

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 19 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 12 月 3 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 11 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 27 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 10 月 21 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,460,000 7,568,000	一括	1,892,000	79,261	0
1	3,360,000				
2	6,100,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 川越市大字石田字ハッ島町 | | |
| | 地 番 | 192番10 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 200.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 川越市大字石田字ハッ島町 192番地10 | | |
| | 家屋 番号 | 192番10 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 53.82平方メートル | |
| | | 2階 | 48.85平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月31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 | 川越市大字石田字ハッ島町 |
| | 地 番 | 192 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字石田字ハッ島町 192 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 192 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.82 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル |



令和8年(ケ)第60号
令和8年5月27日受理
令和8年7月7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 山中宏之

(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 | 川越市大字石田字八ッ島町 |
| | 地 番 | 192 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字石田字八ッ島町 192 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 192 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.82 平方メートル
2 階 48.85 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) □雑種地(物件) □宅地(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 上記の者が目的土地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	1 目的土地にあるカーポートは、土地に定着しており工作物と認定した。 2 目的土地にスチール製簡易物置(動産)が存する。 3 目的土地に接する地番192-1、192-2、193-2の各土地は、いずれも川越市所有名義の公衆用道路となっている(登記上地目は順に公衆用道路、田、田)
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が異なる(□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 居宅 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 洋室2の出入口扉及び洋室4収納扉のそれぞれ10cm程度の穴が開いている。 2 洋室2前廊下壁にあるコンセントのスイッチプレートが外されてケーブルが剥き出しになっている。
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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

(2枚目) 次頁

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 解錠により立入り調査を実施した。1階はダンボール箱やゴミ袋等であふれかえっていた。洋室4にはベッドがあり日常的に部屋が使用されている雰囲気がうかがわれたが、洋室2、3にはほとんど何も置かれておらず使用されている様子はいかがわれなかった。表札には債務者兼所有者の姓が表示されており、郵便受けや玄関には債務者兼所有者宛てのガス会社からのお知らせや市役所からの郵便物が存在した。

以上の状況から目的物件の占有関係については、2枚目のとおり報告する。

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

(4枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月27日(水) 17:05-17:10	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和8年6月4日(木) 14:35-14:40	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和8年7月2日(木) 10:20-10:55	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年7月6日(月) 17:22-17:25	執務室	登記情報提供サービスで隣接土地の登記情報取得

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年7月2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 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

(5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	川越市大字石田字ハッ島町				地番	192番10		
出力縮	1/600	精度区分	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				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。

(さいたま地方方法務局川越支局管轄)

