令和　８年（ケ）第　　７２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, 2	8, 980, 000 7, 184, 000	一括	1, 796, 000	121, 119	0
1	3, 300, 000				
2	5, 680, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　川越市大字笠幡字美留橋

　　地　　番　　１９４８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７１．８４平方メートル

２　所　　在　　川越市大字笠幡字美留橋　１９４８番地２、１９４８番地１

　　家屋　番号　　１９４８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１２４．２１平方メートル
　　２階　　６９．１０平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　４９．５７平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅

　　床　面　積　　７０．２７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１３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】
・附属建物部分につき、Ｂが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
・上記以外の建物部分につき、本件所有者及びＡが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
隣地（地番１９４８番１）との境界が不明確である。
【物件番号２】
附属建物の一部が売却対象外土地（地番１９４８番１）に越境している。

《　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　　７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　川越市大字笠幡字美留橋

　　地　　番　　１９４８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７１．８４平方メートル

２　所　　在　　川越市大字笠幡字美留橋　１９４８番地２、１９４８番地１

　　家屋　番号　　１９４８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１２４．２１平方メートル
　　２階　　６９．１０平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　４９．５７平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅

　　床　面　積　　７０．２７平方メートル

令和８年(ケ)第７２号
令和８年６月１９日受理
令和８年８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　　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　　72号

物　件　目　録

1　所　　在　　川越市大字笠幡字美留橋

　　地　　番　　１９４８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７１．８４平方メートル

2　所　　在　　川越市大字笠幡字美留橋　１９４８番地２、１９４８番地１

　　家屋　番号　　１９４８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１２４．２１平方メートル
　　２階　　６９．１０平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　４９．５７平方メートル

（土地・建物用）

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）　□雑種地（物件　）　□宅地（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 上記の者が目的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	１　目的土地に接する地番1948-10土地は、川越市所有名義の公衆用道路となっている（登記上地目宅地）。 ２　近接する地番1948-22及び同16土地は、同20の所有者の所有名義、1948-23土地は、同21の所有者の所有名義、1948-15土地は、同13の所有者の所有名義の土地となっている（登記上地目はいずれも宅地）。 ３　目的土地に接する地番1948-1土地は、Ａ（債務者代表者）所有名義となっている（登記上地目畑）。
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：居宅 □構　造： ■床面積：７０．２７平方メートル
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	■建物所有者及びＡ（債務者代表者）（主たる建物） ■その他の者（附属建物） 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
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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　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

占有者及び占有権原（物件２関係）			
占有範囲		□全部　■主たる建物	□全部　■附属建物
占有者		□債務者　■A（債務者代表者）	□債務者　■B
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□	□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（■A（債務者代表者） □文書（□　）	■陳述（■A（債務者代表者） ■B（占有者）） □文書（□　）
占有権原		□賃借　■使用借　□転借　□	□賃借　■使用借　□転借　□
占有開始時期		平成・令和　年　月　日	令和６年９月ころ
最初の契約等	契約日	平成・令和　年　月　日	令和６年９月ころ
	期間	平成・令和　年　月　日から □令和　年　月　日まで 年間 ■期間の定めなし	令和６年９月ころから □令和　年　月　日まで 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	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	平成・令和　年　月　日から □令和　年　月　日まで 年間	平成・令和　年　月　日から □令和　年　月　日まで 年間
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　）	■所有者　□その他（　）
	借主	■占有者　□その他（　）	■占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎月金　　円 （毎月末日限り　翌月分払） □前払（　）□相殺（　）	毎　　金　　円 （毎　　限り　　分払） □前払（　）□相殺（　）
敷金・保証金		□ない 〔　□敷金　□保証金 □ある　金　　円	□ない 〔　□敷金　□保証金 □ある　金　　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□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	■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

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（主たる建物占有者兼債務者代表者	1　目的建物のうち主たる建物は、所有者である私の姉と私が居宅として使用しています。１階洋室を姉が、２階各部屋は私と私の子供たちがそれぞれ個室として使用しています。 2　附属建物を増築したのは２年程前です。附属建物は、知人のＢに無償で貸しています。Ｂがこの近所に自宅を建築中であるため完成までの仮住まいとして使用しています。 3　主たる建物、附属建物に故障や破損はありません。 4　目的土地と隣接する地番1948-1土地は、私が所有しています。目的土地と1948－1土地との境界には目印のようなものは見当たらず、また附属建物の一部が1948-1土地に越境しているのではないかとのことですが特段認識していませんでした。附属建物建築後に土地を分筆しており、主たる建物も以前は私の兄が居住していて私は居住していなかったのでその辺りの経過は分かりません。
■B（附属建物占有者）	1　附属建物は、私が無償で借りて住んでいます。自身の居住建物の建替えのための仮住まいですが、居住建物の完成時期は決まっていません。

（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、地積測量図、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。目的土地と地番1948-1土地との境界を示す杭等が存在しなかった（または確認することができなかった）ため正確な境界を確認できなったが、目的建物との位置関係等から附属建物の南西角部分は地番1948－1土地に越境しているものと認められた。 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２、３枚目のとおり認めた。 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

（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6月23日（火） 9：05－9：15	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、債務者代表者兼占有者Ａと面談
令和8年6月29日（月） 13：10－13：13	執務室	登記情報提供サービスで隣接土地の登記情報取得
令和8年7月1日（水） 16：00－16：03	物件所在地	物件調査のため評価人同行して臨場したがＡの都合により中止
令和8年7月7日（火） 9：50－10：30	物件所在地	債務者代表者兼占有者Ａ立ち会いのもと主たる建物を物件調査、写真撮影（評価人同行）
令和8年7月28日（火） 13：30－13：40	物件所在地	占有者Ｂ立ち会いのもと附属建物物件調査、写真撮影（評価人同行）
令和8年8月2日（日） 12：00－12：05	執務室	登記情報提供サービスで隣接土地の登記情報取得

