

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 佐藤 憲一

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27日から 令和 8年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月10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 8年10月 1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 8年 9月14日 午前10時00分から 令和 8年 9月18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 8年 8月12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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	19,210,000 15,368,000	一括	3,842,000	70,794	0
1	4,700,000				
2	14,510,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 川越市大字山田字東町 | | |
| | 地 番 | 1 4 7 3 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 0 3 . 5 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 川越市大字山田字東町 1 4 7 3 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 3 番 5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 2 . 1 7 平方メートル | |
| | | 2階 | 4 7 . 2 0 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月22日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川越市大字山田字東町 |
| | 地 番 | 1 4 7 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字山田字東町 1 4 7 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第218号
令和8年1月26日受理
令和8年2月13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 岡 田 文 男

(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 | 川越市大字山田字東町 | | |
| | 地 番 | 1 4 7 3 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 0 3 . 5 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 川越市大字山田字東町 1 4 7 3 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 3 番 5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 2 . 1 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 7 . 2 0 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	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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	本件土地に接する 1 4 7 3 番 1 の目的外土地は川越市の所有する公衆用道路である。		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 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 { 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住居として使用している ☐ 「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	1 本件建物内で犬を 1 匹飼っている。 2 表札は「B」となっている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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
■A (債務者兼所有者)	1 本件建物は私が家族とともに住居として使用しています。 2 本件建物について、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。 3 本件建物内で犬を1匹飼っています。 4 本件土地について、境界の争いはありません。 5 浴室でイスを乾燥させているところです。 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

執行官の意見

■ 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述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

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月30日 (金) 12:50-13:10	目的物件所在地	目的物件特定, 同居者から聴取
8年2月11日 (水) 9:10-9:30	目的物件所在地	A立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
8年2月12日 (木) 15:05-15:15	さいたま地方法務局川 越支局	接道について調査
年 月 日 () : - :		
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して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和8年2月11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



(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。

大字山田
地番区域見出

請求部	所在	川越市大字山田字東町				地番	1473番5			
出力縮	1/600	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					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。

(さいたま地方税務局川越支局管轄)

令和7年11月11日

福岡法務局

地図整理番号：M79082

登記官

(6 枚目)

(1/1)

A3判をA4判に縮小

鯉魚池

(7枚目)

 $\frac{(1/2)}{}$

作成者

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

(令和 4年 9月 21日作成)

