

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 田 島 尊 志

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 8 月 27 日から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 10 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 8 年 10 月 1 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 8 年 9 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 年 8 月 12 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	5,620,000 4,496,000	一括	1,124,000	33,399	9,901
1	2,210,000				
2	360,000				
3	180,000				
4	2,870,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 |
| | 地 番 | 2 9 3 番 1 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 |
| | 地 番 | 2 9 3 番 1 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 . 9 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 |
| | 地 番 | 4 0 4 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 . 5 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 2 9 3 番地 1 2 9 |
| | 家屋 番号 | 2 9 3 番 1 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 田 島 尊 志

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。）



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 |
| | 地 番 | 293番129 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 |
| | 地 番 | 293番150 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 21.95平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 |
| | 地 番 | 404番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.59平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 293番地129 |
| | 家屋 番号 | 293番129 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 46.37平方メートル |



令和8年(ケ)第9号
令和8年3月5日受理
令和8年4月30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 岡 田 文 男

(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 | 日高市武蔵台四丁目 |
| | 地 番 | 2 9 3 番 1 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 |
| | 地 番 | 2 9 3 番 1 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 . 9 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 |
| | 地 番 | 4 0 4 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 . 5 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 2 9 3 番地 1 2 9 |
| | 家屋 番号 | 2 9 3 番 1 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	日高市武蔵台四丁目9番12号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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 上記の者が本件各土地上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	別紙「その他の事項」に記載のとおり		
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	別紙「その他の事項」に記載のとおり		
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

■本件各土地について

- 1 本件各土地に接する293番123, 同151, 404番14の各目的外土地は, いずれも日高市の所有であり, 現況は公衆用道路である。
- 2 本件各土地と隣地とは, フェンス等で区切られている。

■本件建物について

- 1 本件建物のポストには, 債務者兼所有者の氏の表札がある。
- 2 本件建物のポスト及び建物内には, 債務者兼所有者あての郵便物等が存在した。
- 3 当職が3月9日に臨場した際には, 敷地内に普通乗用自動車が駐車してあったが, 3月27日, 4月23日には存在しなかった。
- 4 当職が3月27日に玄関ドアの隙間に挟んだ封書は4月23日の立ち入り調査の際には存在しなかった。
- 5 本件建物内には, 家具, 電化製品, ベッドや日用品等が存在している。また電化製品の電源等も入っており, 債務者兼所有者が居住しているものと認められる。
- 6 1階の和室(写真④)は, 室内に動産が多く存在しており, 部屋の細かい様子を確認できない。

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

- 目的物件の占有関係については、現況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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月9日 (月) 15:50-16:05	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
8年3月27日 (金) 11:30-11:40	目的物件所在地	占有調査, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
8年4月2日 (木) 13:25-13:35	さいたま地方法務局飯能出張所	接道について調査
8年4月23日 (木) 9:10-9:35	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
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8年4月23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



A	武蔵台4丁目
B	武蔵台4丁目

請 求 部 分	所 在	日高市武蔵台四丁目				地 番	293番129			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 又 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	昭和62年2月1日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項	方位不明		

