

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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 7月 2日から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 7月30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 7月21日 午前10時00分から 令和 8年 7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 6月17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58 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市中台南一丁目 11番地58 |
| | 家屋 番号 | 11番58 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月13日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井口 幸一

-
- 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 | 川越市中台南一丁目 |
| | 地 番 | 11番58 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市中台南一丁目 11番地58 |
| | 家屋 番号 | 11番58 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 44.71平方メートル |



令和 7年(ケ)第205号
令和 8年 2月 5日受理
令和 8年 3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 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 | 川越市中台南一丁目 |
| | 地 番 | 11番58 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市中台南一丁目 11番地58 |
| | 家屋 番号 | 11番58 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 44.71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所有して占有している(空き家) □「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	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、1年くらい前まで私が家族と住んでいましたが、それ以降は空き家です。2 本件建物について、不具合は特にありません。3 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。4 本件建物内に残っている動産類の所有権は放棄しますので、適宜処分して差し支えありません。5 本件物件に設置したソーラーパネルは、明確な時期は覚えていませんが、本件物件を購入した直後に私が設置したものです。なお、設置費用及び残債務は、いずれも覚えていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、所有者の回答書、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を2枚目のとおり所有者が動産を放置した空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番11-41）は、川越市所有の公衆用道路である。
- 4 本件建物1階和室の障子の破損が認められた（写真⑤）。また、1階リビングの入口ドアが外れている。
- 5 本件土地の東側一部（角付近）の上空を送電線が通っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

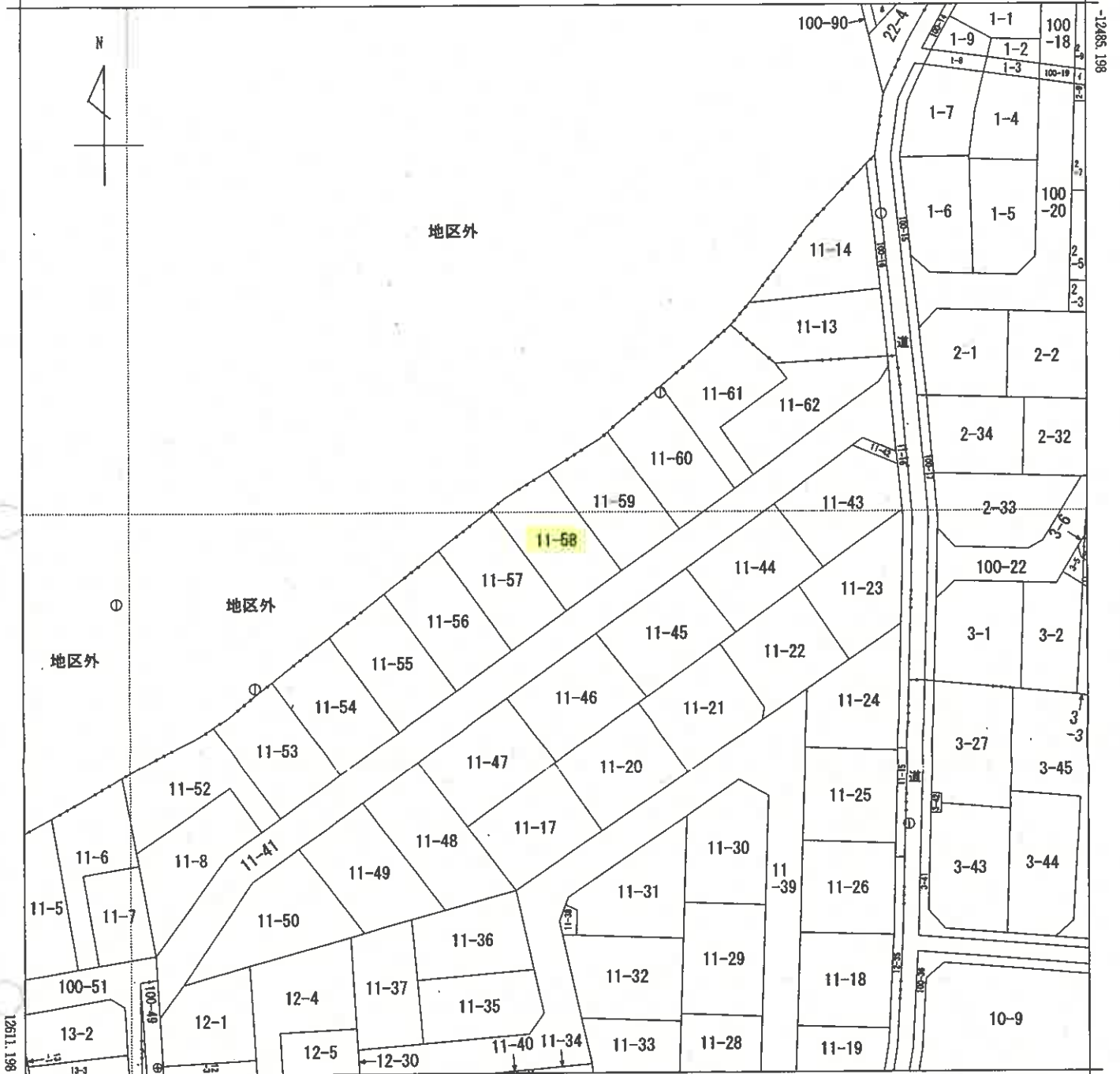
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月6日(金) 13:00-13:15	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在
8年2月10日(火) 10:40-10:45	執行官室	所有者あて現況調査照会書送付
8年2月12日(木) 13:10-13:20	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
8年2月20日(金) 18:30-18:40	携帯電話	所有者より電話聴取
8年3月2日(月) 13:15-13:35	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</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させて臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月2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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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

