

## 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	899,000 719,200	一括	179,800	38,064	7,050
1	897,000				
2	1,000				
3	1,000				
備考					



## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 狭山市狭山台二丁目 1番地1  
建物の名称 狭山台第一公団マンション第30号棟

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 狭山台二丁目 1番1の975  
建物の名称 403  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート1階建  
床 面 積 4階部分 48.98平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 狭山市狭山台二丁目1番1  
地 目 宅地  
地 積 82084.50平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 478万5290分の4898

### 2 所 在 狭山市狭山台二丁目1番地1

家屋 番号 1番1の1001  
種 類 事務所 集会所



物件目録

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積 216.38平方メートル

持分4785290分の4898

3 所在 狭山市狭山台二丁目1番地1

家屋番号 1番1の1002

種類 ポンプ室

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積 161.33平方メートル

持分4785290分の4898



## 物件明細書

令和 5年 9月 4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1～3】

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1】

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2, 3】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号1～3】

管理費等の滞納あり。

### 《 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、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



## 物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 狭山市狭山台二丁目 1番地1  
建物の名称 狭山台第一公団マンション第30号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 狭山台二丁目 1番1の975  
建物の名称 403  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート1階建  
床 面 積 4階部分 48.98平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 狭山市狭山台二丁目1番1  
地 目 宅地  
地 積 82084.50平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 478万5290分の4898  
所有者 A

2 所 在 狭山市狭山台二丁目1番地1

家屋 番号 1番1の1001



## 物 件 目 録

種 類 事務所 集会所  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 216.38平方メートル  
共有者 A 持分4785290分の4898

3 所 在 狭山市狭山台二丁目1番地1

家屋 番号 1番1の1002

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 161.33平方メートル

共有者 A 持分4785290分の4898





令和5年(ヌ)第14号  
令和5年5月8日受理  
令和5年6月8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 (一棟の建物の表示)

所 在 狭山市狭山台二丁目 1番地1

建物の名称 狭山台第一公団マンション第30号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 狭山台二丁目 1番1の975

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート1階建

床 面 積 4階部分 48.98平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 狭山市狭山台二丁目1番1

地 目 宅地

地 積 82084.50平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 478万5290分の4898

所有者 A

### 2 所 在 狭山市狭山台二丁目1番地1

家屋 番号 1番1の1001

(1-1枚目)

物 件 目 録

種 類 事務所 集会所  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 216.38平方メートル  
共有者 A 持分4785290分の4898

3 所 在 狭山市狭山台二丁目1番地1

家屋 番号 1番1の1002  
種 類 ポンプ室  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 161.33平方メートル  
共有者 A 持分4785290分の4898

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)	
建 物	物件1	
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 { 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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 4,000円 修繕積立金 9,000円 円 円 円	令和5年5月16日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (R2年10月～同5年5月分) 計416,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 計82,310円
管理費等照会先	団地管理組合法人狭山台第一住宅管理組合代理人 たか法律事務所	
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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 [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (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)	
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

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)
<b>建 物</b>	物件2
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 { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を事務所・集会所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
その他の事項	
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
敷 地	物件1の敷地権の目的たる土地符号1
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
住居表示	(住居表示未実施)
<b>建 物</b>	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 { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物をポンプ室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
その他の事項	建物図面上の同建物の位置関係 (建物の向き) が相違していると思料される。
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
敷 地	物件1の敷地権の目的たる土地符号1
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

### ■本件各建物について

- (1) 物件1建物の集合ポストは、投函口がテープで塞がれている。
- (2) 物件1建物の玄関には、債務者の氏の表札がある。
- (3) 管理費等の滞納金については、滞納金の他に弁護士費用374,000円があるとのこと。
- (4) 当職が5月15日に玄関ドアのポストに投函した封書が、5月31日の調査の際にも、そのままの状態が存在した。
- (5) 本件建物内には、Bあての郵便物等が存在した。本件建物の登記簿によると、BはA(債務者)が相続で取得した際の前所有者である。
- (6) 本件建物内は蜘蛛の巣が張られており、床には埃がたまっていた。また、流し台や洗面所は乾いた状態であった。
- (7) 本件建物内には、動産類が存在しており、A(債務者)が動産を置いて、空き家の状態で占有しているものと思料される。

### ■本件土地について

物件1の符号1の土地が接する31番の目的外土地は、狭山市の所有する公衆用道路である。

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

( 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
■管理組合事務所担当者	本件建物の住人は、物件1建物には居住しておらず、空き家の状態だと思われ 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

## 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

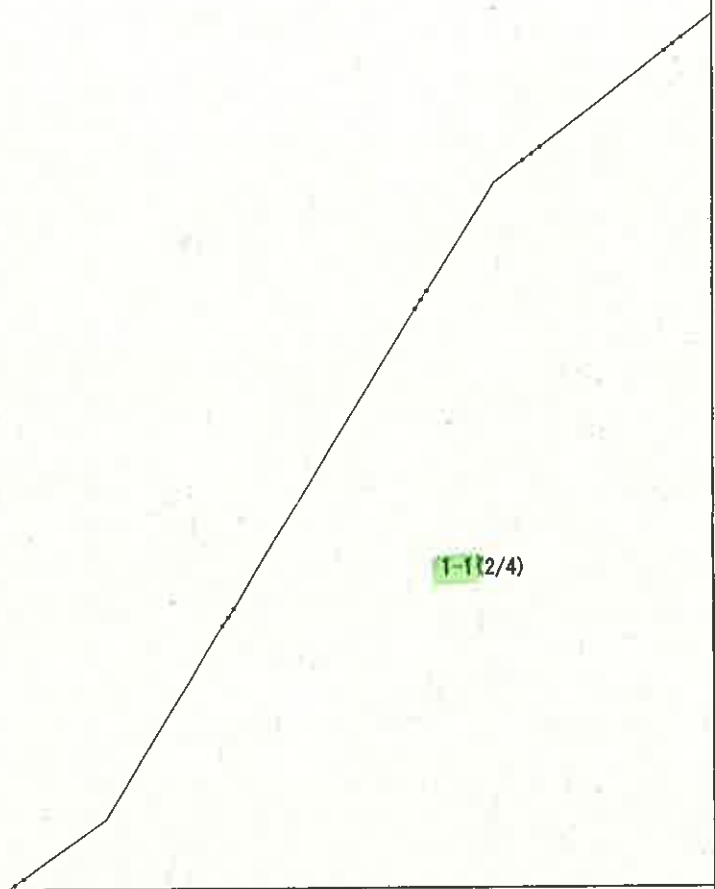
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年5月15日(月) 15:00-15:20	目的物件所在地	目的物件特定, 管理会社確認, 不在連絡メモを玄関ドアポストに投函
5年5月16日(月) 16:50-16:55	執行官室	管理会社に対して管理費等の照会書を送信
5年5月26日(金) 12:50-13:00	目的物件所在地	占有調査, 管理人から聴取
5年5月31日(水) 10:20-10:30	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
5年5月31日(水) 11:00-11:20	目的物件所在地	立ち入り調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		

## (特記事項)

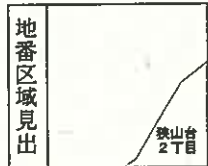
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和5年5月31日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 

(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	狭山市狭山台二丁目			地番	1番1		
出力縮尺	1/1000	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和49年4月3日			備付年月日(原図)	補記事項			

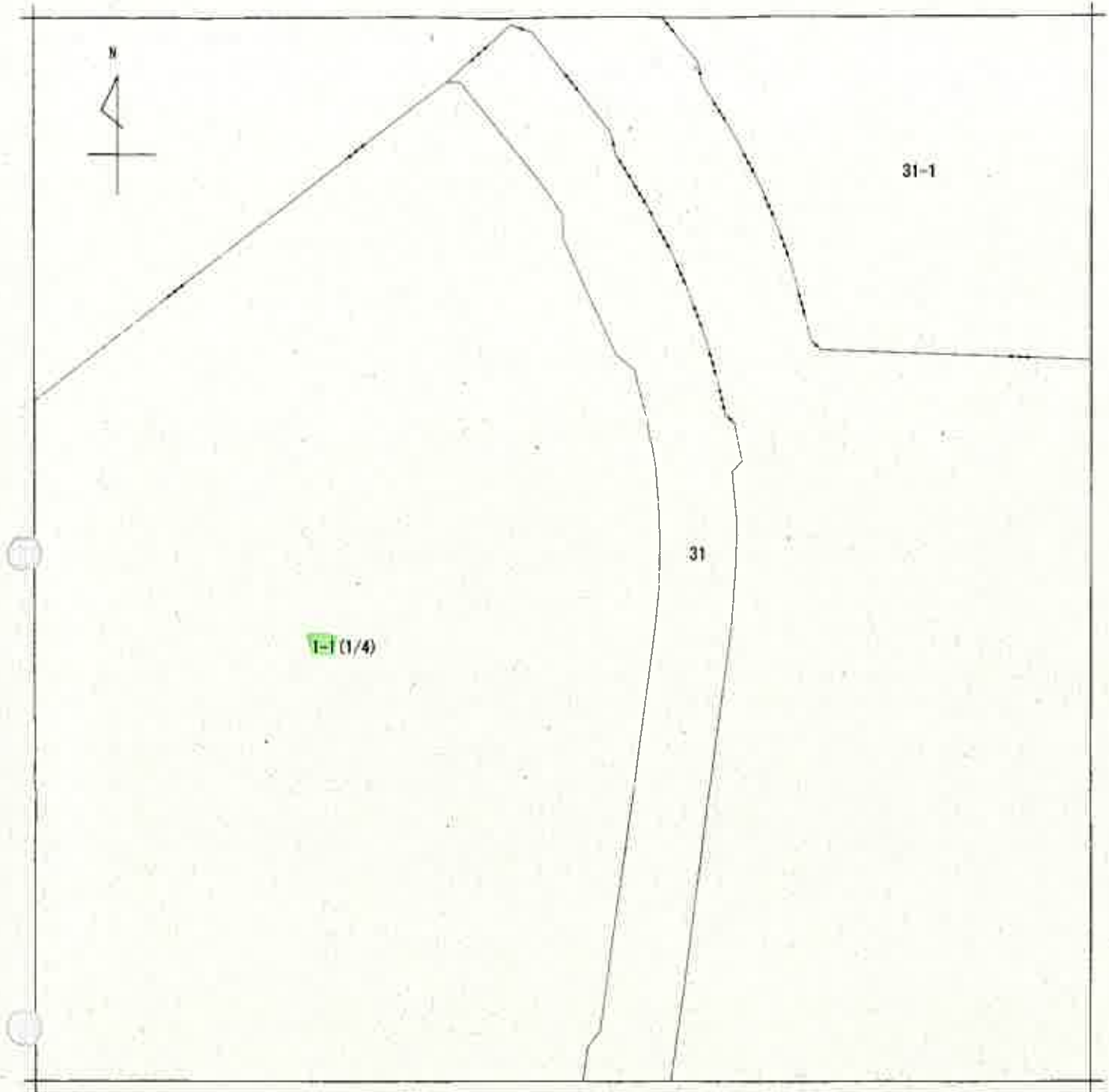
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和5年2月2日  
さいたま地方法務局所沢支局  
登記官

地図整理番号：M21324  
(1/4)

( 8 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	狭山市狭山台二丁目				地番	1番1		
出力縮尺	1/1000	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和49年4月3日			備付年月日(原図)		補記事項			

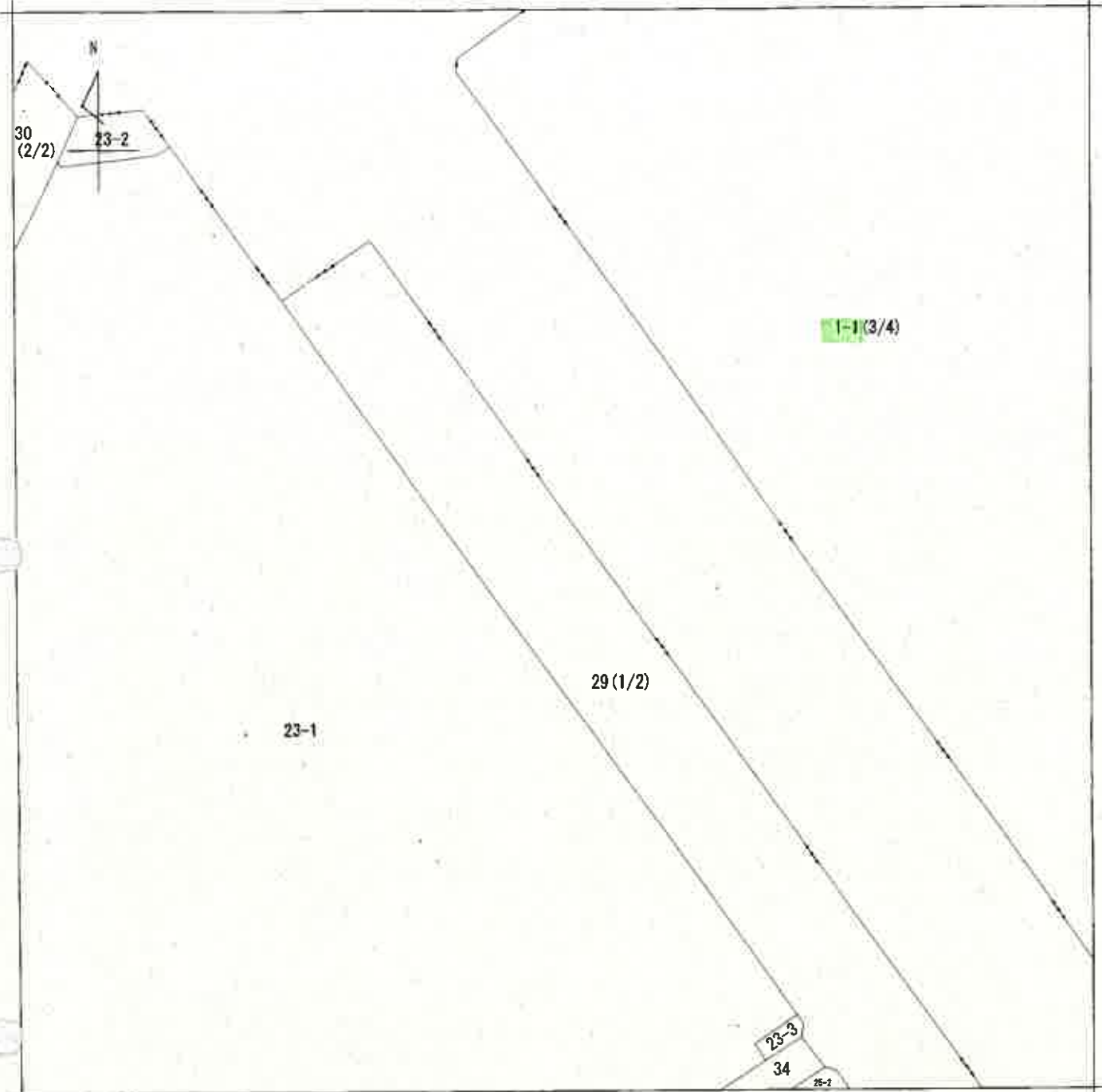
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

**A3判をA4判に縮小**

令和5年2月2日  
さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M21324  
登記官

(9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	狭山市狭山台二丁目		地番	1番1		
出力尺	1/1000	精度区	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和49年4月3日		備付年月日(原図)			補記事項	

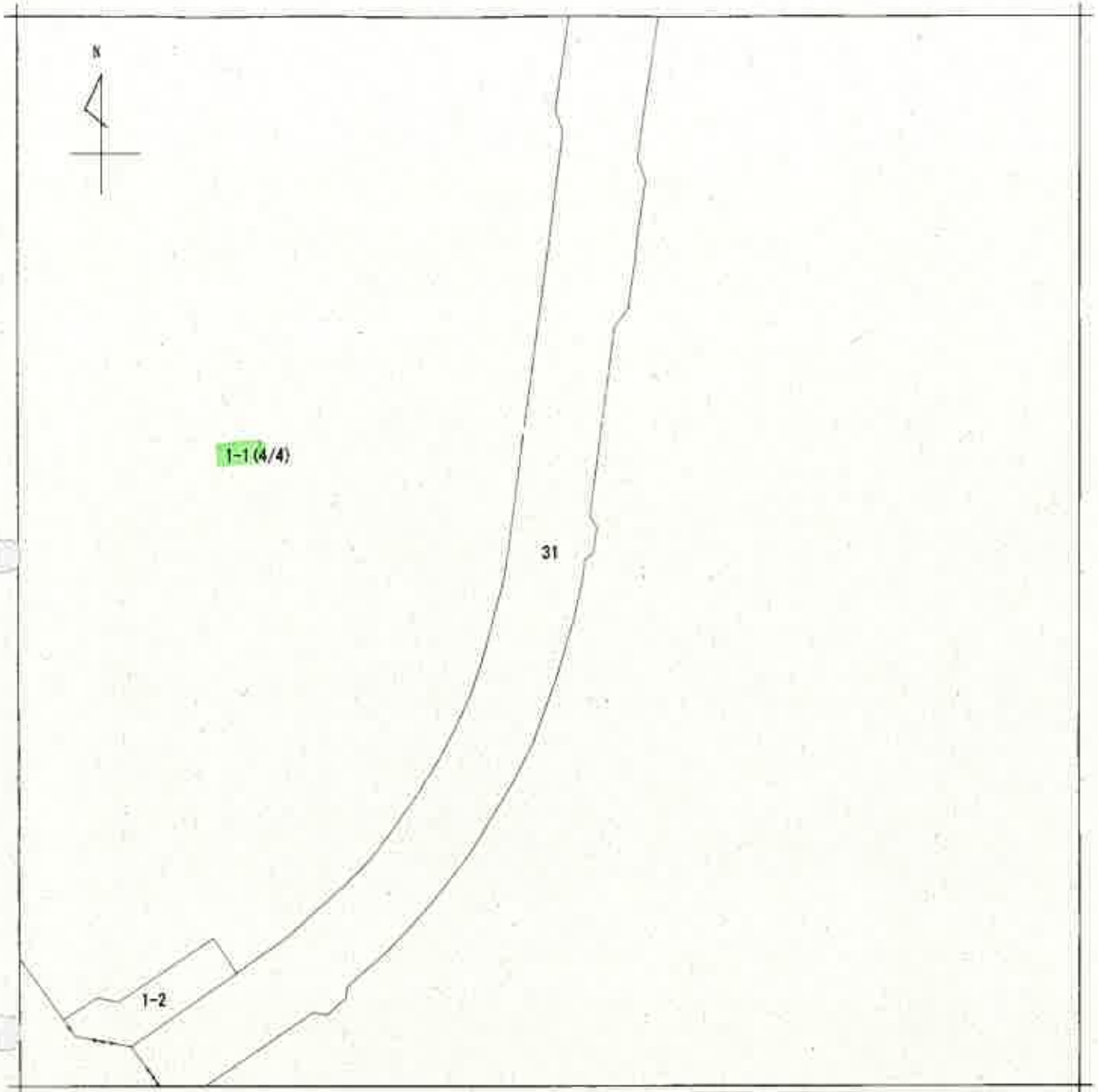
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

