

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清水 智彦

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12月 4日から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月18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 1月15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12月22日 午前10時00分から 令和 7年12月26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11月19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	3,651,000 2,920,800	一括	730,200	26,563	0
1	1,330,000				
2	1,000				
3	2,320,000				



物 件 目 録

1 所 在 川越市大字平塚字家敷
 地 番 109番6
 地 目 宅地
 地 積 103.75平方メートル

2 所 在 川越市大字平塚字家敷
 地 番 109番12
 地 目 宅地
 地 積 2.52平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分9分の1

3 所 在 川越市大字平塚字家敷 109番地6
 家屋 番号 109番6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 53.41平方メートル
 2階 41.61平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月14日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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3】

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掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 川越市大字平塚字家敷
 地 番 109 番 6
 地 目 宅地
 地 積 103.75 平方メートル

2 所 在 川越市大字平塚字家敷
 地 番 109 番 12
 地 目 宅地
 地 積 2.52 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 9 分の 1

3 所 在 川越市大字平塚字家敷 109 番地 6
 家屋 番号 109 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 53.41 平方メートル
 2 階 41.61 平方メートル



令和 7年（ケ）第 91号
令和 7年 7月 1日受理
令和 7年 7月 31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 川越市大字平塚字家敷
地 番 109番6
地 目 宅地
地 積 103.75平方メートル

所有者 A

2 所 在 川越市大字平塚字家敷
地 番 109番12
地 目 宅地
地 積 2.52平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 川越市大字平塚字家敷 109番地6
家屋 番号 109番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 53.41平方メートル
2階 41.61平方メートル

所有者 A

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、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件2)	
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	☒ 物件1の土地所有者が同土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件2の土地共有者らが同土地をゴミ置場として使用し、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:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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		
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

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 ☒ A (債務者兼所有者)	1 本件建物には、所有者が住んでいます。 1 本件建物には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 本件建物について、不具合は特にありませんが、屋根裏で時々音があるので、屋根裏収納に動物等がいるかもしれません。 3 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。 4 近隣者が、昼夜問わずうるさいのが気になります。

(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)

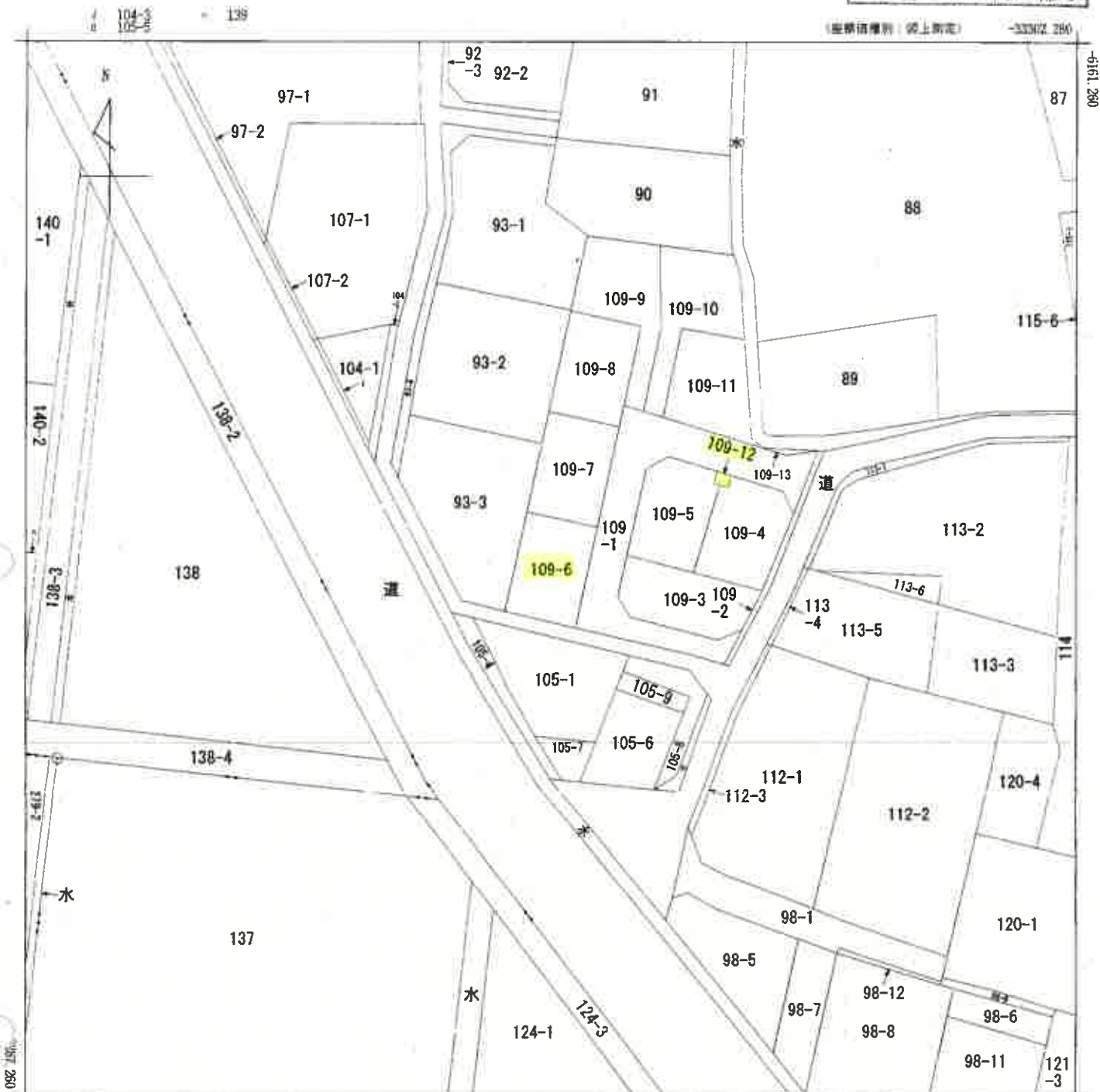
執行官の意見

- 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。
なお、本件建物2階屋根裏収納部分については、天井までの高さが概測によれば、1.5m未満(現況約1.3m)であるため、床面積には算入しないこととした。
また、屋根裏収納部分には、目的外動産を含めて何も存在しなかった。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地(地番109-1)は、川越市所有の公衆用道路である。
- 4 本件建物1階浴室のドアが外れている。

