

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川越市大字古谷上字堤外                      |
|   | 地 番   | 5674番8                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 200.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川越市大字古谷上字堤外 5674番地8              |
|   | 家屋 番号 | 5674番8                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル<br>2階 48.85平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 2月 6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, 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】

転借人有限会社リンデンが占有している。原賃借人株式会社ECRASの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

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



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川越市大字古谷上字堤外                      |
|   | 地 番   | 5674番8                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 200.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川越市大字古谷上字堤外 5674番地8              |
|   | 家屋 番号 | 5674番8                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル<br>2階 48.85平方メートル |



令和7年(ケ)第132号  
令和7年8月18日受理  
令和7年9月16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   | 川越市大字古谷上字堤外                                |
|   | 地 番   | 5 6 7 4 番 8                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 0 0 . 0 0 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 川越市大字古谷上字堤外 5 6 7 4 番地 8                   |
|   | 家屋 番号 | 5 6 7 4 番 8                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 5 7 . 9 6 平方メートル<br>2階 4 8 . 8 5 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)													
<b>土地</b>	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 <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 <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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	別紙「その他の事項」に記載のとおり													
<b>建物</b>	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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 <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														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	□債務者 ■株式会社ECRAS	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■株式会社ECRAS担当者) □文書(□)	
占有権原	■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期	令和 4年 6月30日	
最初の契約等	契約日	令和 4年 6月30日
	期間	令和4年 6月30日から ■令和6年 6月29日まで2年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の契約等	令和6年 6月30日から ■令和8年 6月29日まで2年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他( )
	借主	□占有者 ■その他(株式会社ECRAS)
賃料・支払時期	毎月金65,500円 (毎月25日限り翌月分払) □前払( ) □相殺( )	
敷金・保証金	■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等	■譲渡転貸可 □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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 本件土地上にカーポート及び電柱がある。
- 2 本件土地と隣地とはフェンス等で区画されている。
- 3 本件土地に接する5674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。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B(有限会社リンデン代表者)	1 本件建物は当社が借りています。 2 契約内容については、提示した建物賃貸借契約書(写し)のとおりです。 3 本件建物について、不具合はないと思います。 4 競売期日の通知の送付を希望します。
■株式会社ECRAS担当者	本件建物は、Aから当社が賃借し、有限会社リンデンに転貸しています。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

