

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27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 2月10日から 令和 8年 2月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月17日 午後 1時00分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月 2日 午前 9時10分から 令和 8年 3月 6日 午後 5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、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 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 8年 1月27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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	32,380,000 25,904,000	一括	6,476,000	243,784	44,095
1	2,120,000				
2	4,470,000				
3	2,120,000				
4	2,090,000				
5	21,580,000				



物件目録

- | | | |
|---|------|--|
| 1 | 所在地 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 |
| | 地番 | 1 番 1 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 2 0 6 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 |
| | 地番 | 1 番 2 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 2 0 6 . 2 0 平方メートル |
| 3 | 所在地 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 |
| | 地番 | 1 番 2 0 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 2 0 5 . 8 6 平方メートル |
| 4 | 所在地 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 |
| | 地番 | 1 番 2 1 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 2 0 3 . 5 2 平方メートル |
| 5 | 所在地 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 1 番地 1、1 番地 2
0、1 番地 2 1 |
| | 家屋番号 | 1 番 1 |
| | 種類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 113.37平方メートル
2階 102.48平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月25日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.86平方メートル |
| 4 | 所 在 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.52平方メートル |
| 5 | 所 在 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 1 番地 1、1 番地 2
0、1 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 113.37 平方メートル
2 階 102.48 平方メートル



令和 6年(ケ)第 107号
令和 6年12月19日受理
令和 7年 2月 3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 比企郡小川町みどりが丘三丁目

地 番 1 番 1

地 目 宅地

地 積 206.13 平方メートル
- 2 所 在 比企郡小川町みどりが丘三丁目

地 番 1 番 2

地 目 宅地

地 積 206.20 平方メートル
- 3 所 在 比企郡小川町みどりが丘三丁目

地 番 1 番 20

地 目 宅地

地 積 205.86 平方メートル
- 4 所 在 比企郡小川町みどりが丘三丁目

地 番 1 番 21

地 目 宅地

地 積 203.52 平方メートル
- 5 所 在 比企郡小川町みどりが丘三丁目 1 番地 1、1 番地 2
0、1 番地 21

家屋 番号 1 番 1

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 113.37平方メートル
2階 102.48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、3、4				
現 況 地 目	■宅地(物件1～4) □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	☒ 「その他の事項」のとおり				
建 物	物件 5				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種 類: 構 造: 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	☐ 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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☐ 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

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

■ 物件1ないし4関係

- 1 本各土地と隣接地との境界については、ブロック塀及びフェンス塀等により区分されており、明確である。

なお、本各土地相互の境界については、各土地が一体利用されており明確な区分がなされていないため、不明確である。

- 2 本土地上（物件2）に、電柱が存在する。
- 3 本各土地に隣接する1番22及び20番4の各土地は、小川町及び国名義の土地であり、それぞれ公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件5関係

- 1 本建物は、太陽光発電システムが備えられている。
- 2 本建物は、所謂二世帯住宅である。

(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 (占有者)	☒ 物件5関係 1 本建物には、私が家族と共に居住している。 2 私が本建物を使用するについて、所有者会社との間に特に契約関係はない。

(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

- 本各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、3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
6年12月26日 (木) 11:20-11:35	物件所在地	外観調査、立入調査日打合せ
7年1月27日 (月) 9:50-10:15	同 上	立入調査、占有者兼所有者会社代表者から事情聴取 〔評価人同行〕
7年1月30日 (木) 11:05-11:10	法務局 (東松山)	登記事項要約書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

