

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 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）
1～3	3,955,000 3,164,000	一括	791,000	66,375	17,107
1	1,720,000				
2	2,230,000				
3	5,000				



物件目録

1 所 在 川越市かわつる三芳野
 地 番 1番
 地 目 宅地
 地 積 69786.60平方メートル
 持分697838100分の1545900

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市かわつる三芳野 1番地 33号棟
 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺2階建
 床 面 積 1階 184.54平方メートル
 2階 184.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 かわつる三芳野 1番515
 建物の名称 33-101
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺2階建
 床 面 積 1階 44.24平方メートル
 2階 44.24平方メートル

3 所 在 川越市かわつる三芳野 1番地

家屋 番号 1番549
 種 類 集会所 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺平家建
 床 面 積 142.97平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約194.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 受水槽 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 287.37平方メートル

持分465798400分の884800



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9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1～3】

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

【物件番号3】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 川越市かわつる三芳野

地 番 1 番

地 目 宅地

地 積 69786.60 平方メートル

共有者 A 持分 697838100 分の 1545900

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市かわつる三芳野 1 番地 33 号棟

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺 2 階建

床 面 積 1 階 184.54 平方メートル
2 階 184.54 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 かわつる三芳野 1 番 515

建物の名称 33-101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺 2 階建

床 面 積 1 階 44.24 平方メートル
2 階 44.24 平方メートル

所有者 A

3 所 在 川越市かわつる三芳野 1 番地

家屋 番号 1 番 549

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 142.97 平方メートル

(現況)

床 面 積 約194.60 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 受水槽 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 287.37 平方メートル

共有者 A 持分465798400分の884800



令和8年(ケ)第13号
令和8年3月16日受理
令和8年4月30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 川越市かわつる三芳野

地 番 1 番

地 目 宅地

地 積 69786.60 平方メートル

共有者 A 持分 697838100 分の 1545900

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市かわつる三芳野 1 番地 33 号棟

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺 2 階建

床 面 積 1 階 184.54 平方メートル
2 階 184.54 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 かわつる三芳野 1 番 515

建物の名称 33-101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺 2 階建

床 面 積 1 階 44.24 平方メートル
2 階 44.24 平方メートル

所有者 A

3 所 在 川越市かわつる三芳野 1 番地

家屋 番号 1 番 549

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺平家建

(1-1 枚目)



221

物 件 目 録

床 面 積 142.97平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 受水槽 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 287.37平方メートル

共有者 A 持分465798400分の884800



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)	
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	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 5,500円 修繕積立金 17,000円 円	令和8年3月21日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円
管理費等照会先	かわつる三芳野団地管理組合法人	
その他の事項	1 写真11のとおり傷みがある。なお、壁面クロス及び床等に汚れがある。 2 写真12のとおり天窓の周りに汚れがある。	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物及び3枚目記載の建物を所有し、建物の敷地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		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

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)			
建物	物件3			
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: 約194.60平方メートル			
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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が主たる建物を集会所・事務所, 附属建物符号1を受水槽・ポンプ室として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	主たる建物について, 約51.63平方メートルの増築がある。			
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			
敷地 (目的外土地)				
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 物件2建物は、私が家族とともに、計3人で住居として使用しています。 2 物件2建物について不具合はありません。 3 物件2建物内で犬を1匹飼っています。 4 2階の洋室（建物見取図で「洋室3」と表示した部屋）は、子が寝ているので写真撮影は止めてください。 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)

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。
なお、一度、Aから執行官室に電話があったが、こちらからの折り返しの電話には一切応答せず、
その後も電話がなかった。以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月18日 (水) 11:20-11:55	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函, 管理組合法人担当者から聴取, 管理費等の照会書を交付
8年3月25日 (水) 10:00-10:05	執行官室	Aから架電
8年4月3日 (金) 9:20-9:35	目的物件所在地	占有調査, 解錠予告メモをポストに投函
8年4月20日 (月) 12:00-12:40	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

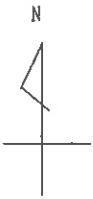
☒ 令和8年4月20日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

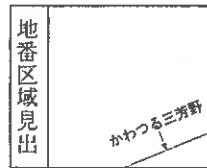
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



I(1/2) (2/7)

(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。



請 求 部 分	所 在					川越市かわつる三芳野		地 番	1番		
出 力 縮	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 号 番 号 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61年10月1日					備 付 年 月 日 (原図)		補 事	記 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8年1月13日
東京法務局

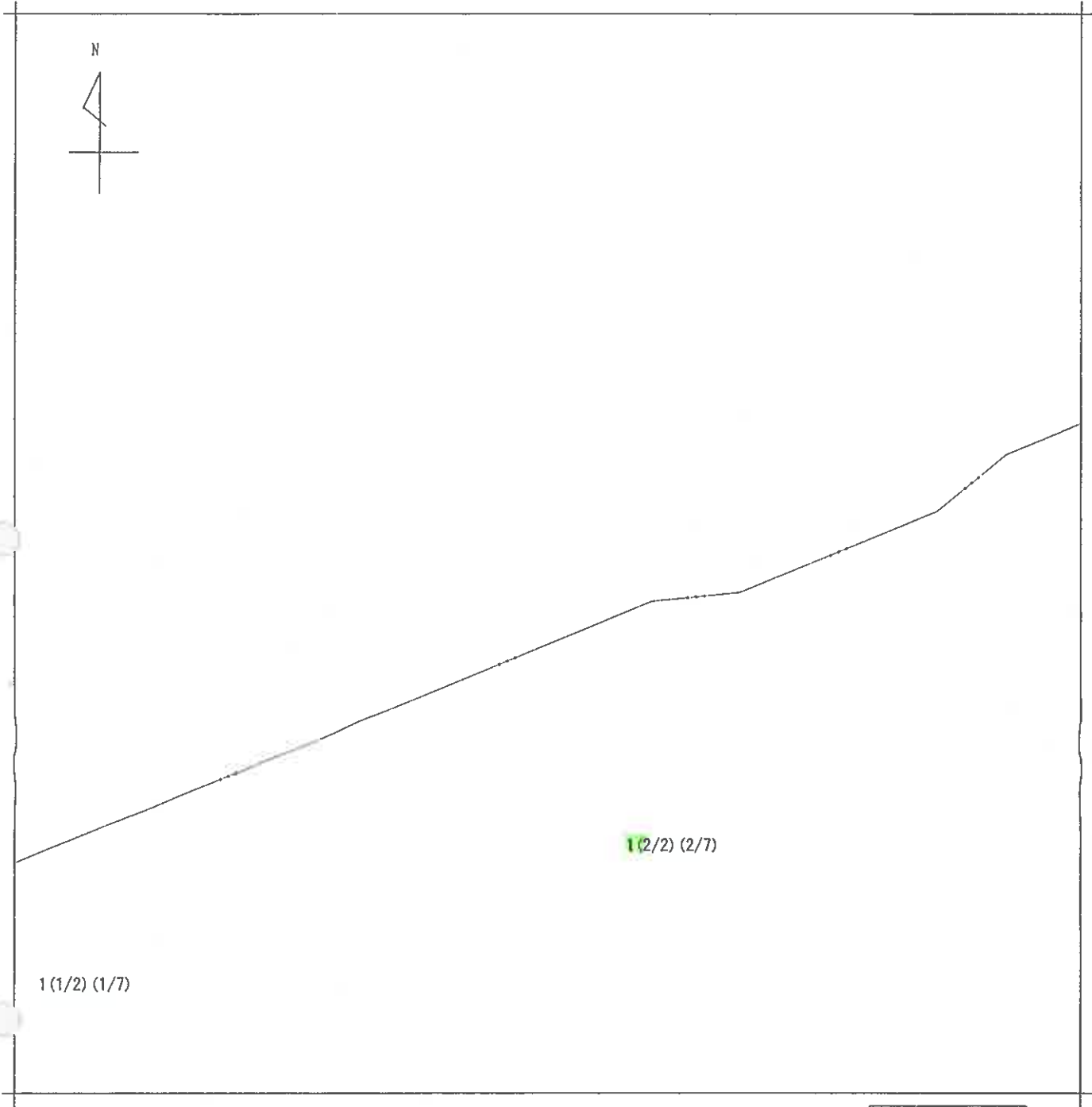
A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M96126

