

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻 井 教 行

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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 6 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	10,940,000 8,752,000	一括	2,188,000	42,178	14,267
1	1,460,000				
2	2,080,000				
3	630,000				
4	6,770,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 |
| | 地 番 | 29番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 |
| | 地 番 | 29番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.34平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 |
| | 地 番 | 29番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.40平方メートル |
| 4 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 29番地43、29番地40 |
| | 家屋 番号 | 29番43 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.70平方メートル
2階 34.70平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 逢 坂 優

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】

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 | 川越市旭町三丁目 |
| | 地 番 | 29番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 |
| | 地 番 | 29番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.34平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 |
| | 地 番 | 29番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.40平方メートル |
| 4 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 29番地43、29番地40 |
| | 家屋 番号 | 29番43 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.70平方メートル
2階 34.70平方メートル |



BIT

令和6年(ケ)第120号
令和6年9月26日受理
令和6年11月25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

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 |
| | 地 番 | 29 番 40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.11 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 |
| | 地 番 | 29 番 43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.34 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 |
| | 地 番 | 29 番 46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.40 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 29 番地 43、29 番地 40 |
| | 家屋 番号 | 29 番 43 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.70 平方メートル
2 階 34.70 平方メートル |

(土地・建物用)

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1～3			
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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 上記の者が本土地上に下記の建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件4			
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	別紙「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号			
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

そ の 他 の 事 項

■ (物件1～3関係)

- 1 物件3の北東側(土地建物位置関係図中のB-C部分)に隣接する29番5の土地は、川越市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 本件土地(物件1～3)について、界標を確認できたのは、土地建物位置関係図中のA点のみであった。
- 3 物件1上の簡易物置(写真⑭)は、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。

(物件4関係)

- 1 1階の階段手前部分と2階洋室の床が軟化している。
- 2 2階洋室の床が南側に向かって傾いている。
- 3 軒天の一部が破損している(写真⑫、⑬)。

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

(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
■ A (債務者兼所有者の娘)	私は、債務者兼所有者の娘です。本件建物には、父と母と父の弟と私が住んでいます。 壁紙を貼り替えたら、染みのようなものが出てきた所があります。(写真④、⑤、⑨～⑪)。 本件土地の境界について、争いごとはありません。 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

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、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10月2日(水) 14:05-14:20	物件所在地	臨場・外観撮影等・不在連絡文書投函
令和6年10月2日(水) 15:35-15:40	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11月8日(金) 9:45-11:10	物件所在地	臨場・屋内等調査・Aと面談(評価人同行)

(特記事項)

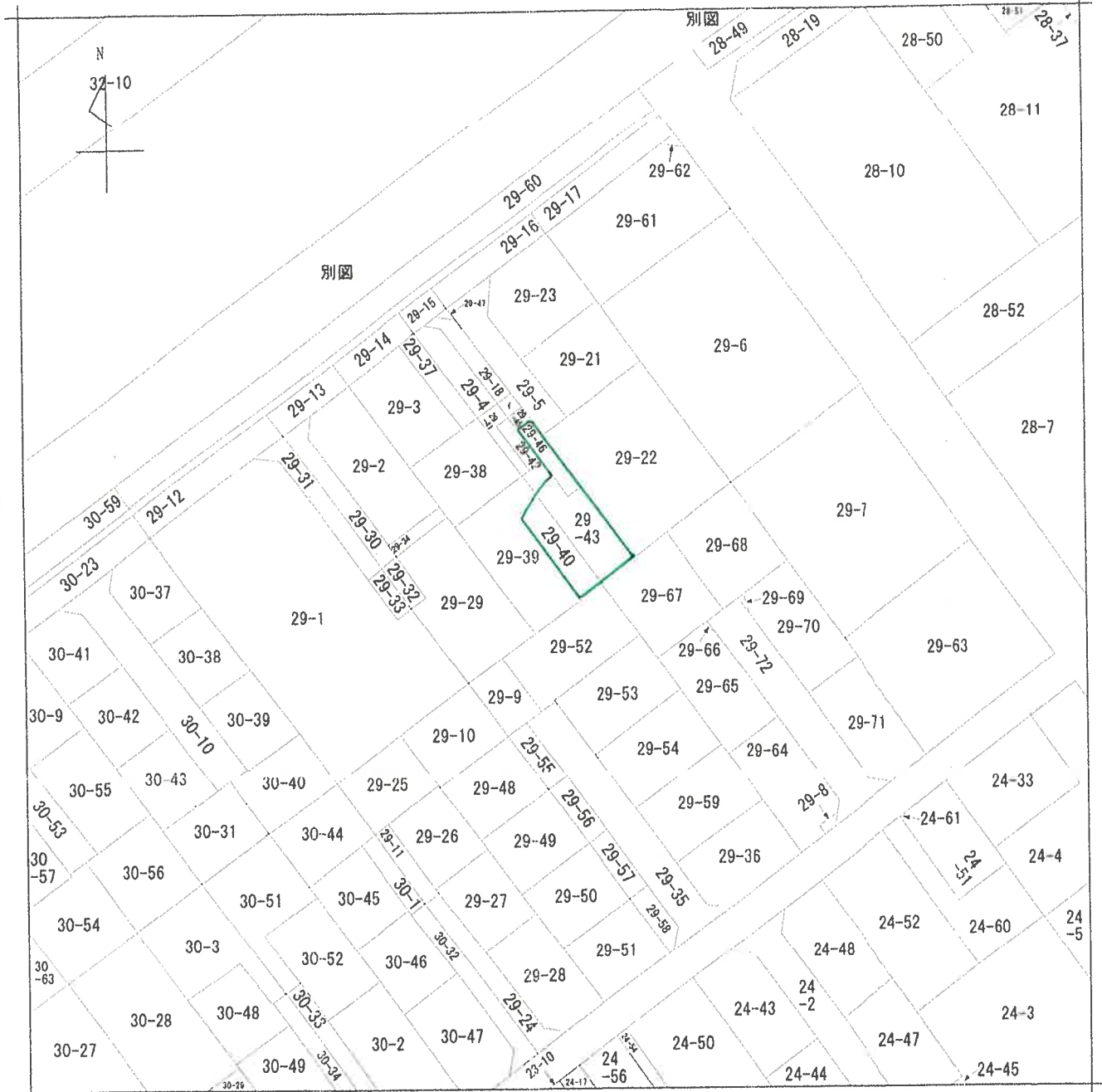
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