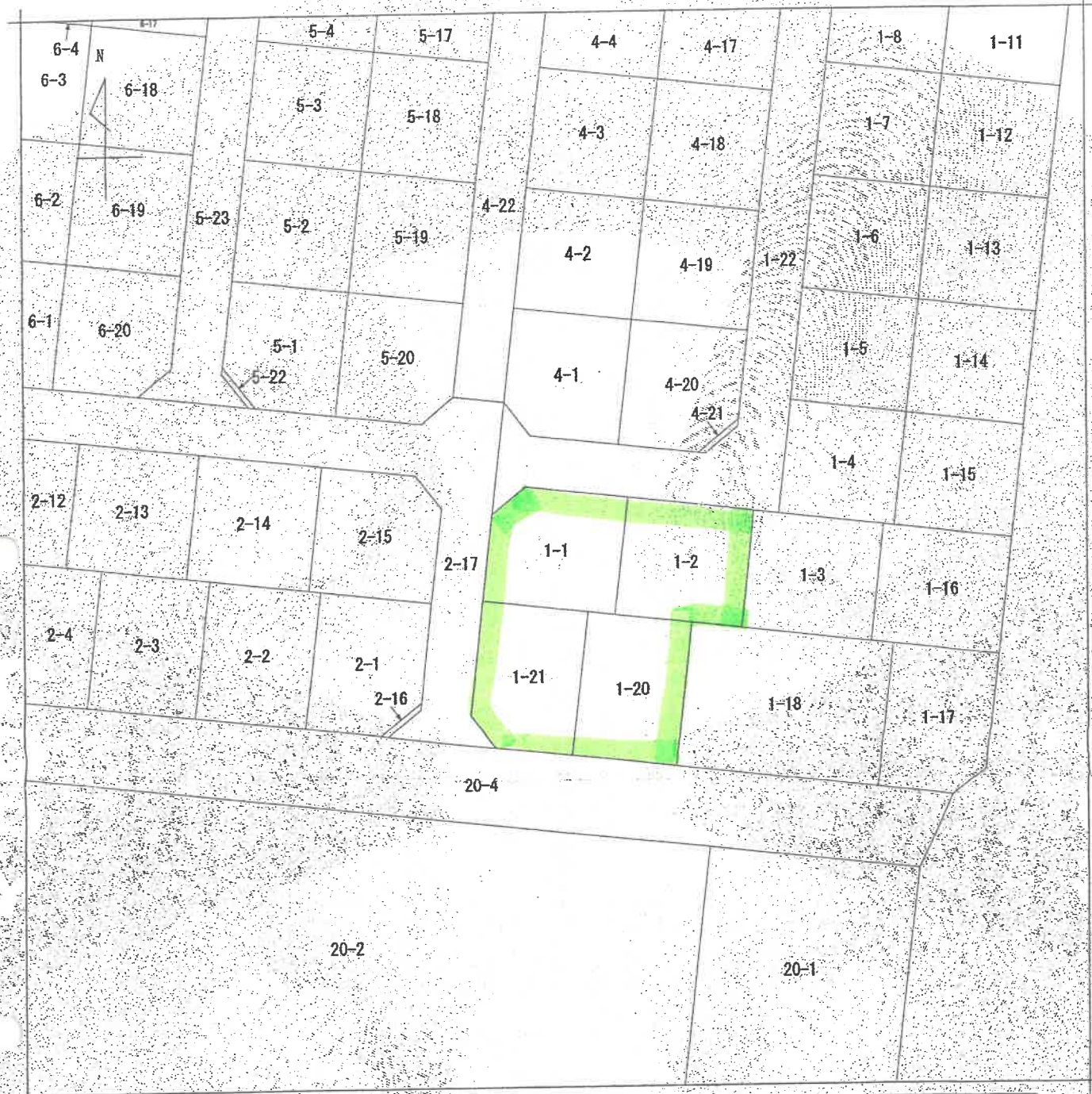
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ、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。

地番区域見出し
みどりが丘
3丁目

請求部	所在	比企郡小川町みどりが丘三丁目				地番	1番1		
出力縮	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				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。

(さいたま地方務局東松山支局管轄)

令和6年11月15日

さいたま地方務局

登記官

地図整理番号：M88399

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(枚目)

登記年月日：平成15年5月26日

1444002

積測量図

地番
1-1-1-2
1-20-1-21

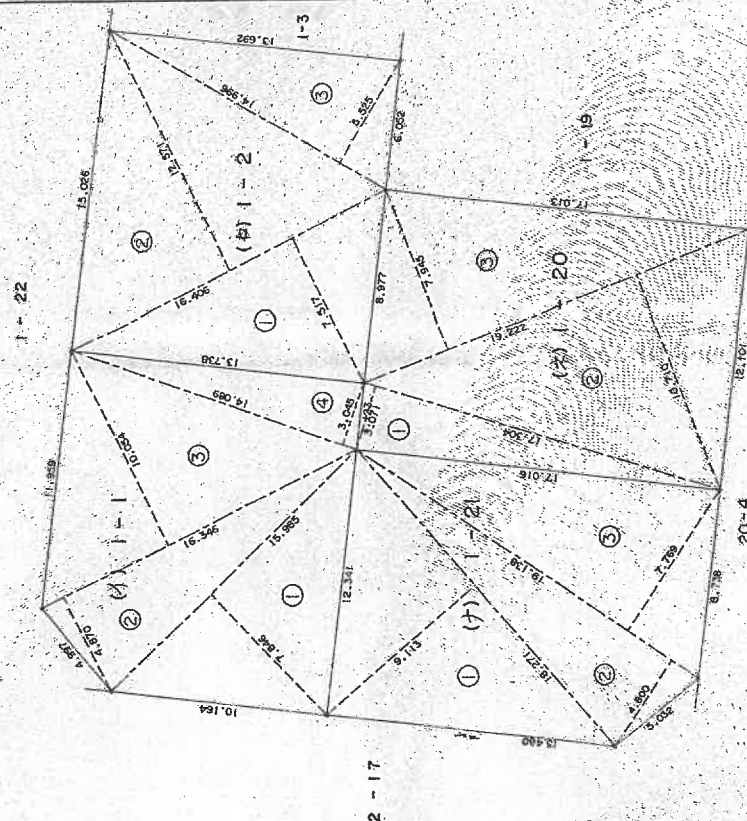
土地の所在
兵庫県小川町ふりが丘 3丁目

(イ) 1-1		求積
1	15.995 x	125.419310
2	4.870 x	79.605020
3	18.346 x	164.342884
4	14.089 x	42.501065
計		412.267019
1/2		206.1335095
地積		206.13 m ²

