

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐藤 憲一

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6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 6年 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5月31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 6年 4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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	11,572,000 9,257,600	一括	2,314,400	55,466	15,477
1	2,000				
2	3,540,000				
3	8,030,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 所沢市大字山口字翁樹
地 番 1998番10
地 目 雑種地
地 積 2.25平方メートル
持分10分の1
- 2 所 在 所沢市大字山口字翁樹
地 番 1998番15
地 目 宅地
地 積 120.01平方メートル
- 3 所 在 所沢市大字山口字翁樹 1998番地15
家屋 番号 1998番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 45.76平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月 1日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐藤 憲一

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

- ・本件土地はごみ置き場として利用されている。
- ・共有持分についての売却である。

《 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 所沢市大字山口字翁樹
地 番 1998番10
地 目 雑種地
地 積 2.25平方メートル

共有者 A 持分10分の1

2 所 在 所沢市大字山口字翁樹
地 番 1998番15
地 目 宅地
地 積 120.01平方メートル

所有者 A

3 所 在 所沢市大字山口字翁樹 1998番地15
家屋 番号 1998番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 45.76平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第142号
令和5年12月19日受理
令和6年1月18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 所沢市大字山口字翁樹
地 番 1998番10
地 目 雑種地
地 積 2.25平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 2 所 在 所沢市大字山口字翁樹
地 番 1998番15
地 目 宅地
地 積 120.01平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 所沢市大字山口字翁樹 1998番地15
家屋 番号 1998番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 45.76平方メートル
所有者 A



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, 2		
現況地目	■宅地(物件2) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件1)		
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 上記の者が物件2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	別紙「その他の事項」に記載のとおり		
建物	物件3		
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が異なる(□主たる建物 □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 { 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 上記の者が本建物にAを居住させて管理し, 占有している。 <input 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	1 上記「その他の者」は, 建物所有者の破産管財人である。 2 その他の事項については, 別紙「その他の事項」に記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

その他の事項

■本件各土地について

- 1 土地建物位置関係図に示した位置に電柱がある。
- 2 物件1, 2が接する地番1998番7の目的外土地は所沢市の所有する公衆用道路である。
- 3 物件1はゴミ置き場である。

■本件建物について

- 1 本件建物の2階洋室(1)に屋根裏収納がある。同収納の床から天井までの高さは約1.28平方メートルである。
- 2 2階洋室(2)にはロフトがある。
- 3 写真11のとおり、壁に傷みがある。

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

(3 枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (破産者・建物所有者)</p> <p>■ Aの破産管財人弁護士</p>	<p>1 本件建物は私と家族が住居として使用しています。 2 本件建物について、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。 3 本件建物内で以前に犬を飼っていたことがあります。 4 本件各土地について、境界の争い等はありません。</p> <p>本件建物にはAが居住しています。 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

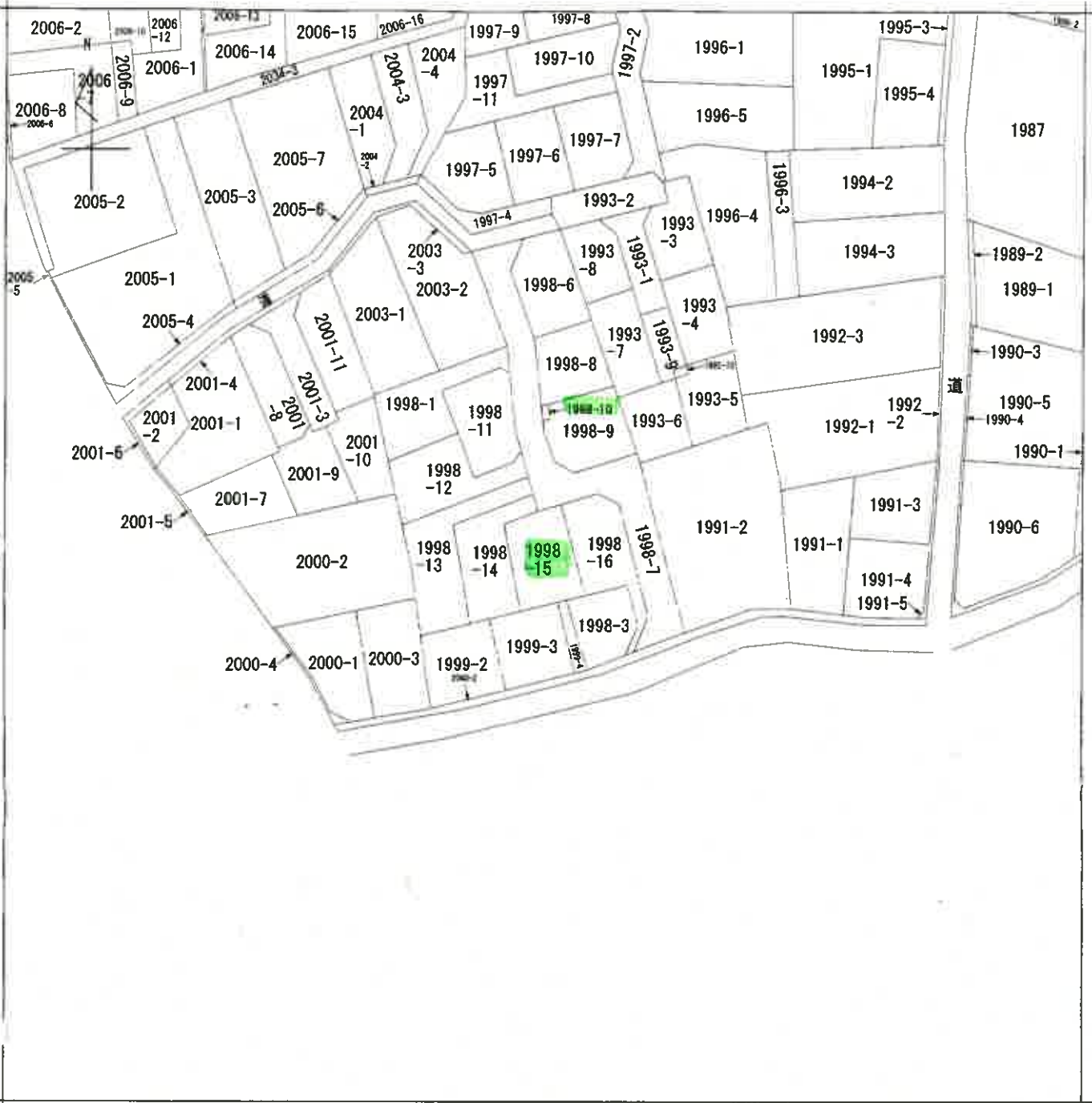
執行官の意見

- 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。

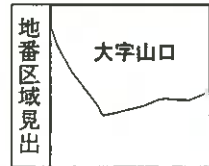
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月22日(金) 13:15-13:40	目的物件所在地	目的物件特定, Aから聴取
5年12月22日(金) 16:40-16:50	執行官室	Aの破産管財人弁護士から電話聴取
6年1月9日(火) 12:20-12:30	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
6年1月15日(月) 11:45-12:10	目的物件所在地	A立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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して臨場した。</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



