

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 山 崎 美由紀

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 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 8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 7年 4月21日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月19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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	20,340,000 16,272,000	一括	4,068,000	113,077	28,405
1	3,210,000				
2	2,670,000				
3	14,460,000				
備考					



物件目録

- | | | | |
|---|----|----|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 川越市豊田町二丁目 |
| | 地 | 番 | 10番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 110.28平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 川越市豊田町二丁目 |
| | 地 | 番 | 10番30 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 91.81平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 川越市豊田町二丁目 10番地29 |
| | 家屋 | 番号 | 10番29 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 46.98平方メートル |
| | | | 2階 48.60平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月29日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 山崎 美由紀

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】

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 | 川越市豊田町二丁目 |
| | 地 | 番 | 10番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 110.28平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 川越市豊田町二丁目 |
| | 地 | 番 | 10番30 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 91.81平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 川越市豊田町二丁目 10番地29 |
| | 家屋 | 番号 | 10番29 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 46.98平方メートル |
| | | | 2階 48.60平方メートル |



BIT

令和6年(ケ)第128号

令和6年9月26日受理

令和6年11月25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 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 | 川越市豊田町二丁目 |
| | 地 番 | 10番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市豊田町二丁目 |
| | 地 番 | 10番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川越市豊田町二丁目 10番地29 |
| | 家屋 番号 | 10番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.98平方メートル
2階 48.60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、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"/> 雑種地(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														
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 上記の者が物件1の土地に下記の建物を所有し、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 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が異なる(<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 border="0" 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 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している <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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" 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 物件2の北側に隣接する10番22の土地は、川越市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 物件1上の簡易物置(写真⑨)は、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。
- 3 物件1上に電柱あり。

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

(関係人の陳述等用)

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"/> A (債務者兼所有者の子)	本件建物には、母と私と弟が住んでいます。 <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

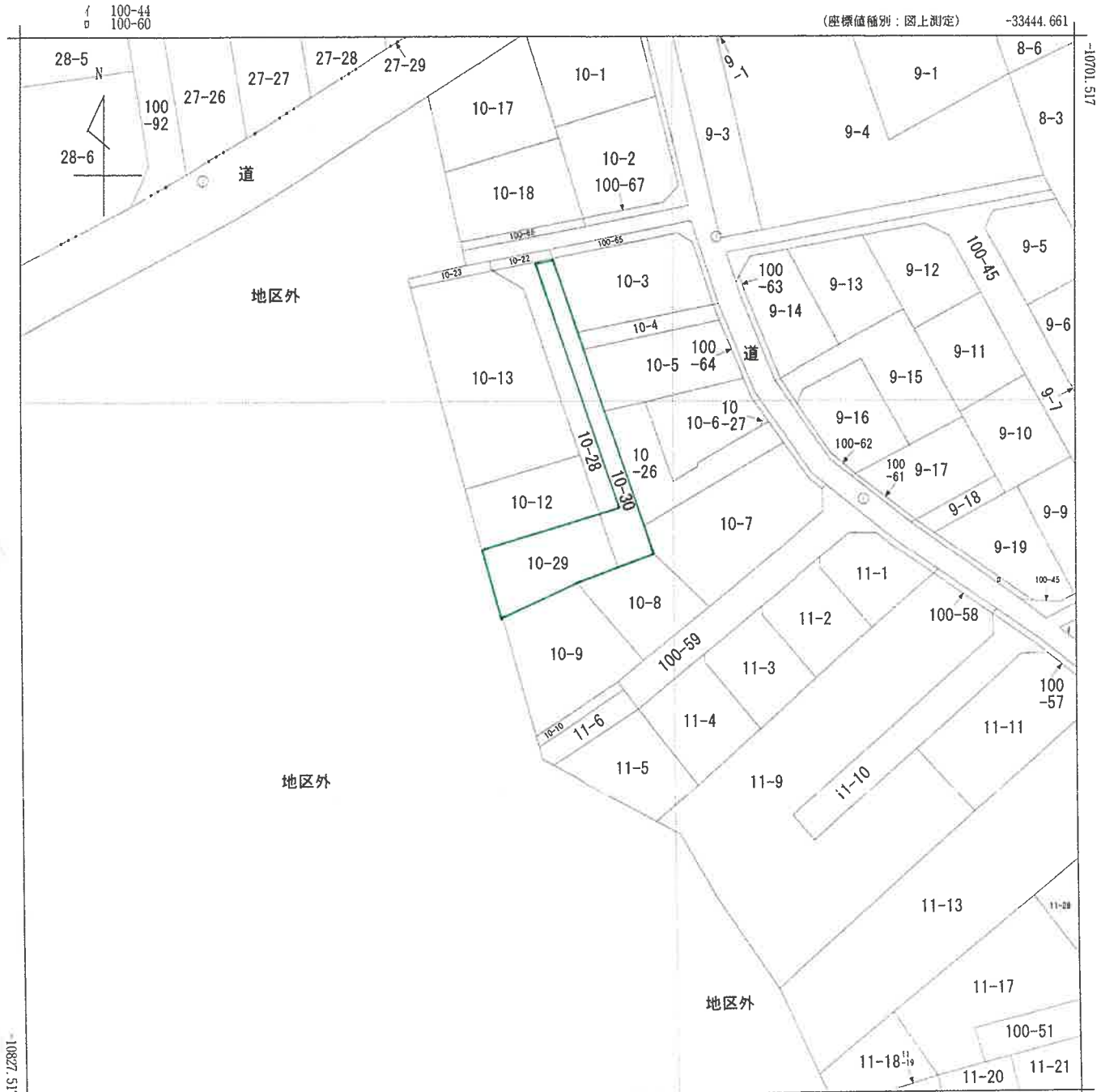
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

