

本件は、物件を下記の2つに分けて売りに出していますので、入札の際は物件番号にご注意ください。

① 物件1～3

② 物件4，5

なお、このファイルは①のものであります。

不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川 瀬 利 美

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 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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 7年 3月18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) |
| 1~3 | 2,121,000 1,696,800 | 一括 | 424,200 | 29,164 | 0 |
| 1 | 860,000 | | | | |
| 2 | 1,000 | | | | |
| 3 | 1,260,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物件目録

- | | | | |
|---|----|----|--------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 比企郡ときがわ町大字玉川字上ノ台 |
| | 地 | 番 | 1692番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 165.55平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 比企郡ときがわ町大字玉川字上ノ台 |
| | 地 | 番 | 1692番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.20平方メートル |
| | | | 持分900分の100 |
| 3 | 所 | 在 | 比企郡ときがわ町大字玉川字上ノ台 1692番地3 |
| | 家屋 | 番号 | 1692番3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 57.96平方メートル |
| | | | 2階 41.40平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月31日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川瀬 利美

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

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

C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 比企郡ときがわ町大字玉川字上ノ台
地 番 1692番3
地 目 宅地
地 積 165.55平方メートル
- 2 所 在 比企郡ときがわ町大字玉川字上ノ台
地 番 1692番4
地 目 宅地
地 積 5.20平方メートル

持分900分の100

- 3 所 在 比企郡ときがわ町大字玉川字上ノ台 1692番地3
家屋 番号 1692番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 41.40平方メートル



令和 6年(ケ)第 95号
令和 6年10月31日受理
令和 6年12月23日提出

現況調査報告書

(2分冊の1「物件1ないし3関係」)

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 比企郡ときがわ町大字玉川字上ノ台
地 番 1692番3
地 目 宅地
地 積 165.55平方メートル
共有者 A 持分100分の13
共有者 B 持分100分の87
- 2 所 在 比企郡ときがわ町大字玉川字上ノ台
地 番 1692番4
地 目 宅地
地 積 5.20平方メートル
共有者 A 持分900分の13
共有者 B 持分900分の87
- 3 所 在 比企郡ときがわ町大字玉川字上ノ台 1692番地3
家屋 番号 1692番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 41.40平方メートル
共有者 A 持分100分の13
共有者 B 持分100分の87
- ~~4 所 在 比企郡ときがわ町大字日影字田向
地 番 1246番1~~

物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 821.00平方メートル
所有者 B

5 所 在 比企郡ときがわ町大字日影字田向 1246番地1
家屋 番号 1246番1
種 類 養護所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 229.79平方メートル
所有者 B

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-------|----|------|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 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 | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | |
| 形 状 | <input checked="" 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 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"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが物件1の土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 建 物 | 物件 3 | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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 | <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3関係) | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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(<input checked="" type="checkbox"/> C (占有者) <input type="checkbox"/> Bの相続財産精算人)の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 令和 3年ころ (月日不詳) |
| 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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 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

その他の事項

■ 物件1関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 3 本土地南東方向隣接地である1692番1の土地は、ときがわ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。

■ 物件2関係

本土地は近隣住民の共有する土地であり、ゴミ集積場として利用されている。

■ 物件3関係

- 1 本建物内クロス張りの剥離箇所及び内壁の亀裂箇所が存在した。
- 2 本建物内で、猫が飼われている。

(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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> C | <input checked="" type="checkbox"/> 物件3関係 1 本建物には、私が居住している。 2 本建物所有者は、私の親戚であることから無償で使用させてもらっている。3年前ころから居住している。 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 相続財産清算人 | <input checked="" type="checkbox"/> 物件3関係 1 私は、Bの相続財産清算人である。 2 本建物は、A（共有者）の親戚の者が、無償で使用していることは、承知している。 |
| | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

