

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 櫻 井 教 行

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月26日から 令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月12日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 3月26日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月16日 午前10時00分から 令和 8年 3月19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 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,690,000 7,752,000	一括	1,938,000	56,401	0
1	2,650,000				
2	7,040,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 川越市大字古谷本郷下組字柳原 | | |
| | 地 番 | 1 6 1 0 番 2 9 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 0 . 5 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 川越市大字古谷本郷下組字柳原 1 6 1 0 番地 2 9 9 | | |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 0 番 2 9 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 3 . 1 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 5 . 6 2 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月13日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻 井 教 行

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 川越市大字古谷本郷下組字柳原 | | |
| | 地 番 | 1 6 1 0 番 2 9 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 0 . 5 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 川越市大字古谷本郷下組字柳原 1 6 1 0 番地 2 9 9 | | |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 0 番 2 9 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 3 . 1 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 5 . 6 2 平方メートル | |



令和7年(ケ)第129号
令和7年7月31日受理
令和7年9月4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 | 川越市大字古谷本郷下組字柳原 |
| | 地 番 | 1 6 1 0 番 2 9 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 5 5 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|-----------------|------------------|
| 2 | 所 在 | 川越市大字古谷本郷下組字柳原 | 1 6 1 0 番地 2 9 9 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 0 番 2 9 9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 3 . 1 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 5 . 6 2 平方メートル |



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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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 2		
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 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	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 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■本件土地について

- 1 本件土地上に自転車置場がある。同自転車置き場は土地との定着性がある。
- 2 本件土地と接する1610番1の目的外土地は、川越市の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 LDKの壁にキズがある(写真⑦)。
- 2 2階の洋室(建物見取図で「洋室1」と表示した部屋)のクローゼット内の壁にキズがある(写真⑮)。
- 3 屋根に太陽光パネルが設置してある。

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
■債務者兼所有者	1 本件建物は私が住居として使用しています。 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。 3 2階のクローゼット内の壁に穴が開いており、丸いテープで塞いであります(写真⑮)。 4 昔ですが犬を飼っていたことがあります。 5 屋根に太陽光パネル等が設置してあります。同パネル等について、債権者などの所有権留保はありません。 6 本件土地について、境界の争いはありません。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

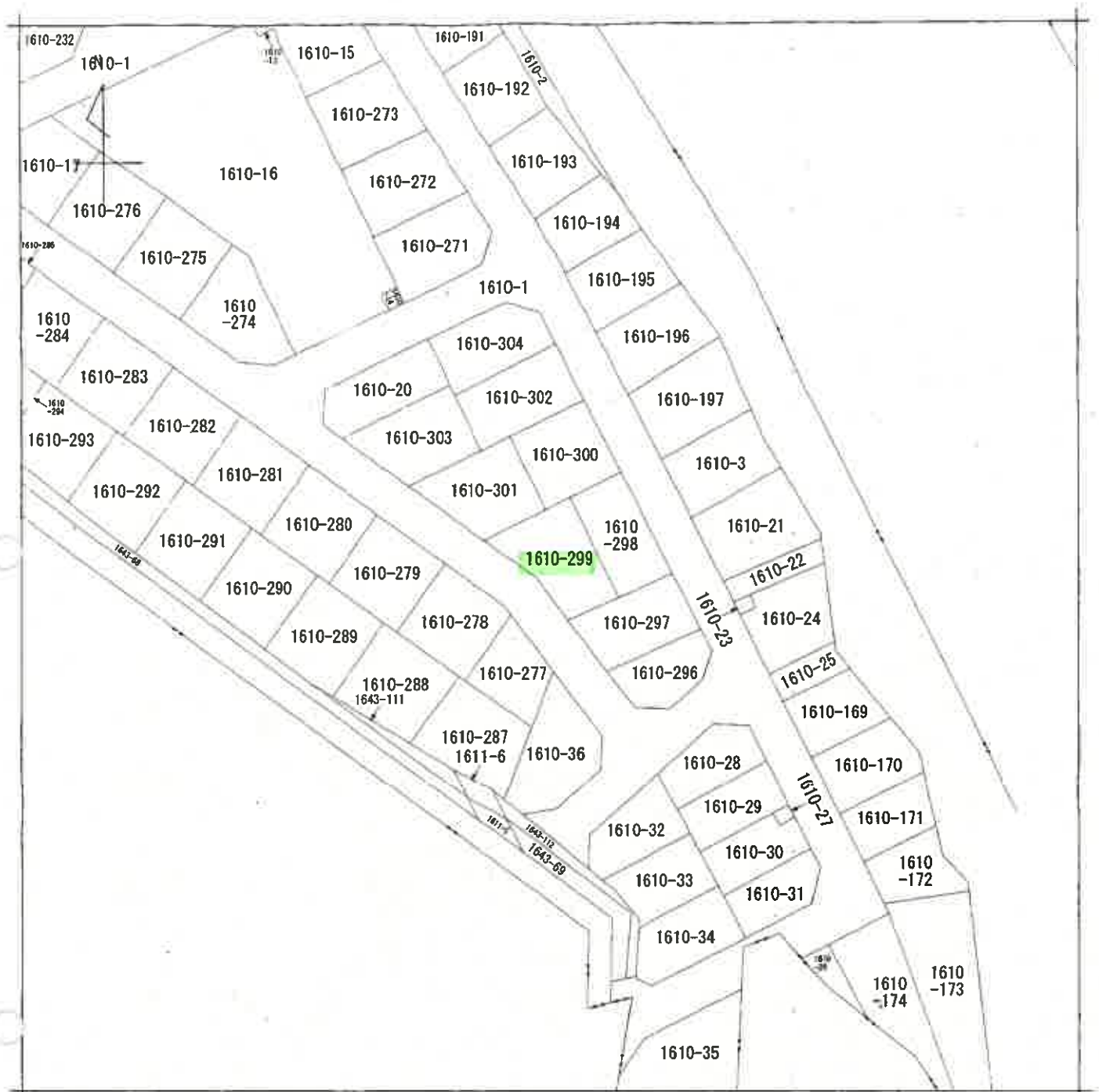
■ 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