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6年10月2日(水) 13:35-13:50	物件所在地	臨場・外観撮影等・不在連絡文書投函
令和6年10月2日(水) 15:30-15:35	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
令和6年11月7日(木) 10:00-10:45	物件所在地	調査の立ち会いについて債務者兼所有者と打ち合わせていたため、評価人を同行して臨場したが、同人は不在で、約束の時間を過ぎても現れなかったため、調査を中止した。
令和6年11月20日(水) 9:00-9:20	物件所在地	臨場・屋内等調査・Aと面談(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月20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



-33569.661 (座標値種別：図上測定)
 (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。
 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	川越市豊田町二丁目			地番	10番29				
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判をA4判に縮小

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川越支局管轄)
 令和6年8月13日
 長野地方法務局

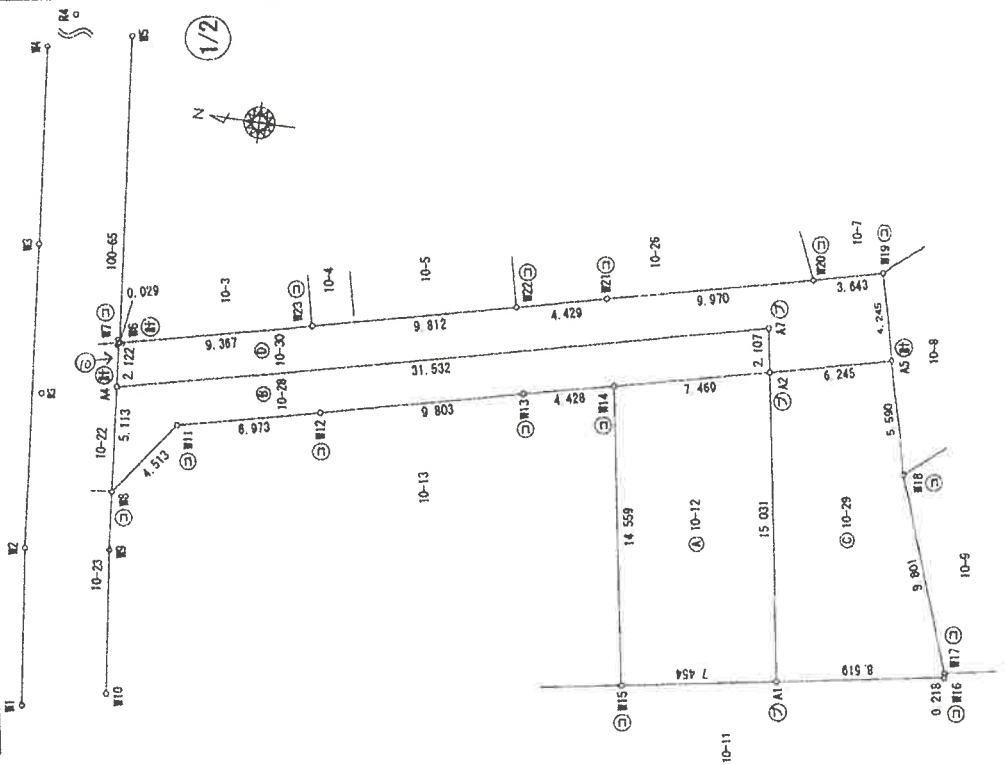
請求番号：7-1 登記官
 (1/1)

(7 枚目)

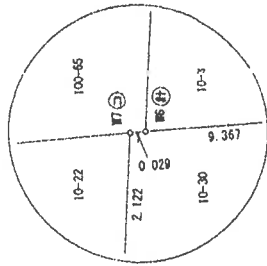
登記年月日：平成31年1月25日

地積測量図

地番	10番12、10番28 10番29、10番30
土地の所在	川越市豊田町二丁目



拡大図 1/10



写真撮影位置

凡例	① 境界線の種別	② 境界線の種別	③ 境界線の種別	④ 境界線の種別	⑤ 境界線の種別	⑥ 境界線の種別	⑦ 境界線の種別	⑧ 境界線の種別	⑨ 境界線の種別	⑩ 境界線の種別	⑪ 境界線の種別	⑫ 境界線の種別	⑬ 境界線の種別	⑭ 境界線の種別	⑮ 境界線の種別	⑯ 境界線の種別	⑰ 境界線の種別	⑱ 境界線の種別	⑲ 境界線の種別	⑳ 境界線の種別	㉑ 境界線の種別	㉒ 境界線の種別	㉓ 境界線の種別	㉔ 境界線の種別	㉕ 境界線の種別	㉖ 境界線の種別	㉗ 境界線の種別	㉘ 境界線の種別	㉙ 境界線の種別	㉚ 境界線の種別	㉛ 境界線の種別	㉜ 境界線の種別	㉝ 境界線の種別	㉞ 境界線の種別	㉟ 境界線の種別	㊱ 境界線の種別	㊲ 境界線の種別	㊳ 境界線の種別	㊴ 境界線の種別	㊵ 境界線の種別	㊶ 境界線の種別	㊷ 境界線の種別	㊸ 境界線の種別	㊹ 境界線の種別	㊺ 境界線の種別	㊻ 境界線の種別	㊼ 境界線の種別	㊽ 境界線の種別	㊾ 境界線の種別	㊿ 境界線の種別																																																	
①	石	②	コンクリート杭	③	アラスチラスチック杭	④	金属プレート	⑤	金属板	⑥	金属杭	⑦	金属杭	⑧	金属杭	⑨	金属杭	⑩	金属杭	⑪	金属杭	⑫	金属杭	⑬	金属杭	⑭	金属杭	⑮	金属杭	⑯	金属杭	⑰	金属杭	⑱	金属杭	⑲	金属杭	⑳	金属杭	㉑	金属杭	㉒	金属杭	㉓	金属杭	㉔	金属杭	㉕	金属杭	㉖	金属杭	㉗	金属杭	㉘	金属杭	㉙	金属杭	㉚	金属杭	㉛	金属杭	㉜	金属杭	㉝	金属杭	㉞	金属杭	㉟	金属杭	㊱	金属杭	㊲	金属杭	㊳	金属杭	㊴	金属杭	㊵	金属杭	㊶	金属杭	㊷	金属杭	㊸	金属杭	㊹	金属杭	㊺	金属杭	㊻	金属杭	㊼	金属杭	㊽	金属杭	㊾	金属杭	㊿	金属杭

