

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 8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 7年 4月21日 午前10時00分から 令和 7年 4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 7年 3月19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, 2	18,510,000 14,808,000	一括	3,702,000	90,819	0
1	15,380,000				
2	3,130,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 所 沢市若狭二丁目
地 番 1 6 7 5 番 2 2
地 目 宅地
地 積 2 2 7 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 所 沢市若狭二丁目 1 6 7 5 番地 2 2
家屋 番号 1 6 7 5 番 2 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 9 . 2 3 平方メートル
2 階 8 1 . 1 5 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫・物置
構 造 鉄筋コンクリート・木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 5 . 9 0 平方メートル
2 階 8 . 2 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月 8日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 山 崎 美由紀

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】

本件共有者ら(亡A相続財産, B, C及びD)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 所 沢市若狭二丁目
地 番 1 6 7 5 番 2 2
地 目 宅地
地 積 2 2 7 . 0 0 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 所 沢市若狭二丁目 1 6 7 5 番地 2 2
家屋 番号 1 6 7 5 番 2 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 9 9 . 2 3 平方メートル
2階 8 1 . 1 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・物置
構 造 鉄筋コンクリート・木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 1 5 . 9 0 平方メートル
2階 8 . 2 8 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分5分の4
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1



令和6年(ケ)第6号
令和6年5月9日受理
令和6年6月7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 所沢市若狭二丁目
地 番 1675番22
地 目 宅地
地 積 227.00平方メートル
共有者 亡 **A** 相続財産 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1
- 2 所 在 所沢市若狭二丁目 1675番地22
家屋 番号 1675番22
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 99.23平方メートル
2階 81.15平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・物置
構 造 鉄筋コンクリート・木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 15.90平方メートル
2階 8.28平方メートル
共有者 亡 **A** 相続財産 持分5分の4
共有者 **B** 持分10分の1
共有者 **C** 持分20分の1
共有者 **D** 持分20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	■土地所有者 ■その他の者 上記の者が本土地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	別紙「その他の事項」に記載のとおり
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: □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住居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	別紙「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C, D
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■亡A相続財産(相続財産清算人弁護士) <input type="checkbox"/> ())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	年 月 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
更新の種類別	<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	■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

■本件土地について

- 1 本件土地に接する1675番1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。
- 2 本件土地上に電柱がある。

■本件建物について

- 1 本件建物の2階の床で傾きを感じた。床が傾いている可能性があるが、詳細は不明である。
- 2 本件建物内には、動産が存する。所有者らが動産を置いて、空き家の状況で占有しているものと思料される。
- 3 本件建物の2階には屋根裏収納がある。
- 4 附属建物の木製の外階段は一部が腐食している。

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

(4 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
■亡A相続財産(相続財産 清算人弁護士)	1 本件建物の占有については、詳細は不明です。Aのみが占有しているのではなく、共有者全員で占有しているものと思われます。 2 建物共有者への土地利用権原については、使用借権だと思いますが、詳細は不明です。
■近隣住民	本件建物は空き家です。誰も出入りしていません。 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

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

(6 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年5月14日(火) 11:40-12:00	目的物件所在地	目的物件特定, 近隣住民から聴取
6年5月28日(火) 15:20-15:30	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
6年5月31日(金) 12:30-13:15	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年5月31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

土地所積在量図

地番 16715~2 乃至 16715~42

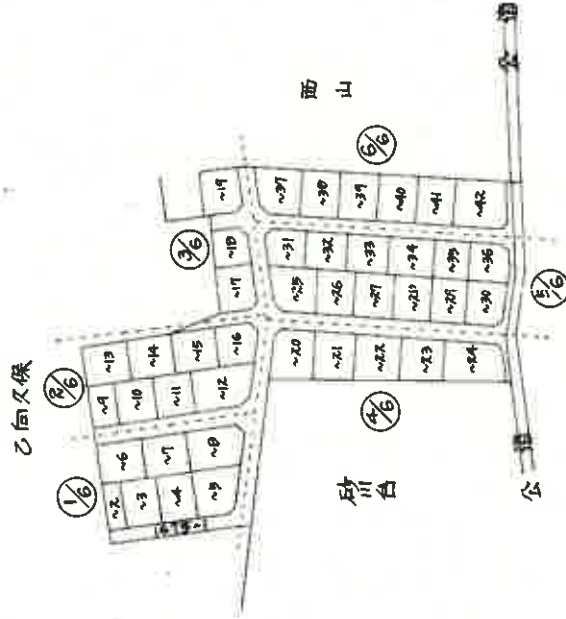
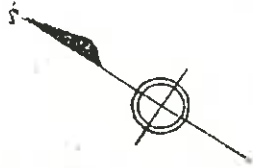
土地の所在 所沢市大字北野家5砂山台

若狭二丁目

昭和46年5月10日

製作者

申請人



(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/2000

A3判をA4判に縮小

これは図面の写しである。(国土調査実施前提出)
(複写機により作成)

