

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月13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 9月 4日から 令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月18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10月 2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 9月22日 午前10時00分から 令和 7年 9月26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 8月13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	15,900,000 12,720,000	一括	3,180,000	125,279	0
1	4,270,000				
2	1,090,000				
3	10,000				
4	10,530,000				



物 件 目 録

1 所 在 日高市大字原宿字四本木
地 番 122番15
地 目 宅地
地 積 255.98平方メートル

2 所 在 日高市大字原宿字四本木
地 番 122番20
地 目 公衆用道路
地 積 65平方メートル

3 所 在 日高市大字原宿字四本木
地 番 122番21
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル

持分5分の1

4 所 在 日高市大字原宿字四本木 122番地15
家屋 番号 122番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 53.82平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23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】

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、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 122番15
 地 目 宅地
 地 積 255.98平方メートル

2 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 122番20
 地 目 公衆用道路
 地 積 65平方メートル

3 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 122番21
 地 目 雑種地
 地 積 22平方メートル

持分5分の1

4 所 在 日高市大字原宿字四本木 122番地15
 家屋 番号 122番15
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 62.93平方メートル
 2階 53.82平方メートル



BIT

令和6年(ケ)第182号

令和7年1月31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 日高市大字原宿字四本木
 地 番 122番15
 地 目 宅地
 地 積 255.98平方メートル
 所有者 A

2 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 122番20
 地 目 公衆用道路
 地 積 65平方メートル
 所有者 A

3 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 122番21
 地 目 雑種地
 地 積 22平方メートル
 共有者 A 持分5分の1

4 所 在 日高市大字原宿字四本木 122番地15
 家屋 番号 122番15
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 62.93平方メートル
 2階 53.82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2) ■雑種地(物件3)			
形状	■公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■地積測量図のとおり □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A □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				
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

- 1 物件2に接面する122番11及び126番5の土地は、日高市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 物件1上のカーポート（写真①）は、土地の定着物と認めた。
- 3 物件1上のスチール製簡易物置（写真⑥、⑦）は、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。
- 4 物件3は、近隣住民のゴミ置場として使用されている（写真⑧）。

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

(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
■ A (債務者兼所有者)	本件建物には、私が住んでいます。 本件建物に不具合な所はありません。 物件1の境界について、争いごとはありません。 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

(執行官の意見用)

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2月5日(水) 10:50-11:05	物件所在地	臨場・外観撮影等・不在連絡文書投函
令和7年3月4日(火) 11:00-12:10	物件所在地	臨場・Aと面談・屋内等調査(評価人同行)
令和7年3月19日(水) 15:20-15:35	さいたま地方法務局 飯能出張所	件外土地の登記事項証明書取得

(特記事項)

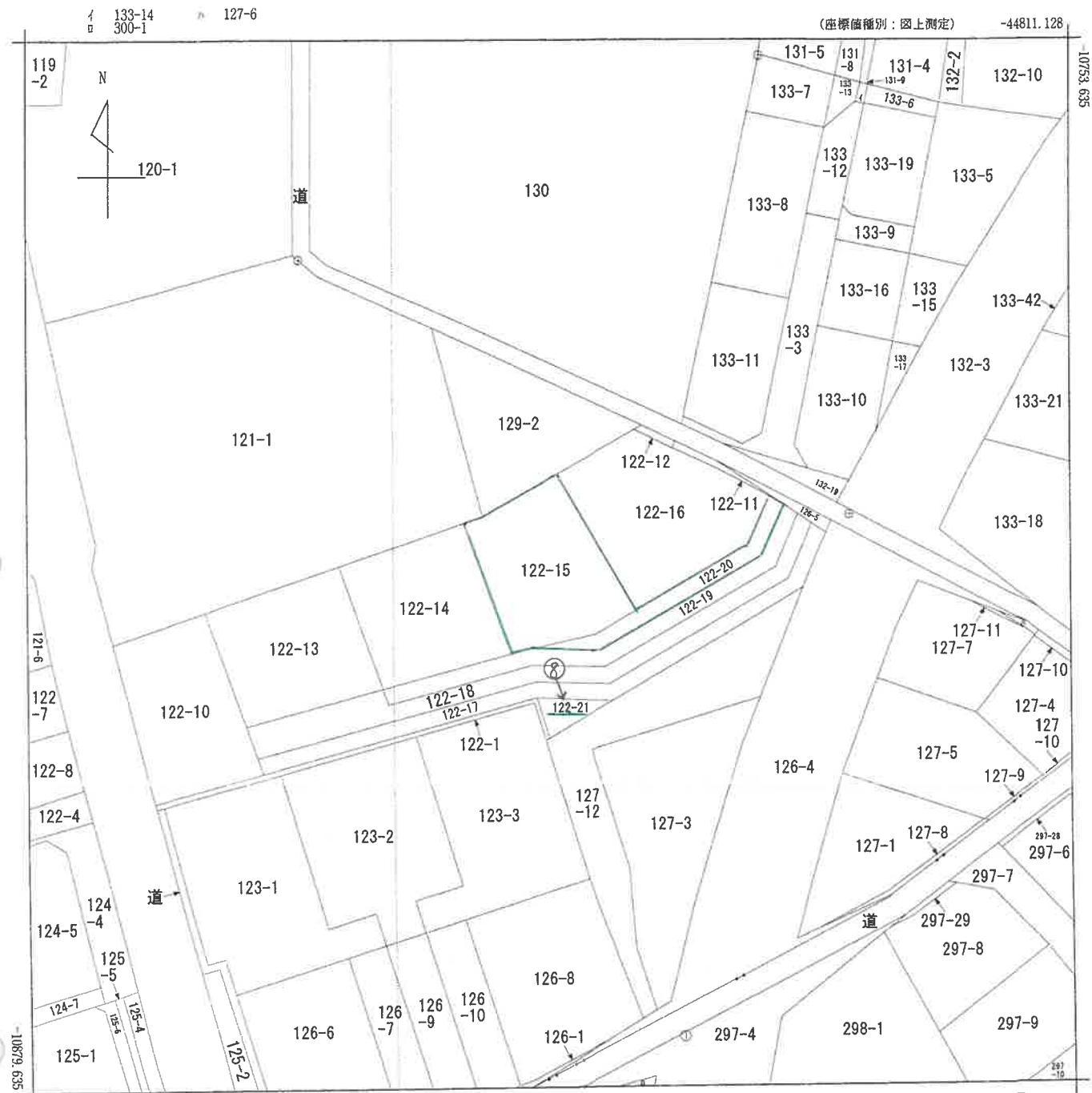
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

