

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日
 さいたま地方裁判所熊谷支部
 裁判所書記官 菊 地 伸 行

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 5月27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 6月16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 6月 1日 午前 9時10分から 令和 8年 6月 5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 4月28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 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 |
| | 地 | 番 | 1054番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 135.53平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 |
| | 地 | 番 | 1054番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 13.22平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 |
| | 地 | 番 | 1054番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.45平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月 9日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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

【物件番号1～3】

本件土地につき、下記売却対象外の建物2件（いずれも未登記）のために法定地上権が成立する。

記

- 1 所在 : 比企郡小川町大字大塚字鶴巻1054番地3
種類 : 居宅
構造 : 木造瓦葺2階建
床面積 : 1階 約65.52平方メートル
2階 約33.05平方メートル
 - 2 所在 : 比企郡小川町大字大塚字鶴巻1054番地3
種類 : 物置
構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 : 1階 約6.82平方メートル
-

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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地（地番1055番及び地番1056番2）との境界が不明確である。

【物件番号3】

隣地（地番1056番2）との境界が不明確である。



《 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 |
| | 地 | 番 | 1054番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 135.53平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 |
| | 地 | 番 | 1054番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 13.22平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 |
| | 地 | 番 | 1054番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.45平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 54号
令和 7年12月15日受理
令和 8年 1月19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 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 |
| | 地 | 番 | 1054番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 135.53平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 |
| | 地 | 番 | 1054番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 13.22平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 |
| | 地 | 番 | 1054番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.45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 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1~3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 .) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> |
| その他の事項 | <input checked="" type="checkbox"/> 本各土地と隣接地との境界について 1 物件1の土地については、ブロック塀等により区分されており、ほぼ明確である。 2 物件2の土地については、1055番及び1056番2の各土地との境界は、明確な区分がなされていないため、不明確である。 3 物件3の土地については、1054番5の土地及び1054番7の土地との境界は、ブロック塀及び側溝により区分されており、明確である。 なお、1056番2の土地との境界は、明確な区分がなされていないため不明確である。 4 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有状況」について 本各土地は、物件1の土地上に存在する建物敷地として利用されている。 <input checked="" type="checkbox"/> その他 物件3の土地南東方向隣接地である1054番7の土地 (前面道路) は、小川町名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。 |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 |
| 建物 (目的外建物) | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり) |
| 土地建物の位置関係 | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

| 占有者及び占有権原 (物件1~3関係) | |
|------------------------------------|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/> |
| 占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| □関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 |
| 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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者に対し立入調査協力依頼を試みるも、協力が得られないため詳細が判明しない。 |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

| 目的外建物の概況(物件1~3関係) | | |
|-------------------|---------|--|
| 1 | 所在地 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 1054番地3 |
| | 家屋番号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| | 構造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積(概略) | 1階 約65.52平方メートル 2階 約33.05平方メートル |
| | 所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建築時期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和50年ころ <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建築者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| その他の事項 | | |
| 2 | 所在地 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 1054番地3 |
| | 家屋番号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置 |
| | 構造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積(概略) | 約6.82平方メートル |
| | 所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建築時期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和35年ころ <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建築者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 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