申請人

縮尺	1/500
----	-------

1473-1
1473-4乃至-12

川越市大字山田字東町

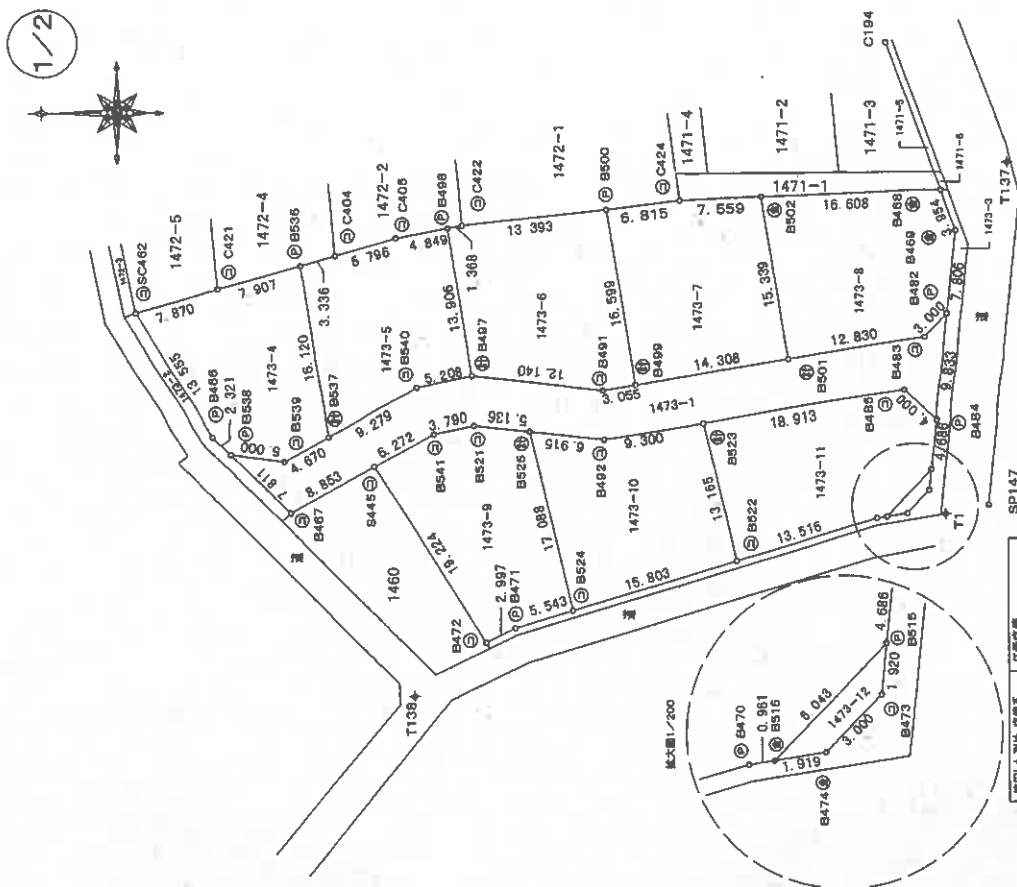
知照

地 番	1473-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
B467	850.433	800.500	1.249	1074.68017		
B468	848.926	808.063	4.848	4198.009248		
B469	846.976	808.348	1.866	1347.427440		
B470	845.895	807.618	6.781	8810.604968		
B471	844.786	812.129	6.524	4688.693646		
B472	843.677	813.142	-0.398	-936.783446		
B473	841.619	811.731	-0.936	-778.394384		
B474	839.601	812.206	2.699	2236.384049		
B475	814.487	814.430	4.219	3436.236273		
B476	801.793	816.425	4.170	3343.474810		
B477	799.728	818.800	-7.804	-4081.118604		
B478	800.758	808.821	-7.024	-5624.631216		
B479	803.368	811.576	-0.186	-148.674918		
B480	822.042	806.636	-4.386	-3806.792012		
B481	831.528	807.190	-0.843	-834.673147		
B482	838.397	807.993	1.400	1173.758800		
B483	843.498	808.590	-0.140	-118.089720		
B484	847.216	807.863	-3.786	-3207.660776		
B485	852.637	804.804	-7.353	-6369.881041		
合 計				603.780185		
合 計 地 番				301.8900926		
				301.89		

[illegible][illegible]

凡例	配号	境界線の種別	配号	境界線の種別	配号	境界線の種別
⑤	石杭	⑤	金属板	⑤	刻印	
⑥	コンクリート杭	⑥	金属杭	⑥	計算点	
⑦	プラスチック杭	⑦	金属プレート			

使用した測地・座標系	任意座標
縮尺係数	-
測量年月日	令和3年12月5日



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。

(せいたま地方法務局川越支局管轄)

令和7年11月11日

福岡法務局

제품 (四)

(8 枚目)

地積測量圖

地番	1473-1 1473-4乃至-12
----	-----------------------

土地の所在

2/2

年度	1473-5	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n =-1	X _n · (Y _{n+1} -Y _n =-1)
B537		856. 856	807 518	11. 413	9779. 742638
B538		859. 400	822 542	16. 824	14458. 545500
B539		856. 188	824 442	2. 468	2113. 071984
C405		850. 608	826 010	2. 437	2072. 931656
B498		845 838	826. 879	-12. 868	-10884. 243384
B497		843. 677	813 142	-14. 750	-12444. 236750
B540		848. 766	812. 129	-5. 524	-4698. 693664
				合 計	407. 118917
				合 計 面 積	303. 5694585
				合 計 總 額	203. 56

地 番	1473-6	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO	X _n			
B497	843 677	813 142	15, 148	12780, 018196
B498	845, 838	826 879	13, 982	11826, 508818
C422	844, 452	827 124	1, 724	1455, 804208
B500	831, 181	828 603	-14, 918	-12959, 859188
B499	828, 601	812 206	-16, 872	-13880, 158072
B491	831 619	811 731	0, 938	778, 395384
		合 計		461, 111474
		各 計	面 積	230, 5597370
				230, 55

