

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 奥 澤 恵

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 所沢市大字山口字笹畝 |
| | 地 番 | 2920番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 所沢市大字山口字笹畝 |
| | 地 番 | 2920番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 所沢市大字山口字笹畝 2920番地16 |
| | 家屋 番号 | 2920番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.28平方メートル
2階 62.94平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月 6日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 沓 沢 明 夫

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】

- ・1階洋室部分につき、本件債務者会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。
 - ・その余の部分につき、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掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 所沢市大字山口字笹畝 |
| | 地 番 | 2920番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 所沢市大字山口字笹畝 |
| | 地 番 | 2920番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 所沢市大字山口字笹畝 2920番地16 |
| | 家屋 番号 | 2920番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.28平方メートル
2階 62.94平方メートル |



令和5年(ケ)第118号
令和5年11月21日受理
令和6年1月10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 | 所沢市大字山口字笹畝 |
| | 地 番 | 2920番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 所沢市大字山口字笹畝 |
| | 地 番 | 2920番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 所沢市大字山口字笹畝 2920番地16 |
| | 家屋 番号 | 2920番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.28平方メートル
2階 62.94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, 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
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 上記の者が本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(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記その他の者が本建物のうち1階洋室部分を事務所として, 上記建物所有者がその他の部分を住居として, それぞれ使用している <input checked="" 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	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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階洋室部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■債務者会社代表者(占有者) ■所有者)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年 7月 8日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

■本件両土地について

- 1 本件両土地と隣地とは高低差がある。
- 2 物件1には写真13のとおり階段がある。
- 3 物件1上にスチール製簡易物置、電柱がある。
- 4 物件1と接する2920番11の目的外土地は所沢市の所有であり、現況は公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物の1階のLDKの床にビー玉を落としたところ、ビー玉が東の方向に転がった。建物の傾きの有無については、傾きがあるかもしれないが、詳細は測定等を要すると思われる。
- 2 本件建物の玄関ポーチのタイルに写真15、16のとおり、亀裂が入っている。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者、債務者会社代表者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、1階の洋室部分を債務者会社が事務所として、その他の部分を所有者と債務者会社代表者の2人が住居として使用しています。2 所有者と債務者会社代表者は親子です。3 本件建物の1階の洋室部分を債務者会社の事務所として使用しています。同社が1階洋室を使用することについて、所有者との間に賃貸借関係はなく、無償で使用しています。4 本件建物について、雨漏りはありません。傾きの有無については、この辺りの地盤の関係で、本件建物に傾きがあるかもしれません。5 本件建物内でペットは飼っていません。6 本件各土地について、隣地との境界の争いはありません。 <p style="text-align: right;">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。

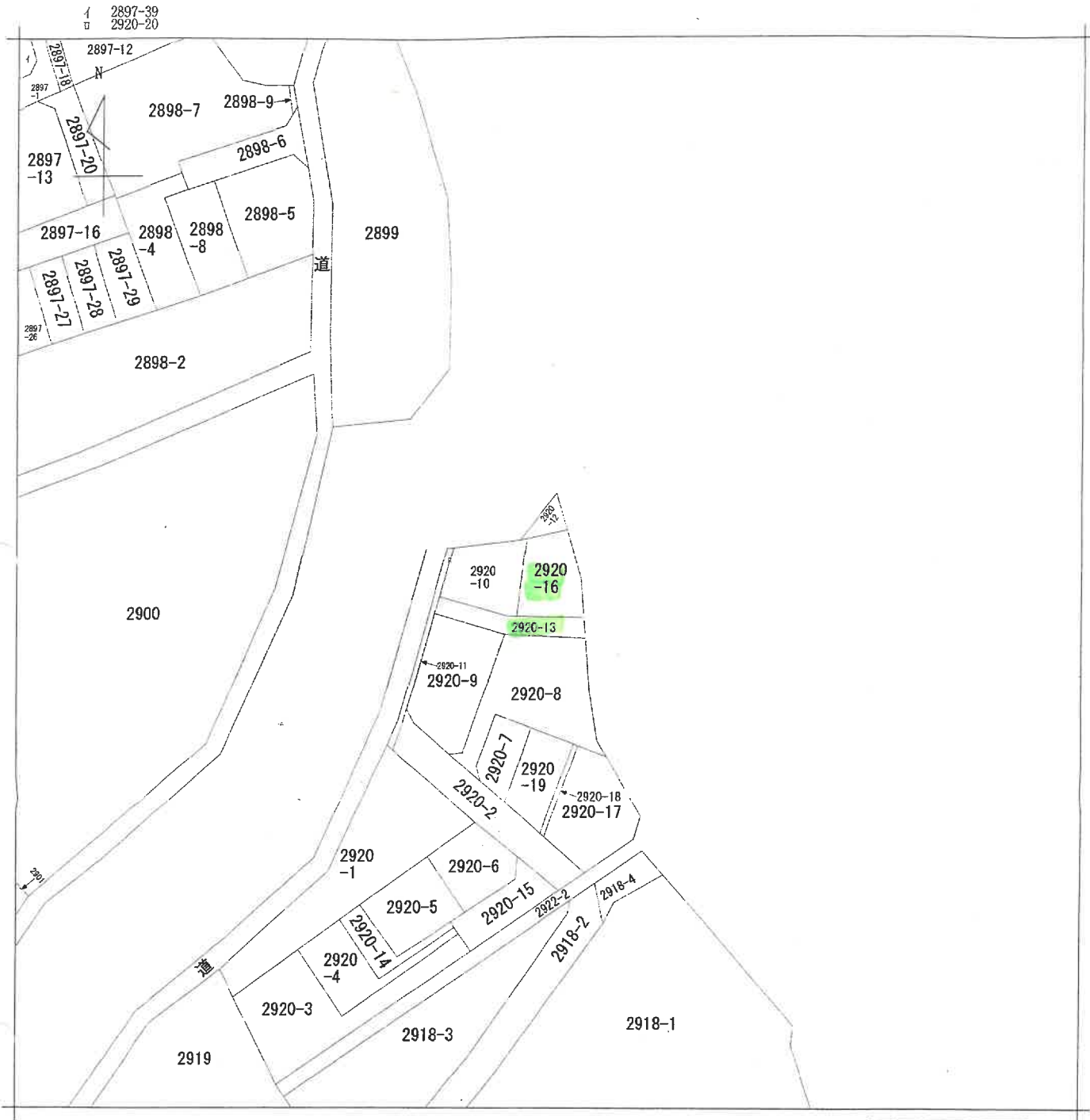
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