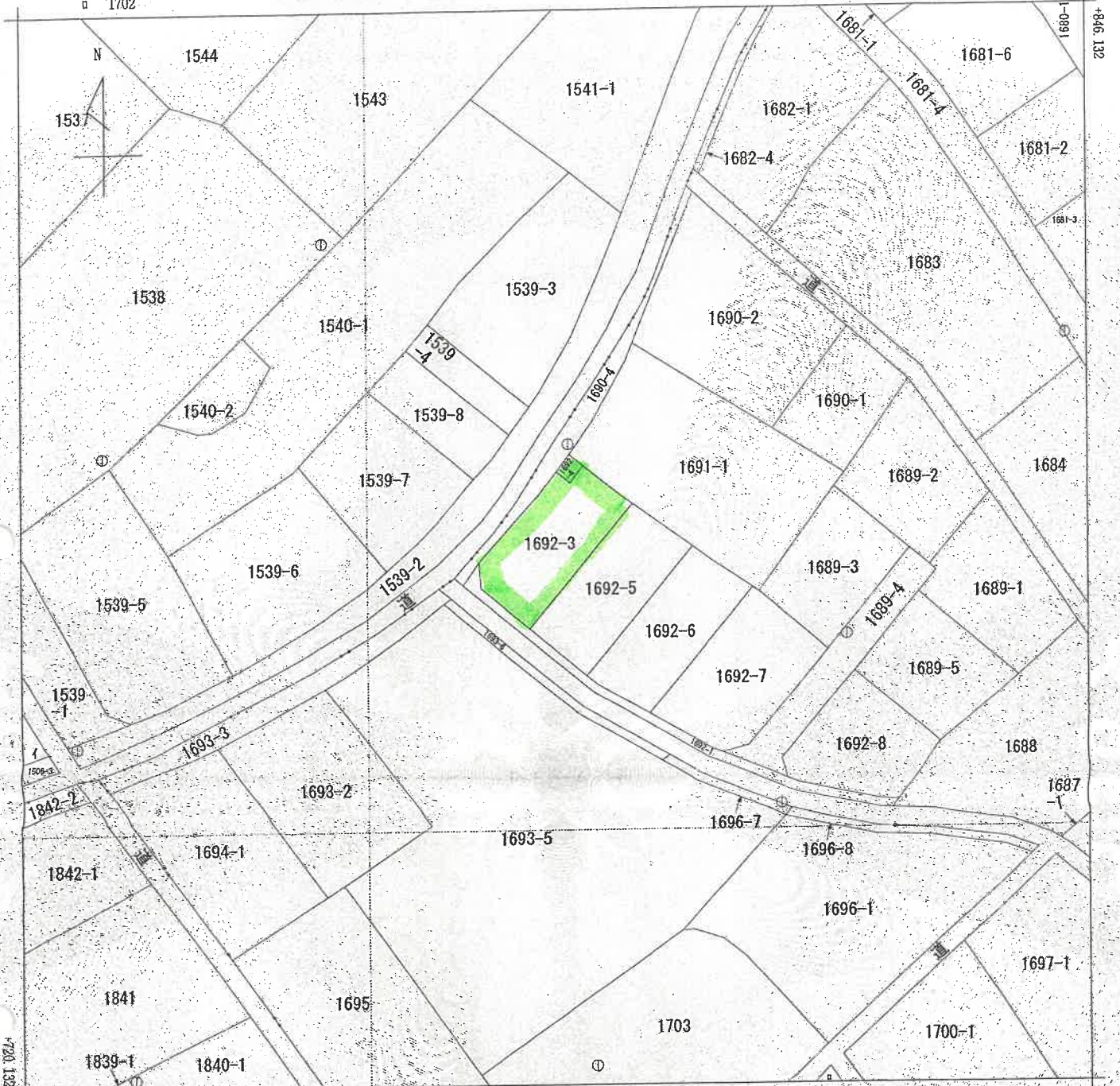
執行官の意見

- 本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19日(木) 15:40-16:15 | 物件所在地 | 立入調査、C(占有者)から事情聴取 [評価人同行] |
| 6年12月20日(金) 13:55-14:00 | 執行官室(電話) | Bの相続財産清算人から事情聴取 |
| 年 月 日() : - : | | |
| 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 type="checkbox"/> 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。</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



