

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 20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 6月 4日から 令和 8年 6月 11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 18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 7月 2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 6月 22日 午前 10時00分から 令和 8年 6月 26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 5月 20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 | 川越市中台南一丁目 |
| | 地 番 | 11番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市中台南一丁目 11番地28 |
| | 家屋 番号 | 11番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 40.16平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月25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2】

賃借権

範囲 全部

賃借人 エス・エス不動産管理株式会社

期限 令和8年3月28日まで

賃料 92,700円

敷金 なし

保証金 なし

特約等 譲渡転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人Bが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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、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 | 川越市中台南一丁目 |
| | 地 番 | 11番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市中台南一丁目 11番地28 |
| | 家屋 番号 | 11番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 40.16平方メートル |



令和7年(ケ)第152号
令和7年11月25日受理
令和8年1月19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 | 川越市中台南一丁目 |
| | 地 番 | 11番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市中台南一丁目 11番地28 |
| | 家屋 番号 | 11番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 40.16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	<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 上記の者が本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	1 本件土地上に電柱がある。 2 本件土地と接する11番39の目的外土地は、川越市の所有する公衆用道路である。													
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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; margin-left: 10px;"> <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; margin-left: 10px;"> <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 ■エス・エス不動産管理株式会社	
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(■エス・エス不動産管理(株)担当者) ■文書(■建物賃貸借契約書(サブリース契約書))	
占有権原	■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期	平成30年 3月29日	
最初の契約等	契約日	平成30年 3月27日
	期間	平成30年 3月29日から ■平成32年 3月28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 3月29日から ■令和 8年 3月28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(エス・エス不動産管理(株))
賃料・支払時期	毎月金92,700円 (毎月10日限り当月分払) □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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B(占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は、私が借りて、住居として計3人で使用しています。 2 賃貸借契約の内容は提示した「住宅賃貸借契約書」のとおりです。 3 本件建物について、特に不具合はありません。 4 本件建物内でペットは飼っていません。 5 本件土地について、境界の争いは無いと思います。 6 2階の洋室（建物見取図で「洋室(3)」と表示した部屋）には子が在室しているので、写真撮影は止めていただきたい。
■ エス・エス不動産管理 株式会社	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は当社がサブリースしています。 2 建物賃貸借契約書（サブリース契約書）を提出します。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

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

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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12月2日 (火) 14:50-15:05	目的物件所在地	目的物件特定, 調査依頼メモをポストに投函
7年12月5日 (金) 16:15-16:20	執行官室	B (占有者) から電話聴取
7年12月23日 (火) 10:15-10:50	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12月25日 (木) 16:50-17:00	執行官室	エス・エス不動産管理株式会社に対して照会書作成・送信
8年1月14日 (水) 13:40-13:50	さいたま地方法務局川 越支局	占有者等の資格証明書申請・取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。		
<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, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



12548 099

-33286.114 (座標補正種別：測量成果)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

中台南
1丁目

四
丁目

中台南
1丁目

A 大字今福 (元川越分)

B 大字今福 (元南大塚分)

C 大字今福 (元東明寺分)

請求部	所在	川越市中台南一丁目				地番	11番28				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記載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

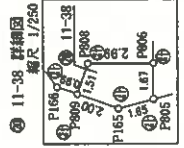
(さいたま地方法務局川越支局管轄)
 令和7年7月23日
 東京法務局台東出張所
 登記官

