

## 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 井口 幸一

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	13,350,000 10,680,000	一括	2,670,000	86,826	0
1	4,160,000				
2	9,190,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 川越市大字笠幡字下新町  
地 番 1736番140  
地 目 宅地  
地 積 200.42平方メートル
- 2 所 在 川越市大字笠幡字下新町 1736番地140  
家屋 番号 1736番140  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 51.43平方メートル  
2階 46.57平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月 6日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 沓 沢 明 夫

---

---

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 川越市大字笠幡字下新町  
地 番 1736番140  
地 目 宅地  
地 積 200.42平方メートル
- 2 所 在 川越市大字笠幡字下新町 1736番地140  
家屋 番号 1736番140  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 51.43平方メートル  
2階 46.57平方メートル



BIT

令和5年(ヌ)第58号  
令和5年10月16日受理  
令和5年12月11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   | 川越市大字笠幡字下新町                      |
|   | 地 番   | 1736番140                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 200.42平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川越市大字笠幡字下新町 1736番地140            |
|   | 家屋 番号 | 1736番140                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 51.43平方メートル<br>2階 46.57平方メートル |







その他の事項

- 1 本件土地に接面する1736番134の土地は、川越市所有の公衆用道路である。
- 2 本件土地北側部分のカーポート(写真①)は、土地の定着物と認めた。
- 3 本件土地西側に設置された簡易物置(写真⑤、⑥)は、いずれも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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者の元妻)</p>	<p>本件建物には、債務者兼所有者と私が住んでいます。</p> <p>私は、平成23年ころに債務者兼所有者と離婚したのですが、持病のために働くことができないので、そのまま本件建物に住んでいます。債務者兼所有者に賃料は払っていませんが、電気代と水道代を払っています。外に駐まっている車検の切れた自動車は、私の物です。</p> <p>債務者兼所有者の仕事は運送業で、ほとんど家にいません。今年の7月ころから今まで帰ってきていません。</p> <p>本件建物は、オール電化です。ソーラーパネルについては、詳しいことは債務者兼所有者でないと判らないので、本人に聴いてください。</p> <p>本件建物に不具合な所はありません。</p> <p>もう亡くなっていますが、建物内で長いこと犬を飼っていました。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

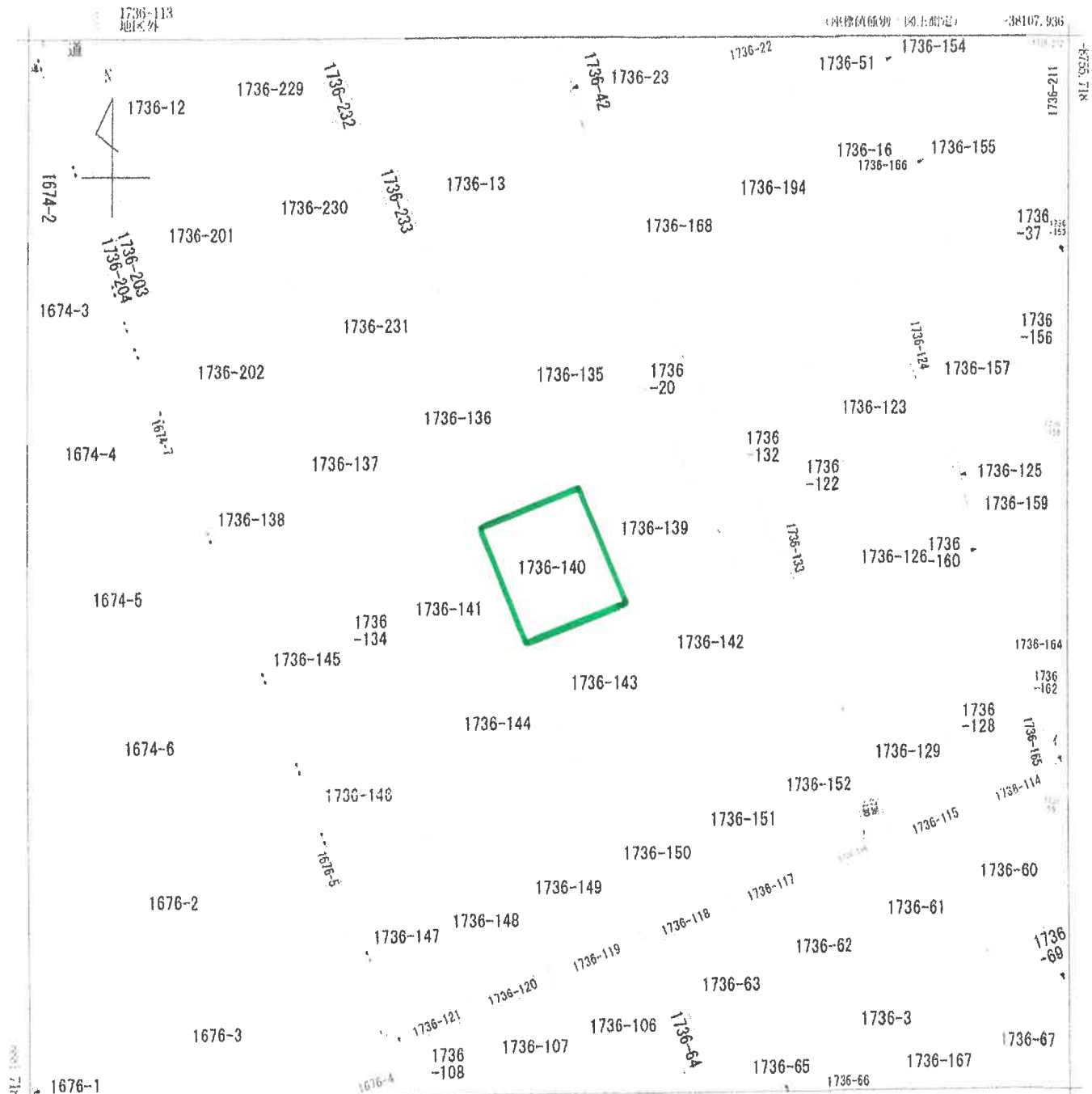
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。Aについては、債務者兼所有者の占有補助者と認めた。

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

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10月18日(水) 11:15 - 11:30	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和5年11月13日(月) 15:15 - <del>15</del> :40	物件所在地	屋内等調査(評価人同行)
令和5年11月30日(木) 11:20 - 11:40	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5年11月13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



38232.936 (座標値係別：国土勘定)

① 地図に準ずる図面は、土地の位置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。

② 国土交通省国土地理院が公表した座標補正データベース (touhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し 大字笠幡

請求部	所在	川越市大字笠幡字下新町			地番	1736番140			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	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				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