A3判をA4判に縮小

イ 2-11 ハ 3-7 ニ 22-2 ト 12-8
ロ 100-23 ヒ 3-4 ヘ 100-50

(座標値種別：測量成果) -33179.961



-33304.961 (座標値種別：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

南大塚5丁目
中台南1丁目

A 大字今福(元東明寺分)
B 大字今福(元野田分)
C 中台南1丁目

請求部	所在	川越市中台南一丁目			地番	11番58			
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。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和7年10月21日

東京法務局府中支局

地図整理番号：M62199

登記官

(6枚目)

登記年月日：平成29年4月24日

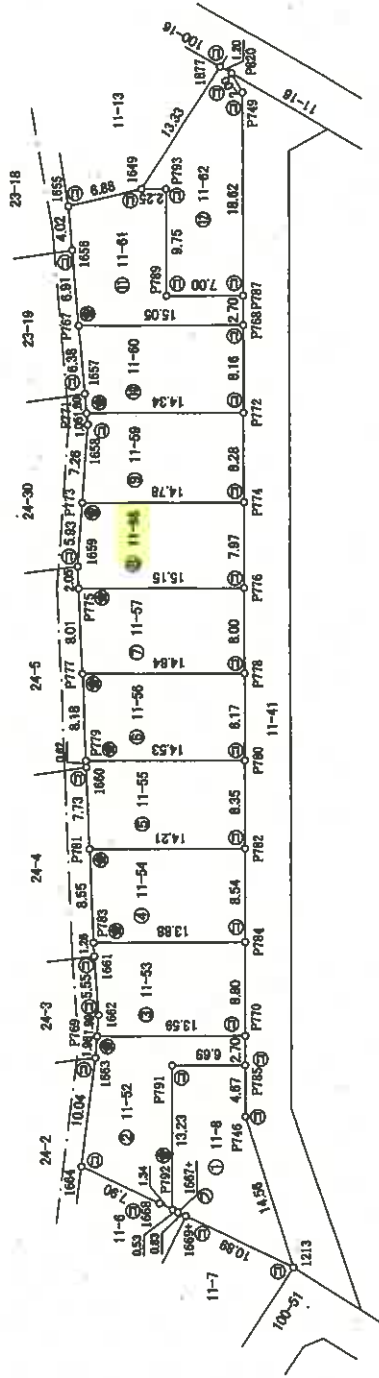
地積測量図

地番 11番8、11番52乃至11番62
土地の所在 川越市中台南一丁目

1/2



南大塚五丁目



W1338-3

0W1W1114-5

境界点	境界線の種類
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

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
W1W1114-5	-12681.935	-33201.510	基準点(金属板)
W1W1240-1	-12630.975	-33226.419	基準点(金属板)
W1338-3	-12617.150	-33232.319	基準点(金属板)

0W1W1240-1

測量者	測量年月日
任意座標・座内約地物(測地成果2000) 正栄	平成29年4月5日

* この測量に使用した成果等は測量員以前の基準三角点等の成果に基づく測量

作成者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/500

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理)

令和7年10月21日

東京法務局府中支局

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成29年4月24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。
(さいたま地方法院局川越支局管轄)
令和7年10月21日 東京法院局府中支局

(8枚目)

登記官

地図整理番号：M62200

(2/2)

作成者

申請人

縮尺

2/2

水準表

測点名	X座標	Y座標	Y'座標	X x Y	Y' x Y'
P791	-12577.424	-33281.503	-14.639	184120.909236	
P792	-12586.212	-33282.199	-10.601	133415.832412	
P874	-12585.741	-33282.104	0.243	-3056.356563	
P669	-12586.564	-33291.956	2.079	-26167.466566	
P713	-12597.283	-33290.025	10.615	-133720.159645	
P746	-12585.593	-33281.341	12.465	-158678.416745	
P785	-12582.840	-33277.550	-0.162	2038.420690	
併面積				-260.214891	
地積				125.107490	
地積				125.10	㎡

測点名	X座標	Y座標	Y'座標	X x Y	Y' x Y'
P759	-12570.258	-33283.375	-9.686	121742.948730	
P663	-12571.303	-33285.058	-10.496	131948.398288	
P684	-12576.119	-33283.871	-7.379	92799.182101	
P688	-12583.883	-33282.437	1.672	-21040.266096	
P792	-12585.212	-33282.199	10.534	-137606.706008	
P791	-12571.424	-33281.503	14.639	-184120.909236	
P785	-12582.840	-33277.550	6.130	-77132.809200	
P770	-12581.248	-33276.373	-5.816	73158.957120	
併面積				-250.212001	
地積				125.106000	
地積				125.10	㎡