申請人 株式会社アーネストワン 代表取締役

縮尺 1/250

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真面である。
さいたま地方方法務局川越支局管轄

令和6年8月13日 長野地方方法務局

登録官

(8 枚目)

請求番号：7-2

登記年月日：平成31年1月25日

地積測量図

地番 10番12、10番23
10番29、10番30

土地の所在 川越市豊田町三丁目

2/2

求積表

地番	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
M0	71.129	139.245	123.208	13.166	1090.401960
M15	84.410	137.577	16.037	1353.683170	1136.381769
M14	71.129	139.245	-13.166	-1015.480414	932.047420
M2	74.705	124.411	-16.037	-1198.012011	290.645398
M1				220.592305	278.652442
				110.2963525	233.673563
				110.29	52.910484
				合計面積	-391.080705
				合計面積	0.666
				合計面積	-391.605795
				合計面積	183.631280
				合計面積	91.8156400
				合計面積	91.81 m

地番	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
M0	71.129	139.245	-3.748	-288.079492	
M2	84.410	137.577	-2.657	-224.273370	
M13	84.727	136.588	-3.250	-268.962750	
M12	98.265	134.327	-3.828	-376.162248	
M11	105.061	132.769	-5.228	-549.258908	
M8	107.700	128.099	1.430	154.011000	
M4	106.184	124.190	12.226	1322.657584	
M7	71.469	141.325	5.055	391.605795	
				141.136111	
				合計面積	70.568655
				合計面積	70.56 m

地番	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
M0	74.703	124.411	13.459	1005.427677	
M1	71.129	139.245	16.728	1251.649412	
M2	71.041	140.639	-4.019	-285.513779	
M5	69.644	135.226	-14.637	-1019.379228	
M18	66.329	126.002	-9.440	-626.145760	
M17	66.295	125.798	-1.591	-105.475345	
M16				220.562917	
				110.281685	
				合計面積	110.23 m

地番	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
M0	108.184	134.190	-5.022	-543.300048	
M4	108.386	136.303	2.120	229.778320	
M7	108.357	136.310	2.117	229.391769	
M6	99.230	138.420	4.354	432.047420	
M23	89.678	140.664	3.241	290.645398	
M22	85.362	141.661	3.241	278.652442	
M21	75.647	143.905	3.089	233.673563	
M20	72.103	144.750	-3.266	-235.488398	
M19	71.041	140.639	-5.505	-391.080705	
M5	71.129	139.245	0.666	52.910484	
M2	71.469	141.325	-5.055	-391.605795	
M7				合計面積	183.631280
				合計面積	91.8156400
				合計面積	91.81 m

点名	X座標	Y座標	備考
M1	110.502	118.168	市コンクリート板
M2	111.414	125.792	市コンクリート板
M3	112.905	140.492	市コンクリート板
M4	113.799	150.280	市プレート
M5	109.902	151.388	市プレート
M6	107.430	126.261	市コンクリート板
M7	106.608	119.297	市コンクリート板
M10	111.665	133.339	金属板
M13	112.874	155.219	金属板
M4			

測量年月日 平成30年12月5日
図例系 任意図例

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	①	金属板	②	銅印	
②	コンクリート杭	③	金属杭	③	計算点	
③	プラスチック杭	④	金属プレート			

作成者 埼玉県さいたま市大宮区土手町三丁目106番地
七地家伝備探士法人 メジャー
探士土地家屋調査士

平成 30年 12月 5日(作成)

申請人 株式会社アーネストワン
代表取締役

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真面である。
(さいたま地方事務所川越支店管轄)
令和 6年 8月 13日 長野地方事務所 登記官

(9 枚)