(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。



請求部分	所在	所沢市大字山口字翁樹		地番	1998番15	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原図)		補事項	種類
						旧土地台帳附属地図

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。

A3判をA4判に縮小

令和5年10月26日
さいたま地方支局所沢支局

地図整理番号：M22898

登記官

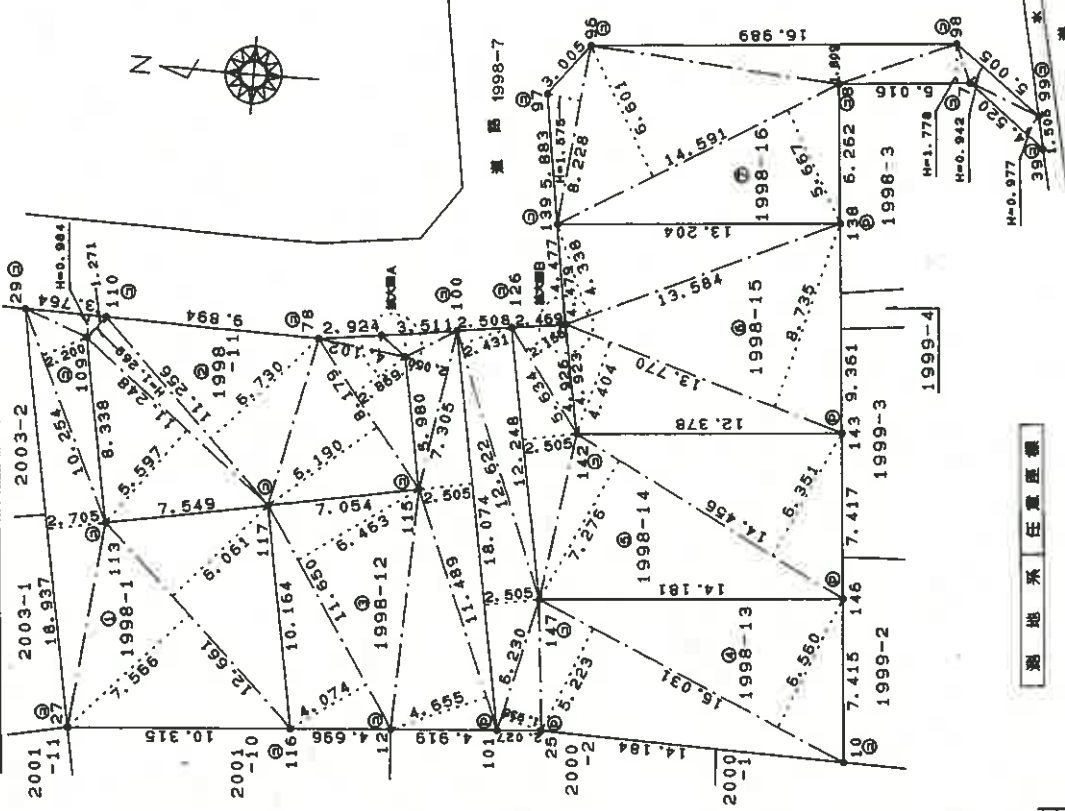
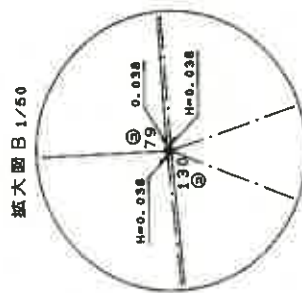
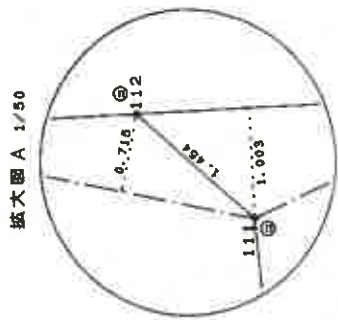
(7枚目)

007839

地積測量図 1/3

地番 1998-1,-11,-12
-13,-14,-15,-16

土地の所在 所沢市大字山口字龜嶺



縮尺 1/250

測地系任意置換

申請人

作成者 (平成18年 5月 25日作成)

埼玉県土地家屋調査士会印紙

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

この図面に記載されている内容を正確に把握し、かつ、
令和5年10月25日 さいたま市地籍課地籍課長 関根 浩一

登記簿



凡例	記号	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	石	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
②	コンクリート杭	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
③	プラスチック杭	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
④	金属プレート	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
⑤	金属板	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
⑥	刻印	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
⑦	印	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線

0078393

地番 1998-1、-11、-12、-13、-14、-15、-16

地積測量図

2/3

土地の所在 所沢市大字山口字翁樹

地積

地番 符号	⑤ 1998-14 幅員 長さ	幅員 高さ	積算面積 ㎡
	4.926	0.038	0.187188
	5.634	2.156	12.146804
	12.248	2.505	30.681240
	14.456	7.276	105.181856
	14.456	6.351	91.810056
	合計面積		240.007244
	地積		120.0036220
	地積		120.00

地番 符号	⑥ 1998-15 幅員 長さ	幅員 高さ	積算面積 ㎡
	4.479	0.038	0.170202
	13.584	4.338	58.927392
	13.770	8.735	120.280950
	13.770	4.404	60.643080
	合計面積		240.021624
	地積		120.0108120
	地積		120.01

地番 符号	⑦ 1998-16 幅員 長さ	幅員 高さ	積算面積 ㎡
	8.228	1.575	12.959100
	14.591	6.601	96.315191
	14.591	5.667	82.687197
	16.989	1.808	30.733101
	6.016	1.778	10.696448
	5.005	0.942	4.714710
	4.520	0.977	4.416040
	合計面積		242.521787
	地積		121.2609935
	地積		121.26