測点名	X座標	Y座標	Y'座標	X x Y	Y' x Y'
P783	-12584.843	-33276.429	-9.168	116194.888624	
P681	-12585.629	-33277.425	-5.247	65931.855363	
P682	-12589.203	-33281.676	-6.950	74786.151860	
P769	-12570.258	-33283.375	6.303	-79230.395174	
P770	-12581.248	-33276.373	15.118	-190205.307264	
P784	-12576.057	-33286.257	-1.056	13280.326752	
併面積				-240.222949	
地積				120.111424	
地積				120.11	㎡

測点名	X座標	Y座標	Y'座標	X x Y	Y' x Y'
P781	-12585.544	-33269.713	-15.083	189435.602152	
P783	-12584.843	-33276.429	1.456	-18729.411408	
P784	-12576.057	-33286.257	15.083	-189864.818561	
P782	-12571.036	-33281.346	-1.456	18303.428416	
併面積				-240.189401	
地積				120.099700	
地積				120.09	㎡

測点名	X座標	Y座標	Y'座標	X x Y	Y' x Y'
P719	-12554.395	-33263.160	-9.050	113617.03250	
P660	-12554.764	-33263.643	-6.563	82396.850602	
P791	-12559.946	-33243.746	2.297	-28846.722568	
P774	-12561.099	-33235.063	15.120	-190074.064320	
P772	-12547.029	-33228.361	-1.741	21844.361820	
併面積				-240.206587	
地積				120.101793	
地積				120.10	㎡

測点名	X座標	Y座標	Y'座標	X x Y	Y' x Y'
P779	-12549.303	-33256.724	-15.165	190310.179995	
P775	-12549.303	-33263.160	2.131	-26783.351915	
P780	-12566.118	-33264.593	15.165	-196568.179470	
P778	-12561.307	-33247.985	-2.131	26768.145217	
併面積				-240.296073	
地積				120.103036	
地積				120.10	㎡

測点名	X座標	Y座標	Y'座標	X x Y	Y' x Y'
P775	-12544.345	-33250.430	-15.212	190824.576140	
P777	-12549.303	-33256.724	2.445	-30680.045835	
P778	-12561.307	-33247.985	15.212	-191082.620884	
P776	-12558.694	-33241.512	-2.445	30700.872330	
併面積				-240.199449	
地積				120.099724	
地積				120.09	㎡

測点名	X座標	Y座標	Y'座標	X x Y	Y' x Y'
P773	-12539.846	-33243.766	-13.752	172449.323640	
P659	-12543.072	-33248.815	-4.664	83857.031808	
P776	-12544.345	-33250.430	7.303	-91611.351555	
P774	-12558.694	-33241.512	15.367	-192957.179998	
併面積				-240.195739	
地積				120.097869	
地積				120.09	㎡

測点名	X座標	Y座標	Y'座標	X x Y	Y' x Y'
P771	-12555.423	-33236.804	-9.232	116727.025136	
P658	-12538.121	-33237.593	-6.962	87276.474402	
P773	-12539.946	-33243.746	2.530	-31726.069890	
P774	-12561.099	-33235.063	15.405	-193362.004095	
P772	-12547.029	-33228.361	-1.741	21844.361820	
併面積				-240.203587	
地積				120.101793	
地積				120.10	㎡

測点名	X座標	Y座標	Y'座標	X x Y	Y' x Y'
P768	-12542.213	-33221.759	-2.268	28330.316954	
P767	-12530.044	-33230.819	-13.692	171561.362488	
P657	-12534.224	-33235.451	-6.185	77594.175440	
P771	-12535.423	-33236.804	7.990	-88876.149070	
P772	-12547.029	-33228.361	15.046	-188769.915900	
併面積				-240.210128	
地積				120.105094	
地積				120.10	㎡

測点名	X座標	Y座標	Y'座標	X x Y	Y' x Y'
P655	-12522.896	-33222.345	-6.256	103389.029376	
P656	-12525.622	-33225.391	-6.274	103636.159028	
P767	-12530.044	-33230.819	3.832	-45509.119608	
P768	-12542.213	-33221.759	11.047	-138563.827011	
P787	-12540.621	-33219.572	-1.036	24278.642256	
P789	-12534.968	-33223.895	3.764	-47181.581912	
P793	-12539.215	-33215.806	6.560	-62191.650400	
P649	-12527.392	-33217.135	-6.537	81891.581504	
併面積				-240.776967	
地積				120.388463	
地積				120.38	㎡

測点名	X座標	Y座標	Y'座標	X x Y	Y' x Y'
P649	-12527.392	-33217.135	-11.969	150190.902688	
P793	-12539.215	-33215.806	-6.560	82191.650400	
P789	-12534.968	-33223.895	-3.764	47181.581912	
P787	-12540.621	-33219.572	19.181	-240541.651601	
P749	-12529.657	-33204.514	15.876	-198920.634632	
P820	-12627.824	-33203.696	0.695	-8706.837690	
P877	-12626.628	-33203.819	-13.439	168345.353692	
併面積				-259.834921	
地積				129.917460	
地積				129.91	㎡

