

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 逢坂 優

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)
1~4	4,185,000 3,348,000	一括	837,000	19,322	6,329
1	850,000				
2	770,000				
3	5,000				
4	2,560,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 川越市的場北二丁目
地 番 22番19
地 目 宅地
地 積 26.03平方メートル

2 所 在 川越市的場北二丁目
地 番 22番20
地 目 宅地
地 積 23.44平方メートル

3 所 在 川越市的場北二丁目
地 番 22番23
地 目 宅地
地 積 24.47平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分2447分の238

4 所 在 川越市的場北二丁目 22番地20、22番地19
家屋 番号 22番20
種 類 店舗 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 27.44平方メートル
2階 23.40平方メートル



物件明細書

令和 6年10月18日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井口 幸一

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

- ・ 1階部分を本件所有者会社が占有している。
 - ・ 2階部分をAが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。
-

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番22番14、22番15及び22番17）との境界が不明確である。

【物件番号3】

周囲の土地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 川越市の場北二丁目
地 番 22番19
地 目 宅地
地 積 26.03平方メートル
所有者 ASOKA Intl株式会社

2 所 在 川越市の場北二丁目
地 番 22番20
地 目 宅地
地 積 23.44平方メートル
所有者 ASOKA Intl株式会社

3 所 在 川越市の場北二丁目
地 番 22番23
地 目 宅地
地 積 24.47平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

共有者 ASOKA Intl株式会社 持分2447分の238

4 所 在 川越市の場北二丁目 22番地20、22番地19
家屋番号 22番20
種 類 店舗 居宅



物件目録

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 27.44平方メートル
2階 23.40平方メートル

所有者 ASOKA Intl株式会社



BIT

令和6年(ケ)第42号
令和6年5月2日受理
令和6年7月29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

所有者 ASOKA Intl株式会社



その他の事項

- 1 物件1の南西側に隣接する22番18の土地と、物件2の南西側に隣接する22番22の土地は、いずれも川越市所有の公衆用道路である。
- 2 物件1及び同2は、物件4の敷地として、一体利用されている。
- 3 物件1と北西側隣接地（22番14、22番15及び22番17）との境界が不明確である。物件4の庇が上記の隣接地側に越境している可能性あり（写真⑨、⑩）。
- 4 物件3（写真⑧）と周囲の土地との境界が不明確である。

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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者会社代表者)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
関係人(■B(AR JAPAN合同会社の元代表社員))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>Bの陳述の他、本件建物に設置された郵便受けの表示、同人宛の郵便物から占有を認定した。(当職からのAに対する照会に対して回答は無い。)なお、本件建物2階の屋内と上記の郵便受けには、複数の第三者宛ての郵便物等が存在したが、住民票の記載から、いずれも現時点の居住者ではないものと認めた。</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

(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
■ B (本件建物1階の元占有会社の代表社員)	AR JAPAN合同会社は、Aから本件建物1階を借りていましたが、今年4月ころ本件建物から退去しました。 本件建物2階には、Aが住んでいました。 <p style="text-align: right;">以上</p>

執行官の意見

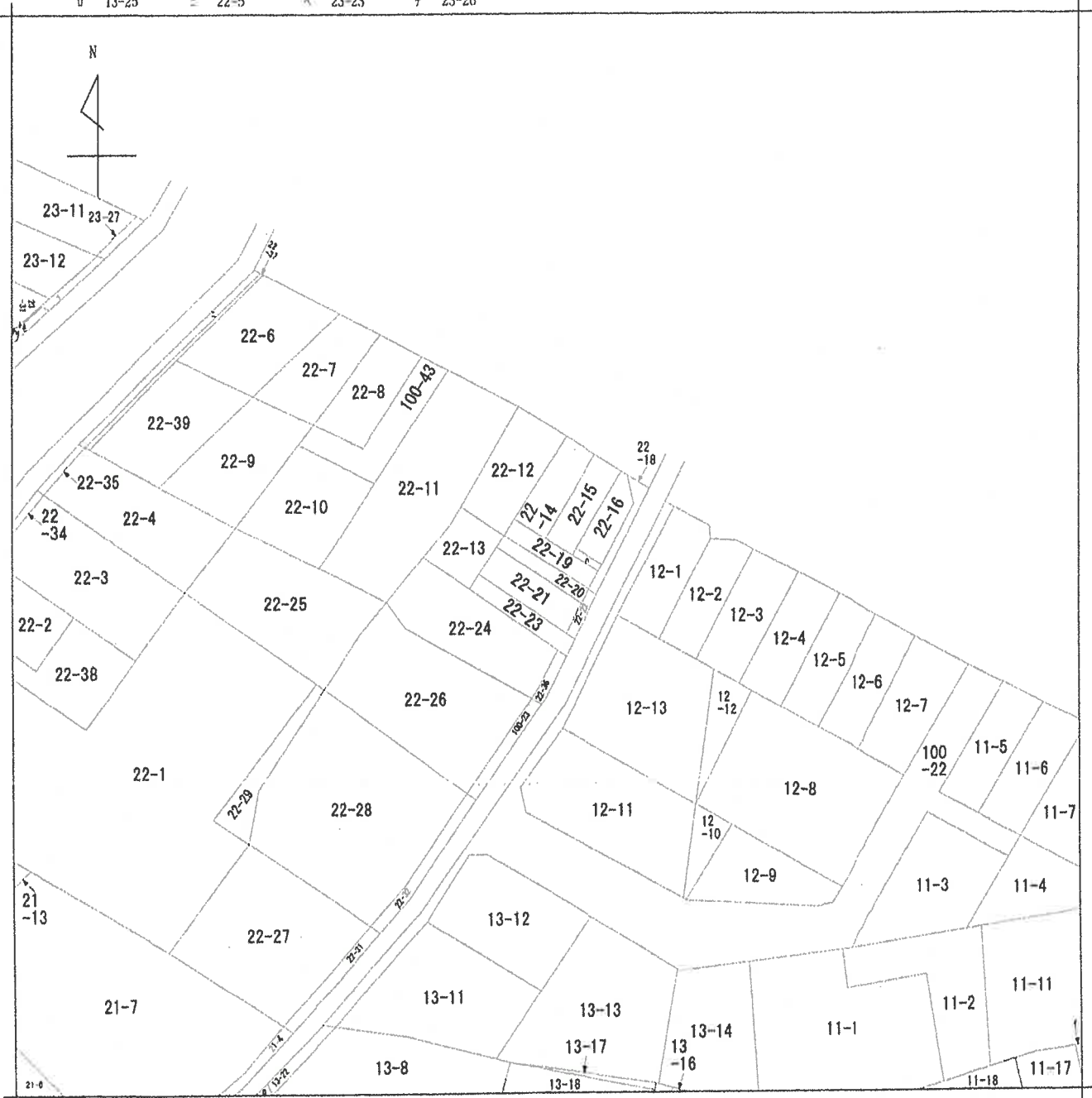
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、本報告書記載のとおり認めた。