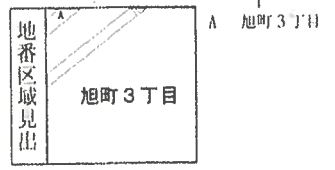
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(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。



請求部	所在	川越市旭町三丁目				地番	29番40			
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			
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。

A3判をA4判に縮小

令和6年7月12日
さいたま地方裁判所川越支部
登記官

請求番号：26-2
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和53年4月4日

1009487

29-3-39716-40

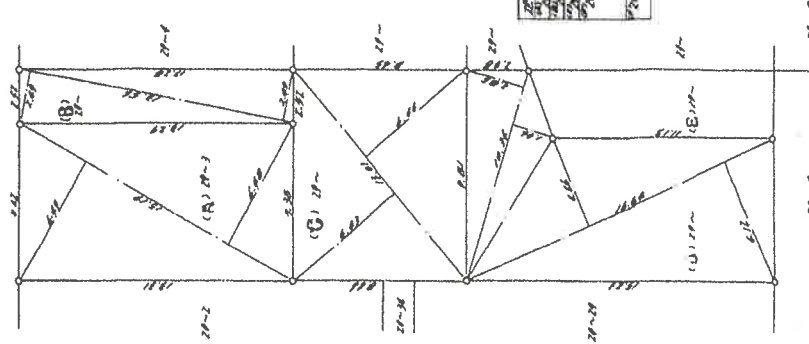
853.44

地積測量図

地番

土地の所在

川原市船町3丁目



区画	面積	計測	備考
1	16.99	16.99	16.99
2	16.99	16.99	16.99
3	16.99	16.99	16.99
4	16.99	16.99	16.99
5	16.99	16.99	16.99
6	16.99	16.99	16.99
7	16.99	16.99	16.99
8	16.99	16.99	16.99
9	16.99	16.99	16.99
10	16.99	16.99	16.99
11	16.99	16.99	16.99
12	16.99	16.99	16.99
13	16.99	16.99	16.99
14	16.99	16.99	16.99
15	16.99	16.99	16.99
16	16.99	16.99	16.99
17	16.99	16.99	16.99
18	16.99	16.99	16.99
19	16.99	16.99	16.99
20	16.99	16.99	16.99
21	16.99	16.99	16.99
22	16.99	16.99	16.99
23	16.99	16.99	16.99
24	16.99	16.99	16.99
25	16.99	16.99	16.99
26	16.99	16.99	16.99
27	16.99	16.99	16.99
28	16.99	16.99	16.99
29	16.99	16.99	16.99
30	16.99	16.99	16.99
31	16.99	16.99	16.99
32	16.99	16.99	16.99
33	16.99	16.99	16.99
34	16.99	16.99	16.99
35	16.99	16.99	16.99
36	16.99	16.99	16.99
37	16.99	16.99	16.99
38	16.99	16.99	16.99
39	16.99	16.99	16.99
40	16.99	16.99	16.99

A3判をA4判に縮小

製作者

昭和53年3月27日作成

申請人

株式会社 丸山建設 代表取締役

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を正確とした図面である。
令和6年7月12日 さいたま地方法務局川越支局

登記官

登記年月日：昭和53年4月4日

109488

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
令和6年7月12日 さいたま地方法務局 川越支局

九州地方鉄道局川越支局

ଅନ୍ତର୍ଗତ ଶିଳ୍ପ

(9 枚目)

