

# 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 2月26日から<br>令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所<br>令和 8年 3月12日 午前10時00分<br>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<br>場 所<br>令和 8年 3月26日 午前10時00分<br>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 3月16日 午前10時00分から<br>令和 8年 3月19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 2月10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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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, 2 | 25, 300, 000<br>20, 240, 000 | 一括       | 5, 060, 000 | 120, 625 | 35, 119  |
| 1    | 7, 960, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 17, 340, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川越市小仙波町二丁目                       |
|   | 地 番   | 15番11                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 137.35平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川越市小仙波町二丁目 15番地11                |
|   | 家屋 番号 | 15番11                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル<br>2階 54.65平方メートル |



※  
※  
※

## 物 件 明 細 書

令和 7年12月22日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 一

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者(共有者)らが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(15番2)へのブロック塀の傾きあり

《 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 川越市小仙波町二丁目  
地 番 15番11  
地 目 宅地  
地 積 137.35平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4

2 所 在 川越市小仙波町二丁目 15番地11  
家屋 番号 15番11  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 61.27平方メートル  
2階 54.65平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4



令和7年(ケ)第148号  
令和7年9月10日受理  
令和7年10月30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 川越市小仙波町二丁目  
地 番 15番11  
地 目 宅地  
地 積 137.35平方メートル  
共有者 **A** 持分5分の1  
共有者 **B** 持分5分の4
- 2 所 在 川越市小仙波町二丁目 15番地11  
家屋 番号 15番11  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 61.27平方メートル  
2階 54.65平方メートル  
共有者 **A** 持分5分の1  
共有者 **B** 持分5分の4



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項         | 本件土地と隣地15番2との境界にあるA、B所有のブロック塀が、15番2の土地側に傾いている。15番2の土地所有者との間で、本件建物を建て替える際には修繕等することになっているとのこと。                                                                                                                                                                   |  |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                      |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項         | 1 本件建物内で犬を飼っている。<br>2 2階の洋室(建物見取図で「洋室(3)」と表示した部屋)にロフトがある。                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   { 地方裁判所   支部   平成   年( )第   号<br>保管開始日   平成   年   月   日                                                                                                                                   |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■ B (債務者兼共有者)     | <p>1 本件建物は私及び家族、元妻Aの計4人で住居として使用しています。</p> <p>2 本件建物について、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。</p> <p>3 本件建物内で犬を飼っています。</p> <p>4 本件土地と15番2の目的外土地との境界に、当方のブロック塀があります。その塀が15番2の方に傾いているため(写真⑭, ⑮), 本件建物を建て替える際には修繕等することになっています。</p> <p>5 本件土地について、境界の争いはありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

## 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

( 4 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9月22日 (月)<br>14:10-14:30  | 目的物件所在地     | 目的物件特定, Bから聴取          |
| 7年10月20日 (月)<br>15:05-15:40 | 目的物件所在地     | B立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                        |

(特記事項)