令和8年3月25日
福岡法務局

地図整理番号：M84093

登記官

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

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8年3月25日 瀬岡法務局

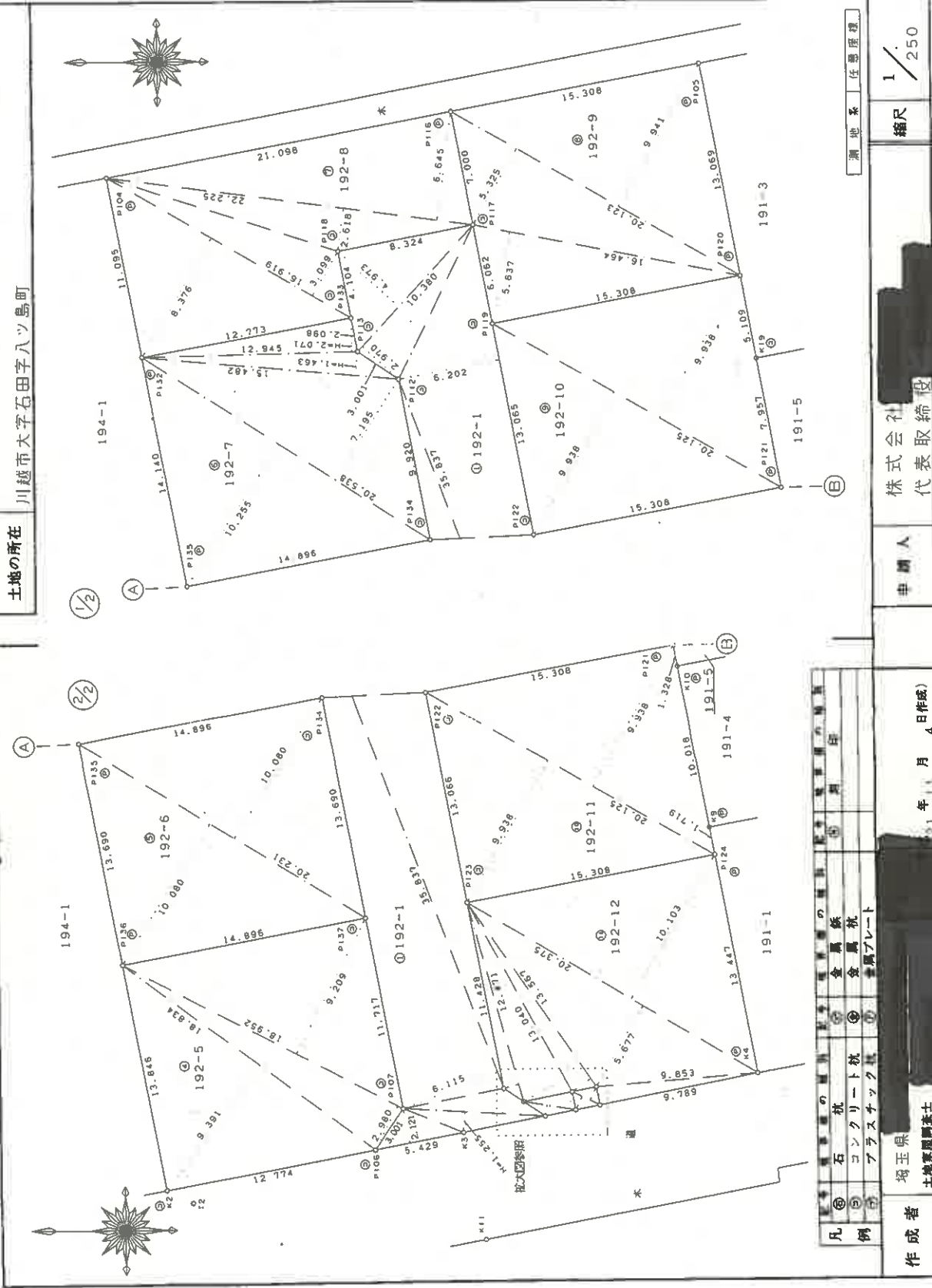
(7 枚目)

登記簿

地積測量図

地番 192-1、
192-3~192-12

土地の所在 川越市大字石田字八ツ島町



測地家 佐藤康雄

申請人 株式会社
代表取締役

作成者 埼玉県
土地家屋調査士

凡例 ① 石 ② 枕 ③ 金 ④ 鉄 ⑤ 土 ⑥ 瓦 ⑦ 瓦 ⑧ 瓦 ⑨ 瓦 ⑩ 瓦 ⑪ 瓦 ⑫ 瓦 ⑬ 瓦 ⑭ 瓦 ⑮ 瓦 ⑯ 瓦 ⑰ 瓦 ⑱ 瓦 ⑲ 瓦 ⑳ 瓦 ㉑ 瓦 ㉒ 瓦 ㉓ 瓦 ㉔ 瓦 ㉕ 瓦 ㉖ 瓦 ㉗ 瓦 ㉘ 瓦 ㉙ 瓦 ㉚ 瓦 ㉛ 瓦 ㉜ 瓦 ㉝ 瓦 ㉞ 瓦 ㉟ 瓦 ㊱ 瓦 ㊲ 瓦 ㊳ 瓦 ㊴ 瓦 ㊵ 瓦 ㊶ 瓦 ㊷ 瓦 ㊸ 瓦 ㊹ 瓦 ㊺ 瓦 ㊻ 瓦 ㊼ 瓦 ㊽ 瓦 ㊾ 瓦 ㊿ 瓦

作成者 埼玉県
土地家屋調査士

年 月 日 (作成)

縮尺 1/250

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。

さいたま地方裁判所(川越支庁管轄)

令和8年3月25日

福岡法務局

(8 枚目)

