

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 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 令和 8年 3月12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26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 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）
1～6	13,632,000 10,905,600	一括	2,726,400	65,619	0
1	1,990,000				
2	1,000				
3	60,000				
4	20,000				
5	1,000				
6	11,560,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
地 番 1392番7
地 目 宅地
地 積 151.46平方メートル

2 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
地 番 1392番1
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル

持分7分の1

3 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
地 番 1392番9
地 目 公衆用道路
地 積 328平方メートル

持分7分の1

4 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
地 番 1392番10
地 目 公衆用道路
地 積 127平方メートル

持分7分の1

5 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦



物 件 目 録

地 番 1392番11

地 目 雑種地

地 積 5.98平方メートル

持分7分の1

6 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦 1392番地7

家屋 番号 1392番7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 53.41平方メートル
2階 53.41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 清 水 智 彦

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

1 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
地 番 1392番7
地 目 宅地
地 積 151.46平方メートル

2 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
地 番 1392番1
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル

持分7分の1

3 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
地 番 1392番9
地 目 公衆用道路
地 積 328平方メートル

持分7分の1

4 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
地 番 1392番10
地 目 公衆用道路
地 積 127平方メートル

持分7分の1

5 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦



物 件 目 録

地 番 1392番11
地 目 雑種地
地 積 5.98平方メートル

持分7分の1

6 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦 1392番地7

家屋 番号 1392番7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 53.41平方メートル
2階 53.41平方メートル



令和 7年(ケ)第151号
令和 7年 9月10日受理
令和 7年10月14日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 川 上 進

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
地 番 1 3 9 2 番 7
地 目 宅地
地 積 1 5 1 . 4 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
地 番 1 3 9 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 3 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
地 番 1 3 9 2 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 3 2 8 平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
地 番 1 3 9 2 番 1 0
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 7 平方メートル

共有者 A 持分7分の1

物 件 目 録

5 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦

地 番 1392番11

地 目 雑種地

地 積 5.98平方メートル

共有者 A 持分7分の1

6 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦 1392番地7

家屋 番号 1392番7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 53.41平方メートル
2階 53.41平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1～5		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件3、4) ☒ 雑種地(物件2、5)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 物件1の土地所有者が同土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件2の土地共有者らが同土地をゴミ置場として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件6		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 本件建物には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 本件建物について、不具合は特にありませんが、キッチンのシンクの下に水滴が多かったため、間に板を設置してもらい直しました。また、洗面台が割れたため取り外してありません。 3 本件物件に設置したソーラーパネルは、本件物件購入後、半年後くらいに私が設置したもので、費用は280万円くらいだったと思います。なお、月額3万円くらい払っていますが、残債務の額については、分かりません。

(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)

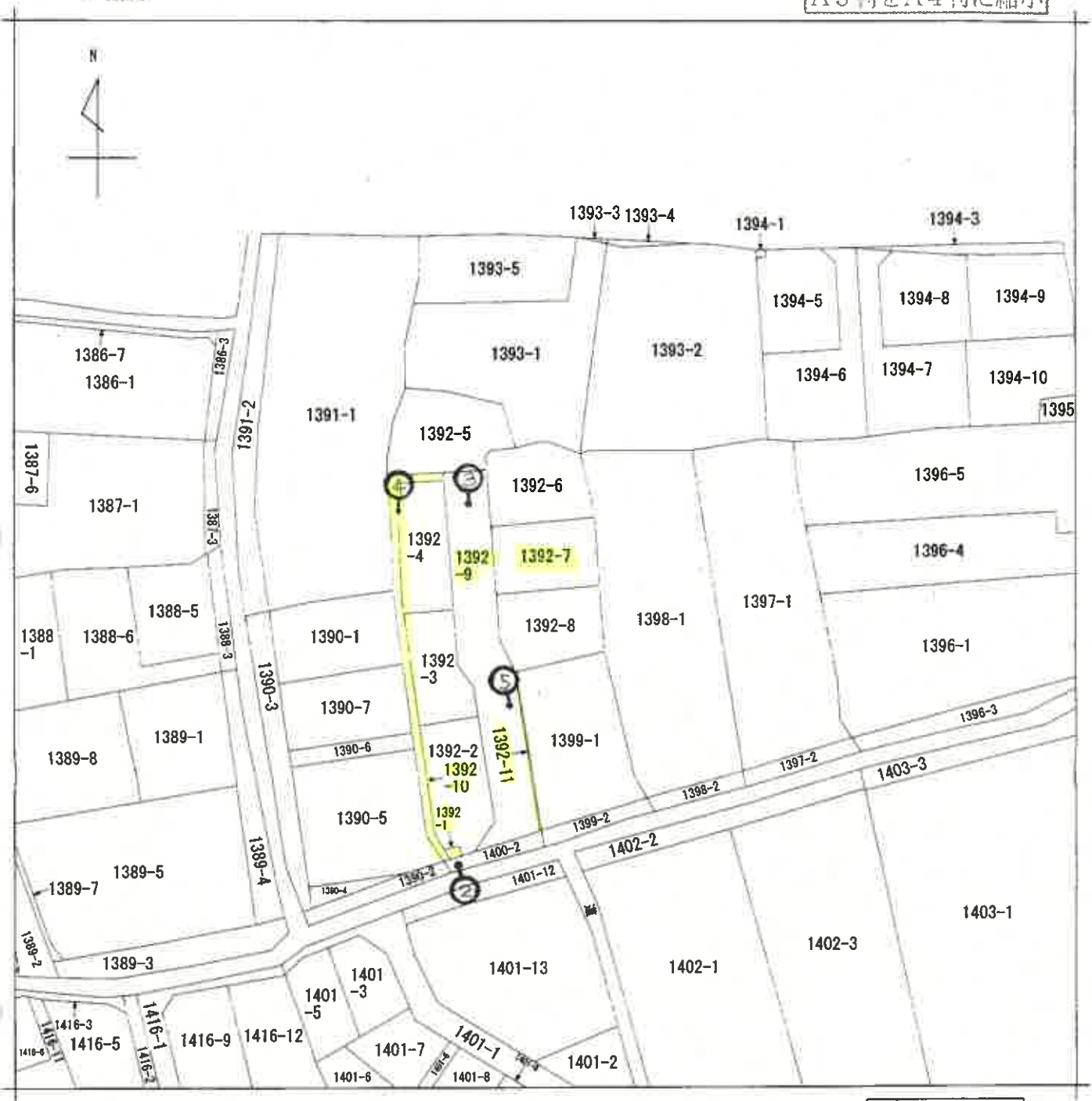
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を3枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地(地番1400-2)は、川島町所有の公衆用道路(地目:畑)である。
- 4 本件建物の洗面所に洗面台が存在しない(写真⑧)。
- 5 本件物件に設置されているソーラーパネルについては、次のとおりである。
 - ① 設置者:債務者兼所有者
 - ② 設置時期:本件物件購入後、約半年後
 - ③ 設置費用:約280万円
 - ④ 残債務額:不明
 - ⑤ 所有権留保の契約の有無:不明

