

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 9日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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24日から 令和 7年10月 1日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月 8日 午前10時00分 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年10月29日 午後 1時00分 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10月14日 午前 9時10分から 令和 7年10月20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 9月 9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	6,060,000 4,848,000	一括	1,212,000	86,483	0
1	2,640,000				
2	2,030,000				
3	1,390,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸
 地 番 1183 番 1
 地 目 宅地
 地 積 766.48 平方メートル

- 2 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸 1183 番地 1
 家屋 番号 1183 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 110.26 平方メートル
 2 階 53.82 平方メートル

- 3 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸 1183 番地 1
 家屋 番号 1183 番 1 の 2
 種 類 倉庫 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 97.67 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 26.49 平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

床 面 積 約53.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27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2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番1178番11の一部）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 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸
 地 番 1183 番 1
 地 目 宅地
 地 積 766.48 平方メートル

- 2 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸 1183 番地 1
 家屋 番号 1183 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 110.26 平方メートル
 2 階 53.82 平方メートル

- 3 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸 1183 番地 1
 家屋 番号 1183 番 1 の 2
 種 類 倉庫 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 97.67 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 26.49 平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

床 面 積 約53.81平方メートル



令和 6年(ケ)第 103号
令和 6年11月26日受理
令和 7年 1月10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 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸
 地 番 1183番1
 地 目 宅地
 地 積 766.48平方メートル

- 2 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸 1183番地1
 家屋 番号 1183番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 110.26平方メートル
 2階 53.82平方メートル

- 3 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸 1183番地1
 家屋 番号 1183番1の2
 種 類 倉庫 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 97.67平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 26.49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		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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	☒ 「その他の事項」のとおり		
建物	物件 2		
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	☒ 「その他の事項」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

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
建物	物件 3		
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異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 53.81 平方メートル		
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 事務所等 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	☒ 「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■占有者会社代表者兼建物所有者)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		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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

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

- (1) 本土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、ケ、アの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イ、ウ、エ、オの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、ブロック及び石垣等により区分されており、ほぼ明確である。
- (3) 関係図記載のオ、カ、キの各点を結んだ線は、各点に境界石が存在するとともに一部は生垣により区分されており、ほぼ明確であると思われる。
- (4) 関係図記載のキ、ク、ケの各点を結んだ線は、石垣及びブロックにより区分されており、ほぼ明確である。
- (5) 関係図記載のケ、アの各点を結んだ線は、明確な区分がなされていないため、不明確である。

2 本土地上に、構築物（工作物・カーポート）が存在する。

3 本土地上に、祠及び井戸が存在する。

■ 物件2 関係

本建物については、床のふかつく部分及びクロス張りの剥離箇所が散見され、経年相当の老朽化が窺えた。

■ 物件3 関係

経年相当の老朽化が窺えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 所有者	☒ 物件2関係 本建物には、私が家族と共に居住している。 ☒ 物件3関係 1 本建物は、私が経営する「有限会社深沢電気商会」の事務所等に使用していたが、本年（令和6年）4月から稼働していない。 2 本建物の使用について、所有者たる私との間に契約関係はなく、無償で使用させていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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、2枚目記載のとおり認定した。
- その他
本土地上に存在する構築物（カーポート）については、定着性はあるものの遮へい性に欠けることから、非建物である土地に附合する工作物と認定した。

(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23日 (月) 13:45-15:15	物件所在地	立入調査、所有者から事情聴取、概測 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1559.57

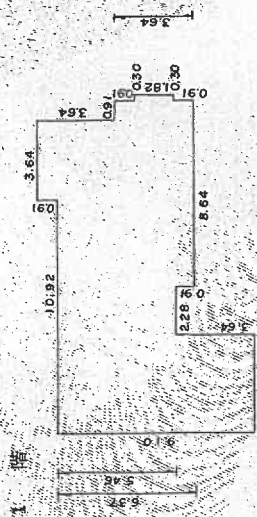
面圖
圖面
物平
建階
建各

2507143

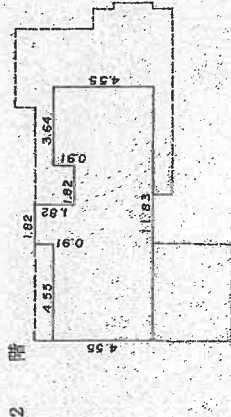
各階平面図

1183~1

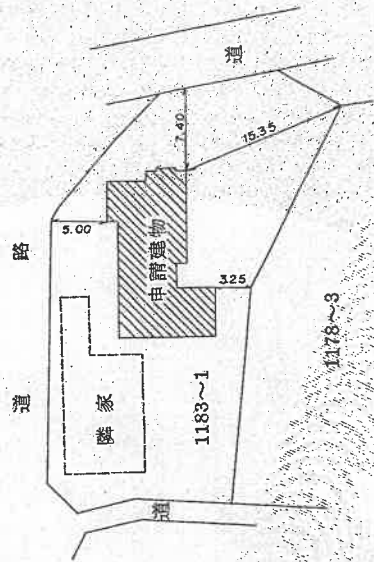
比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸 1183 番地 1