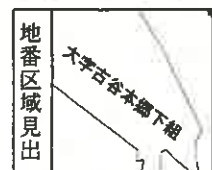
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月5日 (火) 8:30-8:45	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
7年8月6日 (水) 16:10-16:15	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
7年9月1日 (月) 9:50-10:20	目的物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行
7年9月3日 (水) 12:55-13:05	さいたま地方法務局川越支局	接道について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 大字古谷本郷下組

請求部	所在	川越市大字古谷本郷下組字柳原				地番	1610番299			
出力縮尺	1/600	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		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年6月19日
さいたま地方事務局川越支局

地図整理番号：M17595

登記官

(7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
令和7年6月19日 さいたま地方裁判所川越支部

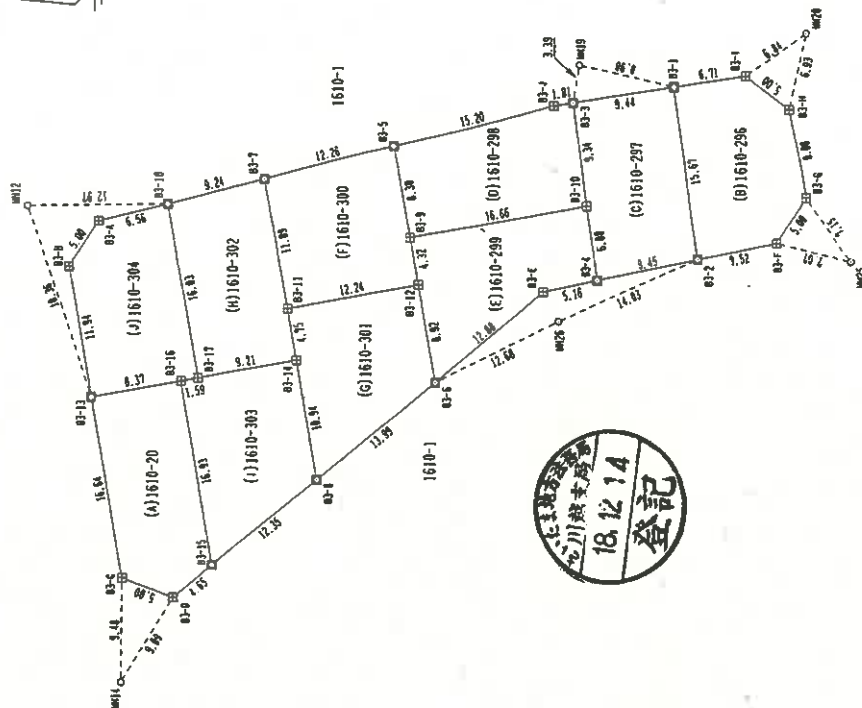
登記官

(8 枚目)

2009890

地積測量図
土地所在図
1/3

地番	1610-20, 1610-296 ないし 1610-304
土地の所在	川越市大字古本郷下組字柳原



座標一覧表

測点	X	Y	引当の地番
MH12	436.485	748.875	マンホールの中心
MH14	427.815	705.624	マンホールの中心
MH19	385.475	761.283	マンホールの中心
MH20	384.428	764.064	マンホールの中心
MH25	360.328	743.516	マンホールの中心
MH26	387.473	738.273	マンホールの中心

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
図	金属標

作成者

申請人

(平成18年11月29日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

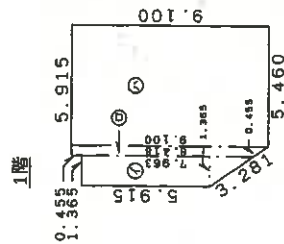
2505582

各階平面圖

建各階平面圖

家屋番号 1610-299

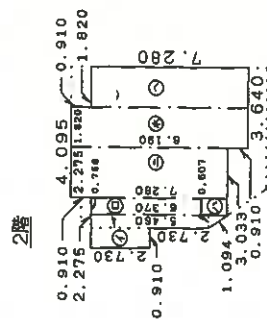
建物の所在
川越市大字古谷本郷下組字柳原1610番地299



求積表

⑤	(7.963 + 5.915)	2 =	9.471735
⑥	(9.100 + 8.438)	2 =	3.985345
⑦	5.460 × 9.100	=	49.686000
			計 63.143080

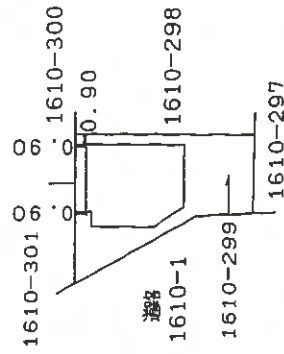
床面積 63.14 m²



求積表

⑤	U. 910 X 2.730	=	2.484300
⑥	(9.400 X 0.370)	=	3.580005
⑦	0.958 X 0.607	=	0.582800
⑧	2.775 X 7.230	=	16.562000
⑨	2.775 X 8.150	=	14.905000
⑩	1.950 X 2.280	=	13.248000
⑪			55.620565

床面積 5.5 6.2 m²



土家
土著

作成者

(成)

$$\frac{1}{250}$$
縮尺

申請人

縮尺

$$\begin{array}{r} 1500 \\ 1 \overline{) 1500} \end{array}$$

(埼

查士会用紙)