地積測量図

川越市中台南一丁目

11番8、
11番52乃至11番62

地番
土地の所在

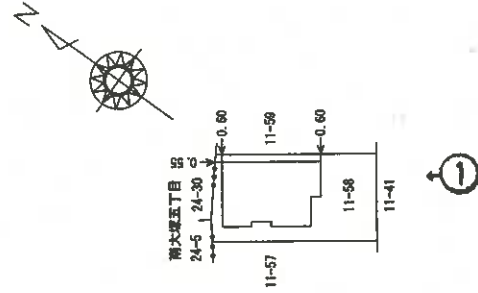
土地の所在

建物各階平面図

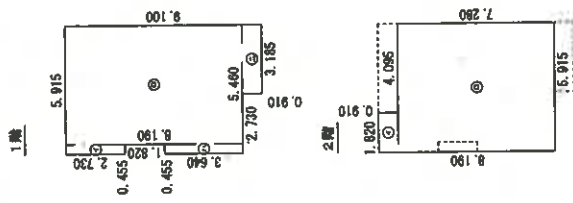
家屋番号 11番58

建物の所在 川越市中台南一丁目11番地58

各階平面図



←○(写真撮影位置表示)



求積表

◎	0.455 x	2.730	=	1.242150
◎	5.460 x	8.190	=	44.717400
◎	0.455 x	3.640	=	1.656200
◎	3.185 x	0.910	=	2.898350
計				50.514100

床面積 50.51 m²

求積表

◎	1.820 x	0.910	=	1.656200
◎	5.915 x	7.280	=	43.061200
計				44.717400

床面積 44.71 m²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

登記年月日：平成29年11月14日

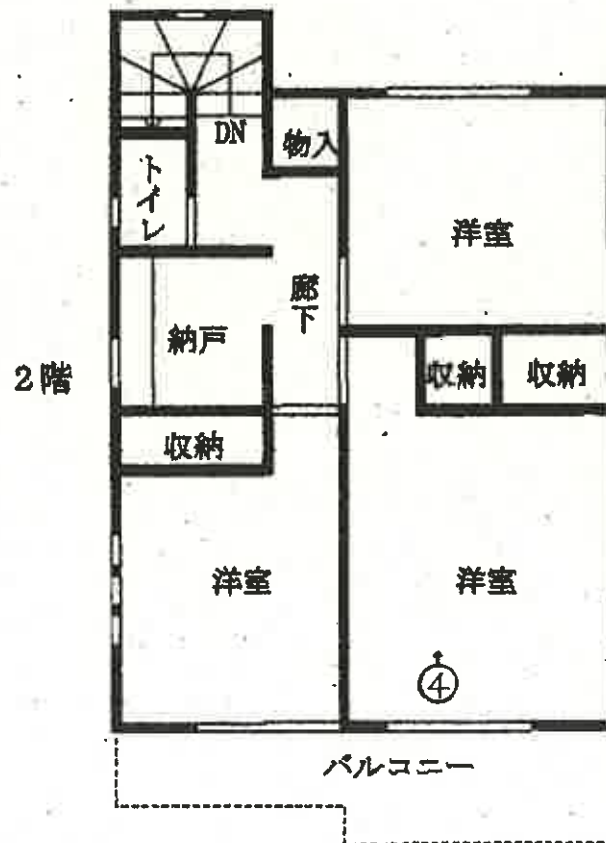
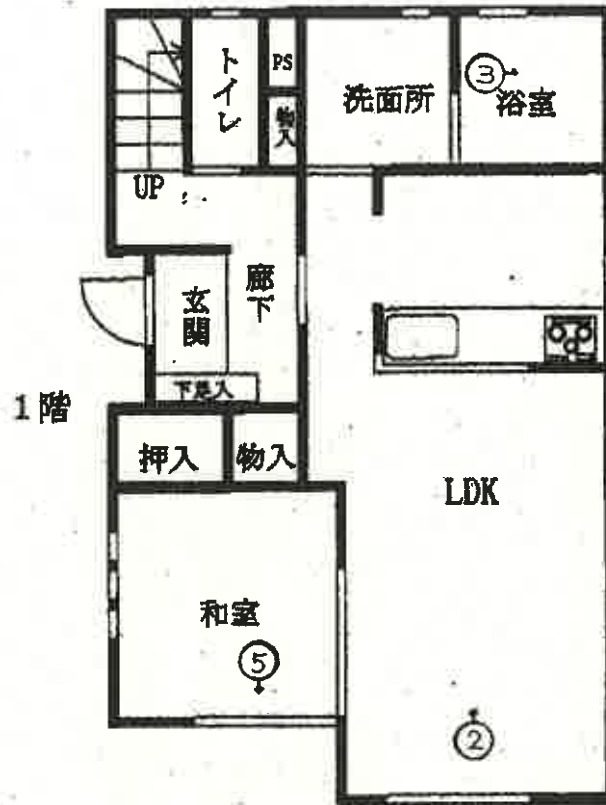
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方法務局川越支局管轄)
 令和7年10月21日 東京法務局府中支局