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

以上

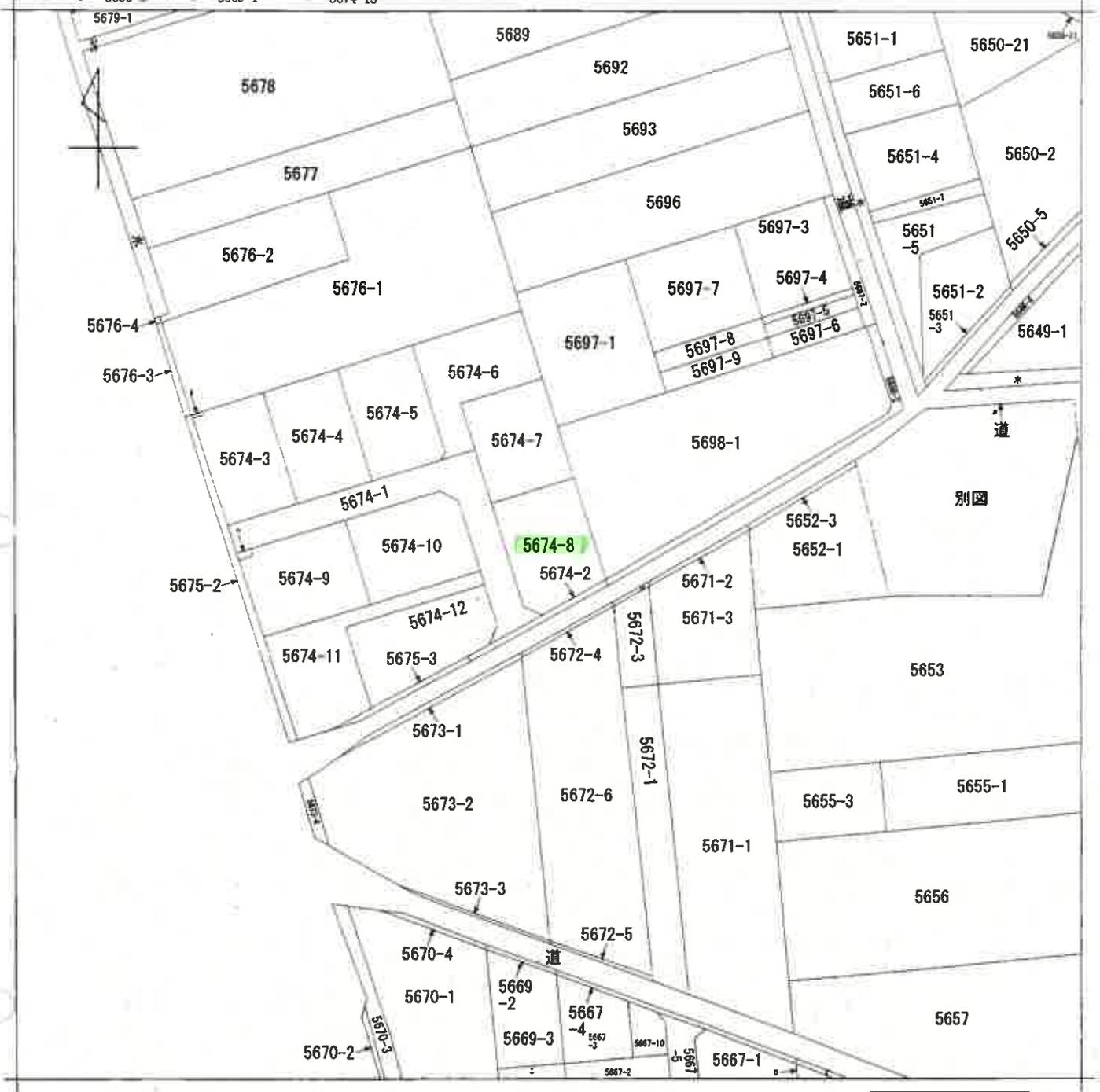
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 6 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8月27日(水) 12:45-13:00	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29日(金) 16:55-17:00	執行官室	B(有限会社リンデン代表者)から電話聴取
7年8月31日(日) 11:00-11:25	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
7年9月1日(月) 11:45-11:55	さいたま地方法務局川 越支局	接道について調査
7年9月5日(金) 16:20-16:35	執行官室	A(債務者兼所有者)及び株式会社ECRASに対して照会書作成・発送
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月31日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 7 枚目)



(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。

大字古谷上  
 地番区域見出

請求部	所在	川越市大字古谷上字堤外			地番	5674番8		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和7年7月1日  
 広島法務局

A3判をA4判に縮小

地積測量図 1/3

地番 5674-1、5674-3~-14  
土地の所在 川越市大字古谷上字堤外

求積表

番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
1	712	530.888	492.098	-33.647	-17968.866138
	714	526.888	493.381	30.387	15884.678302
	740	536.024	522.485	31.734	17010.186916
	741	534.036	525.118	8.136	4348.283860
	742	517.319	530.890	4.370	2260.247030
	743	514.429	529.488	0.397	3280.802913
	732	518.681	536.887	4.712	2443.883512
	731	518.758	534.197	-9.758	-5072.289045
	728	541.928	527.228	-22.814	-12281.626872
合計					283.4107100
合計地積					283.41

番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
2	717	551.832	487.008	-14.863	-8053.431370
	401	548.782	487.936	-9.933	-5402.288806
	402	548.363	488.073	-1.291	-707.923723
	403	547.894	486.844	4.026	2206.273360
	712	530.888	492.098	15.864	8418.699362
	716	534.156	502.488	4.908	2621.637648
合計					-400.016358
合計地積					200.00