-47990.054 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

| | |
|--------|------|
| 地番区域見出 | 大字玉川 |
|--------|------|

| | | | | | | | | | |
|-------|---------|------------------|-----------|-----------|--------|-----|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 比企郡ときがわ町大字玉川字土ノ台 | | 地番 | 1692番3 | | | | |
| 出力縮 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成18年3月 | | 備付年月日(原図) | | | 補事項 | | | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)

令和6年9月26日

さいたま地方法務局飯能出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：34-1

(1/1)

(9枚目)

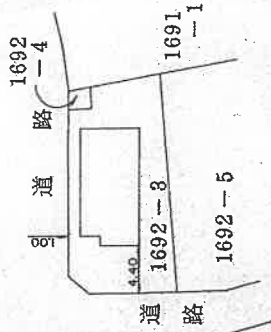
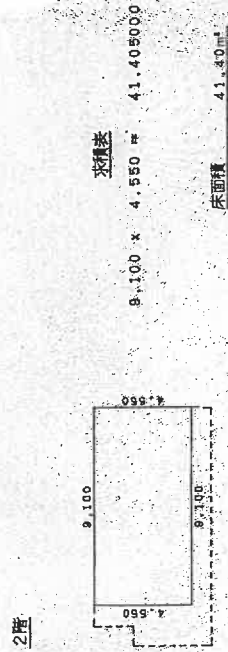
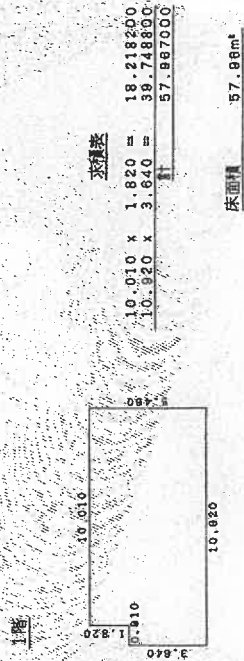
登記年月日：平成5年12月14日

2610498

各階平面図 H5.12.14

建物平面図

| | |
|-------|----------------------|
| 家屋番号 | 1692-3 |
| 建物の所在 | 比企郡三和町大字玉川字上ノ基1692-3 |



A3判をA4判に縮小

| | | | |
|-----|------------|----|-------|
| 製作者 | 5年12月10日作成 | 縮尺 | 1/250 |
| 申請人 | [Redacted] | 縮尺 | 1/500 |

(埼玉県家屋調査委員会)