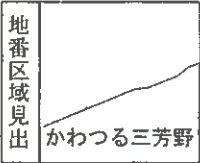
登記官

(1/9)

(7 枚目)



(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。



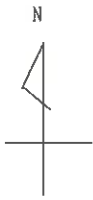
請 求 部 分	所 在 川越市かわつる三芳野					地 番	1番				
出 力 縮 小	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和61年10月1日				備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項		

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8年1月13日
東京法務局

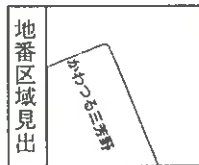
A3判をA4判に縮小



2

1(2/2) (1/7)

(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。



請求部	所在	川越市かわつる三芳野				地番	1番			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	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61年10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。

(さいたま方法務局川越支局管轄)

令和8年1月13日

東京法務局

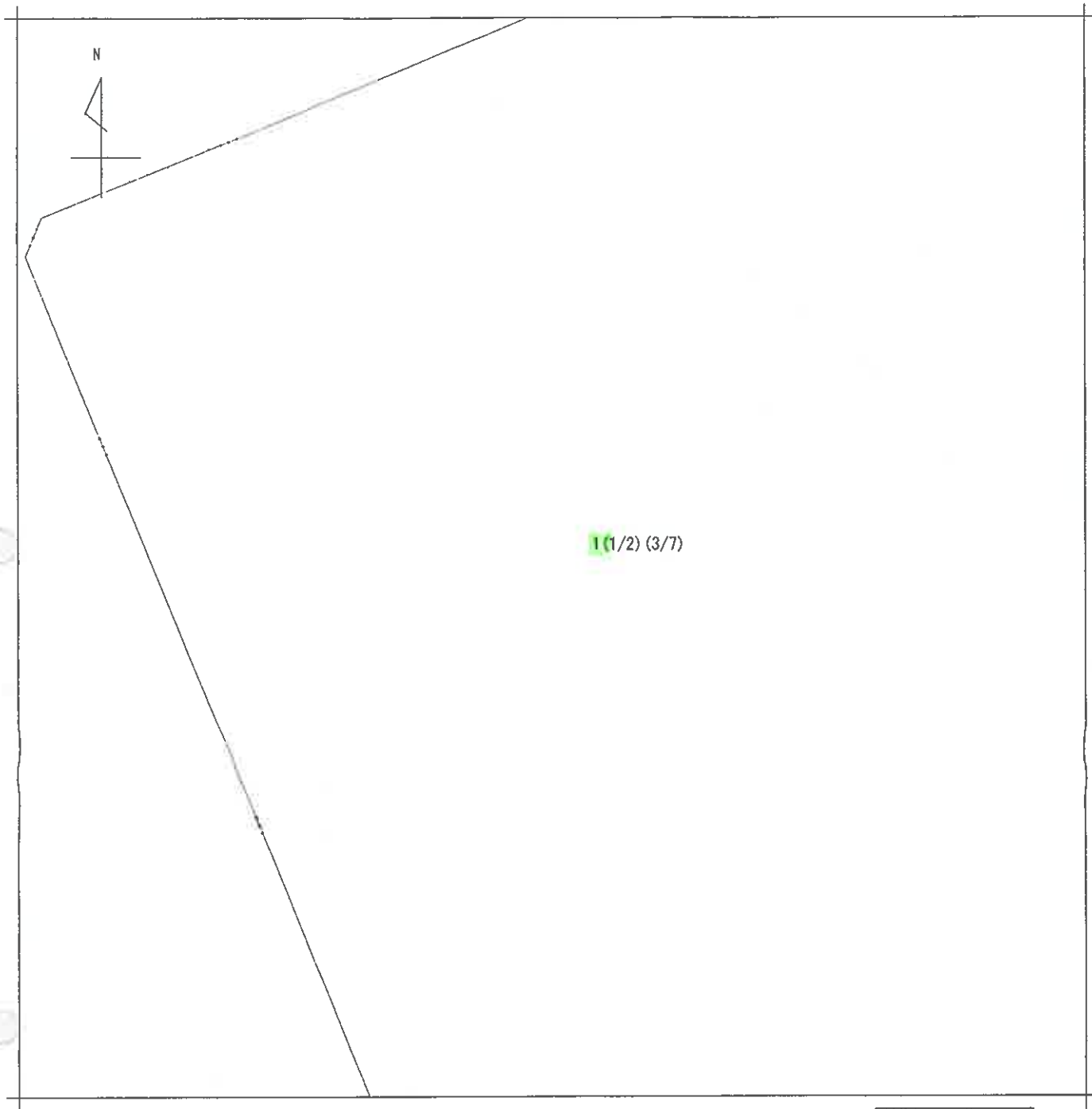
地図整理番号：M96126

登記官

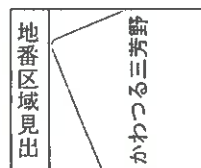
(9 枚目)

(3/9)

A3判をA4判に縮小



(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。



請求部	所在	川越市かわつる三芳野				地番	1番			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	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61年10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8年1月13日

東京法務局

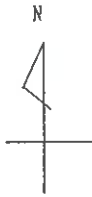
地図整理番号：M96126

登記官

(4/9)

A3判をA4判に縮小

(10 枚目)



1 (2/2) (3/7)

1 (1/2) (4/7)

1 (1/2) (5/7)

(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。

地番 区域見出	かわつる三芳野
------------	---------

請求部	所在	川越市かわつる三芳野				地番	1番			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	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61年10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。

(さいたま地方司法局川越支局管轄)