（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。

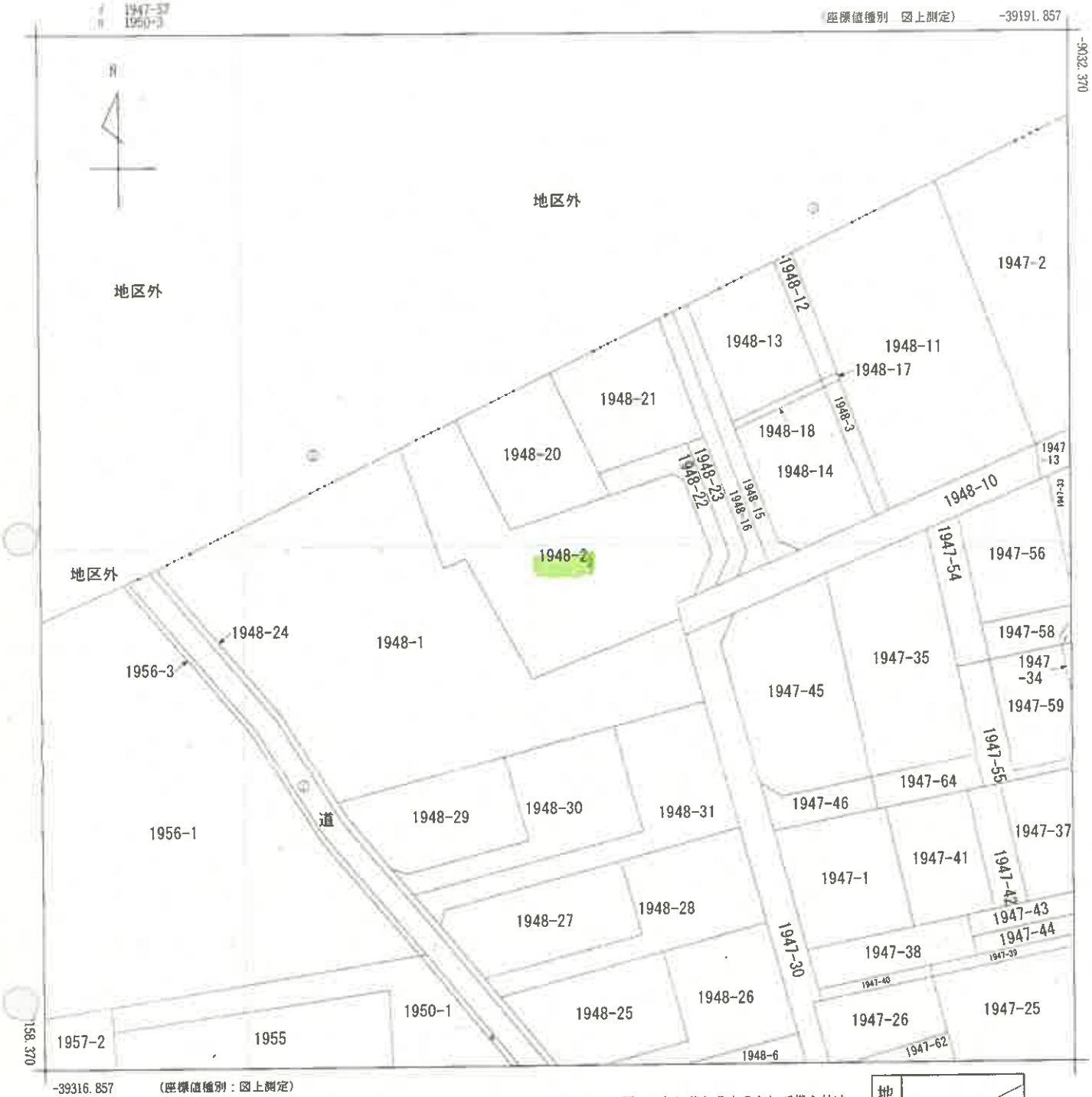
□　令和　　年　　月　　日

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



(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。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字笠幡

請求部分	所在	川越市大字笠幡字美留橋				地番	1948番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

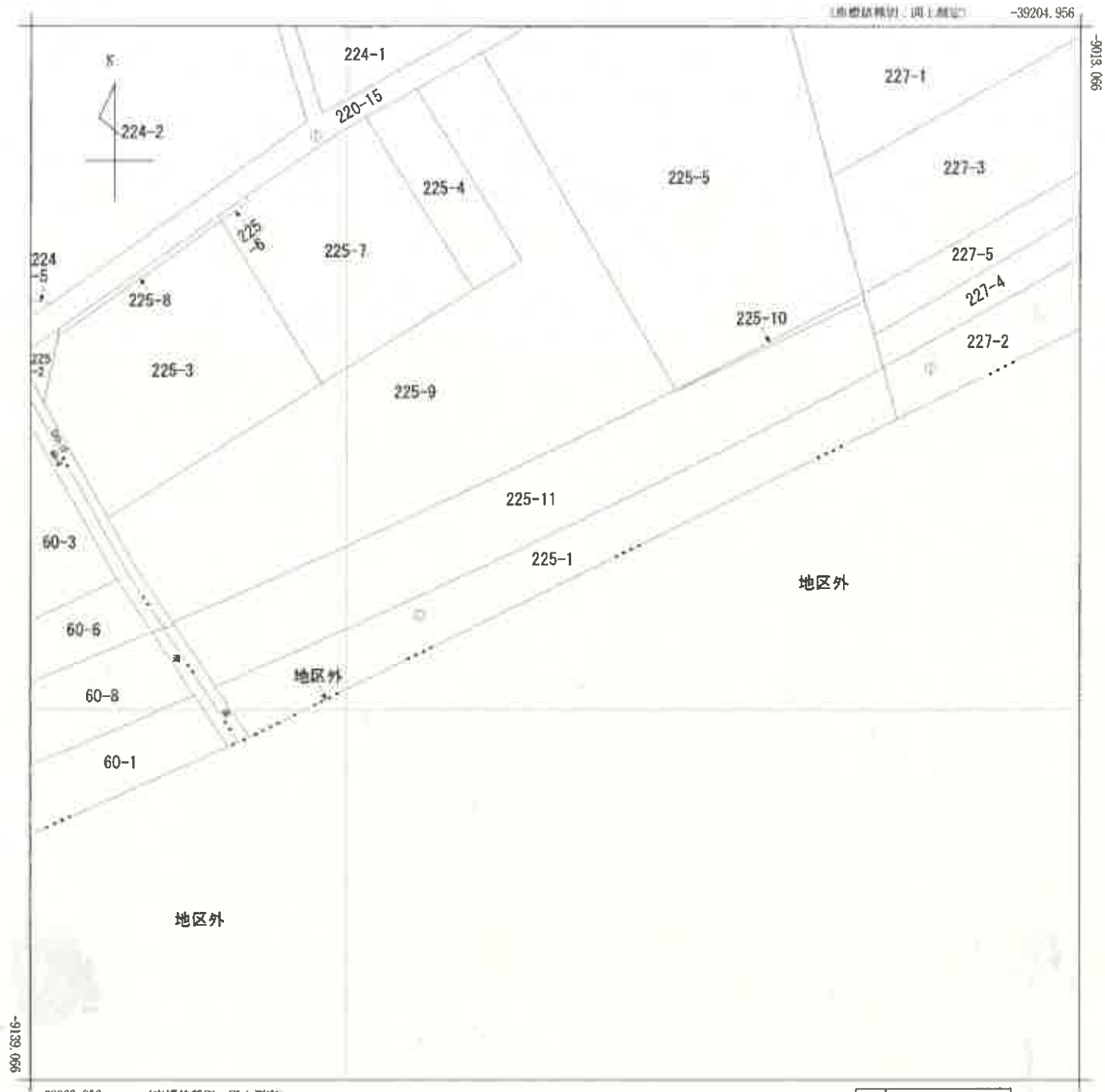
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)
令和8年4月7日
さいたま地方法務局
登記官 [redacted]

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

請求番号：16-1
(1/1)



(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(touhokutaihciyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字太田ケ谷

請求部分	所在	鶴ヶ島市大字太田ケ谷字沼上				地番	225番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和58年2月			備付年月日(原図)		補記事項			

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成26年5月28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4月7日　さいたま地方法務局
登記官

（6枚目）

[redacted]