請求番号：7-2

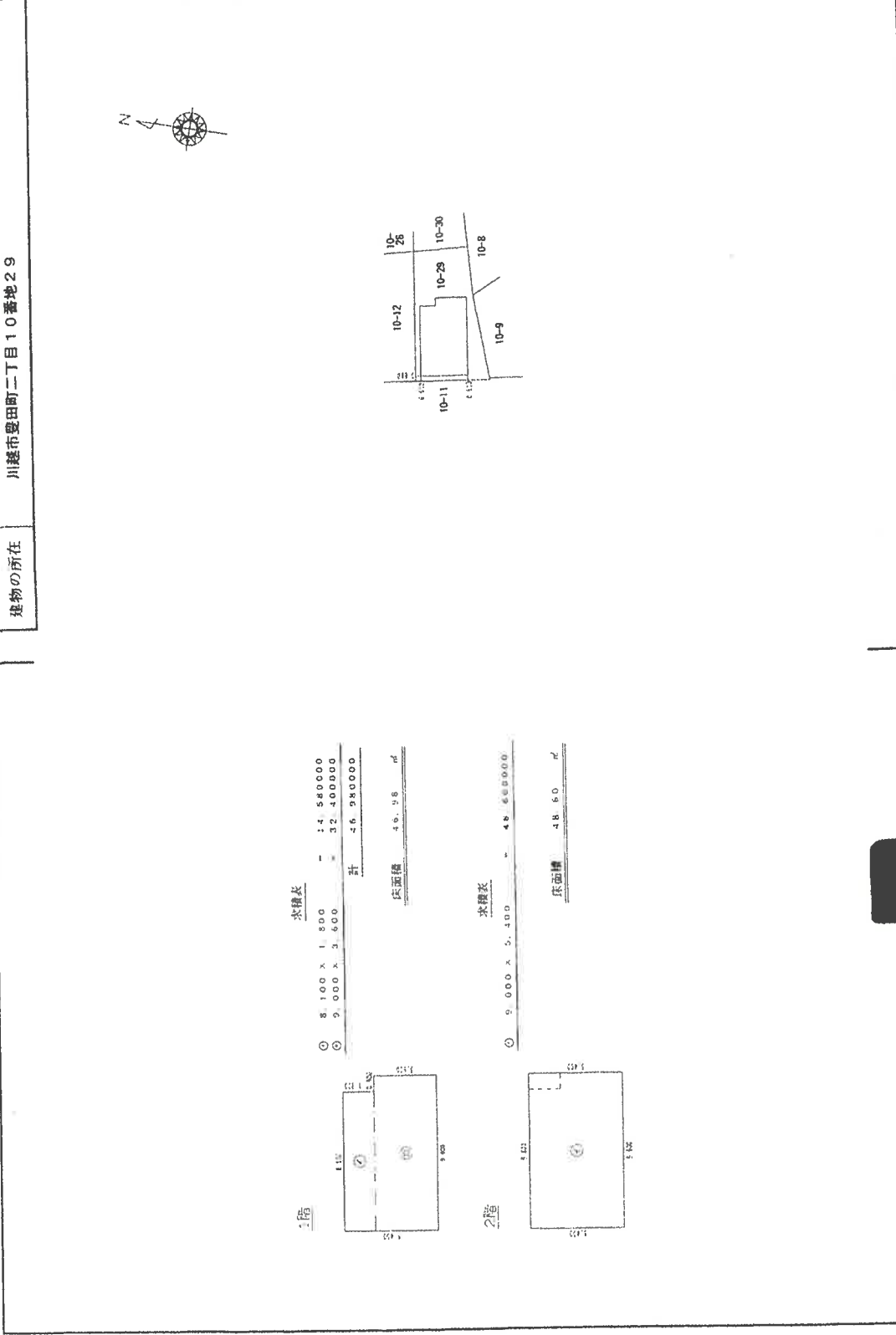
登記年月日：令和1年8月2日

各階平面図

建物図面

家屋番号 10番29

建物の所在 川越市豊田町二丁目10番地29



水障表

①	8,100 x 1,800	=	14,580,000
②	9,000 x 3,600	=	32,400,000
計			46,980,000

床面積 46.98 m²

1階



2階



水障表

①	9,000 x 5,400	=	48,600,000
---	---------------	---	------------

床面積 48.60 m²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

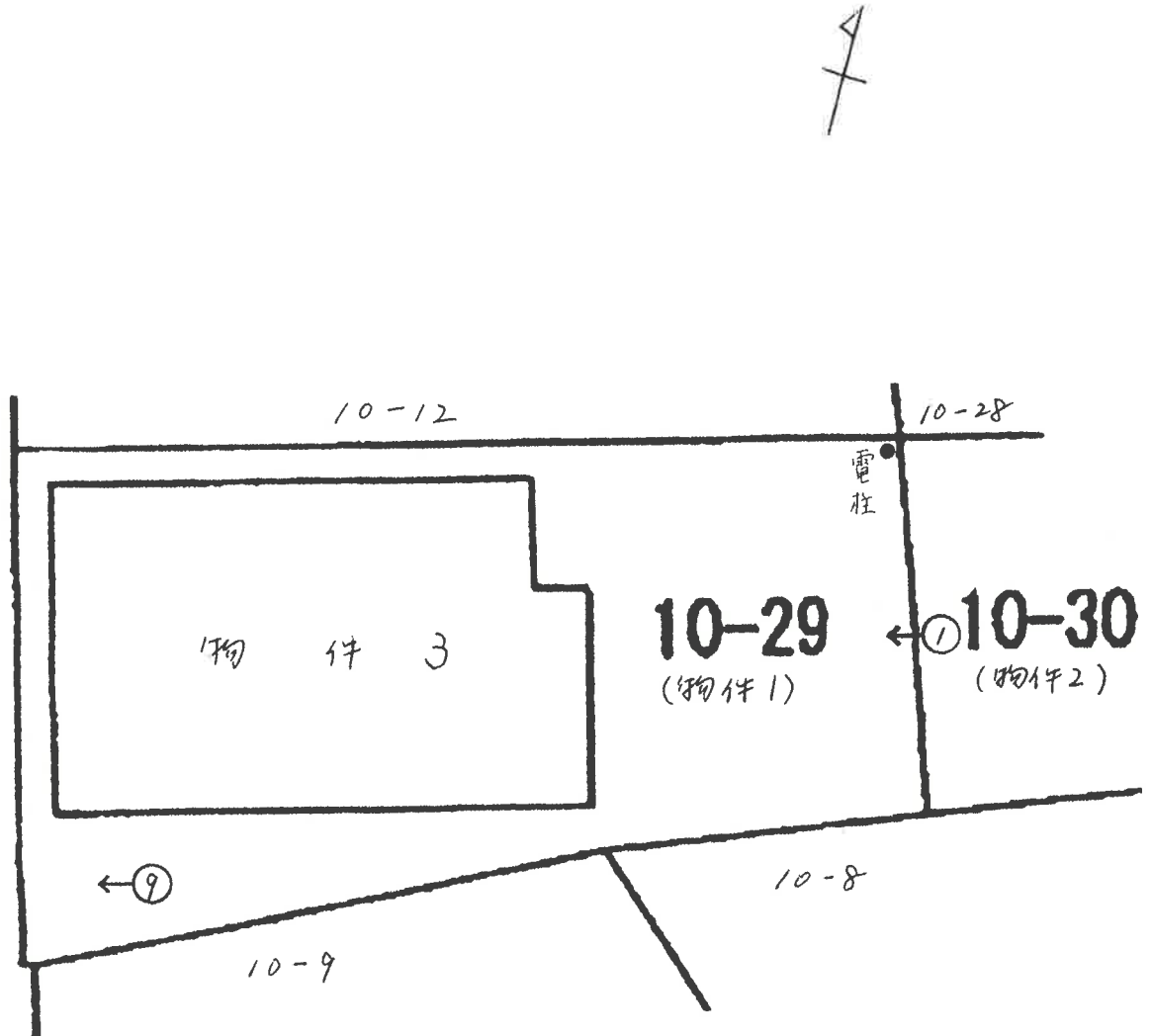
作成者

埼玉県さいたま市大宮区土手町三丁目106番地2
 土地家屋調査士法人 メジュー
 社員土地家屋調査士 (令和元年7月30日作成)

