

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 場 所 | 令和 7年 4月17日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部売却場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 場 所 | 令和 7年 5月 8日 午前10時00分 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5年度 | |
|------|----------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 7, 130, 000 5, 704, 000 | 一括 | 1, 426, 000 | 88, 462 | 0 |
| 1 | 1, 270, 000 | | | | |
| 2 | 5, 860, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸 |
| | 地 番 | 3858番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸 3858番地8 |
| | 家屋 番号 | 3858番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.82平方メートル 2階 56.72平方メートル |



物件明細書

令和 5年 7月28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。（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 | 川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸 |
| | 地 | 番 | 3858番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 144.84平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸 3858番地8 |
| | 家屋 | 番号 | 3858番8 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 69.82平方メートル |
| | | | 2階 56.72平方メートル |



BIT

令和5年(ケ)第46号

令和5年 5月23日受理

令和5年 7月10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 | 川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸 |
| | 地 番 | 3858番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸 3858番地8 |
| | 家屋 番号 | 3858番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.82平方メートル 2階 56.72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) □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 <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 | 物件1の南西側に隣接する3858番7の土地は、川越市の所有であり、現況は公衆用道路である。 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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が異なる(□主たる建物 □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; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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 | 2階に屋根裏収納あり。(高さ1.1メートル) | | | | | | | | | | | | | | |
| 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; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年()第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">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 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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■債務者兼所有者 | <p>本件建物には、私が住んでいます。</p> <p>2階の納戸にあるのは、24時間屋内の温度と湿度を一定に保ち、空気を換気する装置です。</p> <p>階段下の収納部分を除いて、1階と2階は床暖房です。</p> <p>屋根には太陽光パネルが載っています。後付けのもので、月に1万2000円くらい返済してました。まだ2、3年分ローンが残っています。</p> <p>浄化槽の処理水を、私が所有する隣の3858番1の土地に流して、そこで浸透させています(写真⑥)。</p> <p>本件建物に不具合な所はありません。</p> <p>本件土地の境界について、争いごとはありません。</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。

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5月29日(月) 12:30-12:40 | 物件所在地 | 臨場・外観撮影・不在連絡文書投函 |
| 令和5年7月6日(木) 11:05-11:20 | 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5年7月7日(金) 9:40-10:40 | 物件所在地 | 臨場・屋内等調査・債務者兼所有者と面談(評価人同行) |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年7月7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



-39110.469 (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す。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(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 | 川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸 | | | | 地番 | 3858番8 | | | | |
| 出力縮 | 1/500 | 精度区 | 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 | | |

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3月28日
 さいたま地方法務局川越支局
 登記官

地図整理番号：M14895
 (1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和62年4月24日

3006226

S. 62. 4. 24

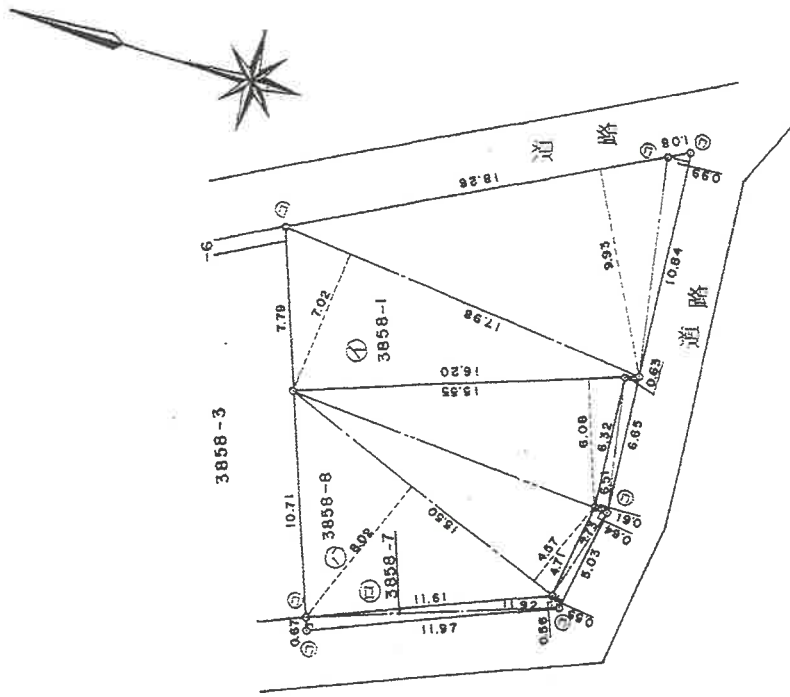
地積測量図

地番 3858-1, 7, 8

土地の所在 川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸

求積方法
 ① 3858-1, $7.02 \times 17.98 \times \frac{1}{2} = 63.1098$
 $9.93 \times 18.26 \times \frac{1}{2} = 90.6609$
 $0.99 \times 10.84 \times \frac{1}{2} = 5.3658$
 計 159.1365
 ② 3858-7, $0.67 \times 11.97 \times \frac{1}{2} = 4.00995$
 $0.56 \times 11.92 \times \frac{1}{2} = 3.3376$
 $0.55 \times 5.03 \times \frac{1}{2} = 1.38325$
 $0.64 \times 4.73 \times \frac{1}{2} = 1.5136$
 $0.61 \times 6.51 \times \frac{1}{2} = 1.98555$
 $0.63 \times 6.65 \times \frac{1}{2} = 2.09475$
 計 14.32470
 ③ 3858-8, $(8.02 + 4.57) \times 15.50 \times \frac{1}{2} = 97.5725$
 $6.08 \times 15.55 \times \frac{1}{2} = 47.2720$
 計 144.8445

地積
 ① 3858-1, 159.13 m²
 ② 3858-7, 14.32 m²
 ③ 3858-8, 144.84 m²



縮尺 1/250

申請人

(昭和62年4月20日作製)

土地家屋調査士会印紙

| 凡例 | 境界線の種類 | 配分 | 境界線の種類 | 配分 | 境界線の種類 | 配分 |
|----|---------|----|--------|----|--------|----|
| ① | 石 | ① | 境界線の種類 | 配分 | 境界線の種類 | 配分 |
| ② | コンクリート杭 | ② | 境界線の種類 | 配分 | 境界線の種類 | 配分 |
| ③ | 金属杭 | ③ | 境界線の種類 | 配分 | 境界線の種類 | 配分 |
| ④ | 金属鉄 | ④ | 境界線の種類 | 配分 | 境界線の種類 | 配分 |

作製者

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。
 令和5年3月28日 さいたま地方裁判所川越支局

登記官

(7 枚目)

地図整理番号：M14896

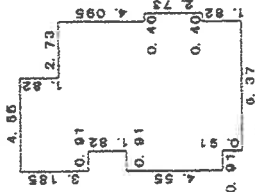
登記年月日：平成21年8月24日

建築物各階平面図

各階平面図

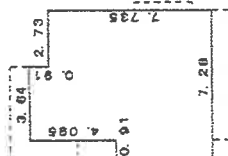
| | |
|-------|---------------------|
| 家屋番号 | 3858番8 |
| 建物の所在 | 川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸3858番地8 |

1 階

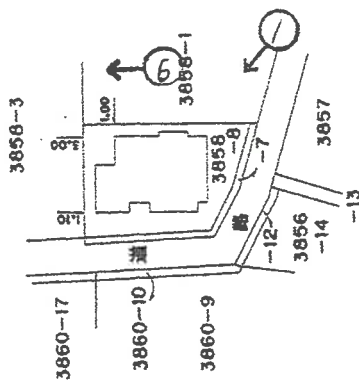


| | | |
|---------------|---|----------------------|
| 3.64 x 10.465 | = | 38.082600 |
| 0.91 x 3.185 | = | 2.898350 |
| 2.73 x 8.645 | = | 23.600850 |
| 0.91 x 4.55 | = | 4.140500 |
| 0.40 x 2.73 | = | 1.082000 |
| 合計 | | 69.824300 |
| 床面積 | | 69.82 m ² |