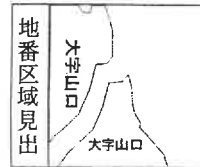
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月27日(月) 14:05-14:25	目的物件所在地	目的物件特定, 債務者会社代表者から聴取
6年1月5日(金) 11:15-11:25	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
6年1月5日(金) 13:00-13:35	目的物件所在地	所有者, 債務者会社代表者立ち会いのうえ調査, 写真 撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)



(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	所在	所沢市大字山口字笹畝			地番	2920番16		
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		

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所沢支局管轄)

令和5年9月13日

さいたま地方法務局飯能出張所

請求番号：28-3

登記官

(1/1)

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

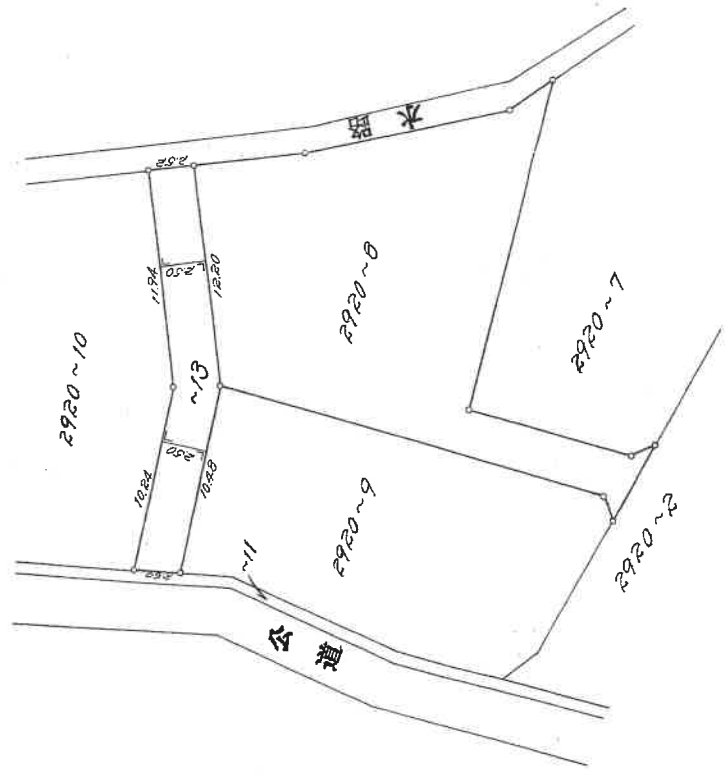
登記年月日：昭和45年7月6日

0080153

地番	2920~13, 1-8
土地の所在	新沢市大字山口原笹敵

S 45.7.6

作製年月日	昭和45年6月29日
作製者	



面積計算表

$250 \times (0.224 + 10.40) \times \frac{1}{2} = 25,900.0$
 $250 \times (1.94 + 12.20) \times \frac{1}{2} = 30,750$
 合計 56,650.0[㎡]

A3判をA4判に縮小

縮尺	1/300
----	-------

(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書面である。
 (さいたま地方法務局所沢支局書體)
 令和5年9月13日 さいたま地方法務局熊出課所

(9枚目)