**A3判をA4判に縮小**

令和5年2月2日  
さいたま方法務局所沢支局  
登記官

地図整理番号：M21324  
(3/4)

(10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	狭山市狭山台二丁目		地番	1番1		
出力尺	1/1000	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和49年4月3日		備付年月日(原図)	補事項			

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。

A3判をA4判に縮小

令和5年2月2日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M21324

登記官

(4/4)

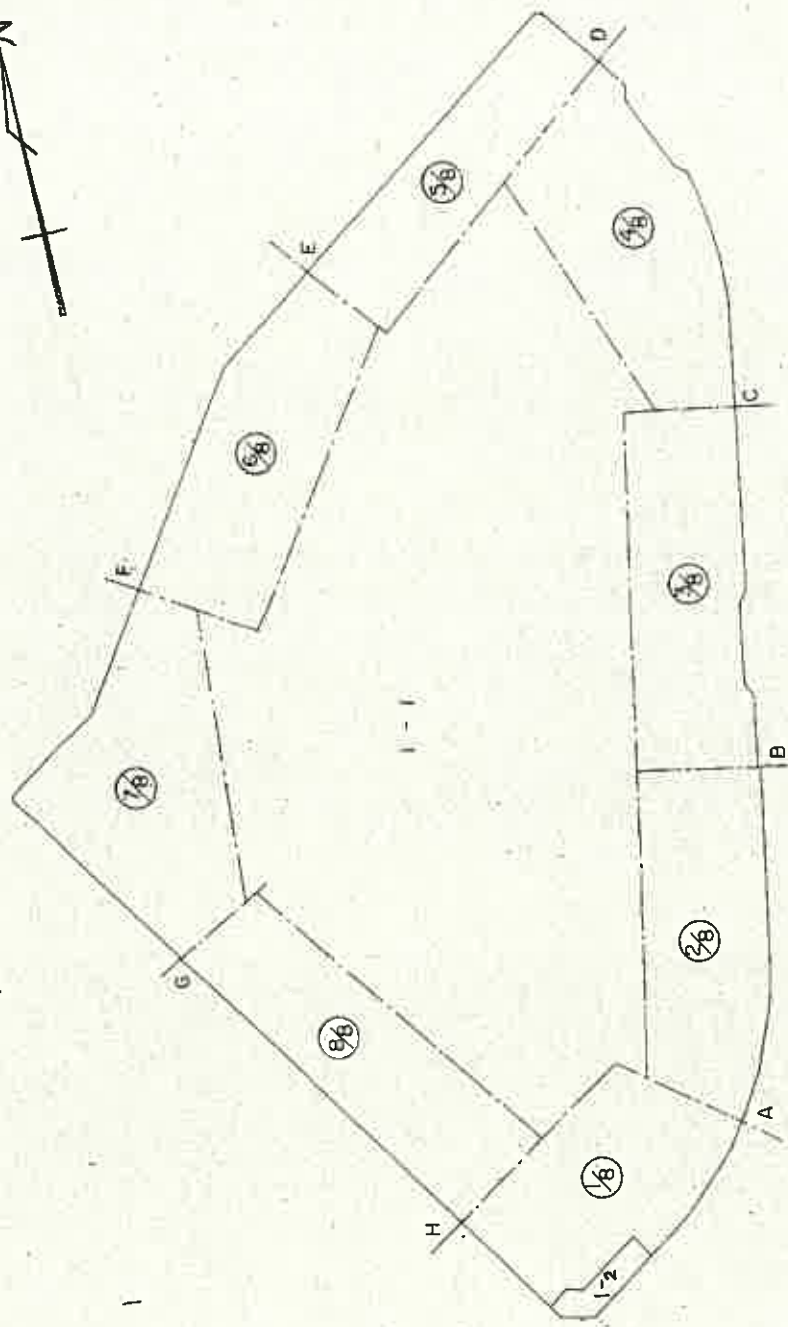
(11枚目)

登記年月日：昭和50年4月11日

前. 1. 地積測量図 見出し地所在図

地番	1-1, -2
土地の所在	埼玉県狭山市大字狭山台字2丁目

作製年月日	昭和50年04月04日
作製者	



縮尺 1/2000

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2月2日 さいたま地方務局所沢支局

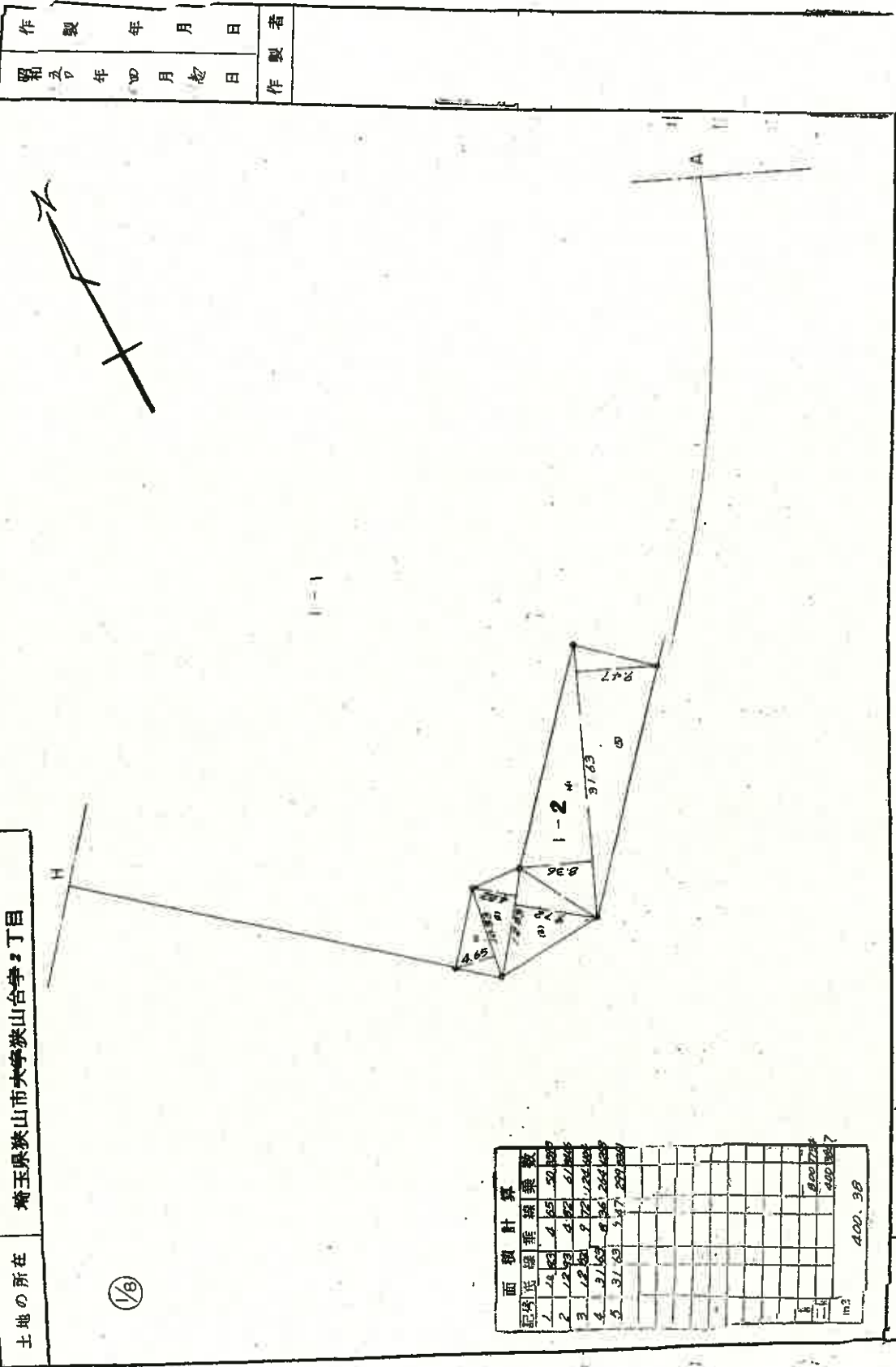
登記官

(12枚目)

0151002 前 / (2/9) 地積測量図

番 1-2-1  
土地の所在 埼玉県狭山市大塚狭山台学3丁目

50.4.11



面積計算	
記号	垂線乗数
1	4.65
2	4.82
3	5.72
4	8.36
5	1.17
400.38	
m <sup>2</sup>	

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

昭和50年4月11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。  
令和5年2月2日 さいたま地方法務局所沢支局

登記官

(13 枚目)

登記年月日：昭和50年4月11日

0151003 前

( $\frac{3}{9}$ )

1-1, 1-2

埼玉県狭山市大字狭山台字2丁目

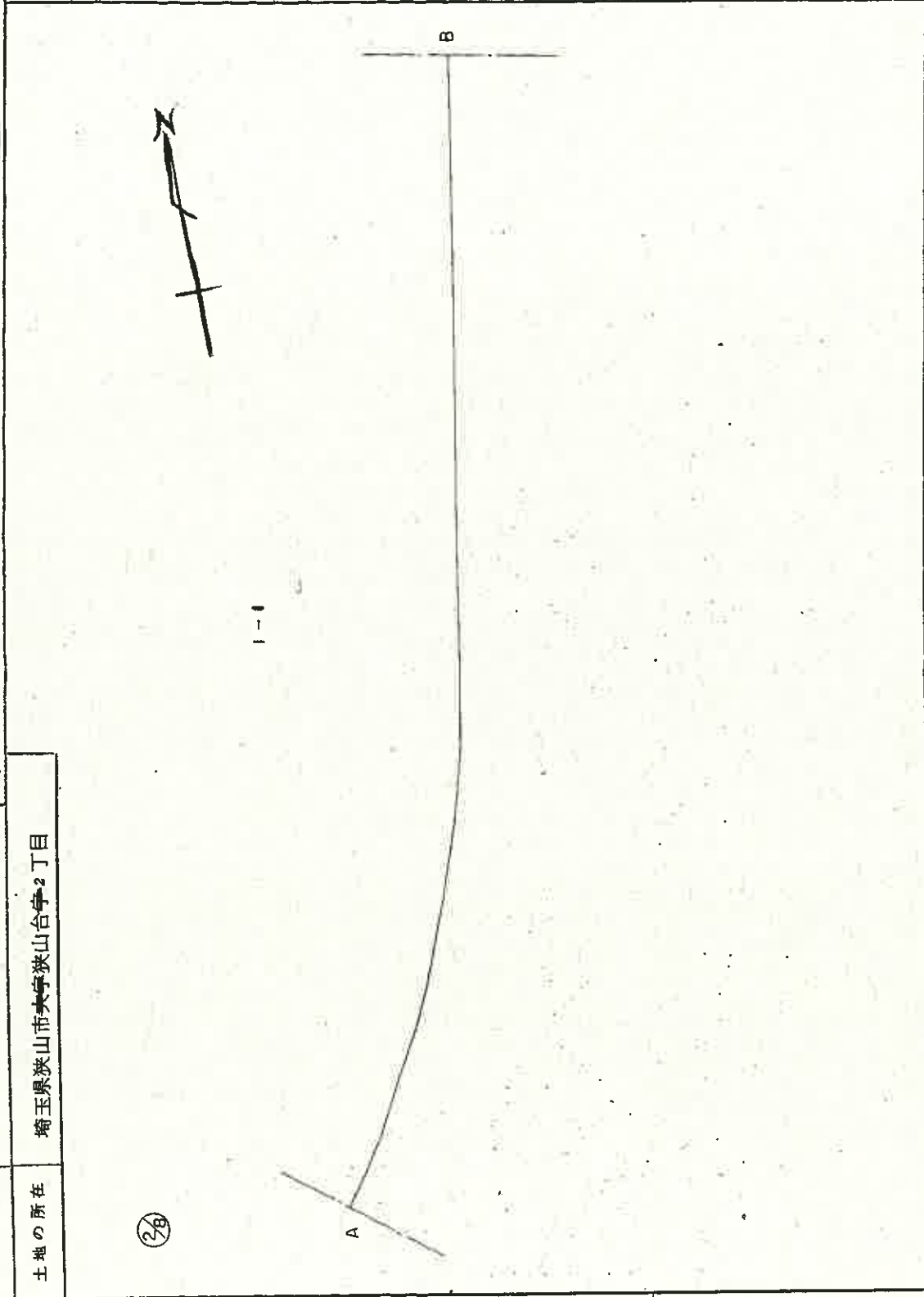
地番

土地の所在

地積測量図

50.4.11

作製年月日	昭和50年4月11日
作製者	



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  
令和5年2月2日 さいたま地方法務局所沢支局

登記官

(14枚目)

地図整理番号：M21323 (3/9)



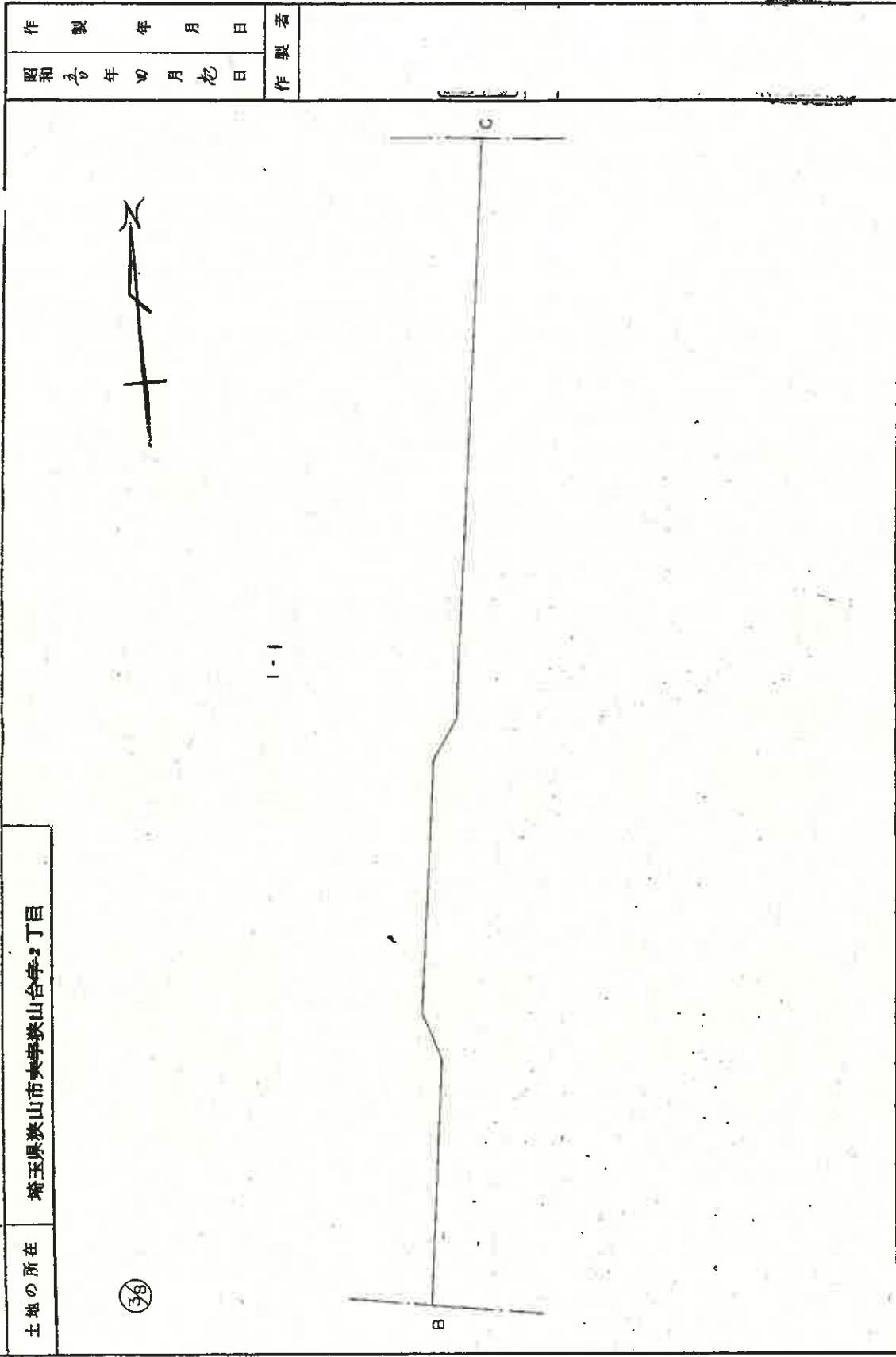
登記年月日：昭和50年4月11日

0151004 第 1 号

地積測量図 (2/9)