登記目

地積測量図

地番 192-1、192-3、192-12

土地の所在

川越市大字石田字八ッ島町

求積表

地番	① 192-1	② 192-3	③ 192-4	④ 192-5	⑤ 192-6
付号	1	1	1	1	1
底辺	5.429	2.121	11.514909	11.514909	10.777940
高さ	8.588	1.255	13.191168	13.191168	219.143255
面積	35.837	6.115	270.531240	270.531240	30.826600
合計	10.380	2.970	51.619740	51.619740	607.60852
合計面積	303.80	303.80	303.80	303.80	303.80

地番	① 192-1	② 192-3	③ 192-4	④ 192-5	⑤ 192-6
付号	1	1	1	1	1
底辺	5.429	2.121	11.514909	11.514909	10.777940
高さ	8.588	1.255	13.191168	13.191168	219.143255
面積	35.837	6.115	270.531240	270.531240	30.826600
合計	10.380	2.970	51.619740	51.619740	607.60852
合計面積	303.80	303.80	303.80	303.80	303.80

地番	① 192-1	② 192-3	③ 192-4	④ 192-5	⑤ 192-6
付号	1	1	1	1	1
底辺	5.429	2.121	11.514909	11.514909	10.777940
高さ	8.588	1.255	13.191168	13.191168	219.143255
面積	35.837	6.115	270.531240	270.531240	30.826600
合計	10.380	2.970	51.619740	51.619740	607.60852
合計面積	303.80	303.80	303.80	303.80	303.80

地番	① 192-1	② 192-3	③ 192-4	④ 192-5	⑤ 192-6
付号	1	1	1	1	1
底辺	5.429	2.121	11.514909	11.514909	10.777940
高さ	8.588	1.255	13.191168	13.191168	219.143255
面積	35.837	6.115	270.531240	270.531240	30.826600
合計	10.380	2.970	51.619740	51.619740	607.60852
合計面積	303.80	303.80	303.80	303.80	303.80

地番	① 192-1	② 192-3	③ 192-4	④ 192-5	⑤ 192-6
付号	1	1	1	1	1
底辺	5.429	2.121	11.514909	11.514909	10.777940
高さ	8.588	1.255	13.191168	13.191168	219.143255
面積	35.837	6.115	270.531240	270.531240	30.826600
合計	10.380	2.970	51.619740	51.619740	607.60852
合計面積	303.80	303.80	303.80	303.80	303.80

凡例	① 192-1	② 192-3	③ 192-4	④ 192-5	⑤ 192-6
地番	1	1	1	1	1
底辺	5.429	2.121	11.514909	11.514909	10.777940
高さ	8.588	1.255	13.191168	13.191168	219.143255
面積	35.837	6.115	270.531240	270.531240	30.826600
合計	10.380	2.970	51.619740	51.619740	607.60852
合計面積	303.80	303.80	303.80	303.80	303.80

作成者 埼玉県 埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市

埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市

埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市

埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市

埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市

埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市 埼玉市

申請人

株式会社 代表取締役

縮尺

1/

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)

登記簿

A3判をA4判に縮小

地積測量圖

192-1、192-3~192-12

川越市大字石田字入ッ島町

地 帶	番 号	① 192-12	高 さ	倍 面 積	備 考
		底 辺	0.925	11.535675	
		12.471	2.862	37.320480	
		13.040	1.375	18.634625	
		13.567	1.114	10.976242	
		9.853	5.677	115.668875	
		20.375	10.103	205.848525	
		20.375	合 計	400.004525	
		合 計	地 積	200.002260	m ²
				200.00	

第一座橋

区 名	X座標	Y座標	備 考
K2	235.449	198.987	
K3	217.551	202.307	
K4	199.676	205.746	
K9	202.434	220.839	
K10	204.256	230.511	
K19	205.944	239.641	
P104	245.045	250.879	
P105	209.250	237.515	
P106	222.889	201.317	
P107	221.189	203.790	
P112	227.613	238.328	
P113	230.239	240.329	
P116	224.301	234.725	
P117	223.028	247.841	
P118	231.213	246.328	
P119	221.926	241.680	
P120	206.873	244.664	
P121	204.497	231.817	
P122	219.550	229.033	
P123	217.174	216.183	
P124	202.121	218.989	
P125	215.096	204.948	
P126	213.921	204.146	
P127	212.617	203.256	
P128	210.762	203.613	
P129	210.974	204.713	
P130	209.501	204.996	
P131	209.289	203.837	
P132	243.027	239.969	
P133	230.467	242.292	
P134	225.809	228.774	
P135	240.456	226.065	
P136	237.966	212.603	
P137	223.319	215.312	
T2	233.878	196.225	トランス線
T7	290.127	184.188	トランス線
T11	216.276	95.841	市庁舎ビル