令和2年8月26日

さいたま地方法務局所沢支局

登記簿

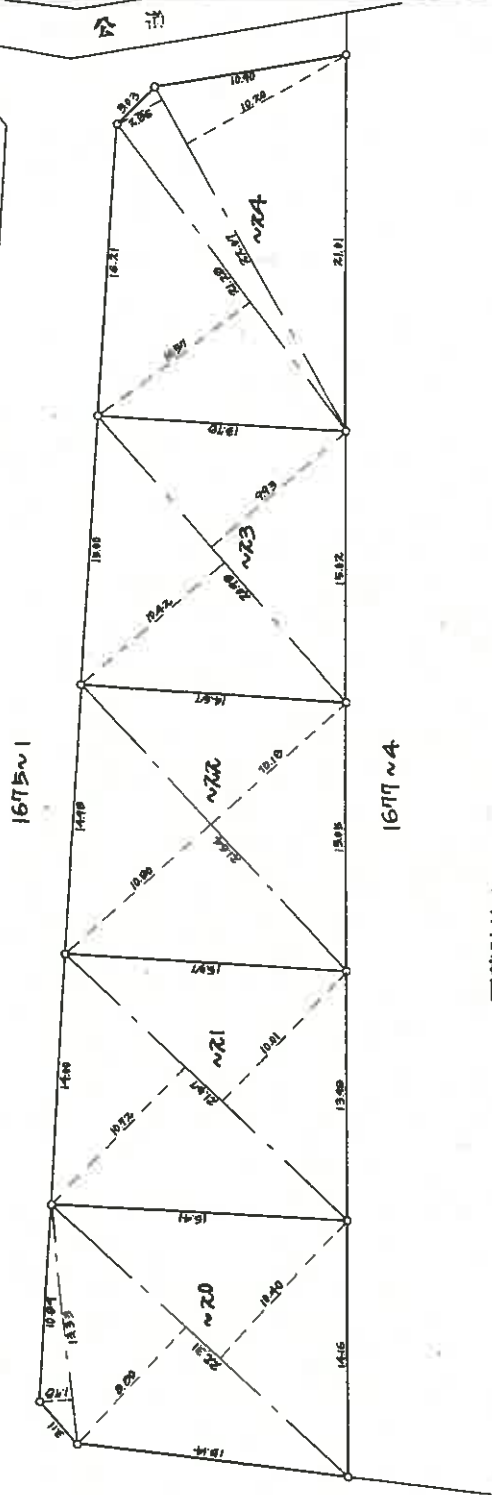
(9枚目)

地積測量図

地番 1675~20 乃至 1675~24
 土地の所在 若狹一丁目 所沢市大字北野家砂川台

昭和46年6月3日 製作
 昭和46年6月3日 製作

4/6



面積計算表

~20	$22.31 \times (0.00 + 10.40) \times \frac{1}{2} = 214.1760$
	$13.33 \times 1.70 \times \frac{1}{2} = 11.0637$
合計	225.2397 m^2
~21	$21.57 \times (10.72 + 10.01) \times \frac{1}{2} = 223.57305 \text{m}^2$
~22	$21.64 \times (10.80 + 10.10) \times \frac{1}{2} = 227.0036 \text{m}^2$
~23	$20.90 \times (10.42 + 9.93) \times \frac{1}{2} = 213.4715 \text{m}^2$
~24	$21.20 \times 10.57 \times \frac{1}{2} = 112.4640$
	$22.07 \times (2.06 + 10.20) \times \frac{1}{2} = 144.1171$
合計	256.5019 m^2

縮尺 1 300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

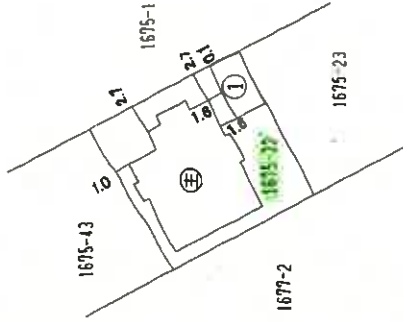
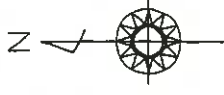
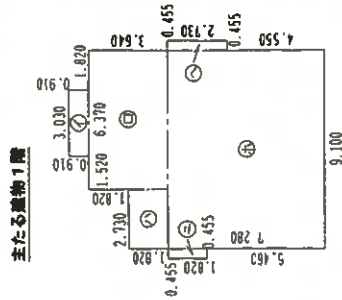
登記年月日：平成22年10月27日

建物平面図

家屋番号 1675番22

建物の所在 所沢市若狭二丁目1675番地22

各階平面図



(単位 m)

作成者 土着

申請人

(東京土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

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。
 (さいたま地方務局所沢支局管轄)
 令和5年12月21日 東京法務局豊島出張所

登記官

(11枚目)