(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
7年7月2日(水) 11:30-11:45	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、現況調査催告書差し入れ
7年7月11日(金) 16:00-16:03	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ
7年7月16日(水) 11:30-11:35	法務局(川越支局)	現在事項証明書申請
7年7月18日(金) 9:50-9:55	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(3回目)差し入れ 隣地居住者聴取
7年7月28日(月) 10:30-11:00	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者兼所有者面談、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年7月28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 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 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



-33427.280

(座標値種別：図上測定)

(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。

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大字平塚
大字鯨井

請求部分	所在地	川越市大字平塚字家敷					地番	109番6		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
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7年5月12日

さいたま地方法務局志木出張所

登記官

請求番号：51-1

(1/1)

(6 枚目)

($\frac{2}{3}$ まで同じ)

地積測量図(1/3)

A3判をA4判に縮小

3013937



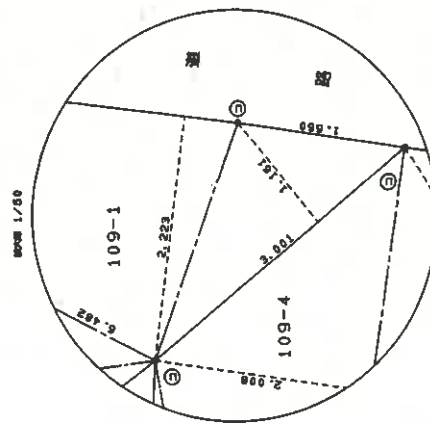
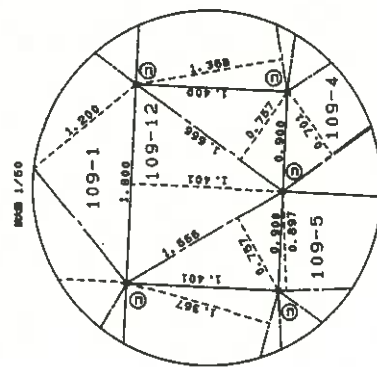
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

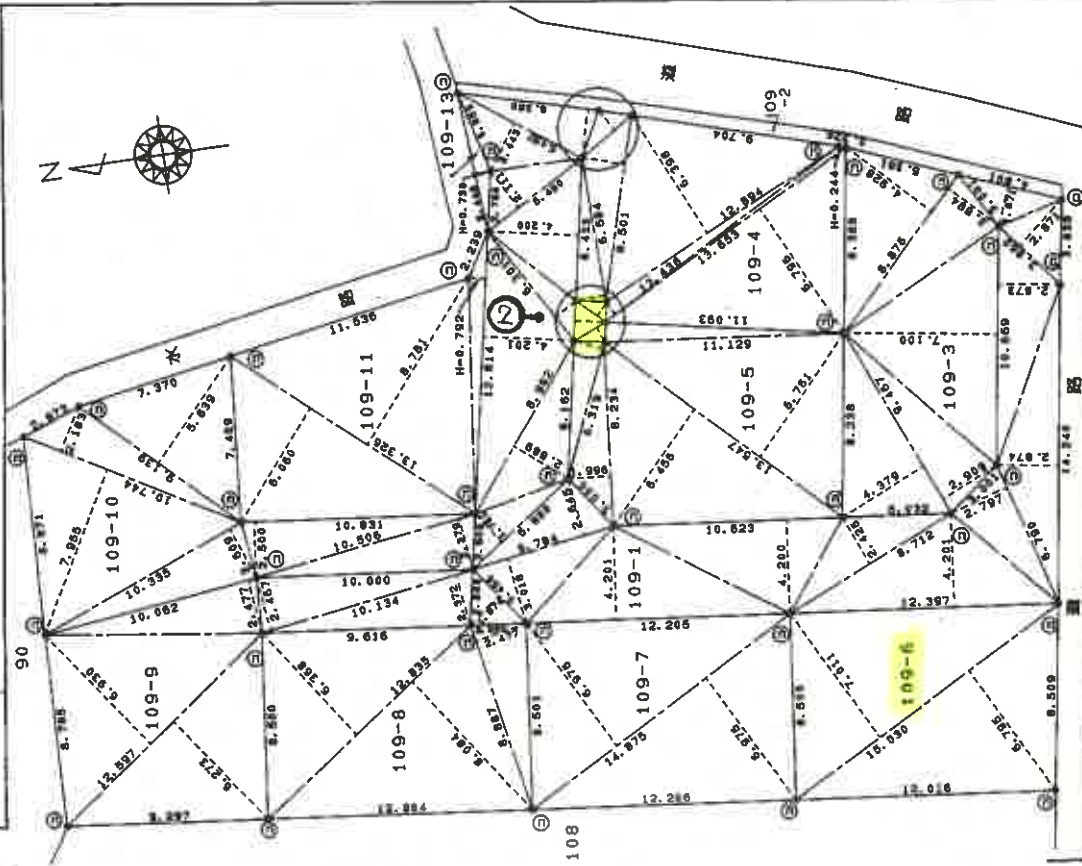
令和7年5月12日

といたま地方事務局志木出張所

(7枚目)



←○(写真撮影位置表示)



凡例	番号	書名	著者	刊行年	印刷
(5)	石 枕	金 蔵 候	(4)		
(6)	コンクリート杭	金 属 杭			
	アラステリット	プレート			

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

13 7.2A 登記

3013938

109-1、-3在1~9

地積測量圖(2/3)

