

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 井 口 幸 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。	



物件目録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘六丁目 |
| | 地 番 | 745番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘六丁目 |
| | 地 番 | 745番55 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘六丁目 745番地55、745番地13 |
| | 家屋 番号 | 745番55 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.98平方メートル
2階 28.98平方メートル
3階 23.18平方メートル |
| 4 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘六丁目 |
| | 地 番 | 745番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.57平方メートル |

(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

持分38550分の882

5 所 在 所沢市東狭山ヶ丘六丁目

地 番 745番17

地 目 宅地

地 積 271.93平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分38550分の882



物件明細書

令和 7年 2月13日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

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

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 所沢市東狭山ヶ丘六丁目
地 番 745番13
地 目 宅地
地 積 16.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市東狭山ヶ丘六丁目
地 番 745番55
地 目 宅地
地 積 32.31平方メートル

所有者 A

3 所 在 所沢市東狭山ヶ丘六丁目 745番地55、745番地13

家屋 番号 745番55

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 28.98平方メートル
2階 28.98平方メートル
3階 23.18平方メートル

所有者 A

4 所 在 所沢市東狭山ヶ丘六丁目
地 番 745番10



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 113.57平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分38550分の882

5 所 在 所沢市東狭山ヶ丘六丁目

地 番 745番17

地 目 宅地

地 積 271.93平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分38550分の882



令和6年(ケ)第143号
令和6年11月20日受理
令和6年12月24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 所沢市東狭山ヶ丘六丁目
地 番 745番13
地 目 宅地
地 積 16.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市東狭山ヶ丘六丁目
地 番 745番55
地 目 宅地
地 積 32.31平方メートル

所有者 A

3 所 在 所沢市東狭山ヶ丘六丁目 745番地55、745番地13

家屋 番号 745番55

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 28.98平方メートル
2階 28.98平方メートル
3階 23.18平方メートル

所有者 A

4 所 在 所沢市東狭山ヶ丘六丁目
地 番 745番10



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 113.57平方メートル

共有者 **A** 持分38550分の882

5 所 在 所沢市東狭山ヶ丘六丁目

地 番 745番17

地 目 宅地

地 積 271.93平方メートル

共有者 **A** 持分38550分の882



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, 4, 5														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件4, 5) <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 上記の者が物件1, 2土地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;"> <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 type="checkbox"/> 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 <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;"> <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

その他の事項

■本件土地について

地番745番1及び745番14の両目的外土地は、いずれも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 写真12, 13のとおり、壁に亀裂がある。
- 2 写真14, 15のとおり、壁に損傷等がある。
- 3 部屋の壁には、タバコの煙の影響と思われる黄ばみがある。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は私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、傾きはありません。3 本件建物内でペットは飼っていません。4 本件土地について、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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月26日(火) 11:20-11:40	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
6年11月27日(水) 12:55-13:00	執行官室	Aから電話聴取
6年12月17日(火) 11:50-12:00	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
6年12月22日(日) 9:30-10:00	目的物件所在地	A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 () : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月22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



-37053.668 (座標値種別：図上測定)

(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
東狭山ヶ丘
6丁目

請求部	所在	所沢市東狭山ヶ丘六丁目		地番	745番13				
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	その他
作成年月日	昭和44年3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9月11日

