

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 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 7 年 7 月 3 日から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 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 7 年 7 月 31 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 7 年 7 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 6 月 11 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	8,601,000 6,880,800	一括	1,720,200	79,672	0
1	3,470,000				
2	360,000				
3	1,000				
4	4,770,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 日高市大字女影字向原
 地 番 576 番 5
 地 目 宅地
 地 積 300.06 平方メートル

- 2 所 在 日高市大字女影字向原
 地 番 576 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 43 平方メートル

- 3 所 在 日高市大字女影字向原
 地 番 576 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 6.05 平方メートル
 持分 9 分の 1

- 4 所 在 日高市大字女影字向原 576 番地 5
 家屋 番号 576 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.08 平方メートル
 2 階 47.79 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月25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1～4】

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】

B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。（このほか、B I T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 日高市大字女影字向原
地 番 576番5
地 目 宅地
地 積 300.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 日高市大字女影字向原
地 番 576番3
地 目 雑種地
地 積 43平方メートル

所有者 A

3 所 在 日高市大字女影字向原
地 番 576番4
地 目 雑種地
地 積 6.05平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 日高市大字女影字向原 576番地5
家屋 番号 576番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 55.08平方メートル
2階 47.79平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



11

BIT

令和6年(ケ)第171号
令和7年1月8日受理
令和7年3月24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 田 尻 伸 行

(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 日高市大字女影字向原

地 番 576番5

地 目 宅地

地 積 300.06平方メートル

所有者 A
- 2 所 在 日高市大字女影字向原

地 番 576番3

地 目 雑種地

地 積 43平方メートル

所有者 A
- 3 所 在 日高市大字女影字向原

地 番 576番4

地 目 雑種地

地 積 6.05平方メートル

共有者 A 持分9分の1
- 4 所 在 日高市大字女影字向原 576番地5

家屋 番号 576番5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 55.08平方メートル
2階 47.79平方メートル

所有者 A



(土地・建物用)

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1～3			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件2、3)			
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A ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記の建物を所有し、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」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居宅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	壁に損傷あり(写真⑥)。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号			
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

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件 1 上のスチール製簡易物置（写真⑦）は、土地に対する定着性が無く、動産と認定した。
- 2 物件 3 は、近隣住民のゴミ置場として使用されている。

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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(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		令和2年11月ころ	
最初の契約等	契約日	令和2年11月ころ	
	期間	令和2年11月ころから ☐ 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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

(4 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件4の占有者)	私は、Aの元妻です。本件建物には、私と子どもが住んでいます。 Aは、令和2年11月に私と離婚して本件建物から出て行きました。その際に、私と子どもは本件建物に住み続けてもよいとAから言われました。 一年前のちょうど今頃からAとは連絡がとれなくなりました。子どもからAの捜索願を出しています。 本件建物にはソーラーパネルが載っています。家を建てた後に付けたものです。毎月8,000円ずつ払っていましたが、約30万円を残して1年くらい前から払っていません。 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

■ 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、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
令和7年1月16日(木) 11:30-11:45	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影・不在連絡文書投函
令和7年3月10日(月) 15:05-15:50	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和7年3月19日(水) 17:50-18:15	(電話)	Bから占有状況、Aの所在等につき聴取

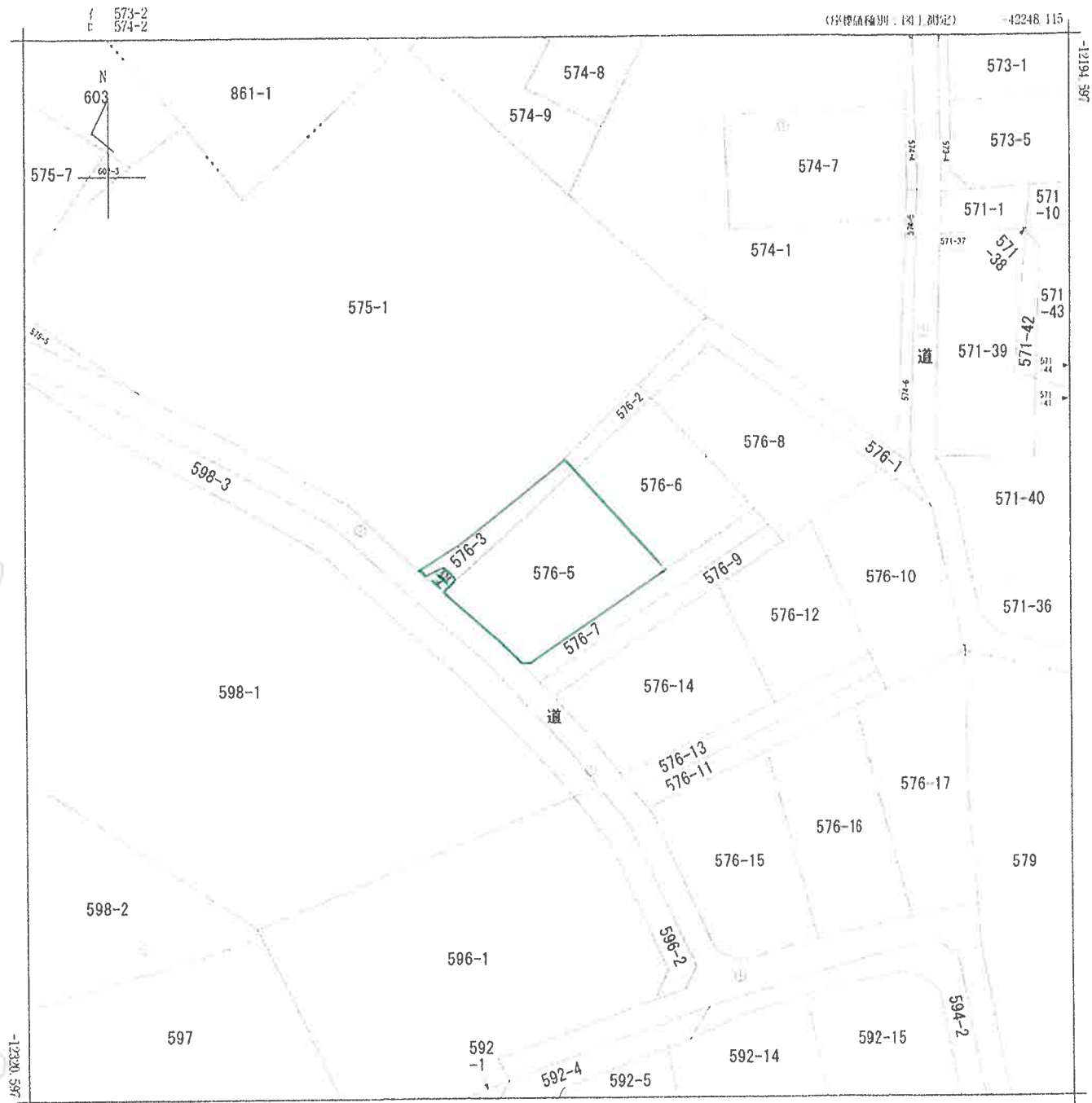
(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年3月10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。