登記官

(9 枚目)

建物間取図

令和7年(ケ)第205号



←○(写真撮影位置表示)

(10枚目)



①



②



③



④



⑤

令和 7年 (ケ) 第 205号
令和 8年 3月 2日 現地調査
令和 8年 3月 6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58 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市中台南一丁目 11番地58 |
| | 家屋 番号 | 11番58 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 44.71平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 13, 340, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 830, 000 円
物件2 (建物)	金 10, 510, 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1.4km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	120.09㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦
接面道路の状況	南東約4.2m舗装市道第6953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(メーターが取り外されており使用してないもよう。) 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	<ul style="list-style-type: none"> ・接面道路は、建築基準法42条1項1号。 ・物件1の一部東角付近が高圧線下地(東京電力 狭山線 15万4千ボルト 地上高17m 離隔距離4.8m 建築物の高さ制限12m)となっている。 	

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27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：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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根に太陽光パネルが設置してある。 ・ 1階リビングドアが外されている。 1階和室の障子が破損している。

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	89,500	0.941	120.09	1.0	10,110,000

※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

$$93,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/106 \times 100/99 = 89,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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、減価要因として一部高圧線下地等を考慮した。

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	162,000	95.22	0.58	8,950,000

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(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮)-15%

$$\text{(計算式)} \quad 17 / (8 + 17) \times (1 - 0.15)$$

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	10,110,000	0.60	法定地上権	6,070,000

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	10,110,000	-6,070,000		1.0	0.7	2,830,000
2	8,950,000	+6,070,000	1.0	1.0	0.7	10,510,000
一括価格 (合計)						13,340,000

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(川越-26)

所 在：川越市むさし野南10番15

価 格：93,000円/m²

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 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南4.2m市道

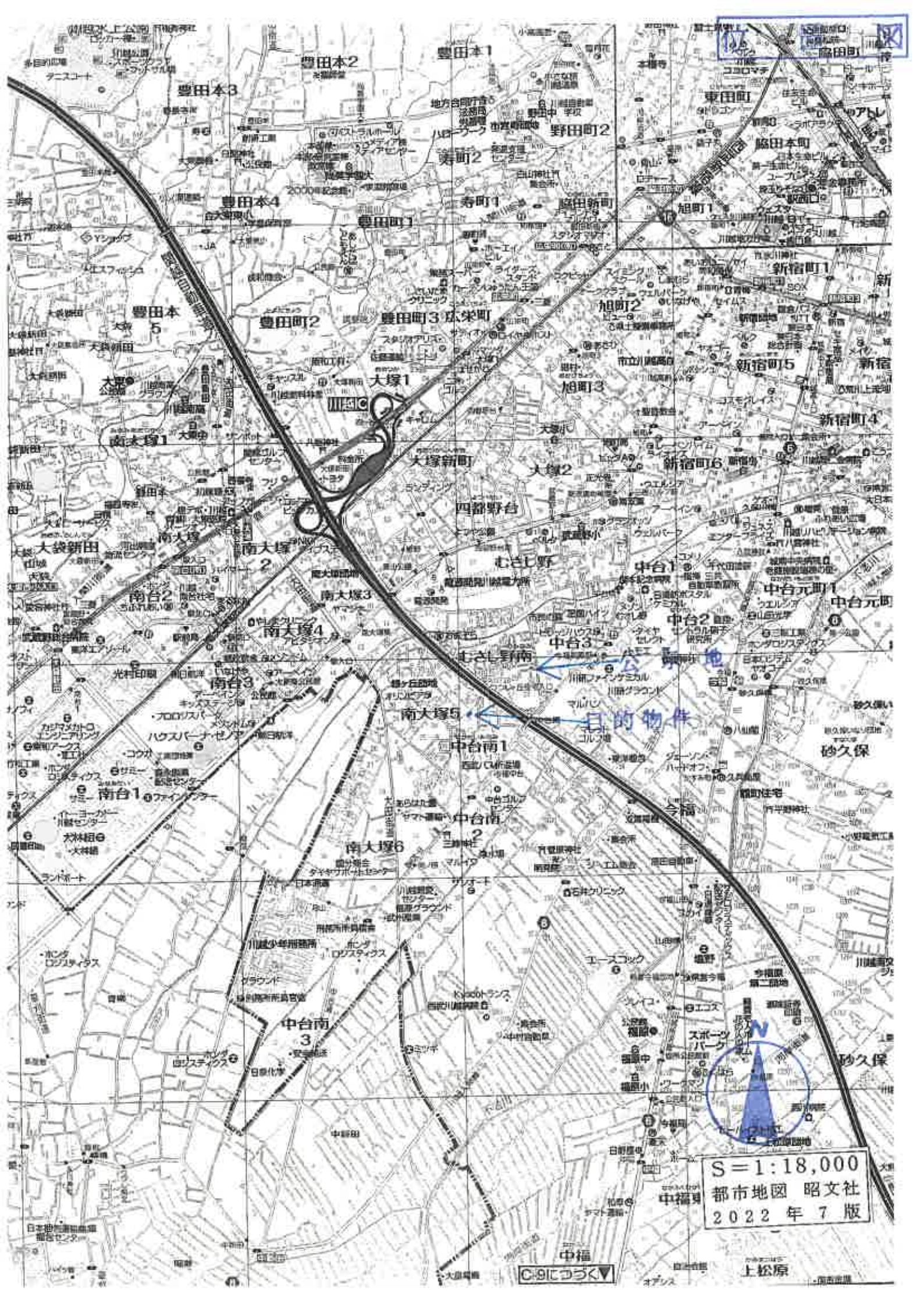
用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