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7年12月25日
広島法務局

地图整理番号：M07091

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

新 武蔵台4丁目
293-12 ~ -41
-42 ~ -148

1713523

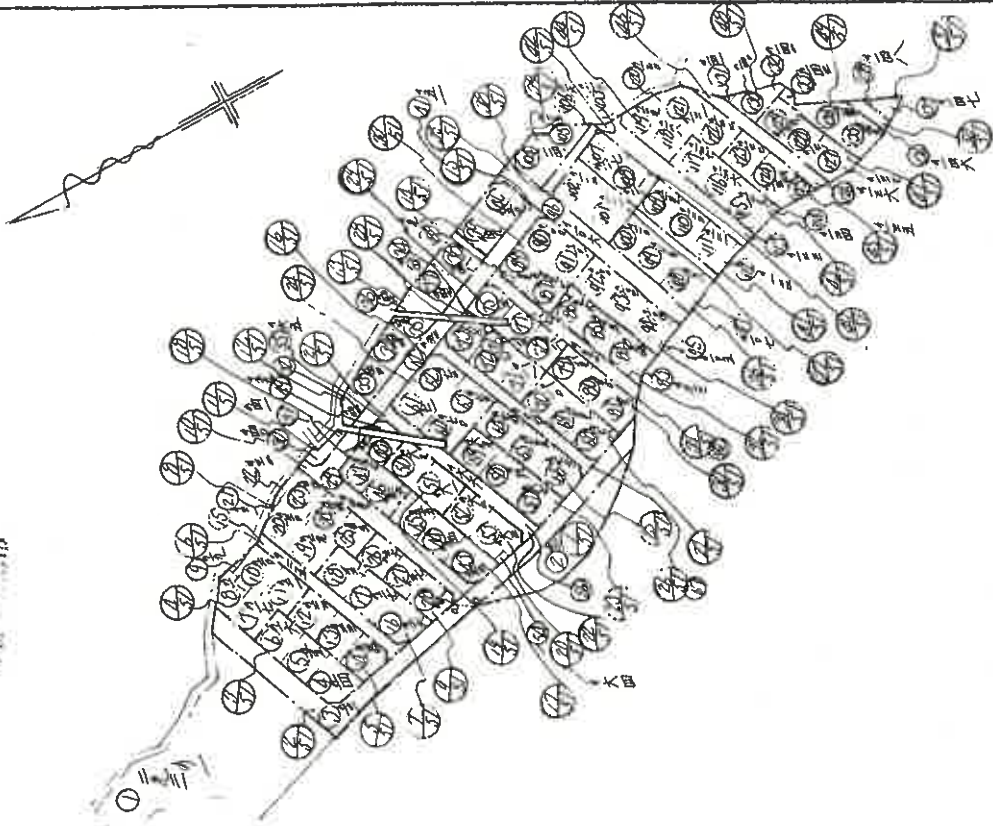
前、後(武蔵台) 武蔵台4丁目

土地所在図 54.4.24

地番 29301, 012 ~ 018

土地の所在 入間郡日高町大字久保字七郎 武蔵台4丁目

所収地番



1 2000

申請人

和54年 3月26日
昭和 年 月 日(製)

作製者 土地家院

(東京土地家院調査士会)

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図面である)
(まいたま地方自治体調査士会)

令和7年12月25日

所収地番

所収地番

(7 枚目)

新 武蔵台町口
293-12-148
-441-148

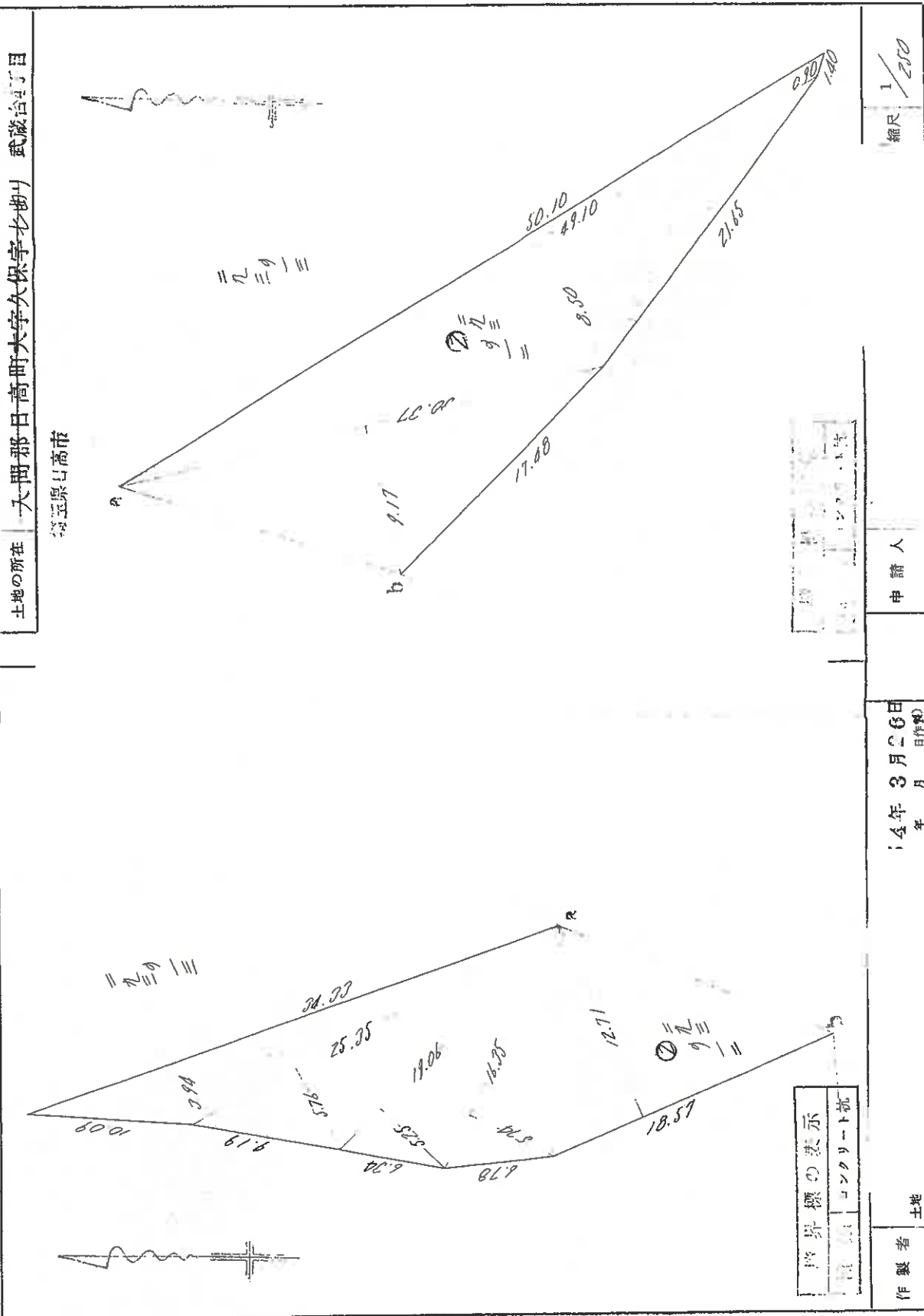
1713524
(59) 22610

後(1888係) 武蔵台町口
地番 293-12-148

地積測量図 4.24

土地の所在 入間郡日高町大字久保字七曲 武蔵台町目

埼玉県日高市



(東京土地家屋調査士会用品)

