

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月12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 8 年 8 月 2 7 日から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 1 0 月 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 8 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 8 年 8 月 1 2 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



513

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,480,000 5,984,000	一括	1,496,000	65,239	0
1	2,430,000				
2	5,050,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 川越市大字今福字北平野 | | |
| | 地 番 | 1 1 0 4 番 3 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 8 . 3 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 川越市大字今福字北平野 1 1 0 4 番地 3 6 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 4 番 3 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 4 3 . 7 4 平方メートル | |
| | | 2階 | 4 2 . 2 4 平方メートル | |



物件明細書

令和 8年 5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, 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 | 川越市大字今福字北平野 | | |
| | 地 番 | 1 1 0 4 番 3 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 8 . 3 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 川越市大字今福字北平野 1 1 0 4 番地 3 6 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 4 番 3 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 4 3 . 7 4 平方メートル | |
| | | 2階 | 4 2 . 2 4 平方メートル | |



令和 7年(ケ)第235号
令和 8年 2月17日受理
令和 8年 3月10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 川 上 進

(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 | 川越市大字今福字北平野 | | |
| | 地 番 | 1104番36 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 108.31平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 川越市大字今福字北平野 1104番地36 | | |
| | 家屋 番号 | 1104番36 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 43.74平方メートル | |
| | | 2階 | 42.24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) ☐ (物件)			
形状	☒ 地積測量図のとおり(本件物件部分のみ抜粋) ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 構造: 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を所有して占有している(空き家) ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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
■隣地居住者	1 本件建物は、1年くらい前から出入りがありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を2枚目のとおり所有者が動産を放置した空き家の状態で占有しているものと認めた。
なお、所有者あてに現況調査照会書を送付したが、連絡及び回答はなかった。
- 3 本件土地に接面する土地（地番1104-1）は、川越市所有の公衆用道路である。
- 4 本件建物1階リビング壁面に壁紙の剥がれ（写真⑤）、2階洋室壁面に落書き（写真⑥）、2階洋室壁面に傷み（写真⑦）が、それぞれ認められた。
- 5 玄関外の階段タイルに破損箇所（写真⑧）が認められた。
- 6 本件土地及び目的外土地（地番1104-37）にまたがって電柱が存在する（写真①）。

(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
8年2月18日(水) 10:50-11:05	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在 隣地居住者聴取
8年2月19日(木) 9:10-9:15	執行官室	所有者あて現況調査照会書送付
8年2月20日(金) 12:55-13:05	法務局(川越支局)	現在事項証明書申請
8年3月9日(月) 10:20-10:40	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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させて臨場した。 ☒ 令和8年3月9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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



大字今福

(6 枚目)

3001032

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。
(さいたま地方支務局川越支局管轄)
令和7年11月28日 東京法務局

登記官

(7 枚目)

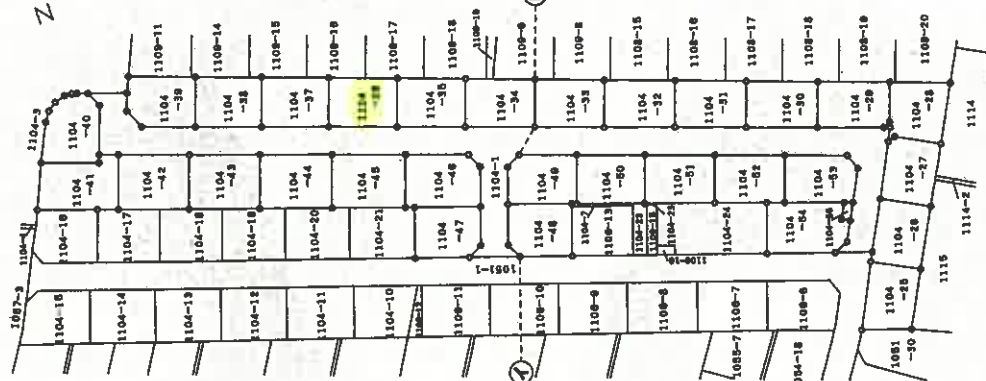
A3判をA4判に縮小

(7/7と同様)
地積測量図(1/7)

地番
1104-1
1104-25 ~ 1104-55

土地の所在
川越市大字今福字北平野

全図



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
	⑤	石杭	⑥	金属杭	⑦	金属杭
	⑧	コンクリート杭	⑨	金属杭	⑩	金属杭
	⑪	プラスチック杭	⑫	金属杭	⑬	金属杭

