

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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 7日から<br>令和 8年 1月14日まで                                                                                                  |                                          |
| 開札期日                      | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8年 1月21日 午前10時00分<br>さいたま地方裁判所熊谷支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8年 2月10日 午後 1時00分<br>さいたま地方裁判所熊谷支部    |
| 特別売却<br>実施期間              | 令和 8年 1月26日 午前 9時10分から<br>令和 8年 1月30日 午後 5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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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（民事執行規則33条） | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁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23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。  
なお、入札期間の最終日は午後5時までです。



## 物 件 目 録

- |   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 大里郡寄居町大字用土字丸山      |
|   | 地 番 | 2 6 5 4 番 3 6      |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 5 1 . 8 0 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月11日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川 瀬 利 美

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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。

## 物 件 目 録

|   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 太里郡寄居町大字用土字丸山      |
|   | 地 番 | 2 6 5 4 番 3 6      |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 5 1 . 8 0 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 1号  
令和 7年 2月 3日受理  
令和 7年 2月 10日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 大 島 孝 次

(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 | 大里郡寄居町大字用土字丸山      |
|   | 地 番 | 2 6 5 4 番 3 6      |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 5 1 . 8 0 平方メートル |

( 2 枚目)

## 執行官の意見

- 本土地の占有関係について  
現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                 |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等 |
| 7年2月4日 (火)<br>10:55-11:00 | 法務局 (熊谷)    | 登記事項要約書交付申請 |
| 7年2月4日 (火)<br>16:15-16:30 | 物件所在地       | 立入調査        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |             |

(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

イ 2657-46 ハ 2658-21 ホ 2658-25 ト 2658-70 リ 2658-8 ル 2647-6  
ロ 2658-12 ニ 2658-24 ヘ 2658-37 テ 2658-71 ヌ 2654-17 ッ 2647-6



〔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。

地番区域見出し  
大字用土

|       |      |               |           |    |          |           |
|-------|------|---------------|-----------|----|----------|-----------|
| 請求部   | 所在   | 大里郡寄居町大字用土字丸山 |           | 地番 | 2654番36  |           |
| 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        |
| 作成年月日 |      |               | 備付年月日(原図) |    | 補記事項     | 旧土地台帳附属地図 |

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熊谷支局管轄)

令和6年12月12日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：37-1

(1/2)

(5枚目)

A3判をA4判に縮小

2651-15  
2652-21  
2652-54  
2652-9  
2654-15  
2657-36

A3判をA4判に縮小

(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

東京法務局品川出張所

(7枚目)

請求番号: 37-2

## A3判をA4判に縮小

作者 土地家驊調查士

王治(王治)

9月7日(作製)

| 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 |
|----|----|---------|----|-----------|----|--------|
| ⑤  | 五、 | 抗       | ⑦  | アラスタスキック杭 | ⑧  | 金隅杭    |
| ⑥  | 六、 | コングリート杭 |    |           |    |        |

|    |    |   |    |     |       |
|----|----|---|----|-----|-------|
| 7  | 03 | 8 | 39 | 150 | 4327  |
| 7  | 83 | 3 | 10 | 65  | 5830  |
| 14 | 05 | 2 | 31 | 40  | 8555  |
| 14 | 05 | 8 | 69 | 93  | 8845  |
|    |    |   |    | 340 | 8867  |
|    |    |   |    | 170 | 44785 |
|    |    |   |    | 170 | 4478  |

| 日期      | 2015-15 | 月    | 日    | 时 | 分 | 秒 |
|---------|---------|------|------|---|---|---|
| 2015-15 | 1.89    | 17   | 7052 |   |   |   |
| 18.31   | 9.35    | 152  | 4885 |   |   |   |
| 18.31   | 8.03    | 130  | 8893 |   |   |   |
| 2015-15 | 301     | 2835 |      |   |   |   |
| 150     | 83.75   |      |      |   |   |   |

|    |            |    |      |     |           |
|----|------------|----|------|-----|-----------|
| 日期 | 28.04.1988 | 星期 | 二    | 温度  | 15.1-17.8 |
| 雨量 | 0          | 湿度 | 84.4 | 风速  | 1.51-7.8  |
| 日照 | 17.88      | 气压 | 9.95 | 风向  | 7.1-02.0  |
| 蒸发 | 15.78      | 云量 | 5.12 | 能见度 | 30.8448   |
| 降水 |            | 雾量 |      | 能见度 | 303.8170  |
| 降水 |            | 雾量 |      | 能见度 | 151.80850 |
| 降水 |            | 雾量 |      | 能见度 | 151.80    |