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。
(さいたま地方支務局兼能出事務所管轄)
令和7年12月25日 戸島支務局 登記官

(8 枚目)

1713575

武蔵台4丁目

地番

2930128-022

地積測量図



52 SP

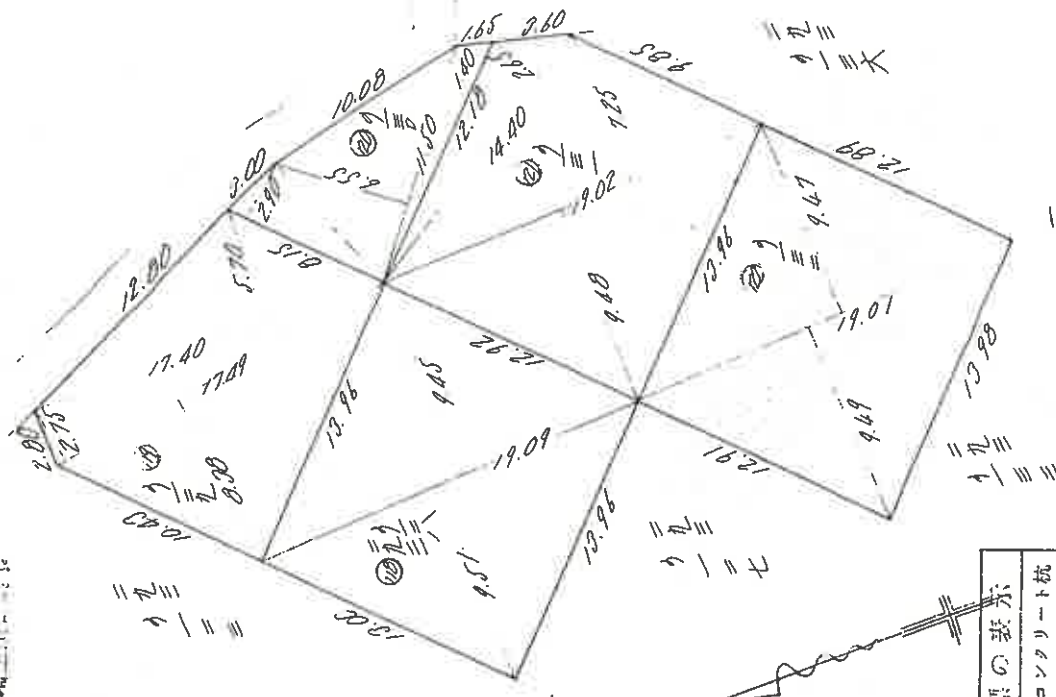
土地の所在 入間郡日高町大字大保字七番十 武蔵台4丁目

埼玉県日高郡

求積表

地番	底辺	垂高	積面積	真面積
①	18.08	9.51	181.5459	
②	19.09	9.45	180.4023	
③	17.49	8.28	144.5662	
④	17.49	2.75	48.0973	
⑤	17.40	5.70	99.1800	
⑥	8.15	2.90	23.6230	
⑦	11.50	6.55	75.2250	
⑧	12.18	1.40	17.0520	
⑨	19.02	9.48	180.3096	
⑩	19.02	7.25	137.8982	
⑪	14.40	2.65	38.1600	
⑫	19.01	9.49	180.4049	
⑬	19.01	9.47	180.0247	
⑭			280.4926	180.2148

A3判をA4判に縮小



境界標の表示	種類
コンクリート杭	

申請人

(東京土地家屋調査士会用品)

昭和64年4月24日
年 月 日(作製)

作製者 土地家屋調査士

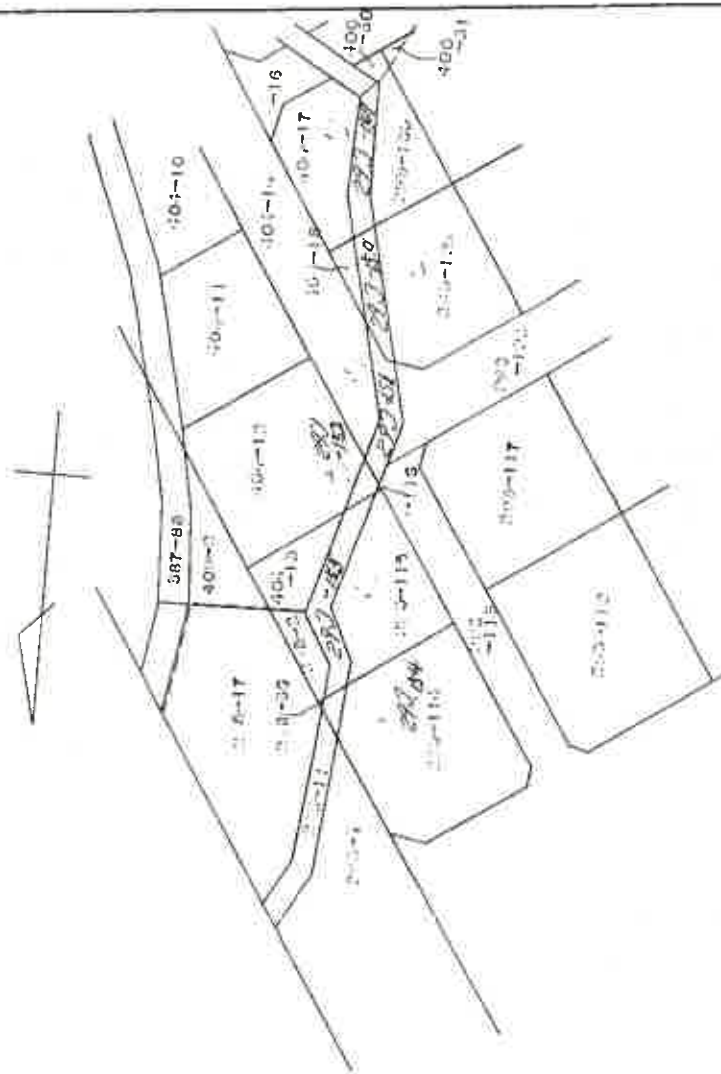
これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(あるいは地方公共団体の財産等)
令和7年12月25日 広島県庁