川越市大字平塚字家敷

土地の所在

求積表

地 區	109-5	總 數	佔 國 總
城 區	6,319	1,367	8,638073
郊 區	8,234	1,995	16,435064
	13,547	6,456	87,459432
	13,547	6,761	91,591267
	11,129	6,897	9,982713
合 計			214,106549
合 計			107,0532745
			107,05

地 區	109-6	
盛 烈	萬 志	發 國 總
15,930	6,795	102,128850
15,030	7,011	105,375330
合 計	合 計	207,504180
合 計	合 計	103,7520800
地 區	103-75	

地 番	109-7		
座 別	番 号	坪 数	估 算 価
14.875	6.975		103.753125
14.875	6.975		103.753125
合 計			207.506250
合 計 面 積			103.7531250
			103.75

地 區	109-8	名 額	票 數
鹿 港	12,835	6,368	81,733,280
	12,835	8,064	103,758,140
	8,887	2,477	22,013,099
合 計	34,557	16,910	207,504,519
名 額	票 數	103,752,656	
	票 數	103,75	

地 區	109-9	總 計
縣 別	萬 芝	估 價 額
12,597	6,273	79,020,981
12,597	6,930	87,297,210
10,062	2,477	24,923,574
10,134	2,467	25,000,578
10,134	2,467	24,037,848
	合 計	240,280,191
合 計	萬 芝	120,140,995
	縣 別	120,140,995

品名	單位	109-1	估價	備註
麻	担	3.455	1.874	6.474670
麻	担	6.784	3.018	20.474112
麻	担	6.784	2.845	17.943680
麻	担	6.986	1.761	10.541346
麻	担	8.962	2.989	26.891218
麻	担	12.614	4.201	52.991414
麻	担	6.301	1.200	7.561200
麻	担	6.433	4.200	27.019800
麻	担	5.490	2.131	11.589390
麻	担	6.482	2.443	15.835526
麻	担	6.580	2.223	14.627340
麻	担	3.001	1.161	3.484161
麻	担	12.205	4.201	51.273205
麻	担	10.623	4.200	44.616600
麻	担	8.712	2.426	21.126600
麻	担	12.397	4.201	52.079797
麻	担	6.790	2.797	18.951630
麻	担	14.240	2.874	40.925760
麻	担	10.669	2.973	30.652037
麻	担	3.862	2.871	11.087802
麻	担	4.891	1.871	9.151061
台	担	台	台	494.337149
烟	担	台	台	247.1685745
烟	担	台	台	247.16

地 區		109-3		地 區	
產 別	產 量	產 別	產 量	產 別	產 量
9.457	4.379	41.412203			
9.457	2.909	27.510413			
10.669	7.100	75.749900			
8.878	2.894	25.687144			
8.876	4.928	23.740928			
		414.109588			
合 計	合 計	107.052940			
		107.05			

地 區	109-4	地 區 總 計
鹿 港	1,368	9,005,912
8,561	2,008	17,070,008
12,894	6,398	82,495,612
13,438	0,701	9,420,038
13,653	0,244	3,331,332
13,653	6,796	92,788,788
合計		214,109,890
名 計		107,054,945
地 區		107,054,945

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	⑥	金屬板	⑦	印刷
	⑧	コンクリート板	⑨	金屬杭		
	⑩	アラスチック板	⑪	金屬プレート		

作者

申請人

尺

A 3判をA 4判に縮小

A3判をA4判に縮小

109-10ないし-13

川越市大字平塚字家敷

地 區	109-10	地 區	109-10
邊 界	9,139	邊 界	53,362,621
10,744	2,183	10,744	23,454,152
10,744	7,958	10,744	86,468,920
10,335	2,509	10,335	26,930,515
10,831	2,500	10,831	27,077,750
10,506	2,379	10,506	24,993,774
合 計		合 計	240,287,082
台 澎 閩 粵		台 澎 閩 粵	120,143,641
總 額		總 額	120,143,641

地 區	109-11	備 註
路 邊	13.326	80.755560
	13.326	117.015605
	12.614	9.930288
合 計		207.761454
合 計		103.8807270
		103.88

地 區	109-12	總 計	總 額
縣 郊	1,666	0.757	1,261,162
縣 城	1,800	1.401	2,521,600
合 計	1,666	0.757	1,261,162
合 計		總 計	5,044,124
合 計		總 額	2,520,620
		總 額	2.52

地番	109-13	
座辺	高	面積
6.445	0.730	4.70485
合計		4.70485
合計		2.352425
座辺		2.35

(一)	石	杭	の	種	類
(二)	コンクリート杭	(三)	金	糸	鋼
(四)	アラスチック杭	(五)	金	属	杭
(六)	プレート	(七)	金	属	杭

幸請入會

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。
(さいたま地方方法務局川越支局管轄)
令和7年5月12日 さいたま地方方法務局志木出張所

令和7年5月12日 さいたま地方法務局志木出張所

[illegible]

(9 枚目)

(3.79)

請求番号: 51-2

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（管轄）
令和7年5月12日 さいたま地方方法務局志木出張所

登記官

(10 枚用)

3512714

各 階 平 面 図

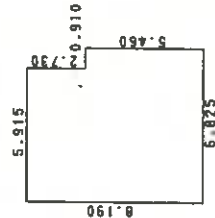
建 物 各 階 平 面 図

家屋番号 109-6

建物の所在 川越市大字平塚字家敷109番地6



1 階

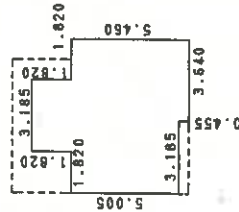


求積表

5.915 × 8.190 =	48.4439
0.910 × 5.460 =	4.9886
計	53.4325

床面積 53.41㎡

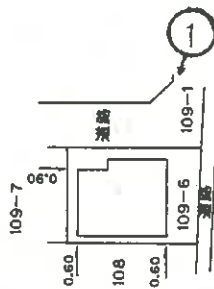
2 階



求積表

3.185 × 1.820 =	5.7967
5.005 × 5.005 =	25.0501
3.640 × 0.455 =	1.6562
計	32.5030

床面積 32.51㎡



←○(写真撮影位置表示)