(さいたま地方法務局川越支局管轄)  
令和5年8月3日  
さいたま地方法務局

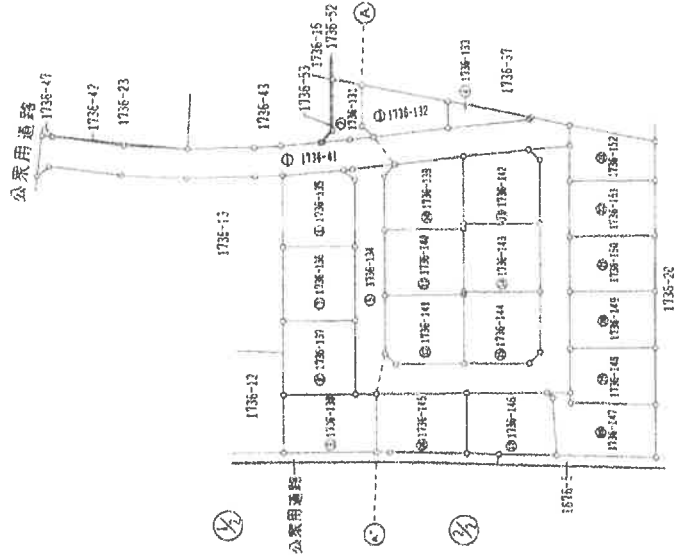
地図整理番号：M79961 登記官  
(1/1)

地積測量図 1/6

地番 1736-41, -137, -138, -152  
土地の所在 川越市大字笠幡字下新町

総計面積 5016.3480780 m<sup>2</sup>

地番	地積
① 1736-41	584.73 m <sup>2</sup>
② 1736-131	66.02 m <sup>2</sup>
③ 1736-132	123.27 m <sup>2</sup>
④ 1736-133	43.45 m <sup>2</sup>
⑤ 1736-134	707.17 m <sup>2</sup>
⑥ 1736-135	200.63 m <sup>2</sup>
⑦ 1736-136	200.62 m <sup>2</sup>
⑧ 1736-137	200.63 m <sup>2</sup>
⑨ 1736-138	201.71 m <sup>2</sup>
⑩ 1736-139	200.42 m <sup>2</sup>
⑪ 1736-140	200.42 m <sup>2</sup>
⑫ 1736-141	200.42 m <sup>2</sup>
⑬ 1736-142	200.42 m <sup>2</sup>
⑭ 1736-143	200.41 m <sup>2</sup>
⑮ 1736-144	200.42 m <sup>2</sup>
⑯ 1736-145	200.20 m <sup>2</sup>
⑰ 1736-146	201.31 m <sup>2</sup>
⑱ 1736-147	208.38 m <sup>2</sup>
⑲ 1736-148	180.07 m <sup>2</sup>
㉑ 1736-149	180.49 m <sup>2</sup>
㉒ 1736-150	180.48 m <sup>2</sup>
㉓ 1736-151	180.49 m <sup>2</sup>
㉔ 1736-152	154.28 m <sup>2</sup>



凡例  
 ① 境界線の箇所  
 ② 杭  
 ③ 境界線の種類  
 ④ 金属板  
 ⑤ コンクリート杭  
 ⑥ 金属板  
 ⑦ プラスチック杭  
 ⑧ 金属プレート

作成者 土地家屋調査士 [Redacted] 縮尺 1/ [Redacted]

申請人 [Redacted] 縮尺 1/1000

(平成23年11月26日)  
 (埼玉土地家屋調査士会印紙)

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測量支局管轄)  
 令和5年8月3日 さいたま地方方法務局 登記官