品求番号: 26-4

29-4, -41 43 553.4.4 地積測量圖

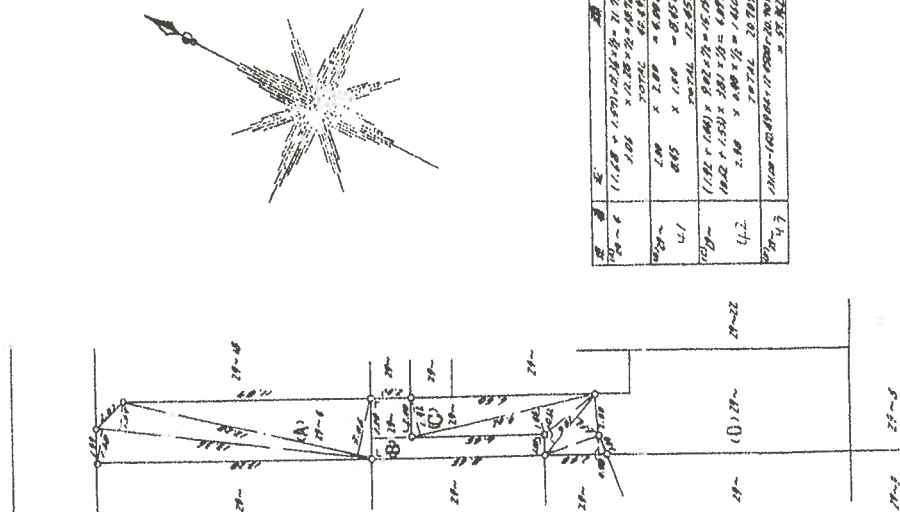
地積測量區

附
記

土地の所在

川越市旭町丁目

三

[illegible]

建築費	7299-1人続
-----	----------

A3判をA4判に縮小

作者

昭和53年3月27日(作野)

人語

蘇式公莊 瓦山建設 介紹

縮尺 1/250

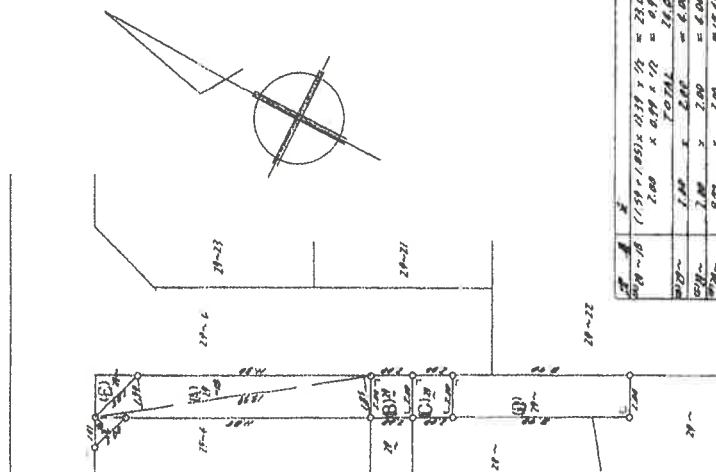
品求番号: 26-4

登記年月日：昭和53年4月14日

1009489

29-18.-44-553-47. 553.4.4
地 番
土地の所在
川内町加勢7月

地積測量図



区画	面積	地積	地積率	地積率
29-18	1.00	1.00	100.00	100.00
29-19	1.00	1.00	100.00	100.00
29-20	1.00	1.00	100.00	100.00
29-21	1.00	1.00	100.00	100.00
29-22	1.00	1.00	100.00	100.00

29-18.-44-553-47. 553.4.4

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/250

申請人 加勢山田建設 小野田建設

作製者

昭和53年3月22日作成

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。
令和6年7月12日

さいたま地方裁判所川越支部

登記官

登記年月日：昭和53年9月25日

5539.25

1517793

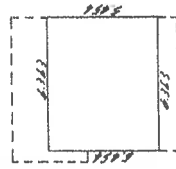
各階平面図

建物図面

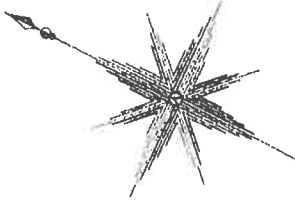
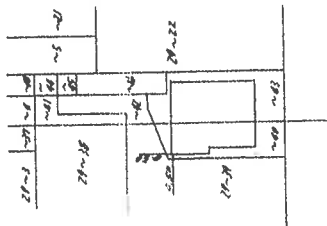
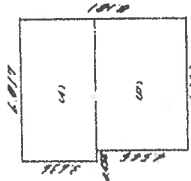
家屋番号 29-43

建物の所在 川口市加町3丁目29番地43 同所同番地40

2階



1階



床面積

5.454 x 1.111 = 6.059022

床面積

11.11 x 11.11 = 123.4321
11.11 x 1.111 = 12.34321
70.791 53.904447

A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

53年9月27日(製)