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。
 (さいたま地方事務所川越支局管轄)
 令和6年8月13日 長野地方事務所 登記官

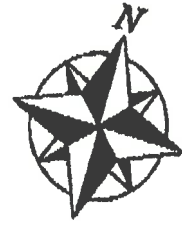
土地建物位置関係図



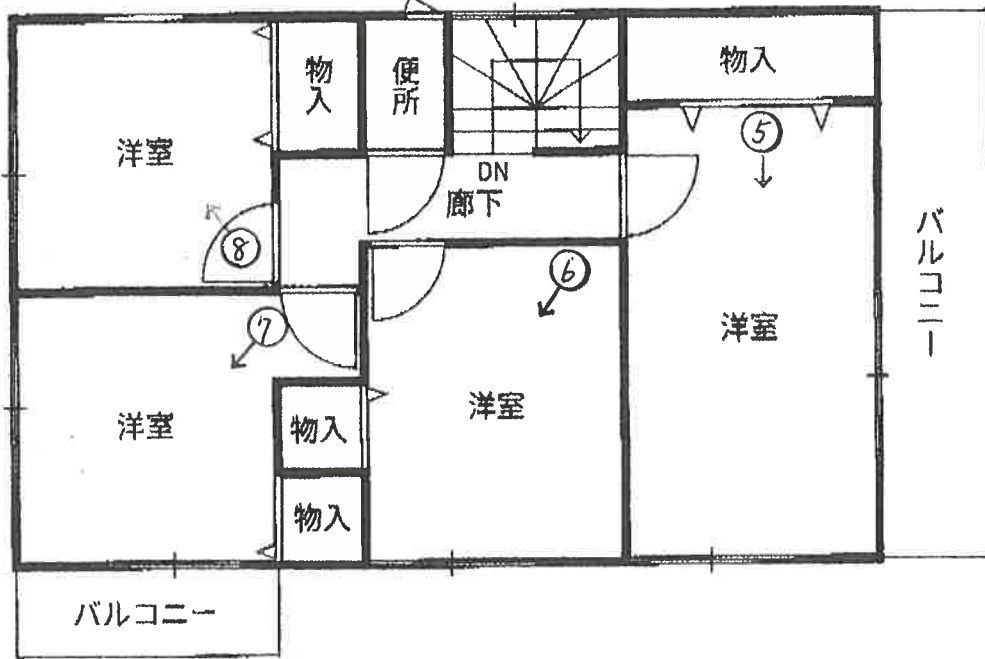
♂ 写真撮影位置

建物間取図

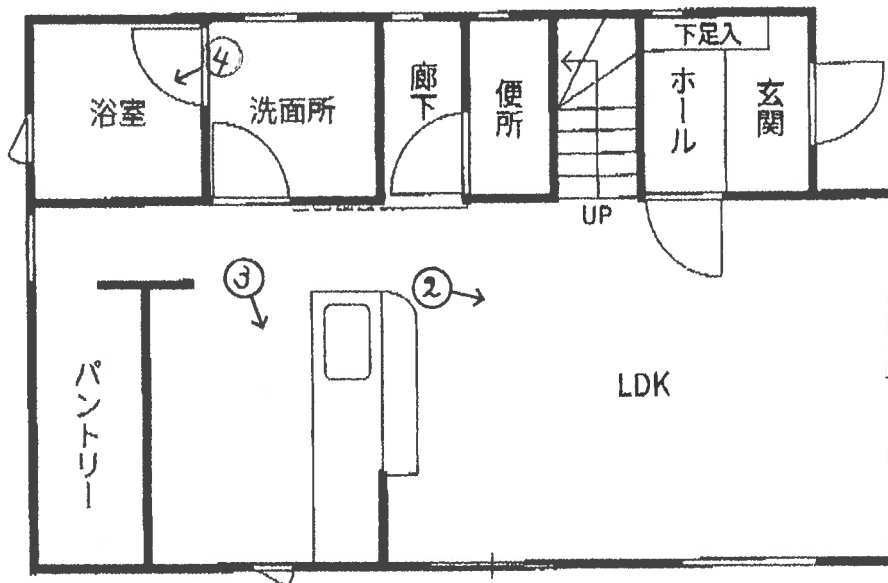
令和6年(ケ)第128号



2階



1階



♂ 写真撮影位置

(/ 2 枚目)





④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10

令和 6 年（ケ）第 128 号
令和 6 年 11 月 7 日・20 日 現地調査
令和 6 年 11 月 28 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 | 川越市豊田町二丁目 |
| | 地 番 | 10番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市豊田町二丁目 |
| | 地 番 | 10番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川越市豊田町二丁目 10番地29 |
| | 家屋 番号 | 10番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.98平方メートル
2階 48.60平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 20,340,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,210,000 円
物件2 (土地)	金 2,670,000 円
物件3 (建物)	金 14,460,000 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・2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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
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	
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）

位置・交通	西武新宿線「南大塚」駅の北東方約1.9km（道路距離）	
付近の状況	中小規模一般住宅のほか、畑、駐車場も見られる住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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種住居地域 60% 200% なし —
画地条件	地積 形状 地勢 日照	202.09㎡ 袋地 平坦 普通
接面道路の状況	北4m 舗装市道（7191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3の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 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	○基準容積率160% ○物件1の北東端に電柱、物件2の北端に電柱と支線あり	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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31年3月22日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約19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 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	なし