地 名	1 4 7 3 ~ 7		Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · Y _{n+1} - Y _{n-1}
	NO	X _n			
B499		828 601	812 206	14 173	11743.761973
B500		831 181	828 603	17 149	14253.923969
C424		824 408	829 355	0 879	807.096432
B502		816 852	828 882	-14 926	-12191.518100
B501		814 467	814 430	-17 376	-14152.178592
			合 計	合 計	461.085682
			合 計	合 計	230.5428410
					230.54

地	1473-8	X_n	Y_n	Y_{n+1}	$Y_{n+1} - Y_n - 1$	X_{n+1}	$(Y_{n+1} - Y_n - 1)$
B501		814 487	814 430	13 187		10715. 942319	
B502		816 852	829 582	16 651		17284. 506552	
B468		800 251	830 081	3 219		9676. 007869	
B469		798 906	826 383	-11 481		-9172. 239788	
B482		799 728	818 600	9 932		7947. 676388	
B483		801 793	816 425	-4 170		-3348. 476810	
				合 計		481. 091418	
				合 計	面 積	230. 5467090	
						230. 54	㎡

凡例	配分	境界線の種類	配分	境界線の種類	配分	境界線の種類
③	石 杭	③	金属板	③	刻 印	
④	コンクリート杭	④	金属杭	④	計算点	
⑤	プラスチック杭	⑤	金属プレート			

作者

(令和4年9月21日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

番	1473-9		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _p · Y _{n+1} -Y _{n-1}
	X _n	Y _n			
NO					
B472	842.514	788.489	15.012	12647.820168	
B473	852.997	804.804	19.354	16503.097738	
B641	847.216	807.863	3.786	3207.559776	
B521	843.488	808.590	0.140	118.098726	
B525	838.397	807.993	-17.233	-1443.036501	
B524	834.493	791.367	-16.201	-13188.507093	
B471	839.810	789.792	-2.858	-2400.176898	
合計			合計	439.687828	
合計			合計	219.8439150	
合計			合計	219.84	

番	1473-10		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}		X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	
	NO	X _n						
8524		834 493	791.387	12 174		10156.117782		
8525		838 397	807.993	16.833		13274 839701		
8482		831 529	807 190	0.643		534 673147		
8483		832 342	808.636	-11.371		-3350 850882		
8622		819 333	796.819	-17.279		-13157 264907		
				合 計		460.024841		
				合 計		230.0124206		
				地 項		230.01		

地 番	1473-11		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
	NO	X _n				
8522	819.333	786.819	9.000	7378.99700-1		
8523	822.342	808.636	15.757	13957.642894		
8483	803.659	811.576	0.185	148.676916		
8484	800.759	808.821	-7.415	-9337.627985		
9516	801.251	804.161	-9.037	-7240.905287		
9516	805.417	799.764	-4.625	3644.511925		
9470	808.357	799.636	-3.865	3192.281655		
			合 計	460.026457		
			平 均	230.0132286		
			標 準 差	230.01		

1473-12		Yn+1-Yn-1					Xn		Yn+1		Yn-1	
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Yn+1	Yn-1						
8616	805 417	799 784	4 082	3287	712194							
8616	801 251	804 161	2 468	1977	487460							
8673	801 453	802 252	-4 082	3271	531146							
8474	803 521	800 079	-2 468	-1983	058828							
			合計		10 578688							
		合計	總額		5 2453440							
			總額		5 2M							

人 由 證

縮尺

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11日

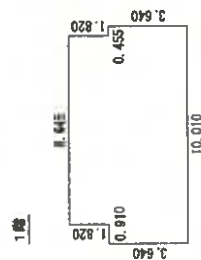
福岡支務局

登記証

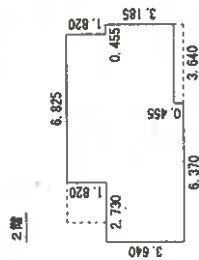
(9枚目)