9.10	×	4.55	=	41.4050
5.46	×	2.28	=	12.4488
6.37	×	7.73	=	49.2401
0.91	×	3.64	=	3.3124
3.64	×	0.91	=	3.3124
1.82	×	0.30	=	0.5460
			計	110.2647



4.55	×	11.83	=	53.8265
0.91	×	1.82	=	1.6562
0.91	×	1.82	=	1.6562
—)			計	53.8265


$$\therefore 110.26 \text{ m}^2$$

500

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

月 8 日作製)

作者製

(碧玉土地家壘調查士會用紙)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている病容を証明した書面である
(さいたま地方事務局東松山支局管理)
令和6年9月30日 さいたま地方事務局

2000

(10 枚目)

地区整理番号: M87528

登記年月日：平成15年11月25日

2507144

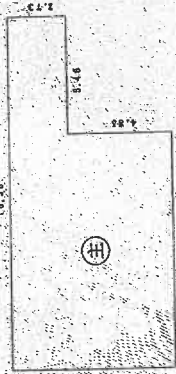
各階平面図

建物図面

家屋番号 1183番1の2

建物の所在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸1183番地1

主たる建物



求積表

10.920 × 7.580 = 82.773600
5.460 × 2.730 = 14.905800

合 計 97.679400
床面積 97.67 m²

附属建物 (符号2)



求積表

7.280 × 3.640 = 26.499200

床面積 26.49 m²

(単位：メートル)

A3判をA4判に縮小

作製者

士 監 製 主

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M87529

(// 枚田)

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。

(さいたま市地方事務局長 松山 支局 保管)

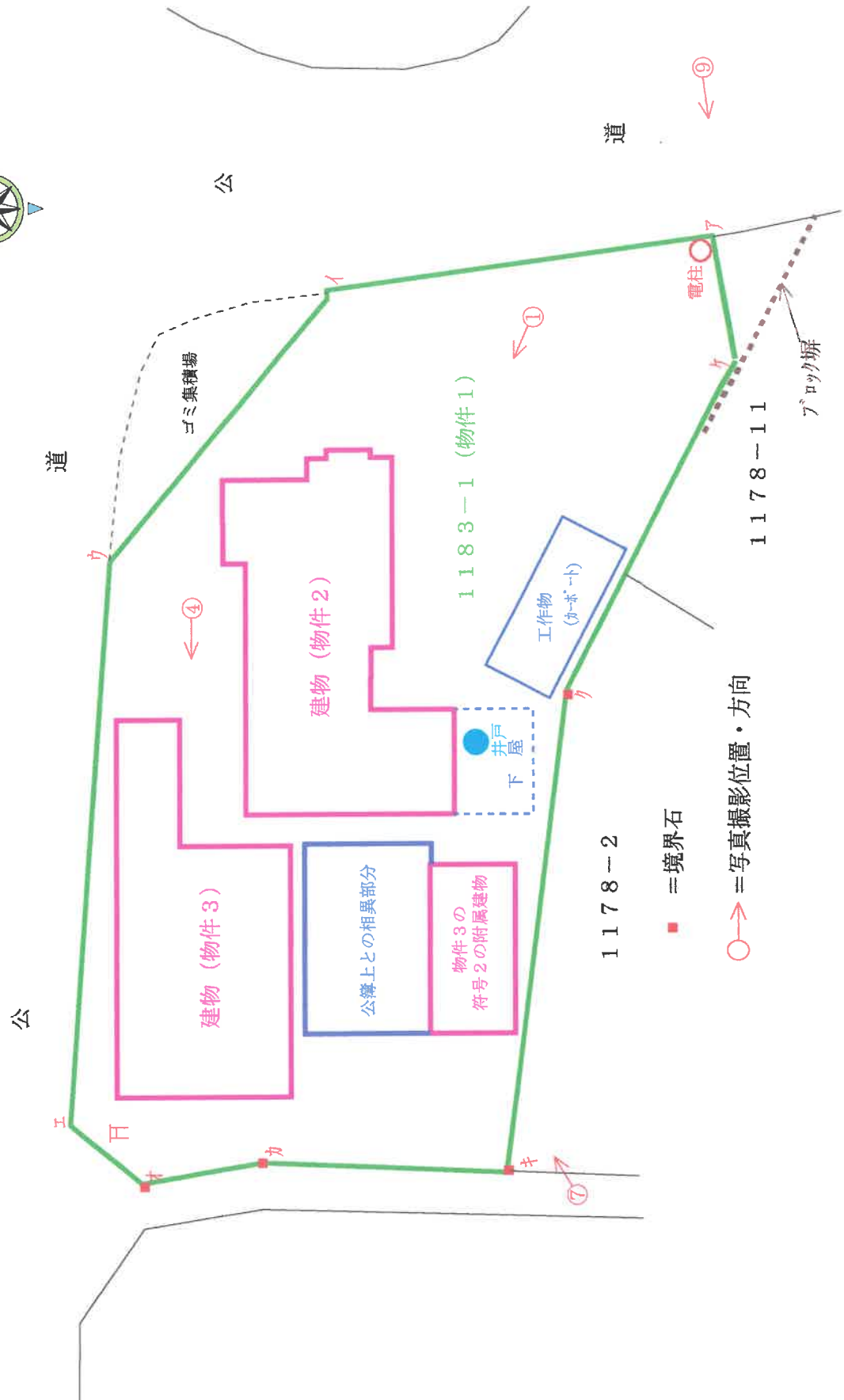
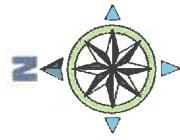
令和6年9月30日