[illegible]

|     |        |            |
|-----|--------|------------|
| 市公合 | 2854-4 | 1845.25    |
| 市公合 |        | 1641.32170 |
| 市公合 |        | 303.82830  |
| 市公合 |        | 303.82830  |

[illegible][illegible][illegible]

| 日期    | 2654-30 | 日期        | 2654-30 |
|-------|---------|-----------|---------|
| 10.43 | 2.92    | 30.4556   |         |
| 18.01 | 8.70    | 155.2870  |         |
| 16.01 | 7.75    | 124.0775  |         |
|       |         | 309.8301  |         |
|       |         | 154.91508 |         |

|         |       |           |           |
|---------|-------|-----------|-----------|
| 2854-31 | 19.81 | 8.68      | 172 4208  |
| 19.81   | 8.68  | 171.8233  | 344.2439  |
|         |       | 172.12105 | 172.12105 |

| 日期    | 2654-32 | 日   | 月     | 年  |
|-------|---------|-----|-------|----|
| 10.79 | 3.84    | 41  | 13    | 86 |
| 4.15  | 0.75    | 3   | 125   |    |
| 10.79 | 3.35    | 98  | 148   |    |
| 5.86  | 4.49    | 40  | 3851  |    |
|       |         | 121 | 0377  |    |
|       |         | 80  | 52885 |    |
|       |         | 80  |       |    |

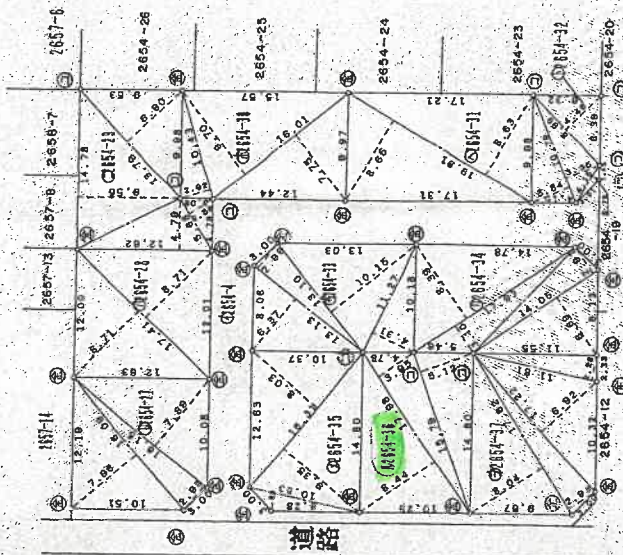
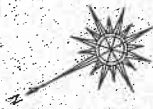
|       |       |          |
|-------|-------|----------|
| 13.13 | 2.96  | 93.6361  |
| 13.13 | 2.96  | 93.6361  |
| 13.10 | 10.11 | 132.8650 |
| 11.27 | 10.31 | 48.8737  |
|       |       | 304.0416 |
|       |       | 152.0480 |
|       |       | 152.0480 |