登記官

請求番号：28-2

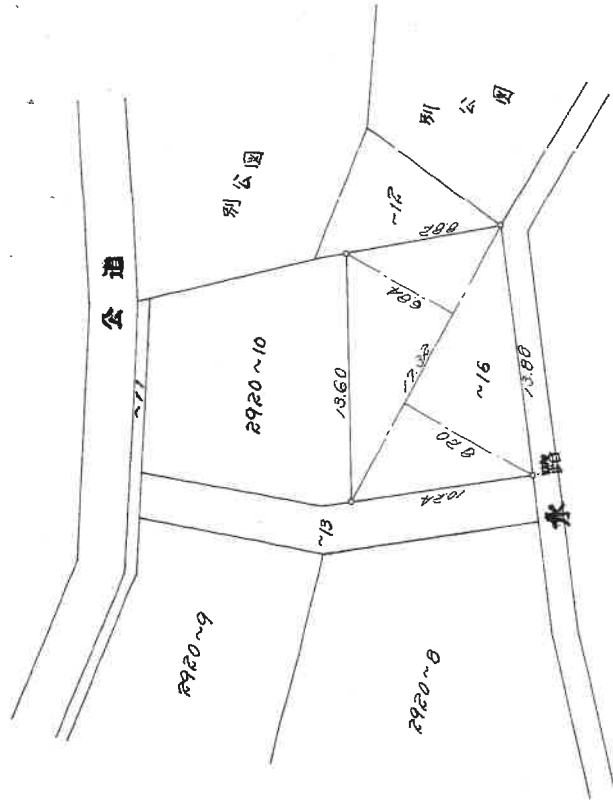
登記年月日：昭和45年9月3日

0080156

地番	2920~16, 1-10
土地の所在	所沢市大字山口字笹敷

S 45.9.3

作製年月日	昭和45年9月28日
作製者	



面積計算表

$$17.92 \times (0.20 + 0.84) \times \frac{1}{2} = 130.24 \text{ 平方メートル}$$

縮尺 1/300

(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書面である。
 (さいたま地方務局所沢支局管轄)
 令和5年9月13日 さいたま地方務局 飯能出張所

(10 枚目)