さいたま市地方事務局

登記官

土地建物位置関係図

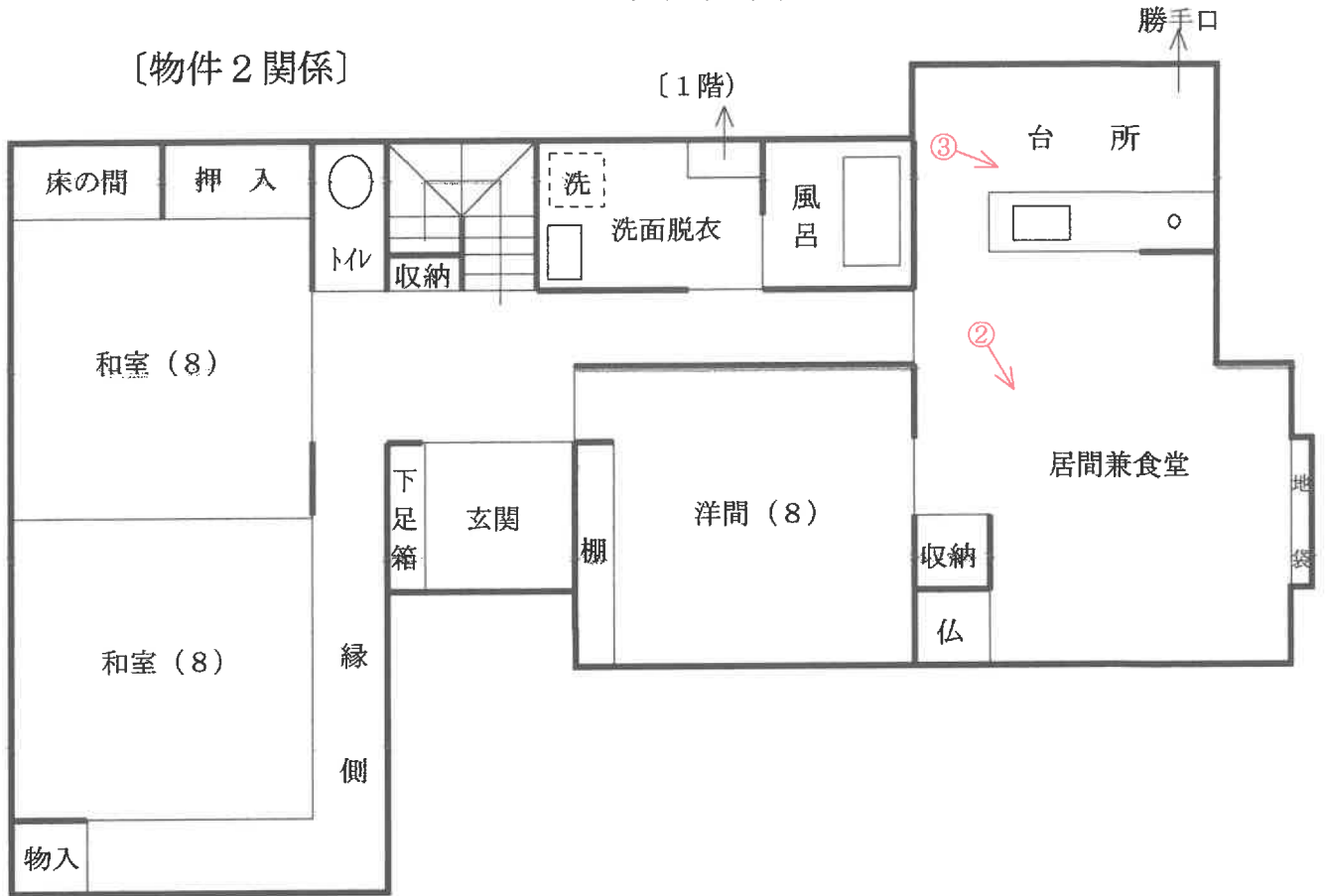
(写真撮影位置図)