☐ 令和 年 月 日

(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大字中沢
大字女影

請求部	所 在		日高市大字女影字向原				地 番	576番5			
出力縮尺	1/500		精 度 区 分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和53年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和54年2月21日			補 記 項 目		

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。

A3判をA4判に縮小

令和6年10月24日
さいたま地方方法務局飯能出張所
地図整理番号: M06381
(1/1)

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24日 さいたま地方法務局飯能出張所

ଉତ୍କଳ ଶିଳ୍ପ

地区整理番号: M06382

$$\frac{(2/3)}{}$$

地積測量圖

576-2
乃至576-17. - /

田高市大字女影字向原

地 名	①	576-10	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	X_n	$(Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO		X_n				
P2030		439 225	626 983	-4 340		-1910 189525
P2036		422 746	632 484	6 542	6 294	2660 763224
P2039		420 369	633 277	8 791	1 586	656 705324
P2037		417 905	634 070	8 705	10 607	4517 271965
K-10		421 332	644 084	9 052	6 120	3425 046473
K-13		430 272	642 199	-7 251		-3185 161272
P2003		444 209	636 833	-15 216	216	-6759 064164
			名 計	名 計		-584 065945
			名 計	名 計		282 3220725
			地 名	地 名		292 22

地 區	④	576-11	Y _n	Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹	X _n	(Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹)
NO	X _n	X _n				
P2029	420	369	633	277	31	976
P2029	409	362	602	094	-29	605
P2021	407	334	603	672	1	795
P2022	407	921	603	889	14	730
P2007	412	785	618	402	26	222
P2005	416	673	630	111	15	668
P2037	417	995	634	070	3	166
合 計			名 計	名 計	-163	474730
合 計			總 類	總 類	81	7373650
					8	773

地番	⑤	576-12	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n) \cdot X_n$
NO		X_n				
P2018		433 189	615 054	-3 545	-1535 855005	
P2017		418 558	619 938	17 430	7295 485940	
P2038		422 746	632 484	7 045	2978 245570	
P2030		439 225	626 983	-9 001	-3953 464225	
P2035		437 455	623 483	-11 929	-5218 400695	
合 計			623 483			-433 808415
名 計						216 9042075
差 誤						2190

地 番	576-13	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n-1)$
P036	422 746	432 484	-13 339		-5639 008894
P037	418 558	519 938	-31 237		-13074 496248
P024	412 319	501 247	-19 423		-8008 471937
P023	412 590	600 515	0 847	348	463730
P009	409 962	602 004	32 767	13431	175044
P029	420 369	933 277	30 390	12775	013910
			合 計		-166 324392
		合 計 總 額			
				82 1621565	777
				82 16	

凡例	記号	現貨票の種類	記号	現貨票の種類	記号	現貨票の種類
	⑥	石枕	⑦	金屬鉄	⑧	印刷
	⑨	コンクリート杭	⑩	金屬板		
	⑪	コンクリート管	⑫	金屬管		

土地房屋調查士

(平成 21年 9月 3日作成)

(埼玉土地家屋調査士会)

申請人

宮川住販株式会社
代表取締役

縮尺

1

A3判をA4判に縮小

(10 枚目)

日向市大字女影字向原

土地の所在

綜合計面積	2919 5025585	m ²
-------	--------------	----------------

地 區	合 計	面 積	經 緯 度
公 路	3027	2919 5025585	107.4374415
		地 區	107 m

登記基準点座標一覧表

品名	大夏價	小夏價	單位
Y100	388 158	610 891	條
Y101	407 186	597 245	條
Y102	421 351	587 791	條
Y103	447 193	576 186	條
Y125	387 785	640 672	條