東京法務局中野出張所

請求番号：23-1

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和45年6月12日

0056838

地番 745-13
745-50 745-52

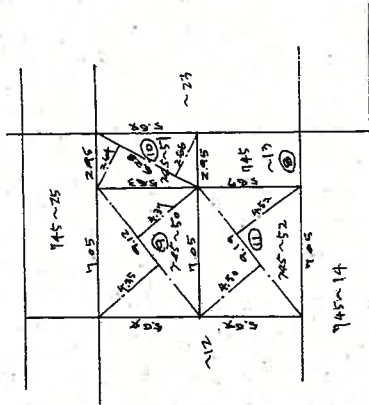
土地の所在 埼玉県所沢市大字林字中原
東猿山ヶ丘六丁目

地積測量図

S45.6.12

作製年月日 昭和四五年六月廿日
作製者

申請人



地番	求積方法(三角形法)	積算
(9) 745-50	$9.12 \times (4.35 + 4.37) \times 0.5 = 39.7632$	39.76
(10) 745-51	$6.29 \times (2.64 + 2.66) \times 0.5 = 16.6420$	16.64
(11) 745-52	$9.19 \times (4.50 + 4.52) \times 0.5 = 41.4469$	41.44
(12) 745-13	$14.18 \times 1.00 = 14.18$	14.18
(13) 745-50		39.76
(14) 745-14		16.95



(日割率 9)

A3判をA4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

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管轄)
令和6年9月11日 東京法務局中野出張所

(8枚目)

登記官

登記年月日：昭和45年6月12日

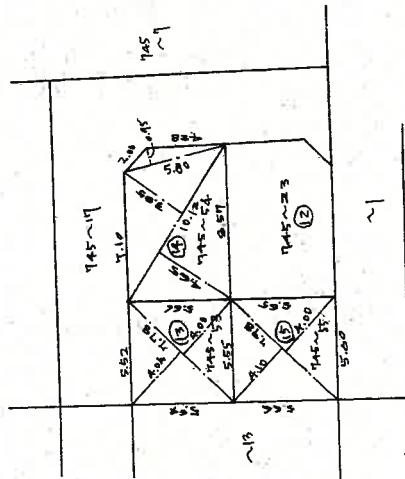
0056839

地番 1-23 745-53 745-54 745-55
 土地の所在 埼玉県新沢市大字林字申原
 東狭山ヶ丘六丁目

地積測量図

S45.6.12

作製年月日 昭和四五年六月廿日	作製者	申請人
--------------------	-----	-----



区画	求積方法(三斜法)	積算
(13) 745-53	$7.178 \times (4.04 + 4.00) \times 0.5 = 31.2756$	31.27
(14) 745-54	$10.12 \times (4.65 + 3.95) \times 0.5 = 43.0100$ $5.00 \times (0.95) \times 0.5 = 2.3750$	45.38
(15) 745-55	$7.98 \times (4.10 + 4.00) \times 0.5 = 32.3790$	32.37
(16) 745-23	$155.11 - 107.3596 = 47.7504$	47.75



(日調理9)

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/400

(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。
 (さいたま地方務局所沢支局管轄)

登記年月日：平成8年4月9日

1038193

各階平面図

745-55

建築物各階平面図

4.84.9

家屋番号 745-55
建築物の所在 所沢市東狭山ヶ丘6丁目745番地55・745番地13

1階2階(各階同型)

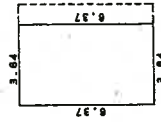


求積差

$$4.55 \times 6.37 = 28.9835$$

床面積 28.98 m²

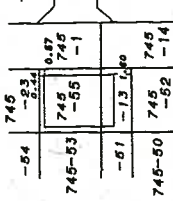
3階



求積差

$$3.64 \times 6.37 = 23.1868$$

床面積 23.18 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会専用紙)


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。
(さいたま地方事務局所沢支局管轄)
令和6年9月11日 東京法務局中野出張所

