

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 | 川越市大字木野目字新田 |
| | 地 番 | 3 1 2 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字木野目字新田 3 1 2 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 3 1 2 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 9 . 1 9 平方メートル
2階 1 9 . 8 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 30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】

本件所有者らが占有している。

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 川越市大字木野目字新田
地 番 3 1 2 番 1 0
地 目 宅地
地 積 6 4 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 1
共有者 B 持分 3 6 分の 5
共有者 C 持分 7 2 分の 1
共有者 D 持分 7 2 分の 1
共有者 F 持分 7 2 分の 1
共有者 G 持分 3 分の 1
共有者 H 持分 3 6 分の 5
共有者 I 持分 9 分の 1
共有者 J 持分 9 分の 1
共有者 K 持分 9 分の 1

2 所 在 川越市大字木野目字新田 3 1 2 番地 1 0
家屋 番号 3 1 2 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 9 . 1 9 平方メートル
2 階 1 9 . 8 3 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 1
共有者 B 持分 3 6 分の 5
共有者 C 持分 7 2 分の 1
共有者 D 持分 7 2 分の 1
共有者 F 持分 7 2 分の 1
共有者 G 持分 3 分の 1
共有者 H 持分 3 6 分の 5
共有者 I 持分 9 分の 1
共有者 J 持分 9 分の 1
共有者 K 持分 9 分の 1



令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年 4月16日受理
令和 7年 5月12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 川越市大字木野目字新田

地 番 3 1 2 番 1 0

地 目 宅地

地 積 6 4 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 7 5 分の 6

共有者 B 持分 1 7 5 分の 6

共有者 C 持分 1 7 5 分の 6

共有者 D 持分 1 7 5 分の 6

共有者 E 持分 1 7 5 分の 6

共有者 F 持分 1 7 5 分の 6

共有者 G 持分 2 5 分の 6

共有者 H 持分 1 7 5 分の 6

共有者 I 持分 7 5 分の 6

共有者 J 持分 7 5 分の 6

共有者 K 持分 7 5 分の 6

共有者 L 持分 2 5 分の 6

共有者 M 持分 5 0 分の 1

共有者 N 持分 5 0 分の 1

2 所 在 川越市大字木野目字新田 3 1 2 番地 1 0

家屋 番号 3 1 2 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 9 . 1 9 平方メートル

2 階 1 9 . 8 3 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分175分の6
共有者	B	持分175分の6
共有者	C	持分175分の6
共有者	D	持分175分の6
共有者	E	持分175分の6
共有者	F	持分175分の6
共有者	G	持分25分の6
共有者	H	持分175分の6
共有者	I	持分75分の6
共有者	J	持分75分の6
共有者	K	持分75分の6
共有者	L	持分25分の6
共有者	M	持分50分の1
共有者	N	持分50分の1

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	■土地共有者ら □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	■建物共有者ら □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
■近隣者	1 本件建物には、Oさんが住んでいたところ、四、五年くらい前に同人が施設に入ってから空家です。なお、本件建物内で不自然死等はありません。
■隣地居住者	1 本件建物には、Oさんが住んでいたところ、5年以上前に同人が施設に入ってから空家です。なお、同人は施設に入ってから亡くなったと聞きました。したがって、本件建物内で不自然死等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、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3枚目
のとおり共有者ら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。
なお、共有者らあてに現況調査照会書を送付したところ、A、B、C、D、E、F、G、H、Lより、
使用状況等については不明である旨の回答書が送付されたが、その他の共有者からは回答及び連
絡はなかった。
- 3 本件土地に接面する土地（地番312-2）は、川越市所有の公衆用道路である。
- 4 本件建物について次のとおり認められた。
 - ① 全体的に床がフカフカする。
 - ② 軒の一部に破損箇所（写真⑤）
 - ③ 2階外壁にひび割れ（写真⑥）
 - ④ 経年数に応じた老朽化
- 5 本件建物内には、かなりの量の目的外動産が存在する。
- 6 本件土地上に塗料の缶が放置されている。
- 7 本件土地上にスチール製簡易物置（動産）1個が存在する。

(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4月18日(金) 12:10-12:25	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、近隣者聴取
7年4月21日(月) 14:30-14:40	執行官室	共有者らあて現況調査照会書送付
7年4月24日(木) 14:30-14:35	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
7年5月9日(金) 13:55-14:20	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 隣地居住者聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年5月9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、目的物件は不在であったが、解錠の必要がなかったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</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 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