2 階



| | | |
|--------------|---|----------------------|
| 3.64 x 0.91 | = | 3.312400 |
| 0.37 x 7.735 | = | 40.271950 |
| 0.91 x 4.55 | = | 4.140500 |
| 合計 | | 56.724850 |
| 床面積 | | 56.72 m ² |



写真撮影位置

単位 . m

A3判をA4判に縮小

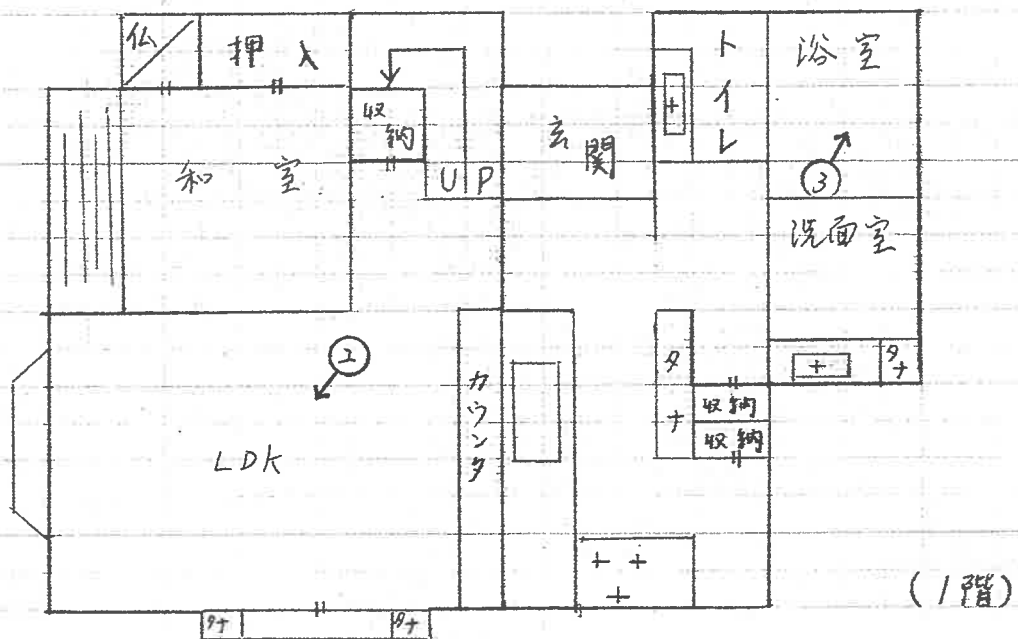
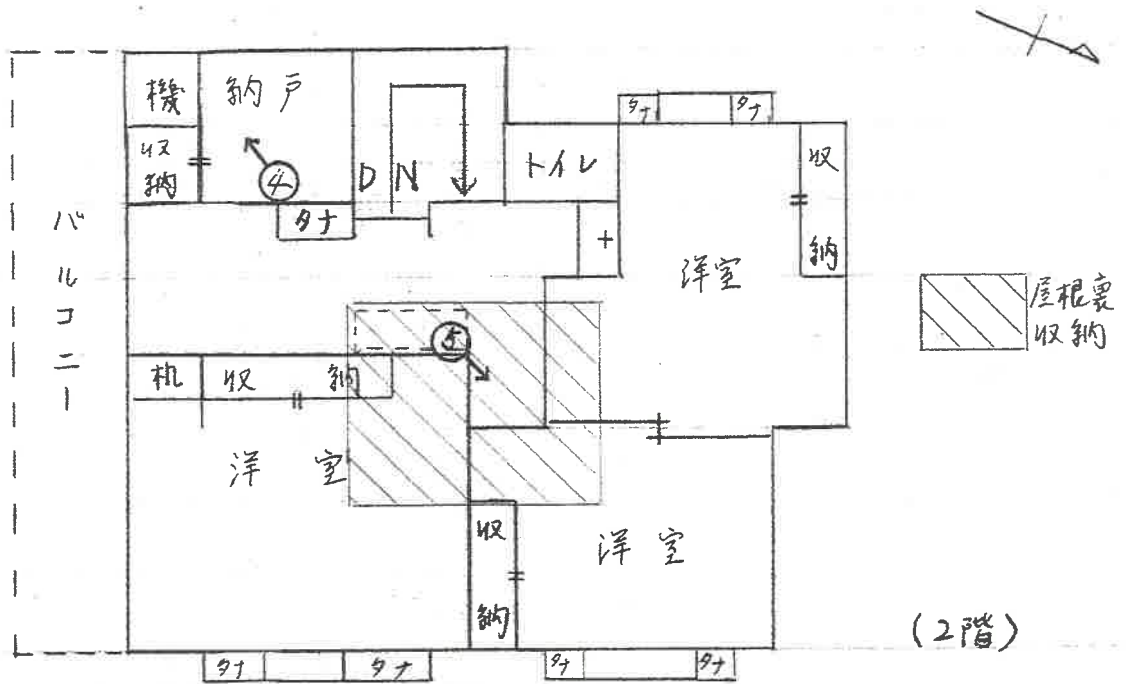
| | | | | | | | |
|-----|--------|----|-------|-----|--|----|-------|
| 作成者 | 土橋 誠志士 | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | | 縮尺 | 1/500 |
|-----|--------|----|-------|-----|--|----|-------|

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 令和5年3月28日 さいたま地方支務局川越支局 登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M14897

建物見取図



♂ 写真撮影位置

(9 枚目)



①



②



③



4



5



6

(// 枚目)

令和 5年 (ケ) 第 46号
令和 6年 3月11日 現地調査
令和 6年 3月11日 評価

さいたま地方裁判所川越支部

評 価 書 (再)

評価人 不動産鑑定士
阿久津裕志

物 件 目 録

- 1 所 在 川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸
地 番 3858番8
地 目 宅地
地 積 144.84平方メートル
- 2 所 在 川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸 3858番地8
家屋 番号 3858番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 69.82平方メートル
2階 56.72平方メートル



第1 評価額

| | |
|---------------------|---------------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 7, 1 3 0, 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件 1 (土地) | 金 1, 2 7 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物) | 金 5, 8 6 0, 0 0 0 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 地 番 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 | |
| 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 | JR川越線「笠幡」駅の西方約650m（道路距離）に位置する。 | |
| 付近の状況 | 一般住宅、畑のほか墓地等が見られる県道背後の住宅地域である。 | |
| 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 | 地形 積状 地勢 その他 | 144.84 m ² （物件1） ほぼ台形（物件1） ほぼ平坦 |
| 接面道路の状況 | 南西約4m、南約3.4m～4m各舗装市道8089号線 （各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：なし 下水道：なし ※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">・ 接面道路の市道8089号線は、建築基準法42条2項道路であるが物件1側後退済。・ 開発許可：昭和62年7月25日第6200230号144.00 m²専用住宅都市計画法34条旧10号ロ（分家住宅とのこと）。 建築確認（建築計画概要書）平成21年3月16日第SJK48034665号都市計画法の規定に適合している証明（適合証明）の記載がある。 都市計画法第42条第1項ただし書川越市審査基準に基づき、開発許可後20年経過しているため当該ただし書の許可の見込みがある。 当該ただし書許可を取得した者は、自己用に限り当該物件を適法に使用及び利用の見込みがある。・ 上記建築計画概要書には、合併浄化槽（汲取り）の記載がある。 | |

| | |
|--|--|
| | <p>物件1 浄化槽からの排水可能な放流先はないもよう。 所有者によれば、新築後に浄化槽設備を作り直し、本件目的外の隣接地 3858 番 1(同人所有)に排水を浸透させる設備を設置しているとのこと。川越市では浄化槽からの排水を浸透処理することは認められていない。現況は開発許可及び建築確認等に適合していない。都市計画法 42 条第 1 項ただし書の許可を得るためには、是正を要する。 詳細は担当課に確認し相談を要す。</p> |
|--|--|