作製者

申請人

縮尺

1 / 1000

A3判をA4判に縮小

地積測量圖(2/3)

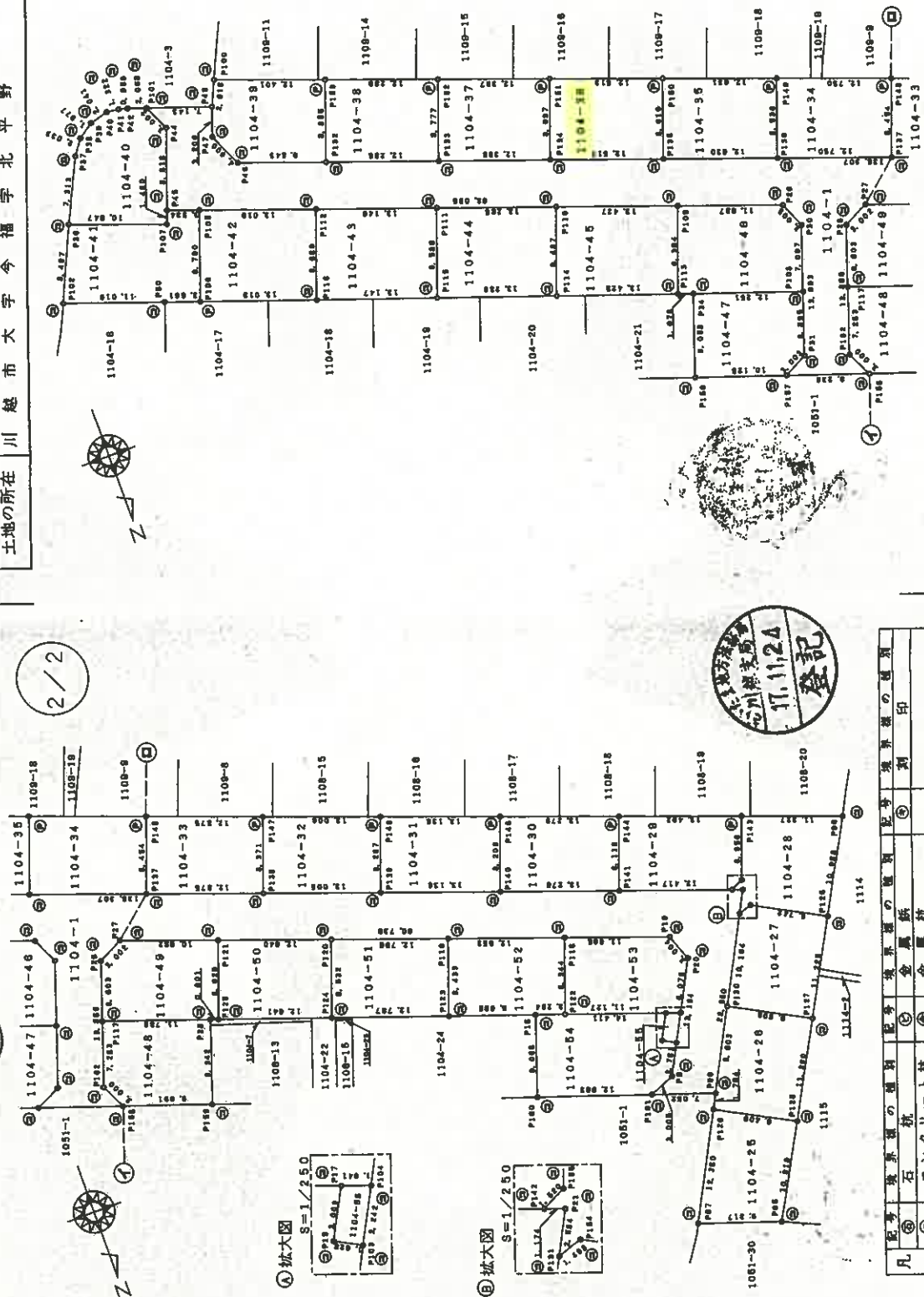
地	番	1104-1	1104-28	1104-55
---	---	--------	---------	---------