執行官の意見

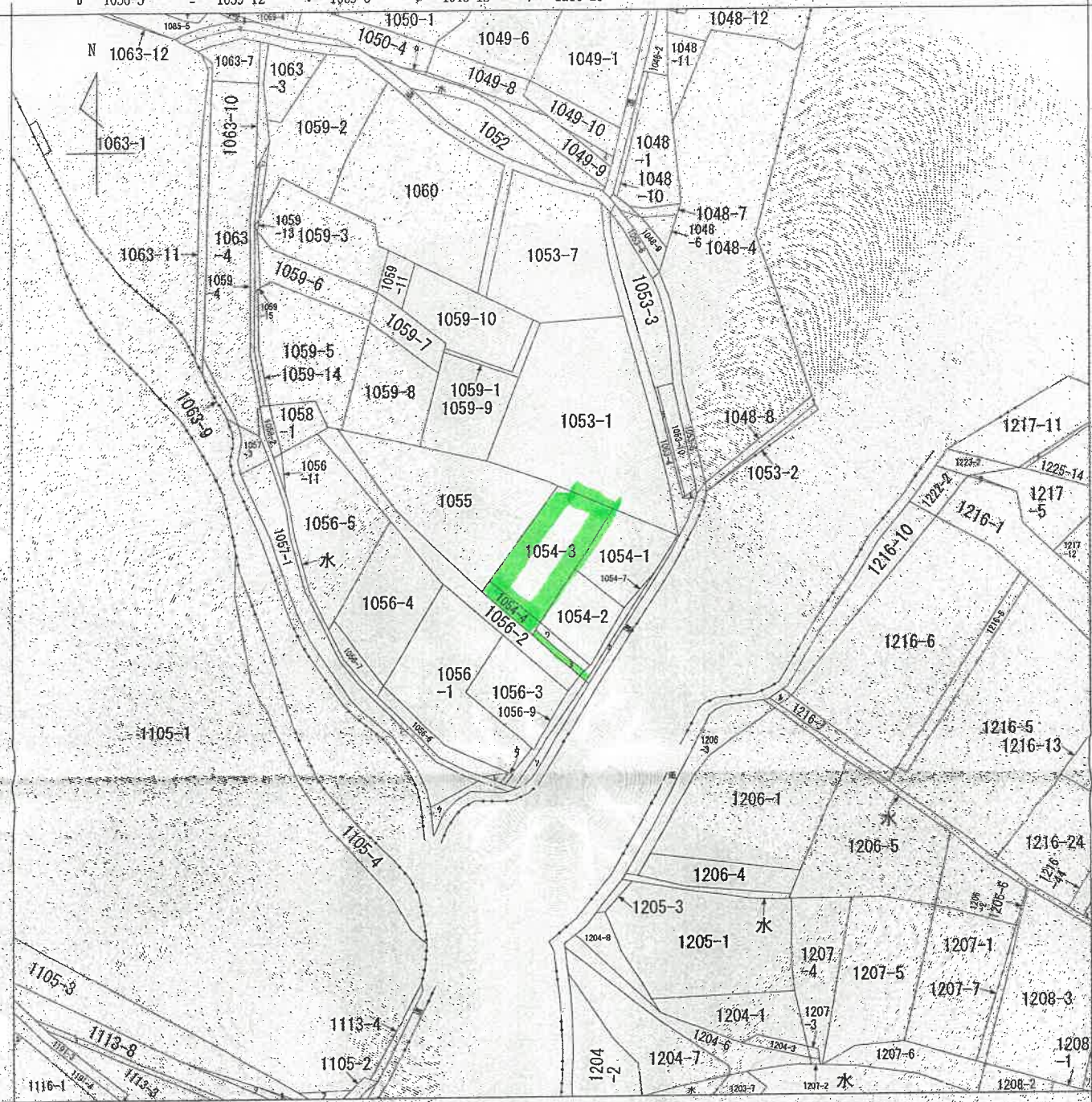
- 本各土地の占有関係について
現況等から、2枚目記載のとおり認定した。

(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12月18日(木) 15:50-16:00 | 物件所在地 | 外観調査 |
| 7年12月22日(月) 11:50-12:00 | 法務局(東松山) | 建物登記に関する調査 |
| 8年1月9日(金) 13:15-13:30 | 物件所在地 | 立入調査 [評価人同行] |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8 年 1 月 9 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、敷地内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

イ 1049-11 ハ 1050-6 ホ 1069-5 ト 1069-7 チ 1208-4 ニ 1216-9
 ロ 1050-5 ニ 1059-12 ヘ 1069-6 セ 1048-13 ツ 1216-25 ナ つづく



(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 | 所在 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 | | 地番 | 1054番3 | |
| 出力尺 | 1/600 | 精度区分 | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | |
| 作成年月日 | | | 補付年月日(原図) | | 補記事項 | |
| | | | | | 種類 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東松山支局管轄)

令和7年10月20日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M54201

(1/2)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

1217-10
1054-5
1054-6
1054-7
1056-10
1056-12
1056-8
1105-6
1113-9
1225-15
1053-9
1053-8
1057-2
1085-12
1085-15
1085-4
1085-6
水
1113-5
1113-6
1113-7
1117-3

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和42年8月26日

1407783

S47.8.26

地積

測量図

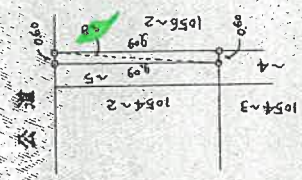
番 1054 巻 8 - 5

土地の所在 比企郡小川町大字大塚字鶴巻

製作年月日 昭和四七年八月廿六日

製作者

[Redacted Name]



求積表

$$9.09 \times 0.60 = 5.4540$$

$$9.09 \times 0.60 = 5.4540$$

$$\frac{2) 10,9080}{5,4540}$$

5.915 m²

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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。

