令和　８年（ケ）第　　９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８日
さいたま地方裁判所川越支部
裁判所書記官　田　島　尊　志

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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月１４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１２月２１日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月１８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	3,940,000 3,152,000	一括	788,000	33,399	9,901
1	1,550,000				
2	250,000				
3	130,000				
4	2,010,000				
備考					

物　件　目　録

1　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　２９３番１２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．９２平方メートル

2　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　２９３番１５０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１．９５平方メートル

3　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　４０４番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０．５９平方メートル

4　所　　在　　日高市武蔵台四丁目　２９３番地１２９

　　家屋　番号　　２９３番１２９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５５．４８平方メートル
　　２階　　４６．３７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　明　細　書

令和　８年　６月　３日
さいたま地方裁判所川越支部
裁判所書記官　田　島　尊　志

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　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　２９３番１２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．９２平方メートル

２　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　２９３番１５０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１．９５平方メートル

３　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　４０４番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０．５９平方メートル

４　所　　在　　日高市武蔵台四丁目　２９３番地１２９

　　家屋　番号　　２９３番１２９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５５．４８平方メートル
　　２階　　４６．３７平方メートル

令和８年(ケ)第９号
令和８年３月５日受理
令和８年４月３０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

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　２９３番１２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．９２平方メートル

２　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　２９３番１５０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１．９５平方メートル

３　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　４０４番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０．５９平方メートル

４　所　　在　　日高市武蔵台四丁目　２９３番地１２９

　　家屋　番号　　２９３番１２９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５５．４８平方メートル
　　２階　　４６．３７平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	日高市武蔵台四丁目９番１２号
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 上記の者が本件各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	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　本件各土地に接する２９３番１２３，同１５１，４０４番１４の各目的外土地は，いずれも日高市の所有であり，現況は公衆用道路である。

2　本件各土地と隣地とは，フェンス等で区切られている。

■本件建物について

1　本件建物のポストには，債務者兼所有者の氏の表札がある。

2　本件建物のポスト及び建物内には，債務者兼所有者あての郵便物等が存在した。

3　当職が３月９日に臨場した際には，敷地内に普通乗用自動車が駐車してあったが，３月２７日，４月２３日には存在しなかった。

4　当職が３月２７日に玄関ドアの隙間に挟んだ封書は４月２３日の立ち入り調査の際には存在しなかった。

5　本件建物内には，家具，電化製品，ベッドや日用品等が存在している。また電化製品の電源等も入っており，債務者兼所有者が居住しているものと認められる。

6　１階の和室（写真④）は，室内に動産が多く存在しており，部屋の細かい様子を確認できない。

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

執 行 官 の 意 見

■ 目的物件の占有関係については，現況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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月9日（月） 15：50－16：05	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
8年3月27日（金） 11：30－11：40	目的物件所在地	占有調査，不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
8年4月2日（木） 13：25－13：35	さいたま地方法務局飯能出張所	接道について調査
8年4月23日（木） 9：10－9：35	目的物件所在地	立入調査，写真撮影，評価人同行
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

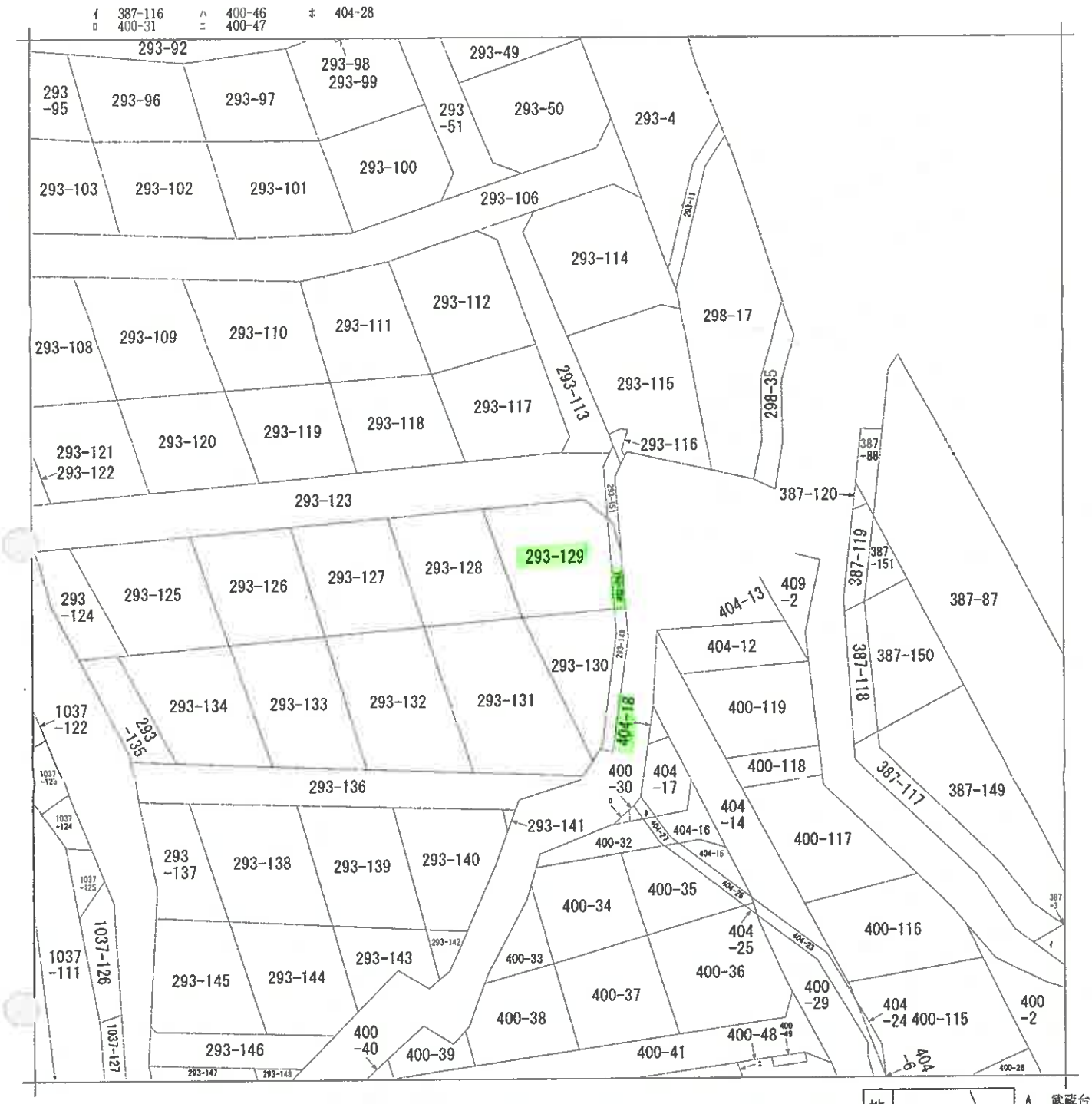
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年４月２３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。

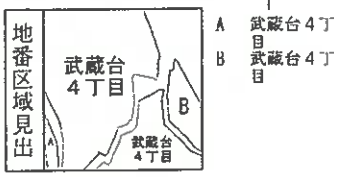
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



（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。



請求部分	所在	日高市武蔵台四丁目				地番	293番129		
出力縮尺	1/500	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	昭和62年2月1日			備付年月日（原図）				補記事項	方位不明

