

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐藤 憲一

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5月31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 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物件目録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川越市大字石田字八ッ島町                     |
|   | 地 番   | 181番23                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 202.50平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川越市大字石田字八ッ島町 181番地23             |
|   | 家屋 番号 | 181番23                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル<br>2階 39.74平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 3月 1日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐藤 憲一

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1, 2】  
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, 2】  
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。

---

  - 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、BIT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   | 川越市大字石田字八ッ島町                     |
|   | 地 番   | 181番23                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 202.50平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川越市大字石田字八ッ島町 181番地23             |
|   | 家屋 番号 | 181番23                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル<br>2階 39.74平方メートル |



BIT

令和5年(ケ)第111号  
令和5年11月21日受理  
令和6年 1月15日提出

## 現況調査報告書

さいたま地方裁判所

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   | 川越市大字石田字八ッ島町                     |
|   | 地 番   | 181番23                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 202.50平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川越市大字石田字八ッ島町 181番地23             |
|   | 家屋 番号 | 181番23                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル<br>2階 39.74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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 checked="" 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 <input type="checkbox"/> 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 <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	別紙「その他の事項」記載のとおり													
建物	物件2													
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している <input 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	本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されているが、詳細は不明である。													
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 checked="" 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



その他の事項

- 1 本件土地は、コンクリートブロックにより周囲の土地と画されている。
- 2 本件土地の東側に隣接する183番2の土地と184番2の土地は、いずれも川越市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 3 本件土地上の簡易物置（写真⑤）は、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。

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



執行官の意見

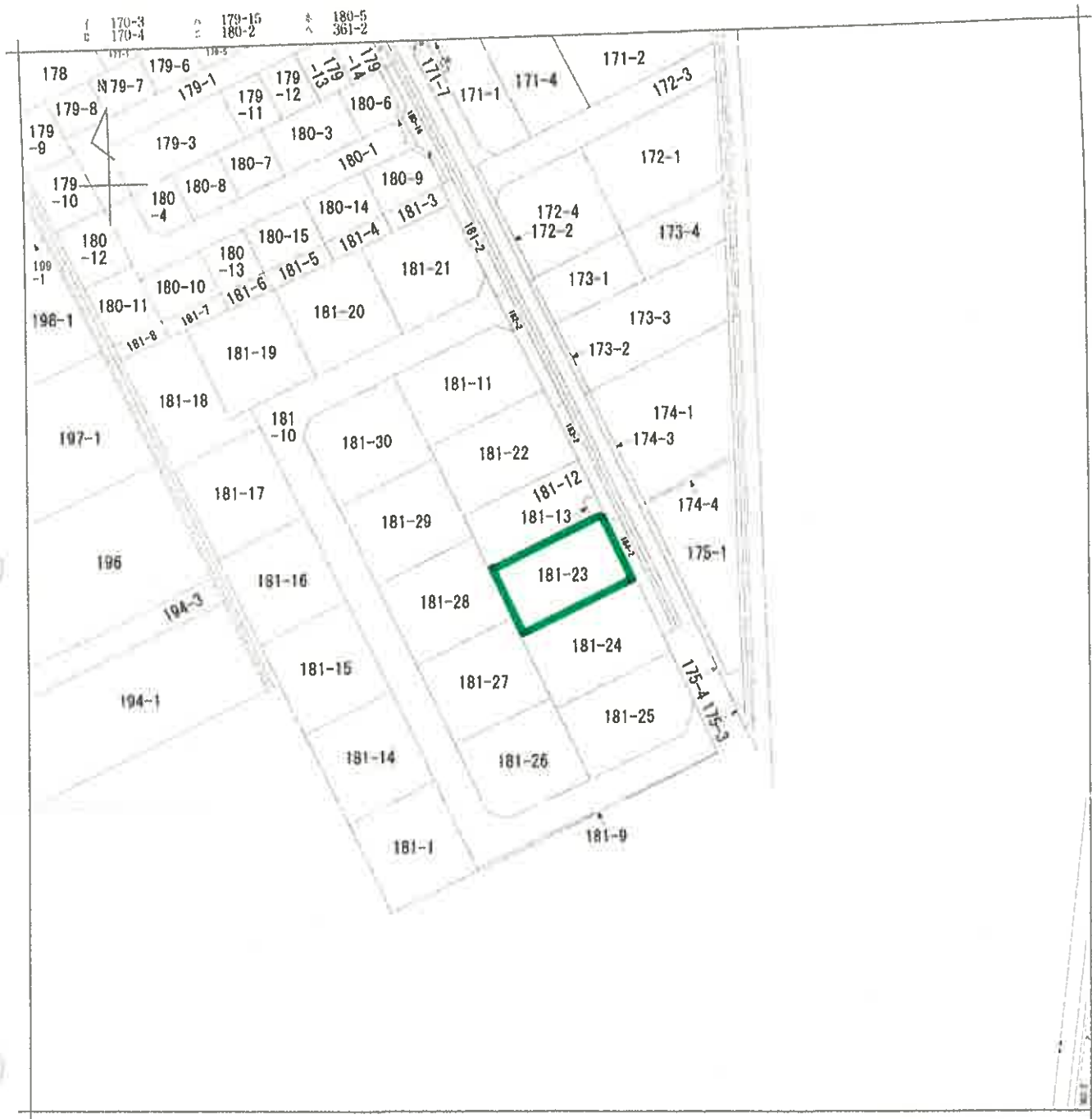
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