土地の所在
川 越 市 大 字 今 福 寺 北 早 野

3001033

 $\frac{1}{2}$

2/2



縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
例	⑤	石 杭	②	金属杭	⑤	印刷
	⑥	コンクリート杭	④	金属杭		
	⑦	プラスチック杭	③	金属プレート		

作者

(2/7)

請求番号: 41-2

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書櫃)
令和7年11月28日 東京法務局

(8 枚目)

উদ্দেশ্য

登記年月日：平成17年11月24日

3001035

地積測量図(4/7)

地番
1104-28 ~ 1104-38

土地の所在
川越市大字今福字北平野

求積表

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P137	140.285	278.615	-9.248	-1297.075110
P138	144.850	288.503	-14.850	-2162.517500
P147	136.775	163.685	8.248	1128.621650
P148	132.332	275.749	14.850	1978.363400
		合計		-216.607890
		合計面積		108.3037800 m ²

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P136	136.983	290.810	-9.101	-1237.399263
P137	140.285	278.615	-14.881	-2084.773385
P148	132.332	275.749	9.101	1204.363632
P149	127.933	287.718	14.881	1901.212313
		合計		-216.608803
		合計面積		108.3044015 m ²

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P135	131.681	302.493	-3.981	-1178.993441
P136	136.983	290.810	-14.778	-2008.981288
P149	127.933	287.718	8.881	1148.407813
P150	123.875	288.571	14.778	1825.844200
		合計		-216.630016
		合計面積		108.3151880 m ²

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P134	127.438	314.283	-8.823	-1124.364287
P135	131.681	302.493	-14.682	-1834.867282
P150	123.875	288.571	8.823	1090.302228
P151	119.257	311.315	14.682	1752.123844
		合計		-216.624800
		合計面積		108.3127400 m ²

求積表

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P141	158.014	229.418	-9.930	-1411.065020
P142	162.224	217.738	-13.057	-2111.158788
P155	161.977	216.381	-3.733	-603.186941
P143	158.033	214.003	10.305	1697.818068
P144	160.377	226.886	15.415	2418.081455
		合計		-216.114208
		合計面積		108.3671945 m ²

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P140	159.313	241.801	-8.709	-1490.497717
P141	158.014	229.418	-15.242	-2408.449388
P144	150.377	228.686	9.709	1480.010293
P145	146.788	239.127	15.242	2232.222632
		合計		-216.874180
		合計面積		108.3370900 m ²

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P139	148.059	254.268	-8.550	-1423.513450
P140	153.513	241.908	-15.141	-2324.340933
P146	145.796	239.127	9.550	1381.351800
P148	141.183	251.468	15.141	2138.833083
		合計		-218.838600
		合計面積		108.3194500 m ²

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P138	144.850	269.893	-9.397	-1359.276050
P139	148.059	254.268	-15.045	-2242.592658
P146	141.263	251.458	9.397	1327.448411
P147	138.775	263.685	15.045	2057.778875
		合計		-219.840418
		合計面積		108.3202095 m ²



凡例	境界線の種類	記号	境界線の位置	記号	境界線の種類
①	石杭	②	金属杭	③	期印
④	コンクリート杭	⑤	金属杭		
⑥	プラスチック杭	⑦	金属ア		

作製者

申請人

縮尺

1/

登記官

(9 枚目)

各階平面圖

1104番36

川越市大字福字北平野1104番地36

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

作者

縮尺 $\frac{1}{500}$

←○(写真撮影位置表示)

1. 海



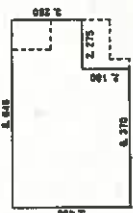
求和函数

6.825	x	5.400	=	37.2045
2.275	x	0.300	=	0.6825
0.455	x	4.550	=	2.0703
1.305	x	2.730	=	3.7205

43. 7438

床面積 43.74 m²

附2



求積型

2,275	×	3,280	=	7,4620
6,370	×	5,460	=	34,7802
				<u>42,2422</u>

42. 2422

42.24

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)