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12月25日

広島法務局

地図整理番号：M07091　　登記官

（1/1）

A3判をA4判に縮小

（6 枚目）

登記年月日：昭和54年4月24日

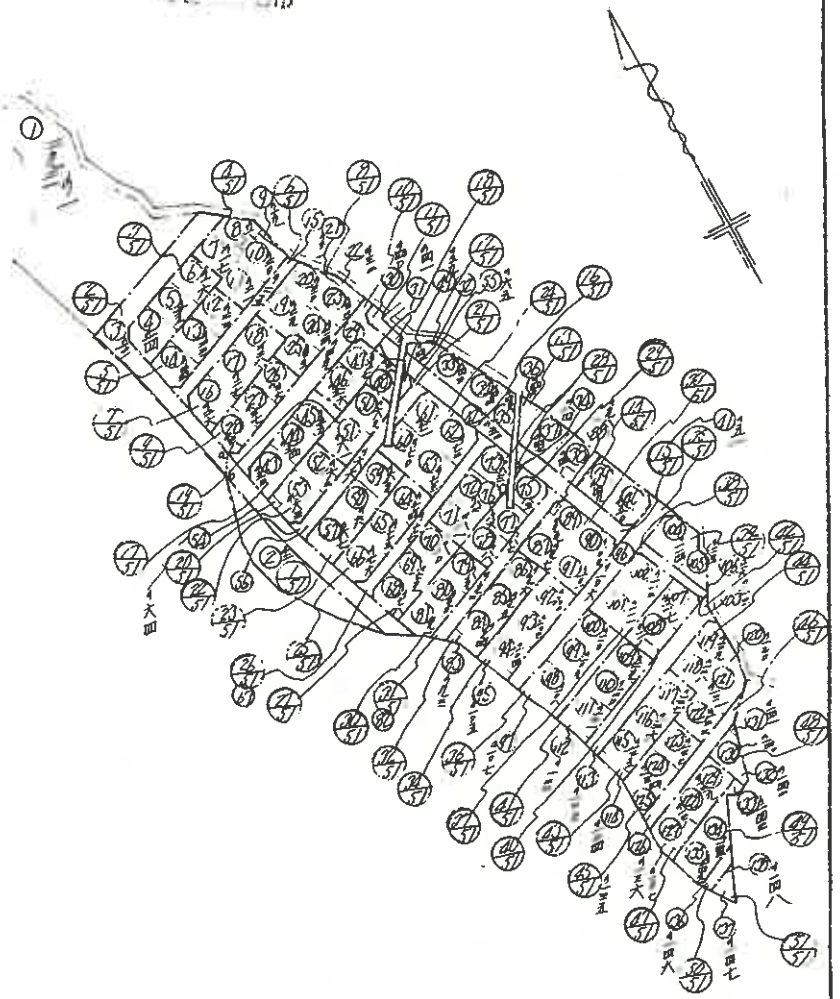
1713523

新 武蔵台4丁目
293-13、～-41、
-43、～-148、

前、後(大保)武蔵台3丁目

土地所在図

地番	293の1、の12～の148
土地の所在	~~入間郡日高町大字大保字七曲り~~ 武蔵台4丁目



作製者	土地家屋調査士
和54年3月26日	
申請人	

1/2000

（東京土地家屋調査士会所属）

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所属登記官 ～）
令和7年12月25日　広島法務局

登記官

（1/7枚目）

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和54年4月24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登記官指定）
令和7年12月25日　広島法務局　登記官

1713524

（59）と同じ

新 武蔵台4丁目
2アローム～41
-43, ～-148

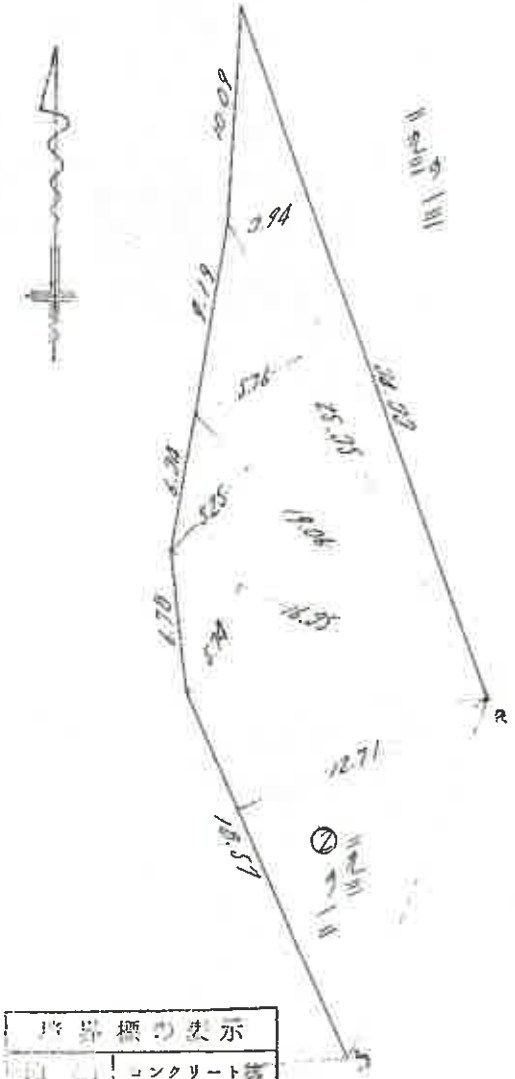
後（旧54係）武蔵台1-1-1

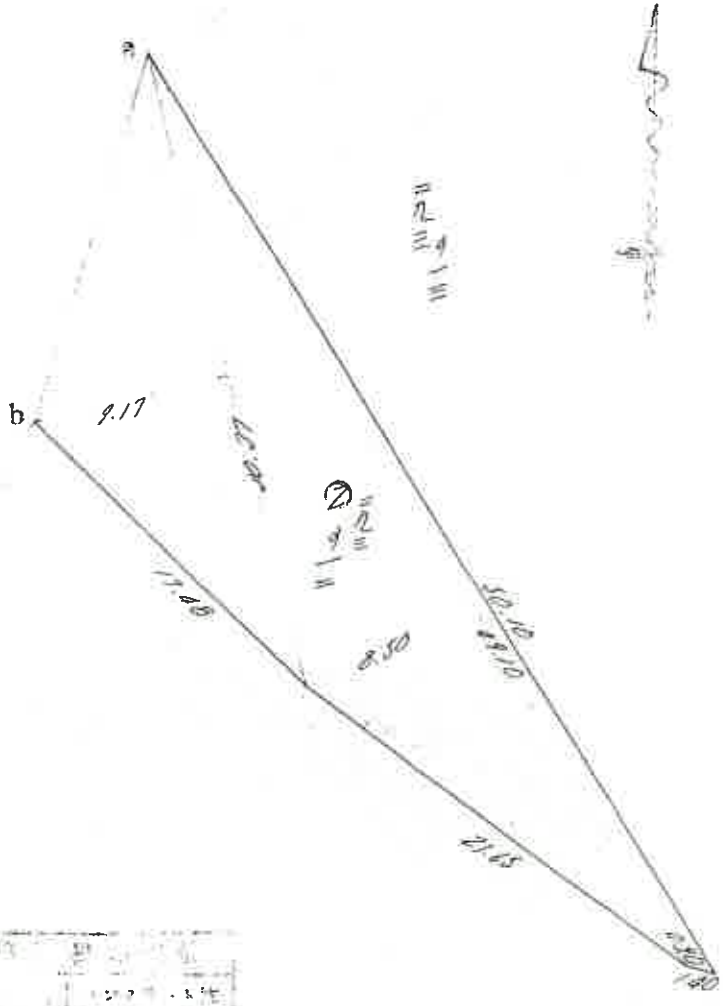
地　番　293-1, 12～148

地積測量図 (51)

土地の所在　~~大間郡日高町大字久保字七曲り~~　武蔵台4丁目

埼玉県日高市





境界標の表示
コンクリート杭

作製者　土地

14年 3月26日
年　月　日作製

申請人

縮尺 1/250

（東京土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

（8枚目）

地図整理番号：M07092　(2/60)