令和8年1月13日

東京法務局

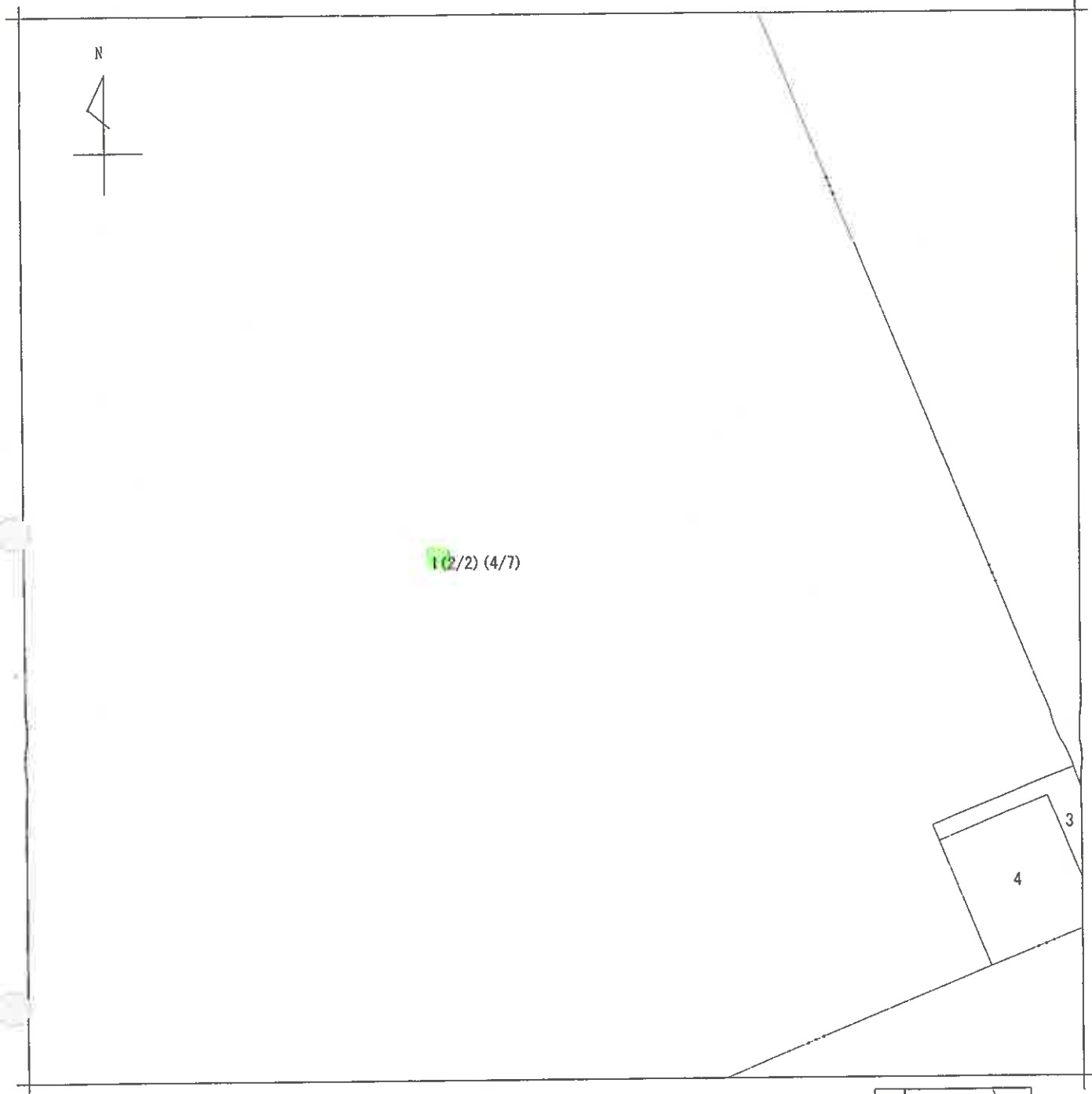
地図整理番号：M96126

登記官

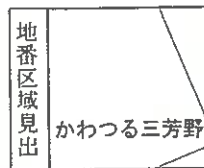
(5/9)

A3判をA4判に縮小

(| | 枚目)



(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。



請求部	所在	川越市かわつる三芳野				地番	1番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	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61年10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8年1月13日
東京法務局