各階平面図 建物図面

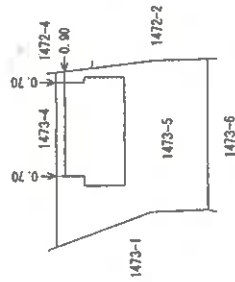
家屋番号	1473番5
建物の所在	川越市大字山田字真町1473番地5



床面積	36.436400
10.010 × 3.640 =	
8.645 × 1.820 =	15.733900
計	52.170300
床面積	52.17 m ²



床面積	31.881650
10.010 × 3.185 =	
6.370 × 0.455 =	2.898350
6.825 × 1.820 =	12.421500
計	47.201700
床面積	47.20 m ²



A3判をA4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

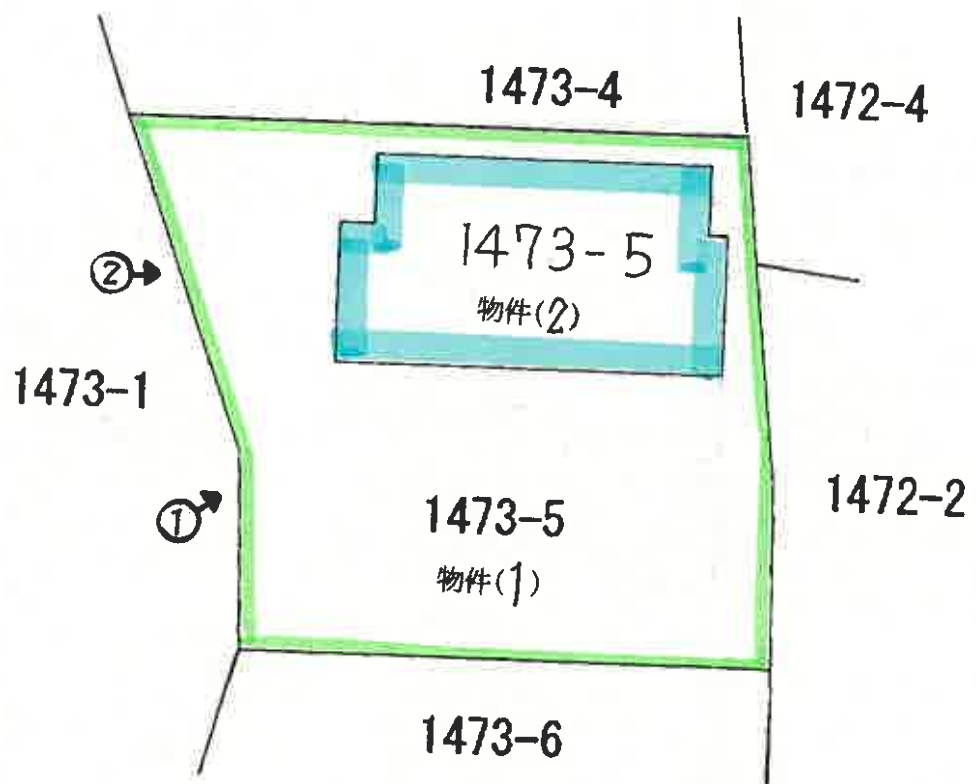
申請人

縮尺

1/500

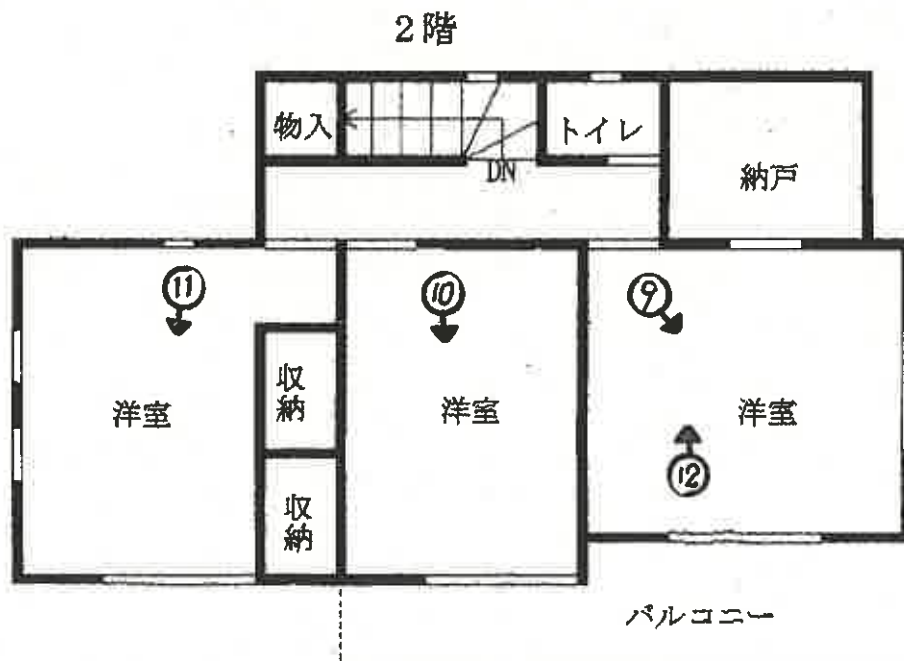
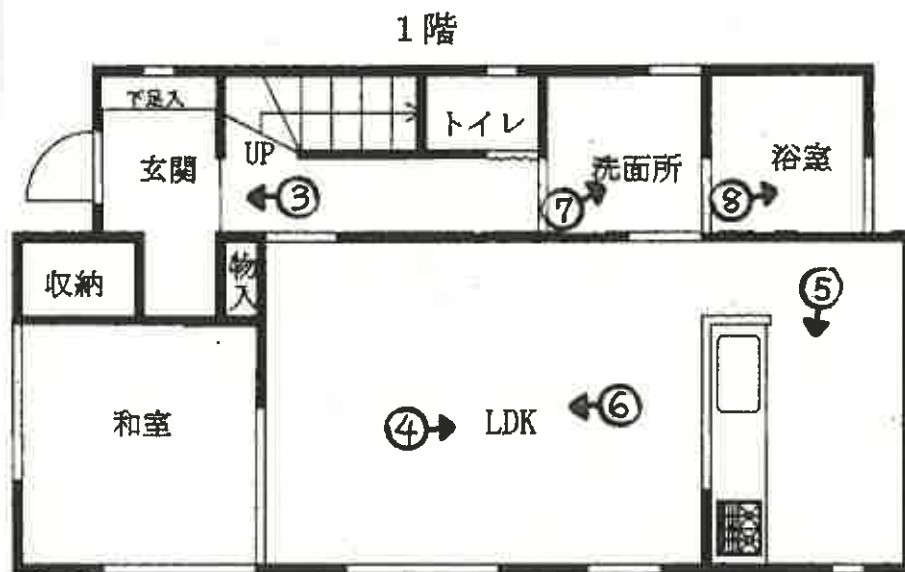
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○)



建 物 見 取 図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 7 年 (ケ) 第 2 1 8 号
令和 8 年 2 月 1 1 日 現地調査
令和 8 年 2 月 1 8 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 | 川越市大字山田字東町 |
| | 地 番 | 1 4 7 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3. 5 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字山田字東町 1 4 7 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2. 1 7平方メートル
2階 4 7. 2 0平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 19, 210, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4, 700, 000 円
物件2 (建物)	金 14, 510, 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

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 番 屋 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	西武新宿線「本川越」駅の北方約4km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅、事業所のほか周辺に農地の広がる中に開発された住宅地域である。	
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	203.55 m ² （物件1） ほぼ整形（物件1） ほぼ平坦
接面道路の状況	西約4.5m舗装市道2623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2）建物の敷地	
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を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	・ 接面道路の市道2623号線は、建築基準法42条1項1号 ・ 開発許可：開発許可番号第3400330号 令和4年7月11日 2,085.76 m² 専用住宅 8区画 都市計画法第34条12号。担当課によれば線引き前宅地(市条例第4条8号)による開発で属人性はないとのこと。	

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）：令和5年3月30日新築 経 過 年 数：約3年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィング葺 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、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
保守管理の状況	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	・ 建築確認（建築計画概要書）：令和4年11月15日 第HPA-22-13145-1号。 ・ 室内で犬を一匹飼っている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	64,000	1.030	203.55	1.0	13,420,000