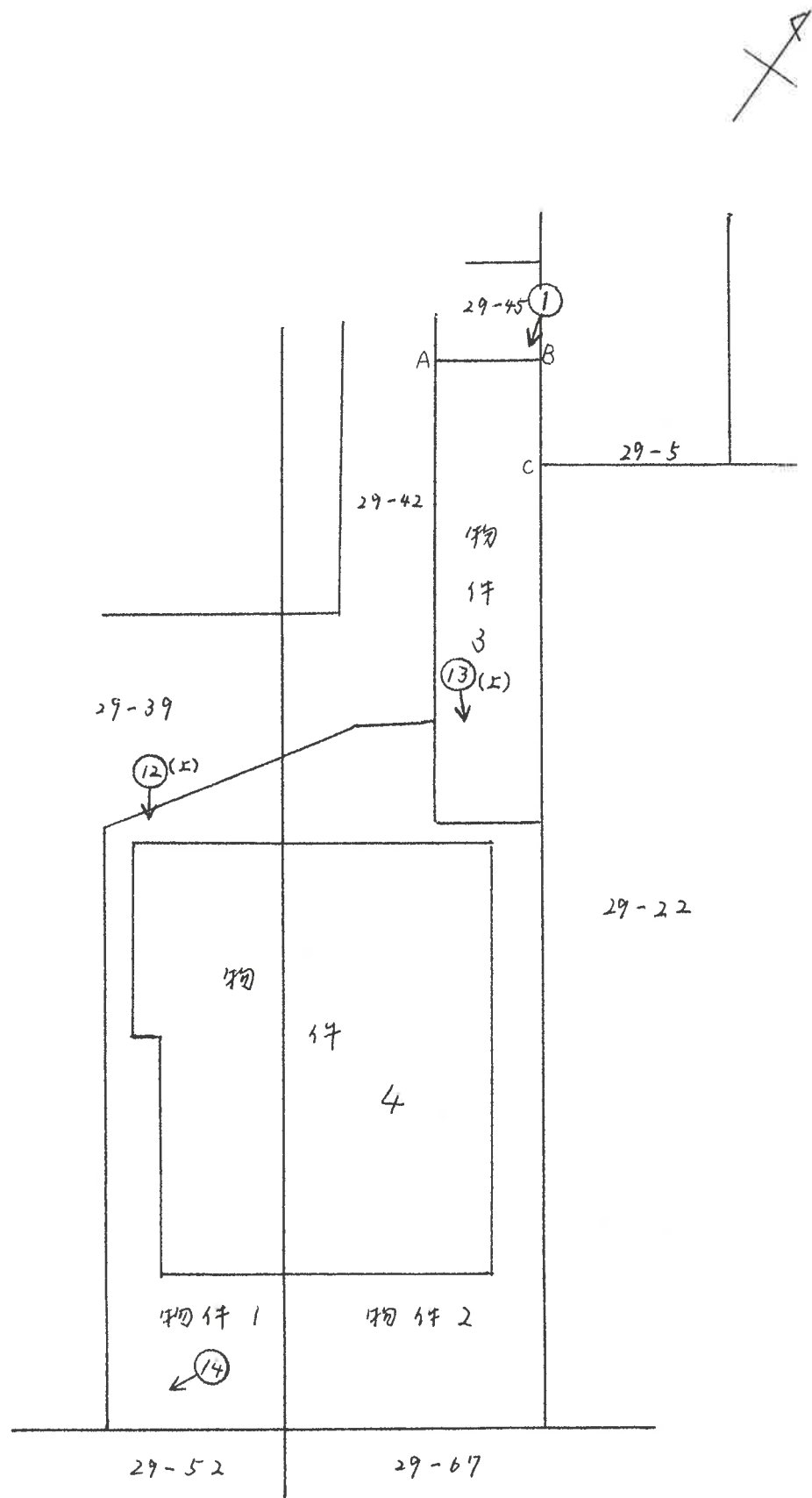
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月12日 さいたま地方広域局川越支局

登記官

(// 枚目)