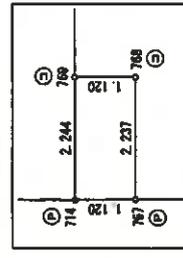
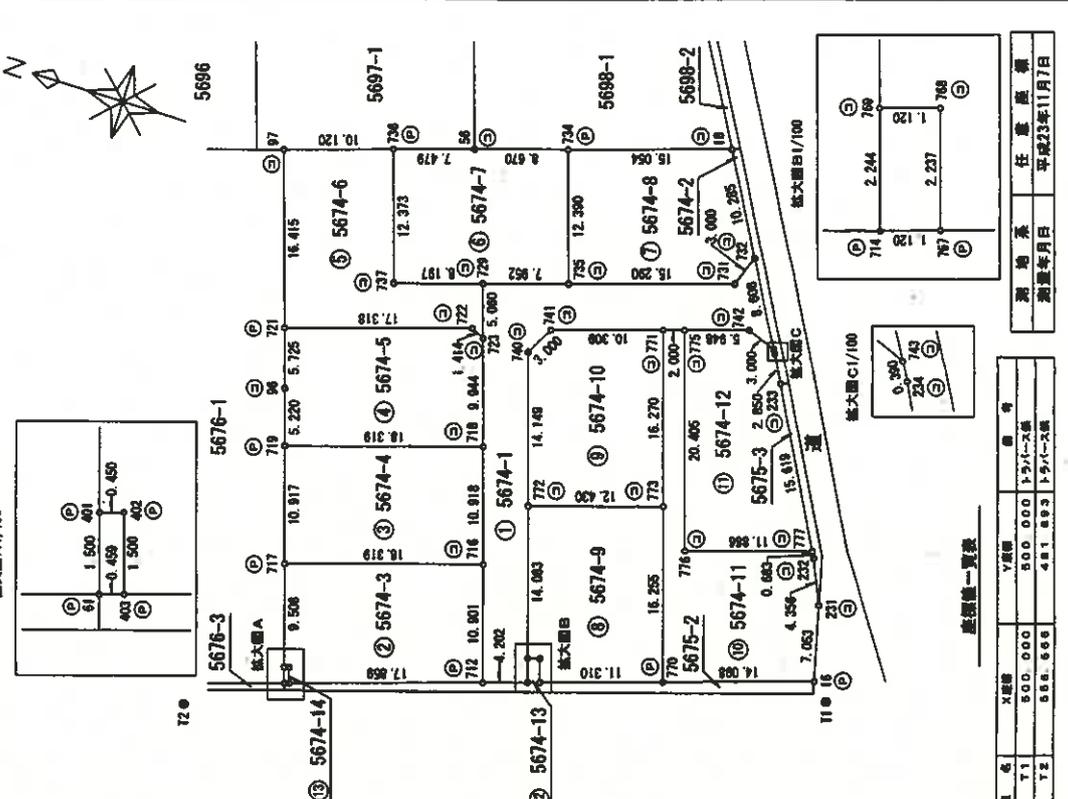
番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
3	718	554.906	507.481	-18.608	-10287.644648
	717	551.832	487.008	4.922	-2715.689589
	716	534.156	502.488	15.908	8497.383948
	718	537.428	512.914	4.923	2646.282987
合計					400.017282
合計地積					200.008460

番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
4	721	558.187	517.883	-10.684	-5946.924358
	86	556.471	512.401	-10.442	-5810.870182
	719	554.906	507.481	0.513	284.688778
	718	537.428	512.914	14.980	8050.888420
	723	540.511	522.401	10.141	5480.307861
	722	541.928	523.056	-4.938	-2688.078770
合計					-400.009101
合計地積					200.0048608

凡 ① 境界線の境界線 ② 境界線の境界線 ③ 境界線の境界線 ④ 境界線の境界線  
 ⑤ 石杭 ⑥ 金属板 ⑦ 金属板 ⑧ 金属板  
 ⑨ コンクリート板 ⑩ 金属板 ⑪ 金属板  
 ⑫ プラスチック板 ⑬ 金属板

作成者 11月7日作成

(埼玉土地家屋調査士会用紙)



測量年度	平成23年11月7日
測量者	
測量係	
測量責任者	

地名	X座標	Y座標	面積
T1	500.000	500.000	1.914-2.68
T2	558.588	481.893	1.914-2.68

申請人 縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
 (さいたま地方方法務局川越支局管轄)  
 令和7年7月1日 広島法務局 登記官

地積測量図 2/3

地番 5674-1、5674-3~14

土地の所在 川越市大字古谷上字境外

地番 ⑩ 5674-10

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub> )
740	536 024	522 455	-16 158	-8661 075792
772	531 782	508 987	-9 771	-5198 041922
773	518 923	512 884	10 248	10007 897827
771	524 801	528 506	12 431	6522 801231
741	534 638	528 115	-6 781	-3674 651638
		合計		-400 010292
		合計		200 0051450
		合計		200 00