50.4.11

地番	1-1-2
土地の所在	埼玉県茨山市大塚茨山台字3丁目



36

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。  
令和5年2月2日 さいたま地方事務所所沢支局 登記官

(15枚目)

地図整理番号：M21323 (4/9)

登記年月日：昭和50年4月11日

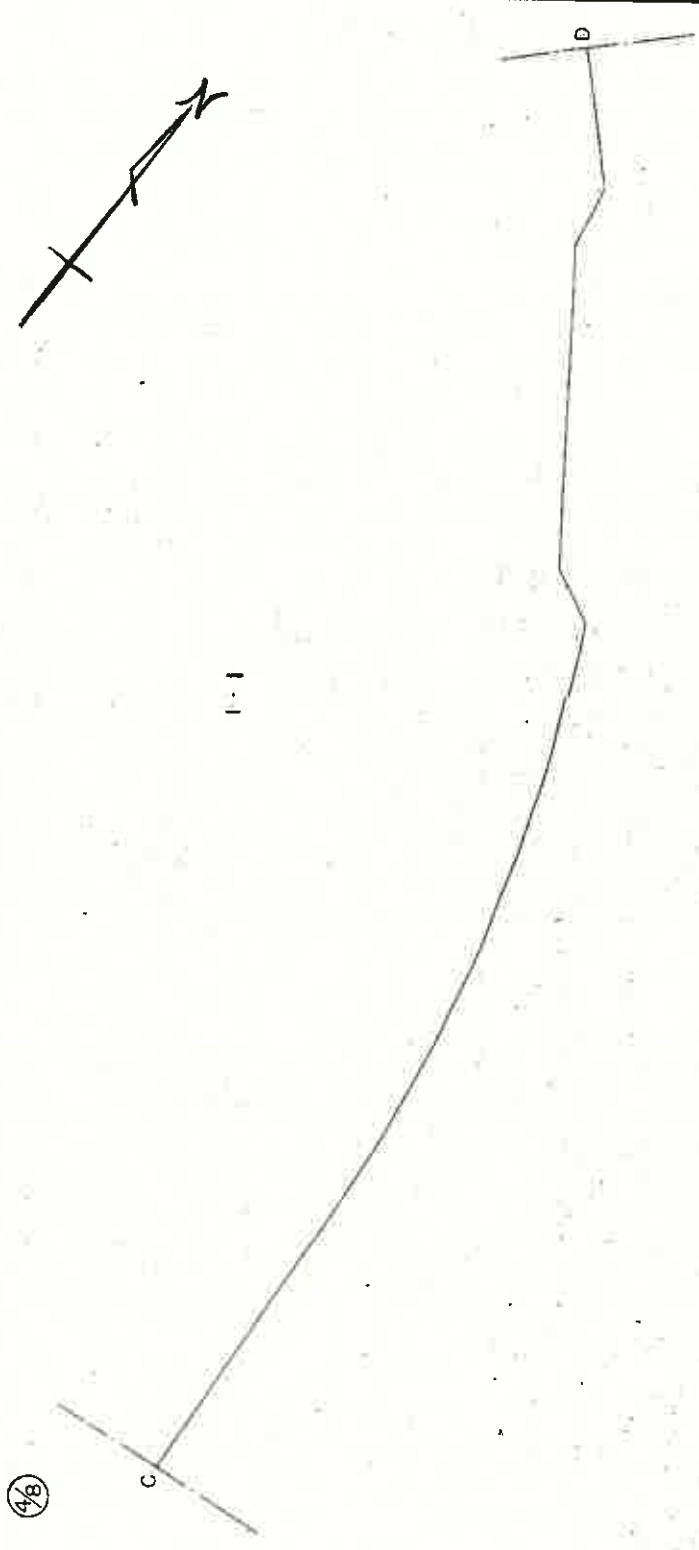
0151005 前 1.

地積測量図

50.4.11

地番	1-1-2
土地の所在	埼玉県狭山市大字狭山台字2丁目

作製年月日	昭和50年4月11日	作製者	
-------	------------	-----	--



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測量図である。  
令和5年2月2日 さいたま地方事務所所長 高橋

登記官

(16枚目)

登記年月日：昭和50年4月11日

# 地積測量図

0151006 前 (1/9)

地番

1-1-2

土地の所在

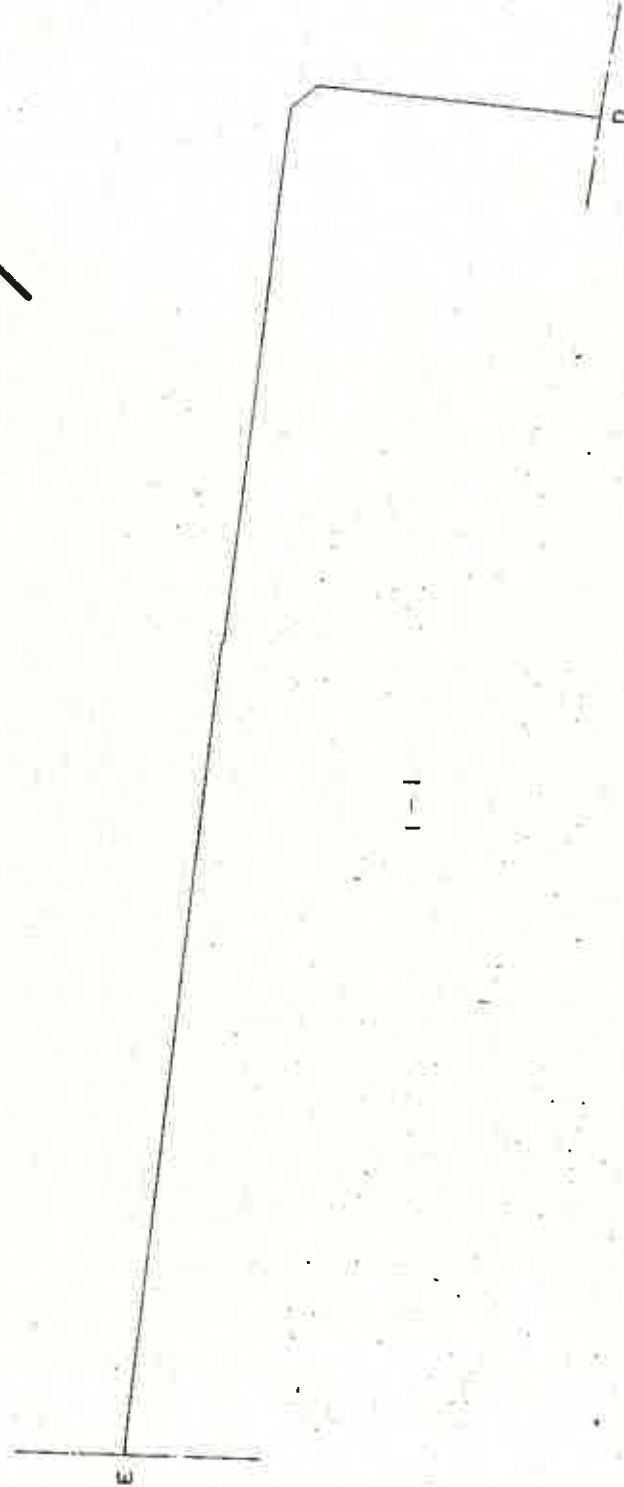
埼玉県狭山市美学狭山台学2丁目

区取巻地

(58)

作製年	月	日	作製者
昭和50年	4月	11日	

50.4.11



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  
令和5年2月2日 さいたま地方事務所所次支局

登記官

(17枚目)

登記年月日：昭和50年4月11日

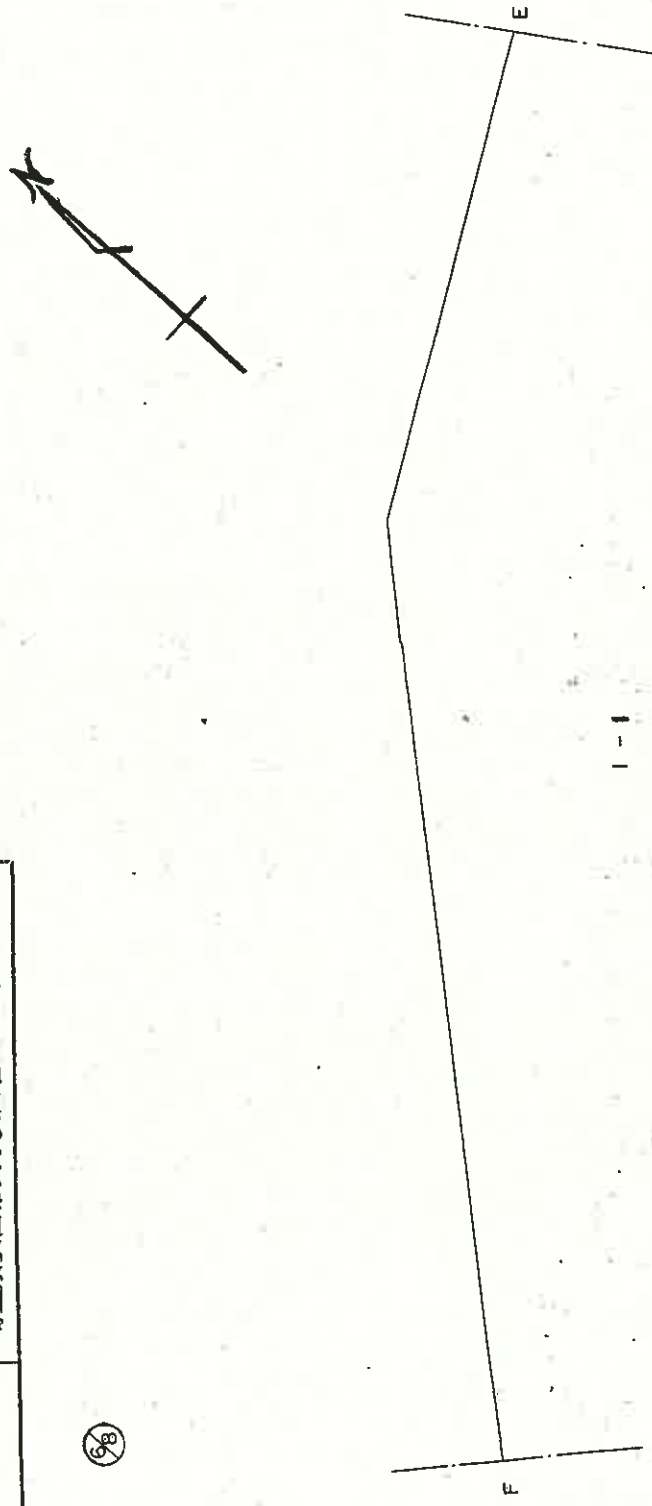
0151007 前ノ

積測量図 (2)

50.4.11

地番	1-1, 1-2
土地の所在	埼玉県狭山市大狭山台字2丁目

作製年月日	昭和50年4月11日
作製者	



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  
令和5年2月2日 さいたま地方広務局所沢支局

登記官

(18枚目)

地図整理番号：M21323 (7/9)

登記年月日：昭和50年4月11日

地積測量図

0151008 新

1-1-2

土地の所在 埼玉県狭山市大字狭山台字2丁目

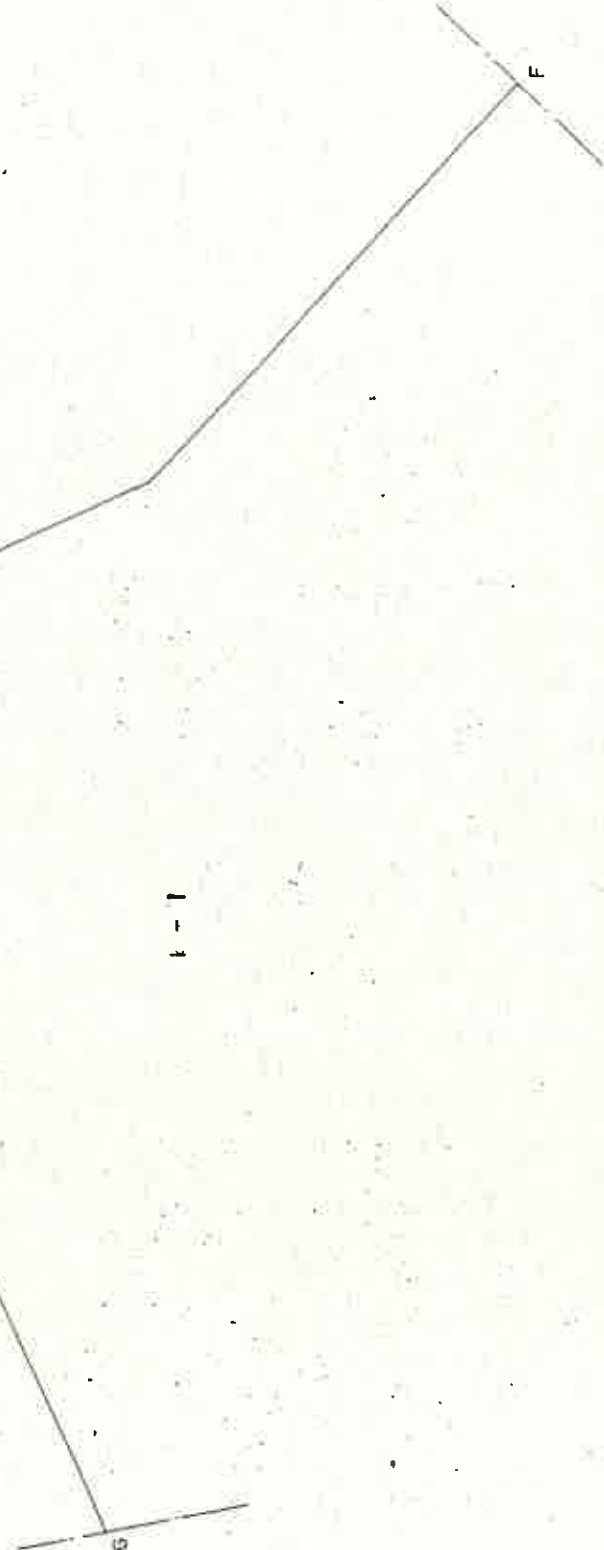
50.4.11

作製年月日 昭和五十年四月念日

作製者



76



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図面である  
令和五年2月2日 さいたま市国土形成部地政課

登記係

(19枚目)

地区整理番号：M21323 (8/9)

登記年月日：昭和50年4月11日

0151009 前

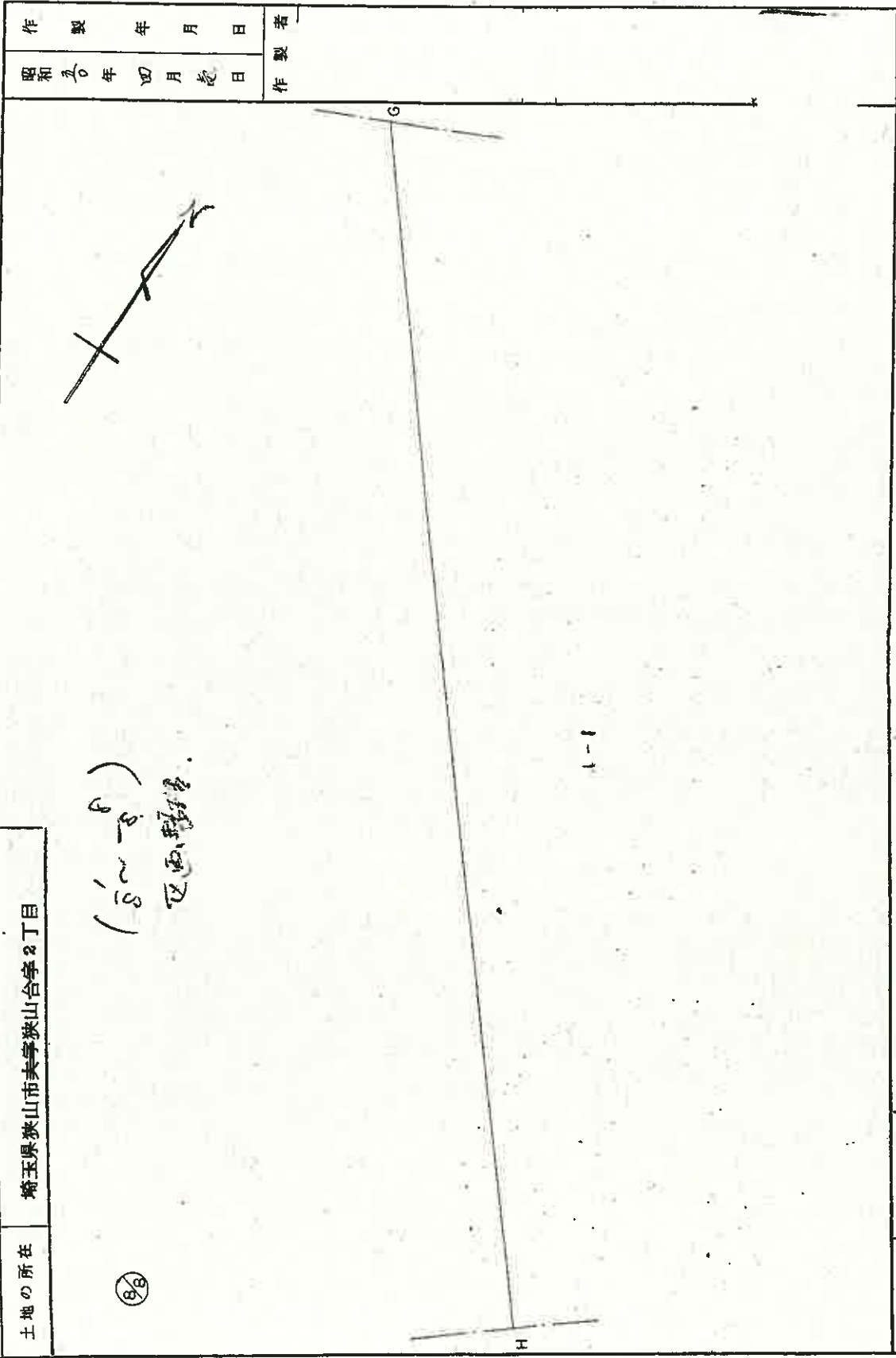
積測量図

50.4.11

地番	1-1-2
土地の所在	埼玉県狭山市赤塚山台字2丁目

(8-8) 区画整理

(8)