(ロ) 1-2		求積
1	16.406 x	123.321902
2	12.571 x	206.233826
3	5.406 x	82.832800
4	4.996 x	412.416628
計		206.2083140
1/2		206.20 m ²
地積		206.20 m ²

(ハ) 1-20		求積
1	17.304 x	53.140584
2	9.222 x	205.867620
3	19.222 x	152.718790
計		411.726994
1/2		205.8634970
地積		205.86 m ²

(ニ) 1-21		求積
1	18.271 x	166.503623
2	18.138 x	91.862000
3	19.138 x	148.883122
計		407.049145
1/2		203.5245725
地積		203.52 m ²



境界線は、
1-20 コシガレト杭

申請人
[Redacted]
縮尺
1/250

平成
[Redacted]
元 2 月 1 日作製

作製者
[Redacted]

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東松山支局管理)
令和 6 年 11 月 15 日
さいたま地方支務局

登記官

(10 枚目)

登記年月日：平成26年11月18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。
(さいたま地方方法務局東松山支局(管轄))
令和6年11月15日 さいたま地方方法務局

登記号

(1/1 枚目)

A3判をA4判に縮小

各階平面図

建物平面図

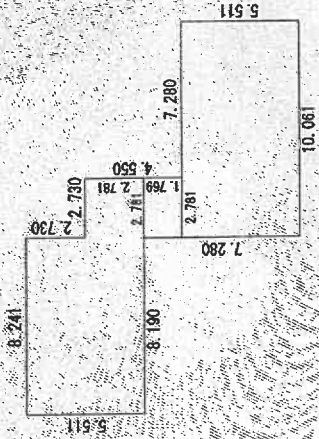
1書1

家屋番号

建物の所在

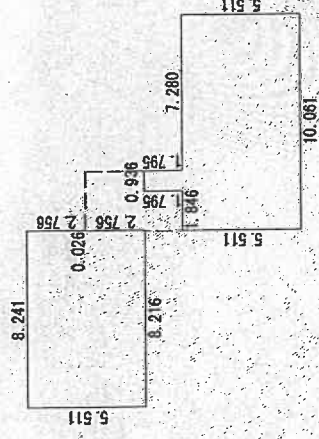
比企郡小川町みどりが丘三丁目1番地1・1番地20・1番地21

1 階



1 階
10.061 x 6.511 = 56.446171
2.781 x 1.756 = 4.919589
10.971 x 2.781 = 30.510351
8.241 x 2.730 = 22.497930
計 113.374041
床面積 113.37 m²

2 階

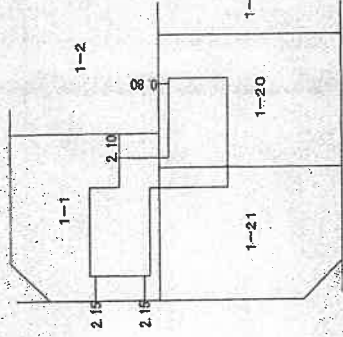


2 階
8.241 x 2.756 = 22.643296
8.241 x 2.756 = 22.712196
10.061 x 5.511 = 55.446171
0.936 x 1.796 = 1.680120
計 102.481783
床面積 102.48 m²