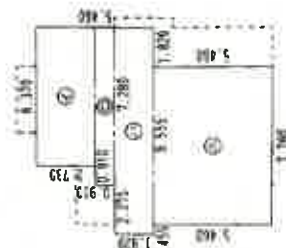
各階平面図

建物平面図

家屋番号 1675番22

建物の所在 所沢市若狭二丁目1675番地22

主たる建物2階



求積表

①	6.370 x 2.730	=	17.3901
②	7.280 x 0.910	=	6.6248
③	9.855 x 1.820	=	17.9391
④	7.180 x 5.400	=	38.7788
計			81.1538

床面積 81.15 m²

附属建物(符号1)2階



求積表

①	1.828 x 4.550	=	8.2810
---	---------------	---	--------

床面積 8.28 m²

附属建物(符号1)1階



求積表

①	3.000 x 5.300	=	15.9000
---	---------------	---	---------

床面積 15.90 m²

(単位 m)

作成者

申請人

縮尺 1/250

月20日作成

(東京土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま市地方裁判所所沢支部管轄)

令和5年12月21日

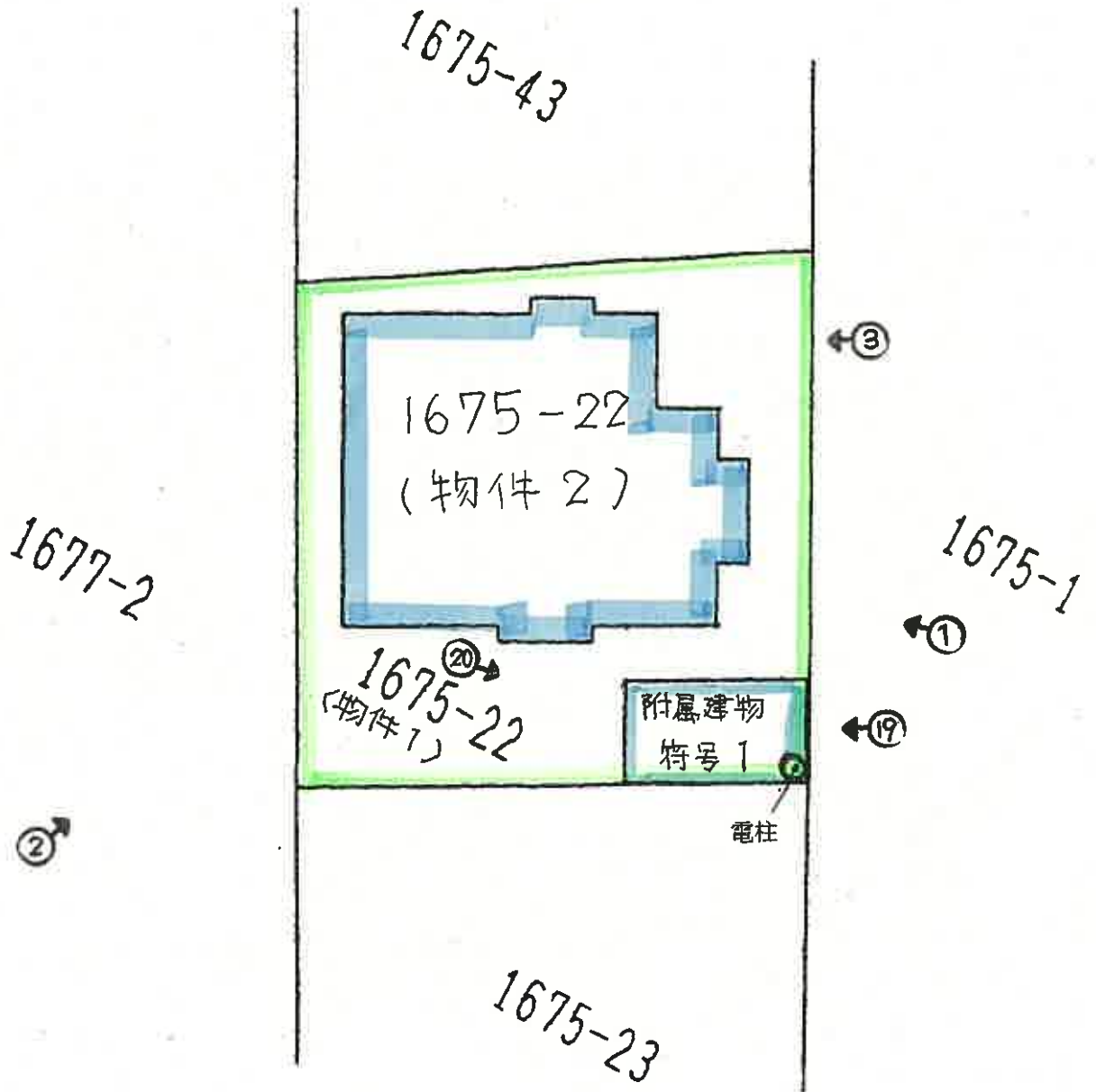
東京法務局豊島出張所

登記簿

(12枚目)