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5月20日(月) 14:05-14:15	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和6年6月26日(水) 9:40-10:30	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和6年7月23日(火) 13:40-13:50	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7月17日(水) 15:10-16:00	川越市役所	本件建物2階の占有者の住民登録について調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年6月26日 目的物件1階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。 目的物件2階は施錠されておらず、不在であったので、立会人を立ち合わせて調査した。</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。



A 的場北2丁目

請求部分	所在 川越市的場北二丁目			地番	22番19			
出力縮尺	1/500	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	昭和55年4月1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。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和6年2月9日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M83907

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和52年5月24日

52.5.24

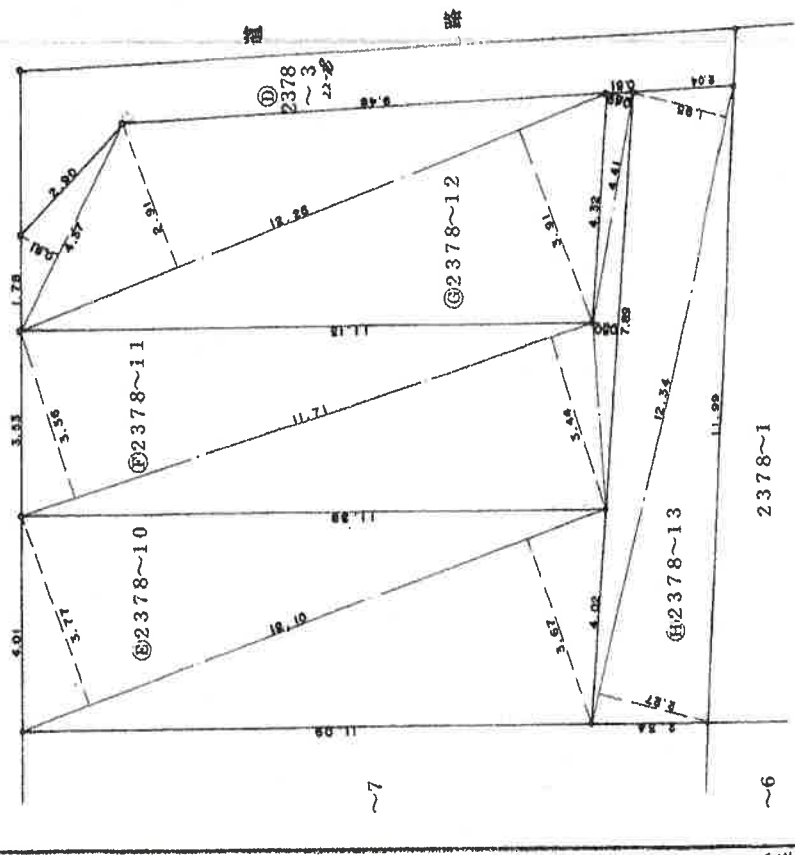
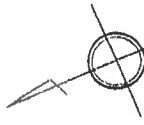
前22-18

401666換新

地番 22-16-15-16-18
2378-10-11-12-13-18

土地の所在 川越市大字的場字薬師堂

地積測量図



(6)2378-10 12.10 x 3.77 = 45.6170 12.10 x 3.67 = 44.4070 12.10 x 3.67 = 90.0240 45.0120 45.01 m ²	(6)2378-11 11.71 x 3.36 = 39.3456 11.71 x 3.44 = 40.2824 7.89 x 0.50 = 3.9450 4.41 x 0.49 = 2.1609 85.7339 42.86695 42.86 m ²	(6)2378-12 12.26 x 3.91 = 47.9366 12.26 x 2.91 = 35.6766 12.26 x 2.91 = 3.5397 4.37 x 0.81 = 87.1529 43.57645 43.57 m ²	(6)2378-13 12.34 x 1.95 = 24.0630 12.34 x 2.27 = 28.0118 12.34 x 2.27 = 52.0748 26.0374 26.03 m ²	(6)2378-3 175.22 m ² = 45.0120 m ² = 42.86695 = 43.57645 = 26.0374 = 17.7272 17.72 m ²
---	---	--	---	---

製作年月日 昭和五十二年五月廿八日	製作者 土家隆男	申請人 三和不動産株式会社 代表取締役
----------------------	-------------	---------------------------

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。
 (さいたま地方方法務局 川越支局管轄)
 令和6年2月9日 さいたま地方方法務局 登記官