以上

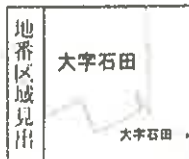
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月27日(月) 15:40-15:50	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書を債務者兼所有者の子に渡す
令和6年1月12日(金) 13:45-14:15	物件所在地	臨場・屋内等調査・債務者兼所有者の子と面談(評価人同行)
令和6年1月15日(月) 11:30-11:45	さいたま地方法務局 川越支局	件外土地の登記事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月12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、立会人を立ち合わせ、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"/> 令和 年 月 日</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



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。



請求部	所在	川越市大字石田字八ッ島町			地番	181番23	
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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				備付年月日(原図)			補記事項

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。

**A3判をA4判に縮小!**

令和5年9月11日  
さいたま地方務局川越支局  
登記官

請求番号: 13-1  
(1/1)

( 7 枚目)



平成23年1月18日

# 地積測量図

地番 181-11-22乃至  
181-30

土地の所在 川越市大字石田字八ツ島町

2/2

NO.	X	Y	V	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>
A31	481 981	465 813	-11 813	-11 813	-11 813	481 981	465 813	-11 813	481 981	465 813	-11 813
A32	481 981	483 439	17 556	17 556	17 556	481 981	483 439	17 556	481 981	483 439	17 556
A33	484 215	483 439	17 224	17 224	17 224	484 215	483 439	17 224	484 215	483 439	17 224
A34	484 215	478 854	-5 361	-5 361	-5 361	484 215	478 854	-5 361	484 215	478 854	-5 361
A35	487 323	478 854	-11 531	-11 531	-11 531	487 323	478 854	-11 531	487 323	478 854	-11 531
A36	487 323	477 119	-17 712	-17 712	-17 712	487 323	477 119	-17 712	487 323	477 119	-17 712
A37	484 312	479 287	-11 156	-11 156	-11 156	484 312	479 287	-11 156	484 312	479 287	-11 156
計量											
200.553593											
100.276796											

NO.	X	Y	V	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>
A37	484 215	481 651	17 436	17 436	17 436	484 215	481 651	17 436	484 215	481 651	17 436
A38	484 215	489 152	14 937	14 937	14 937	484 215	489 152	14 937	484 215	489 152	14 937
A39	508 848	484 215	-24 633	-24 633	-24 633	508 848	484 215	-24 633	508 848	484 215	-24 633
A40	508 848	474 444	-10 374	-10 374	-10 374	508 848	474 444	-10 374	508 848	474 444	-10 374
A41	517 331	474 444	-10 113	-10 113	-10 113	517 331	474 444	-10 113	517 331	474 444	-10 113
A42	517 331	477 819	3 486	3 486	3 486	517 331	477 819	3 486	517 331	477 819	3 486
A43	518 783	477 819	13 936	13 936	13 936	518 783	477 819	13 936	518 783	477 819	13 936
A44	518 783	474 444	-3 375	-3 375	-3 375	518 783	474 444	-3 375	518 783	474 444	-3 375
計量											
200.553593											
100.276796											

NO.	X	Y	V	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>
A39	518 405	488 052	19 647	19 647	19 647	518 405	488 052	19 647	518 405	488 052	19 647
A40	518 405	485 242	26 837	26 837	26 837	518 405	485 242	26 837	518 405	485 242	26 837
A41	524 817	485 242	6 425	6 425	6 425	524 817	485 242	6 425	524 817	485 242	6 425
A42	524 817	489 824	4 607	4 607	4 607	524 817	489 824	4 607	524 817	489 824	4 607
A43	524 817	488 052	16 235	16 235	16 235	524 817	488 052	16 235	524 817	488 052	16 235
A44	524 817	485 242	26 837	26 837	26 837	524 817	485 242	26 837	524 817	485 242	26 837
計量											
200.553593											
100.276796											