(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9月11日(木) 13:40-13:55	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、現況調査催告書差し入れ
7年9月17日(水) 17:00-17:05	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
7年9月22日(月) 12:50-12:53	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ
7年9月29日(月) 11:30-11:33	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(3回目)差し入れ
7年10月10日(金) 9:25-10:10	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者兼所有者面談、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年10月10日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。 なお、所有者は調査に非協力的だったため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 □ 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。

←○(写真撮影位置表示)



請求部	所在	比企郡川島町大字中山字西浦			地番	1392番7		
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。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和7年7月22日
広島法務局

請求番号：31-1

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複写面である。
(さいたま市地方自治局 川越支局 管理課)
令和7年7月22日 広島法務局

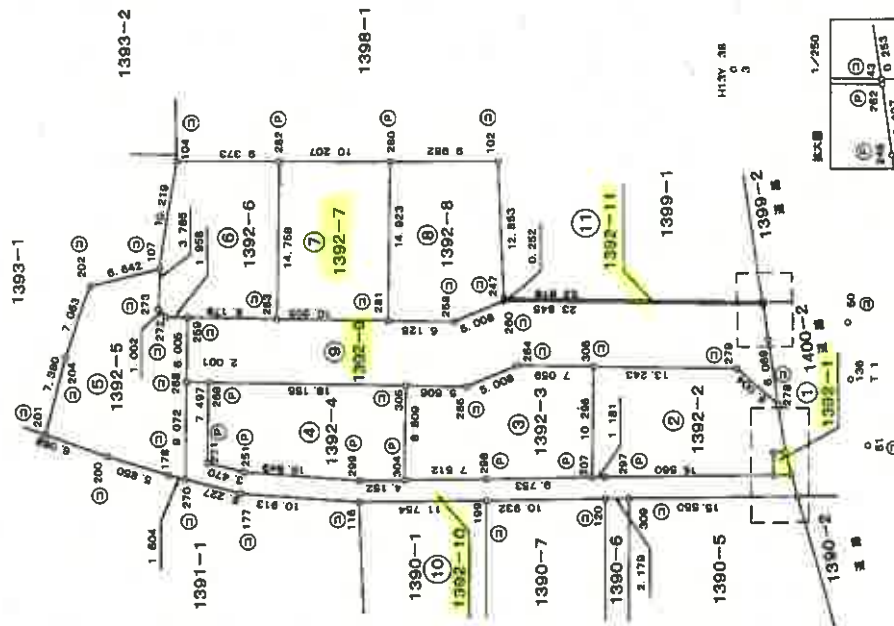
(8 枚目)

登記簿

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	1392-1 ないし1392-11
土地の所在	比企郡川島町大字中山宇西浦



座標一覧表

点番	X座標	Y座標	点番	X座標	Y座標	
3	1600.639	-34374.718	H13V-T38	4	1613.394	-34439.768
4	1613.394	-34439.768	H13V-T34	5	1611.332	-34403.680
5	1611.332	-34403.680	T.1	6	1558.724	-34438.313
6	1558.724	-34438.313	T.2	7	1611.095	-34398.413
7	1611.095	-34398.413	コンクリート	8	1612.905	-34408.796
8	1612.905	-34408.796	コンクリート			