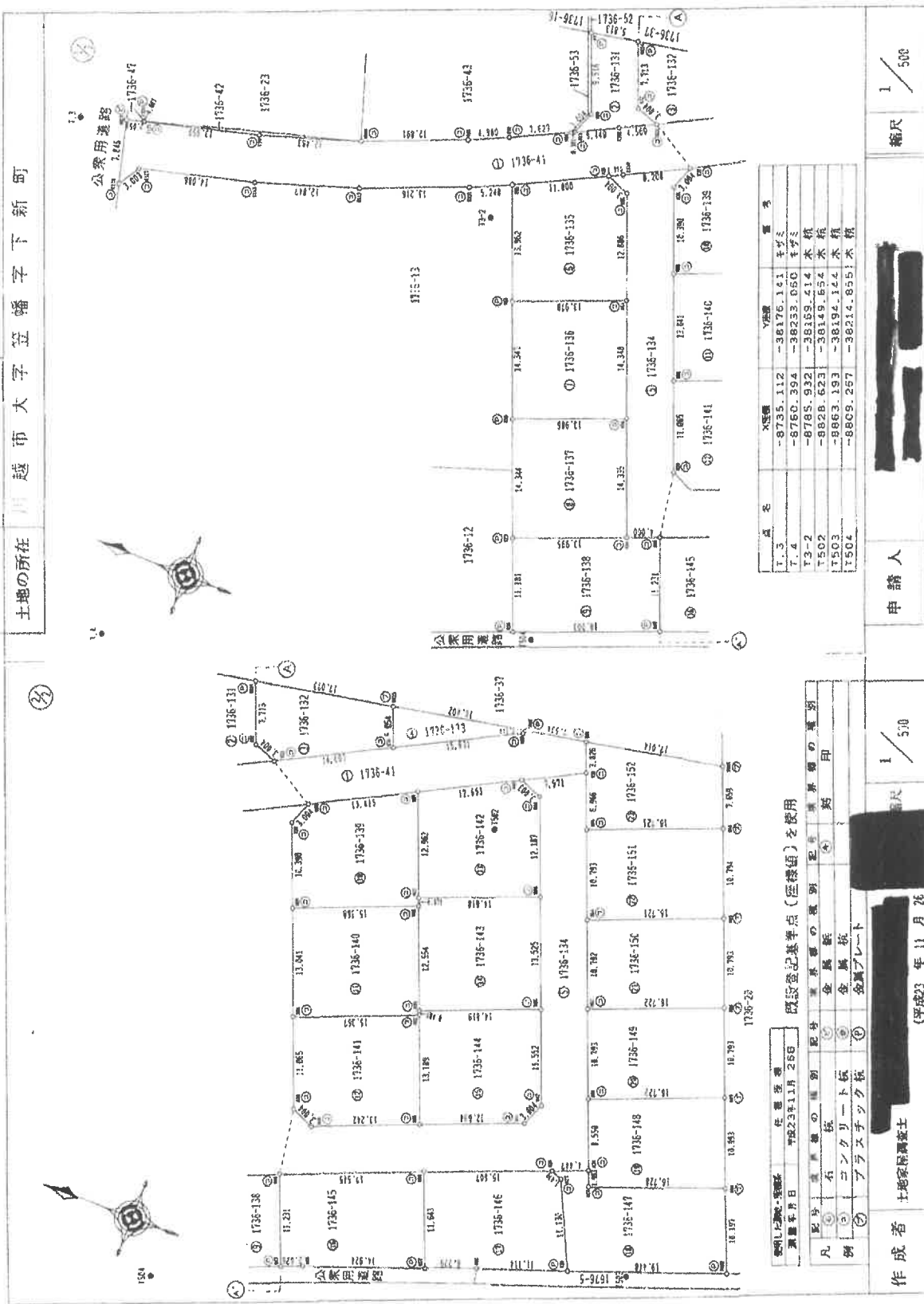
A3判をA4判に縮小

登記簿 平成23年12月5日

# 地積測量図

地番 1736-41.-131F1-152

土地の所在 川越市大字笠幡字下新町

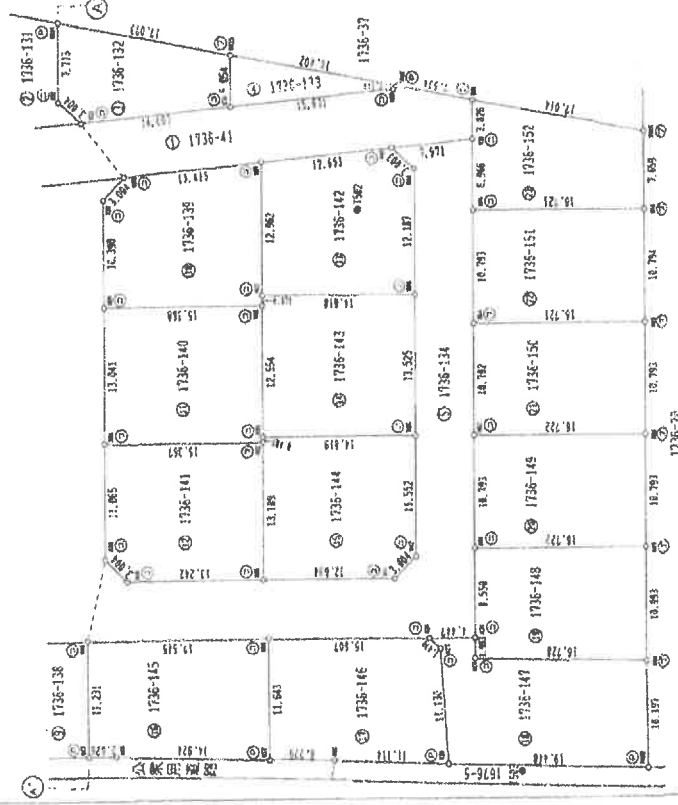


区画番号	X座標	Y座標	面積
1.3	-8735.112	-38176.141	4.42
7.4	-8760.394	-38233.650	4.42
73-2	-8785.932	-38159.414	4.42
7502	-8828.623	-38149.654	4.42
17503	-8863.193	-38194.144	4.42
17504	-8809.257	-38214.855	4.42

縮尺 1/500

申請人

22



区画番号	X座標	Y座標	面積
1.3	-8735.112	-38176.141	4.42
7.4	-8760.394	-38233.650	4.42
73-2	-8785.932	-38159.414	4.42
7502	-8828.623	-38149.654	4.42
17503	-8863.193	-38194.144	4.42
17504	-8809.257	-38214.855	4.42

縮尺 1/500

作成者 土地家屋調査士

(平成23年11月26日)

(埼玉土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。  
 (さいたま地方方法務局用機印管理)

令和5年8月3日 さいたま地方方法務局

登記官

地積測量図

地番 1736-41, -13721-L-152

土地の所在 川越市大字笠幡字下新町

地番 ④ 1736-142

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	Y <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>
S85	-8828.071	-38173.443	-5.947	52550.538237	-17.810	156890.854640
S89	-8828.252	-38173.896	-12.782	112136.456604	-6.415	56541.681700
S92	-8828.252	-38173.896	7.543	66528.390106	6.150	-54293.749800
S88	-8844.932	-38181.439	7.457	-66045.107244	12.113	-106934.424023
S41	-8846.117	-38176.678	13.490	-119334.116330	5.962	-52605.212154
S42	-8841.834	-38167.949	5.235	-46287.000390	合計	-400.8496537
S96					合計	200.4246165
					合計	200.42

地番 ⑤ 1736-145

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	Y <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>
S47	-8823.565	-38202.208	-9.464	83506.219160	-15.974	140794.516520
K06	-8826.007	-38207.241	6.121	-54032.614654	-11.462	101072.855864
S57	-8840.013	-38202.086	15.969	-141166.167697	3.725	-32857.640175
S58	-8835.696	-38191.272	4.509	-38073.014064	17.159	-151567.883578
S46	-8819.401	-38197.777	-16.936	149365.375336	6.552	-57842.707104
				合計	合計	-400.658453
				合計	合計	200.420219
				合計	合計	200.2010095
					合計	200.20

地番 ⑥ 1736-146

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	Y <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>
S57	-8840.013	-38202.086	-8.662	76572.192606	-4.774	42151.966164
K06	-8845.859	-38198.924	5.901	-52895.541269	-17.861	157502.781111
S28	-8856.289	-38196.095	13.915	-123235.261435	-16.545	57746.909065
S27	-8851.561	-38186.019	10.619	-99215.052210	16.813	-148573.437847
S26	-8850.191	-38185.485	-5.253	46490.053323	12.367	-109229.066467
S58	-8835.696	-38191.272	-16.601	146681.369286	合計	-400.648974
				合計	合計	200.4244870
				合計	合計	201.1148445
					合計	201.11

地番 ④ 1736-140

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	Y <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>
S89	-8809.144	-38167.481	-17.810	156890.854640	-17.810	156890.854640
S91	-8813.980	-38179.593	-6.415	56541.681700	-6.415	56541.681700
S92	-8828.252	-38173.896	6.150	-54293.749800	6.150	-54293.749800
S95	-8828.071	-38173.443	12.113	-106934.424023	12.113	-106934.424023
S90	-8823.417	-38161.788	5.962	-52605.212154	5.962	-52605.212154
				合計	合計	-400.8496537
				合計	合計	200.4246165
				合計	合計	200.42

地番 ⑤ 1736-141

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	Y <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>
S91	-8813.980	-38179.593	-15.974	140794.516520	-15.974	140794.516520
S99	-8818.082	-38189.870	-11.462	101072.855864	-11.462	101072.855864
S40	-8820.843	-38191.055	3.725	-32857.640175	3.725	-32857.640175
S88	-8833.142	-38186.145	17.159	-151567.883578	17.159	-151567.883578
S92	-8828.252	-38173.896	6.552	-57842.707104	6.552	-57842.707104
				合計	合計	-400.658453
				合計	合計	200.420219
				合計	合計	200.42

地番 ⑥ 1736-142

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	Y <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>
S45	-8829.466	-38143.021	-4.774	42151.966164	-4.774	42151.966164
S97	-8818.251	-38148.843	-17.861	157502.781111	-17.861	157502.781111
S93	-8823.057	-38150.882	-16.545	57746.909065	-16.545	57746.909065
S94	-8836.819	-38155.388	16.813	-148573.437847	16.813	-148573.437847
S44	-8832.301	-38144.069	12.367	-109229.066467	12.367	-109229.066467
				合計	合計	-400.648974
				合計	合計	200.4244870
				合計	合計	200.42

地番 ④ 1736-143

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	Y <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>
S93	-8823.057	-38160.882	-6.395	56423.449515	-6.395	56423.449515
S90	-8823.417	-38161.783	-12.561	110830.940937	-12.561	110830.940937
S95	-8828.071	-38173.443	-6.166	54433.885786	-6.166	54433.885786
S96	-8841.834	-38167.949	16.055	-159639.312870	16.055	-159639.312870
S94	-8836.819	-38155.388	7.067	-62449.799873	7.067	-62449.799873
				合計	合計	-400.836505
				合計	合計	200.4182525
				合計	合計	200.41

凡例

①	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
②	石	①	金属杭	②	境界線の種別
③	コンクリート杭	③	金属杭	③	境界線の種別
④	プラスチック杭	④	金属杭	④	境界線の種別
⑤	プラスチック杭	⑤	金属プレート	⑤	境界線の種別

作成者 土地家屋調査士 [Redacted] 印

平成23年11月15日

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

申請人 [Redacted] 印

縮尺 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図面である。  
 (さいたま地方事務所川越支店 用紙)