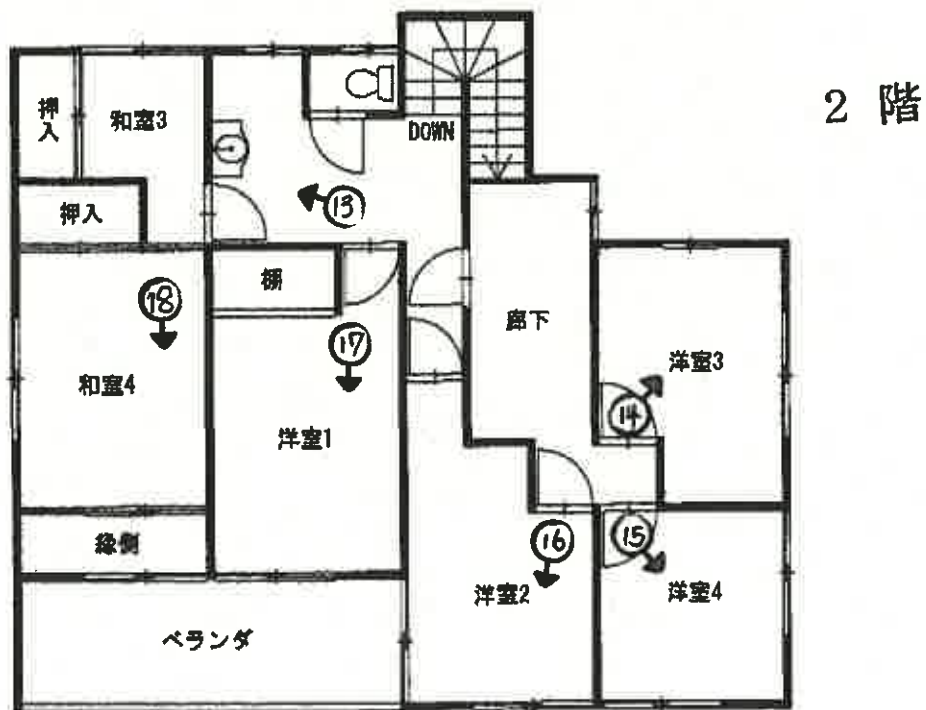
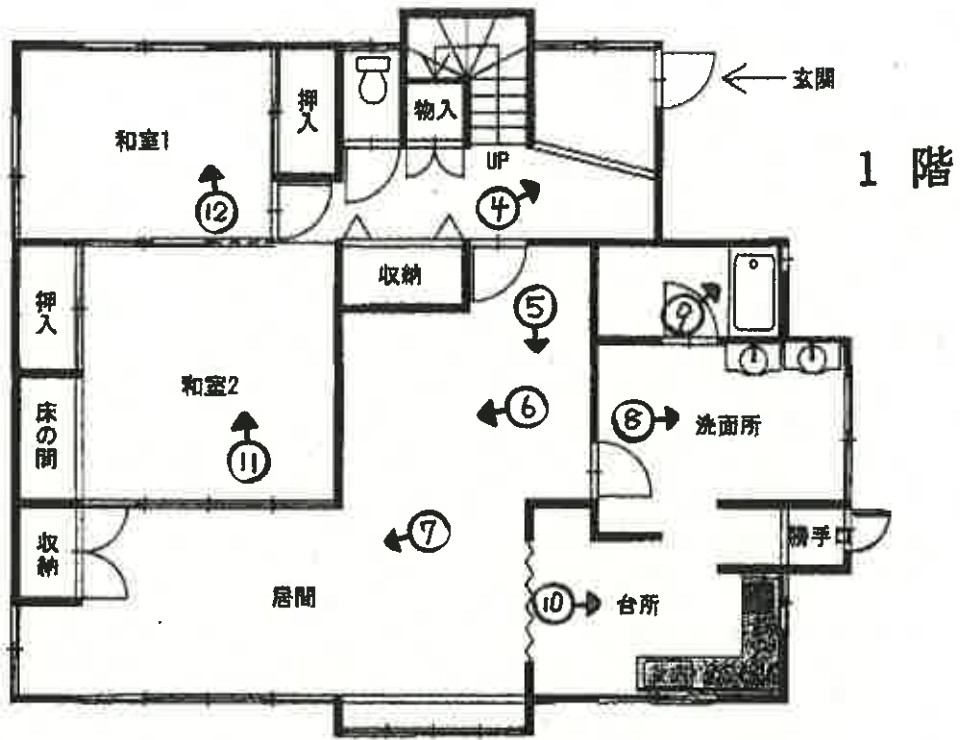
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○)



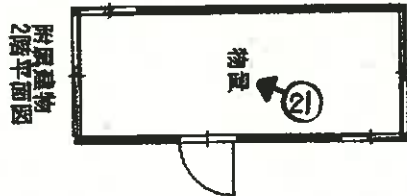
建物見取図

(写真位置○→)



建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



19



20



21

令和 6年(ケ) 第006号
令和 6年 5月 31日 現地調査
令和 6年 6月 3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 印