使用した測地、座標系	任意座標による (日本測地系)
測量年月日	令和4年2月24日

1/3

縮尺 1/500

申請人

作成者

凡例	地籍簿の表示	登記簿の表示	測量簿の表示
石	①	①	①
コンクリート杭	②	②	②
プラスチック杭	③	③	③

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。
(さいたま地方裁判所 川越支局 官署)
令和7年7月22日 広島地裁局

(9 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 1392-1
ないし1392-11

土地の所在 比企郡川島町大字中山字西浦

求 積 量

地番	1392-1				
	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
253	1605.831	-34412.593	2.180	-3500.711580	
42	-1605.260	-34410.424	2.162	-3470.672120	
256	-1604.153	-34410.431	-2.180	3497.053540	
254	-1604.168	-34412.604	-2.162	3458.211216	
			合計	-6.018944	
			合計面積	3.0094720	m ²

地番	1392-2				
	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
278	-1604.615	-34405.992	7.742	-12422.929330	
279	-1600.862	-34402.682	3.560	-5698.068720	
306	-1587.821	-34402.432	-10.045	15947.652945	
307	-1587.427	-34412.727	-10.281	16320.336987	
297	-1588.608	-34412.713	0.123	-195.398784	
254	-1604.168	-34412.604	2.282	-3660.711376	
256	-1604.153	-34410.431	2.180	-3497.053540	
42	-1605.260	-34410.424	4.439	-7125.748140	
			合計	-332.920958	
			合計面積	166.4604790	m ²

地番	1392-3				
	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
307	-1587.427	-34412.727	10.416	-16534.639632	
306	-1587.621	-34402.432	10.428	-16555.711788	
264	-1580.563	-34402.299	-1.780	2813.402140	
266	-1575.834	-34404.212	-1.805	2844.560870	
305	-1570.329	-34404.104	-8.700	13661.862300	
304	-1570.162	-34412.912	-8.744	13729.465528	
298	-1577.674	-34412.848	0.185	-291.869690	
			合計	-332.899272	
			合計面積	166.4496360	m ²

地番	1392-4				
	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
304	-1570.162	-34412.912	8.845	-13888.082890	
305	-1570.329	-34404.104	9.152	-14371.651008	
269	-1552.177	-34403.780	-7.152	11101.169904	
271	-1552.034	-34411.266	-8.374	12996.732716	
251	-1556.392	-34412.134	-1.693	2633.276656	
299	-1566.010	-34412.949	-0.778	1218.355780	
			合計	-310.196842	
			合計面積	155.0984210	m ²

凡 例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	杭	(○)	金属板	(△)	刻 印
コンクリート杭		(●)	金属板		
プラスチック杭		(◇)	金属プレート		

作成者

申請人

縮尺 1/1

2/3

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。
 (さいたま地方支務局川越支局管轄)
 令和7年7月22日 広島法務局 登記官

(10 表四)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 1392-1
ないし1392-11

土地の所在 比企郡川島町大字中山字西浦

求積表

地番	8	1392-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	X_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$
NO.							
260		-1579.426	-34396.271	2.165	-3419.457290	-3419.457290	-3419.457290
247		-1579.417	-34396.019	13.097	-20685.624449	-20685.624449	-20685.624449
102		-1578.937	-34383.174	12.873	-20325.656001	-20325.656001	-20325.656001
280		-1568.955	-34383.146	-14.893	-23366.446815	-23366.446815	-23366.446815
281		-1568.872	-34388.067	-15.038	-23589.689536	-23589.689536	-23589.689536
268		-1574.797	-34398.184	1.796	-2828.335412	-2828.335412	-2828.335412
			合計		合計		
			面積		面積		
			151.46		151.46		
			㎡		㎡		

地番	NO.	1392-9		Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	Y _{n+1} - Y _{n-1}
		X _n						
278	278	-1604.615	-34405.992	-2.696		4326.042040		4326.042040
279	279	-1600.862	-34402.682	3.560		-5699.068720		-5699.068720
306	306	-1587.621	-34402.432	-34402.432	0.383	-608.058843		-608.058843
264	264	-1580.563	-34402.299	-34402.299	-1.780	-2813.402140		-2813.402140
266	266	-1575.934	-34404.212	-34404.212	-1.805	-2844.560870		-2844.560870
305	305	-1570.329	-34404.104	-34404.104	0.452	-709.379437		-709.379437
269	269	-1552.177	-34403.760	-34403.760	0.381	-9364.613216		-9364.613216
268	268	-1550.176	-34403.723	-34403.723	6.041	-9069.198500		-9069.198500
269	269	-1550.290	-34397.719	-34397.719	5.850	-542.346864		-542.346864
283	283	-1558.468	-34397.873	-34397.873	-0.348	-487.856992		-487.856992
281	281	-1568.672	-34398.067	-34398.067	-0.311	-2828.335412		-2828.335412
258	258	-1574.797	-34398.184	-34398.184	1.796	-2307.541386		-2307.541386
260	260	-1579.426	-34396.271	-34396.271	1.461	-5956.136805		-5956.136805
262	262	-1603.267	-34396.723	-34396.723	-3.715	-14865.084598		-14865.084598
245	245	-1603.742	-34399.986	-34399.986	-9.269	-657.448187		-657.448187
		合計		合計	合計	328.72	㎡	