地番	1948－2・－20 ないし－23
土地の所在	川越市大字笠幡字美留橋

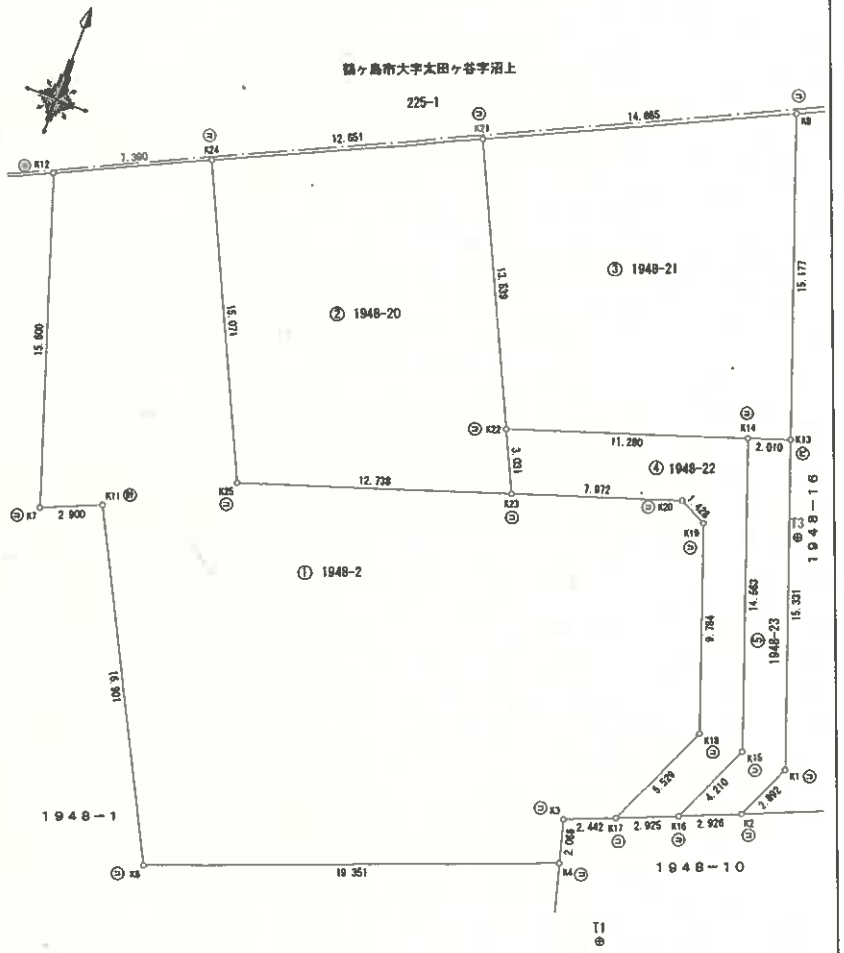
地積測量図 (1/2)

求積表

地番	① 1948-2			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K4	102.697	96.971	17.477	1794.835469
K3	104.689	96.422	1.705	178.494745
K17	105.629	98.676	4.500	475.330500
K18	110.681	100.922	-1.069	-118.317989
K19	119.886	97.607	-4.601	-551.595486
K20	120.507	96.321	-8.839	-1065.161373
K23	117.955	88.768	-19.621	-2314.395055
K25	113.877	76.700	-18.540	-2111.279580
K24	127.488	70.228	-13.146	-1675.957248
K12	124.314	63.554	-1.695	-210.712230
K7	109.530	68.533	7.641	836.918730
K11	110.680	71.195	10.412	1152.400160
K6	95.661	78.945	25.776	2465.757936
			合計	-1143.681421
			合計面積	571.8407105
			地積	571.84 ㎡

地番	② 1948-20			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K21	132.920	81.653	-17.239	-2291.407880
K24	127.488	70.228	-4.953	-631.448064
K25	113.877	76.700	18.540	2111.279580
K23	117.955	88.768	10.767	1270.021485
K22	120.693	87.467	-7.115	-858.730695
			合計	-400.285574
			合計面積	200.1427870
			地積	200.14 ㎡

地番	③ 1948-21			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K8	139.226	94.915	-18.404	-2562.315304
K21	132.920	81.653	-7.448	-989.988160
K22	120.693	87.467	16.500	1991.434500
K14	124.304	98.153	12.590	1564.987360
K13	124.947	100.057	-3.238	-404.578386
			合計	-400.459990
			合計面積	200.2299950
			地積	200.22 ㎡



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
	㋐	石杭	㋒	金属鋲	㋔	刻印
	㋑	コンクリート杭	㋓	金属杭	㋕	計算点
	㋖	プラスチック杭	㋗	[redacted]		

作成者	川越市 [redacted] 土地家屋[redacted]	（平成２６年　５月２１日作成）

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：16-2　(1/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成26年5月28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4月7日　さいたま地方法務局
登記官
（10枚目）

[redacted]

地番	1948−2・−20 ないし−23
土地の所在	川越市大字笠幡字美留橋

地積測量図 (2/2)

地番	④ 1948-22			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K17	105.629	98.676	0.454	47.955566
K16	106.755	101.376	4.411	470.896305
K15	110.602	103.087	-3.223	-356.470246
K14	124.304	98.153	-15.620	-1941.628480
K22	120.693	87.467	-9.385	-1132.703805
K23	117.955	88.768	8.854	1044.373570
K20	120.507	96.321	8.839	1065.161373
K19	119.886	97.607	4.601	551.595486
K18	110.681	100.922	1.069	118.317989
			合計	132.502242
			合計面積	66.2511210
			地積	66.25 ㎡

地番	⑤ 1948-23			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K13	124.947	100.057	-7.099	-886.998753
K14	124.304	98.153	3.030	376.641120
K15	110.602	103.087	3.223	356.470246
K16	106.755	101.376	0.990	105.687450
K2	107.881	104.077	3.876	418.146756
X1	110.523	105.252	-4.020	-444.302460
			合計	-74.355641
			合計面積	37.1778205
			地積	37.17 ㎡

測量年月日	平成26年 5月7日
座標系	任意

点名	X座標	Y座標	備考
T1	100 000	100 000	金属鋲
T3	120 831	101 959	金属鋲

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	㋒	金属鋲	㋓	刻印
	㋔	コンクリート杭	㋕	金属杭	㋖	計算点
	㋗	プラスチック杭	Ⓟ	[redacted]		

作成者	川越市 [redacted] 土地家屋調 [redacted] （平成２６年　５月２１日作成）

申請人	[redacted]	縮尺	1／1

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和3年9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8年4月7日　さいたま地方法務局
登記官

（11枚目）

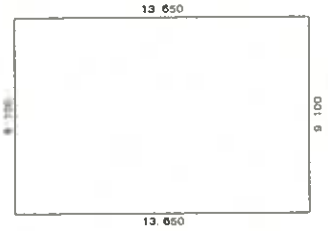
[redacted]

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	1948番2
建物の所在	川越市大字笠幡字美留橋1948番地2・1948番地1