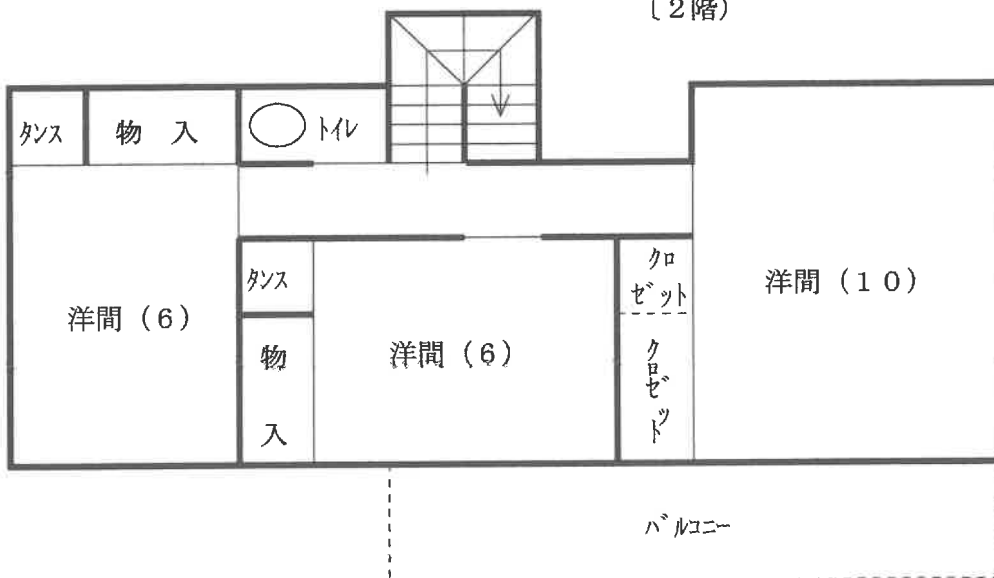
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