地 區	⑤ 576-15	Y n				Y n+1 - Y n+1		X n - (Y n+1 - Y n+1)	
NO	X n	Y n				Y n+1 - Y n+1		X n - (Y n+1 - Y n+1)	
P2022	407 921	603 869				-14 730		-6008 678330	
P2021	407 334	603 672				0 083		25 862042	
428	406 869	603 952				5 449		2117 079181	
431	390 008	609 121				7 956		3102 903648	
27	389 279	611 908				12 581		4884 330939	
P2008	389 678	621 702				6 494		2530 569892	
P2007	412 765	618 402				-17 813		-7382 582845	
						合 計		-800 157373	
						地 區		300 0788895	
						地 區		300 07	

地 号	576-16	計 価 額			
NO	ΣX_n	ΣY_n	$\Sigma Y_{n+1} - Y_n$	$\Sigma X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	
P2006	390 727	633 819	6 390	2496 745530	
P2005	416 673	630 111	-15 417	-6423 847641	
P2007	412 765	618 402	-8 409	-3470 940885	
P2008	389 678	621 702	5 319	2072 697282	
32	389 567	623 721	12 117	4755 230139	
			名 計	-600 115475	
			地 価	300 057785	
			地 租	300 05	

地 帯	576-17	Σ	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$\{Y_{n+1}-Y_n\}$
NO	416 6731	930 111	-0 251	-104 584323		
P005	390 727	933 819	11 617	4539 975558		
P006	391 323	841 728	8 489	3321 940947		
34	405 375	642 308	-2 356	955 063500		
K-8	421 327	644 084	-8 238	-3470 974304		
P2037	417 995	634 070	-13 973	-5840 644135		
合計					900 123258	
名 計 産 出 額					300 0618290	

凡	例
記号 ⑤	記号 ⑤
右 杭	金 鋼 鉄
コンクリート杭	金 鋼 板
アラカボ・クサ	金 鋼 管

者成作

土地家屋調査士

(平成 9 年 9 月)

（续）

宮川住販株式会社
代表取締役

1
箱尺

登記年月日：平成22年2月2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24日 さいたま地方公務局 図面課 図面課長 田中 浩二

(12 枚目)

登記官

地図整理番号：M0638C

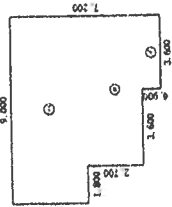
各階平面図

家屋番号 576番5

建物図面

建物の所在 日高市大字女影字向原576番地5

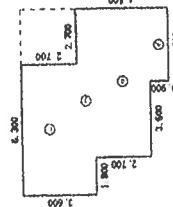
1階



求積表

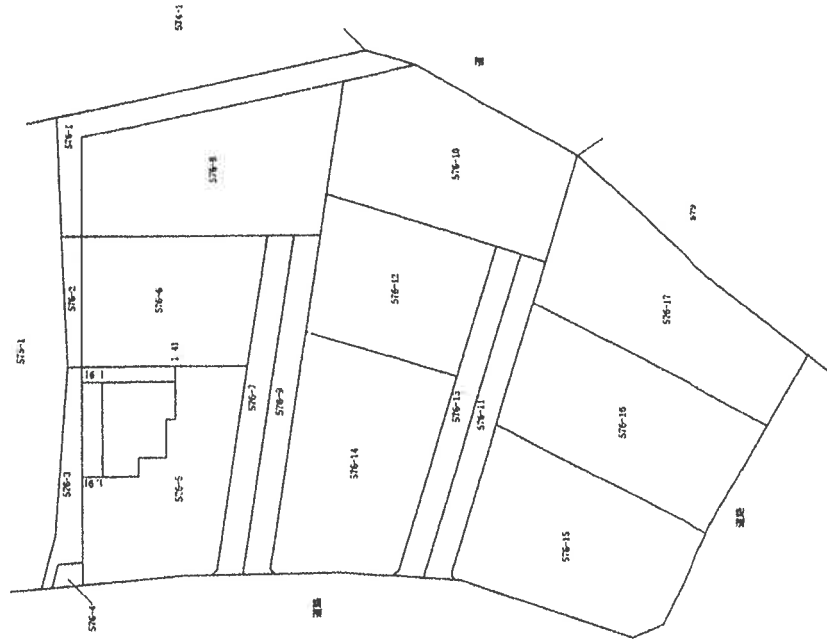
①	3.600 × 0.900	= 3.240000
②	7.200 × 2.700	= 19.440000
③	9.000 × 3.600	= 32.400000
合計		55.080000
床面積		55.08 m ²

2階



求積表

④	3.600 × 0.900	= 3.240000
⑤	7.200 × 2.700	= 19.440000
⑥	9.000 × 0.900	= 8.100000
⑦	6.300 × 2.700	= 17.010000
合計		47.790000
床面積		47.79 m ²