主たる建物1階

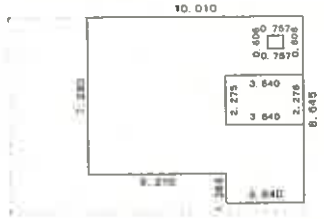


求積表

13.650 × 9.100 ＝ 124.2150

床面積 124.21 ㎡

主たる建物2階



求積表

10.010 × 7.280	＝	72.8728
3.640 × 1.365	＝	4.9686
3.640 × 2.275	＝	−8.2810
0.757 × 0.606	＝	−0.4587
計		69.1017

床面積 69.10 ㎡

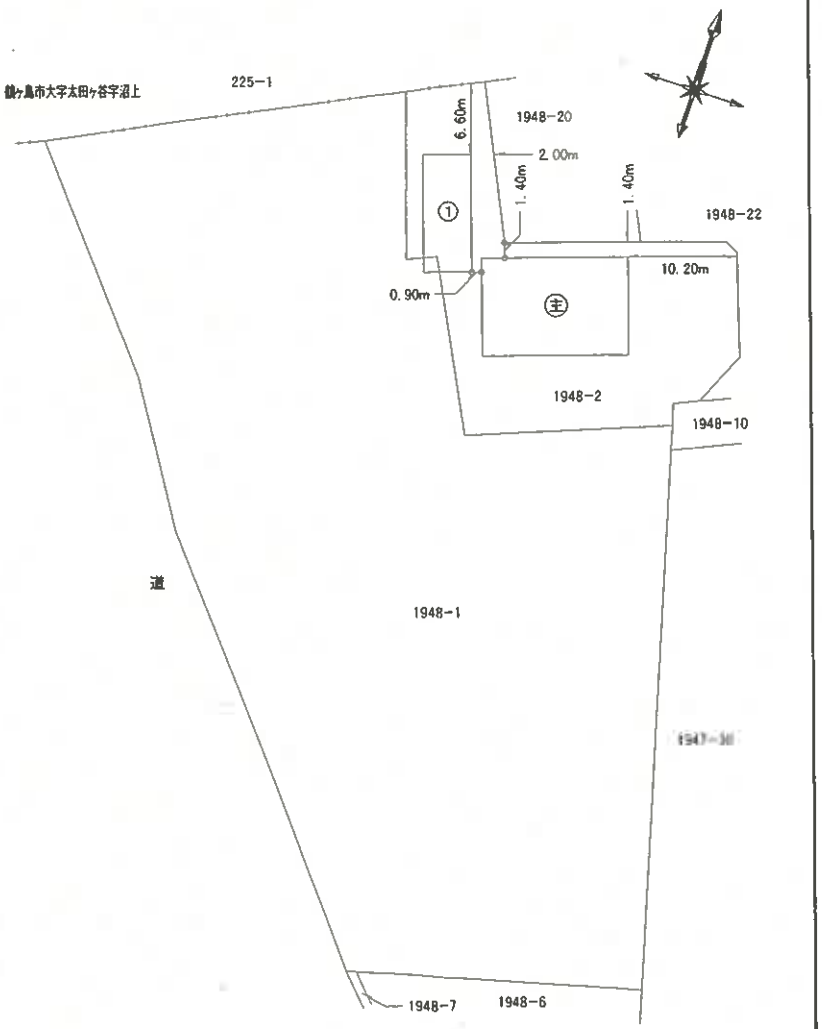
附属建物（符号1）



求積表

4.545 ×10.908 ＝ 49.5769

床面積 49.57 ㎡



作成者	埼玉県[redacted] 土地家屋[redacted] 令和 3年 9月 2日作成）	縮尺	1／250

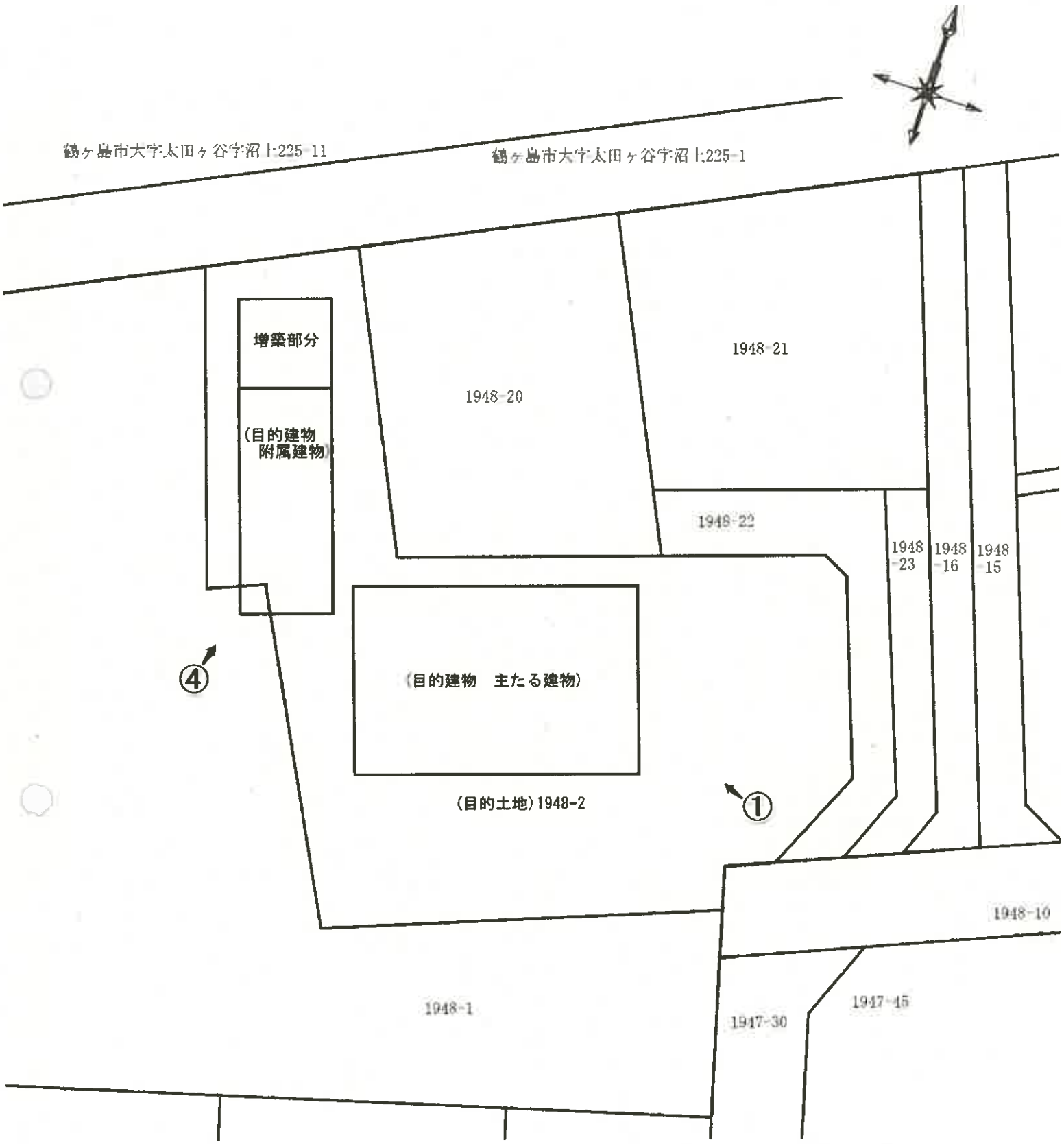
申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：16-3