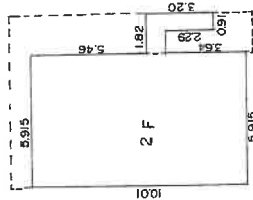
A3判をA4判に縮小

請求番号：28-4

登記年月日：昭和57年10月1日

各階平面図

1183961

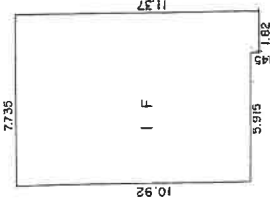


$$5.915 \times 10.01 = 59.20315$$

$$1.82 \times 0.91 = 1.6562$$

$$2.29 \times 0.91 = 2.0839$$

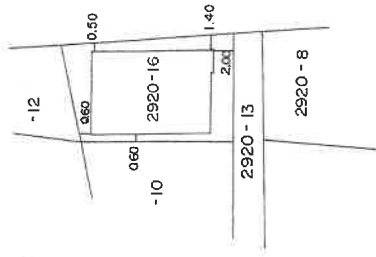
$$62.94925 \text{ m}^2$$



$$4.82 \times 0.45 = 0.8190$$

$$10.92 \times 7.735 = 84.4662$$

$$85.2852 \text{ m}^2$$



家屋番号
2920-16

建物の所在
埼玉県所沢市大字山口字笹畷 2920 番地 16

建物図面

557

10

1

申請人

縮尺 1/250

作製

縮尺 1/500

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。

さいたま地方税务局所沢支局管轄


令和5年9月13日

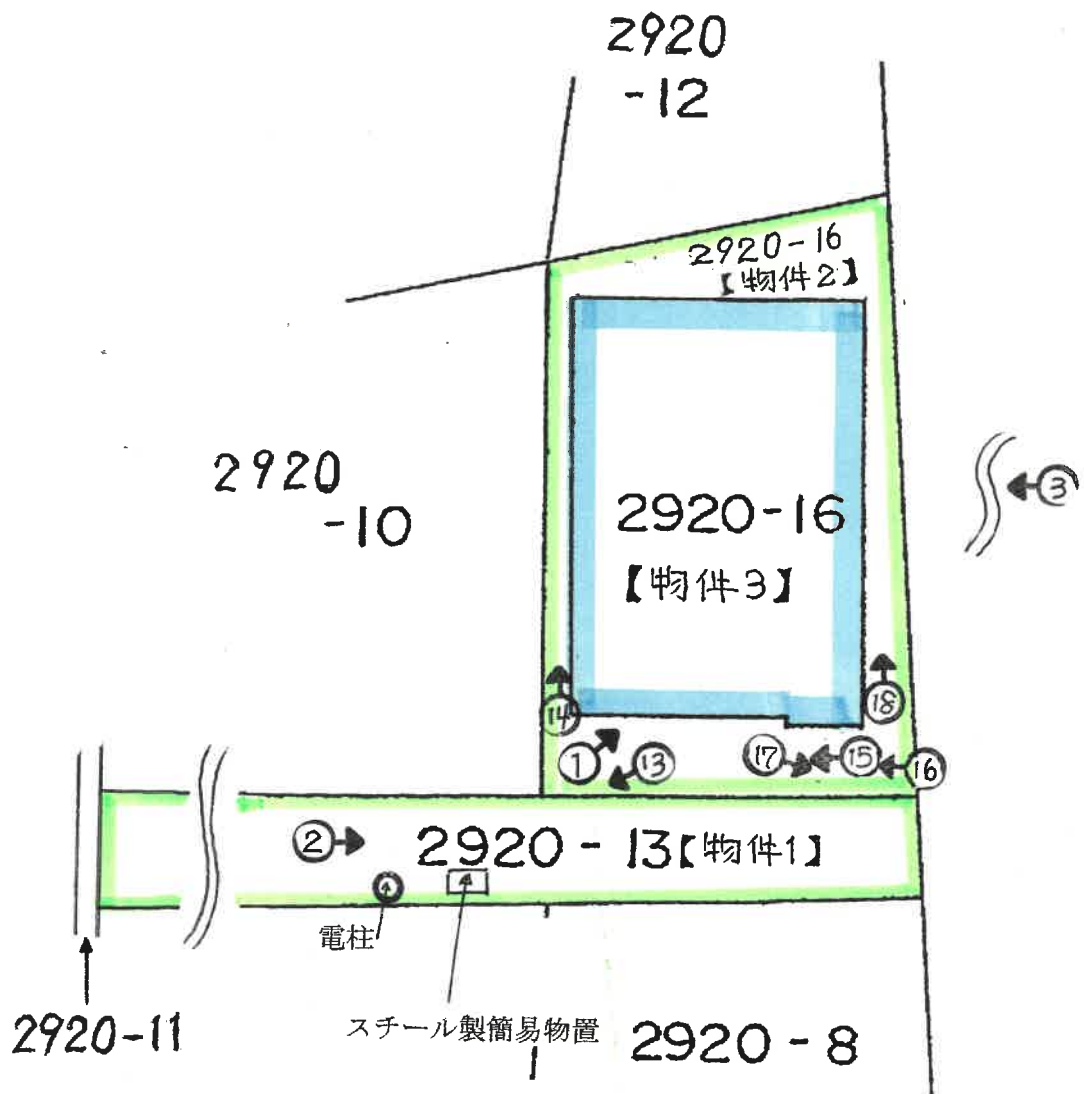
さいたま地方税务局蔵能出張所

登記官

(11枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )

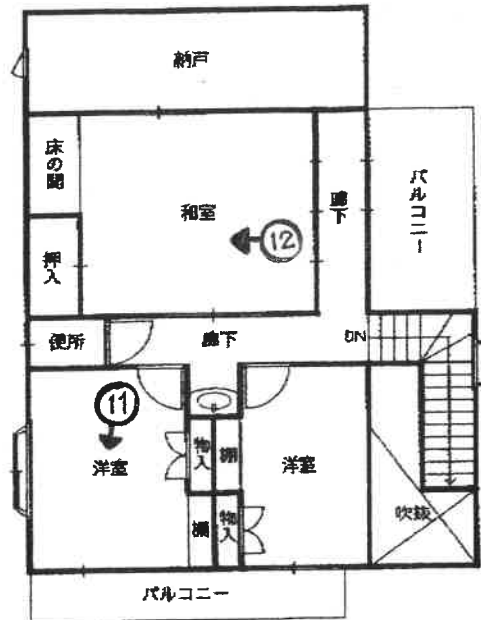


建物見取図

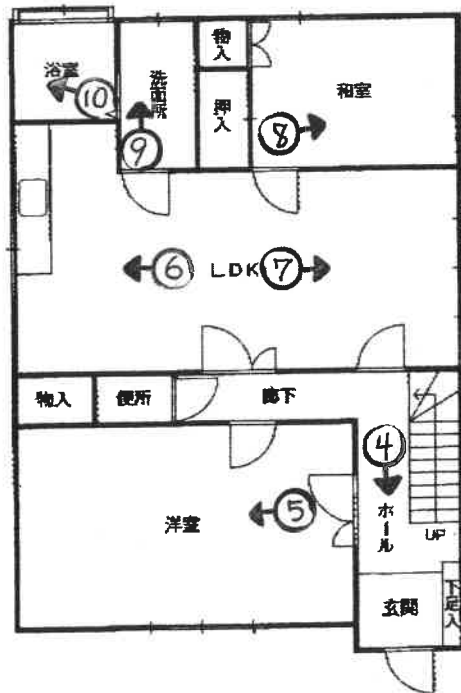
(写真位置○→)



2階



1階



(3 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



16



17



18

(19 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 118 号
令和 6 年 1 月 5 日 現地調査
令和 6 年 1 月 16 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 | 所沢市大字山口字笹畝 |
| | 地 番 | 2920番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 所沢市大字山口字笹畝 |
| | 地 番 | 2920番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 所沢市大字山口字笹畝 2920番地16 |
| | 家屋 番号 | 2920番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.28平方メートル
2階 62.94平方メートル |