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  
令和5年2月2日 さいたま地方方法務局所沢支局

登記官

(20枚目)

登記年月日：昭和50年11月12日

1396365

# 建物図面

家屋番号 狭山台2丁目1番1-975

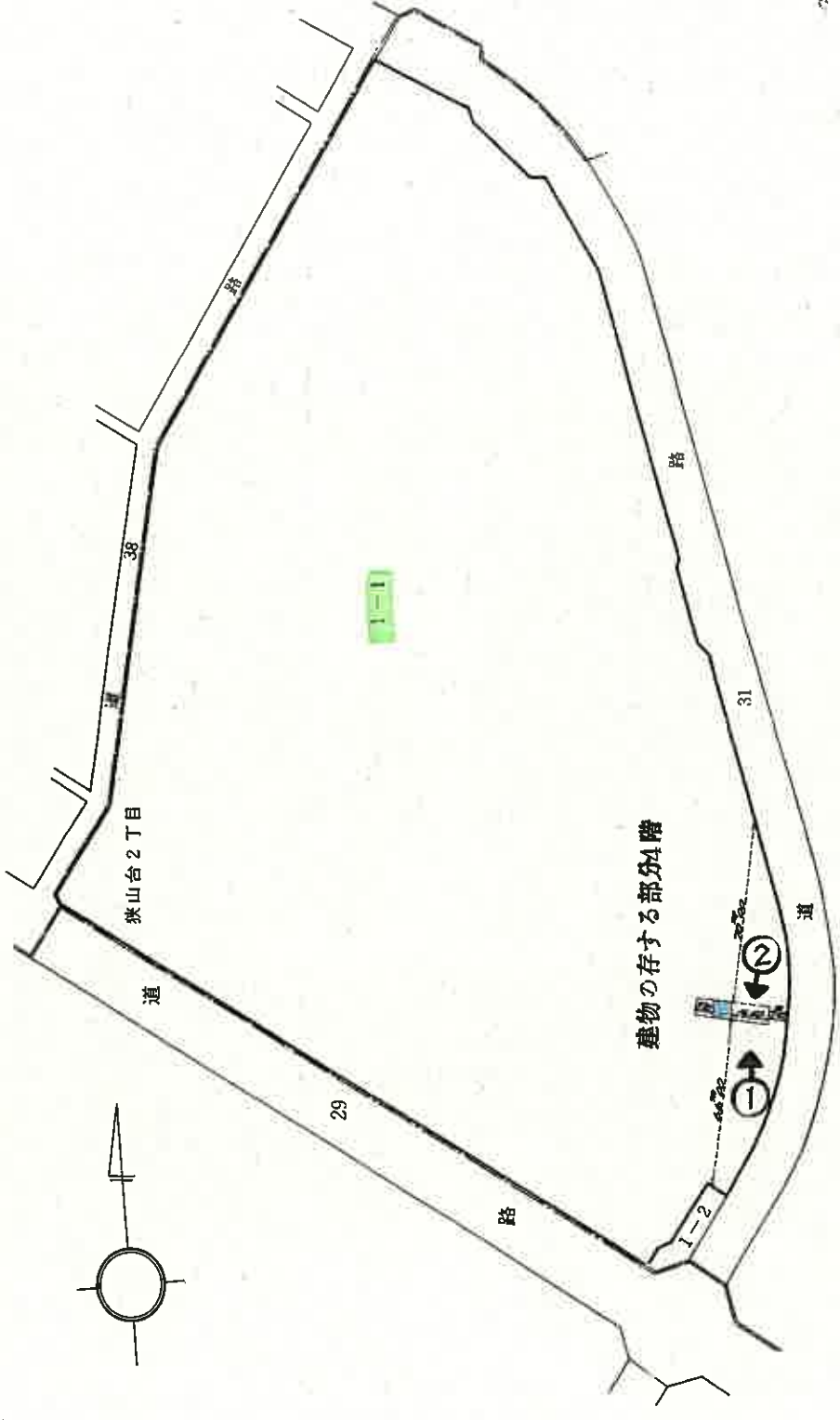
建物の所在 狭山市狭山台2丁目1番地1

建物の番号 30—403

50 11 12

昭和五〇年〇月〇日  
製作年月日

製作者



縮尺 1/2000

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2月6日 さいたま地方支務局所沢支局

登記官

(21枚目)

# 1396366 各階平面図

家屋番号 狭山台2丁目1番1-975

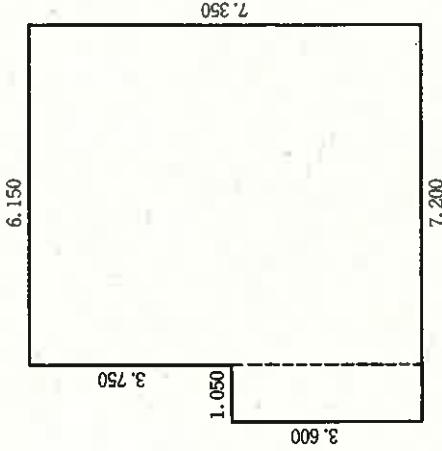
建物の所在 狭山市狭山台2丁目1番地1

50 11. 12

建物の番号 30-403

昭和五〇年〇月〇日

作製者



求積の方法 (距離単位M)				
1.050	×	3.600	=	3.780000 m <sup>2</sup>
6.150	×	7.350	=	45.202500 m <sup>2</sup>
計				48.982500 m <sup>2</sup>

床面積 48 m<sup>2</sup>98

縮尺 1/100

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2月6日 さいたま地方支務局所沢支局

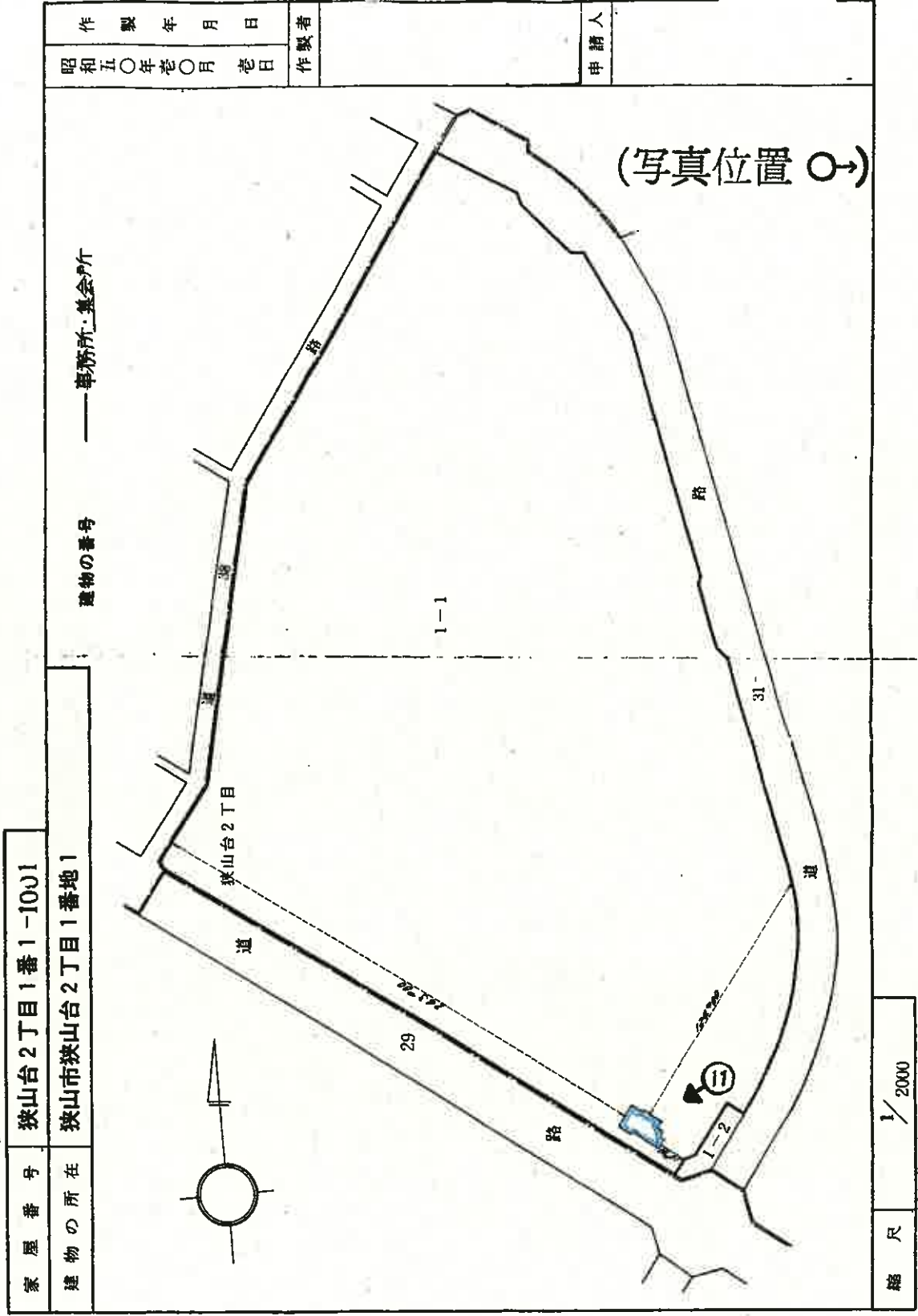
登記官

(22枚目)



登記年月日：昭和50年11月12日

# 建物図面



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4年12月16日 さいたま地方裁判所第2支部 登記官

(23枚目)

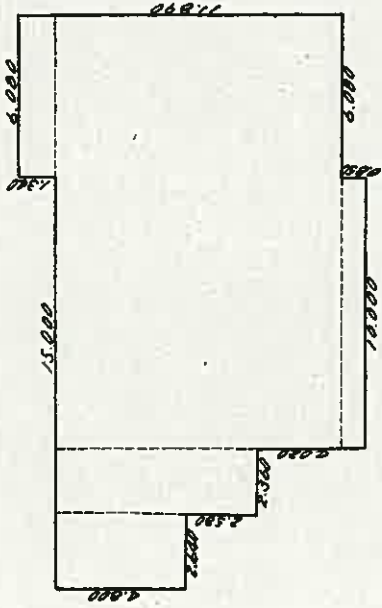
請求番号：9-2 (1/2)

登記年月日：昭和50年11月12日

建物階平面図

家屋番号	狹山台2丁目1番1-1001
建物の所在	狹山市狹山台2丁目1番地1

建物の番号 事務所・集会所



算積の方法(距離単位M)		
4.000	x 2.640	12.572000
7.380	x 2.360	17.416800
10.000	x 0.850	8.500000
10.550	x 14.000	147.700000
6.000	x 1.340	8.040000
	計	216.380000

床面積 216.38

作製年月日	昭和五〇年〇月〇日
作製者	
申請人	

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

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4年12月16日 さいたま地方裁判所所沢支局

登記官

(24枚目)

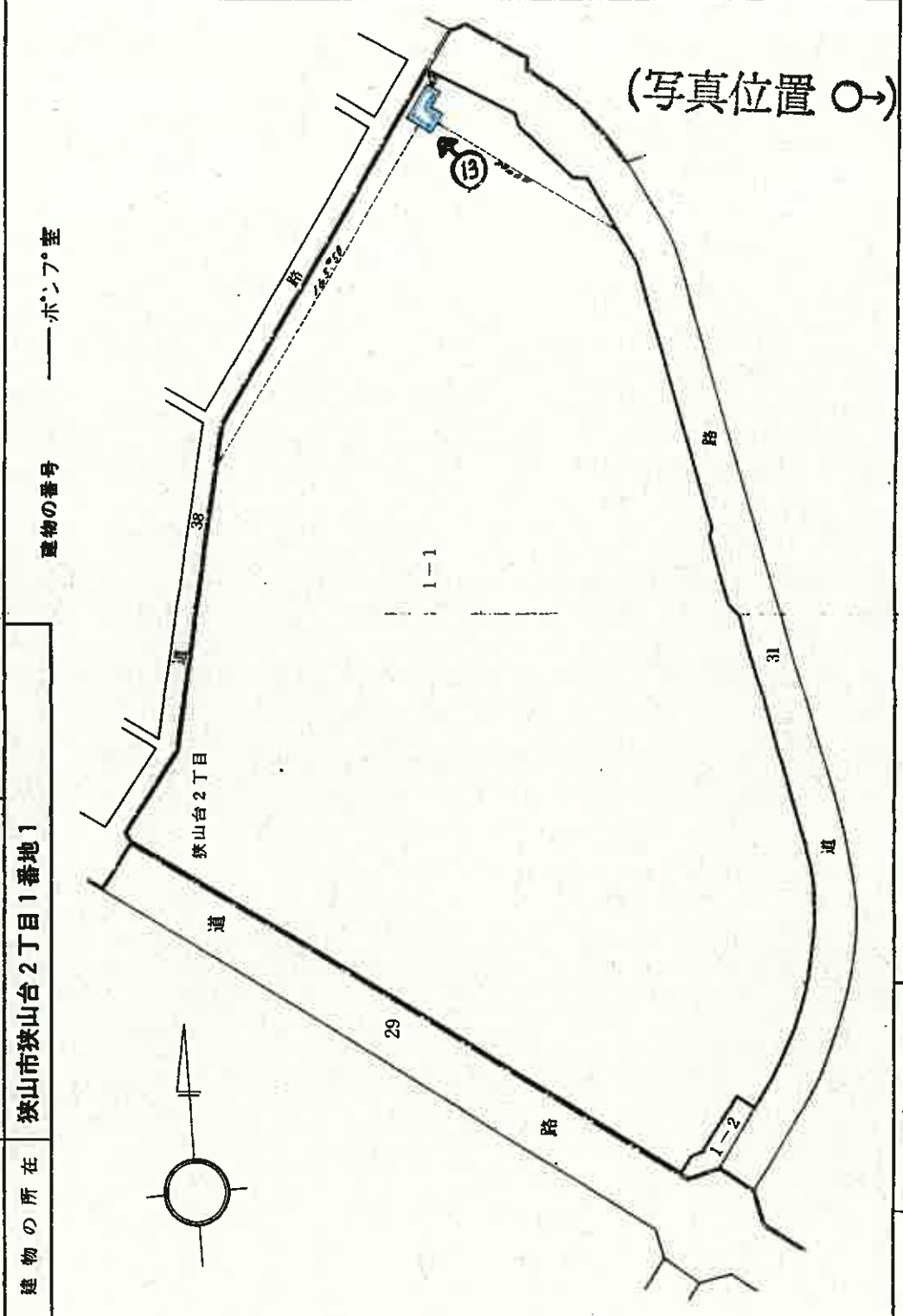
請求番号：9-2

登記年月日：昭和50年11月12日

# 建物図面

家屋番号	狭山台2丁目1番1-1002
建物の所在	狭山市狭山台2丁目1番地1

製作年月日	昭和五〇年〇月〇日	製作者		申請人	
-------	-----------	-----	--	-----	--



縮尺	1/2000
----	--------

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4年12月16日

さいたま地方支務局所沢支局

書記官

(25枚目)

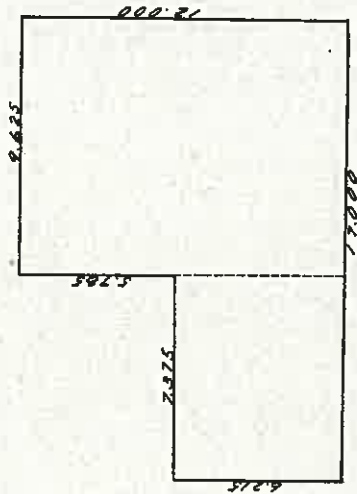
請求番号：9-3 (1/2)

登記年月日：昭和50年11月12日

建築物各階平面図

家屋番号	狹山台2丁目1番1002
建物の所在	狹山市狹山台2丁目1番地1

建物の番号 ——— ボンプ・室



求積の方法(距離単位M)		
9.625	x	12.000
2.875	x	6.215
計		
		115.500000
		45.835625
		161.335625