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21年8月8日新築 経過年数 : 約15年 経済的残存耐用年数 : 約10年 |
| 仕 様 | 構造 : 木造 屋根 : スレート葺 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"> ・ 屋根に後付けの太陽光パネルがある。 ・ 1階及び2階は床暖房(電気)、2階納戸に24時間換気等設備があるとのこと。 ・ 2階に屋根裏収納がある。 |

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 | 38,000 | 0.865 | 144.84 | 0.95 | 4,520,000 |

※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-25

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,900 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/139 = 38,000 \text{ 円/㎡}$

◇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、街路・交通接近・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差: 増価要因として準角地・方位、減価要因として分家住宅等を考慮した。

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 | 180,000 | 126.54 | 0.36 | 8,200,000 |

ウ 現価率:

経過年数 15年、経済的残存耐用年数 10年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) - 10%
 (計算式) $10 / (15 + 10) \times (1 - 0.10)$

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 | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ |
|----------|-------------------|----------|-------|------------------------|
| | | イ | | |
| 1 | 4,520,000 | 0.50 | 法定地上権 | 2,260,000 |

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 | 4,520,000 | -2,260,000 | | 0.7 | 0.8 | 1,270,000 |
| 2 | 8,200,000 | +2,260,000 | 1.0 | 0.7 | 0.8 | 5,860,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 7,130,000 |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：浄化槽排水の状況及び開発許可等に不適合状態に係る市場性減価を考慮した。

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-25)

所 在：川越市大字大袋字前畑 175 番 8

価 格：53,900 円/m²

位 置：西武新宿線「南大塚」駅約 2 km(道路距離)

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：205 m²

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：西 5.7m 市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