(さいたま地方事務局長 栗山 文高 管轄)

令和7年10月20日

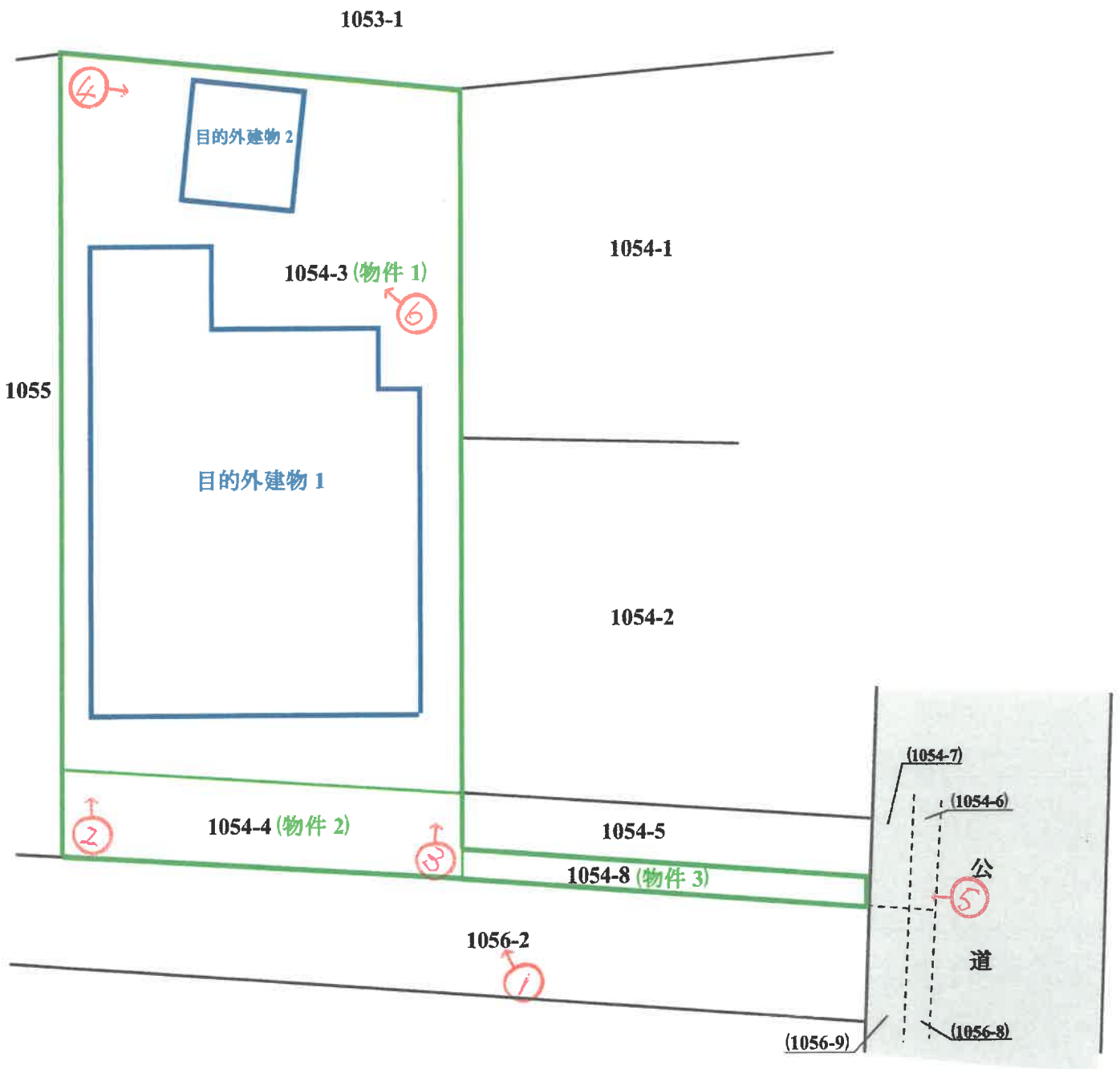
東京法務局 提出課 所

登記官

(9 枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)





①



②



③



④



⑤



⑥

令和7年(又)第54号
令和8年1月9日外現地調査
令和8年1月20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 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 |
| | 地 | 番 | 1054番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 135.53平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 |
| | 地 | 番 | 1054番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 13.22平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字大塚字鶴巻 |
| | 地 | 番 | 1054番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.45平方メートル |