登記簿

(10 枚目)

1713583

新 久保 新 久保 新 久保
地番 293-149-54 土地所在
土地の所在 久保郡日高町大字久保字七番
新 久保 新 久保 新 久保



A3判をA4判に縮小

作製者

昭和 年 月 日

申請人

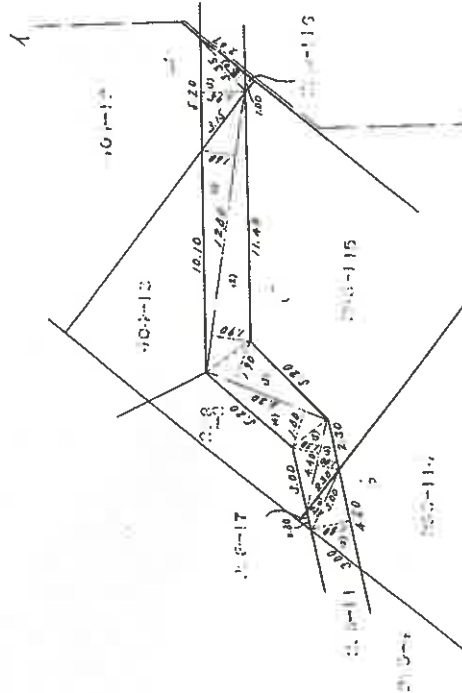
500

(東広島市役所)

1713584

前 地番 武蔵台4丁目 293-68-154 地積測量 武蔵台4丁目 293-68-154 地積測量

土地の所在 入間郡日高町大字武蔵台4丁目



面積計算表

地番	符号	長	短	面積	面積
-152	11	5.20	0.60	2.0100	6.0750
		5.20	0.95	10.1400	
		12.20	1.60	12.1500	
		12.20	1.90	20.4800	
-153	11	6.20	0.90	11.7600	38.9300
		6.20	1.80	11.1600	
		4.40	1.30	5.7200	
		4.40	1.80	4.4000	
-154	11	3.00	0.50	1.5000	4.8000
		4.50	1.80	6.1000	
				9.6000	

面積計算表

地番	符号	辺長	垂線	倍面積	面積
-155	11	4.30	0.45	0.8265	23.9425
		4.30	1.80	7.7430	
		10.50	1.95	19.4250	
		10.50	2.40	4.7000	
-156	11	4.40	0.55	2.4200	31.3507
		4.40	1.35	16.5375	
		12.80	1.95	24.9680	
		12.80	2.12	43.9175	
-157	11	9.25	1.30	12.0250	23.8680
		6.00	2.00	12.0000	
		6.00	0.70	4.2000	
		4.81	1.50	7.2150	

申請人

(昭和) 年 月 日(作製)

作製者

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会)

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図面である。
(さいたま市地方税務局蔵出庫所管轄)
令和7年12月25日 広島法務局

(12枚目)

登記官

1714085

武蔵台士丁目

地番

昭和54.12.01/18

地積測量図 7

土地の所在 入間郡日高町大字久保字第一 武蔵台士丁目

求積表

地番	底辺	垂高	格面積	真面積
①	11.80	2.75	22.4500	
②	11.80	2.20	27.1400	
③	10.40	3.00	31.2000	
④	10.90	5.00	54.5000	
⑤	10.90	2.45	26.7050	
⑥	8.15	2.60	21.1900	
⑦			21.1900	
⑧				25.9975
⑨				10.5950