1-22 書 庫

2-17 雑 用 室



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

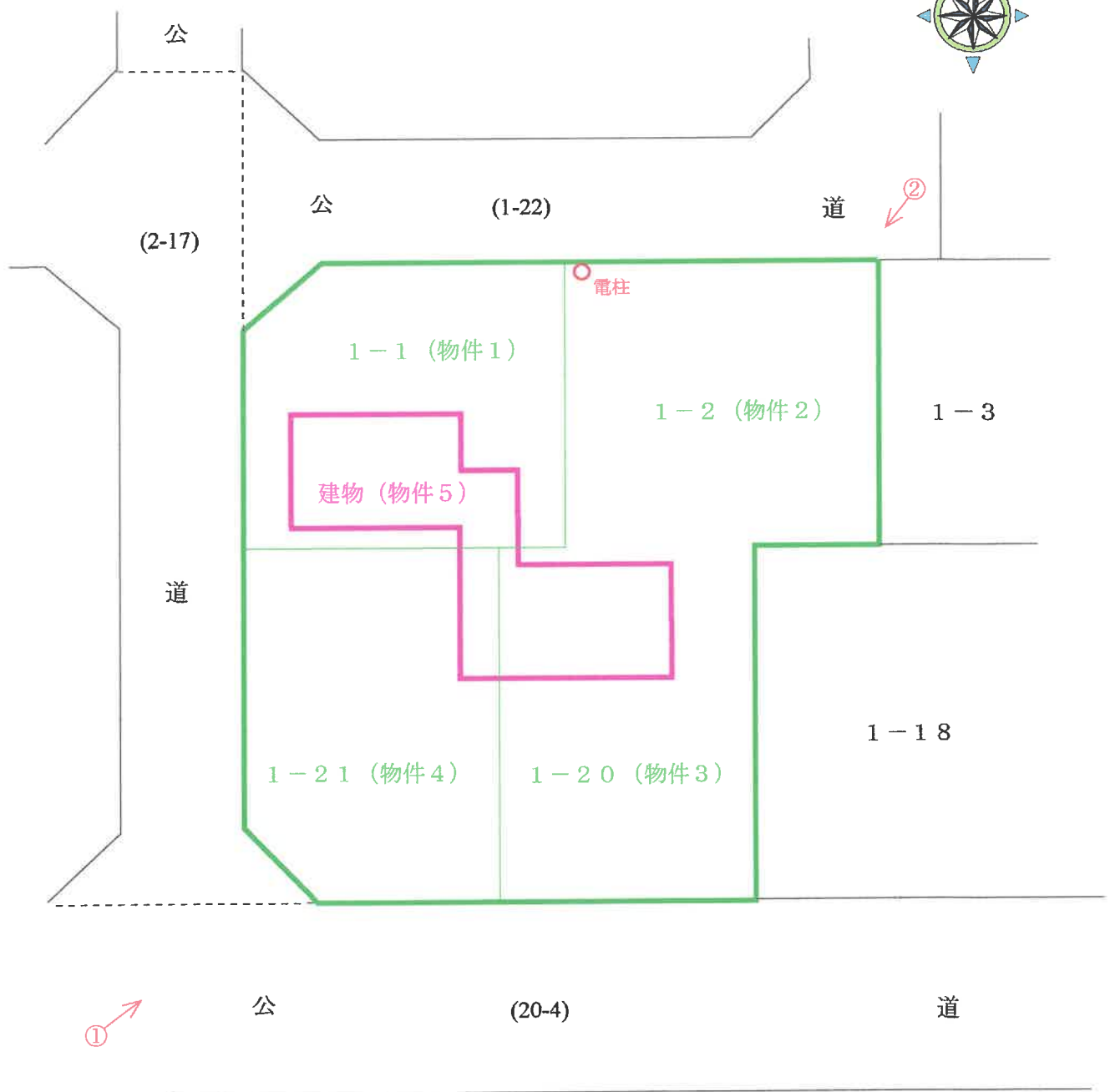
500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M89401

土地建物位置関係図

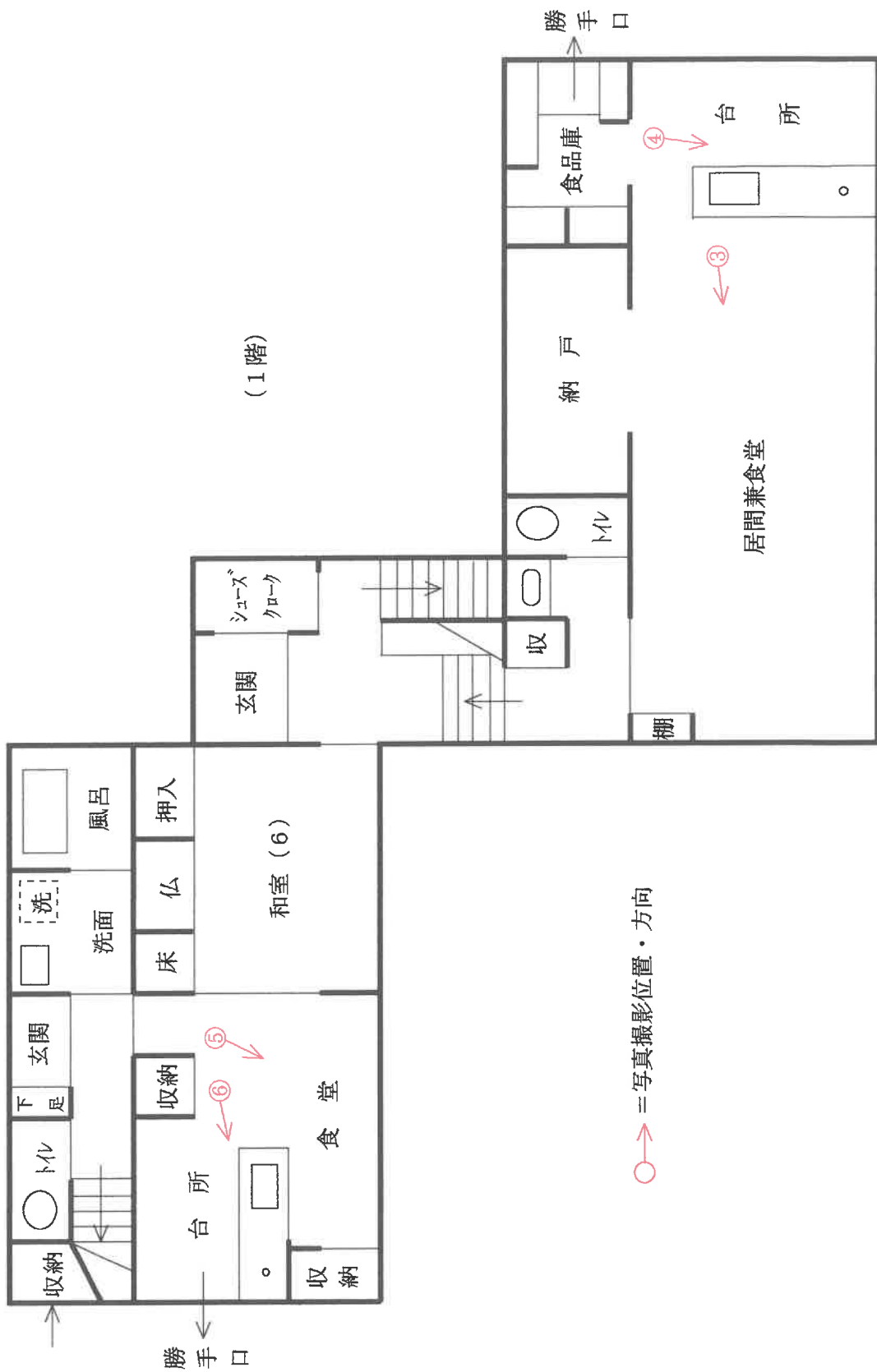
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