製作者 土地家屋調査士

1月31日作成

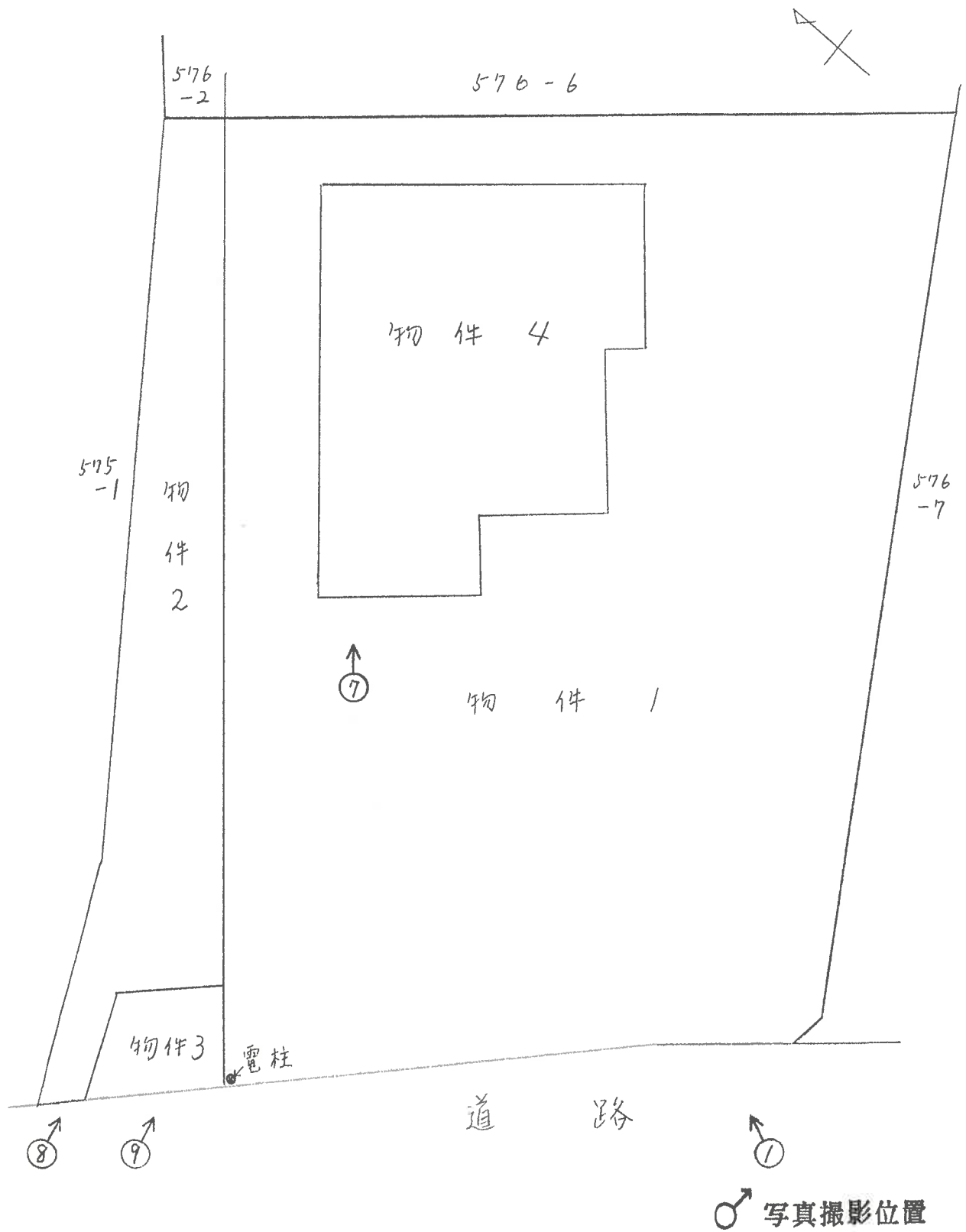
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

