

## 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 山 崎 美由紀

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	28,800,000 23,040,000	一括	5,760,000	113,653	26,754
1	10,790,000				
2	18,010,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 狭山市中央一丁目                                       |
|   | 地 番   | 1 5 3 8 番 5 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 3 5 . 5 1 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 狭山市中央一丁目 1 5 3 8 番地 5 6                        |
|   | 家屋 番号 | 1 5 3 8 番 5 6                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 1 5 . 3 1 平方メートル<br>2 階 9 4 . 6 1 平方メートル |
|   | (現況)  |  |
|   | 種 類   | 事務所兼居宅   |



## 物件明細書

令和 7年 2月 7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】

本件所有者(亡A相続財産)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   | 狭山市中央一丁目                                     |
|   | 地 番   | 1 5 3 8 番 5 6                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 3 5 . 5 1 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 狭山市中央一丁目 1 5 3 8 番地 5 6                      |
|   | 家屋 番号 | 1 5 3 8 番 5 6                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                              |
|   | 床 面 積 | 1階 1 1 5 . 3 1 平方メートル<br>2階 9 4 . 6 1 平方メートル |
|   | (現況)  |  |
|   | 種 類   | 事務所兼居宅                                       |



令和6年(ケ)第97号  
令和6年9月12日受理  
令和6年10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   | 狭山市中央一丁目                          |
|   | 地 番   | 1538番56                           |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 335.51平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 狭山市中央一丁目 1538番地56                 |
|   | 家屋 番号 | 1538番56                           |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 115.31平方メートル<br>2階 94.61平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	狹山市中央一丁目49番29号													
<b>土 地</b>	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <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													
<b>建 物</b>	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類: 事務所兼居宅 <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 rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所兼居宅として使用している <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	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 rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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>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



## その他の事項

### ■本件土地について

- 1 本件土地に接する1538番73の目的外土地は、狭山市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 本件土地の一部は植物等が茂っているが、隣地との境界部分についてはフェンス等で仕切られていると思われる。
- 3 本件土地上に軽自動車が放置されている。

### ■本件建物について

- 1 本件建物には、事務所部分と居宅部分がある。なお、事務所部分には、インターナショナル開発株式会社あての郵便物が存在した。
- 2 登記簿を確認したところ、インターナショナル開発株式会社の代表者は債務者兼所有者亡A相続財産の亡Aであった。
- 3 本件建物内は、居宅部分及び事務所部分とも、人が出入りしている様子はない。建物内には、動産類が存在した。
- 4 本件建物は、居宅部分及び事務所部分について、債務者兼所有者が動産を置いて、空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 5 本件建物の居宅部分には、ペットゲージが存在した。
- 6 本件建物については、経年的な傷みや歪みがある。

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
■債務者兼所有者の特別 代理人弁護士	本件建物は空き家だと思います。 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)

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

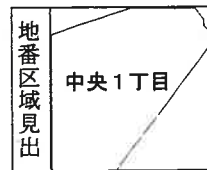
( 5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月17日(火) 13:35-13:50	目的物件所在地	目的物件特定
6年9月20日(金) 16:20-16:25	執行官室	債務者兼所有者の特別代理人から聴取
6年10月3日(木) 12:05-12:15	目的物件所在地	占有調査
6年10月10日(木) 13:10-13:20	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
6年10月15日(火) 14:00-14:40	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 ( ) : - :		
<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10月15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	所在	狭山市中央一丁目			地番	1538番56			
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	昭和44年7月			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6年6月17日  
広島法務局

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和45年11月14日

新 1538 0173059 新 1538-54-55-56

地番 1538-1-2-056  
土地の所在 狹山市入田川字中経  
中央御丁目

土地所在図



制作年月日 昭和45年拾月陸六日

制作者 申請人

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/800

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

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。  
(さいたま地方方法務局所派支局管轄)  
令和6年6月17日 広島法務局

登記官

(8枚目)

請求番号：36-2 (1/13)

