令和　８年（ケ）第　　８６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月１４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１２月２１日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,870,000 4,696,000		1,174,000	81,350	19,316
備考					

令和　8年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川越市岸町二丁目　２５番地１３

建物の名称　　コスモ川越サーパスコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　岸町二丁目　２５番１３の５０６

建物の名称　　５０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　　７２．９８平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番１３

地　　目　　宅地

地　　積　　１２７９．３３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番５２

地　　目　　宅地

地　　積　　６２．５０平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番５３

地　　目　　宅地

地　　積　　２０．３７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番５４

地　　目　　宅地

地　　積　　６１．３９平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２０万７４６６分の７６２６

土地の符号　　２・３・４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２０万７４６６分の７６２６

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２４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】
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】
地役権
土地の符号３につき
範　囲　全部
要役地　川越市大字今福（元川越分）字中台２７４４番５
設定日　昭和４３年６月１２日
目　的　特別高圧送電線路の架設、保守のため建造物築造及び送電線路に支障となる立竹木の植栽の禁止ならびに送電線路保守のための土地の立入

土地の符号２ないし４につき
範　囲　全部
要役地　川越市岸町二丁目２５番２
設定日　昭和６３年９月９日
目　的　通行

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
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
【物件番号１】
管理費等の滞納あり。

《　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　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川越市岸町二丁目　２５番地１３

建物の名称　　コスモ川越サーパスコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　岸町二丁目　２５番１３の５０６

建物の名称　　５０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　　７２．９８平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番１３

地　　目　　宅地

地　　積　　１２７９．３３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番５２

地　　目　　宅地

地　　積　　６２．５０平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番５３

地　　目　　宅地

地　　積　　２０．３７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番５４

地　　目　　宅地

地　　積　　６１．３９平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２０万７４６６分の７６２６

土地の符号　　２・３・４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２０万７４６６分の７６２６

令和８年(ケ)第８６号
令和８年６月３０日受理
令和８年８月１７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　　山　中　宏　之

（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　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川越市岸町二丁目　２５番地１３

建物の名称　　コスモ川越サーバスコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　岸町二丁目　２５番１３の５０６

建物の名称　　５０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　　７２．９８平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番１３

地　　目　　宅地

地　　積　　１２７９．３３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番５２

地　　目　　宅地

地　　積　　６２．５０平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番５３

地　　目　　宅地

地　　積　　２０．３７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番５４

地　　目　　宅地

地　　積　　６１．３９平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２０万７４６６分の７６２６

土地の符号　　２・３・４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２０万７４６６分の７６２６

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）
建物		物件１
	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　居宅　として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
	管理費等の状況	□　　のとおり 管理費　　１５，４８０円 修繕積立金　１７，２００円 自治会費　　３５０円 令和８年７月１０日現在 □滞納はない ■滞納がある R7年4月～R8年7月分 計５２８，４８０円
	管理費等照会先	コスモ川越サーバスコート管理組合(管理会社)大和ライフネクスト株式会社
	その他の事項	「その他の事項」欄のとおり
敷地権		符号１～４
	現況地目	■宅地（符号１～４）　□公衆用道路（符号　）□　（符号）
	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
	敷地権の種類	■所有権（符号１～４）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　）
	その他の事項	「その他の事項」欄のとおり
執行官保管の仮処分		■ない　　地方裁判所　支部　平成・令和　　年（　）第　　号 □ある　保管開始日　平成・令和　　年　　月　　日
敷地権以外の土地（目的外土地）		■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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

その他の事項

1　滞納管理費等に対する遅延損害金について

管理会社によると上記管理費等滞納金にに対する遅延損害金として46,931円が発生しているとのことである。

2　規約設定共用部分について

目的建物には、以下の規約設定共用部分がある。

(1)　家屋番号：25番地13の407、種類：管理事務室、床面積：21．30㎡

(2)　電気室、床面積：8.75㎡（未登記）

(3)　ポンプ室、床面積：4.50㎡（未登記）

3　地役権について

敷地権の目的となっている土地のうち

(1)　符号２～４の土地に以下の地役権が設定されている。

原因　　昭和63年9月9日設定

目的　　通行

範囲　　全部

要役地　川越市岸町二丁目25番2

(2)　符号３の土地に以下の地役権が設定されている。

原因　　昭和43年6月12日設定

目的　　特別高圧送電線路の架設、保守のため建造物築造及び送電線路に支障となる立竹木の植栽の禁止ならびに送電線路保守のための土地の立入

範囲　　全部

要役地　川越市大字今福（元川越分）字中台2744番5

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■管理会社担当者	1　一棟の建物のどの部分が未登記の規約設定共用部分となっているかは分からない。参考までに送付した管理規約書にも記載が見当たらない。
■川越市役所資産税課担当職員	1　一棟の建物には登記されている規約設定共用部分として管理事務室がありこれに課税しているほか未登記の規約設定共用部分として電気室（8.75㎡）とポンプ室（4.50㎡）とがありこれらにも課税している。
■債務者兼所有者	1　目的物件は、私が居宅として使用しています。 2　玄関ドアが固く開閉しずらくなっている以外に故障や破損はありません。 3　室内にキャットタワーや猫のトイレがありますが、これは父が入院した際に実家の猫を一時預かったときに置いたものであって現在はペットは飼っていません。

（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　目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。なお本一棟の建物には１階南側にエントランスがあり敷地権の目的となっている符号２～４を経て公道に出入りできるほかに４階から北側公道への出入口も存在する。 2　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３枚目のとおり報告する。 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

（調査経過用）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年7月2日（木） 9：15－9：20	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和8年7月2日（木） 14：30－14：35	執務室	登記情報提供サービスで規約設定共用部分の登記情報取得
令和8年7月2日（木） 14：35－15：05	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をファックス送信、担当者を電話聴取
令和8年8月5日（水） 14：25－14：50	川越市役所資産課税課	担当職員を口頭聴取
令和8年8月13日（木） 9：55－10：15	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写真撮影（評価人同行）、債務者兼所有者を電話聴取