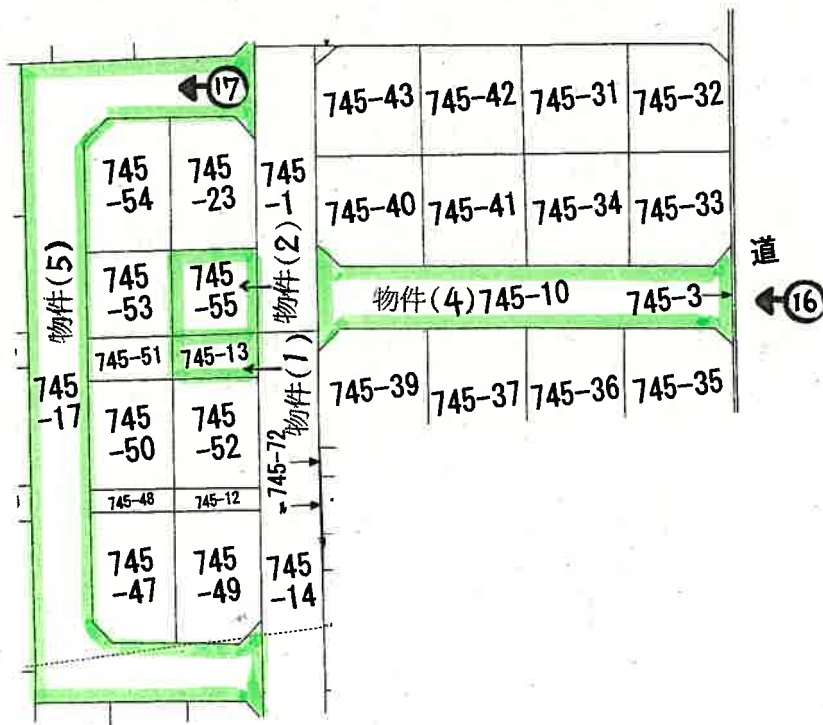
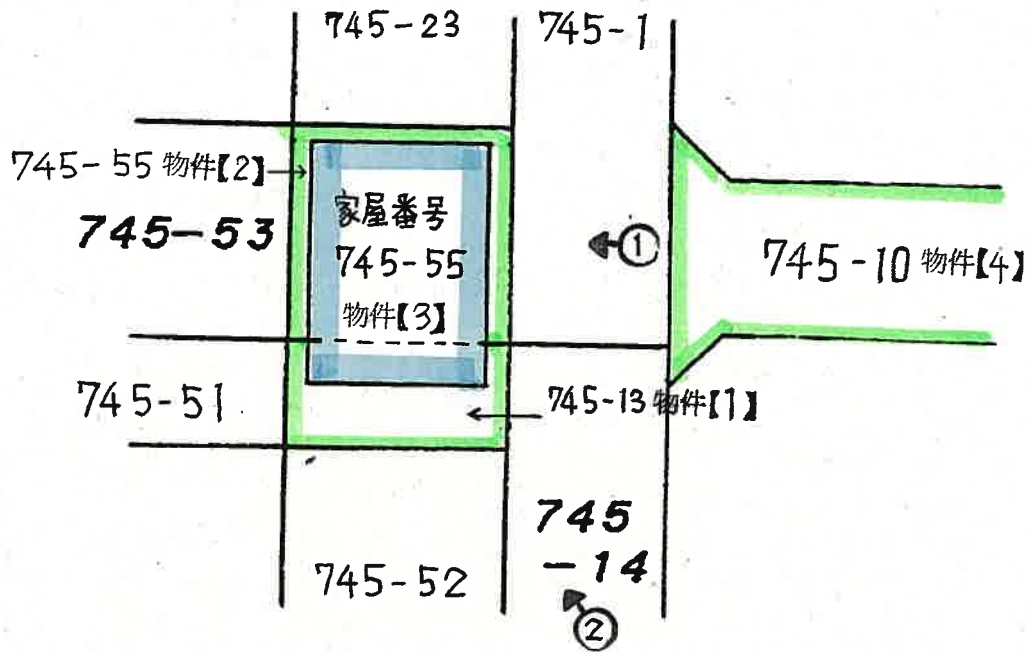
登記官

(10枚目)