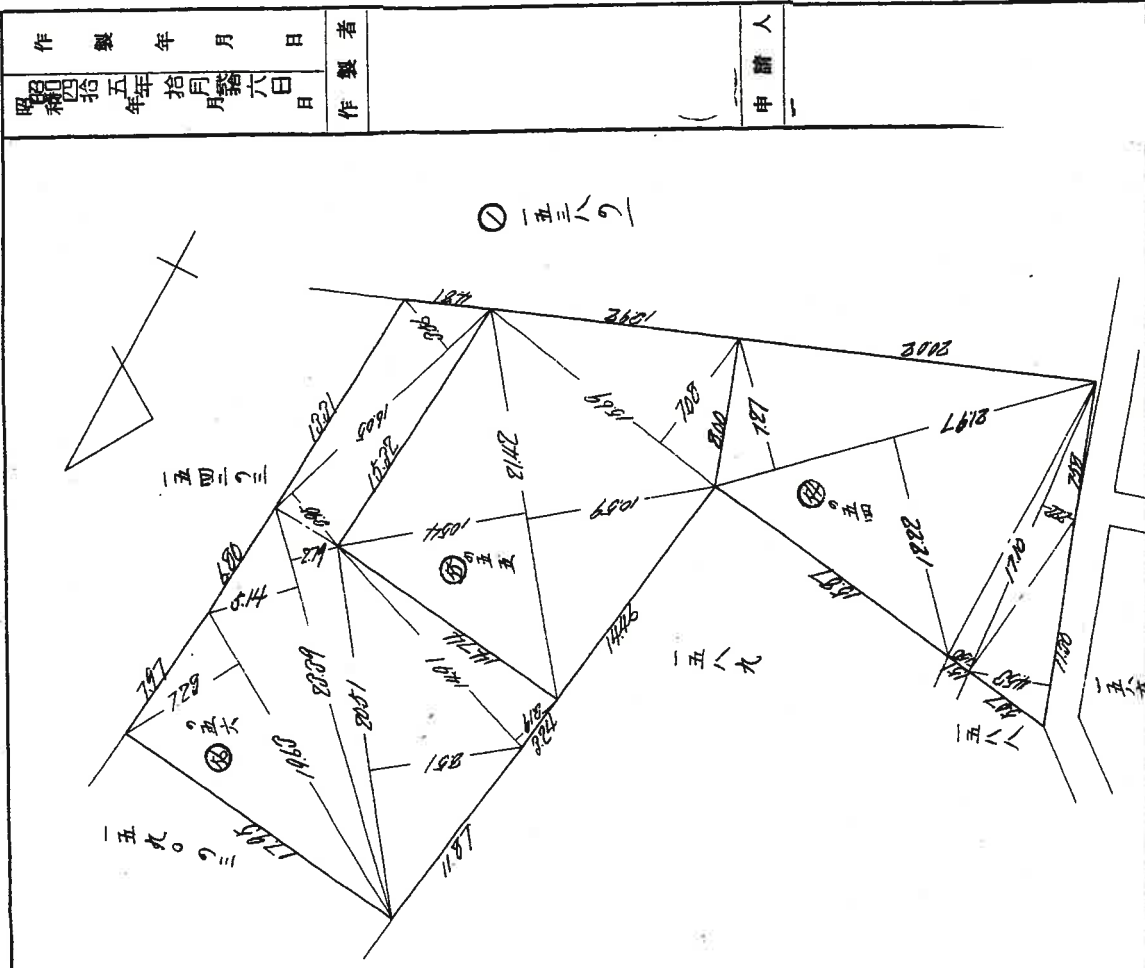
登記年月日：昭和45年11月14日

新 1538-54-55-56

0173071

積測量図

地番 1538-54-55-56  
 土地の所在 狭山市入川字津屋  
 中央一丁目



求積表

地番	底辺	高さ	面積	真面積
⑤ 一五三八の五面	11.20	4.52	51.19910	271.4981
	17.10	8.82	27.26820	
	17.10	1.50	25.65000	
	21.97	12.22	269.42024	
⑥ 一五五	21.97	7.27	159.7249	271.4981
	15.69	7.08	111.0812	
⑦ 一五六	21.42	10.54	226.02719	271.4981
	21.42	10.54	226.76689	
	16.05	2.56	41.07200	
	16.05	2.95	47.3475	
	14.81	2.19	32.2229	
	20.51	2.51	26.2801	
22.29	2.79	62.21071		
22.29	5.14	120.2226		
19.62	7.22	142.8044		
		671.0276	271.4981	

縮尺 1/200

(東京土地家屋調査士会用品)

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。  
 (さいたま地方支務局所沢支局管轄)  
 令和6年6月17日 広島法務局

登記官 (9枚目)

登記年月日：昭和56年3月5日

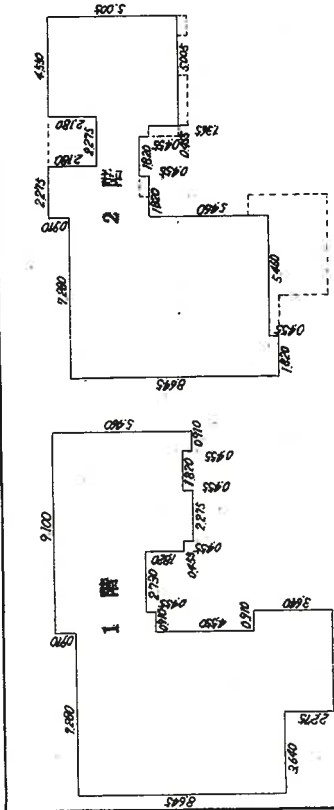
建物各階平面図

家屋番号 1538-56

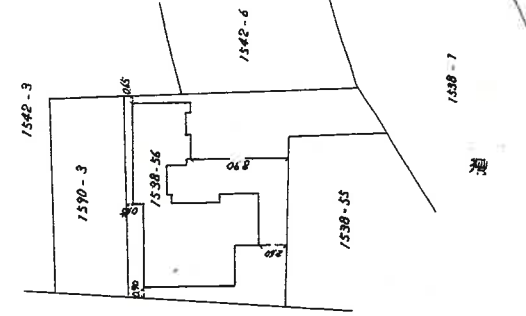
建物の所在 狭山市入間川字中程-1538番地56

中央一丁目

1428038 各階平面図



求積 1階	$0.910 \times 5.460 =$	4.9686
	$1.820 \times 5.005 =$	9.1091
	$2.275 \times 5.460 =$	12.4215
	$0.455 \times 5.005 =$	2.2772
	$2.730 \times 3.185 =$	8.6950
	$0.910 \times 3.640 =$	3.3124
	$0.910 \times 3.640 =$	3.3124
	$3.640 \times 10.920 =$	39.7488
	$3.640 \times 8.645 =$	31.4678
	計	115.3128 m <sup>2</sup>
2階	$5.005 \times 4.550 =$	22.7727
	$0.455 \times 2.825 =$	1.2853
	$0.455 \times 1.460 =$	0.6643
	$1.365 \times 1.005 =$	1.3718
	$0.455 \times 3.185 =$	1.4491
	$1.820 \times 3.640 =$	6.6248
	$5.460 \times 8.190 =$	44.7174
	$1.820 \times 8.645 =$	15.7339
	計	94.6193 m <sup>2</sup>



昭和五十六年三月五日  
(原簿地)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(日調連12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。  
(さいたま地方方法務局所沢支局管轄)  
令和6年6月17日 瓜島法務局