登記年月日：昭和54年4月24日

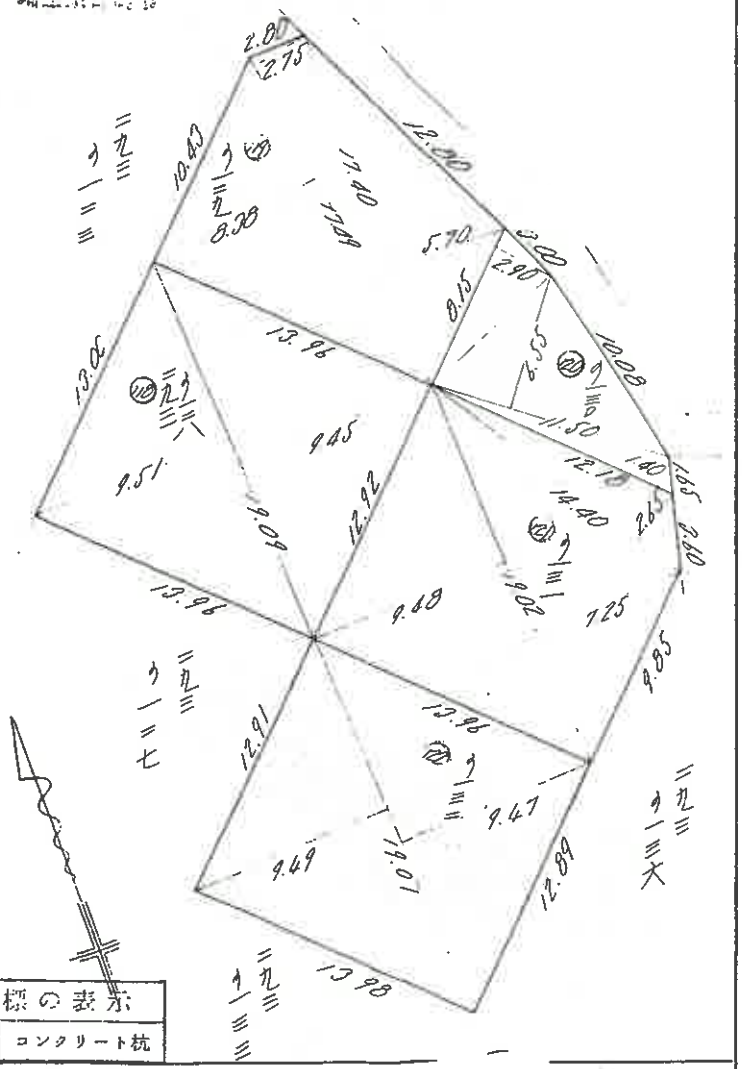
1713575

武蔵台4丁目

地番	293の128～の132
土地の所在	入間郡日高町大字大保字七曲 ~~武蔵台4丁目~~

地積測量図 (44/57) 52/59

埼玉県日高町



求積表

地番	底辺	乗数	倍面積	真面積
㉑ 293の131	19.08	9.51	181.5459	
	19.09	9.45	180.4005	
			361.9464	180.9732
㉒ 293の132	17.49	8.28	146.5662	
	17.49	2.75	48.0975	
	17.40	5.70	99.1800	
			293.8437	146.9218
㉓ 293の130	8.15	2.90	23.6350	
	11.50	6.55	75.3250	
	12.18	1.40	17.0520	
			116.0120	58.0060
㉔ 293の129	19.02	9.48	180.3096	
	19.02	7.25	137.8950	
	14.40	2.65	38.1600	
			356.3646	178.1823
㉕ 293の128	19.01	9.49	180.4049	
	19.01	9.47	180.0247	
			360.6926	180.2148

境界標の表示

種類	コンクリート杭

作製者	土地家屋調	令和7年3月26日作製	申請人	縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

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。
（さいたま地方法務局飯能出張所管轄）
令和7年12月25日　広島法務局
登記官

（19枚目）

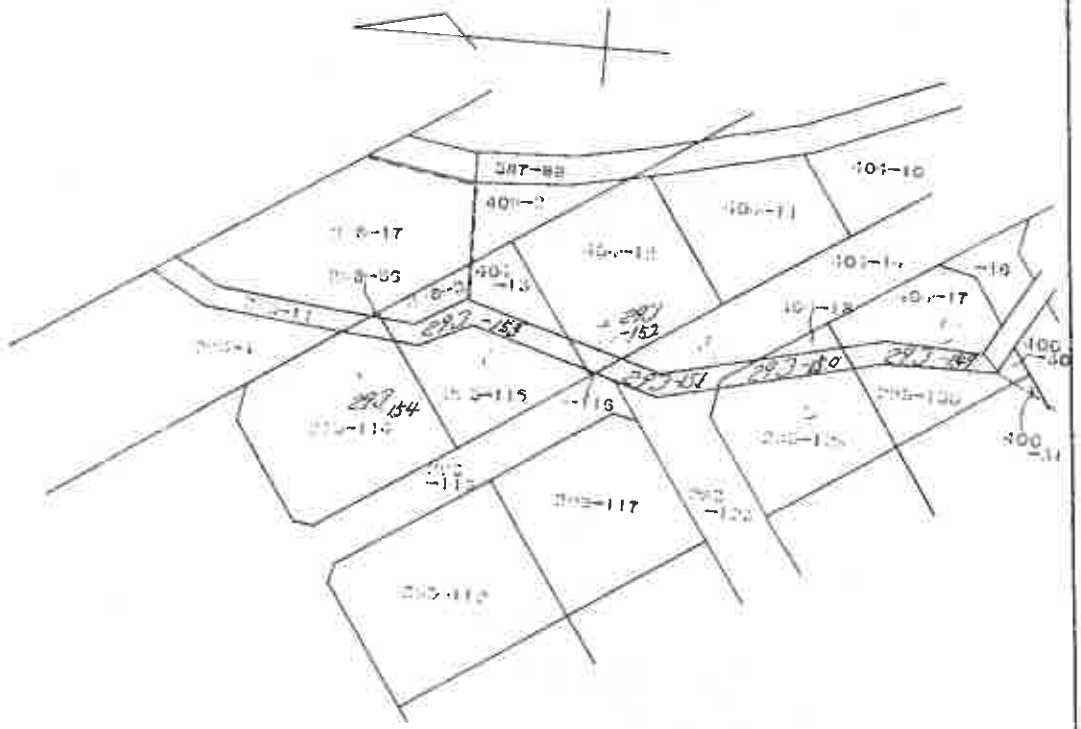
地図整理番号：M07092　(53/60)

登記年月日：昭和54年9月13日

1713583

地　番　293-149～154

土地の所在　~~大開郡日高町大字久保字七曲~~ 武蔵台4丁目



作製者

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地図である。
（さいたま地方法務局飯能出張所管轄）
令和7年12月25日　広島法務局　登記官

A3判をA4判に縮小

（1枚目）

地図整理番号：M07094　(1/2)

