令和　7年（ケ）第　　１８９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　４月１５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　５月　７日から 令和　８年　５月１４日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　５月２１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　６月　４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　５月２５日　午前１０時００分から 令和　８年　５月２９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４月１５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	26, 530, 000 21, 224, 000	一括	5, 306, 000	257, 707	64, 958
1	7, 900, 000				
2	18, 630, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　１８９号

物　件　目　録

１　所　　在　　川越市南台二丁目

　　地　　番　　８番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．２５平方メートル

２　所　　在　　川越市南台二丁目　８番地２９

　　家屋　番号　　８番２９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根地下１階付３階建

　　床　面　積　　１階　　８９．４３平方メートル
　　２階　　７７．０１平方メートル
　　３階　　７７．０１平方メートル
　　地下１階　　４４．９０平方メートル

令和　7年（ケ）第　　189号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月　9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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　7年（ケ）第　　１８９号

物　件　目　録

１　所　　在　　川越市南台二丁目

　　地　　番　　８番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．２５平方メートル

２　所　　在　　川越市南台二丁目　８番地２９

　　家屋　番号　　８番２９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根地下１階付３階建

　　床　面　積　　１階　　８９．４３平方メートル
　　２階　　７７．０１平方メートル
　　３階　　７７．０１平方メートル
　　地下１階　　４４．９０平方メートル

令和　７年（ケ）第１８９号
令和　７年１２月　３日受理
令和　８年　１月２１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

令和　7年（ケ）第　　189号

物　件　目　録

1　所　　在　　川越市南台二丁目

　　地　　番　　8番29

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　203．25平方メートル

2　所　　在　　川越市南台二丁目　8番地29

　　家屋　番号　　8番29

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

　　床　面　積　　1階　　89．43平方メートル
　　2階　　77．01平方メートル
　　3階　　77．01平方メートル
　　地下1階　　44．90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 上記の者が本土地上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	
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が異なる（□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	
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

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　本件建物には、私と家族が住んでおり、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、室内で犬を１匹飼っているため、壁紙が一部剥がれている箇所があります。 3　本件物件近くを国道１６号線が通っているところ、大型トラックが通ると建物の振動を感じることがあります。 4　本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。 5　ソーラーパネルは、私が本件物件を購入した時には既に設置されていました。したがって、設置時期は不明ですし、ソーラーパネル込みで本件物件を購入しているので、ソーラーパネル固有の費用額は分かりません。 6　本件土地上にあるカーポート及びシャッターも本件物件購入時に既にありましたので、いずれも私のものです。

（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

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２枚目のとおり認めた。
3　本件土地に接面する土地（地番８－１）は、川越市所有の公衆用道路（地目：宅地）である。
4　本件建物２階ダイニングの壁紙の一部剥がれ（写真⑦）、３階階段壁面のひび割れ（写真⑨）が、認められた。
5　本件土地上に、土地所有者が所有するカーポート（定着物）１基及びシャッター（写真②）が存在する。

（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12月4日（木） 13：30－13：45	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12月9日（火） 11：55－12：00	法務局（所沢支局）	現在事項証明書申請
8年1月20日（火） 9：55－10：25	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（ ） ： － ：		
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させて臨場した。

□ 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

A３判をＡ４判に縮小

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

地番区域見出	南台２丁目

請求部分	所在	川越市南台二丁目				地番	8番29		
出力縮尺	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	土地区画整理所在図
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。

令和7年10月8日
さいたま地方法務局川越支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M17911
(1/1)

（6 枚目）

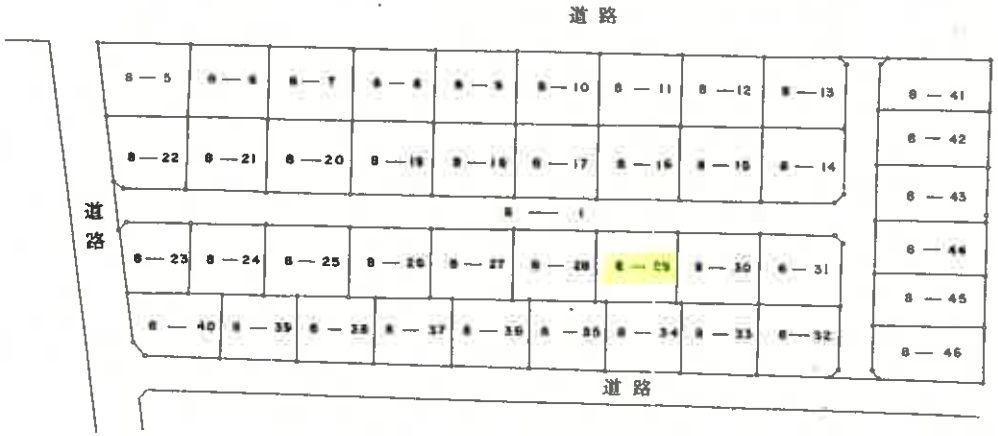
登記年月日：昭和42年9月22日

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。
令和7年10月8日　さいたま地方法務局川越支局　登記官

4008900（以下 5/5 まで同じ）　542.9.22

地番	8 —5 —9 —13 —17 —21 —25 —29 —33 —37 —41 —45 —6 —10 —14 —18 —22 —26 —30 —34 —36 —42 —46 —7 —11 —15 —19 —23 —27 —31 —35 —39 —43 —1 —8 —12 —16 —20 —24 —28 —32 —38 —40 —44
土地の所在	川越市南台二丁目

