

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 10 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 1 月 8 日から<br>令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで。                                                                          |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 1 月 22 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 2 月 5 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 さいたま地方裁判所川越支部                                                                        |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 8 年 1 月 26 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 1 月 30 日 午後 4 時 00 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 12 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



\*013\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 4,290,000<br>3,432,000 |          | 858,000    | 30,505   | 0        |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

|   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 川越市大字大中居字前   |
|   | 地 番 | 105番1        |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 494.03平方メートル |



物件明細書

令和 7年11月11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】

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】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

・本件土地に埋設された建物基礎の配筋、コンクリート打ち、浄化槽は、本件所有者の所有に属さない売却対象外の動産に分類されるものとして売却基準額が定められている。

・本件土地上に現存しない建物（家屋番号１０５番１）の登記が存在する。

### 《 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。

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 | 川越市大字大中居字前   |
|   | 地 番 | 105番1        |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 494.03平方メートル |



令和 7年(ケ)第 58号  
令和 7年 5月15日受理  
令和 7年 6月 3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 | 川越市大字大中居字前   |
|   | 地 | 番 | 105番1        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 494.03平方メートル |



(土地用)

[illegible]

(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)

| 関係人の陳述等                |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)      | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ■相続財産精算人               | <p>1 本件土地は、第三者と貸借関係はなく、私が管理占有しています。</p> <p>2 本件土地は、Aが同土地に歯科医院を建築していたところ、途中で亡くなり現状の状態で止まっています。したがって、建築代金の未払いがあると思います。</p> <p>3 本件土地の中にパイル（建築の基礎に使われる杭）が埋まっていると聞いています。</p>                                                                                                           |
| ■荒川右岸排水土地改良区<br>事務所担当者 | <p>1 本件物件の北東側及び東側に存在する水路占用については、令和5年に期間3年間で水路占用許可と排水用許可をそれぞれ得ているところ、排水用許可は廃止申請が出ています。</p> <p>2 本件物件を競落した場合には、必要な申請手続を要し、かつ、使用する用途によって許可になるか否か不明であり、また、使用料額も異なるため、事前に当課に照会してください。</p> <p>3 現在、水路上にコンクリートの橋架け部分が3か所あるところ、用途によっては、費用を負担して頂き一部撤去してもらう可能性がありますので、同様に事前に当課に照会してください。</p> |
| ■積水ハウス（埼玉北支店）<br>担当者   | <p>1 当社は、Aから本件土地に歯科医院の建築を請け負ったところ、工事中で同人が亡くなり、途中で工事が止まっている状態です。</p> <p>2 現在、未払い工事代金として、約1290万円あると聞いています。なお、同代金には、用途が歯科医院であるため高度な浄化槽が既に本件土地内に埋まっているところ、その費用額の約600万円から800万円が含まれていると聞いています。</p> <p>3 本件物件を競落した場合には、本件土地に設置している基礎配筋を活かした建物を建築してほしいので、事前に当社に相談して頂きたい。</p>               |

(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、別紙公図及び添付写真のとおりである。
- 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105-4）は川越市所有の土地（地目：畑）、同土地（地番99-2）は川越市所有の公衆用道路、同土地（地番96-2、105-2、105-3）はいずれも川越市所有の雑種地である。
- 4 登記記録によれば、本件土地に家屋番号105番1の建物登記が存在するが、同建物は本件土地には存在しなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等    | 調 査 の 方 法 等                 |
| 7年5月19日(月)<br>12:30-12:45                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地          | 物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影<br>全戸不在 |
| 7年5月20日(火)<br>11:30-11:40                                                                                                                                                                                                                                                                           | 携帯電話           | 相続財産精算人より電話聴取               |
| 7年5月20日(火)<br>14:20-14:30                                                                                                                                                                                                                                                                           | 法務局(川越支局)      | 現在事項証明書申請                   |
| 7年5月22日(木)<br>13:20-13:35                                                                                                                                                                                                                                                                           | 荒川右岸排水土地改良区事務所 | 水路占用許可調査                    |
| 7年5月25日(日)<br>13:00-13:10                                                                                                                                                                                                                                                                           | 携帯電話           | 積水ハウス側担当者より電話聴取             |
| 7年6月2日(月)<br>15:00-15:15                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地          | 物件調査、占有調査、見分、写真撮影<br>評価人同行  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                             |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                |                             |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

|   |    |   |       |   |        |   |       |   |       |   |        |
|---|----|---|-------|---|--------|---|-------|---|-------|---|--------|
| イ | 80 | ハ | 85-2  | ホ | 106-10 | ト | 106-9 | ニ | 121-3 | ノ | 284-12 |
| ロ | 84 | ヘ | 105-4 | ヘ | 106-8  | フ | 110-2 | フ | 128-4 |   | 275    |