7293522

地積測量圖

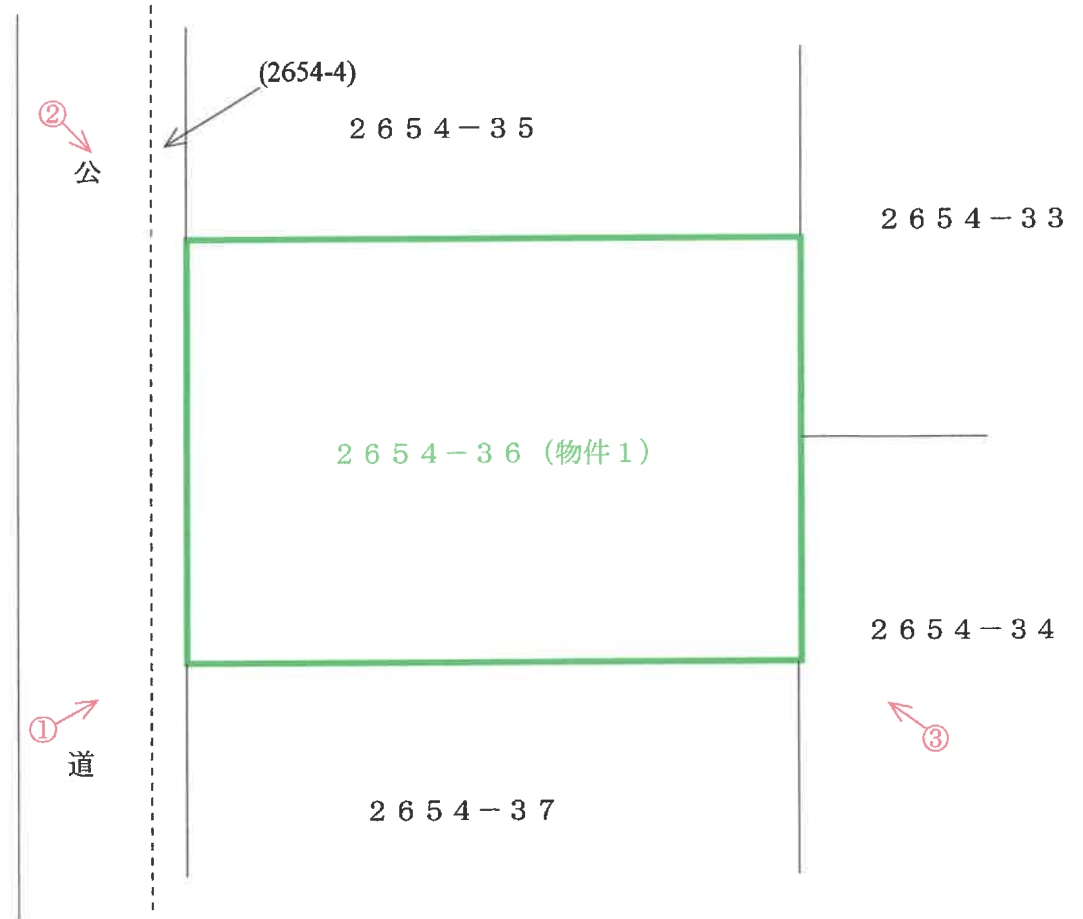
4-27862654-37

三反動土匪部里大土地の所在



1/500

# 形 状 図 (写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

令和7年（ケ）第1号  
令和7年10月21日外現地調査  
令和7年11月4日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書  
(再)

評価人 不動産鑑定士  
新 井 寛 久

## 物 件 目 録

|   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 大里郡寄居町大字用土字丸山      |
|   | 地 | 番 | 2 6 5 4 番 3 6      |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 1 5 1 . 8 0 平方メートル |

## 第1 評価額

| 評 価 額   |           |
|---------|-----------|
| 物件1（土地） | 金500,000円 |

## 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。
- 5 過去における期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した価格とする。

## 第3 目的物件

| 物件番号 | 所 在 等                    | 登 記          | 現 況 |
|------|--------------------------|--------------|-----|
| 1    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 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

### 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                                 |                                                                  |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 八高線「用土」駅 北方約960m（道路距離）付近に位置する。                               |                                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                       | 県道背後に戸建住宅が小規模にまとまり、周囲には農地が多く見られる住宅地域である。                         |                                                                     |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>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         | 非線引き都市計画区域<br>無指定<br>60%<br>200%<br>—<br>—                          |
| 画 地 条 件                                                         | 地 形<br>地 勢<br>そ の 他                                              | 151.80㎡（登記数量）<br>長方形<br>画地内はほぼ平坦であるが、北東方下り傾斜地を宅地<br>造成された土地<br>特になし |
| 接面道路の状況                                                         | 北西側現況幅員約4.5m舗装町道（1154号線、建築基準法第42条1項1号<br>適用道路）にほぼ等高～約1m程度高く接面する。 |                                                                     |
| 土地の利用状況等                                                        | ①雑草が繁茂した更地の状態で所有者が占有している。<br>②隣接地とはコンクリートブロック土留めにより区分されている。      |                                                                     |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道<br>ガ 配 管<br>下 水 道                                          | なし（接続可）<br>なし<br>なし                                                 |
| 特 記 事 項                                                         | な し                                                              |                                                                     |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

物件1（土地）の更地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| 1        | 12,200               | 0.90          | 151.80          | 1,670,000            |

※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）

地価調査基準地（寄居－4）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

14,200 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/116 ≒ 12,200 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：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件+3%・交通接近条件+2%・環境条件等+10%と判定した。

（相乗積：1.03×1.02×1.10≒1.16）

イ 個別格差：道路との高低差及び地盤状況等を考慮-10%

ウ 地積：登記数量を採用

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 占有減<br>価修正<br>イ | 市場性<br>修 正<br>ウ | 競売市<br>場修正<br>エ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 1        | 1,670,000           |                 | 1.00            | 0.30            | 500,000                 |