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。

令和7年6月19日

さいたま地方法務局川越支局

ଶ୍ରୀମଦ୍ଭଗବତ୍

(9 枚目)

地圖整理番号: M17596

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月19日 さいたま地方方法務局川越支店 登記官

(10枚目)

2009891

地積測量図
土地所在図

地番 1610-20, 1610-296
ないし1610-304

土地の所在 川越市大字古谷本郷下組字柳原

地番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
93-11	412.500	739.479	-14.039	10425.91421	12.24
93-12	400.447	741.585	-11.209	-8388.58765	4.32
93-9	401.181	745.840	2.187	1631.152000	8.36
93-5	402.534	734.059	13.355	10070.992145	12.26
93-7	414.546	751.191	9.866	7411.250406	11.89
				300.695445	
				150.4477225	
				150.44	m ²

地番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
93-12	400.447	741.585	13.588	10076.656980	12.24
93-11	412.500	739.479	11.235	-8308.048565	4.75
93-14	411.682	734.799	-2.701	-1884.692089	10.94
93-8	409.789	724.020	-12.770	-9245.735400	13.99
93-6	398.912	732.801	-9.352	-6853.154952	8.82
				301.121094	
				150.660547	
				150.66	m ²

地番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
93-10	423.518	749.001	6.212	4652.794212	16.03
93-17	420.758	733.213	-11.836	-6678.308088	9.21
93-14	411.682	734.799	8.258	-6067.970142	4.75
93-11	412.500	739.479	2.864	2117.867656	11.89
93-7	414.546	751.191	11.018	8276.622438	9.24
				301.005288	
				150.502648	
				150.50	m ²

地番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
93-16	422.325	732.939	-1.346	-986.535894	16.93
93-15	419.412	716.265	-12.526	-4971.935390	12.35
93-8	409.789	724.020	-7.730	-5585.674600	10.84
93-14	411.682	734.799	10.959	8052.662241	9.21
93-17	420.758	733.213	10.843	7803.589329	1.59
				301.102316	
				150.551159	
				150.55	m ²

地番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
93-1	376.722	759.269	4.484	3404.562196	15.67
93-2	374.558	743.750	-8.537	-7093.143750	7.52
93-F	387.185	745.223	-10.143	-7556.788889	5.00
93-6	364.415	749.385	-1.195	-895.515075	8.08
93-H	365.990	757.312	5.659	4285.628608	5.00
93-1	370.074	760.203	10.732	8159.488598	6.71
				301.233666	
				150.116943	
				150.61	m ²

地番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
93-3	386.069	757.956	8.057	6106.851492	9.34
93-10	384.779	748.708	-2.240	-1677.106920	6.80
93-4	383.929	741.898	-10.121	-7582.039458	9.45
93-2	374.558	743.750	-7.107	-5285.831250	15.67
93-1	376.722	759.269	11.511	8739.945459	6.44
				300.920323	
				150.460161A	
				150.46	m ²

地番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
93-9	401.191	745.840	-17.855	-13316.373200	16.66
93-10	384.779	748.708	-15.122	-11321.362376	9.34
93-3	386.069	757.956	3.087	2339.410172	1.81
93-J	387.866	757.704	16.565	12551.366760	15.20
93-5	402.634	764.099	13.325	10048.369176	8.38
				300.610531	
				150.3052655	
				150.30	m ²

地番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
93-10	384.779	748.708	17.362	12999.060296	16.66
93-8	401.191	745.840	15.868	11865.821120	4.32
93-12	400.447	741.585	-2.279	-1690.972215	6.92
93-6	398.912	732.801	-11.561	-6471.912361	12.88
93-4	388.888	740.888	-15.093	-11174.813704	5.16
93-4	383.929	741.898	-4.107	-3046.375066	6.86
				301.116050	
				150.558025	
				150.55	m ²



A3判をA4判に縮小

作成者

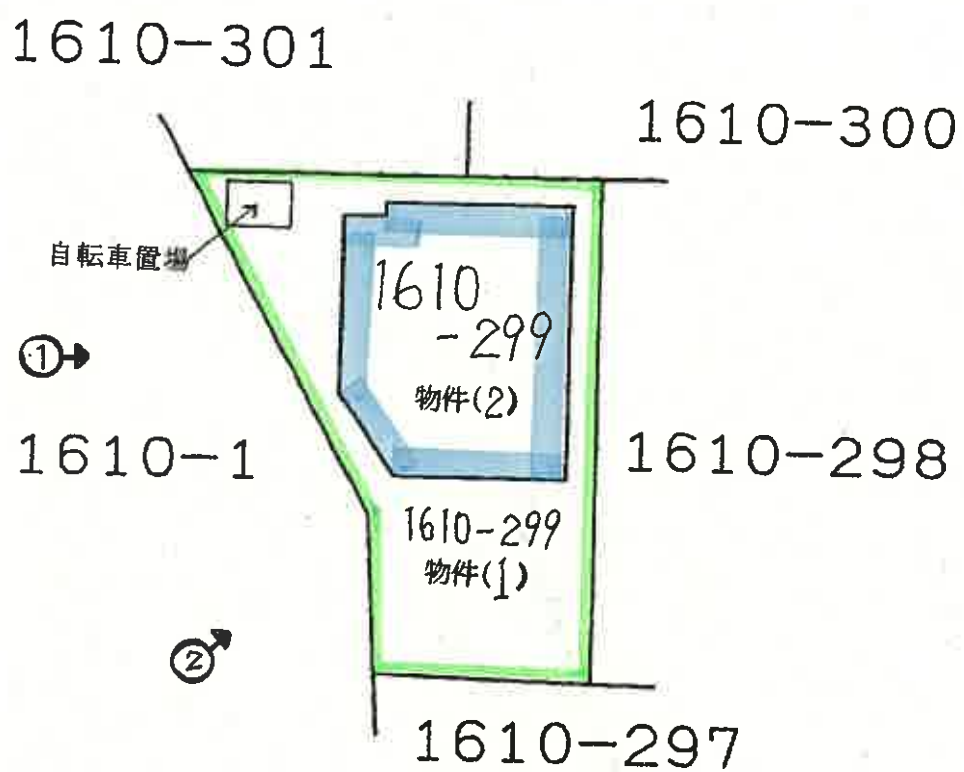
申請人

縮尺 1/

(平成18年11月29日作成)
(日本土地家産調査士会連合会用紙)