NO.	X	Y	V	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>
A41	518 405	488 052	19 647	19 647	19 647	518 405	488 052	19 647	518 405	488 052	19 647
A42	518 405	485 242	26 837	26 837	26 837	518 405	485 242	26 837	518 405	485 242	26 837
A43	524 817	485 242	6 425	6 425	6 425	524 817	485 242	6 425	524 817	485 242	6 425
A44	524 817	489 824	4 607	4 607	4 607	524 817	489 824	4 607	524 817	489 824	4 607
A45	524 817	488 052	16 235	16 235	16 235	524 817	488 052	16 235	524 817	488 052	16 235
A46	524 817	485 242	26 837	26 837	26 837	524 817	485 242	26 837	524 817	485 242	26 837
計量											
200.553593											
100.276796											

NO.	X	Y	V	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	V <sub>0</sub>
A43	524 817	488 052	16 235	16 235	16 235	524 817	488 052	16 235	524 817	488 052	16 235
A44	524 817	485 242	26 837	26 837	26 837	524 817	485 242	26 837	524 817	485 242	26 837
A45	524 817	489 824	4 607	4 607	4 607	524 817	489 824	4 607	524 817	489 824	4 607
A46	524 817	488 052	16 235	16 235	16 235	524 817	488 052	16 235	524 817	488 052	16 235
A47	524 817	485 242	26 837	26 837	26 837	524 817	485 242	26 837	524 817	485 242	26 837
A48	524 817	482 432	24 227	24 227	24 227	524 817	482 432	24 227	524 817	482 432	24 227
A49	524 817	480 660	17 777	17 777	17 777	524 817	480 660	17 777	524 817	480 660	17 777
A50	524 817	477 819	13 936	13 936	13 936	524 817	477 819	13 936	524 817	477 819	13 936
A51	524 817	475 009	27 827	27 827	27 827	524 817	475 009	27 827	524 817	475 009	27 827
A52	524 817	472 199	20 628	20 628	20 628	524 817	472 199	20 628	524 817	472 199	20 628
A53	524 817	469 389	13 429	13 429	13 429	524 817	469 389	13 429	524 817	469 389	13 429
A54	524 817	466 579	6 230	6 230	6 230	524 817	466 579	6 230	524 817	466 579	6 230
A55	524 817	463 769	-1 969	-1 969	-1 969	524 817	463 769	-1 969	524 817	463 769	-1 969
A56	524 817	460 959	-9 170	-9 170	-9 170	524 817	460 959	-9 170	524 817	460 959	-9 170
A57	524 817	458 149	-16 371	-16 371	-16 371	524 817	458 149	-16 371	524 817	458 149	-16 371
A58	524 817	455 339	-23 572	-23 572	-23 572	524 817	455 339	-23 572	524 817	455 339	-23 572
A59	524 817	452 529	-30 773	-30 773	-30 773	524 817	452 529	-30 773	524 817	452 529	-30 773
A60	524 817	449 719	-37 974	-37 974	-37 974	524 817	449 719	-37 974	524 817	449 719	-37 974
A61	524 817	446 909	-45 175	-45 175	-45 175	524 817	446 909	-45 175	524 817	446 909	-45 175
A62	524 817	444 099	-52 376	-52 376	-52 376	524 817	444 099	-52 376	524 817	444 099	-52 376
A63	524 817	441 289	-59 577	-59 577	-59 577	524 817	441 289	-59 577	524 817	441 289	-59 577
A64	524 817	438 479	-66 778	-66 778	-66 778	524 817	438 479	-66 778	524 817	438 479	-66 778
A65	524 817	435 669	-73 979	-73 979	-73 979	524 817	435 669	-73 979	524 817	435 669	-73 979