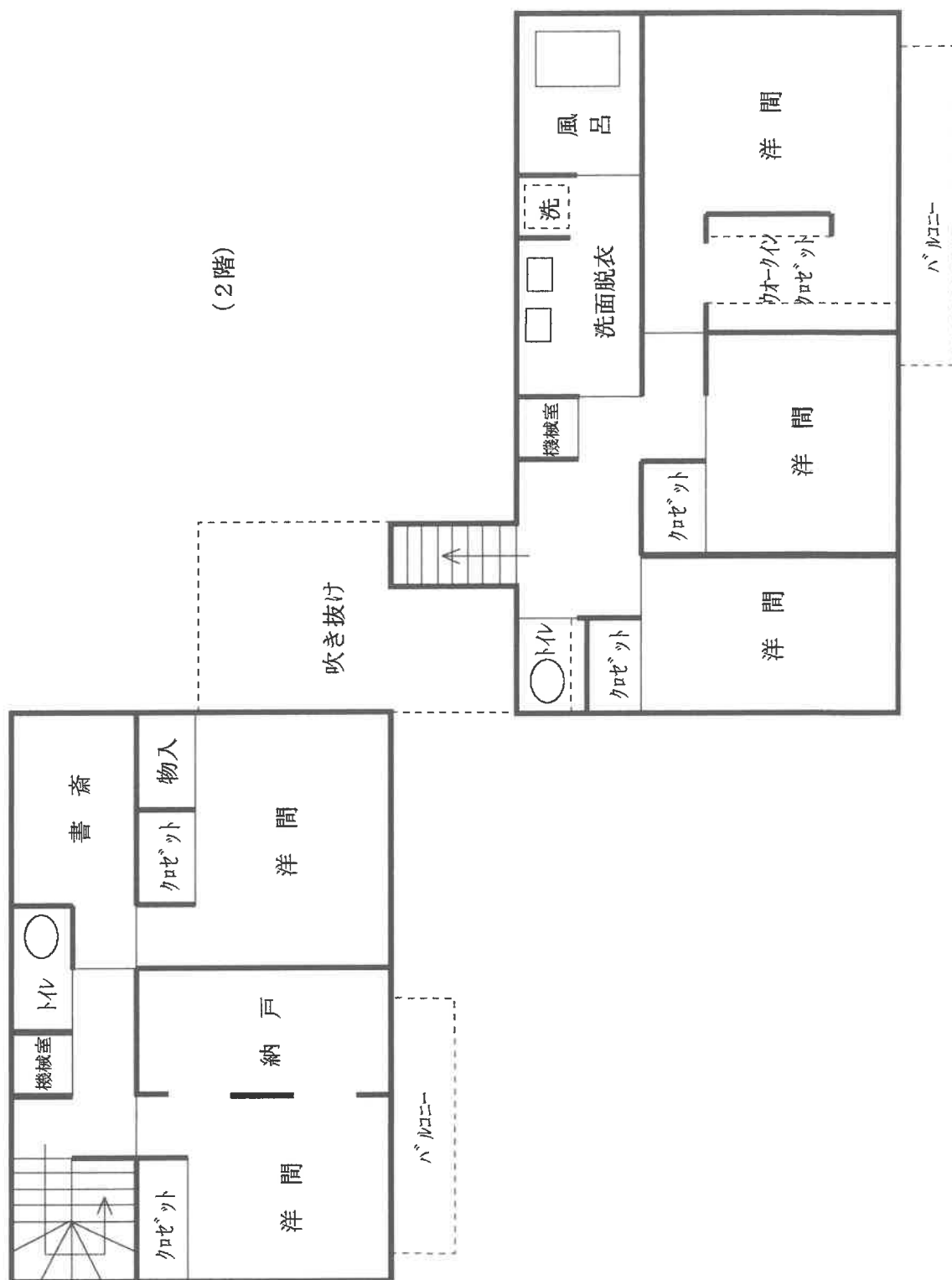
建物間取図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建物間取図