地番 符号	① 1998-1 幅員 長さ	幅員 高さ	積算面積 ㎡
	12.661	6.061	76.738321
	12.661	7.566	95.793126
	18.937	2.705	51.224585
	10.254	2.200	22.558800
	3.764	0.984	3.703776
	合計面積		250.018608
	地積		125.0093040
	地積		125.00

地番 符号	② 1998-11 幅員 長さ	幅員 高さ	積算面積 ㎡
	11.248	5.597	62.955056
	11.256	1.269	14.283664
	11.256	6.730	75.752880
	8.179	6.190	50.628010
	8.179	2.869	23.465551
	4.102	0.715	2.932930
	合計面積		230.018291
	地積		115.0091455
	地積		115.00

地番 符号	③ 1998-12 幅員 長さ	幅員 高さ	積算面積 ㎡
	11.650	4.074	47.462100
	11.650	6.463	75.293950
	11.489	4.655	53.481295
	18.074	2.505	45.275370
	7.305	2.050	14.875250
	3.511	1.003	3.521533
	合計面積		240.009498
	地積		120.0047490
	地積		120.00

地番 符号	④ 1998-13 幅員 長さ	幅員 高さ	積算面積 ㎡
	12.622	2.431	30.684082
	18.074	2.505	45.275370
	6.230	1.935	12.055050
	16.031	5.223	83.729913
	16.031	6.560	105.163360
	合計面積		276.907775
	地積		138.4538875
	地積		138.45



凡例	① 境界線の種類	② 境界線の種類	③ 境界線の種類	④ 境界線の種類
	石杭	金網鉄	刻印	
	コンクリート杭	金網杭		
	アラスタック杭			

申請人

縮尺 1/

(平成18年 5月 25日作成)

(埼玉土地家屋調査士会所属)

作成者

A3判をA4判に縮小

(9枚目)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年10月26日
さいたま地方支務局所沢支局
登記官

登記年月日：平成18

178394

地番

1998-1、-11、-12
-13、-14、-15、-16

地積測量図

3/3

土地の所在
所沢市大字山口字翁樹

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
7	305.821	293.589	
8	311.813	293.042	
10	308.091	262.707	
12	330.201	262.446	
25	323.273	262.969	
27	345.169	261.293	
29	348.660	279.906	
39	302.200	290.883	
78	335.003	279.706	
79	323.695	281.259	
96	323.500	293.857	
97	325.348	291.487	
98	306.572	295.306	
99	302.532	292.351	
100	328.627	280.581	
101	325.295	262.816	
109	345.715	278.979	
110	344.896	279.851	
111	330.926	279.253	
112	332.106	280.104	
113	344.178	270.683	
115	329.824	273.375	
116	334.884	262.085	
117	336.758	272.075	
126	326.142	280.923	
130	323.657	281.284	
138	311.254	286.805	
139	324.410	285.679	
142	322.750	276.425	
143	310.417	277.481	
146	309.754	270.093	
147	323.884	268.884	

点名	X座標	Y座標	備考
S157	297.119	286.725	マンホール部
T1	300.000	300.000	トラス架
T2	294.274	262.189	トラス架



記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
凡 ①	石杭	④	刻印
例 ②	コンクリート杭	⑤	金属板
③	プラスチック杭	⑥	金属プレート

測地系 任意座標

申請人

縮尺 1/

平成18年 5月 25日作成

作成者

(埼玉土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和5年10月26日 さいたま地方事務所所沢支局

登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M22899 (3/3)

登記年月日：平成18

007839

地番 1998-6、-8
-9、-10

地積測量図

2/2

土地の所在 所沢市大字山口字翁樹

求積表

地番	①1998-6	②1998-8	③1998-9	④1998-10
積算	9.351	14.361	10.814	2.153
積除	2.005	7.158	1.963	1.103
合計	18.748755	102.796038	21.227882	2.374759
積算	109.149444	122.499330	86.724944	2.127164
積除	92.760234	229.590966	15.912811	4.501923
合計	229.563425	114.7917125	229.593215	2.2509615
合計	114.79	114.79	114.796075	114.79

区画番号	面積	用途	備考
22	339.600	Y農地	295.711
23	351.954		293.025
31	363.853		290.620
77	348.967		284.121
86	335.260		283.900
90	363.287		285.481
91	353.304		282.450
92	330.670		284.550
93	328.862		286.966
94	330.558		297.335
149	350.908		293.235
150	349.423		284.047
151	348.092		295.411
152	338.241		283.964
153	338.433		285.149
154	336.441		283.937
155	336.423		285.118
15	366.686		287.237
160	364.849		303.788
834	362.459		277.680

地番	①1998-6	②1998-8	③1998-9	④1998-10
積算	9.318	14.361	10.814	2.153
積除	0.461	7.158	1.963	1.103
合計	4.295598	102.796038	21.227882	2.374759
積算	109.149444	122.499330	86.724944	2.127164
積除	92.760234	229.590966	15.912811	4.501923
合計	229.563425	114.7917125	229.593215	2.2509615
合計	114.79	114.79	114.796075	114.79

地番	①1998-6	②1998-8	③1998-9	④1998-10
積算	1.670	5.781	7.764	13.552
積除	0.835	1.078	1.921	5.998
合計	1.396120	6.231918	14.914844	81.284596
積算	1.670	5.781	7.764	13.552
積除	0.835	1.078	1.921	5.998
合計	1.396120	6.231918	14.914844	81.284596
積算	1.670	5.781	7.764	13.552
積除	0.835	1.078	1.921	5.998
合計	1.396120	6.231918	14.914844	81.284596

地番	①1998-6	②1998-8	③1998-9	④1998-10
積算	2.153	2.153	10.814	2.153
積除	1.103	0.988	1.963	0.988
合計	2.374759	2.127164	4.501923	2.2509615
積算	2.153	2.153	10.814	2.153
積除	1.103	0.988	1.963	0.988
合計	2.374759	2.127164	4.501923	2.2509615
積算	2.153	2.153	10.814	2.153
積除	1.103	0.988	1.963	0.988
合計	2.374759	2.127164	4.501923	2.2509615