■ 令和7年3月4日
本件建物のインターホンを鳴らし、ドアをノックし、呼びかけたが反応が無かったので、技術者に解錠させたところ、その直後に屋内から出てきたAに出会った。

(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。
(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 (toughokutaiheiyououki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
大字原宿

写真撮影位置

請 求 部 分	所 在 日高市大字原宿字四本木					地 番	122番15			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		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40年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年8月24日		補 事 記 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飯能出張所管轄)
令和6年11月28日
東京法務局立川出張所
地図整理番号: M56193
登記官
(1/1)

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。
(さいたま地方裁判所 飯能出張所管轄)
令和6年11月28日 東京法務局立川出張所

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 122-10, 13ないし21

土地の所在 日高市大字原宿字四本木

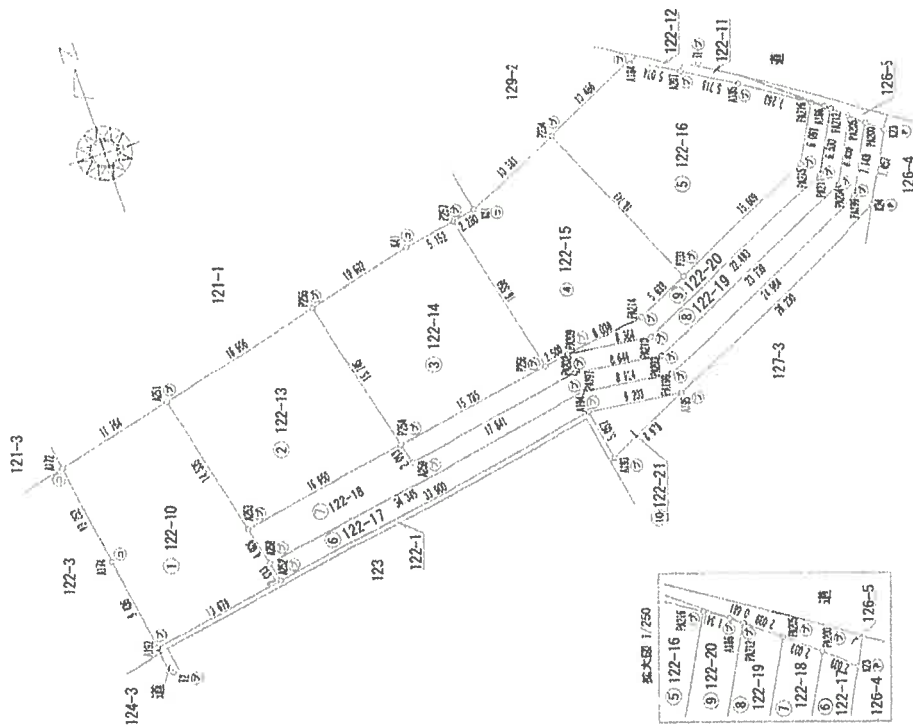
求積表

地番	① 122-10					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
A192	263.441	232.056	14.885	3916.313906		
A253	265.718	245.545	8.636	2292.083468		
A251	265.710	240.682	-16.294	-4655.558740		
A172	262.929	225.251	-10.003	-2650.13787		
A174	272.776	233.679	2.805	765.136680		
			合計	-511.963473		
			合計面積	255.9817355		m
			合計地積	255.98		

地番	② 122-13					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
A253	271.586	244.117	20.149	5472.186314		
P254	274.407	260.831	12.992	3565.095744		
P255	289.706	257.109	-20.149	-5837.286194		
A251	285.710	240.682	-12.992	-3711.944320		
			合計	-511.949456		
			合計面積	255.9742280		m
			合計地積	255.97		

地番	③ 122-14					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
P254	274.407	260.831	19.297	5292.487809		
P255	277.034	276.396	11.651	3277.723134		
P257	283.124	272.482	-8.985	-2633.719140		
K41	282.212	267.411	-15.373	-4492.175076		
P255	289.706	257.109	-6.580	-1906.265480		
			合計	-511.946753		
			合計面積	255.9743765		m
			合計地積	255.97		

地番	④ 122-15					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
P256	277.034	276.396	6.390	1767.476920		
P259	277.450	278.862	10.445	2897.965260		
P214	276.426	266.841	13.098	3646.823748		
P223	280.790	291.560	-2.673	-150.551670		
P224	297.843	284.168	-17.234	-5133.026262		
K01	293.528	274.726	-11.696	-3400.166209		
P257	293.124	272.482	1.670	489.517090		
			合計	-511.963142		
			合計面積	255.9815710		m
			合計地積	255.98		



測量年月日 平成29年7月10日

図面番号 任意図様案

申請人

縮尺 500

作成者 飯能市大字双柳94番地27

土地家産調査士

(平成29年7月10日作成)

登記年月日：平成29年7月14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。
(さいたま地方裁判所 飯能出張所 等 給)

令和6年11月28日

東京法務局立川出張所

登記官

(9 枚目)

地 番 122-10, 13ないし21 地 積 測 量 図 (2/2)