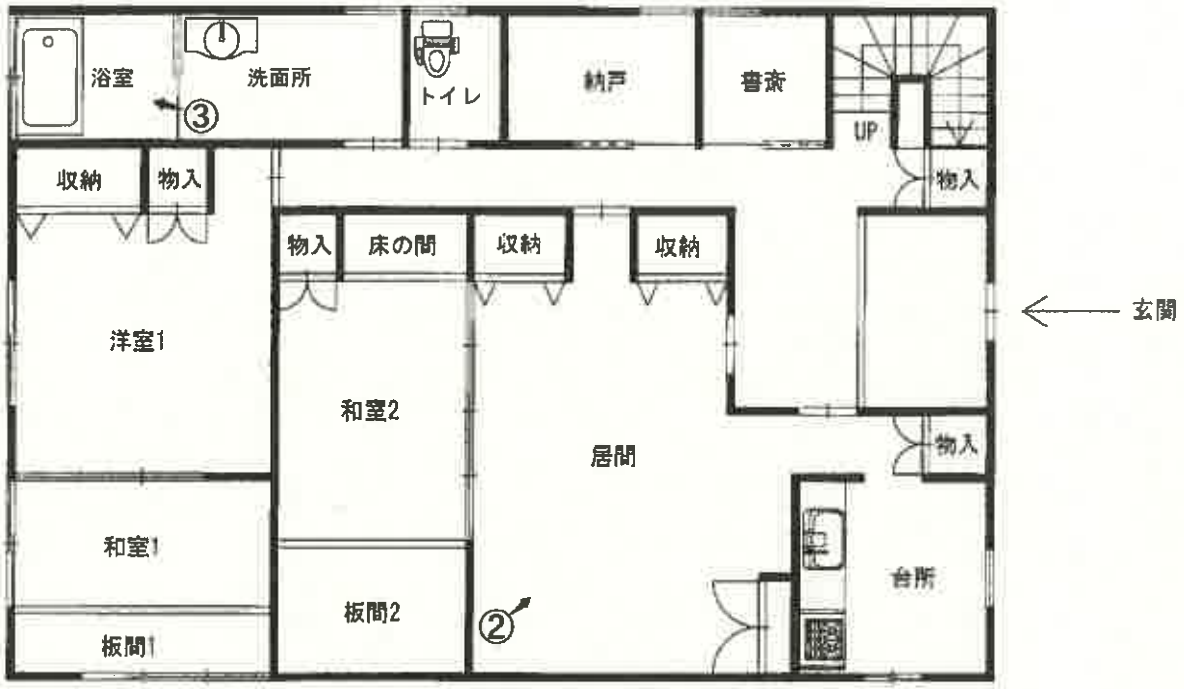
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図　（写真撮影位置　○→）

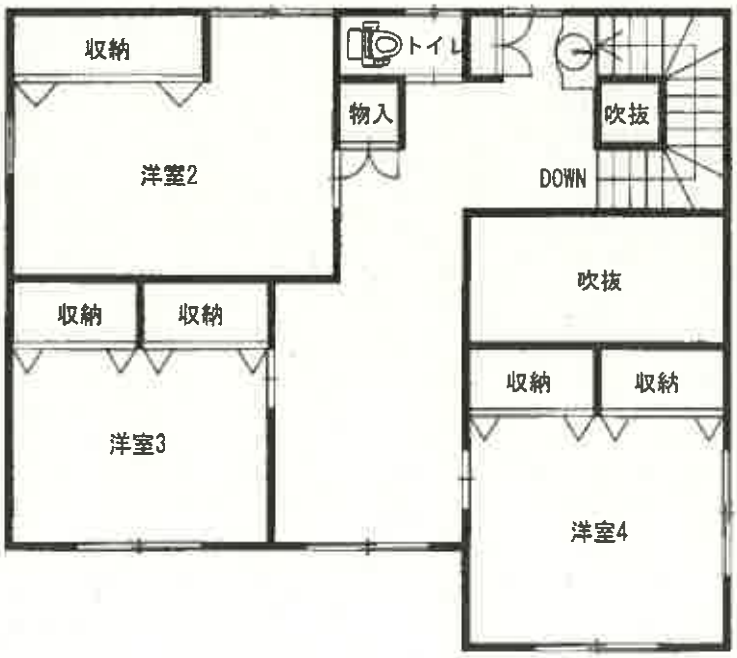


建 物 見 取 図　（写真撮影位置　○→）

1階



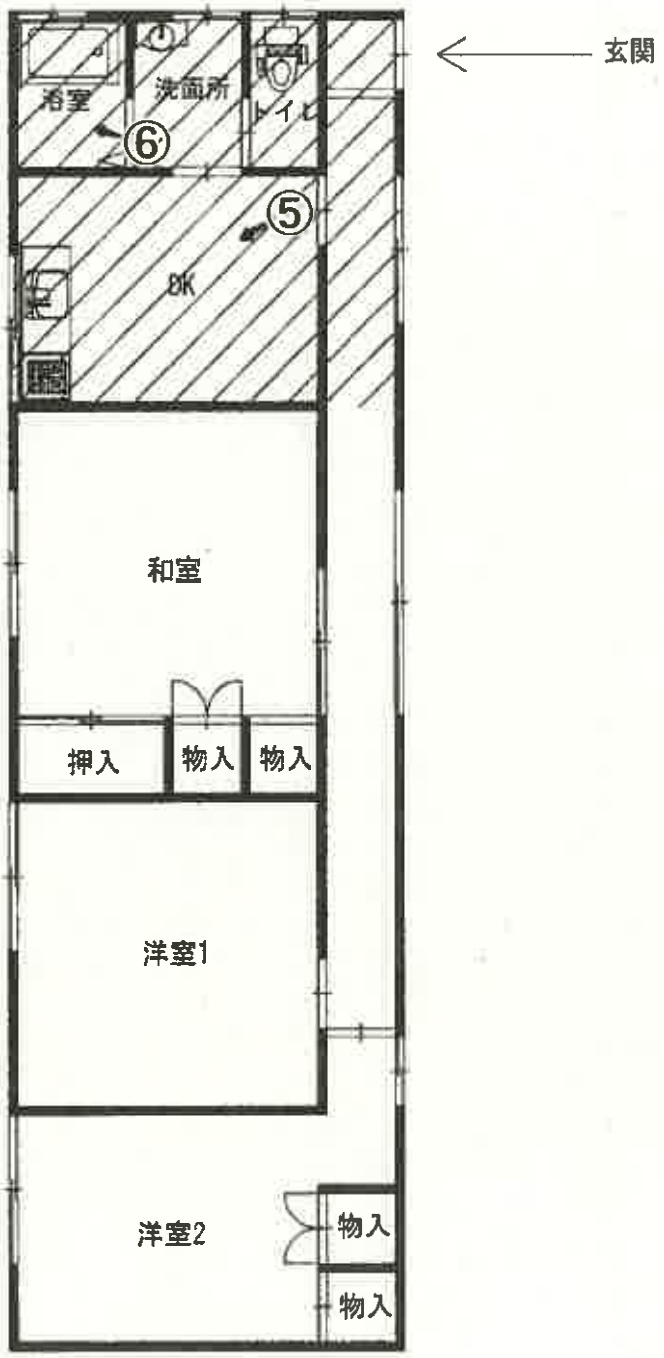
2階



建 物 見 取 図　（写真撮影位置　○→）

附属建物

斜線増築



①



②



③



（15枚目）

④



⑤



⑥



令和　8年（ケ）　第０７２号
令和　8年　7月　28日外現地調査
令和　8年　7月　31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　８年（ケ）第　　７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　川越市大字笠幡字美留橋