床面積 161.33

昭和五〇年〇月〇日	作製年月日
作製者	申請人

縮尺 1/200

(東京土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

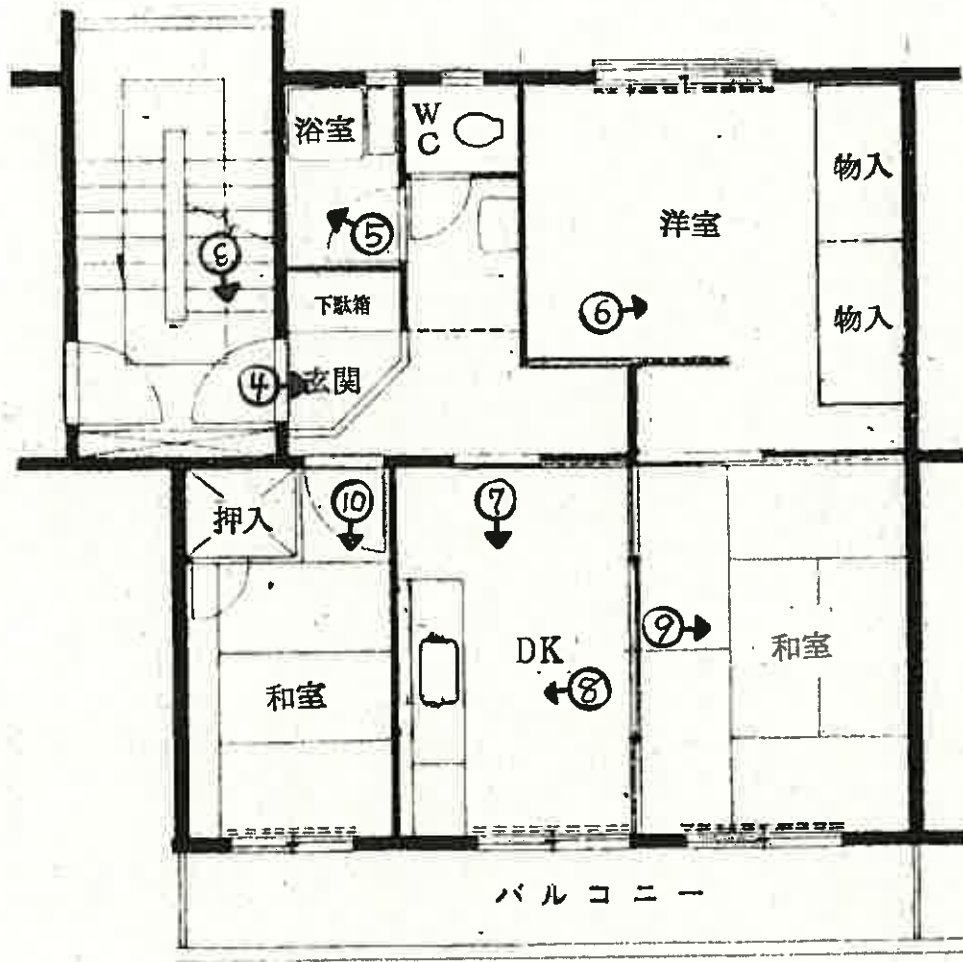
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和4年12月16日 さいたま地方裁判所所沢支部 登記官

(26枚目)

請求番号：9-3 (2/2)

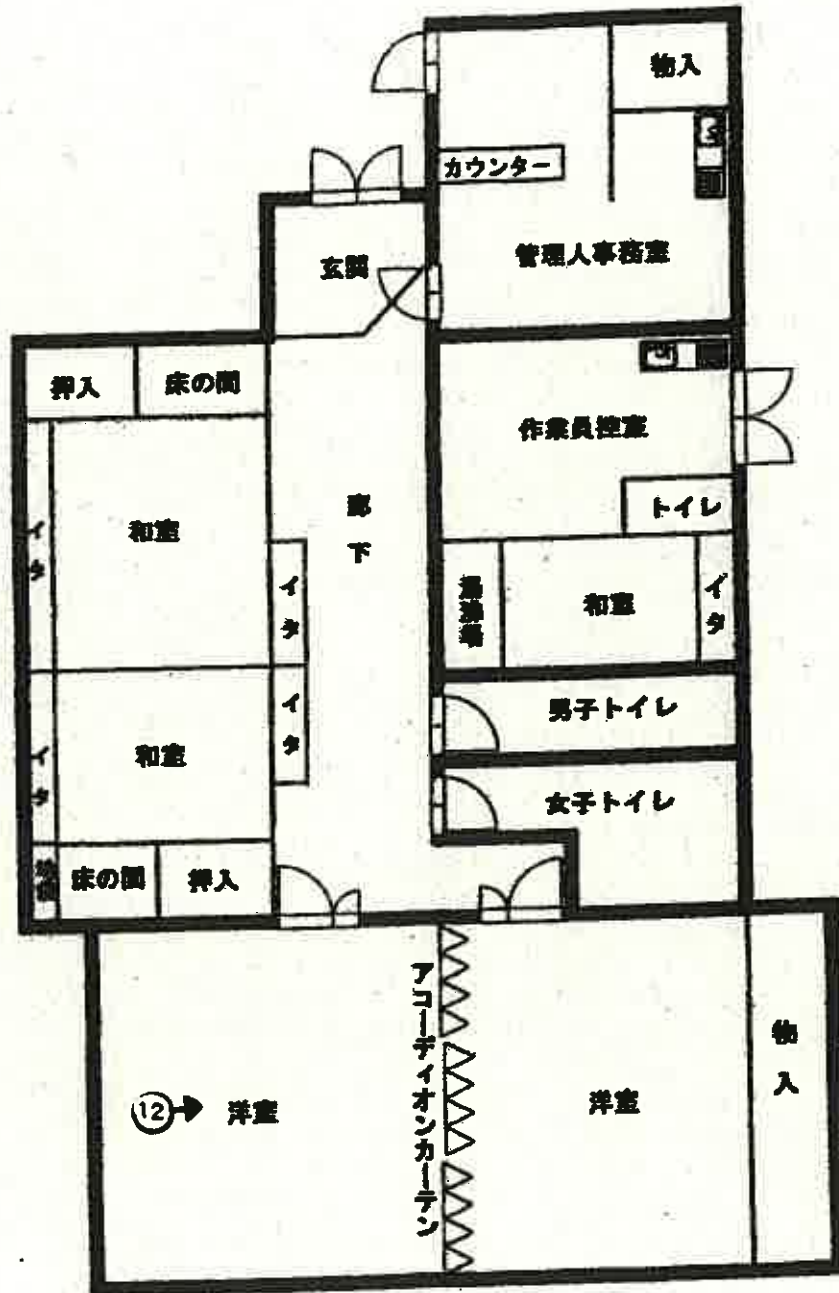
# 建物見取図

(物件1) (写真位置○→)



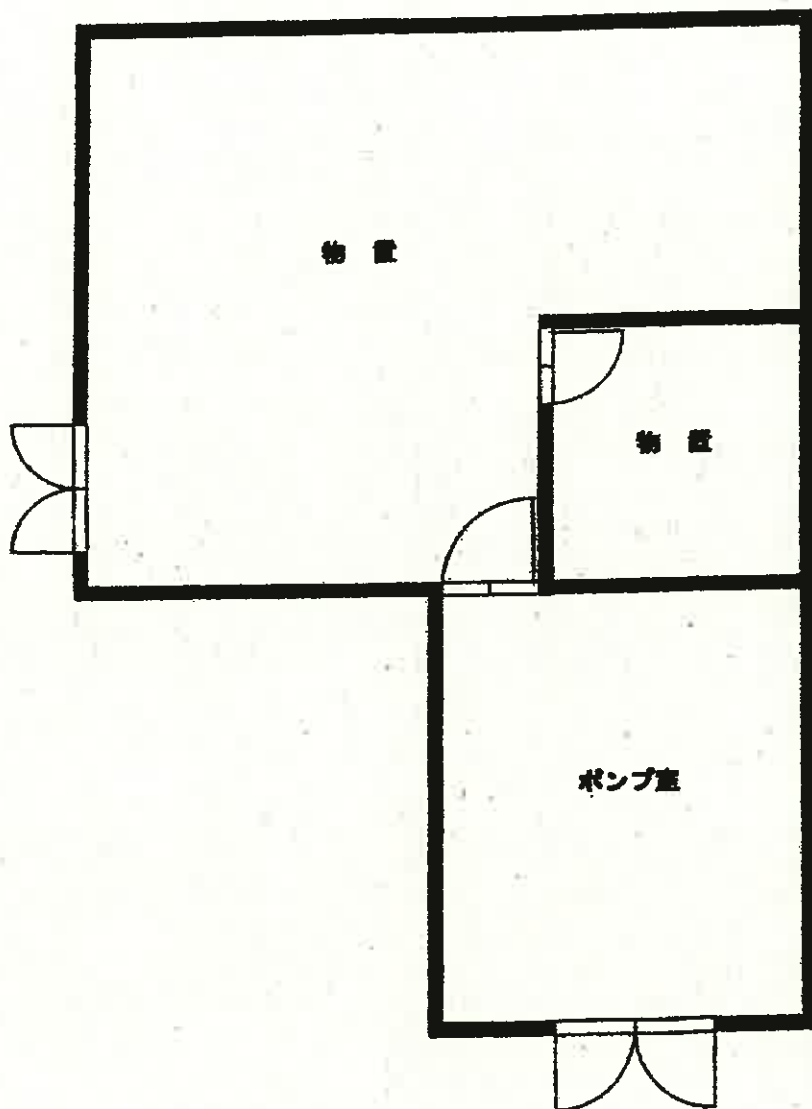
# 建物見取図

(物件2) (写真位置○→)



建 物 見 取 図

(物件3) (写真位置○→)





①



②



③

( 30 枚目)





④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和 5年（又）第 014号

令和 6年 3月 6日 現地調査

令和 6年 3月 7日 評価

さいたま地方裁判所 川越支部

## 再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

姓 原 康 善®

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 狭山市狭山台二丁目 1番地1

建物の名称 狭山台第一公団マンション第30号棟

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 狭山台二丁目 1番1の975

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート1階建

床 面 積 4階部分 48.98平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 狭山市狭山台二丁目1番1

地 目 宅地

地 積 82084.50平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 478万5290分の4898

所有者 A

### 2 所 在 狭山市狭山台二丁目1番地1

家屋 番号 1番1の1001

物 件 目 録

種 類 事務所 集会所  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 216.38平方メートル  
共有者 A 持分4785290分の4898

3 所 在 狭山市狭山台二丁目1番地1

家屋 番号 1番1の1002

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 161.33平方メートル

共有者 A 持分4785290分の4898

## 第1 評価額

一括価格（合計）	
金 899,000 円	
内訳価格	
物件1	金 897,000 円
物件2	金 1,000 円
物件3	金 1,000 円

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	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 共 有 者 持 分		
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 持 分		
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

位置・交通	西武新宿線 新狭山駅 南 約1,800m (道路距離) の地点に位置する。				
付近の状況	昭和50年代に開発された一団のマンション群				
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	市街化区域			
	用途地域	第1種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制	なし			
	その他の規制	航空法49条 水平表面			
画地条件等 (規模、形状等)	地積	82,084.50 m <sup>2</sup> (符号1)			
	形状	台形			
	地勢	敷地内平坦			
	その他	なし			
接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南東	18m	市道 H第82号線	等高	42条1項1号
土地の利用状況	本件マンションの敷地				
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. 接面する市道は対象住戸から最も近いものを表記した。</p> <p>b. 用途地域は主要なものを表記した。</p> <p>c. 狭山市駅からのバス便利用が一般的である。</p> <p>d. 航空機騒音がある。</p>				

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	狭山台第一公団マンション第30号棟	
建物の用途	居宅 (総戸数20戸)	
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50年3月30日 新築 約 49年 約 2年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル なし
設備	エレベーター 駐車場	無 有
建物の品等	使用資材 施工程度	劣る 劣る
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	団地管理組合法人 狭山台第一住宅管理組合 組合管理 なし 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	a. 総戸数は30号棟を表記した。 b. 旧住宅都市整備公団仕様。	

(2) 専用部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造		
位 置	階層	4階	
	方位	南西	
床 面 積	登記とほぼ同じ		
間 取 り	3DK	バルコニー : 有	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼り等 長尺ビニールシート、畳等 クロス貼り等 電気、ガス、水道等 アスベストの存否は不明。	
保守管理の状態		劣る	
管 理 費 等	管 理 費	月額	4,000円
	修 繕 積 立 金	月額	9,000円
	合 計	月額	13,000円
	滞 納 額	533,000円 令和6年3月1日現在	
	その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり。		
特 記 事 項	<p>a. 壁面クロス及び床面の汚れがある。</p> <p>b. 遅延損害金が発生している。</p>		

## 第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
200,000	48.98	0.035	340,000

※ 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)。

専有面積 : 登記面積

現価率

経過年数 49年 経済的残存耐用年数 2年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\left( \frac{\text{経過年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} + \frac{\text{観察減価率}}{100} \right)} \\ &= \frac{2}{\left( \frac{49}{2} + \frac{0.10}{1} \right)} = 0.035 \end{aligned}$$

##### ② 敷地権価格

敷地の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	112,000	0.500	82,084.50	1.0 - 0	$\frac{4,898}{4,785,290}$	4,710,000
—	—	—	—	—	—	—
					合計	4,710,000

更地価格

公示地 狭山-10

$$113,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{106.0} \times \frac{100}{95.0} = 112,000 \text{ 円/㎡}$$

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	規模、形状	
建付減価	建物と敷地との適応の状態等を考慮	0%
敷地権割合	登記上の敷地権割合	

#### 2 積算価格の査定

物件1の建物価格に敷地権価格を加算して積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	(ア+イ)×ウ×エ
340,000	4,710,000	1.0	0.776	3,920,000

価格補正	: ない	100.0%
個別格差	: 階層別効用比率	97.0%
	: 位置別効用比率	100.0%
	: 補修費用	80.0%
	相乗積	77.6%

### 3 建物価格(物件2・3)

建物建築費を査定して再調達原価を求め、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	種類	構造	床面積 m <sup>2</sup>
2	事務所・集会所	R C造陸屋根平家建	216.38
3	ポンプ室	同上	161.33
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
		合計	377.71

物件	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )	床面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	持分	建物価格 (円)
	ア			イ	ウ
2	200,000	216.38	0.035	4,898	2,000
3	100,000	161.33		4,785,290	1,000
				合計	3,000

※現価率は専有部分と同率を採用している。  
建物価格は千円未満を四捨五入した。

## II 収益価格（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

DCF法の価格査定表

3年間の有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					DCF法による価格  ア+カ キ
	4年目期末 有効純収益	最終還 元利回 り	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
353,231円 (11.7%)	316,886円	9.0%	3,415,327円 ≒ 3,420,000円	0.7786	2,662,812円 (88.3%)	3,016,043円 ≒ 3,020,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 8.7\%)^3} \approx 0.7786$$

ア 目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

両試算価格には開差が生じたが元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では周辺の売買事例及び売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に収益価格を勘案して調整後価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
積算価格	3,923,000	1.0 - 0	3,923,000
収益価格	—————		3,020,000
調整後の価格	—————		3,740,000

占有減価修正 : なし

積算価格 : 物件1乃至3の合計額

#### 2 評価額の判定

a. 調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除減価 (敷金等)	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
3,740,000	1.0	0.30	0.80	0	898,000

イ 市場性修正 : なし

ウ 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  
前回の期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮

オ その他の控除減価(敷金等) : 0円

#### b. 内訳価格

積算価格の構成割合で按分査定した。

	積算価格 (円)	構成割合	評価額	内訳価格 (円)
物件1	3,920,000	0.9992	898,000	897,000
物件2	2,000	0.0005		1,000
物件3	1,000	0.0003		1,000
合計	3,923,000	1.0000		899,000



## 第6 参考価格資料

地価公示価格	狭山-10
所在	: 中央2丁目1171番7「中央2-45-15」
価格	: 113,000 円/㎡
位置	: 西武新宿線 狭山市駅 2,000m (道路距離)
価格時点	: 令和5年1月1日
地積	: 158㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面道路	: 南 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	: 一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域

## 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 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 地積測量図
- 7 現況写真 (正本のみ)

以 上



1 : 17,000 相当

地図上の1センチは 約 170 メートル

**5-ヌ-014位置図**

昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.24

---



---



---



---



---



1000

COPY

COPY

1074

〔注〕地図に準ずる四角枠は土地の区画を明確にし、不動産登記簿上の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられるべき範囲で、土地の位置及び形状の概略を記載したものである。



請求部	所在	埼玉県狭山市		地番	1番1
出力	1/1000	精度	±10cm	用途	指定区域に準ずる範囲
作成年月日	昭和49年4月3日	備考	測量済	種類	土地区画整理所在図

これは地図に準ずる範囲に記録されている内容に準じた範囲である。

令和5年2月2日  
さいたま地方運輸局 第五支局  
登記部

地図整理番号：M21324  
(1/4)

A3→A4縮小

5 - 又 - 014公図



5-1

31

1-1(1/4)

COPY

COPY

(注) 地図に準ずる期間は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が課税付けられるまでの間、これに代わるものとして課税付けられている期間で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



種別	所在	狭山台狭山台三丁目		地番	1番1
出方尺	1/1000	精度区分	標準式 標準式	図面	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和49年4月3日	備考	第一号 等価 等価	備考	土地区画整理所在図

これは地図に準ずる区画に課税されている旨を記載した図面である。

令和5年2月2日  
さいたま地方建設局税務課

地図整理番号：M21324  
(2/4)





1-1 (3/4)

29 (1/2)

28-1

23-3  
34

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記を定めた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あり、土地の位置及び地状の概略を記載した図面です。



備 考	所 在	狹山市狹山台二丁目		地 番	1番1
出 尺	1/1000	精 度	座標式 水準式	注 記	地図に準ずる図面
作 成	昭和49年4月3日	備 考	備 考	備 考	備 考

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を基にした図面である。

令和5年2月2日  
さいたま地方法務局所沢支局  
登録部

地図整理番号：M21324  
(3/4)





1-1(4/4)

31

1-2

COPY

COPY

(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記法第57条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あり、正確の位置及び形状を反映した図面ではない。

地番区画見出し  
狹山吉三丁目

測量区分	所在	狹山市狹山吉三丁目		地番	1番1
出力縮尺	1/1000	精度区分	標準系 国土地院 測図法	分類	地籍に準ずる図面
作成年月日	昭和49年4月3日	備付年月日 (原簿)		種類	土地区画整理所在区