-28606.475 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
大字木野目

請求部分	所在	川越市大字木野目字新田			地番	312番10			
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。

令和6年12月12日
さいたま地方務局川越支局

地図整理番号：M16997

登記官

登記年月日：昭和47年2月23日

2020563

地積測量図

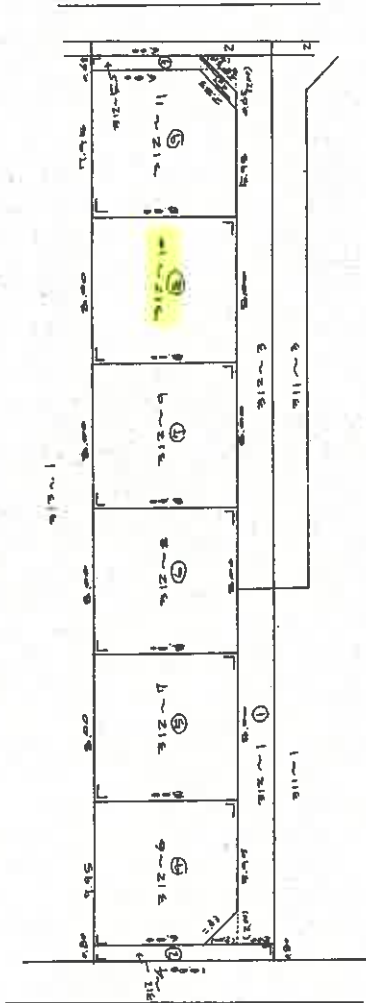
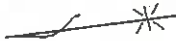
地番 312-1
312-4 312-11

土地の所在 埼玉県越市大字木野目字新田

作製年月日
昭和47年2月20日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]



河号地番	面積方法	坪数
312-4	$10.00 \times 8.00 = 80.00$ $6.00 \times 0.45 = 2.70$ $2.83 \times 0.40 = 1.13$ 57.83	57.83
312-5		
312-6	$(17.90 \times 8.00) - (2.00 \times 2.00 \times 0.40) = 141.60$ $8.00 \times 8.00 = 64.00$	61.60
312-7	$8.00 \times 8.00 = 64.00$	64.00
312-8	$8.00 \times 8.00 = 64.00$	64.00
312-9	$8.00 \times 8.00 = 64.00$	64.00
312-10	$8.00 \times 8.00 = 64.00$	64.00
312-11	$(19.5 \times 8.00) - (2.00 \times 2.00 \times 0.40) = 151.60$ $4.11 \times 1.11 = 4.56$ 151.60 - 4.56 = 147.04	61.60
312-1		39.93

(日調連9)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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6年12月12日 さいたま地方事務所川越支局

登記官

(8 枚面)

登記年月日：昭和47年3月10日

建築物平面図

S, 47. 3. 10

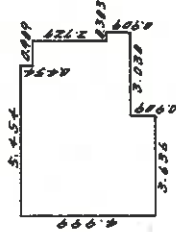
A3判をA4判に縮小

家屋番号 31Z~10

建物の所在 川越市大字木野日字新田31Z番地10

2510883

1 階



求積表

5.454 x (4.999 - 4.999) = 22.3068
x
0.636 = 0.3501
0.504 x (2.727 + 4.999) = 3.3051
x
0.505 = 0.2704

床面積 29.1924 ㎡

2 階

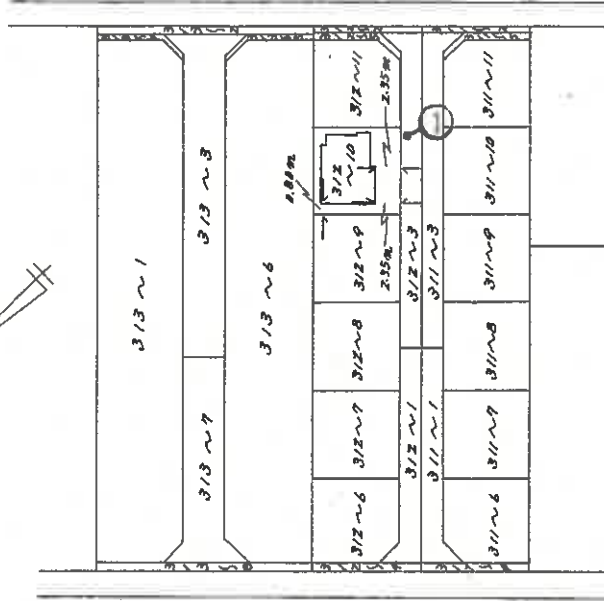


求積表

5.454 x 3.636 = 19.8307

床面積 19.8307 ㎡

⊙ (写真撮影位置表示)