登記年月日：平成29年3月10日

地積測量図

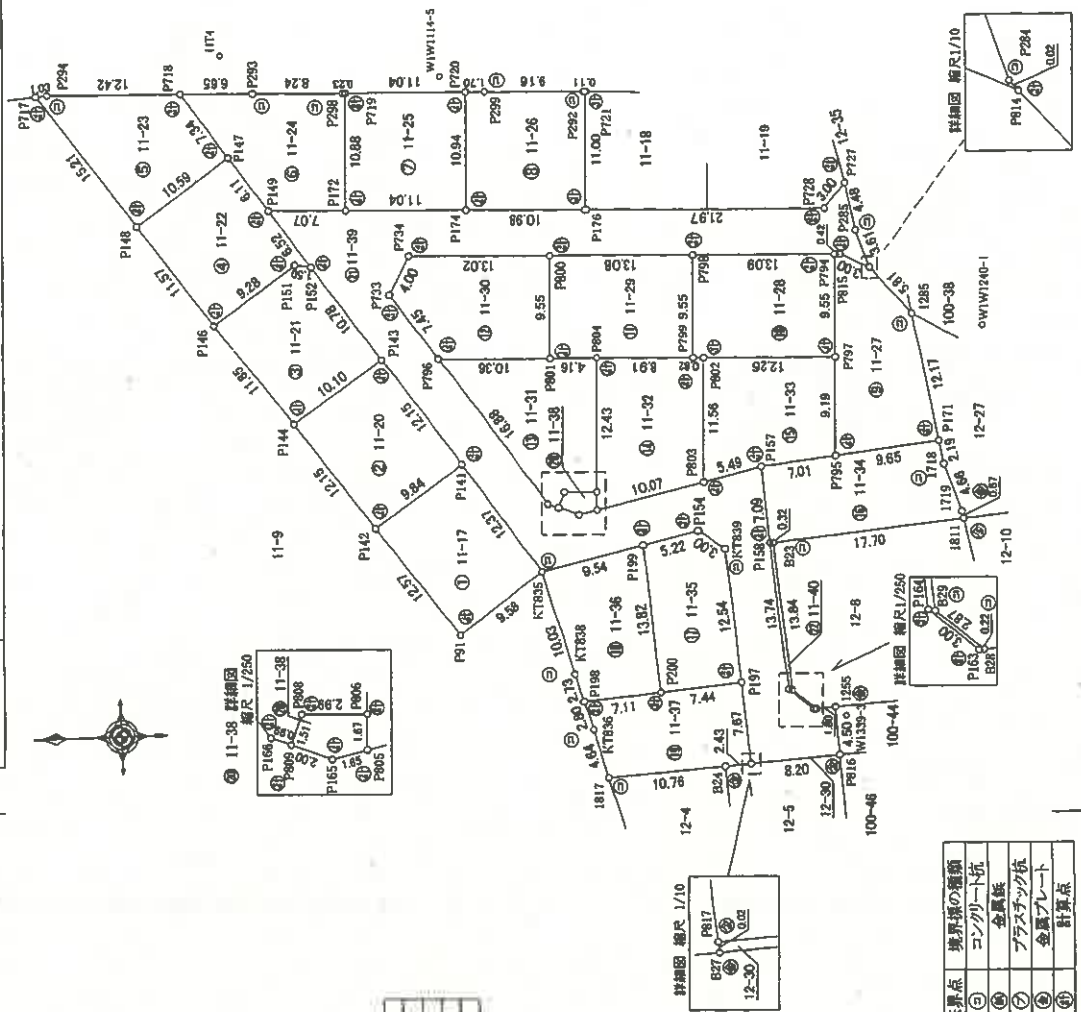
地番 11番17、11番20乃至11番40
土地の所在 川越市中台南一丁目

1/3



座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
WI1114-S	-12581.935	-33201.510	境界点(金属板)
WI1240-1	-12630.979	-33226.419	境界点(金属板)
WI339-3	-12617.150	-33262.319	境界点(金属板)
IT4	-12561.900	-33198.858	金属板



境界点の種類
① コンクリート杭
② 金属板
③ プラスチック杭
④ 金属プレート
⑤ 計算点

測地系	測量年月日
任意座標・恒久的座標 (測地成果2000) 改正	平成29年3月6日

* この測量に使用した成果等は測量師の基本三角点等の成果に基づき測量

作成者 _____ 申請人 _____ 縮尺 1/500

平成29年3月1日作成

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。
(さいたま地方裁判所川越支部)
令和7年7月23日 東京法律事務所 東京出張所

登記簿 (8枚目)

地積測量図

地番 11番17、11番20乃至11番40

土地の所在 川越市中台南一丁目

2/3

求積表

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P91	-12581.895	-33253.402	57109.221405	-4.539
K7835	-12580.651	-33247.767	196840.947824	15.794
P141	-12582.590	-33237.608	-57112.376010	4.539
P142	-12574.503	-33243.228	198601.700382	-15.794
併面積			-242.402117	
地積			121.20058	
地積			121.20	㎡

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P141	-12582.590	-33237.600	15.598	-196263.238820
P143	-12575.655	-33227.630	4.212	-52968.658600
P144	-12567.360	-33233.396	-15.598	196025.681280
P142	-12574.503	-33243.228	-4.212	59663.806636
併面積			-242.40764	
地積			121.204882	
地積			121.20	㎡

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P144	-12567.360	-33228.396	-3.825	48070.152000
P143	-12575.655	-33227.630	14.624	-183908.378720
P152	-12569.098	-33218.772	9.125	-114686.662530
P151	-12568.017	-33218.506	-6.033	62524.825961
P146	-12560.392	-33223.505	-14.891	187036.797272
併面積			-241.260137	
地積			120.634668	
地積			120.63	㎡

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P148	-12553.587	-33214.439	-15.412	193475.862844
P146	-12560.392	-33223.505	-4.066	51070.553872
P151	-12568.017	-33218.506	5.033	-63254.629561
P152	-12569.098	-33218.772	5.091	-63991.314318
P149	-12565.775	-33213.414	10.379	-130420.178725
P147	-12562.285	-33208.393	-1.025	12876.342125
併面積			-243.543763	
地積			121.771861	
地積			121.77	㎡

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P147	-12562.286	-33206.393	12.060	-151752.602980
P718	-12568.091	-33202.359	6.352	-79766.994032
P294	-12545.674	-33202.041	0.226	-2835.322324
P717	-12544.647	-33202.133	-12.998	155326.533506
P148	-12553.587	-33214.439	-6.280	78585.454620
併面積			-242.731030	
地積			121.365515	
地積			121.36	㎡

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P718	-12568.091	-33202.359	-5.863	73620.087533
P147	-12562.285	-33206.393	-11.065	138876.060675
P149	-12565.775	-33213.414	-5.268	66070.848950
P717	-12572.851	-33213.651	10.645	-133837.998895
P719	-12573.215	-33202.769	10.889	-136909.781335
P298	-12572.877	-33202.762	0.239	-3004.341503
P293	-12564.740	-33202.530	0.403	-5063.690220
併面積			-241.275595	
地積			120.037197	
地積			120.03	㎡

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P172	-12572.851	-33213.651	-11.262	141469.719452
P174	-12583.887	-33214.021	10.571	-133024.259477
P720	-12584.253	-33203.080	11.252	-141598.014766
P719	-12573.215	-33202.769	-10.571	139911.657765
併面積			-241.109016	
地積			120.556088	
地積			120.55	㎡

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P174	-12583.887	-33214.021	-11.308	142286.594196
P176	-12594.863	-33214.386	10.629	-133870.788827
P721	-12595.231	-33203.392	11.002	-138572.731462
P292	-12585.121	-33203.386	0.264	-3325.111944
P299	-12586.955	-33203.128	0.306	-3851.302230
P720	-12584.253	-33203.080	-10.893	137080.267929
併面積			-241.062388	
地積			120.541169	
地積			120.54	㎡