※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）

基準地 川越-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $86,800 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/137 = 64,000 \text{ 円/㎡}$

◇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、交通接近・環境・行政条件で優ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として方位等を考慮した。

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	168,000	99.37	0.84	14,020,000

ウ 現価率：

経過年数3年、経済的残存耐用年数22年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－5%
 (計算式) $22 / (3 + 22) \times (1 - 0.05)$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	13,420,000	0.50	法定地上権	6,710,000

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	13,420,000	-6,710,000		1.0	0.7	4,700,000
2	14,020,000	+6,710,000	1.0	1.0	0.7	14,510,000
一括価格 (合計)						19,210,000

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

基準地価格(川越－2)

所 在：川越市大字山田字東町 2053 番 2

価 格：86,800 円/㎡

位 置：西武新宿線「本川越」駅約 2,600m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：100 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北 4.2m 市道

用途指定等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

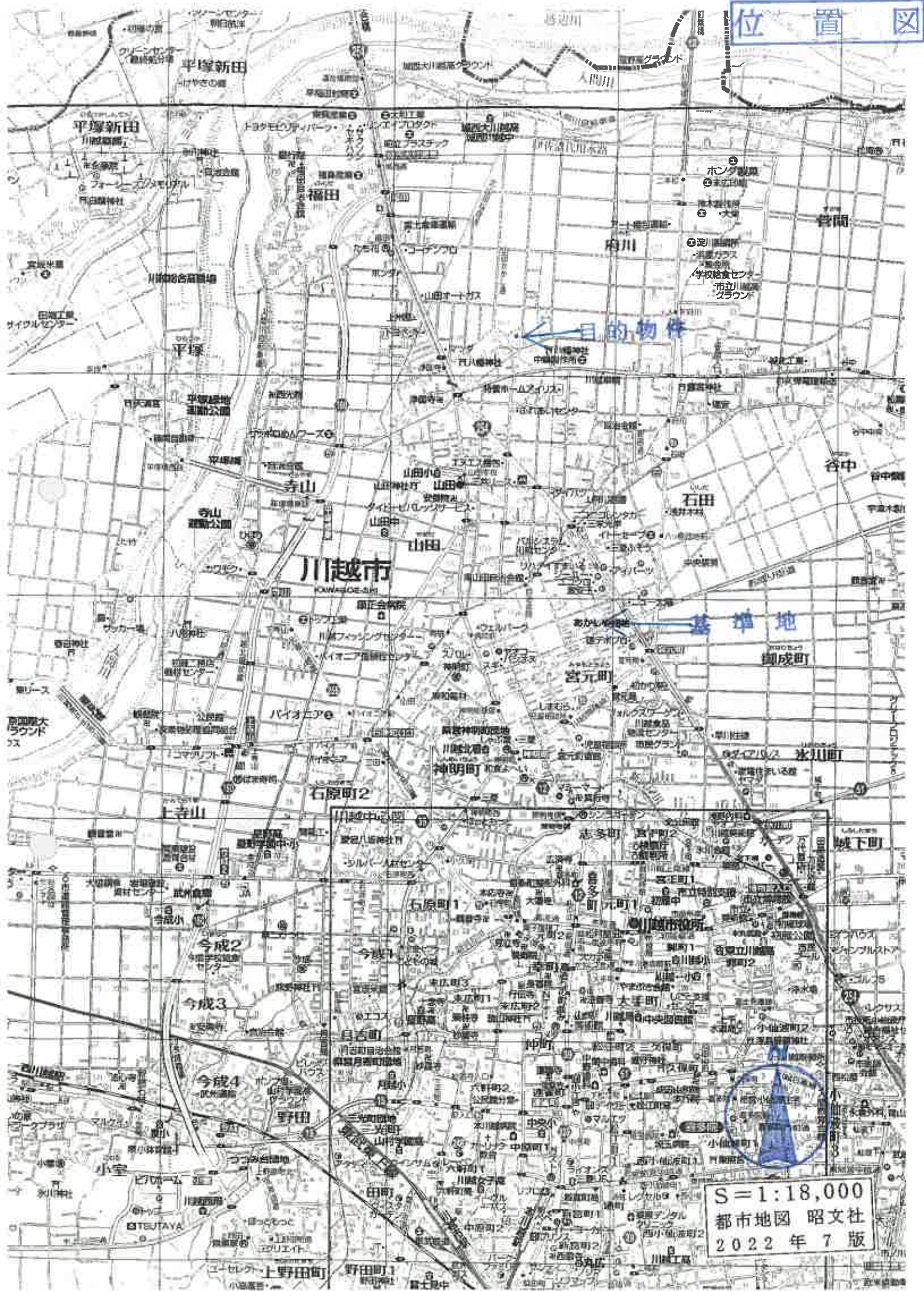
地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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）