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：なし

エ 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及び過去における期間入札及び特別売却において買受けの申し出がなかった事実等をも考慮して-70%と判定した。

（評価付記）

本物件は更地につき、評価額の算出に当り収益還元法は適用しない。

## 第6 参考価格資料

### 地価調査基準地価格（寄居－4）

所在・地番：寄居町大字用土字鷹ヶ谷戸2322番3

価 格：14,200円／ $\text{m}^2$

位 置：「用土」駅から約800m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：391 $\text{m}^2$

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東7m舗装町道

用途指定等：都市計画区域（非線引き）

用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地域 の 概要：一般住宅、農家住宅、店舗等が散在する公共施設に近い住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 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

# 位置図

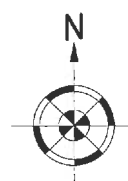
対象物件



地価調査基準地



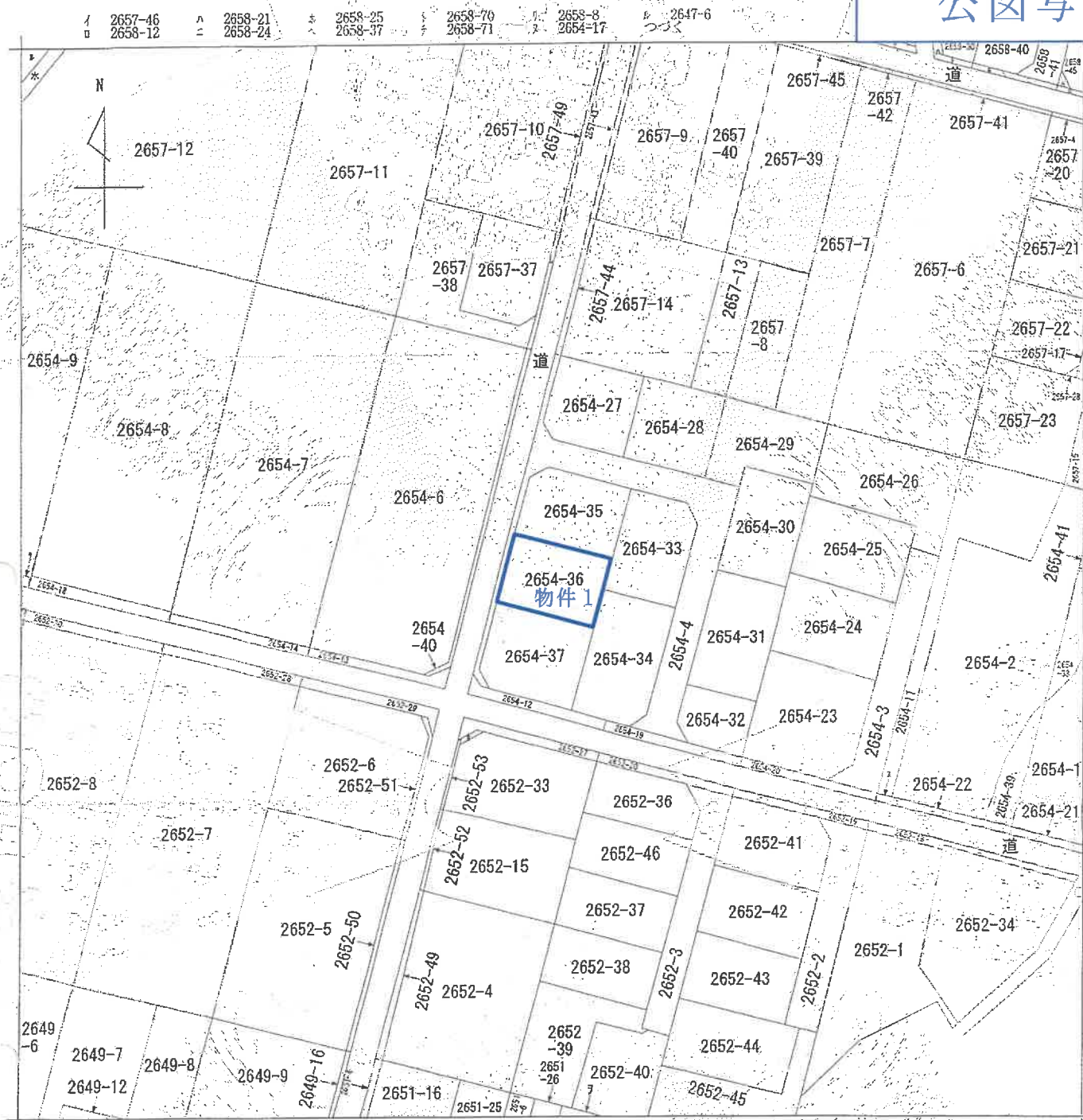
最寄駅



寄居町役場「白図」

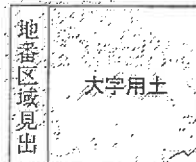
S1:15,000

# 公図写



(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 3 版を A 4 版に縮小したものです



|       |      |               |  |         |           |    |          |      |    |           |
|-------|------|---------------|--|---------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 大里郡寄居町大字用土字丸山 |  |         |           | 地番 | 2654番36  |      |    |           |
| 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。

(さいたま地方務局熊谷支局管轄)

令和6年12月12日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：37-1

(1/2)

登記年月日：平成29年9月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書である  
(さいたま地方支局 熊谷支局 熊谷)

令和6年12月12日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：37-2

7293522

H2.8.14

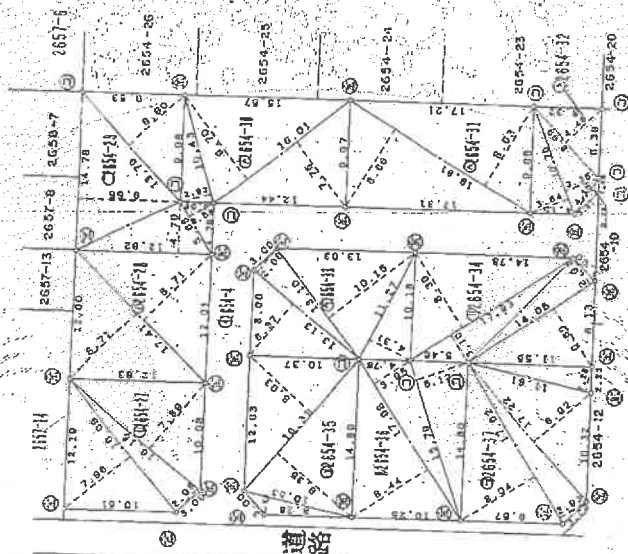
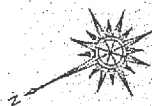
# 地積測量図

番 2054-7701-2054-37

土地の所在 大里郡高倉町六字角丸山