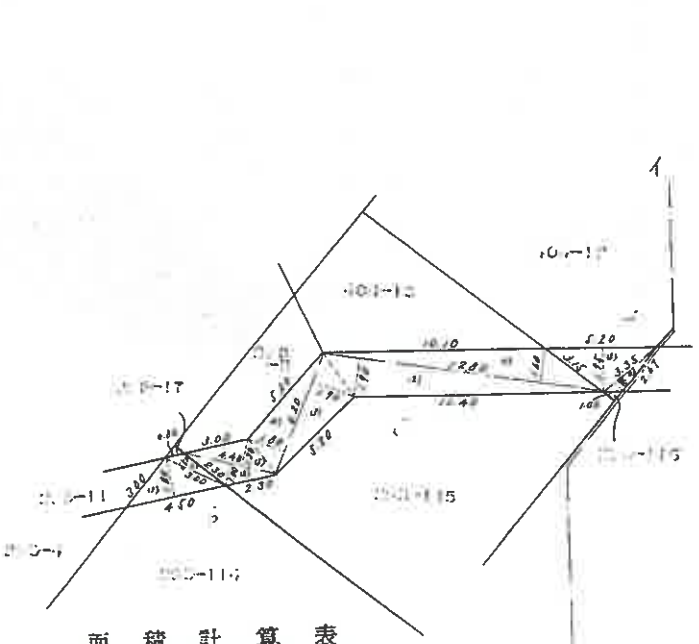
登記年月日：昭和54年9月13日

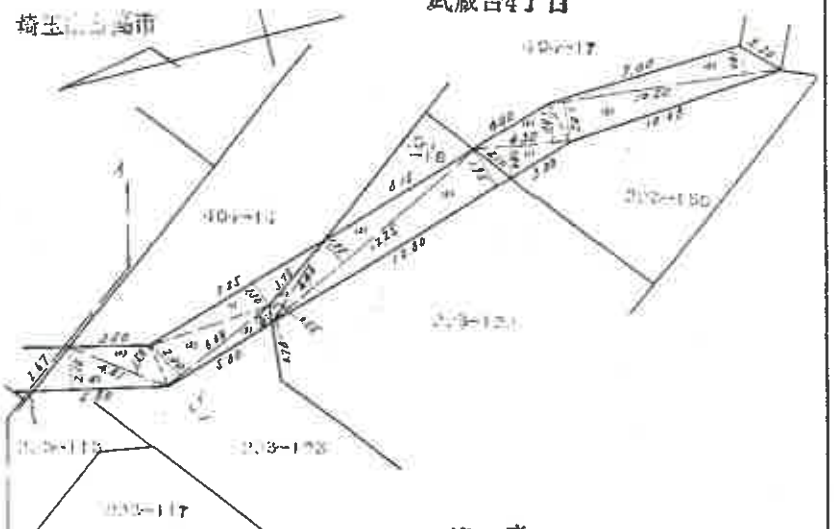
1713584

前 武蔵台4丁目　新 293-149.-150.-151.

地番	293-149～-154
土地の所在	~~入間郡日高町大字久保字七曲~~ 武蔵台4丁目

地積測量図





面積計算表

地番	符号	底辺	垂線	倍面積	面積
-152	㋐	3.45	0.60	2.0700	
	㋑	5.20	1.95	10.1400	
				12.1500	6.0750
-153	㋒	12.80	1.60	20.4800	
	㋓	12.00	1.90	24.3200	
	㋔	6.20	1.90	11.7800	
	㋕	6.20	1.80	11.1600	
	㋖	4.40	1.30	5.7200	
	㋗	4.40	1.00	4.4000	
				77.0600	38.9300
-154	㋘	3.00	0.50	1.5000	
	㋙	4.80	1.30	6.1000	
				7.6000	4.0000

面積計算表

地番	符号	底辺	垂線	倍面積	面積
293-149	㋐	4.30	1.40	6.0200	
	㋑	4.30	1.80	7.7400	
	㋒	10.50	1.85	9.4250	
	㋓	10.50	1.40	14.7000	
				47.8850	23.9425
-150	㋔	4.40	0.55	2.4200	
	㋕	12.25	1.35	16.5375	
	㋖	12.80	1.35	17.2800	
				43.9175	21.9587
-151	㋗	9.25	1.30	12.0250	
	㋘	8.00	2.00	16.0000	
	㋙	4.60	0.70	4.2000	
	㋚	4.81	1.50	7.2150	
	㋛	5.80	2.12	12.2960	
				47.7360	23.8680

作製者

（昭和　年　月　日作製）

申請人

縮尺 1/250

（東京土地家屋調査士会）

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所沢出張所管轄）
令和7年12月25日　地図情報課

登記官

（ 1 枚目）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：R07094　(2/2)

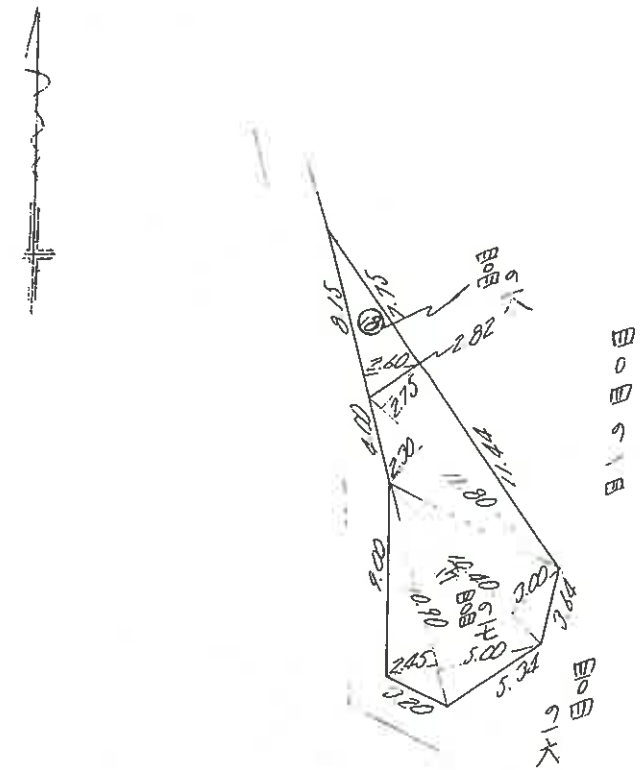
登記年月日：昭和54年4月24日

1714085

武蔵台1丁目

地番	2020-12-018
土地の所在	入間郡日高町大字久保字勇沢 武蔵台1丁目

地積測量図



求積表

地番	底辺	乗	倍面積	実面積
㉗ 四の四の七	11.80	2.75	32.4500	
	11.80	2.30	27.1400	
	10.40	3.00	31.2000	
	10.90	5.00	54.5000	
	10.90	2.45	26.7050	
			171.9950	85.9975
㉘ の八	8.15	2.62	21.1900	
			21.1900	10.5950

境界標の表示	
種類	コンクリート杭

作製者	土地家屋調査士	日作製	申請人	縮尺	1/250

（東京土地家屋調査士会用紙）

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。
（さいたま地方法務局高麗出張所）
令和7年12月25日 広島法務局

登記官

（17枚目）

地図整理番号：M07096 (8/8)

登記年月日：昭和54年12月13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飯能出張所管轄）
令和7年12月25日　広島法務局　登記官

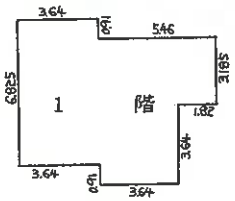
（13枚目）

2711593　各階平面図

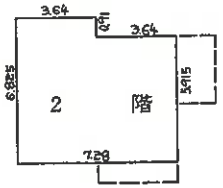
武蔵台4丁目　S54.12.13　S54.12.13

建物図面
各階平面図

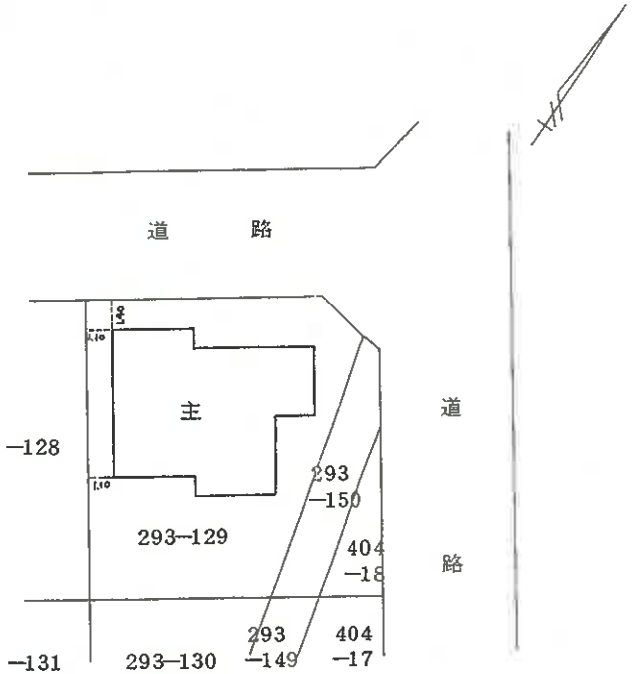
家屋番号	293—129
建物の所在	~~入間郡日高町大字久保字七曲り~~ 293番地129 埼玉県日高市