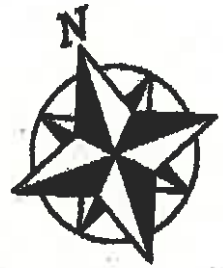
令和7年11月28日 東京法務局

知 知 知

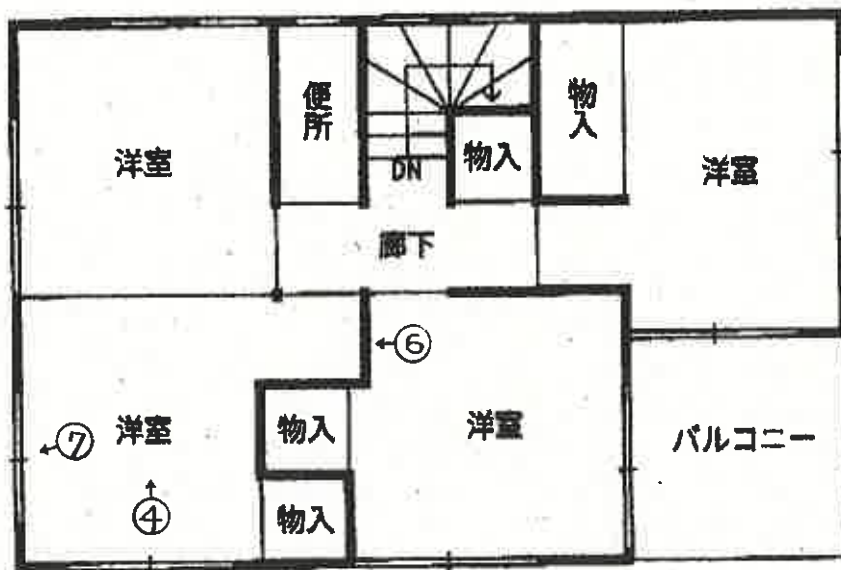
(10枚目)

建物間取図

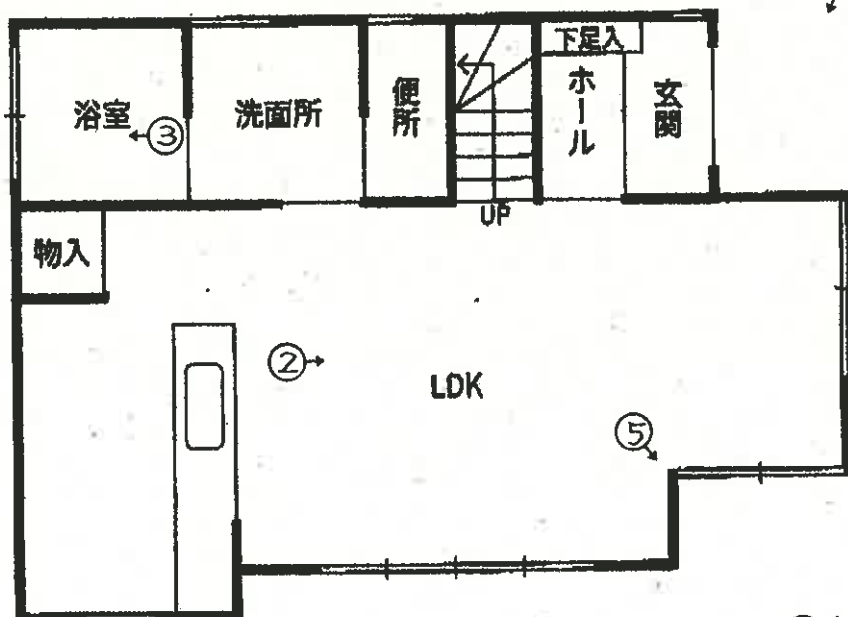
令和7年(ケ)第235号



2階



1階



←○(写真撮影位置表示)

電柱



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年（ケ）第 235 号
令和 8 年 3 月 9 日 現地調査
令和 8 年 3 月 16 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 | 川越市大字今福字北平野 | | |
| | 地 番 | 1104番36 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 108.31平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 川越市大字今福字北平野 1104番地36 | | |
| | 家屋 番号 | 1104番36 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 43.74平方メートル | |
| | | 2階 | 42.24平方メートル | |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,430,000 円
物件2（建物）	金 5,050,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 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	東武東上線「新河岸」駅の南西方約 1.8 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅の建ち並ぶ市街化調整区域内の開発分譲住宅地域	
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	108.31 m ² 長方形 平坦 普通
接面道路の状況	北 5m 舗装市道（6756 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：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	○都市計画の線引き前宅地（属人性なし） ○開発許可あり（都市計画法 34 条 10 号ロ（許可当時） H13. 2. 19 第 1201050 号 4,354.40 m ² 専用住宅 29 区画 元番 1104 番 1 外） ○東側隣地との境に電柱あり ○ガスはプロパンの集中方式 ○駐車スペース（1 台分）あり ○水害リスク（0.5m未満）	