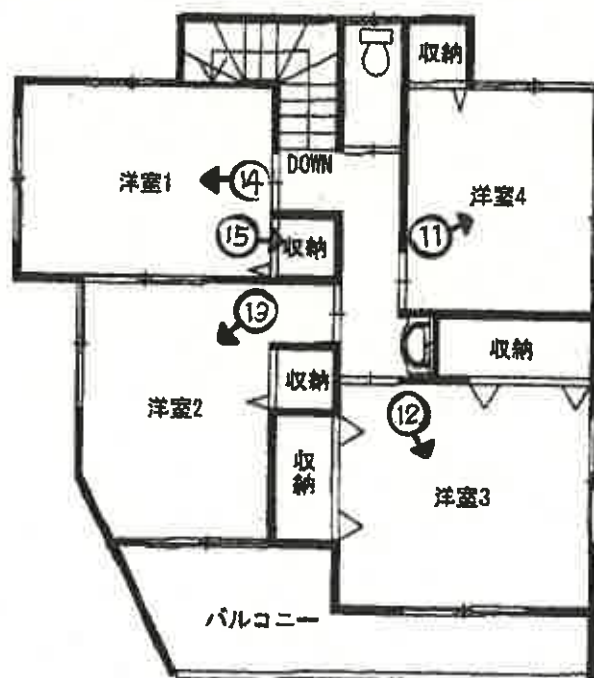
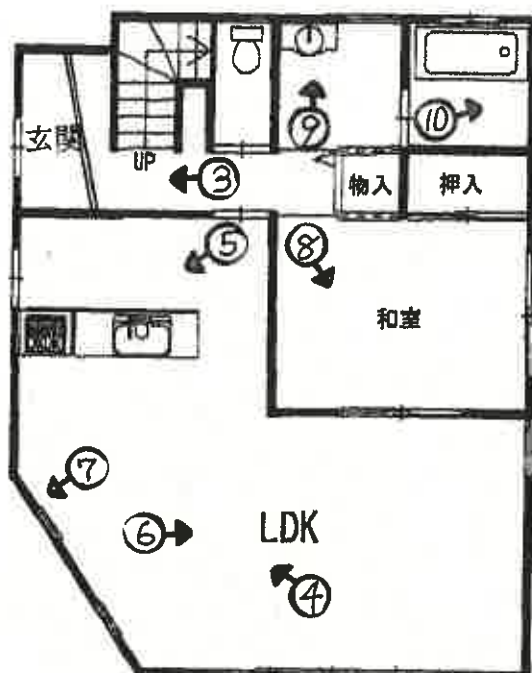
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 Q_▲)



建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

ソーラーパネル

①6



令和 7 年 (ケ) 第 1 2 9 号
令和 7 年 9 月 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 3 日 評 価

さいたま地方裁判所 川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

蛭 原 康 善 印

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 川越市大字古谷本郷下組字柳原 | | |
| | 地 番 | 1 6 1 0 番 2 9 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 0 . 5 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 川越市大字古谷本郷下組字柳原 1 6 1 0 番地 2 9 9 | | |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 0 番 2 9 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 3 . 1 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 5 . 6 2 平方メートル | |



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 9,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,650,000 円
——	——
——	——
——	——
物件2 (建物)	金 7,040,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、内覧制度によらなければ買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R川越線 南古谷駅 南東方 約3,300m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既存の分譲住宅地域				
主 な 公 法 上 の 規 制 等 〔道路の幅員等の 個別的な規制を 考 慮 し な い 一 般 的 な 規 制〕	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域			
		なし			
		60%			
		200%			
		なし			
		なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模 形 状 地 勢 そ の 他	150.55 m ² （物件1） 台形（有効宅地） 敷地内は平坦 なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南西	約6m	市道	等高	42条1項1号
			4550号線		
土 地 の 利 用 状 況	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。				
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下 水	有 なし 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. 宅地立地基準は線引前宅地。都市計画法29条許可 平成18年7月14日 No.1702051 市街化調整区域のため再建築時は行政機関との協議を要する。 b. 浸水想定5～10m未満。				

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成19年8月7日 新築 約 18年 約 12年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 サイディングボード クロス貼 クロス貼 長尺ビニールシート、畳、フローリング等 電気、給排水設備等 ○アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり	
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり	
品 等	使用資材	普通
	施工程度	普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	a. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。 b. 壁面破損がある。 c. 太陽光パネルとエコキュートによるオール電化仕様。	

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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	持分	建付減価補正	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	53,400	1.045	150.55	$\frac{1}{1}$	0.90	7,560,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	7,560,000

※ 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)

基準地 川越-25

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 54,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{103.0} & \times & \frac{100}{100.0} & \div & 53,400 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

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	道路方位	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を建築費の推移・動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	165,000	118.76	0.32	6,270,000
—	—	—	—	—
			合 計	6,270,000

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 18年 経済的残存耐用年数 12年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= \frac{12}{(18 + 12)} \times (1 - 0.20) = 0.32$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格 (建物)