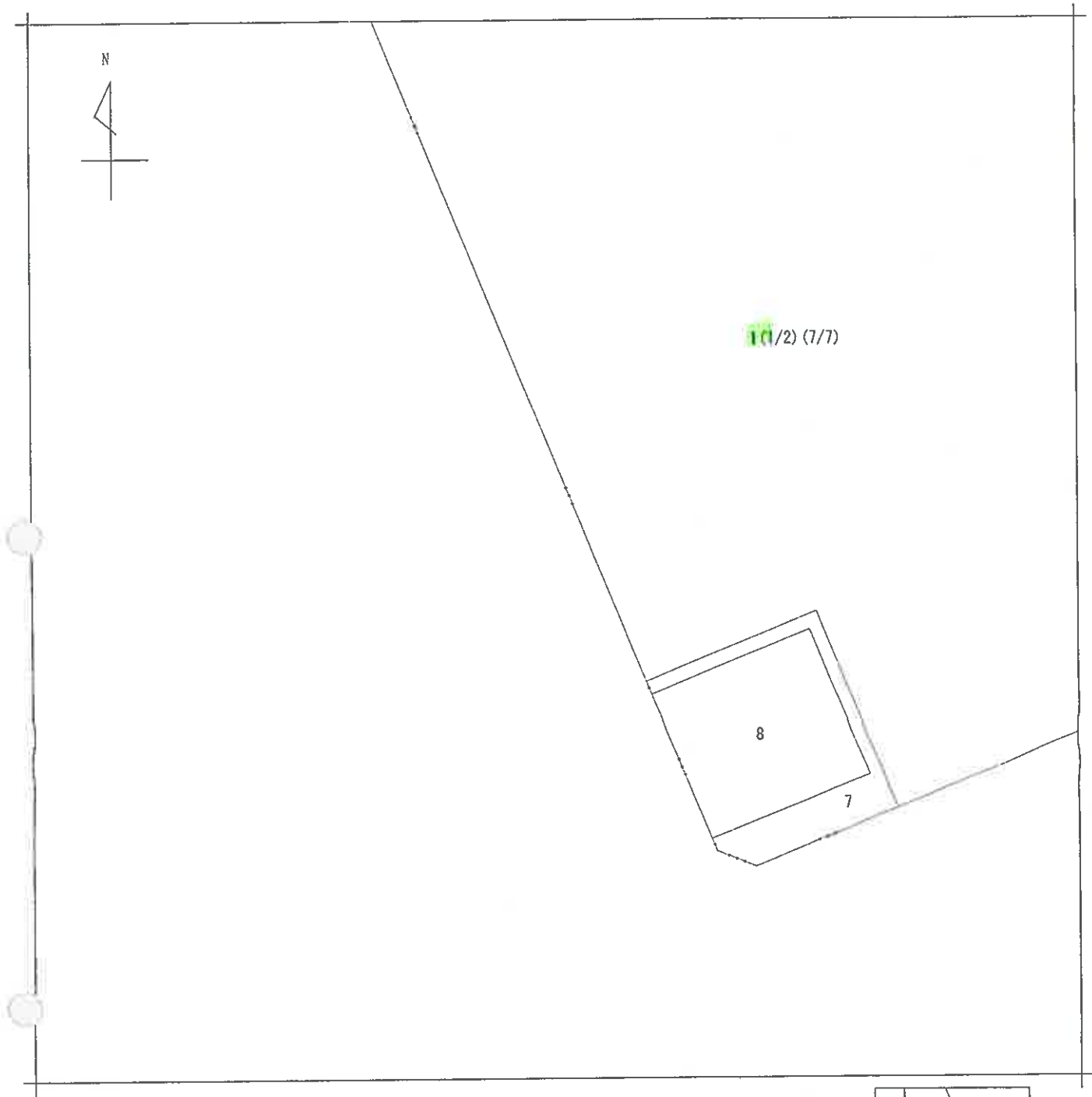
地図整理番号：M96126

登記官

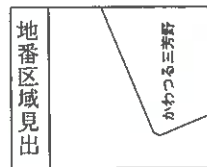
(6/9)

A3判をA4判に縮小

(12枚目)



(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。



請求部	所在	川越市かわつる三芳野				地番	1番			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	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61年10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8年1月13日

東京法務局

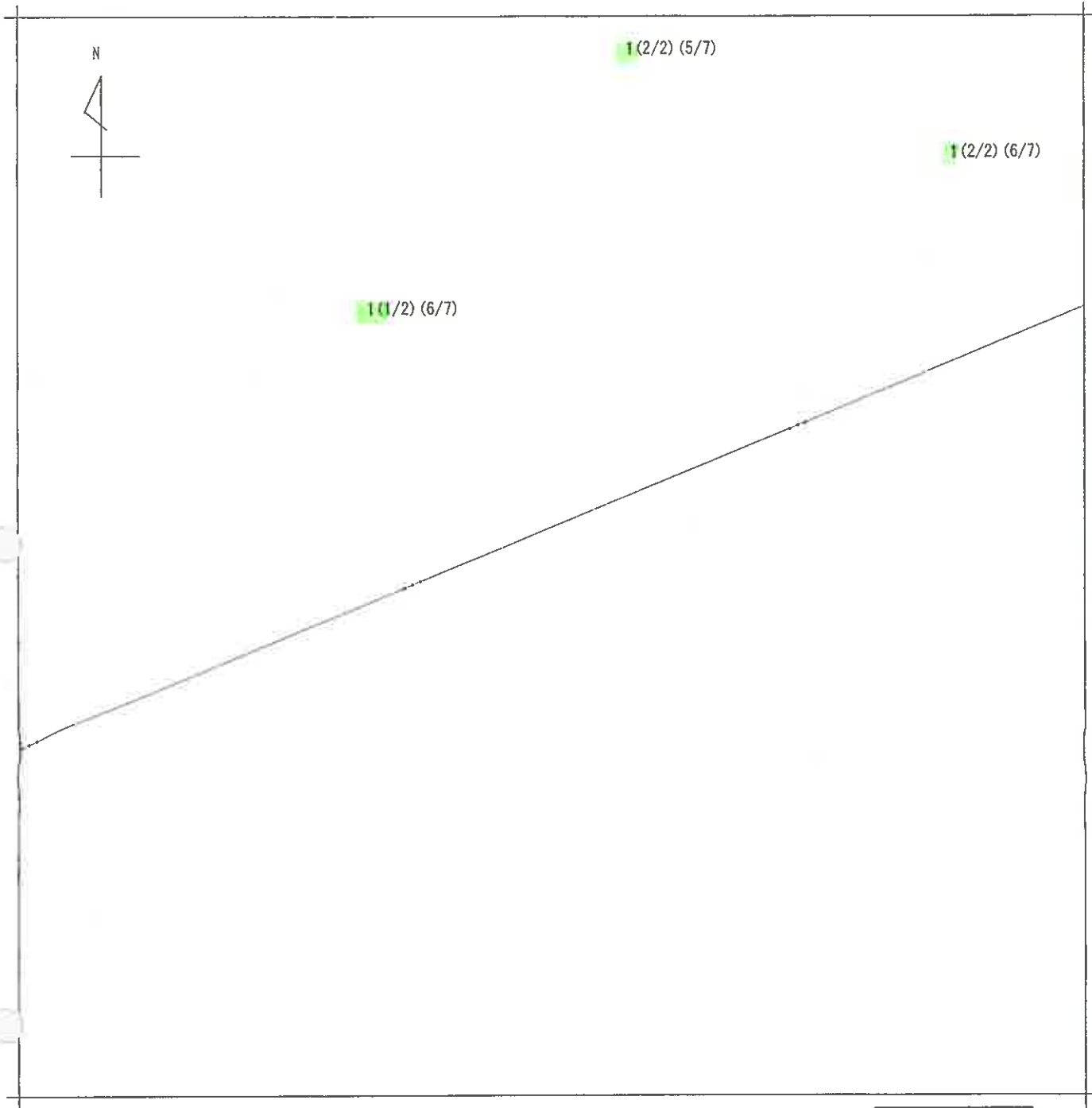
地図整理番号：M96126

登記官

(7/9)

A3判をA4判に縮小

(13枚目)



(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。

地番区域見出し	かわつる三芳野
---------	---------

請求部	所 在	川越市かわつる三芳野					地 番	1番		
出力縮	1/500	精 度 区 分	甲二	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61年10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)