〔物件 2 関係〕



〔2階〕

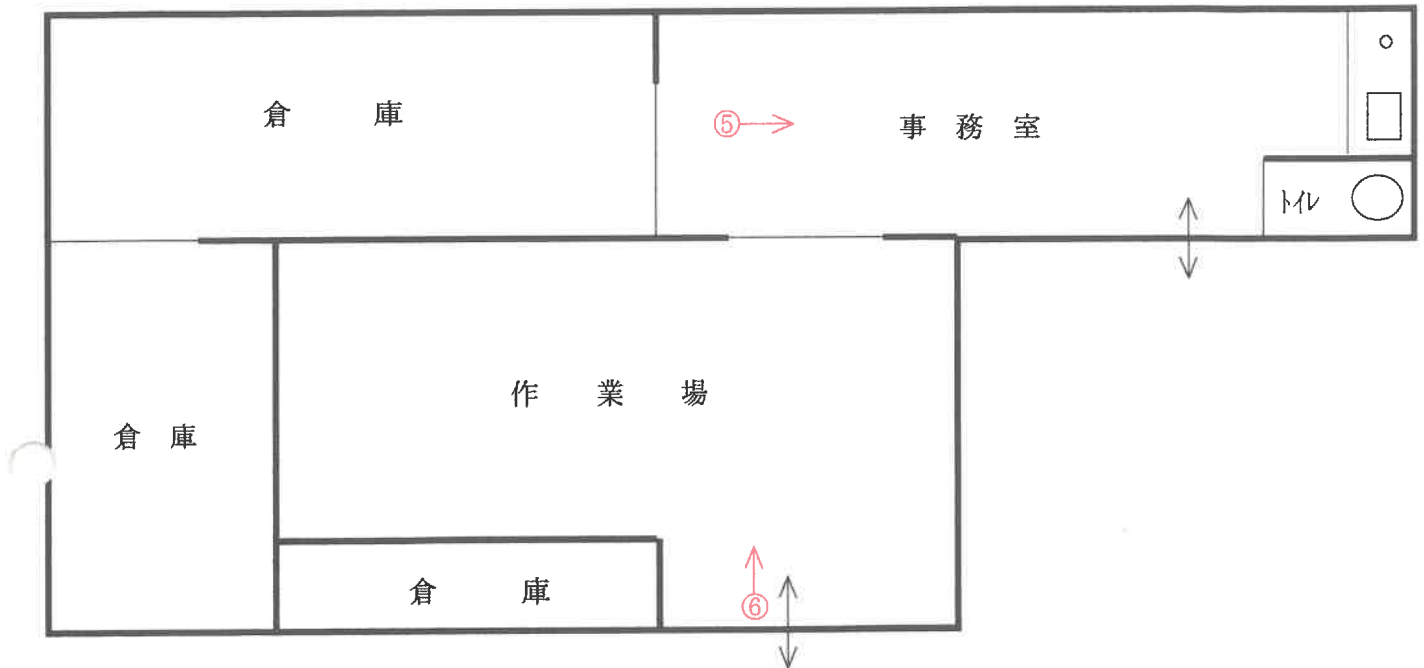


○→ = 写真撮影位置・方向

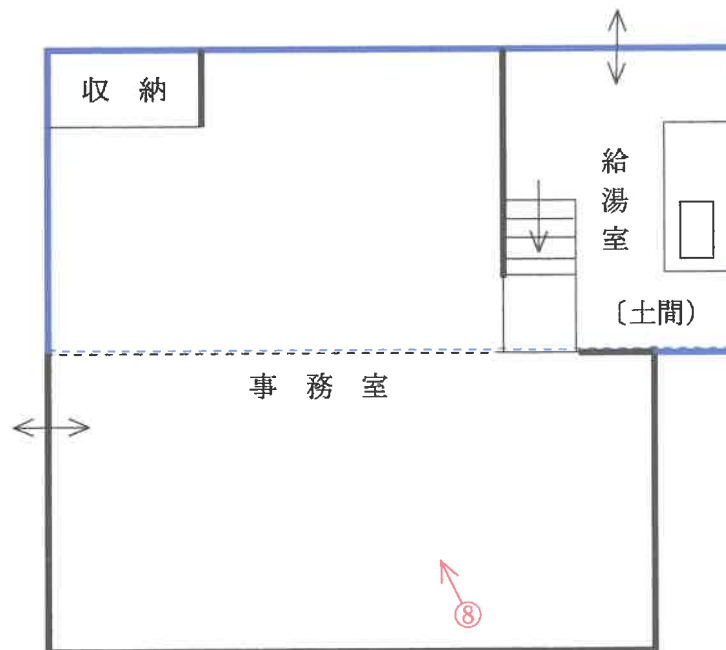
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[物件 3 関係・主たる建物]



[物件 3 の符号 2 の附属建物]



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

求 意 見 書

齋 藤 雅 一 殿

令和 7年 7月 4日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 7月 15日

評価人

齋 藤 雅 一

印



物 件 目 録

- 1 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸
 地 番 1183番1
 地 目 宅地
 地 積 766.48平方メートル

- 2 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸 1183番地1
 家屋 番号 1183番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 110.26平方メートル
 2階 53.82平方メートル

- 3 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸 1183番地1
 家屋 番号 1183番1の2
 種 類 倉庫 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 97.67平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 26.49平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第 103号
令和6年12月23日 現地調査
令和6年12月24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
齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- 1 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸
 地 番 1183番1
 地 目 宅地
 地 積 766.48平方メートル

- 2 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸 1183番地1
 家屋 番号 1183番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 110.26平方メートル
 2階 53.82平方メートル

- 3 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸 1183番地1
 家屋 番号 1183番1の2
 種 類 倉庫 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 97.67平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 26.49平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,060,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,640,000円
物件2（建物）	金2,030,000円
物件3（建物）	金1,390,000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2・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2・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 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	
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		
3	附属建物符号2は、北側に約27.32平方メートルの未登記増築部分を伴うので、 現況床面積は約53.81平方メートルである。		

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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置・交 通	東武東上線「武蔵嵐山」駅の北西方約2300m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	斜面地に畑等が広がる中に、一般住宅等が建つ住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 志賀小学校 …………… 南東方約1300m 玉ノ岡中学校 …………… 北東方約1200m	
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	市街化調整区域、都市計画法34条11号区域 指定なし 60% 200% — —
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 766.48㎡ 状 概ね整形地 勢 北向き傾斜地上の雑壇造成地 な い
接 面 道 路 の 状 況	・ 東側が、台帳幅員約10mの町道（志賀422号線・建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高～90cm程度高く、接面する。 ・ 北側が、台帳幅員約8mの町道（2-15号線・建築基準法42条1項1号道路）に、1.1～1.8m程度高く接面する。 ・ 西側が、台帳幅員約2mの町道（志賀189号線・建築基準法上の道路でない）に、概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況） 本件土地上には、物件2・3の建物、カーポート（工作物）1基・井戸（工作物）1基・稲荷祠1基があり、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等である。	
供給処理施設	上 水 道 ： あり	

(前ページから続く)

供給処理施設	下 水 道 : なし ガス配管 : なし
特 記 事 項	地上建物建替の可能性 A 現在までの経緯 本件土地につき開発許可が行われた記録はないが、物件2の建物は、昭和58年11月18日付・第1542号で、本件土地の区域を敷地として、専用住宅(木造2階建)を目的とする建築確認を取得済。その後、土地の分合筆等はない。 B 建替えの可能性(当職照会に対する、嵐山町まちづくり整備課の教示) ①建物が適法に建てられてたと推定できることや、②建築確認以来土地の区画の変更がないこと、③都市計画法34条11号区域に存すること等により、都市計画法43条の許可その他何らかの方法で建物を建替え得る可能性は認められる。詳しくは町に相談されたい。

2 建物の概況及び利用状況(物件2・3)

区 分	物件2
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59年4月27日築 経過年数 41年程度 経済的残存耐用年数 概ね満了(現況を考慮)
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付タイルローラー押え等 内 壁 : クロス貼、左官壁等 天 井 : クロス貼、装飾天井、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

(前ページから続く)

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～中位の上 施 工： 普通～やや入念
保守管理の状態	1階のLDKや2階東側の洋室がリフォーム済である等、維持管理の努力はなされているが、全般的には老朽化が見られ、下記の事実も指摘される。 ・ 床が顕著に沈む箇所がやや広範囲に見られる。 ・ クロスの劣化箇所がやや広範囲に見られる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	特になし

区 分	物件3 主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日等（登記記載） 昭和45年月日不詳変更増築 経過年数 54年以上 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 金属サイディング等 内 壁： ベニヤ貼、プラスターボード貼、外壁裏現し等 天 井： 化粧板貼、ジプトン貼、屋根裏現し等 床： コンクリート貼等 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： 並位 施 工： やや簡易