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|-------------------|-------------------|
| 金 4 8 0 , 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件 1 (土地) | 金 4 2 0 , 0 0 0 円 |
| 物件 2 (土地) | 金 4 0 , 0 0 0 円 |
| 物件 3 (土地) | 金 2 0 , 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件1・2・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・3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。

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 | 所在地 地積 | 別紙物件目録記載のとおり | 目的外建物あり |
| 2 | 所在地 地積 | 別紙物件目録記載のとおり | |
| 3 | 所在地 地積 | 別紙物件目録記載のとおり | |
| 物件番号 | 特記事項 | | |
| 1 | <p>目的外建物1</p> <p>目的外建物2</p> | <p>所在地：比企郡小川町大字大塚字鶴巻1054番地3</p> <p>家屋番号：未登記</p> <p>種類：居宅</p> <p>構造：木造瓦葺2階建</p> <p>床面積：1階 約65.52㎡</p> <p>2階 約33.05㎡</p> <p>建築日：不詳（昭和50年頃と推定）</p> <p>所有者：土地所有者</p> <p>所在地：比企郡小川町大字大塚字鶴巻1054番地3</p> <p>家屋番号：未登記</p> <p>種類：物置</p> <p>構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積：約6.82㎡</p> <p>建築日：不詳（昭和35年頃と推定）</p> <p>所有者：土地所有者</p> | |

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・2・3）

| | | |
|--|---|---|
| 位置・交通 | JR八高線・東武東上線「小川町」駅 北東方約420m（道路距離） 付近に位置する。 | |
| 付近の状況 | 駅背後に戸建住宅やアパートが建ち並び、その周囲には高校や公園等が見られる住宅地域である。 | |
| 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種住居地域 60% 200% － 埼玉県建築基準法施行条例 |
| 画地条件 | 地積 形状 地勢 その他 | 154.20㎡（登記合計数量） 不整形（路地状敷地） 平坦 建築基準法上の接道義務を満たしていない。 |
| 接面道路の状況 | 南東側現況幅員約5.3m舗装町道（113号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）に物件3（路地状部分）が等高に接面する。なお、現況は南西側隣接地（1056番2）と物件3を一体とした通路状部分を利用して出入りしている。 | |
| 土地の利用状況等 | ①物件1・2・3は一体とした路地状敷地として目的外建物の敷地として利用されている。 ②隣接地とはブロック塀、道路側溝及び実際の利用状況等により概ね区分できるが南西側隣接地（1056番2）との土地境界については一体利用状態につき不明確である。また、物件相互間の土地境界についても判然としない。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 あり（ただし、私設の共有管により引き込まれている。） ガス配管 なし 下水道 未接続（前面道路に下水本管あり。） | |
| 特記事項 | ①本件土地は路地状敷地のため、埼玉県建築基準法施行条例第3条及び10条（路地状敷地）の適用を受けるが、再建築等に必要とされる接道義務を満たしていない。 ②登記合計地積と現況地積は概ね同じと概測したが、隣接地の土地境界が一部不明確であるため詳細は測量を行わないと判明しない。 ③本件土地は小川町洪水ハザードマップによると浸水想定区域にある。（詳しくは小川町防災地域支援課に問い合わせのこと。） | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1・2・3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/m ²) ア | 個別 格差 イ | 地積 (m ²) ウ | 建付減価 エ | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ |
|----------|------------------------------------|---------------|------------------------------|-----------|-------------------------|
| 1 | 37,800 | 0.60 | 135.53 | 0.70 | 2,150,000 |
| 2 | 37,800 | 0.60 | 13.22 | 0.70 | 210,000 |
| 3 | 37,800 | 0.60 | 5.45 | 0.70 | 90,000 |

※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-3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,300 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/96 \approx 37,800 \text{ 円/m}^2$

◇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-2%・環境条件等-2%と判定した。(相乗積： $0.98 \times 0.98 \approx 0.96$)

イ 個別格差：接道状況及び形状(路地状敷地)等を考慮-40%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：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 評価額の判定

前記により求めた価格から目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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 | 2,150,000 | 0.50 | 法定地上権 | 1,080,000 |
| 2 | 210,000 | 0.50 | 法定地上権 | 110,000 |
| 3 | 90,000 | 0.50 | 法定地上権 | 50,000 |