令和5年8月3日  
 さいたま地方事務所

登記官



令和5年8月3日 14:06:54(2/11)

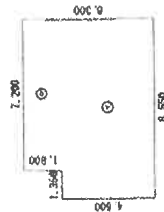
各階平面図

家屋番号 1736番140

建物図面

建物の所在 川越市大字笠幡字下新町1736番地140

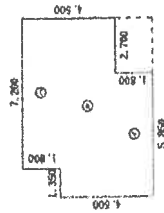
1階



求積表

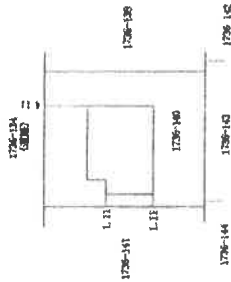
①	8.550 X 4.500	=38.475000
②	7.200 X 1.800	=12.960000
合計		51.435000
床面積		51.43 ㎡

2階



求積表

①	5.850 X 1.800	=10.530000
②	8.550 X 2.700	=23.085000
③	7.200 X 1.800	=12.960000
合計		46.575000
床面積		46.57 ㎡



製作者

土地家屋調査士

11月23日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

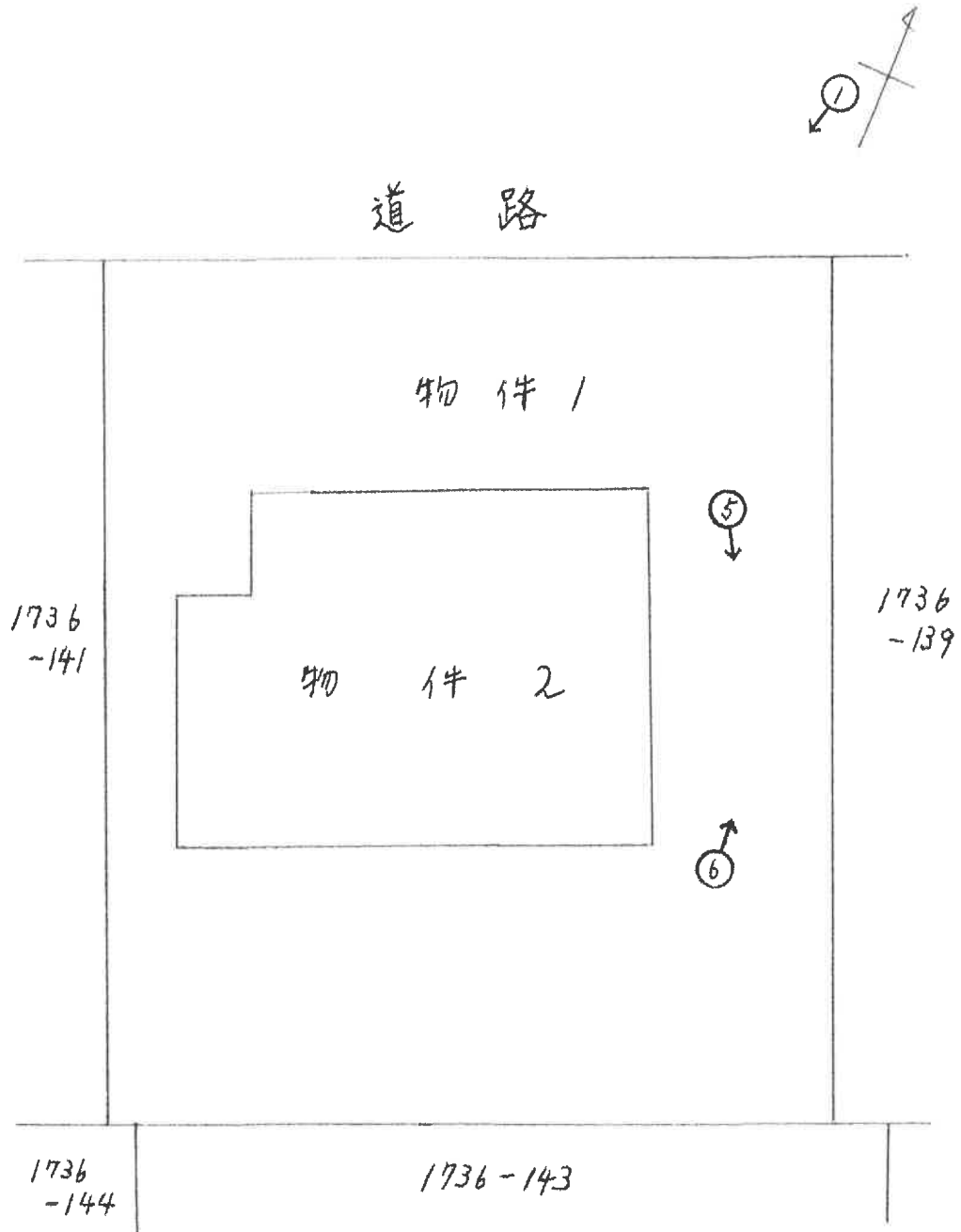
A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。  
 (さいたま地方方法務局川越支局管轄)  
 令和5年8月3日 さいたま地方方法務局

登記官

( // 枚目)