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

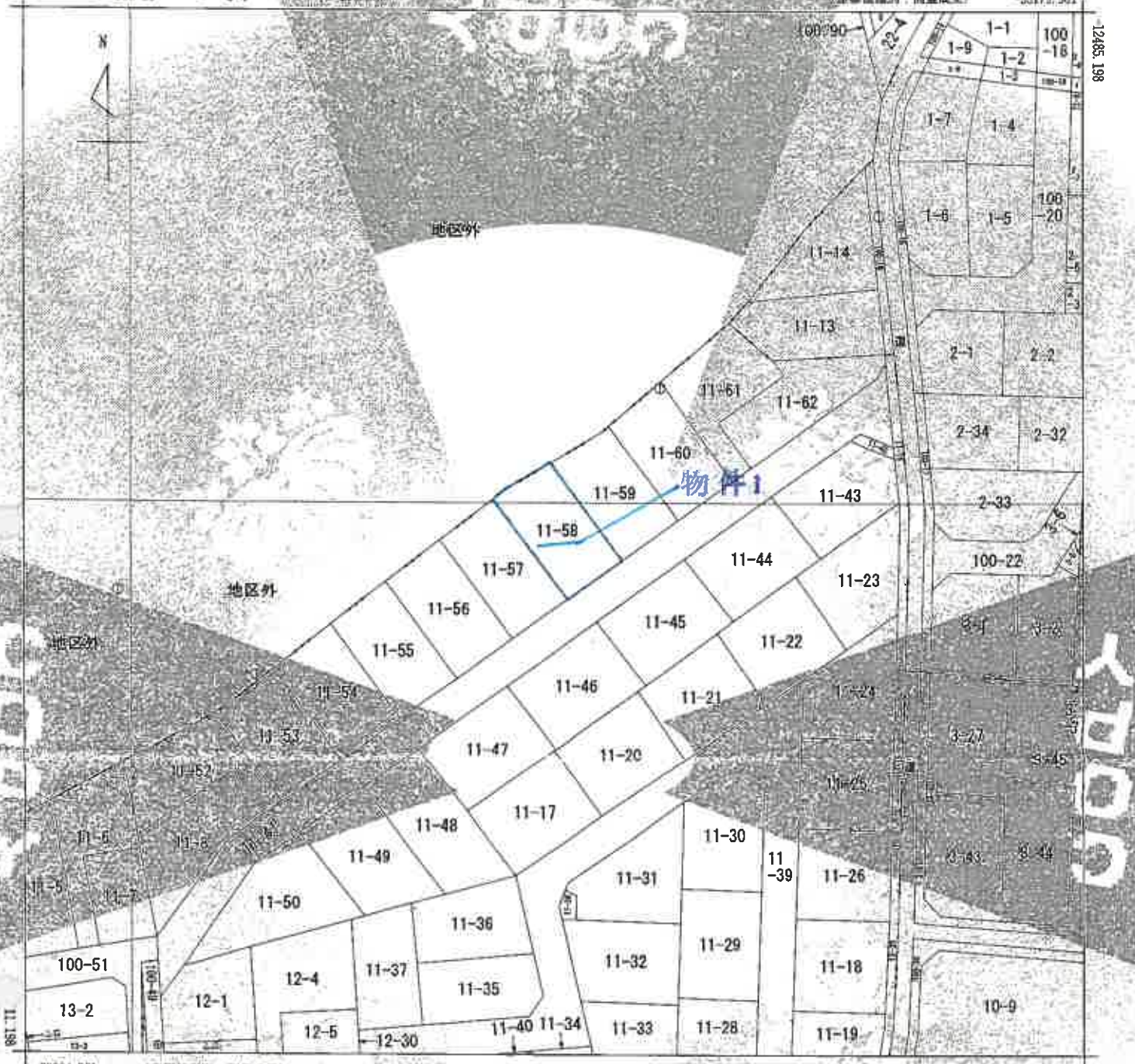


目的物件

S=1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版

©2022 昭文社

上松原



-33504.961 (座標値換算：測量成果)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標値王バウメータ(coordkuizaiheiyounki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

西三丁目
中台南1丁目

A 大字今福(元東明寺分)
 B 大字今福(元野田分)
 C 大字今福(元千手)