請求番号：23-4

土地建物位置関係図

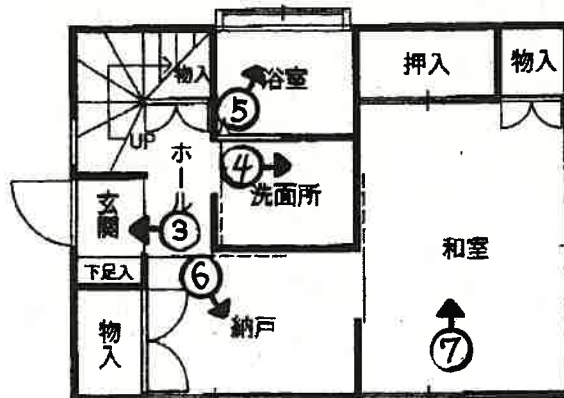
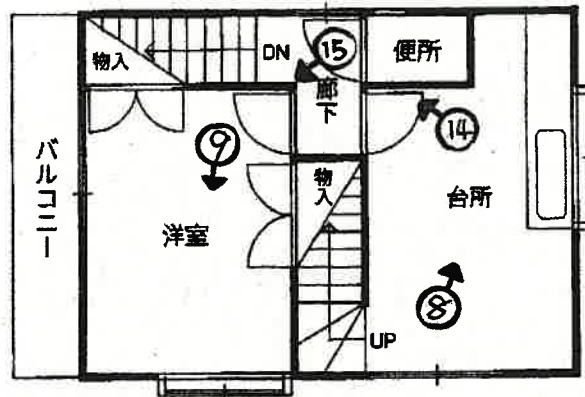
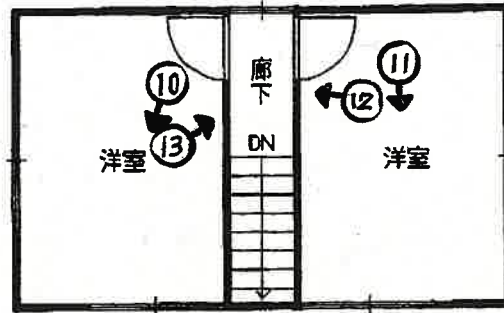
(写真撮影位置 )

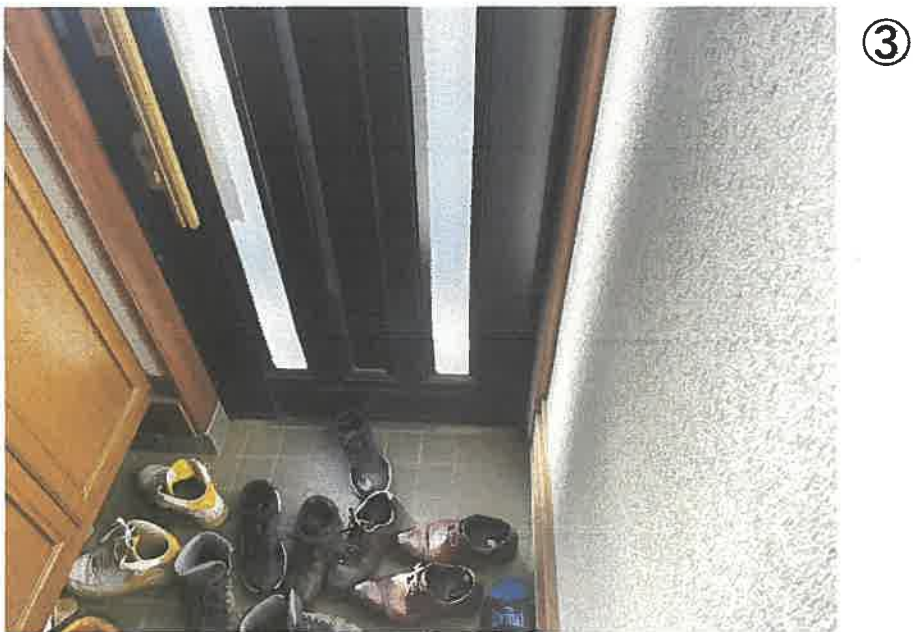


(11 枚目)

建物見取図

(写真位置○→)