地番	NO.	1392-10	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}
	263		-1605.831	-34412.593	1.988		-3182.392028
	264		-1604.168	-34412.604	-0.120		192.500160
	297		-1588.608	-34412.713	-0.123		195.398784
	307		-1587.427	-34412.727	-0.135		214.302645
	298		-1577.674	-34412.848	-0.185		291.866690
	304		-1570.162	-34412.912	-0.101		158.588362
	299		-1566.010	-34412.949	0.778		-1218.355780
	261		-1555.392	-34412.134	1.693		-2633.278656
	271		-1582.034	-34411.266	8.374		-12996.732716
	269		-1552.177	-34403.760	7.533		-11892.549341
	268		-1550.176	-34403.723	-9.034		-14004.289984
	270		-1550.003	-34412.794	-10.394		-16110.731182
	177		-1555.060	-34414.117	-2.158		-3355.819490
	116		-1565.942	-34414.952	-0.733		-1147.835486
	199		-1577.696	-34414.850	0.237		-373.913952
	120		-1588.628	-34414.716	0.150		-238.284200
	309		-1590.807	-34414.700	0.123		-195.689261
	41		-1606.357	-34414.592	2.107		-3384.594199
					合計		-254.446360
					面積		127.223180
							127.22

地番	NO.	1392-11	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	X_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$
	262		-1603.267	-34396.723	-0.201		322.266667	322.266667
	43		-1603.231	-34396.472	0.704		-1128.674624	-1128.674624
	247		-1579.417	-34396.019	0.201		-317.462817	-317.462817
	260		-1579.426	-34396.271	-0.704		-1111.915904	-1111.915904
				合計			-11.964870	-11.964870
				合計面積			5.9824350	5.98

合計面積 1587.4516130 ㎡

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	コンクリート杭	(S)	金属杭	(K)	刻印
例	プラスチック杭	(P)	金属プレート	(P)	

作成者

申請人

縮尺 1/1

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。

(さいたま地方裁判所川越支店第2部)
令和7年7月22日 広島法務局

(二枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

建物図面

1392番7

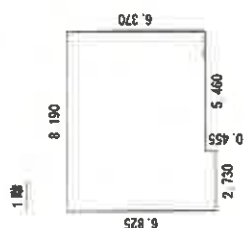
家屋番号

比企郡川島町大字中山字西満1392番地7

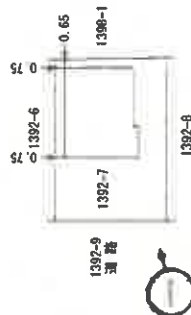
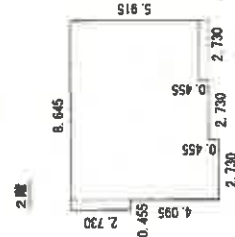
建物の所在

各階平面図

求積表		
8.190 ×	6.370 =	52.170300
2.730 ×	0.455 =	1.242150
計		53.412450
床面積		53.41 ㎡



求積表		
0.455 ×	2.730 =	1.242150
5.460 ×	6.370 =	34.760200
2.730 ×	0.455 =	1.242150
2.730 ×	5.915 =	16.147950
計		53.412450
床面積		53.41㎡



←○(写真撮影位置表示)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

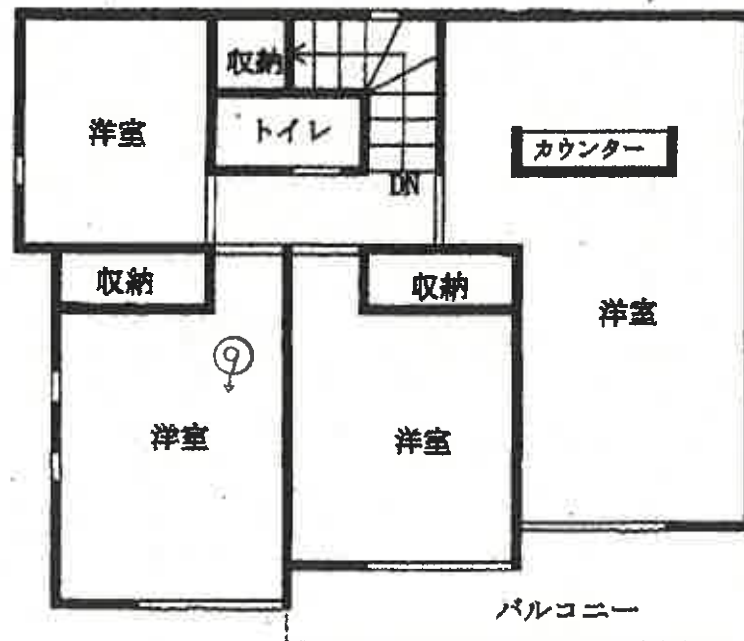
建物間取図

令和7年(ケ)第151号

1階



2階



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③

物件 3

(13 枚目)