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 770,000 円
物件2 (土地)	金 1,620,000 円
物件3 (建物)	金 5,080,000 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1・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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目積	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	西武山口線「西武園ゆうえんち」駅の北方約600m（道路距離）	
付近の状況	周囲に山林の多い中、一般住宅のほか、畑や雑種地等も見られる調区内の住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	市街化調整区域 なし 60% 200% なし 狭山近郊緑地保全区域 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	地形 日照	積状地 積勢 186.31㎡ 袋地 路地状部分は途中で階段となりほぼ平坦の有効宅地部分に下りる。 普通
接面道路の状況	西 3.3m 舗装市道 （5-591号線／建築基準法42条2項／生活道路） 画地は道路より約0～2m低い	
土地の利用状況等	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	○都市計画の線引き前宅地（属人性なし） ○既存宅地確認あり S57.2.10 第560075号 専用住宅 ○西側市道は所沢市生活道路のため、道路中心線から2.1mの後退を要する。 ○有効宅地部分の東側は約1.8～2m低く、水路敷に面している。 ○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）：昭和57年9月20日新築 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付タイル 内 壁：ビニールクロス貼り、繊維壁、合板 天 井：ビニールクロス貼り、敷目張、ボード貼り 床：フローリング、畳、カーペット 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	築後約41年経過しており、経年及び使用に基づく汚染、摩滅箇所が見受けられる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○1階LDKの床に傾きがあるかもしれない（居住者より聴取） ○玄関ポーチのタイルに亀裂あり。 ○約10年前に浴室をリフォーム（居住者より聴取）

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	59,800	0.72	56.07	$\frac{1}{1}$	1.00	2,410,000
2	59,800	0.72	130.24	$\frac{1}{1}$	0.90	5,050,000
合計	—	—	186.31	—	—	7,460,000

※ 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）

地価公示地 所沢－50

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 50,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{85} & \doteq & 59,800 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三ケタ未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇ 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 : 街路、交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（袋地、高低、セットバック等）条件等を考慮した。

オ 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	180,000	148.22	0.07	1,870,000

ウ 現価率

経過年数 41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） 20%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年}}{(\text{経過年数 } 41\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年})} \\ &\times (1 - 0.20) \approx 0.07 \end{aligned}$$

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
1	2,410,000	0.60	法定地上権	1,450,000
2	5,050,000	0.60	法定地上権	3,030,000
合 計				4,480,000

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	2,410,000	－ 1,450,000		$\frac{1}{1}$	1.0	0.8	770,000
2	5,050,000	－ 3,030,000		$\frac{1}{1}$	1.0	0.8	1,620,000
3	1,870,000	＋ 4,480,000	1.0	$\frac{1}{1}$	1.0	0.8	5,080,000
合計	一 括 価 格 (合 計)						7,470,000

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

地価公示価格 (所沢一50)

所 在 : 三ヶ島3丁目1351番2

価 格 : 50,800円/㎡

位 置 : 西武池袋線「狭山ヶ丘」駅約2.3km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 293㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西 4m 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 : 農家住宅等のほか畑も多い住宅地域