土地の所在 日高市大字原宿字四本木

地 番	⑤ 122-19				Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	
P254		274.407	260.831	-15.089	-4140.527223
	A259	272.451	261.307	18.068	4972.444668
PA202		275.420	278.899	26.162	7205.538040
	PA203	274.293	287.469	30.123	8262.528039
PA204		284.245	300.022	24.826	7656.663770
	PA205	290.250	312.295	1.680	487.620000
PA212		291.523	310.702	-4.718	-1375.405514
PA211		285.789	307.577	-23.547	-6729.475563
PA210		276.360	287.155	-28.715	-7855.677400
PA209		277.450	278.862	-10.759	-2885.084550
P256		277.034	278.396	-18.031	-4995.700054
合 計					-226.371207
合 計 面 積					113.1856005 m ²

地 番	⑥ 122-20				Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	
PA209		277.450	278.862	0.314	87.115300
	PA210	276.360	287.155	28.715	7955.677400
PA211		285.789	307.577	23.547	6729.475563
PA212		291.523	310.702	2.592	755.627616
A186		291.948	310.769	-1.655	-483.173940
PA216		292.683	309.047	-4.037	-1181.561271
PA215		287.334	306.132	-17.087	-4909.676558
P233		280.790	291.960	-19.291	-5416.719890
PA214		278.426	286.841	-13.058	-3646.827748
合 計					-130.057008
合 計 面 積					65.0285040 m ²

地 番	⑦ 122-21				Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	
A196		270.160	288.098	-0.973	-232.865600
A194		271.360	278.973	-8.152	-2212.126720
A183		286.397	279.946	9.125	2430.872625
合 計					-44.119775
合 計 面 積					22.0588875 m ²

区 画	大 地 積	小 地 積	備 考
T1	300.000	300.000	プラスチック状
T2	260.753	260.753	プラスチック状
T3	288.328	288.328	トラバース状

地 番	⑧ 122-16				Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	
PA216		292.683	309.047	-3.161	-925.170963
	A185	296.663	302.971	-10.985	-3258.843065
A287		299.597	298.062	-9.265	-2775.765205
	A184	302.201	293.708	-13.894	-4198.780694
P234		297.843	294.168	-1.746	-520.003378
P233		280.790	291.960	21.964	6167.271560
PA215		287.334	306.132	17.087	4909.676558
合 計					-601.647177
合 計 面 積					300.8253985 m ²

地 番	⑨ 122-17				Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	
A252		265.718	245.545	33.904	9006.903072
A194		271.360	278.973	42.553	11547.182080
A195		270.160	288.098	32.939	8898.800240
K24		281.156	311.912	27.383	7698.884748
K23		287.704	315.481	1.976	568.503104
PA200		288.977	313.888	-5.014	-1448.930678
PA199		282.700	310.467	-26.104	-7279.608800
PA198		272.227	287.744	-31.531	-8583.589537
PA197		273.390	278.936	-42.715	-11677.653650
A258		267.674	245.099	-33.391	-8837.902534
合 計					-305.594155
合 計 面 積					152.7970775 m ²

地 番	⑩ 122-18				Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	
A253		271.586	244.117	-15.782	-4280.738532
A258		267.674	245.099	34.819	9320.141006
PA197		273.390	278.936	42.715	11677.653650
PA198		272.227	287.744	31.531	8583.589537
PA199		282.700	310.467	26.104	7379.608800
PA200		288.977	313.888	1.828	528.249566
PA204		290.250	312.295	-4.866	-1412.356500
PA203		284.245	309.022	-24.826	-7056.663770
PA202		274.293	287.469	-30.123	-8262.528039
PA201		278.899	278.899	-26.162	-7205.538040
A259		272.451	261.307	-18.068	-4972.644668
P254		274.407	260.831	-17.190	-4712.065200
合 計					-388.093230
合 計 面 積					184.0466650 m ²

作成者 飯能市大字双柳94番地27

土地家屋調査士

(平成29年7月10日作成)

申請人

縮尺

A3判をA4判に縮小

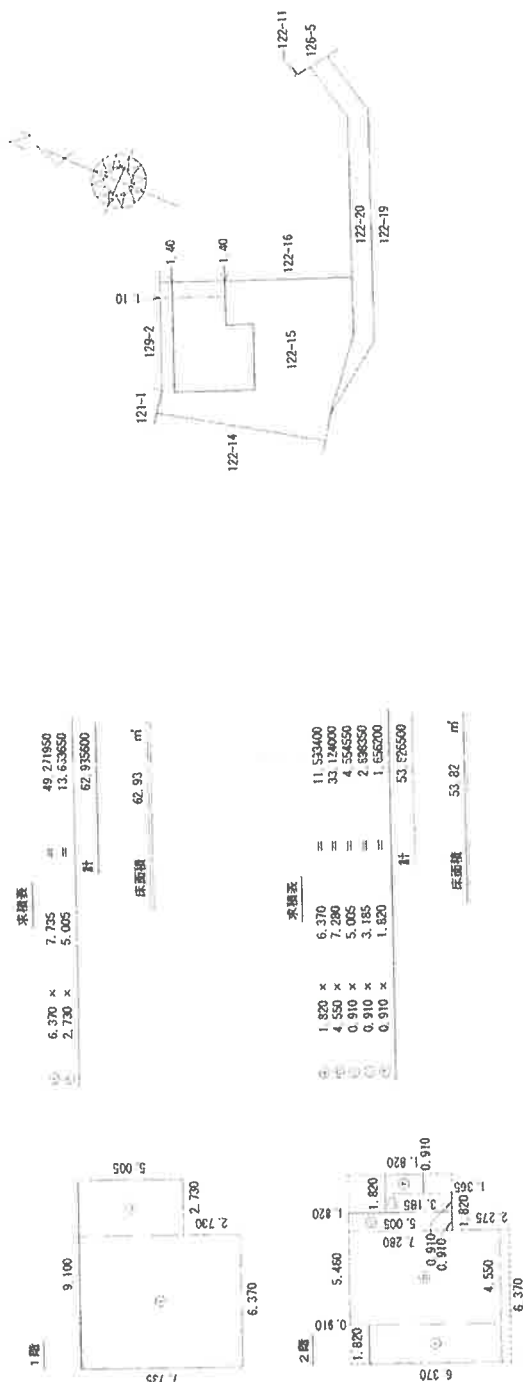
登記年月日：平成30年5月18日

面圖
面圖
平圖
階物
各建

122番15

日高市大字原宿字四本木122番地15

圖面平階各



箱尺 1/500

人語母

箱尺 1 / 250

東京都西東京市東伏見四丁目3番15号

東京都四谷区東大塚一丁目三番一〇号
上柳宝屋調査士法人 ハル登記測量事務所

(平成30年5月14日作成)

