

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月21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 8年 2月 5日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月19日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月 5日 午前10時00分 場 所 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 2月24日 午前10時00分から 令和 8年 2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 1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）
1～3	22,980,000 18,384,000	一括	4,596,000	194,774	50,226
1	690,000				
2	4,960,000				
3	17,330,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 川越市大字吉田字諏訪
 地 番 7 2 3 番 3 6
 地 目 宅地
 地 積 3 3 . 3 0 平方メートル

- 2 所 在 川越市大字の場字諏訪久保
 地 番 2 1 6 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 3 7 . 5 3 平方メートル

- 3 所 在 川越市大字の場字諏訪久保 2 1 6 3 番地 8
 家屋 番号 2 1 6 3 番 8
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	1 5 9 . 7 8 平方メートル
2 階	1 5 9 . 7 8 平方メートル
3 階	1 2 9 . 1 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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3】

賃借権

範 囲 101号室

賃借人 B

期 限 令和7年10月31日

賃 料 月額29,000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 205号室

賃借人 F

期 限 令和8年5月8日

賃 料 月額29,000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 302号室

賃借人 G



期 限 令和7年7月24日
賃 料 月額29,000円
敷 金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

- ・ 201号室をCが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 202号室をDが占有している。同人の賃借権は差押えに遅れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
なお、同賃貸借契約は、担保不動産収益執行の管理人との間で締結されたものである。
- ・ 204号室をEが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 305号室をHが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 102号室、103号室、104号室、105号室、106号室、203号室、206号室、301号室、303号室及び304号室を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1～3】

本件土地建物につき、令和5年（ケ）第71号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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。
- 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、BIT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 川越市大字吉田字諏訪
 地 番 7 2 3 番 3 6
 地 目 宅地
 地 積 3 3 . 3 0 平方メートル

- 2 所 在 川越市大字の場字諏訪久保
 地 番 2 1 6 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 3 7 . 5 3 平方メートル

- 3 所 在 川越市大字の場字諏訪久保 2 1 6 3 番地 8
 家屋 番号 2 1 6 3 番 8
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	1 5 9 . 7 8 平方メートル
2 階	1 5 9 . 7 8 平方メートル
3 階	1 2 9 . 1 9 平方メートル



令和7年(ケ)第45号
令7年4月16日受理
令和7年7月11日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 岡田 文 男

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 川越市大字吉田字諏訪
 地 番 7 2 3 番 3 6
 地 目 宅地
 地 積 33.30 平方メートル

- 2 所 在 川越市大字の場字諏訪久保
 地 番 2 1 6 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 237.53 平方メートル

- 3 所 在 川越市大字の場字諏訪久保 2 1 6 3 番地 8
 家屋 番号 2 1 6 3 番 8
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	159.78 平方メートル
2 階	159.78 平方メートル
3 階	129.19 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, 2			
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件各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	別紙「その他の事項」に記載のとおり			
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 ☐ 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「その他」の者が住居、「建物所有者」が住居(空き室)として本建物を使用している ☒ 「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」に記載のとおり			
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

(2 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・11・1 ----- 自R5・11・1 至R7・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	・賃料のほかに月額20 00円の共益費あり
3	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- (所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き室
3	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- (所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き室
3	☐ 全部 ☒ 104号室 ----- (所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き室
3	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- (所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き室
3	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- (所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き室

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・6 ----- 自R6・4・6 至R8・4・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	・賃料のほかに月額20 00円の共益費あり
3	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・4・3 ----- 自R7・4・3 至R9・4・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	・賃料のほかに月額20 00円の共益費あり ・契約書の貸主は管理 人執行官である
3	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- (所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き室
3	☐ 全部 ☒ 204号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・7・25 ----- 自R6・7・25 至R8・7・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	・賃料のほかに月額20 00円の共益費あり
3	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・5・9 ----- 自R6・5・9 至R8・5・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	・賃料のほかに月額20 00円の共益費あり
3	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- (所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	・空き室 ・クロスに剥がれがあ る

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- (所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き室
3	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・7・25 ----- 自R5・7・25 至R7・7・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	・賃料のほかに月額2000円の共益費あり
3	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- (所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き室
3	☐ 全部 ☒ 304号室 ----- (所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き室
3	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・7・25 ----- 自R6・7・25 至R8・7・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	・賃料のほかに月額2000円の共益費あり
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

■本件土地について

物件1土地に接する723番8の目的外土地は、川越市の所有であり、現況は公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 写真37のとおり206号室のクロスが剥がれている部分がある。
- 2 本件土地、建物については、さいたま地方裁判所川越支部令和5年（ケ）第71号で担保不動産収益執行の手続きが開始されている。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (101号室)	1 本件建物は私が借りて居住しています。 2 契約内容は最初の契約から従前どおり更新されています。
C (201号室)	1 本件建物は私が借りて居住しています。 2 契約内容は契約書のとおりです。
D (202号室)	1 本件建物は私が借りて居住しています。 2 契約内容は契約書のとおりです。
E (204号室)	1 本件建物は私が借りて居住しています。 2 契約内容は契約書のとおりです。
F (205号室)	1 本件建物は私が借りて居住しています。 2 契約内容は契約書のとおりです。
G (302号室)	1 本件建物は私が借りて居住しています。 2 契約内容は契約書のとおりです。
H (305号室)	1 本件建物は私が借りて居住しています。 2 契約内容は契約書のとおりです。
	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

■ 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

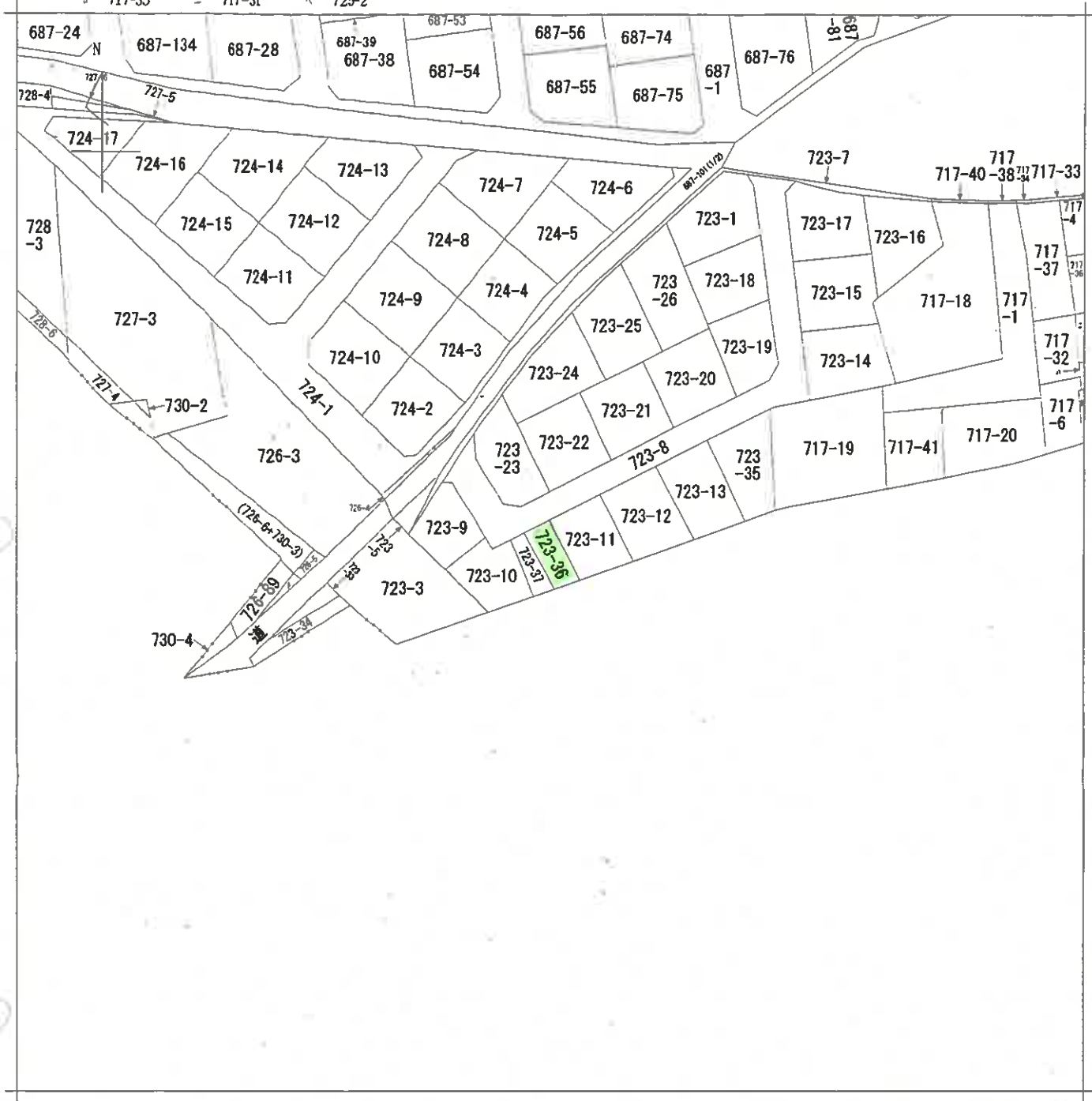
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