作製年月日 昭和四七年三月廿九日

作製者

申請人

縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/200

東京都北区滝野川16-18-10 工業出版社 電話(016)2446番

地図整理番号：M16999

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6年12月12日 さいたま地方事務所川越支局

登記官

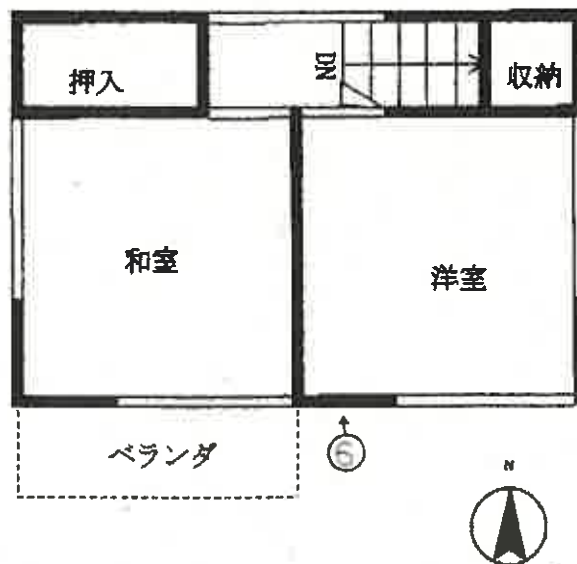
(9枚目)

建物間取図

1階



2階



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④



⑤

破損



⑥

ひび割れ

求 意 見 書

阿久津裕志 殿

令和 8年 4月21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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

- (3) その他

「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

令和 8年 4月 28日

評価人 阿久津裕志

印



物 件 目 録

1 所 在 川越市大字木野目字新田

地 番 3 1 2 番 1 0

地 目 宅地

地 積 6 4 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 1

共有者 B 持分 3 6 分の 5

共有者 C 持分 7 2 分の 1

共有者 D 持分 7 2 分の 1

共有者 F 持分 7 2 分の 1

共有者 G 持分 3 分の 1

共有者 H 持分 3 6 分の 5

共有者 I 持分 9 分の 1

共有者 J 持分 9 分の 1

共有者 K 持分 9 分の 1

2 所 在 川越市大字木野目字新田 3 1 2 番地 1 0

家屋 番号 3 1 2 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 9 . 1 9 平方メートル

2 階 1 9 . 8 3 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 1

共有者 B 持分 3 6 分の 5

共有者 C 持分 7 2 分の 1

共有者 D 持分 7 2 分の 1

共有者 F 持分 7 2 分の 1

共有者 G 持分 3 分の 1

共有者 H 持分 3 6 分の 5

共有者 I 持分 9 分の 1

共有者 J 持分 9 分の 1

共有者 K 持分 9 分の 1

令和 7年 (ケ) 第 4号
令和 7年 5月 9日 現地調査
令和 7年 5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
阿久津裕志

物 件 目 録

1 所 在 川越市大字木野目字新田

地 番 3 1 2 番 1 0

地 目 宅地

地 積 6 4 . 0 3 平方メートル

共有者	A	持分175分の6
共有者	B	持分175分の6
共有者	C	持分175分の6
共有者	D	持分175分の6
共有者	E	持分175分の6
共有者	F	持分175分の6
共有者	G	持分25分の6
共有者	H	持分175分の6
共有者	I	持分75分の6
共有者	J	持分75分の6
共有者	K	持分75分の6
共有者	L	持分25分の6
共有者	M	持分50分の1
共有者	N	持分50分の1