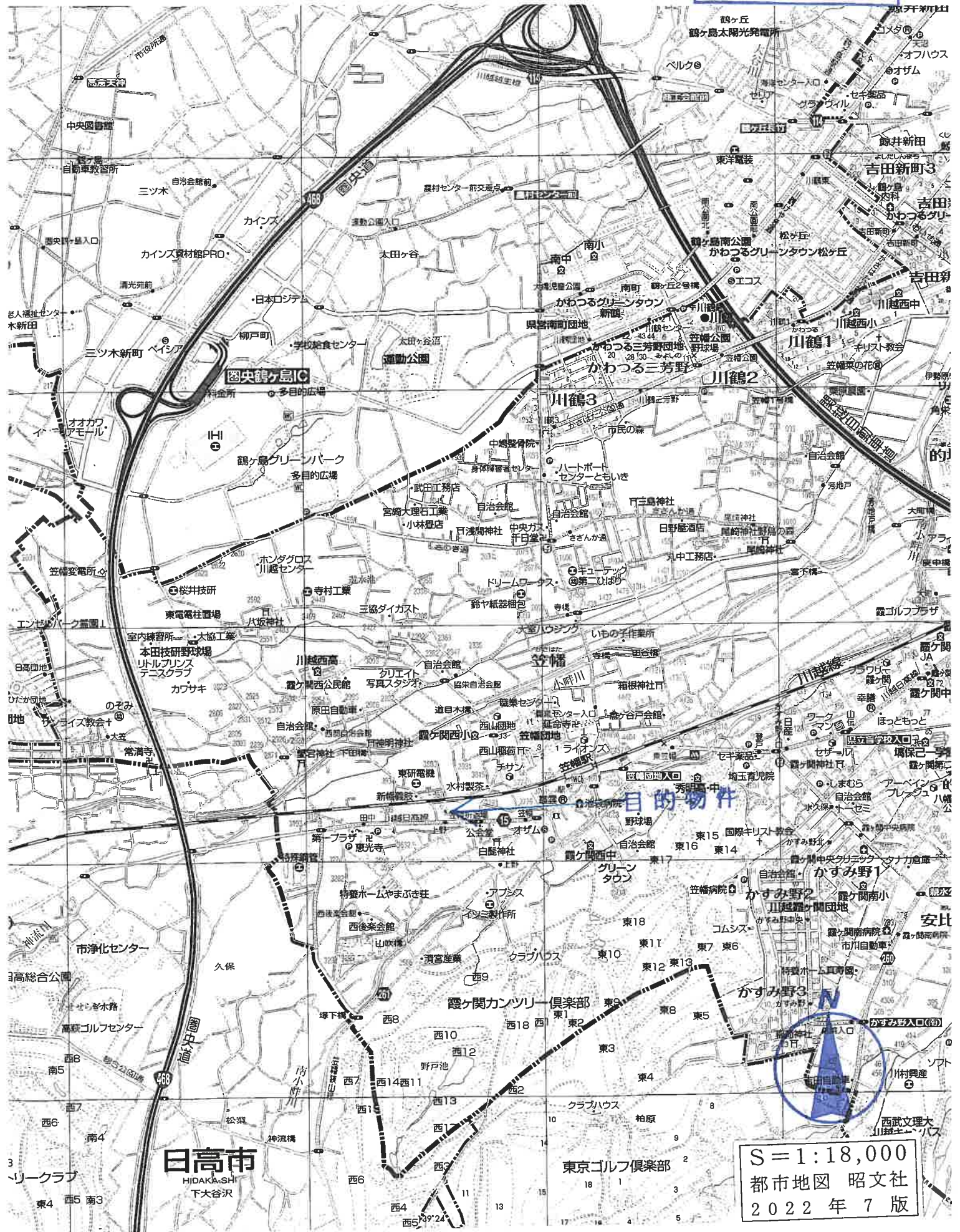
地域の概要：周辺に農地等も多く見られる郊外の一般住宅地域

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）

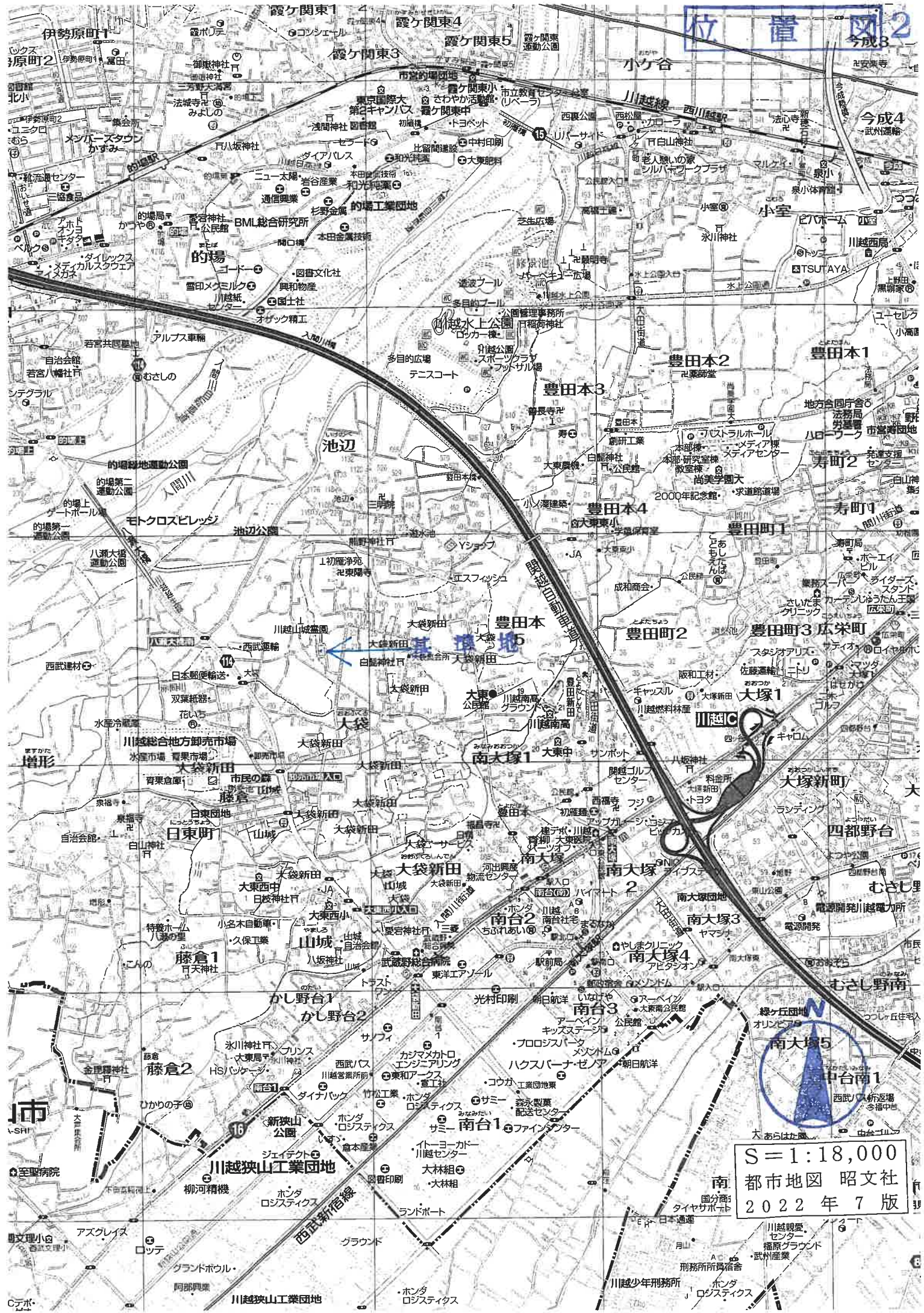
以 上

位置図 1



日高市
HIDAKA-SHI
下大谷沢

S = 1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版

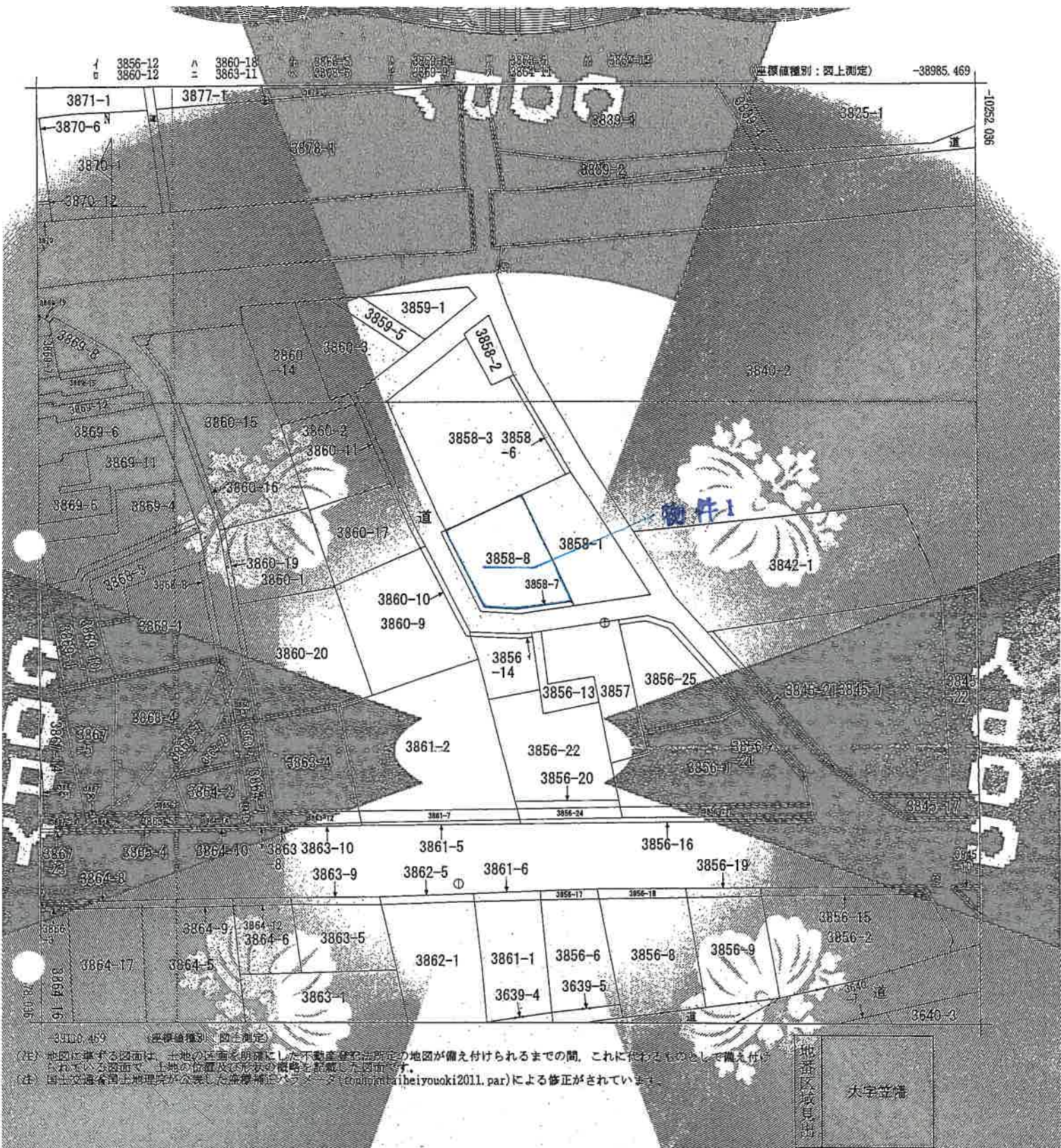


S = 1 : 18,000
都市地図 昭文社
2022年7版

(地籍簿種別：四上測定)

-38985.469

1-0252 096



-34126.459 (地籍簿種別：四上測定)

(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、これに代わってのりしで備え付けられている図面です。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地籍簿補正データ(territorialinformation2011.par)による修正がされています。

大字笠峰
 地番区域見附

| | | | | | | |
|-----------|-------|------------------|----|--------------------------------------|--------|----------|
| 請求 部分 | 所在 | 川越市大字笠峰字鳥ヶ谷戸 | | 地番 | 3858番8 | |
| 出力 縮尺 | 1/500 | 種別 区分 | 甲三 | 保 険 手 続 文 書 記 号 | 券 類 | 地区に準ずる図面 |
| 作成 年月日 | | 種 別 (07/2) | | 種 別 (07/2) | | |