イ 個別売却により、路地状敷地となる物件1・2・3について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 | 2,150,000 | -1,080,000 | | 0.56 | 0.70 | 420,000 |
| 2 | 210,000 | -110,000 | | 0.56 | 0.70 | 40,000 |
| 3 | 90,000 | -50,000 | | 0.56 | 0.70 | 20,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 480,000 |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：目的外建物の所在する底地のみが売却対象となること(-30%)、及び本物件単独利用では建築基準法上の接道義務を満たしていない土地であること(-20%)による市場性の減退を考慮した。(相乗積： $0.70 \times 0.80 = 0.56$)

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－3）

所在・地番：比企郡小川町大字大塚字杉木1216番46

価 格：36,300円/㎡

位 置：「小川町」駅から約450m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東4.2m舗装町道

用途 指 定 等：市街化区域

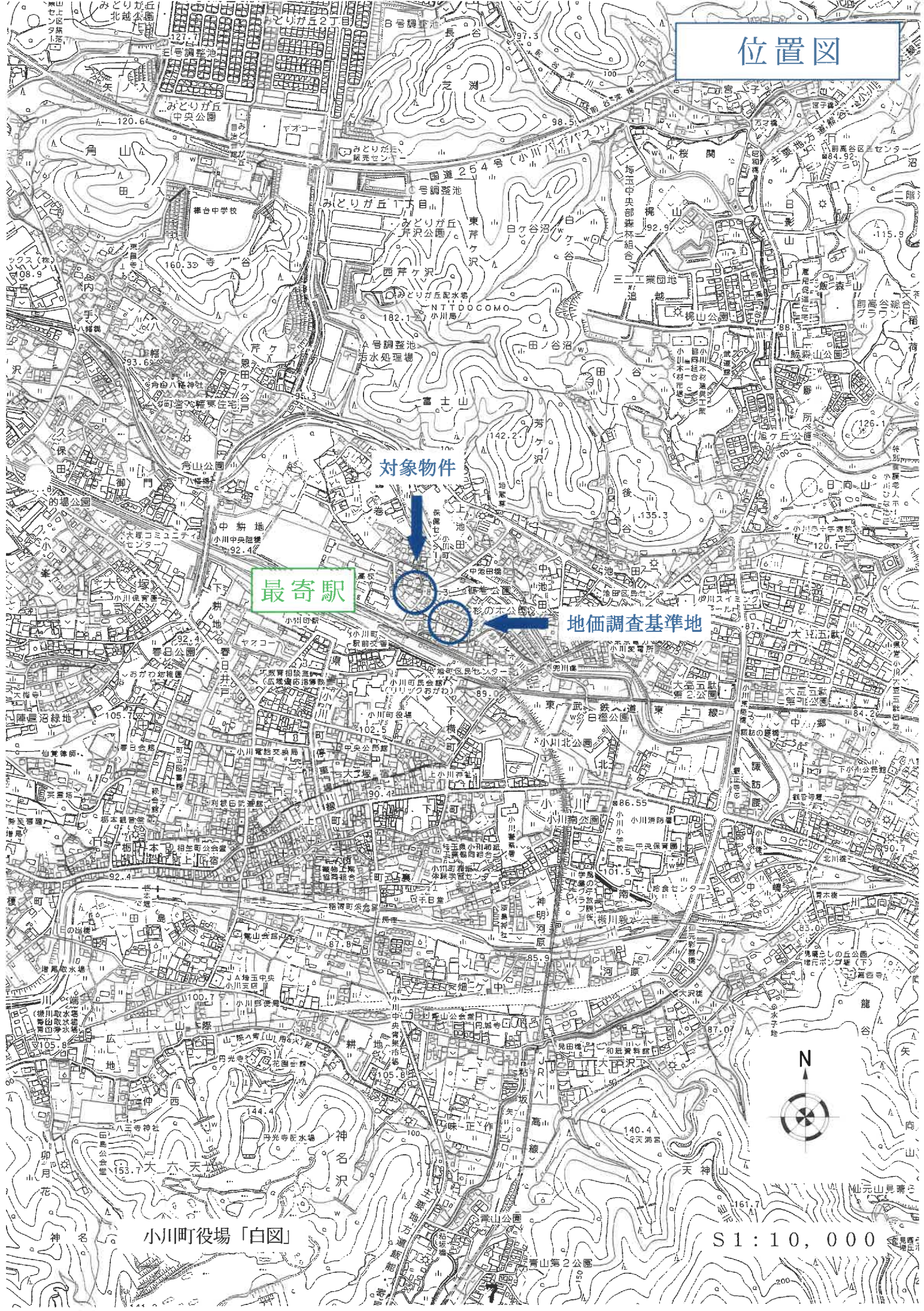
第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅とアパート等が混在する利便性の良い住宅地域