2 所 在 川越市大字木野目字新田 3 1 2 番地 1 0

家屋 番号 3 1 2 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	29.19平方メートル
	2階	19.83平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分175分の6
共有者	B	持分175分の6
共有者	C	持分175分の6
共有者	D	持分175分の6
共有者	E	持分175分の6
共有者	F	持分175分の6
共有者	G	持分25分の6
共有者	H	持分175分の6
共有者	I	持分75分の6
共有者	J	持分75分の6
共有者	K	持分75分の6
共有者	L	持分25分の6
共有者	M	持分50分の1
共有者	N	持分50分の1



第1 評価額

一括価格	
金3,960,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,960,000円
物件2 (建物)	金2,000,000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 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	JR川越線「南古谷」駅の南西方約1.3km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶほか駐車場等も見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	64.03 m ² ほぼ正方形 ほぼ平坦
接面道路の状況	南約4m舗装市所有道路 (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:なし 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5号。道路の位置の指定(昭和46年9月30日第372号幅員4m延長35m)。 当該道路先は、建築基準法外道路(311番1川越市所有)で水路脇の未舗装通路は車両等の通り抜け困難。 ・ 土地に塗料の缶等が放置され、建物内玄関付近にも一斗缶等が置いてある。過去地図上に○塗装の記載がある。 過去に塗装関係の自営業をしていたと思われる。有害物質使用状況は不明。川越市環境対策課の特定施設台帳に記載はない。一般住宅であり土壌汚染の蓋然性は低いと思われるが、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。 	

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）：昭和47年2月26日新築 経過年数：約53年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル、その他 内壁：クロス貼り、繊維壁、その他 天井：クロス貼り、化粧合板、その他 床：畳、合板、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：やや劣る 施工：やや劣る
保守管理の状態	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"> ・ 床に傷み、軒の一部が破損、2階外壁にひび割れが見られる等全体的に老朽化している。 ・ 室内に相当量の目的外動産がある。

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	112,000	1.060	64.03	0.82	6,230,000

※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）

基準地 川越-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $119,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/103 \times 100/105 = 112,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地近隣は対象地近隣に比して街路・交通接近条件で優ると判断した。

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	132,000	49.02	0.01	60,000

ウ 現価率：

経過年数 53 年、経済的残存耐用年数 1 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) - 20%

(計算式) $1 / (53 + 1) \times (1 - 0.20)$

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	6,230,000	0.50	法定地上権	3,120,000

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	6,230,000	-3,120,000		0.9	0.7	1,960,000
2	60,000	+3,120,000	1.0	0.9	0.7	2,000,000
一括価格 (合計)						3,960,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：放置された塗料缶等のあること及び土壌汚染不明による市場性減価を考慮した。

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-5)

所 在：川越市大字木野目字新田 346 番 11

価 格：119,000 円/m²

位 置：JR 川越線「南古谷」駅約 1,200m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：100 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東 6.1m 市道