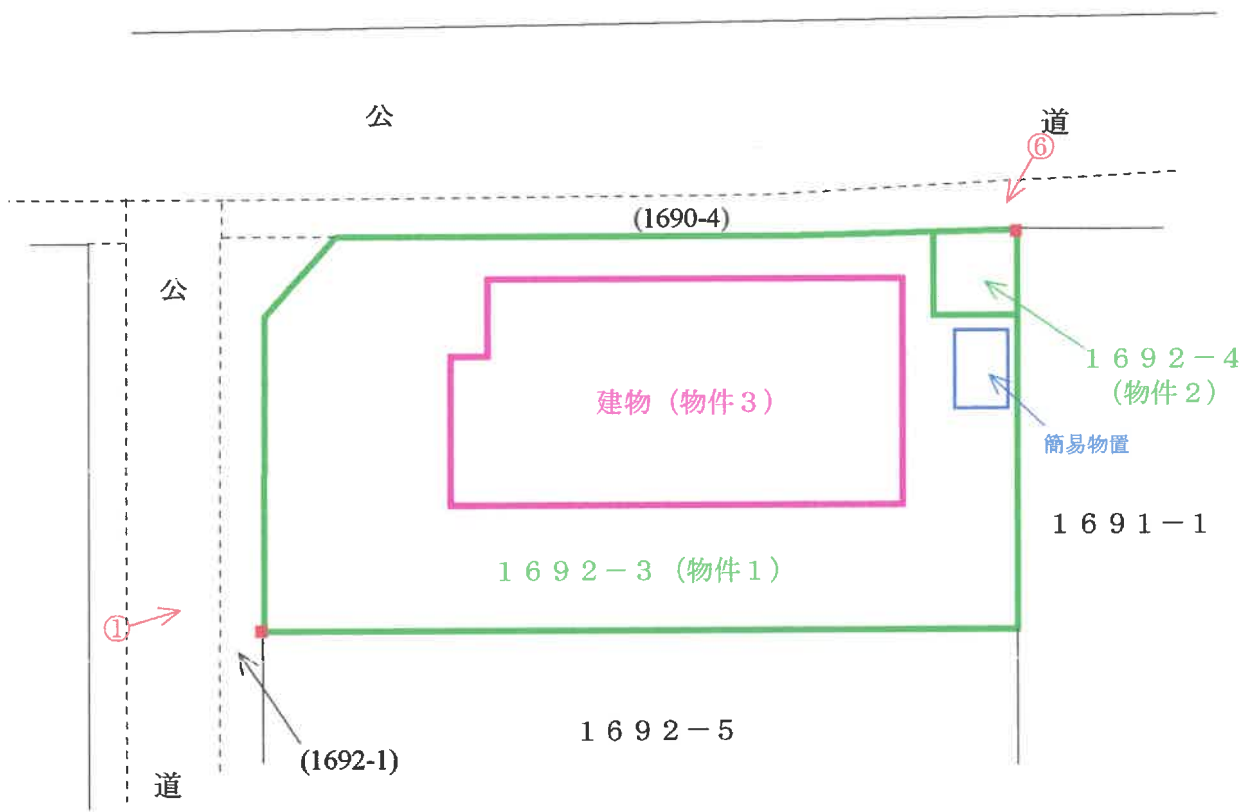
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方方法務局東松山支店管轄)
 令和6年9月26日 さいたま地方方法務局東松山支店 登記官

(10 枚目)

請求番号：34-2

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



■ =境界石

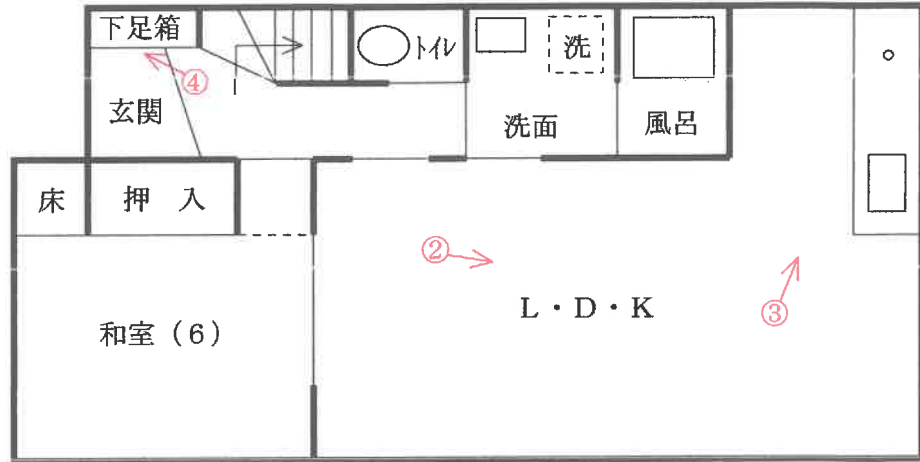
○→ =写真撮影位置・方向

(// 枚目)