請求部	所在	川越市中台南一丁目		地番	11番58	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系	文部省	地籍図
作成年月日		備考	備考	備考	備考	備考

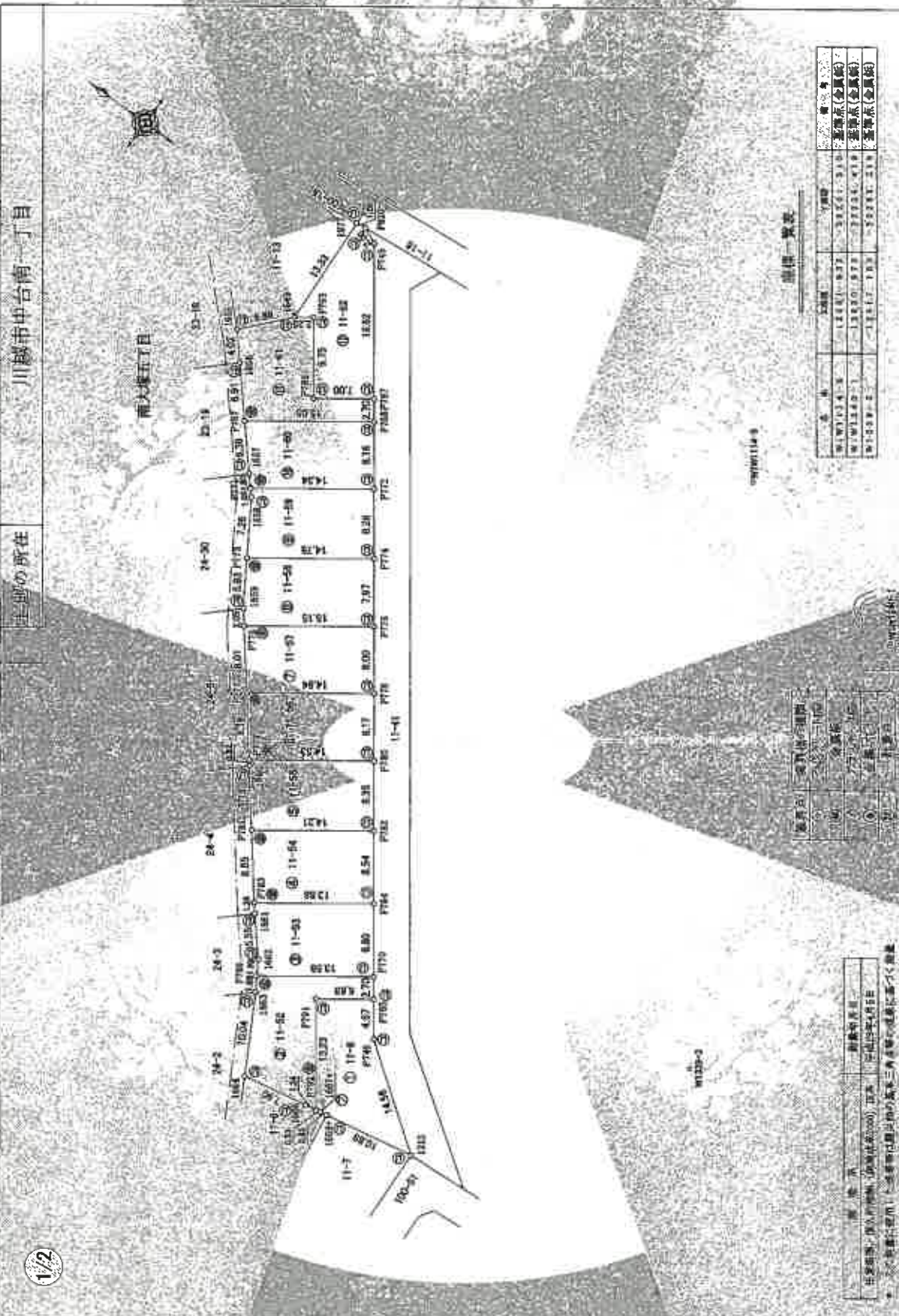
これは地図に記載されている内容の証明(正確性を示す)
 (さいたま地方裁判所川越支部管轄)
 令和7年10月21日
 東京法務局府中支部
 登記官