物 件 目 録

1 所 在 所 沢市若狭二丁目

地 番 1 6 7 5 番 2 2

地 目 宅地

地 積 2 2 7 . 0 0 平方メートル

共有者 亡 *A* 相続財産 持分2分の1共有者 *B* 持分2分の1

2 所 在 所 沢市若狭二丁目 1 6 7 5 番地 2 2

家屋 番号 1 6 7 5 番 2 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 9 9 . 2 3 平方メートル

2階 8 1 . 1 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 鉄筋コンクリート・木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 1 5 . 9 0 平方メートル

2階 8 . 2 8 平方メートル

共有者 亡 *A* 相続財産 持分5分の4共有者 *B* 持分10分の1共有者 *C* 持分20分の1共有者 *D* 持分20分の1

第1 評価額

一括価格 (合計)	
金 18,510,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 15,380,000 円
—	—
—	—
—	—
物件2 (建物)	金 3,130,000 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 地目積	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		
番号	特記事項		
	物件2は附属建物がある。		

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	西武池袋線 狭山ヶ丘駅 南東方 約1,400m（道路距離）に位置している。				
付近の状況	昭和40年代に開発分譲された戸建団地				
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	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	所沢グリーンヒル地区 地区計画			
画地条件等 （規模、形状等）	規模	227.00 m ² （物件1）			
	形状	長方形（有効宅地）			
	地勢	敷地内は平坦			
	その他	なし			
接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	北東	約6m	市道 4-948号線	0.5m高	42条1項1号
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	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	<p>a. 宅地立地基準は都市計画法43条1項4号、政令34条2項旧住宅地造成事業に関する法律4条による。 昭和45年2月9日許可、No. 107、241区画、事業者 西武百貨店。</p> <p>b. 地区計画により建蔽率60%、容積率100%に制限される。</p> <p>c. 小手指駅 西方1,800m。</p>				

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	昭和49年8月17日 新築 約 50年 約 3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 モルタル塗 クロス貼 クロス貼 長尺ビニールシート貼、畳、フローリング等 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	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<p>a. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。</p> <p>b. 2階床面に若干の傾斜がある。</p> <p>c. 屋根裏収納がある。</p>	

3 建物の概況及び利用状況等（附属建物）

区 分	附属建物	
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	昭和49年8月17日 新築 約 50年 約 3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄筋コンクリート・木造 合金メッキ鋼板葺 サイディングボード なし なし コンクリート等 なし ○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	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<p>a. 経年以上の摩耗と汚損を視認した。</p> <p>b. 木造の外階段は腐食している。</p> <p>c. 1階車庫と接面する市道は等高。</p>	

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	持分	建付減価補正	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	103,000	1.015	227.00	$\frac{1}{1}$	0.90	21,360,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	21,360,000

※ 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)

公示地 所沢 - 40

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 131,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times & \frac{100}{106.0} & \times & \frac{100}{121.1} & \div & 103,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

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	
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	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 2 ・ 附属 (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	180,000	180.38	0.05	$\frac{1}{1}$	1,620,000
附属	120,000	24.18	0.05	$\frac{1}{1}$	150,000
計					1,770,000

現価率 … 物件 2

経過年数 50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) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{(\text{経過年数 } 50\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.05$$

現価率 … 物件 附属

経過年数 50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) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{(\text{経過年数 } 50\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.05$$

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	21,360,000	0.10	場所的利益	2,140,000
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
合 計				2,140,000

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	180.38	0.8818
附属	24.18	0.1182
計	204.56	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	2,140,000	0.8818	1,890,000
附属		0.1182	250,000
計		1.0000	2,140,000

④ 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	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	21,360,000	▲ 2,140,000	 	1.00	0.8	15,380,000
—	—	—	 	—	—	—
—	—	—	 	—	—	—
—	—	—	 	—	—	—
2	1,770,000	+ 2,140,000	1.0 - 0.00	1.00	0.8	3,130,000
一括価格 (合計)						18,510,000

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

地価公示価格 所沢ー40
所在 : 若狭3丁目2529番18
価格 : 131,000 円/㎡
位置 : 西武池袋線 狭山ヶ丘駅 1,100m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 88㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 南 4.2m 私道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 100%)
地域の概要 : 小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

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
- 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 : 11,500 相当

地図上の1センチは 約 115メートル

6-ケ-006位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.24



1675

COPY

COPY

種別	所在	所沢市若狭二丁目	地番	1675番22
出尺	1/500	精度	分	地籍に準ずる図面
作年	年月日	備付	年月日	備記



これは地図に準ずる図面に記載された内容に準じた図面である。
 (さいたま地方裁判所第2支部管轄)
 令和5年12月21日
 東京法務局若狭出張所
 登記官

整理番号: H14658-1
 (1/1)