大字大中居

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。

(6 枚目)

ヲ 284-13  
リ 284-24  
カ 284-26  
コ 284-27  
タ 284-28  
レ 107-5

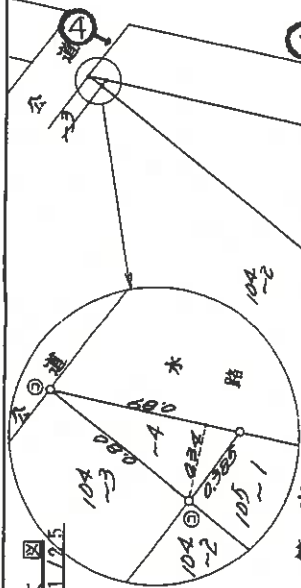
A3判をA4判に縮小



S57.4.6  
地積測量図

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 105-1-4     |
| 土地の所在 | 川越市大字大居中居字前 |

拡大図  
 $S=1/25$



面積計算表

$$\begin{aligned} 105-4 \\ 105-1 \\ 105-2 \\ 105-3 \\ 105-4 \end{aligned}$$
$$105-4 \times 25 \times \frac{1}{2} = 0.125$$
$$105-1 \times 25 \times \frac{1}{2} = 0.125$$
$$105-2 \times 25 \times \frac{1}{2} = 0.125$$
$$105-3 \times 25 \times \frac{1}{2} = 0.125$$
$$105-4 \times 25 \times \frac{1}{2} = 0.125$$

←○(写真撮影位置表示)

| 凡例 | 境界線の種類 | 配号 | 境界線の種類  | 配号 | 境界線の種類 | 配号 |
|----|--------|----|---------|----|--------|----|
| ①  | 石      | ⑦  | コンクリート杭 | ③  | 金属杭    | ⑤  |
| ②  | 金属杭    | ⑧  | 金属杭     | ④  | 金属杭    | ⑥  |

作製者

申請人

縮尺 1/250



①



②



③

基礎配筋



④

水路



⑤

水路



⑥

水路



⑦

コンクリートの橋架け



⑧

コンクリートの橋架け



⑨

コンクリートの橋架け

令和 7 年 (ケ) 第 0 5 8 号  
令和 7 年 6 月 2 日 現 地 調 査  
令和 7 年 6 月 10 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

蛙 原 康 善 印

## 物 件 目 録

|   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 川越市大字大中居字前         |
|   | 地 番 | 1 0 5 番 1          |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 4 9 4 . 0 3 平方メートル |



## 第1 評 価 額

|               |       |
|---------------|-------|
| 物件1（土地）       |       |
| 金 4,290,000 円 |       |
|               |       |
| _____         | _____ |
| _____         | _____ |
| _____         | _____ |
| _____         | _____ |
| _____         | _____ |
| _____         | _____ |