(10 枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/S = 1/100

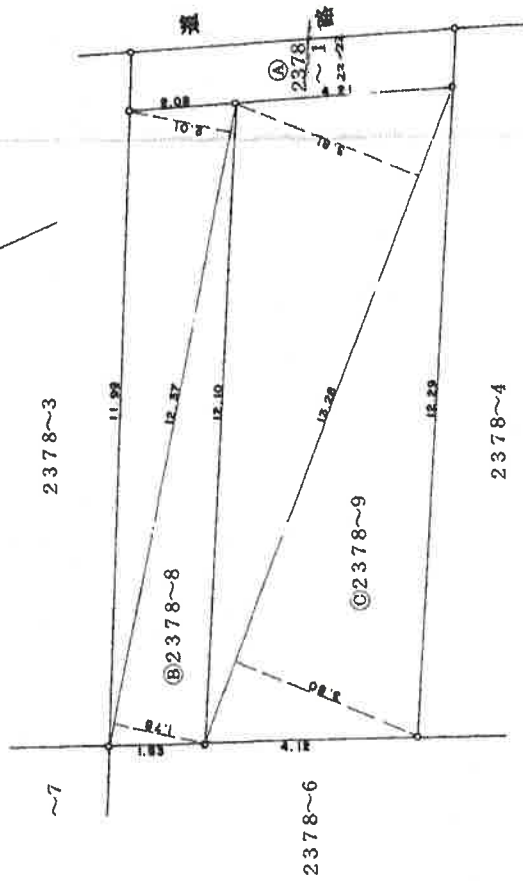
地図整理番号：M83908

登記年月日：昭和52年5月24日

4016565 新 22-22-22 552.5.24

地番	22-22-22 22-22-22-22
土地の所在	川越市大字の場字薬師堂 分譲地

地積測量図



㊸2378-8
 $12.37 \times 2.01 = 24.8637$
 $12.37 \times 1.78 = 22.0186$
 積面積 23.44115
 借地 23.44 m^2

㊸2378-9
 $13.28 \times 3.81 = 50.5968$
 $13.28 \times 3.80 = 50.4640$
 積面積 101.0608
 借地 50.5304 m^2

㊸2378-1
 $81.43 - (㊸2378-8) - (㊸2378-9) = 7.45845$
 積面積 7.45 m^2

製作年月日	昭和52年5月28日
製作者	三和不動産株式会社
申請人	三和不動産株式会社
代表取締役	代表取締役

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/S = 1/100

(変更前)

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
 (さいたま地方事務所川越支局管轄)
 令和6年2月9日 さいたま地方事務所

(// 枚目)

地図整理番号：M83909

登記年月日：昭和50年12月4日

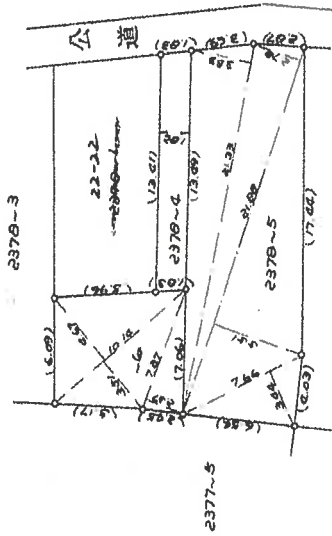
4016666 新
前 22-22
22-23-24-13-22
2522B-24-13-22-6

1950.12.14

地積測量図

地番 22-23-24-13-22
土地の所在 川越市大字の巖字業師堂
2522B-24-13-22-6

作製年月日 昭和50年11月29日	作製者 土地家屋調査士	申請人 三和不動産株式会社 代表取締役
----------------------	----------------	---------------------------



求積表

2378~4	1.82X(13.41+13.49)÷2 =	24.4790 m ²
2378~5	1.55X(3.53+5.51)÷2 =	75.2949
	1.88X(2.78+5.51)÷2 =	121.3852
	1.66X(3.44+5.51)÷2 =	26.3504
		141.5152 m ²
2378~5	10.14X(4.67+3.51)÷2 =	82.9452
	7.27X(2.37+5.51)÷2 =	17.2299
		100.1751 m ²
2378~1	297.52 - 216.0817 =	81.4383 m ²

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

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店管轄)
 令和6年2月9日 さいたま地方事務所

登記官

登記年月日：昭和52年6月28日

4514567

家屋番号 ~~2-2-20-8~~ 22-20

建物の所在 川越市大学の場字菜畑堂 2378-8
御城元ノ丁 22-20-22-19

建物階平面図

1階平面図



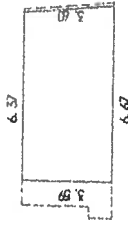
求積

$$(7.38 + 7.68) \times 3.59 \times \frac{1}{2} = 27.0327$$
$$0.91 \times 0.45 = 0.4095$$
$$\Sigma = 27.4422$$

床面積

$$27.44 \text{ m}^2$$

2階平面図

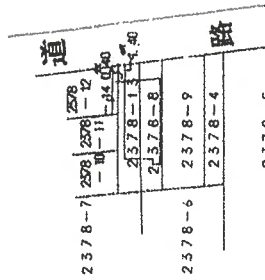
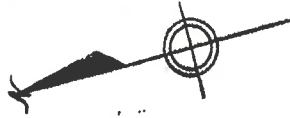