地番 ⑪ 5674-11

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub> )
771	524 801	528 508	-16 122	-8460 641722
773	518 923	512 884	-31 020	-16132 210930
770	515 048	487 176	-11 203	-5770 039847
16	501 624	501 481	1 149	5090 693480
231	503 345	508 321	10 816	5443 685880
232	505 129	512 594	4 878	2411 470304
777	505 454	512 897	2 857	1434 822478
775	516 770	509 339	-16 909	-8721 373475
775	522 893	528 908	16 887	8805 422231
		合計		-826 221357
		合計		213 1108786
		合計		213.11

地番 ⑫ 5674-12

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub> )
775	522 893	528 908	-21 281	-11111 898143
776	516 775	509 339	-18 808	-9821 373475
777	505 484	512 897	17 268	8743 342292
233	512 882	526 037	16 249	8333 309736
234	514 237	528 145	2 848	1464 548876
743	514 429	529 489	1 446	743 348809
742	517 219	530 580	-0 979	-551 191701
		合計		-600 017410
		合計		200 0087050
		合計		200 00

地番 ⑬ 5674-13

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub> )
768	527 559	495 622	-2 477	-1306 763643
714	526 896	493 381	-1 789	-947 867814
787	525 819	493 723	2 477	1302 453693
789	526 490	495 859	1 789	947 165810
		合計		5 022284
		合計		2 5111820
		合計		2 51

地番 ⑭ 5674-6

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub> )
97	593 109	533 523	-18 711	-10936 332459
751	588 187	517 883	-10 408	-6043 101616
752	541 655	523 055	4 938	2458 076770
753	540 411	522 401	4 173	2255 135103
759	541 928	527 228	2 369	1263 827432
757	548 748	524 770	6 346	3457 944806
758	553 466	536 574	8 753	4844 426827
		合計		-400 024275
		合計		200 0121375
		合計		200 00

地番 ⑮ 5674-7

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub> )
736	553 489	536 574	-14 059	-7781 080081
737	549 748	524 770	9 245	5127 844506
739	541 928	527 228	4 842	2624 016370
738	534 342	526 812	14 209	7586 793768
734	538 087	541 432	6 217	3359 271369
56	546 329	538 858	-4 859	-2654 081424
		合計		-400 009500
		合計		200 0028000
		合計		200 00

地番 ⑯ 5674-8

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub> )
734	538 087	541 432	-16 328	-8780 778266
736	534 342	528 812	-7 236	-3866 964370
731	519 766	534 197	7 376	3833 193125
732	519 681	530 987	11 793	6098 706209
18	523 695	548 950	4 455	2327 828720
		合計		-400 012688
		合計		200 0063940
		合計		200 00

地番 ⑰ 5674-9

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>nt+1</sub> -Y <sub>nt</sub> )
772	531 782	508 987	-17 162	-9126 442684
768	527 559	495 622	-13 089	-6910 496341
768	528 490	495 858	-1 798	-947 165810
787	526 819	493 723	1 318	693 029442
770	516 049	487 175	18 051	9288 844026
773	519 923	512 684	11 781	6128 212663
		合計		-400 007141
		合計		200 0035708
		合計		200 00

凡例  
 ① 石  
 ② コンクリート  
 ③ アラスチック板  
 ④ 金属板  
 ⑤ 金属柱  
 ⑥ 金属プレート

作成者 士  
 23年 11月 7日作成  
 縮尺 1/

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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。  
 (さいたま市方法務局川越支局管理)  
 令和7年7月1日 川越支局

登記官

(10枚田)

登記年月日：平成24年4月18日

建築物図面

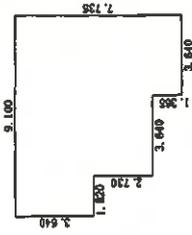
家屋番号 5674 番 8

建物の所在 川越市大字古谷上字堤外 5 6 7 4 番地 8

各階 5 図

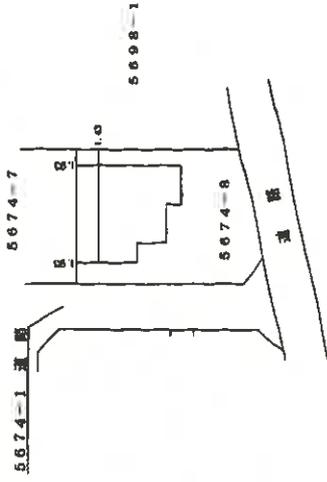
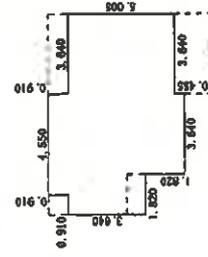
1 階