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P171	-12626.627	-33237.683	13.024	-164449.190048
P285	-12624.586	-33225.060	16.410	-207169.456250
P814	-12620.794	-33220.673	5.706	-72014.261976
P815	-12618.066	-33219.374	1.314	-16580.165004
P794	-12617.659	-33219.359	-9.537	120334.604346
P797	-12617.338	-33228.911	-18.745	236512.000810
P795	-12617.030	-33238.104	-8.172	103106.369160
併面積			-260.098972	
地積			130.048486	
地積			130.04	㎡

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P797	-12617.338	-33228.911	9.141	-116335.082668
P794	-12617.658	-33219.359	9.990	-126060.403420
P798	-12604.575	-33218.921	-6.113	114685.491975
P799	-12604.255	-33228.472	-9.579	120736.158645
P802	-12605.079	-33228.500	-6.439	5533.629681
併面積			-260.209777	
地積			125.104888	
地積			125.10	㎡

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P798	-12604.575	-33218.921	9.990	-125919.704250
P800	-12591.493	-33218.482	-9.113	114746.275709
P801	-12591.173	-33228.034	-9.692	122033.648716
P804	-12595.340	-33228.174	-6.438	5516.769920
P799	-12604.255	-33228.472	9.253	-116627.171515
併面積			-260.192420	
地積			125.096210	
地積			125.09	㎡

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P800	-12591.493	-33218.482	9.989	-125763.832084
P794	-12578.475	-33218.046	-3.082	38766.859950
P733	-12576.561	-33221.564	-9.641	121250.624601
P796	-12600.816	-33227.667	-6.470	81397.879520
P801	-12591.173	-33228.034	9.265	-115901.747465
併面積			-260.215478	
地積			125.107739	
地積			125.10	㎡

作成者 _____ 申請人 _____ 縮尺 _____

(平成29年3月1日作成)

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。
 さいたま地方法務局川越支局管轄
 令和7年7月23日 東京法務局台東出張所 登記官

(9枚目)

登記年月日：平成30年3月23日

建物図平面図

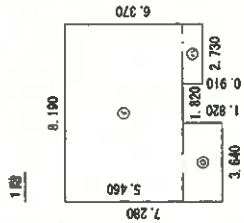
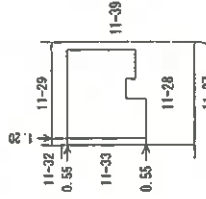
各階平面図

11番28

川越市中台南一丁目11番地28

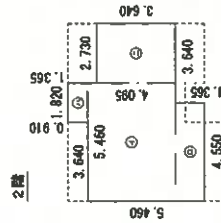
家屋番号

建物の所在



床面積	
①	8.190 × 5.460 = 44.717400
②	3.640 × 1.820 = 6.624800
③	2.730 × 0.910 = 2.484300
計	53.826500

床面積 53.82 m²



床面積	
④	5.460 × 4.095 = 22.557700
⑤	4.550 × 1.365 = 6.211750
⑥	1.820 × 0.910 = 1.655200
⑦	2.730 × 3.640 = 9.937200
計	40.161850

床面積 40.16 m²

作成者

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23日


東京法務局東山出張所

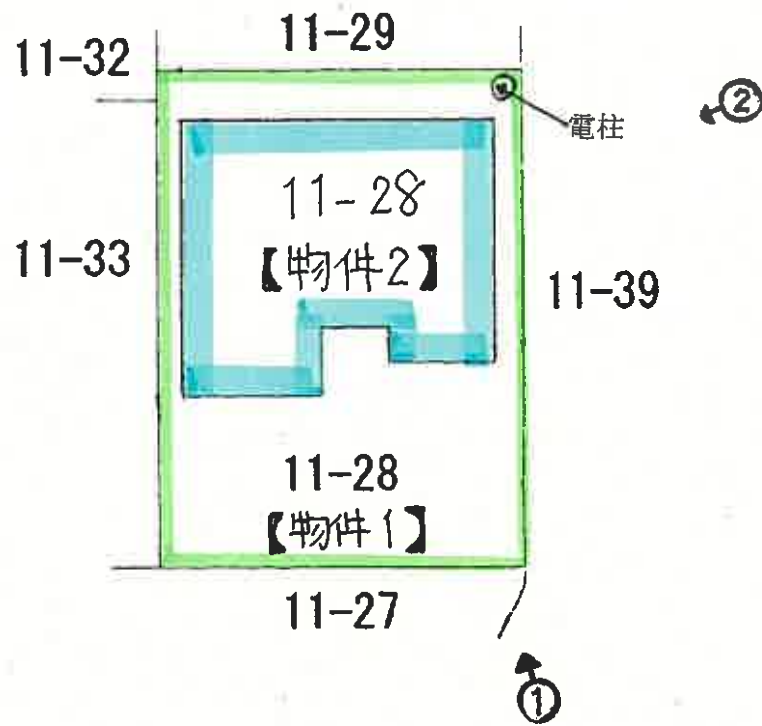
登記官

(10枚田)