登記官

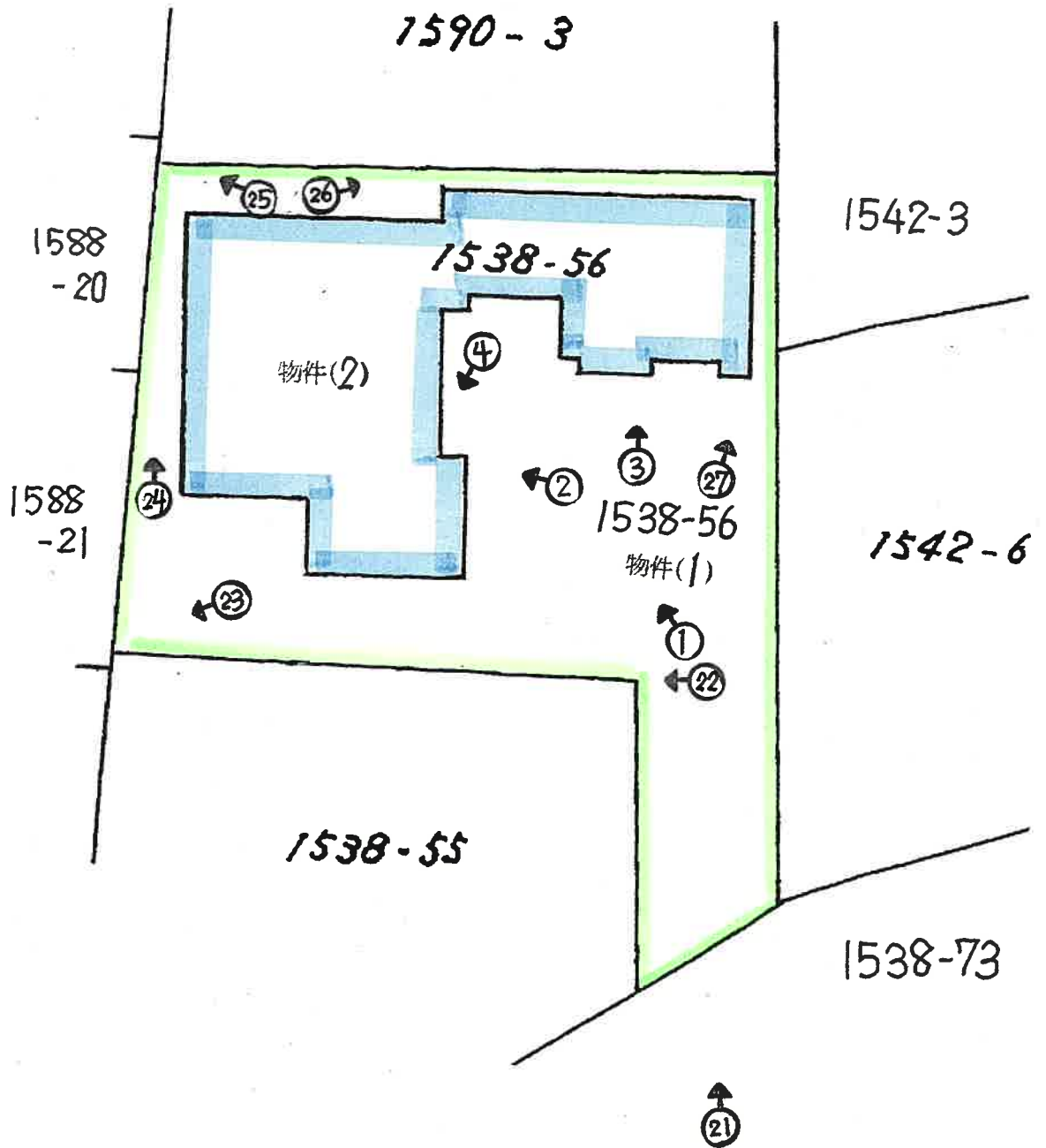
(10枚目)