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

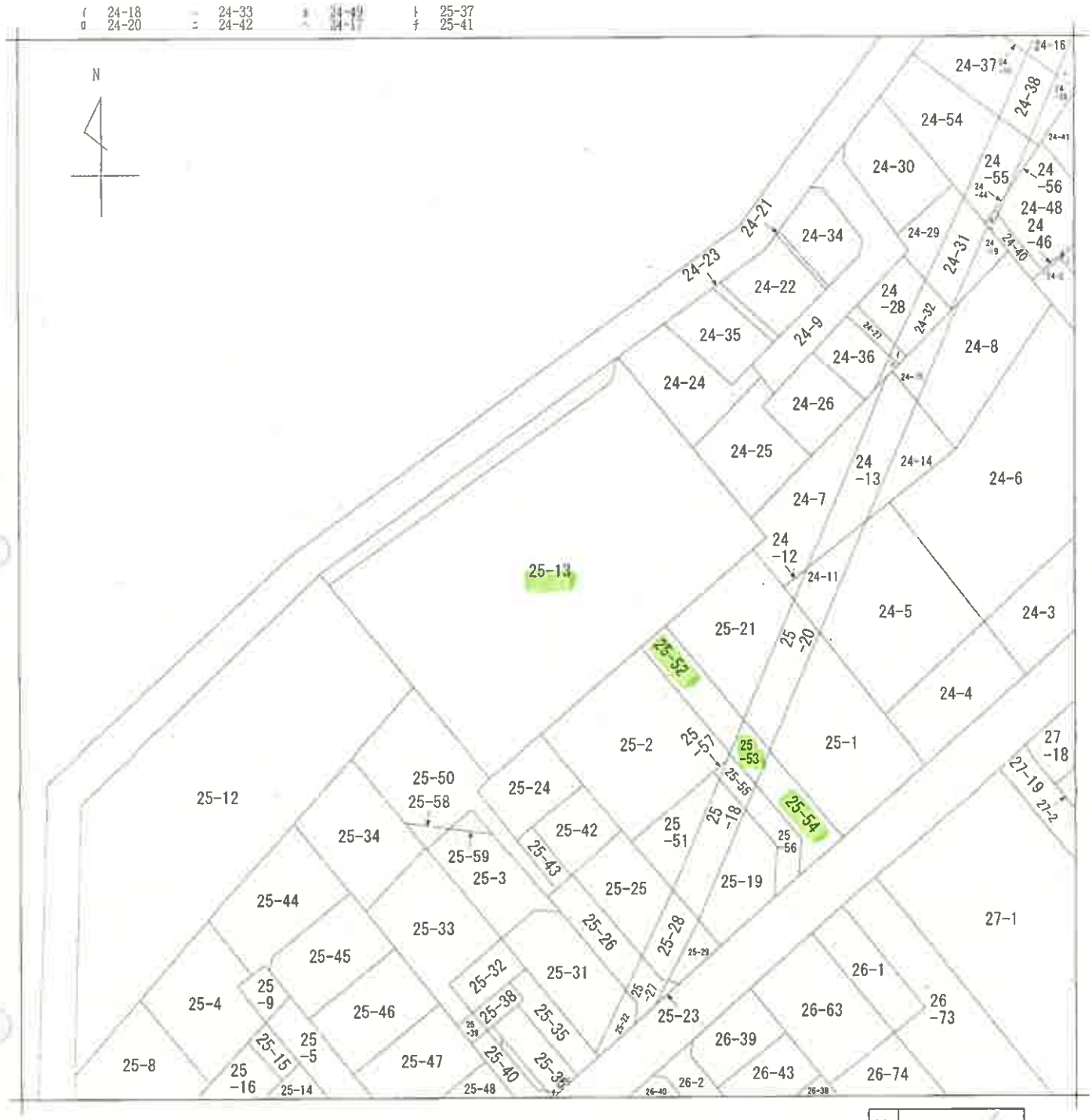
■　令和８年８月１３日

債務者兼所有者が急用により不在だったので、立会人を立ち会わせ、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



(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	岸町２丁目

請求部分	所在	川越市岸町二丁目				地番	25番13		
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	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8年5月13日

東京法務局

地図整理番号：M00866　　登記官 [redacted]

（8 枚目）

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和59年10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。
（さいたま地方法務局川越支局管轄）
令和8年5月13日　東京法務局

登記官 (5 枚目)

[redacted]

[redacted]

S59. 10. 24

1015307

地番 25-2,-51,-52

地積測量図

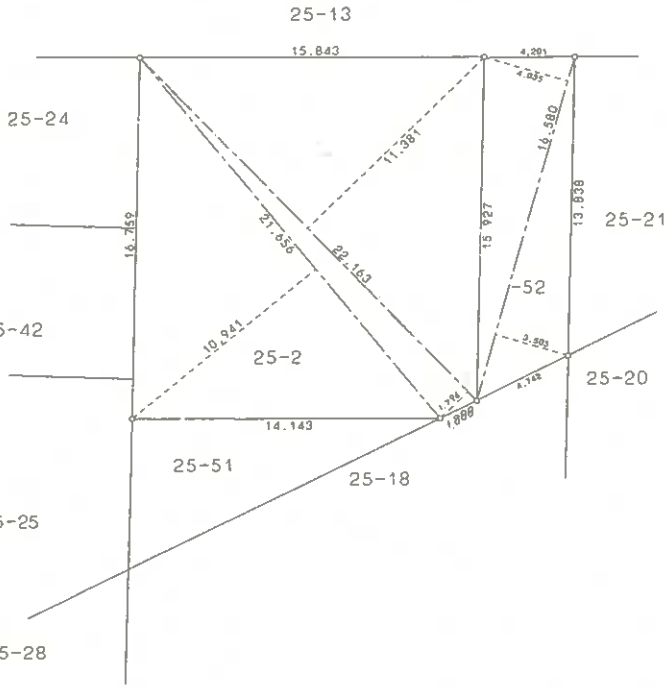
土地の所在 川越市岸町2丁目

面積計算表

地番	25-2		
No.	底辺	高さ	倍面積
イ	22.163	11.381	252.237103
ロ	22.163	1.796	39.804748
ハ	21.656	10.941	236.938296
		倍面積	528.980147
		面積	264.4900735
		地積	264.49 ㎡

地番	25-52		
No.	底辺	高さ	倍面積
イ	16.580	4.035	66.900300
ロ	16.580	3.505	58.112900
		倍面積	125.013200
		面積	62.5066000
		地積	62.50 ㎡

25-51
375.00-(264.49+62.50)=48.01



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊀	石杭	㊆	プラスチック杭		
	㊁	コンクリート杭	㊇	金属杭		
	㊂	金属鋲	㊈	[redacted]		

作製者 川越市 [redacted] 土地家屋調査士 [redacted]（昭和59年10月17日作製）

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

申請人 被相続人 相続人 [redacted]

縮尺 1/250

地図整理番号：M00867

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和59年10月24日

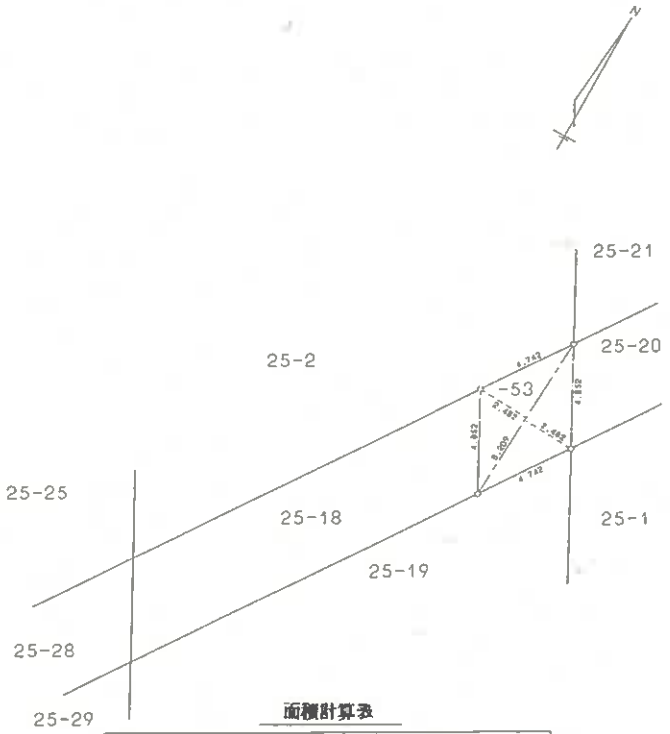
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局川越支局管轄）
令和8年5月13日　東京法務局
登記官
（10枚目）