請求番号：26-1

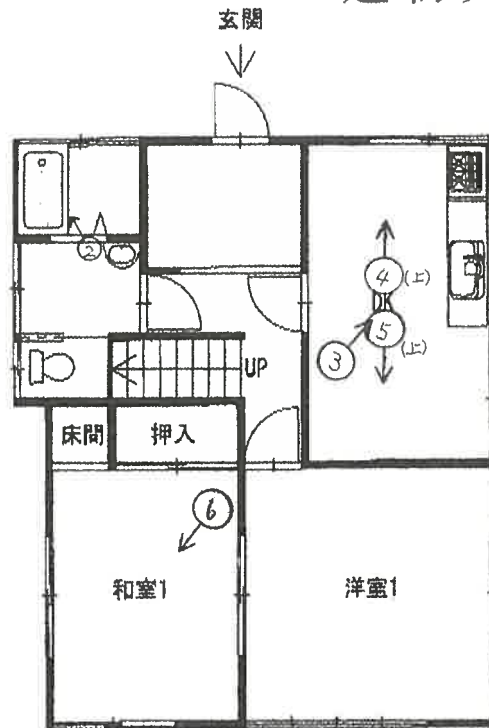
土地建物位置関係図



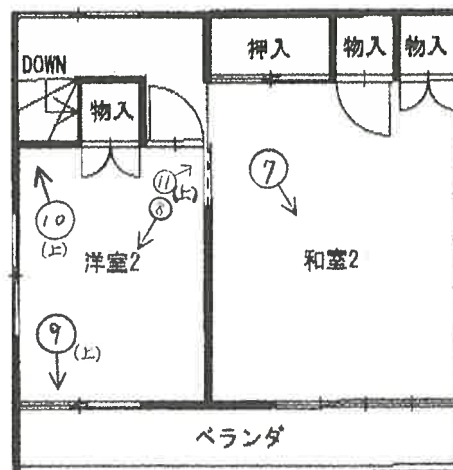
写真撮影位置

(12 枚目)

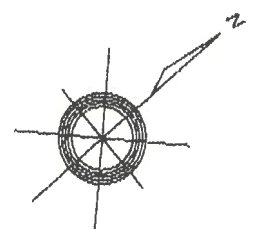
建物見取図



1階平面図



2階平面図



6 - ケ - 120



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13



14

令和 6 年 (ケ) 第 1 2 0 号
令和 6 年 11 月 8 日 現 地 調 査
令和 6 年 11 月 11 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 | 川越市旭町三丁目 |
| | 地 番 | 29番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 |
| | 地 番 | 29番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.34平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 |
| | 地 番 | 29番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.40平方メートル |
| 4 | 所 在 | 川越市旭町三丁目 29番地43、29番地40 |
| | 家屋 番号 | 29番43 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.70平方メートル
2階 34.70平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 10,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,460,000 円
物件2 (土地)	金 2,080,000 円
物件3 (土地)	金 630,000 円
—	—
物件4 (建物)	金 6,770,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至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乃至3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 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
4	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・2・3）

位 置 ・ 交 通	東武東上線 川越駅 南西方 約1,600m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	戸建とアパートが混在する鉄道路線沿いの住宅地域				
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	市街化区域			
		第1種住居地域			
		60%			
		200%			
		なし			
		なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模	40.11 m ² （物件1） 57.34 m ² （物件2） 17.40 m ² （物件3） 114.85 m ² （合 計）			
	形 状 地 勢 そ の 他	袋地（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
	北東	約4m	市道 舗装	等高	42条1項5号
土 地 の 利 用 状 況	物件1・2・3は物件4の建物の敷地として利用されている。				
供 給 処 理 施 設	水 道	有			
	ガ ス	なし（プロパン）			
供 給 処 理 施 設	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. 接面する市道は位置指定道路 4×32.42m 昭和48年7月18日指定 No.64 道路認定なし。 b. 市道の筆29番5に2m以上接道するか明確ではないので再建築時には行政機関との協議を要す。 c. 北西方約30m付近に西武新宿線の鉄道敷が位置し騒音がある。 d. 北東方30m付近に西武線を跨ぐ形で都市計画道路3・4・15新河岸駅前通線が計画決定されている。代表幅員16m。				

2 建物の概況及び利用状況等（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53年9月18日 新築 約 46年 約 3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 セメント瓦・スレート葺 モルタル塗 クロス貼 クロス貼 板貼、長尺ビニールシート等 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	劣る
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. 1階廊下の床面は腐食していて危険な状態。 c. ベランダは腐食しており利用していない。 d. クロスの張替後変色部位が発生しており、雨漏りが疑われる。	

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・2・3（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	200,000	0.709	40.11	$\frac{1}{1}$	0.80	4,550,000
2	200,000	0.709	57.34	$\frac{1}{1}$	0.80	6,500,000
3	200,000	0.709	17.40	$\frac{1}{1}$	0.80	1,970,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	13,020,000

※ 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）

公示地

川越－13

公示価格等

211,000 円／㎡

時点修正

$\times \frac{103.0}{100}$

標準化補正

$\times \frac{100}{104.5}$

地域格差

$\times \frac{100}{104.0}$

標準画地価格

200,000 円／㎡

$\div$

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、袋地形状、適法接道	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	20%

② 物件 4（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
4	183,000	88.40	0.04	650,000
—	—	—	—	—
合 計				650,000

ウ 現価率 … 物件 4

経過年数 46年 経済的残存耐用年数 3年

観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - 0.30) = \frac{3}{(46 + 3)} \times (1 - 0.30) = 0.04$$

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	4,550,000	1.0	0.60	法定地上権	2,730,000
2	6,500,000	1.0	0.60	法定地上権	3,900,000
3	1,970,000	1.0	0.60	法定地上権	1,180,000
					7,810,000