作者

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。

(むいたま地方法務局飯能出張所管轄)

令和6年11月28日

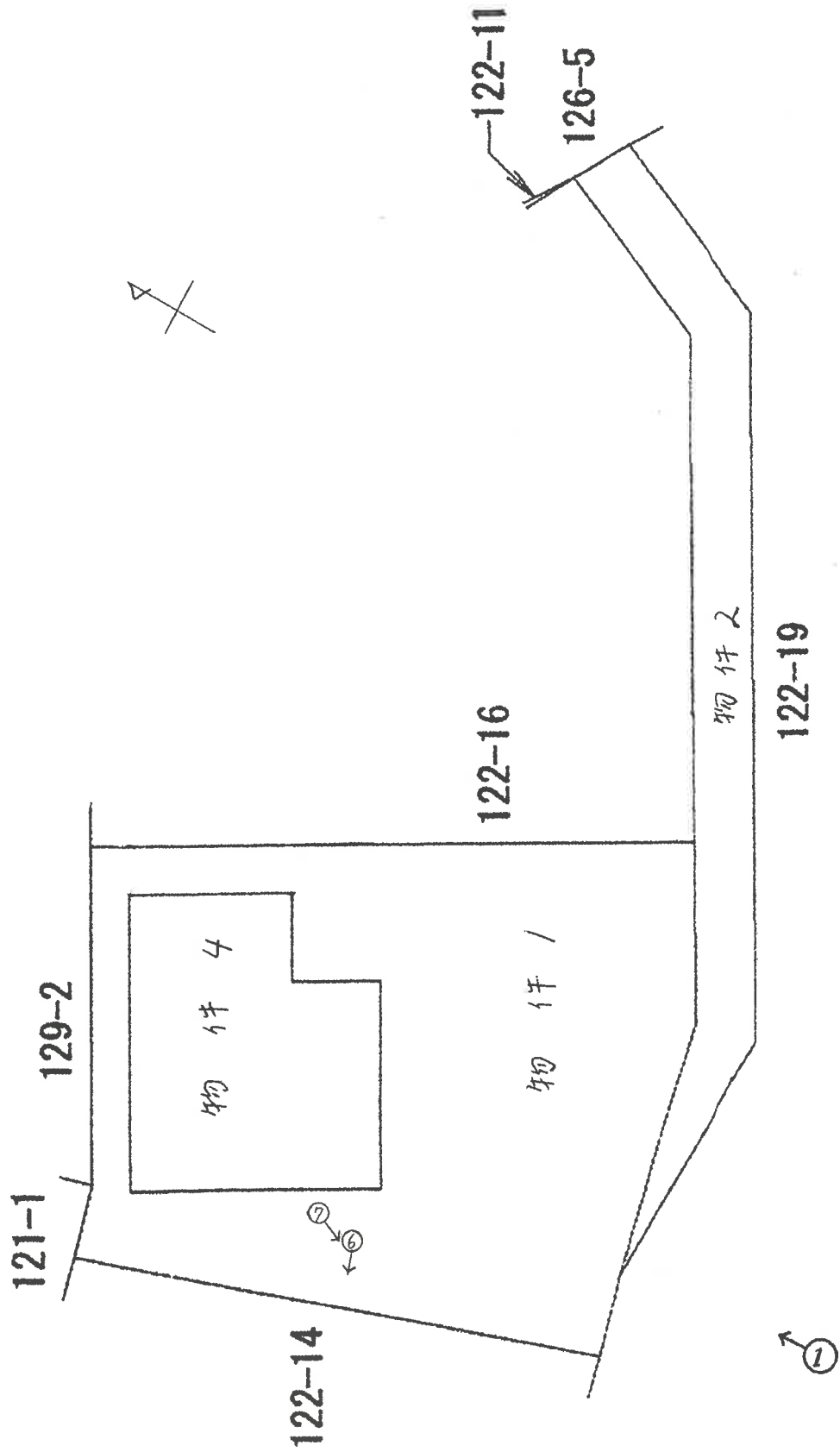
東京法務局立川出張所

2004年

(10 枚目)