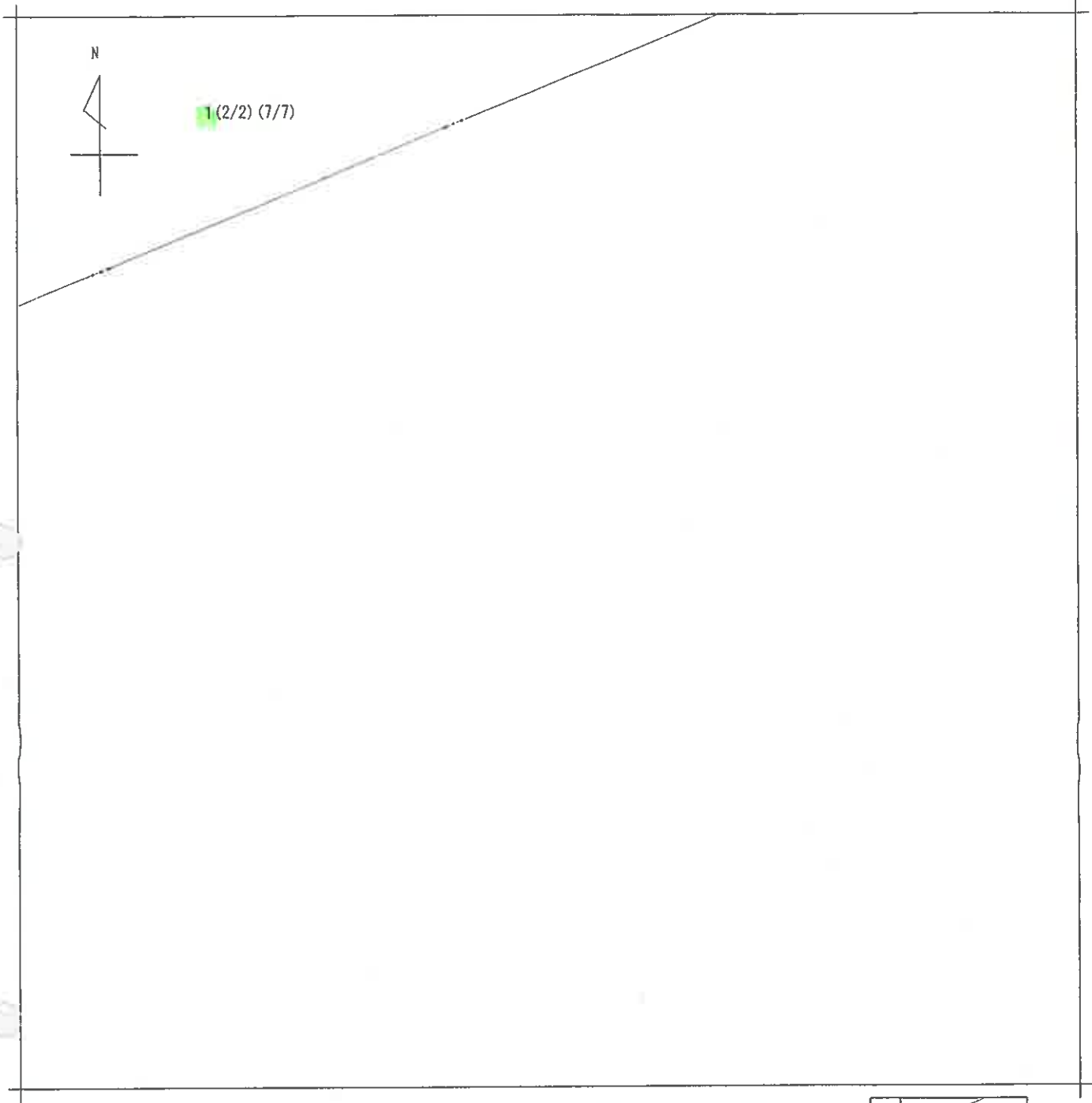
令和8年1月13日
東京法務局

地図整理番号：M96126

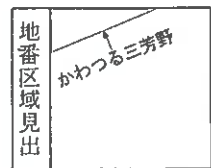
登記官

A3判をA4判に縮小

(14枚目)



(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。



請 求 部 分	所 在	川越市かわつる三芳野				地 番	1番			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	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61年10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8年1月13日

東京法務局

地図整理番号：M96126

登記官

(9/9)

A3判をA4判に縮小

(15 枚目)

昭和57年10月12日

かわつる三芳野に515

建
物
圖
面

圖 平 階 各

4516403

10. 1768番地12, 1768番地10.

建物の所在

目錄

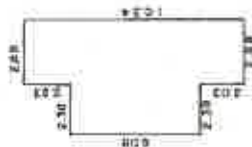
33 号 班

—~~建築物の存する部分~~—~~階~~—川越市かわつる三芳野1番地

建物番号 33-101

昭和67年10月31日
土地区画整理法による換地処分

福匪想伸腰解囊和



$$2.68 \times 3.03 = 5.8464$$

$$5,26 \times 6,08 = 31,9808$$

$$2,88 \times 2,23 = 6,4224$$

44,2496

床面積 44.24 m²

(写真位置 O→)

單位：百

縮尺 $\frac{1}{250}$

囑託人

1500

A3判をA4判に縮小

4516419

圖面平隨各

家屋番号 笠幡1761番1-1-549

建 物 圖 面

1-19.1.28

聯合社・事務所

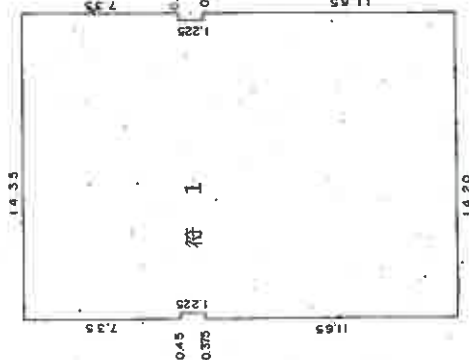


單位: m

積求

$$\begin{array}{r} 8,00 \times 0,95 = 7,6000 \\ 12,50 \times 4,55 = 56,8750 \\ 8,90 \times 2,50 = 22,2500 \\ 12,50 \times 4,50 = 56,2500 \\ \hline \text{gr } 142,9750 \end{array}$$
床面積 142.97 m^2

受水槽・ポンプ室



概
长

$$\begin{array}{r} 7,35 \times 14,35 = 105,4725 \\ 1,225 \times 13,45 = 16,47625 \\ \hline 11,65 \times 14,20 = 165,4300 \\ \hline \text{R } 287,37875 \end{array}$$

符 1

床面積 287,37 m²

【写真位置 〇→】

單位：m

作者

土庫

(作成)

縮尺 1/250

賦性人

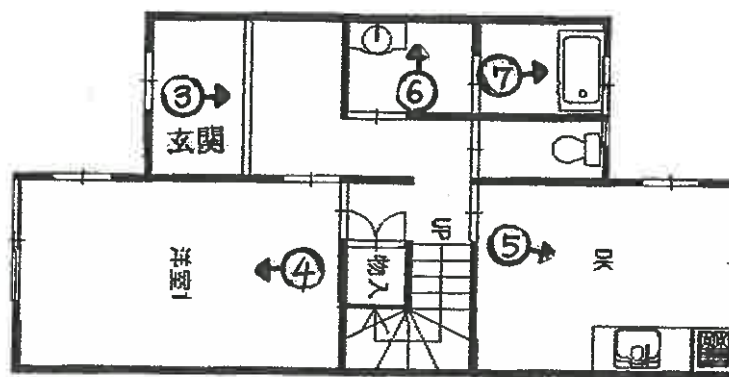
棉尺	1/1500
----	--------

A3判をA4判に縮小

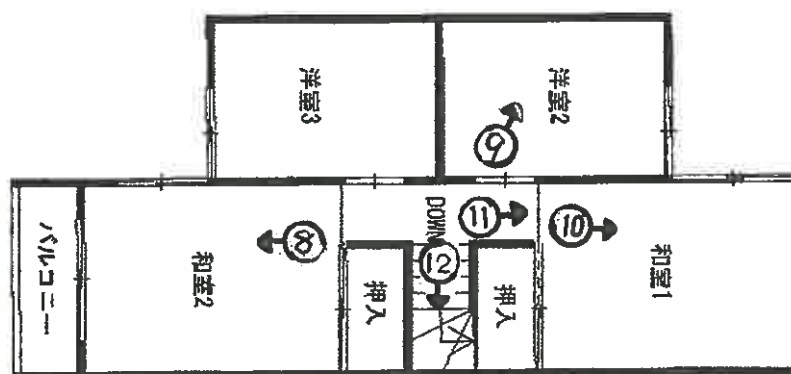
建物見取図 物件2

(写真位置○→)