請求番号：36-3



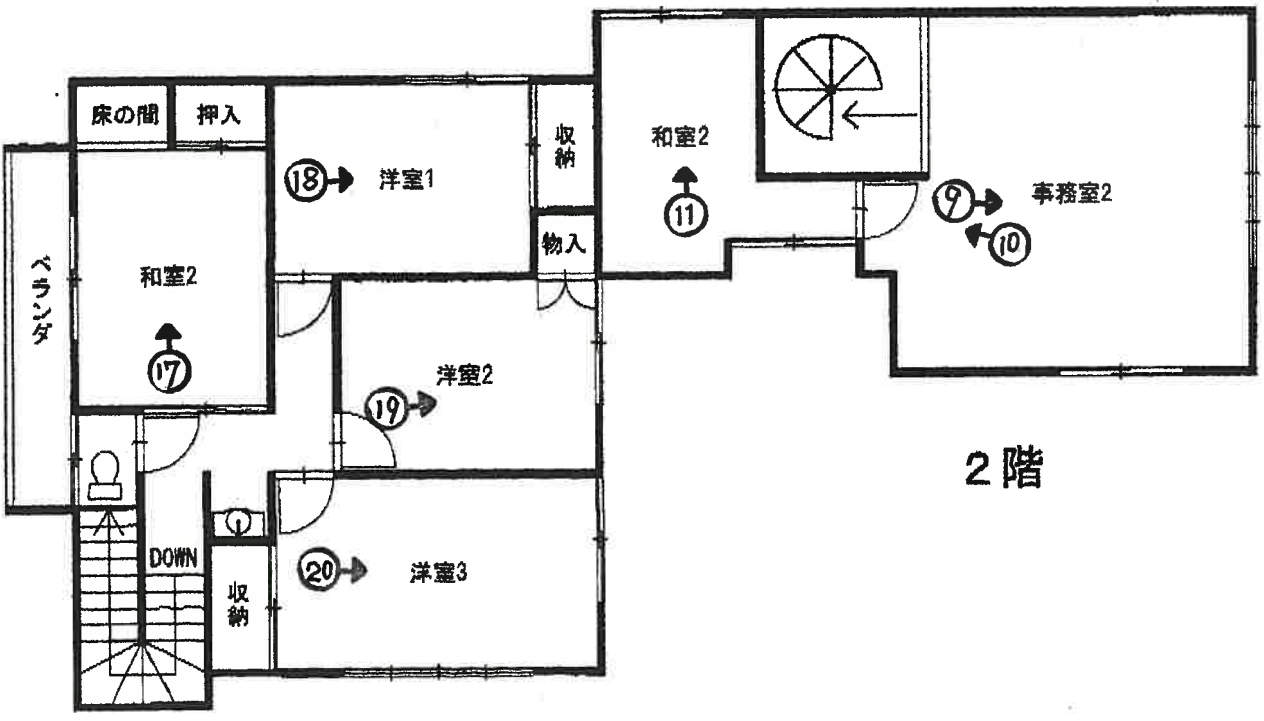
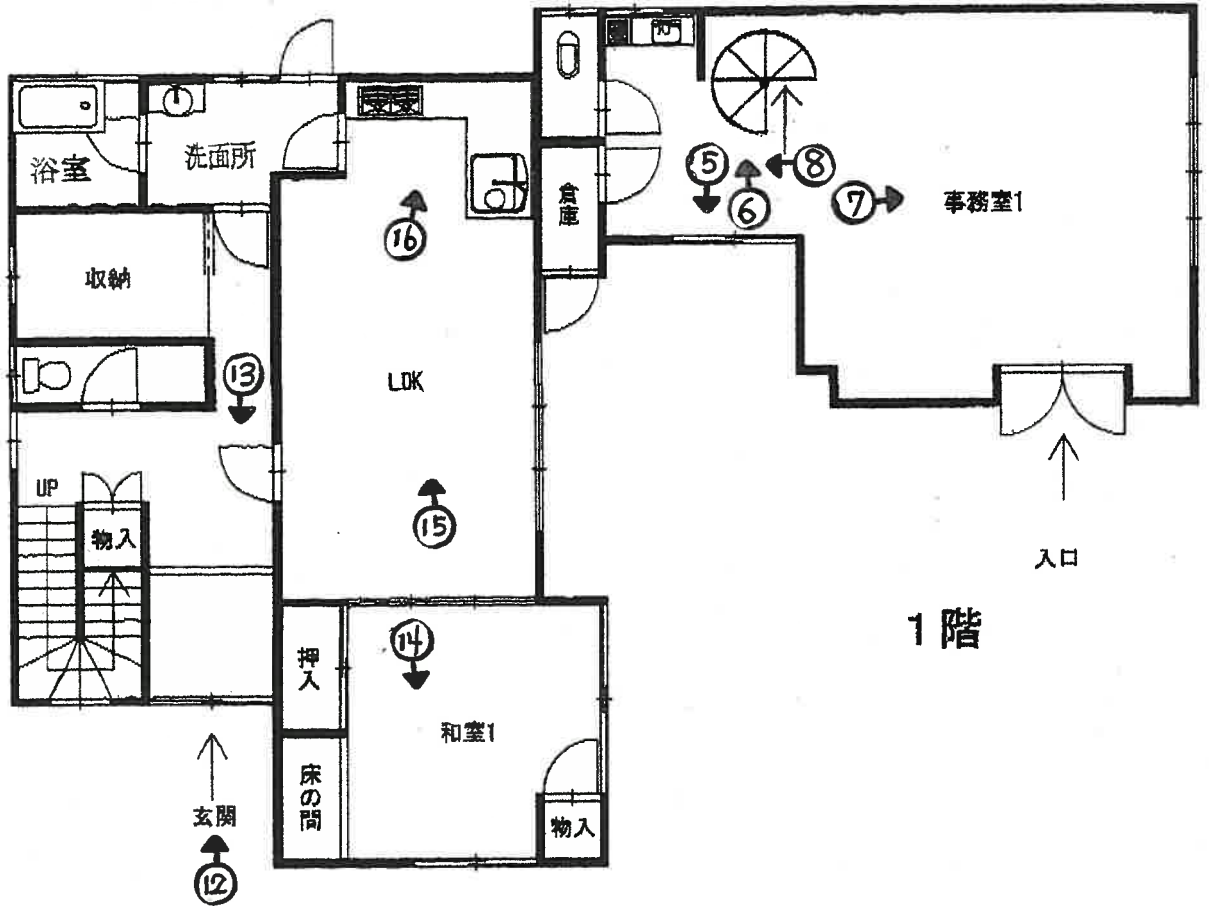
# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )



# 建物見取図

(写真位置○→)