A3→A4縮小
 6-ケ-006公図

1675-22

1675-31

1675-25

1675-32

1675-20

1675-26

1675-33

1675-5

1675-21

1675-45

1675-27

1675-43

1675-34

1675-28

1675-35

1675-1

1675-29

1675-23

1675-36

1675-24

1675-37

1675-41

1675

COPY

COPY

COPY

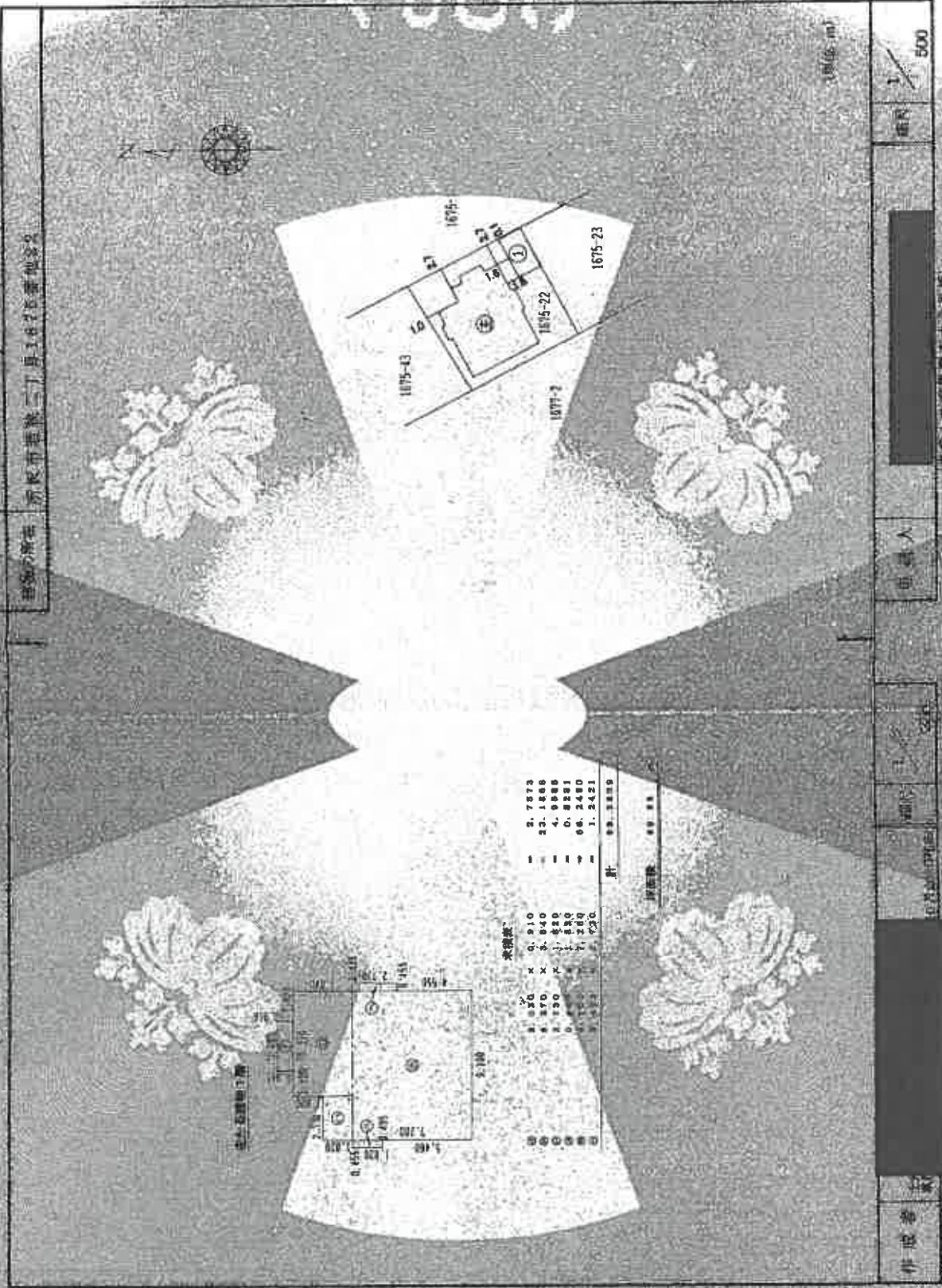
登記年月日：令和5年10月27日

建物図面題名

登記番号 1675-006

所在地 東京都墨田区三丁目1番14号(新船場2)

巻附平面図



床面積	延床面積
0.910	2.7873
3.040	23.1888
1.820	4.9888
1.520	0.8881
1.280	0.8280
1.220	1.2421
計	89.1889

これは図面に記載された内容に基づいて作成された図面です。
 (ご不明な点は、本図面を提出された方へお問い合わせください。)

令和5年12月21日 東京建設局 提出

A3→A4縮小

6-ケ-006建物図面

整理番号：H14658-2

COPY

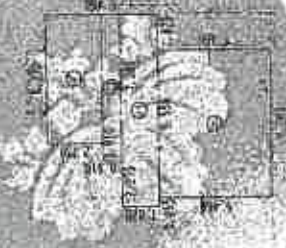
全智平面図

建物の平面図

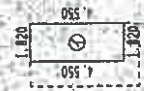
家屋番号 1875番22号

所在地 所沢市赤松一丁目1-14(〒358-0222)