3.64×6.825=24.8430
3.64×6.825=24.8430
1.82×3.185= 5.7967
55.48 m²



3.64×6.825=24.8430
3.64×5.915=21.5306
46.37 m²



A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺　1/250

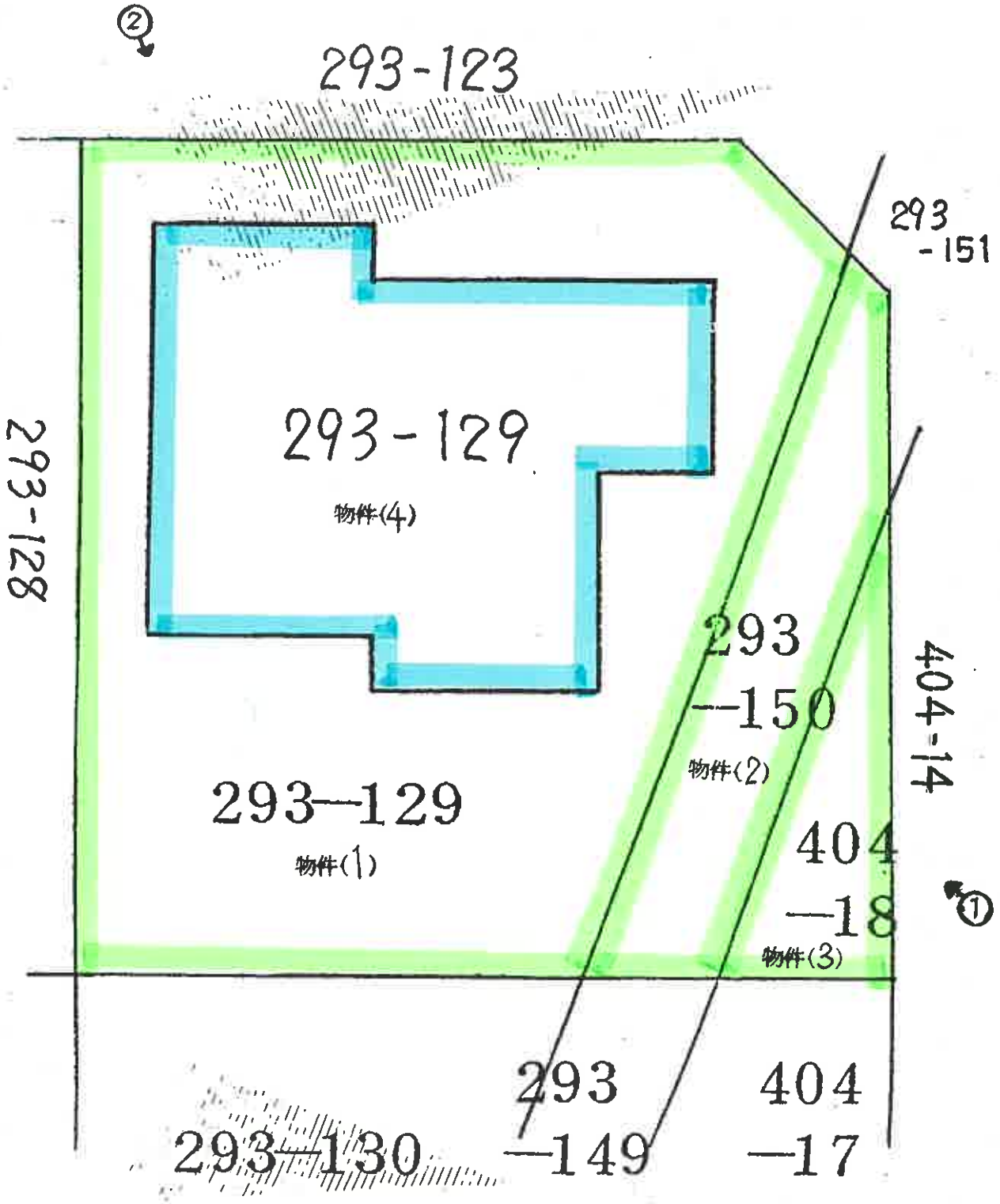
申請人

縮尺　1/250

地図整理番号：M07097

土地建物位置関係図

（写真撮影位置 ②↘ ①↘ ）

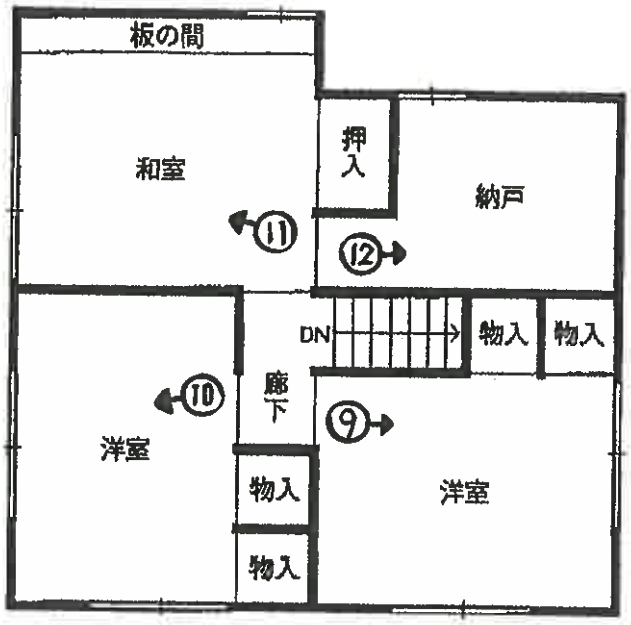


（ 14 枚目）

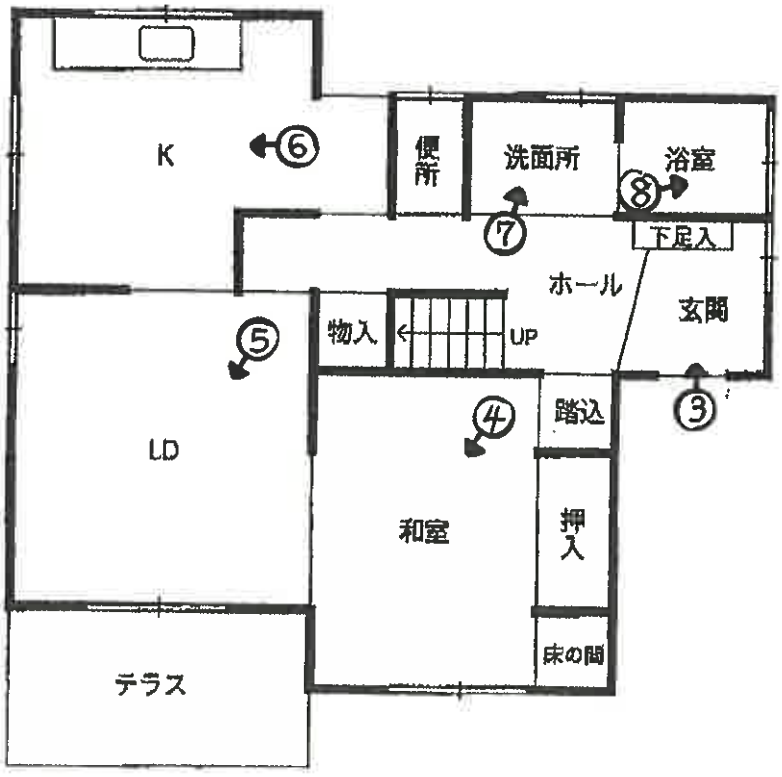
建 物 見 取 図

2階

（写真位置○→）



1階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和　8年（ケ）第　　9号

求　意　見　書

山口和範　殿

令和　8年　9月28日
さいたま地方裁判所川越支部
裁判所書記官　田　島　尊　志

別紙物件目録記載の不動産につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から１５日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