(12枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



16

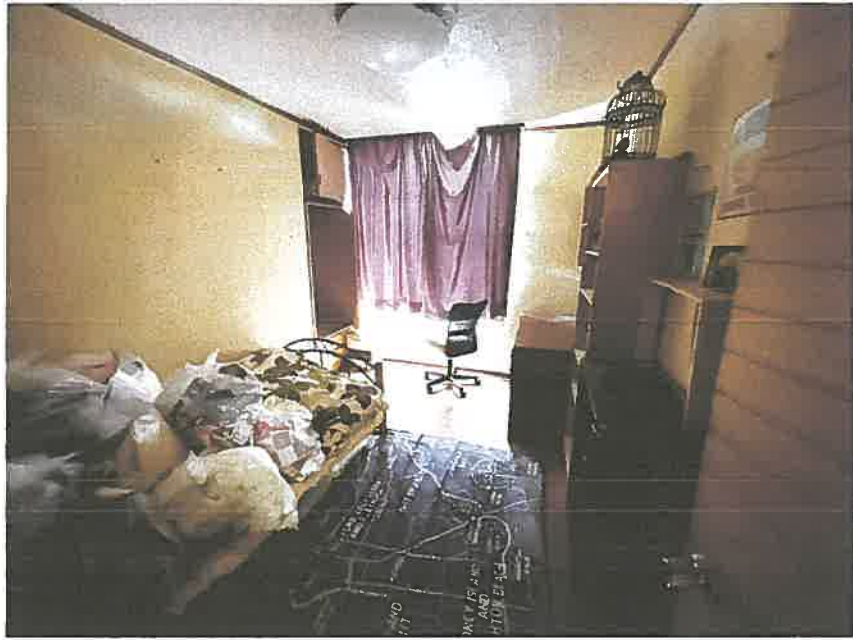


17



18





19



20



21



22



23



24



25



26



27

令和 6年 (ケ) 第 097号

令和 6年 10月 15日 現地調査

令和 6年 10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

姓 原 康 善 印

## 物件目録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 狭山市中央一丁目                          |
|   | 地 番   | 1538番56                           |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 335.51平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 狭山市中央一丁目 1538番地56                 |
|   | 家屋 番号 | 1538番56                           |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 115.31平方メートル<br>2階 94.61平方メートル |



## 第1 評価額

一括価格 (合計)	
金 28,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,790,000 円
——	——
——	——
——	——
物件2 (建物)	金 18,010,000 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 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		種類：事務所兼居宅
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	西武新宿線 狭山市駅 南東方 約1,300m（道路距離）に位置している。				
付近の状況	生活幹線道路沿いに店舗と事業所が建ち並ぶ路線商業地域				
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2種住居地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制 その他の規制	なし 航空法49条 水平表面			
画地条件等 （規模、形状等）	規模	335.51 m <sup>2</sup> （物件1）			
	形状	袋地（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
	南	約16m	市道 A-第141号線	等高	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	プロパン			
	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. 対象地の宅地部分よりも路地部分が若干低く傾斜している。</p> <p>b. 接面する市道から25m超は第1種中高層住居専用地域60/200で対象地北側が一部含まれる。</p> <p>c. 対象地の路地部分に埋設された上水道管を東側隣地が利用しており、下水道管を南側隣地が利用している。建替時には行政側との相談要す。</p> <p>d. 航空機騒音がある。</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55年9月18日 新築 約 44年 約 3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル塗 クロス貼 クロス貼 長尺ビニールシート、カーペット、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	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. 事務室と居宅は分離していて相互に行き来はできない。</p> <p>c. 建物の間取りに汎用性がない。</p> <p>d. 事務室は螺旋階段。</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	146,000	0.765	335.51	$\frac{1}{1}$	0.90	33,730,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	33,730,000

※ 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

狭山-20

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 137,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.0}{100} & \times & \frac{100}{103.0} & \times & \frac{100}{93.0} & \div & 146,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

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	形状、上下水道管共用	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 2 (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	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	180,000	209.92	0.06	2,270,000
—	—	—	—	—
			合計	2,270,000

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 44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) 5%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{(\text{経過年数 } 44\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年})} \times (1 - 0.05) = 0.06$$

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 (建物)

物件番号	建付地価格 (円)	持分	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	33,730,000	$\frac{1}{1}$	0.60	法定地上権	20,240,000
—	—	—	—	—	0
					20,240,000

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	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	33,730,000	▲ 20,240,000		1.00	0.8	10,790,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
2	2,270,000	+ 20,240,000	1.0 - 0.00	1.00	0.8	18,010,000
一括価格 (合計)						28,800,000

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 狭山-20  
所在 : 中央1丁目1611番31「中央1-16-3」  
価格 : 137,000 円/m<sup>2</sup>  
位置 : 西武新宿線 狭山市駅 1,100m (道路距離)  
価格時点 : 令和6年1月1日  
地積 : 143m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面道路 : 西 4m 市道  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)  
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 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 : 13,000 相当