請求番号：9-3

土地建物位置関係図

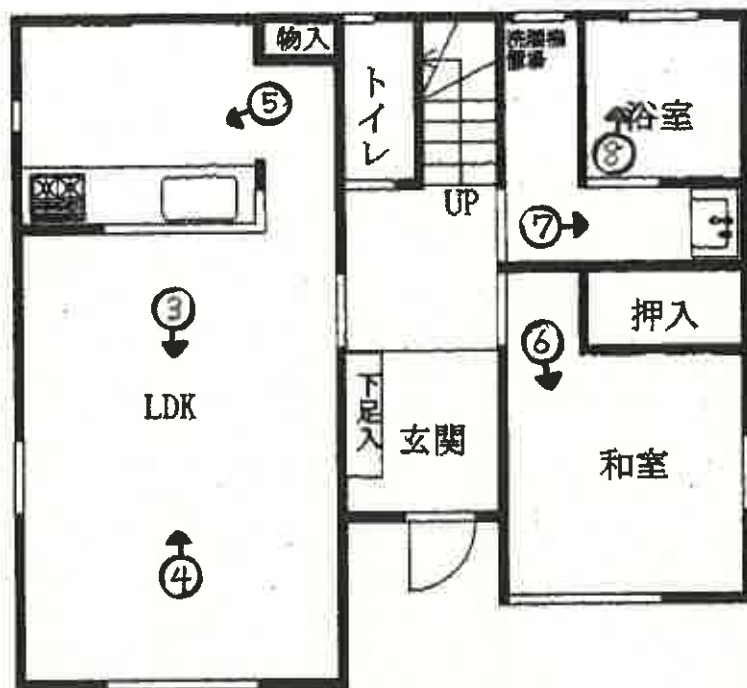
(写真撮影位置 )



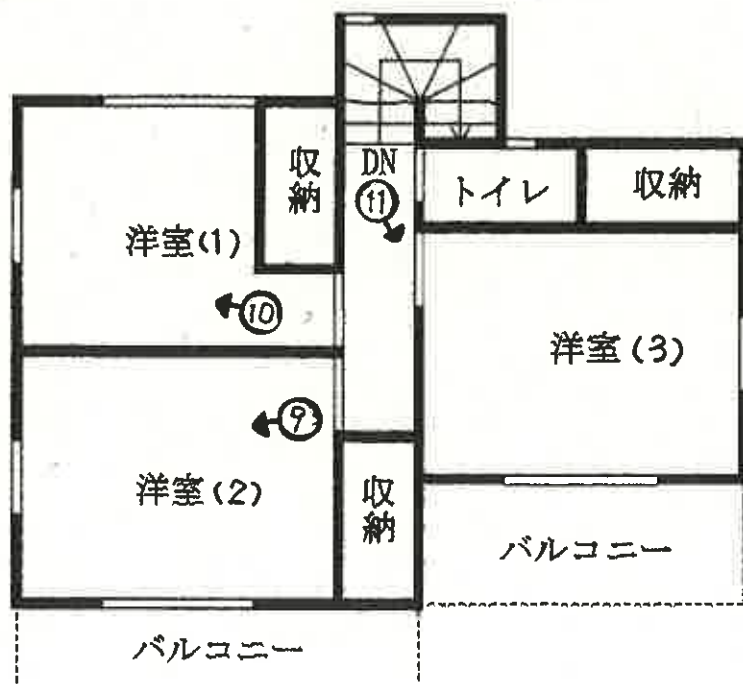
建物見取図

(写真位置○→)

1階



2階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 7年 (ケ) 第 152号
令和 7年 12月 23日 現地調査
令和 8年 1月 27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 | 川越市中台南一丁目 |
| | 地 番 | 11番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市中台南一丁目 11番地28 |
| | 家屋 番号 | 11番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 40.16平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 10, 390, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 670, 000 円
物件 2 (建物)	金 7, 720, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1・2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

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	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）

位置・交通	西武新宿線「南大塚」駅の南東方約1.5km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパートのほか事業所等もみられる住宅地域である。	
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 積状 地勢 その他	125.10㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦
接面道路の状況	東約4.2m舗装市道第6954号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	(物件2) 建物の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 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	・接面道路は、建築基準法42条1項1号。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成29年10月30日新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付塗装、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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 転借人（サブリース）が居住している。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であるため、本件評価では積算価格に加え、収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

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	88,600	1.030	125.10	1.0	11,420,000

※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 川越-26

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

93,000 円/㎡ × 100/100 × 100/106 × 100/99 = 88,600 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近隣に比して交通接近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2（建物）

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

物件番号	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
2	168,000	93.98	0.61	9,630,000

ウ 現価率:

経過年数 8 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) - 10%
(計算式) $17 / (8 + 17) \times (1 - 0.10)$

2 積算価格

前記により求めた価格に、土地について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て下記のとおり積算価格を求めた。

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	11,420,000	0.60	法定地上権	6,850,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	11,420,000	-6,850,000		4,570,000	25.7
2	9,630,000	+6,850,000	0.8	13,180,000	74.3
積算価格 (合計)				17,750,000	100.0

ウ 占有減価修正：賃貸借契約及び占有状況等を考慮のうえ-20%と査定した。

II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ=ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
1,112,400	(1-0.25)	834,300	7%	11,920,000

ア 総収益：賃借人からの実際收受賃料(月額92,700円)を採用した。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

エ 還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

本件評価では、対象物件が賃貸借に供されているが、自己使用の個人等が需要の中心である戸建住宅であること、現行の賃料水準も勘案して、積算価格に収益価格を関連付けて土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定した。さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	引受債務 相当額(円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	14,840,000	25.7	1.0	0.7		2,670,000
2		74.3	1.0	0.7	—	7,720,000
一括価格 (合計)						10,390,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 引受債務相当額：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格(川越-26)

所 在：川越市むさし野南10番15

価 格：93,000円/㎡

位 置：西武新宿線「南大塚」駅約1,600m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：107㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南4.2m市道