作 製 者

縮 尺 1/250

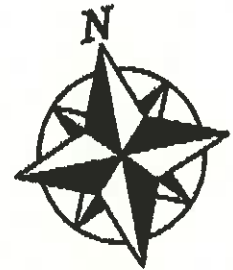
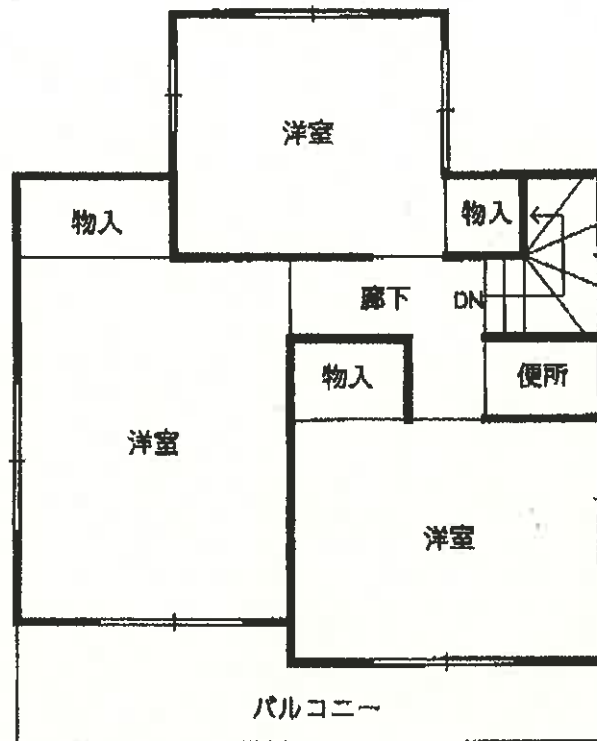
申 請 人

縮 尺 1/500

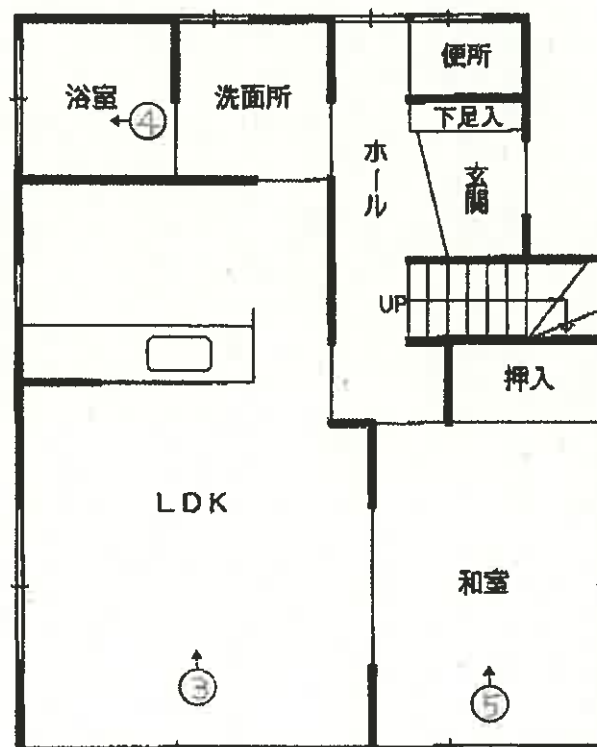
建 物 間 取 図

令和 7 年 (ケ) 第 91 号

2 階



1 階



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④



⑤

令和 7 年（ケ）第 91 号

令和 7 年 7 月 28 日 現地調査

令和 7 年 8 月 7 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 | 川越市大字平塚字家敷 |
| | 地 番 | 109番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.75平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 川越市大字平塚字家敷 |
| | 地 番 | 109番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.52平方メートル |
| | 共有者 | A 持分9分の1 |
| 3 | 所 在 | 川越市大字平塚字家敷 109番地6 |
| | 家屋 番号 | 109番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル
2階 41.61平方メートル |
| | 所有者 | A |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,651,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,330,000 円
物件2（土地）	金 1,000 円
物件3（建物）	金 2,320,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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。
- 3 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	地目 雑種地
3	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・2）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「霞ヶ関」駅の北東方約3.1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅の建ち並ぶ、市街化調整区域内に開発分譲された幹線背後の住宅地域	
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 —
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	積 状 勢 照 103.75 m ² （物件1） 長方形 平坦 普通
接面道路の状況	東 4.2m 舗装市道（2557号線／建築基準法42条1項1号） 南 1.3m 未舗装認定外道路（建築基準法上の道路ではない） 等高接面	
土地の利用状況等	物件1は物件3の敷地 物件2は共有のごみ集積所	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：なし ※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	○基準容積率168% ○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） H13.5.9第1300120号元番109番1外1,228.59m ² 専用住宅9区画） ○駐車スペース（1台分）あり ○水害リスク（0.5～3m未満）	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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13年11月12日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル塗り、一部タイル貼り 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り、合板 床：フローリング、畳 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	○2階西側洋室に屋根裏収納あり。 ○1階浴室のドアが外れている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	30,800	0.99	103.75	$\frac{1}{1}$	1.00	3,160,000
2	30,800	0.08	2.52	$\frac{1}{9}$	1.00	1,000
合計	—	—	—	—	—	3,161,000

※ 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）

県基準地 坂戸（県）－7

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 27,100 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{88} & \rightleftharpoons & 30,800 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 環境（水害リスク）、画地（角地、共有ごみ集積所）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

② 物件 3 (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
3	120,000	95.02	0.18	2,050,000

ウ 現価率

経過年数 24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) 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年}}{(\text{経過年数 } 24\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年})} \\ &\times (1 - 0.10) = 0.18 \end{aligned}$$

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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ
1	3,160,000	0.40	法定地上権	1,260,000

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	3,160,000	－ 1,260,000		1.00	0.7	1,330,000
2	1,000	－		1.00	0.7	1,000
3	2,050,000	＋ 1,260,000	1.0	1.00	0.7	2,320,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						3,651,000