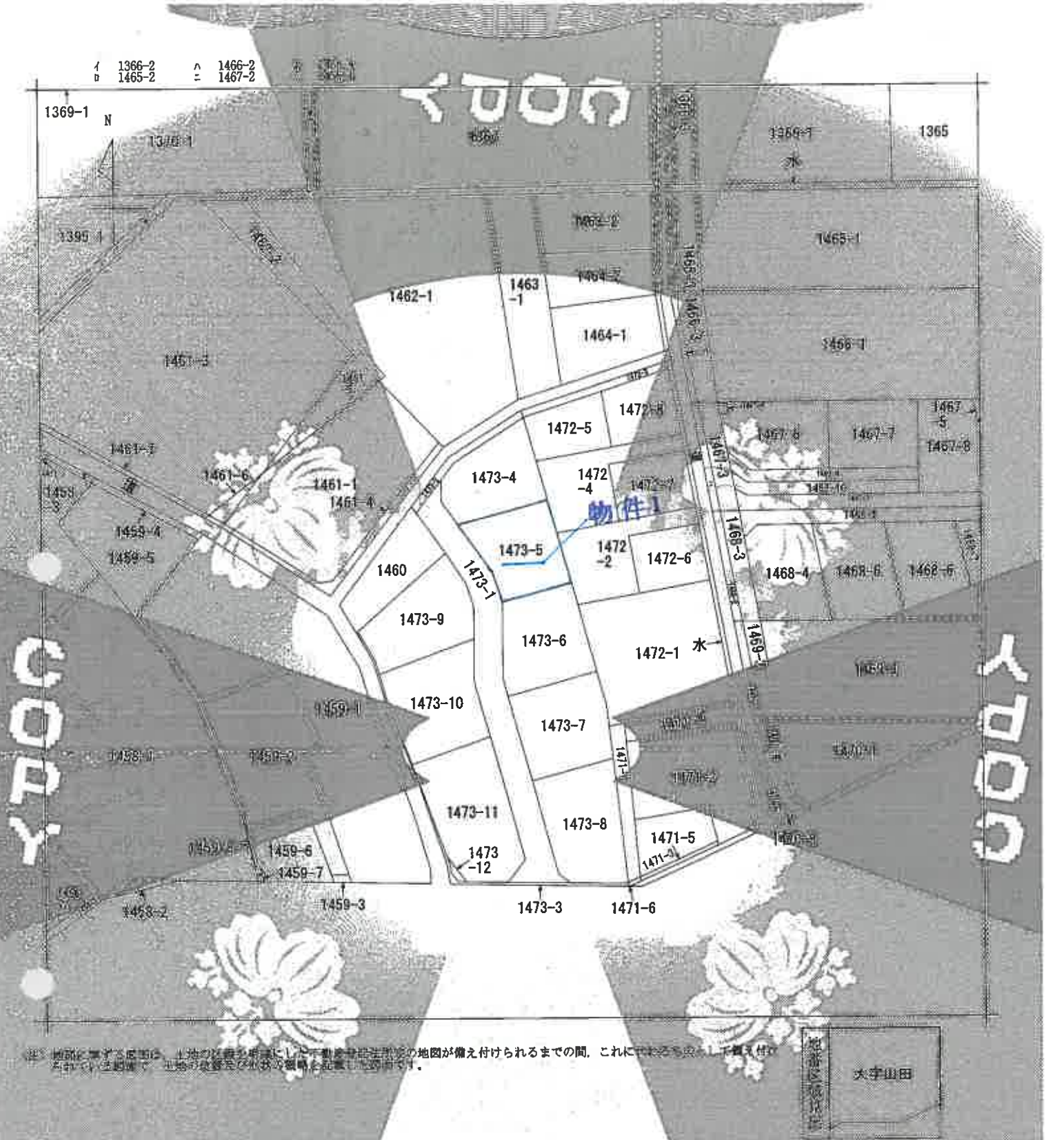
以 上

位置図



S=1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版

1366-2 1466-2
1465-2 1467-2



注 地図に準ずる範囲は、土地の区画を明確にした不動産登記簿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もので、土地の区画及び形状の變遷を記載した地図で、



請求部	所 在	相違市大字山田字第町	地 番	1473番5
出 力	1/1000	積 算	面積	1473番5
作 成	年月日	令和7年11月11日	福岡法務局	

これは地図に準ずる範囲に記述された不動産登記簿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もので、土地の区画及び形状の變遷を記載した地図で、
(さいたま地方裁判所川越支部) 令和7年11月11日 福岡法務局

地図整理番号: M79082
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和4年10月13日

これは図面に記録された測量成果の写しである。

(さいたま市地方公務員川越文彦)

令和7年11月11日

徳田法務局

地積測量図

冊数 1473-11

測量地 さいたま市大宮区東大宮

2/2

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -Y _n
B497	848.492	812.408	16.148	1238.0
B498	848.492	812.408	16.148	1238.0
C432	844.492	812.408	16.148	1238.0
B500	831.181	812.408	16.148	1238.0
B499	828.601	812.408	16.148	1238.0
B491	831.619	812.408	16.148	1238.0
合計				730.0

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -Y _n
B497	848.492	812.408	16.148	1238.0
B498	848.492	812.408	16.148	1238.0
C432	844.492	812.408	16.148	1238.0
B500	831.181	812.408	16.148	1238.0
B499	828.601	812.408	16.148	1238.0
B491	831.619	812.408	16.148	1238.0
合計				730.0

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -Y _n
B499	828.601	812.408	16.148	1238.0
B500	831.181	812.408	16.148	1238.0
C432	844.492	812.408	16.148	1238.0
B502	816.982	812.408	16.148	1238.0
B501	814.467	812.408	16.148	1238.0