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）

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	115,000	0.79	110.28	$\frac{1}{1}$	1.00	10,020,000
2	115,000	0.79	91.81	$\frac{1}{1}$	1.00	8,340,000
合計	—	—	202.09	—	—	18,360,000

※ 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-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 113,000 \text{ 円}/\text{㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \asymp & 115,000 \text{ 円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 環境（水害リスク）、画地（袋地）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

② 物件 3 (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
3	100,000	95.58	0.74	7,070,000

ウ 現価率

経過年数 6年 経済的残存耐用年数 19年
 観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 3%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年}}{(\text{経過年数 } 6\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年})} \times (1 - 0.03) \approx 0.74$$

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	10,020,000	0.60	法定地上権	6,010,000
2	8,340,000	0.60	法定地上権	5,000,000
合 計				11,010,000

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	10,020,000	－ 6,010,000		1.0	0.8	3,210,000
2	8,340,000	－ 5,000,000		1.0	0.8	2,670,000
3	7,070,000	＋ 11,010,000	1.0	1.0	0.8	14,460,000
一 括 価 格 (合 計)						20,340,000

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 (川越-14)

所 在 : 寿町1丁目2403番6

価 格 : 113,000円/㎡

位 置 : 東武東上線・JR川越線「川越」駅約2km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 134㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南 4m 市道

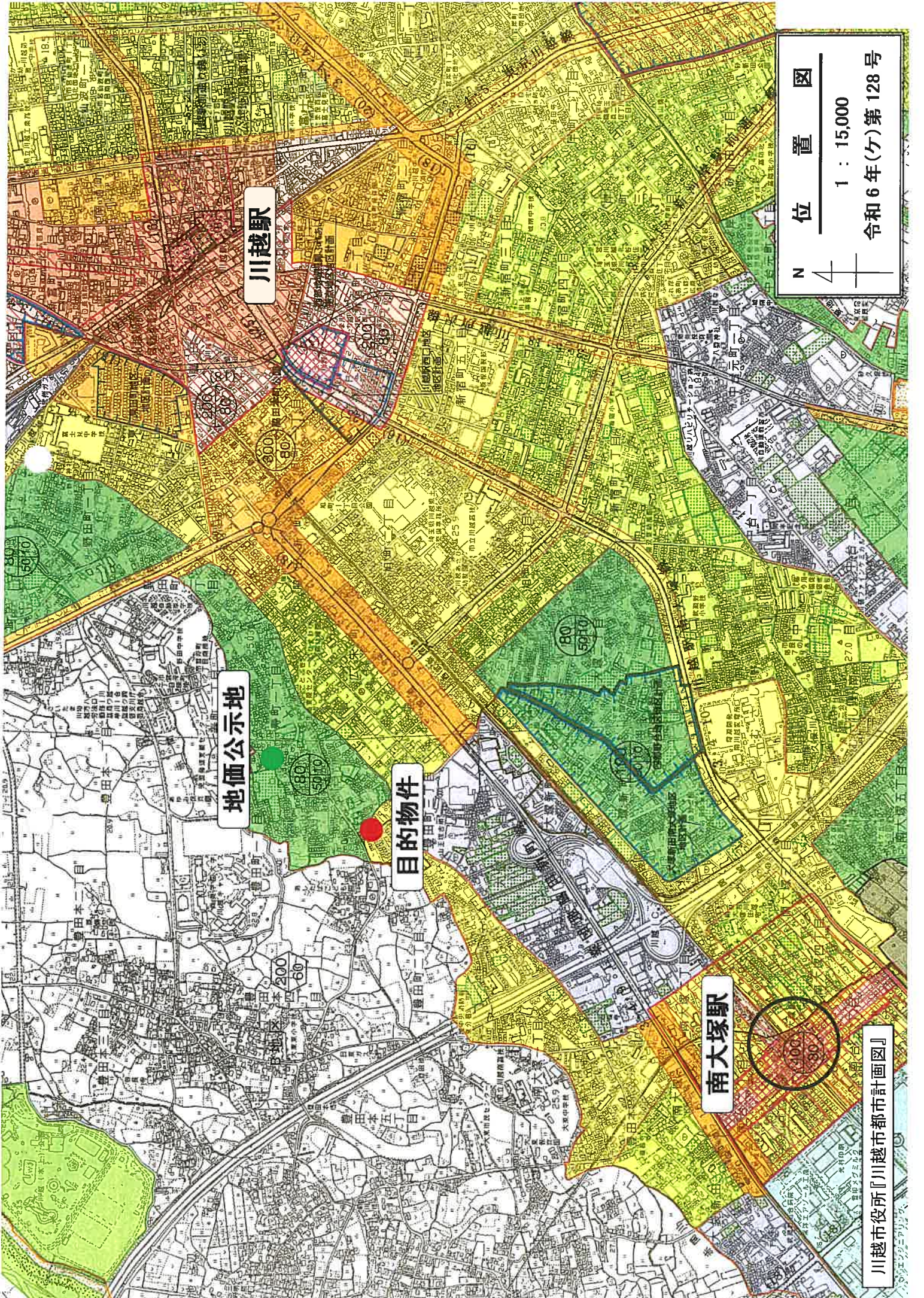
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

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
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真(正本のみ)