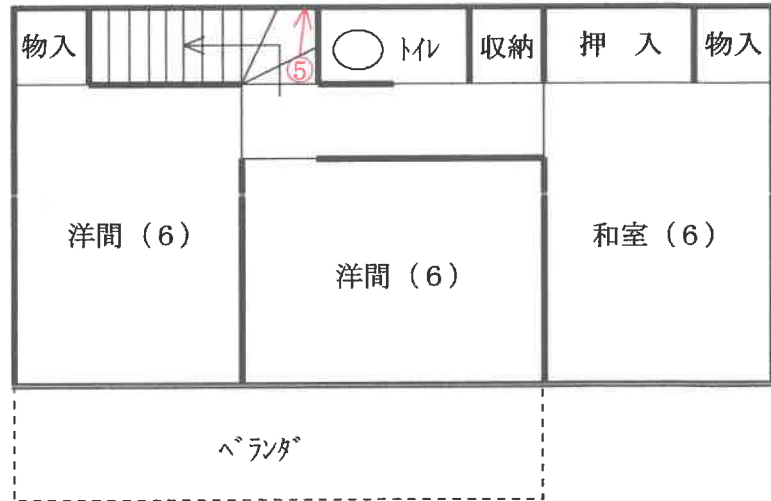
建物間取図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(12 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和6年(ケ)第 95号
令和6年12月19日 現地調査
令和6年12月20日 評価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書
(その1 物件1～3)

評価人 不動産鑑定士
齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- 1 所 在 比企郡ときがわ町大字玉川字上ノ台
地 番 1692番3
地 目 宅地
地 積 165.55平方メートル
共有者 A 持分100分の13
共有者 B 持分100分の87

- 2 所 在 比企郡ときがわ町大字玉川字上ノ台
地 番 1692番4
地 目 宅地
地 積 5.20平方メートル
共有者 A 持分900分の13
共有者 B 持分900分の87

- 3 所 在 比企郡ときがわ町大字玉川字上ノ台 1692番地3
家屋番号 1692番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床面積 1階 57.96平方メートル
2階 41.40平方メートル
共有者 A 持分100分の13
共有者 B 持分100分の87

第1 評価額

| | |
|-------------|-------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金2,121,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金860,000円 |
| 物件2 (土地) | 金1,000円 |
| 物件3 (建物) | 金1,260,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の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

| 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 同 上 同 上 同 上 | |
| 2 | 所 在 地 番 地 目 地 積 | 別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上 | |
| 3 | 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 同 上 同 上 同 上 同 上 | |
| 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）

本件土地は、宅地（物件1）と、公益施設地（ゴミ置場・物件2）とからなる。

（位置・交通等）

| | | |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 位置・交通 | JR八高線「明覚」駅の東方約1400m（道路距離、以下同様）に位置している。 | |
| 付近の状況 | 戸建住宅が建つ中に畑等も見られる住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 玉川小学校 …………… 北西方約1000m 玉川中学校 …………… 北方約650m | |
| 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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他 | 非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% — ない |
| 遺跡等 | 一ト市遺跡（県番号41-042）該当 | |

（宅地：物件1）

| | | |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 画地条件 | 地積 形状 地勢 その他 | 165.55㎡ 概ね長方形地 概ね平坦地 特にない |
| 接面道路の状況 | <ul style="list-style-type: none"> 北西側が、台帳幅員6.6mの町道（第1-3号線、建築基準法42条1項1号道路）に、若干高く接面する。 南西側が、台帳幅員4mの町道（玉129号線、建築基準法42条1項1号道路）に、概ね等高に接面する。 | |
| 土地の利用状況等 | （利用状況） 地上には、物件3の建物及び簡易物置（動産）1基が存し、件外建物はない。 | |

(前ページから続く)

| | |
|----------|-----------------------------|
| 土地の利用状況等 | (隣地の状況等) 住宅等である。 |
| 供給処理施設 | 上水道：あり 下水道：なし ガス配管：なし |
| 特記事項 | ない |

(公益施設地 (ゴミ置場) : 物件 2)

規模 5.20 m²のほぼ長方形地で、北西側が、前記町道第 1 - 3 号線に接面する。

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

| | |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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4年1月16日築 経済的全耐用年数 38年程度（経過年数+残存耐用年数） 経過年数 33年程度 経済的残存耐用年数 5年程度（現況を考慮） |
| 仕 様 | 構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： 吹付タイル等 内 壁： クロス貼、左官壁等 天 井： クロス貼、目透天井等 床 ： フローリング、畳等 設 備： 電気・給排水設備で、便所は水洗。 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 | ① 維持管理は普通程度以下で、飼い猫による室内の汚れや水回りの汚れ等も見られる。 ② 相応の老朽化に加え、クロスの劣化・剥離箇所や内壁のヒビ等が見受けられる。 |
| 建物の利用状況 | 本件現況調査報告書のとおり。 |
| 特 記 事 項 | 特にない |