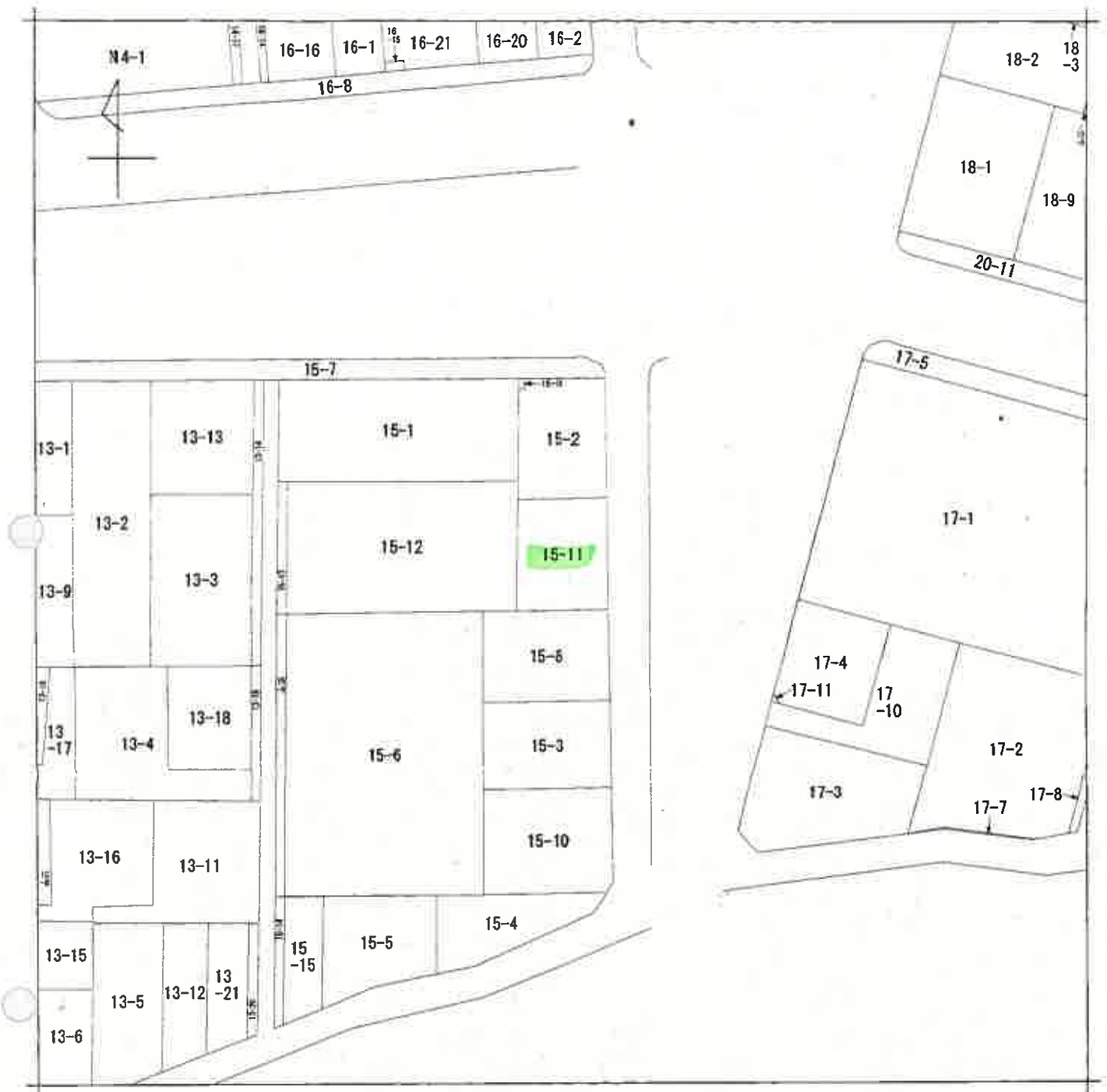
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

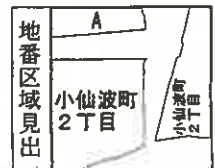
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A 小仙波町2丁目

|       |       |            |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 川越市小仙波町二丁目 |  |           |           | 地番 | 15番11    |      |    |           |
| 出力縮   | 1/500 | 精度区分       |  | 座標系番号又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 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7月28日

さいたま地方法務局春日部出張所

地図整理番号：M15578

登記官

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

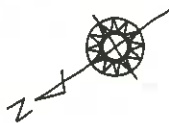
1004788

地積測量圖

-2

審 理

川越市小仙波町2丁目



續

|   | 10-15 | 16-74 | 75+  | Total     |
|---|-------|-------|------|-----------|
| Y | 18.74 | 16.74 | 8.21 | 137,4364  |
| N | 18.74 | 16.74 | 8.20 | 137,2680  |
|   |       |       |      | 274.7034  |
|   |       |       |      | 137.35170 |
|   |       |       |      | 137.35    |

二

$$\textcircled{A}=284.29-\textcircled{B}137.35170=146.93830$$

地 理

④ 15-2 146.93 ㎥

| 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  | 枕       | ⑦  | ブラッシュチック板 |    |        |
| ⑥  | コ  | キングリート枕 | ⑧  | 金属板       |    |        |
| ⑦  | 金  | 屋敷      | ⑨  | 割         | 印  |        |

土地家譜

作製者

平成12年5月17日作製)