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	7,560,000	0.50	法定地上権	3,780,000
—	—	—	—	0
				3,780,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性 修正	競売 市場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,560,000	▲ 3,780,000		1.00	0.7	2,650,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
2	6,270,000	+ 3,780,000	1.0 - 0.00	1.00	0.7	7,040,000
一 括 価 格 (合 計)						9,690,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : なし

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

修正率 : 1.00

第6 参考価格資料

基準地価格	川越-25
所在	: 大袋字前畑175番8
価格	: 54,500 円/㎡
位置	: 西武新宿線 南大塚駅 2,000m (道路距離)
価格時点	: 令和6年7月1日
地積	: 205㎡
供給処理施設	: 水道、ガス
接面道路	: 西 5.7m 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	: 周辺に農地等も多く見られる郊外の一般住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 地積測量図
- 7 現況写真 (正本のみ)

以下余白



1 : 68,000 相当

地図上の1センチは 約 680 メートル

7-ケ-129位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26

登記年月日：平成11年8月13日

2505582

各階平面図

建築物平面図

登録番号 15103-246

登録の用途 川越市入平古谷地区第一種市街地再開発事業（住居付商業地）

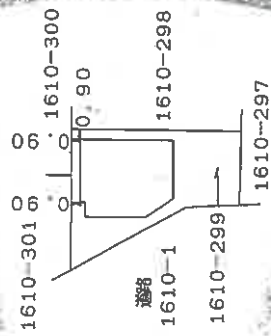
1階

用途別	延床面積	床面積
① 店舗	1,992.15㎡	8.77㎡
② 倉庫	1,609.41㎡	8.00㎡
③ 駐車場	8,463.00㎡	46.85㎡
計	11,064.56㎡	63.62㎡



2階

用途別	延床面積	床面積
① 店舗	1,992.15㎡	8.77㎡
② 倉庫	1,609.41㎡	8.00㎡
③ 駐車場	8,463.00㎡	46.85㎡
計	11,064.56㎡	63.62㎡



縮尺 1/500

縮尺 1/250

縮尺 1/250

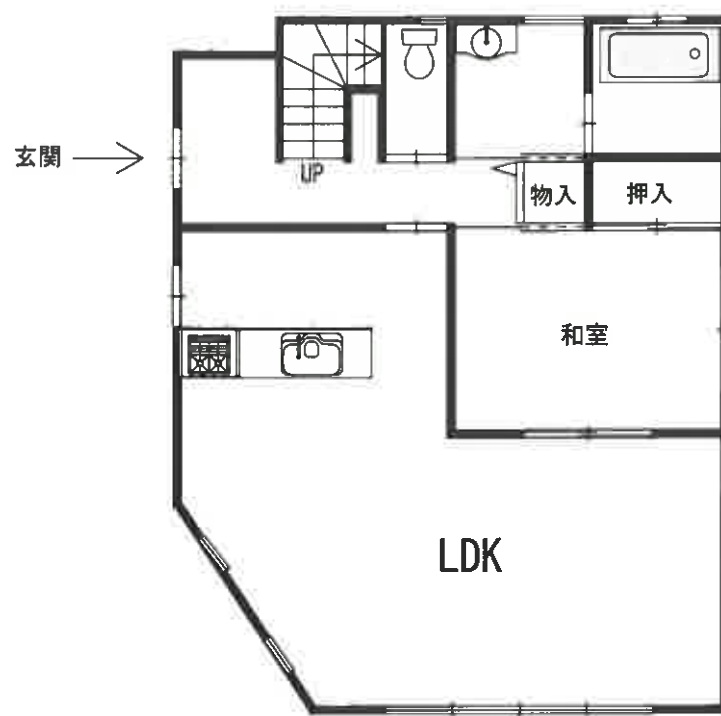
縮尺 1/250

1) 本図は図面記載の用途に適合する用途に使用することを前提とし、
2) 本図は図面記載の用途に適合する用途に使用することを前提とし、
3) 本図は図面記載の用途に適合する用途に使用することを前提とし、