建物の名称



附属建物 (床面積) 2階



本建物

1.120m x 4.280m

延面積 4.794㎡

区分	面積	単価	金額
1	4.370	× 2,750	12,017.50
2	7.330	× 0,810	5,939.70
3	9.854	× 1,850	18,209.90
4	7.280	× 8,480	61,734.40
計	28.834		97,901.50

床面積

附属建物 (床面積) 1階

1.120m x 1.120m

本建物

1.120m x 1.120m

延面積

1.254㎡

(単位: ㎡)

作成者

申請人

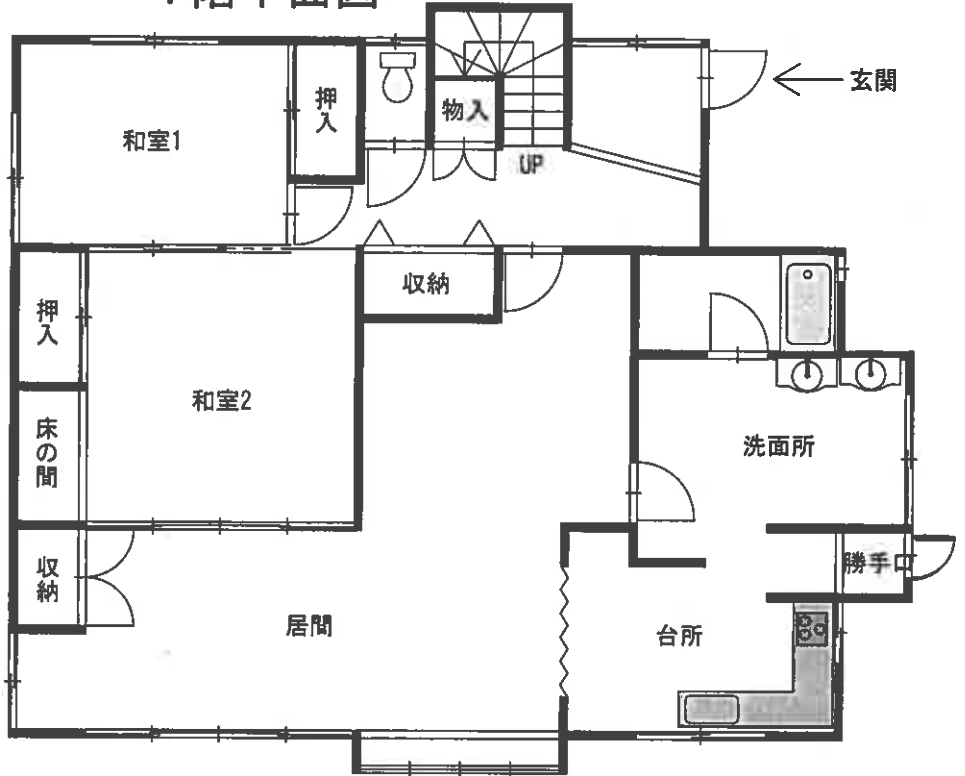
面積 250

所沢市建築管理課(〒358-0222)