凡例	① 境界線の種類	② 境界線の種類	③ 境界線の種類	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の種類
	石	金属	金属	金属	金属
	コンクリート	金属	金属	金属	金属
	プラスチック	金属	金属	金属	金属

作成者 土

申請人

平成18年 5月 25日(作成)

測地系 任意座標
縮尺 1/

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。
令和5年10月26日 さいたま地方法務局所沢支局

登記官

(2枚目)

(2/2)

地図整理番号：M22900

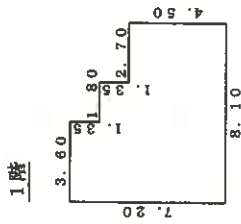
登記年月日：平成18年8月18日

建物各階平面図

1181745 各階平面図

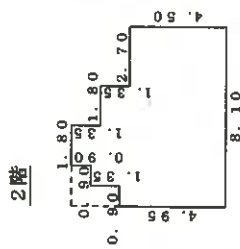
家屋番号 1998番15

建物の所在 所沢市大字山口字翁樹1998番地15



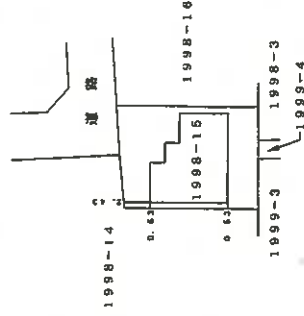
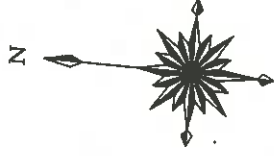
求積差	
3.60 x 1.35	= 4.8600
5.40 x 5.85	= 31.5900
2.70 x 4.50	= 12.1500
計 48.6000	

床面積 48.60㎡



求積差	
0.90 x 4.95	= 4.4550
2.70 x 0.45	= 1.2150
4.50 x 5.85	= 26.3250
1.80 x 0.90	= 1.6200
2.70 x 4.50	= 12.1500
計 45.7650	

床面積 45.76㎡



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500


(東京土地家屋調査士会印)

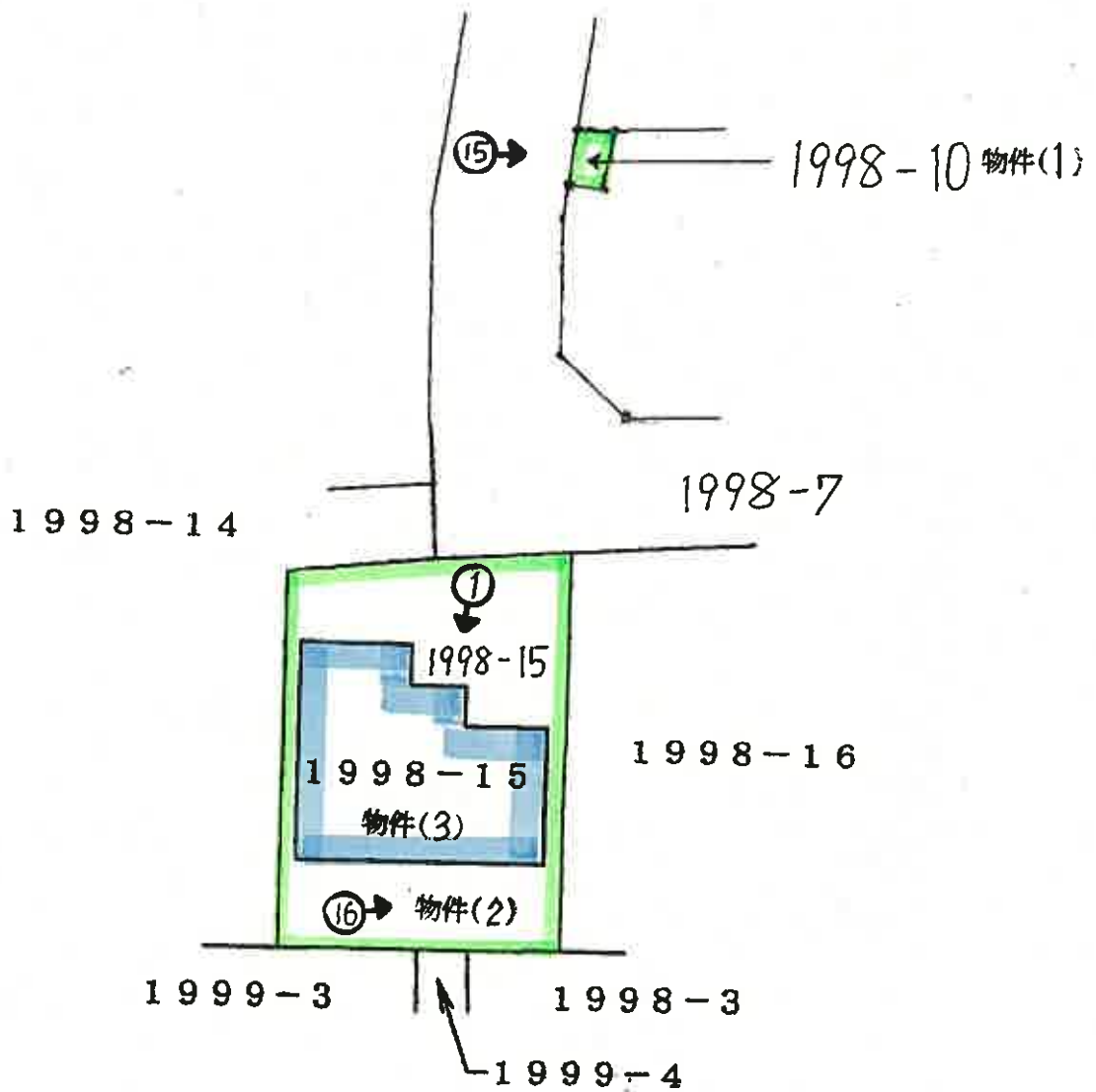
A3判をA4判に縮小

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。
令和5年10月26日 さいたま地方法務局所沢支局

登記官

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )

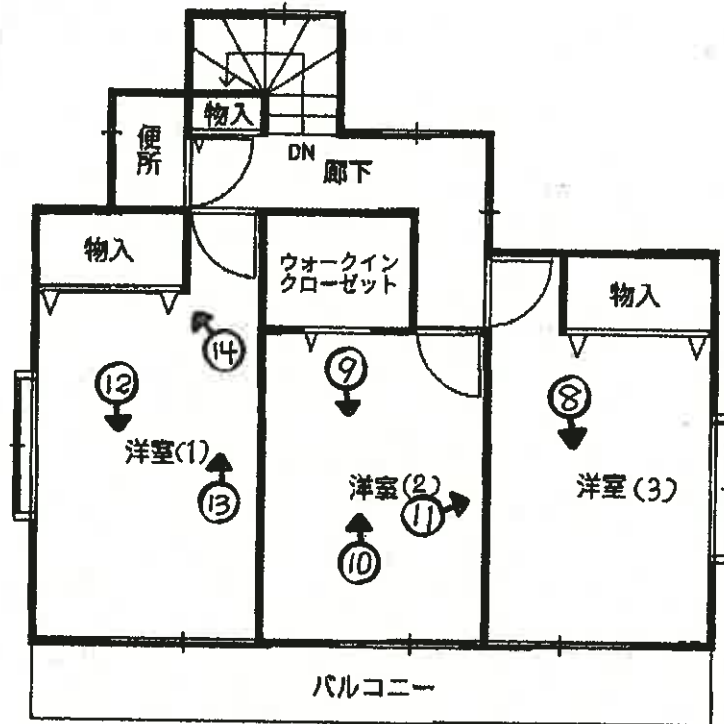


(14 枚目)

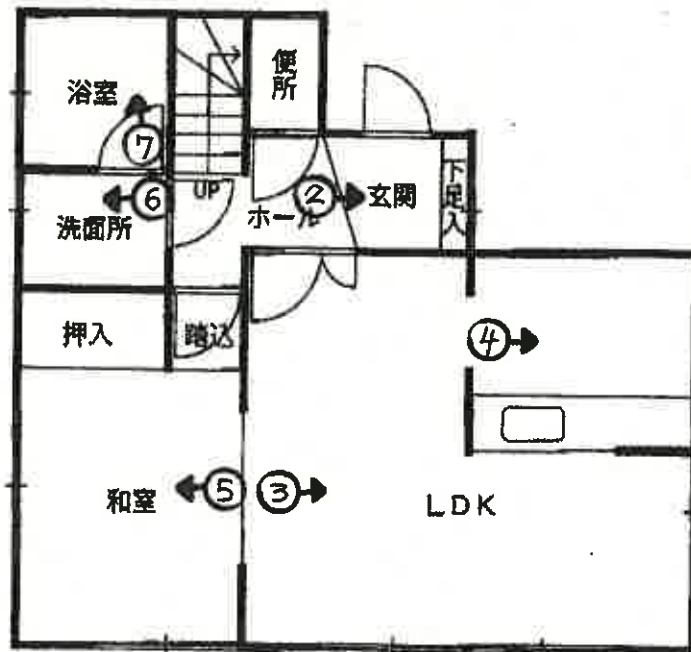
建物見取図

2階

(写真位置○→)



1階



(15枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



16

令和 5 年 (ケ) 第 142 号
令和 6 年 1 月 15 日 現地調査
令和 6 年 1 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

山 口 和 範

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 所沢市大字山口字翁樹 |
| | 地 番 | 1998番10 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2.25平方メートル |
| | 共有者 | A 持分10分の1 |
| 2 | 所 在 | 所沢市大字山口字翁樹 |
| | 地 番 | 1998番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.01平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 3 | 所 在 | 所沢市大字山口字翁樹 1998番地15 |
| | 家屋 番号 | 1998番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 45.76平方メートル |
| | 所有者 | A |



第1 評価額

一括価格	
金 11,572,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,000 円
物件2 (土地)	金 3,540,000 円
物件3 (建物)	金 8,030,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

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	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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	
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・2）

位置・交通	西武狭山線「下山口」駅の南西方約1.3km（道路距離）	
付近の状況	細街路に小中規模一般住宅の建ち並ぶ低層住宅地域	
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 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 県立狭山自然公園（普通地域） 航空法による高さ制限
画地条件	地積 形状 地勢 日照	120.01㎡（物件2） ほぼ長方形 平坦 普通
接面道路の状況	北 4.2m 舗装市道（5-1967号線／建築基準法42条1項1号） 等高接面	
土地の利用状況等	物件1は共有のごみ集積所 物件2は物件3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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特記事項	○北東隅に電柱と支線あり ○横田飛行場の外側水平表面に該当	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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18年7月29日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング、畳 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 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	○2階西側洋室に屋根裏収納、中央の洋室にロフトあり ○2階中央の洋室の壁に傷あり

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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／㎡）	個別格差	地積（㎡）	持分	建付減価	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	97,000	0.08	2.25	$\frac{1}{10}$	1.00	2,000
2	97,000	0.95	120.01	$\frac{1}{1}$	1.00	11,060,000
合計	—	—	—	—	—	11,062,000

※ 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）

県基準地 所沢（県）－9

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 97,000 \text{ 円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 97,000 \text{ 円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三ケタ未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : なし

イ 個別格差 : 画地（共有ごみ集積所、間口狭小）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

② 物件3（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/㎡）	現況延床面積(㎡)	現価率	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	120,000	94.36	0.30	3,400,000

ウ 現価率

経過年数 17年 経済的残存耐用年数 8年
 観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 5%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{(\text{経過年数 } 17\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年})} \times (1 - 0.05) \approx 0.30$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
2	11,060,000	0.60	法定地上権	6,640,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	占有減価 修正	持分	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,000	—	—	$\frac{1}{1}$	1.00	0.8	2,000
2	11,060,000	— 6,640,000	—	$\frac{1}{1}$	1.00	0.8	3,540,000
3	3,400,000	+ 6,640,000	1.0	$\frac{1}{1}$	1.00	0.8	8,030,000
合計	一括価格 (合計)						11,572,000

ウ 占有減価修正 : なし

オ 市場性修正 : なし

カ 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

県基準地の標準価格 【 所沢（県）—9 】

所 在 : 大字山口字翁樹 2007 番 6
価 格 : 97,000 円/㎡
位 置 : 西武狭山線「下山口」駅約 1.3 km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和 5 年 7 月 1 日
地 積 : 101 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北 4m 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 : 一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域

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
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真 (正本のみ)