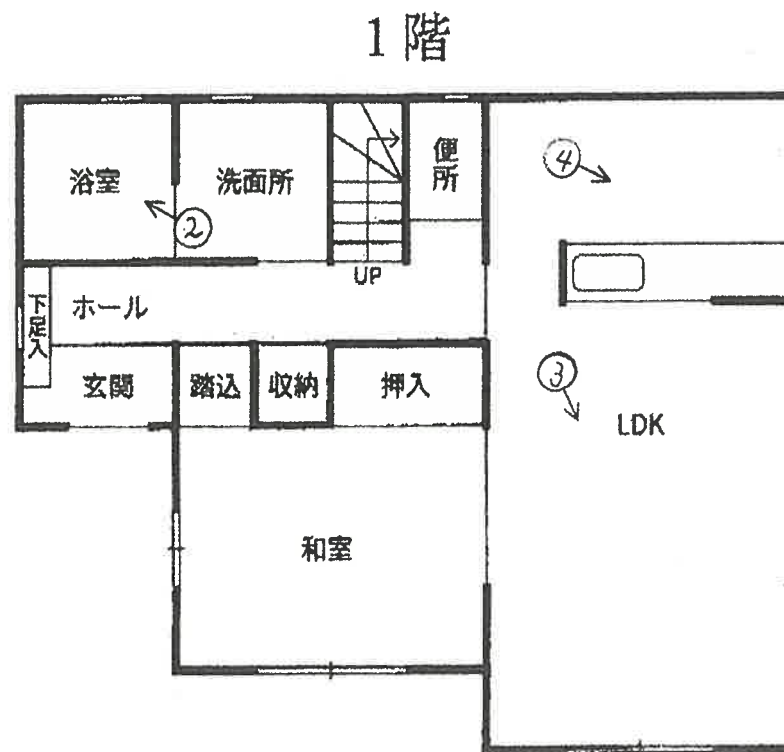
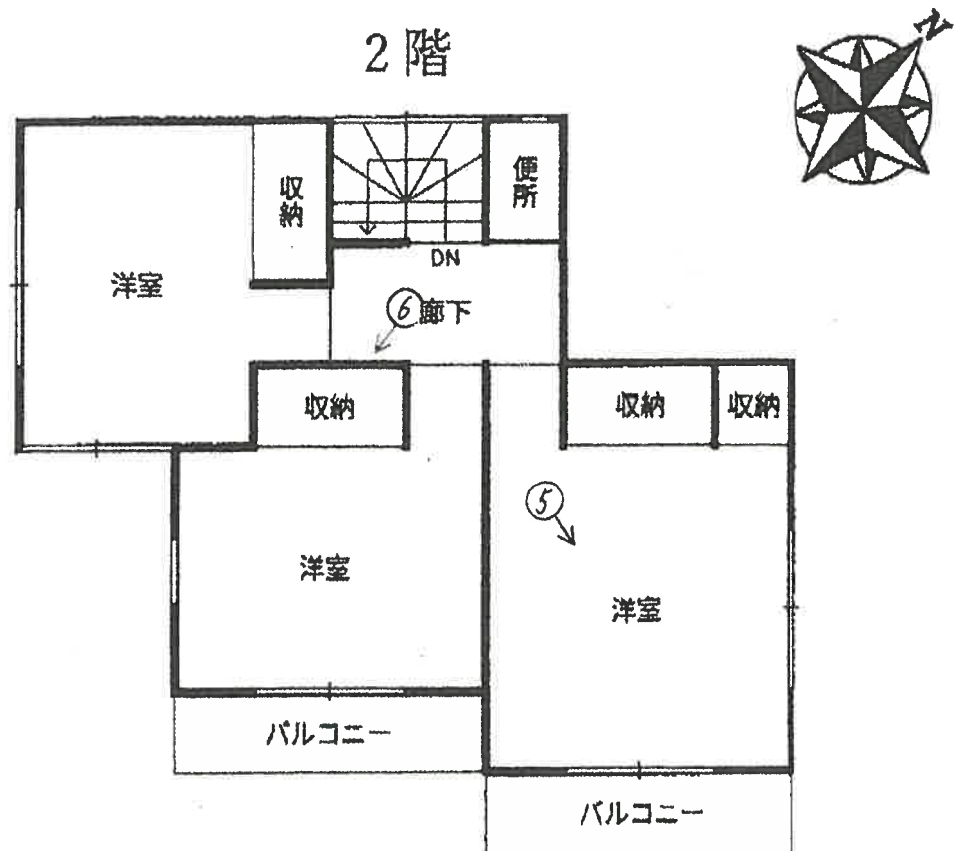
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



建物間取図

令和6年(ケ)第171号



写真撮影位置



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 6 年（ケ）第 171 号
令和 7 年 3 月 10 日 現地調査
令和 7 年 4 月 3 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

物 件 目 録

- 1 所 在 日高市大字女影字向原
 地 番 576番5
 地 目 宅地
 地 積 300.06平方メートル
 所 有 者 A
- 2 所 在 日高市大字女影字向原
 地 番 576番3
 地 目 雑種地
 地 積 43平方メートル
 所 有 者 A
- 3 所 在 日高市大字女影字向原
 地 番 576番4
 地 目 雑種地
 地 積 6.05平方メートル
 共 有 者 A 持分9分の1
- 4 所 在 日高市大字女影字向原 576番地5
 家屋 番号 576番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 55.08平方メートル
 2階 47.79平方メートル
 所 有 者 A



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,601,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,470,000 円
物件2（土地）	金 360,000 円
物件3（土地）	金 1,000 円
物件4（建物）	金 4,770,000 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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地目積	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	J R川越線「武蔵高萩」駅の南西方約2 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	周囲に太陽光発電所、雑種地、畑、山林等の見られる市街化調整区域内に開発分譲された住宅地域	
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 なし 60% 200% なし 一
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	積 状 300.06 m ² （物件1） ほぼ長方形 北西向緩傾斜 普通
接面道路の状況	南西 6.2m 舗装市道（C241号線／建築基準法42条1項1号） 画地は道路より約0～0.8m高い	
土地の利用状況等	物件1は物件4の敷地 物件2は開発緑地（建築不可） 物件3は共有のごみ集積所	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：なし ※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	○元地番576番で都市計画法34条11号（許可当時）の開発許可あり（属人性なし） 当初H20.3.28 第1903020号 3,020.97 m ² 専用住宅 9区画 変更H21.8.6 第1903021号 ○カースペース（2台分）あり ○西隅に電柱あり	

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）：平成22年1月26日新築 経過年数：約15年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング、畳 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	普通
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 ○2階廊下の壁に穴あり

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	23,600	1.00	300.06	$\frac{1}{1}$	1.00	7,080,000
2	23,600	0.50	43	$\frac{1}{1}$	1.00	510,000
3	23,600	0.08	6.05	$\frac{1}{9}$	1.00	1,000
合計	—	—	—	—	—	7,591,000

※ 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－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 26,700 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & \asymp & 23,600 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（開発緑地、共有ごみ集積所）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

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	120,000	102.87	0.38	4,690,000

ウ 現価率

経過年数 15年 経済的残存耐用年数 10年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 5%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 15\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.05) = 0.38$$