地圖整理番号:M56194

土地建物位置関係図

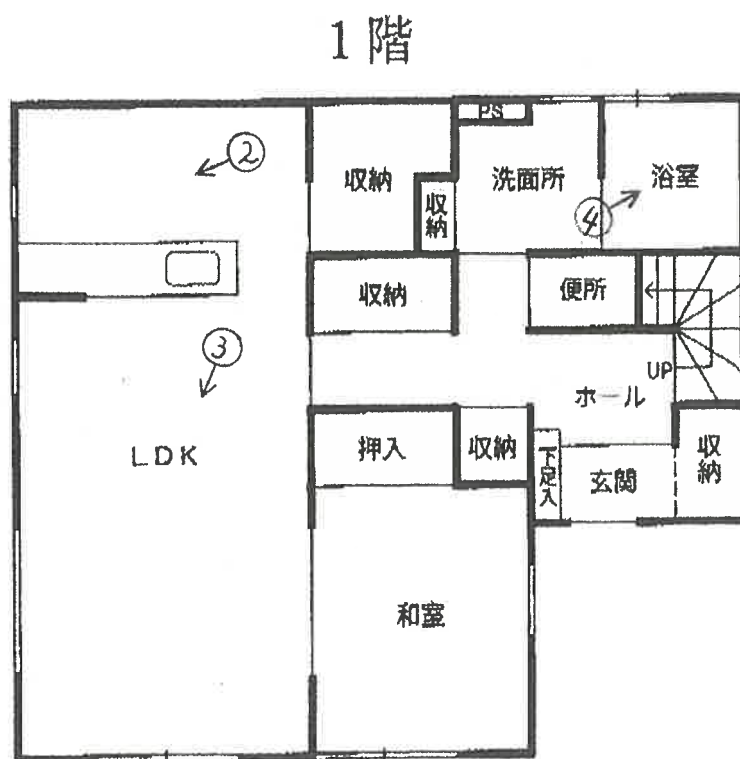
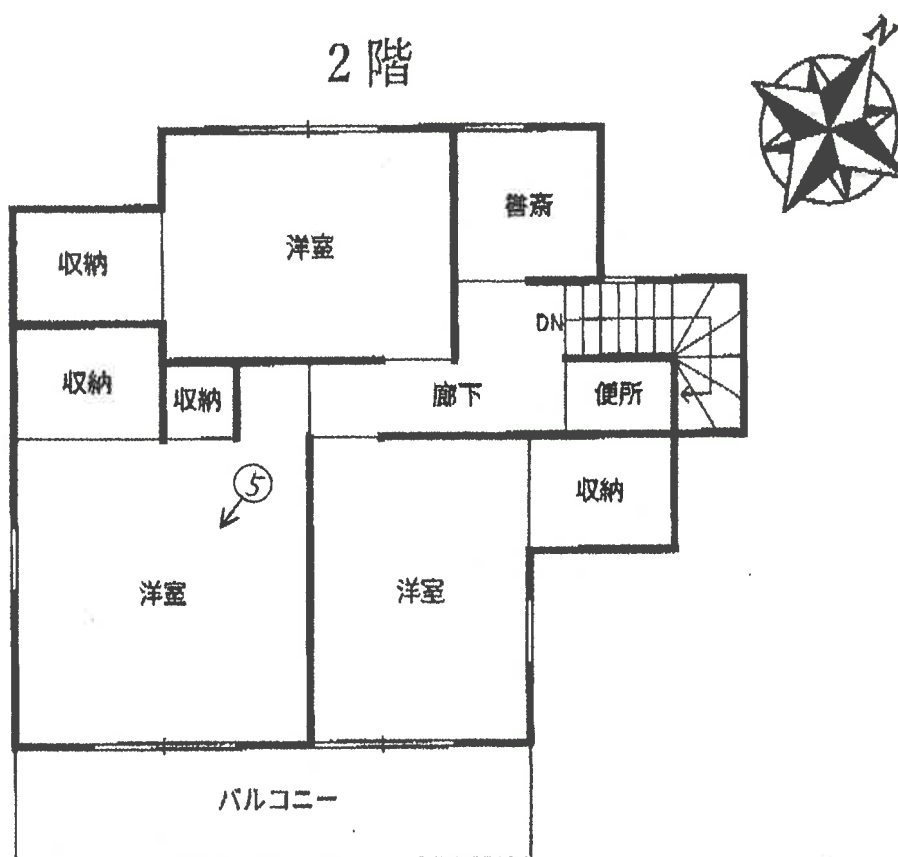


(// 枚目)

写真撮影位置

建物間取図

令和6年(ケ)第182号





①



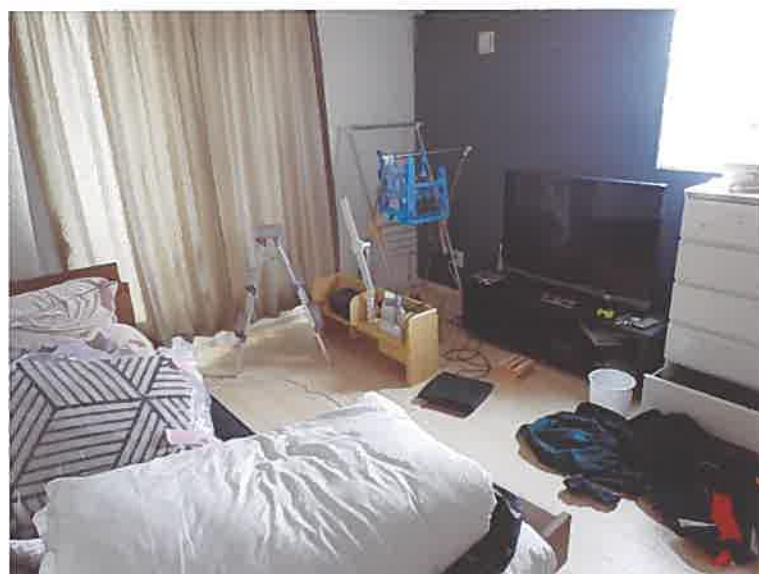
②



③



④



⑤



⑥



7



8

令和 6 年（ケ）第 182 号
令和 7 年 3 月 4 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 日高市大字原宿字四本木
 地 番 122番15
 地 目 宅地
 地 積 255.98平方メートル
 所有者 A

2 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 122番20
 地 目 公衆用道路
 地 積 65平方メートル
 所有者 A

3 所 在 日高市大字原宿字四本木
 地 番 122番21
 地 目 雑種地
 地 積 22平方メートル
 共有者 A 持分5分の1

4 所 在 日高市大字原宿字四本木 122番地15
 家屋 番号 122番15
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 62.93平方メートル
 2階 53.82平方メートル
 所有者 A