## 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<br>地番<br>地目<br>地積 | 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                                                                | J R川越線 南古谷駅 北西方 約1,000m（道路距離）に位置している。                                                                                                                                                                        |                                          |        |    |         |
| 付 近 の 状 況                                                                | 県道背後に一般住宅とアパートが散在する既存の住宅地域                                                                                                                                                                                   |                                          |        |    |         |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>〔道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考 慮 し な い<br>一 般 的 な 規 制〕 | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>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<br>（規模、形状等）                                                    | 規 模<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                                                   | 494.03㎡（物件1）<br>三角形（有効宅地）<br>敷地内平坦<br>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     | 等高 | 42条1項1号 |
|                                                                          |                                                                                                                                                                                                              |                                          | 4046号線 |    |         |
|                                                                          | 東                                                                                                                                                                                                            | 約4m                                      | 市道     | 等高 | 42条2項   |
| 4051号線                                                                   |                                                                                                                                                                                                              |                                          |        |    |         |
| 土地の利用状況                                                                  | 更地                                                                                                                                                                                                           |                                          |        |    |         |
| 供 給 処 理 施 設                                                              | 水 道                                                                                                                                                                                                          | 有                                        |        |    |         |
|                                                                          | ガ ス                                                                                                                                                                                                          | なし                                       |        |    |         |
|                                                                          | 下 水                                                                                                                                                                                                          | なし                                       |        |    |         |
|                                                                          | 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. 水路が介在するため水路占用許可を取得して上記市道に接面させている。<br>b. 建物基礎の配筋とコンクリート打ちがあり、浄化槽の設置が準備途中となっている。<br>c. 宅地立地基準は当時許可不要の歯科医院建築により昭和60年9月25日地目変更後、適合証明を取得している。<br>令和5年10月2日 No.3502150<br>d. 建物建築時は行政機関との協議要す。<br>e. 浸水想定3～5m未満 |                                          |        |    |         |

## 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)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格 (円/㎡) | 個別格差  | 地積 (㎡) | 持分            | 土地価格 (円)  |
|----------|--------------|-------|--------|---------------|-----------|
|          | ア            | イ     | ウ      | エ             | ア×イ×ウ×エ   |
| 1        | 33,100       | 0.375 | 494.03 | $\frac{1}{1}$ | 6,130,000 |
| —        | —            | —     | —      | —             | —         |
| —        | —            | —     | —      | —             | —         |
| —        | —            | —     | —      | —             | —         |
| —        | —            | —     | —      | —             | —         |
| —        | —            | —     | —      | —             | —         |
| 合計       | —            | —     | —      | —             | 6,130,000 |

※ 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-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{94.9} & \div & 33,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 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  | 水路占用許可、適合証明、形状、工作物残置    |

### II 評価額

算定価格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。

| 物件<br>番号 | 調整後の価格<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 引受債務<br>相当額 | 評価額 (円)   |
|----------|---------------|-----------|------------|-------------|-----------|
|          | ア             | イ         | ウ          | エ           | ア×イ×ウ×エ   |
| 1        | 6,130,000     | 1.00      | 0.7        |             | 4,290,000 |
| —        | —             | —         | —          |             | —         |
| —        | —             | —         | —          |             | —         |
| —        | —             | —         | —          |             | —         |
| —        | —             | —         | —          |             | —         |
| —        | —             | —         | —          |             | —         |
|          | 6,130,000     |           | 合計         |             | 4,290,000 |