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	7,080,000	0.30	法定地上権	2,120,000

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	7,080,000	－ 2,120,000		1.00	0.7	3,470,000
2	510,000	－		1.00	0.7	360,000
3	1,000	－		1.00	0.7	1,000
4	4,690,000	＋ 2,120,000	1.0	1.00	0.7	4,770,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						8,601,000

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 (日高一8)

所 在 : 大字田木字三本柿 397 番 1

価 格 : 26,700 円/㎡

位 置 : JR川越線「武蔵高萩」駅約 3.2 km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 500 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 東 5.5m 市道

用途指定等 : 市街化調整区域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

地域の概要 : 農家住宅が見られる郊外の既成住宅地域

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)

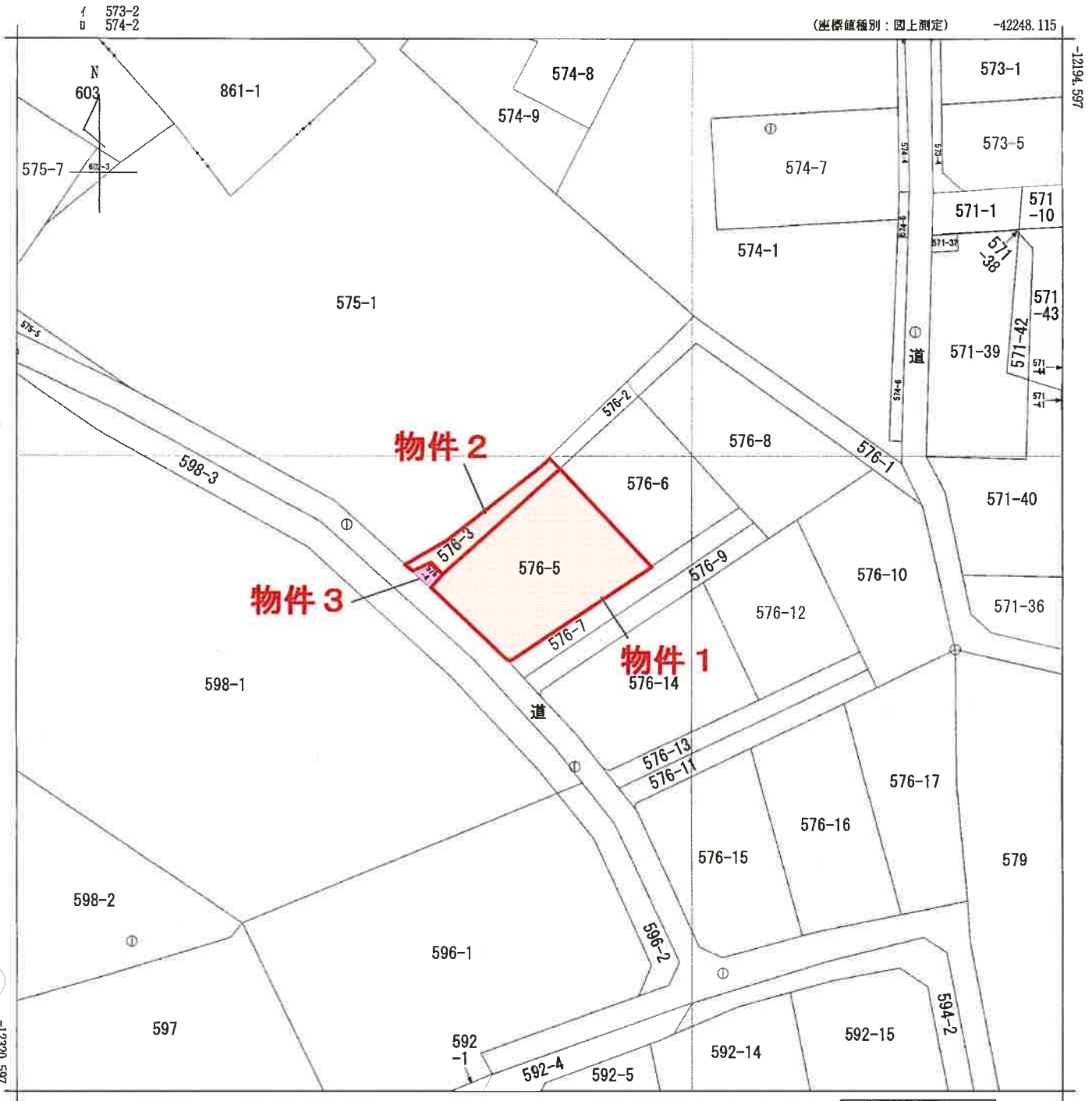
以 上

N
4
位置図
1 : 20,000
令和6年(ケ)第171号

武蔵高萩駅

目的物件

地価公示地



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihciyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大字中沢
大字女影

請求部	所在	日高市大字女影字向原					地番	576番5			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日	昭和53年2月			備付年月日(原図)	昭和54年2月21日			補記事項			