1/5　土地所在図（土せき測量）



作製年　昭和42年9月1日

作成

申請人

縮尺　1/1000

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M17912　(1/5)

登記年月日：昭和42年9月22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。
令和7年10月8日　さいたま地方法務局川越支局　登記官

4008901

地番	8 — 5 — 9 — 15 — 19 — 23 — 27 — 33 — 37 — 6 — 10 — 16 — 20 — 24 — 28 — 34 — 38 — 7 — 11 — 17 — 21 — 25 — 29 — 35 — 39 — 8 — 12 — 18 — 22 — 26 — 30 — 36 — 40
土地の所在	川越市南台二丁目

2/5

地積測量図

[redacted]

昭和42年9月1日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

道路

8 — 5　8 — 6　8 — 7　8 — 8　8 — 9　8 — 10　8 — 11　8 — 12

8 — 22　8 — 21　8 — 20　8 — 19　8 — 18　8 — 17　8 — 16　8 — 15

8 — 1

道路

8 — 23　8 — 24　8 — 25　8 — 26　8 — 27　8 — 28　8 — 29　8 — 30

(2) 8 — 40　(3)　8 — 39　8 — 38　8 — 37　8 — 36　8 — 35　8 — 34　8 — 33

道路

縮尺	1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3横書A4縦折

[redacted]

（8枚目）

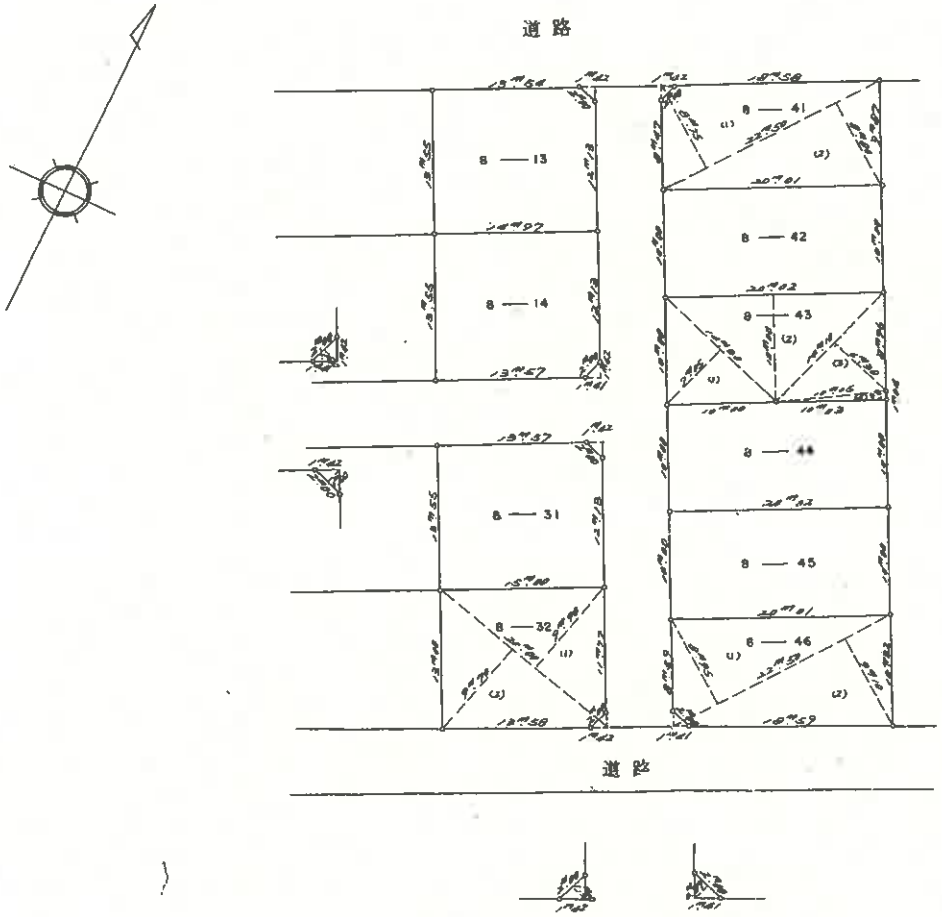
地図整理番号：M17912　(2/5)

登記年月日：昭和42年9月22日

4008902

地番	8 — 13 — 31 — 41 — 43 — 45 — 14 — 32 — 42 — 44 — 46
土地の所在	川越市南台二丁目

3/5 地積測量図



縮尺	1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

作製年月日	昭和・A2年9月1日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

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10月8日 さいたま地方法務局川越支局
登記官 [redacted]

（6枚目）

地図整理番号：M17912 (3/5)

登記年月日：昭和42年9月22日

4008903

地番	8 — 5 — 6 — 7 — 8 — 9 — 10 — 11 — 12 — 13 — 14 — 15 — 16 — 17 — 18 — 19 — 20 — 21 — 22 — 23 — 24 — 25 — 26
土地の所在	川越市南台二丁目

4/5

地積測量図

昭和42年9月1日 作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

8 — 5 面積計算書
(16.77+14.87)×13.55/2 = 214.361 ㎡

8 — 6 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 7 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 8 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 9 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 10 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 11 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 12 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 13 面積計算書
(14.96+14.97)×13.55/2 = 202.77575 ㎡
隅切 2.00×1.00/2 = −1.00 ㎡
201.77575 ㎡

8 — 14 面積計算書
(14.97+14.98)×13.55/2 = 202.91125 ㎡
隅切 2.00×1.00/2 = −1.00 ㎡
201.91125 ㎡

