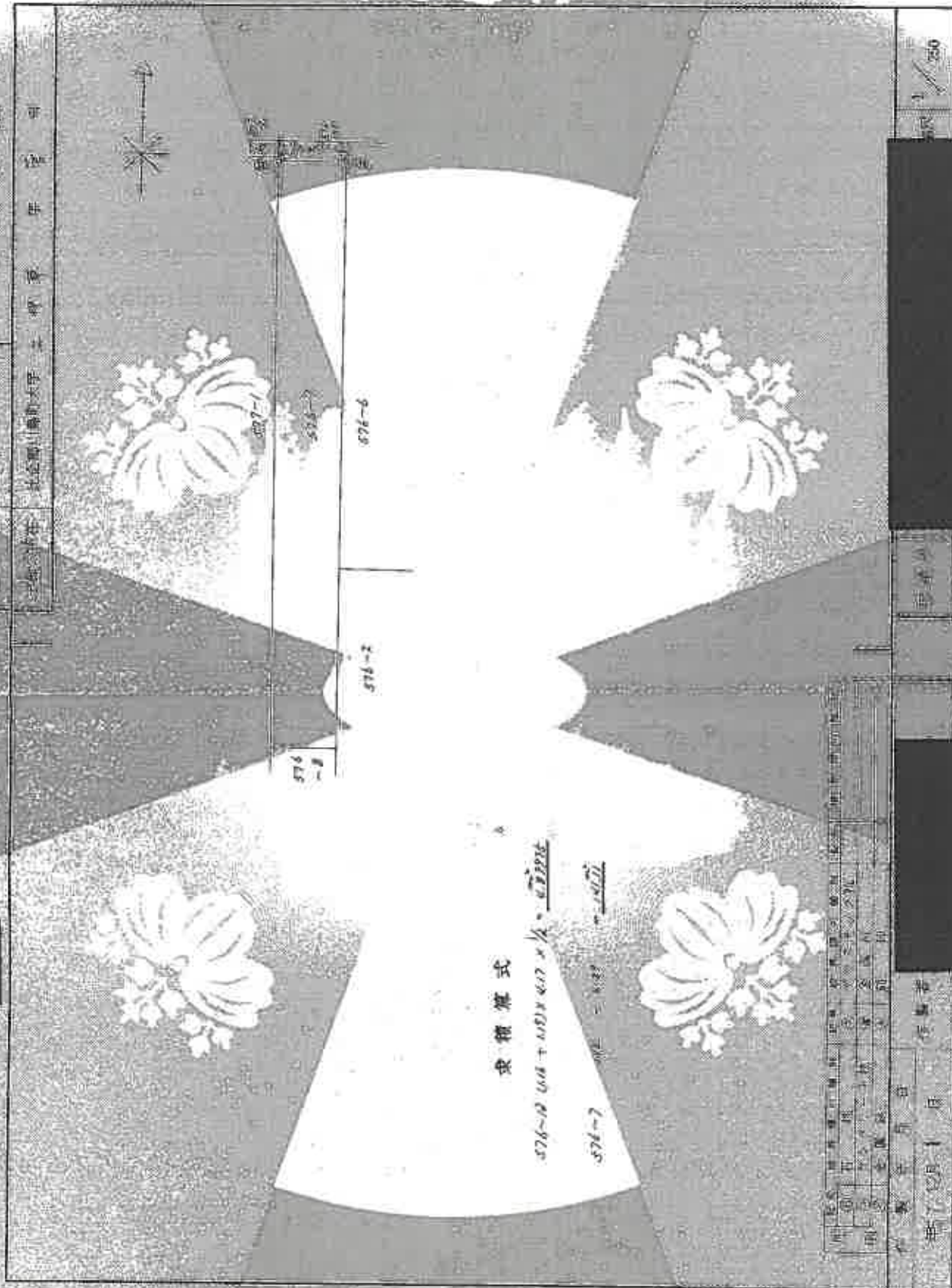
第58-11.9

地積測量図

地積測量図

土地所有権者 株式会社 東京電力

土地所有権者



求積算式

$$576-10 \text{ 600} + 1000 \times 417 \times \frac{1}{2} = 100000$$

$$576-7 \text{ 1000} = 1000 \times 1000 = 1000000$$

用途	面積	用途	面積	用途	面積	用途	面積	用途	面積
住宅	1000	住宅	1000	住宅	1000	住宅	1000	住宅	1000
商業	1000	商業	1000	商業	1000	商業	1000	商業	1000
工業	1000	工業	1000	工業	1000	工業	1000	工業	1000
農業	1000	農業	1000	農業	1000	農業	1000	農業	1000
森林	1000	森林	1000	森林	1000	森林	1000	森林	1000
水域	1000	水域	1000	水域	1000	水域	1000	水域	1000
その他	1000	その他	1000	その他	1000	その他	1000	その他	1000

計 算 者 氏 名 住 居 者

年 月 日 1 月

これは図面に記載されている土地の面積を示すものである。
令和6年10月18日

さいたま市に所在する土地である。

図説書

5518383

國產平陽名

1-023	总编内
-------	-----

建寧 平陽 西平 西平

MS 11.29