求積

$$(6.37 + 6.67) \times 3.59 \times \frac{1}{2} = 23.4068$$

床面積

$$23.40 \text{ m}^2$$



作製年月日	昭和52年6月24日	作製者	士地家屋調査士	申請人	
-------	------------	-----	---------	-----	--

縮尺 1/500

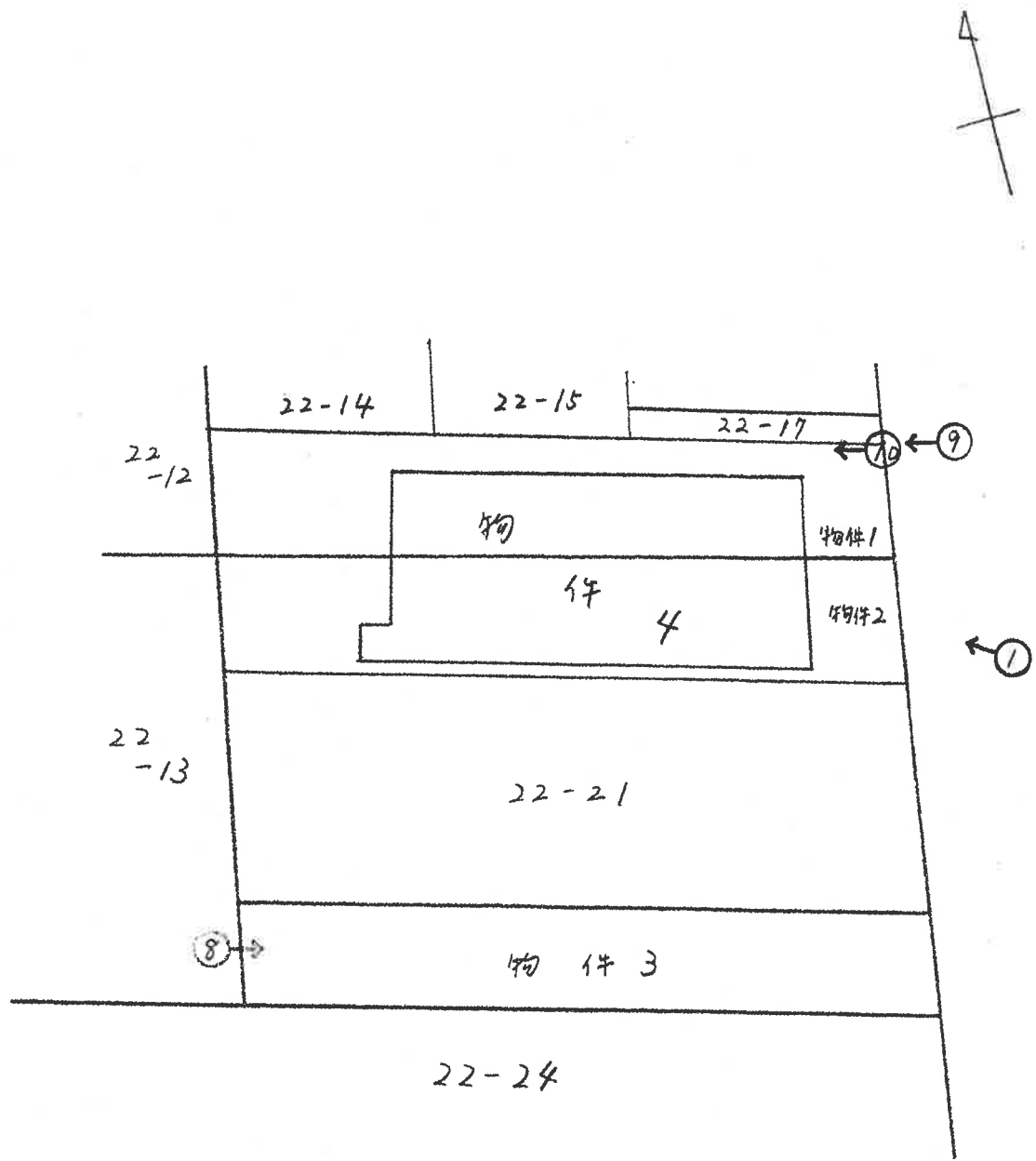
(埼玉土地屋家調査士会用紙)

縮尺 1/200

これは図面に記載されている内容を証明した推定である。
(さいたま地方事務所 川越支局管轄)
令和6年2月9日 さいたま地方事務所

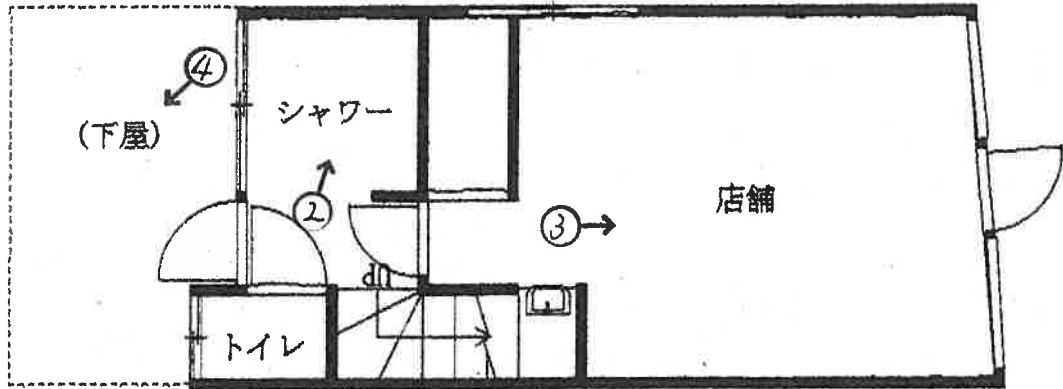
登記官

土地建物位置関係図

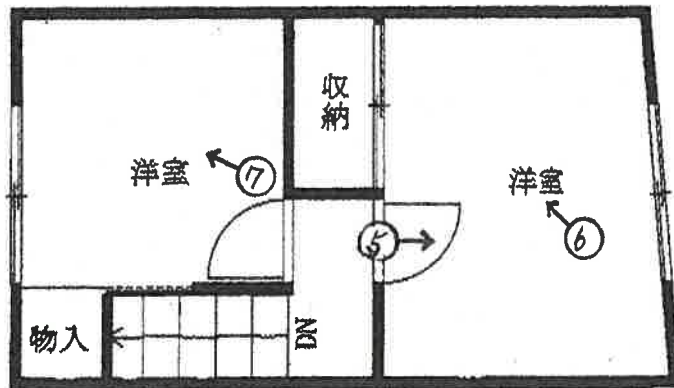


♂ 写真撮影位置

1階



2階



♂ 写真撮影位置

(15 枚目)