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 15,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,270,000 円
物件2（土地）	金 1,090,000 円
物件3（土地）	金 10,000 円
物件4（建物）	金 10,530,000 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・2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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 番目積	別紙物件目録記載のとおり	地目 宅地
3	所在地 番目積	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・八高線「高麗川」駅の北方約700m（道路距離）	
付 近 の 状 況	細街路沿いに一般住宅のほか、周囲に畑等も見られる市街化調整区域内の開発分譲住宅地域	
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 都市計画法 34 条 11 号の区域 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 形 地 状 地 勢 日 照	320.98 m ² （物件1・2） 袋地 平坦 普通
接面道路の状況	北東 4m 舗装市道（B1126号線／建築基準法42条1項1号） 等高接面	
土地の利用状況等	物件1・2は物件4の敷地 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：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	○基準容積率 160% ○開発許可あり（都市計画法 34 条 11 号（属人性なし）H29.2.17 第 2800610 号 1,888.20 m ² 専用住宅 5 区画） ○建替の際は、路地状部分について埼玉県建築基準法施行条例 3 条但書の適用を要する。 ○ガレージ（2 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）：平成30年4月20日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約18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	良好
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

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	49,600	0.80	255.98	$\frac{1}{1}$	1.00	10,160,000
2	49,600	0.80	65	$\frac{1}{1}$	1.00	2,580,000
3	49,600	0.08	22	$\frac{1}{5}$	1.00	20,000
合計	—	—	—	—	—	12,760,000

※ 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）

県基準地 日高（県）－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 62,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{125} & = & 49,600 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 街路、交通・接近、環境、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（袋地、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	116.75	0.71	9,950,000

ウ 現価率

経過年数 7年 経済的残存耐用年数 18年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 2%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年}}{(\text{経過年数 } 7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年})} \\ &\times (1 - 0.02) \approx 0.71 \end{aligned}$$

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	10,160,000	0.40	法定地上権	4,060,000
2	2,580,000	0.40	法定地上権	1,030,000
合 計				5,090,000

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	10,160,000	－ 4,060,000		1.00	0.7	4,270,000
2	2,580,000	－ 1,030,000		1.00	0.7	1,090,000
3	20,000	－ －		1.00	0.7	10,000
4	9,950,000	＋ 5,090,000	1.0	1.00	0.7	10,530,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						15,900,000

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

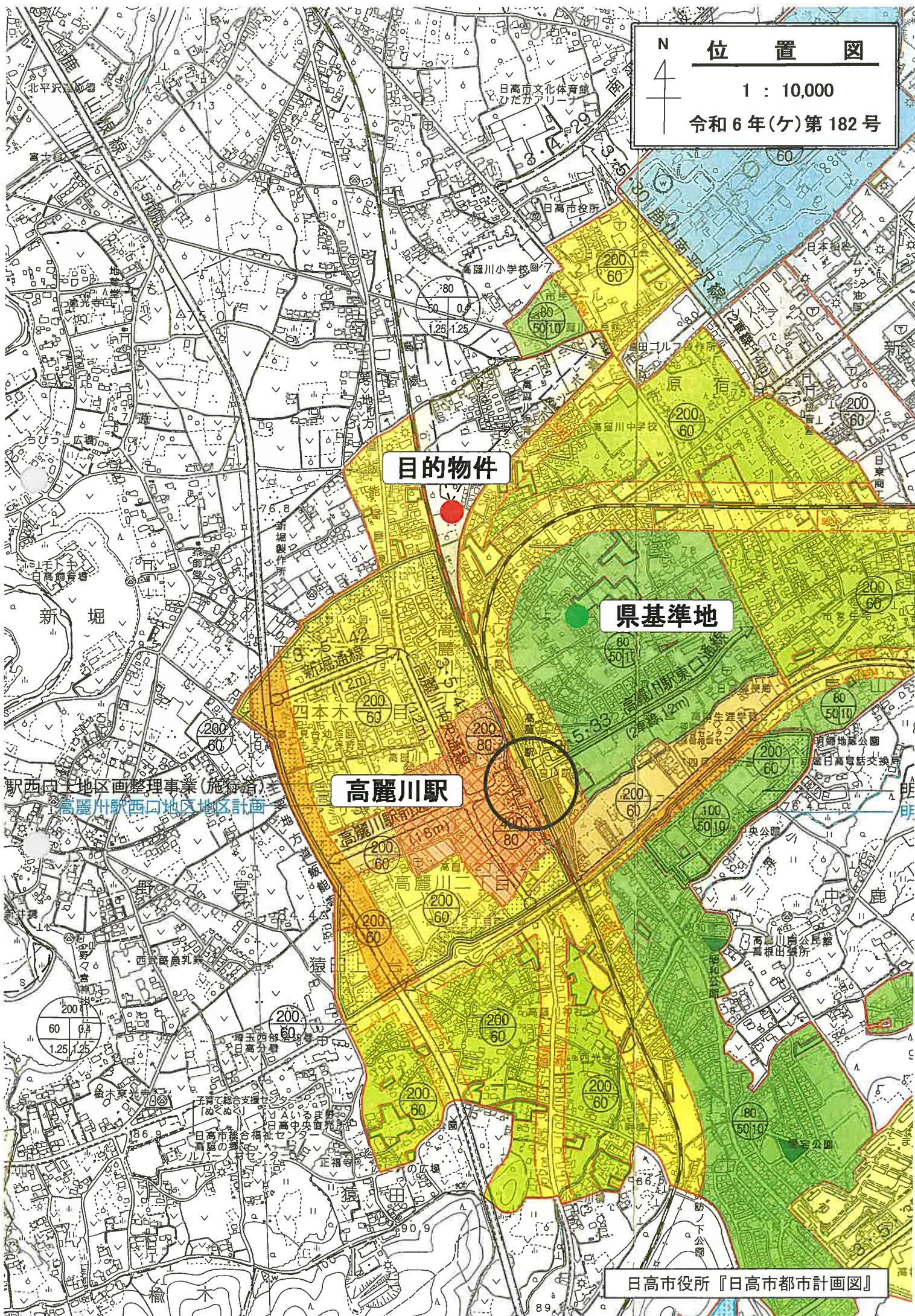
県基準地の標準価格 【 日高（県）－2 】

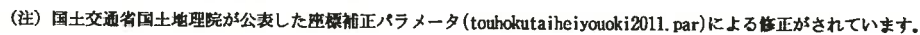
所 在 : 大字原宿字上ノ台 245 番 22
価 格 : 62,000 円／㎡
位 置 : JR川越線・八高線「高麗川」駅約 600m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 141 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西 6m 市道
用途指定等 : 第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶほか、畑等も残る住宅地域