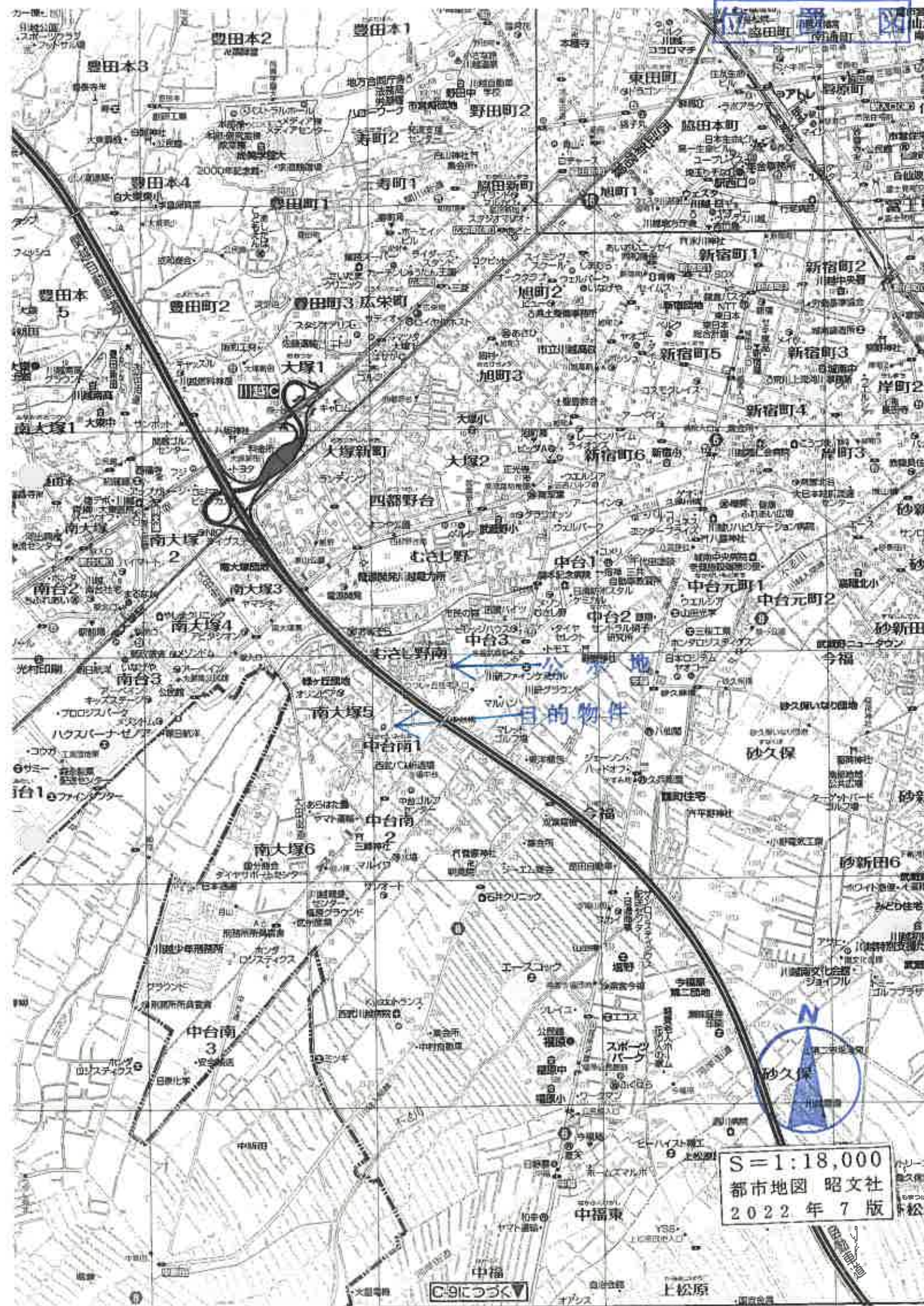
用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