凡例	記号	増量種の種類	記号	増量種の種類	記号	増量種の種類
	⑤	石 灰	⑬	金屬鉄	⑭	刻 印
	⑥	コンクリート	⑭	金屬枕		
	⑦	アサスチック紙	⑮	金屬プレート		

作 成 者 埼玉県 土崎宮園園主 年 月 日(作成)

地号	宗地号	④ 192-7	底边	高	2	估面	積
			20.538	10.255		210.671	90
			20.538	7.195		147.770	910
			15.482	1.465		22.650	166
			12.945	2.071		26.809	095
			合計			407.847	361
			合計	面積		203.923	6805
				地積		203.92	m ²

地 区	① 192-8	高	单 面 精
底 边	16.919	6.376	141.713544
	16.919	3.099	52.431981
	22.225	2.618	58.185050
	22.225	6.645	147.685125
		合 计	400.015700
	合 计	单 面 精	200.007850
		单 面 精	200.00

地 址	番 号	④ 192-9	面 积	合 计	面 积
付 付	威 边		5.637		92.807568
	16.464		5.325		107.154375
	20.123		5.941		200.042743
	20.123			合 计	400.005286
				合 计	200.0026430
					200.00 m ²

地番	⑤ 192-10		
符号	底・辺	高さ	倍面積
	20.125	9.938	200.002250
	20.125	9.938	200.002250
		合計	400.004500
	合計	面積	200.0022500
			200.0000000

地番	192-11	高	倍面積
1	20.125	9.938	200.00250
2	20.125	9.938	200.00250
		合計	400.00450
	合計	面積	200.00250

申請人

登記年月日：平成22年4月13日

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。
(さいたま地方方法務局川越支局(管轄))
令和8年3月25日 福岡法務局

登記簿
(10 枚目)

地図整理番号：N84095

A3判をA4判に縮小

各 階 図

各 階 平 面 図

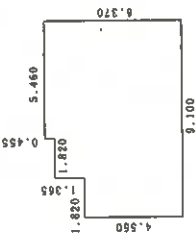
192 番 10

家屋番号

川越市大字石田字ハツ島町192番地10

建物の所在

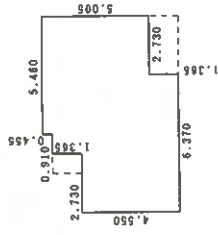
1 階



求積表

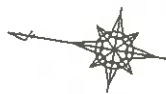
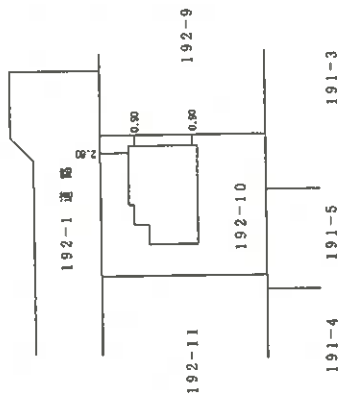
$4.550 \times 1.820 = 8.281000$
$5.915 \times 1.820 = 10.765300$
$6.370 \times 5.460 = 34.780200$
合 計 53.826500
床面積 53.82 m ²

2 階



求積表

$4.550 \times 2.730 = 12.421500$
$5.915 \times 0.910 = 5.382650$
$6.370 \times 2.730 = 17.390100$
$5.005 \times 2.730 = 13.663650$
合 計 48.857900
床面積 48.85 m ²



作成者
土地調査士
[Redacted]