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2月5日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約8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	○1階LDKの南角の壁紙が一部剥がれている。 ○2階中央洋室の壁紙に落書、南西洋室の壁に傷あり。また、廊下に屋根裏収納あり。 ○オール電化 ○玄関外の階段タイルに破損箇所あり。

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	64,700	0.99	108.31	$\frac{1}{1}$	1.00	6,940,000

※ 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－45

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 84,100 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{125} & \div & 64,700 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 街路、交通・接近、環境、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 環境（水害リスク）条件等を考慮した。

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/㎡)	現況延床面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	150,000	85.98	0.29	3,740,000

ウ 現価率

経過年数 17年 経済的残存耐用年数 8年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{(\text{経過年数 } 17\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年})} \\ &\times (1 - 0.10) \div 0.29 \end{aligned}$$

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	6,940,000	0.50	法定地上権	3,470,000

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	6,940,000	－ 3,470,000		1.00	0.7	2,430,000
2	3,740,000	＋ 3,470,000	1.0	1.00	0.7	5,050,000
一括価格（合計）						7,480,000

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-45)

所 在 : 大字今福字北平野 1119 番 6

価 格 : 84,100 円/㎡

位 置 : 東武東上線「新河岸」駅約 2.2 km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 105 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東 4.2m 道路

用途指定等 : 第 1 種低層住居専用地域 (建蔽率 50%、容積率 80%)

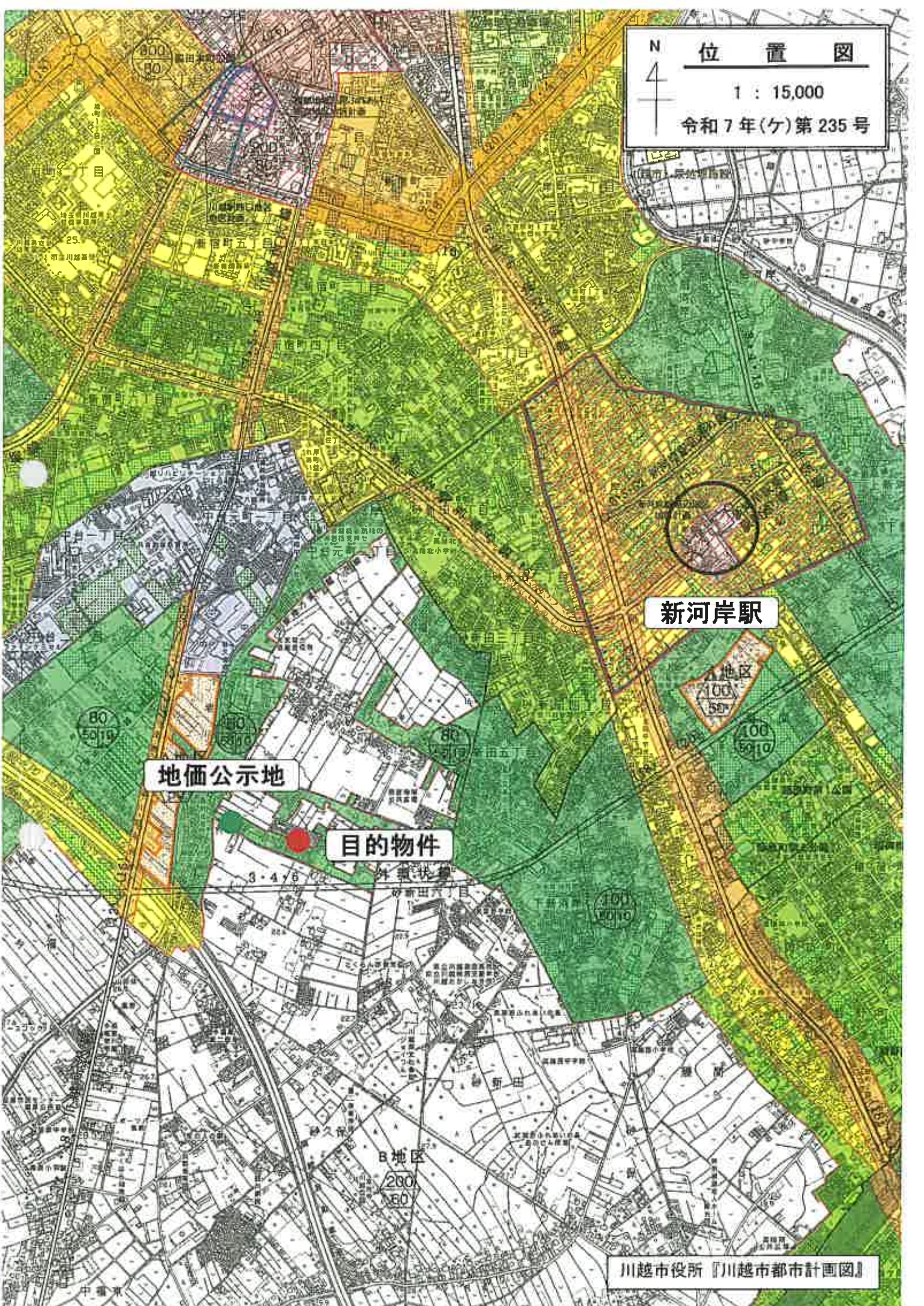
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ農地も残る住宅地域