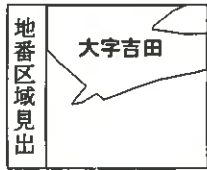
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月19日 (月) 15 : 35 - 15 : 45	☒ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☐	目的物件特定, 占有状況確認
7年6月5日 (木) 12 : 30 - 12 : 50	☒ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☐	調査立ち会い依頼メモをポストに投函
7年6月22日 (日) 9 : 20 - 10 : 15	☒ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☐	占有者立ち会いの上調査 (101, 201, 205, 305号室), 空き室につき管理会社の鍵で解錠し調査 (102, 103, 104, 105, 106, 203, 206, 301, 303, 304号室), 写真撮影, 評価人同行
7年6月27日 (金) 11 : 45 - 11 : 55	☒ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☐	占有者立ち会いの上調査 (204号室), 写真撮影
7年7月3日 (木) 14 : 00 - 14 : 10	☒ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☐	占有者立ち会いの上調査 (202号室), 写真撮影
7年7月6日 (日) 9 : 45 - 9 : 55	☒ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☐	占有者立ち会いの上調査 (302号室), 写真撮影, 評価人同行
7年7月9日 (水) 16 : 05 - 16 : 15	☐ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☒ 法務局川越支局	接道について調査
年 月 日 () : - :	☐ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☐	
(特記事項) ☒ 令和7年6月22日, 同年7月6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

687-82 717-30 717-29 726-88
717-35 717-31 725-2



(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	川越市大字吉田字諏訪				地番	723番36			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号		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。

(さいたま地方務局川越支局管轄)

令和7年2月18日

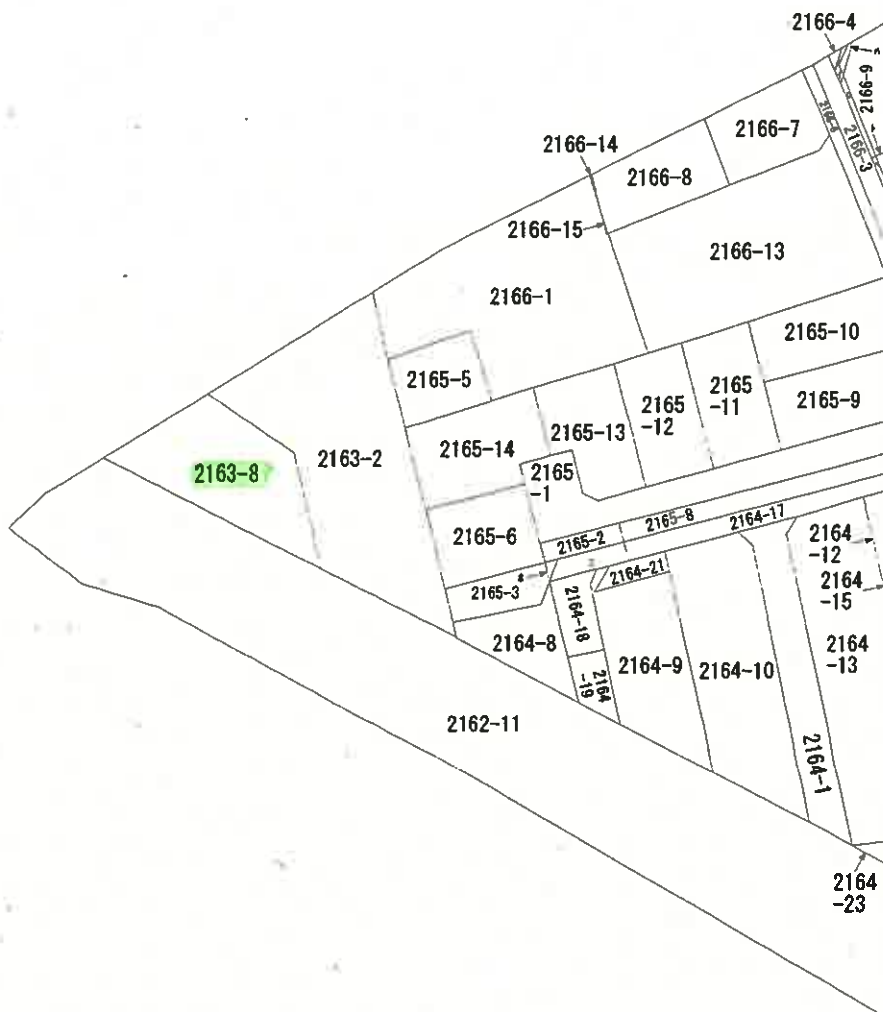
さいたま地方務局

地図整理番号：M89860

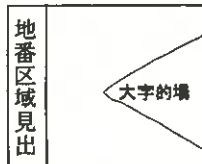
登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	川越市大字的場字諏訪久保				地番	2163番8			
出力縮	1/600	精度区分		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7年2月18日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M89862

登記官

(11 枚目)

A3判をA4判に縮小

3015039

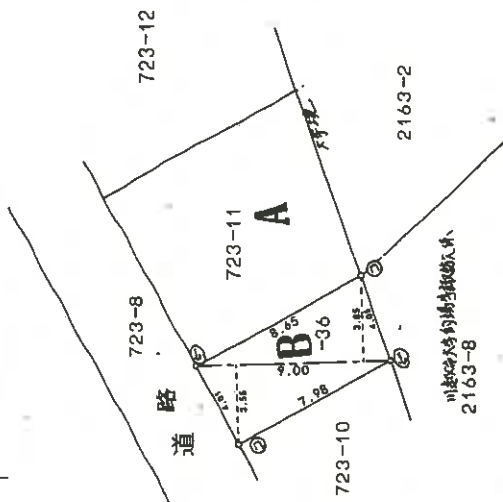
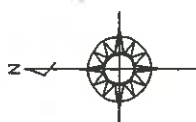
地積測量図
S 62.4.20

地番 723-36-11

土地の所在 川越市大字吉田字後訪

B 723-36			
No.	延床	高さ	延床積
1	8.00	3.55	31.9500
2	9.00	3.55	34.5500
			66.6000
		延床積	33.30000
		延床積	33.30 m ²

A 723-11			
No.	延床	高さ	延床積
117.00	33.30		83.70 m ²



境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
① 石	② プラスチック杭	③ 金	④ 金	⑤ 金
⑥ 金	⑦ 金	⑧ 金	⑨ 金	⑩ 金

作製者 大塚建設株式会社

月 13日作製)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

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保管)

令和7年2月18日

さいたま地方方法務局

登記官

(2 枚目)

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2月18日

さいたま地方方法務局

登記官

(13 枚目)