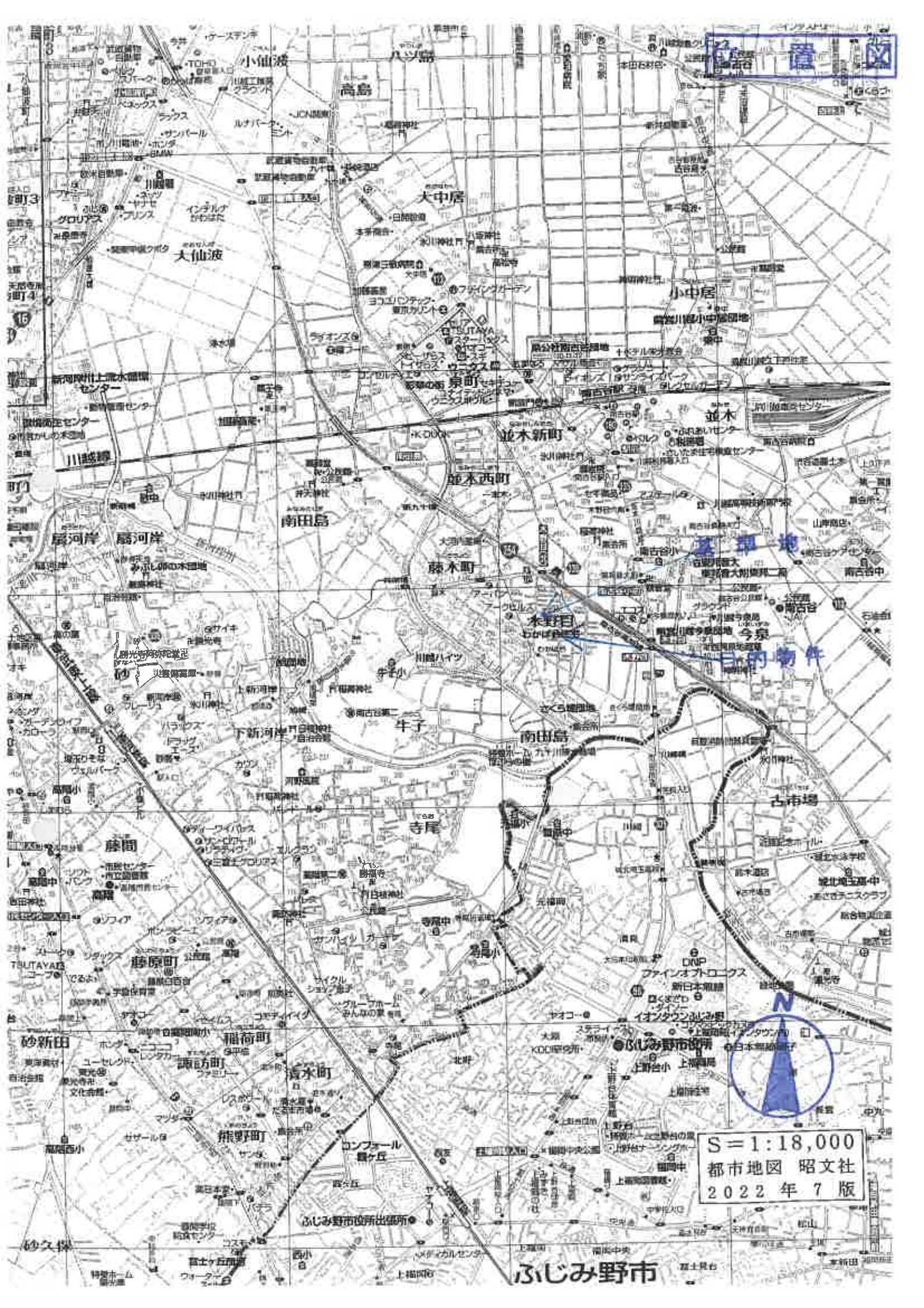
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