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 : 20,000

令和5年(ケ)第118号



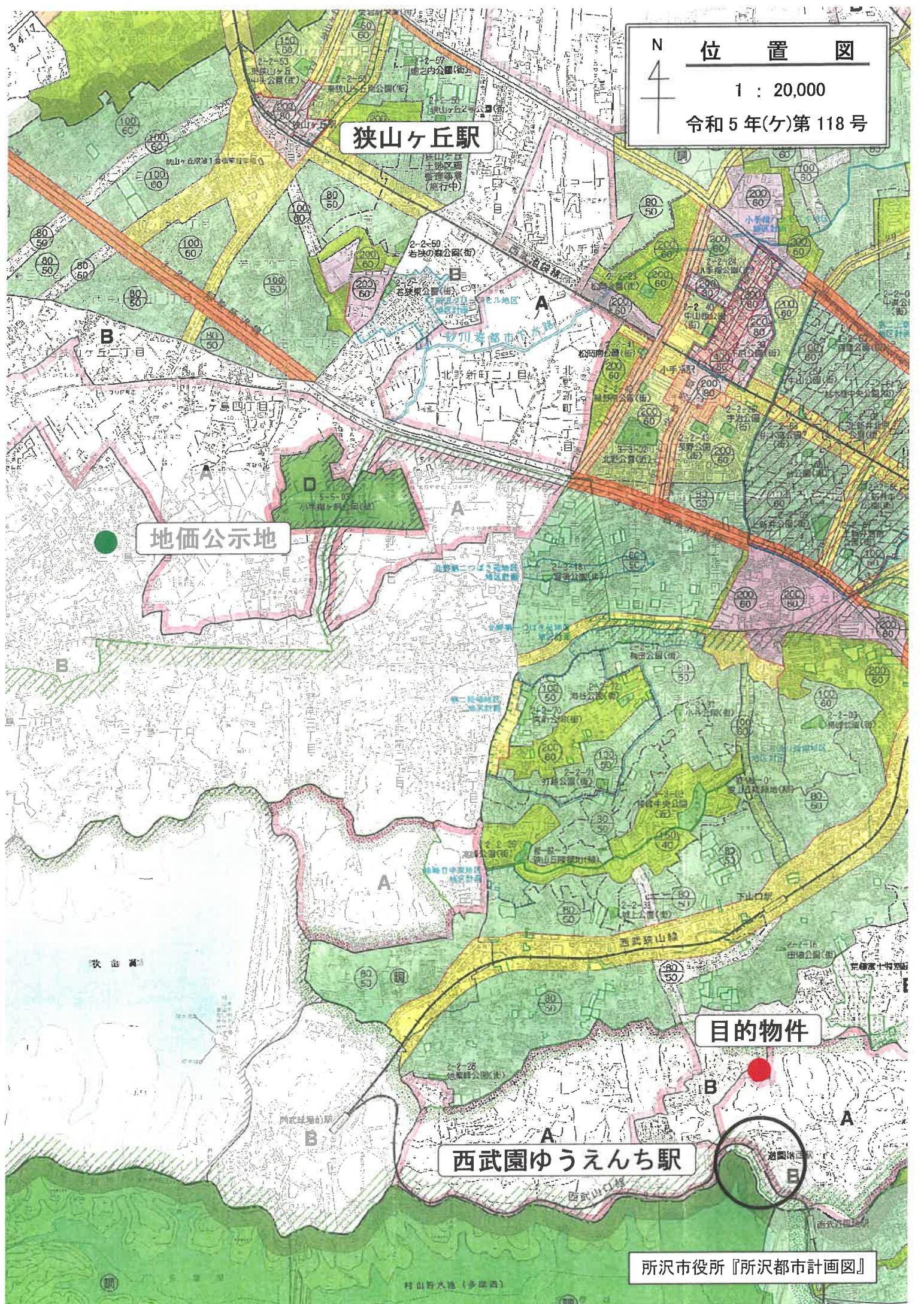
狭山ヶ丘駅

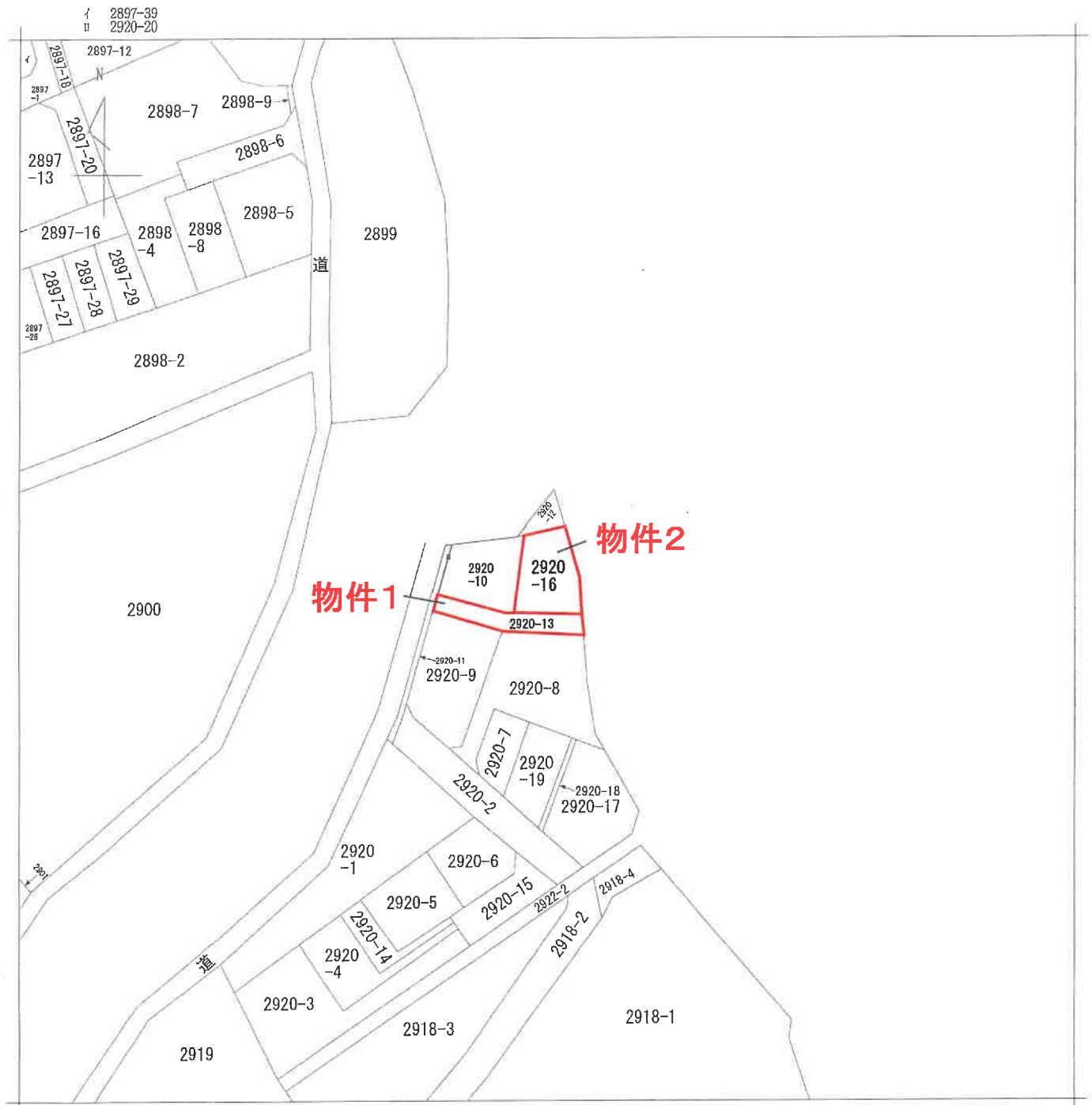
地価公示地

目的物件

西武園ゆうえんち駅

所沢市役所『所沢都市計画図』





請求部	所在	所沢市大字山口字笹畝			地番	2920番16		
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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	