以 上



川越駅

地価公示地

目的物件

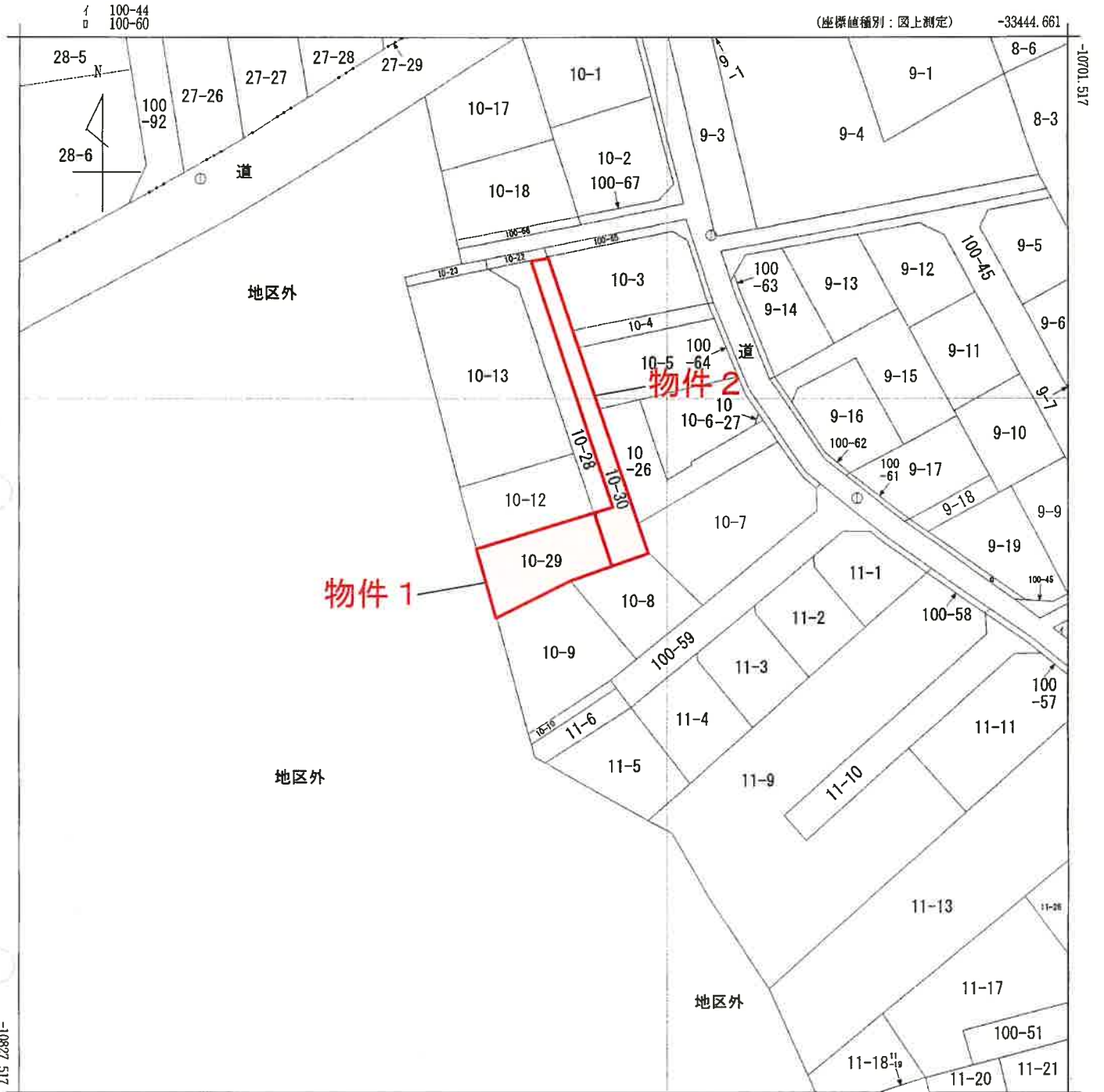
南大塚駅

位置図

1 : 15,000

令和6年(々)第128号

川越市役所『川越市都市計画図』



(座標値種別：図上測定) -33444.661

-33569.661 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部	所在	川越市豊田町二丁目				地番	10番29			
出力尺	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		

登記年月日：平成31年1月25日

地積測量図

地番	10番12、10番28 10番29、10番30
土地の所在	川越市豊田町三丁目



凡例	測量の種別	測量の種別	測量の種別	測量の種別
①	測量の種別	測量の種別	測量の種別	測量の種別
②	測量の種別	測量の種別	測量の種別	測量の種別
③	測量の種別	測量の種別	測量の種別	測量の種別
④	測量の種別	測量の種別	測量の種別	測量の種別
⑤	測量の種別	測量の種別	測量の種別	測量の種別

作成者	[Redacted]
測計	[Redacted]
縮尺	1/250

これは図面に記載されている内容を証明し、訂正する
 (さいたま地方方法務局川越支局管轄)
 令和6年8月13日 長野地方方法務局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成31年1月25日

地積測量図

地番 10番12、10番28
10番29、10番30

所在地 川越市豊田町二丁目

2/2

表積数

地番	Xm	Ym	Xn	Yn	Xm-Yn-1	Yn-Xn-1	Xn-Yn-1	Yn-Xn-1
M1	97,050	123,209	13,196	100,909,955				
M15	84,410	127,577	16,021	95,816,010				
M14	84,410	139,245	43,196	101,514,804				
A2	74,703	124,411	16,021	111,860,126				
M1	74,703	124,411	16,021	111,860,126				
合計				220,512,055				
合計面積				110,256,027				
合計地積				110,25				

地番	Xm	Ym	Xn	Yn	Xm-Yn-1	Yn-Xn-1	Xn-Yn-1	Yn-Xn-1
M0	77,120	138,245	13,196	100,909,955				
A2	84,410	127,577	16,021	95,816,010				
M13	88,727	136,588	3,250	98,387,60				
M12	88,266	134,337	3,838	97,842,48				
M11	105,061	132,760	5,228	94,288,08				
M8	107,706	129,059	1,430	154,011,00				
M4	108,184	134,190	12,226	132,657,84				
A2	77,469	141,325	5,055	391,605,95				
合計				141,136,11				
合計面積				70,566,055				
合計地積				70,55				