物件 4



物件 5





⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 1 5 1 号
令和 7 年 1 0 月 1 0 日 現地調査
令和 7 年 1 0 月 2 0 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 比企郡川島町大字中山字西浦
 地 番 1392番7
 地 目 宅地
 地 積 151.46平方メートル
 所有者 A
- 2 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
 地 番 1392番1
 地 目 雑種地
 地 積 3.00平方メートル
 共有者 A 持分7分の1
- 3 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
 地 番 1392番9
 地 目 公衆用道路
 地 積 328平方メートル
 共有者 A 持分7分の1
- 4 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦
 地 番 1392番10
 地 目 公衆用道路
 地 積 127平方メートル
 共有者 A 持分7分の1



物 件 目 録

5 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦

地 番 1392番11

地 目 雑種地

地 積 5.98平方メートル

共有者 A 持分7分の1

6 所 在 比企郡川島町大字中山字西浦 1392番地7

家屋 番号 1392番7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 53.41平方メートル
2階 53.41平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金13,632,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,990,000円
物件2（土地）	金1,000円
物件3（土地）	金60,000円
物件4（土地）	金20,000円
物件5（土地）	金1,000円
物件6（建物）	金11,560,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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。また、物件3・4は公衆用道路、物件2は雑種地（ゴミ置場）、物件5は雑種地（未利用地）としての各内訳価格である。

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 3 4 5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
6	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1～5）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「川越」駅の北西方約10km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、事業所及び畑等が混在する住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50% 80% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	151.46㎡（物件1） ほぼ長方形（物件1） ほぼ平坦
接面道路の状況	西約6m舗装私道 （建築基準法上の道路） ほぼ等高	
土地の利用状況等	（物件6）建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり（ガスメーターは取り外されており使用してない） 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(物件3)は建築基準法42条1項2号。 ・ 物件4は幅約2mの舗装通路等(フットパス)となっているが、建築基準法上の道路ではない。 ・ 物件5は物件3に隣接するが、未利用地及びブロック塀の部分で建築基準法上の道路ではない。 ・ 物件2は共有者等のゴミ置場として使用されている。 ・ 川島町洪水ハザードマップ：最大浸水深3m～5m未満。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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）：令和4年10月11日新築 経 過 年 数：3年 経済的残存耐用年数：22年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：サイディング、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、畳、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：普通
保守管理の状態	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	・ 屋根にソーラーパネルが設置されている。 ・ 洗面所の洗面台が撤去されている。キッチンの不具合は修理したとのこと。

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 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	36,500	1.030	151.46	1.0	5,690,000

※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 埼玉川島-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,700 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/103 \times 100/102 = 36,500 \text{ 円/㎡}$

◇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域に比し、環境条件で優り街路条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として方位等を考慮した。

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・4（土地）

本物件は私道敷等であるので、当該道路等の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	36,500	0.05	328	1/7	90,000
4		0.05	127	1/7	30,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件2・5（土地）

本物件は雑種地であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	36,500	0.05	3.00	1/7	1,000
5	36,500	0.05	5.98	1/7	2,000

個別格差：価値率を5%と査定

④ 物件6（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
6	162,000	106.82	0.79	13,670,000

ウ 現価率：

経過年数3年、経済的残存耐用年数22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)－10%

(計算式) $22 / (3 + 22) \times (1 - 0.10)$

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,690,000	0.50	法定地上権	2,850,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	5,690,000	-2,850,000		1.0	0.7	1,990,000
2	1,000	-		1.0	0.7	1,000
3	90,000	-		1.0	0.7	60,000
4	30,000	-		1.0	0.7	20,000
5	2,000	-		1.0	0.7	1,000
6	13,670,000	+2,850,000	1.0	1.0	0.7	11,560,000
一括価格 (合計)						13,632,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: なし

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

第 6 参考価格資料

地価公示価格(埼玉川島－1)

所 在：比企郡川島町大字中山字中廓 1179 番 9

価 格：38,700 円/㎡

位 置：東武東上線「川越」駅約 10 km(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：198 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東 4m 町道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