S59.10.24

1015308

地積測量図

地番	25-18.-53
土地の所在	川越市岸町２丁目



面積計算表

地番	25-53		
No.	底辺	高さ	倍面積
イ	8.209	2.482	20.374738
ロ	8.209	2.482	20.374738
		倍面積	40.749476
		面積	20.3747380
		地積	20.37 ㎡

25-18
95°13－20°37＝74°76

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋖	プラスチック杭		
	㋺	コンクリート杭	㋗	金属杭		
	㋩	金属鋲	㋘	[redacted]		

作製者　川[redacted]
土地家屋調査士　（昭和59年10月17日作製）

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

申請人　被相続人
相続人　[redacted]

1/250

地図整理番号：M00868

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和59年10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。
（さいたま地方法務局川越支局管轄）
令和8年5月13日　東京法務局
登記官

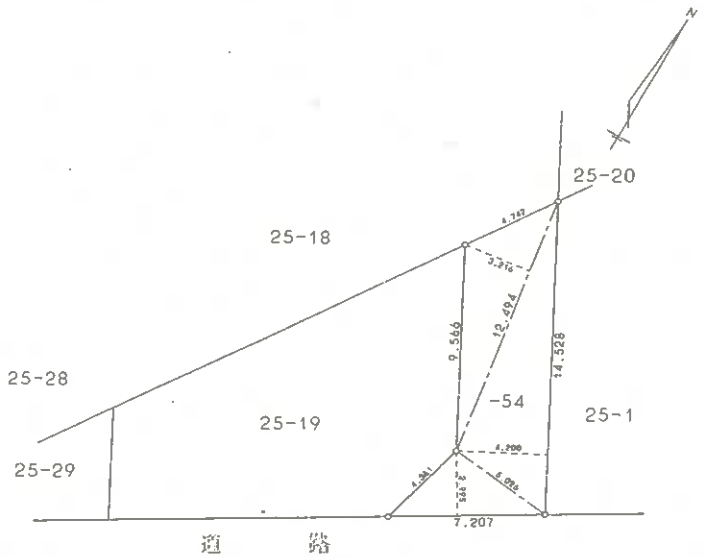
（11枚目）

S59.10.24

1015309

地積測量図

地番	25-19.-54
土地の所在	川越市岸町2丁目



面積計算書

地番	25-54		
No.	底辺	高さ	倍面積
イ	12.494	3.216	40.180704
ロ	14.528	4.200	61.017600
ハ	7.207	2.995	21.584965
		倍面積	122.783269
		面積	61.3916345
		地積	61.39 ㎡

25-19
197.23 − 61.39 = 135.87

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の特記	記号	境界標の特記
	㋑	石杭	㋐	プラスチック杭		
	㋺	コンクリート杭	㋒	金属鋲		
	㋩	金属鋲	㋓	刻		

作製者　川[redacted]　土地家屋調査士　（昭和59年10月17日作製）

申請人　補佐鉄人　補佐[redacted]

縮尺　1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M00869

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成1年4月20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8年5月13日　東京法務局
登記官

（12枚目）

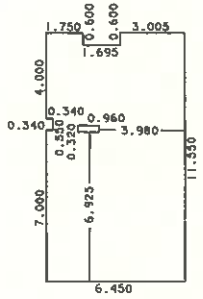
1523632

各階平面図

平成 元. 4. 20

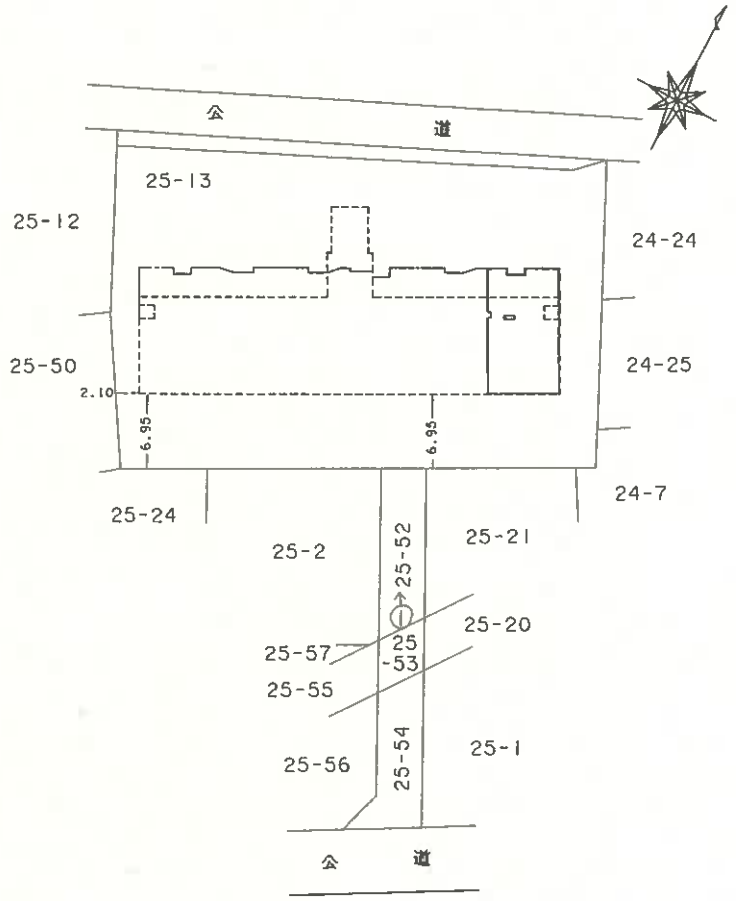
建物図面 各階平面図

家屋番号	岸町2丁目25番13の506
建物の所在	川越市岸町2丁目25番地13



求積表

7.000	X	0.340	=	2.380000
11.550	X	1.170	=	13.513500
6.925	X	0.960	=	6.648000
10.950	X	0.975	=	10.676250
11.550	X	3.005	=	34.707750
4.000	X	0.340	=	1.360000
4.305	X	0.240	=	1.033200
3.705	X	0.720	=	2.667600
合計				72.986300
床面積				72.98 ㎡



○→写真撮影の位置と方向

建物の存する部分　5階

（日図連12）

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	4月12日作製）	縮尺 1/250
申請人	株式会社 [redacted] 支配人 [redacted]		縮尺 1/500