①



②



③

(16 枚目)



4



5



6

(17 枚目)



⑦



⑧



9



10

(19 枚目)

求 意 見 書

阿久津裕志 殿

令和 7年 1月 8日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 逢坂 優

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

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」



令和 7年 1月 16日

評価人 阿久津裕志



物 件 目 録

1 所 在 川越市的場北二丁目
地 番 22番19
地 目 宅地
地 積 26.03平方メートル
所有者 ASOKA Intl株式会社

2 所 在 川越市的場北二丁目
地 番 22番20
地 目 宅地
地 積 23.44平方メートル
所有者 ASOKA Intl株式会社

3 所 在 川越市的場北二丁目
地 番 22番23
地 目 宅地
地 積 24.47平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

共有者 ASOKA Intl株式会社 持分2447分の238

4 所 在 川越市的場北二丁目 22番地20、22番地19
家屋 番号 22番20
種 類 店舗 居宅



物件目録

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 27.44平方メートル
2階 23.40平方メートル

所有者 ASOKA Intl株式会社



411*

令和 6年 (ケ) 第 42号
令和 6年 6月26日 現地調査
令和 6年 8月23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 川越市の場北二丁目
地 番 22番19
地 目 宅地
地 積 26.03平方メートル
所有者 ASOKA Intl株式会社

2 所 在 川越市の場北二丁目
地 番 22番20
地 目 宅地
地 積 23.44平方メートル
所有者 ASOKA Intl株式会社

3 所 在 川越市の場北二丁目
地 番 22番23
地 目 宅地
地 積 24.47平方メートル
共有者 ASOKA Intl株式会社 持分2447分の238

4 所 在 川越市の場北二丁目 22番地20、22番地19
家屋 番号 22番20
種 類 店舗 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 27.44平方メートル
2階 23.40平方メートル



物 件 目 録

所有者 ASOKA Intl株式会社



第1 評価額

一括価格	
金5,988,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,220,000円
物件2 (土地)	金1,100,000円
物件3 (土地)	金8,000円
物件4 (建物)	金3,660,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。また、物件3の内訳価格は雑種地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 2 3	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	物件3の地目：雑種地
4	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1～3）

位置・交通	東武東上線「霞ヶ関」駅の南西方約500m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	店舗併用住宅、一般住宅のほか駐車場等が混在し周辺には東京国際大学が存する地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし
画地条件	地形 地勢 その他	49.47㎡（物件1、2合計） ほぼ長方形（物件1、2） ほぼ平坦
接面道路の状況	南東約5m舗装市道9237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4）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：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"> ・ 接面道路は建築基準法42条1項1号。 ・ 物件3(共有地)は建築基準法上の道路ではなく、物件1及び2とは直接接しておらず利用している様子はない。 周囲の土地との境界が不明確であり、一部が市道9237号線の道路敷になっていると思われるが、担当課では経緯不明とのことである。 ・ 物件1と北東側隣接地との境界が不明確である。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和52年6月17日新築 経過年数：47年 経済的残存耐用年数：2年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：吹付塗装、その他 内壁：クロス貼り、繊維壁、その他 天井：クロス貼り、その他 床：合板、CF、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：やや劣る 施工：劣る
保守管理の状態	劣る
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"> ・ 物件4建物の庇が北東側隣接地に越境している可能性がある。 ・ 建物は全体的に老朽化している。

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/㎡) 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	141,000	1.150	26.03	0.90	3,800,000
2		1.150	23.44	0.90	3,420,000

※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）

公示地 川越-20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$135,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/106 \times 100/91 = 141,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地の所在する地域は対象地域に比し、交通接近・環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として地積・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3（土地）

本物件は雑種地であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	141,000	0.02	24.47	238/2447	10,000

個別格差：価値率を2%と査定

③ 物件4（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
4	157,000	50.84	0.03	240,000

ウ 現価率:

経過年数 47 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率(建物状況及び中古建物の市場性等も考慮) - 20%

(計算式) $2 / (47 + 2) \times (1 - 0.20)$

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。なお、建物築年数及び状態等を勘案して収益還元法は適用しなかった。

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
1	3,800,000	0.60	法定地上権	2,280,000
2	3,420,000	0.60	法定地上権	2,050,000
(合計)				4,330,000

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	3,800,000	-2,280,000	/	1.0	0.8	1,220,000
2	3,420,000	-2,050,000	/	1.0	0.8	1,100,000
3	10,000	-	/	1.0	0.8	8,000
4	240,000	+4,330,000	1.0	1.0	0.8	3,660,000
一括価格 (合計)						5,988,000

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-20)

所 在：川越市霞ヶ関北4丁目17番5

価 格：135,000円/㎡

位 置：東武東上線「霞ヶ関」駅約900m(道路距離)

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南5m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%)