市場性修正 : ない

修正率 : 1.00

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。

引受債務相当額 : ない

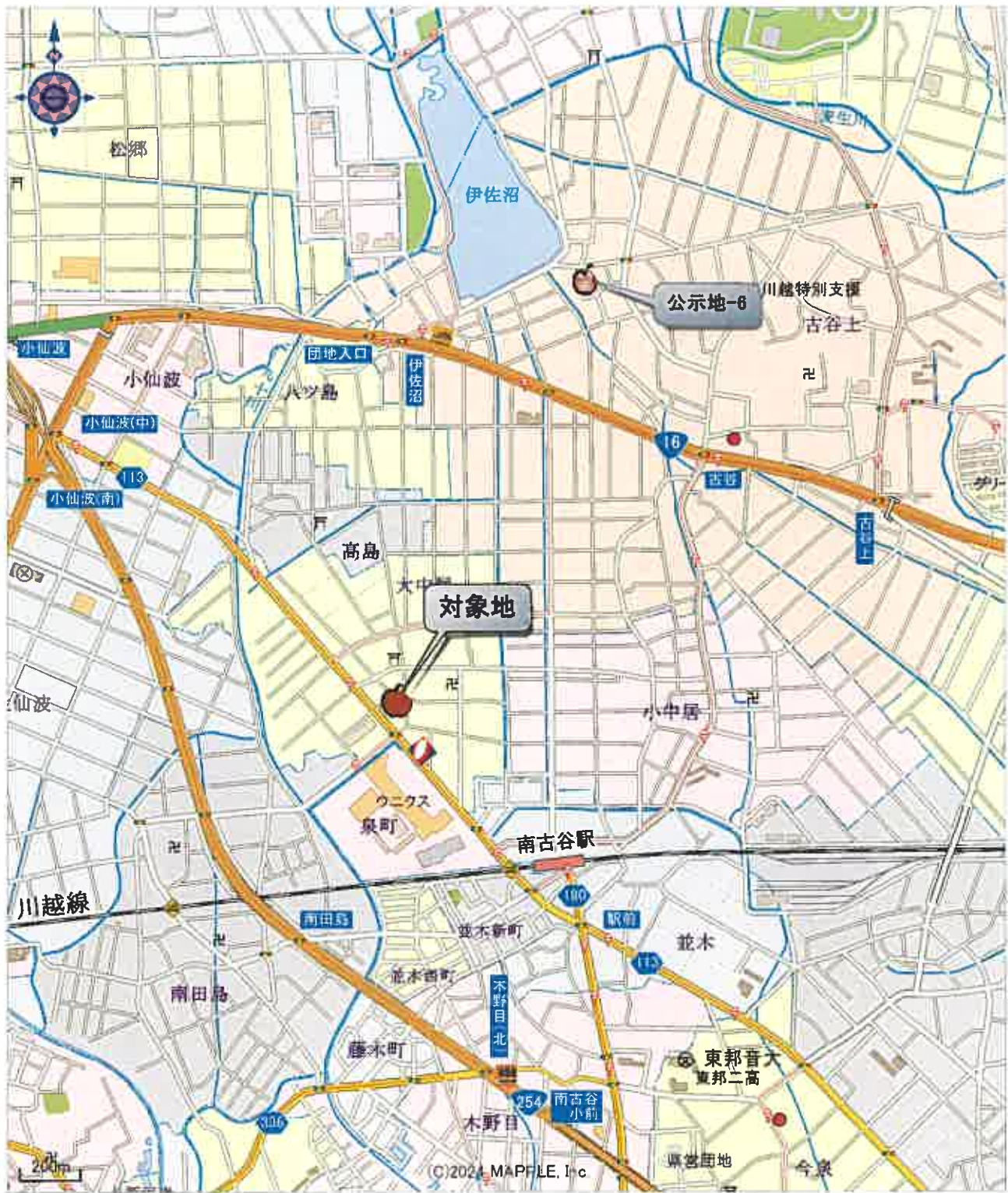
## 第6 参考価格資料

|           |                              |
|-----------|------------------------------|
| 地価公示価格    | 川越－6                         |
| 所 在       | : 大字古谷上字沼端2041番1             |
| 価 格       | : 31,400 円/㎡                 |
| 位 置       | : JR川越線 南古谷駅 2,200m (道路距離)   |
| 価 格 時 点   | : 令和7年1月1日                   |
| 地 積       | : 1,036㎡                     |
| 供給処理施設    | : 水道、ガス                      |
| 接 面 道 路   | : 西 5m 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 | : 農家住宅のほか一般住宅も見られる住宅地域       |