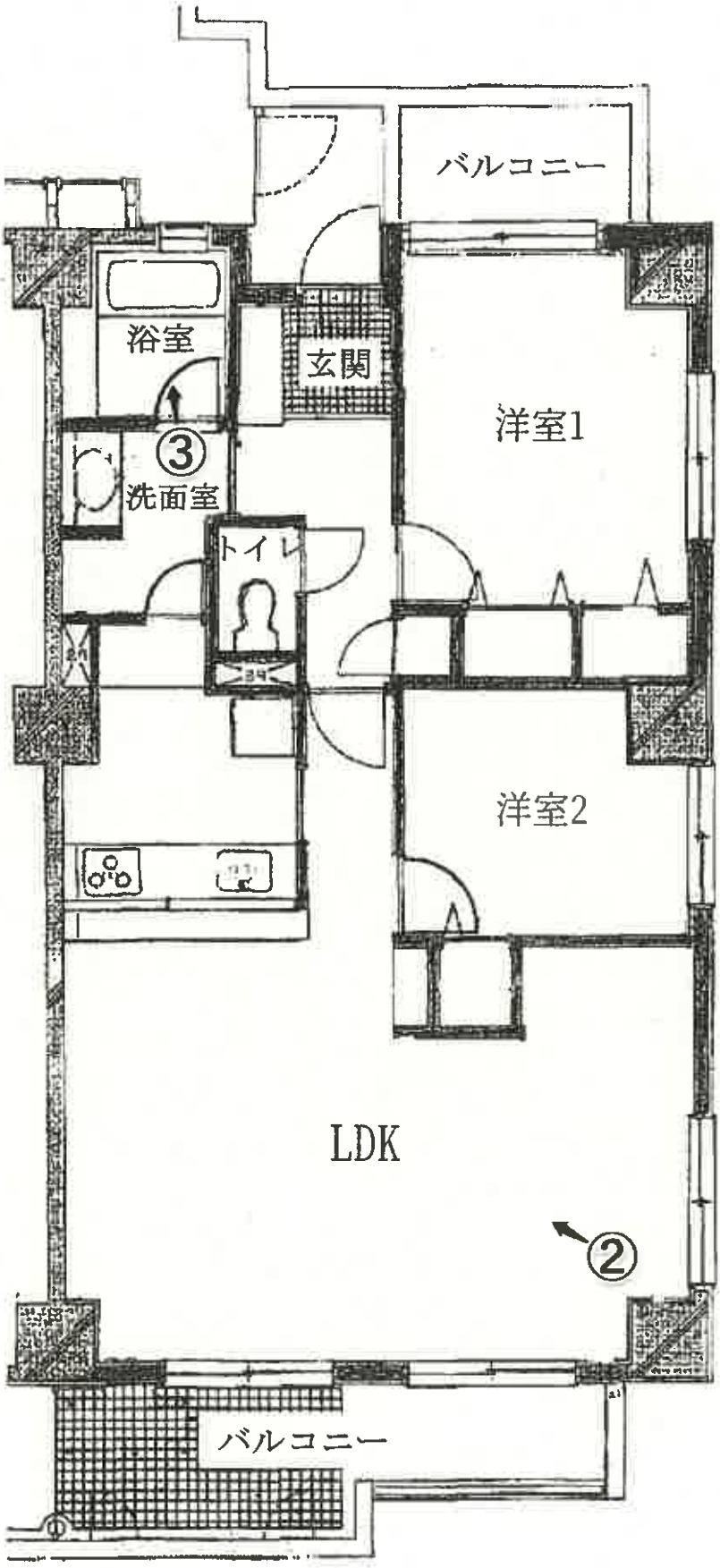
（長辺約）

地図整理番号：M00870

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

（写真撮影位置 ○→）



①



②



③



令和　8年　（ケ）　第　0　8　6　号
令和　8年　8月　13日　現地調査
令和　8年　8月　18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

蛙　原　　康　善㊞

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川越市岸町二丁目　２５番地１３

建物の名称　　コスモ川越サーパスコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　岸町二丁目　２５番１３の５０６

建物の名称　　５０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　　７２．９８平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番１３

地　　目　　宅地

地　　積　　１２７９．３３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番５２

地　　目　　宅地

地　　積　　６２．５０平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番５３

地　　目　　宅地

地　　積　　２０．３７平方メートル

令和　8年（ケ）第　　86号

物　件　目　録

土地の符号　　4

所在及び地番　川越市岸町二丁目２５番５４

地　　目　　宅地

地　　積　　６１．３９平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　1

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２０万７４６６分の７６２６

土地の符号　　２・３・４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２０万７４６６分の７６２６

第１　　評　価　額

物件１	金　5,870,000　円

第２　　評価の条件

1　本件評価は、民事執行法により売却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	(一棟の建物の表示) 所在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	別紙物件目録記載のとおり	
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

位置・交通	東武東上線　　川越駅　　南　約1,300m（道路距離）の地点に位置する。	
付近の状況	戸建とマンションの混在する地域	
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	第１種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件等 （規模、形状等）	地積	1,279.33 ㎡（符号１） 62.50 ㎡（符号２） 20.37 ㎡（符号３） 61.39 ㎡（符号４） 1,423.59 ㎡（合　計）
	形状	長方形（有効宅地）
	地勢	南東方へ低い傾斜地
	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５m	市道6230号線	等高	４２条１項１号
	南東	約６m	市道0011号線	等高	４２条１項１号

土地の利用状況	本件マンションの敷地	
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.　西側隣地に設定されていた土砂災害特別警戒区域は令和8年1月に解除された。 b.　対象地の南東方を東京電力送電線 川越線66,000ボルトが通過している。 c.　符号３に送電線の地役権設定がある。 d.　符号２乃至４に25番2の通行地役権が設定されている。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	コスモ川越サーパスコート	
建物の用途	居宅　　（総戸数28戸）	
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1年4月5日　　新築 約　37年 約　13年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト露出防水 タイル貼 なし
設備	エレベーター 駐車場	有 有
建物の品等	使用資材 施工程度	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	コスモ川越サーパスコート管理組合 委託管理 大和ライフネクスト（株） 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	ａ．オープンエントランス。 ａ．傾斜地に立地するため、エントランスは４階に設定されている。	

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造	
位　　置	階層	５階
	方位	南東×北東
床　面　積	登記とほぼ同じ	
間　取　り	２ＬＤＫ	バルコニー　：有
仕　　様	天　　井	ビニールクロス貼
	床	フローリング、カーペット、ビニールシート等
	内　　壁	ビニールクロス貼り等
	設　　備	電気、ガス、水道等
	そ　の　他	アスベストの存否は不明。
保守管理の状態		劣る
管　理　費　等	管　理　費	月額　15,480円
	修繕積立金	月額　17,200円
	自　治　会　費	月額　350円
	合　　計	月額　33,030円
	滞　納　額	528,480円　令和8年7月10日現在
	その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
専有部分の利用状況等	現況調査報告書のとおり。	
特　記　事　項	ａ．生活廃棄物が多い。 ｂ．住設機器の作動状況は不明 ｃ．猫を飼育していた経緯がある。 ｄ．滞納額以外に遅延損害金と違約金が発生している。 ｅ．角部屋。	

第５　　評価額算出の過程

本件においては積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ評価額を後記のとおり決定した。

Ⅰ　積算価格

1　基礎となる価格

①　建物価格

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。

再調達原価（円／㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
300,000	72.98	0.208	4,550,000

※ 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）。

専有面積　　：登記面積
現価率
経過年数　37年　　経済的残存耐用年数　13年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）　20%

・現価率　＝　経済的残存耐用年数 13年 ／ （経過年数 37年 ＋ 経済的残存耐用年数 13年）
×　（1－　0.20　）　＝　0.208

②　敷地権価格（１～４）

敷地の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1～4	167,000	0.670	1,423.59	1.0　－　0	7,626／207,466	5,850,000