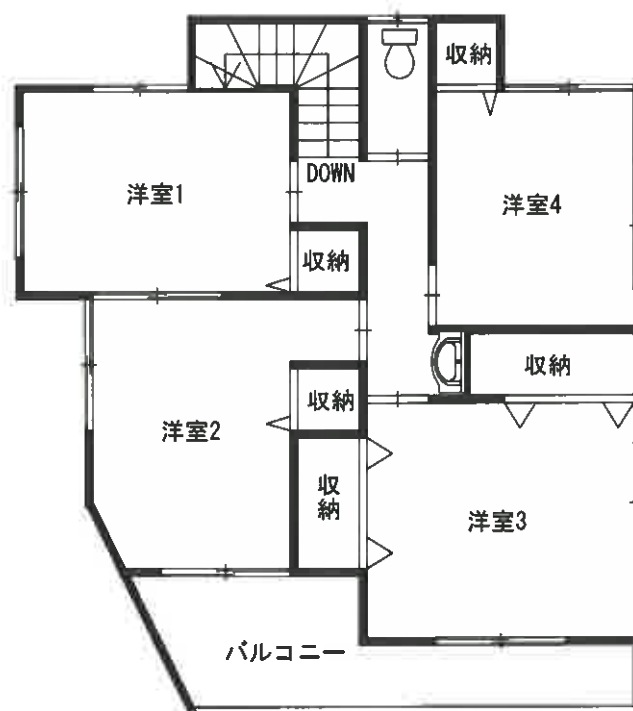
7- ケー129建物図面

A3→A4縮小

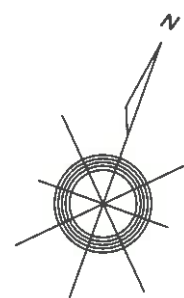
地図整理番号：M7596



1 階平面図



2 階平面図

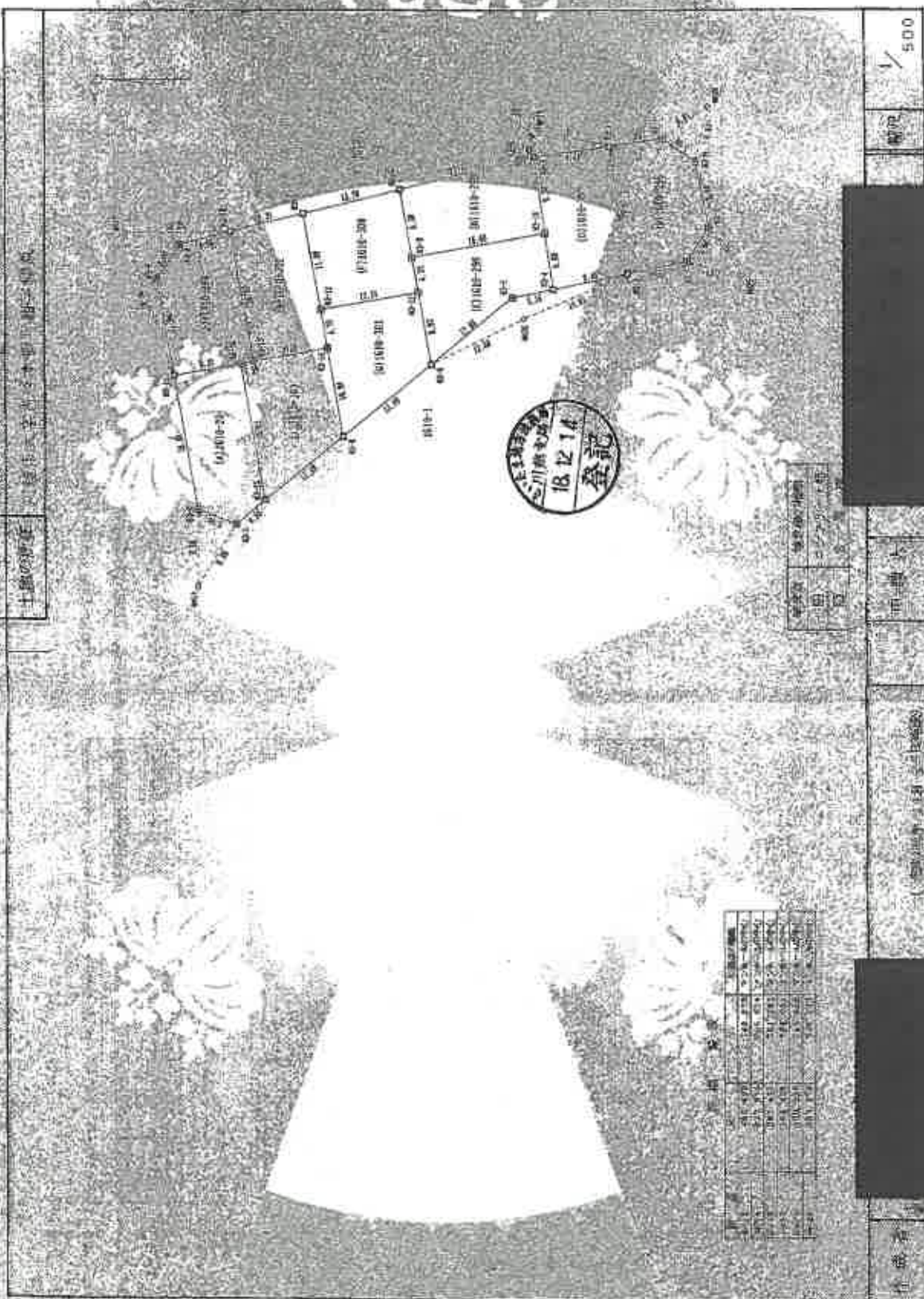


登記年月日：平成18年12月14日

2008890

地積測量図 ①

地積	1,000.00㎡
土地の用途	住宅地



1. 地積測量図は、測量士が測量した土地の面積を記載した図面であり、土地の用途や権利関係を示すものではありません。

7-ケ-129地積測量図

A3→A4縮小

地積測量図：M17557

日本經濟新聞社 日本經濟新聞

2009891

卷之四

電話 03-3381-1510

出處: 南京

[illegible]

	Y	X	X
33-12	1,596	1,0076	8561380
33-11	235	8308	0461565
33-10	411	11,701	-1984 892088
33-9	499,786	12,770	-9245 735400
33-8	398,912	1,352	-6653 154952
			301,121094
			140,560847
			150,56

[illegible][illegible]