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7年(ケ)第235号



地価公示地

目的物件

新河岸駅

川越市役所『川越市都市計画図』



-31817.676 (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(touhokutaihcicyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字今福

請求部	所在	川越市大字今福字北平野				地番	1104番36			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		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17年11月24日

3001032

これは図面に記載されている内容を証明するに用いる。
(さいたま地方建設局川越支所蔵)
令和7年11月28日 東京建設局

(2/2と同様)
地積測量図(1/2)

地積測量図
土地の所在
川越市大字
建設局
1104-15

全図



凡例	地積測量図の記載	測量方法	測量結果	測量者	測量日
1	地積測量図の記載	測量方法	測量結果	測量者	測量日
2	地積測量図の記載	測量方法	測量結果	測量者	測量日
3	地積測量図の記載	測量方法	測量結果	測量者	測量日
4	地積測量図の記載	測量方法	測量結果	測量者	測量日
5	地積測量図の記載	測量方法	測量結果	測量者	測量日
6	地積測量図の記載	測量方法	測量結果	測量者	測量日
7	地積測量図の記載	測量方法	測量結果	測量者	測量日
8	地積測量図の記載	測量方法	測量結果	測量者	測量日
9	地積測量図の記載	測量方法	測量結果	測量者	測量日
10	地積測量図の記載	測量方法	測量結果	測量者	測量日

縮尺 1/1000

(埼玉県地方建設局川越支所蔵)