8 — 15 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 16 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 17 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 18 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 19 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 20 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 21 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 22 面積計算書
(14.87+12.87)×13.55/2 = 188.616 ㎡
隅切 2.00×0.87/2 = −0.87 ㎡
187.746 ㎡

8 — 23 面積計算書
(13.13+11.26)×13.55/2 = 165.24225 ㎡
隅切 2.00×1.15/2 = −1.15 ㎡
164.09225 ㎡

8 — 24 面積計算書
14.00×13.55 = 189.70 ㎡

8 — 25 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

8 — 26 面積計算書
15.00×13.55 = 203.25 ㎡

縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3用紙に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10月8日 さいたま地方法務局川越支局 登記官 [redacted]

地図整理番号：M17912 (4/5)

登記年月日：昭和42年9月22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。
令和7年10月8日　さいたま地方法務局川越支局　登記官

4008904

地番	8 −27 −28 −29 −30 −31 −32 −33 −34 −35 −36 −37 −38 −39 −40 −41 −42 −43 −44 −45 −46

5/5 地積測量図

土地の所在	川越市南台二丁目

昭和42年9月1日 作製

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

8 — 27 面積計算書
15.00 × 13.55 = 203.25 m²

8 — 28 面積計算書
15.00 × 13.55 = 203.25 m²

8 — 29 面積計算書
15.00 × 13.55 = 203.25 m²

8 — 30 面積計算書
15.00 × 13.55 = 203.25 m²

8 — 31 面積計算書
(14.99+15.00)/2 × 13.55 = 203.18225 m²
隅切 2.00 × 1.00 / 2 = −1.00 m²
202.18225 m²

8 — 32 面積計算書
(1) 20.00 × 9.90 = 198.00
(2) 20.00 × 9.70 = 194.00
計 392.00
=除 196.00 m²
隅切 2.00 × 1.00 / 2 = −1.00 m²
195.00 m²

8 — 33 面積計算書
(13.00+12.80)/2 × 14.00 = 180.60 m²

8 — 34 面積計算書
(12.90+12.60)/2 × 14.00 = 177.90 m²

8 — 35 面積計算書
(12.60+12.41)/2 × 14.00 = 175.07 m²

8 — 36 面積計算書
(12.41+12.23)/2 × 14.00 = 172.48 m²

8 — 37 面積計算書
(12.23+12.02)/2 × 14.00 = 169.75 m²

8 — 38 面積計算書
(12.02+11.83)/2 × 14.00 = 166.95 m²

8 — 39 面積計算書
(11.83+11.64)/2 × 14.00 = 164.29 m²

8 — 40 面積計算書
(1) 12.10 × 1.60 = 19.36
(2) 17.90 × 11.20 = 200.48
(3) 17.90 × 8.90 = 159.31
計 379.15
=除 189.575 m²

8 — 41 面積計算書
(1) 22.50 × 8.75 = 196.875
(2) 22.50 × 8.60 = 198.000
計 394.875
=除 197.4375 m²
隅切 2.00 × 1.00 / 2 = −1.00 m²
196.4375 m²

8 — 42 面積計算書
(20.01+20.02)/2 × 10.00 = 200.15 m²

8 — 43 面積計算書
(1) 14.30 × 7.85 = 100.815
(2) 20.02 × 10.00 = 200.200
(3) 14.10 × 6.30 = 88.830
(4) 20.05 × 1.40 = 10.050
計 399.895
=除 199.9475 m²

8 — 44 面積計算書
(20.03+20.02)/2 × 10.00 = 200.25 m²

8 — 45 面積計算書
(20.02+20.01)/2 × 10.00 = 200.15 m²

8 — 46 面積計算書
(1) 22.50 × 8.95 = 201.375
(2) 22.50 × 9.10 = 204.750
計 406.125
=除 203.0625 m²
隅切 2.00 × 0.99 / 2 = −0.99 m²
202.0725 m²

8 — 1 面積計算書
9382.㎡ − (24.36+203.25+203.25+203.25+203.25+203.25+203.25+203.25+201.77+201.91+203.25+203.25+203.25+203.25+203.25+203.25+187.74+184.09+189.70+203.25+203.25+203.25+203.25+203.25+202.18+195.00+160.80+177.80+175.07+172.48+169.75+166.95+164.29+187.57+196.63+200.15+199.94+200.25+200.15+202.07) = 1165.65 m²

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

(一通同)

地図整理番号：M17912　(5/5)

登記年月日：平成9年9月10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。
令和7年10月8日　さいたま地方法務局川越支局

4504796

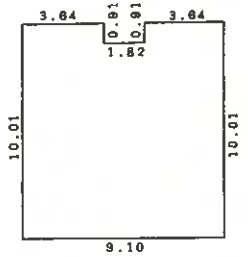
各階平面図

H9.9.10

建物図面 各階平面図

家屋番号	8番29
建物の所在	川越市南台2丁目8番地29

1階

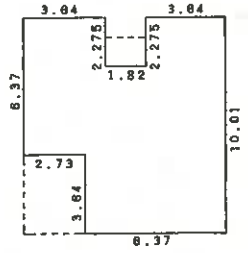


求積表

3.64	× 10.01	=	36.4364
1.82	× 9.10	=	16.5620
3.64	× 10.01	=	36.4364
	合計		89.4348

床面積　89.43㎡

2階・3階（各階同型）

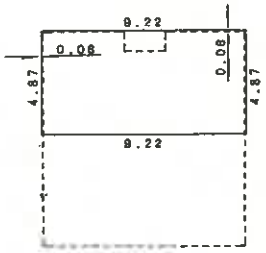


求積表

2.73	× 6.37	=	17.3901
0.91	× 10.01	=	9.1091
1.82	× 7.735	=	14.0777
3.64	× 10.01	=	36.4364
	合計		77.0133