　　地　　番　　１９４８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７１．８４平方メートル

２　所　　在　　川越市大字笠幡字美留橋　１９４８番地２、１９４８番地１

　　家屋　番号　　１９４８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１２４．２１平方メートル
　　２階　　６９．１０平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　４９．５７平方メートル

第１　　評　価　額

一　括　価　格　（合　計）	
金　8,980,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　3,300,000　円
―――	―――
―――	―――
―――	―――
物件２（建物）	金　5,680,000　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		
	附属建物 符　　号 種　　類 構　　造 床 面 積		種類：居宅 増築 20.70㎡あり 床面積：70.27㎡
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	ＪＲ川越線　笠幡駅　北西方 約1,700m（道路距離）に位置している。	
付近の状況	一般住宅の間に畑が介在する住宅地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	なし
	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）	規模	571.84 ㎡（物件１）
	形状	不整形（有効宅地）
	地勢	敷地内は平坦
	その他	間口狭小

接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南東	約４m	市道 舗装	等高	４２条２項

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	なし（プロパン）
	下水	なし
	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. 南西端の隣地境界が不明確で建物が件外地へ越境している可能性がある。 b. 宅地立地基準は旧既存宅地許可 平成12年6月9日 №1200480 都市計画法34条12号、市条例4条8号 c. 対象地北側に鶴ヶ島市道1479号線、幅員9mが令和8年4月に供用開始となったが接面していない。 d. 市街化調整区域に所在するため再建築時は行政機関との協議を要す。	

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13年1月1日　　新築 約　26年 約　4年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備	木造 瓦葺 サイディングボード クロス貼 クロス貼 フローリング、長尺ビニールシート、畳等 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.　大型住宅。 c.　建築月日不詳により経過年数算定のため1月1日と表記した。	

3　建物の概況及び利用状況等（附属建物）

区　　分	符号１	
建築時期及び 経済的残存耐用年数等	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和43年1月1日　　新築 約　59年 約　3年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備	木造 瓦葺 サイディングボード クロス貼 クロス貼 板貼、畳等 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	劣る
	施工程度	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.　令和6年に北側ＤＫと水廻りを増築している。 c.　建築月日不詳により経過年数算定のため1月1日と表記した。	

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／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	持分 エ	建付減価補正 オ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	24,100	0.762	571.84	1/1	0.90	9,450,000
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
合計	———	——	——	———	———	9,450,000

※ 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）
基準地　　鶴ヶ島－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

$$23,400\text{ 円／㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100.0} \times \frac{100}{96.9} \fallingdotseq 24,100\text{ 円／㎡}$$

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	
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、不整形、間口狭小、建物越境	
建付減価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 2 ・ 附 （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	持分	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
2	175,000	193.31	0.09	1/1	3,040,000
附	165,000	70.27	0.03	1/1	350,000
				計	3,390,000

現価率 ･･･ 物件 2

経過年数　26年　経済的残存耐用年数　4年

観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）　30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年}}{(\text{経過年数 } 26\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.09$$

現価率 ･･･ 物件 附

経過年数　59年　経済的残存耐用年数　3年

観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）　30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{(\text{経過年数 } 59\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.03$$

2　積算価格の判定

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	9,450,000	0.50	法定地上権	4,730,000
—	———	———	———	———
—	———	———	———	———
—	———	———	———	———
合　計				4,730,000

② 土地利用権等価格の建物構成比

物件番号	延床面積（㎡）	構成比
2	193.31	0.7334
附	70.27	0.2666
計	263.58	1.0000

③ 土地利用権等価格の配分

物件番号	土地利用権等価格（円）	構成比	配分価格(円)
2	4,730,000	0.7334	3,470,000
附		0.2666	1,260,000
計		1.0000	4,730,000

④ 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	9,450,000	▲ 4,730,000		1.00	0.7	3,300,000
—	———	———		—	—	———
—	———	———		—	—	———
—	———	———		—	—	———
2附	3,390,000	＋ 4,730,000	1.0 － 0.00	1.00	0.7	5,680,000
一括価格（合計）						8,980,000

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

基準地価格		鶴ヶ島－５
所在	：	大字太田ヶ谷字新井５０７番１外
価格	：	23,400　円／㎡
位置	：	東武東上線　　鶴ヶ島駅　２，６００ｍ（道路距離）
価格時点	：	令和７年　７月１日
地積	：	872㎡
供給処理施設	：	水道
接面道路	：	北　　６ｍ　市道
用途指定等	：	市街化調整区域　　（建蔽率 60%、　容積率 200%）
地域の概要	：	農家住宅のほか一般住宅も見られる農家集落地域