# 土地建物位置関係図



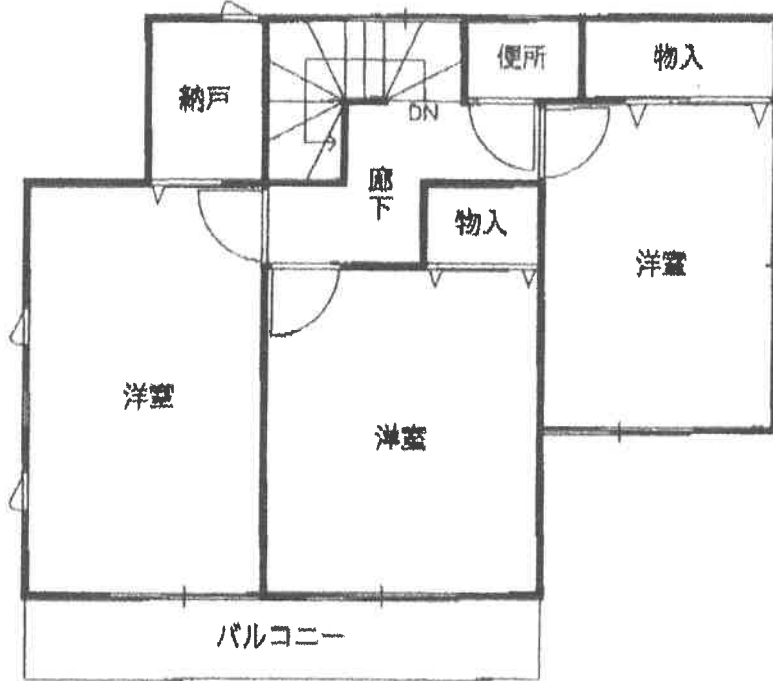
♂ 写真撮影位置

# 建物間取図

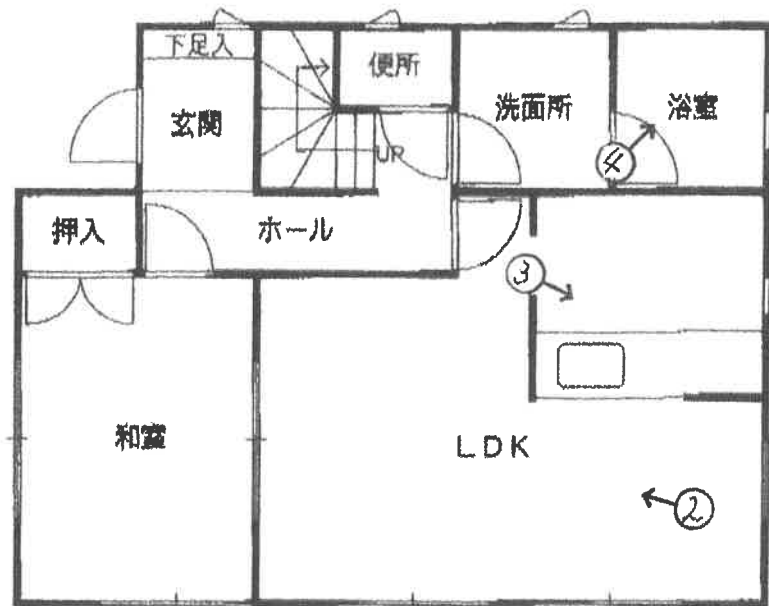
令和5年(又)第58号



## 2階



## 1階



♂ 写真撮影位置

(13 枚目)



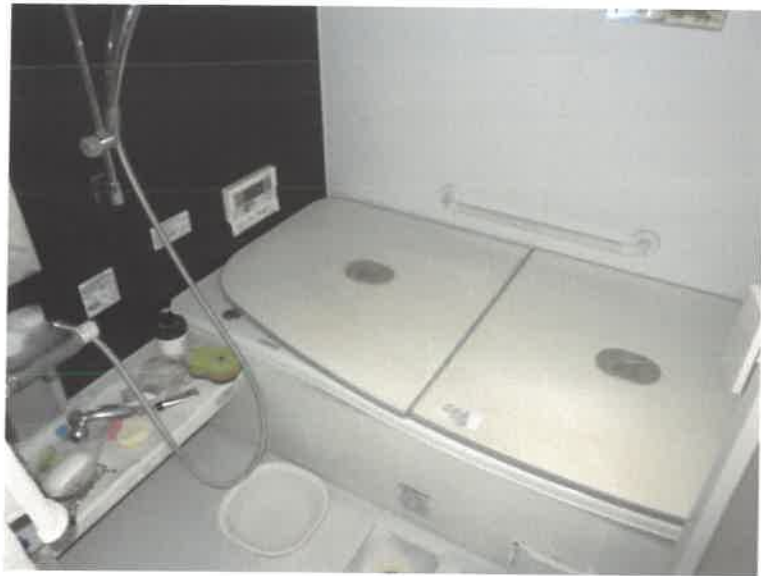
①



②



③



4



5



6

( 15 枚目)

令和 5 年 (又) 第 58 号  
令和 5 年 11 月 13 日 現地調査  
令和 5 年 12 月 18 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   | 川越市大字笠幡字下新町                      |
|   | 地 番   | 1736番140                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 200.42平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川越市大字笠幡字下新町 1736番地140            |
|   | 家屋 番号 | 1736番140                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 51.43平方メートル<br>2階 46.57平方メートル |



## 第1 評価額

一括価格	
金 13,350,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,160,000 円
物件2 (建物)	金 9,190,000 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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
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	
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	J R川越線「笠幡」駅の北方約 2.1 km（道路距離）	
付近の状況	周囲に山林の見られる中、中規模一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした調区内の住宅地域	
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 —
画地条件	地積 形状 地勢 日照	200.42 m <sup>2</sup> 長方形 平坦 普通
接面道路の状況	北 5.7m 舗装市道（8566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2の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：なし ※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	○開発許可あり {都市計画法34条11号（許可当時）1736-20外第2301730号 H23.8.17 専用住宅30区画 8,804.92 m <sup>2</sup> } ○カーポートと物置2つあり。	

## 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24年9月18日新築 経過年数：約11年 経済的残存耐用年数：約14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	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	太陽光パネルあり（オール電化）

## 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/㎡）	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	52,400	1.00	200.42	$\frac{1}{1}$	1.00	10,500,000

※ 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 川越-38

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 89,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{165} & \div & 52,400 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三ケタ未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通・接近、環境、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : なし

オ 建付減価 : なし

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/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	120,000	98.00	0.54	6,350,000

ウ 現価率

経過年数 11年 経済的残存耐用年数 14年  
 観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 3%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年}}{(\text{経過年数 } 11\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年})} \\ &\times (1 - 0.03) \doteq 0.54 \end{aligned}$$

## 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	10,500,000	0.50	法定地上権	5,250,000

### 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	10,500,000	－ 5,250,000		0.99	0.8	4,160,000
2	6,350,000	＋ 5,250,000	1.0	0.99	0.8	9,190,000
一括価格 (合計)						13,350,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 動産類の存在

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	( 川越-38 )
所 在	: 川鶴2丁目18番12
価 格	: 89,900 円/㎡
位 置	: 東武東上線「鶴ヶ島」駅約 2.5 km (道路距離)
価 格 時 点	: 令和5年1月1日
地 積	: 180 ㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 街 路	: 南東 5m 市道
用途指定等	: 第2種低層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地域の概要	: 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