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

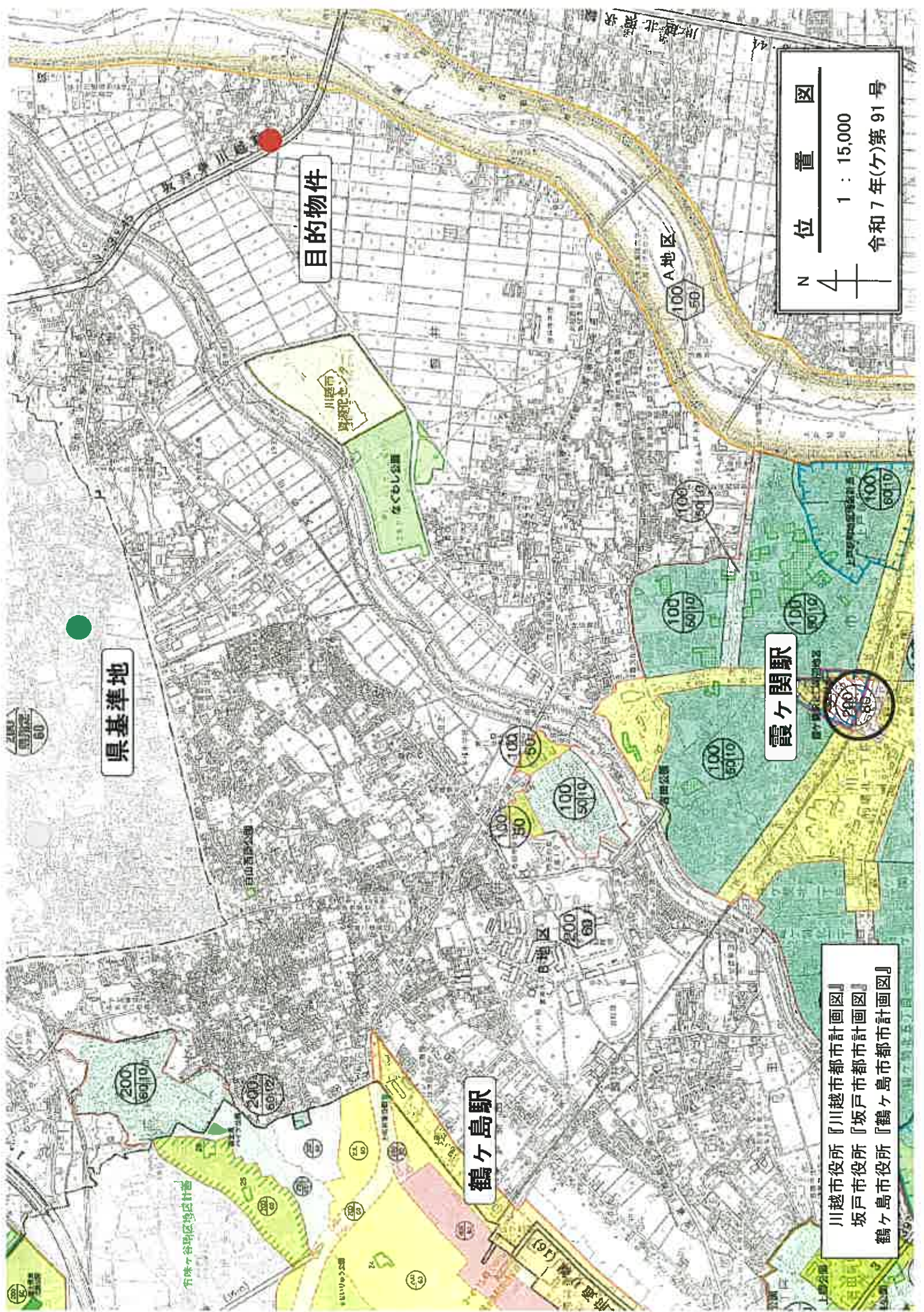
県基準地の標準価格【 坂戸（県）－7 】

所 在 : 大字中小坂字金山 484 番 1
価 格 : 27,100 円／㎡
位 置 : 東武東上線「鶴ヶ島」駅約 3 km（道路距離）
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 1,526 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東 6.3m 市道
用途指定等 : 市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

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



目的物件

県基準地

鶴ヶ島駅

霞ヶ関駅

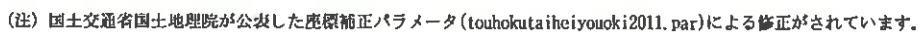
位置図

1 : 15,000

令和7年(ケ)第91号

N 4

川越市役所『川越市都市計画図』
坂戸市役所『坂戸市都市計画図』
鶴ヶ島市役所『鶴ヶ島市都市計画図』



請求 部 分	所 在	川越市大字平塚字家敷				地 番	109番6			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作 成 年 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

(1/1)