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24日 さいたま地方法院 佐々木 浩一

COPY

613

卷之四

一、

二、

附錄

座間直比呂重延

電 量		④ 57.6-2				合 計	
NO	X _n	Y _n	Y _n -1	Y _n -2	X _n -2	Y _n -3	
57032	436.502	570.958	2.189		434.312	570.958	
57033	437.619	568.958	-1.145		435.429	570.958	
57034	438.736	566.958	-2.189		436.546	570.958	
57035	439.853	564.958	-3.234		437.663	570.958	
57036	440.970	562.958	-4.279		438.780	570.958	
57037	442.087	560.958	-5.324		439.897	570.958	
57038	443.204	558.958	-6.369		441.014	570.958	
57039	444.321	556.958	-7.414		442.131	570.958	
57040	445.438	554.958	-8.459		443.248	570.958	
57041	446.555	552.958	-9.504		444.365	570.958	
57042	447.672	550.958	-10.549		445.482	570.958	
57043	448.789	548.958	-11.594		446.599	570.958	
57044	449.906	546.958	-12.639		447.716	570.958	
57045	451.023	544.958	-13.684		448.833	570.958	
57046	452.140	542.958	-14.729		449.950	570.958	
57047	453.257	540.958	-15.774		451.067	570.958	
57048	454.374	538.958	-16.819		452.184	570.958	
57049	455.491	536.958	-17.864		453.301	570.958	
57050	456.608	534.958	-18.909		454.418	570.958	
57051	457.725	532.958	-19.954		455.535	570.958	
57052	458.842	530.958	-20.999		456.652	570.958	
57053	459.959	528.958	-22.044		457.769	570.958	
57054	461.076	526.958	-23.089		458.886	570.958	
57055	462.193	524.958	-24.134		459.903	570.958	
57056	463.310	522.958	-25.179		461.020	570.958	
57057	464.427	520.958	-26.224		462.137	570.958	
57058	465.544	518.958	-27.269		463.254	570.958	
57059	466.661	516.958	-28.314		464.371	570.958	
57060	467.778	514.958	-29.359		465.488	570.958	
57061	468.895	512.958	-30.404		466.605	570.958	
57062	469.912	510.958	-31.449		467.722	570.958	
57063	471.029	508.958	-32.494		468.839	570.958	
57064	472.146	506.958	-33.539		469.956	570.958	
57065	473.263	504.958	-34.584		471.073	570.958	
57066	474.380	502.958	-35.629		472.190	570.958	
57067	475.497	500.958	-36.674		473.307	570.958	
57068	476.614	498.958	-37.719		474.424	570.958	
57069	477.731	496.958	-38.764		475.541	570.958	
57070	478.848	494.958	-39.809		476.658	570.958	
57071	479.965	492.958	-40.854		477.775	570.958	
57072	481.082	490.958	-41.899		478.892	570.958	
57073	482.199	488.958	-42.944		479.909	570.958	
57074	483.316	486.958	-43.989		481.026	570.958	
57075	484.433	484.958	-45.034		482.143	570.958	
57076	485.550	482.958	-46.079		483.260	570.958	
57077	486.667	480.9					

年 度	576-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$(Y_{n+1}-Y_n) \cdot (X_{n+1}-X_n)$
1920		148.494	590.742	14.534	6524	9503.76
1921		455.579	698.610	54.824	-6676	-36592.44
1922		461.455	844.904	18.294	-18.173	-332.50
1923		440.950	580.232	-4.964	4	-19.86
1924		459.75	579.367	-0.127	-80.24	10.28
1925		438.902	640.400	2.860	1286	3672.58
1926		439.841	582.814	3.770	1660	6258.48
1927		438.007	584.325	16.928	7414	56254.28
			合計			-88.710205
			合計			43.8861025
			平均			43.36
			標準			43.36

地 帶	⑤	576-4	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	X_n	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$
NO						
P1125		426.982	580.600	-0.268	-116.332850	
P1126		436.706	582.549	0.778	1648.395080	
P1127		438.007	584.376	0.266	116.071886	
P1127		439.841	582.814	-3.776	-1690.839818	
			合計		-12.102551	
			合計	面積	6.0812805	m ²
				地積	6.05	

[illegible]