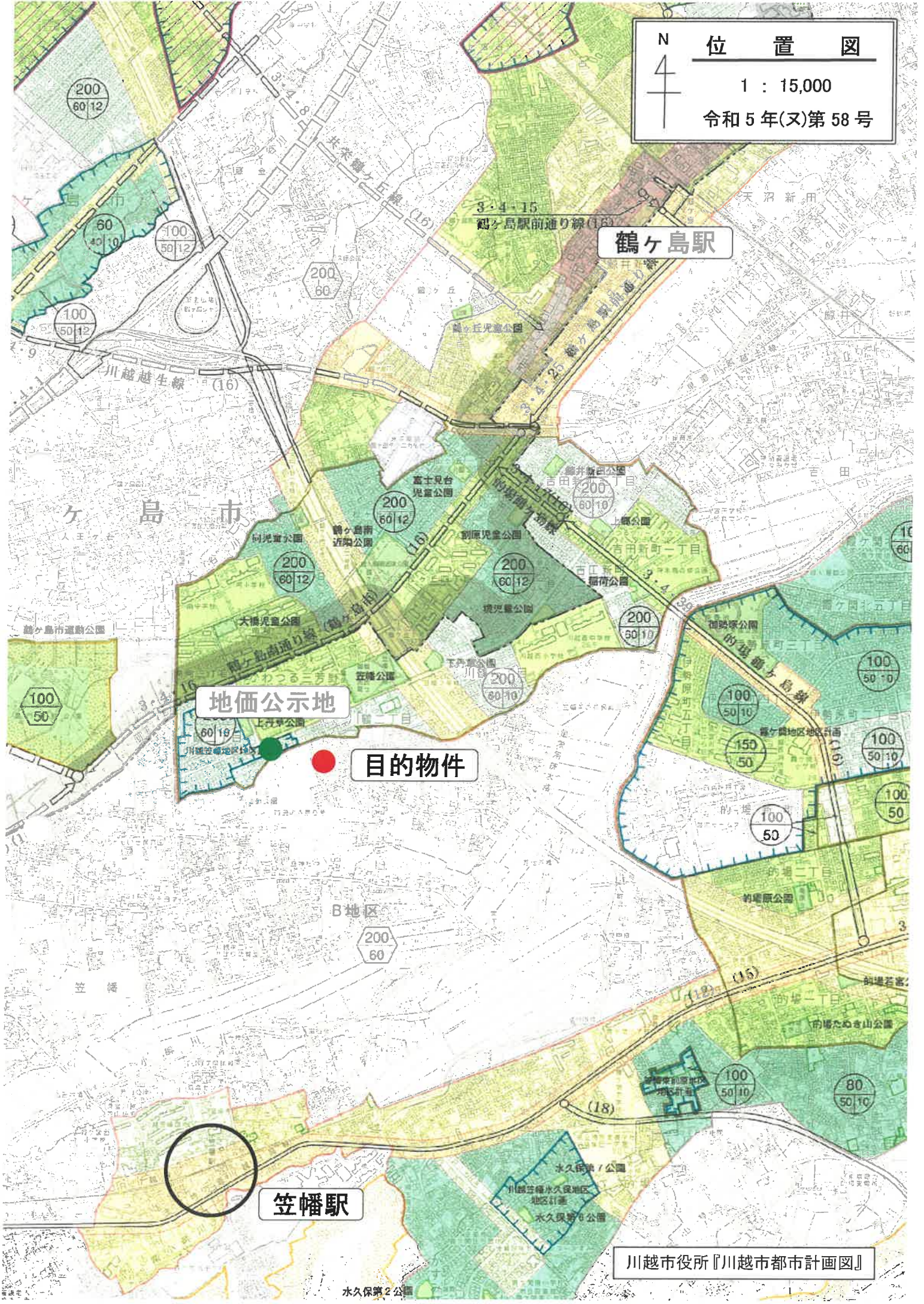
- 1 位置図
- 2 周辺概況図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真 (正本のみ)

以 上

**位置図**

1 : 15,000

令和5年(又)第58号



**鶴ヶ島駅**

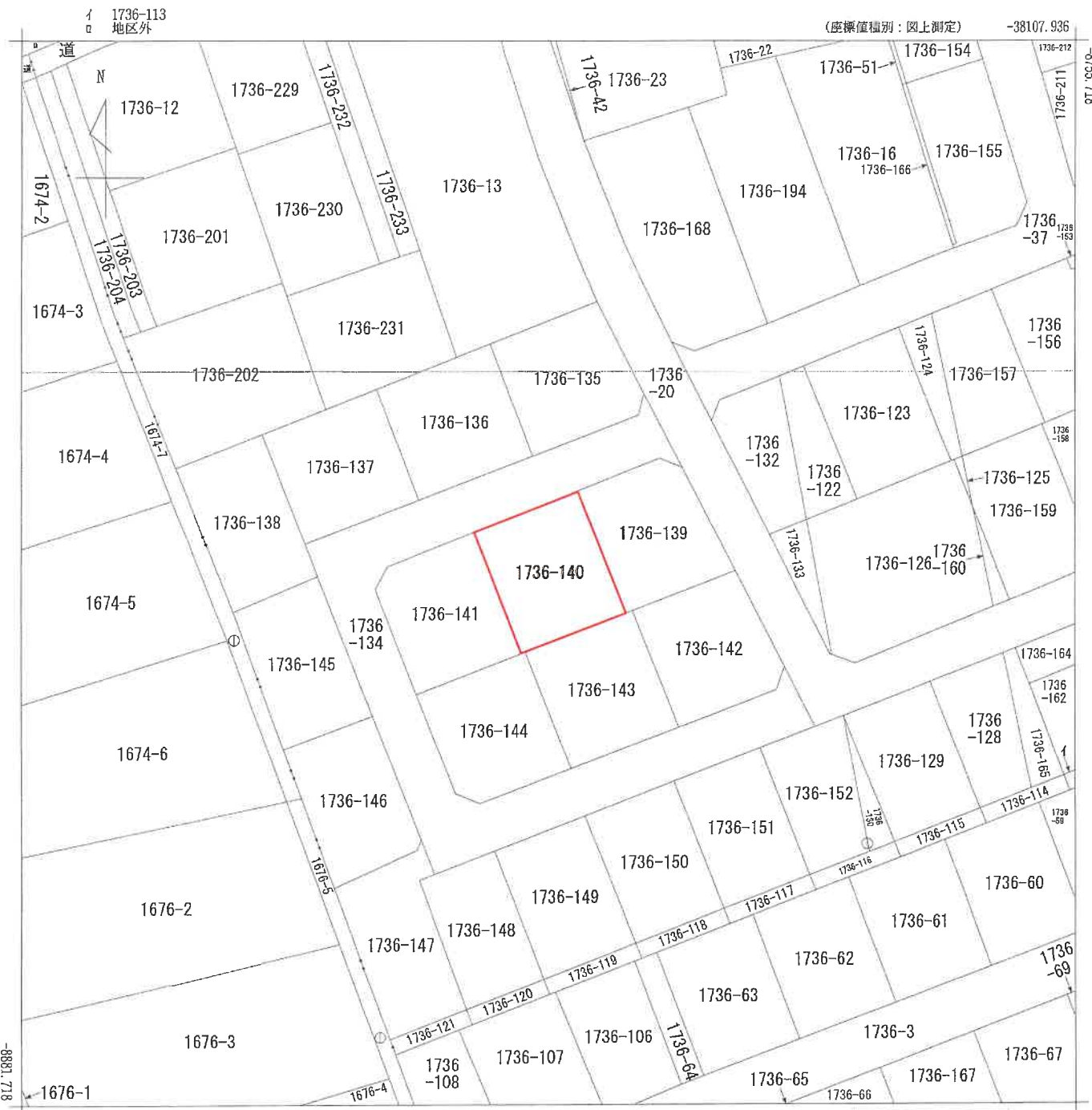
**地価公示地**

**目的物件**

**笠幡駅**

川越市役所『川越市都市計画図』





(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  
大字笠幡

請求部	所在	川越市大字笠幡字下新町				地番	1736番140			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)			補記事項		