床面積　77.01㎡

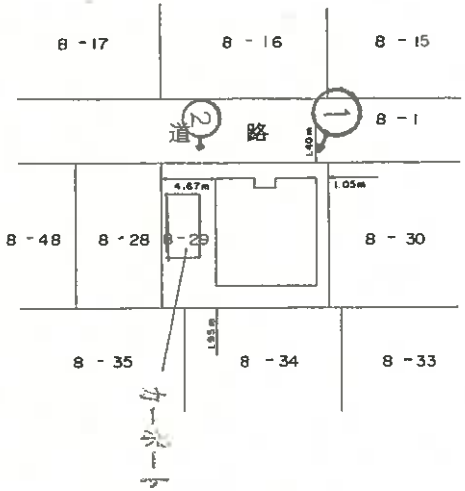
地下1階



求積表

9.22	× 4.87	=	44.9014

床面積　44.90㎡



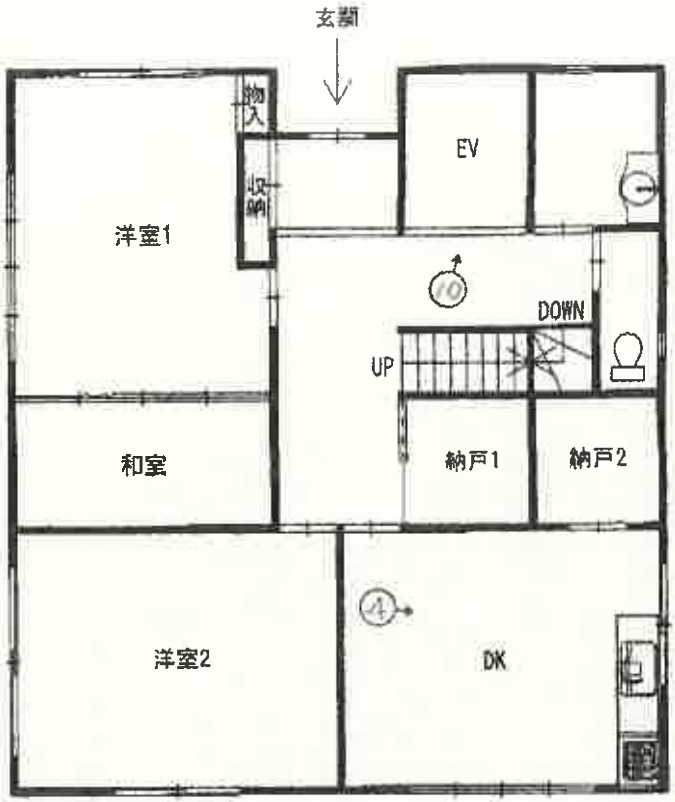
←○（写真撮影位置表示）

作製者　[redacted]　縮尺　1/250

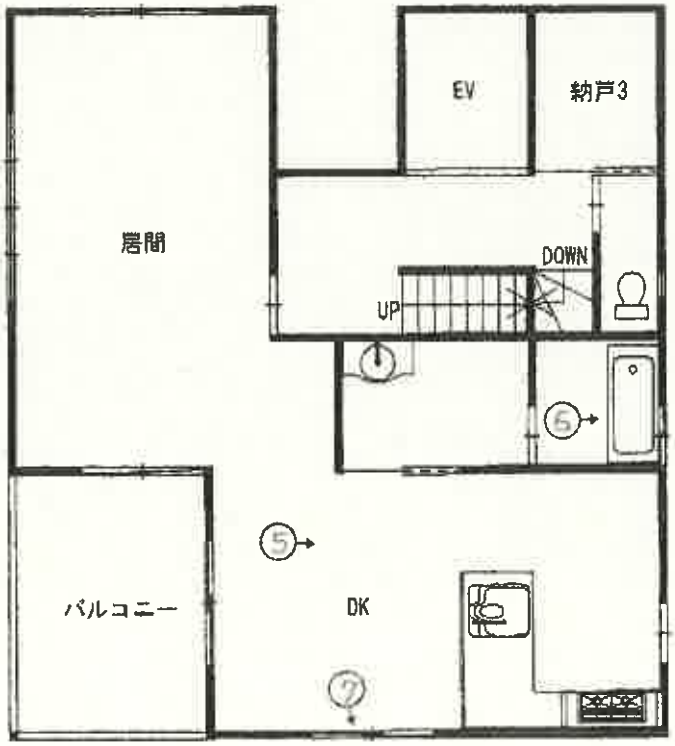
申請人　[redacted]　縮尺　1/500

地図整理番号：M17913

建物間取図



1階平面図

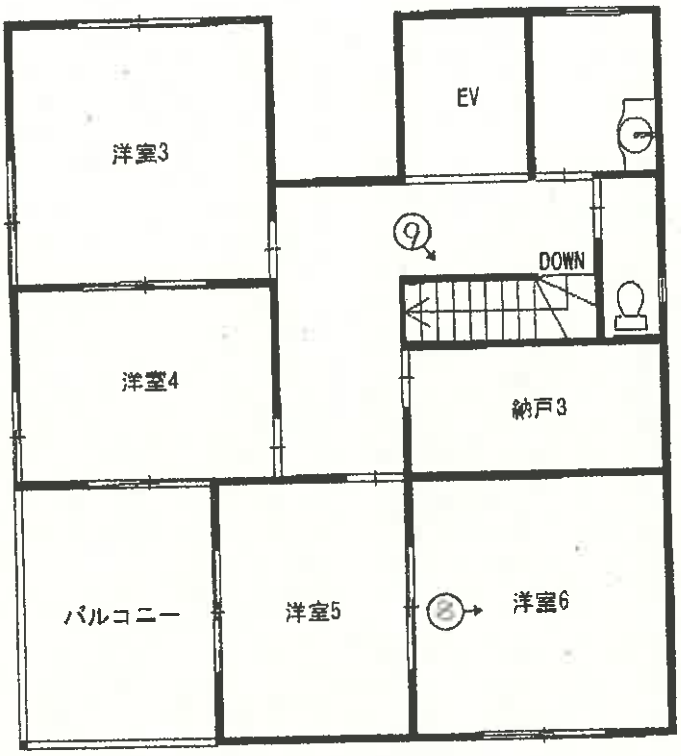


2階平面図

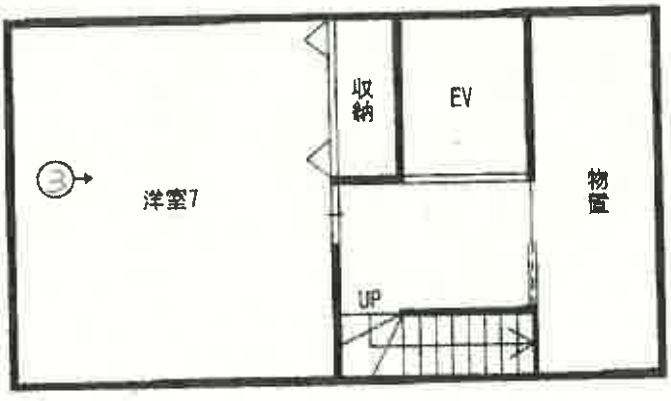
←○(写真撮影位置表示)

(13枚目)

建物間取図



3階平面図



地下1階平面図

←○(写真撮影位置表示)

①

本件建物

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

エレベーター

令和　7年　（ケ）　第１８９号
令和　8年　1月　20日　現地調査
令和　8年　1月　22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　㊞

令和　７年（ケ）第　　１８９号

物　件　目　録

１　所　　在　　川越市南台二丁目

　　地　　番　　８番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．２５平方メートル

２　所　　在　　川越市南台二丁目　８番地２９

　　家屋　番号　　８番２９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根地下１階付３階建

　　床　面　積　　１階　　８９．４３平方メートル
　　２階　　７７．０１平方メートル
　　３階　　７７．０１平方メートル
　　地下１階　　４４．９０平方メートル

第１　　評　価　額

一　括　価　格　（合　計）	
金　26,530,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　7,900,000　円
―――	―――
―――	―――
―――	―――
物件２（建物）	金　18,630,000　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	西武新宿線　南大塚駅　北方　約400ｍ（道路距離）に位置している。				
付近の状況	中規模住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域				
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	市街化区域			
	用途地域	準住居地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制	準防火地域			
	その他の規制	なし			
画地条件等 （規模、形状等）	規模	203.25 ㎡（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
	北西	約６ｍ	市道 6079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	有			
	下水	有			
	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.　国道16号線を通行する大型車の震動を感知することがある。				