## 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 地積測量図
- 5 現況写真 (正本のみ)

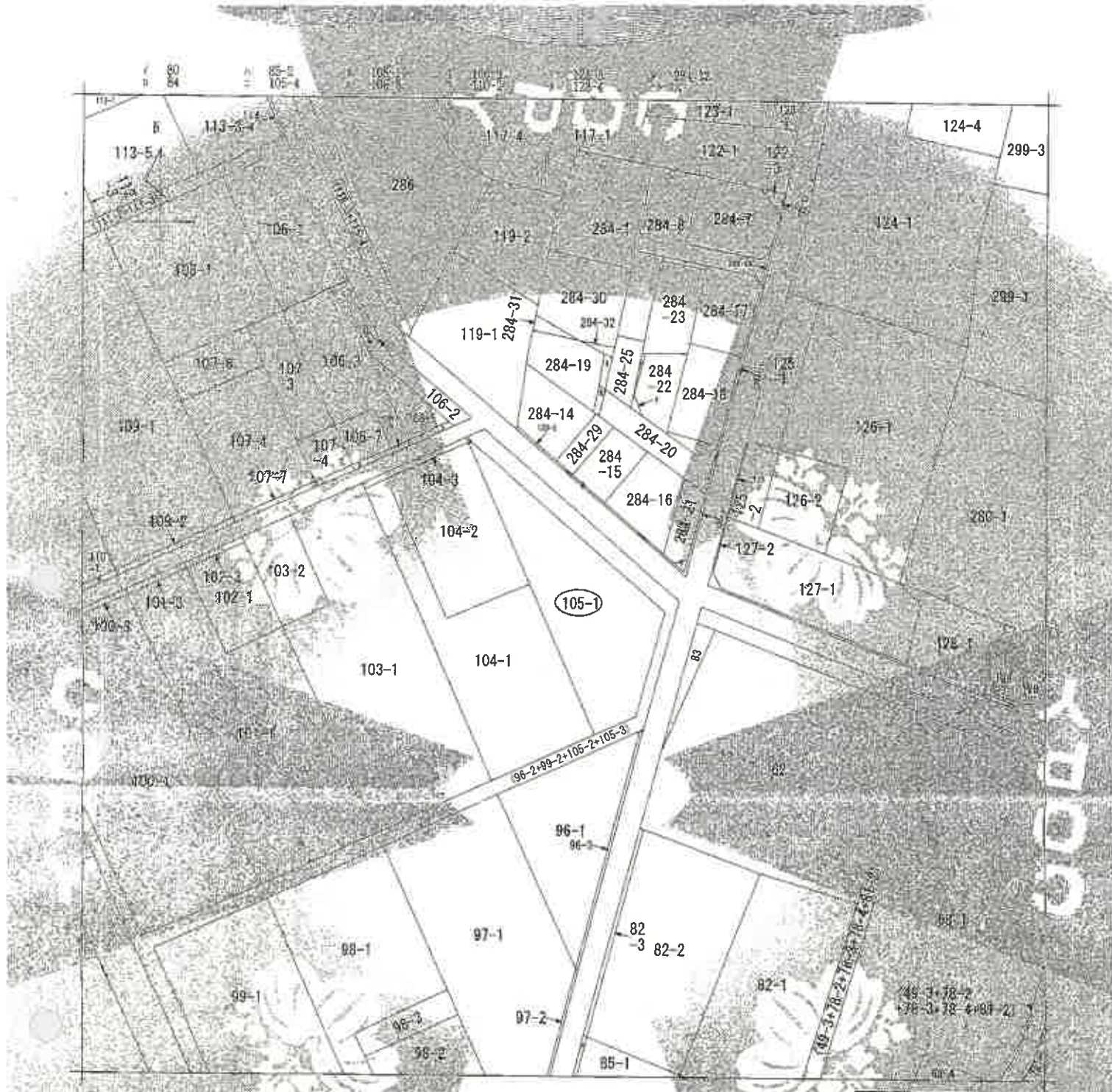
以下余白



1 : 19,500 相当

地図上の1センチは 約 195 メートル

# 7-ケ-058位置図 昭文社SUPER MAPPLE DIGITAL VER.25



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産取引の円滑化を図るため、地図が備え付けられるまでの間、これに代わり、このように表示する。

地番  
大字・中居  
大字・中居

|       |       |          |     |      |       |       |       |       |
|-------|-------|----------|-----|------|-------|-------|-------|-------|
| 新築    | 所在地   | 川越市大字・中居 |     |      | 地番    | 105番1 |       |       |
| 出力尺   | 1/600 | 精度       | 区分  | 図面番号 | 105-1 | 105-2 | 105-3 | 105-4 |
| 作成年月日 |       | 作成       | 年月日 | 作成   | 年月日   | 作成    | 年月日   | 作成    |

これは地図に準ずる図面に記載された内容を示した図面である。

令和7年3月5日  
さいたま市地方行政局  
登記部

請求番号：37-1  
(1/2)

A3→A4縮小  
7-ケ-058公図

2010780

557.93.6

國語

15

$$105-1-1003$$

二、地方文化资源



西 藏 計 算 機

$$\begin{aligned} 105 - 8 \\ 288 \times 200 \times \frac{1}{2} &= 28800 \\ 105 - 1 \\ 29618 - 0.16 &= 29602 \end{aligned}$$
[illegible]

1997

2000年12月15日

+ 19 25 11 00 13

100

100

250

これは図面に記録されている内容  
令和7年3月5日 さいたま市

7-ケ-058地積測量図

A3→A4縮小

請求番号：37-2