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
- 5 土地建物位置関係図

位置図



対象物件

最寄駅

地価調査基準地

小川町役場「白図」

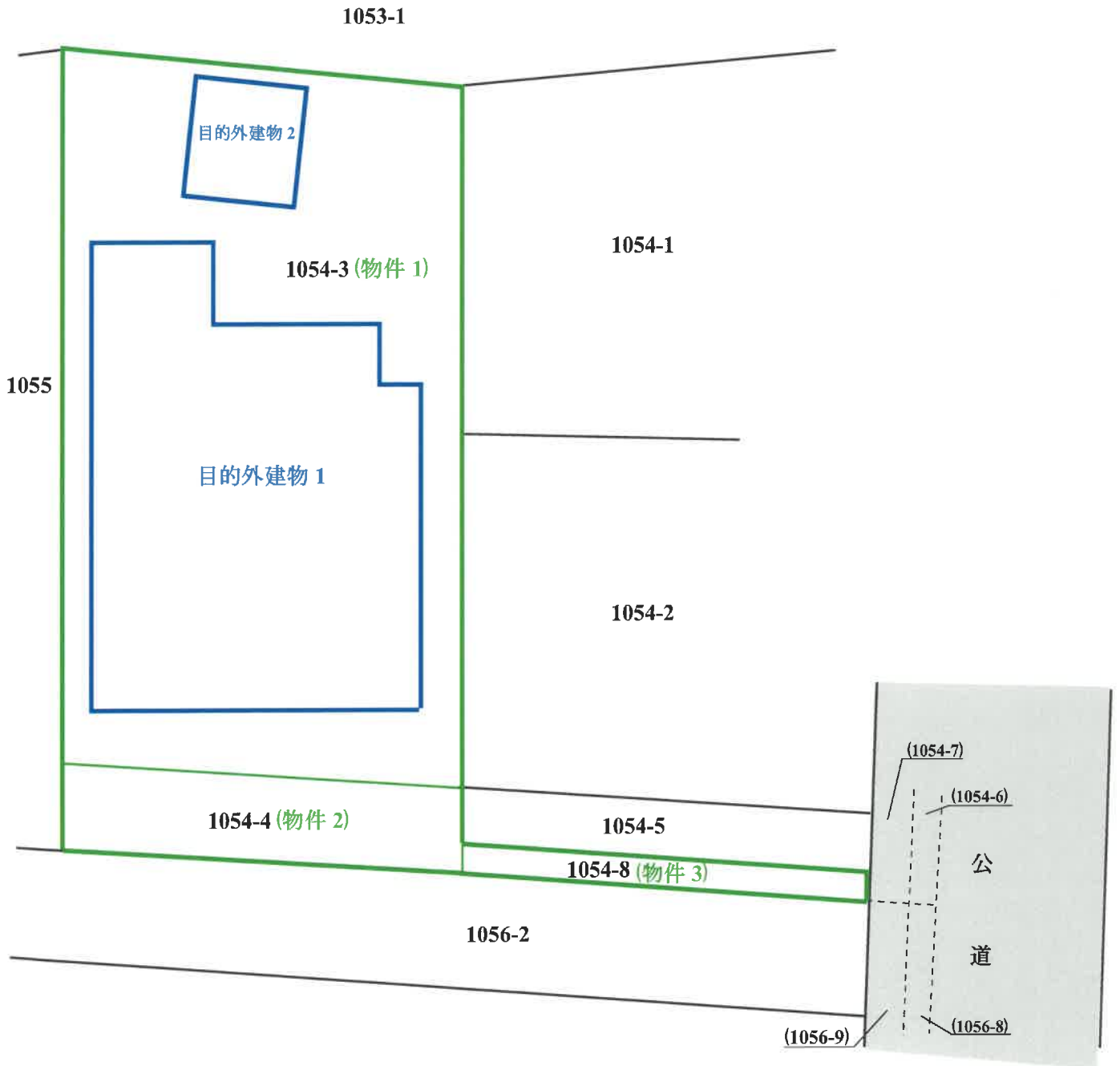
S1:10,000

1217-10
1054-5
1054-6
1054-8
1056-10
1056-12
1056-8
1105-6
1113-9
1225-15
1053-9
1053-8
1057-2
1085-12
1085-15
1085-4
1085-6
水
1113-5
1113-6
1113-7
1117-3



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



※物件の範囲及び建物配置は公図及び現況概測等を基礎として概略を明示した。