①



②



③





④



⑤



⑥

令和6年(ケ)第107号
令和7年1月27日外現地調査
令和7年2月7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 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.13 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.20 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.86 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.52 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 比企郡小川町みどりが丘三丁目 1 番地 1、1 番地 2
0、1 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 113.37平方メートル
2階 102.48平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金32,380,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,120,000円
物件2（土地）	金4,470,000円
物件3（土地）	金2,120,000円
物件4（土地）	金2,090,000円
物件5（建物）	金21,580,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	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		
	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・3・4）

位 置 ・ 交 通	J R 八高線・東武東上線「小川町」駅 北西方約1.9km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後の丘陵地に造成された区画整然とした高台の大型住宅団地内の住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% － みどりが丘地区地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	821.71㎡（登記合計数量） 一体としてやや不整形 一体として敷地内段差あり 一体として三方路
接面道路の状況	南側現況幅員約9m舗装町道（2656号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び西側現況幅員約6m舗装町道（2687号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）、北側現況幅員約6m舗装町道（2702号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高～やや高く接面する。	
土地の利用状況等	①物件1～4は一体として、物件5（建物）の敷地及び駐車スペース等として利用されている。 ②隣接地とはコンクリートブロック塀及び道路側溝等により区分されているが、物件相互間の土地境界については一体利用状態につき判然としない。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 あり（集中プロパン方式） 下 水 道 あり	
特 記 事 項	小川みどりが丘住宅団地内の管理組合に加入し、管理規約を遵守し、管理組合費及び自治会費の支払いが別途必要となる。（詳しくは小川みどりが丘住宅共用施設管理組合に問い合わせのこと。）	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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：平成26年11月13日新築（登記記載） 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約15年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 モルタル、一部タイル その他 ビニールクロス、京壁 その他 ビニールクロス、目透天井板 その他 畳、フローリング その他 電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他 二世帯住宅 太陽光発電システム ※建物に附属する設備の作動状況の詳細は不明
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 施 工	優る 優る
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	Aが住居として無償使用している。	
特記事項	建築確認済証：平成26年5月13日付第ERI14017770号 完了検査済証：平成26年11月13日付第ERI14017770号	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	35,200	0.88	206.13	0.95	6,070,000
2	35,200	0.88	206.20	1.00	6,390,000
3	35,200	0.88	205.86	0.95	6,060,000
4	35,200	0.88	203.52	0.95	5,990,000

※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（小川－1）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 35,200 \text{ 円/㎡}$

◇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、街路条件等-2%と判定した。

イ 個別格差：三方路+3%、敷地内段差-5%、規模形状を考慮-10%

(相乗積： $1.03 \times 0.95 \times 0.90 \approx 0.88$)

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：物件1・3・4の建物敷地は、建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

② 物件5（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
5	240,000	215.85	0.42	21,760,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数10年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率(建物の現況及び中古建物の市場性等も考慮)-30% (計算式) $15 / (10 + 15) \times (1 - 0.30) = 0.42$

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	6,070,000	0.50	法定地上権	3,040,000
3	6,060,000	0.50	法定地上権	3,030,000
4	5,990,000	0.50	法定地上権	3,000,000
合 計				9,070,000

イ 個別売却により、物件1・3・4に法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、課税上の割合等を参考に、建物の性質・地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	6,070,000	-3,040,000		1.00	0.70	2,120,000
2	6,390,000	—		1.00	0.70	4,470,000
3	6,060,000	-3,030,000		1.00	0.70	2,120,000
4	5,990,000	-3,000,000		1.00	0.70	2,090,000
5	21,760,000	+9,070,000	1.00	1.00	0.70	21,580,000
一括価格 (合計)						32,380,000

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。

(評価付記)

本件類似の不動産の需要は、自己用目的のもの、または自己用目的の者に転売することを目的とするものが一般的であることから、通常取引において、賃貸収益は重視されていないこと等を考慮し、収益還元法は採用しない。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格(小川ー1)