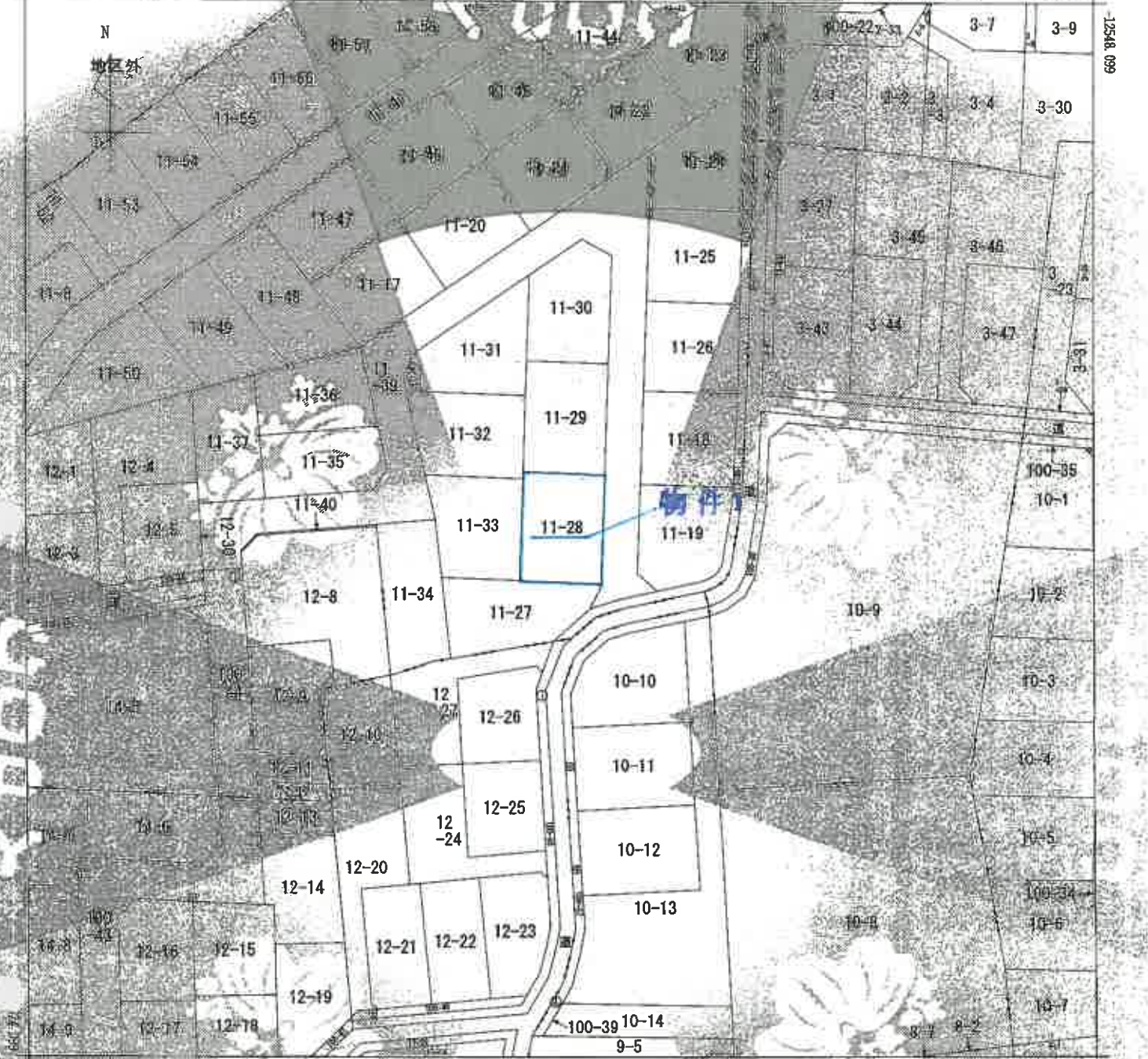
- 1 位置図
- 2 周辺概況図(正本のみ)
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真(正本のみ)

以 上



目的物件

S=1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版



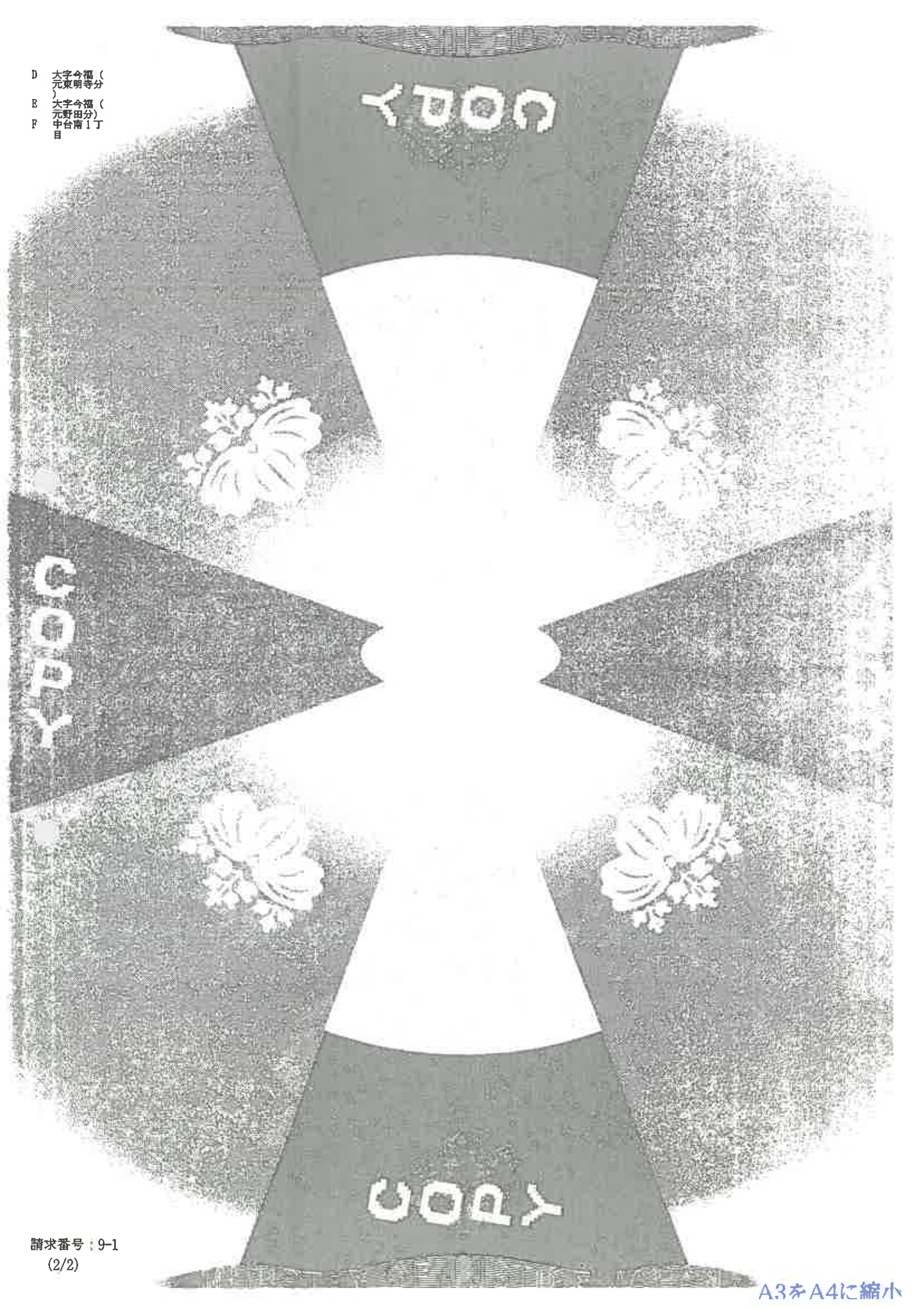
これは地区に属する土地の地籍図(地籍)を示すものである。
 (さいたま地方法務局用図作成局作成)
 令和7年7月23日
 東京法務局台帳課
 台帳課