1/7

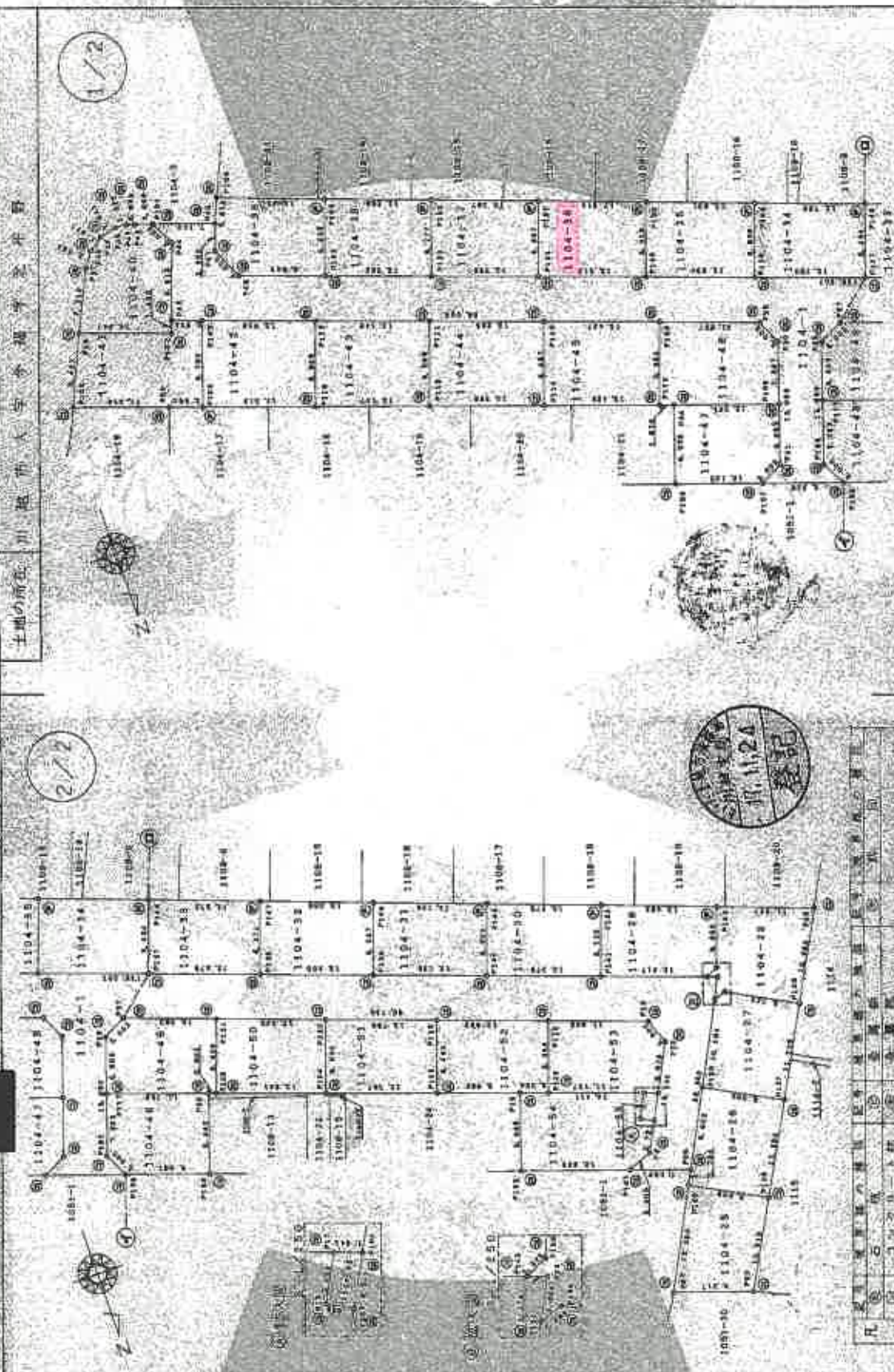
A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年11月24日

3001033

地積測量図(%)

地積測量図(%)



1/2

1/2

500

これは図面に記載されている内容と一致しない可能性があります。
(ご不明な点は、登記簿に記載されている内容をご確認ください。)

令和7年11月28日 東京地裁

A3をA4に縮小

3001035

地積測量図(4/5)

地積

1104-24-30

土地の所在地 川崎市大字本郷南北平野

求積表

地番	1104-33				Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1
	NO	Xn	Yn	Yn+1								
P12	149,288	378,605	-2,249	-197,09410								
P13	144,850	385,568	-14,950	-168,517500								
P131	136,775	287,883	8,248	1284,81450								
P132	132,332	276,749	14,950	1978,382400								
合計面積										108,304018	㎡	

地番	1104-34				Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1
	NO	Xn	Yn	Yn+1								
P13	135,883	280,310	-6,101	-1372,382208								
P131	144,235	275,210	-14,201	-1084,753288								
P132	135,332	275,749	9,101	1204,398532								
P133	131,833	287,716	14,201	1801,118312								
合計面積										108,304018	㎡	

地番	1104-35				Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1
	NO	Xn	Yn	Yn+1								
P13	131,831	302,482	-8,881	-1170,883441								
P131	135,883	290,610	-14,775	-2008,989288								
P132	127,833	287,716	9,881	1148,407612								
P133	133,833	288,811	14,775	1815,544000								
合計面積										108,3154580	㎡	

地番	1104-36				Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1
	NO	Xn	Yn	Yn+1								
P13	137,428	314,283	-6,823	-1124,184217								
P131	133,883	302,882	-14,693	-1824,657288								
P132	127,823	298,671	8,823	1080,308288								
P133	133,833	313,315	14,693	1751,123844								
合計面積										108,3174100	㎡	