（1）相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和 8 年 9 月 30 日
評価人　山口和範　印

物　件　目　録

1　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　２９３番１２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．９２平方メートル

2　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　２９３番１５０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１．９５平方メートル

3　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　４０４番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０．５９平方メートル

4　所　　在　　日高市武蔵台四丁目　２９３番地１２９

　　家屋　番号　　２９３番１２９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５５．４８平方メートル
　　２階　　４６．３７平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	2,210,000	1,550,000	
2	360,000	250,000	
3	180,000	130,000	
4	2,870,000	2,010,000	
1～4	5,620,000	3,940,000	一括

（備　　考）

令和８年（ケ）第　９　号
令和８年４月23日　現地調査
令和８年５月７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

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　２９３番１２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．９２平方メートル

２　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　２９３番１５０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１．９５平方メートル

３　所　　在　　日高市武蔵台四丁目

　　地　　番　　４０４番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０．５９平方メートル

４　所　　在　　日高市武蔵台四丁目　２９３番地１２９

　　家屋　番号　　２９３番１２９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５５．４８平方メートル
　　２階　　４６．３７平方メートル

第１　　評　価　額

一　括　価　格	
金　5,620,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　2,210,000　円
物件２（土地）	金　360,000　円
物件３（土地）	金　180,000　円
物件４（建物）	金　2,870,000　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１～３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 地　　目 地　　積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	別紙物件目録記載のとおり	
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	
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	西武池袋線「高麗」駅の南西方約1.1㎞（道路距離）	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした低層住宅団地	
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	市街化区域 第１種低層住居専用地域 50% 80% なし 武蔵台団地地区地区計画（Ａ地区） 県立奥武蔵自然公園（普通地域）
画地条件	地積 形状 地勢 日照	179.46㎡ ほぼ正方形 南西向緩傾斜 普通
接面道路の状況	北東　6m　舗装市道（A1189号線／建築基準法42条1項1号） 北西　6m　舗装市道（A1189号線／建築基準法42条1項1号） 画地は道路より約0～0.7m高い	
土地の利用状況等	物件４の敷地	
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	○基準建蔽率60% ○駐車スペース１台分あり ○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 54 年 10 月 12 日新築 経過年数　　：約 47 年 経済的残存耐用年数　　：約　1 年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：スレート葺 外　壁：吹付仕上げ 内　壁：ビニールクロス貼り、タイル貼り、合板 天　井：ビニールクロス貼り、敷目張、合板 床　：フローリング、畳、クッションフロア、カーペット、合板 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	築後約 47 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	○太陽光パネルあり ○屋根のスレートや窓の鉄柵が錆びている。 ○壁と天井のクロスが一部剝がれている。

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／㎡）	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	46,400	1.03	146.92	1/1	0.90	6,320,000
2	46,400	1.03	21.95	1/1	1.00	1,050,000
3	46,400	1.03	10.59	1/1	1.00	510,000
合計	－	－	179.46	－	－	7,880,000

※ 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）

地価公示地　日高－4

$$\underset{\text{公示価格等}}{45,500\text{ 円／㎡}} \times \underset{\text{時点修正}}{\frac{100}{100}} \times \underset{\text{標準化補正}}{\frac{100}{98}} \times \underset{\text{地域格差}}{\frac{100}{100}} \fallingdotseq \underset{\text{標準画地価格}}{46,400\text{ 円／㎡}}$$

（上三ケタ未満四捨五入）

◇ 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　：街路、交通・接近条件等を考慮した。

◇ 地域格差　：なし

イ 個別格差　：画地（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	101.85	0.01	150,000

ウ 現価率

経過年数　47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%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}}{(\text{経過年数 } 47\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年})} \times (1 - 0.70) \fallingdotseq 0.01$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	6,320,000	0.50	法定地上権	3,160,000
2	1,050,000	0.50	法定地上権	530,000
3	510,000	0.50	法定地上権	260,000
合　　計				3,950,000

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	6,320,000	－ 3,160,000		1.00	0.7	2,210,000
2	1,050,000	－ 530,000		1.00	0.7	360,000
3	510,000	－ 260,000		1.00	0.7	180,000
4	150,000	＋ 3,950,000	1.0	1.00	0.7	2,870,000
一括価格（合計）						5,620,000

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

地価公示価格　（　日高－4　）

所　　在	：	武蔵台７丁目 11 番 15
価　　格	：	45,500 円／㎡
位　　置	：	西武池袋線「高麗」駅約 1.5 ㎞（道路距離）
価格時点	：	令和８年１月１日
地　　積	：	176 ㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	北西　5m　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