申請人

縮尺  $\frac{1}{250}$

A3判をA4判に縮小

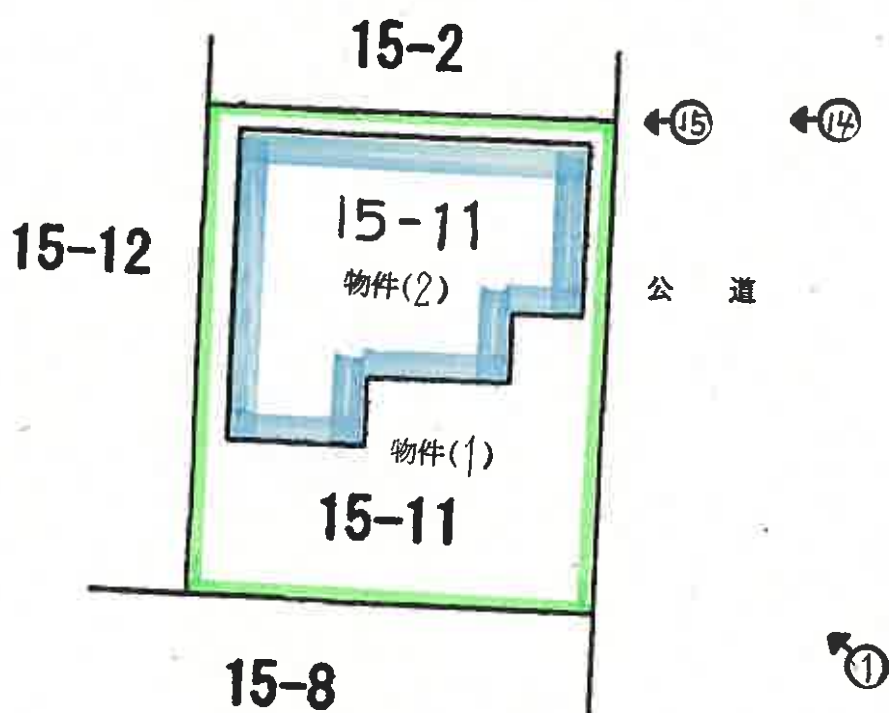
(埼玉土地家屋碑立)



# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置  )

②

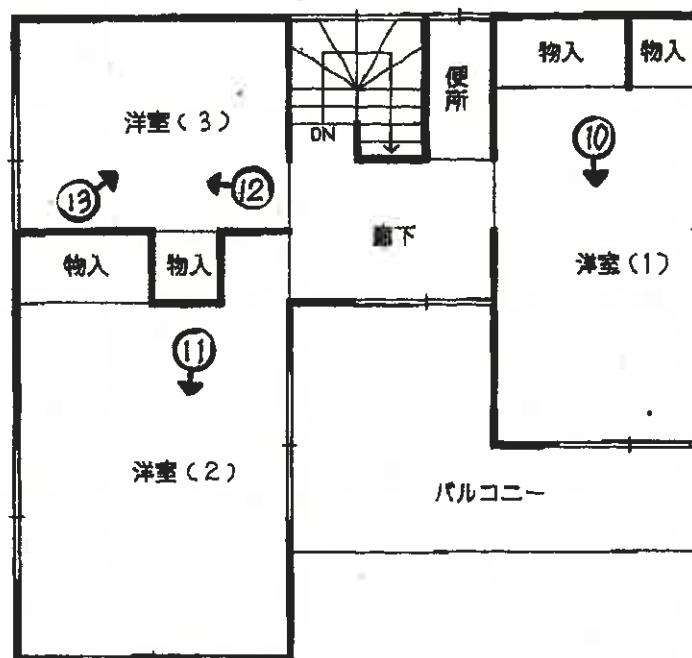


( 9 枚目 )

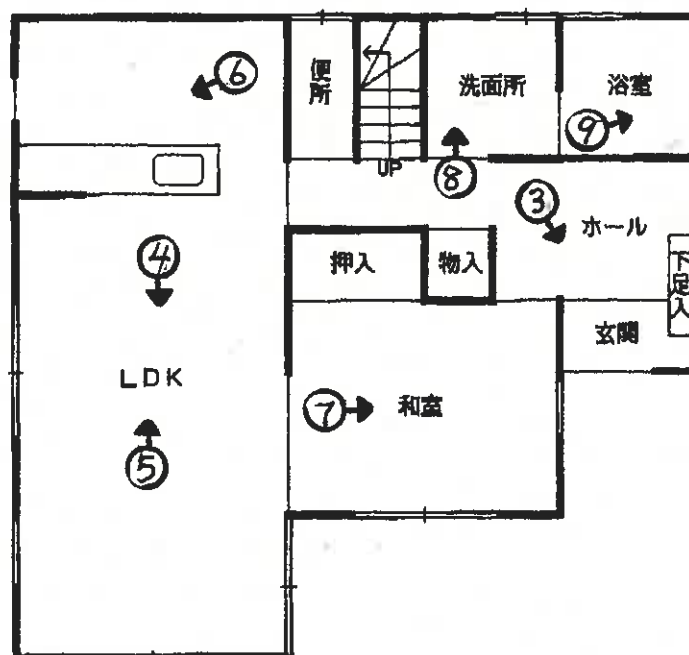
# 建物見取図

(写真位置○→)