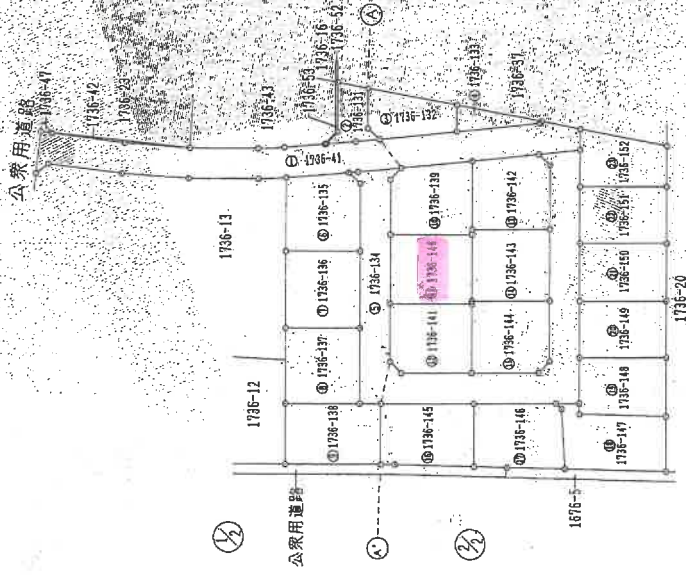
A3をA4に縮小

登記年月日：平成23年12月5日

# 地積測量図 1/6

地番 0136-115-152

土地の所在地 さいたま市大宮区大宮



合計面積 5016.3480780 m<sup>2</sup>

地番	地積
① 1736-41	584.73 m <sup>2</sup>
② 1736-131	66.02 m <sup>2</sup>
③ 1736-132	123.27 m <sup>2</sup>
④ 1736-133	43.45 m <sup>2</sup>
⑤ 1736-134	707.17 m <sup>2</sup>
⑥ 1736-135	200.63 m <sup>2</sup>
⑦ 1736-136	200.62 m <sup>2</sup>
⑧ 1736-137	200.63 m <sup>2</sup>
⑨ 1736-138	201.71 m <sup>2</sup>
⑩ 1736-139	200.43 m <sup>2</sup>
⑪ 1736-140	200.42 m <sup>2</sup>
⑫ 1736-141	200.42 m <sup>2</sup>
⑬ 1736-142	200.42 m <sup>2</sup>
⑭ 1736-143	200.41 m <sup>2</sup>
⑮ 1736-144	200.42 m <sup>2</sup>
⑯ 1736-145	200.20 m <sup>2</sup>
⑰ 1736-146	201.11 m <sup>2</sup>
⑱ 1736-147	208.39 m <sup>2</sup>
⑲ 1736-148	180.07 m <sup>2</sup>
㉑ 1736-149	180.49 m <sup>2</sup>
㉒ 1736-150	180.48 m <sup>2</sup>
㉓ 1736-151	180.49 m <sup>2</sup>
㉔ 1736-152	154.28 m <sup>2</sup>

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	①	金属板	②	境界線の種別
②	コンクリート杭	③	金属杭	④	印

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

(埼玉土地家屋調査士会印)

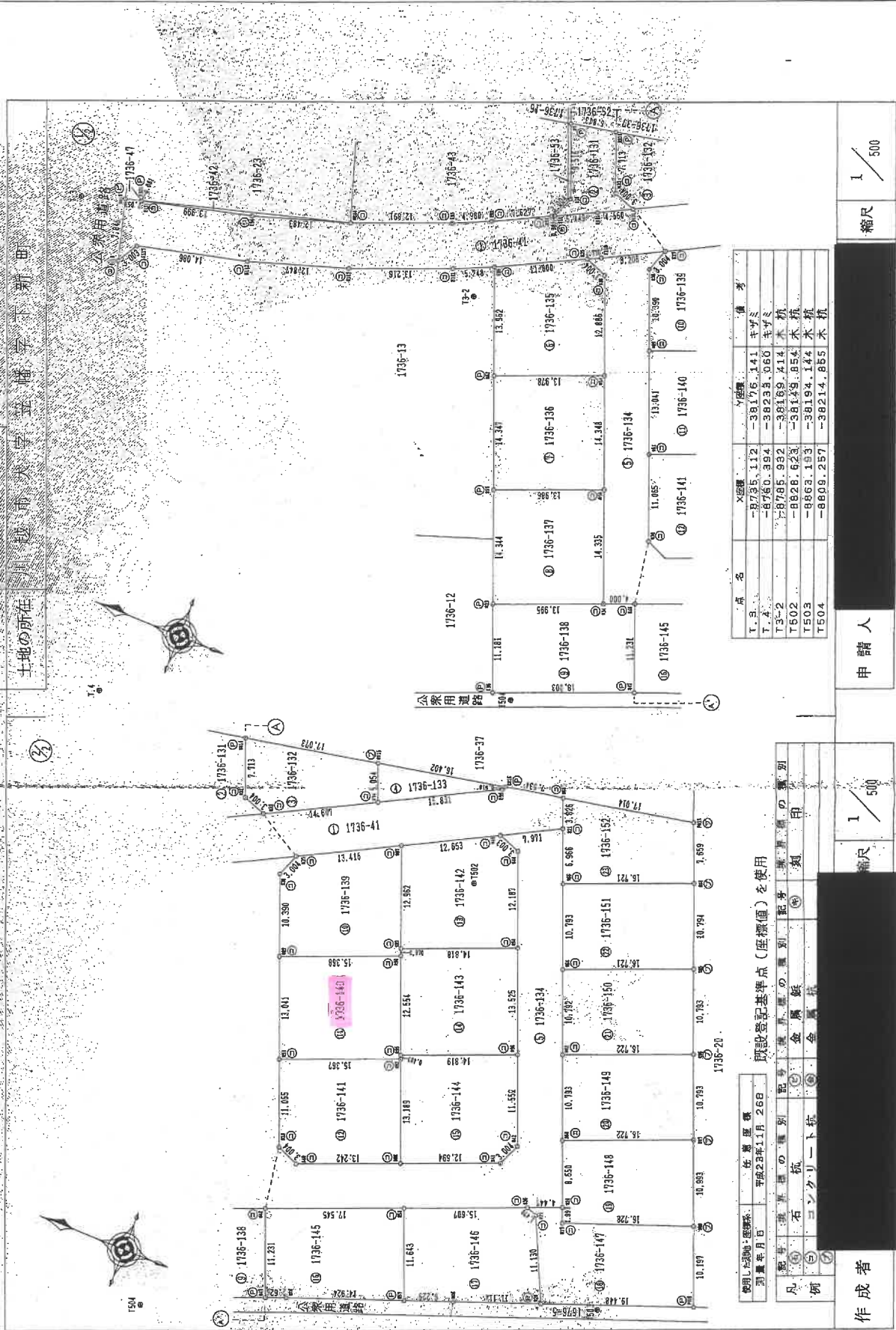
A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。  
 (さいたま地方支務局川越支局管轄)  
 令和5年8月3日 さいたま地方支務局 登記官

登記年月日：平成23年12月5日

地積測量図

地番 01-001-010  
土地の所在 川越市大字立幡字下新田



点名	X座標	Y座標	備考
T.3.	-87335.112	-38176.141	キヤミ
T.4.	-87350.394	-38235.060	キヤミ
T3-2	-87485.932	-38189.414	木杭
T502	-8628.623	-38149.854	木杭
T503	-8663.193	-38194.144	木杭
T504	-8609.257	-38214.855	木杭

使用土地の座標		任意座標	
測量年月日	平成23年11月26日	取付登記基準点(座標値)を使用	
凡	石杭	記号	測量基準点の類別
例	コンクリート杭	金鋼鉄	記号
		金鋼柱	記号

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作成者

(埼玉土地家屋調査士会所属)

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。  
 (さいたま地方務局川越支局管理)  
 令和5年8月3日

さいたま地方務局

管理官

地図整理番号：M79962

(2/6)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23年12月5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  
(さいたま地方支務局 地籍課)  
令和5年8月3日

さいたま地方支務局

登記簿

A3をA4に縮小

地図整理番号：M79962

(5/6)