本葉以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

| 物件番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別 格差 イ | 地積等 (㎡) ウ | 建付減価 エ | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ |
|------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1 | 17,300 | 1.02 | 165.55 | 0.70 | 2,045,000 |
| 2 | 17,300 | 0.20 | 5.20×100/900 | — | 2,000 |

ア 標準画地価格

基準地 ときがわ（県）－1

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$17,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 17,300\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 時点修正：基準地価格等の価格時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正：ない

◇ 地域格差：ない（駅接近や道路事情は基準地が劣るが、熟成度等を考慮し相殺）

イ 個別格差：物件1…角地 +2%

物件2…公益施設地 -80%

ウ 地積等：物件目録に記載した登記数量・持分を採用

エ 建付減価：物件1…建物の経年・現況等を考慮 -30%

物件2…考慮しない

② 物件3（建物）

当該建物の再調達原価を、類似建物の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正等を行って、建物価格を判定した。

| 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 |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3 | 135,000 | 99.36 | 0.073 | 979,000 |

ウ 現価率

経過年数33年、経済的残存耐用年数5年、残価率0%とした定額法（現価率0.132）と

観察減価法（建物の現状等を考慮し、－４５％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.132 \times (1 - 0.45) \div 0.073$$

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1の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 | 2,045,000 | 0.40 | 法定地上権 | 818,000 |

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を40％と査定した。

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 | 2,045,000 | -818,000 | / | 1.00 | 0.70 | 860,000 |
| 2 | 2,000 | — | | 1.00 | 0.70 | 1,000 |
| 3 | 979,000 | +818,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 1,260,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 2,121,000 |