1階



2階

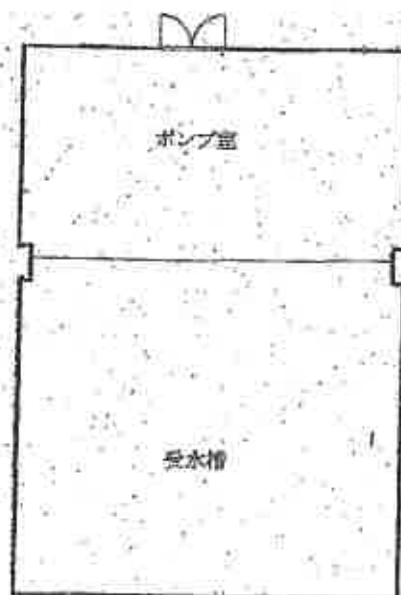


建 物 見 取 図 物 件 3

(写真位置○→)



物件 3 附属建物符号 1





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和 8 年 (ケ) 第 0 1 3 号

令和 8 年 4 月 20 日 現地調査

令和 8 年 4 月 24 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

姓 原 康 善^印

物 件 目 録

1 所 在 川越市かわつる三芳野

地 番 1番

地 目 宅地

地 積 69786.60平方メートル

共有者 A 持分697838100分の1545900

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市かわつる三芳野 1番地 33号棟

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺2階建

床 面 積 1階 184.54平方メートル
2階 184.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 かわつる三芳野 1番515

建物の名称 33-101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺2階建

床 面 積 1階 44.24平方メートル
2階 44.24平方メートル

所有者 A

3 所 在 川越市かわつる三芳野 1番地

家屋 番号 1番549

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 142.97 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 受水槽 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 287.37 平方メートル

共有者 A 持分 465798400 分の 884800



5225

第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 3,955,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,720,000 円
_____	_____
_____	_____
物件 2 (建物)	金 2,230,000 円
物件 3 (建物)	金 5,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至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。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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き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 及 び 地 番 地 目 地 積 持 分	別紙物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積		
3 附属建物	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床面積		増築 51.63 m ² 床面積 194.60 m ²
番号	特 記 事 項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

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

位 置 ・ 交 通	J R川越線 笠幡駅 北 約2,100m（道路距離）の地点に位置する。				
付 近 の 状 況	昭和50年代に開発された一団のマンション群				
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	市街化区域			
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域			
	建 ぺ い 率	60%			
	容 積 率	200%			
	防 火 規 制	なし			
	その他の規制	なし			
(規模、形状等)	地 積	69,786.60 m ² （物件1）			
	形 状	長方形			
	地 勢	平坦（敷地内）			
	そ の 他	なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南東	16m	市道	等高	42条1項1号
			0091号線		
土地の利用状況	本件建物の敷地				
供 給 処 理 施 設	水 道	有			
	ガ ス	有			
	下 水	有			
	敷地内までの引込がある場合を「有」、そうでない場合を「なし」としている。				
特 記 事 項	a. 接面する市道は対象住戸から最も近いものを表記した。 b. 鶴ヶ島駅からのバス便利用が一般的である。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建 物 名	かわつる三芳野団地33号棟		
建 物 の 用 途	居宅 (総戸数4戸)		
建築時期及び 経済的残存耐用年数等	建築年月日 (登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和57年8月10日 新築 約 44年 約 6年	
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺2階建		
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根 吹付タイル なし	
設 備	エ レ ベ ー タ ー 駐 車 場	なし 有	
建 物 の 品 等	使用資材 施工程度	劣る 劣る	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	かわつる三芳野管理組合 組合管理 なし 日勤	
管 理 の 状 況	普通		
特 記 事 項	a. 総戸数は33号棟を表記した。 b. 低層連棟タイプ		

(2) 専用部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	階層	1～2階
	方位	南東
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	5DK	専用庭：有
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼り等 長尺ビニールシート、畳等 ビニールクロス貼り等 電気、ガス、水道等 アスベストの存否は不明。
保守管理の状態		劣る
管 理 費 等	管 理 費	月額 5,500 円
	修 繕 積 立 金	月額 17,000 円
	合 計 滞 納 額	月額 22,500 円 0円 令和8年3月21日現在
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	a. 経年以上の摩耗と汚損を視認した。 b. 壁面クロス、天窓及び床面の汚れが目立つ	

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 建物価格 --- 物件2

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	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	200,000	88.48	0.060	1,060,000
—	—	—	—	—
			計	1,060,000

※ 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）。

専有面積 : 登記面積

現価率 … 物件2

経過年数 44年

経済的残存耐用年数 6年

観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）

50%

$$\begin{aligned} \text{・現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年}}{(\text{経過年数 } 44\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年})} \\ &\times (1 - 0.50) = 0.060 \end{aligned}$$

② 土地価格

標準画地価格を査定し、これに建付減価を行って土地価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	持分割合	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	93,000	0.500	69,786.60	1.0 — 0	$\frac{1,545,900}{697,838,100}$	7,190,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
					合計	7,190,000

更地価格

公示地 川越—38

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$93,100 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.2}{100} \times \frac{100}{104.5} \times \frac{100}{96.0} \div 93,000 \text{ 円/㎡}$$

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	
標 準 化 補 正	画地条件等を考慮	
地 域 格 差	街路・接近・環境・行政条件等を比較	
個 別 格 差	規模	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態等を考慮	0%

③ 建物価格 ---物件 3

建物建築費を査定して再調達原価を求め、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	種類	構造	床面積 m ²
3	集会所・事務所	R C造ルーフィング葺平家建	194.60
附1	受水槽・ポンプ室	R C造陸屋根平家建	287.37
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
		合計	481.97

物件	再調達原価 (円/m ²)	床面積 (m ²)	現価率	持分	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
3	200,000	194.60	0.060	884,800	4,000
附1	100,000	287.37		465,798,400	3,000
				合 計	7,000

※現価率は専有部分と同率を採用している。

建物価格は千円未満を四捨五入した。

2 積算価格の判定

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下記のとおり積算価格を求めた。

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	7,190,000	0.50	場所的利益	3,600,000
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
合 計				3,600,000