A66	524 817	432 859	-81 180	-81 180	-81 180	524 817	432 859	-81 180	524 817	432 859	-81 180
A67	524 817	430 049	-88 381	-88 381	-88 381	524 817	430 049	-88 381	524 817	430 049	-88 381
A68	524 817	427 239	-95 582	-95 582	-95 582	524 817	427 239	-95 582	524 817	427 239	-95 582
A69	524 817	424 429	-102 783	-102 783	-102 783	524 817	424 429	-102 783	524 817	424 429	-102 783
A70	524 817	421 619	-109 984	-109 984	-109 984	524 817	421 619	-109 984	524 817	421 619	-109 984
A71	524 817	418 809	-117 185	-117 185	-117 185	524 817	418 809	-117 185	524 817	418 809	-117 185
A72	524 817	415 999	-124 386	-124 386	-124 386	524 817	415 999	-124 386	524 817	415 999	-124 386
A73	524 817	413 189	-131 587	-131 587	-131 587	524 817	413 189	-131 587	524 817	413 189	-131 587
A74	524 817	410 379	-138 788	-138 788	-138 788	524 817	410 379	-138 788	524 817	410 379	-138 788
A75	524 817	407 569	-145 989	-145 989	-145 989	524 817	407 569	-145 989	524 817	407 569	-145 989
A76	524 817	404 759	-153 190	-153 190	-153 190	524 817	404 759	-153 190	524 817	404 759	-153 190
A77	524 817	401 949	-160 391	-160 391	-160 391	524 817	401 949	-160 391	524 817	401 949	-160 391
A78	524 817	399 139	-167 592	-167 592	-167 592	524 817	399 139	-167 592	524 817	399 139	-167 592
A79	524 817	396 329	-174 793	-174 793	-174 793	524 817	396 329	-174 793	524 817	396 329	-174 793
A80	524 817	393 519	-181 994	-181 994	-181 994	524 817	393 519	-181 994	524 817	393 519	-181 994
A81	524 817	390 709	-189 195	-189 195	-189 195	524 817	390 709	-189 195	524 817	390 709	-189 195
A82	524 817	387 899	-196 396	-196 396	-196 396	524 817	387 899	-196 396	524 817	387 899	-196 396
A83	524 817	385 089	-203 597	-203 597	-203 597	524 817	385 089	-203 597	524 817	385 089	-203 597
A84	524 817	382 279	-210 798	-210 798	-210 798	524 817	382 279	-210 798	524 817	382 279	-210 798
A85	524 817	379 469	-217 999	-217 999	-217 999	524 817	379 469	-217 999	524 817	379 469	-217 999
A86	524 817	376 659	-225 200	-225 200	-225 200	524 817	376 659	-225 200	524 817	376 659	-225 200
A87	524 817	373 849	-232 401	-232 401	-232 401	524 817	373 849	-232 401	524 817	373 849	-232 401
A88	524 817	371 039	-239 602	-239 602	-239 602	524 817	371 039	-239 602	524 817	371 039	-239 602
A89	524 817	368 229	-246 803	-246 803	-246 803	524 817	368 229	-246 803	524 817	368 229	-246 803
A90	524 817	365 419	-254 004	-254 004	-254 004	524 817	365 419	-254 004	524 817	365 419	-254 004
A91	524 817	362 609	-261 205	-261 205	-261 205	524 817	362 609	-261 205	524 817	362 609	-261 205
A92	524 817	359 799	-268 406	-268 406	-268 406	524 817	359 799	-268 406	524 817	359 799	-268 406
A93	524 817	356 989	-275 607	-275 607	-275 607	524 817	356 989	-275 607	524 817	356 989	-275 607
A94	524 817	354 179	-282 808	-282 808	-282 80						