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ない。

オ 競売市場修正： 前記第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。

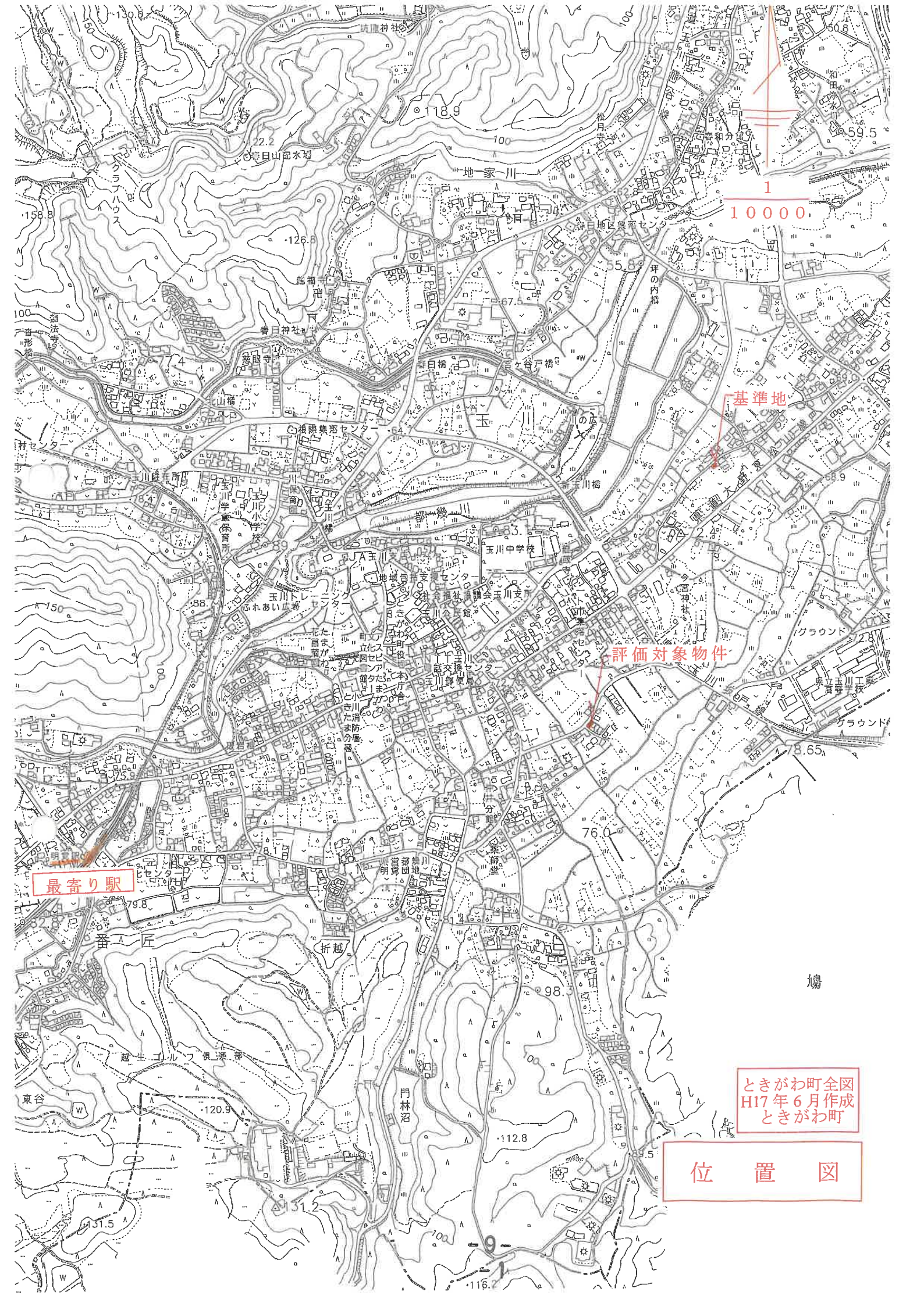
第6 参考価格資料

基準地価格 ときがわ（県）－1 （添付図面参照）
所在地番等：比企郡ときがわ町大字玉川字伊勢台1169番1
価格：17,400円/㎡
位置：「明覚」駅から約2km
価格時点：令和6年7月1日
地積：262㎡
供給処理施設：上水道がある
接面街路：北西4.3m町道
用途指定等：非線引都市計画区域、用途指定なし、
建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要：一般住宅のほか農地、空地等多い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（裁判所限り）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写（配置図を兼ねる）
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