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	4,550,000	▲ 2,730,000		1.00	0.8	1,460,000
2	6,500,000	▲ 3,900,000		1.00	0.8	2,080,000
3	1,970,000	▲ 1,180,000		1.00	0.8	630,000
4	650,000	+ 7,810,000	1.0 - 0.00	1.00	0.8	6,770,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						10,940,000

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。

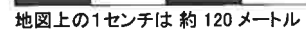
第6 参考価格資料

地価公示価格 川越一 1 3
所 在 : 旭町2丁目17番11
価 格 : 211,000 円/㎡
位 置 : 東武東上線 川越駅 1,400m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 南西 6m 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 : 一般住宅、アパート等が混在する閑静な住宅地域

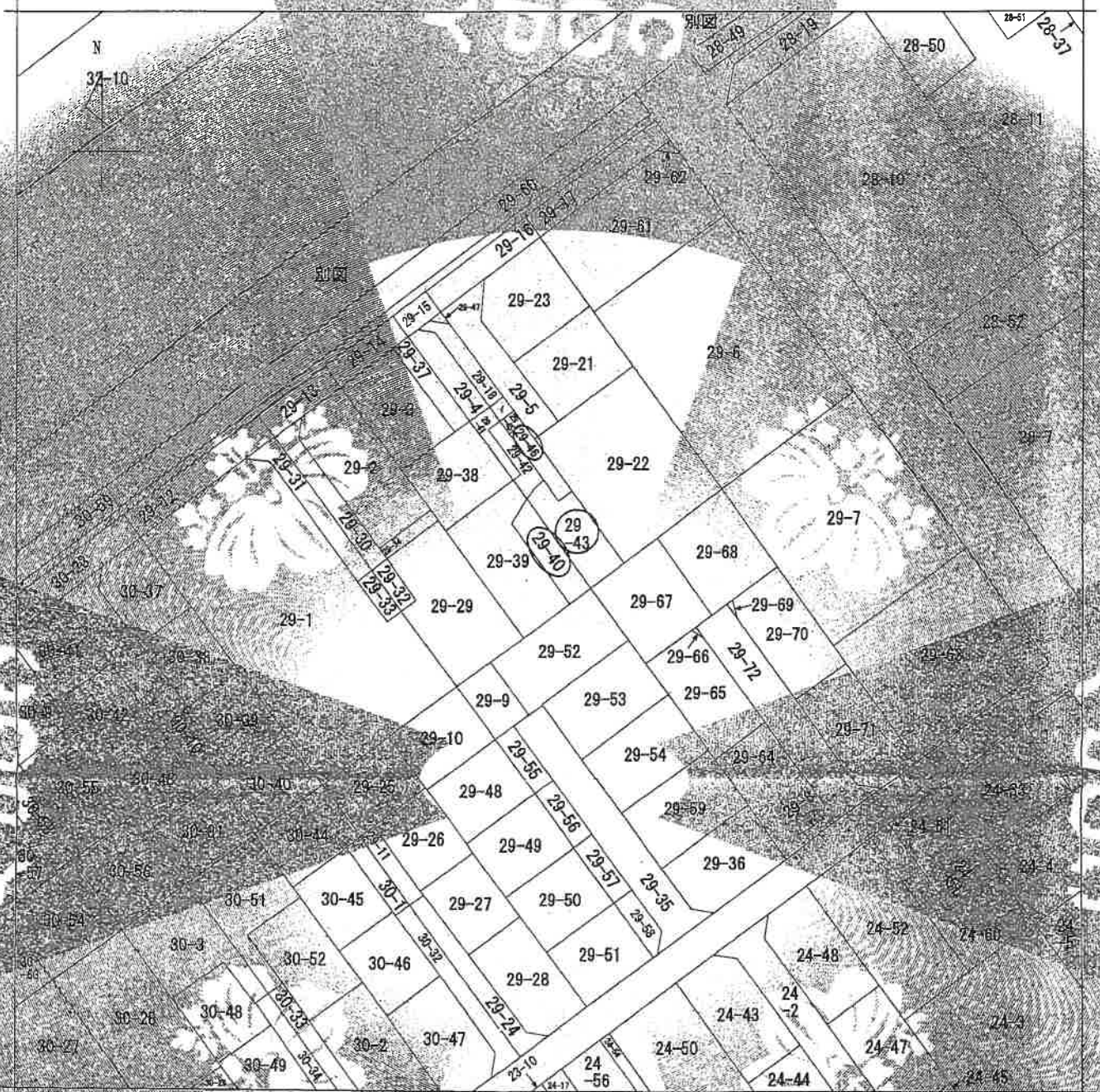
第7 付属資料の表示

- 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



6-ケ-120位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25



(左) 地図に準ずる図面に、土地の位置を明瞭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あり、土地の位置及び形状の簡略化を図面とする。



請求 番号	所在地	川越市旭町五丁目	地番	29番40
出力 縮尺	1/500	縮尺分	縮尺分	縮尺分
作成 年月日		施行 年月日	補記 事項	

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。

令和6年7月12日
さいたま地方支務局第四支局
登記部

A3→A4縮小

6-ケ-120公図

953.9.25

各階平面図

29-43

進·物·図·面

此物所生

10

—

A diagram showing a rectangular area with dimensions 150' x 150'. Inside this area, there is a smaller rectangular area also labeled 150' x 150'. The diagram is oriented with the 150' dimension on the horizontal axis and the 150' dimension on the vertical axis.