境界線の表示	
種類	コンクリート杭

心
日作製

申請人

作製者
土地家屋1

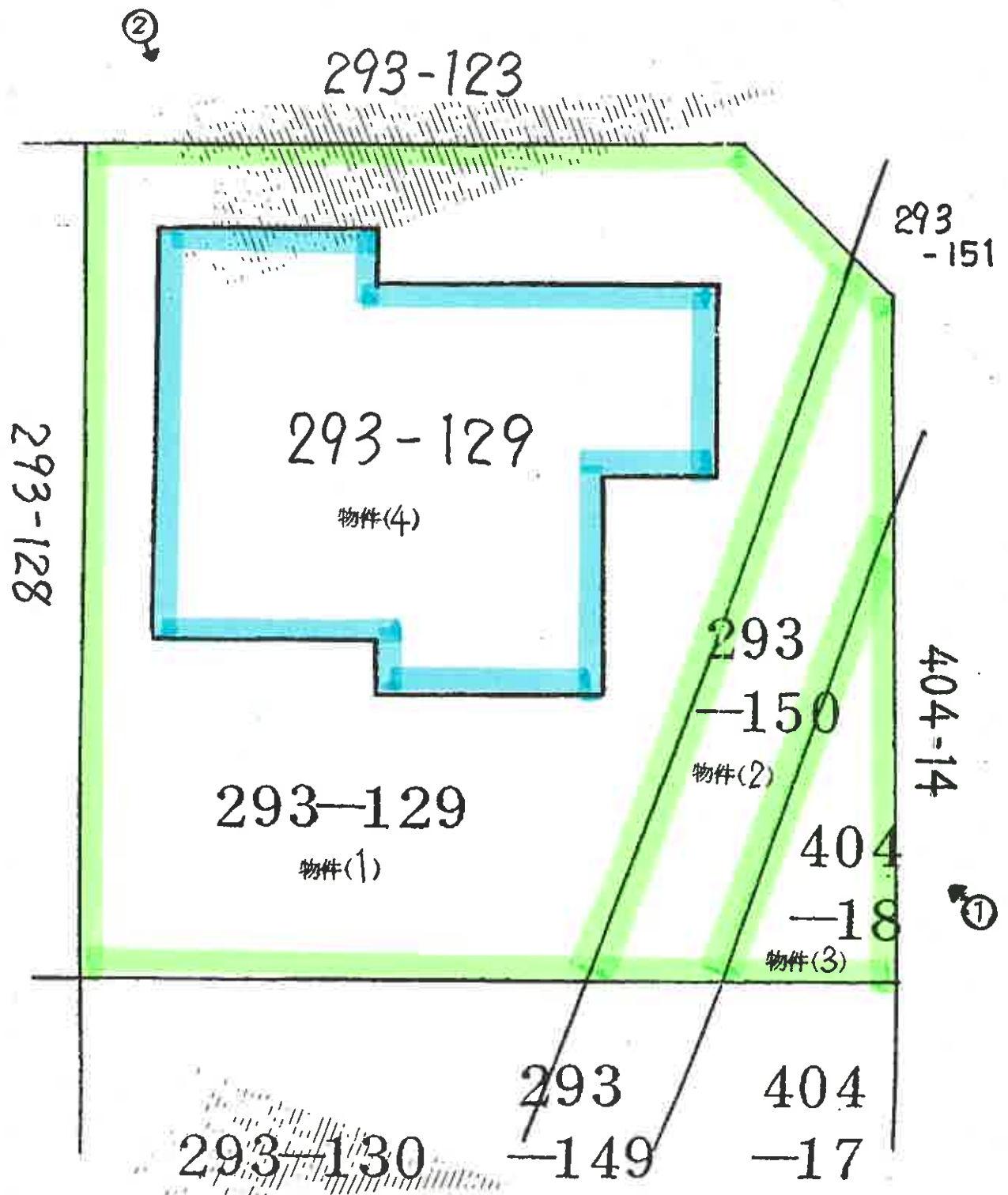
縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

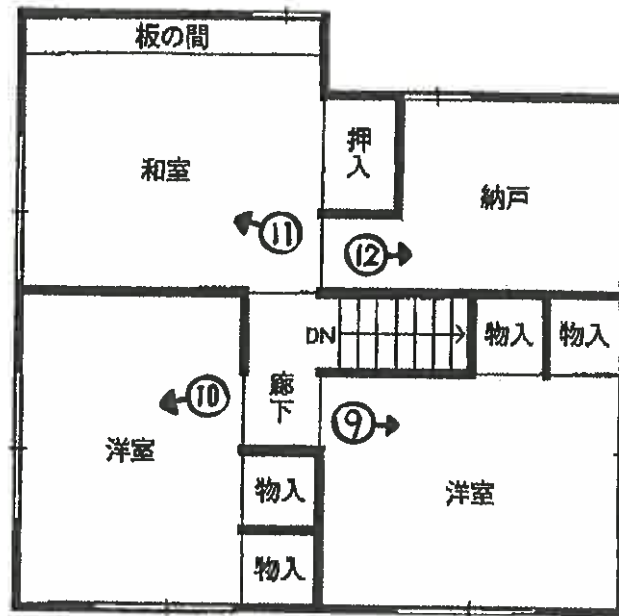
(写真撮影位置 ①)