4023438

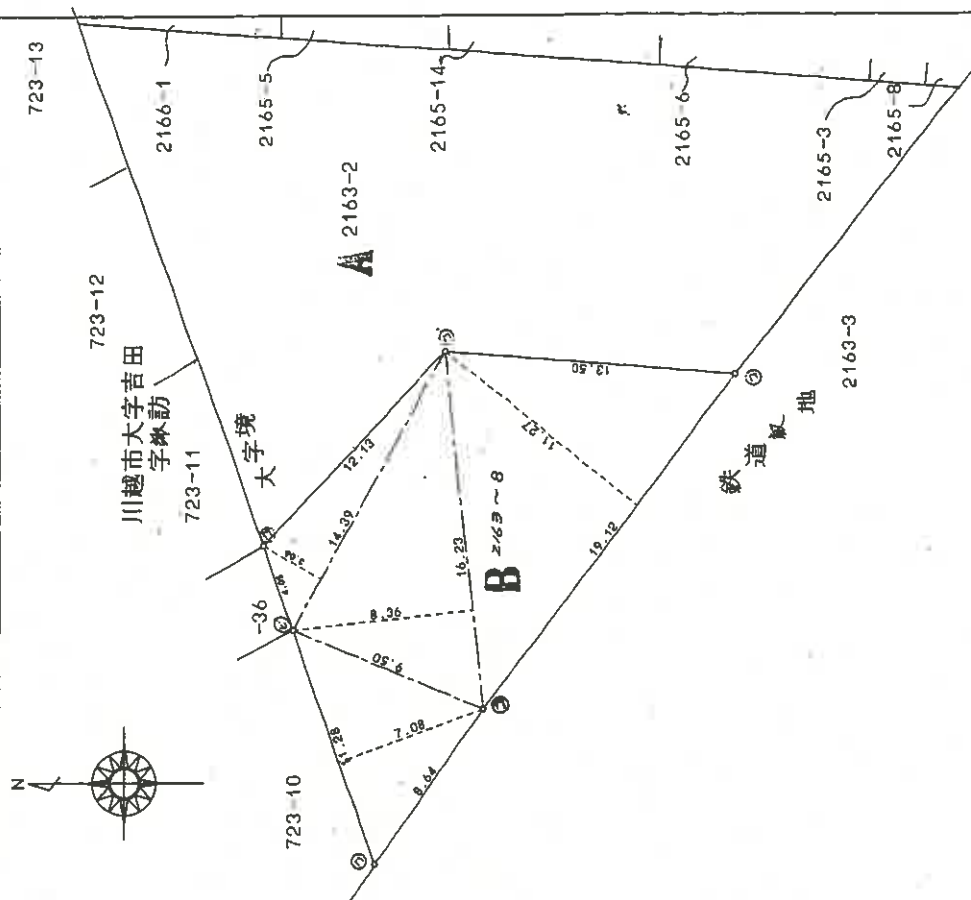
A3判をA4判に縮小

2163-2-1-8

562-4-20

地積測量図

地番	2163-8.2
土地の所在	川越市大字的場字久保



地番	2163-8		
NO.	底辺	高さ	付面積
イ	14.39	3.06	44.0334
ロ	16.23	8.36	135.6828
ハ	11.28	7.08	79.8624
ニ	19.12	11.27	215.4824
		付面積	475.0610
		総面積	237.53050
		総面積	237.53

地番	2163-2	
地積	合計地積	残地
740.49	237.53	502.96㎡

境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
① 石杭	② プラスチック杭	③ 金属杭	④ 刻印
⑤ コンクリート杭	⑥ 金属杭	⑦ 刻印	⑧ 刻印

作製者
土地整理課

4月13日作製

申請人

縮尺
1/250

4527781

圖面平階各

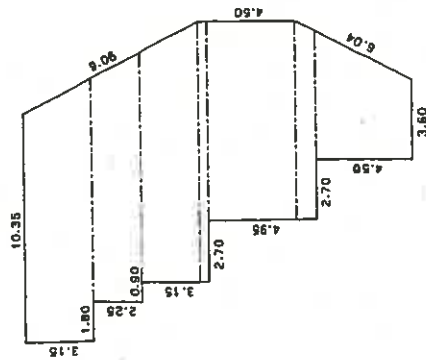
2163番

圖面
圖面
物階
建各

11.7.28

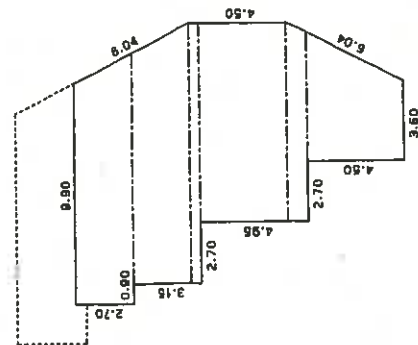
川越市大字の堀字諏訪久保2163番地8

1 階 - 2 階 (各階同型)



求開數	(3.60 × 5.95) / 2 =	21.26250
	(8.55 × 9.00) / 2 =	7.83750
	(4.05 × 9.00) / 2 =	3.64500
	(1.70 × 1.70) / 2 =	0.28500
	(11.70 × 10.95) / 2 =	29.76750
	(11.25 × 10.95) / 2 =	24.03250
	(11.53 × 10.95) / 2 =	35.09100
合底面積		159.78600
		159.78 m ²

33



英 需 表	$\begin{pmatrix} 3.50 \\ 8.55 \\ 4.95 \\ 11.70 \\ 11.25 \end{pmatrix} \times \begin{pmatrix} 5.95 \\ 9.00 \\ 9.90 \\ 11.70 \\ 12.70 \end{pmatrix} / 2 =$	$\begin{pmatrix} 21.26250 \\ 7.89750 \\ 36.4500 \\ 5.2650 \\ 29.76750 \end{pmatrix}$	$\begin{pmatrix} 129.15500 \\ 129.19 \text{ 英}^{\circ} \end{pmatrix}$
-------	--	--	---

土壇調査士
作製者

日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(埼玉 地家 座 在 士 会 用 紙)