床面積

床面積

60	2887 X 1819	7-18-72
60	598 X 1819	
	598 X 1819	

作圖景



書

500

これは図面に記録されている内容を証明する方面である
令和6年7月12日 さいたま地方広域局川越支局

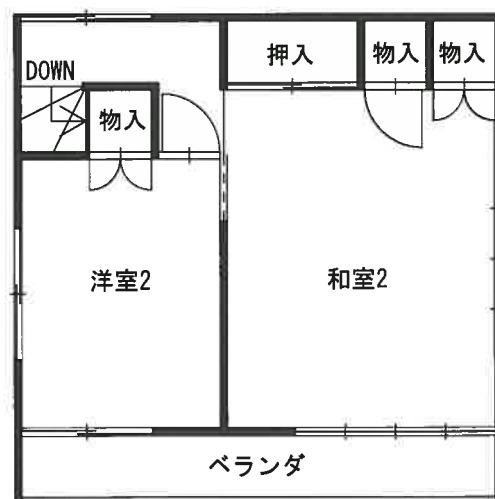
6 - ケ - 120建物図面

A3→A4縮小

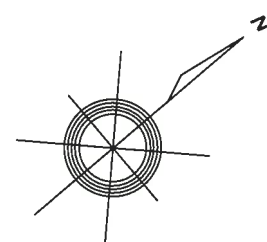
請求番号：26-1