Year	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	

工 種 名	単 位	単 価	計 算 式	計 算 量	計 算 額
90-3	220	100	11	570	110
90-4	220	100	11	570	110
90-5	220	100	11	570	110
90-6	220	100	11	570	110
90-7	220	100	11	570	110
90-8	220	100	11	570	110
90-9	220	100	11	570	110
90-10	220	100	11	570	110
90-11	220	100	11	570	110
90-12	220	100	11	570	110
90-13	220	100	11	570	110
90-14	220	100	11	570	110
90-15	220	100	11	570	110
90-16	220	100	11	570	110
90-17	220	100	11	570	110
90-18	220	100	11	570	110
90-19	220	100	11	570	110
90-20	220	100	11	570	110
90-21	220	100	11	570	110
90-22	220	100	11	570	110
90-23	220	100	11	570	110
90-24	220	100	11	570	110
90-25	220	100	11	570	110
90-26	220	100	11	570	110
90-27	220	100	11	570	110
90-28	220	100	11	570	110
90-29	220	100	11	570	110
90-30	220	100	11	570	110
90-31	220	100	11	570	110
90-32	220	100	11	570	110
90-33	220	100	11	570	110
90-34	220	100	11	570	110
90-35	220	100	11	570	110
90-36	220	100	11	570	110
90-37	220	100	11	570	110
90-38	220	100	11	570	110
90-39	220	100	11	570	110
90-40	220	100	11	570	110
90-41	220	100	11	570	110
90-42	220	100	11	570	110
90-43	220	100	11	570	110
90-44	220	100	11	570	110
90-45	220	100	11	570	110
90-46	220	100	11	570	110
90-47	220	100	11	570	110
90-48	220	100	11	570	110
90-49	220	100	11	570	110
90-50	220	100	11	570	110
90-51	220	100	11	570	110
90-52	220	100	11	570	110
90-53	220	100	11	570	110
90-54	220	100	11	570	110
90-55	220	100	11	570	110
90-56	220	100	11	570	110
90-57	220	100	11	570	110
90-58	220	100	11	570	110
90-59	220	100	11	570	110
90-60	220	100	11	570	110
90-61	220	100	11	570	110
90-62	220	100	11	570	110
90-63	220	100	11	570	110
90-64	220	100	11	570	110
90-65	220	100	11	570	110
90-66	220	100	11	570	110
90-67	220	100	11	570	110
90-68	220	100	11	570	110
90-69	220	100	11	570	110
90-70	220	100	11	570	110
90-71	220	100	11	570	110
90-72	220	100	11	570	110
90-73	220	100	11	570	110
90-74	220	100	11	570	110
90-75	220	100	11	570	110
90-76	220	100	11	570	110
90-77	220	100	11	570	110
90-78	220	100	11	570	110
90-79	220	100	11	570	110
90-80	220	100	11	570	110
90-81	220	100	11	570	110
90-82	220	100	11	570	110
90-83	220	100	11	570	110
90-84	220	100	11	570	110
90-85	220	100	11	570	110
90-86	220	100	11	570	110
90-87	220	100	11	570	110
90-88	220	100	11	570	110
90-89	220	100	11	570	110
90-90	220	100	11	570	110
90-91	220	100	11	570	110
90-92	220	100	11	570	110
90-93	220	100	11	570	110
90-94	220	100	11	570	110
90-95	220	100	11	570	110
90-96	220	100	11	570	110
90-97	220	100	11	570	110
90-98	220	100	11	570	110
90-99	220	100	11	570	110
90-100	220	100	11	570	110
90-101	220	100	11	570	110
90-102	220	100	11	570	110
90-103	220	100	11	570	110
90-104	220	100	11	570	110
90-105	220	100	11	570	110
90-106	220	100	11	570	110
90-107	220	100	11	570	110
90-108	220	100	11	570	110
90-109	220	100	11	570	110
90-110	220	100	11	570	110
90-111	220	100	11	570	110
90-112	220	100	11	570	110
90-113	220	100	11	570	110
90-114	220	100	11	570	110
90-115	220	100	11	570	110
90-116	220	100	11	570	110
90-117	220	100	11	570	110
90-118	220	100	11	570	110
90-119	220	100	11	570	110
90-120	220	100	11	570	110
90-121	220	100	11	570	110
90-122	220	100	11	570	110
90-123	220	100	11	570	110
90-124	220	100	11	570	110
90-125	220	100	11	570	110
90-126	220	100	11	570	110
90-127	220	100	11	570	110
90-128	220	100	11	570	110
90-129	220	100	11	570	110
90-130	220	100	11	570	110
90-131	220	100	11	570	110
90-132	220	100	11	570	110
90-133	220	100	11	570	110
90-134	220	100	11	570	110
90-135	220	100	11	570	110
90-136	220	100	11	570	110
90-137	220	100	11	570	110
90-138	220	100	11	570	110
90-139	220	100	11	570	110
90-140	220	100	11	570	110
90-141	220	100	11	570	110
90-142	220	100	11	570	110
90-143	220	100	11	570	110
90-144	220	100	11	570	110
90-145	220	100	11	570	110
90-146	220	100	11	570	110
90-147	220	100	11	570	110
90-148	220	100	11	570	110
90-149	220	100	11	570	110
90-150	220	100	11	570	110
90-151	220	100	11	570	110
90-152	220	100	11	570	110
90-153	220	100	11	570	110
90-154	220	100	11	570	110
90-155	220	100	11	570	110
90-156	220	100	11	570	110
90-157	220	100	11	570	110
90-158	220	100	11	570	110
90-159	220	100	11	570	110
90-160	220	100	11	570	110
90-161	220	100	11	570	110
90-162	220	100	11	570	110
90-163	220	100	11	570	110
90-164	220	100	11	570	110
90-165	220	100	11	570	110
90-166	220	100	11	570	110
90-167	220	100	11	570	110
90-168	220	100	11	570	110
90-169	220	100	11	570	110
90-170	220	100	11	570	110
90-171	220	100	11	570	110
90-172	220	100	11	570	110
90-173	220	100	11	570	110
90-174	220	100	11	570	110
90-175	220	100	11	570	110
90-176	220	100	11	570	110
90-177	220	100	11	570	110
90-178	220	100	11	570	110
90-179	220	100	11	570	110
90-180	220	100	11	570	110
90-181	220	100	11	570	110
90-182	220	100	11	570	110
90-183	220	100	11	570	110
90-184	220	100	11	570	110
90-185	220	100	11	570	110
90-186	220	100	11	570	110
90-187	220	100	11	570	110
90-188	220	100	11	570	110
90-189	220	100	11	570	110
90-190	220	100	11	570	110
90-191	220	100	11	570	110
90-192	220	100	11	570	110
90-193	220	100	11	570	110
90-194	220	100	11	570	110
90-195	220	100	11	570	110
90-196	220	100	11	570	110
90-197	220	100	11	570	110
90-198	220	100	11	570	110
90-199	220	100	11	570	110
90-200	220	100	11	570	110
90-201	220	100	11	570	110
90-202	220	100	11	570	110
90-203	220	100	11	570	110
90-204	220	100	11	570	110
90-205	220	100	11	570	110
90-206	220	100	11	570	110
90-207	220	100	11	570	110
90-208	220	100	11	570	110
90-209	220	100	11	570	110
90-210	220	100	11	570	110
90-211	220	100	11	570	110
90-212	220	100	11	570	110
90-213	220	100	11	570	110
90-214	220	100	11	570	110
90-215	220	100	11	570	110
90-216	220	100	11	570	110
90-217	220	100	11	570	110
90-218	220	100	11	570	110
90-219	220	100	11	570	110
90-220	220	100	11	570	110
90-221	220	100	11	570	110
90-222	220	100	11	570	110
90-223	220	100	11	570	110
90-224	220	100	11	570	110
90-225	220	100	11	570	110
90-226	220	100	11	570	110
90-227	220	100	11	570	110
90-228	220	100	11	570	110
90-229	220	100	11	570	110
90-230	220	100	11	570	110
90-231	220	100	11	570	110
90-232	220	100	11	570	110
90					