地籍図(地籍)	11-28	10-1	10-2	10-3	10-4	10-5	10-6	10-7
---------	-------	------	------	------	------	------	------	------

地番	11番28	所在	和歌山県和歌山市
用途	住宅	面積	100.00㎡
作成年月日		備考	

請求番号: 9-1
 (1/2)

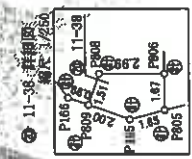
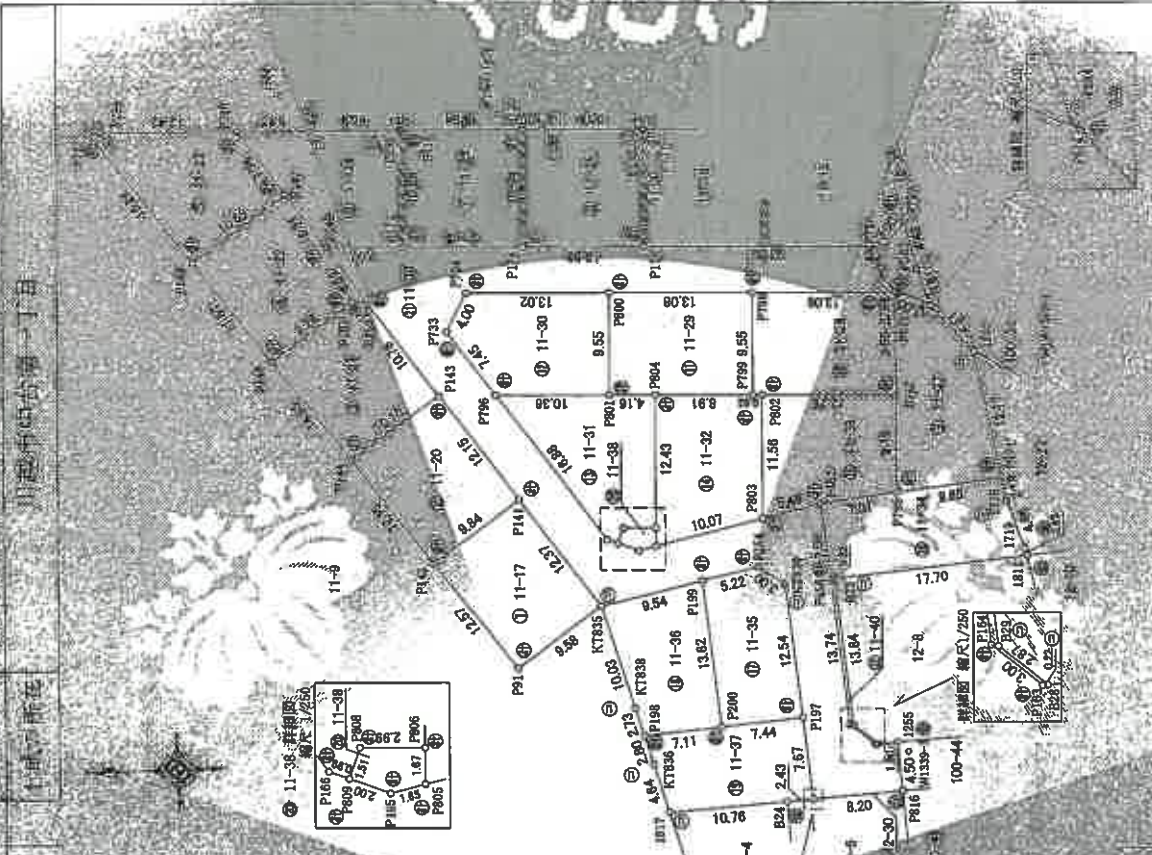
- D 大字今福 (元東明寺分)
- E 大字今福 (元野田分)
- F 中台南1丁目