④



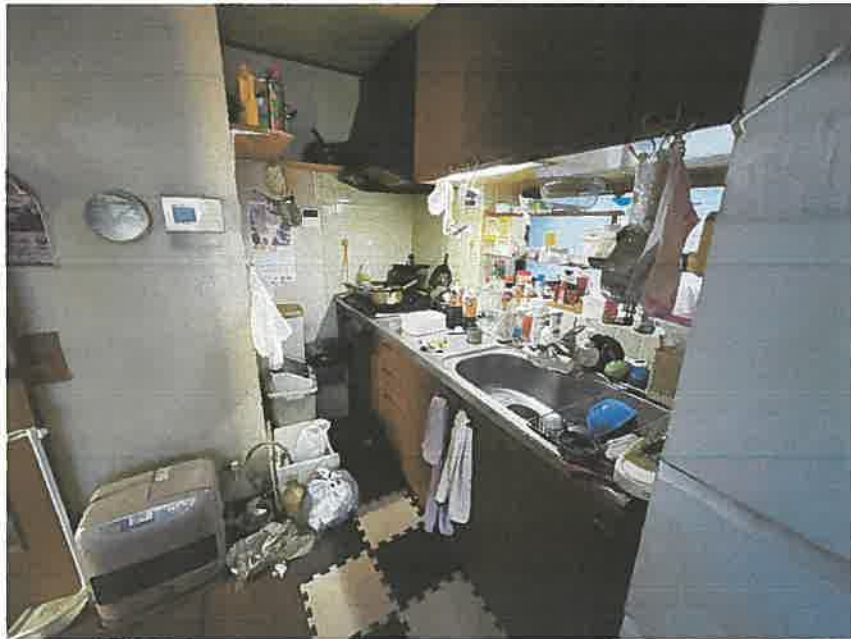
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



16



17

令和 6 年 (ケ) 第 143 号

令和 6 年 12 月 22 日 現地調査

令和 7 年 1 月 14 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 | 所沢市東狭山ヶ丘六丁目 |
| | 地 番 | 745番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.95平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘六丁目 |
| | 地 番 | 745番55 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.31平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 3 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘六丁目 745番地55、745番地13 |
| | 家屋 番号 | 745番55 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.98平方メートル
2階 28.98平方メートル
3階 23.18平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 4 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘六丁目 |
| | 地 番 | 745番10 |



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 113.57平方メートル

共有者 A 持分38550分の882

5 所 在 所沢市東狭山ヶ丘六丁目

地 番 745番17

地 目 宅地

地 積 271.93平方メートル

共有者 A 持分38550分の882



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,815,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 270,000 円
物件2 (土地)	金 530,000 円
物件3 (建物)	金 2,000,000 円
物件4 (土地)	金 5,000 円
物件5 (土地)	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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	
4	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	地目 公衆用道路
5	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	地目 公衆用道路
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・4・5）

位置・交通	西武池袋線「狭山ヶ丘」駅の北東方約1.3km（道路距離）	
付近の状況	細街路に小規模一般住宅のほか、アパート等も見られる市街化調整区域内の住宅団地	
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	市街化調整区域 なし 60% 200% なし 航空法による高さ制限
画地条件	地積 形状 地勢 日照	49.26㎡（物件1・2） 長方形 平坦 普通
接面道路の状況	東 4m 舗装市道 （3-600号線／建築基準法42条1項1号／生活道路） 等高接面	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3の敷地 物件4・5は公衆用道路	
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	○駐車場なし ○都市計画の線引き前宅地（属人性なし） ○物件4は建築基準法上の道路ではないが、物件5は位置指定道路（S45.2.25第139号／建築基準法42条1項5号）に該当 ○東側市道は所沢市生活道路であるため、道路の中心線から2.1mの後退を要する。 ○庭木が市道に越境している。 ○入間飛行場の進入表面に該当	

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8年3月28日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り、タイル貼り 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	築後約29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階和室の襖と障子が破れている。 ○2階廊下の壁に損傷等がある。 ○クロスに黄ばみが見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・4・5（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	53,700	0.97	16.95	$\frac{1}{1}$	0.90	790,000
2	53,700	0.97	32.31	$\frac{1}{1}$	0.90	1,510,000
4	53,700	0.05	113.57	$\frac{882}{38,550}$	1.00	7,000
5	53,700	0.05	271.93	$\frac{882}{38,550}$	1.00	20,000
合計	—	—	—	—	—	2,327,000