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、発書面である。

令和5年3月28日
 さいたま地方公務局川越支局
 登記部

地図整理番号：M14895

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成31年8月24日

令和5年3月28日

さいたま市建築局 建築課

COPY

A3をA4に縮小

建物図面図

3858番地

川越市大字笠樺字島ヶ谷戸3858番地B

各階平面図

1 階

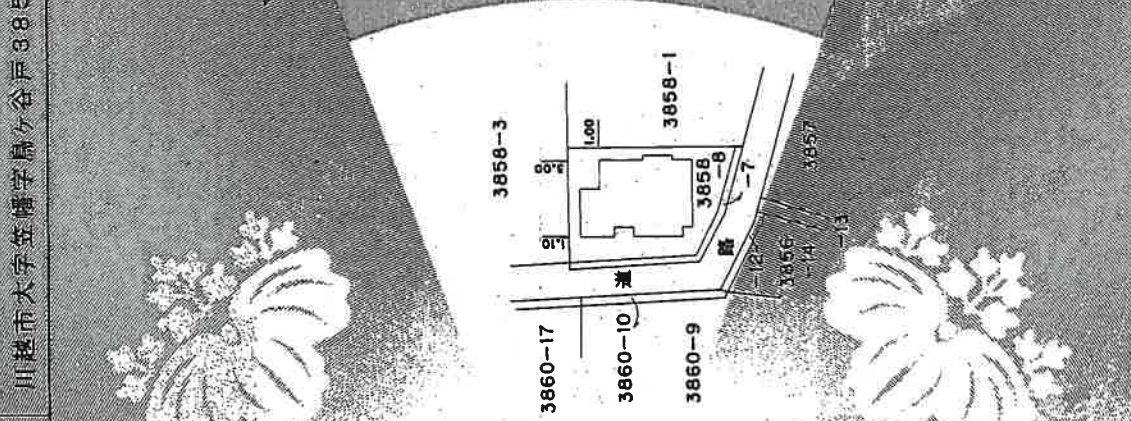
| | | |
|---------------|---|-----------|
| 3.64 x 10.465 | = | 38.092600 |
| 0.91 x 3.185 | = | 2.908550 |
| 2.73 x 8.645 | = | 23.609550 |
| 0.91 x 4.55 | = | 4.149550 |
| 0.40 x 2.73 | = | 1.092000 |
| 合計 | | 69.824300 |

床面積 69.82 m²

2 階

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 3.64 x 0.91 | = | 3.312400 |
| 6.37 x 7.735 | = | 49.273550 |
| 0.91 x 4.55 | = | 4.149550 |
| 合計 | | 56.735500 |

床面積 56.72 m²



単位 m

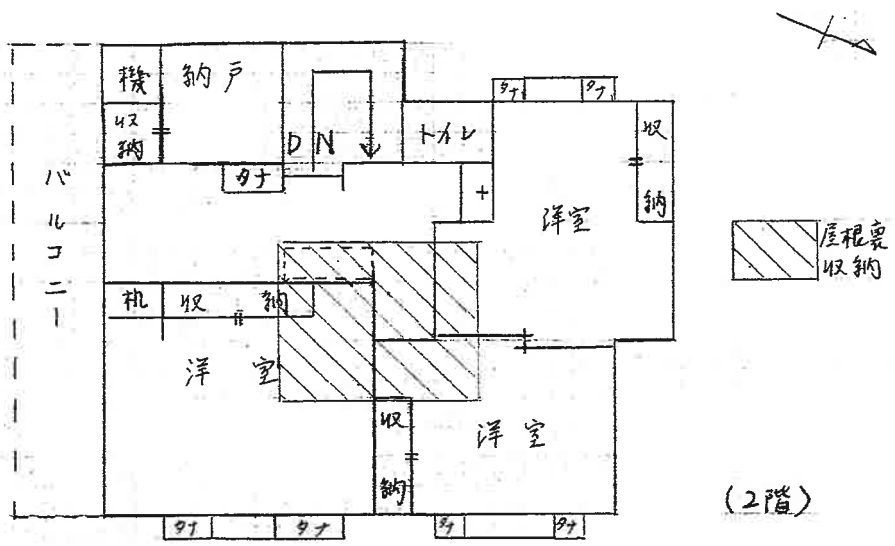
作成者

縮尺 250

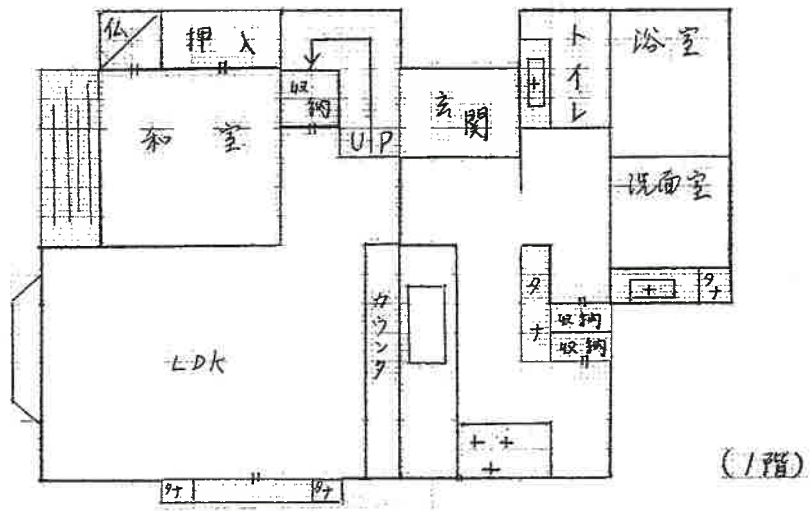
申請人

縮尺 500

地図整理番号：M14897



(2階)



(1階)

令和 5年 (ケ) 第 46号
令和 5年 7月 7日 現地調査
令和 5年 7月 12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 | 川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸 |
| | 地 番 | 3858番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸 3858番地8 |
| | 家屋 番号 | 3858番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.82平方メートル 2階 56.72平方メートル |



第1 評価額

| | |
|---------------------|---------------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 9, 3 3 0, 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件 1 (土地) | 金 1, 7 5 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物) | 金 7, 5 8 0, 0 0 0 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 地 番 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 | |
| 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 | JR川越線「笠幡」駅の西方約650m(道路距離)に位置する。 | |
| 付近の状況 | 一般住宅、畑のほか墓地等が見られる県道背後の住宅地域である。 | |
| 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 | 地形 地勢 その他 | 144.84㎡（物件1） ほぼ台形（物件1） ほぼ平坦 |
| 接面道路の状況 | 南西約4m、南約3.4m～4m各舗装市道8089号線 （各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：なし 下水道：なし ※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"> ・ 開発許可：昭和62年7月25日 第6200230号 144.00㎡ 専用住宅 都市計画法34条旧10号ロ（分家住宅とのこと）。 ・ 建築確認（建築計画概要書）平成21年3月16日 第SJK48034665号 都市計画法の規定に適合している証明（適合証明）の記載がある。また、合併浄化槽（汲取り）の記載がある。 所有者によれば、新築後に浄化槽設備を作り直し、本件目的外の隣接地3858番1（同人所有）に排水を浸透させる設備を設置しているとのこと。 川越市では浄化槽からの排水を浸透処理することは認められていない。現況は開発許可及び建築確認に適合していない。是正を要す。 ・ 市道8089号線は42条2項道路で物件1側後退済。 | |

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21年8月8日新築 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約11年 |
| 仕 様 | 構 造：木造 屋 根：スレート葺 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"> ・ 屋根に後付けの太陽光パネルがある。 ・ 1階及び2階は床暖房（電気）、2階納戸に24時間換気等設備があるとのこと。 ・ 2階に屋根裏収納がある。 |

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 | 38,700 | 1.027 | 144.84 | 0.95 | 5,470,000 |

※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-25

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,300 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/135 = 38,700 \text{ 円/㎡}$

◇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、街路・交通接近・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として準角地・方位、減価要因として分家住宅等を考慮した。

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 | 180,000 | 126.54 | 0.40 | 9,110,000 |

ウ 現価率：

経過年数14年、経済的残存耐用年数11年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－10%
 (計算式) $11 / (14 + 11) \times (1 - 0.10)$

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 | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ |
|----------|-------------------|----------|-------|------------------------|
| | | イ | | |
| 1 | 5,470,000 | 0.50 | 法定地上権 | 2,740,000 |

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 | 5,470,000 | -2,740,000 | | 0.8 | 0.8 | 1,750,000 |
| 2 | 9,110,000 | +2,740,000 | 1.0 | 0.8 | 0.8 | 7,580,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 9,330,000 |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：現況の浄化槽の状態に係る市場性減価を考慮した。