Year	X	Y	X - $\bar{X}$	Y - $\bar{Y}$
1953-54	100	100	0	0
55-56	105	105	5	5
56-57	110	110	10	10
57-58	115	115	15	15
58-59	120	120	20	20
59-60	125	125	25	25
60-61	130	130	30	30
61-62	135	135	35	35
62-63	140	140	40	40
63-64	145	145	45	45
64-65	150	150	50	50
65-66	155	155	55	55
66-67	160	160	60	60
67-68	165	165	65	65
68-69	170	170	70	70
69-70	175	175	75	75
70-71	180	180	80	80
71-72	185	185	85	85
72-73	190	190	90	90
73-74	195	195	95	95
74-75	200	200	100	100
75-76	205	205	105	105
76-77	210	210	110	110
77-78	215	215	115	115
78-79	220	220	120	120
79-80	225	225	125	125
80-81	230	230	130	130
81-82	235	235	135	135
82-83	240	240	140	140
83-84	245	245	145	145
84-85	250	250	150	150
85-86	255	255	155	155
86-87	260	260	160	160
87-88	265	265	165	165
88-89	270	270	170	170
89-90	275	275	175	175
90-91	280	280	180	180
91-92	285	285	185	185
92-93	290	290	190	190
93-94	295	295	195	195
94-95	300	300	200	200
95-96	305	305	205	205
96-97	310	310	210	210
97-98	315	315	215	215
98-99	320	320	220	220
99-00	325	325	225	225
00-01	330	330	230	230
01-02	335	335	235	235
02-03	340	340	240	240
03-04	345	345	245	245
04-05	350	350	250	250
05-06	355	355	255	255
06-07	360	360	260	260
07-08	365	365	265	265
08-09	370	370	270	270
09-10	375	375	275	275
10-11	380	380	280	280
11-12	385	385	285	285
12-13	390	390	290	290
13-14	395	395	295	295
14-15	400	400	300	300
15-16	405	405	305	305
16-17	410	410	310	310
17-18	415	415	315	315
18-19	420	420	320	320
19-20	425	425	325	325
20-21	430	430	330	330
21-22	435	435	335	335
22-23	440	440	340	340
23-24	445	445	345	345
24-25	450	450	350	350
25-26	455	455	355	355
26-27	460	460	360	360
27-28	465	465	365	365
28-29	470	470	370	370
29-30				

[illegible]

作 規 準

1999

作者：[美] 詹姆斯·C. 麦卡锡 著
译者：[中] 王德胜 译

地圖整理番号: W7597

登記年月日：平成18年12月14日

2686002

令和7年6月19日

九二校刊第廿三期

CHINESE JOURNAL

量在
測所
繪越
地土

1410-150-840-2000
 1410-150-840-2000

三、「**三民主義**」之「**民族主義**」與「**國家主義**」

[illegible]

Case	Age	Sex	Height	Weight	Temp	Pulse	Respiration	Blood Pressure	Heart	Lungs	Abdomen	Neurological	Other
1	25	M	170	65	37.5	90	18	110/70	Normal	Clear	Normal	Normal	None
2	30	F	160	55	37.2	85	16	100/60	Normal	Clear	Normal	Normal	None
3	35	M	175	70	37.8	95	20	115/75	Normal	Clear	Normal	Normal	None
4	40	F	165	60	37.4	88	17	105/65	Normal	Clear	Normal	Normal	None
5	45	M	180	75	37.6	92	19	110/70	Normal	Clear	Normal	Normal	None
6	50	F	170	65	37.3	87	16	100/60	Normal	Clear	Normal	Normal	None
7	55	M	175	70	37.7	93	20	112/72	Normal	Clear	Normal	Normal	None
8	60	F	165	60	37.5	89	17	105/65	Normal	Clear	Normal	Normal	None
9	65	M	180	75	37.9	96	21	118/78	Normal	Clear	Normal	Normal	None
10	70	F	170	65	37.6	91	18	110/70	Normal	Clear	Normal	Normal	None

DATE _____ TIME _____

1871年
登記

米

100

水

Figure 1. The effect of the concentration of the polymer on the gelation time.

三

地圖整理番号: M17597