3.640	×	7.735	=	28.155400
3.640	×	2.730	=	9.937200
5.460	×	3.640	=	19.874400
合計				57.967000
床面積				57.96 m <sup>2</sup>



2 階

3.640	×	1.820	=	6.624800
3.640	×	5.005	=	18.218200
0.910	×	3.640	=	3.312400
4.550	×	4.650	=	20.702500
合計				48.857900
床面積				48.85 m <sup>2</sup>



作成者 土地家屋調査士

4年4月16日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

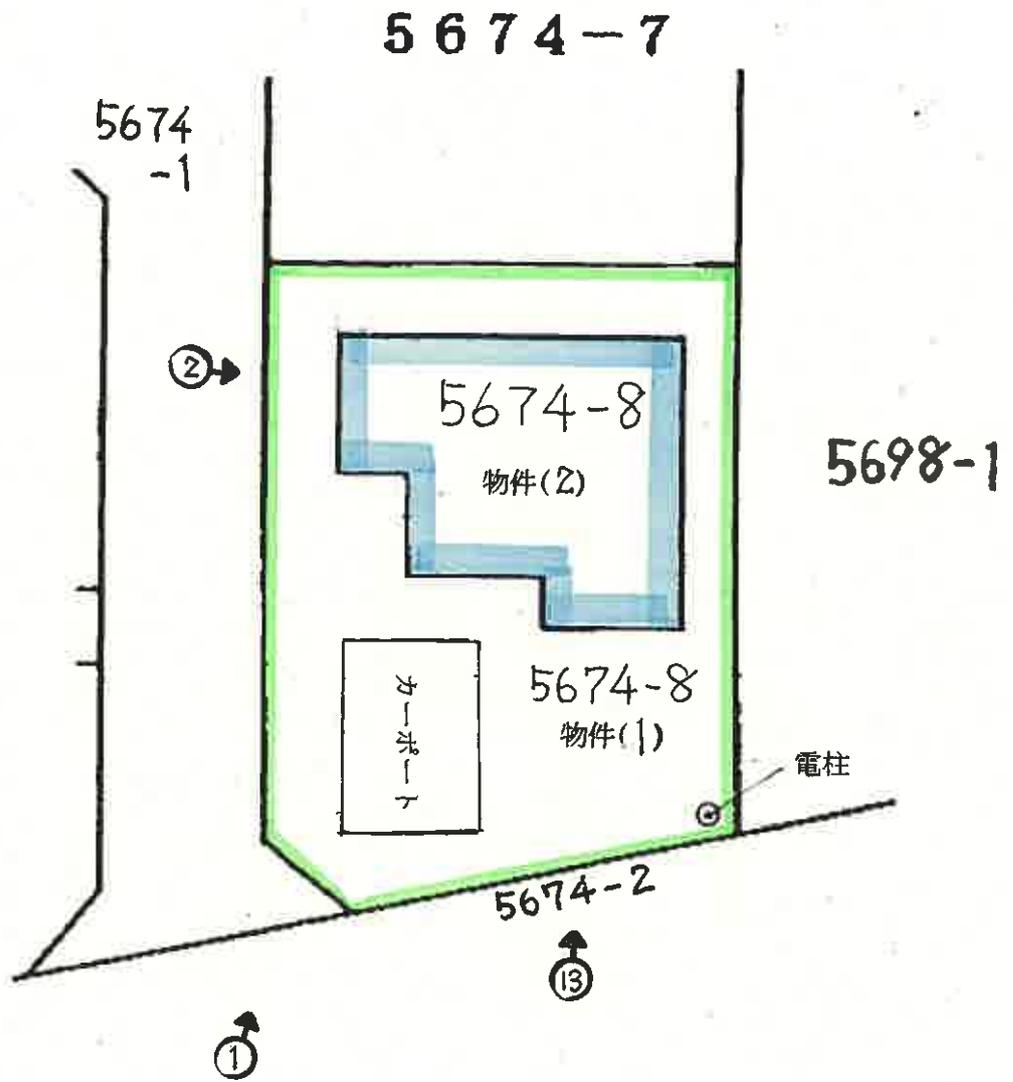
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
(さいたま地方裁判所川越支部審判)  
令和7年7月1日 広島法務局