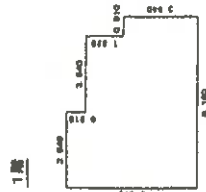
登記年月日：平成23年10月17日

建物図面図

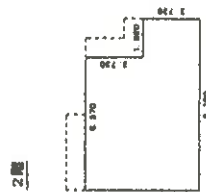
家屋番号 181番23

建物の所在 川越市大字石田字ハッ島町181番地23

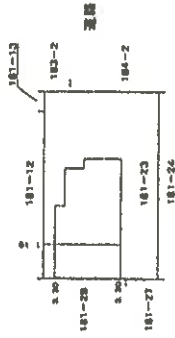
各階平面図



床面積 46.37 m<sup>2</sup>



床面積 39.74 m<sup>2</sup>



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士法人 株式会社 23年10月12日作成

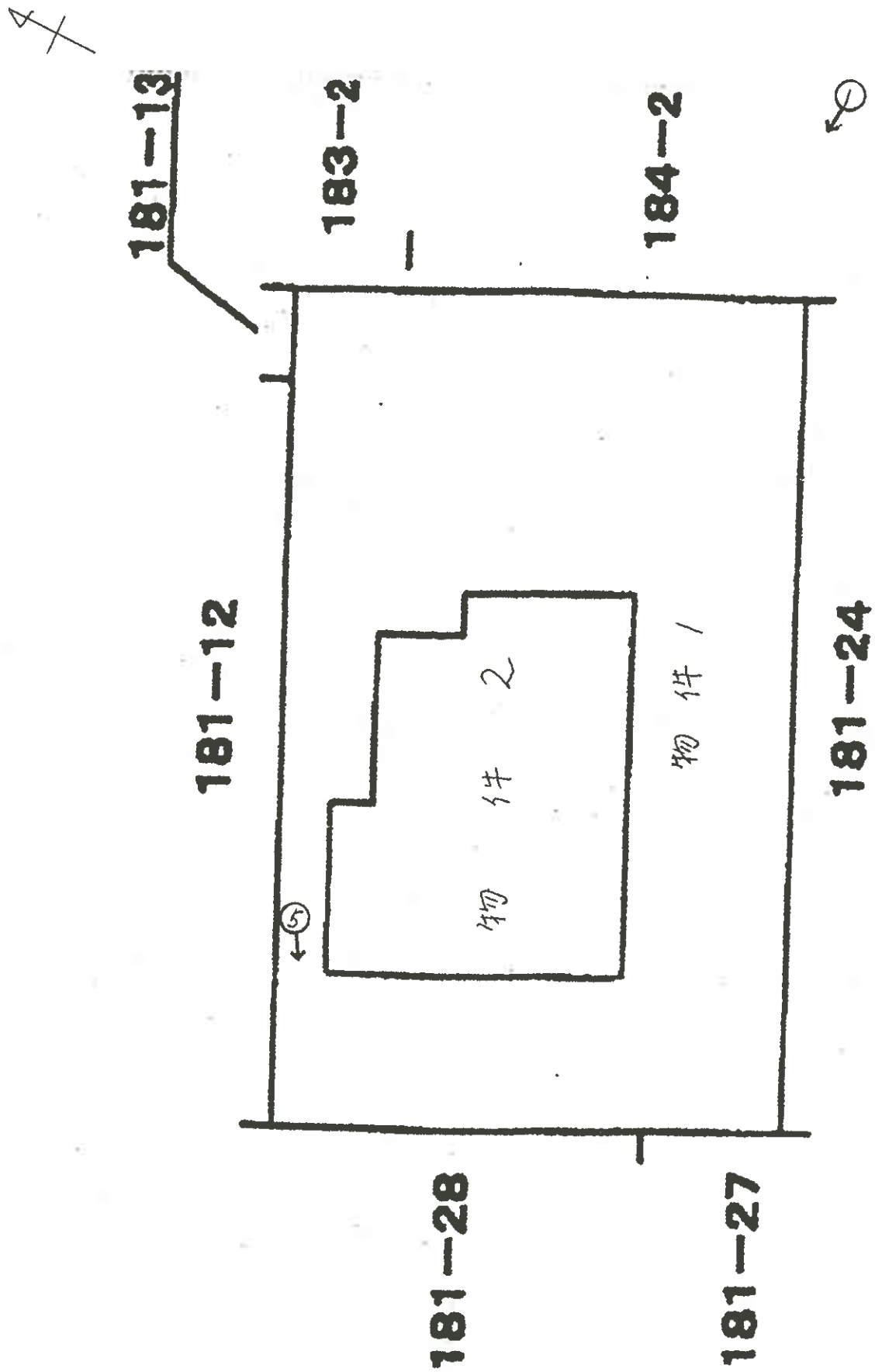
申請人

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書類である  
令和5年9月11日 さいたま地方裁判所川越支局



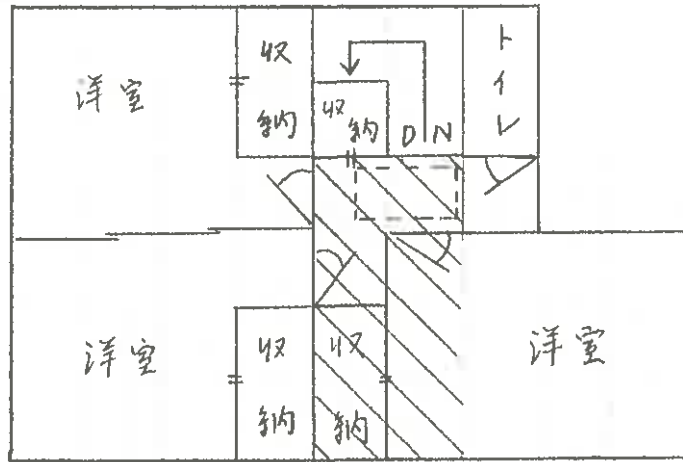
土地建物位置関係図



写真撮影位置

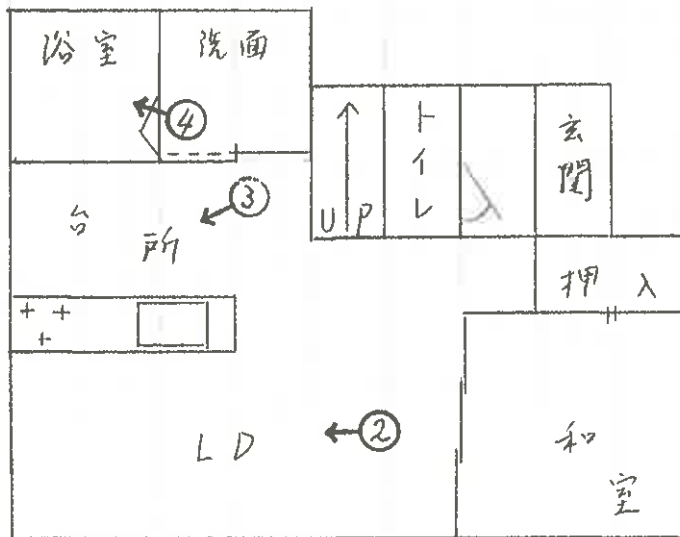
( // 枚目)