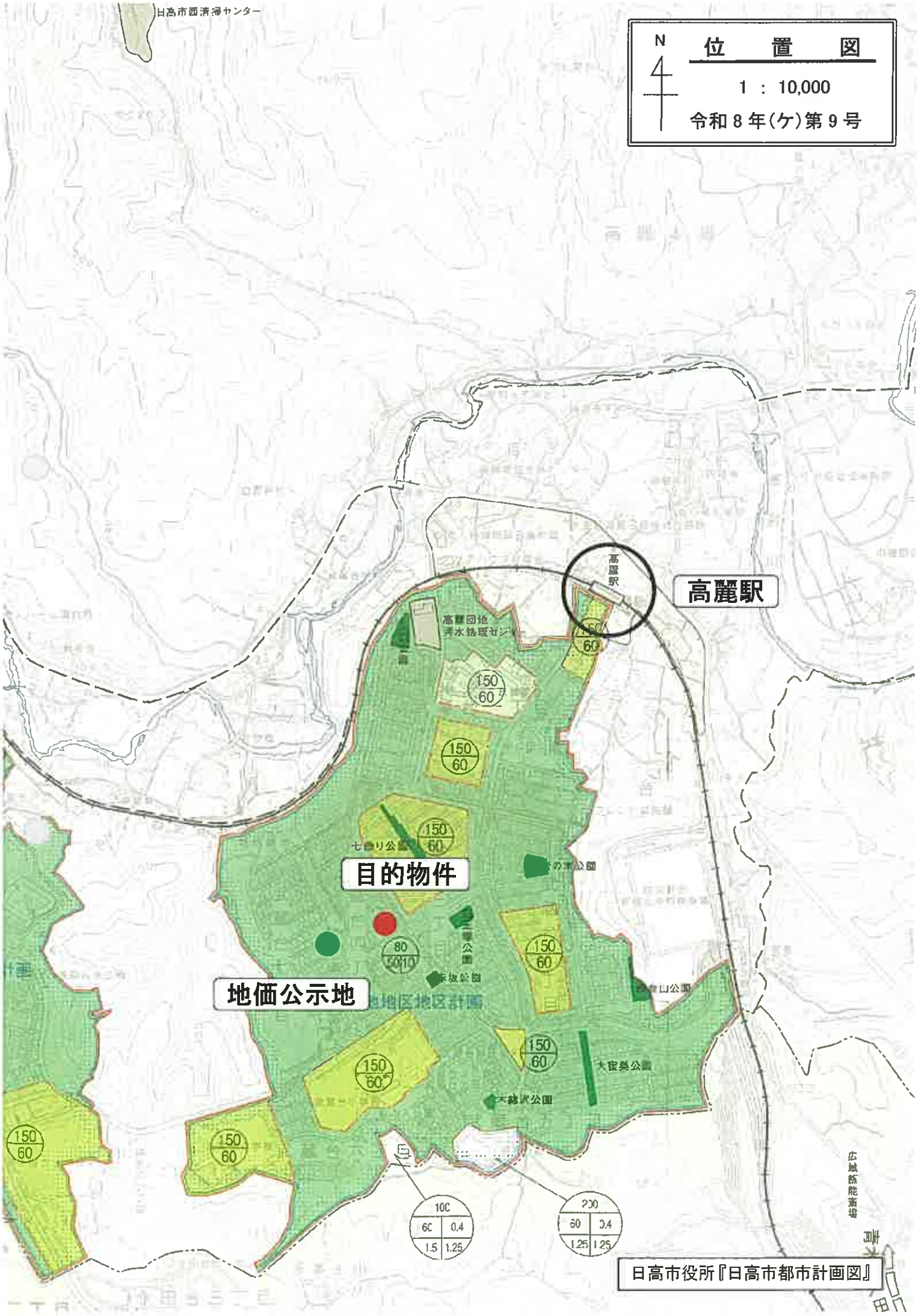
4　地積測量図

5　建物図面

6　建物間取図

7　現況写真（正本のみ）

以　上


日高市西清掃センター
N
位　置　図
1 ： 10,000
令和８年(ケ)第９号
高麗駅
高麗駅
目的物件
地価公示地
七色り公園
大宮奥公園
広域防能高場
150
60
80
200
100
60
0.4
1.5
1.25
日高市役所『日高市都市計画図』

表示年月日：２０２６／０３／１１



請求部分	所在	日高市武蔵台四丁目				地番	293番129		
出力縮尺	1/500	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	昭和62年2月1日			備付年月日（原図）		補記事項	方位不明		