② 土地利用権価格の配分

物件 番号	延床面積（㎡）	構成比	対象地
2	88.48	1.000	物件 1
—	—	—	
計	88.48	1.000	

物件 番号	土地利用権価格	構成比	配分価格（円）
2	3,600,000	1.000	3,600,000
—		—	—

③ 積算価格

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）		価格補正	個別格差	積算価格（円）	構成比
	ア	イ		ウ	エ	（ア＋イ）×ウ×エ	
1	7,190,000	▲	3,600,000	1.0	0.700	2,510,000	43.45%
—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—
2	1,060,000	+	3,600,000	1.0	0.700	3,260,000	56.43%
3	7,000	—	—	—	—	7,000	0.12%
積 算 価 格 （ 合 計 ）						5,777,000	100.0%

価格補正 : なし

個別格差 : 階層別効用比率

100.0%

位置別効用比率

100.0%

補修費用

70.0%

相乗積 70.0%

Ⅱ 収益価格（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

DCF法の価格査定表

3年間の有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					DCF法による価格
	4年目期末 有効純収益	最終還 元利回 り	3年目期末 復帰価格 ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (8.1%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
272,170円 (6.1%)	461,519円	8.4%	5,329,446円 ≒ 5,330,000円	0.7916	4,219,228円 (93.9%)	4,491,398円 ≒ 4,490,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 8.1\%)^3} \div 0.7916$$

ア 目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

両試算価格には開差が生じたが元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では周辺の売買事例及び投資利回り等を参酌のうえ、積算価格と収益価格を等しく勘案して調整後価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ
積 算 価 格	5,777,000	1.0 — 0	5,777,000
収 益 価 格	—————		4,490,000
調整後の価格	—————		5,647,000

占有減価修正 : なし

物件	試算価格（円）	構成比（％）	調整後の価格（円）
	ア	イ	ア×イ
1	5,647,000	43.45	2,450,000
—		—	—
—		—	—
2		56.43	3,190,000
3		0.12	7,000
		合 計	5,647,000

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件	調整後の価格 （円）	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 （敷金等）	評価額
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,450,000	1.00	0.70	1.00		1,720,000
—	—	—	—	—		—
—	—	—	—	—		—
2	3,190,000	1.00	0.70	1.00		2,230,000
3	7,000	1.00	0.70	1.00		5,000
一括価格（合計）						3,955,000

イ 市場性修正 : なし

ウ 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

エ 滞納管理費等相当額の減価 : なし

オ その他の控除減価（敷金等）: なし

第6 参考価格資料

地価公示価格	川越－38
所在	: 川鶴2丁目18番12
価格	: 93,100 円/㎡
位置	: 東武東上線 鶴ヶ島駅 2500 m
価格時点	: 令和8年1月1日
地積	: 180㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面道路	: 南東 5m 市道
用途指定等	: 第2種低層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
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 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図（正本のみ）
- 3 公図
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真（正本のみ）

以 上



1 : 19,500 相当

地図上の1センチは 約 195 メートル

8-ケ-013位置図 昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



住所表示

2

COPY

COPY

（注）地図に準ずる図面は、土地の区画や位置に支那不動産登記法上の地図が備え付けられるまでの間、これに代わらずに官公庁に備え付けられていた図面（土地の位置及び形状の記載が正確な図面）を指します。

地番
1番

図面 番号	所在地	小幡市がわゆる三寺野	地番	1番
出力 縮尺	1/500	精度 区分	電	地籍 番号又は 記号
作成 年月日	昭和61年11月1日	分類	地図に準ずる図面	種類
			国土地院図	国土地院図

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を示す。不正確な内容がある。
さいたま地方法務局川越支店
令和8年1月13日
東京法務局

1 (1/2) (3/7)

COPY

COPY

※ 此図に準ずる図とは、土地の位置等が同一と認められるが、この地図が編入されるまでの間、これに準ずるものとして、編入が行われていない期間で、土地の位置等が同一と認められる期間と見做す。

埼玉県川越市

川越市川越

縮尺	所在地	川越市川越の改正図			地番	1番	
出力 縮尺	1/500	縮尺	1/500	縮尺	1/500	縮尺	1/500
作成 年月日	昭和61年10月1日	縮尺	1/500	縮尺	1/500	縮尺	1/500

これは地図に準ずる図と認められるものとして、この図を証明した書面である。

(さいたま市地方事務局川越支局管轄)

令和8年1月13日

東京法務局

地図整理番号：W96126

登記簿

(4/9)

くさく

8

1(2/2) (3/1)

COPY

COPY

1(1/2) (5/7)

(注) 本図に添付する図面は、土地の位置や形状、面積等を正確に示すための図面が備え付けられるまでの間、これに代わって使用される。この図面は、土地の位置や形状、面積等を正確に示すための図面が備え付けられるまでの間、これに代わって使用される。

地籍調査見込

かわさき市

地籍調査	所在地	川越市かわさき市				地番	1番
出力	1/500	縮尺	1/500	縮尺	1/500	縮尺	1/500
作成	昭和63年11月1日	作成	昭和63年11月1日	作成	昭和63年11月1日	作成	昭和63年11月1日

これは地図に準ずる図面に記載された内容を示す図面である。

(さいたま市地方裁判所川越支部)

令和8年1月13日

東京法務局

地図整理番号：M96126

(5/9)

YD000

N



1(2/2) (4/7)

COPY

YD000

※ 本図に添える説明書は、この図に添えられしものではない。本図が備え付けられるまでの間、これに代り、この図に添えられしものを用いる。また、この図に添えられしものは、この図に添えられしものではない。また、この図に添えられしものは、この図に添えられしものではない。

地籍図

おれびる二番目

請求 番号	所 在	川越市おれびる二番目		地 番	1番
出力 枚数	1/600	指 定 区 画	中 一	地籍 図 に 記 号	おれびる二番目
作 成 年 月 日	昭和61年1月1日	修 正 年 月 日	昭和61年1月1日	備 註	おれびる二番目

これは地図に準ずる図面として内容を証明した書面である。

（さいたま地方裁判所川越支庁管轄）

令和8年1月13日

東京法務局

地図整理番号：M96126

登記簿

1. (2) 2. 150. 19

1.02/2346/70

 $(1/2), (6/7)$

SCIENCE

人日

点、変更、取消、再掲等により、土地の権利関係に何等の支障が生ずるおそれがない限り、登記簿上の地目が変更されるまでの間、これに対するものとして償還付金を受けている期間、土地の所有者は、その土地の所有権を主張し得るものとします。

かわる三芳野

測量 方法	所在	川越市西町一丁目一丁目		地番	1番
縮尺 1/500	縮尺 1/500	市 区	川越市西町一丁目一丁目	地番	1番
作成 年月日	昭和61年10月1日	地番	1番	地番	1番

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。

(さいたま地方方法務局川越支局管轄)

宣和八年1月13日

東京法務局

地圖整理番号：M96126

雜記

(8/9)