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）

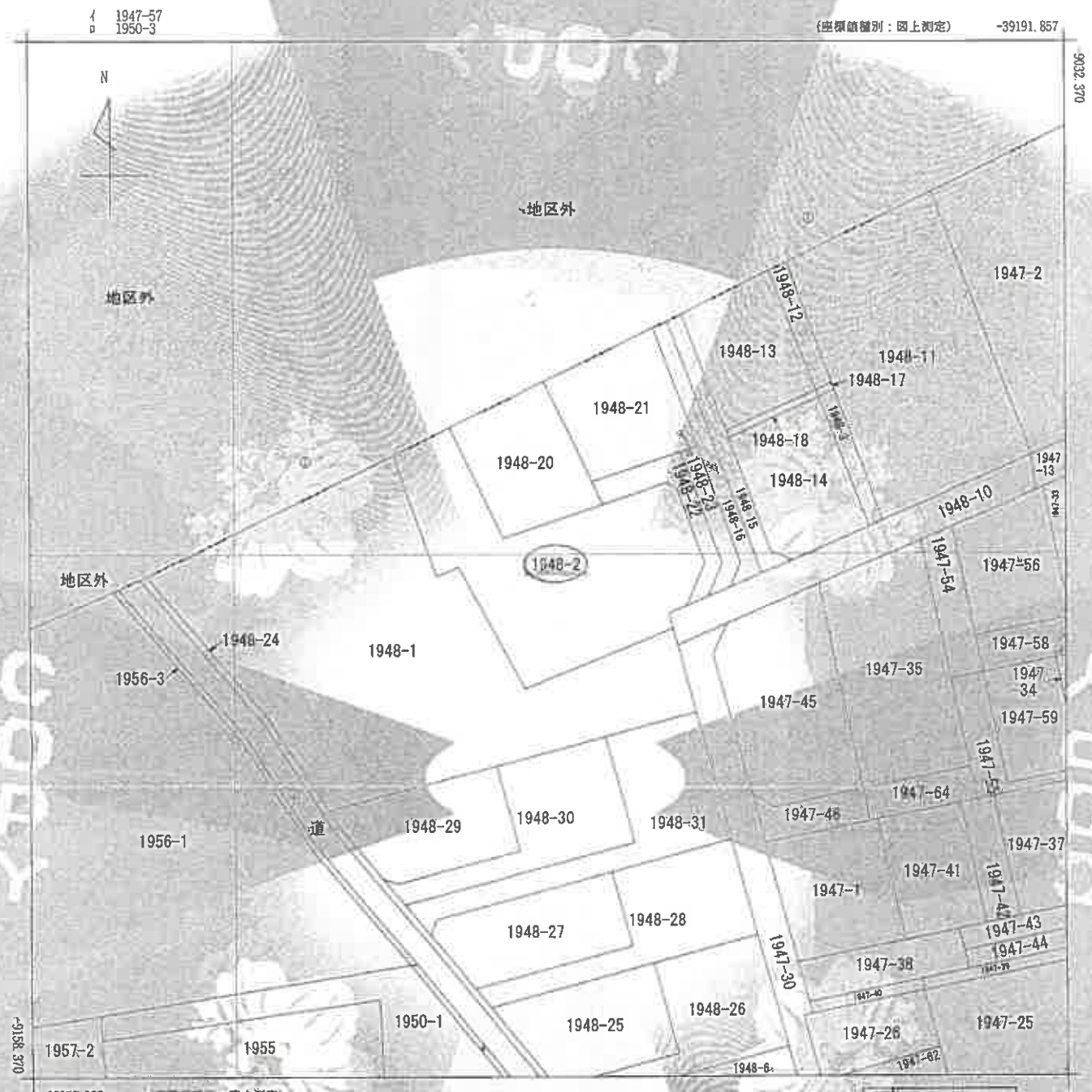
以下余白



1 : 21,500 相当

地図上の1センチは 約 215 メートル

8-ケ-072位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした下図の上に所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代えるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及びその形状の概略を記載した図面です。
注）国土交通省国土地理院が公表した地殻変動補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による補正がされています。

地番区域見出	大字笠幡

請求部分	所在	川越市大字笠幡字美留幡			地番	1948番2		
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	区	分類	地図に準ずる図面	種類	地積図
作成年月日				地図番号				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管轄）

令和8年4月7日

さいたま地方法務局

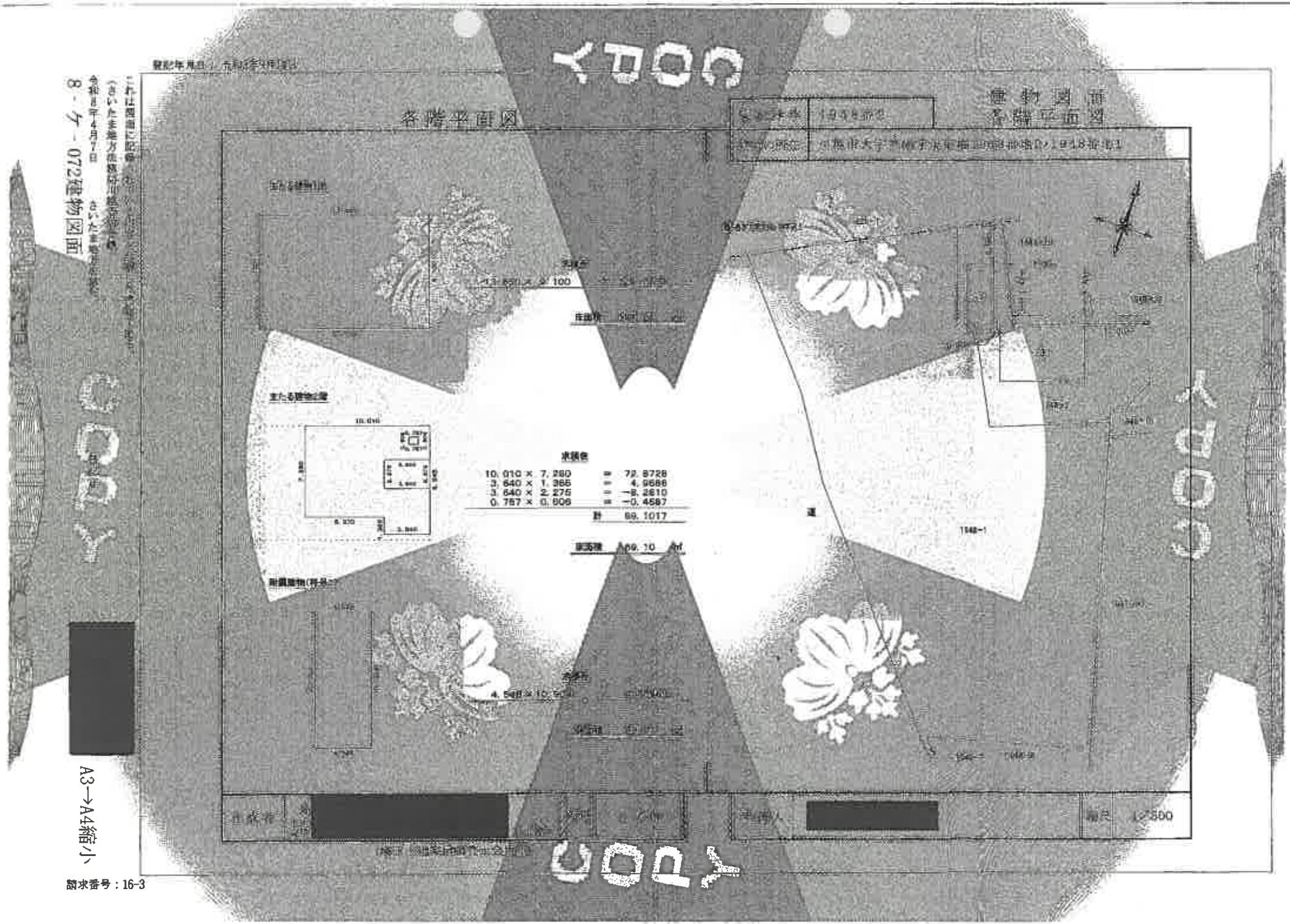
登記官 [redacted]