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-25)

所 在：川越市大字大袋字前畑 175 番 8

価 格：53,300 円/㎡

位 置：西武新宿線「南大塚」駅約 2 km(道路距離)

価 格 時 点：令和 4 年 7 月 1 日

地 積：205 ㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：西 5.7m 市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

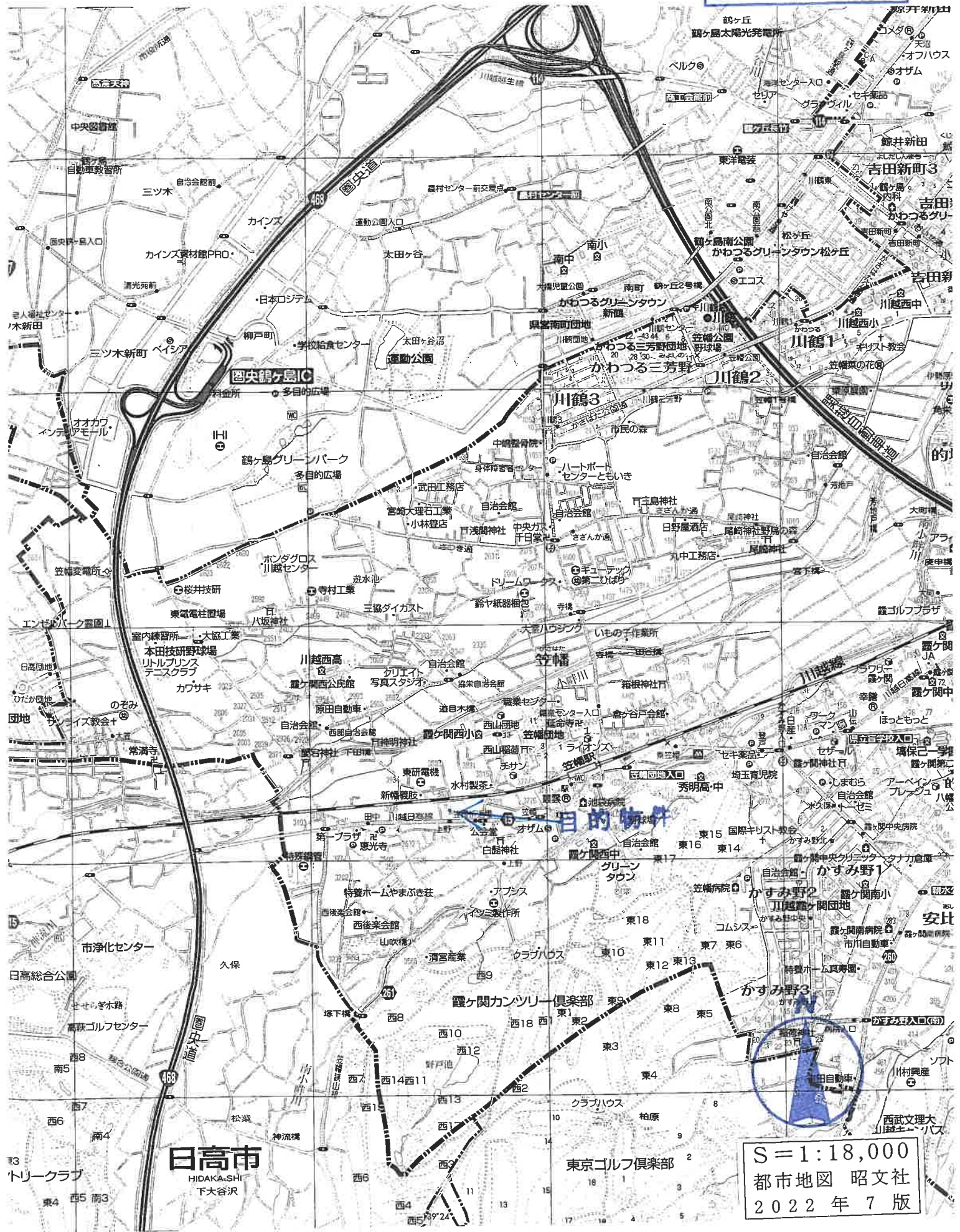
地域の概要：周辺に農地等も多く見られる郊外の一般住宅地域

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）

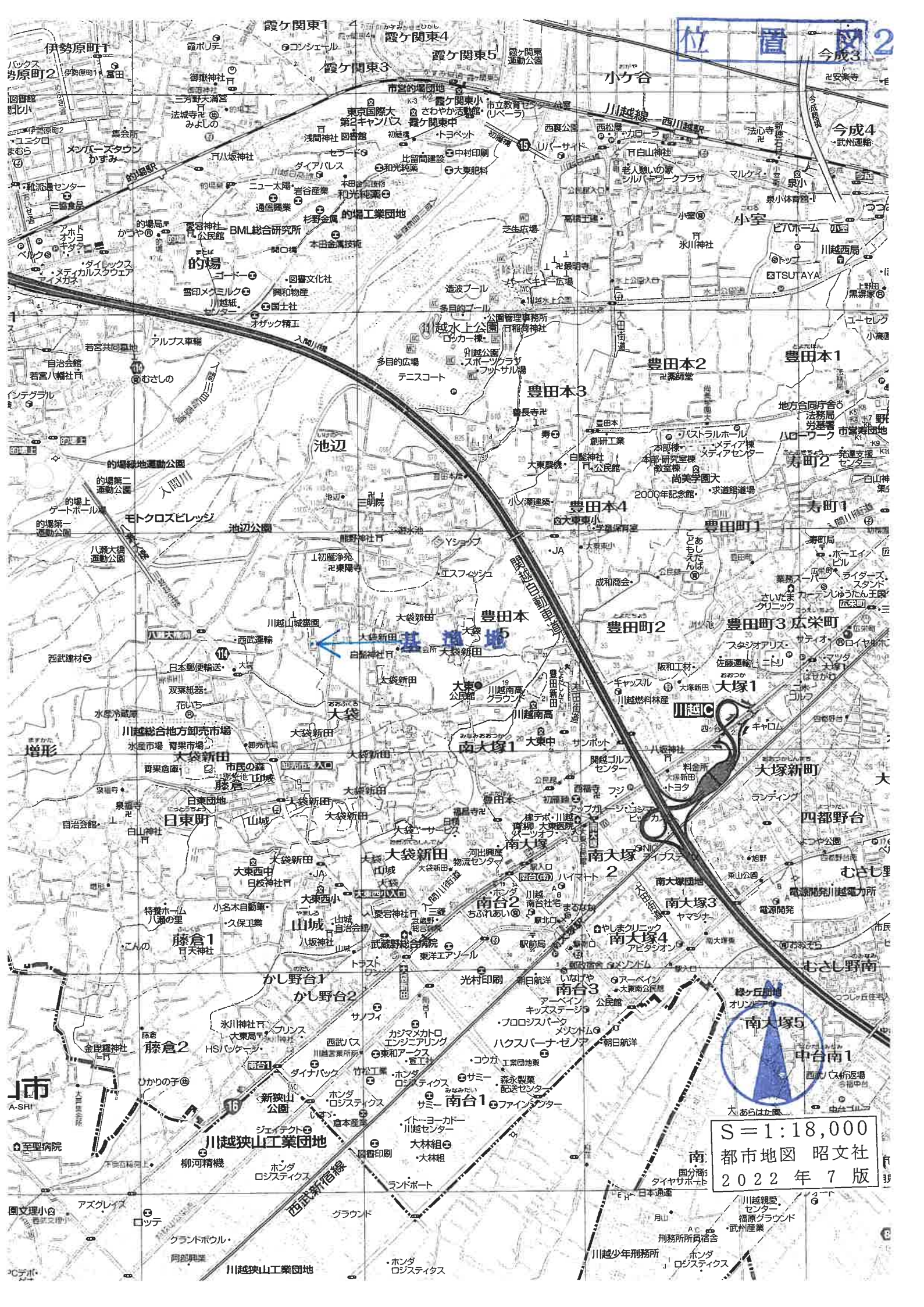
以 上

位置図 1

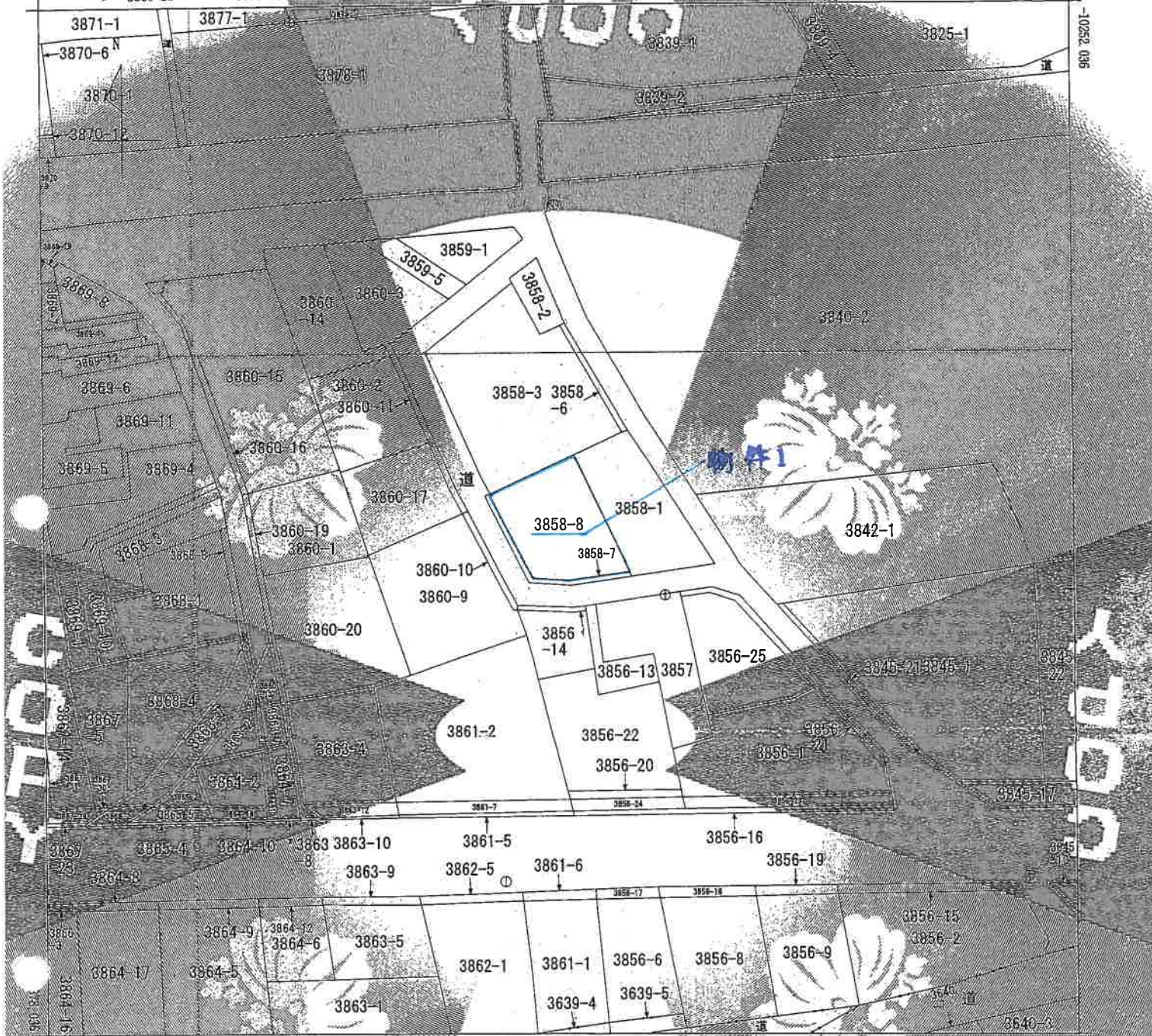


日高市
HIDAKA-SHI
下大谷沢

S = 1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版



S=1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版



38985.469 (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た図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (mnrj/ka/aiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区画見附
 大字笠幡

| | | | | | |
|-----------|--------------|----------|----------|------------------|-----|