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9年6月11日　　新築 約　29年 約　11年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備	鉄骨造 陸屋根 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、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	a.　経年相当の摩耗と汚損を視認した。 b.　地下１階は湿気が著しく壁面にカビが発生している。 c.　大型住宅でエレベーターが設置されている。 d.　太陽光パネルを利用して給電補助している。	

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	152,000	1.015	203.25	1/1	0.90	28,220,000
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
合計	———	——	——	———	———	28,220,000

※ 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）

公示地　　川越－１６

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$158,000\ 円／㎡ \times \frac{101.9}{100} \times \frac{100}{104.5} \times \frac{100}{101.5} \fallingdotseq 152,000\ 円／㎡$$

時　点　修　正	公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率	
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	240,000	288.35	0.14	9,690,000
—	———	——	—	———
			合　計	9,690,000

ウ　現価率 … 物件 2

経過年数　29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）　50%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}\ 11\text{年}}{(\text{経過年数}\ 29\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}\ 11\text{年})} \times (1 - 0.50) = 0.14$$

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	28,220,000	0.60	法定地上権	16,930,000
—	———	——	———	0
				16,930,000

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	28,220,000	▲ 16,930,000		1.00	0.7	7,900,000
—	———	———		—	—	———
—	———	———		—	—	———
2	9,690,000	＋ 16,930,000	1.0 － 0.00	1.00	0.7	18,630,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						26,530,000

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

地価公示価格		川越－１６
所在	：	南台２丁目１番８
価格	：	158,000　円／㎡
位置	：	西武新宿線　　南大塚駅　　２５０ｍ（道路距離）
価格時点	：	令和 7 年 1 月 1 日
地積	：	200㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面道路	：	南東　　６ｍ　　市道
用途指定等	：	第２種中高層住居専用地域　（建蔽率 60%、 容積率 200%）
地域の概要	：	一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域