登記年月日：平成29年4月24日

これは図面に記録されている内容を正確に反映した図面です。
(さいたま地方支庁川越支庁(支庁))
令和7年10月21日 東京世話館第十支店

地積測量図

11番地
11番地乃至11番6号
土地の所在
川越市中台南一丁目



1/2

測量概要

項目	内容	備考
測量日	11月11日	
測量者	東京世話館第十支店	
測量地点	川越市中台南一丁目	
測量内容	地積測量	

測量概要

項目	内容	備考
測量日	11月11日	
測量者	東京世話館第十支店	
測量地点	川越市中台南一丁目	
測量内容	地積測量	

測量概要
測量日：11月11日
測量者：東京世話館第十支店
測量地点：川越市中台南一丁目
測量内容：地積測量

作成者

図取人

縮尺 1/500

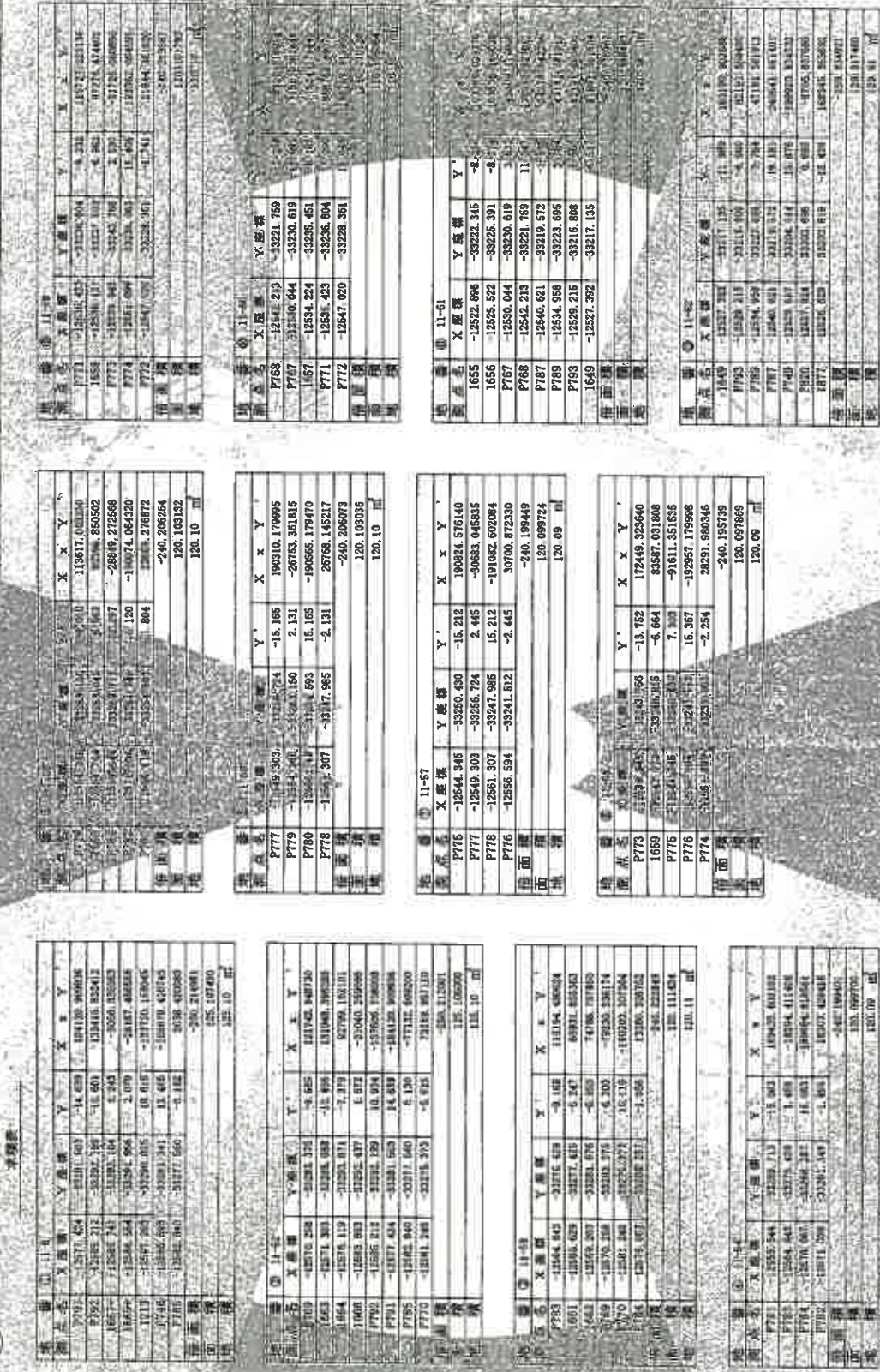
11番8, 11番52乃至11番62

地積測量図

川越市中台南一丁目

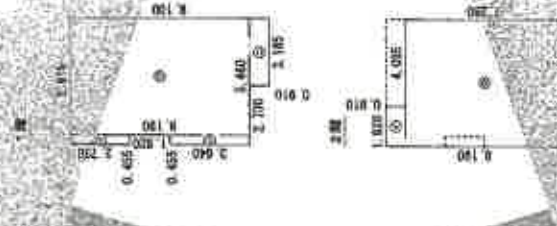
土地の所在

2/2



登記年月日：平成29年11月14日

各階平面図



階層	床面積	延床面積	容積率
11-51	2,730	1,341,600	-
11-52	3,150	44,517,200	-
11-53	2,640	1,642,200	-
11-54	0,510	2,598,250	-
計		60,511,150	

階層	床面積	延床面積	容積率
11-55	0,810	1,356,000	-
11-56	1,350	2,581,200	-
計		3,937,200	

建築物平面図

11番55 山越市中台第一丁目11番地55



作成者

縮尺

縮尺

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
(さいたま地方裁判所川越支庁管轄)
令和7年10月21日 東京法務局南支庁

登記官