※ 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 入間（県）－12

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 40,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{76} & \doteq & 53,700 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三ケタ未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇ 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（地積過小、セットバック、共用私道）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	150,000	81.14	0.14	1,700,000

ウ 現価率

経過年数 29年 経済的残存耐用年数 6年
 観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年}}{(\text{経過年数 } 29\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年})} \times (1 - 0.20) \doteq 0.14$$

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	790,000	0.50	法定地上権	400,000
2	1,510,000	0.50	法定地上権	760,000
合 計				1,160,000

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	790,000	-	400,000		1.00	0.7	270,000
2	1,510,000	-	760,000		1.00	0.7	530,000
3	1,700,000	+	1,160,000	1.0	1.00	0.7	2,000,000
4	7,000	-	-		1.00	0.7	5,000
5	20,000	-	-		1.00	0.7	10,000
一 括 価 格 (合 計)							2,815,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

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

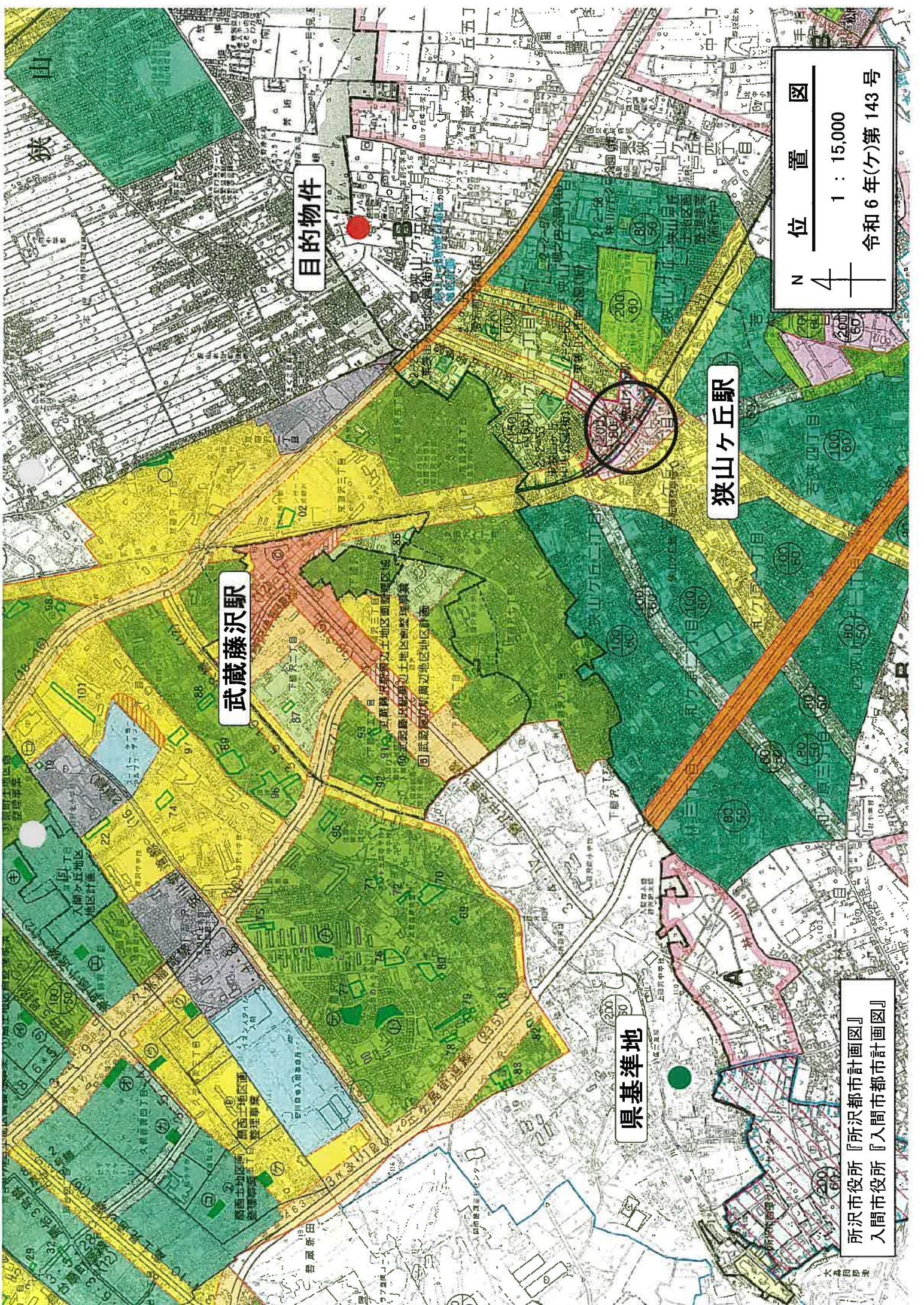
県基準地の標準価格 【 入間（県）－12 】

所 在 : 大字上藤沢字橋戸 909 番 1
価 格 : 40,800 円/㎡