第７　　付属資料の表示

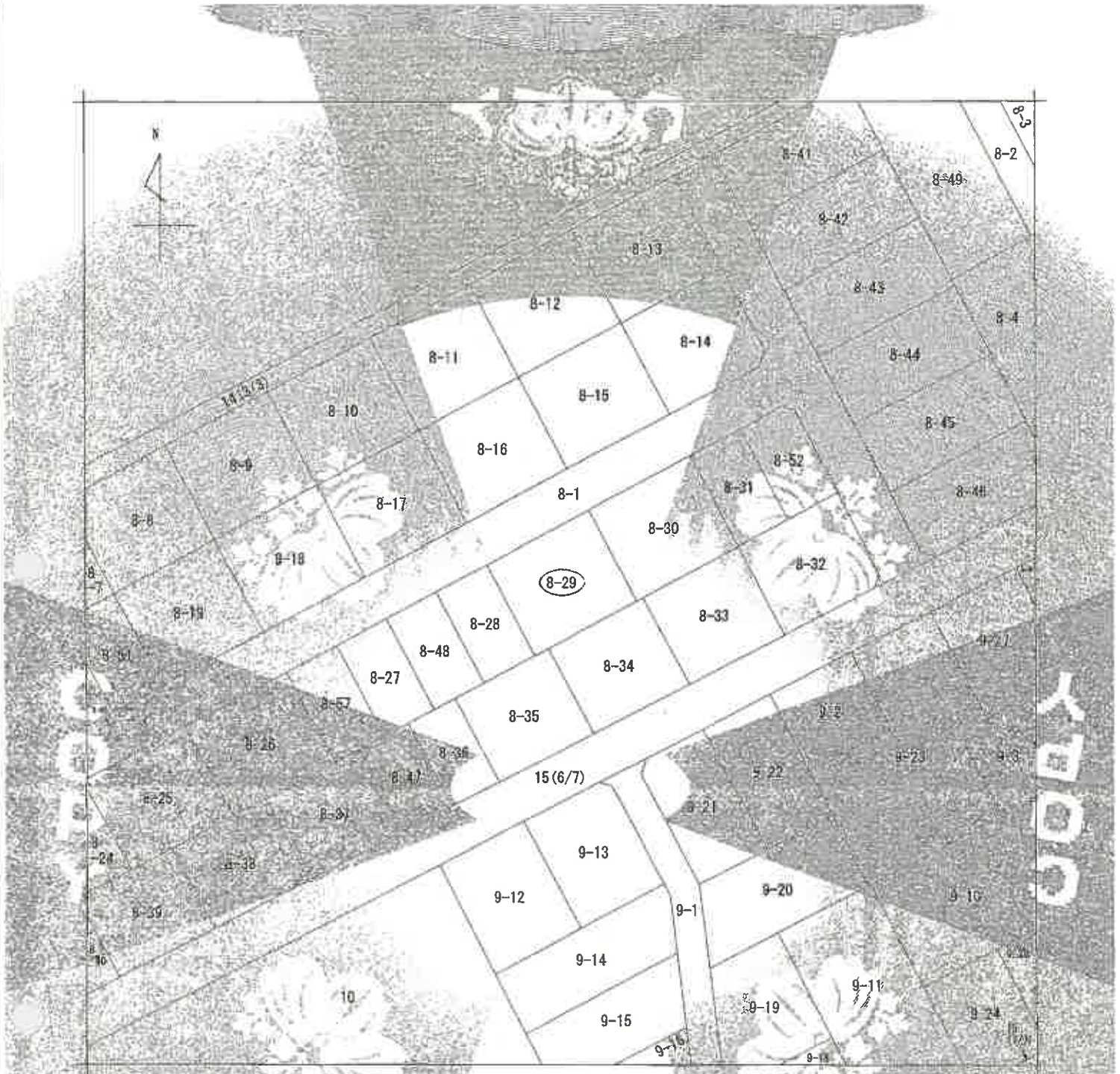
1　位置図
2　付近図（正本のみ）
3　公図写
4　建物図面
5　建物間取図
6　地積測量図
7　現況写真（正本のみ）

以下余白

1：7,800 相当

地図上の1センチは 約 78 メートル

7-ケ-189位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



登記の区分	所在	川越市南台二丁目	地番	8番29	
出力縮尺	1/500	地図区分	座標系番号又は記号	旧地図に準ずる図面	種類

作成年月日　　備考

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。

令和7年10月8日
さいたま地方法務局川越支局
登記官

[redacted]

地図整理番号：M17911
(1/1)

A3→A4縮小

7－ケ－189公図

登記年月日　平成9年9月10日

4504796

各階平面図

建物図面
各階平面図

H9.9.10

家屋番号	8番29
所在及び地番	川越市南台2丁目8番地29

1階

求積表

3.64	×	10.01	=	36.4364
1.82	×	8.10	=	14.7420
3.64	×	10.01	=	36.4364
合計				87.6148

床面積　87.61㎡

2階・3階（各階同図）

求積表

2.73	×	6.37	=	17.3901
0.91	×	10.01	=	9.1091
1.82	×	7.735	=	14.0777
3.64	×	10.01	=	36.4364
合計				77.0133