地番	Xm	Ym	Xn	Yn	Xm-Yn-1	Yn-Xn-1	Xn-Yn-1	Yn-Xn-1
M0	74,703	124,411	13,459	100,427,677				
A1	77,120	139,245	16,228	125,649,12				
A2	37,041	140,630	4,010	95,513,79				
M18	13,844	135,236	14,637	101,376,23				
M17	83,323	148,102	6,440	105,145,00				
M17	86,235	135,798	1,591	105,478,45				
合計				220,565,27				
合計面積				110,282,635				
合計地積				110,28				

地番	Xm	Ym	Xn	Yn	Xm-Yn-1	Yn-Xn-1	Xn-Yn-1	Yn-Xn-1
M1	108,184	134,190	5,027	233,582,42				
M4	108,386	136,402	7,23	231,675,93				
M6	108,357	136,410	4,177	235,789,99				
M23	99,230	138,407	8,174	237,917,99				
M23	99,678	140,664	5,245	240,546,98				
M21	85,362	141,841	3,843	238,582,42				
M20	75,647	143,96	3,893	231,675,93				
M19	72,403	140,639	3,766	235,789,99				
A5	71,047	140,639	5,905	237,917,99				
A2	77,429	138,245	3,825	239,067,05				
A2	77,469	141,325	0,685	237,917,99				
合計				1,911,967,99				
合計面積				1,016,612,90				
合計地積				91,516,00				

点名	X座標	Y座標	備考
M1	110,902	118,188	市コンクリート
M2	111,414	125,782	市コンクリート
M3	112,805	140,492	市コンクリート
M4	113,799	150,280	市プレート
M5	108,902	151,388	市プレート
M6	107,430	125,251	市コンクリート
M10	106,608	119,297	市コンクリート
M3	111,665	133,339	変換点
M4	112,874	155,219	変換点

測量年月日 平成31年7月25日
測量系 任意測量

これは図面に記録されている内容証明
(さいたま地方事務所 川越支店 登録)
令和6年8月13日 長野地方事務所

A3をA4に縮小

請求番号：7-2

(2/2)

登記年月日：令和7年8月2日

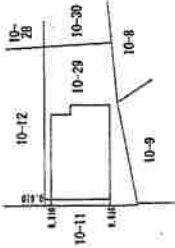
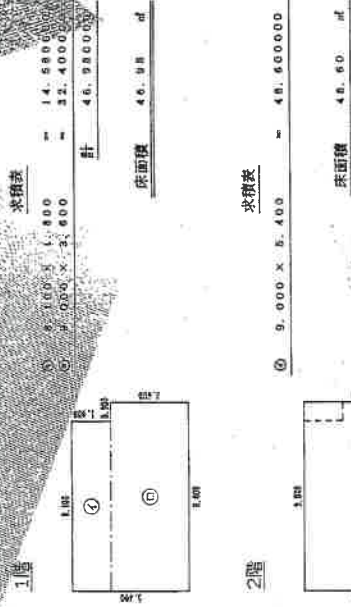
各階平面図

建物図面

10番29

川越市豊田町二丁目10番地29

建物所在地



500

作成者

500

作成者

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
 (さいたま地方方法務局川越支庁管轄)
 令和6年8月13日 長野地方方法務局

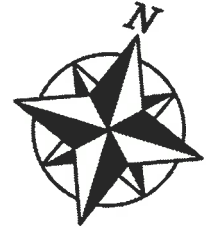
COPY

A3をA4に縮小

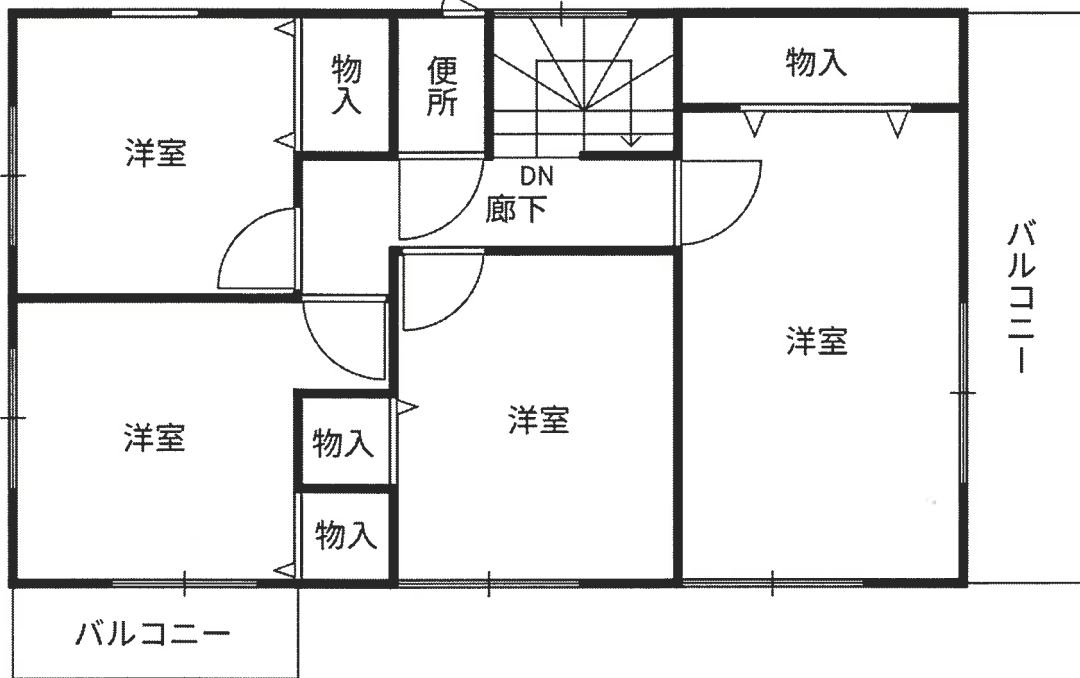
請求番号：7-3

建物間取図

令和6年(ケ)第128号



2階



1階