更地価格
公示地　　川越－４２

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

169,000 円／㎡ × 102.0／100 × 100／104.5 × 100／99.0 ≒ 167,000 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	規模、二方路、傾斜地、地役権、行止り	
建　付　減　価	建物と敷地との適応の状態等を考慮	0%
敷　地　権　割　合	登記上の敷地権割合	

2　積算価格の査定

建物価格に敷地権価格を加算して積算価格を次のとおり求めた。

建物価格（円） ア	敷地権価格（円） イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格（円） （ア＋イ）×ウ×エ
4,550,000	5,850,000	1.0	0.927	9,640,000

価格補正　　：　ない　　100.0%
個別格差　　：　階層別効用比率　　100.0%
位置別効用比率　　103.0%
補修費用　　90.0%
相乗積　　92.7%

Ⅱ　収益価格（ＤＣＦ法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、ＤＣＦ法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に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るので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

ＤＣＦ法の価格査定表

３年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					DCF法による価格
	４年目期末有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格　※1	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×（1－0.03）	（5.8%）	エ×オ	ア＋カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
222,891円 （3.5%）	432,174円	5.8%	7,227,738円 ≒ 7,230,000円	0.8444	6,105,012円 （96.5%）	6,327,903円 ≒ 6,330,000円 （100%）

※1　売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の　3%　と査定した。

※2　複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+5.8\%)^{3}} \fallingdotseq 0.8444$$

ア　目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ　保有期間終了後（４年目）の正味純収益である。

ウ　４年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ　４年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ　一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ　保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ　評価額の判定

1　試算価格の調整

両試算価格には開差が生じたが元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では周辺の売買事例及び売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に収益価格を勘案して調整後価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前の試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ
積　算　価　格	9,640,000	1.0　－　0.0	9,640,000
収　益　価　格	―――		6,330,000
調整後の価格	―――		9,310,000

占有減価修正　：ない

2　評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格（円）	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等相当額の減価	その他の控除減価（敷金等）	評価額（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ－オ
9,310,000	1.0	0.70	0.90	0	5,870,000

イ　市場性修正　　：なし

ウ　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

エ　滞納管理費等相当額の減価　　：管理費等の滞納を考慮

オ　その他の控除減価（敷金等）　：なし

第６　　参考価格資料

地価公示価格		川越－４２
所在	：	岸町２丁目２９番２５
価格	：	169,000　円／㎡
位置	：	東武東上線　　川越駅　１，２００ｍ（道路距離）
価格時点	：	令和 8年 1月 1日
地積	：	148㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面道路	：	南東　　４ｍ　　道路
用途指定等	：	第１種住居地域　　（建蔽率 60%、 容積率 200%）
地域の概要	：	一般住宅が建ち並ぶ環境の良い既成住宅地域