## 2階



## 1階



(10枚目)

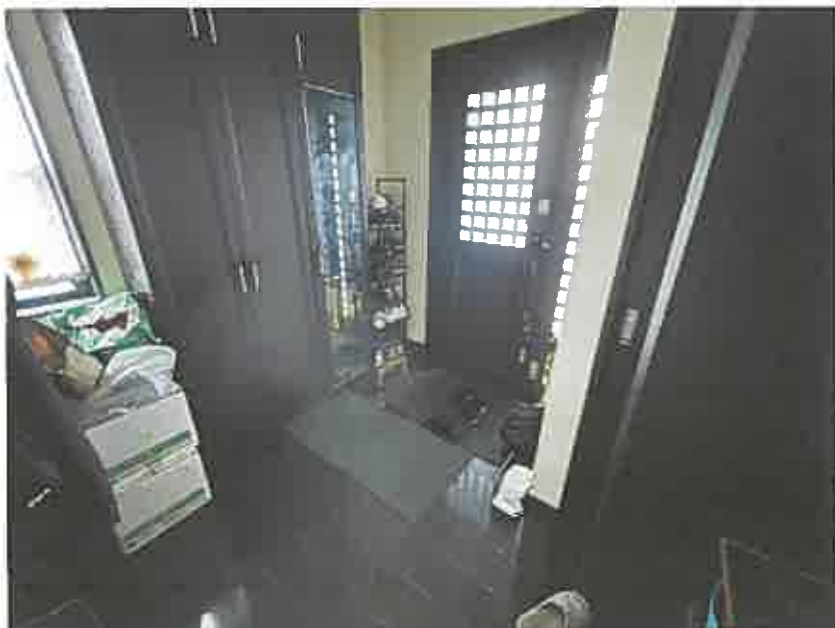




①



②



③



④



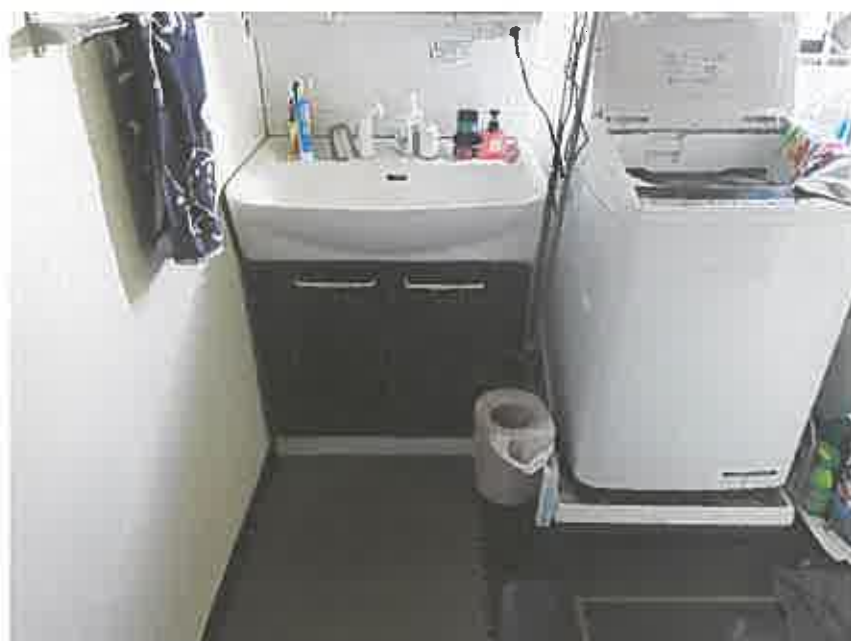
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨





⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和 7 年（ケ）第 148 号  
令和 7 年 10 月 20 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 6 日 評 価

さいたま地方裁判所 川越支部

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 和 範

# 物 件 目 録

- 1 所 在 川越市小仙波町二丁目  
 地 番 15番11  
 地 目 宅地  
 地 積 137.35平方メートル  
 共有者 A 持分5分の1  
 共有者 B 持分5分の4
  