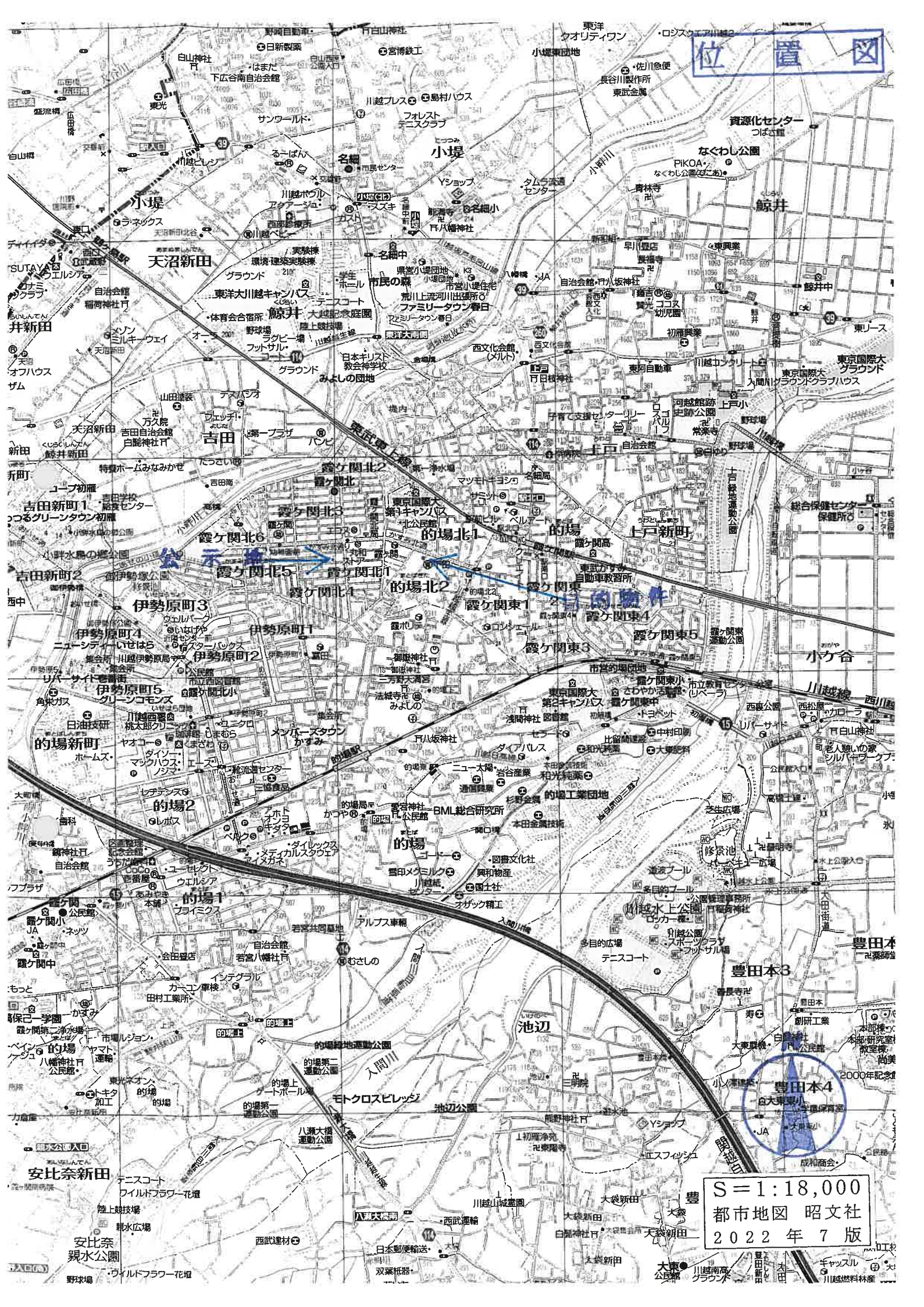
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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)