22年4月7日作成

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

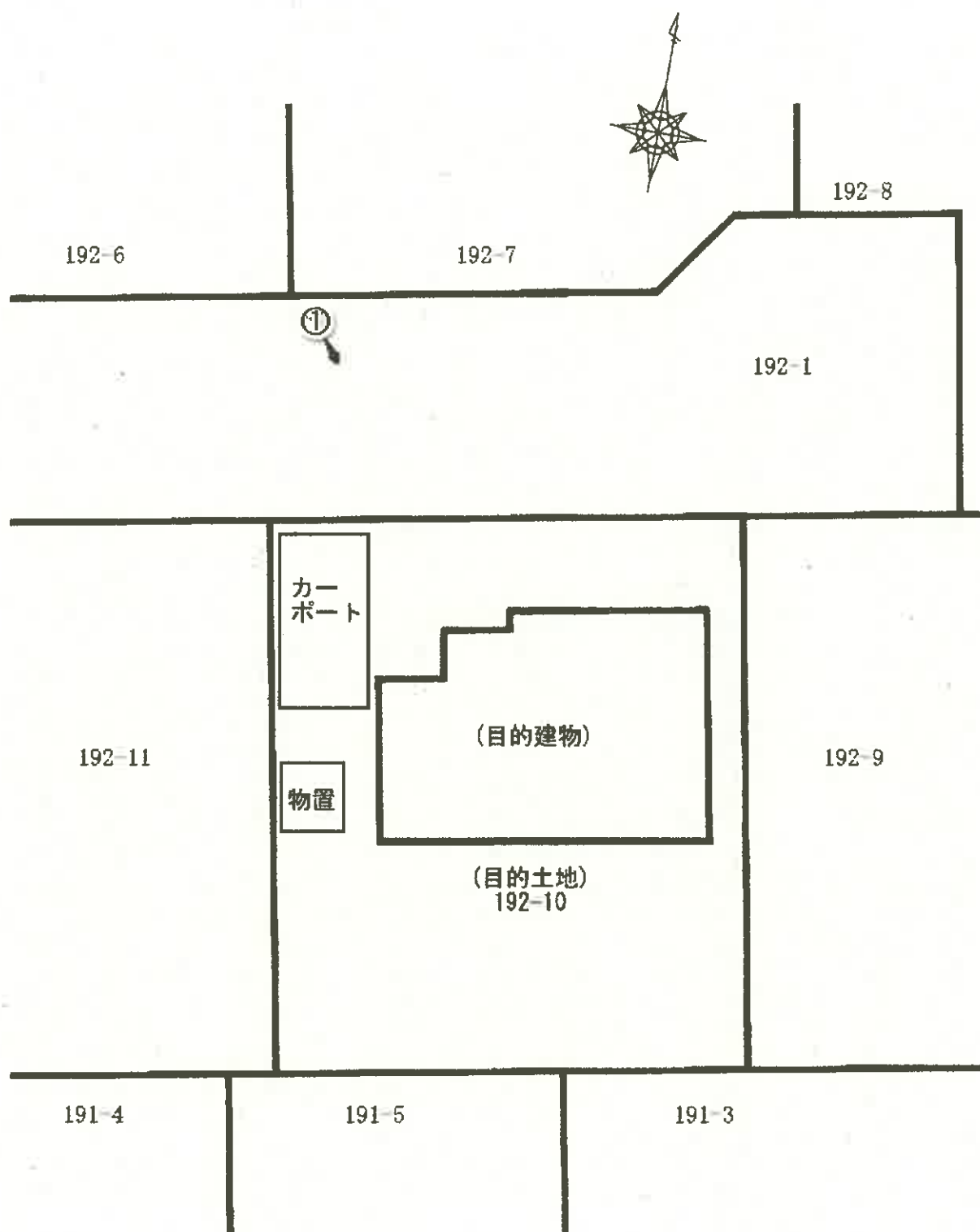
縮尺
1/250

申請人
[Redacted]