1
10000

基準地

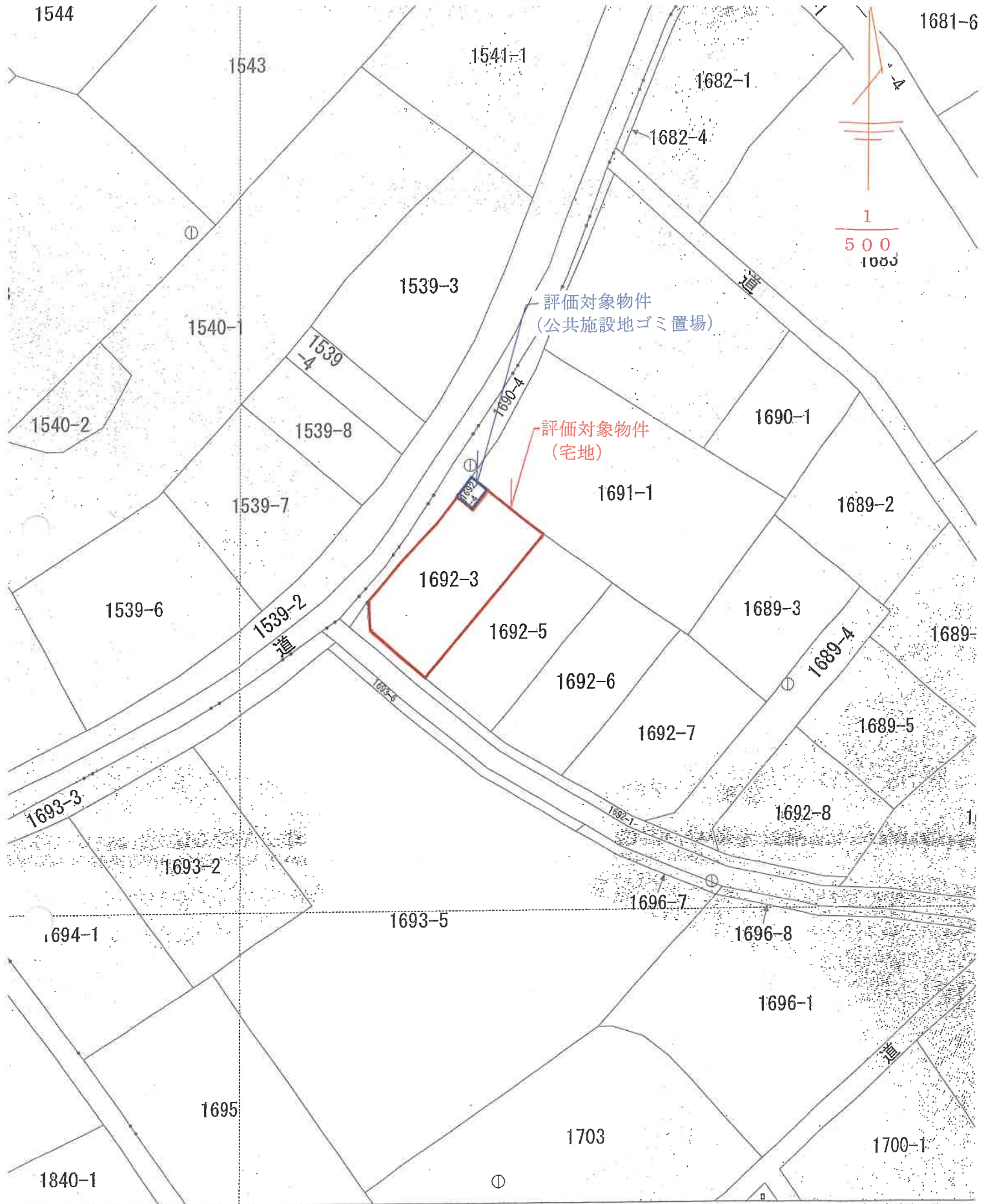
評価対象物件

最寄り駅

鳩

ときがわ町全図
H17年6月作成
ときがわ町

位置図



数値種別：測量成果)
 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

公 図 写

玉川

登記年月日：平成5年12月14日

2610498

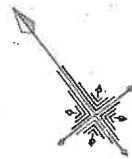
H5-12-14

各階平面図

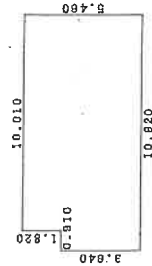
建物平面図

家屋番号 1692-3

建物の所在 比企郡玉川町大字玉川字上ノ臺1692-3



1階

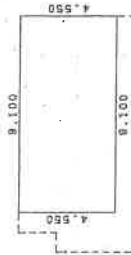


求積表

| | | |
|----------------|---|-----------|
| 10.010 x 1.820 | = | 18.218200 |
| 10.920 x 3.640 | = | 39.748800 |
| 計 | | 57.967000 |

床面積 57.96㎡

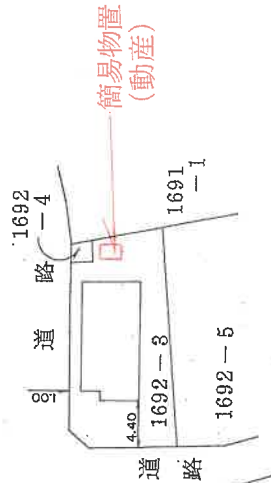
2階



求積表

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 9.100 x 4.550 | = | 41.405000 |
|---------------|---|-----------|

床面積 41.40㎡



| | | |
|----|-----|----------|
| 持分 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
| 持分 | | |
| 持分 | | |

縮尺 1/250

5年12月10日(作製)

作製者 土地調査士 家屋調査士 (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。
(さいたま地方方法務局 松山支局 管轄)

令和6年9月26日 さいたま地方方法務局 鑑定出張所

登記官

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)

記