以 上



位置図

1 : 15,000

令和5年(々)第142号

下山口駅

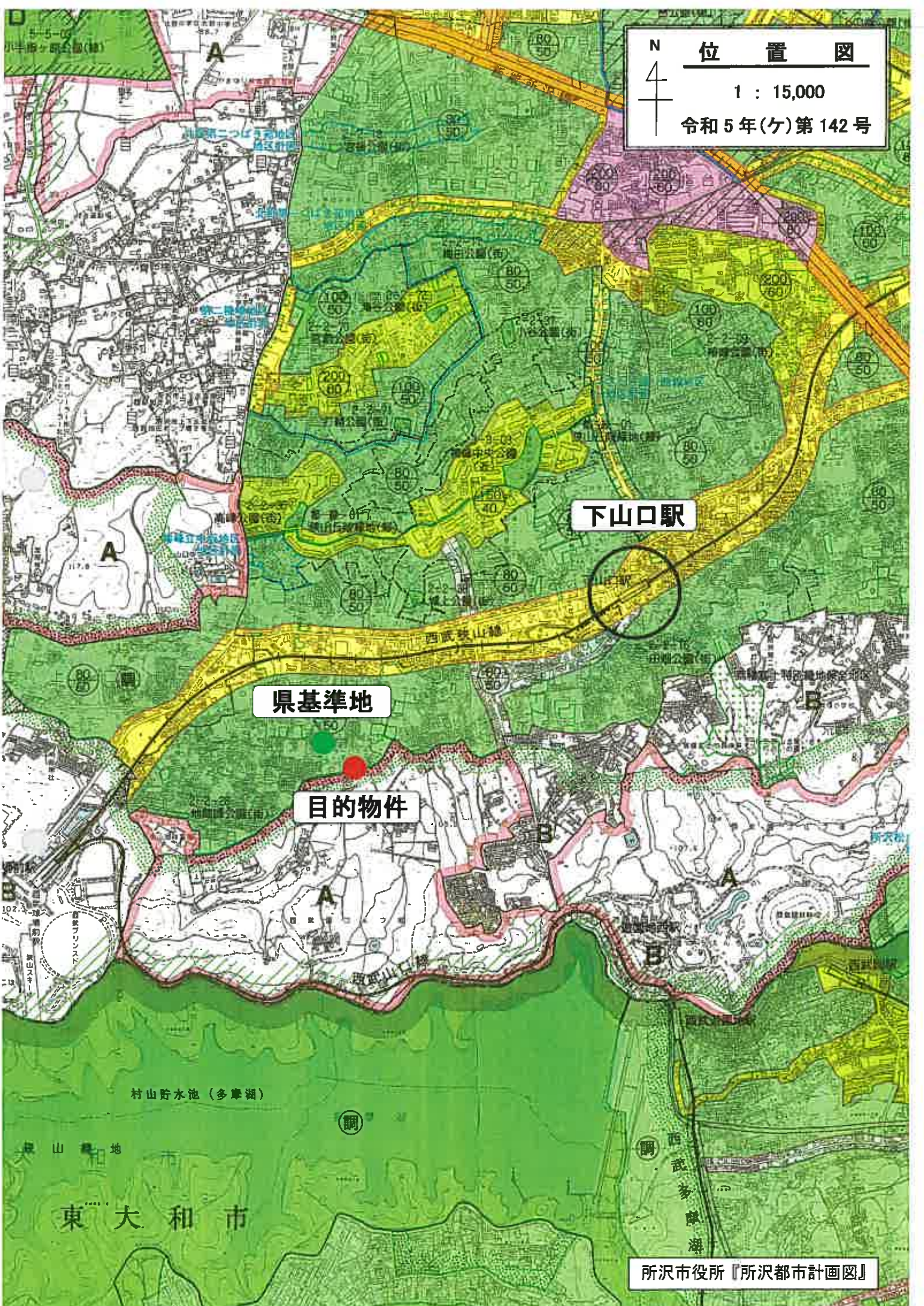
県基準地

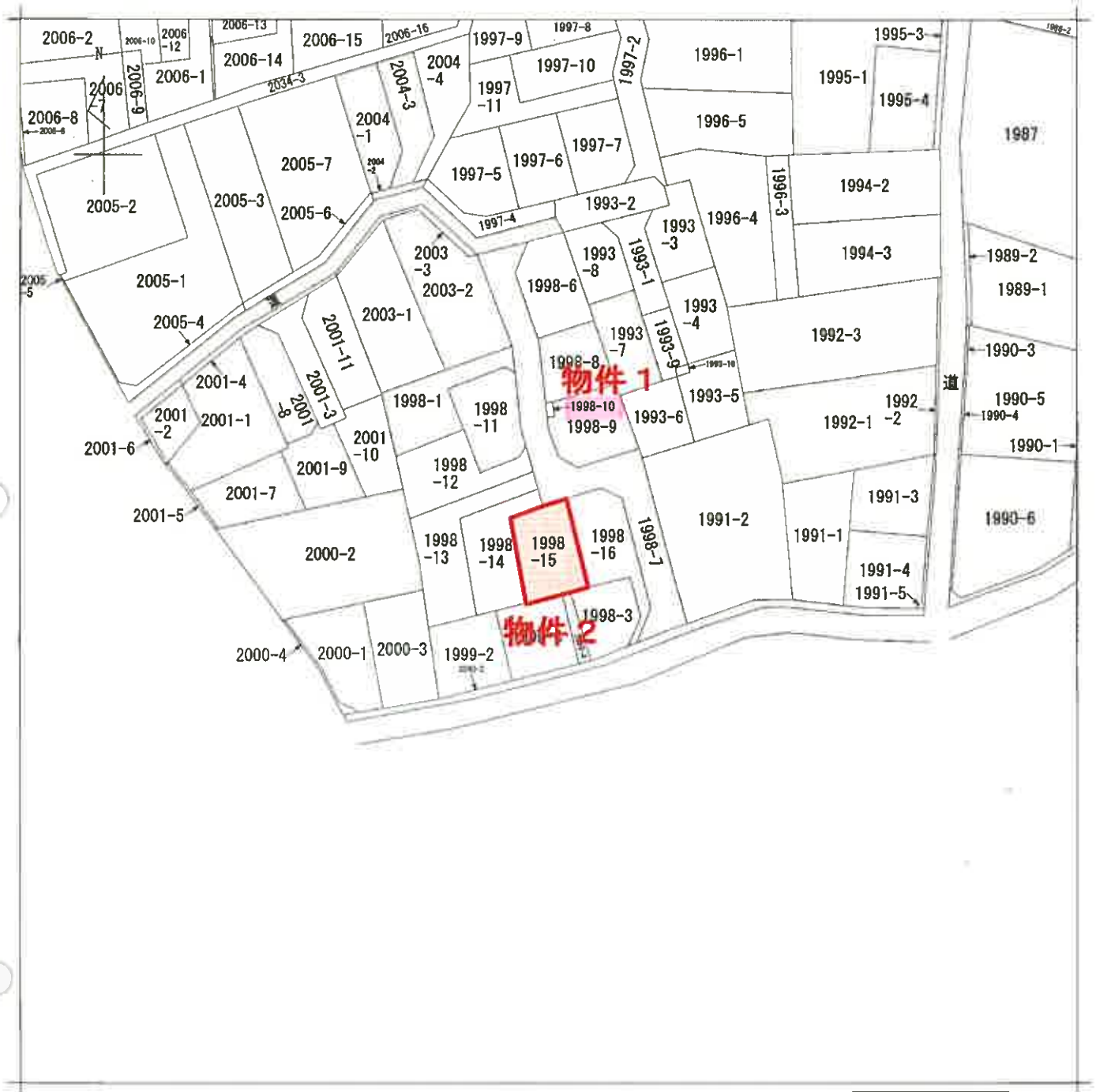
目的物件

村山貯水池 (多摩湖)

東大和市

所沢市役所『所沢都市計画図』

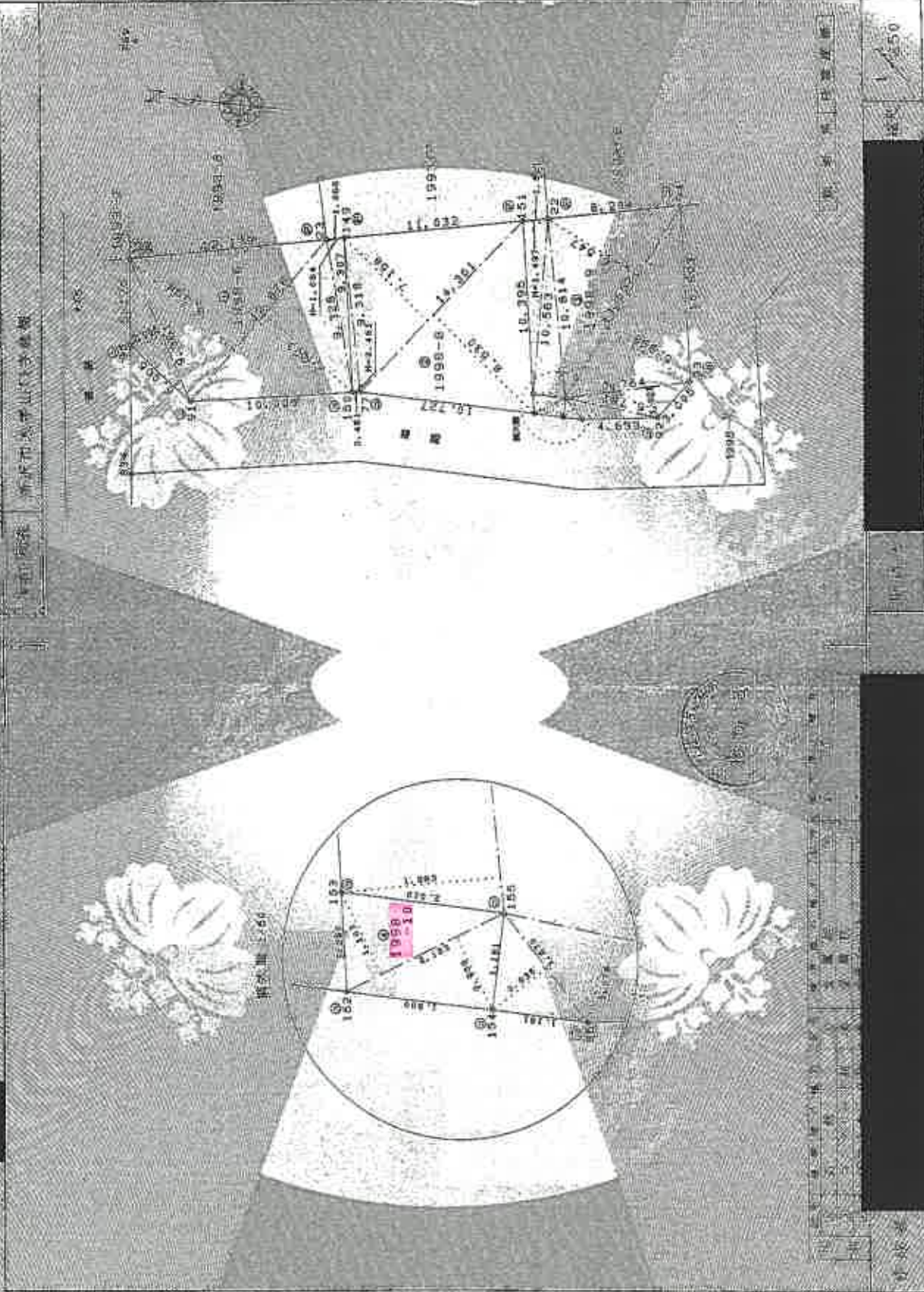




請求分	所在	所沢市大字山口字翁樹			地番	1998番15		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

COPY

地積測量図



COPY

COPY

登記簿番号: 平城18167053

0078-330

これは図面に記載されている地積測量図です。
令和5年10月26日

地図番号: 422900

A3をA4に縮小

昭和28年10月25日

0078594

地積測量図

所有権人 山田 太郎

区画番号	面積 (㎡)	用途	備考
157	530.604	住宅	
158	501.861	住宅	
159	361.858	住宅	
160	318.087	住宅	
161	131.251	住宅	
162	365.337	住宅	
163	410.270	住宅	
164	331.993	住宅	
165	336.558	住宅	
166	367.908	住宅	
167	341.433	住宅	
168	346.932	住宅	
169	339.241	住宅	
170	330.177	住宅	
171	336.441	住宅	
172	336.423	住宅	
173	356.088	住宅	
174	361.849	住宅	
175	362.470	住宅	

区画番号	面積 (㎡)	用途	備考
176	9.341	住宅	
177	12.878	住宅	
178	12.878	住宅	
179	9.189	住宅	
180	110.571	住宅	
181	164.79	住宅	