平成元年十月二十八日

A3判をA4判に縮小

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2月18日

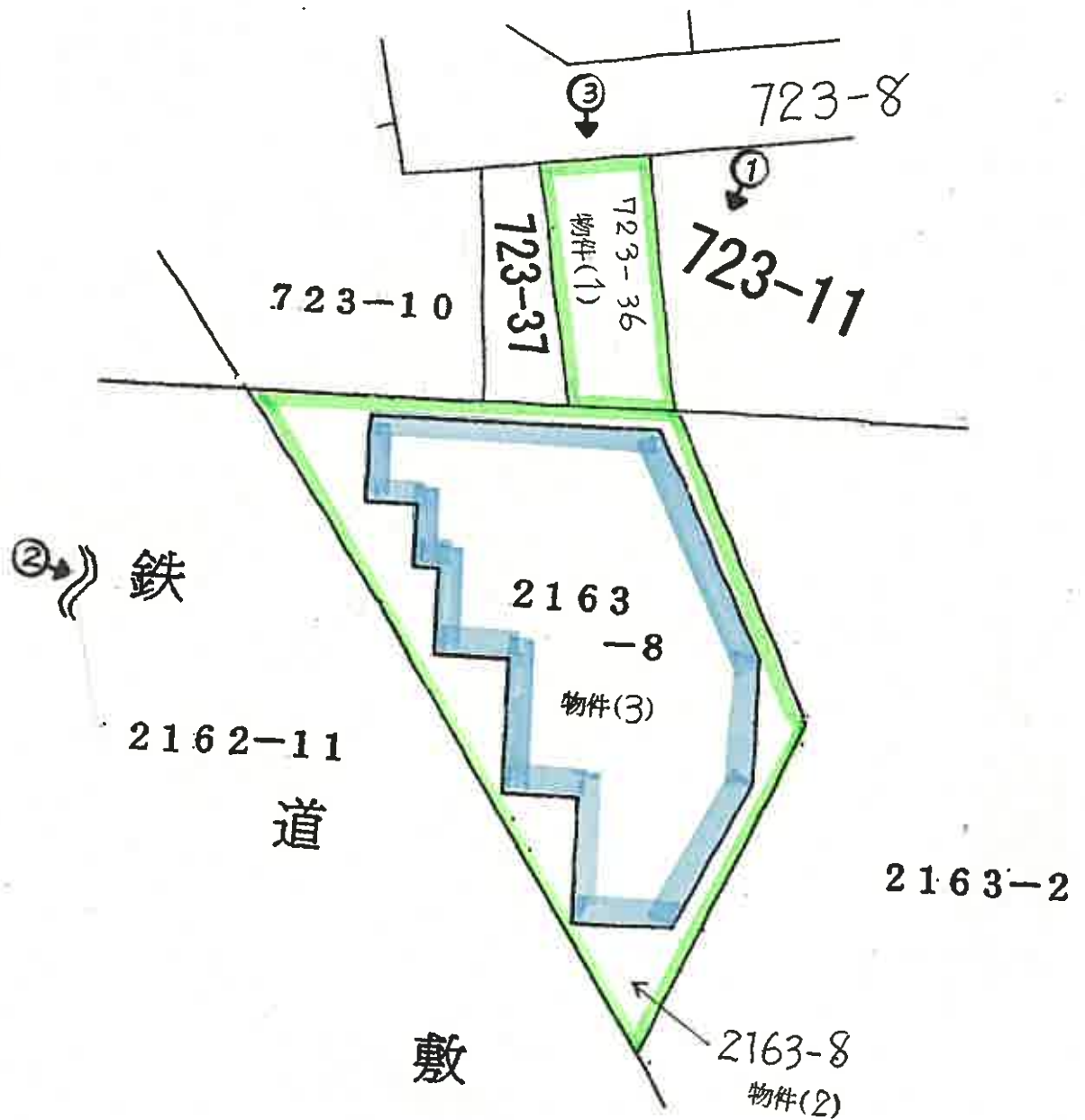
れいたま地方方法務局

제품명

(14 枚目)

土地建物位置関係図

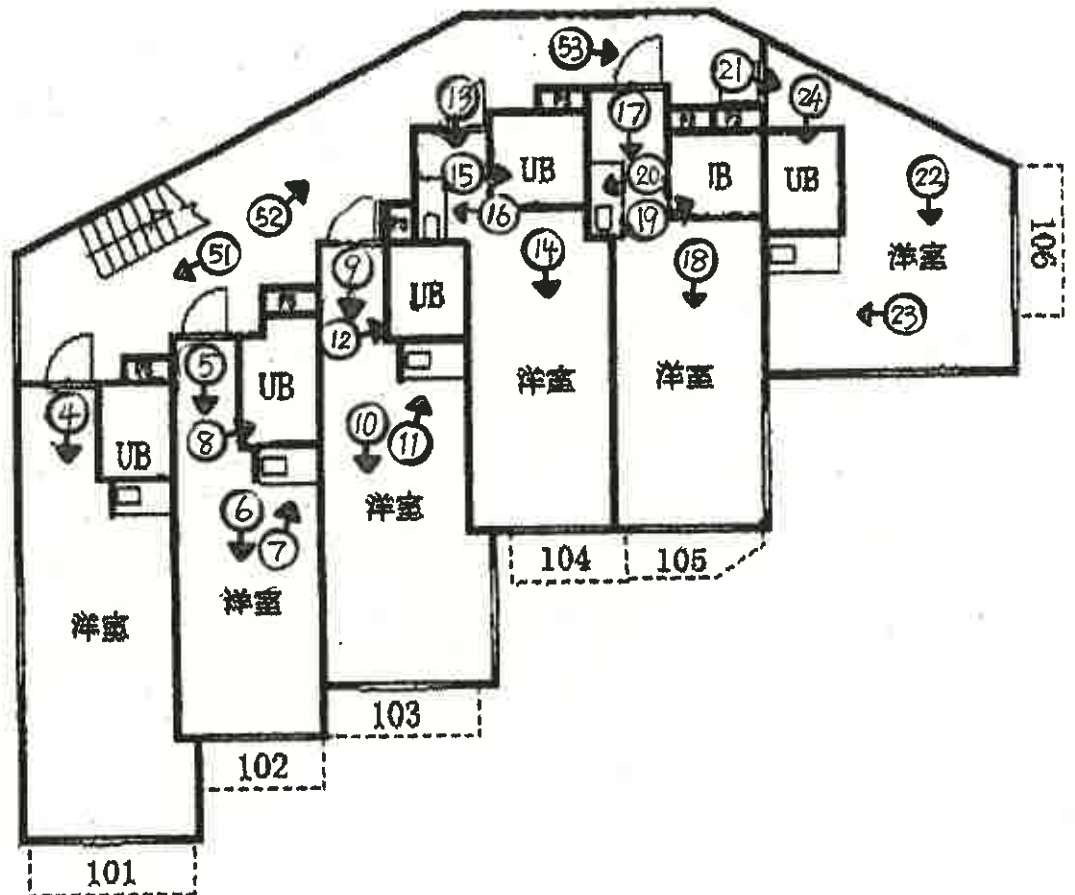
(写真撮影位置 ①)



建物見取図

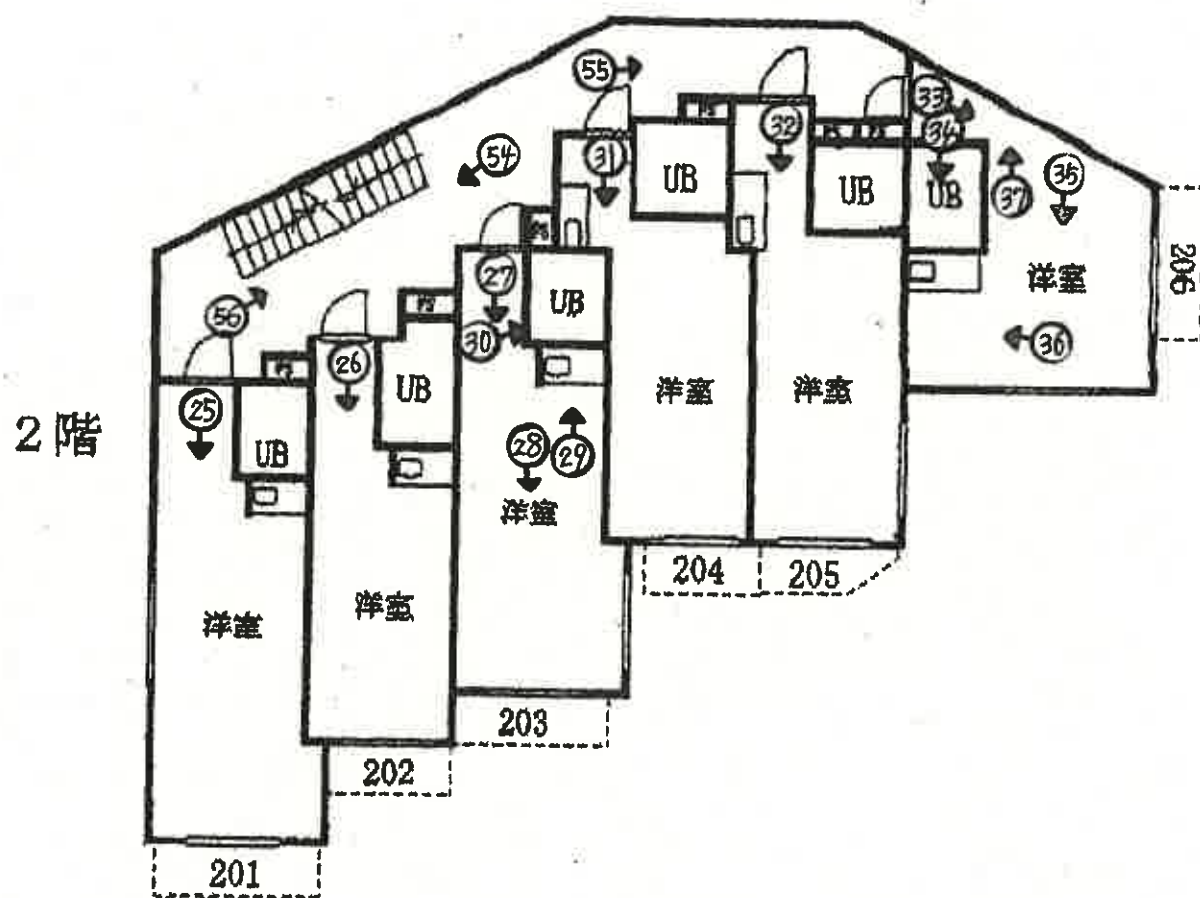
(写真位置○→)