所在・地番：比企郡小川町みどりが丘2丁目13番4

価 格：34,500円/㎡

位 置：「小川町」駅から約1.7km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：187㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6m舗装町道

用途 指定 等：市街化区域

第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした高台の分譲住宅地域

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
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図

位置図

対象物件

地価調査基準地

最寄駅

小川町役場「白図」

S1:10,000

N



(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

地番区域見出
みどりが丘
3 丁目

請求部	所在	比企郡小川町みどりが丘三丁目				地番	1番1			
出力縮尺	1/500	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。

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)

令和6年11月15日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M88399

登記官

(1/1)

登記年月日：平成1年5月26日

1444002

地積測量図

地番
1-1.1-2
1-20.1-21

土地の所在
比企郡小川町みどりが丘 3丁目

(イ) 1-1 求積

1	15.995 x	7.846 =	125.418310
2	16.346 x	4.870 =	79.605020
3	16.346 x	10.054 =	164.342884
4	14.089 x	3.045 =	42.901005
計		412.267019	
1/2		206.1335095	
地積		206.13 m ²	

(ロ) 1-2 求積

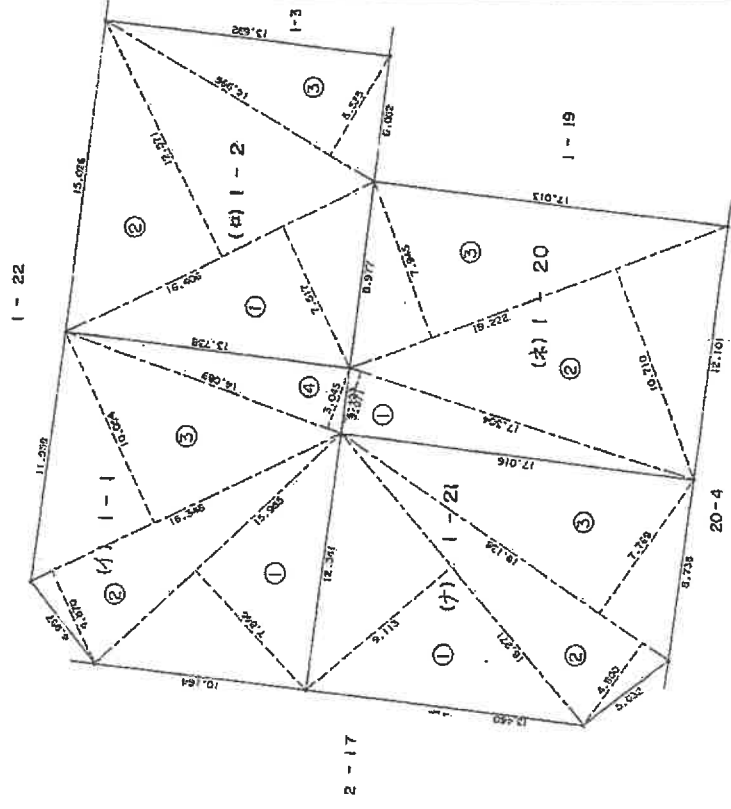
1	16.406 x	7.517 =	123.323902
2	16.406 x	12.571 =	206.239826
3	14.996 x	5.525 =	82.852900
計		412.416628	
1/2		206.2083140	
地積		206.20 m ²	

(ハ) 1-20 求積

1	17.304 x	3.071 =	53.140584
2	19.222 x	10.710 =	205.867690
3	19.222 x	7.945 =	152.718790
計		411.726994	
1/2		205.8634970	
地積		205.86 m ²	

(ニ) 1-21 求積

1	16.271 x	9.113 =	166.503623
2	19.138 x	4.800 =	91.862400
3	19.138 x	7.769 =	148.683122
計		407.049145	
1/2		203.5245725	
地積		203.52 m ²	



境界線は、
コンクリート杭

作製者

平成元年 2月 1日 作成

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。
(さいたま地方裁判所 東松山支部 審判部)
令和6年11月15日
さいたま地方裁判所

登記簿

地図整理番号：M88400 (2/8)

A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成28年11月18日

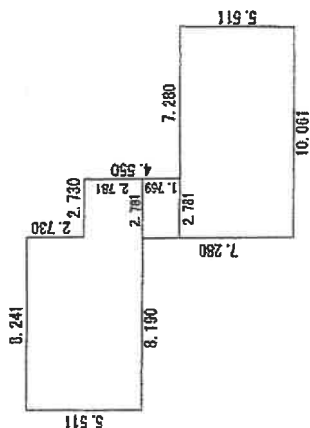
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所 東京支部 民事部)
令和6年11月15日 さいたま地方裁判所