氏名	学年	性別	出身地	現居地	職業	備考
田中 一郎	1	男	東京府	東京府	学生	
山田 太郎	2	男	大阪府	大阪府	学生	
佐藤 三郎	3	男	京都府	京都府	学生	
鈴木 次郎	4	男	神奈川	神奈川	学生	
高橋 五郎	5	男	福岡県	福岡県	学生	
中村 六郎	6	男	北海道	北海道	学生	
渡辺 七郎	7	男	新潟県	新潟県	学生	
小林 八郎	8	男	愛知県	愛知県	学生	
大野 九郎	9	男	岐阜県	岐阜県	学生	
森田 十郎	10	男	長野県	長野県	学生	
水田 十一郎	11	男	山梨県	山梨県	学生	
石川 十二郎	12	男	静岡県	静岡県	学生	
山口 十三郎	13	男	愛媛県	愛媛県	学生	
山本 十四郎	14	男	高知県	高知県	学生	
佐々木 十五郎	15	男	徳島県	徳島県	学生	
松本 十六郎	16	男	香川県	香川県	学生	
伊藤 十七郎	17	男	岡山県	岡山県	学生	
田村 十八郎	18	男	広島県	広島県	学生	
山崎 十九郎	19	男	山口県	山口県	学生	
佐藤 二十郎	20	男	鳥取県	鳥取県	学生	
鈴木 二十一郎	21	男	島根県	島根県	学生	
高橋 二十二郎	22	男	岡山県	岡山県	学生	
中村 二十三郎	23	男	広島県	広島県	学生	
渡辺 二十四郎	24	男	山口県	山口県	学生	
小林 二十五郎	25	男	鳥取県	鳥取県	学生	
大野 二十六郎	26	男	島根県	島根県	学生	
森田 二十七郎	27	男	岡山県	岡山県	学生	
水田 二十八郎	28	男	広島県	広島県	学生	
石川 二十九郎	29	男	山口県	山口県	学生	
山口 三十郎	30	男	鳥取県	鳥取県	学生	
山本 三十一郎	31	男	島根県	島根県	学生	
佐々木 三十二郎	32	男	岡山県	岡山県	学生	
松本 三十三郎	33	男	広島県	広島県	学生	
伊藤 三十四郎	34	男	山口県	山口県	学生	
田村 三十五郎	35	男	鳥取県	鳥取県	学生	
山崎 三十六郎	36	男	島根県	島根県	学生	
佐藤 三十七郎	37	男	岡山県	岡山県	学生	
鈴木 三十八郎	38	男	広島県	広島県	学生	
高橋 三十九郎	39	男	山口県	山口県	学生	
中村 四十郎	40	男	鳥取県	鳥取県	学生	
渡辺 四十一郎	41	男	島根県	島根県	学生	
小林 四十二郎	42	男	岡山県	岡山県	学生	
大野 四十三郎	43	男	広島県	広島県	学生	
森田 四十四郎	44	男	山口県	山口県	学生	
水田 四十五郎	45	男	鳥取県	鳥取県	学生	
石川 四十六郎	46	男	島根県	島根県	学生	
山口 四十七郎	47	男	岡山県	岡山県	学生	
山本 四十八郎	48	男	広島県	広島県	学生	
佐々木 四十九郎	49	男	山口県	山口県	学生	
松本 五十郎	50	男	鳥取県	鳥取県	学生	

登記年月日：平成25年2月2日

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。
令和6年10月24日

さいたま市建築局 図面課 図面係

登記

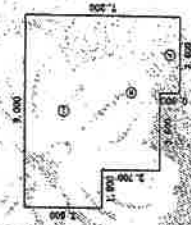
各階平面図

家屋番号 576番5

建物図面

建物の所在 日高市大字女影字向原576番地5

1階

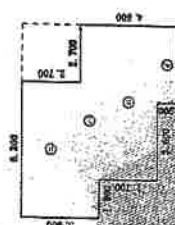


求積表

①	3,600 × 0,900	= 3,240,000
②	7,200 × 2,700	= 19,440,000
③	9,000 × 3,600	= 32,400,000

合計 55,080,000
床面積 55.08 m²

2階



求積表

①	3,600 × 0,900	= 3,240,000
②	7,200 × 2,700	= 19,440,000
③	9,000 × 0,900	= 8,100,000
④	6,200 × 2,700	= 16,740,000

合計 47,520,000
床面積 47.52 m²

作製者

認定

206

申請人

500

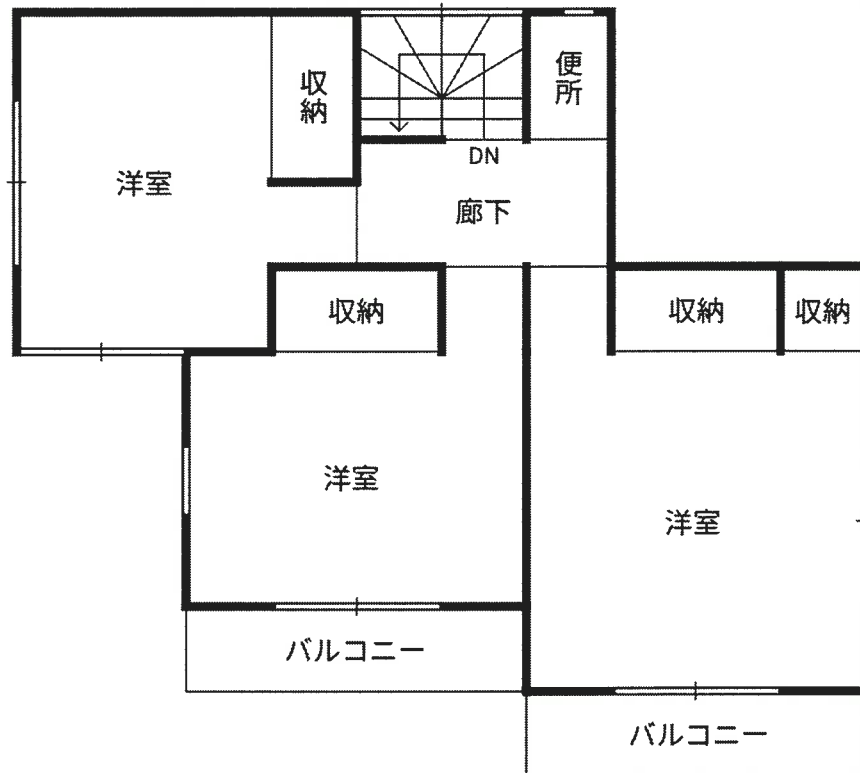
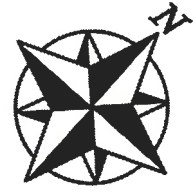
A3をA4に縮小

図面整理番号：M06383

建 物 間 取 図

令和 6 年（ケ）第 171 号

2 階



1 階