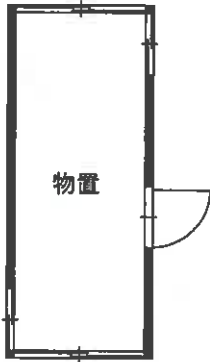
令和5年12月21日 東京建築局 登録

これは図面に記載された内容に基づき作成されたもので、
 (ご自身または地方自治体等に提出する際)
 必ずご確認ください。

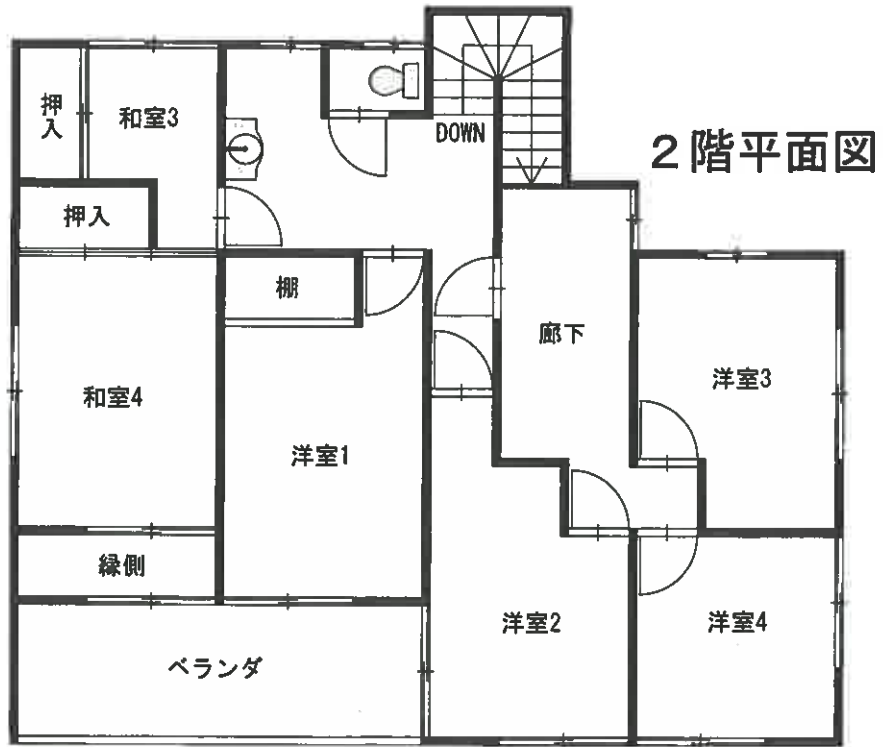
1階平面図



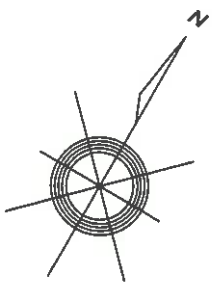
附属建物
1階平面図



附属建物
2階平面図



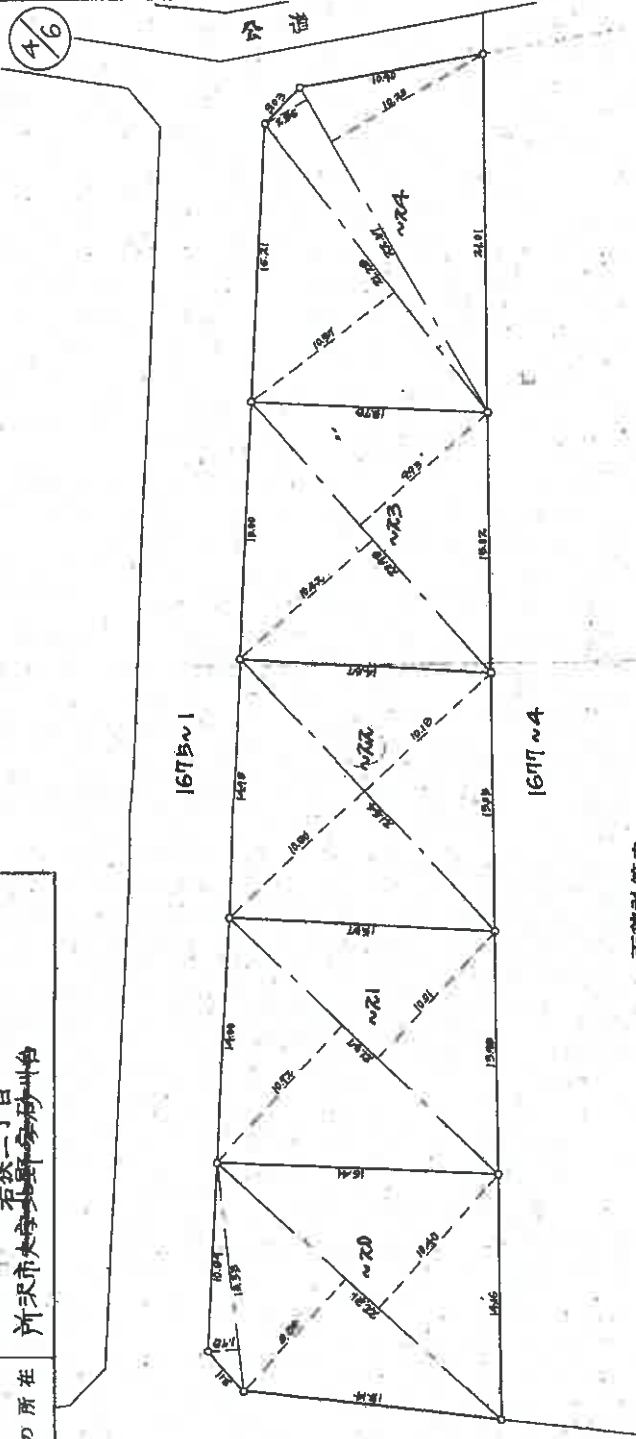
2階平面図



地積測量図

地番 1675~20 乃至 1675~24
 土地の所在 若狹一丁目
 所沢市大字北野塚町

昭和46年6月3日
 作製者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]



面積計算表

~20	$22.31 \times (8.00 + 10.40) \times \frac{1}{2} = 214.1760$
	$13.33 \times 1.70 \times \frac{1}{2} = 11.0637$
	合計 225.2397 m ²
~21	$21.57 \times (10.72 + 10.01) \times \frac{1}{2} = 222.57305 m^2$
~22	$21.64 \times (10.20 + 10.10) \times \frac{1}{2} = 227.0136 m^2$
~23	$20.90 \times (10.42 + 9.93) \times \frac{1}{2} = 213.4715 m^2$
~24	$21.29 \times 10.57 \times \frac{1}{2} = 112.4640$
	$22.07 \times (2.06 + 10.20) \times \frac{1}{2} = 144.1171$
	合計 256.5019 m ²

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

A3→A4縮小

6-ケ-006地積測量図