# 建物見取図



屋根裏収納

(2階)



(1階)

♂ 写真撮影位置



①



②



③



4



5

令和 5年 (ケ) 第 111号  
令和 6年 1月12日 現地調査  
令和 6年 1月22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  
阿久津裕志

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川越市大字石田字八ッ島町                     |
|   | 地 番   | 181番23                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 202.50平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川越市大字石田字八ッ島町 181番地23             |
|   | 家屋 番号 | 181番23                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル<br>2階 39.74平方メートル |

## 第1 評価額

一括価格	
金17,140,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金5,780,000円
物件2 (建物)	金11,360,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 等 地 番 目 積 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
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）

位置・交通	西武新宿線「本川越」駅の北方約3km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	周辺に事業所、駐車場等が混在する中に県道から背後にかけて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 － 60% 200% なし
画地条件	地積 形状 地勢  その他	202.50㎡（物件1） ほぼ長方形（物件1） ほぼ平坦
接面道路の状況	北東約6m舗装市道2437号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	(物件2) 建物の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり（ガスメーターは取り外されており、使用してないと思われる。） 下水道：あり  ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接面道路は建築基準法42条1項1号。</li> <li>・ 開発許可：開発許可番号第2201340号、H22.9.3、専用住宅19区画、都市計画法第34条11号。</li> <li>・ 物件1は公園、ゴミ置場に隣接する。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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23年10月11日新築 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約13年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、給排水等 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認（建築計画概要書）：平成23年7月11日 第11UDI3S建01098号。</li> <li>・ 2階廊下天井に屋根裏収納がある。</li> <li>・ 屋根にソーラーパネルが設置されている。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (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/㎡) 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	70,400	1.015	202.50	1.0	14,470,000

※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)

基準地 川越-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $85,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/122 = 70,400 \text{ 円/㎡}$

◇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: 画地条件等を考慮した。

◇地域格差: 基準地の所在する地域は対象地域に比し、交通接近・環境・行政条件で優り、街路条件で劣ると判断した。

イ 個別格差: 増価要因として方位等を考慮した。

エ 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2 (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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	172,000	86.11	0.47	6,960,000

ウ 現価率:

経過年数 12年、経済的残存耐用年数 13年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) -10%  
 (計算式)  $13 / (12 + 13) \times (1 - 0.10)$

## 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		0.50	法定地上権	
1	14,470,000	0.50	法定地上権	7,240,000

### 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	14,470,000	-7,240,000		1.0	0.8	5,780,000
2	6,960,000	+7,240,000	1.0	1.0	0.8	11,360,000
一括価格 (合計)						17,140,000

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

### 基準地価格(川越-2)

所 在：川越市大字山田字東町 2053 番 2

価 格：85,000 円/㎡

位 置：西武新宿線「本川越」駅約 2.6 km(道路距離)

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：100 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北 4.2m 市道