登記官

(1枚目)

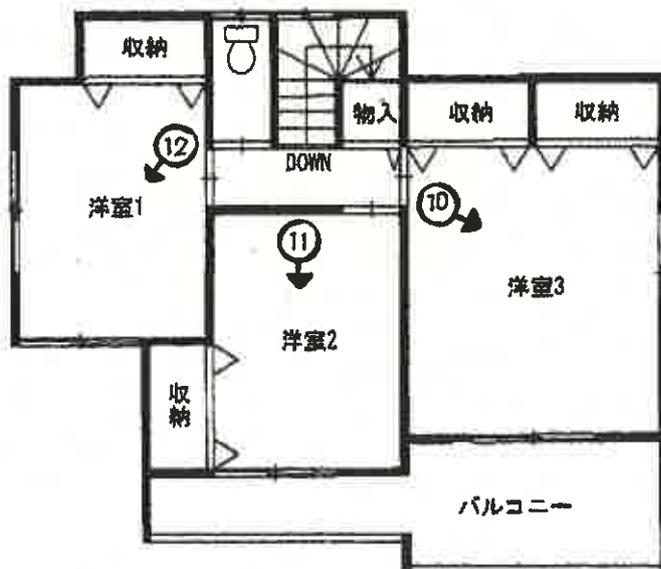
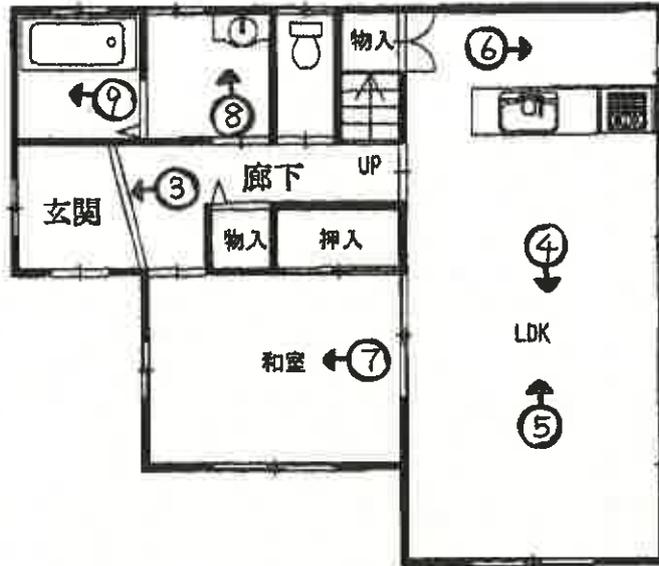
# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ④)



# 建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13

令和 7年 (ケ) 第 1 3 2 号  
令和 7年 8月 31日 現地調査  
令和 7年 9月 1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 ㊞

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川越市大字古谷上字堤外                      |
|   | 地 番   | 5674番8                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 200.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 川越市大字古谷上字堤外 5674番地8              |
|   | 家屋 番号 | 5674番8                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル<br>2階 48.85平方メートル |



## 第1 評価額

一括価格 (合計)	
金 12,080,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,570,000 円
——	——
——	——
——	——
物件2 (建物)	金 8,510,000 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き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 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 北東方 約2,700m（道路距離）に位置している。				
付近の状況	農村集落に中規模開発された戸建分譲住宅地				
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	市街化調整区域			
	用途地域	なし			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制 その他の規制	なし			
面地条件等 （規模、形状等）	規模	200.00 m <sup>2</sup> （物件1）			
	形状	長方形（有効宅地）			
	地勢	敷地内は平坦			
	その他	なし			
接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南東	約4m	市道 3526号線	0~0.5m高	42条2項
	南西	約4.2m	市道 3605号線		
				等高	42条1項1号
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	有			
	ガス	プロパン			
	下水	なし			
	敷地内までの引込がある場合を「有」、そうでない場合を「なし」としている。				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 角地。</li> <li>b. 浸水想定0.5~3m未満。</li> <li>c. 建蔽率の割増適用がある。</li> <li>d. 宅地立地基準は都市計画法34条11号（当時） 平成23年9月16日許可、No.2300980 再建築時は行政機関との協議要する。</li> <li>e. 敷地内に電柱が所在しているが利用阻害要因になっていない。</li> </ul>				