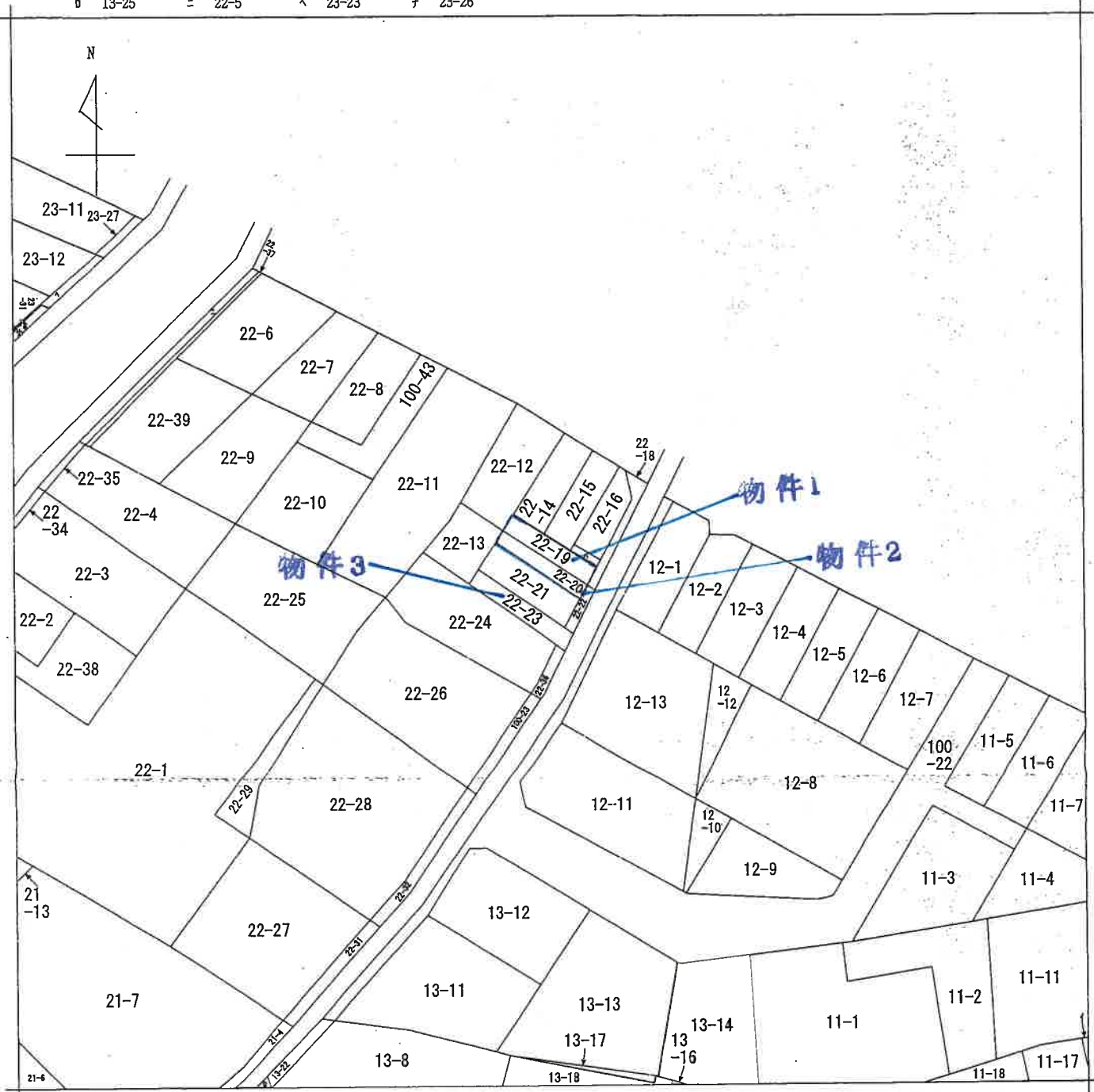
以 上

位置

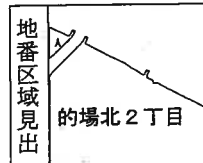


S = 1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版

豊田本4
大東東小 宝島保育室
大成商會



(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。



A 的場北2丁目

請求部分	所在	川越市の場北二丁目			地番	22番19			
出力縮尺	1/500	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	昭和55年4月1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。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和6年2月9日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M83907

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和52年5月24日

4016666 新 移 前 22-18

測量図

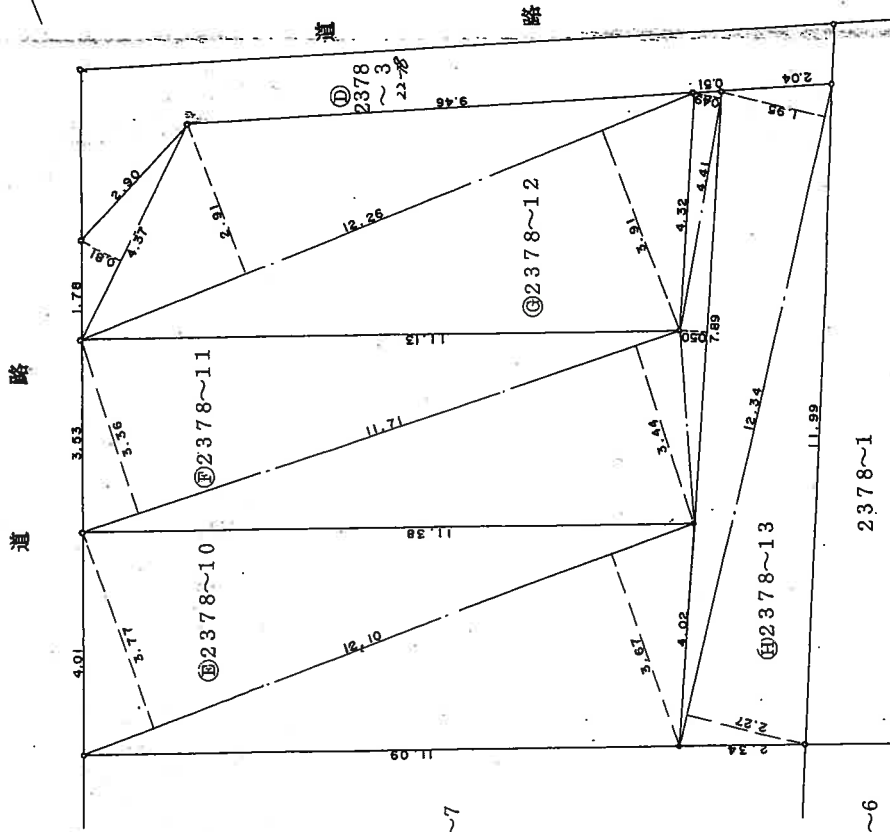
積地

測量図

地番 2378-10-11-12-13-18

土地の所在 川越市大字の場宗業師堂

約場北2丁目



(長源新)

作製年月日	昭和五十二年五月廿八日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------

㊤2378-10
 $12.10 \times 3.77 = 45.6170$
 $12.10 \times 3.67 = 44.4070$
 $12.10 \times 3.67 = 45.0120$
 倍面積積 45.01 m^2

㊤2378-11
 $11.71 \times 3.36 = 39.3456$
 $11.71 \times 3.44 = 40.2824$
 $7.89 \times 0.50 = 3.9450$
 $4.41 \times 0.49 = 2.1609$
 倍面積積 85.7339
 42.86 m^2

㊤2378-12
 $12.26 \times 3.91 = 47.9366$
 $12.26 \times 2.91 = 35.6766$
 $4.37 \times 0.81 = 3.5397$
 倍面積積 87.1529
 43.57 m^2

㊤2378-13
 $12.34 \times 1.95 = 24.0630$
 $12.34 \times 2.27 = 28.0118$
 $12.34 \times 2.27 = 28.0118$
 倍面積積 52.0748
 26.0374
 26.03 m^2

㊤2378-8
 $175.22 m^2 - 45.0120 m^2 = 130.2080 m^2$
 $- 42.86695 = 87.34105 m^2$
 $- 43.57645 = 43.7646 m^2$
 $- 26.0374 = 17.7272 m^2$
 地積 17.72 m^2

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/S = 1/100

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。

(さいたま地方方法務局川越支局管轄)