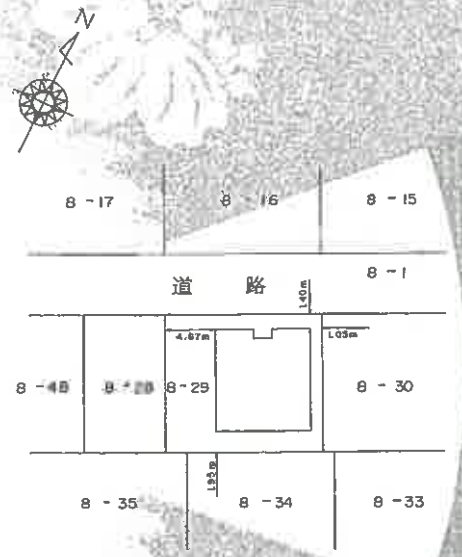
床面積　77.01㎡

地下1階

求積表

9.11	×	4.87	=	44.3657

床面積　44.36㎡



持分10分の6

持分10分の4

作製者　土地家屋調査士

縮尺　1/250

縮尺　1/500

（法務局備付地図の写し）

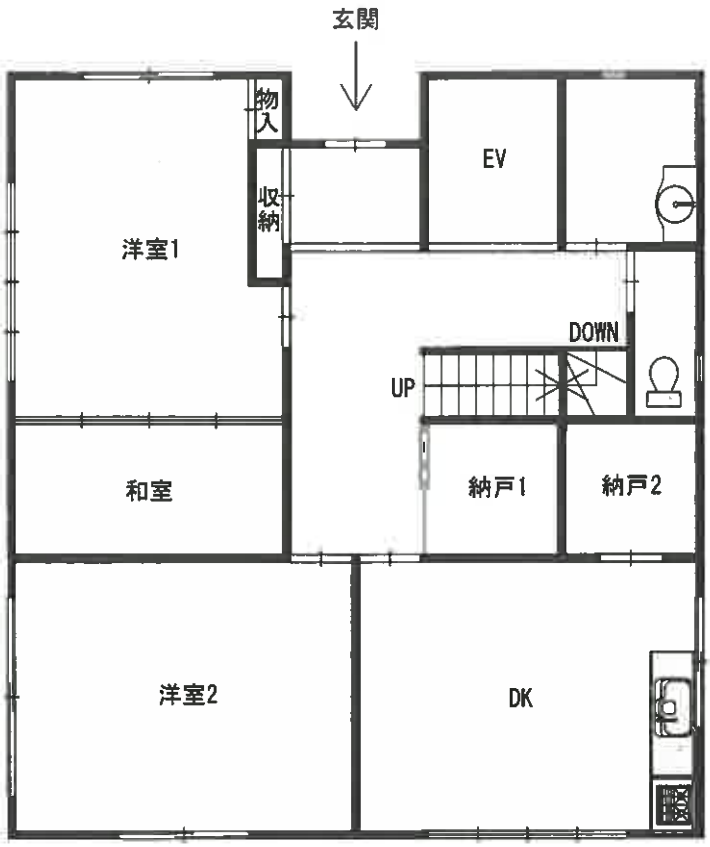
登記記録

令和7年10月8日　さいたま地方法務局川越出張所

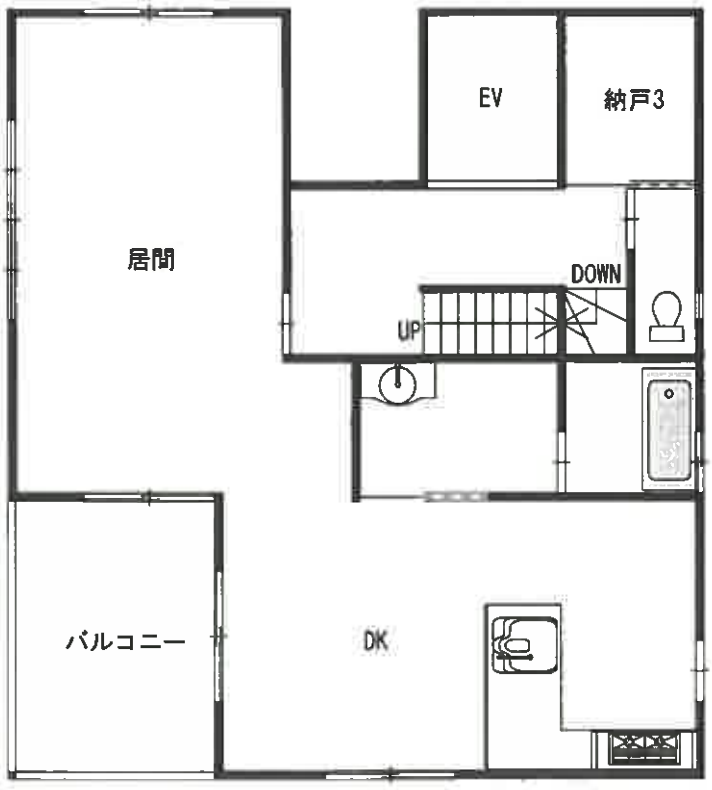
7－ケ－189建物図面

A3→A4縮小

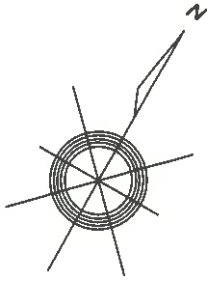
地図番号：M17913



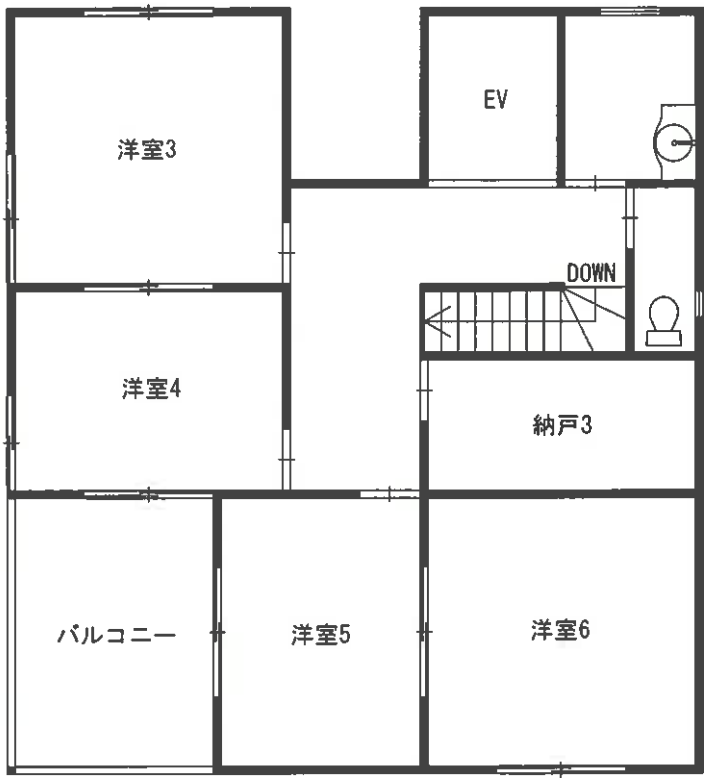
1階平面図



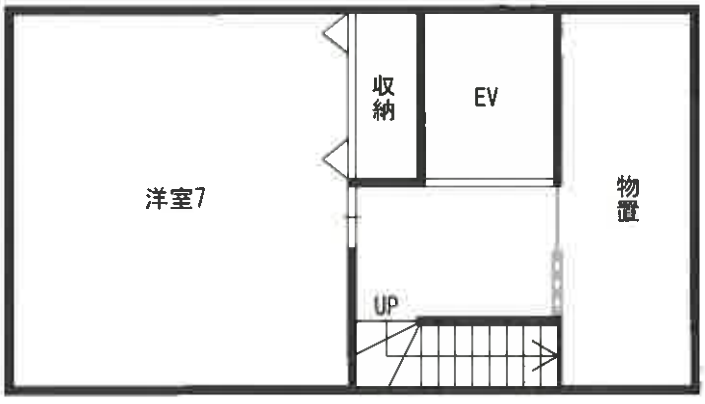
2階平面図



7-ケ-189



3階平面図



地下1階平面図

7 - ケ - 189地積測量図

A3→A4縮小

登記年月日：昭和42年9月22日

4008904

地積測量図

地番	8 −27 −28 −33 −36 −39 −42 −45 −34 −37 −40 −43 −46 −35 −38 −41 −44
土地の所在	川越市南台三丁目

縮尺 R 1/500

作製年月日 昭和42年9月1日

作製者 [redacted]

小出人 [redacted]

8 — 27 面積計算書
15.44 × 13.85 — 213.85 m²

8 — 28 面積計算書
16.24 × 13.55 — 220.05 m²

8 — 29 面積計算書
16.00 × 13.55 — 216.80 m²

8 — 30 面積計算書
15.80 × 13.55 — 214.09 m²

8 — 31 面積計算書
(14.87+12.48)×13.55 ÷ 2 — 183.10234 m²
加算 20.00 × 6.00 ÷ 2 — 60 m²
243.10234 m²

8 — 32 面積計算書
① 20.00 × 5.30 — 106.00
② 20.00 × 3.78 — 75.60
計 181.60
＝ 90.80
加算 2.00 × 4.00 ÷ 2 — 4.00
94.80 m²

8 — 33 面積計算書
(13.80+12.00)×10.00 ÷ 2 — 129.00 m²