1 階平面図



2 階平面図



486001

これは図面に記録されている肉質を証明したものである。

令和6年7月12日

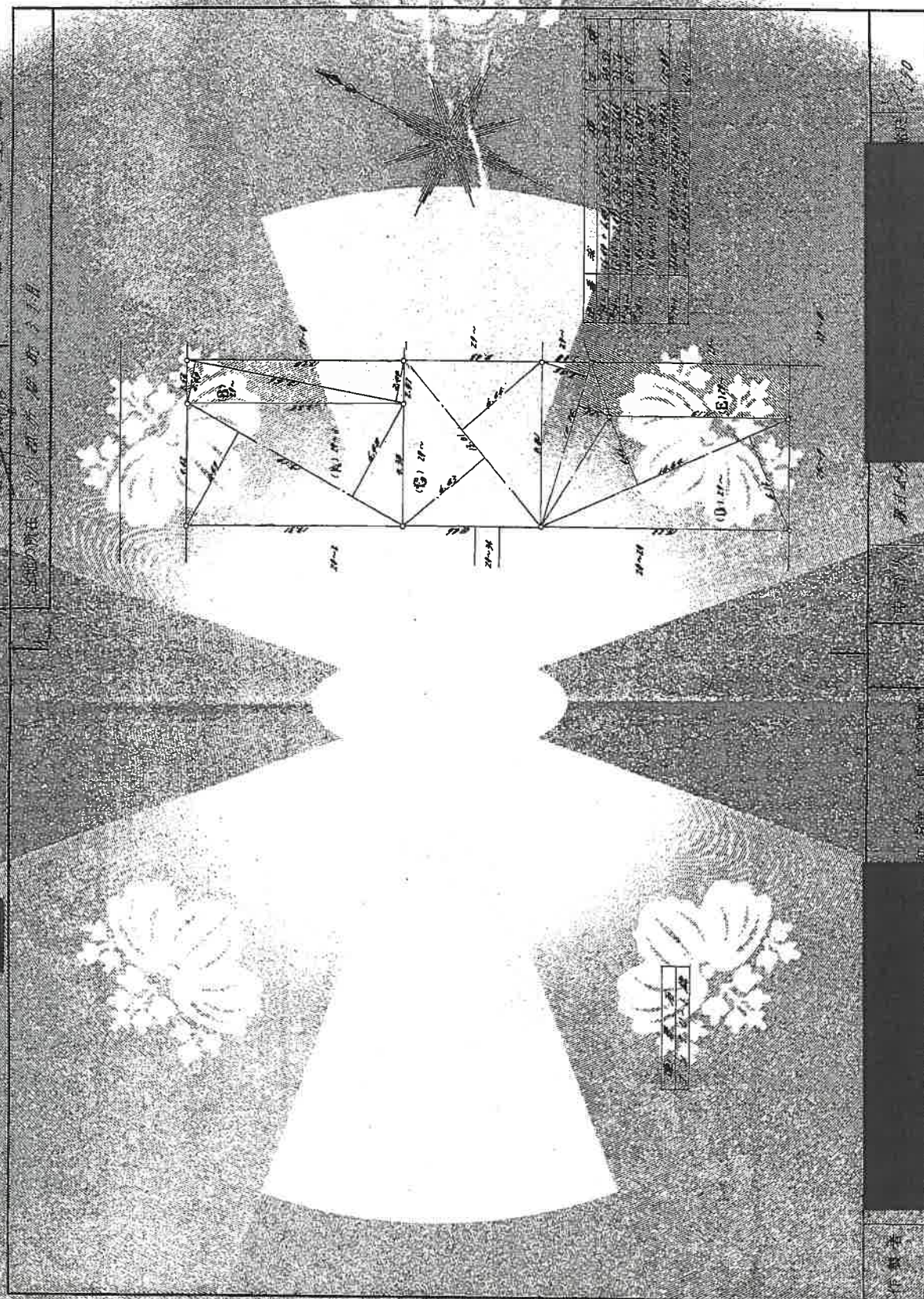
さいたま地方広域農産検査所

6 - ケ - 120地積測量図

壹

A3→A4縮小

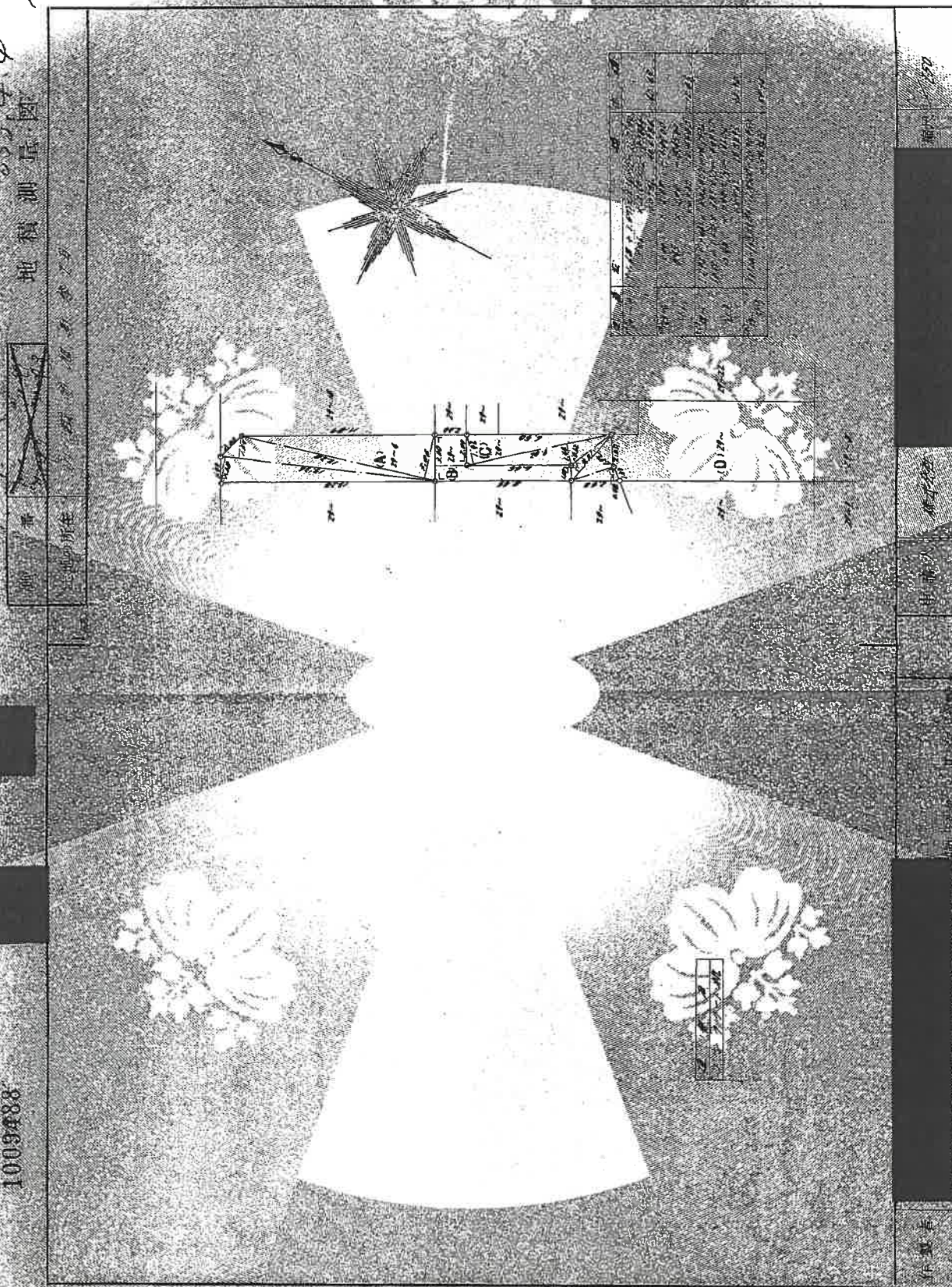
請求番号：26-3



1009988

增刊

請求番号：26-4



1009489

皇朝云

[illegible]