地域の概要：小規模一般住宅を中心とする住宅地域

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



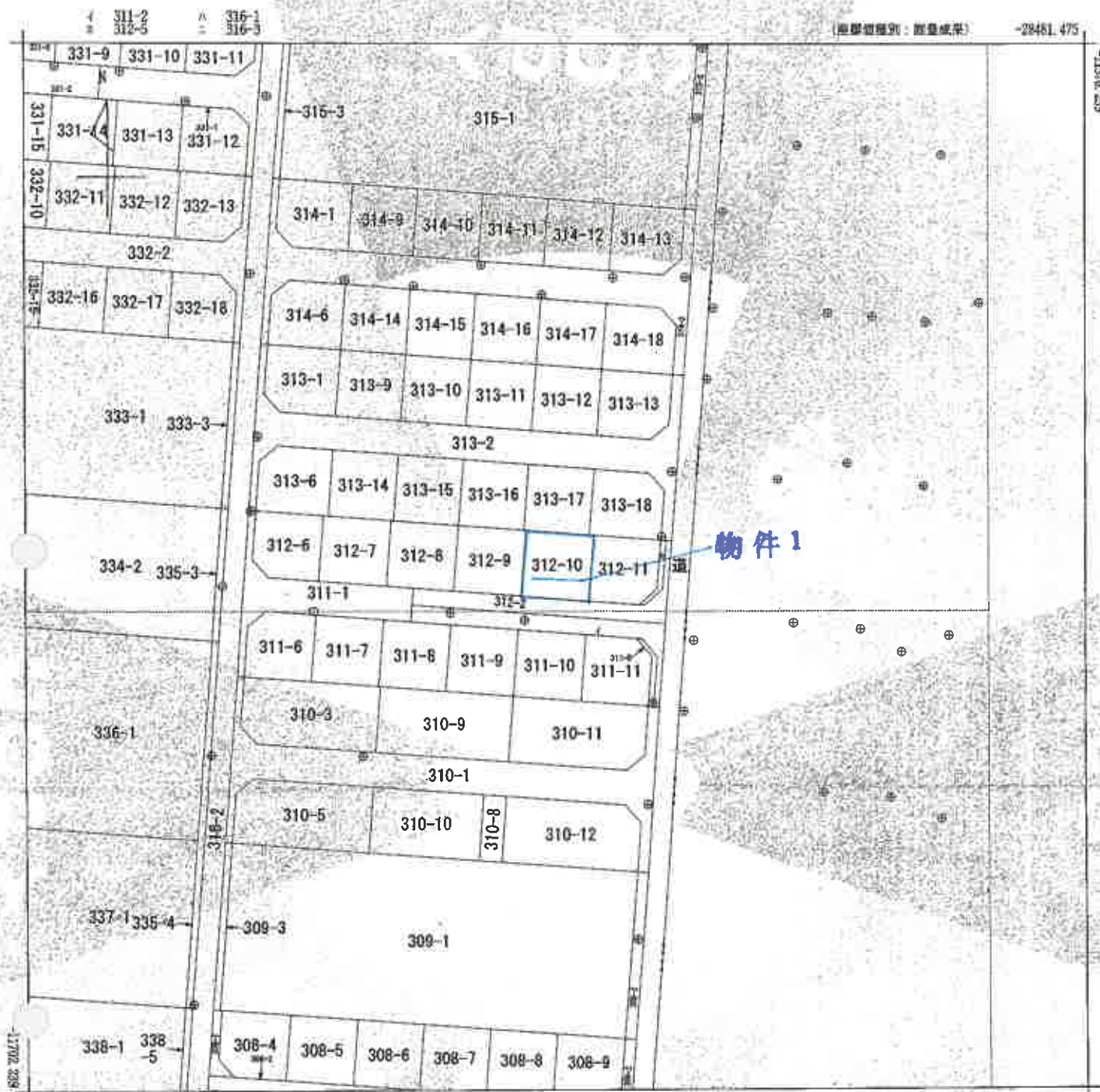
S=1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版

ふじみ野市

目的物件



昭文社



物件1

地番区域見出し	大字木野目
---------	-------

請求分	所在	川越市大字木野目字新田		地番	312番10				
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。

令和6年12月12日
さいたま地方法務局川越支局

地図整理番号：M16997
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和47年3月10日

建築物平面図

家屋番号 312~10

建物の所在 川越市大宮本町新田312番地10

2510883

1 階

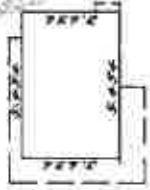


求積表

50.424 x (49.97 - 4.944) = 2236.68
2.124 x 4.944 = 10.501
4.944 x (2.727 + 4.000) = 31.201
4.944 x 4.944 = 24.444

床面積 29,192.40㎡

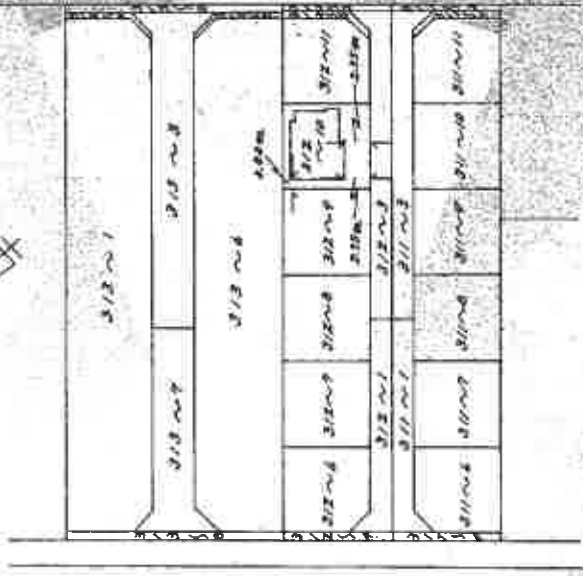
2 階



求積表

5.454 x 3.536 = 19.280

床面積 19,280.24㎡



3,47,3,10

昭和四七年六月九日
作製年月日

作製者

申請人

縮尺 1/200

(全館土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/500

東京都建設局(川越)5-15-38 工務部設計 電話(0426)24488

地図整理番号：M1699

これは壁面に記録されている内容を証明した壁面である
令和6年12月12日

さいたま市川越区川越

登記官

1階



2階