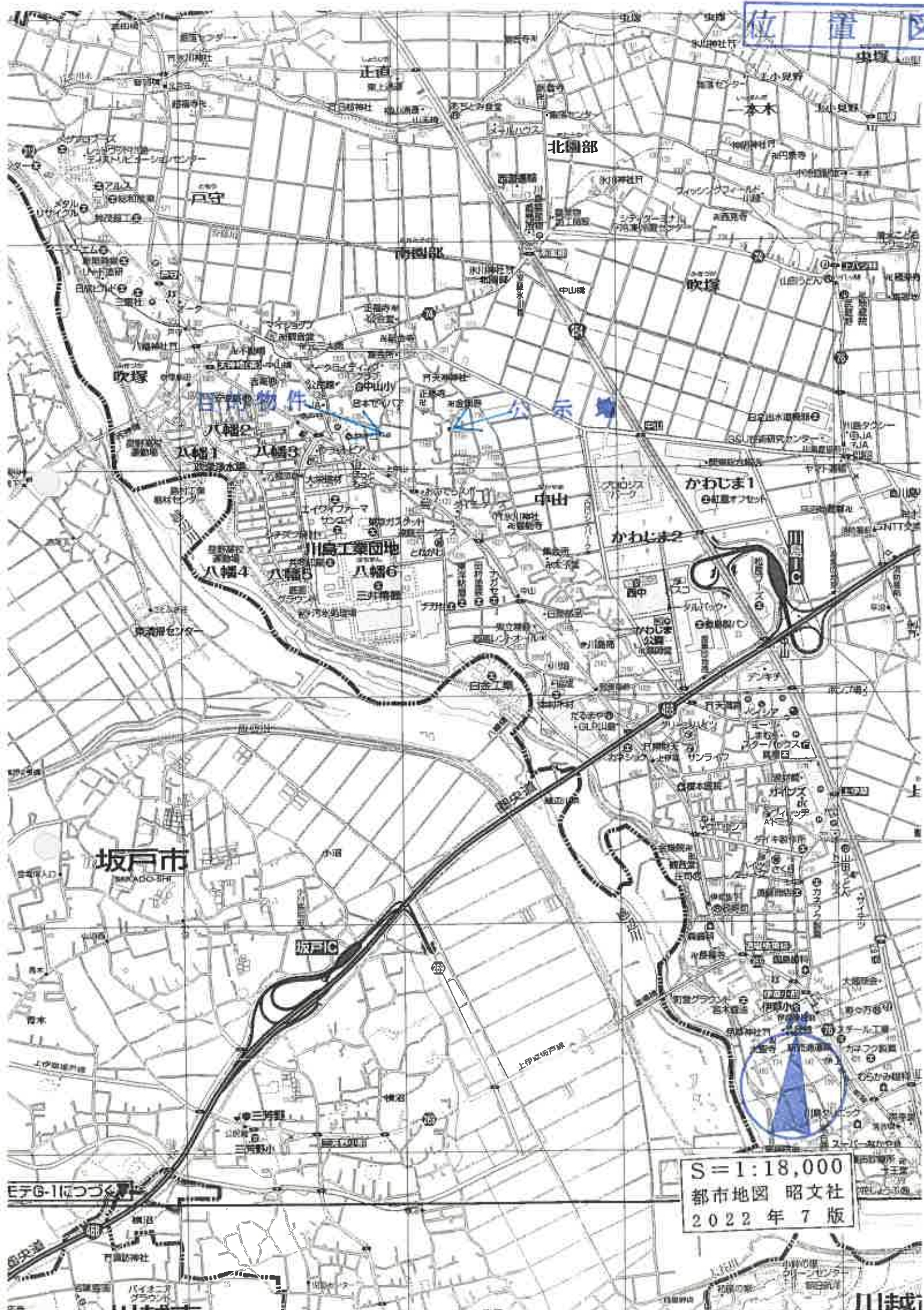
地 域 の 概 要：中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第 7 附属資料

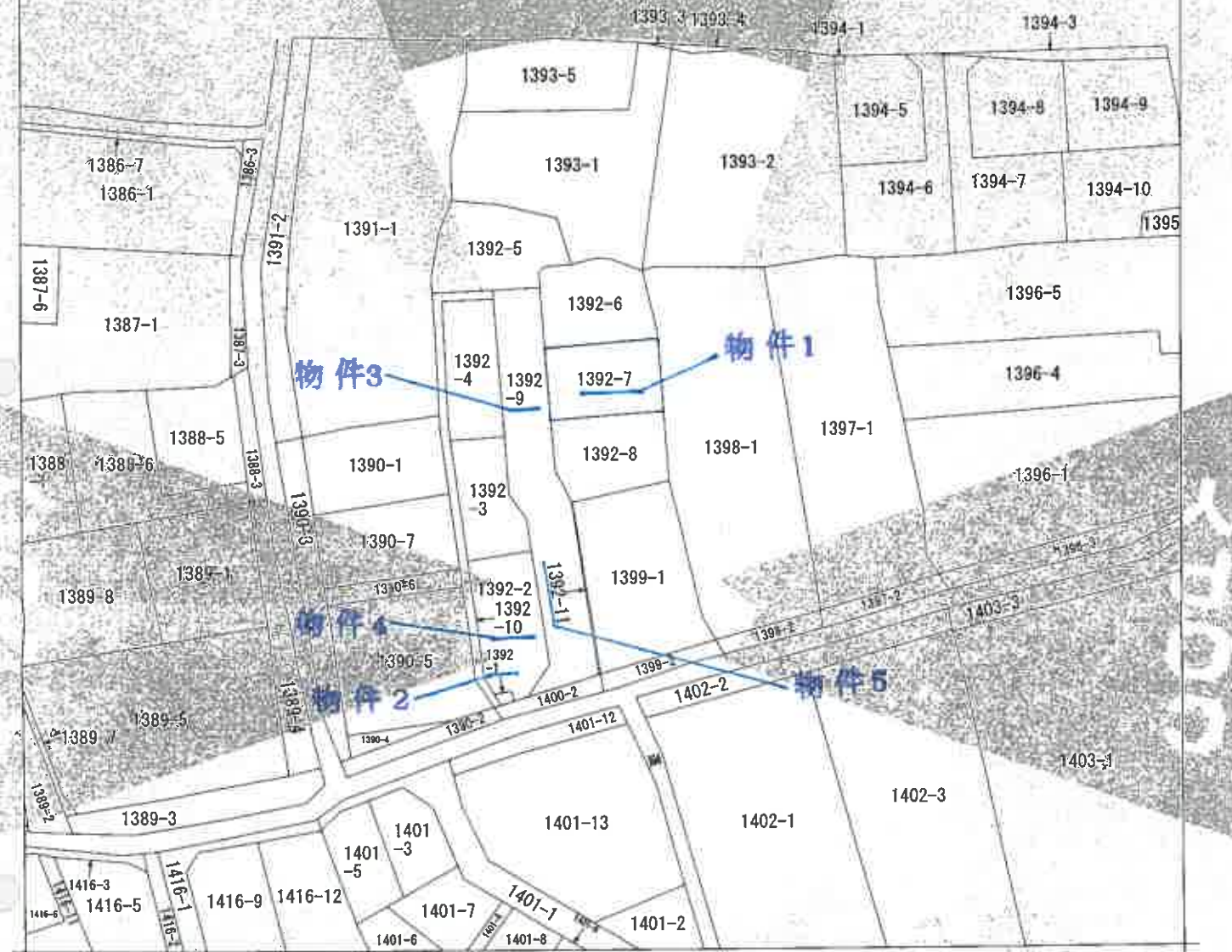
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上