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





大字原宿

A 3をA 4に縮小

圖義
地積測量

番 122-10.1334.121

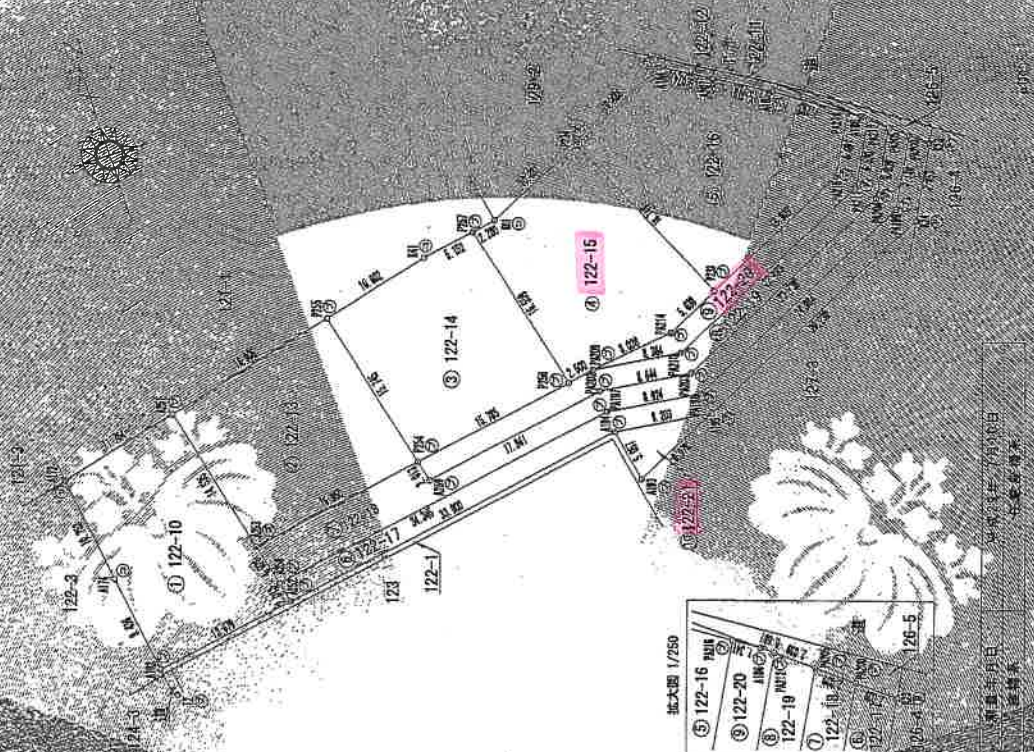
于也。所在

表 續

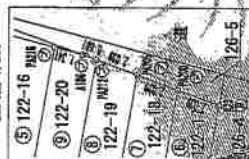
[illegible]

地 带	③ 122-14				Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	Σ
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1				
P254		274, 407	260, 831	19, 287	5292, 487,809			
P256		271, 034	276, 366	11, 651	3272, 731,334			
P257		293, 124	272, 482	-8, 988	-2653, 710,140			
K41		292, 212	267, 411	-15, 273	-4492, 170,076			
P255		289, 708	251, 109	-6, 590	-1906, 285,480			
				合 计	255, 974,3765			
				合 计 坡 面	255, 67			

地 帯	④ 122-15	Yr	Yr+Yr-1	$\bar{X}_n - (\bar{Y}_n - \bar{Y}_{n-1})$
F250	277,030	776,996	6,300	1767,476922
F401	277,450	276,849	10,445	2067,065355
F421A	776,434	266,841	13,098	3646,92748
F23	260,790	291,990	-2,673	-750,551610
F24	273,846	274,168	-17,224	-513,02626
F401	263,526	274,726	-11,698	-3430,18528
F257	293,124	272,482	31,670	480,574660
		合計		= 511,963.42
		合計面積		25,500,151.0
				25,500,151.0



拉大器 1/250



圖書在版編目(CIP)數據

卷之四

作者

005

これは図面に記録されている内容を証明した手面である。

(そのた主地方事務局飯能出張所管轄)

令和6年11月28日

東京法務局立川出張所

62/11

整理番号: M56205

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成29年7月11日

これは図面に記録されている内容を証明し、真面目である。

(さいたま地方検察庁盛岡出張所)

令和6年11月28日

東京法務局立山出張所

地積測量図

番 122-10-132-1-12

所在地 日高市大森原新田四木

① 122-10				
地番	X	Y	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$
PA209	271.407	260.831	-15.080	410.217220
PA210	272.451	261.307	16.088	402.144015
PA211	275.472	278.889	20.123	735.338015
PA212	274.293	282.469	20.123	652.230015
PA213	274.245	309.022	24.828	705.665715
PA214	269.250	312.285	1.360	481.029015
PA215	273.533	310.702	-4.718	-375.025515
PA216	270.789	307.577	-23.547	-672.473315
PA217	275.360	287.155	-28.215	-793.677400
PA218	274.430	278.862	-10.759	-695.044500
PA219	277.514	278.188	-18.031	-495.200540
合計			-220.371207	
合計面積			113.18	m ²

② 122-20				
地番	X	Y	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$
PA209	277.450	278.862	0.314	87.118200
PA210	276.360	287.155	28.715	793.677400
PA211	285.789	307.577	23.547	679.473883
PA212	291.523	310.702	2.592	755.627016
PA213	291.946	310.169	-1.055	-483.173940
PA214	292.683	300.047	-4.037	-1181.581271
PA215	287.334	308.132	-17.067	-4908.676668
PA216	280.790	281.860	-18.291	-5416.718890
PA217	278.425	268.841	-13.098	-3948.823748
合計			-130.037008	
合計面積			65.078040	m ²