位 置 : 西武池袋線「武蔵藤沢」駅約 2.7 km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 920 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東 8.5m 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、一般住宅、作業所等が多く、農地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



目的物件

位置図
 1 : 15,000
 令和6年(ケ)第143号

武蔵沢駅

狭山ヶ丘駅

泉基準地

所沢市役所『所沢都市計画図』
 入間市役所『入間市都市計画図』

イ 2800-35 ハ 2800-54 ホ 2800-67 ト 2800-70 ヲ 745-75 ル 2800-61
 ロ 2800-50 ニ 2800-66 ヘ 2800-68 テ 745-74 ヌ 2800-114 づ 2800-61

(座標値種別：図上測定)

-36928.152



-37053.152 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出し
東狭山ヶ丘
6丁目

請求部	所在	所沢市東狭山ヶ丘六丁目				地番	745番55			
出縮力尺	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	その他
作成年月日	昭和44年3月			備付年月日(原図)				補記事項		

A3をA4に縮小

7 2800-113
7 2800-112

登記年月日：昭和45年6月12日

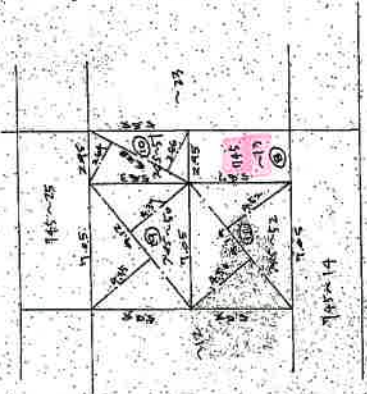
0056838

地番	745-18 745-50 68745-52
土地の所在	埼玉県新沢市大字林学町 東京都山手区六丁目

地積測量図

845.613

作製年月日	昭和45年6月	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		



地番	積算式(平方メートル)	積算
① 745-18	$9.12 \times (6.85 + 4.37) \times 0.5 = 39.7632$	39.76
② 745-50	$6.20 \times (2.66 + 2.66) \times 0.5 = 16.6420$	16.64
③ 745-52	$9.19 \times (4.50 + 2.52) \times 0.5 = 41.4469$	41.44
④ 745-18	$11.61 \times 0.5 = 16.4152$	16.42

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

(日積連9)

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6年9月11日 東京法務局中野出張所

A3をA4に縮小

請求番号：23-2

登記年月日：昭和45年6月12日

0056839

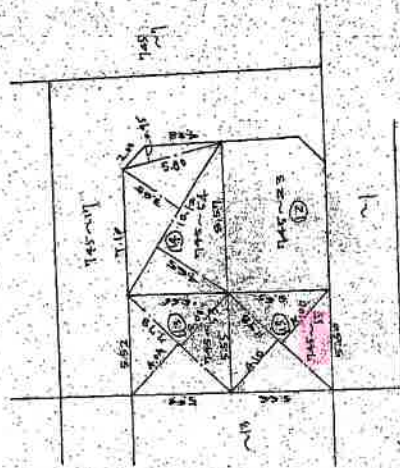
地番	1-23 745-53 745-54 745-55
土地の所在	埼玉県新沢市大字森宮中除 東狭山ヶ丘六丁目