登記官

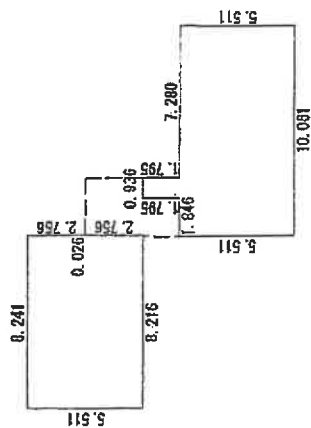
地図整理番号：W88401

各 階 平 面 図

1 階



2 階



3 階



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号 1番1

建物の所在 比企郡小川町みどりが丘三丁目1番地1・1番地20・1番地21



1-22 道路

2-17 道路

1-1

1-2

1-18

1-20

1-21

1-22

1-23

1-24

1-25

1-26

1-27

1-28

1-29

1-30

1-31

1-32

1-33

1-34

1-35

1-36

1-37

1-38

1-39

1-40

1-41

1-42

1-43

1-44

1-45

物件 5

20-4 道路

申請人

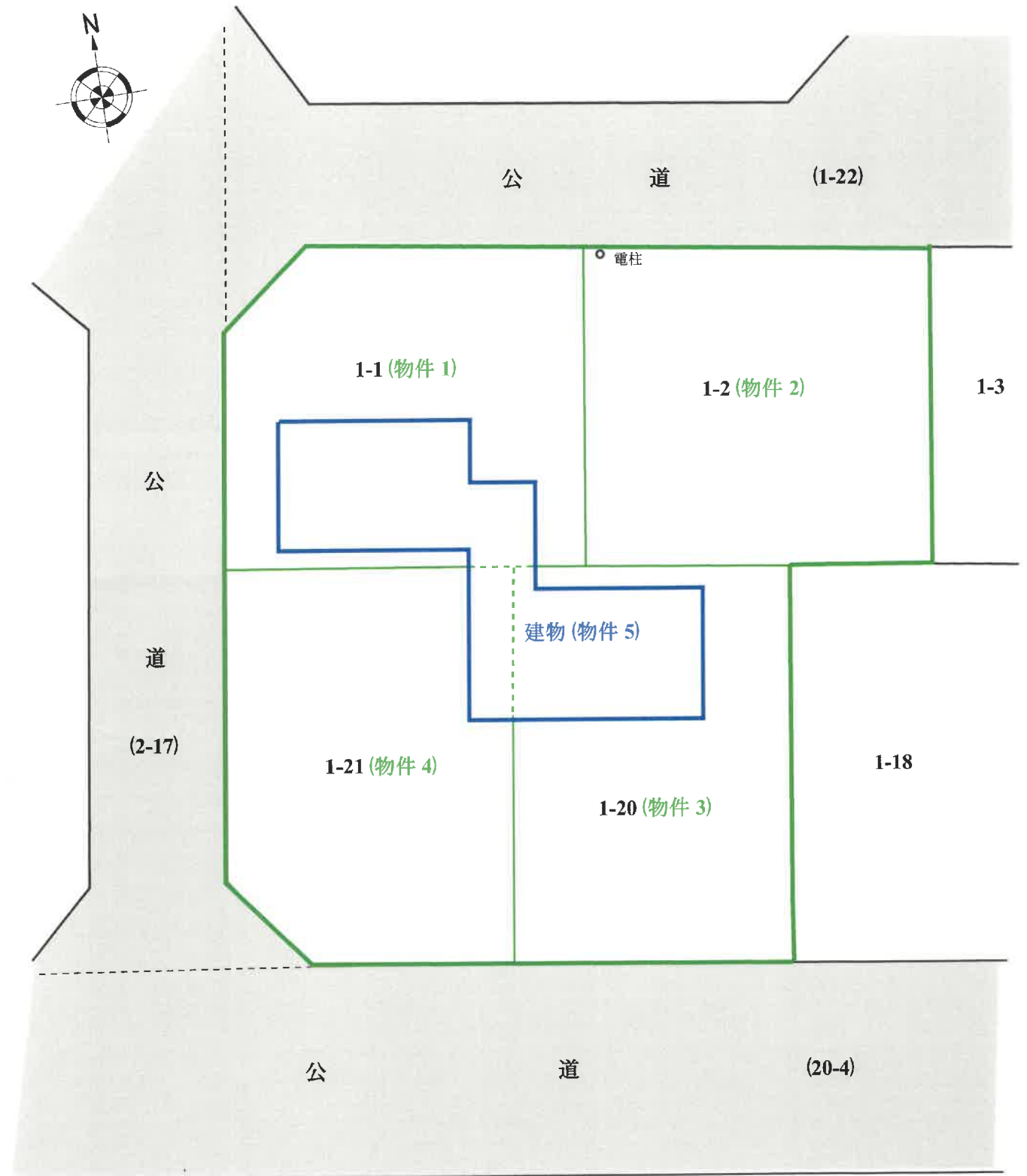
縮尺 1/250

作成者

縮尺 1/500

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

土地建物位置関係図



※各物件の範囲及び建物配置等は公図及び建物図面、現地概測を基礎として概略を明示した。