登記年月日 平成18年5月24日

3013937



これは図面に記載された内容と一致するものと見做す。
(さいたま市地方行政資料館文庫蔵)
令和7年5月12日

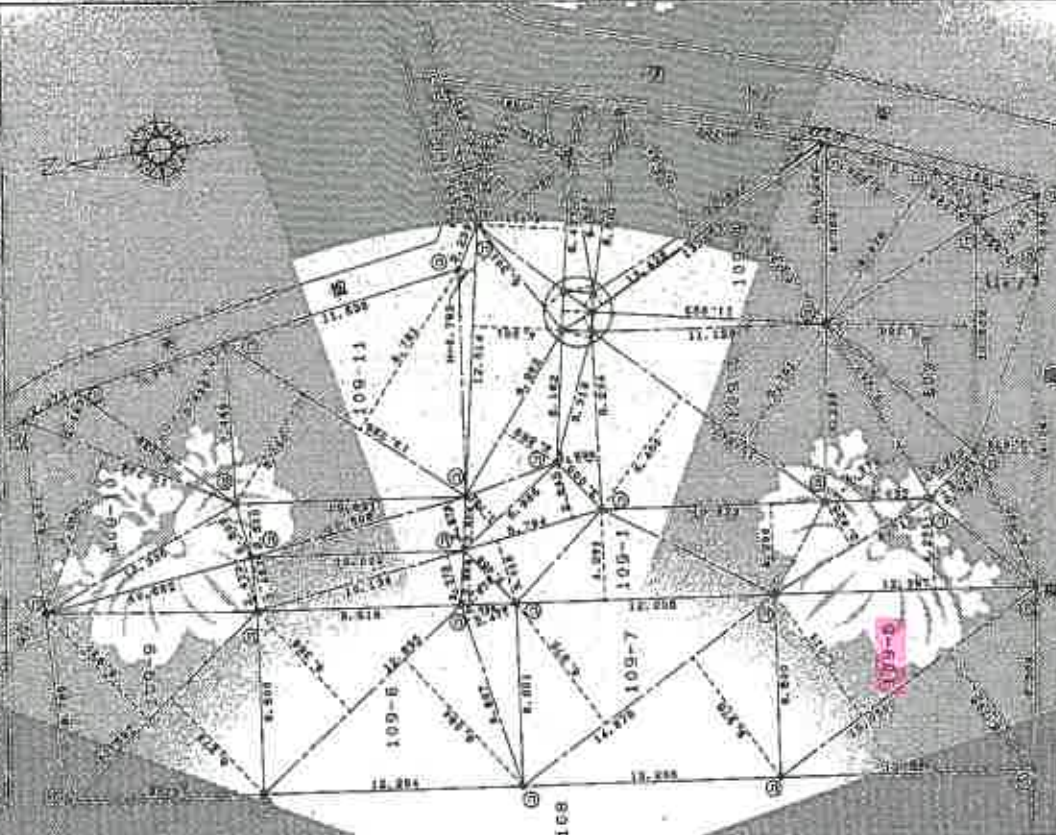
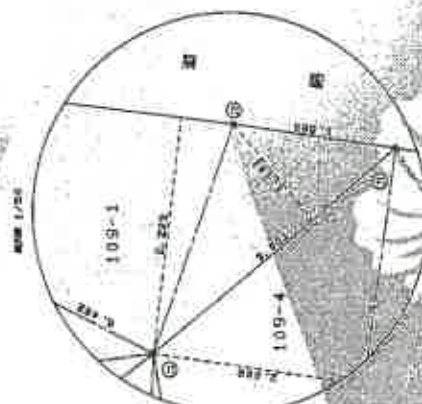
COPY

11.13.24

(多量・同じ)

地籍測量図(3)

川越加太寺工務事務所



作成者

109-6

109-6

請求番号: S1-2

(17)

A3をA4に縮小

3013938

1994-1-25-15

山遊記大平原平野史

地積側量図(3)

011 2007-001

[illegible][illegible]

地 區	1957	1958	1959
陸 羽	14.875	6.875	103.783250
	14.875	6.875	103.783250
合 計			207.566500
			103.783250
合 計			103.783250

日期	10-8	品名	白糖	数量	81.73390
12月	9.352	品名	白糖	数量	103.75259
12月	8.084	品名	白糖	数量	22.01307
12月	7.47	品名	白糖	数量	207.504319
12月	6.47	品名	白糖	数量	103.752595
12月	5.47	品名	白糖	数量	103.75

[illegible]