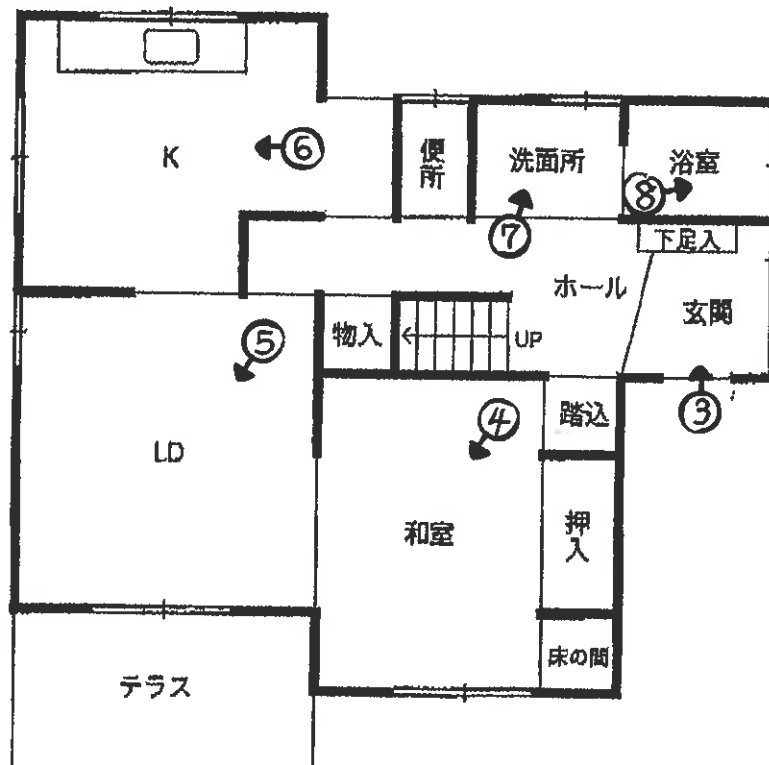
建物見取図

2階

(写真位置○→)



1階



(15枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 8 年（ケ）第 9 号

令和 8 年 4 月 23 日 現地調査

令和 8 年 5 月 7 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 | 日高市武蔵台四丁目 |
| | 地 番 | 2 9 3 番 1 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 |
| | 地 番 | 2 9 3 番 1 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 . 9 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 |
| | 地 番 | 4 0 4 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 . 5 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日高市武蔵台四丁目 2 9 3 番地 1 2 9 |
| | 家屋 番号 | 2 9 3 番 1 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5,620,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,210,000 円
物件2 (土地)	金 360,000 円
物件3 (土地)	金 180,000 円
物件4 (建物)	金 2,870,000 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1～3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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
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	
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	西武池袋線「高麗」駅の南西方約1.1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした低層住宅団地	
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% なし 武蔵台団地地区地区計画（A地区） 県立奥武蔵自然公園（普通地域）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	179.46 m ² ほぼ正方形 南西向緩傾斜 普通
接面道路の状況	北東 6m 舗装市道（A1189号線／建築基準法42条1項1号） 北西 6m 舗装市道（A1189号線／建築基準法42条1項1号） 画地は道路より約0～0.7m高い	
土地の利用状況等	物件4の敷地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり 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	○基準建蔽率60% ○駐車スペース1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）：昭和54年10月12日新築 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付仕上げ 内 壁：ビニールクロス貼り、タイル貼り、合板 天 井：ビニールクロス貼り、敷目張、合板 床：フローリング、畳、クッションフロア、カーペット、 合板 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	築後約47年経過しており、経年及び使用に基づく汚染、摩滅箇所が見受けられる
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 ○屋根のスレートや窓の鉄柵が錆びている。 ○壁と天井のクロスが一部剥がれている。

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	46,400	1.03	146.92	$\frac{1}{1}$	0.90	6,320,000
2	46,400	1.03	21.95	$\frac{1}{1}$	1.00	1,050,000
3	46,400	1.03	10.59	$\frac{1}{1}$	1.00	510,000
合計	—	—	179.46	—	—	7,880,000

※ 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-4

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 45,500 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & \times & \frac{100}{100} & \asymp & 46,400 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 街路、交通・接近条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : なし

イ 個別格差 : 画地（角地）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	150,000	101.85	0.01	150,000

ウ 現価率

経過年数 47年 経済的残存耐用年数 1年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 70%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数} \times 1\text{年}}{(\text{経過年数} \times 47\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} \times 1\text{年})} \\ &\quad \times (1 - 0.70) \div 0.01 \end{aligned}$$

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	6,320,000	0.50	法定地上権	3,160,000
2	1,050,000	0.50	法定地上権	530,000
3	510,000	0.50	法定地上権	260,000
合 計				3,950,000

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	6,320,000	－ 3,160,000		1.00	0.7	2,210,000
2	1,050,000	－ 530,000		1.00	0.7	360,000
3	510,000	－ 260,000		1.00	0.7	180,000
4	150,000	＋ 3,950,000	1.0	1.00	0.7	2,870,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						5,620,000

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 (日高一4)

所 在 : 武蔵台7丁目11番15

価 格 : 45,500 円/㎡

位 置 : 西武池袋線「高麗」駅約1.5km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 176 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西 5m 市道