8 — 34 面積計算書
(13.00+10.60)×10.00 ÷ 2 — 117.80 m²

8 — 35 面積計算書
(12.00+10.80)×10.00 ÷ 2 — 114.00 m²

8 — 36 面積計算書
(12.61+10.23)×10.00 ÷ 2 — 114.20 m²

8 — 37 面積計算書
(13.34+12.00)×10.00 ÷ 2 — 126.70 m²

8 — 38 面積計算書
(13.60+11.80)×10.00 ÷ 2 — 127.00 m²

8 — 39 面積計算書
(14.34+13.68)×10.00 ÷ 2 — 140.29 m²

8 — 40 面積計算書
① 18.28 × 1.80 — 32.90
② 29.82 × 11.20 — 333.98
③ 29.82 × 0.90 — 26.83
計 393.71
＝ 196.855 m²

8 — 41 面積計算書
① 23.52 × 8.25 — 194.004
② 23.52 × 8.00 — 188.160
計 382.164
＝ 191.082 m²
縮小 2.00 × 2.00 ÷ 2 — 2.00 m²
196.082 m²

8 — 42 面積計算書
(14.00+12.00)×10.00 ÷ 2 — 260.00 m²

8 — 43 面積計算書
① 18.00 × 2.65 — 47.70
② 26.62 × 10.20 — 271.524
③ 14.40 × 6.30 — 90.720
④ 18.62 × 1.00 — 18.620
計 427.564
＝ 213.782 m²
縮小 2.00 × 2.00 ÷ 2 — 2.00 m²
215.782 m²

8 — 44 面積計算書
(14.00+12.00)×10.00 ÷ 2 — 260.00 m²

8 — 45 面積計算書
(14.00+12.00)×10.00 ÷ 2 — 260.00 m²

8 — 46 面積計算書
① 42.00 × 6.02 — 252.840
② 20.00 × 9.10 — 182.000
計 434.840
＝ 217.420 m²
加算 2.00 × 2.00 ÷ 2 — 2.00 m²
219.420 m²

8 — 1 面積計算書
[illegible]

地図に記載されている内容を証明したものである。

令和7年10月8日

さいたま地方法務局川越支局

登記官 [redacted]

地図番号：M17912

4/5