| 請求 所 | 川越市大字笠幡字息ヶ谷戸 | | 地番 | 3858番8 | |
| 出力 縮尺 | 1/500 | 精度 区分 | 甲三 | 地籍系 番号 は記号 | 区 |
| 作成 年月日 | | 種別 | 地区に準ずる図面 | | 地籍図 |

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年3月28日
 さいたま市地方支務局川越支局
 登記係

登記年月日：昭和62年4月24日

3006226

求積方法

① $3.858-1$ $7.02 \times 17.98 \times \frac{1}{2} = 63.1106$
 $9.94 \times 18.25 \times \frac{1}{2} = 90.4509$
 $0.99 \times 1.084 \times \frac{1}{2} = 0.5365$
 計 159.1370

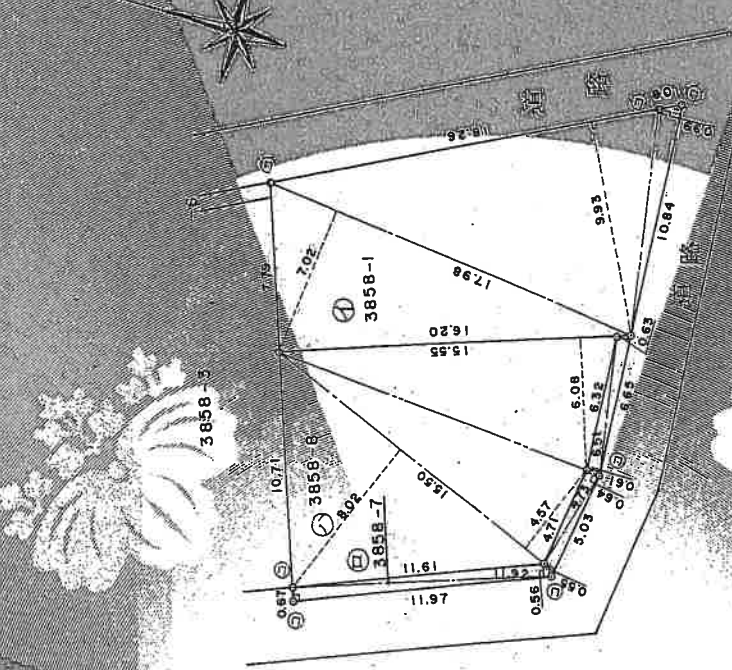
② $3.858-7$ $0.67 \times 11.97 \times \frac{1}{2} = 4.0099$
 $0.56 \times 11.92 \times \frac{1}{2} = 3.3374$
 $0.55 \times 5.03 \times \frac{1}{2} = 1.3833$
 $0.64 \times 4.73 \times \frac{1}{2} = 1.5136$
 $0.61 \times 6.51 \times \frac{1}{2} = 1.9855$
 $0.63 \times 6.65 \times \frac{1}{2} = 2.0947$
 計 14.32470

積

③ $3.858-8$ $(8.02 + 4.57) \times 15.50 \times \frac{1}{2} = 97.5725$
 $6.08 \times 15.55 \times \frac{1}{2} = 47.2720$
 計 144.8445