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。

令和5年2月2日  
さいたま地方方法務局  
登記係

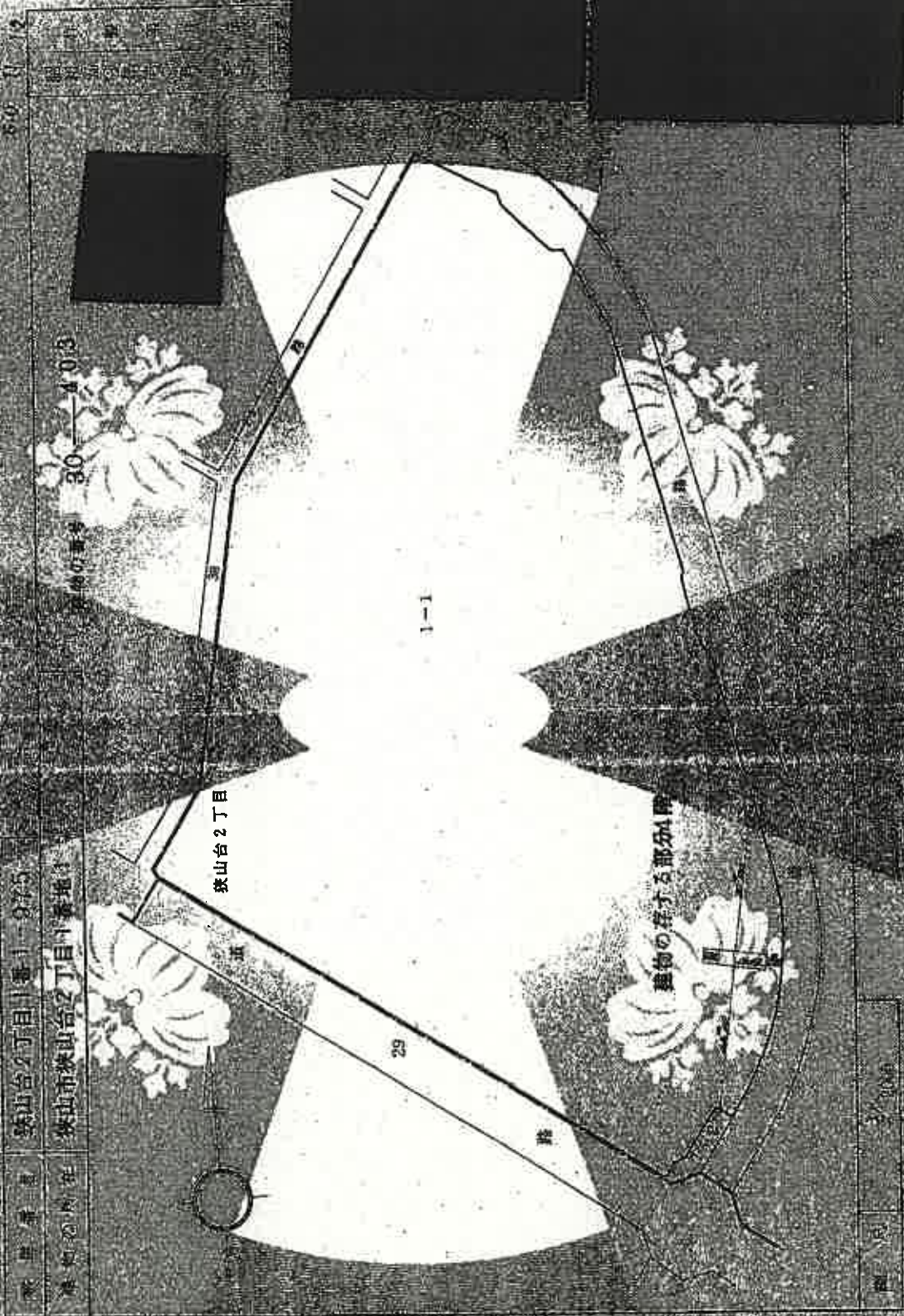
地図整理番号：M21324  
(4/4)



登記年月日：昭和三十九年四月

13943365

所在地	狭山台2丁目1番1-975
権利の所在	狭山市狭山台2丁目1番地



これは図面に記載されておらず、登記簿に記載されているものと一致しない場合があります。令和5年2月6日

お問い合わせ先：[不明]

地図整理番号：M21331

COPY

COPY

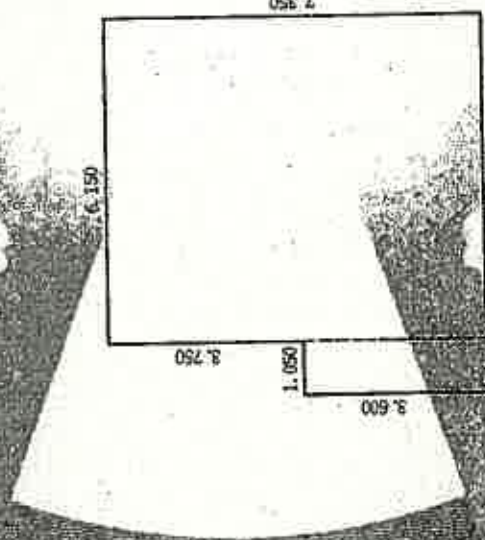
登記年月日 昭和50年11月12日

1396386

宗 庫 番 号	狭山台2丁目1番1号7号
番 地 番 号	狭山市狭山台2丁目1番地1

570 M

30-300



求積の方法 (距離単位M)

1.050	×	3.600	=	3.780000㎡
6.150	×	7.350	=	45.202500㎡
計				48.982500㎡

床面積

宗 庫 番 号

本図は図面に記載されている内容に限り、正確性を保証するものではありません。また、本図は平成5年2月6日現在のもので、その後の変更は図面に反映していません。

COPY



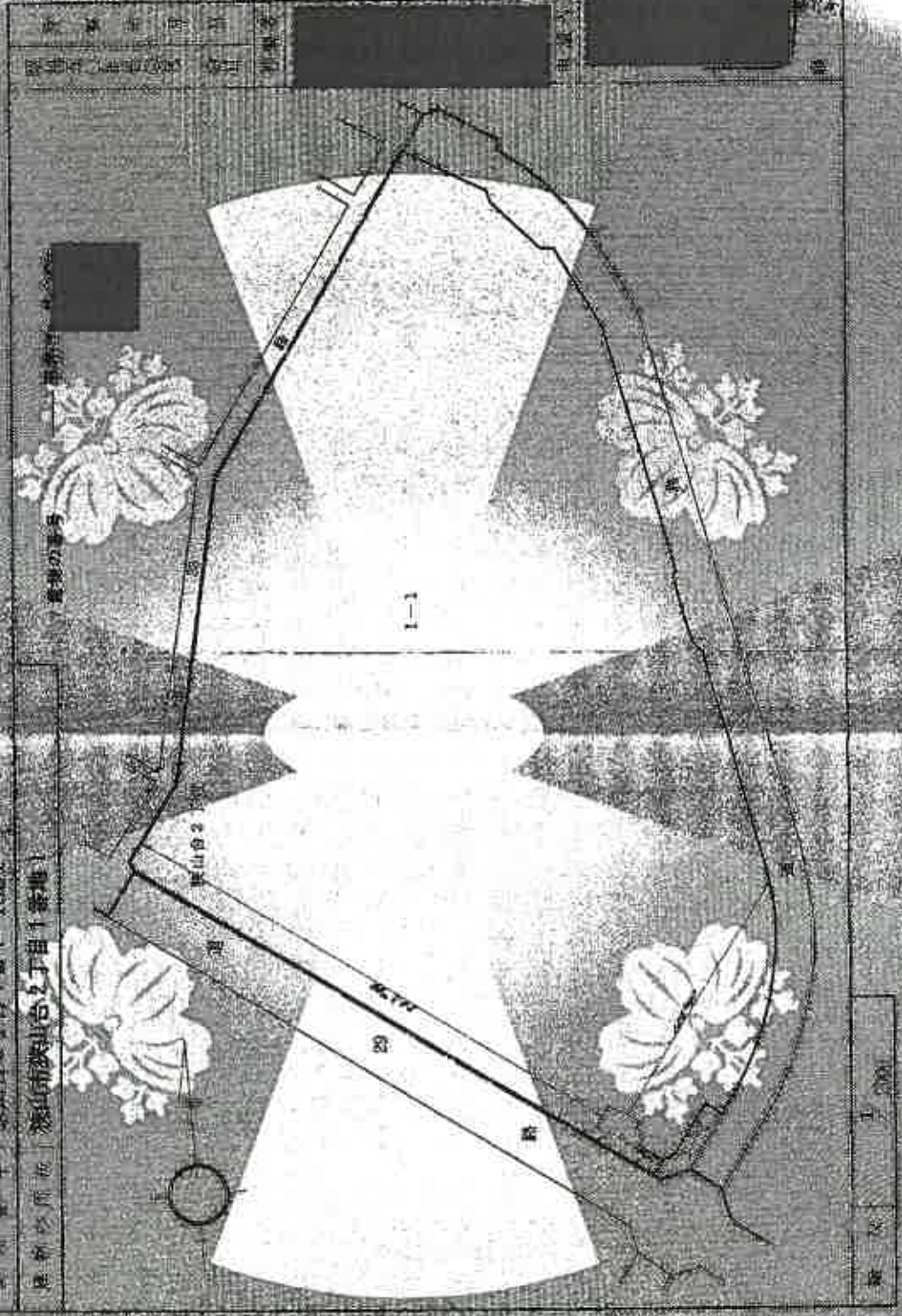
COPY

建物図面

COPY

登記年月日: 昭和三十九年(1964)

事務所 我山台2丁目1番1-100号  
住居の部 我山台2丁目1番1-1番地



此は図面と記載するに於ては、その内容に於ては、  
昭和十一年十二月十六日

COPY

図面番号: 9-2

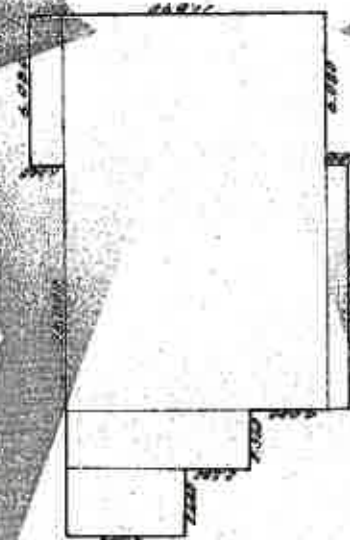
COPY

重慶年月日

重慶市... 重慶市...

重慶市...

重慶市...



重慶市...

4.000	2.660	12.6720
2.000	2.360	17.8760
10.000	0.850	8.5000
10.550	16.000	169.6600
6.000	1.360	8.1600
計		216.8680

床面積



重慶市...

重慶市...

重慶市...

COPY

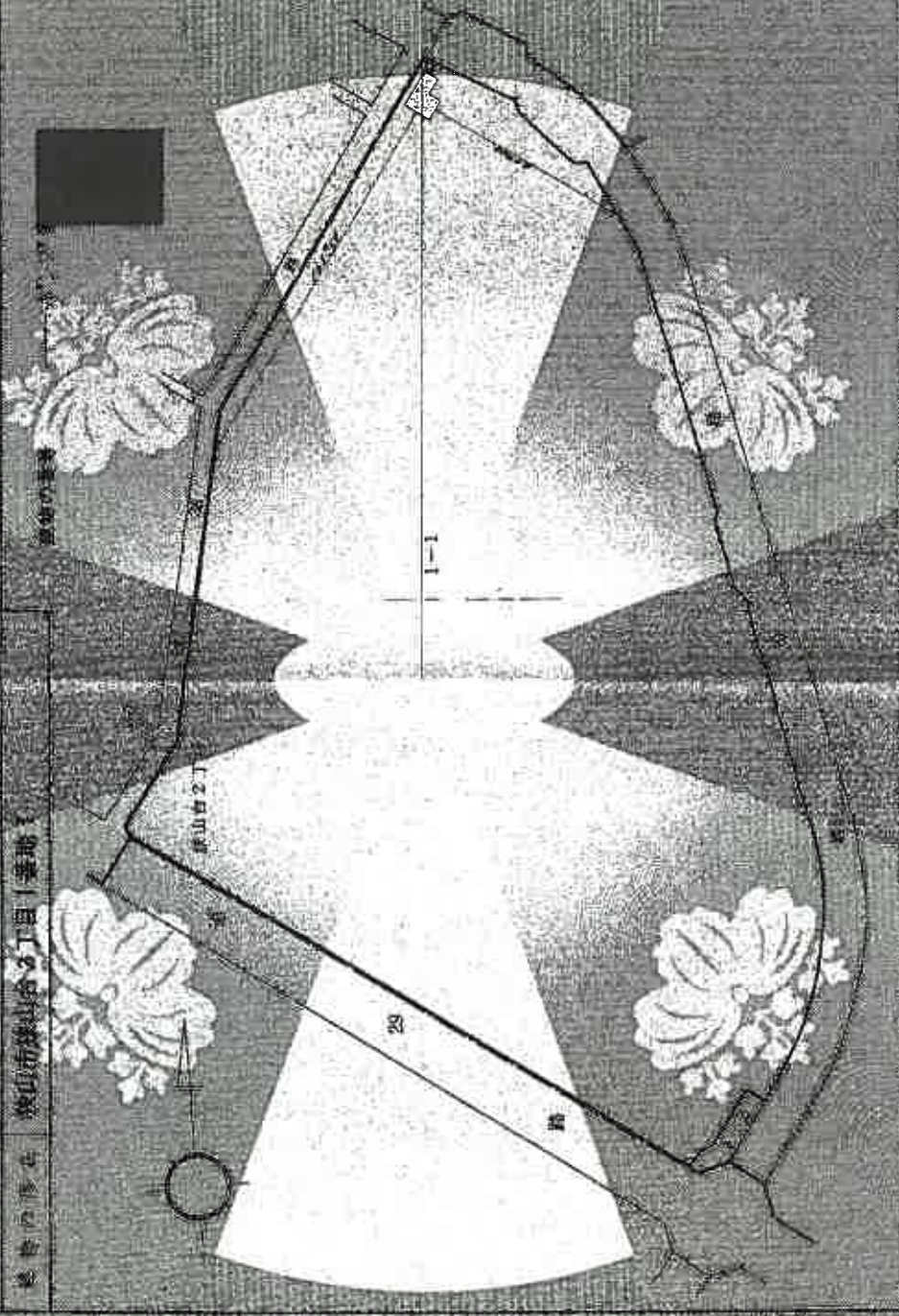
請求番号: 9-2

COPY

市 県 庁 印  
印 影 印 影 印 影

建 物 図 面

地 積 面 積 築 山 台 2 丁 目 1 番 1 - 1000  
建 物 の 形 状 敷 山 台 2 丁 目 1 番 地 1



製 図 日 付 2006.08.01

製 図 日 付 2006.08.01

1:1 は 原 圖 と 同 様 の 大 小 で 製 図 せ ら れ ば 可 也  
全 幅 1 巻 以 内 製 図

COPY

図 案 番 号 : 9-3

COPY

COPY

委託者 株式会社山崎屋  
 依頼内容 株式会社山崎屋様より、  
 下記内容の図面を提出していただくこと。

図面  
 図面  
 図面

作業者 氏名  
 株式会社山崎屋  
 作業者 氏名



床面積計算表(単位:㎡)

1	12.5	1.1	13.75
2	4.2	1.5	6.3
計			20.05

床面積



株式会社山崎屋様

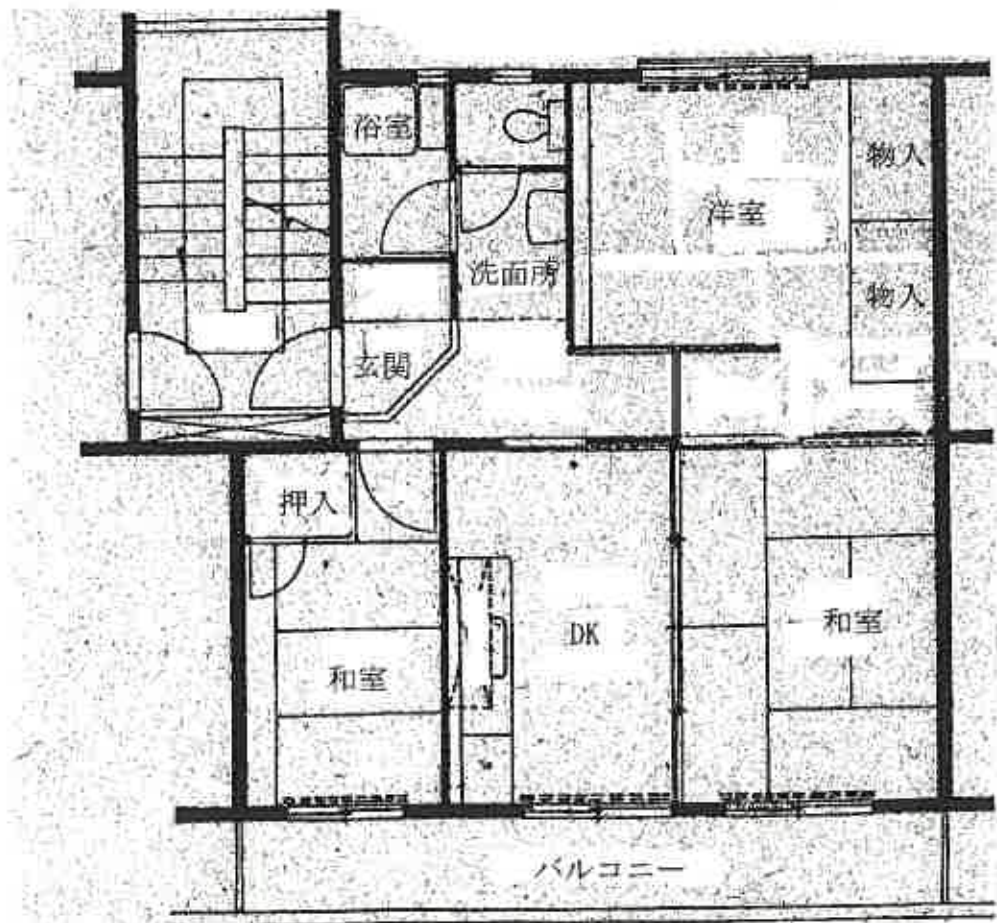
株式会社山崎屋

本図面は、委託者様より提供された図面を基に作成されたものであり、  
 委託者様の責任とさせていただきます。また、本図面は、委託者様の  
 機密情報を含む可能性があります。本図面の複製、転載、漏洩等は、  
 厳禁とさせていただきます。ご了承ください。