- 2 所 在 川越市小仙波町二丁目 15番地11  
 家屋 番号 15番11  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき2階建  
 床 面 積 1階 61.27平方メートル  
 2階 54.65平方メートル  
 共有者 A 持分5分の1  
 共有者 B 持分5分の4



## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格        |                |
|----------------|----------------|
| 金 25,300,000 円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件 1 (土地)      | 金 7,960,000 円  |
| 物件 2 (建物)      | 金 17,340,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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<br>地目<br>積                | 別紙物件目録記載のとおり |    |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>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）

|                                                            |                                                                                 |                                                      |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                  | 西武新宿線「本川越」駅の北東方約 1.7 km（道路距離）                                                   |                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                  | 中小規模一般住宅のほか、周辺にアパート、店舗、駐車場等も見られる幹線背後の住宅地域                                       |                                                      |
| 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                        | 市街化区域<br>第2種住居地域、一部第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>— |
| 画 地 条 件                                                    | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>日 照                                                        | 137.35 m <sup>2</sup><br>長方形<br>平坦<br>普通             |
| 接面道路の状況                                                    | 東 5.5m 舗装市道（1408号線／建築基準法42条1項1号）<br>画地は道路より約0～0.2m高い                            |                                                      |
| 土地の利用状況等                                                   | 物件2の敷地                                                                          |                                                      |
| 供給処理施設                                                     | 上 水 道：あり<br>ガス配管：あり<br>下 水 道：あり<br>※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                                                    | ○駐車スペース（1～2台分）あり<br>○隣地15番2との境界にあるブロック塀は傾いているため、物件2の建替時に修繕等することになっている（所有者より聴取）。 |                                                      |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                         |                                                                                                                                  |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                           |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載）：平成23年12月13日新築<br>経過年数：約14年<br>経済的残存耐用年数：約11年                                                                         |
| 仕 様                     | 構 造：木造<br>屋 根：スレートぶき<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：ビニールクロス貼り<br>天 井：ビニールクロス貼り<br>床：フローリング、畳<br>設 備：電気設備、給排水衛生設備等<br>その他：－<br>※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<br>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                 | ○1階LDKのビニールクロスが黄ばんでいる。<br>○2階北西洋室にロフトあり。                                                                                         |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>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        | 209,000     | 1.00 | 137.35 | $\frac{1}{1}$ | 1.00 | 28,710,000 |

※ 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）

地価公示地 川越－41

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 211,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & \div & 209,000 \text{ 円／㎡} \end{array}$$

◇ 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である。

◇ 標準化補正 : なし

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : なし

オ 建付減価 : なし

② 物件 2（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<br>番号 | 再調達原価（円／㎡） | 現況延床面積（㎡） | 現価率  | 建物価格（円）   |
|----------|------------|-----------|------|-----------|
|          | ア          | イ         | ウ    | ア×イ×ウ     |
| 2        | 160,000    | 115.92    | 0.42 | 7,790,000 |

ウ 現価率

経過年数 14年 経済的残存耐用年数 11年  
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 11\text{年}}{(\text{経過年数 } 14\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 11\text{年})} \\ &\times (1 - 0.05) \approx 0.42 \end{aligned}$$

## 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<br>番号 | 建付地価格（円）   | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格（円） |
|----------|------------|----------|-------|-------------|
|          | ア          | イ        |       | ア×イ         |
| 1        | 28,710,000 | 0.60     | 法定地上権 | 17,230,000  |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>（円） | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算（円） | 占有減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 評価額（円）      |
|-----------------|----------------|------------------------|------------|-----------|------------|-------------|
|                 | ア              | イ                      | ウ          | エ         | オ          | (ア±イ)×ウ×エ×オ |
| 1               | 28,710,000     | － 17,230,000           |            | 0.99      | 0.7        | 7,960,000   |
| 2               | 7,790,000      | ＋ 17,230,000           | 1.0        | 0.99      | 0.7        | 17,340,000  |
| 一 括 価 格 （ 合 計 ） |                |                        |            |           |            | 25,300,000  |

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : ブロック塀問題

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 ( 川越＝41 )

所 在 : 小仙波町4丁目12番12

価 格 : 211,000 円/㎡

位 置 : 西武新宿線「本川越駅」駅約1.3km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 153 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西 6m 市道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