用途指定等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

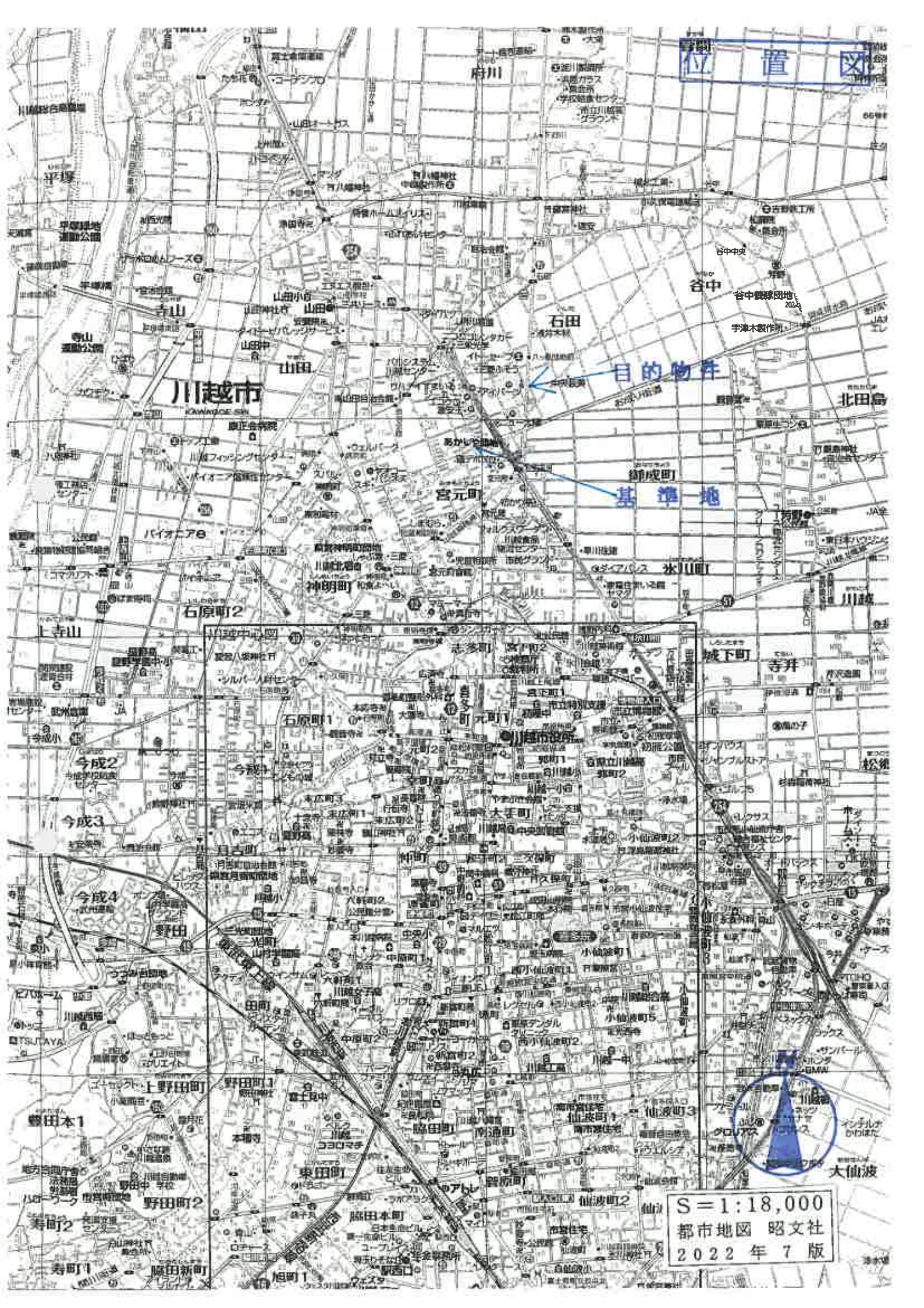
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上



位置図



目的物件

基準地

S=1:18,000  
都市地区 昭文社  
2022年7版





(注) 地図に添する図面は、土地の平面多角線にした不動産登記法所定の地図が添え付けられるまでの間、これに代わるもので添え付けられておる図面で、土地の位置が正確に正確を記すことが困難です。



請求分	所在	目録市大字石田字の湯町	地番	181番23	
出図	1/600	精度区分	図面	種類	日本地台等附属地区
作成年月日		申請		申請	

これは地図に添する図面に縮影を付したもので、正確な位置を示すものではありません。

令和5年9月11日  
さいたま地方裁判所 地裁部  
第13号

請求番号：13-1  
(1/1)