1 階



建 物 見 取 図

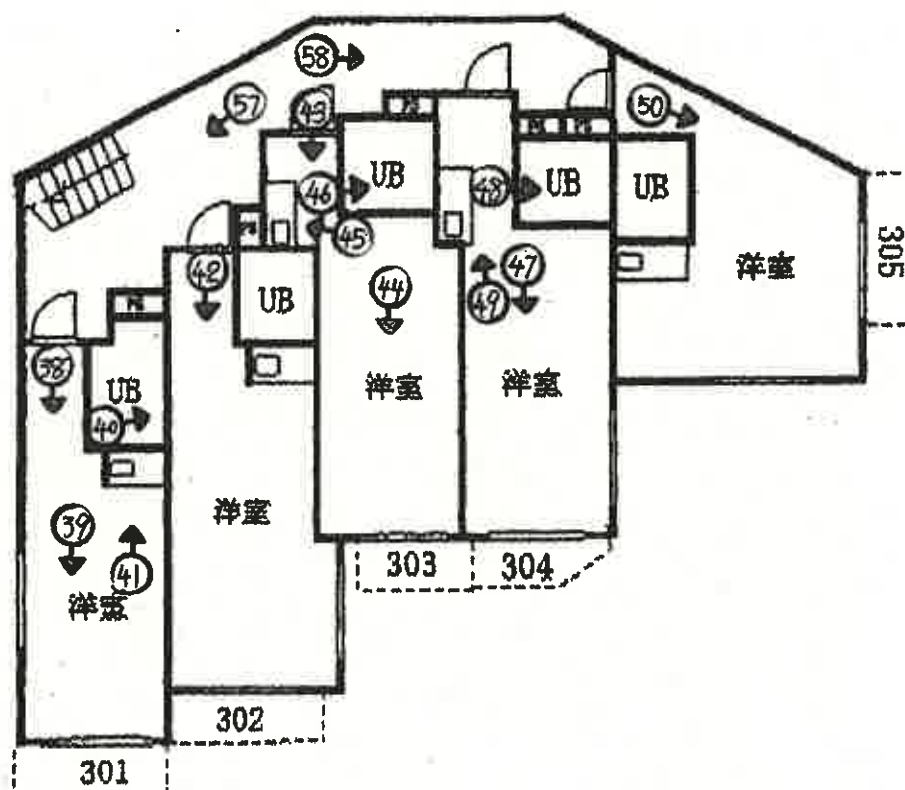
(写真位置○→)



建 物 見 取 図

(写真位置○→)

3階





①



②



③



④

101号室



⑤

102号室



⑥

102号室



⑦

102号室



⑧

同上



⑨

103号室



⑩

103号室



⑪

同上



⑫

同上



⑬

104号室



⑭

同上



⑮

同上



①⑥

104号室



①⑦

105号室



①⑧

同上



①9

105号室



②0

同上



②1

106号室



②②

106号室



②③

同上



②④

同上



②5

201号室



②6

202号室



②7

203号室

(27 枚目)



②⑧

203号室



②⑨

同上



③①

同上

31

204号室



32

205号室



33

206号室



(29 枚目)



③④

206号室



③⑤

同上



③⑥

同上



③7

206号室



③8

301号室



③9

同上



④①

301号室



④①

301号室



④②

302号室



④3

303号室



④4

同上



④5

同上



④6

303号室



④7

304号室



④8

同上



④9

304号室



⑤0

305号室



⑤1



52



53



54



55



56



57



58

令和 7 年 (ケ) 第 4 5 号
令和 7 年 7 月 6 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 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
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

- 1 所 在 川越市大字吉田字諏訪
 地 番 7 2 3 番 3 6
 地 目 宅地
 地 積 33.30 平方メートル

- 2 所 在 川越市大字の場字諏訪久保
 地 番 2 1 6 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 237.53 平方メートル

- 3 所 在 川越市大字の場字諏訪久保 2 1 6 3 番地 8
 家屋 番号 2 1 6 3 番 8
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	159.78 平方メートル
2 階	159.78 平方メートル
3 階	129.19 平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金22,980,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金690,000円
物件2（土地）	金4,960,000円
物件3（建物）	金17,330,000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・2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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1 2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
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	
物件 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」駅の北西方約900m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 270.83 m ² （物件1・2合計） 不整形（物件1・2） ほぼ平坦
接面道路の状況	北西約4m舗装川越市所有道路 （建築基準法上の道路） ほぼ等高	
土地の利用状況等	（物件3）建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	・ 接面道路は建築基準法42条1項5号。道路の位置の指定：昭和43年8月31日 第467号 幅員4m 延長87.4m。 ・ 建築確認：昭和63年10月3日 第1443号（建築計画概要書）と敷地形状及び地積が異なっている。 ・ 鉄道線路隣接。	

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1年6月28日新築 経 過 年 数：約36年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、CF、その他 設 備：電気、給排水等 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：やや劣る
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 全17戸（ワンルーム）の賃貸マンション「アーバンパレス5号館」。 ・ 線路側の窓は二重サッシになっている。 ・ 104号室床に汚れ、203号室床に傷み、206号室クロスの剥がれ及び床に汚れ、304号室クロスの破れ。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であるため、本件評価では積算価格に加え、収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	113,000	0.816	33.30	0.95	2,920,000
2		0.816	237.53	0.95	20,810,000

※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）

公示地 川越-34

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

115,000 円/㎡ × 101/100 × 100/104.5 × 100/98 = 113,000 円/㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地近隣に比して交通接近で劣ると判断した。

イ 個別格差：減価要因として間口・形状・線路隣接等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	220,000	448.75	0.15	14,810,000

ウ 現価率:

経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 8 年、観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮)＝15%

(計算式) $8 / (36 + 8) \times (1 - 0.15)$

2 積算価格

前記により求めた価格に、土地について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て下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,920,000	0.60	法定地上権	1,750,000
2	20,810,000	0.60	法定地上権	12,490,000
(合計)				14,240,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	2,920,000	-1,750,000		1,170,000	3.0
2	20,810,000	-12,490,000		8,320,000	21.6
3	14,810,000	+14,240,000	1.0	29,050,000	75.4
積算価格 (合計)				38,540,000	100.0

ウ 占有減価修正：賃貸用建物につき必要なしと判断した。

Ⅱ 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ＝ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
5,736,000	(1－0.40)	3,441,600	10.0%	34,420,000

ア 総 収 益：実際収受賃料(共益費含む)7戸分 208,000 円、空室 10 戸の想定賃料(共益費含む)各 27,000 円×10 戸＝270,000 円の合計月額 478,000 円を採用した。

なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総 費 用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

エ 還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率 5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

本件評価では、賃貸マンションであるが築年数、入居状況等を勘案して、積算価格及び収益価格を関連付けて土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定した。さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	引受債務 相当額(円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	36,480,000	3.0	0.9	0.7		690,000
2		21.6	0.9	0.7		4,960,000
3		75.4	0.9	0.7	=	17,330,000
一括価格（合計）						22,980,000