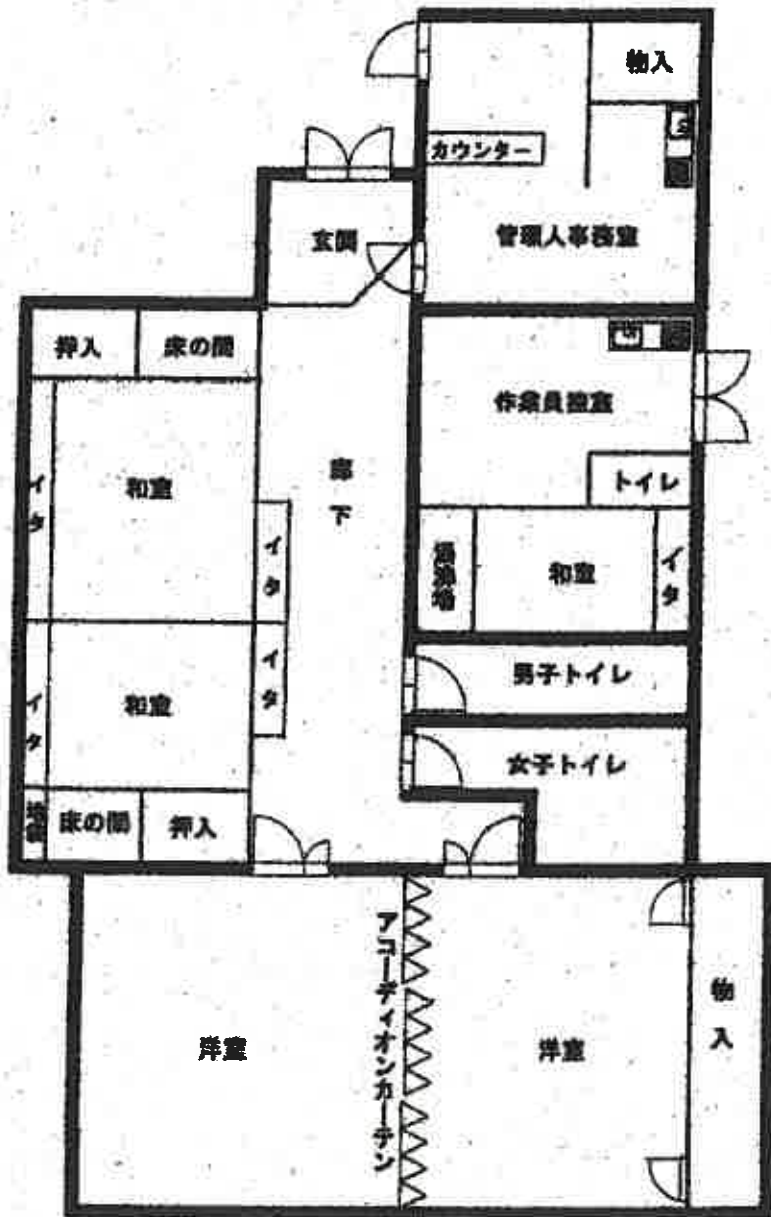
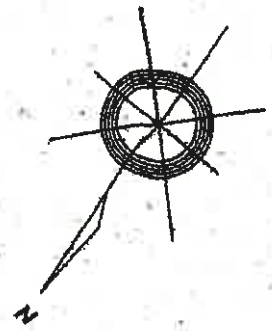
COPY



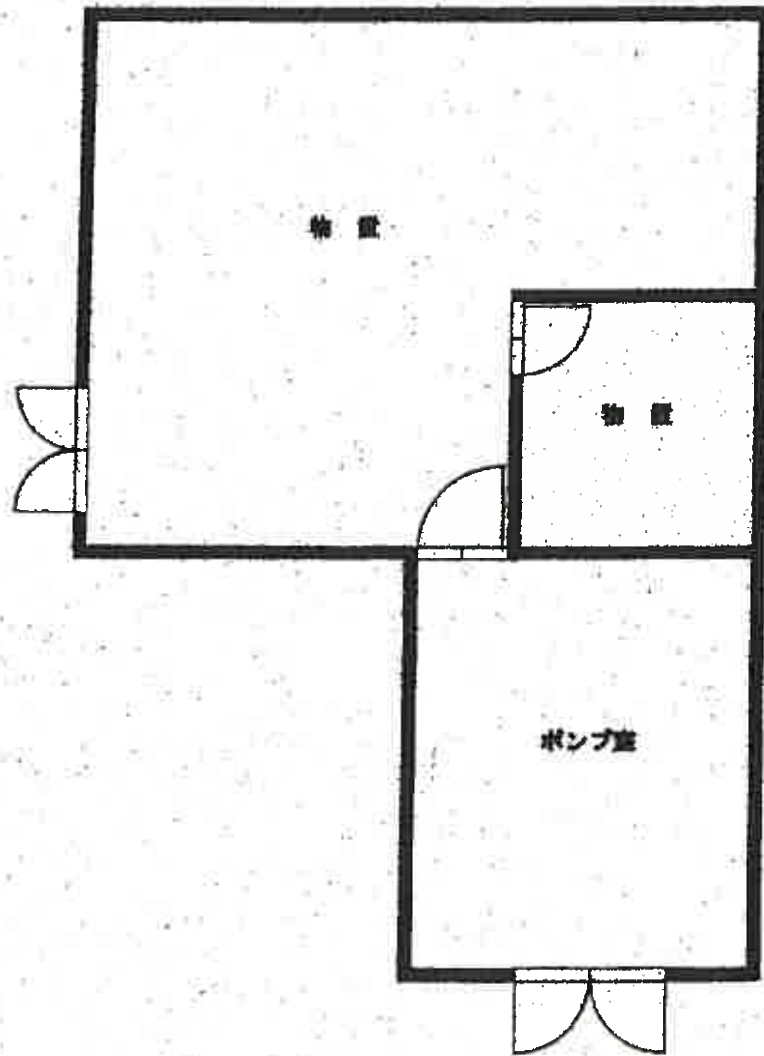
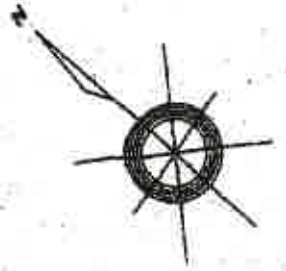
請求番号: 9-3



# 建物間取図 対象不動産(物件2)



**建物間取図 対象不動産（物件3）**

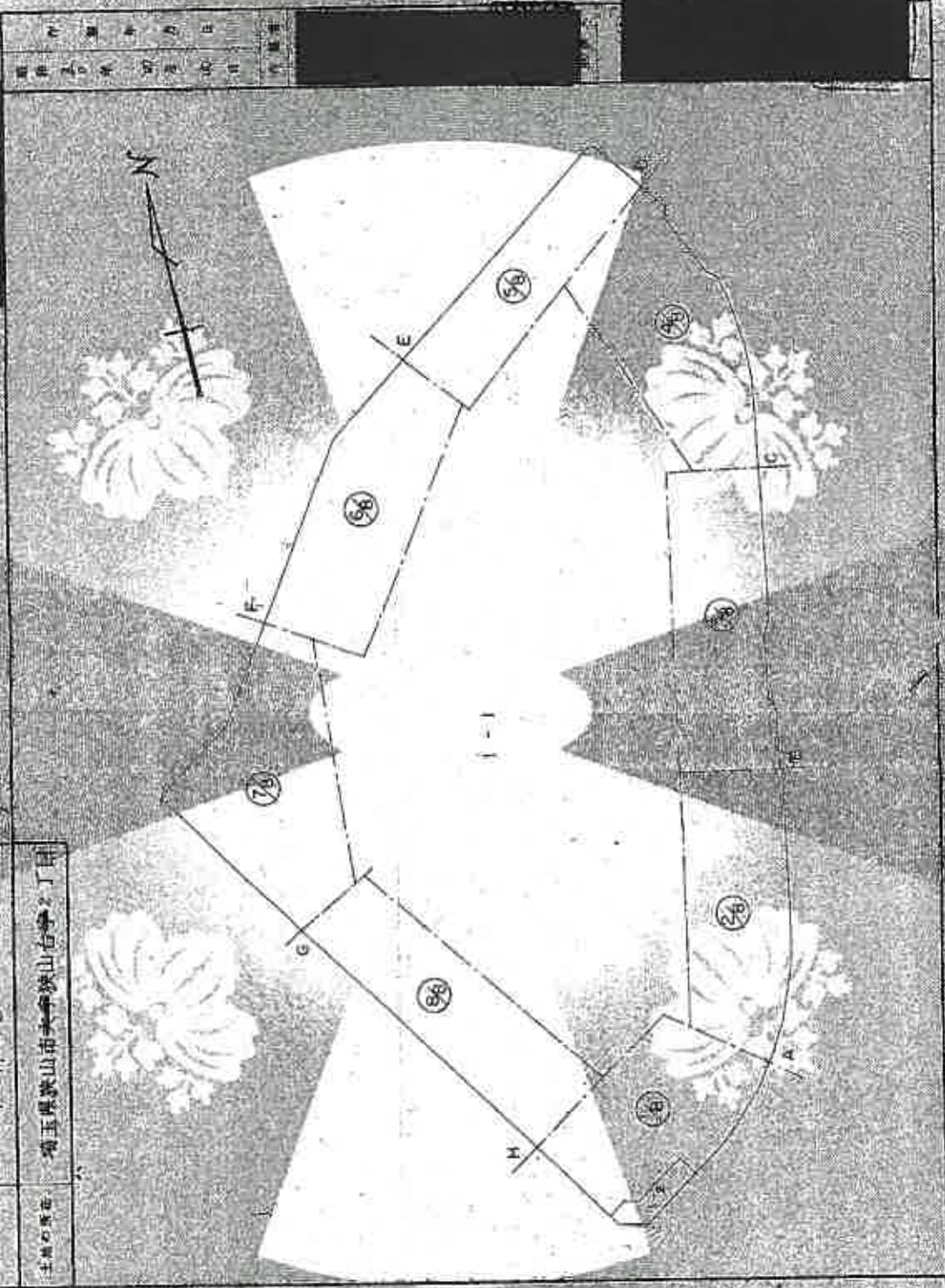


登記年月日：昭和50年4月11日

0151001 前

面積	1.1.2
土地の所在	埼玉県狭山市大平狭山右幸2丁目

地積測量図  
見出し地所在図



縮尺 1/2000

この図面は図例による正確な測量に基き作成され、その正確性を保証するものではない。

A3→A4縮小

5-ヌ-014地積測量図



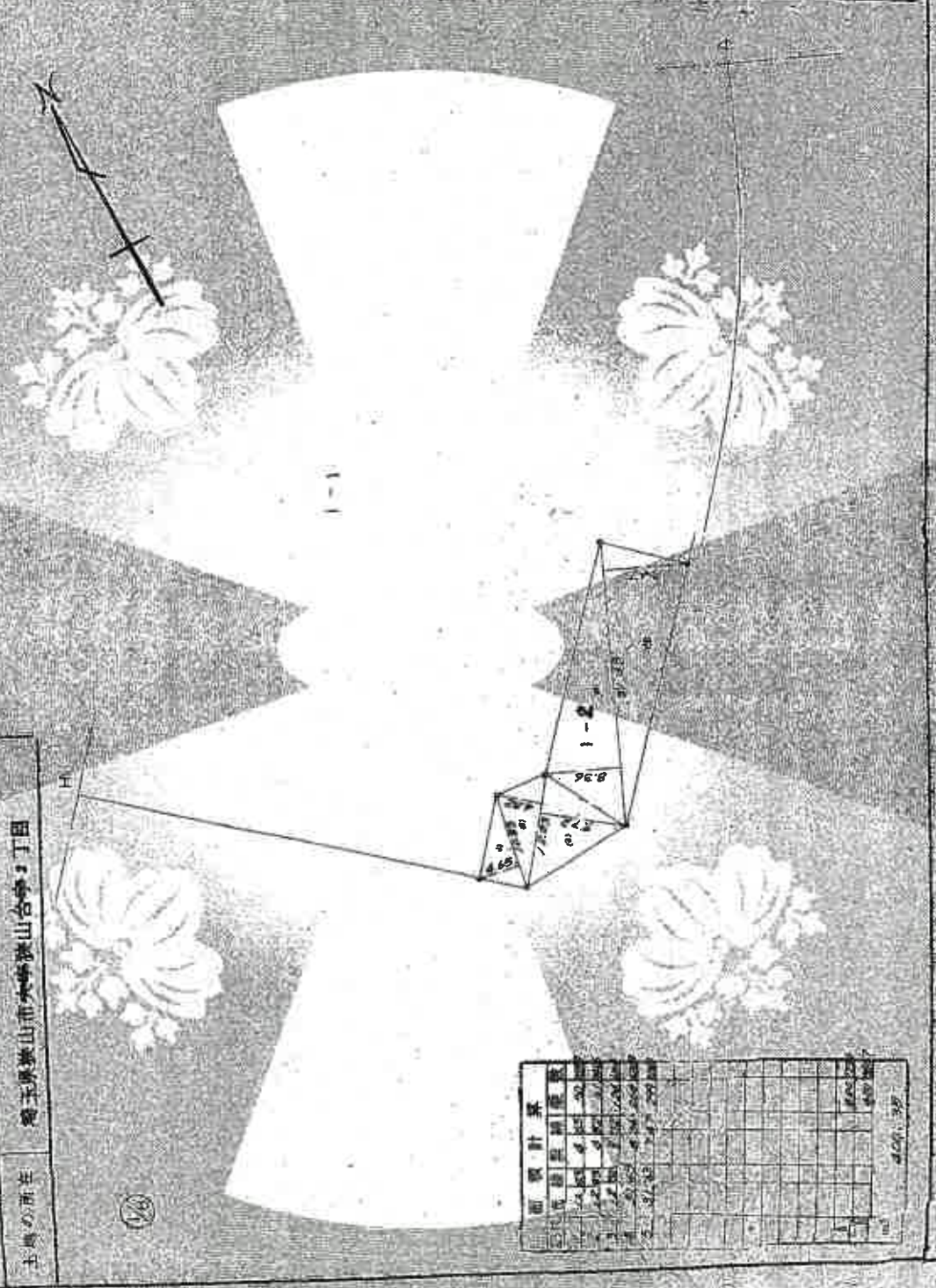
登記年月日：昭和30年4月11日

0151002 前

地積測量図

地番	1-2-1-1
土地の所在	埼玉県狭山市大塚狭山台町丁田

作業者	年月日	申請人
野田 三郎	昭和30年4月11日	野田 三郎



区画番号	面積 (㎡)	用途
1-1	1,234.56	住宅
1-2	2,345.67	住宅
1-3	3,456.78	住宅
1-4	4,567.89	住宅
1-5	5,678.90	住宅
1-6	6,789.01	住宅
1-7	7,890.12	住宅
1-8	8,901.23	住宅
1-9	9,012.34	住宅
1-10	10,123.45	住宅
1-11	11,234.56	住宅
1-12	12,345.67	住宅
1-13	13,456.78	住宅
1-14	14,567.89	住宅
1-15	15,678.90	住宅
1-16	16,789.01	住宅
1-17	17,890.12	住宅
1-18	18,901.23	住宅
1-19	19,012.34	住宅
1-20	20,123.45	住宅
1-21	21,234.56	住宅
1-22	22,345.67	住宅
1-23	23,456.78	住宅
1-24	24,567.89	住宅
1-25	25,678.90	住宅
1-26	26,789.01	住宅
1-27	27,890.12	住宅
1-28	28,901.23	住宅
1-29	29,012.34	住宅
1-30	30,123.45	住宅
1-31	31,234.56	住宅
1-32	32,345.67	住宅
1-33	33,456.78	住宅
1-34	34,567.89	住宅
1-35	35,678.90	住宅
1-36	36,789.01	住宅
1-37	37,890.12	住宅
1-38	38,901.23	住宅
1-39	39,012.34	住宅
1-40	40,123.45	住宅
1-41	41,234.56	住宅
1-42	42,345.67	住宅
1-43	43,456.78	住宅
1-44	44,567.89	住宅
1-45	45,678.90	住宅
1-46	46,789.01	住宅
1-47	47,890.12	住宅
1-48	48,901.23	住宅
1-49	49,012.34	住宅
1-50	50,123.45	住宅
1-51	51,234.56	住宅
1-52	52,345.67	住宅
1-53	53,456.78	住宅
1-54	54,567.89	住宅
1-55	55,678.90	住宅
1-56	56,789.01	住宅
1-57	57,890.12	住宅
1-58	58,901.23	住宅
1-59	59,012.34	住宅
1-60	60,123.45	住宅
1-61	61,234.56	住宅
1-62	62,345.67	住宅
1-63	63,456.78	住宅
1-64	64,567.89	住宅
1-65	65,678.90	住宅
1-66	66,789.01	住宅
1-67	67,890.12	住宅
1-68	68,901.23	住宅
1-69	69,012.34	住宅
1-70	70,123.45	住宅
1-71	71,234.56	住宅
1-72	72,345.67	住宅
1-73	73,456.78	住宅
1-74	74,567.89	住宅
1-75	75,678.90	住宅
1-76	76,789.01	住宅
1-77	77,890.12	住宅
1-78	78,901.23	住宅
1-79	79,012.34	住宅
1-80	80,123.45	住宅
1-81	81,234.56	住宅
1-82	82,345.67	住宅
1-83	83,456.78	住宅
1-84	84,567.89	住宅
1-85	85,678.90	住宅
1-86	86,789.01	住宅
1-87	87,890.12	住宅
1-88	88,901.23	住宅
1-89	89,012.34	住宅
1-90	90,123.45	住宅
1-91	91,234.56	住宅
1-92	92,345.67	住宅
1-93	93,456.78	住宅
1-94	94,567.89	住宅
1-95	95,678.90	住宅
1-96	96,789.01	住宅
1-97	97,890.12	住宅
1-98	98,901.23	住宅
1-99	99,012.34	住宅
1-100	100,123.45	住宅