地積測量図

地番 181-14 181-20  
土地所在 川崎市大字七田字八少島新

土地所在 川崎市大字七田字八少島新

181-22

181-29

181-12

181-23

181-24

181-27

181-25

181-28

181-26

181-21

181-24

181-25

181-26

181-27

181-28

181-29

181-30

181-31

181-32

181-33

181-34

181-35

181-36

181-37

181-38

181-39

181-40

181-41

181-42

181-43

181-44

181-45

181-46

181-47

181-48

181-49

181-50

181-51

181-52

181-53

181-54

181-55

181-56

181-57

181-58

181-59

181-60

181-61

181-62

181-63

181-64

181-65

181-66

181-67

181-68

181-69

181-70

181-71

181-72

181-73

181-74

181-75

181-76

181-77

181-78

181-79

181-80

181-81

181-82

181-83

181-84

181-85

181-86

181-87

181-88

181-89

181-90

181-91

181-92

181-93

181-94

181-95

181-96

181-97

181-98

181-99

181-100

181-101

181-102

181-103

181-104

181-105

181-106

181-107

181-108

181-109

181-110

181-111

181-112

181-113

181-114

181-115

181-116

181-117

181-118

181-119

181-120

181-121

181-122

181-123

181-124

181-125

181-126

181-127

181-128

181-129

181-130

181-131

181-132

181-133

181-134

181-135

181-136

181-137

181-138

181-139

181-140

181-141

181-142

181-143

181-144

181-145

181-146

181-147

181-148

181-149

181-150

181-151

181-152

181-153

181-154

181-155

181-156

181-157

181-158

181-159

181-160

181-161

181-162

181-163

181-164

181-165

181-166

181-167

181-168

181-169

181-170

181-171

181-172

181-173

181-174

181-175

181-176

181-177

181-178

181-179

181-180

181-181

181-182

181-183

181-184

181-185

181-186

181-187

181-188

181-189

181-190

181-191

181-192

181-193

181-194

181-195

181-196

181-197

181-198

181-199

181-200

181-201

181-202

181-203

181-204

181-205

181-206

181-207

181-208

181-209

181-210

181-211

181-212

181-213

181-214

181-215

181-216

181-217

181-218

181-219

181-220

181-221

181-222

181-223

181-224

181-225

181-226

181-227

181-228

181-229

181-230

181-231

181-232

181-233

181-234

181-235

181-236

181-237

181-238

181-239

181-240

181-241

181-242

181-243

181-244

181-245

181-246

181-247

181-248

181-249

181-250

181-251

181-252

181-253

181-254

181-255

181-256

181-257

181-258

181-259

181-260

181-261

181-262

181-263

181-264

181-265

181-266

181-267

181-268

181-269

181-270

181-271

181-272

181-273

181-274

181-275

181-276

181-277

181-278

181-279

181-280

181-281



登記年月日：平成23年1月18日

地積測量図

土地所在 川越市大字石巻子八分森町

地番	X	Y	Y <sub>前</sub> -Y <sub>今</sub>	X	X <sub>前</sub> -X <sub>今</sub>
181-20					
181	812.405	422.427	-1.952	814.357	816.309
182	813.970	424.212	-12.992	826.962	828.914
183	824.917	426.639	1.182	827.100	829.052
184	825.533	421.424	2.458	827.988	829.976
185	822.252	421.044	-11.777	834.031	836.083
合計面積 220.344㎡					
181-21					
181	812.405	422.427	-1.952	814.357	816.309
182	813.970	424.212	-12.992	826.962	828.914
183	824.917	426.639	1.182	827.100	829.052
184	825.533	421.424	2.458	827.988	829.976
185	822.252	421.044	-11.777	834.031	836.083
合計面積 220.344㎡					

区分	面積	用途
1	220.344	雑種地

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明するものであり、令和5年9月11日 さいたま地籍部川越支店へ

登記簿

作成年 (平成23年1月18日作成)

申請人



登記年月日 平成25年11月17日

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 191番分譲

建築物の所在 川崎市大字石田字ハコ島町181番地23



1階

床面積

1	2,314	2,314
2	2,488	2,488
3	2,488	2,488
計	7,290	7,290

床面積 7,290 ㎡

2階

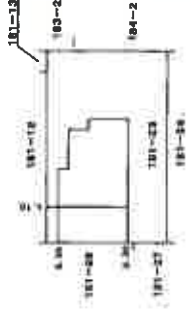


2階

床面積

1	4,460	4,460
2	2,730	2,730
計	7,190	7,190

床面積 7,190 ㎡



101-10



作成者

縮尺 1/250

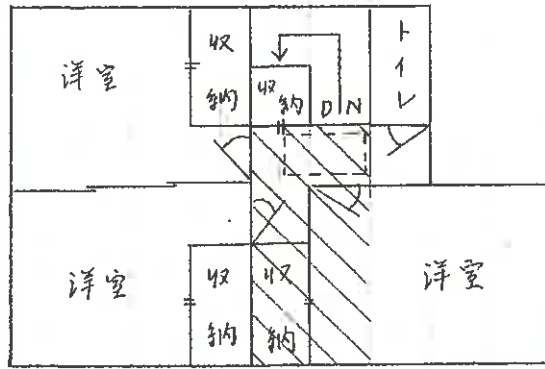
申請人

縮尺 1/500

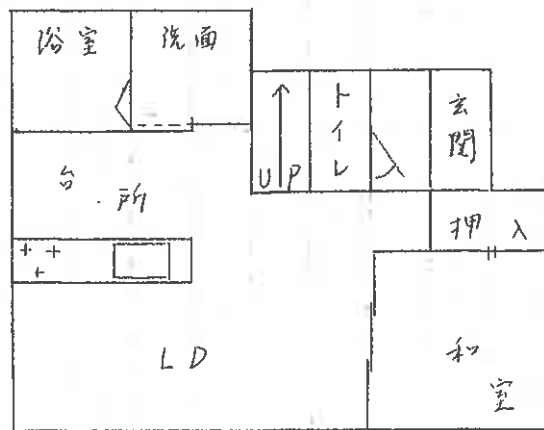
これは図面に記載されている内容の説明です。  
令和5年9月11日 さいたま地方建設局川崎支局

登記簿

請求番号：13-3



(2階)



(1階)