求積表

地番	1104-28				Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1
	NO	Xn	Yn	Yn+1								
P13	138,014	228,418	-3,830	-141,080020								
P131	148,724	227,728	-3,830	-141,080020								
P132	141,377	218,241	-3,830	-141,080020								
P133	140,033	214,888	-3,830	-141,080020								
P144	130,377	218,888	-3,830	-141,080020								
合計面積										108,3174100	㎡	

地番	1104-30				Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1
	NO	Xn	Yn	Yn+1								
P13	159,533	241,008	-9,208	-1346,612240								
P131	158,014	238,418	-9,208	-1346,612240								
P144	180,377	238,888	-9,208	-1346,612240								
P148	145,708	238,427	-9,208	-1346,612240								
合計面積										108,3174100	㎡	

地番	1104-31				Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1
	NO	Xn	Yn	Yn+1								
P139	140,058	254,888	-9,588	-1134,312160								
P140	159,513	241,006	-9,588	-1134,312160								
P148	145,708	238,127	-9,588	-1134,312160								
P148	141,283	231,408	-9,588	-1134,312160								
合計面積										108,3174100	㎡	

地番	1104-32				Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Xn-1
	NO	Xn	Yn	Yn+1								
P138	144,860	288,103	-9,208	-1346,612240								
P139	130,058	284,288	-9,208	-1346,612240								
P148	141,283	231,488	-9,208	-1346,612240								
P147	138,775	283,888	-9,208	-1346,612240								
合計面積										108,3174100	㎡	



凡例	① 地番	② 地積	③ 面積	④ 用途	⑤ 備考
① 地番					
② 地積					
③ 面積					
④ 用途					
⑤ 備考					

申請人

縮尺 1/

川崎市地積測量図(4/5)

A3をA4に縮小

建 物 平 面 圖

1104-335

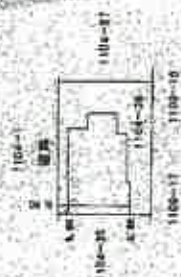
川越市犬幸分団率比平野110.4基地36

圖 平 面 附 各



6.835	x	5.460	=	37.385
0.845	x	0.300	=	0.885
0.450	x	4.560	=	2.070
1.365	x	2.740	=	3.765
				43.740

43.74



2.275	x	3.280	=	7.4820
0.370	x	5.400	=	3.4780
				7.9600

48. 84 4

附

1

申請人

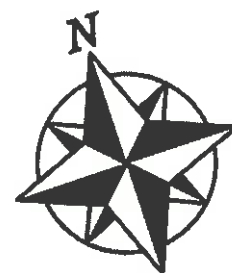
1/500

(清風堂子題留表節下王叔)

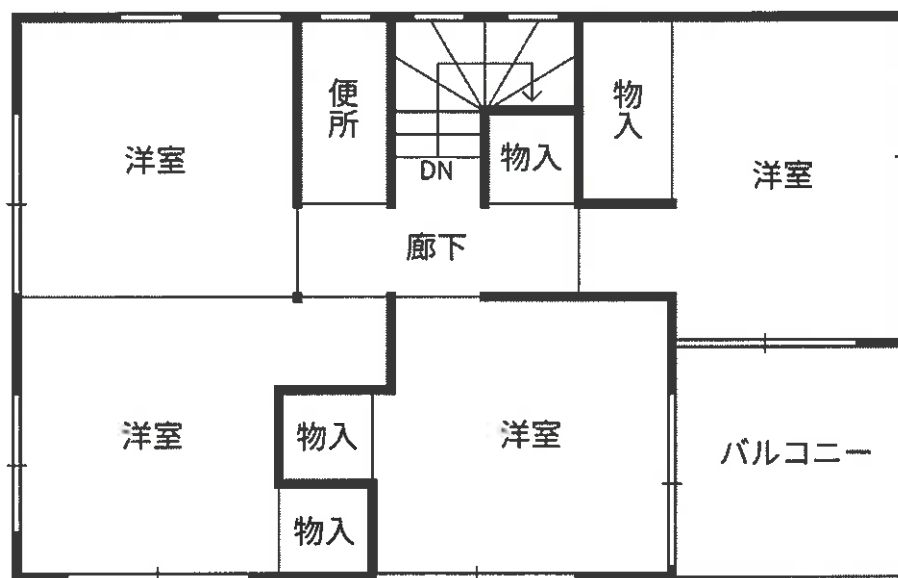
A3をA4に縮小

建物間取図

令和7年(ケ)第235号



2階



1階