ウ 市場性修正：建築確認(建築計画概要書)と敷地が変わっており適法性が確認できないこと等の市場性減価を考慮した。

エ 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。

オ 引受債務相当額：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格(川越－34)

所 在：川越市大字吉田字堤内 641 番 8

価 格：115,000 円/㎡

位 置：東武東上線「霞ヶ関」駅約 1,100m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：119 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西 4.0m 市道

用途指定等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）

地域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

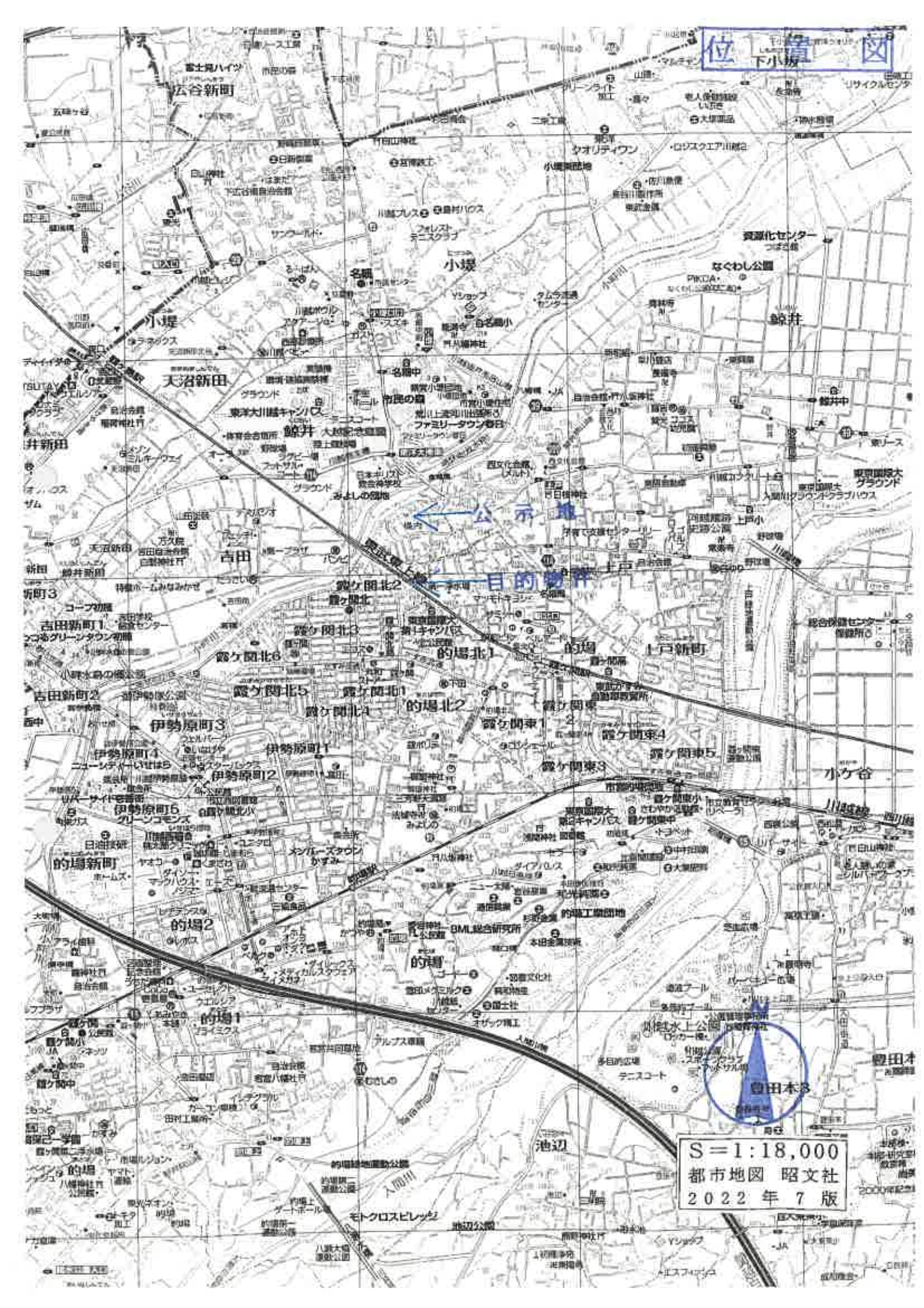
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

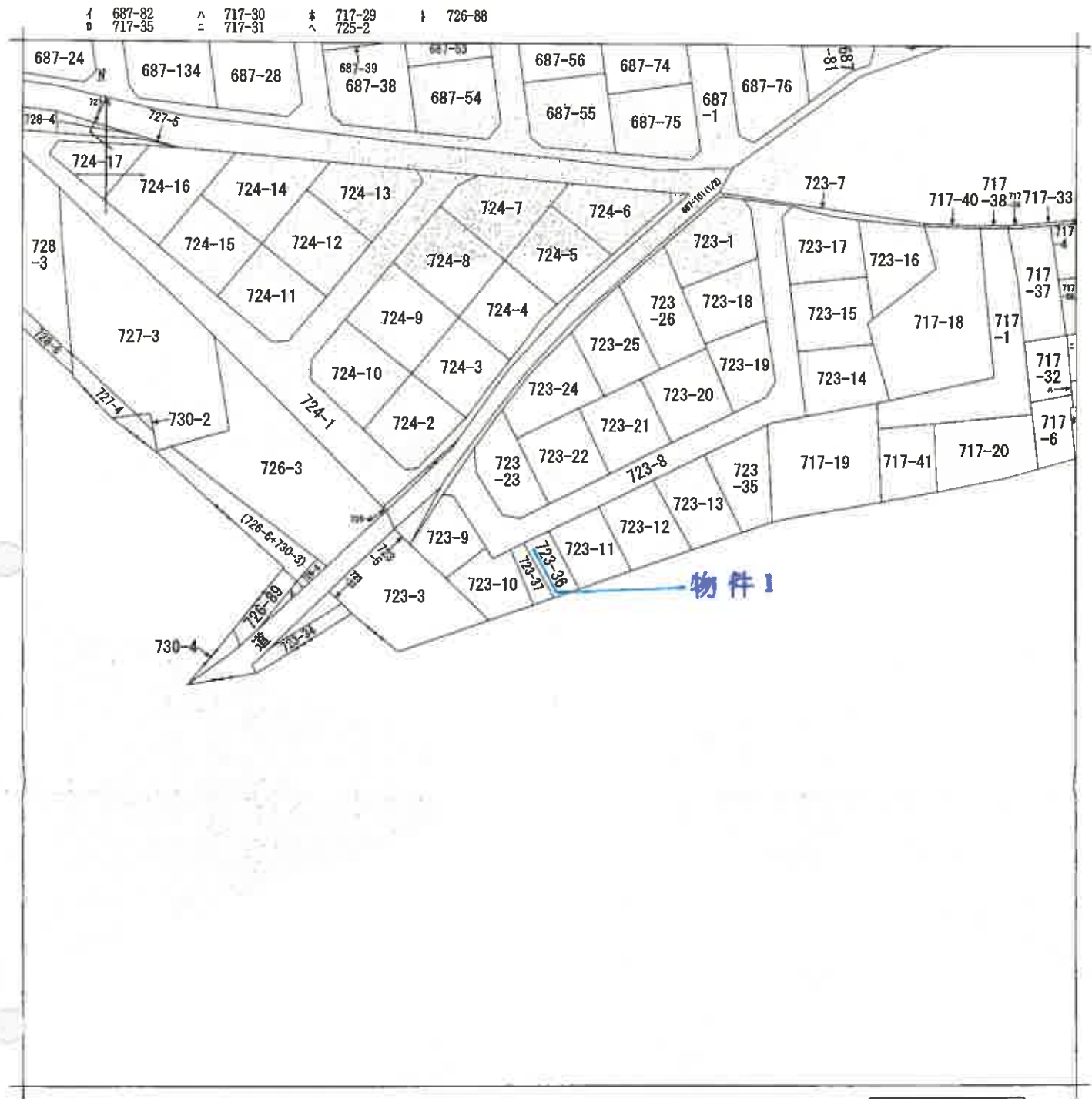
以 上

位置図
下小坂

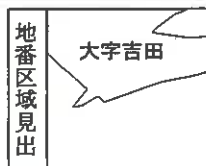
公示地
目的場

S=1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版





(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	川越市大字吉田字諏訪				地番	723番36			
出力縮尺	1/600	精度区分		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7年2月18日