縮尺
1/500

土地建物位置関係図

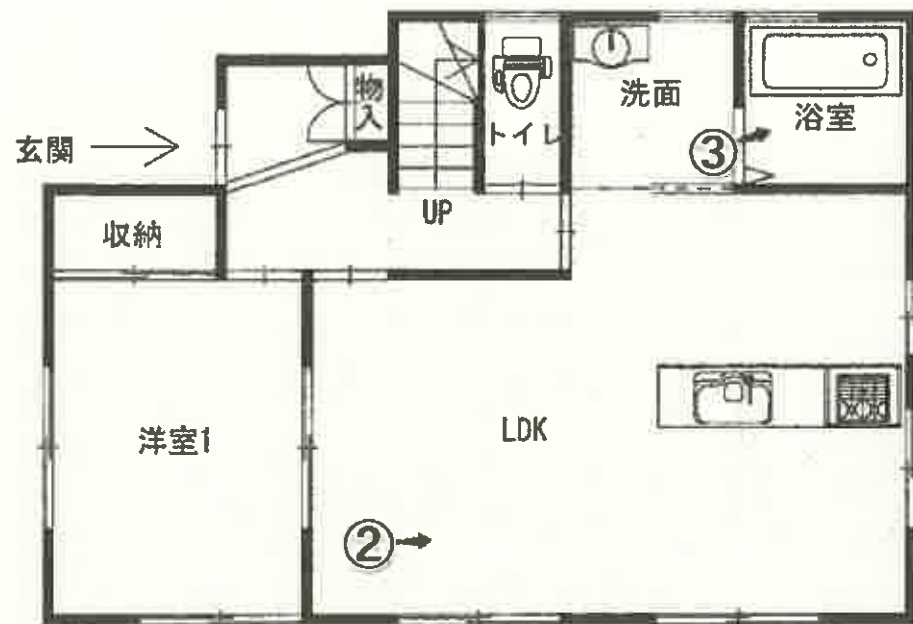
(写真撮影位置 ○→)



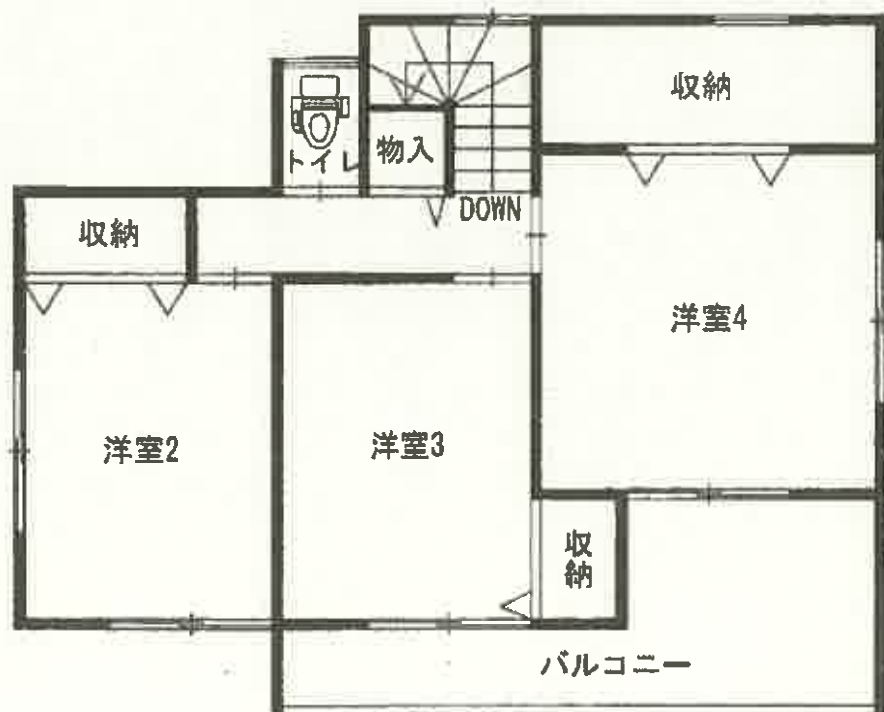
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階