③ 122-21				
地番	X	Y	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$
PA209	270.188	288.088	-0.973	-202.865880
PA210	271.340	278.824	-8.152	-2212.128720
PA211	265.891	278.946	19.125	2440.872625
合計			-4.020	-44.119575
合計面積			22.059855	m ²

地番	X	Y	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$
PA209	269.000	275.750	-1.000	-269.000000
PA210	269.750	275.750	-1.000	-269.750000
PA211	269.750	275.750	-1.000	-269.750000
合計			-3.000	-808.500000

④ 122-10				
地番	X	Y	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$
PA216	261.635	275.045	13.950	325.110950
PA217	261.635	275.045	13.950	325.110950
PA218	261.635	275.045	13.950	325.110950
PA219	261.635	275.045	13.950	325.110950
PA220	261.635	275.045	13.950	325.110950
PA221	261.635	275.045	13.950	325.110950
PA222	261.635	275.045	13.950	325.110950
PA223	261.635	275.045	13.950	325.110950
PA224	261.635	275.045	13.950	325.110950
PA225	261.635	275.045	13.950	325.110950
合計			139.500	3251.109500

⑤ 122-17				
地番	X	Y	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$
PA226	255.115	245.545	31.004	3008.300078
PA227	271.360	278.973	42.553	1545.150080
PA228	270.160	288.088	32.939	898.660240
PA229	281.166	311.912	27.333	764.677788
PA230	287.704	315.481	1.976	164.500704
PA231	288.977	313.886	-5.014	-1445.900318
PA232	282.700	310.467	-26.104	-3078.500890
PA233	272.227	287.784	-31.531	-4143.800337
PA234	272.380	278.938	-42.715	-4077.530850
PA235	267.674	245.069	-33.391	-4917.807534
合計			-33.391	-366.340150
合計面積			137.910770	m ²

⑥ 122-18				
地番	X	Y	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$	$Xn \cdot (Yn-1) - Yn \cdot (Xn-1)$
PA236	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA237	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA238	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA239	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA240	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA241	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA242	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA243	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA244	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA245	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA246	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA247	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA248	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA249	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA250	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA251	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA252	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA253	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA254	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA255	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA256	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA257	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA258	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA259	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
PA260	271.585	244.117	-15.782	-4307.088574
合計			-15.782	-4307.088574
合計面積			34.819	m ²

作成者

日高市

第1号

(2/2)

図整理番号：M56205

A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年5月18日

これは図面に記憶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裁判所書記)

令和6年11月28日

東京法務局立出産所

登記出

A3をA4に縮小

図面整理番号：M56194

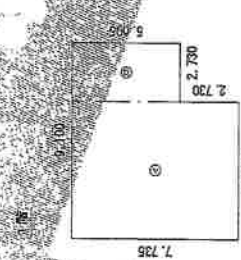
各階平面図

122番15

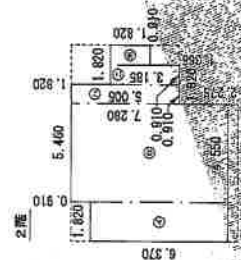
122番15

所在地：埼玉県さいたま市大字原宿字四本木122番地15

床面積	㎡
① 6.370 × 7.735	49.516
② 2.730 × 5.005	13.665
計	63.181



床面積	㎡
① 1.820 × 6.370	11.594
② 4.550 × 7.280	33.120
③ 0.910 × 5.005	4.555
④ 0.910 × 3.185	2.895
⑤ 0.910 × 1.820	1.656
計	53.260



作成者

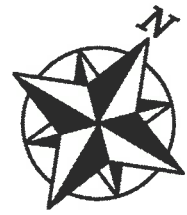
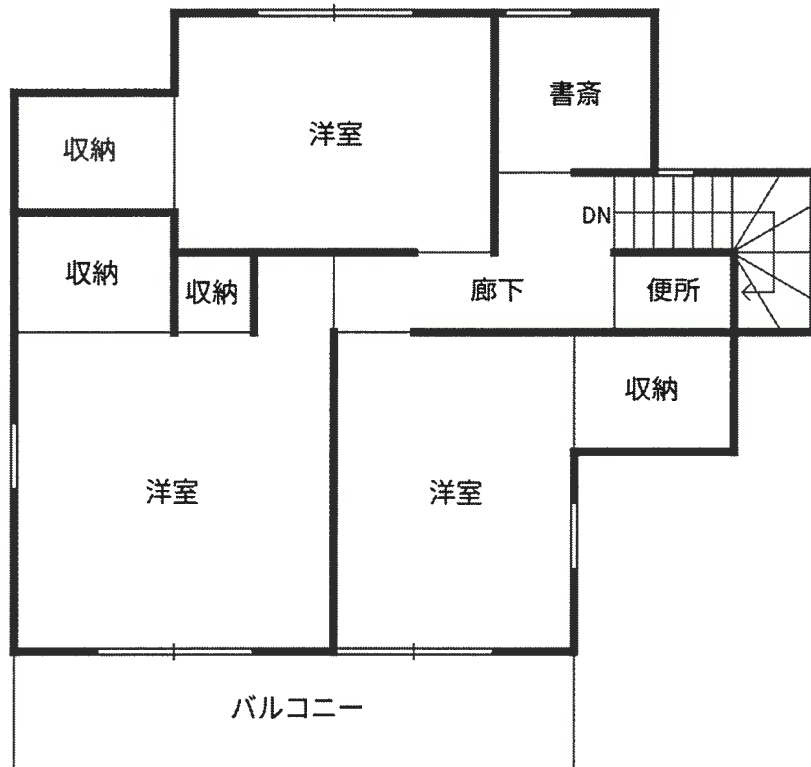
122番15

500

建物間取図

令和6年(ケ)第182号

2階



1階