さいたま地方法務局

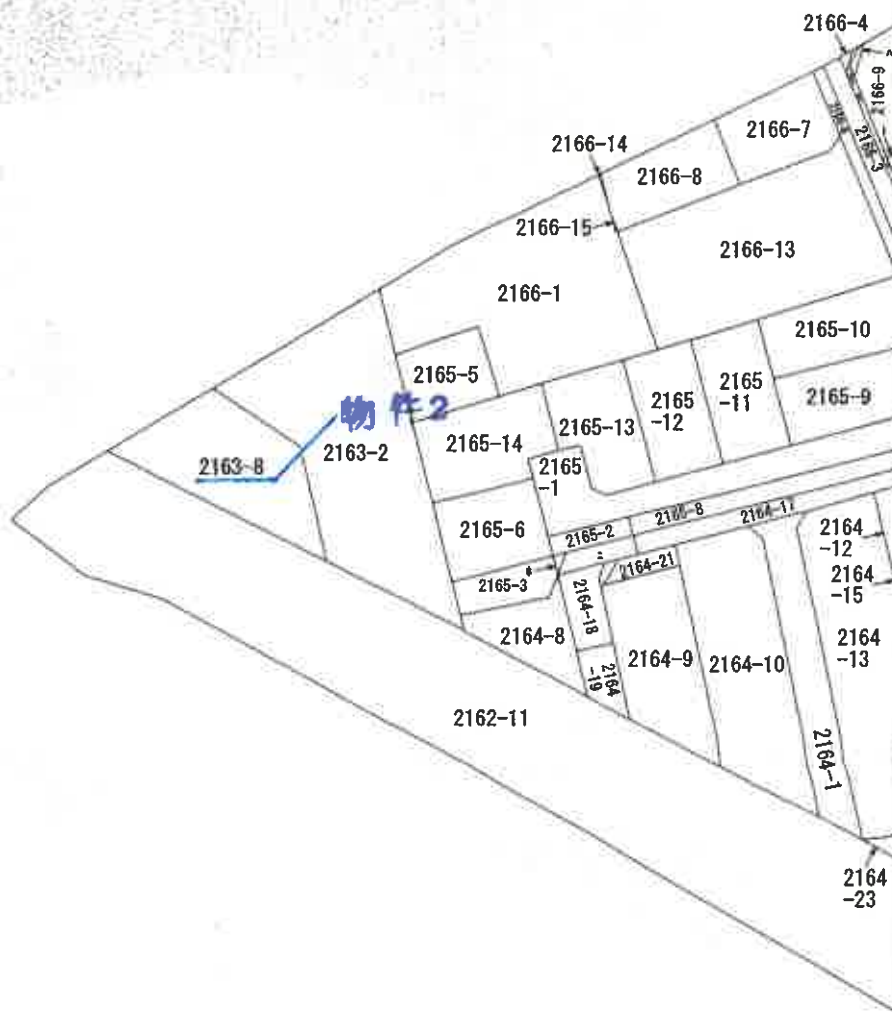
地図整理番号：M89860

登記官

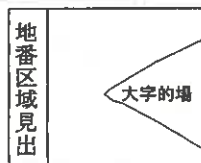
(1/1)

A3をA4に縮小

イ 2166-10 ハ 2166-5 ホ 2165-4 ト 2166-2
ロ 2166-11 ニ 2164-20 ヘ 2166-12



(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	川越市大字的地字諏訪久保				地番	2163番8			
出力尺	1/600	精度区		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7年2月18日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M89862

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

3015039

S 62.4.20
地積測量図

地番

723-36-11

土地の所在

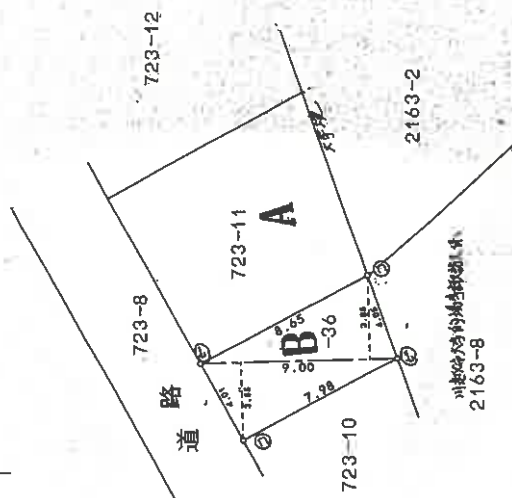
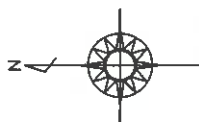
川越市大字吉田字森訪

B

地番 723-36			
No.	延効	高さ	積面積
イ	9.00	3.55	31.9500
ロ	9.00	3.85	34.6500
		積面積	66.6000
		地積	33.3000

A

地番 723-11	
地積	合計地積
117.00	33.30
	積地
	83.70 m ²



測量の項目	記号	測量の項目	記号
凡例		石	
コンクリート杭	○	プラスチック杭	△
		金属杭	×

作製者

62年4月13日作製

申請人

縮尺 1/250

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7年2月18日 さいたま地方方法務局

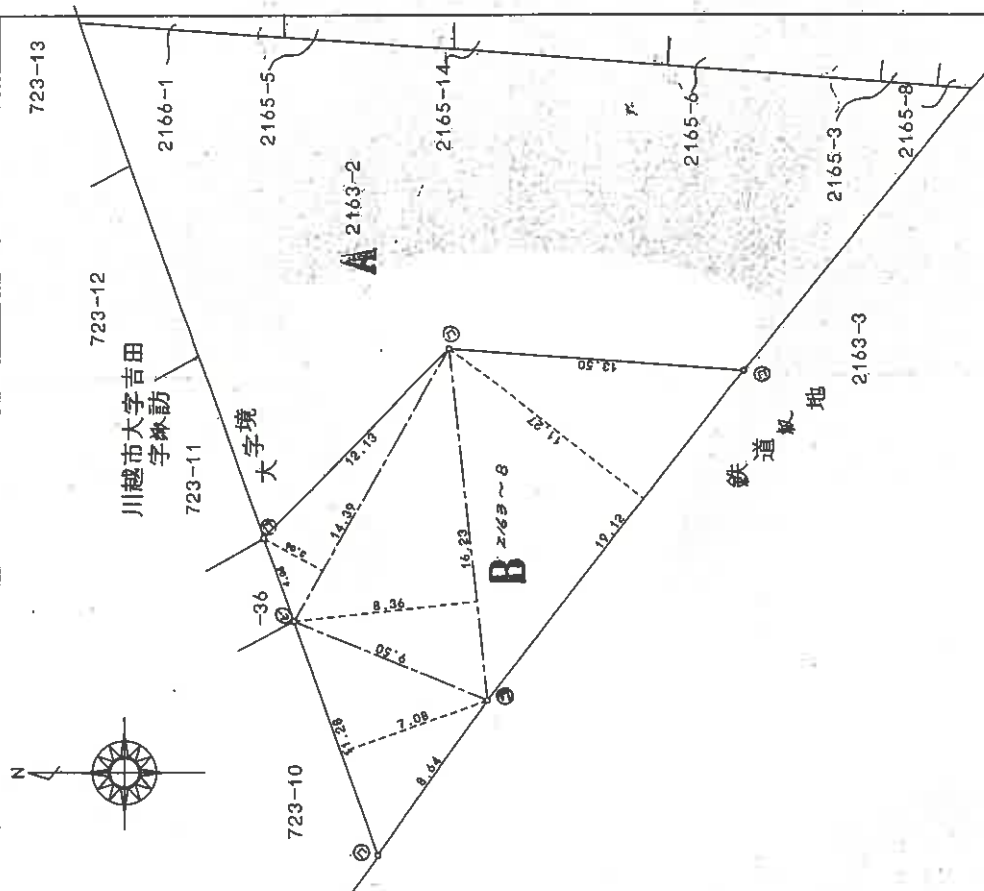
登記証

4023438

2163-2-8
2163-8.2
地積測量図

地番

土地の所在
川越市大字の場字久保



地番 2163-8			
No.	区別	長さ	積面積
4	14.39	3.06	44.0334
5	16.23	8.36	135.6928
6	11.27	7.08	79.6624
7	19.12	11.27	215.4824
		積面積	475.0610
		地積	237.53050
		地積	237.53 m ²