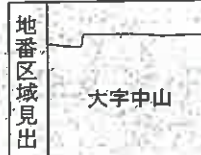
位置図



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	比企郡川島町大字中山字西浦				地番	1392番7		
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			備考			備考			

これは地図に準ずる図面に記録された内容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22日
広島法務局

請求番号: 31-1
(1/1)

登記官

04-25-04



品名	数量	入庫価	仕入税別	仕入税額
3	1600.839	34374.718	H13%	T38
4	1619.354	34439.765	H13%	T39
135	1611.332	34403.680	1.1	金貨紙
183	1658.754	34438.313	1.1	金貨紙
50	1611.095	34398.413	1.1	金貨紙
51	1612.826	34409.786	1.1	金貨紙

使用した測地座標系

測量年月日	令4年2月24日
-------	----------



人體

縮尺 1/500

氏名	松本 健一	学年	小学 4 年	性別	男	生年	昭和 25 年 10 月 10 日	出身地	大阪府大阪市
住所	大阪府大阪市中央区	学校	大阪市立中央小学校	学年	4 年	性別	男	生年	昭和 25 年 10 月 10 日
学号	123456	学年	小学 4 年	性別	男	生年	昭和 25 年 10 月 10 日	出身地	大阪府大阪市
氏名	田中 健一	学年	小学 4 年	性別	男	生年	昭和 25 年 10 月 10 日	出身地	大阪府大阪市
住所	大阪府大阪市中央区	学校	大阪市立中央小学校	学年	4 年	性別	男	生年	昭和 25 年 10 月 10 日
学号	123456	学年	小学 4 年	性別	男	生年	昭和 25 年 10 月 10 日	出身地	大阪府大阪市

(五) 第十條 罰則及罰鍰

登記年月日：令和4年5月9日

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7月22日

川越法務局

登記官

地積測量図

1392-1
ないし1392-11

土地の所在 比企郡川島町大字中山字西浦

求積表

地番	1392-1				
	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n-1}
263	263	-1605.831	-34412.593	2.180	-3540.711590
42	42	-1605.260	-34410.424	2.162	-3416.711120
256	256	-1604.153	-34410.431	-2.180	-3437.051540
254	254	-1604.168	-34412.604	-2.162	-3458.211216
		合計面積			6,015.944
		合計面積			3,007.970

地番	1392-2				
	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n-1}
278	278	-1604.615	-34405.982	7.742	-12422.529330
279	279	-1600.862	-34402.682	3.560	-5699.068720
306	306	-1587.621	-34402.432	-10.045	15947.552945
307	307	-1587.427	-34412.727	-10.281	16320.336887
297	297	-1588.608	-34412.713	0.123	-195.398784
254	254	-1604.168	-34412.604	2.282	-3660.711376
256	256	-1604.153	-34410.431	2.180	-3497.063540
42	42	-1605.260	-34410.424	4.439	-7125.749140
		合計面積			32,920.58
		合計面積			166.46

地番	1392-3				
	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n-1}
307	307	-1587.427	-34412.727	10.416	-16534.639632
306	306	-1587.621	-34402.432	10.428	-16556.711788
264	264	-1580.563	-34402.299	-1.780	2813.402140
266	266	-1575.934	-34404.212	-1.805	2844.560870
305	305	-1570.329	-34404.104	8.700	13661.862300
304	304	-1570.162	-34412.912	-8.744	13729.486528
298	298	-1577.674	-34412.848	0.185	-332.899272
		合計面積			166.44

地番	1392-4				
	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n-1}
304	304	-1570.162	-34412.912	8.845	-13988.082880
305	305	-1570.328	-34404.104	9.152	-1437.651008
269	269	-1552.177	-34403.760	-7.152	3310.1761904
271	271	-1552.034	-34411.256	-8.374	12996.273715
251	251	-1515.392	-34412.134	-1.693	263.276816
299	299	-1566.010	-34412.949	-0.778	1218.355740
		合計面積			310.195842
		合計面積			155.06240