|                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                      |                              |                                |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 2054-27                          | 2054-28                          | 2054-29                          | 2054-30                          | 2054-31                          | 2054-32                          | 2054-33                          |                      |                              |                                |
| 10.09<br>18.11<br>16.11          | 7.06<br>2.08<br>7.80             | 130.0704<br>48.1370<br>127.4235  | 13.70<br>14.78<br>12.02          | 2.92<br>0.82<br>4.70             | 30.4550<br>155.2070<br>32.0776   | 10.70<br>4.35<br>10.70           | 3.84<br>0.75<br>3.36 | 41.4300<br>3.1325<br>30.1400 | 121.0577<br>40.3861<br>60.5286 |
| 151.8145<br>151.8145<br>151.8145 | 151.8145<br>151.8145<br>151.8145 | 151.8145<br>151.8145<br>151.8145 | 151.8145<br>151.8145<br>151.8145 | 151.8145<br>151.8145<br>151.8145 | 151.8145<br>151.8145<br>151.8145 | 151.8145<br>151.8145<br>151.8145 |                      |                              |                                |

| 2054-34                          | 2054-35                          | 2054-36                          | 2054-37                          | 2054-38                          |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 17.03<br>17.03<br>14.08          | 8.38<br>150.4327<br>55.8830      | 10.53<br>1.80<br>9.33            | 17.02<br>8.44<br>17.02           | 14.1.0848<br>51.0260<br>118.1024 |
| 151.8145<br>151.8145<br>151.8145 | 151.8145<br>151.8145<br>151.8145 | 151.8145<br>151.8145<br>151.8145 | 151.8145<br>151.8145<br>151.8145 | 151.8145<br>151.8145<br>151.8145 |



| 凡例 | 境界線の表示  | 境界線の種類 | 境界線の位置 |
|----|---------|--------|--------|
| ①  | 石       | 境界線    | 境界線の位置 |
| ②  | コンクリート杭 | 境界線    | 境界線の位置 |
| ③  | 金絡杭     | 境界線    | 境界線の位置 |