令和6年2月9日

さいたま地方方法務局

登記官

地図整理番号：M83908

登記年月日：昭和52年5月24日

計 22-22
52.5.24

4016665 後新

番 22-20, -21, -22
22-20, -21, -22

土地の所在 川越市大字の場守薬師堂

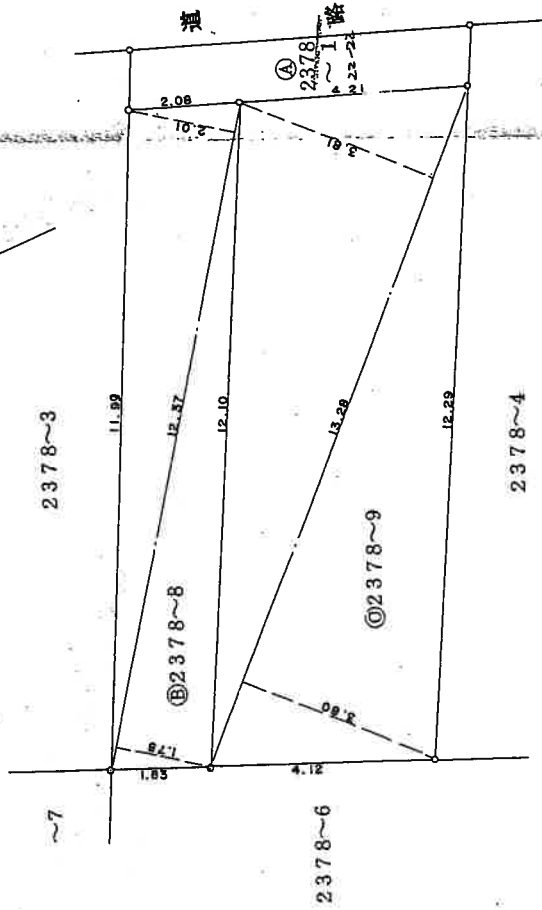
約 跡北2丁目

地積測量図

製作年月日 昭和52年5月28日

製作者

申請人



㊤2378-8
 $12.37 \times 2.01 = 24.8637$
 $12.37 \times 1.78 = 22.0186$
 46.8823
 倍面積 23.44115
 倍面積 23.44 m²

㊤2378-9
 $13.28 \times 3.81 = 50.5968$
 $13.28 \times 3.80 = 50.4640$
 101.0608
 倍面積 50.5304
 倍面積 50.53 m²

㊤2378-1
 $81.43 - (㊤㊤) = 7.45845$
 7.45
 倍面積 7.45 m²

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。
 (さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和6年2月9日 さいたま地方法務局

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/ S = 1/100

(長源社)

地図整理番号：M83909

A3をA4に縮小

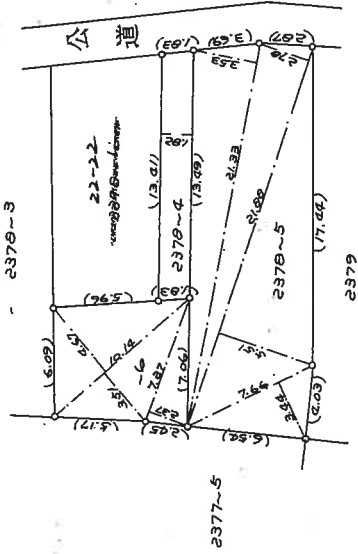
登記年月日：昭和50年12月4日

4016666 前 22-22 後 新 050.12.14

地番 22-23, 24, -13, -22
25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

土地の所在 川越市大字的堀宗薬師堂

跡場北2丁目



求積表

2378~4	1.82X (13.41+13.49)½ =	24.4790 m ²
2378~5	31.55X { 3.65 21.88X { 2.78+5.51 } =	75.2949 181.3852
	7.66X { 3.44 2) 283.0305 141.5152	26.3504 141.5152 m ²
2378~6	10.14X { 4.67+3.51 } =	82.9452
	7.27X { 2.57 2) 100.1751 50.0875	17.2299 50.0875 m ²
2378~7	297.52 - 216.0817 =	81.4383 m ²

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

作製年月日	
昭和50年11月29日	
作製者	
申請人	



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川越支局管轄)
 令和6年2月9日 さいたま地方務局 登記官

登記年月日：昭和52年6月28日

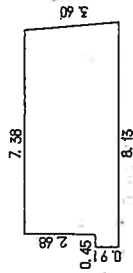
4514567

家屋番号 22-20-7-8-8

建物の所在 川越市大字の場字業師堂 22-20-7-8-8

納税の丁目 22-20-22-19

1 階平面図

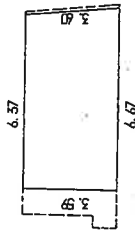


求積

$(7.38 + 7.68) \times 3.59 \times \frac{1}{2} = 270.527$
 $0.91 \times 0.45 = 0.4095$
合計 274.422

床面積 27.44 m²

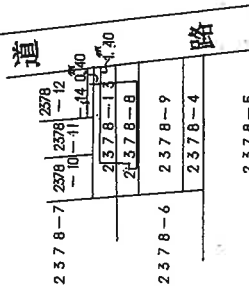
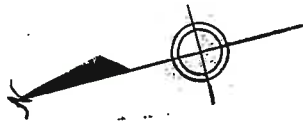
2 階平面図



求積

$(6.37 + 6.67) \times 3.59 \times \frac{1}{2} = 234.068$

床面積 23.40 m²



建物階平面図

昭和52年6月24日	製作年月日
申請人	製作者

縮尺 1/500

(埼玉土地屋敷調査士会 用紙)

縮尺 1/200

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川越支局管轄)

令和6年2月9日 さいたま地方方法務局

登記官

建物間取図
令和6年(ケ)第42号