地図上の1センチは約130メートル

6-ケ-097位置図  
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25

---

---

---

---

---

---

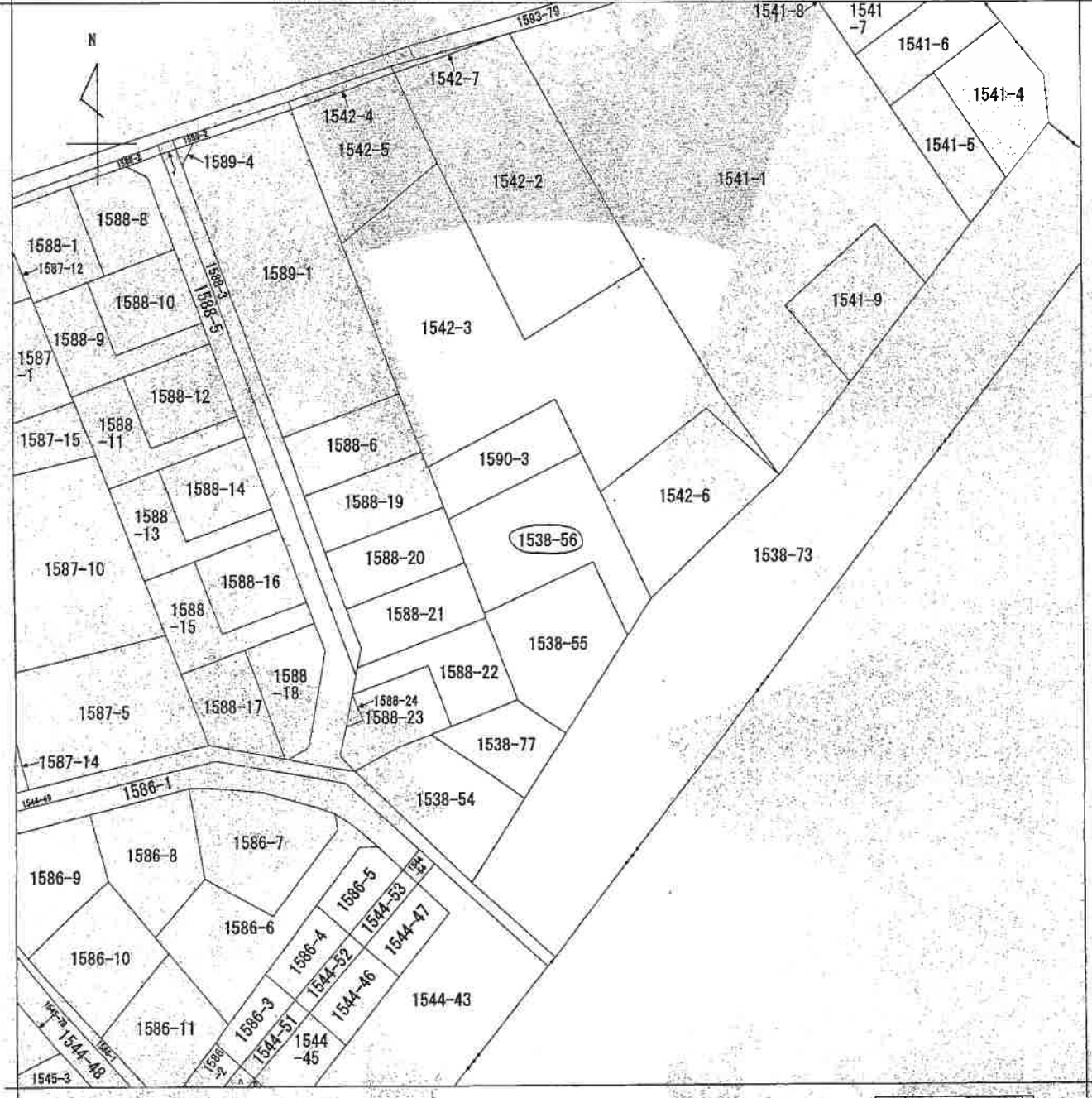
---

---

---

---

1588-4  
1544-44



(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	狭山市中央一丁目			地番	1538番56		
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	昭和44年7月			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。  
 (さいたま地方方法務局所沢支局管轄)  
 令和6年6月17日  
 広島法務局

請求番号: 36-1  
(1/1)

登記官



A3→A4縮小

6-ケ-097公図

昭和五十六年三月五日  
(夜間製)

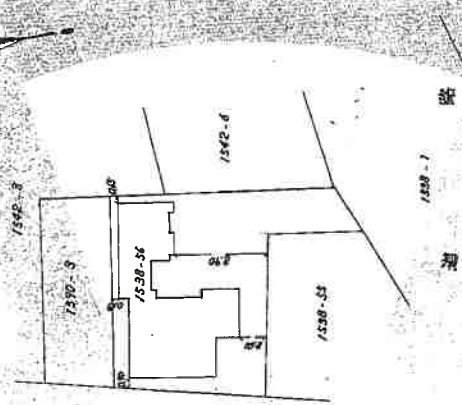
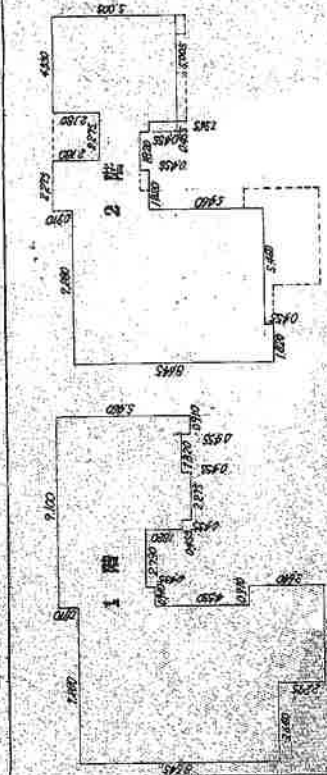
建築物平面図  
各階平面図

家屋番号 1538-56

建築物の所在 狭山市入幡川字中塚1538番地56

中央一丁目

1423038 各階平面図



1階	0.910 × 5.460 =	4.9686
	1.820 × 5.005 =	9.1091
	2.275 × 5.460 =	12.4215
	0.455 × 5.005 =	2.2772
	2.730 × 3.185 =	8.6950
	0.910 × 3.640 =	3.3124
	0.910 × 3.640 =	3.3124
	3.640 × 10.920 =	39.7488
	3.640 × 8.645 =	31.4678
計		115.3128 m <sup>2</sup>
2階	5.005 × 4.550 =	22.7727
	0.455 × 2.825 =	1.2859
	0.455 × 1.460 =	0.6643
	1.365 × 1.005 =	1.3718
	0.455 × 3.185 =	1.4491
	1.820 × 3.640 =	6.6248
	5.460 × 8.190 =	44.7174
計		75.7939
計		94.6193 m <sup>2</sup>