## 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)

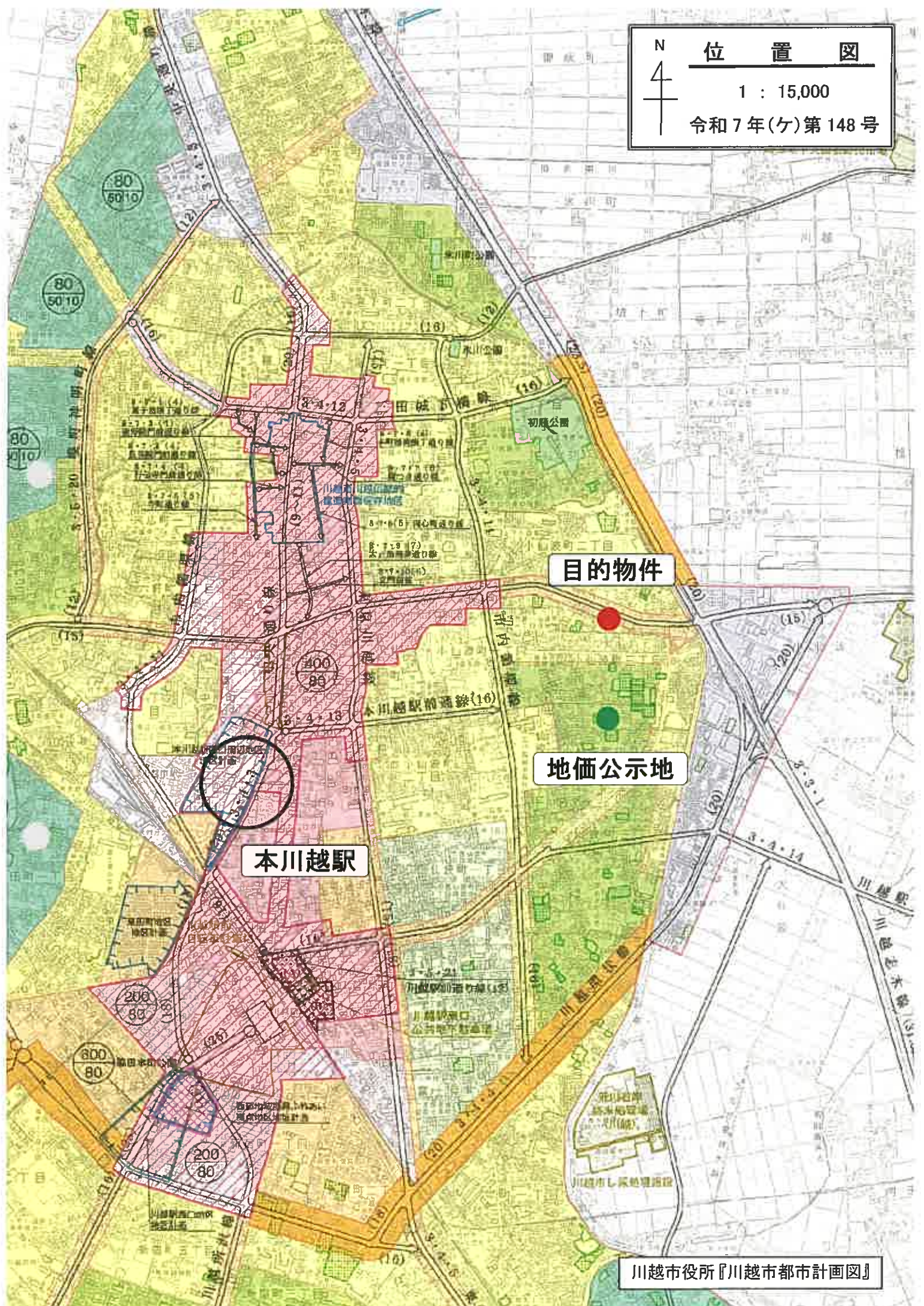
以 上



位置図

1 : 15,000

令和7年(々)第148号



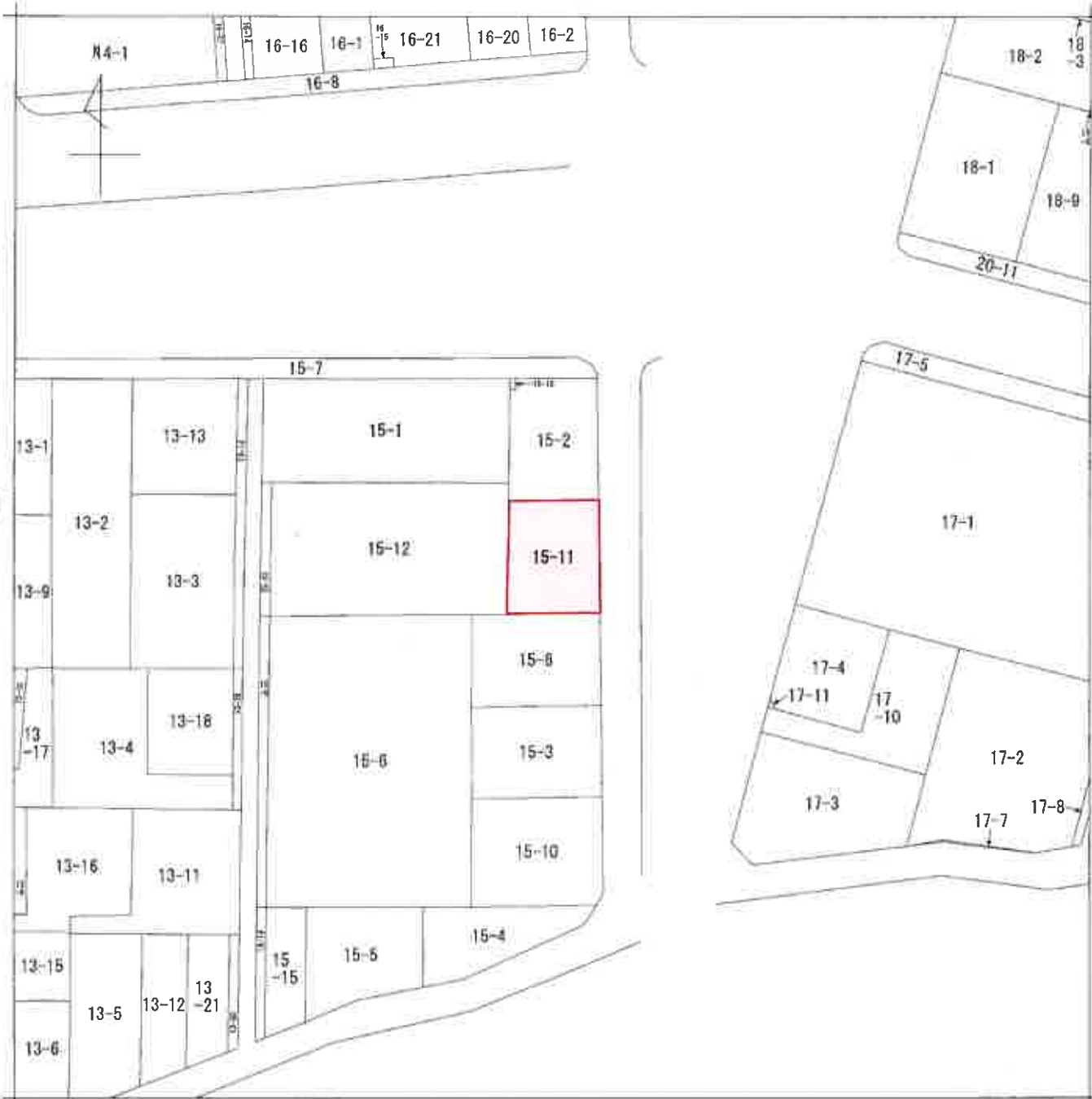
目的物件

地価公示地

本川越駅

川越市役所『川越市都市計画図』





小仙波町2丁目

|       |       |            |  |         |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|------------|--|---------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 川越市小仙波町二丁目 |  |         |           | 地番 | 15番11    |      |    |           |
| 出力縮   | 1/500 | 精度区分       |  | 座標系又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |       |            |  |         | 備付年月日(原図) |    |          | 補記事項 |    |           |

A3をA4に縮小

登記年月日：平成12年6月14日

1004788



地積測量図

地番 15-11-2

土地の所在 川越市小仙波町2丁目

宗園量

| 地番 | 15-11-2 | 宗園量  | 面積        |
|----|---------|------|-----------|
| 1  | 16.74   | 8.21 | 137.4354  |
| 2  | 16.74   | 8.20 | 137.2880  |
| 3  |         |      | 274.7034  |
| 4  |         |      | 137.35170 |
| 5  |         |      | 137.35    |