作製者

平成29年9月7日(印)

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小したものです

## 求 意 見 書

新 井 寛 久 殿

令和 7年 7月 4日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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14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 7年 7月 15日  
評価人

新井寛久 印

## 物 件 目 録

|   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 大里郡寄居町大字用土字丸山      |
|   | 地 番 | 2 6 5 4 番 3 6      |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 5 1 . 8 0 平方メートル |



\*11\*

(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第1号  
令和7年2月 7日外現地調査  
令和7年2月17日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
新 井 寛 久

## 物 件 目 録

|   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 大里郡寄居町大字用土字丸山      |
|   | 地 番 | 2 6 5 4 番 3 6      |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 5 1 . 8 0 平方メートル |

## 第1 評価額

| 評 価 額   |             |
|---------|-------------|
| 物件1（土地） | 金1,180,000円 |

## 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<br>番号 | 所 在 等                    | 登 記          | 現 況 |
|----------|--------------------------|--------------|-----|
| 1        | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 物件<br>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

### 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                                 |                                                              |                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 八高線「用土」駅 北方約960m（道路距離）付近に位置する。                           |                                                                                 |
| 付 近 の 状 況                                                       | 県道背後に戸建住宅が小規模にまとまり、周囲には農地が多く見られる住宅地域である。                     |                                                                                 |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>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     | 非線引き都市計画区域<br>無指定<br>60%<br>200%<br>—<br>—                                      |
| 画 地 条 件                                                         | 地 形<br>地 勢<br>そ の 他                                          | 積 状<br>勢<br>151.80㎡（登記数量）<br>長方形<br>画地内はほぼ平坦であるが、北東方下り傾斜地を宅地<br>造成された土地<br>特になし |
| 接面道路の状況                                                         | 北西側現況幅員約4.5m舗装町道（1154号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高～約1m程度高く接面する。 |                                                                                 |
| 土地の利用状況等                                                        | ①雑草が繁茂した更地の状態で所有者が占有している。<br>②隣接地とはコンクリートブロック土留めにより区分されている。  |                                                                                 |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道<br>ガ ス 配 管<br>下 水 道                                    | なし（接続可）<br>なし<br>なし                                                             |
| 特 記 事 項                                                         | な し                                                          |                                                                                 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

物件1（土地）の更地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| 1        | 12,400               | 0.90          | 151.80          | 1,690,000            |

※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）

地価調査基準地（寄居－4）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $14,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/116 \div 12,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件+3%・交通接近条件+2%・環境条件等+10%と判定した。

（相乗積： $1.03 \times 1.02 \times 1.10 \div 1.16$ ）

イ 個別格差：道路との高低差及び地盤状況等を考慮-10%

ウ 地積：登記数量を採用

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 占有減<br>価修正<br>イ | 市場性<br>修 正<br>ウ | 競売市<br>場修正<br>エ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 1        | 1,690,000           |                 | 1.00            | 0.70            | 1,180,000               |

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

（評価付記）

本物件は更地につき、評価額の算出に当り収益還元法は適用しない。

## 第6 参考価格資料

### 地価調査基準地価格（寄居－4）

所在・地番：寄居町大字用土字鷹ヶ谷戸2322番3

価 格：14,400円／ $\text{m}^2$

位 置：「用土」駅から約800m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：391 $\text{m}^2$

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東7m舗装町道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地域 の 概要：一般住宅、農家住宅、店舗等が散在する公共施設に近い住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 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

# 位置図

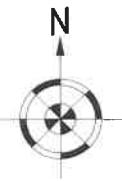
対象物件



地価調査基準地



最寄駅



寄居町役場「白図」

S1:15,000

# 公図写

イ 2657-46    ハ 2658-21    ニ 2658-24    ホ 2658-25    ヘ 2658-37    ト 2658-70    チ 2658-71    ツ 2658-8    テ 2654-17    ト 2647-6



(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。

A3版をA4版に縮小したものです

地番区域見出し  
大字用土

|       |      |               |           |           |          |         |      |           |
|-------|------|---------------|-----------|-----------|----------|---------|------|-----------|
| 請求部   | 所在   | 大里郡寄居町大字用土字丸山 |           |           | 地番       | 2654番36 |      |           |
| 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 |           |

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熊谷支局管轄)

令和6年12月12日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：37-1

(1/2)