地番 2163-2			
No.	区別	長さ	積面積
1	14.39	3.06	44.0334
2	16.23	8.36	135.6928
3	11.27	7.08	79.6624
4	19.12	11.27	215.4824
		積面積	475.0610
		地積	237.53050
		地積	237.53 m ²

凡	境界線の類別	記号	境界線の類別	記号	境界線の種類
⑤	石杭	㊦	プラスチック杭		
⑥	コンクリート杭	㊧	金属杭		
⑦	金属板	㊨	銅印	...	

62年4月13日作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成17年7月28日

4527781

各階平面圖

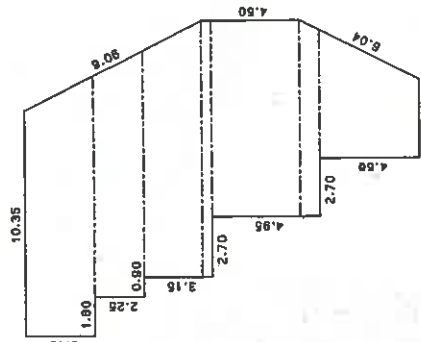
2163番目

家庭编号

建名 物平 圖面 圖面

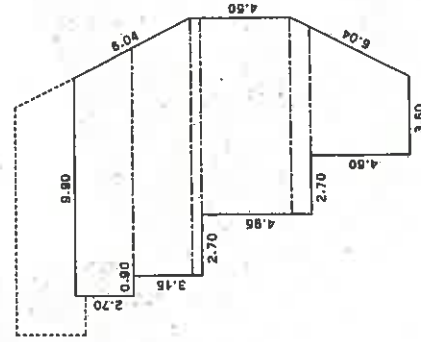
川越市大字の場字課訪久保2163番地日

1糖-2糖(各種同型)



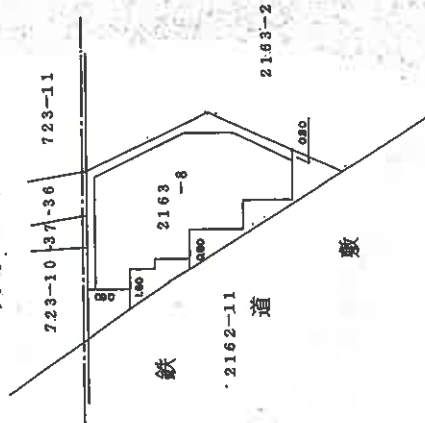
求積表	3.60	×	×	×	5.95	/2	=	21.26250
	8.55	×	×	×	4.50	/2	=	7.83750
		4.05	×	×	3.00	/2	=	3.61500
		4.05	×	×	1.50	/2	=	0.22500
	(11.70	×	×	×	1.50	/2	=	29.76750
	(11.25	×	×	×	10.50	/2	=	24.03250
	(11.93	×	×	×	10.50	/2	=	35.09100
合底	計				3.15	/2	=	159.78600
面積								159.78 ㎡

33



求 價 表	(3.50 +	5.95)	/ 2 =	21.26250
	(8.55 +	9.90)	/ 2 =	7.93750
	4.95	× 1.70 =	36.4500	
	(11.70 +	9.90)	/ 2 =	29.76750
	(11.25 +	2.70)	/ 2 =	28.53500
合 底 面 積				129.19500
				129.19 米 ²

田吉大



敷

21.03-2

2162-11

平成元年 七月二十八日

作者

申隨人

縮尺 1/950

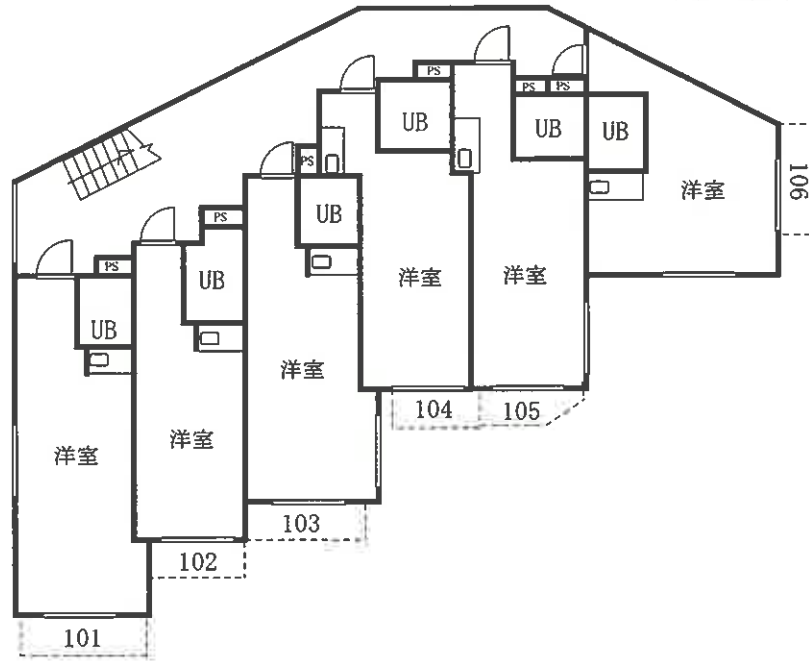
縮尺 $\frac{1}{500}$

《菊玉王姑家風調壘士金相賦》

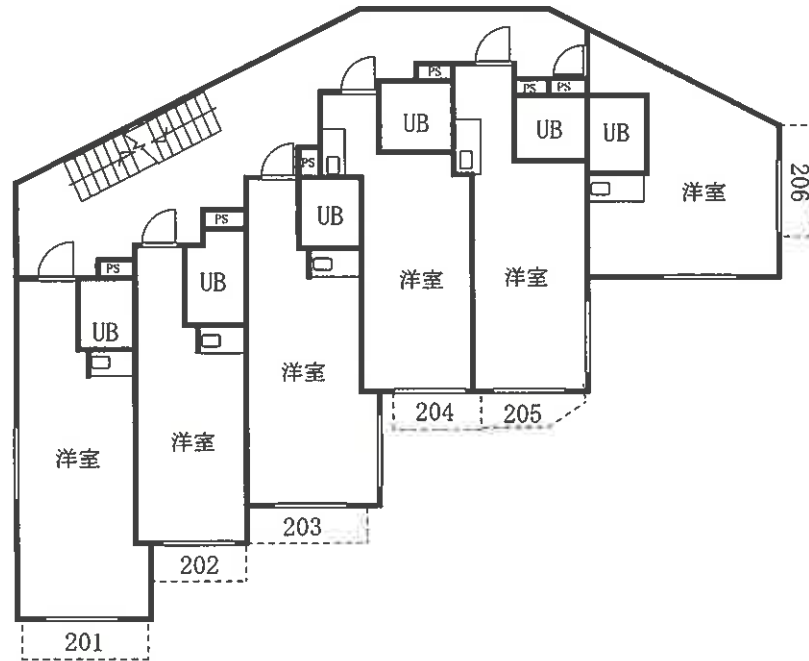
地圖整理番号：M89864

A3をA4に縮小

1 階



2 階



3 階