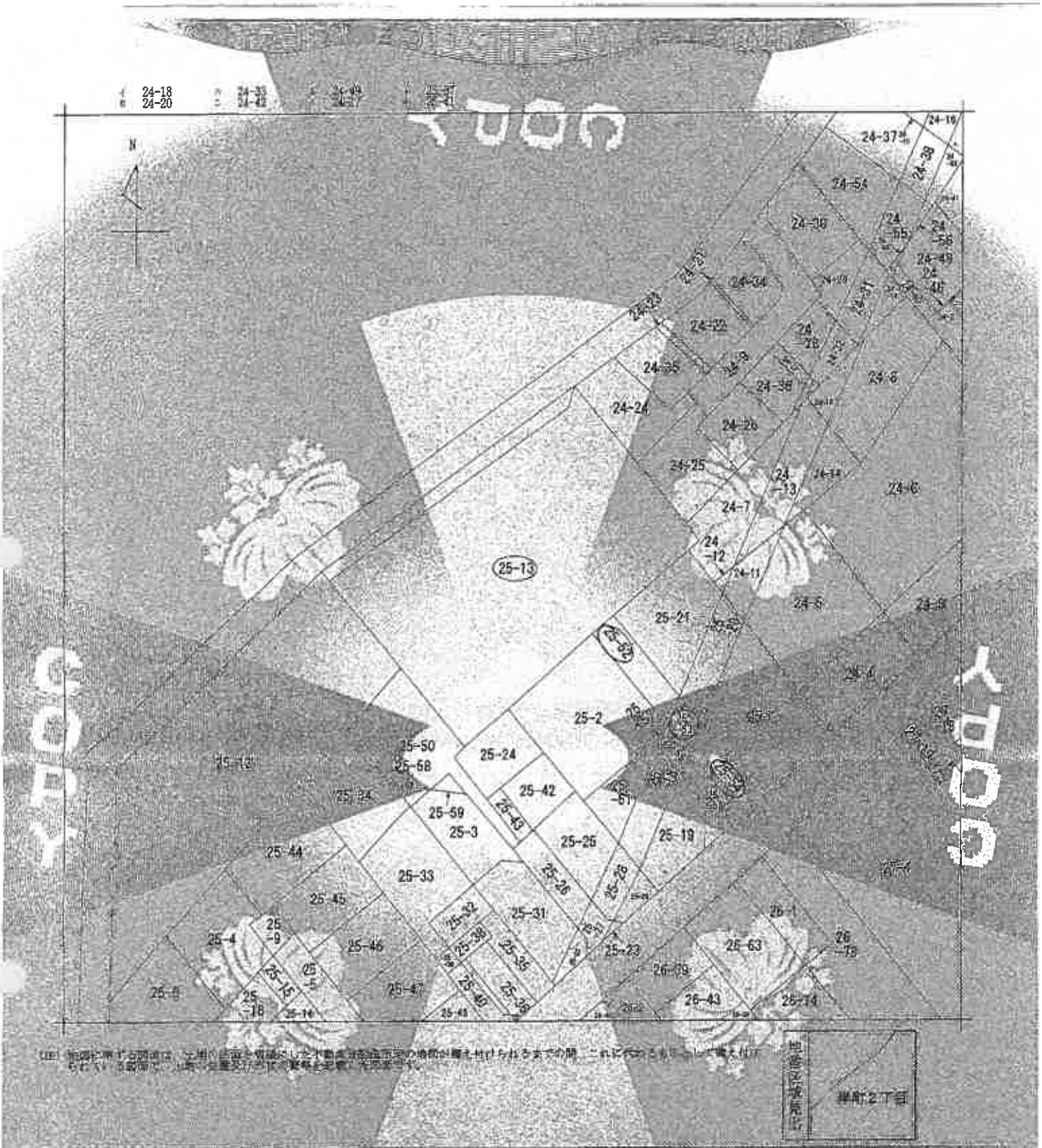
第７　　付属資料の表示

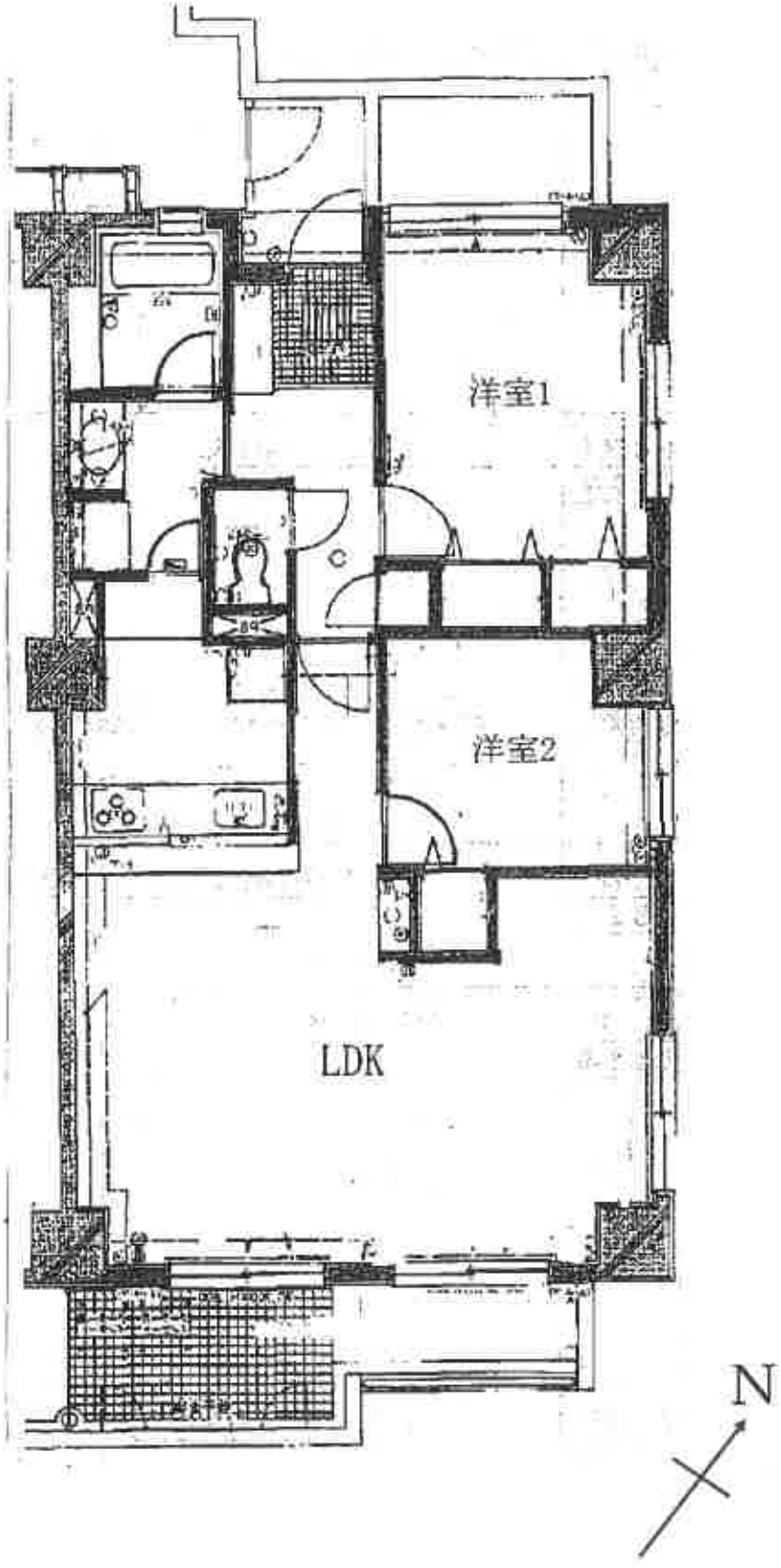
1　位置図
2　付近図（正本のみ）
3　公図写
4　建物図面写
5　建物間取図
6　地積測量図
7　現況写真（正本のみ）