(前ページから続く)

保守管理の状態	保守管理は普通程度以下で、かなりの老朽化に加え、複数箇所において天井化粧板が変色・腐食しており、顕著な雨漏りによると認められる。
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

区 分	物件 3 附属建物符号 2	
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 14 年 8 月 31 日築
	経済的全耐用年数	25 年程度
	経過年数	22 年程度
	経済的残存耐用年数	3 年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 金属サイディング等 内 壁： クロス貼、化粧合板等 天 井： ジプトン貼等 床 面： フローリング、コンクリート貼等 設 備： 電気・給排水設備 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	概ね普通程度	
特記事項	特にない	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	13,400	0.816	766.48	0.75	6,286,000

ア 標準画地価格（規模400㎡程度の整形地）

基準地 嵐山ー3

基準地価格 16,900円/㎡ × 時点修正 99.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/125.5 ÷ 標準画地価格 13,400円/㎡

◇ 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：駅接近等 +2%
道路事情 +7%
熟成度・地勢等 +15%
(100+2)%×(100+7)%×(100+15)%÷125.5%

イ 個別格差：二方路地 +2%
画地規模 -20%
(100+2)%×(100-20)% =81.6%

ウ 地 積：物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価：地上建物の現状等を考慮 -25%

② 物件2・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2）

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
2	160,000	164.08	0.070	1,838,000

ウ 現価率

建物は、経済的耐用年数を概ね満了しているので、現状等を考慮し、7%と査定した。

(物件3)

区 分	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
主である建物	80,000	97.67	0.010	78,000
附属建物	100,000	約53.81	0.084	452,000
計				530,000

ウ 現価率

主である建物は、経済的耐用年数を満了しているので、現状等を考慮し1%と査定した。

附属建物は、経過年数22年、経済的残存耐用年数3年、残価率0%とした定額法（現価率0.120）と観察減価法（建物の現状等を考慮し、-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.120 \times (1 - 0.30) = 0.084$$

2 評価額の判定

前記1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	土地価格 (円) ア	物件 2 の利用権価格 イ				物件 3 の利用権価格 ウ				土地物件から の控除額 イ c + ウ c
		a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格	a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格	
			種類	割合			種類	割合		
1	6,286,000	0.421	(地)	0.40	1,059,000	0.579	(地)	0.40	1,456,000	計 2,515,000
建物物件への 加算額		計1,059,000				計1,456,000				計 2,515,000

a 配分比

各々の建物の1階床面積で按分して、以下の表のとおりとした。

建 物	1 階床面積	割 合
物件 2	110.26㎡	0.421
物件 3	主である建物 97.67㎡ 附属建物 約53.81㎡ 計 約151.48㎡	0.579
合 計	約261.74㎡	1.000

- b 利用権 種類の略号の意味等は、次のとおりである
(地) 法定地上権 : 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	6,286,000	-2,515,000		1.00	0.70	2,640,000
2	1,838,000	+1,059,000	1.00	1.00	0.70	2,030,000
3	530,000	+1,456,000	1.00	1.00	0.70	1,390,000
一括価格 (合計)						6,060,000

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 嵐山（県）－3 （添付図面参照）

所在地番等：比企郡嵐山町大字志賀字北町裏1097番1

価格：16,900円／㎡

位置：「武蔵嵐山」駅から約1.8km

価格時点：令和6年7月1日

地積：364㎡

供給処理施設：上水道がある

接面街路：南西8m県道

用途指定等：市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：農家住宅、店舗の見られる県道沿いの住宅地域

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 概略現況図
- 5 建物図面・各階平面図写（物件3は配置図を兼ねる）
- 6 現況写真（裁判所限り）