区画番号	面積 (㎡)	用途	備考
182	0.310	住宅	
183	14.362	住宅	
184	14.361	住宅	
185	229.510	住宅	
186	114.795	住宅	
187	114.79	住宅	

区画番号	面積 (㎡)	用途	備考
188	1.670	住宅	
189	8.781	住宅	
190	7.794	住宅	
191	12.852	住宅	
192	17.665	住宅	
193	21.227	住宅	
194	16.814	住宅	
195	16.814	住宅	
196	1.396	住宅	
197	1.396	住宅	
198	6.231	住宅	
199	14.914	住宅	
200	51.284	住宅	
201	86.724	住宅	
202	21.227	住宅	
203	16.814	住宅	
204	16.814	住宅	
205	239.312	住宅	
206	114.79	住宅	

区画番号	面積 (㎡)	用途	備考
207	1.670	住宅	
208	8.781	住宅	
209	7.794	住宅	
210	12.852	住宅	
211	17.665	住宅	
212	21.227	住宅	
213	16.814	住宅	
214	16.814	住宅	
215	1.396	住宅	
216	1.396	住宅	
217	6.231	住宅	
218	14.914	住宅	
219	51.284	住宅	
220	86.724	住宅	
221	21.227	住宅	
222	16.814	住宅	
223	16.814	住宅	
224	239.312	住宅	
225	114.79	住宅	



山田 太郎

測量士番号: 032900

A3をA4に縮小

COPY

地積測量図

0078392



1/200

1/200

1/200

COPY

COPY

登記年月日: 0078392

昭和5年10月26日

0078392

A3をA4に縮小

COPY

3/3

地積測量図

COPY

0078393

登記年月日：平成15年07月16日

本図は図面に記載された内容の正確性を保証するものではありません。登記簿記載の面積と異なる場合があります。

令和三年10月26日

所在地：東京都中央区新富町

区分	面積 (㎡)	用途
1	0.170202	住居
2	58.927392	住居
3	120.280950	住居
4	60.643010	住居
5	240.021824	住居
6	120.0108120	住居
合計	120.01	

区分	面積 (㎡)	用途
1	0.170202	住居
2	58.927392	住居
3	120.280950	住居
4	60.643010	住居
5	240.021824	住居
6	120.0108120	住居
合計	120.01	

区分	面積 (㎡)	用途
1	12.959100	住居
2	95.315191	住居
3	12.587197	住居
4	30.733101	住居
5	10.696448	住居
6	4.714710	住居
7	4.416040	住居
8	12.521787	住居
9	121.2608935	住居
合計	131.56	

区分	面積 (㎡)	用途
1	0.170202	住居
2	58.927392	住居
3	120.280950	住居
4	60.643010	住居
5	240.021824	住居
6	120.0108120	住居
合計	120.01	

区分	面積 (㎡)	用途
1	0.170202	住居
2	58.927392	住居
3	120.280950	住居
4	60.643010	住居
5	240.021824	住居
6	120.0108120	住居
合計	120.01	

区分	面積 (㎡)	用途
1	12.959100	住居
2	95.315191	住居
3	12.587197	住居
4	30.733101	住居
5	10.696448	住居
6	4.714710	住居
7	4.416040	住居
8	12.521787	住居
9	121.2608935	住居
合計	131.56	



4/5

4/5

4/5

COPY

地図整理番号：M22899

A3をA4に縮小

登記年月日 平成13年08月13日

これは図面に記載された内容と異なる場合があります
令和5年10月26日

1101745 名産平面図

登記番号 1999番13

建物区分 雑居区

建物所在 新潟市中央区白子通1-8-8番地1号



1階

床	1.35	-	4.6600		
壁	5.40	-	31.5900		
床	2.70	×	4.50	-	12.1500
計					48.4000

床面積 48.50㎡

2階

床	4.95	-	4.4550		
壁	8.10	-	1.2150		
床	5.85	-	3.2850		
壁	5.85	-	6.2400		
床	2.70	×	4.50	-	12.1500
計					27.8400

床面積 27.66㎡



縮尺 1/500

作成者

1/500

作成者

新潟市中央区白子通1-8-8番地1号

1101745

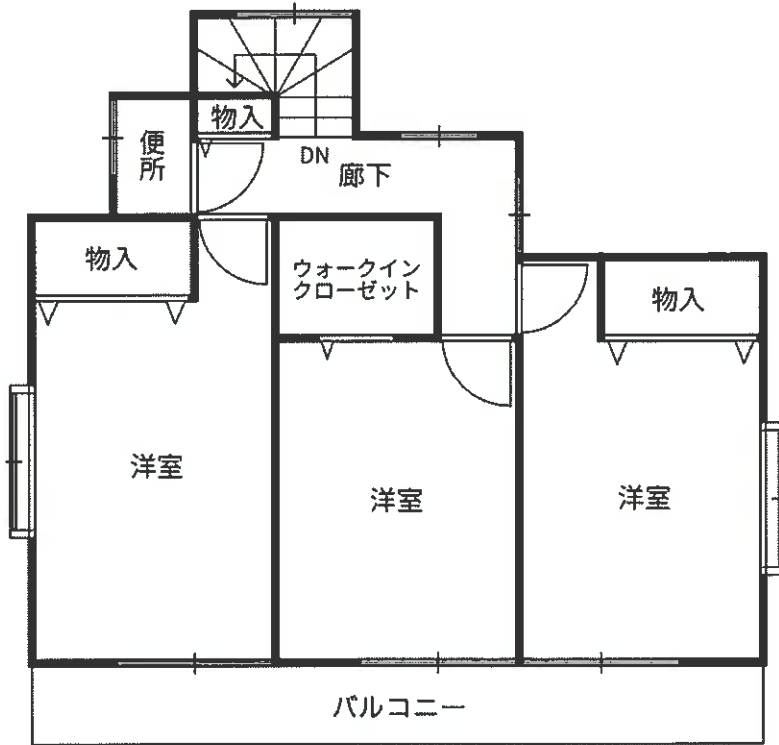
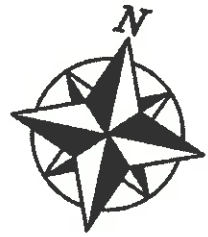
地図整理番号 W2201

A3をA4に縮小

建物間取図

令和5年(ケ)第142号

2階



1階