A3をA4に縮小

COPY

S. 45. 7. 6

作	業	年	月	日	者
昭	和	45	年	6	月
作	業	年	月	日	者

申	請	人
---	---	---

地積測量図

地	番	5920-15-8
土地の所在	新沢町入谷小塚字池原	

0080153

登記年月日：昭和45年7月6日



面積計算表

250.4024 × 10.48 = 259.9000
200.0000 × 1.48 = 30.1750
合計 289.9750



(新沢土地家屋調査士会 用紙)

縮	尺	1	300
---	---	---	-----

これは図面に記載されている内容が証明の目的である。
 (さいたま地方事務所所収支庁管轄)
 令和5年9月13日 さいたま市土地家屋調査士会 登記部

COPY

A3をA4に縮小

請求番号：28-2

登記年月日：昭和45年9月13日

0080156

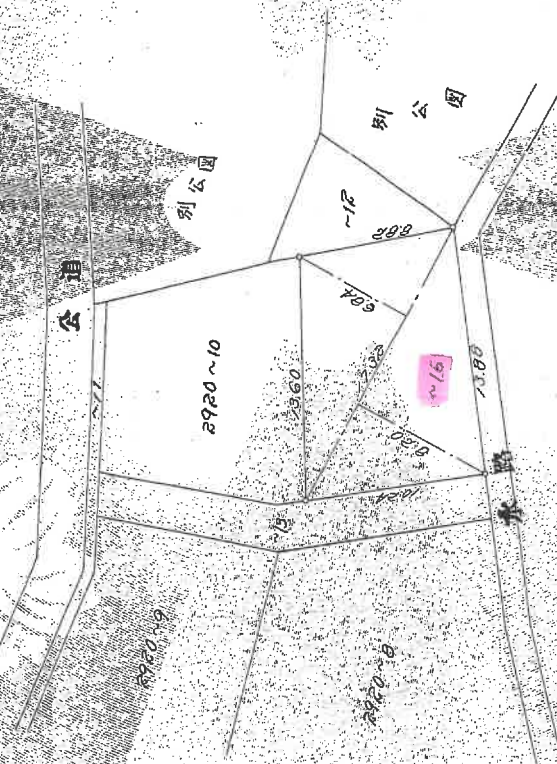
地番 29-0-0-1-10
 所在地 さいたま市大宮区西大宮

地積測見図

S45.9.3

昭和45年9月28日
 作成年月日

申請人



面積計算表

17.32 X (0.20 + 0.84) X 1/2 = 1.00.24

縮尺 1/300

埼玉県地家屋調査士会印紙

これは図面に記録されている測量を証明する図面です。
 (さいたま地方事務所所長官印紙)
 令和5年9月13日