以 上



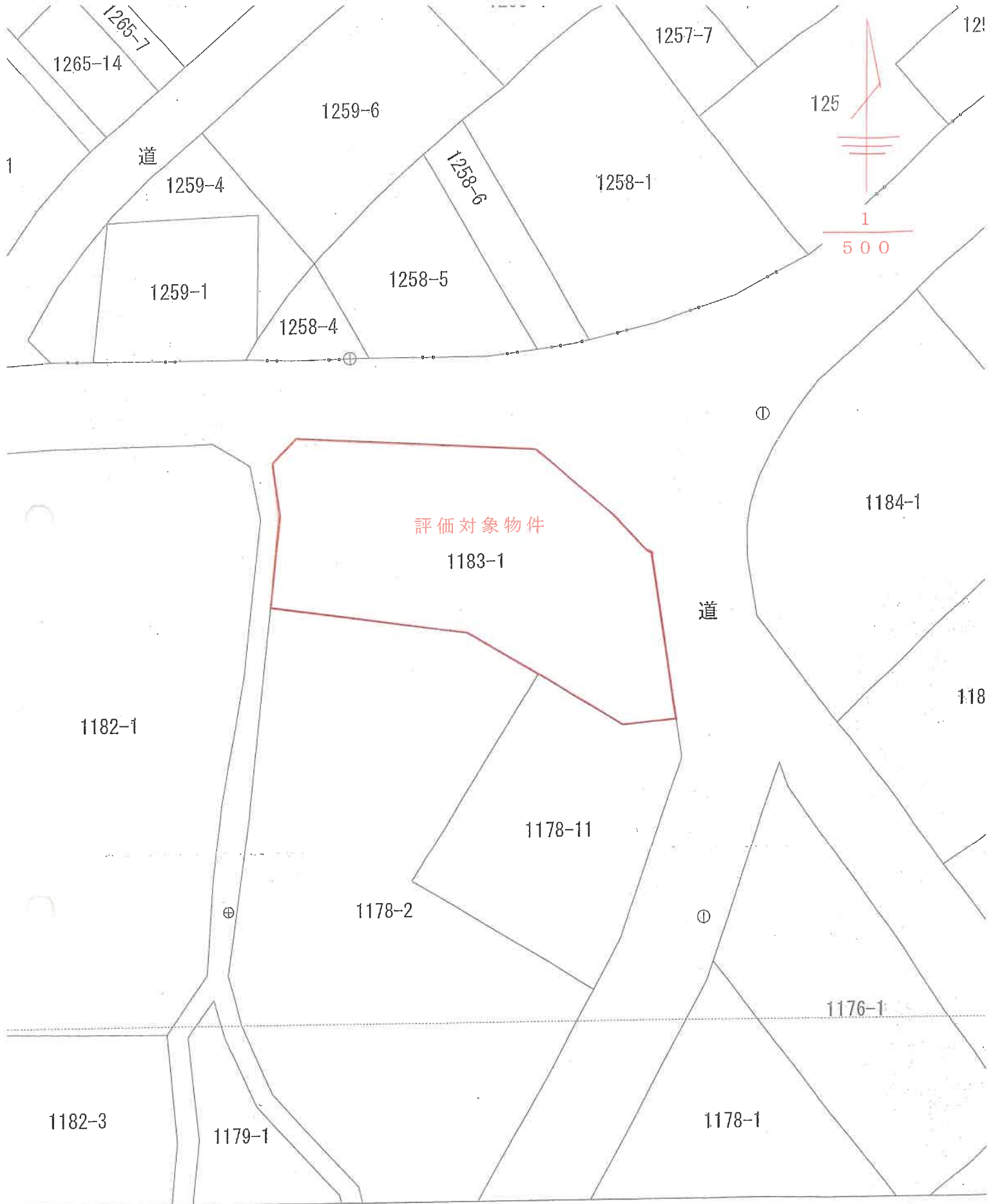
評価対象物件

基準地

最寄り駅

嵐山町全図
H17年4月作成
嵐山町

位置図



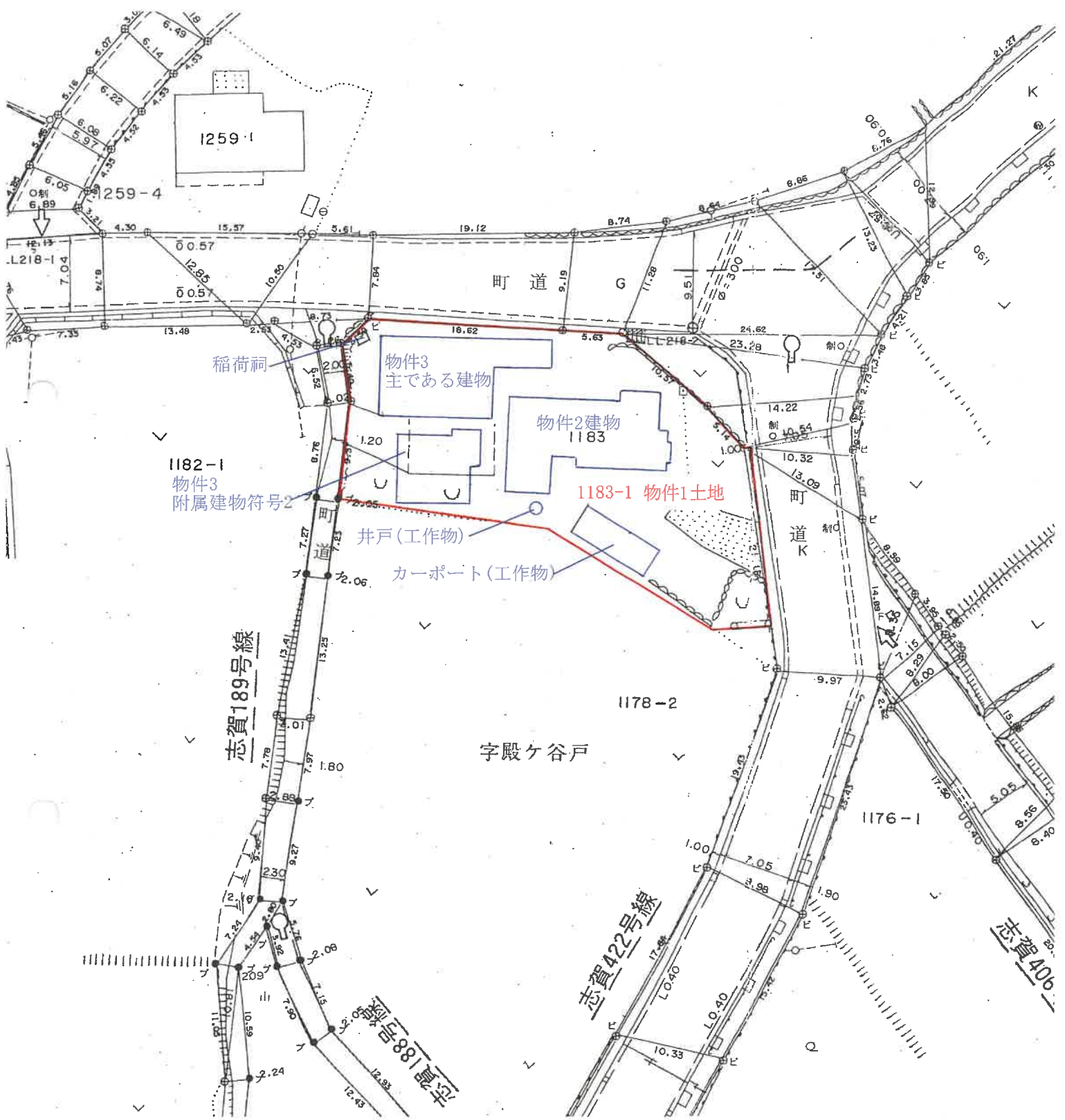
座標値種別：図上測定)
、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地
図