作製者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人		

登記年月日：昭和56年3月5日

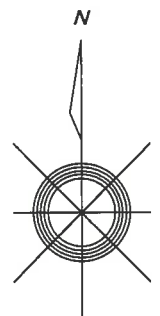
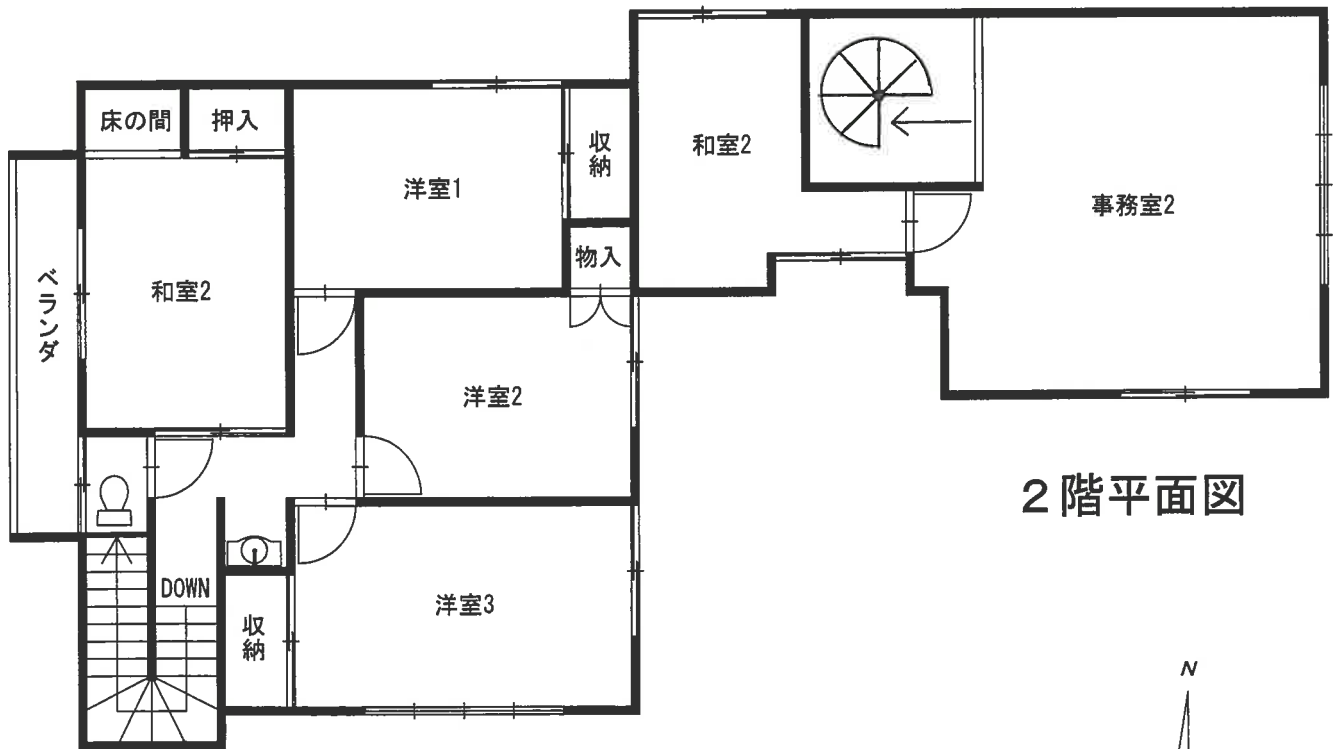
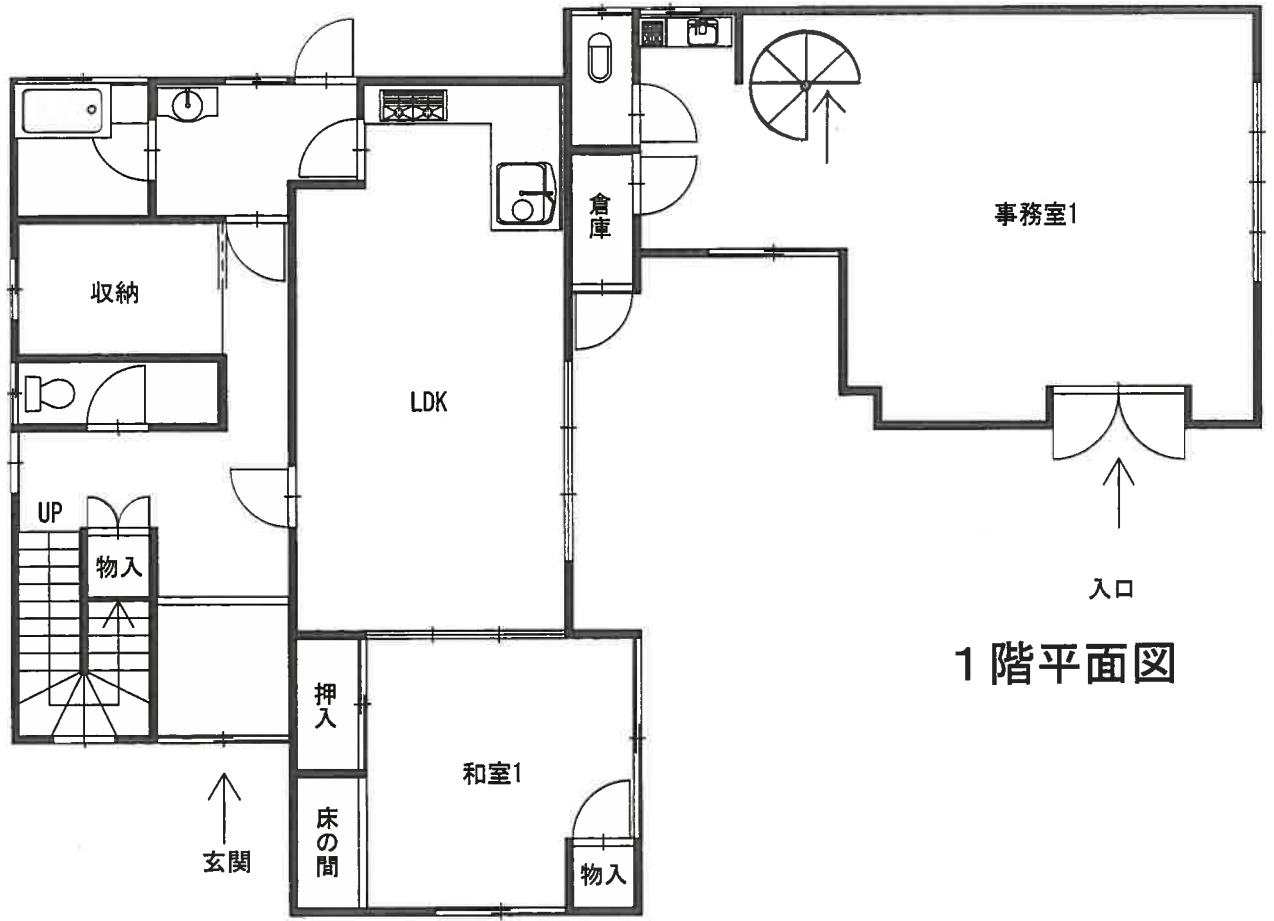
これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
(よいたま地方建設局所沢支店管轄)  
令和6年6月17日 国土院 国土院  
6-ケ-097建物図面