A3をA4に縮小

地図 地図番号：KD17052

登記年月日　令和4年6月14日

これは図面に記録されている情報の全部を証明したものである。
（さいたま地方法務局登記官指定）
令和7年12月25日　広島法務局

COPY

17133?5

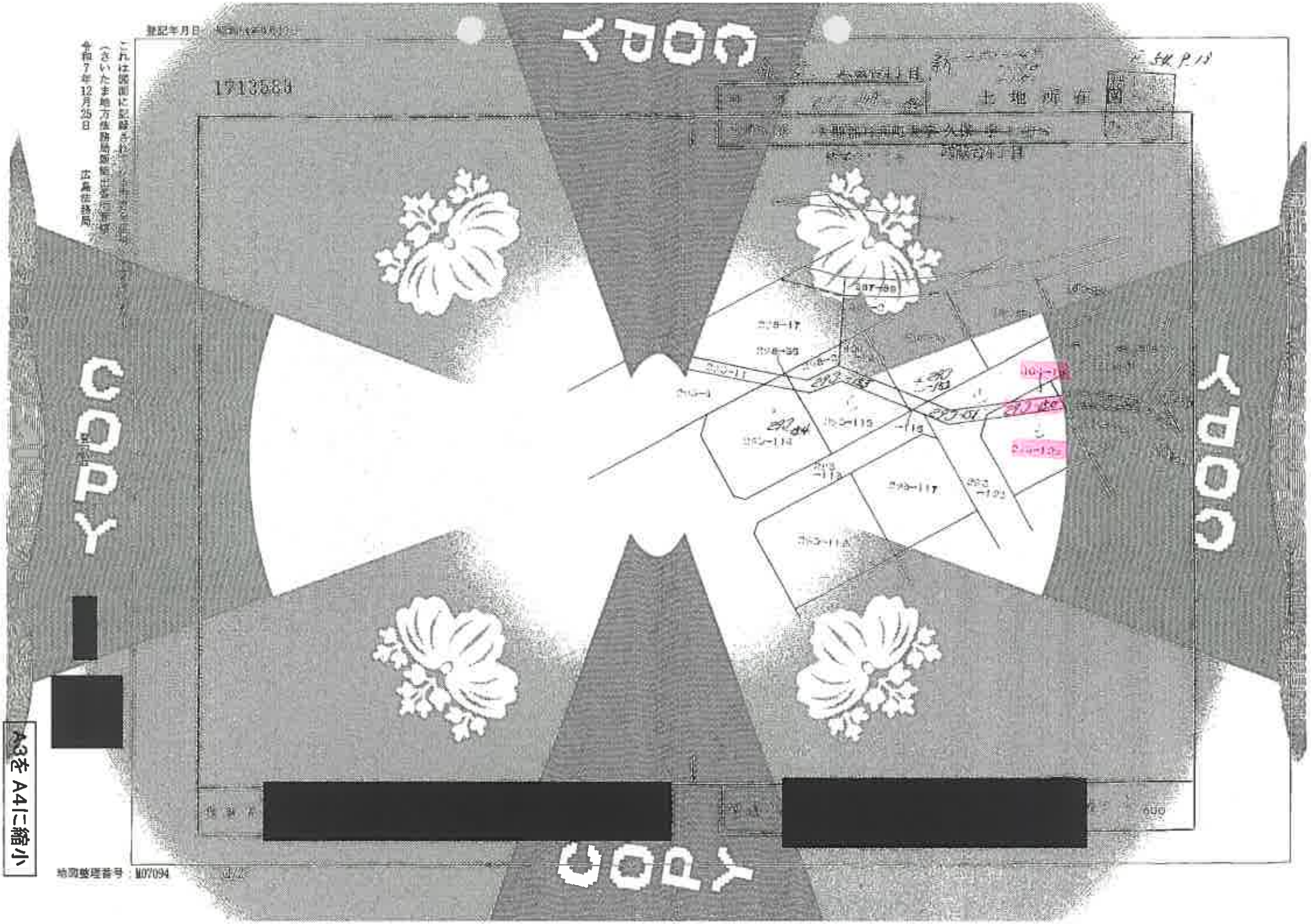
地積測量図

求積表

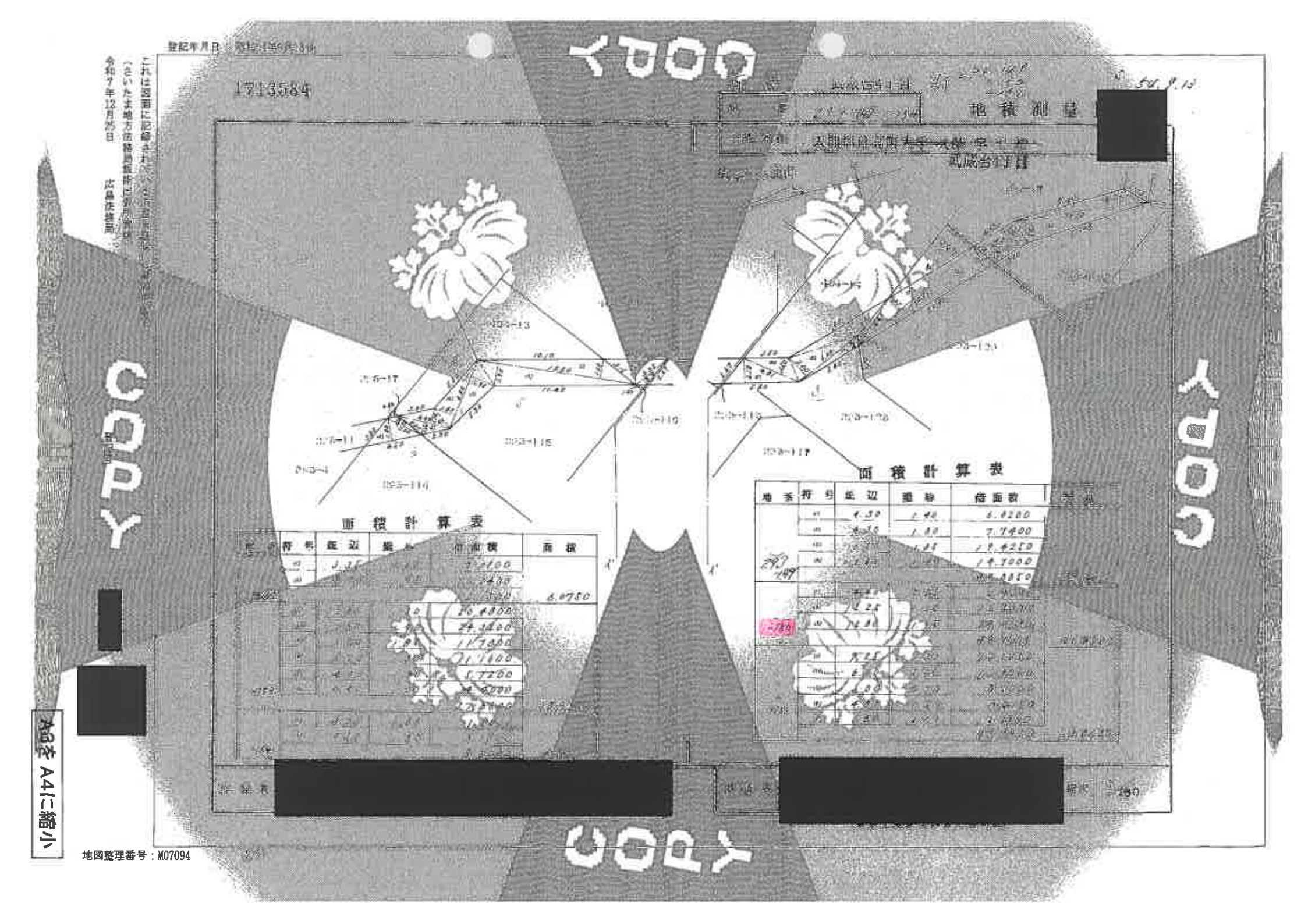
地番	隣辺	底辺	合計	倍面積
㉘	19.09	9.51	181.5419	
	19.09	9.45	180.4005	
			361.9424	180.9712
㉙	19.09	9.38	179.0342	
	19.09	9.35	178.4665	
	19.09	9.30	177.5130	
			535.0137	267.5068
㉚			357.6350	
			355.7250	
		9.30	177.5130	
			890.8730	445.4365
㉛			189.2436	
			187.3425	
			376.5861	188.2930
㉜			187.3425	
			185.4420	
			372.7845	186.3922

A3を A4に縮小

地図整理番号：M07092


登記年月日
1713588
これは登記に記録されている事項を証明した書面です。
（さいたま地方法務局越谷出張所）
令和7年12月25日
広島法務局
土地所在図
縮尺
地図整理番号：M07094
A3をA4に縮小
COPY

これは図面に記録されている内容を証明したものです。
（さいたま地方法務局振所に別に保管）
令和7年12月25日
広島法務局



地図を A4に縮小
地図整理番号：M07094

COPY

これは図面に記録されている事項の全部を証明したものである。
（さいたま地方法務局筆界特定登記官）
令和7年12月25日　広島法務局

登記年月日　平成14年6月4日

1714085

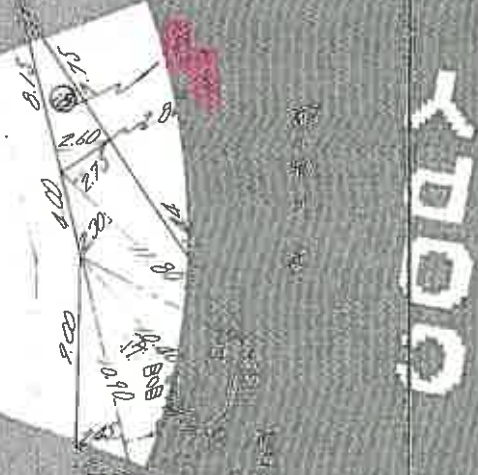
地積測量図

所在　[redacted]

地番　[redacted]番[redacted]　大字久保字　番一　[redacted]丁目

求積表

番	底辺	高	倍面積	実面積
四	1	1	45.00	
	2	2	14.00	
	3	3	27.00	
	4	4	54.00	
	5	5	80.00	
	6	6	99.00	35.97
	7	7	121.00	
	8	8	144.00	
	9	9	169.00	



[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

A3をA4に縮小

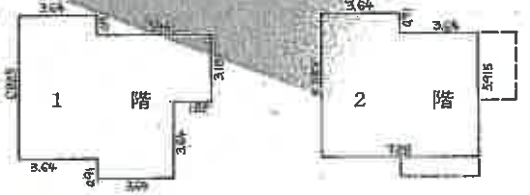
地図整理番号：M07096

登記年月日 令和7年12月23日

2711593 各階平面図

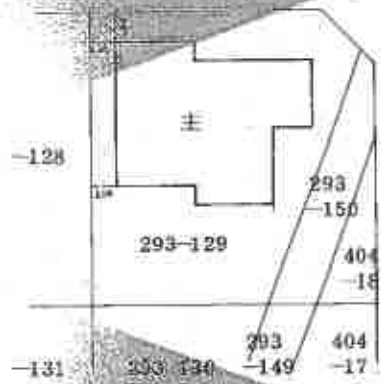
これは図面に記録されている情報の全部を証明したものである。
（さいたま地方法務局越谷出張所）
令和7年12月25日
広島法務局

建物図面
各階平面図



3.64×6.825=24.8430
3.64×6.825=24.8430
1.82×3.185= 5.7967
55.48 ㎡

3.64×6.825=24.8430
3.64×5.915=21.5306
46.37 ㎡



COPY

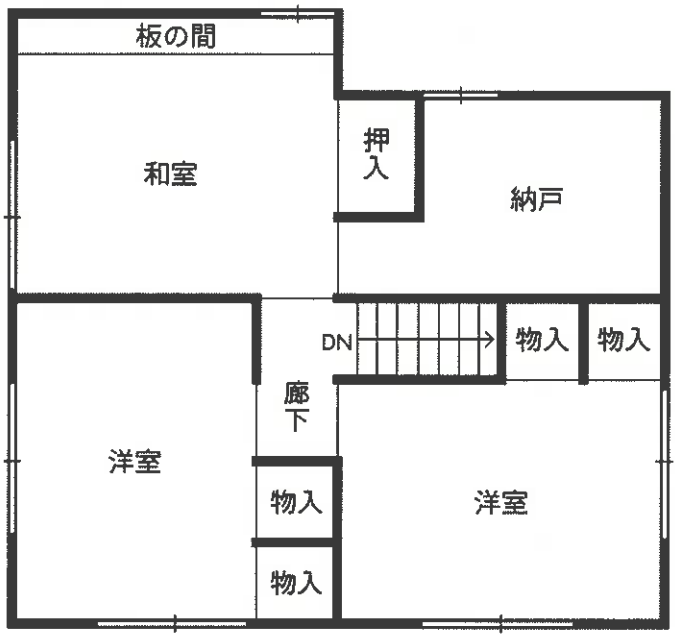
原本 A4に縮小

地図整理番号：第07097

建物間取図

令和８年（ケ）第９号

２階



１階