合性

これは図面に記録されている
(さいたま地方法務局川越支局管轄)
令和8年1月19日 東京法務局

建 物 区 面

三、区域发展不平衡

8-10-2007 17:00:00

日期: 2011年10月31日

www.pearsoned.com

東 亞

1

028371 + 95.0. X 0015

$$E_{50} \times 4.55 = 56.8751$$
$$3,9d \times 2,50 = 22,7500$$
$$5.50 \times 4.50 = 50.250$$

142.0761

100

142.97 m³

受水槽・ポンプ室

4.35

$$7.35 \times 14.35 = 105.4725$$
$$1,225 \times 13,45 = 16,47625$$
 $11,69 \times 14,20 = 166,1380$

III 250347

1

10

1

11

原価率 382.4%

100

1866

10

25

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

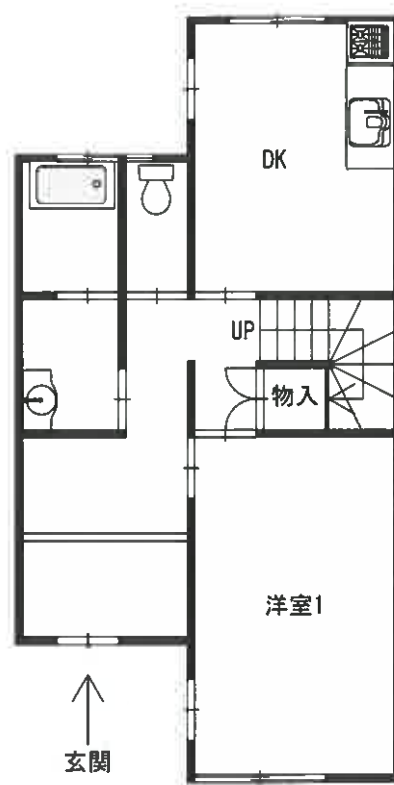
10

15

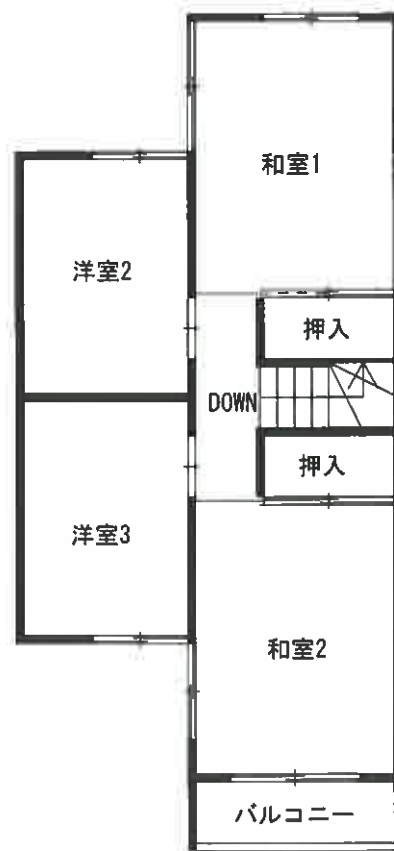
100

22 JANUARY 2005

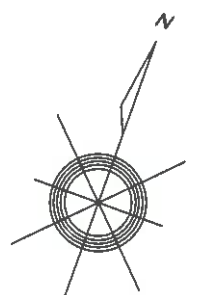
地址: 北京 100037



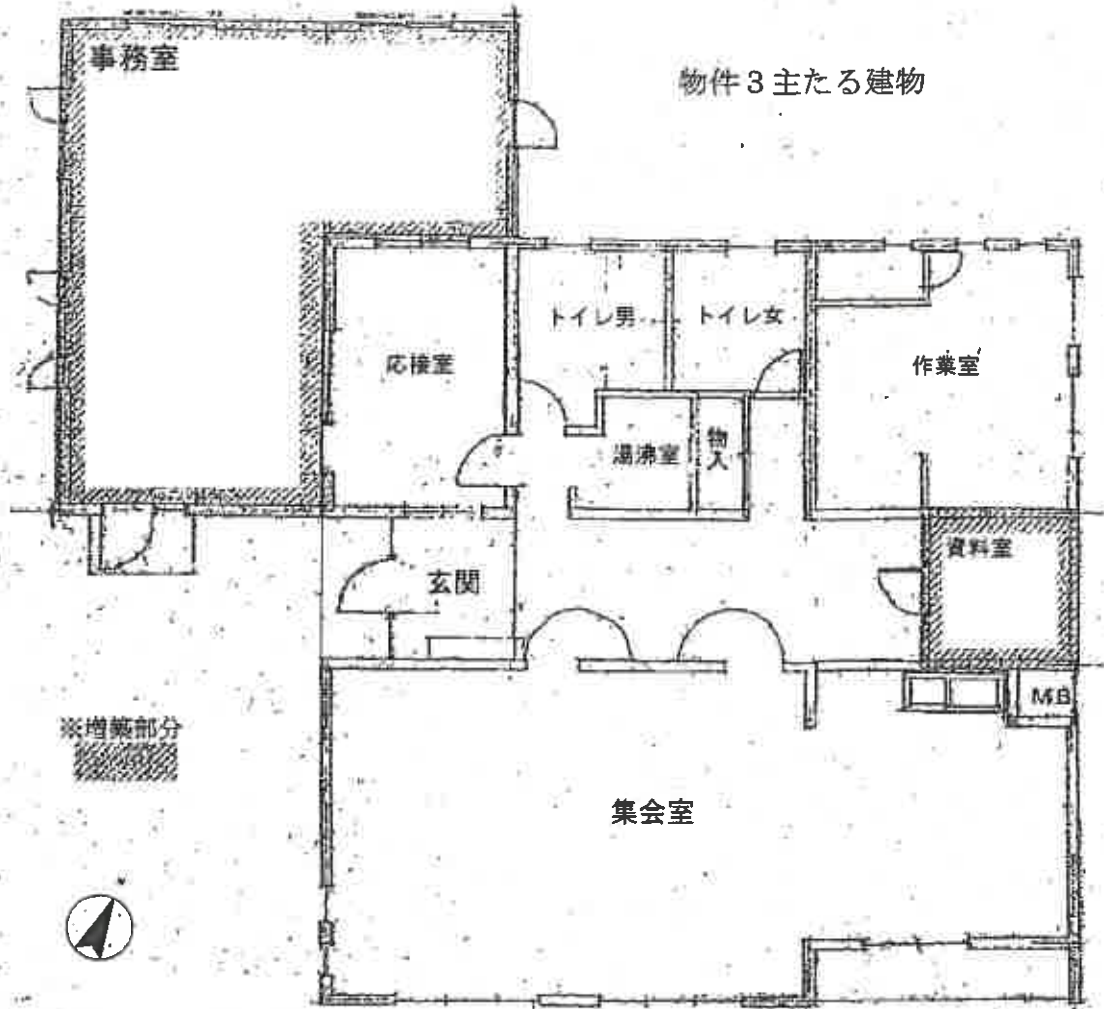
1 階平面図



2 階平面図



建物間取図



物件3 附属建物符号1