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24年3月24日 新築 約 13年 約 17年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 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、ガス、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	<p>a. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。</p> <p>b. 室内で犬を飼育している。</p> <p>c. 賃貸中。</p>	

## 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	52,700	1.076	200.00	$\frac{1}{1}$	0.90	10,210,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	10,210,000

※ 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

$$54,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{101.0}{100} \times \frac{100}{103.0} \times \frac{100}{101.5} \approx 52,700 \text{ 円/㎡}$$

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	
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、角地	
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	106.81	0.40	7,050,000
—	—	—	—	—
			合計	7,050,000

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 13年 経済的残存耐用年数 17年  
 観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年}}{(\text{経過年数 } 13\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.40$$

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	10,210,000	0.50	法定地上権	5,110,000
—	—	—	—	0
				5,110,000

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	10,210,000	▲ 5,110,000		1.00	0.7	3,570,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
2	7,050,000	+ 5,110,000	1.0 - 0.00	1.00	0.7	8,510,000
一括価格 (合計)						12,080,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : なし

修正率 : 1.00

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

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 : 62,000 相当

地図上の1センチは約620メートル

**7-ケ-132位置図**  
 昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26

---



---



---

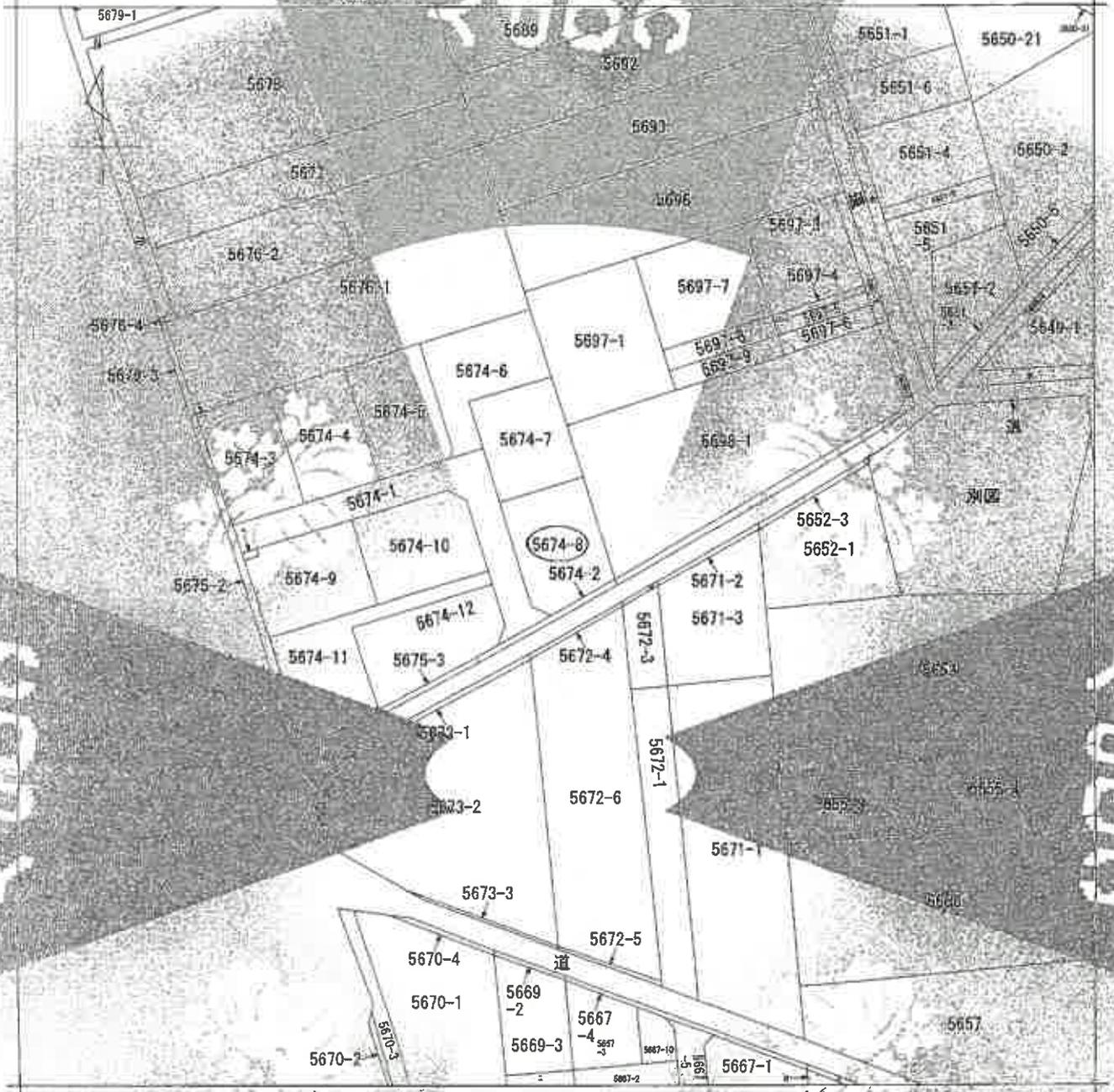


---



---

5658-2    ^    5672-2  
 5658-3    =    5669-1



(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。

大字古谷止  
 区画区域記出

請求 部分	所在	川越市大字古谷止字堤外		地番	5674番8	
出力 縮尺	1/500	縮尺 区分	標準 縮尺 1/500	分類	地図記号第2-28番	
作成 年月日		縮尺 区分	標準 縮尺 1/500	種類	旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和7年7月1日  
 区画法務局

A3→A4縮小

7-ケ-132公図

請求番号：28-1  
 (1/1)

登記簿



登記年月日：平成24年4月10日

各階

面積

登記簿番号：0074番

建物図面

所在地：川崎市大幸区分上野原外町1-1-1番地8

1 階

求積表

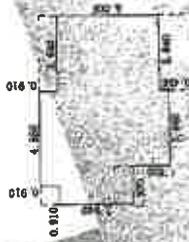
3.640 × 7.735	=	28.155 (㎡)
3.640 × 2.730	=	9.937 (㎡)
5.460 × 3.640	=	19.874 (㎡)
合計		57.967 (㎡)
床面積		57.96 (㎡)



2 階

求積表

3.640 × 1.820	=	6.624 (㎡)
3.640 × 5.005	=	18.218 (㎡)
0.910 × 3.640	=	3.313 (㎡)
4.550 × 4.550	=	20.703 (㎡)
合計		48.858 (㎡)
床面積		48.86 (㎡)



作成者

2550

世帯水

縮尺 500

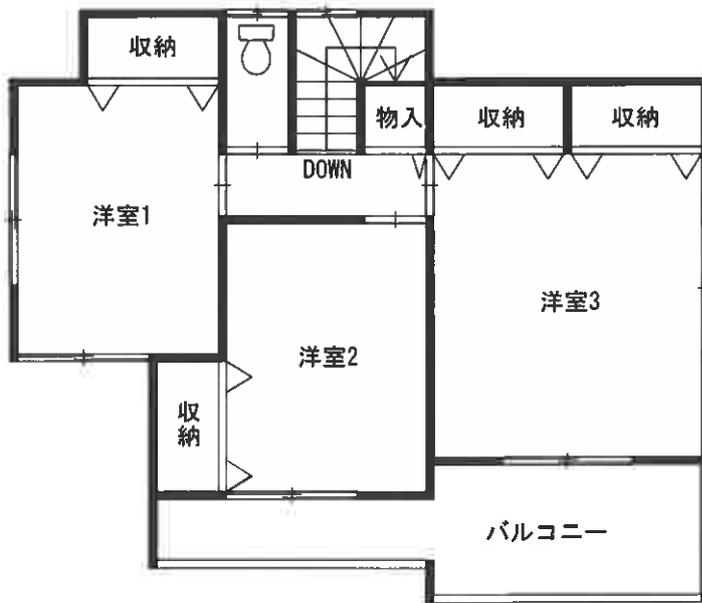
これは図面に記載されている内容と実態とが一致しない場合は、  
 (さいたま地方支務局川越支店管理)  
 令和7年7月1日 広島法務員  
 7-ケ-132建物図面

A3→A4縮小

請求番号：28-3



1階平面図



2階平面図