合計				730.0

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -Y _n
B497	848.492	812.408	16.148	1238.0
B498	848.492	812.408	16.148	1238.0
C432	844.492	812.408	16.148	1238.0
B500	831.181	812.408	16.148	1238.0
B499	828.601	812.408	16.148	1238.0
B491	831.619	812.408	16.148	1238.0
合計				730.0

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -Y _n
B497	848.492	812.408	16.148	1238.0
B498	848.492	812.408	16.148	1238.0
C432	844.492	812.408	16.148	1238.0
B500	831.181	812.408	16.148	1238.0
B499	828.601	812.408	16.148	1238.0
B491	831.619	812.408	16.148	1238.0
合計				730.0

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -Y _n
B497	848.492	812.408	16.148	1238.0
B498	848.492	812.408	16.148	1238.0
C432	844.492	812.408	16.148	1238.0
B500	831.181	812.408	16.148	1238.0
B499	828.601	812.408	16.148	1238.0
B491	831.619	812.408	16.148	1238.0
合計				730.0

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -Y _n
B499	828.601	812.408	16.148	1238.0
B500	831.181	812.408	16.148	1238.0
C432	844.492	812.408	16.148	1238.0
B502	816.982	812.408	16.148	1238.0
B501	814.467	812.408	16.148	1238.0
合計				730.0

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -Y _n
B497	848.492	812.408	16.148	1238.0
B498	848.492	812.408	16.148	1238.0
C432	844.492	812.408	16.148	1238.0
B500	831.181	812.408	16.148	1238.0
B499	828.601	812.408	16.148	1238.0
B491	831.619	812.408	16.148	1238.0
合計				730.0

作成者

測量地

冊数

さいたま市大宮区東大宮

1階



2階