④ $3.858-1$ 15.913㎡
 ⑤ $3.858-7$ 14.32㎡
 ⑥ $3.858-8$ 144.84㎡

令和5年3月28日
 この図面に記載された内容は、登記簿記載の地積測量図に基づき作成されたものであり、地籍調査の結果と異なる場合があります。



地積測量図

3858-5-7-8

川越市大字笠幡字鳥ヶ谷戸

作成者

(昭和62年4月24日作成)

申請人

1/250

登記年月日：平成21年8月24日

令和5年3月23日

これは図面に記載された内容と異なる場合があります。ご了承ください。

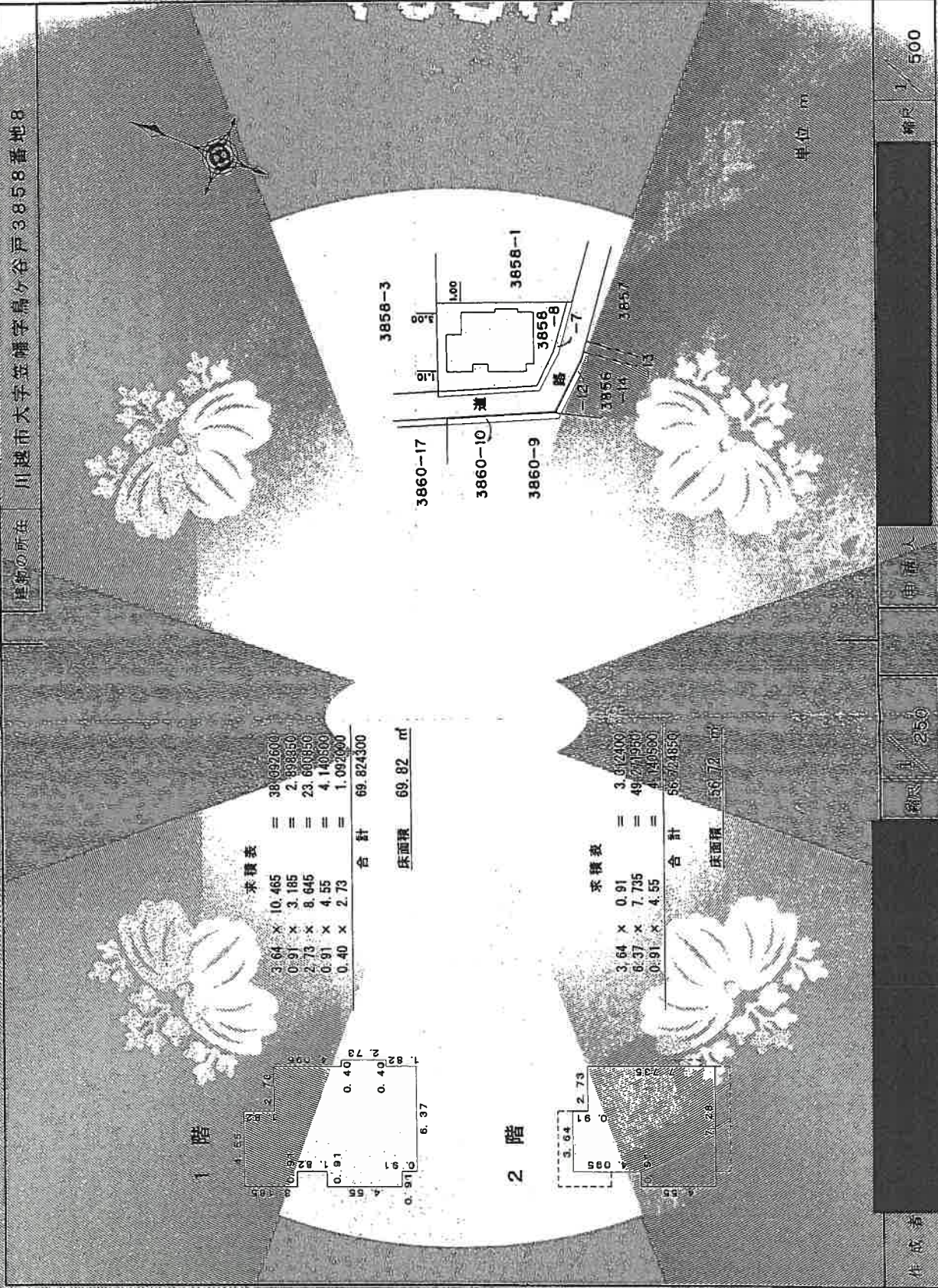
COPY

建物図面図

家屋番号 38558番8

建築の所在 川越市大字笠幡字烏ヶ谷戸3858番地8

各階平面図



1階

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 3.64 x 10.485 | = | 38.092500 |
| 0.91 x 3.185 | = | 2.898550 |
| 2.73 x 8.645 | = | 23.609550 |
| 0.91 x 4.55 | = | 4.140500 |
| 0.40 x 2.73 | = | 1.092000 |
| 合計 | | 69.824300 |

床面積 69.82 m²

2階

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 3.64 x 0.91 | = | 3.312400 |
| 6.37 x 7.735 | = | 49.271950 |
| 0.91 x 4.55 | = | 4.140500 |
| 合計 | | 56.724850 |

床面積 56.72 m²

単位 m

(全階積)

作成者

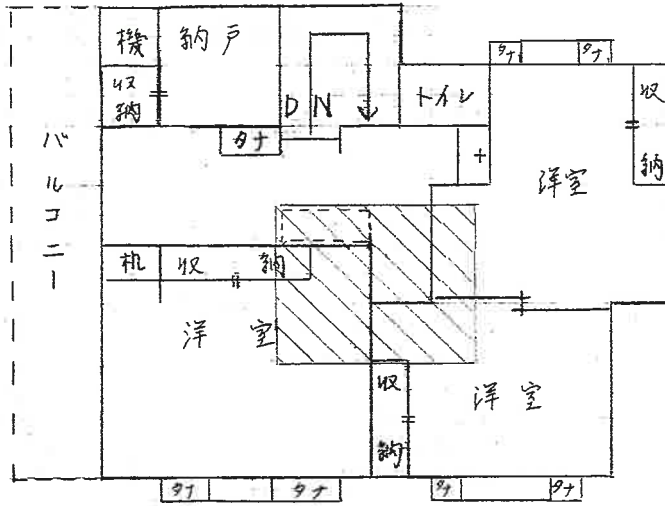
縮尺 1/250

縮尺 1/500

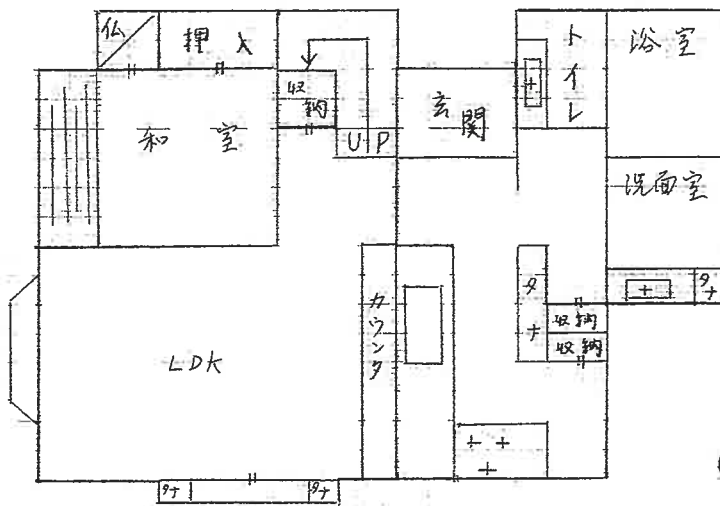
COPY

地図整理番号：M14897

A3をA4に縮小



(2階)



(1階)