以　上



8-ケ-086位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26


N
25-13
25-2
25-24
25-42
25-3
25-25
25-33
25-31
25-19
25-63
25-14
26-43
26-39
25-23
25-46
25-47
25-44
25-45
25-4
25-5
25-6
25-1
25-21
25-50
25-58
25-59
25-43
25-26
25-28
25-32
25-36
25-35
25-40
25-39
25-48
25-51
25-52
24-37
24-54
24-36
24-34
24-22
24-35
24-38
24-24
24-26
24-25
24-7
24-6
24-5
24-4
24-3
24-2
24-1
24-11
24-10
24-9
24-8
24-12
24-13
24-55
24-56
24-46
24-49
24-48
24-39
24-40
24-41
24-42
24-43
24-44
24-45
24-47
24-50
24-51
24-52
24-53
24-54
24-55
24-56
24-57
24-58
24-59
24-60
24-61
24-62
24-63
24-64
24-65
24-66
24-67
24-68
24-69
24-70
24-71
24-72
24-73
24-74
24-75
24-76
24-77
24-78
24-79
24-80
24-81
24-82
24-83
24-84
24-85
24-86
24-87
24-88
24-89
24-90
24-91
24-92
24-93
24-94
24-95
24-96
24-97
24-98
24-99
24-100
24-101
24-102
24-103
24-104
24-105
24-106
24-107
24-108
24-109
24-110
24-111
24-112
24-113
24-114
24-115
24-116
24-117
24-118
24-119
24-120
24-121
24-122
24-123
24-124
24-125
24-126
24-127
24-128
24-129
24-130
24-131
24-132
24-133
24-134
24-135
24-136
24-137
24-138
24-139
24-140
24-141
24-142
24-143
24-144
24-145
24-146
24-147
24-148
24-149
24-150
24-151
24-152
24-153
24-154
24-155
24-156
24-157
24-158
24-159
24-160
24-161
24-162
24-163
24-164
24-165
24-166
24-167
24-168
24-169
24-170
24-171
24-172
24-173
24-174
24-175
24-176
24-177
24-178
24-179
24-180
24-181
24-182
24-183
24-184
24-185
24-186
24-187
24-188
24-189
24-190
24-191
24-192
24-193
24-194
24-195
24-196
24-197
24-198
24-199
24-200
24-201
24-202
24-203
24-204
24-205
24-206
24-207
24-208
24-209
24-210
24-211
24-212
24-213
24-214
24-215
24-216
24-217
24-218
24-219
24-220
24-221
24-222
24-223
24-224
24-225
24-226
24-227
24-228
24-229
24-230
24-231
24-232
24-233
24-234
24-235
24-236
24-237
24-238
24-239
24-240
24-241
24-242
24-243
24-244
24-245
24-246
24-247
24-248
24-249
24-250
24-251
24-252
24-253
24-254
24-255
24-256
24-257
24-258
24-259
24-260
24-261
24-262
24-263
24-264
24-265
24-266
24-267
24-268
24-269
24-270
24-271
24-272
24-273
24-274
24-275
24-276
24-277
24-278
24-279
24-280
24-281
24-282
24-283
24-284
24-285
24-286
24-287
24-288
24-289
24-290
24-291
24-292
24-293
24-294
24-295
24-296
24-297
24-298
24-299
24-300
24-301
24-302
24-303
24-304
24-305
24-306
24-307
24-308
24-309
24-310
24-311
24-312
24-313
24-314
24-315
24-316
24-317
24-318
24-319
24-320
24-321
24-322
24-323
24-324
24-325
24-326
24-327
24-328
24-329
24-330
24-331
24-332
24-333
24-334
24-335
24-336
24-337
24-338
24-339
24-340
24-341
24-342
24-343
24-344
24-345
24-346
24-347
24-348
24-349
24-350
24-351
24-352
24-353
24-354
24-355
24-356
24-357
24-358
24-359
24-360
24-361
24-362
24-363
24-364
24-365
24-366
24-367
24-368
24-369
24-370
24-371
24-372
24-373
24-374
24-375
24-376
24-377
24-378
24-379
24-380
24-381
24-382
24-383
24-384
24-385
24-386
24-387
24-388
24-389
24-390
24-391
24-392
24-393
24-394
24-395
24-396
24-397
24-398
24-399
24-400
24-401
24-402
24-403
24-404
24-405
24-406
24-407
24-408
24-409
24-410
24-411
24-412
24-413
24-414
24-415
24-416
24-417
24-418
24-419
24-420
24-421
24-422
24-423
24-424
24-425
24-426
24-427
24-428
24-429
24-430
24-431
24-432
24-433
24-434
24-435
24-436
24-437
24-438
24-439
24-440
24-441
24-442
24-443
24-444
24-445
24-446
24-447
24-448
24-449
24-450
24-451
24-452
24-453
24-454
24-455
24-456
24-457
24-458
24-459
24-460
24-461
24-462
24-463
24-464
24-465
24-466
24-467
24-468
24-469
24-470
24-471
24-472
24-473
24-474
24-475
24-476
24-477
24-478
24-479
24-480
24-481
24-482
24-483
24-484
24-485
24-486
24-487
24-488
24-489
24-490
24-491
24-492
24-493
24-494
24-495
24-496
24-497
24-498
24-499
24-500
24-501
24-502
24-503
24-504
24-505
24-506
24-507
24-508
24-509
24-510
24-511
24-512
24-513
24-514
24-515
24-516
24-517
24-518
24-519
24-520
24-521
24-522
24-523
24-524
24-525
24-526
24-527
24-528
24-529
24-530
24-531
24-532
24-533
24-534
24-535
24-536
24-537
24-538
24-539
24-540
24-541
24-542
24-543
24-544
24-545
24-546
24-547
24-548
24-549
24-550
24-551
24-552
24-553
24-554
24-555
24-556
24-557
24-558
24-559
24-560
24-561
24-562
24-563
24-564
24-565
24-566
24-567
24-568
24-569
24-570
24-571
24-572
24-573
24-574
24-575
24-576
24-577
24-578
24-579
24-580
24-581
24-582
24-583
24-584
24-585
24-586
24-587
24-588
24-589
24-590
24-591
24-592
24-593
24-594
24-595
24-596
24-597
24-598
24-599
24-600
24-601
24-602
24-603
24-604
24-605
24-606
24-607
24-608
24-609
24-610
24-611
24-612
24-613
24-614
24-615
24-616
24-617
24-618
24-619
24-620
24-621
24-622
24-623
24-624
24-625
24-626
24-627
24-628
24-629
24-630
24-631
24-632
24-633
24-634
24-635
24-636
24-637
24-638
24-639
24-640
24-641
24-642
24-643
24-644
24-645
24-646
24-647
24-648
24-649
24-650
24-651
24-652
24-653
24-654
24-655
24-656
24-657
24-658
24-659
24-660
24-661
24-662
24-663
24-664
24-665
24-666
24-667
24-668
24-669
24-670
24-671
24-672
24-673
24-674
24-675
24-676
24-677
24-678
24-679
24-680
24-681
24-682
24-683
24-684
24-685
24-686
24-687
24-688
24-689
24-690
24-691
24-692
24-693
24-694
24-695
24-696
24-697
24-698
24-699
24-700
24-701
24-702
24-703
24-704
24-705
24-706
24-707
24-708
24-709
24-710
24-711
24-712
24-713
24-714
24-715
24-716
24-717
24-718
24-719
24-720
24-721
24-722
24-723
24-724
24-725
24-726
24-727
24-728
24-729
24-730
24-731
24-732
24-733
24-734
24-735
24-736
24-737
24-738
24-739
24-740
24-741
24-742
24-743
24-744
24-745
24-746
24-747
24-748
24-749
24-750
24-751
24-752
24-753
24-754
24-755
24-756
24-757
24-758
24-759
24-760
24-761
24-762
24-763
24-764
24-765
24-766
24-767
24-768
24-769
24-770
24-771
24-772
24-773
24-774
24-775
24-776
24-777
24-778
24-779
24-780
24-781
24-782
24-783
24-784
24-785
24-786
24-787
24-788
24-789
24-790
24-791
24-792
24-793
24-794
24-795
24-796
24-797
24-798
24-799
24-800
24-801
24-802
24-803
24-804
24-805
24-806
24-807
24-808
24-809
24-810
24-811
24-812
24-813
24-814
24-815
24-816
24-817
24-818
24-819
24-820
24-821
24-822
24-823
24-824
24-825
24-826
24-827
24-828
24-829
24-830
24-831
24-832
24-833
24-834
24-835
24-836
24-837
24-838
24-839
24-840
24-841
24-842
24-843
24-844
24-845
24-846
24-847
24-848
24-849
24-850
24-851
24-852
24-853
24-854
24-855
24-856
24-857
24-858
24-859
24-860
24-861
24-862
24-863
24-864
24-865
24-866
24-867
24-868
24-869
24-870
24-871
24-872
24-873
24-874
24-875
24-876
24-877
24-878
24-879
24-880
24-881
24-882
24-883
24-884
24-885
24-886
24-887
24-888
24-889
24-890
24-891
24-892
24-893
24-894
24-895
24-896
24-897
24-898
24-899
24-900
24-901
24-902
24-903
24-904
24-905
24-906
24-907
24-908
24-909
24-910
24-911
24-912
24-913
24-914
24-915
24-916
24-917
24-918
24-919
24-920
24-921
24-922
24-923
24-924
24-925
24-926
24-927
24-928
24-929
24-930
24-931
24-932
24-933
24-934
24-935
24-936
24-937
24-938
24-939
24-940
24-941
24-942
24-943
24-944
24-945
24-946
24-947
24-948
24-949
24-950
24-951
24-952
24-953
24-954
24-955
24-956
24-957
24-958
24-959
24-960
24-961
24-962
24-963
24-964
24-965
24-966
24-967
24-968
24-969
24-970
24-971
24-972
24-973
24-974
24-975
24-976
24-977
24-978
24-979
24-980
24-981
24-982
24-983
24-984
24-985
24-986
24-987
24-988
24-989
24-990
24-991
24-992
24-993
24-994
24-995
24-996
24-997
24-998
24-999
24-1000
地番区域外
草加2丁目
登記所
所在
川越市脇田一丁目
地番
25番15
出力縮尺
1/500
精度区分
分類
地図に準ずる図面
種類
一筆地測量及地積測量
作成年月日
調製
備考
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供給）
令和8年5月13日
東京法務局
地図整理番号：M00866
(1/1)
登記官
A3→A4縮小
8－ケ－086公図


洋室1
洋室2
LDK
N

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8年5月13日　東京法務局
8－ケ－086地積測量図
A3→A4縮小
地図整理番号：M00867