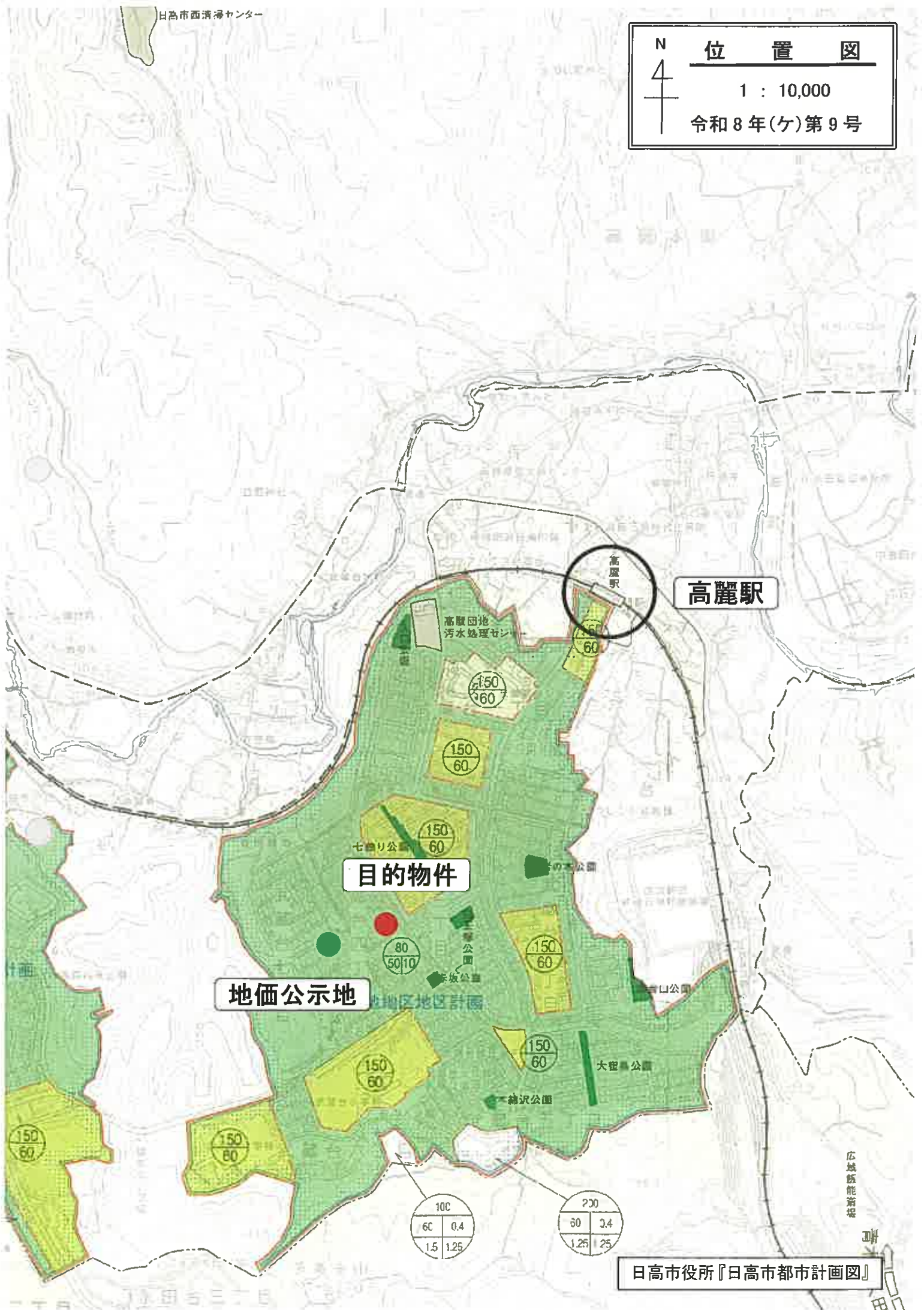
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要 : 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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