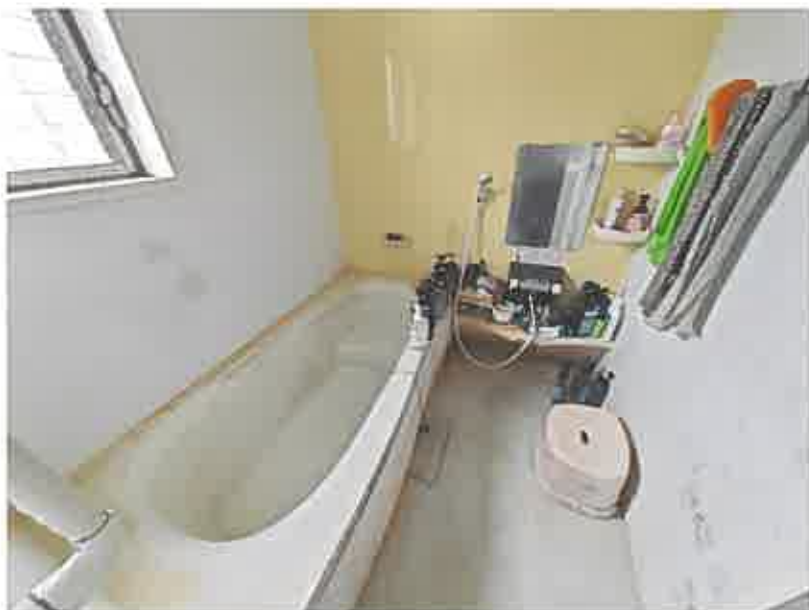




①



②



③

令和 8 年 (ケ) 第 0 6 0 号
令和 8 年 7 月 2 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 6 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

蛭 原 康 善 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川越市大字石田字八ッ島町 |
| | 地 番 | 192番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字石田字八ッ島町 192番地10 |
| | 家屋 番号 | 192番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 48.85平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 9,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,360,000 円
_____	_____
_____	_____
_____	_____
物件2 (建物)	金 6,100,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び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、内覧制度によらなければ買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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 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		
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（物件1）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線 本川越駅 北方 約2,700m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	小規模開発された既存の住宅地域				
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			
		なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模 形 状 地 勢 そ の 他	200.00 m ² （物件1） 長方形（有効宅地） 敷地内は平坦 なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	北西	約6.2m	市道	等高	42条1項2号
			舗装		
土 地 の 利 用 状 況	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。				
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下 水	有 有 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. 宅地立地基準は都市計画法34条11号 平成21年9月25日許可、No.2101300 b. 行止り道路。 c. 市街化調整区域内に所在するため、再建築時は行政機関との協議を要す。				

2 建物の概況及び利用状況等（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等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成22年3月22日 新築 約 16年 約 14年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディングボード クロス貼 クロス貼 長尺ビニールシート、フローリング等 電気、ガス、給排水設備等 ○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
	施工程度	普通
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	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. キッチンに汚損している。 c. 生活残置物が1階に多数放置されている。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

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	建付減価補正	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	54,200	0.985	200.00	$\frac{1}{1}$	0.90	9,610,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	9,610,000

※ 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)。

標準画地価格 (公示価格等からの規準)

基準地 川越-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 86,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{161.7} & \div & 54,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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	
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	道路方位、行止り	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を建築費の推移・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と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	165,000	102.67	0.23	3,900,000
—	—	—	—	—
			合 計	3,900,000

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 16年 経済的残存耐用年数 14年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 50%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年}}{(\text{経過年数 } 16\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年})} \times (1 - 0.50) = 0.23$$

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 (建物)

物件 番号	建付地価格 (円)	持分	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	9,610,000	$\frac{1}{1}$	0.50	法定地上権	4,810,000
—	—	—	—	—	0
					4,810,000

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	9,610,000	▲ 4,810,000		1.00	0.7	3,360,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
2	3,900,000	+ 4,810,000	1.0 - 0.00	1.00	0.7	6,100,000
一 括 価 格 (合 計)						9,460,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : なし

修正率 : 1.00

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 : 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 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
接面道路 : 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 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 地積測量図
- 7 現況写真 (正本のみ)

以下余白

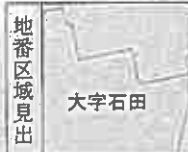


8-ケ-060位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26

186-3 261-14 261-16 261-19 261-11
190-10 261-15 261-17 261-1



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 川越市大字石田字ハッ島町				地 番 192番10			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 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。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和8年3月25日
福岡法務局

地図整理番号: M84093

登記官

(1/1)