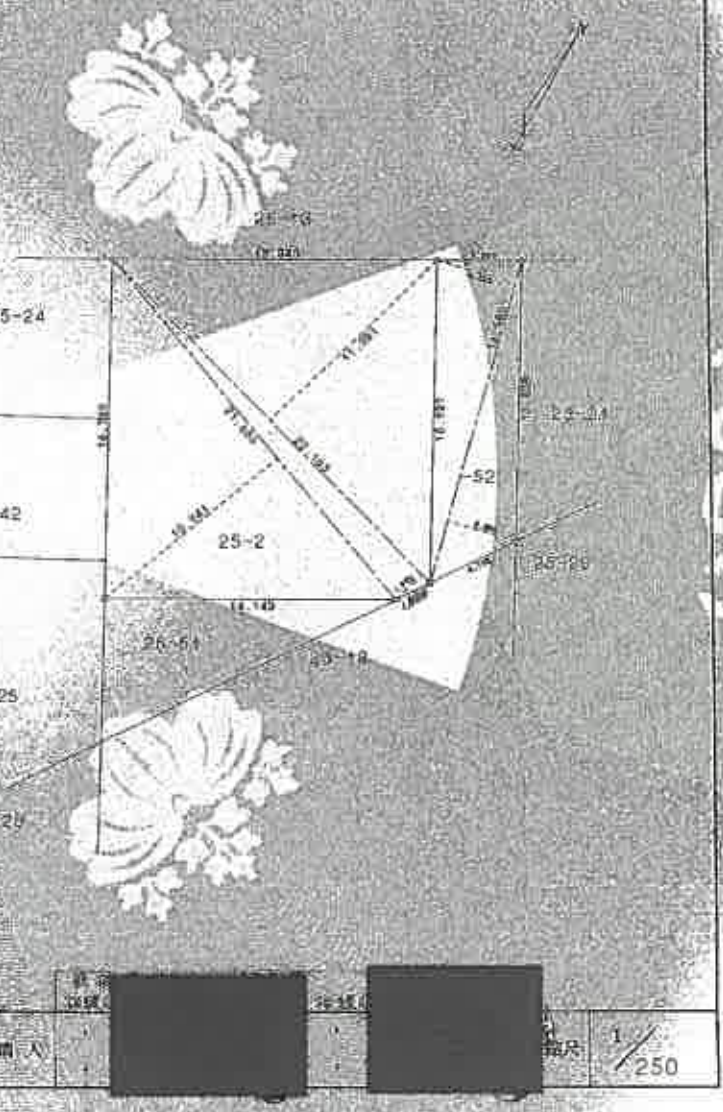
登記年月日：昭和59年10月24日

1015307

59. 10. 24

地積測量図

地番	25-2, -51, -52
土地の所在	川越市脇田町7丁目



面積計算表

地番	25-2		
No.	辺	高	倍面積
1	22.143	11.381	252.123103
2	22.144	1.774	39.504149
3	21.456	10.241	219.728274
		倍面積	511.355526
		面積	255.677763
		計算	255.67 ㎡

地番	25-52		
No.	辺	高	倍面積
1	16.580	4.025	66.729450
2	16.580	3.305	54.791900
		倍面積	121.521350
		面積	60.760675
		計算	60.76 ㎡

(25-52)
3.45(0.3+3.15)÷2*12.58)=60.01

作製者	申請人	縮尺
[redacted]	[redacted]	1/250

（昭和52年11月17日作製）

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

これは図面に記録されている内容を証明したものである。
（さいたま地方法務局川越支局登録）
令和8年5月13日　東京法務局

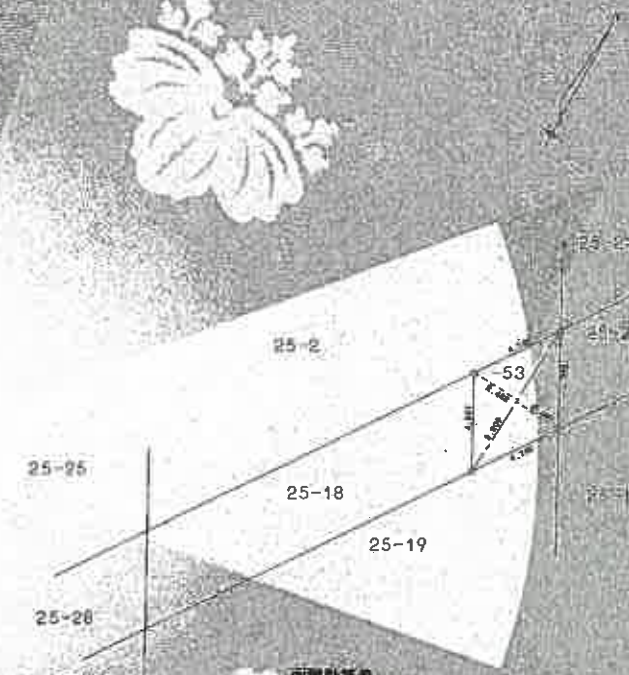
COPY

登記年月日：昭和59年10月24日

1015308

地積測量図

地番	25-19 -53
土地の所在	川越市大字砂 [redacted] 丁目



面積計算書

地番	25-53		
No.	底辺	高さ	倍面積
4	4.20	4.65	39.060
5	5.20	2.45	25.480
		計算省略	40.300
		面積	80.840
		1/2倍	40.420

記号	地積の増減又は異動の事由	異動の年月日	地積
旧	分筆	○○年○月○日	[redacted]
新	登記		

作製者　[redacted]　（昭和○年○月○日作製）

申請人　[redacted]

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

1/250

地図整理番号：M00868

これは図面に記録されている内容と相違ないことを証明した書面である。
（さいたま地方法務局川越支局登録）
令和8年5月13日　東京法務局

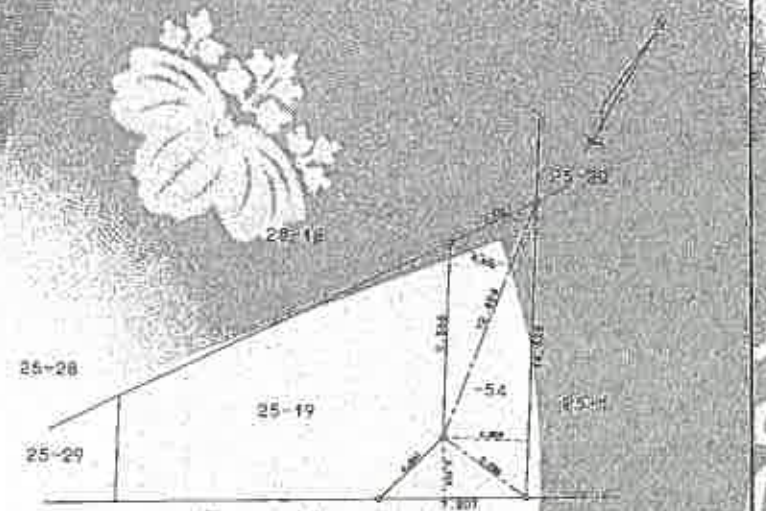
登記年月日　昭和59年10月24日

1015309

59.10.24

地番	25-10 -54
土地の所在	川越市脇田町2丁目

地積測量図



地番	25-54		
1	12.49	3.97	N 40°19'01" E
2	14.58	4.00	S 41°00' E
3	13.07	4.03	S 39°49'45" W
4		3.97	N 41°16'45" W

作製者	川 [redacted] 土地家屋調査士	昭和57年10月17日作製
申請人	[redacted]	縮尺 1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

COPY

地図整理番号：M00869