1	3.454	1.874	4.34800	1	3.454	1.874	4.34800
2	4.208	2.138	5.00200	2	4.208	2.138	5.00200
3	4.962	2.402	5.75600	3	4.962	2.402	5.75600
4	5.716	2.666	6.51000	4	5.716	2.666	6.51000
5	6.470	2.930	7.26400	5	6.470	2.930	7.26400
6	7.224	3.194	8.01800	6	7.224	3.194	8.01800
7	7.978	3.458	8.77200	7	7.978	3.458	8.77200
8	8.732	3.722	9.52600	8	8.732	3.722	9.52600
9	9.486	3.986	10.28000	9	9.486	3.986	10.28000
10	10.240	4.250	11.03400	10	10.240	4.250	11.03400
11	11.000	4.514	11.78800	11	11.000	4.514	11.78800
12	11.760	4.778	12.54200	12	11.760	4.778	12.54200
13	12.520	5.042	13.29600	13	12.520	5.042	13.29600
14	13.280	5.306	14.05000	14	13.280	5.306	14.05000
15	14.040	5.570	14.80400	15	14.040	5.570	14.80400
16	14.800	5.834	15.55800	16	14.800	5.834	15.55800
17	15.560	6.098	16.31200	17	15.560	6.098	16.31200
18	16.320	6.362	17.06600	18	16.320	6.362	17.06600
19	17.080	6.626	17.82000	19	17.080	6.626	17.82000
20	17.840	6.890	18.57400	20	17.840	6.890	18.57400
21	18.600	7.154	19.32800	21	18.600	7.154	19.32800
22	19.360	7.418	20.08200	22	19.360	7.418	20.08200
23	20.120	7.682	20.83600	23	20.120	7.682	20.83600
24	20.880	7.946	21.59000	24	20.880	7.946	21.59000
25	21.640	8.210	22.34400	25	21.640	8.210	22.34400
26	22.400	8.474	23.09800	26	22.400	8.474	23.09800
27	23.160	8.738	23.85200	27	23.160	8.738	23.85200
28	23.920	9.002	24.60600	28	23.920	9.002	24.60600
29	24.680	9.266	25.36000	29	24.680	9.266	25.36000
30	25.440	9.530	26.11400	30	25.440	9.530	26.11400
31	26.200	9.794	26.86800	31	26.200	9.794	26.86800
32	26.960	10.058	27.62200	32	26.960	10.058	27.62200
33	27.720	10.322	28.37600	33	27.720	10.322	28.37600
34	28.480	10.586	29.13000	34	28.480	10.586	29.13000
35	29.240	10.850	29.88400	35	29.240	10.850	29.88400
36	30.000	11.114	30.63800	36	30.000	11.114	30.63800
37	30.760	11.378	31.39200	37	30.760	11.378	31.39200
38	31.520	11.642	32.14600	38	31.520	11.642	32.14600
39	32.280	11.906	32.90000	39	32.280	11.906	32.90000
40	33.040	12.170	33.65400	40	33.040	12.170	33.65400
41	33.800	12.434	34.40800	41	33.800	12.434	34.40800
42	34.560	12.698	35.16200	42	34.560	12.698	35.16200
43	35.320	12.962	35.91600	43	35.320	12.962	35.91600
44	36.080	13.226	36.67000	44	36.080	13.226	36.67000
45	36.840	13.490	37.42400	45	36.840	13.490	37.42400
46	37.600	13.754	38.17800	46	37.600	13.754	38.17800
47	38.360	14.018	38.93200	47	38.360	14.018	38.93200
48	39.120	14.282	39.68600	48	39.120	14.282	39.68600
49	39.880	14.546	40.44000	49	39.880	14.546	40.44000
50	40.640	14.810	41.19400	50	40.640	14.810	41.19400
51	41.400	15.074	41.94800	51	41.400	15.074	41.94800
52	42.160	15.338	42.70200	52	42.160	15.338	42.70200
53	42.920	15.602	43.45600	53	42.920	15.602	43.45600
54	43.680	15.866	44.21000	54	43.680	15.866	44.21000
55	44.440	16.130	44.96400	55	44.440	16.130	44.96400
56	45.200	16.394	45.71800	56	45.200	16.394	45.71800
57	45.960	16.658	46.47200	57	45.960	16.658	46.47200
58	46.720	16.922	47.22600	58	46.720	16.922	47.22600
59	47.480	17.186	47.98000	59	47.480	17.186	47.98000
60	48.240	17.450	48.73400	60	48.240	17.450	48.73400
61	49.000	17.714	49.48800	61	49.000	17.714	49.48800
62	49.760	17.978	50.24200	62	49.760	17.978	50.24200
63	50.520	18.242	51.00000	63	50.520	18.242	51.00000
64	51.280	18.506	51.75400	64	51.280	18.506	51.75400
65	52.040	18.770	52.51000	65	52.040	18.770	52.51000
66	52.800	19.034	53.26400	66	52.800	19.034	53.26400
67	53.560	19.298	54.02000	67	53.560	19.298	54.02000
68	54.320	19.562	54.77400	68	54.320	19.562	54.77400
69	55.080	19.826	55.53000	69	55.080	19.826	55.53000
70	55.840	20.090	56.28400	70	55.840	20.090	56.28400
71	56.600	20.354	57.04000	71	56.600	20.354	57.04000
72	57.360	20.618	57.79400	72	57.360	20.618	57.79400
73	58.120	20.882	58.55000	73	58.120	20.882	58.55000
74	58.880	21.146	59.30400	74	58.880	21.146	59.30400
75	59.640	21.410	60.06000	75	59.640	21.410	60.06000
76	60.400	21.674	60.81400	76	60.400	21.674	60.81400
77	61.160	21.938	61.57000	77	61.160	21.938	61.57000
78	61.920	22.202	62.32400	78	61.920	22.202	62.32400
79	62.680	22.466	63.08000	79	62.680	22.466	63.08000
80	63.440	22.730	63.83400	80	63.440	22.730	63.83400
81	64.200	22.994	64.59000	81	64.200	22.994	64.59000
82	64.960	23.258	65.34400	82	64.960	23.258	65.34400
83	65.720	23.522	66.10000	83	65.720	23.522	66.10000
84	66.480	23.786	66.85400	84	66.480	23.786	66.85400
85	67.240	24.050	67.61000	85	67.240	24.050	67.61000
86	68.000	24.314	68.36400	86	68.000	24.314	68.36400
87	68.760	24.578	69.12000	87	68.760	24.578	69.12000
88	69.520	24.842	69.87400	88	69.520	24.842	69.87400
89	70.280	25.106	70.63000	89	70.280	25.106	70.63000
90	71.040	25.370	71.38400	90	71.040	25.370	71.38400
91	71.800	25.634	72.14000	91	71.800	25.634	72.14000
92	72.560	25.898	72.89400	92	72.560	25.898	72.89400
93	73.320	26.162	73.65000	93	73.320	26.162	73.65000
94	74.080	26.426	74.40400	94	74.080	26.426	74.40400
95	74.840	26.690	75.16000	95	74.840	26.690	75.16000
96	75.600	26.954	75.91400	96	75.600	26.954	75.91400
97	76.360	27.218	76.67000	97	76.360	27.218	76.67000
98	77.120	27.482	77.42400	98	77.120	27.482	77.42400
99	77.880	27.746	78.18000	99	77.880	27.746	78.18000
100	78.640	28.010	78.93400	100	78.640	28.010	78.93400
101	79.400	28.274	79.69000	101	79.400	28.274	79.69000
102	80.160	28.538	80.44400	102	80.160	28.538	80.44400
103	80.920	28.802	81.20000	103	80.920	28.802	81.20000
104	81.680	29.066	81.95400	104	81.680	29.066	81.95400
105	82.440	29.330	82.71000	105	82.440	29.330	82.71000
106	83.200	29.594	83.46400	106	83.200	29.594	83.46400
107	83.960	29.858	84.22000	107	83.960	29.858	84.22000
108	84.720	30.122	84.97400	108	84.720	30.122	84.97400
109	85.480	30.386	85.73000	109	85.480	30.386	85.73000
110	86.240	30.650	86.48400	110	86.240	30.650	86.48400
111	87.000	30.914	87.24000	111	87.000	30.914	87.24000
112	87.760	31.178	87.99400	112	87.760	31.178	87.99400
113	88.520	31.442	88.75000	113	88.520	31.442	88.75000
114	89.280	31.706	89.50400	114	89.280	31.706	89.50400
115	90.040	31.970	90.26000	115	90.040	31.970	90.26000
116	90.800	32.234	91.01400	116	90.800	32.234	91.01400
117	91.560	32.498	91.77000	117	91.560	32.498	91.77000
118	92.320	32.762	92.52400	118	92.320	32.762	92.52400
119	93.080	33.026	93.28000	119	93.080	33.026	93.28000
120	93.840	33.290	94.03400	120	93.840	33.290	94.03400
121	94.600	33.554	94.79000	121	94.600	33.554	94.79000
122	95.360	33.818	95.54400	122	95.360	33.818	95.54400
123	96.120	34.082	96.30000	123	96.120	34.082	96.30000
124	96.880	34.346	97.05400	124	96.880	34.346	97.05400
125	97.640	34.610	97.81000	125	97.640	34.610	97.81000
126	98.400	34.874	98.56400	126	98.400	34.874	98.56400
127	99.160	35.138	99.32000	127	99.160	35.138	99.32000
128	99.920	35.402	100.07400	128	99.920	35.402	100.07400
129	100.680	35.666	100.83000	129	100.680	35.666	100.83000
130	101.440	35.930	101.58400	130	101.440	35.930	101.58400
131	102.200	36.194	102.34000	131	102.200	36.194	102.34000
132	102.960	36.458	103.09400	132	102.960	36.458	103.09400
133	103.720	36.722	103.85000	133	103.720	36.722	103.85000
134	104.480	36.986	104.60400	134	104.480	36.986	104.60400
135	105.240	37.250	105.36000	135	105.240	37.250	105.36000
136	106.000	37.514	106.11400	136	106.000	37.514	106.11400
137	106.760	37.778	106.87000	137	106.760	37.778	106.87000
138	107.520	38.042	107.62400	138	107.520	38.042	107.62400
139	108.280	38.306	108.38000	139	108.280	38.306	108.38000
140	109.040	38.570	109.13400	140	109.040	38.570	109.13400
141	109.800	38.834	109.89000				