登記書

A3→A4縮小

請求番号：36-3

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)





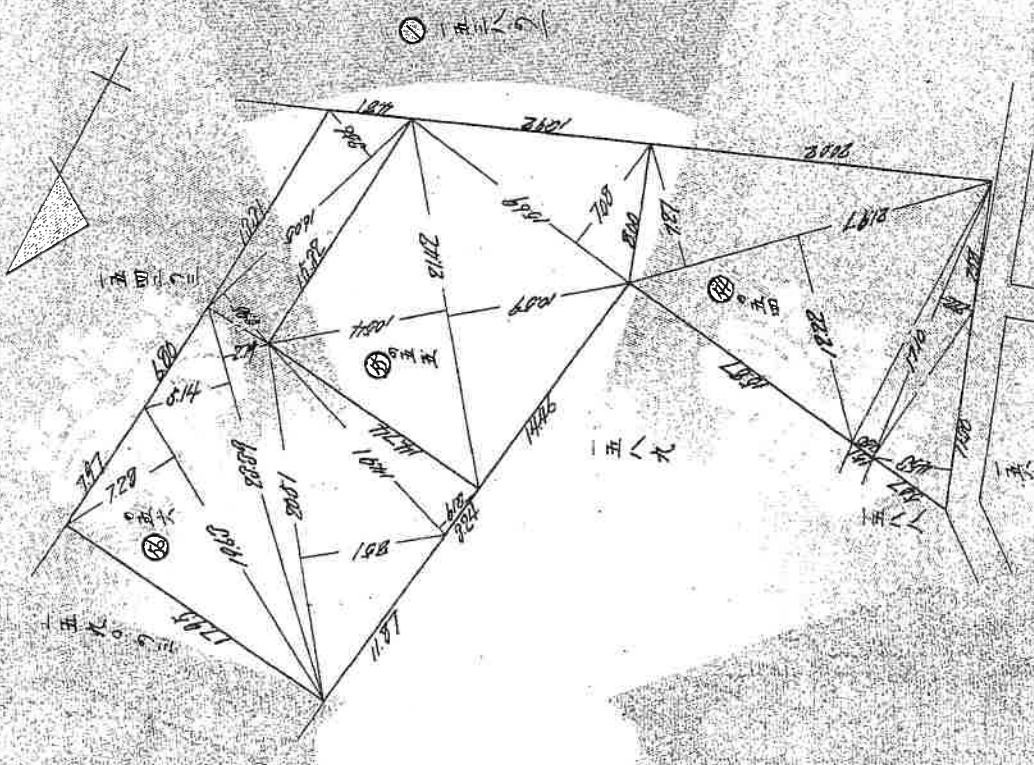
登記年月日：昭和05年11月14日

新 1528 0173071 新 1528-54-55-56

地積測量図  
 地番 152854-55-56  
 土地の所在 狭山市入町川平字蓮  
 1-1丁目

作製年月日  
 昭和五年拾月拾六日

作製者  
 申請人



求積表

地番	底辺	辺	垂線	倍面積	真面積
①	11.00	4.52	2.26	51.0880	280.170
②	17.00	2.22	1.11	27.5400	000
③	17.00	1.05	0.53	28.6000	000
④	21.97	12.22	6.11	260.4000	000
⑤	21.97	7.27	3.64	109.2240	000
⑥	15.69	7.08	3.54	111.0800	000
⑦	21.42	10.69	5.35	226.0000	000
⑧	21.42	10.54	5.27	225.7400	000
⑨	16.06	8.06	4.03	130.8800	000
⑩	16.06	2.46	1.23	67.9900	000
⑪	14.41	2.19	1.10	47.5300	000
⑫	20.51	2.51	1.26	174.0000	000
⑬	20.59	2.79	1.40	65.2000	000
⑭	20.59	5.14	2.57	120.2200	000
⑮	9.60	7.20	3.60	142.9000	000
⑯	67.10	0.26	0.13	671.0200	000
⑰					271.4900
⑱					271.4900
⑳					676.5000

(東京土地家屋調査士会印)

縮尺 1/200

U3/13

請求番号：36-2

A3→A4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  
 (さいたま地方事務所所収文庫管理)  
 令和6年6月17日 国土院事務局  
 6-ケ-097地積測量図