さいたま市土地家屋調査士会

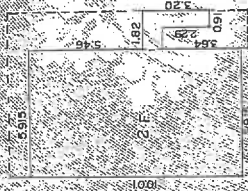
A3をA4に縮小

請求番号：28-4

登記年月日：昭和57年11月1日

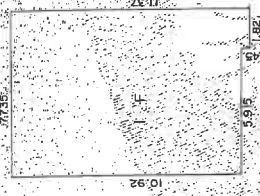
各階平面図

1183000



5.915 X 1.001 = 5.920915
 1.82 X 0.9 = 1.638
 2.29 X 0.91 = 2.08409
 62.94925

62.94925㎡



7.7735 X 6.45 = 50.110
 10.92 X 7.7735 = 84.8662
 85.2852

85.2852㎡

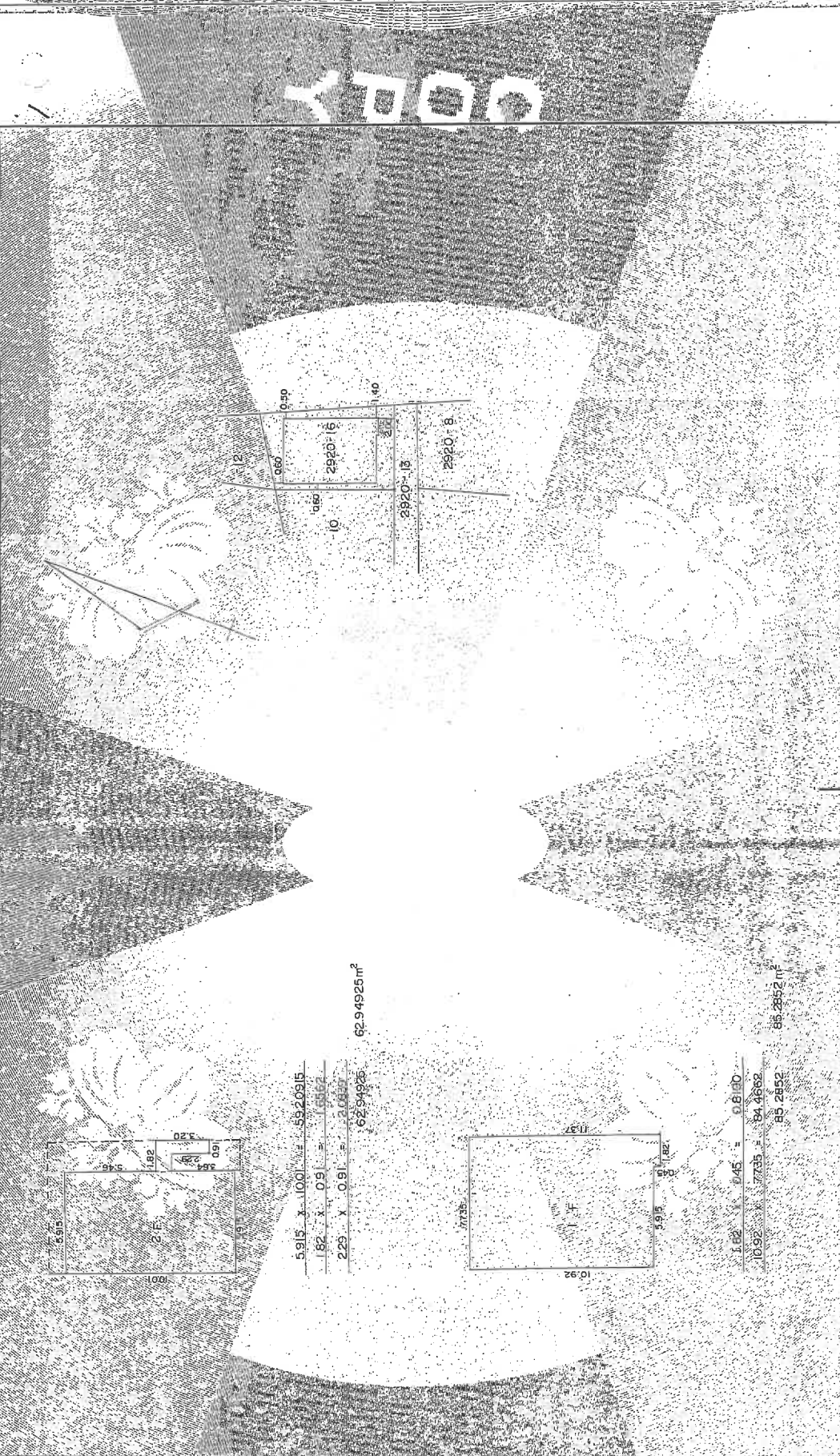
建築物図面

2025.6

建築物の所在地 埼玉県所沢市大字山回字笹敷2920番地16

557

10



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明するものであり、
 (さいたま地方務局) 国土管理課
 令和5年9月13日

さいたま地方務局 国土管理課

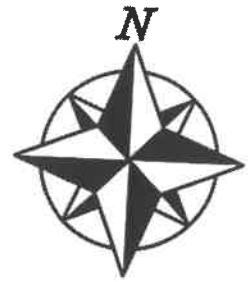
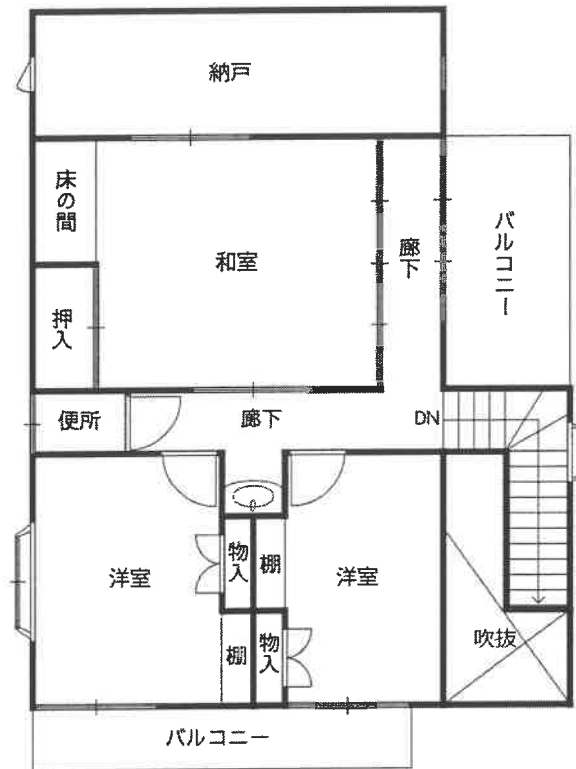
国土管理課

A3をA4に縮小

建物間取図

令和5年(ケ)第118号

2階



1階