地積測量図

S45.6.12

作製年月日	昭和45年6月12日
作製者	[Redacted]

申請人



地番	面積	積算方法(㎡)	積算結果
⑬	745-53	$11.118 \times (4.00 + 4.00) \times 0.5 = 31.216$	31.216
⑭	745-54	$10.12 \times (4.65 + 4.95) \times 0.5 = 42.910$ $5.00 \times (4.65 + 4.95) \times 0.5 = 21.550$	45.760
⑮	745-55	$11.99 \times (4.10 + 4.00) \times 0.5 = 32.310$	32.310
⑯	745-73	$155.11 - 107.3596 = 45.7504$	45.7504

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

(日 規 準 9)

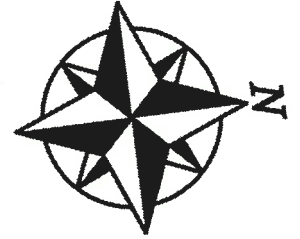
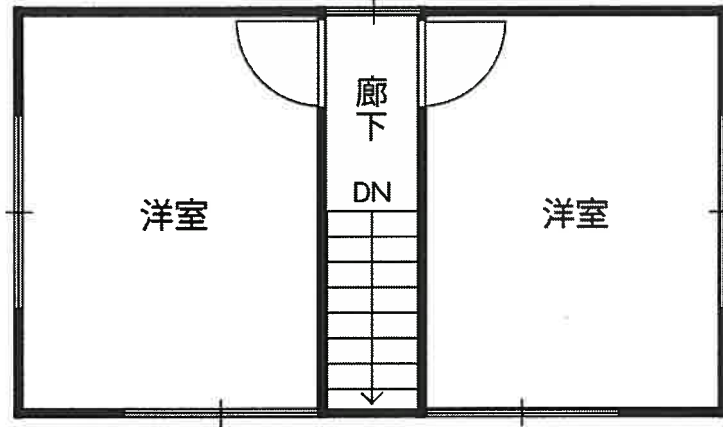
これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
 (さいたま地方事務所所沢支局管轄)
 令和6年9月11日 東京法務局中野出張所 登録官 [Redacted]

A3をA4に縮小

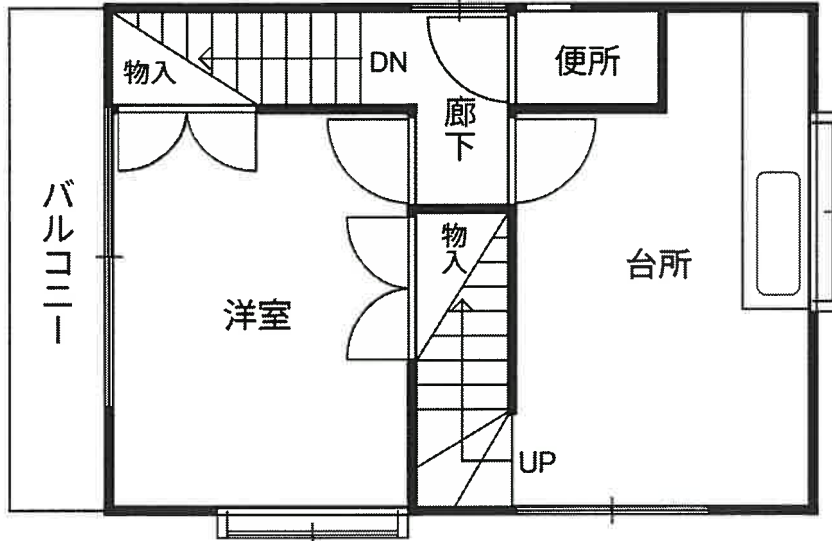
建物間取図

令和6年(ケ)第143号

3階



2階



1階