表積

①=284.29-②137.35170=146.93830

地積

①15-2 146.93 ②15-11 137.35

これは図面に記載されている地積の測量図である。  
(さいたま市地方振興局川越支局事務)

令和7年7月28日

さいたま市地方振興局測量課

測量課

A3をA4に縮小

地図製図番号：M15573

縮尺 1/250



登録年月日：平成23年2月16日

これは図面に記録された内容の正確性を保証するものではありません。  
(さいたま地方支務局川越支庁管理)

令和7年7月28日 さいたま市地籍課測量管理課

建物平面図

15番地

川越市小川原町二丁目15番地11

家屋番号

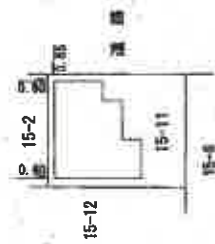
建物の所在

各階平面図

| 求積表                |     |                      |
|--------------------|-----|----------------------|
| $3.64 \times 3.64$ | $=$ | 13.2496              |
| $3.64 \times 1.82$ | $=$ | 6.6248               |
| $9.10 \times 4.55$ | $=$ | 41.4050              |
| 合計                 |     | 61.2704              |
| 床面積                |     | 61.27 m <sup>2</sup> |



| 求積表                |     |                      |
|--------------------|-----|----------------------|
| $3.64 \times 8.19$ | $=$ | 29.8116              |
| $2.73 \times 1.82$ | $=$ | 4.9686               |
| $5.46 \times 3.64$ | $=$ | 19.8744              |
| 合計                 |     | 54.6546              |
| 床面積                |     | 54.65 m <sup>2</sup> |



縮尺 500

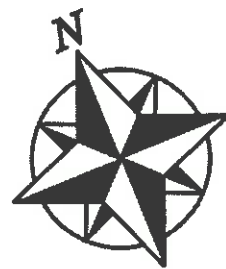
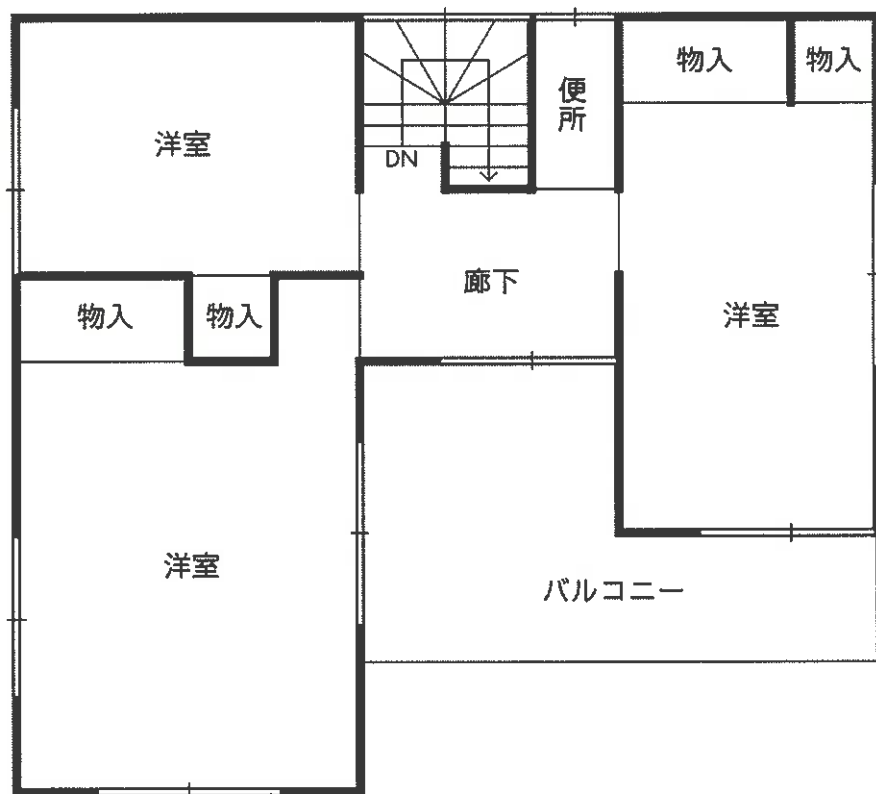
作図者

測量

# 建 物 間 取 図

令和 7 年 (ケ) 第 148 号

## 2 階



## 1 階