登記年月日：平成20年3月10日

これは図面に記載されている図面(台帳)と異なる
 (さいたま地方建設局川越支店) 川越市川越町一丁目
 令和7年7月23日 国土建設局 川越支店

地番
 11-38
 11-38-1
 11-38-2
 11-38-3
 11-38-4
 11-38-5
 11-38-6
 11-38-7
 11-38-8
 11-38-9
 11-38-10
 11-38-11
 11-38-12
 11-38-13
 11-38-14
 11-38-15
 11-38-16
 11-38-17
 11-38-18
 11-38-19
 11-38-20
 11-38-21
 11-38-22
 11-38-23
 11-38-24
 11-38-25
 11-38-26
 11-38-27
 11-38-28
 11-38-29
 11-38-30
 11-38-31
 11-38-32
 11-38-33
 11-38-34
 11-38-35
 11-38-36
 11-38-37
 11-38-38
 11-38-39
 11-38-40
 11-38-41
 11-38-42
 11-38-43
 11-38-44
 11-38-45
 11-38-46
 11-38-47
 11-38-48
 11-38-49
 11-38-50
 11-38-51
 11-38-52
 11-38-53
 11-38-54
 11-38-55
 11-38-56
 11-38-57
 11-38-58
 11-38-59
 11-38-60
 11-38-61
 11-38-62
 11-38-63
 11-38-64
 11-38-65
 11-38-66
 11-38-67
 11-38-68
 11-38-69
 11-38-70
 11-38-71
 11-38-72
 11-38-73
 11-38-74
 11-38-75
 11-38-76
 11-38-77
 11-38-78
 11-38-79
 11-38-80
 11-38-81
 11-38-82
 11-38-83
 11-38-84
 11-38-85
 11-38-86
 11-38-87
 11-38-88
 11-38-89
 11-38-90
 11-38-91
 11-38-92
 11-38-93
 11-38-94
 11-38-95
 11-38-96
 11-38-97
 11-38-98
 11-38-99
 11-38-100



詳細図 縮尺 1/10

地番	面積	用途
W11114-6	12581.576	雑種地(金銭貸)
W11240-1	12590.979	雑種地(金銭貸)
W1309-3	12817.160	雑種地(金銭貸)
1174	12551.900	雑種地(金銭貸)



登記年月日：平成30年3月23日

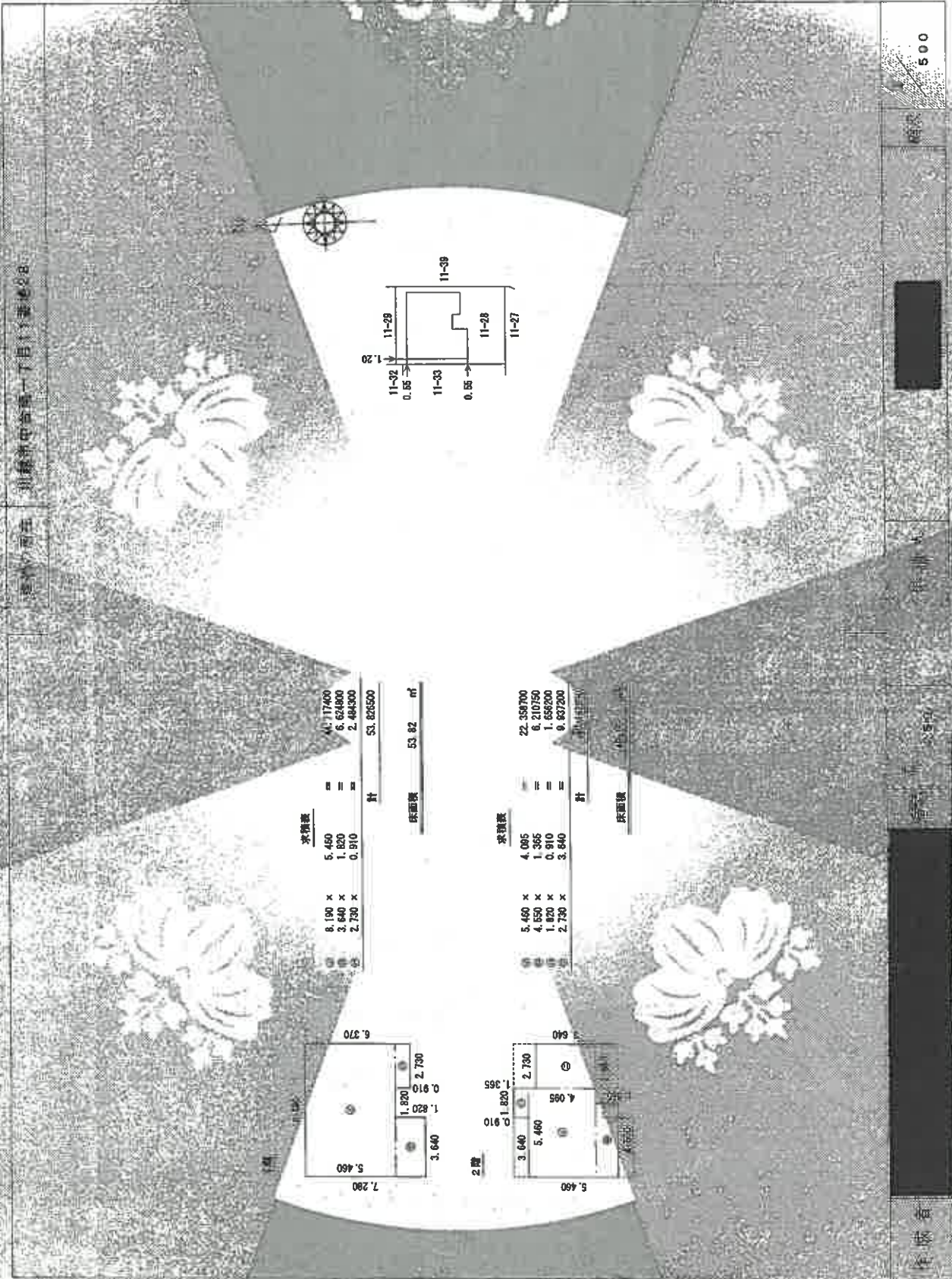
これは図面に記載された
さいたま地方事務所(川越支店)にて
令和7年7月23日 東京事務所にて

建築物平面図

図面番号 11-27

所在地 埼玉県川越市中央第一丁目1番地B

各階平面図



500

全棟画

1階



2階