凡例	図面記載の地番	図面記載の面積	図面記載の用途	図面記載の備考
例	右記の地番	右記の面積	右記の用途	右記の備考
	右記の地番	右記の面積	右記の用途	右記の備考
	右記の地番	右記の面積	右記の用途	右記の備考

作成者

(令和4年3月25日作成)

(埼玉土地家屋調査士会所属)

申請人

縮尺 1/1

2/3

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)

地積測量図

1392-1
ないし1392-11

土地の所在
比企郡川島町大字中山字西浦

求積表

地番 NO.	1392-8 X _n	Y _n	Y _{n+1}	-Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) X _n
260	-1579.426	-34396.271	-34396.019	2.165	-3419.457290	
247	-1579.417	-34396.019	-34396.174	13.097	-20685.624449	
102	-1578.937	-34383.174	-34383.146	12.873	-20325.556001	
280	-1568.955	-34383.146	-34383.067	-14.893	23366.446815	
281	-1568.672	-34398.067	-34398.184	-15.038	23569.689536	
258	-1574.797	-34398.184	-34398.067	1.796	-2828.335412	
合計						3029836801
合計面積						151.46 m ²

地番 NO.	1392-9 X _n	Y _n	Y _{n+1}	-Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) X _n
278	-1604.615	-34405.992	-34405.862	-2.696	4326.042040	
279	-1600.862	-34402.682	-34402.432	3.560	-5899.088720	
306	-1587.621	-34402.432	-34402.299	0.383	-608.058843	
264	-1580.563	-34402.299	-34404.212	-1.780	2813.402140	
266	-1575.934	-34404.212	-34404.104	-1.805	2844.560870	
305	-1570.329	-34404.104	-34403.760	0.452	-708.788708	
269	-1562.177	-34403.760	-34403.723	0.381	-591.379437	
268	-1550.176	-34403.723	-34397.719	6.041	-9364.613216	
259	-1550.290	-34397.719	-34397.873	5.850	-9069.196500	
283	-1568.468	-34397.873	-34398.067	-0.348	542.346864	
281	-1568.672	-34398.067	-34398.184	-1.796	487.856992	
258	-1574.797	-34398.184	-34396.271	1.796	-2828.335412	
260	-1579.426	-34396.271	-34396.019	1.461	-2307.541366	
262	-1603.267	-34396.019	-34396.271	-3.715	5956.135005	
245	-1603.742	-34396.271	-34396.019	-9.269	14806.044568	
合計						320.7240035
合計面積						320.72 m ²

地番 NO.	1392-10 X _n	Y _n	Y _{n+1}	-Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) X _n
253	-1605.831	-34412.693	-34412.604	1.989	-3192.392028	
254	-1604.168	-34412.604	-34412.713	-0.120	192.500750	
297	-1588.608	-34412.713	-34412.727	-0.123	193.396184	
307	-1587.427	-34412.727	-34412.846	-0.135	211.302643	
298	-1577.674	-34412.846	-34412.912	-0.185	291.865890	
304	-1570.162	-34412.912	-34412.949	-0.101	158.506362	
299	-1566.010	-34412.949	-34412.955	-0.778	1210.595260	
251	-1555.392	-34412.955	-34412.134	1.693	-2633.276455	
271	-1552.034	-34412.134	-34411.256	8.374	-7159.227716	
259	-1552.177	-34403.760	-34403.723	7.553	-1122.549341	
268	-1550.176	-34403.723	-34412.794	-9.034	14004.265904	
270	-1550.003	-34412.794	-34414.117	-10.394	16110.771192	
177	-1555.060	-34414.117	-34414.952	-2.158	3355.819460	
116	-1565.942	-34414.952	-34414.850	-0.733	1137.535485	
199	-1577.696	-34414.850	-34414.715	0.237	-371.371582	
120	-1588.628	-34414.715	-34414.700	0.150	-235.264200	
309	-1590.807	-34414.700	-34414.592	0.123	-195.683261	
41	-1606.357	-34414.592	-34414.592	2.107	-3384.594153	
合計						127.231150
合計面積						127.23 m ²

地番 NO.	1392-11 X _n	Y _n	Y _{n+1}	-Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) X _n
262	-1603.267	-34396.723	-34396.472	-0.201	321.259667	
43	-1603.231	-34396.472	-34396.019	0.704	-128.074824	
247	-1579.417	-34396.019	-34396.271	-0.201	317.463613	
260	-1579.426	-34396.271	-34396.019	-0.704	117.345544	
合計						598.987480
合計面積						598.99 m ²

合計面積 1587.4516130 m²

3/3

縮尺 1/1

申請人

(令和7年5月15日作成)

(埼玉土地家屋調査士会館)

令和7年7月22日 広島法務局

登記官

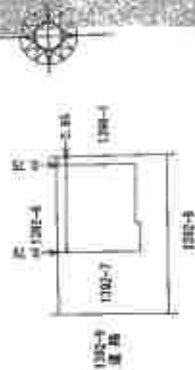
請求番号: 31-3

圖 10-1-1 各階平面

圖物建南

1392番7

比企郡三島町大字中山字西濱1392番地7



解題三

WALSH 250

申請人

附記

500

1階



2階