COPY

COPY

COPY

COPY

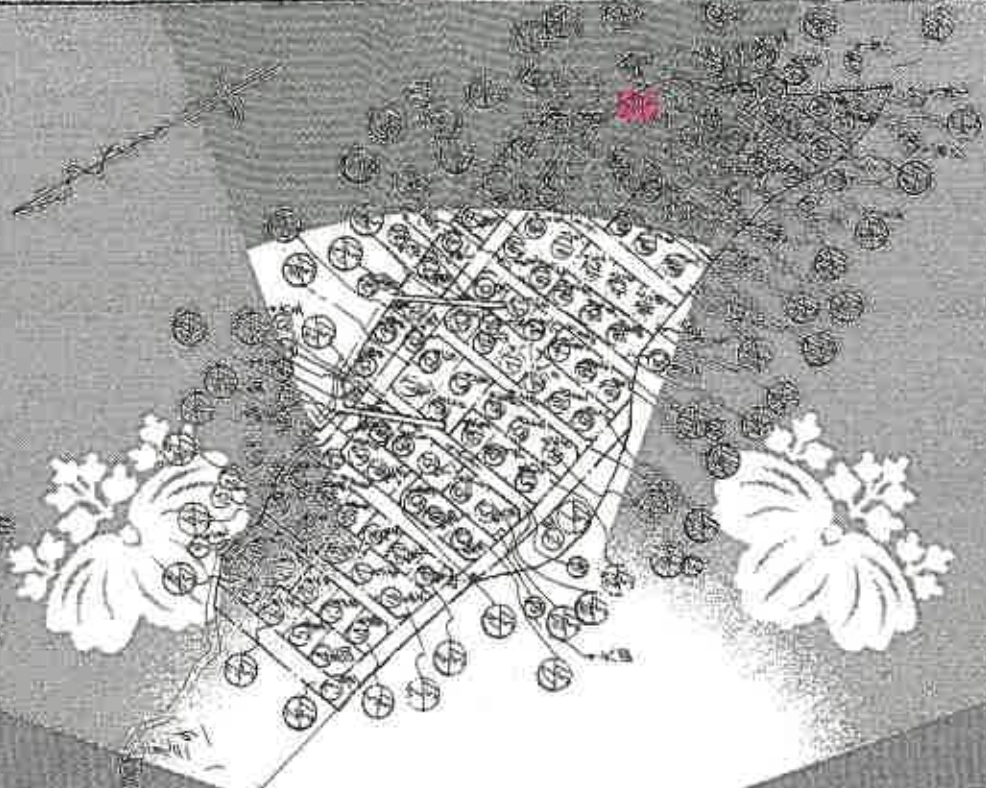
1713534

年 月 日

年 月 日

入間郡日語町大字大保中 武蔵野行日

土地所在図



昭和七年四月五日
（昭和七年四月五日）
（昭和七年四月五日）

地図整理番号：M7002

A3をA4に縮小

以曉語解曉

[illegible]

A3をA4に縮小

登記年月日 昭和4年9月1日付

（まいたま郷土法務所開設決定）
 令和7年12月25日 区議会総務

宣統元年十二月二十五日 瓜島左邊路

452874

鹽藏潮量

157 7223

1991

朱子集注

五

2012-01-01

11/11/2001

翠竹園

10

区域地理

0000Y

— 100 —

POD

地址：福州路

A3を A4に縮小

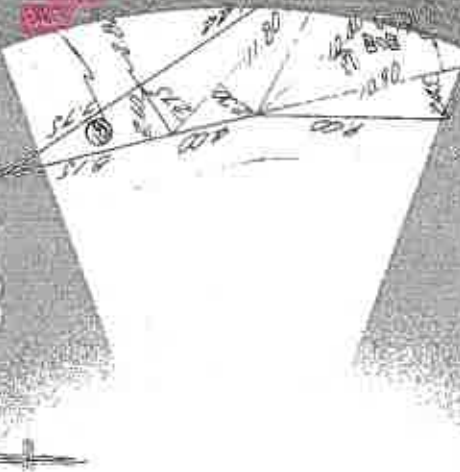
昭和7年12月25日

COOLY

1714085

地積測量図

昭和7年12月25日 大野大保子 委託 武蔵野市



求積表

地番	底辺	高さ	面積	合計面積
1	10.00	10.00	100.00	100.00
2	10.00	10.00	100.00	200.00
3	10.00	10.00	100.00	300.00
4	10.00	10.00	100.00	400.00
5	10.00	10.00	100.00	500.00
6	10.00	10.00	100.00	600.00
7	10.00	10.00	100.00	700.00
8	10.00	10.00	100.00	800.00
9	10.00	10.00	100.00	900.00
10	10.00	10.00	100.00	1000.00

COOLY

COOLY

これは測量に附属するもので、測量図とは別紙に提出する。
(もしも主地方官署に提出する場合は、測量図とは別紙に提出する。)

昭和7年12月25日 武蔵野市

A3をA4に縮小

地図整理番号：M07096

000Y

000Y

000Y

これは国に記録する、
（またま前方法で）
令和7年12月25日 広島県庁

これは国に記録する、
（またま前方法で）
令和7年12月25日 広島県庁

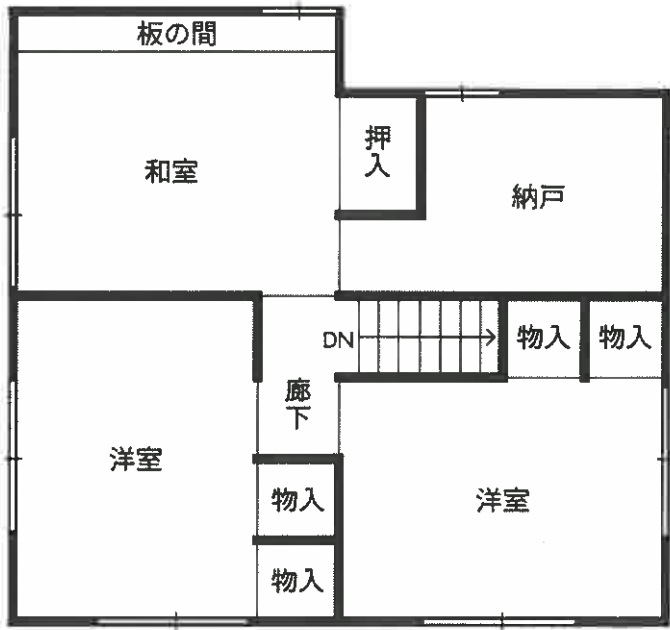
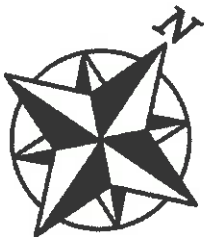
これは国に記録する、
（またま前方法で）
令和7年12月25日 広島県庁



建 物 間 取 図

令和 8 年（ケ）第 9 号

2 階



1 階