A3→A4縮小

8 - ケ - 072公図

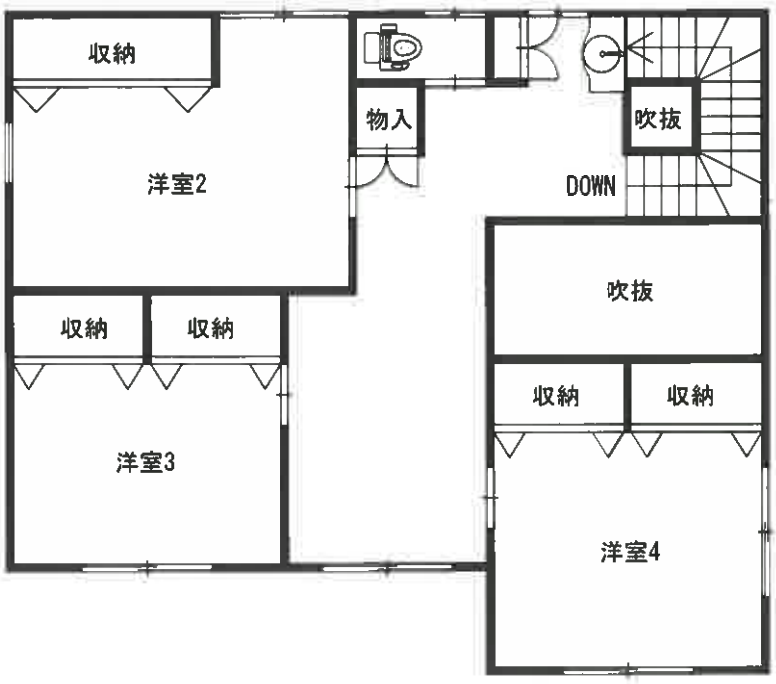
請求番号：16-1

(1/1)

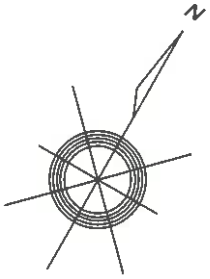

各階平面図
建物図面
各階平面図
主たる建物の概
求積表
10.010 × 7.280 = 72.8728
3.640 × 1.365 = 4.9686
3.640 × 2.275 = −8.2810
0.757 × 0.806 = −0.4587
計 69.1017
1:200
8-ケ-072建物図面
A3→A4縮小
請求番号：16-3


納戸
書斎
UP
収納
物入
物入
床の間
収納
収納
物入
洋室1
和室2
居間
玄関
物入
和室1
台所
板間2
板間1

1階平面図

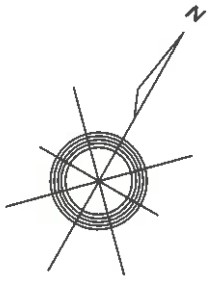

収納
物入
吹抜
洋室2
DOWN
吹抜
収納
収納
収納
収納
洋室3
洋室4

2階平面図

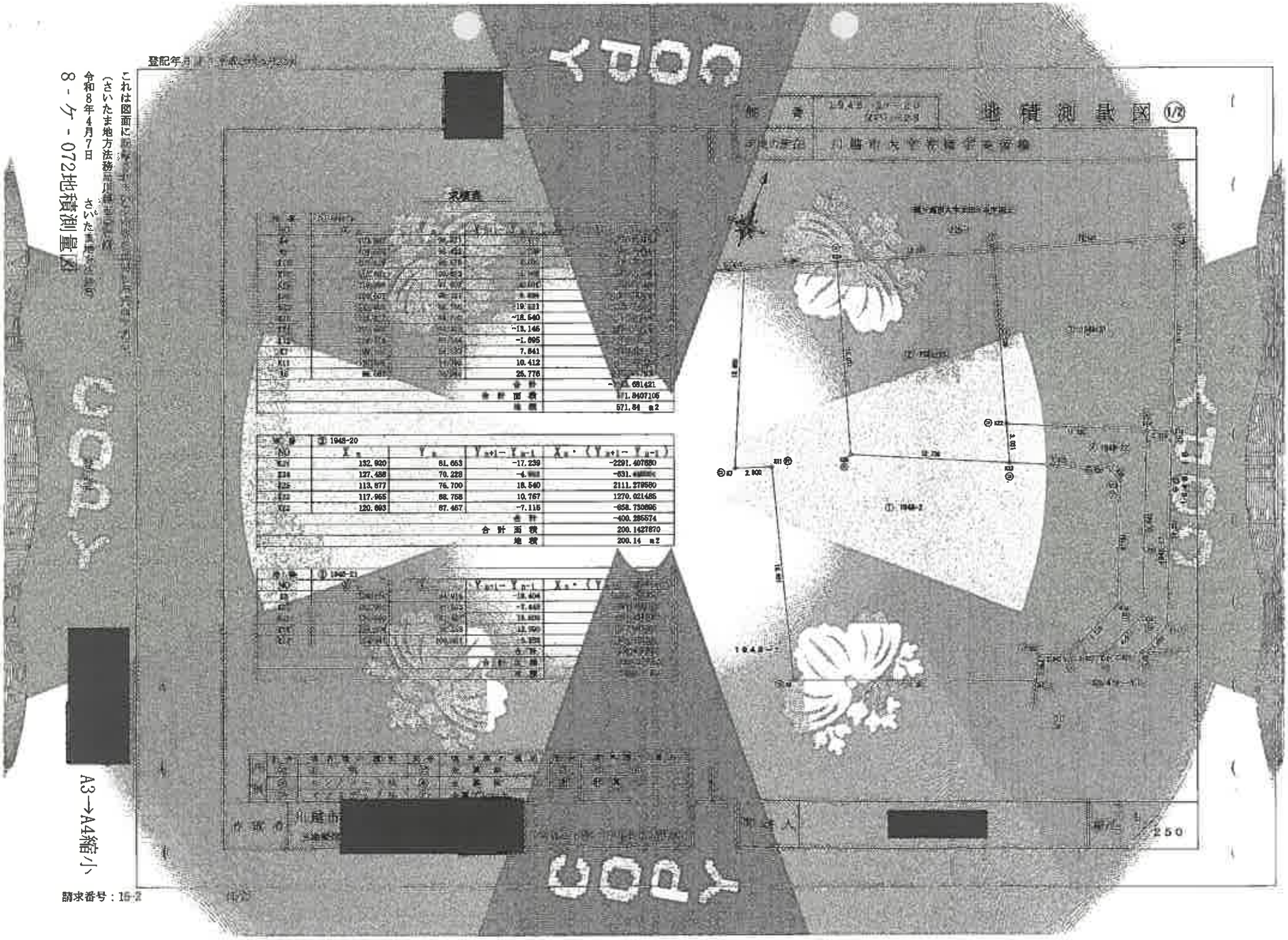

N

斜線増築





これは図面に記載された情報（さいたま地方法務局川越出張所）
令和8年4月7日　さいたま地方法務局長
8 - ケ - 072地積測量図
A3→A4縮小
請求番号：15-2



これは図面に記載されている情報（さいたま地方法務局川越支局）
令和8年4月7日　さいたま地方法務局

COPY

登記年月日：平成26年5月7日

地積測量図 2/2

土地の所在	川越市大字砂新字谷留横

点番号	X	Y	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	X_n	Y_n		
K13	124.947	200.057	-7.999	-999.992753
K14	124.994	96.163	3.500	376.841120
K15	121.503	109.997	3.223	356.470246
K16	106.765	101.378	0.990	105.687450
K2	107.881	104.977	3.875	418.146755
K1	110.523	105.352	-4.010	-444.302460
			合計	-74.365641
			倍面積	37.1778205
			地積	37.17 ㎡

測量年月日	平成26年 5月7日
座標系	任意

点名	X座標	Y座標	備考
Y1	[redacted]	[redacted]	金属鋲
Y3	[redacted]	[redacted]	金属鋲

申請人	[redacted]	縮尺	1/

請求番号：16-2