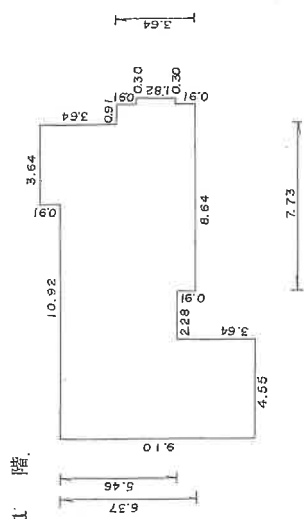
公 図 写

志賀

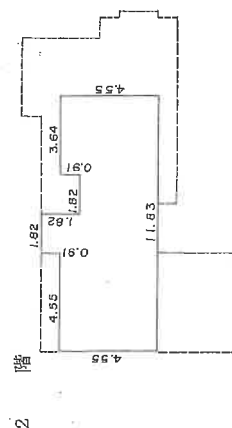
出



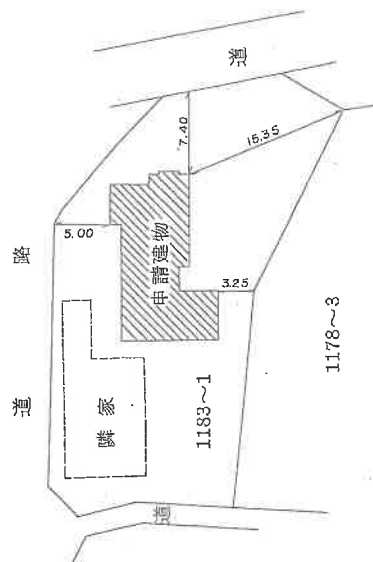
概略現況図



9.10	×	4.55	=	41.4050
5.46	×	2.28	=	12.4488
6.37	×	7.73	=	49.2401
0.91	×	3.64	=	3.3124
3.64	×	0.91	=	3.3124
1.82	×	0.30	=	0.5460
			計	110.2647



4.55	×	11.83	=	53.8265
0.91	×	1.82	=	1.6562
—) 0.91	×	1.82	=	1.6562
			計	53.8265



作者

（昭和47年8月8日作成）

(琦玉土地家

人
體
母

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)

令和6年9月30日

せうたも地方方法務局

產品部

建物図面・各階平面図写

A 3 判を縮小した

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。
(さいたま地方支務局東松山支高管理)

令和6年9月30日

登記官

1-51

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)

物件3

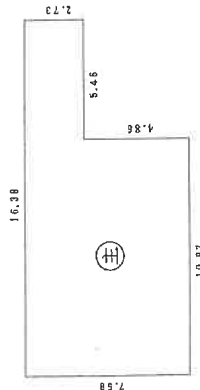
2507144 各階平面図

建物図面

家屋番号 1183番1の2

建物の所在 比企郡嵐山町大字志賀字殿ヶ谷戸1183番地1

主たる建物

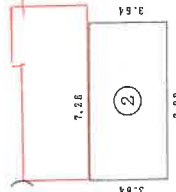


求積表

$10.920 \times 7.580 = 82.773600$
 $5.460 \times 2.730 = 14.905800$

合計 97.679400
床面積 97.67 m²

附属建物 (符号2)



未登記増築部分

求積表

$7.280 \times 3.640 = 26.499200$

床面積 26.49 m²



道路

道路

1178-2

1178-11

(単位:メートル)

作製者

土地調査士
家屋調査士

平成15年11月19日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判を縮小した

8/6/29