A3→A4縮小

8 - ケ - 060公図

登記年月日：平成23年4月15日

各 略 図

各 略 平 面 図 面

192-10

反屋形番号

川越市大字有田字大ノ影町192番地10

建物名称

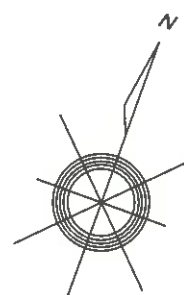
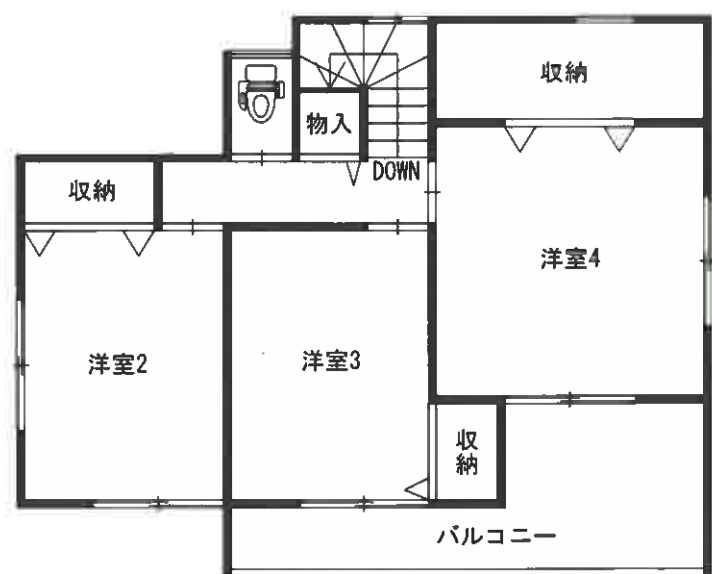
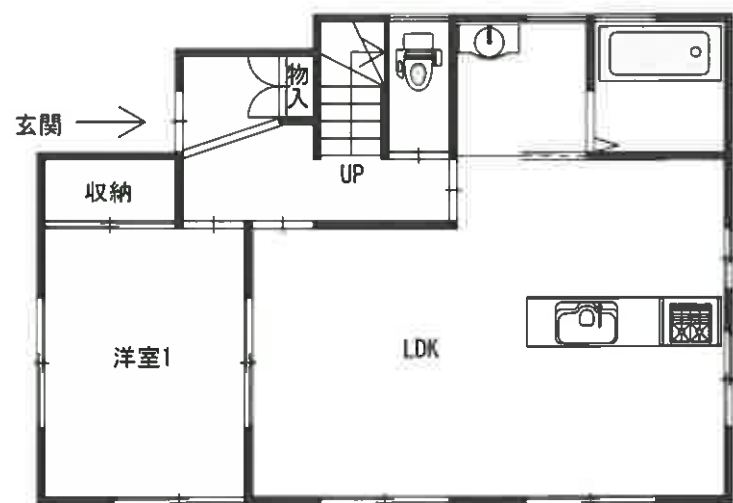
4.850 x 1.820 = 8.827
5.915 x 1.820 = 10.765
5.370 x 5.460 = 29.322
合 計 53.914
床面積 53.914

4.650 x 2.730 = 12.700
5.915 x 0.910 = 5.381
5.370 x 2.730 = 14.660
5.905 x 2.730 = 16.121
合 計 48.862
床面積 48.862

これは図面に記載された建築物の平面図面である。
(さいたま地方建設局川越支所製図)
令和8年3月25日 確認済書
8-ケ-060建物図面

A3→A4縮小

地図整理番号：M84095



登記年月日 令和8年3月25日

これは図面に記載された内容であり、
(さ)いたま地方事務局川越支所より
令和8年3月25日 提供された図面である。

地積測量図

地番 第1000号

土地所有権 埼玉県川越市大字石田五丁目

区分	面積	用途	備考
宅地	141.713	住宅	
農地	52.431	農地	
雑種地	58.850	雑種地	
その他	47.865	その他	
合計	400.015		

区分	面積	用途	備考
宅地	141.713	住宅	
農地	52.431	農地	
雑種地	58.850	雑種地	
その他	47.865	その他	
合計	400.015		

区分	面積	用途	備考
宅地	141.713	住宅	
農地	52.431	農地	
雑種地	58.850	雑種地	
その他	47.865	その他	
合計	400.015		

区分	面積	用途	備考
宅地	141.713	住宅	
農地	52.431	農地	
雑種地	58.850	雑種地	
その他	47.865	その他	
合計	400.015		

作成者 埼玉県川越市
測量士 〇〇〇〇〇〇

図面人 〇〇〇〇〇〇

図面式 〇〇〇〇〇〇

図面 1/