[illegible][illegible]

いでは図面に記載された、この図面を以てし、
(い)なま地方事務所建築文庫新設
平成7年9月12日 いなま地方事務所より

平野の夢の歌集

約2.5%の割合で発生する。2013年

登記年月日 平成19年7月4日

3013939



地積測量區(3/3)

17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
85

中国图书分类号：I247.57

項目	単位	数量	金額
材料費	円	10,000	10,000
労務費	円	10,000	10,000
経費	円	10,000	10,000
合計	円	30,000	30,000

品名	数量	109-11	数量	数量	数量
13.326	6.980	90.75380			
13.320	6.781	117.015			
12.614	9.782	9.390281			
		207.76133			
数量	数量	102.89078			
数量	数量	103.86			

項目	109-12	元	角	分
燃料費	1,666	0.767	1.26	
水電費	1,800	1.401	2.63	
雑費	1,666	0.757	1.26	
合計			5.15	
支払額			2.20	
残高			2.95	

Figure 1. Aerial view of the study area. The area is divided into four quadrants by the main road and the river. The area is divided into four quadrants by the main road and the river.

これは國に配給され、この内、五割は、各町、村、
(さいたま市)は、市、町、村、に配給され、
令和元年5月12日

作者：林德成

會期：年ち月12日

和子提州解不置故臣

0002

A3を A4に縮小

編號: 51-2

宣統元年月日 宣統元年九月十八日

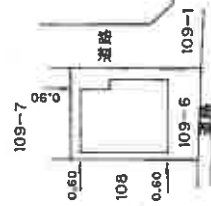
3512714

國立中央圖書館

三、研究结论

图 10-1-10 图 10-1-11 图 10-1-12 图 10-1-13

2. 宋理宗丁丑，趙汝愚等上言：「臣等聞：『三才之道，惟天與地，而人參之。』」



100
200
300

005

これは図面に記録されている内容（並行）文書別紙第②号
さいたま地方方法務局川越支局管轄
令和7年5月12日 さいたま地方方法務局川越支局

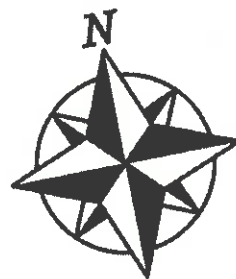
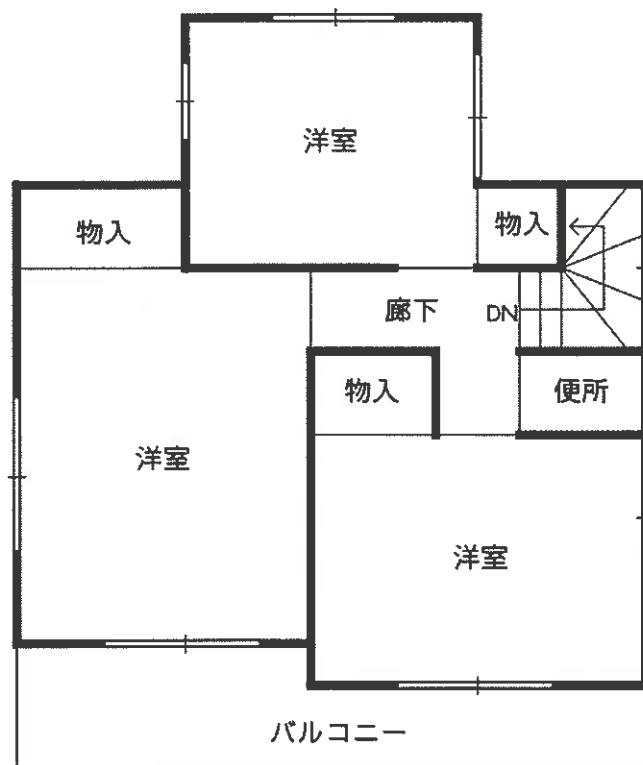
請求番号：51-3

A3を A4に縮小

建 物 間 取 図

令和7年（ケ）第91号

2 階



1 階