5/6

# 地積測量図

地番 1736-144

所在地 さいたま市大字並幡字下新田

地番 ① 1736-144

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
895	-8809.144	-38167.491	-5.947	52500.536237
891	-8813.980	-38179.593	-12.702	112136.456804
892	-8828.252	-38173.896	-7.543	66628.390106
894	-8844.932	-38181.439	7.457	-66045.107244
842	-8846.117	-38176.678	13.490	-119334.119330
896	-8841.834	-38169.949	5.235	-46287.009890
合計				-400.841317
合計面積 200.4206585 m <sup>2</sup>				
合計地積 200.42 m <sup>2</sup>				

地番 ② 1736-145

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
847	-8823.565	-38208.208	-9.464	83506.219160
K66	-8826.007	-38207.241	6.122	-54032.814854
S57	-8840.013	-38202.086	15.969	-141166.167597
S58	-8835.636	-38191.272	4.309	-38073.014064
S46	-8819.401	-38197.777	-16.936	149365.376336
合計				-400.402019
合計面積 200.2010095 m <sup>2</sup>				
合計地積 200.20 m <sup>2</sup>				

地番 ③ 1736-146

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
S57	-8840.013	-38202.086	-8.662	76572.192606
K66	-8845.659	-38199.934	5.991	-52995.541269
S28	-8856.289	-38196.095	13.915	-123235.261435
S27	-8851.561	-38186.019	10.610	-93919.062210
S26	-8850.191	-38186.485	-5.253	46450.053323
S56	-8835.686	-38191.272	-16.601	146681.389296
合計				-402.229589
合計面積 201.1148445 m <sup>2</sup>				
合計地積 201.11 m <sup>2</sup>				

地番 ④ 1736-140

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
899	-8809.144	-38167.491	-17.810	155880.854640
891	-8813.980	-38179.593	-6.415	56541.681700
892	-8828.252	-38173.896	6.150	-54293.749800
895	-8826.071	-38173.443	12.113	-106934.424023
890	-8823.417	-38161.783	5.962	-52505.212154
合計				-400.849837
合計面積 200.4248185 m <sup>2</sup>				
合計地積 200.42 m <sup>2</sup>				

地番 ⑤ 1736-141

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
891	-8813.980	-38179.593	-15.974	140794.816820
S39	-8816.082	-38189.670	-11.462	101072.855884
S40	-8820.843	-38191.055	3.725	-32857.840175
888	-8833.142	-38186.145	17.153	-151567.983378
S92	-8828.252	-38173.896	6.552	-57983.207104
合計				-400.858453
合計面積 200.4292265 m <sup>2</sup>				
合計地積 200.42 m <sup>2</sup>				

地番 ⑥ 1736-142

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
S45	-8829.486	-38143.021	-4.774	42152.565164
887	-8818.251	-38148.843	-17.661	157502.781111
S93	-8823.057	-38160.882	-6.545	57746.308065
S94	-8836.819	-38155.386	16.813	-148593.379478
S44	-8832.301	-38144.069	12.367	-109220.066457
合計				-400.848974
合計面積 200.4244870 m <sup>2</sup>				
合計地積 200.42 m <sup>2</sup>				

地番 ⑦ 1736-143

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
S93	-8823.057	-38160.882	-6.395	56432.449515
S90	-8823.417	-38161.783	-12.561	110930.840837
S95	-8828.071	-38173.443	-6.166	54333.865796
S96	-8841.834	-38167.949	18.055	-159639.312870
S94	-8836.619	-38155.386	7.067	-62449.799873
合計				-400.836905
合計面積 200.4182525 m <sup>2</sup>				
合計地積 200.41 m <sup>2</sup>				

凡例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
①	石	杭	金	属	錠	金	属	杭
②	コンクリート	杭						
③								
④								
⑤								
⑥								
⑦								
⑧								

作成者

縮尺 1/

申請人

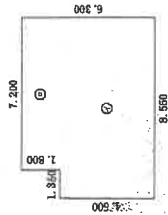
縮尺 1/

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成25年2月11日

各階平面図

1階

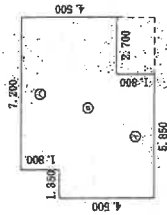


求積表

- ① 8.550 × 4.500 = 38.475000
- ② 7.200 × 1.800 = 12.960000

合計 51.435000  
床面積 51.43 m<sup>2</sup>

2階



求積表

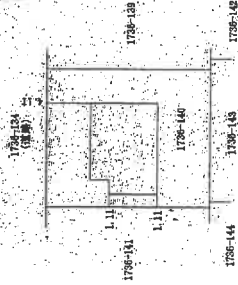
- ① 5.650 × 1.800 = 10.170000
- ② 8.550 × 2.700 = 23.085000
- ③ 7.200 × 1.800 = 12.960000

合計 46.215000  
床面積 46.22 m<sup>2</sup>

建物区画

家屋番号 1796番140

建物の所在 川越市大字笠幡字下新町1796番地140



作製者

縮尺 1/250

申請人

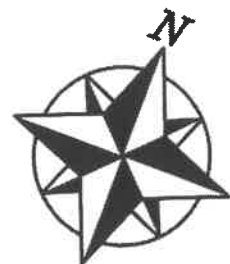
縮尺 1/500

A3をA4に縮小

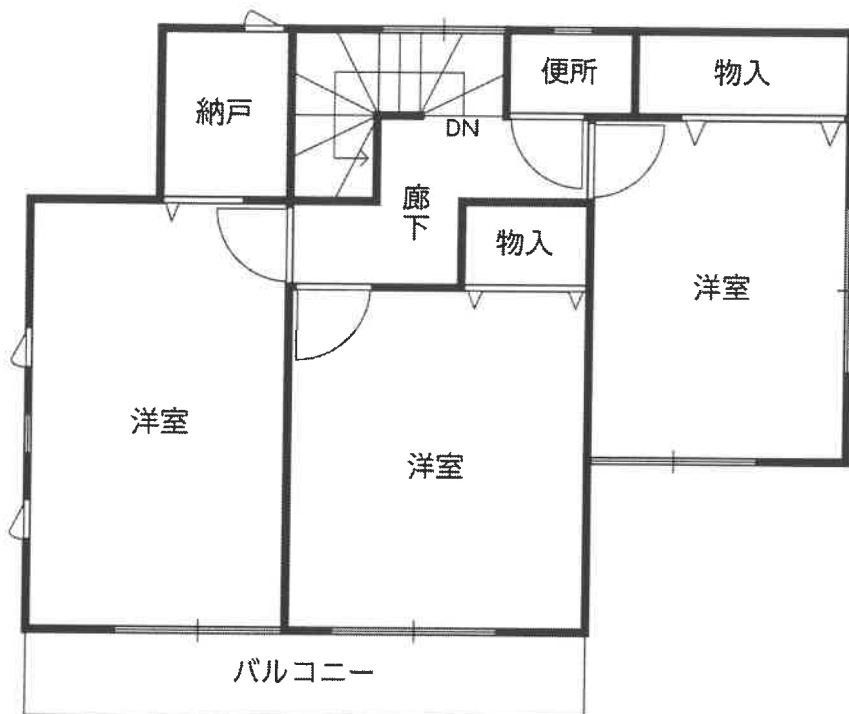
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(さいたま地方公務局川越支庁管理課)  
令和5年8月3日 さいたま地方公務局 登記官

# 建物間取図

令和5年(又)第58号



## 2階



## 1階