縮尺 1/500

これは図面に記載された内容と一致しない場合は、図面を提出した者に責任を負うものとします。

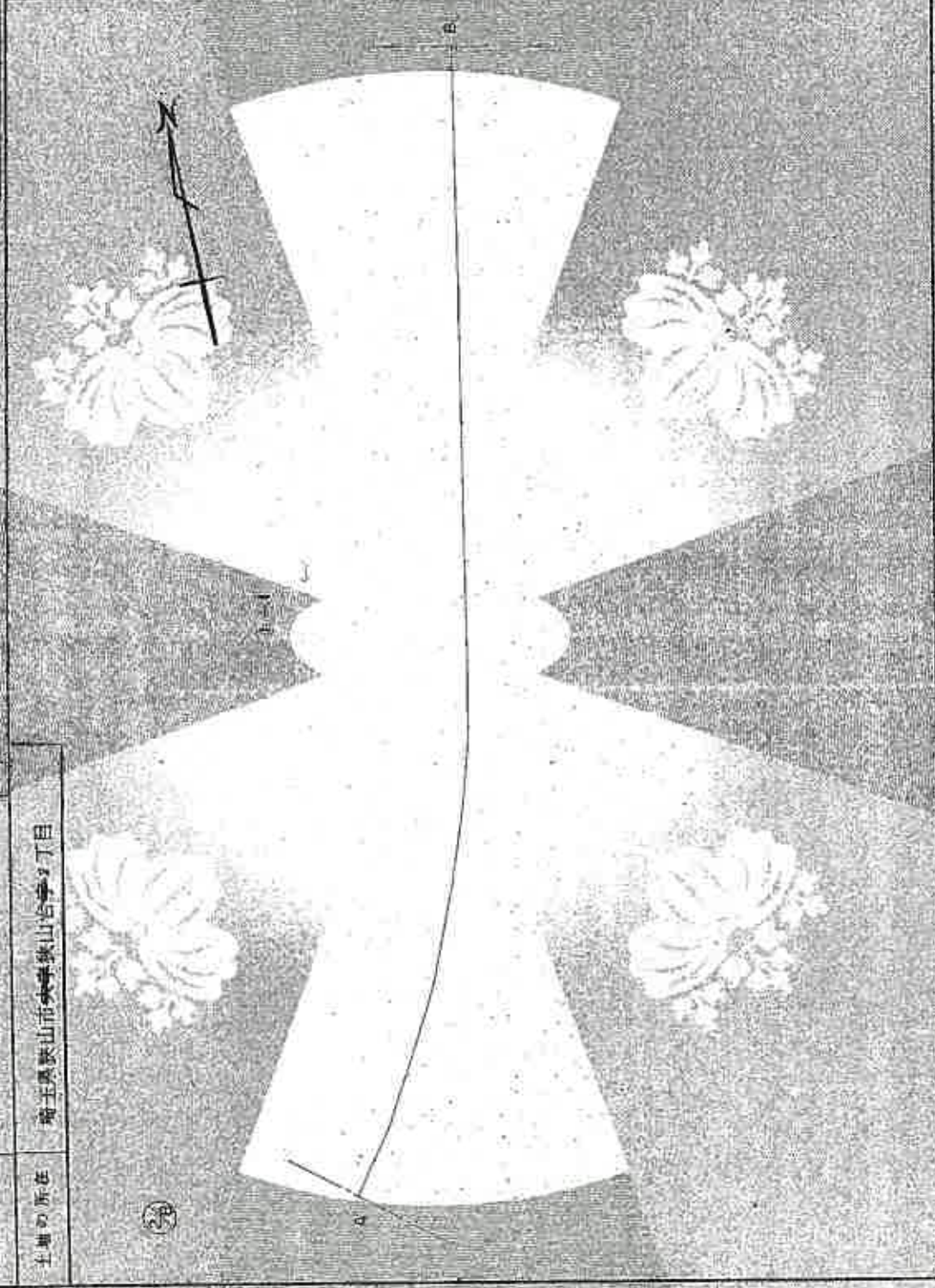
登記年月日：昭和50年4月11日

0151003 前

地積測量図

地番	1-1-2
土地の所在	埼玉県狭山市狭山古町3丁目

作製年月日	作製者	申請人
昭和50年4月11日	[Redacted]	[Redacted]



縮尺 1/500

これは原簿に記載された土地の面積を示すものであり、測量の結果と異なる場合があります。

登記年月日：昭和50年4月11日

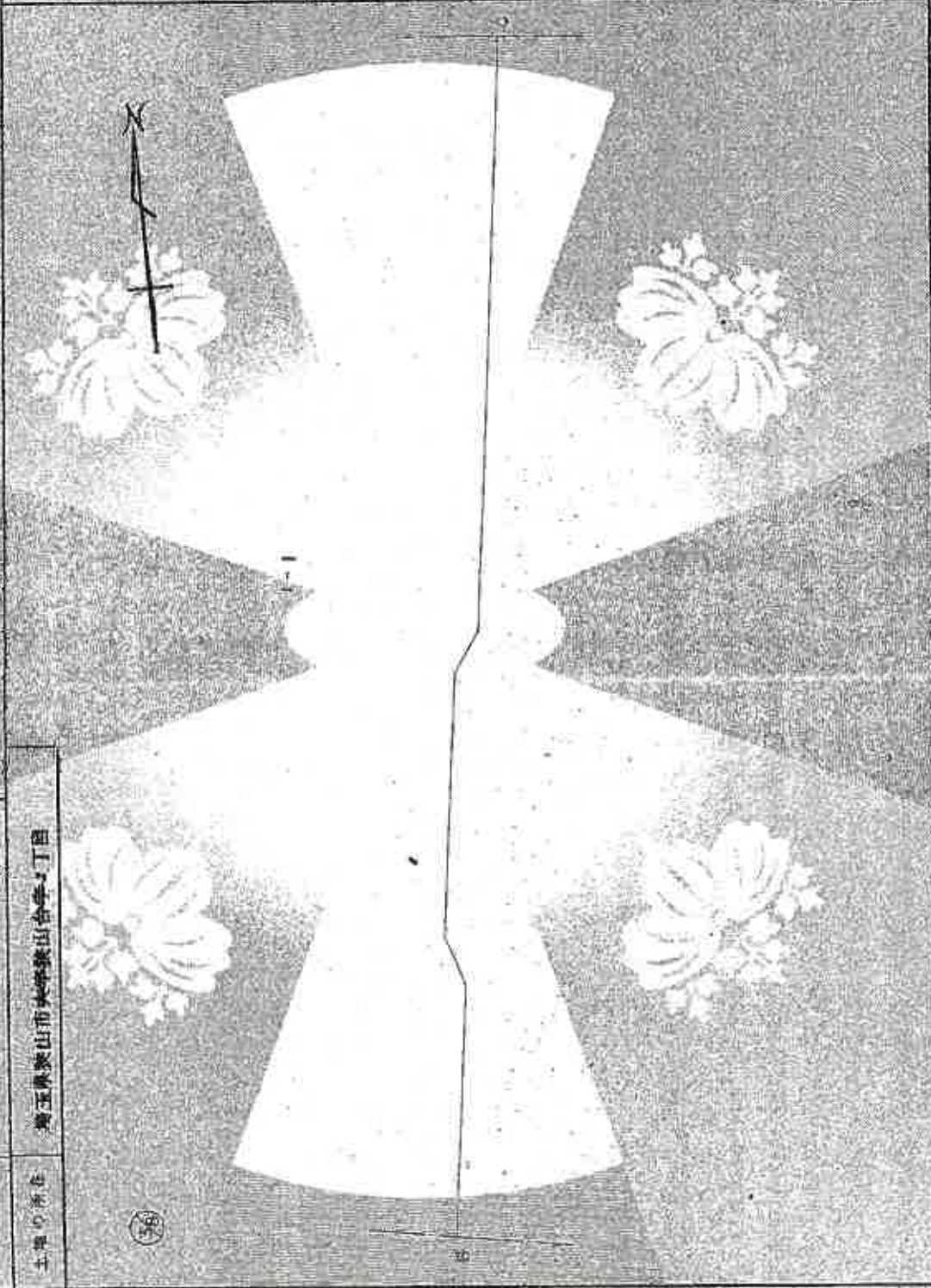
0151004 第1

地積測量図

地番 1-1-2

土地の所在 埼玉県狭山市水野狭山合字丁田

作 業 年 月 日	作 業 者	申 許 入
昭和50年4月11日		



縮 尺 1/500

これは原簿に附録されている図面を縮小して本図を作成し、  
 令和5年4月2日 国土院に提出した図面に準じて作成したものである。

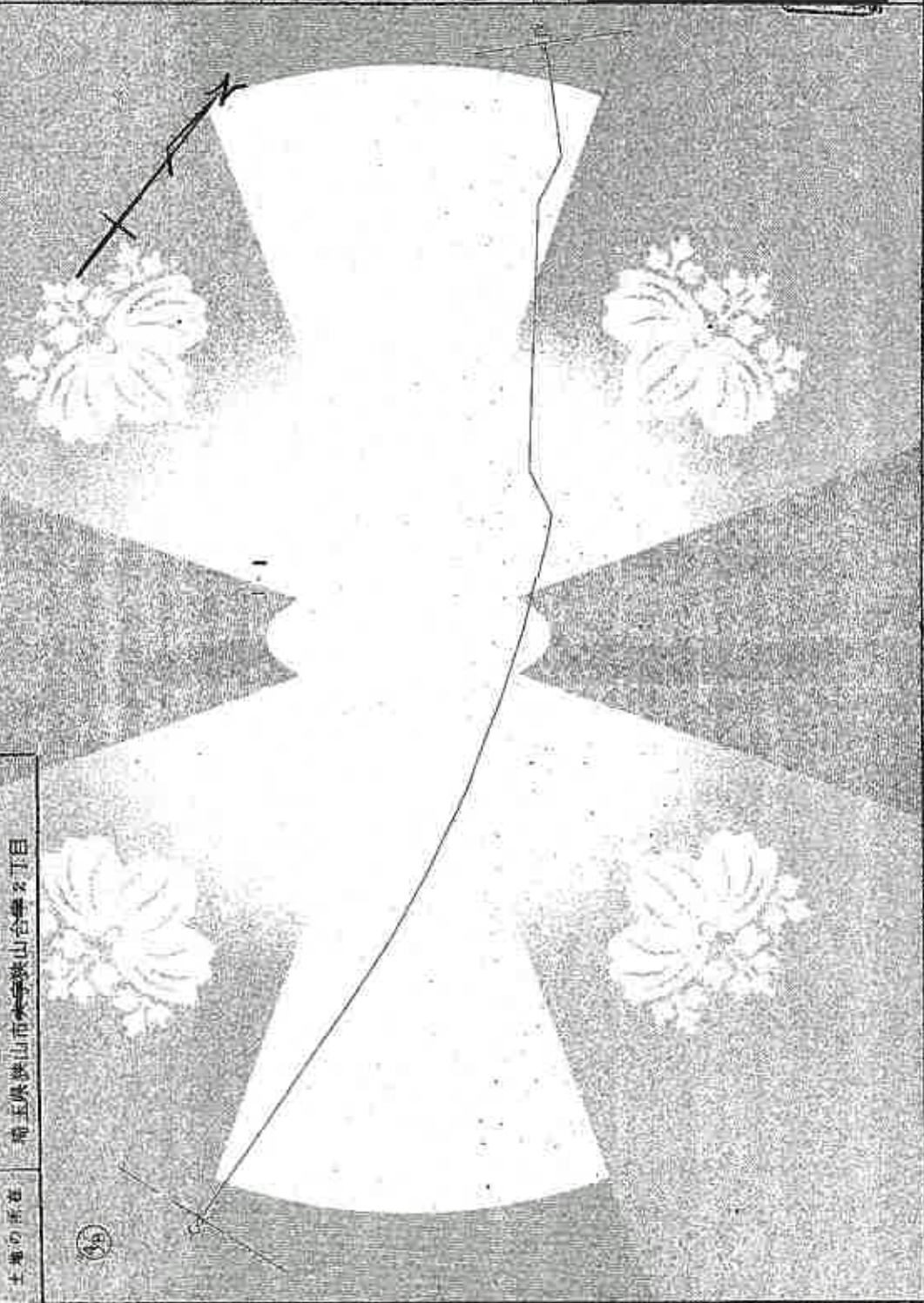
登記年月日：昭和三十年四月十一日

0151005 前

地積測量図

地番	1-1-1-2
土地の所在	埼玉県狭山市水字狭山台番々丁目

作製年月日	昭和三十年四月十日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------



縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明する書類である  
権利を主張するに当たり、必ずしもこの図面に記載された内容と一致する必要がある

(5/9)

地籍管理番号：昭三三〇〇

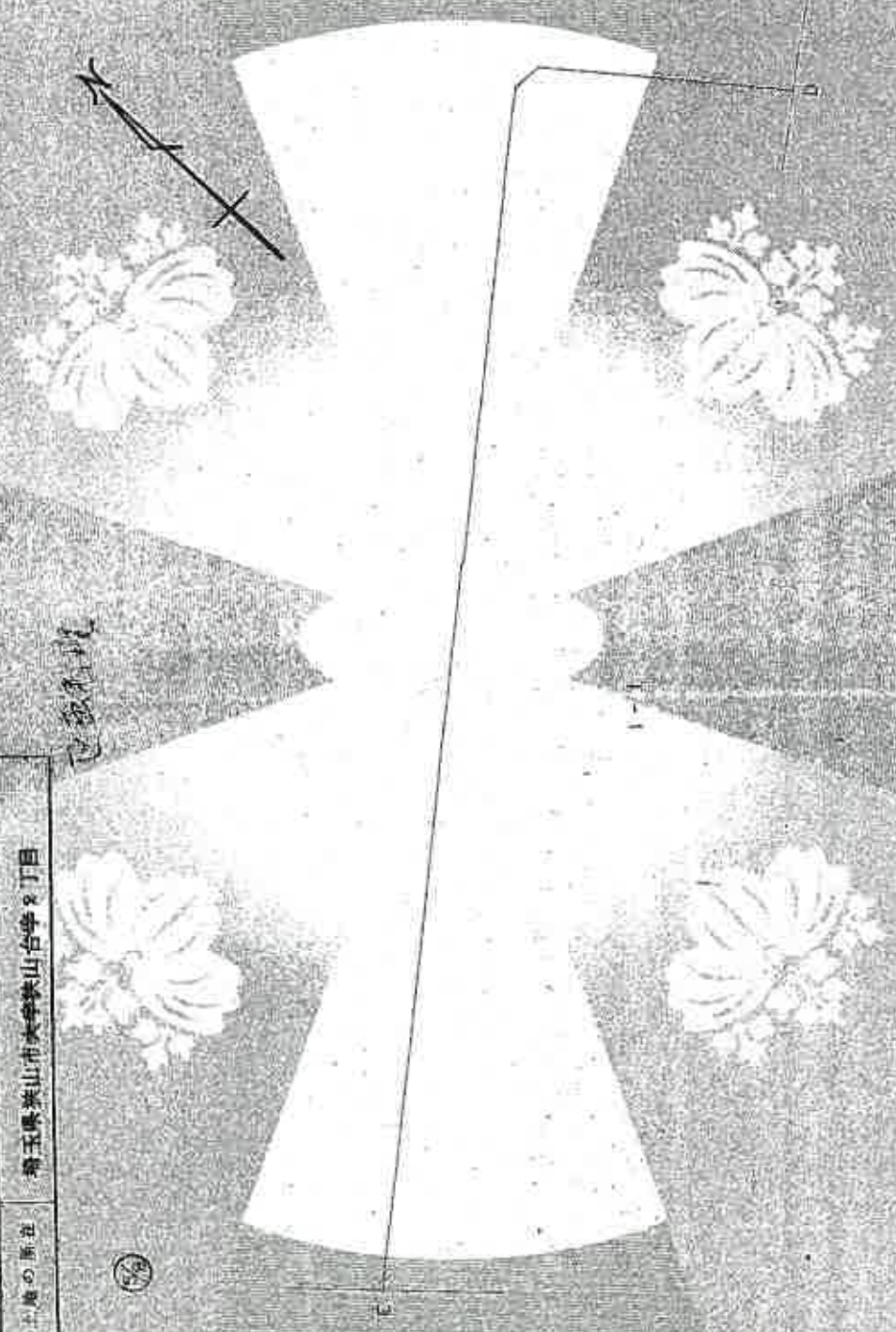
登記年月日：昭和50年4月11日

0151006

地番	1-1-2
上地の所在	埼玉県美山町大津山台字2丁目

地積測量図

作製年月日	昭和50年4月11日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容に基づいて作成された図面であり、  
令和5年4月2日現在、その内容が変更されている可能性があります。

登記年月日：昭和50年4月11日

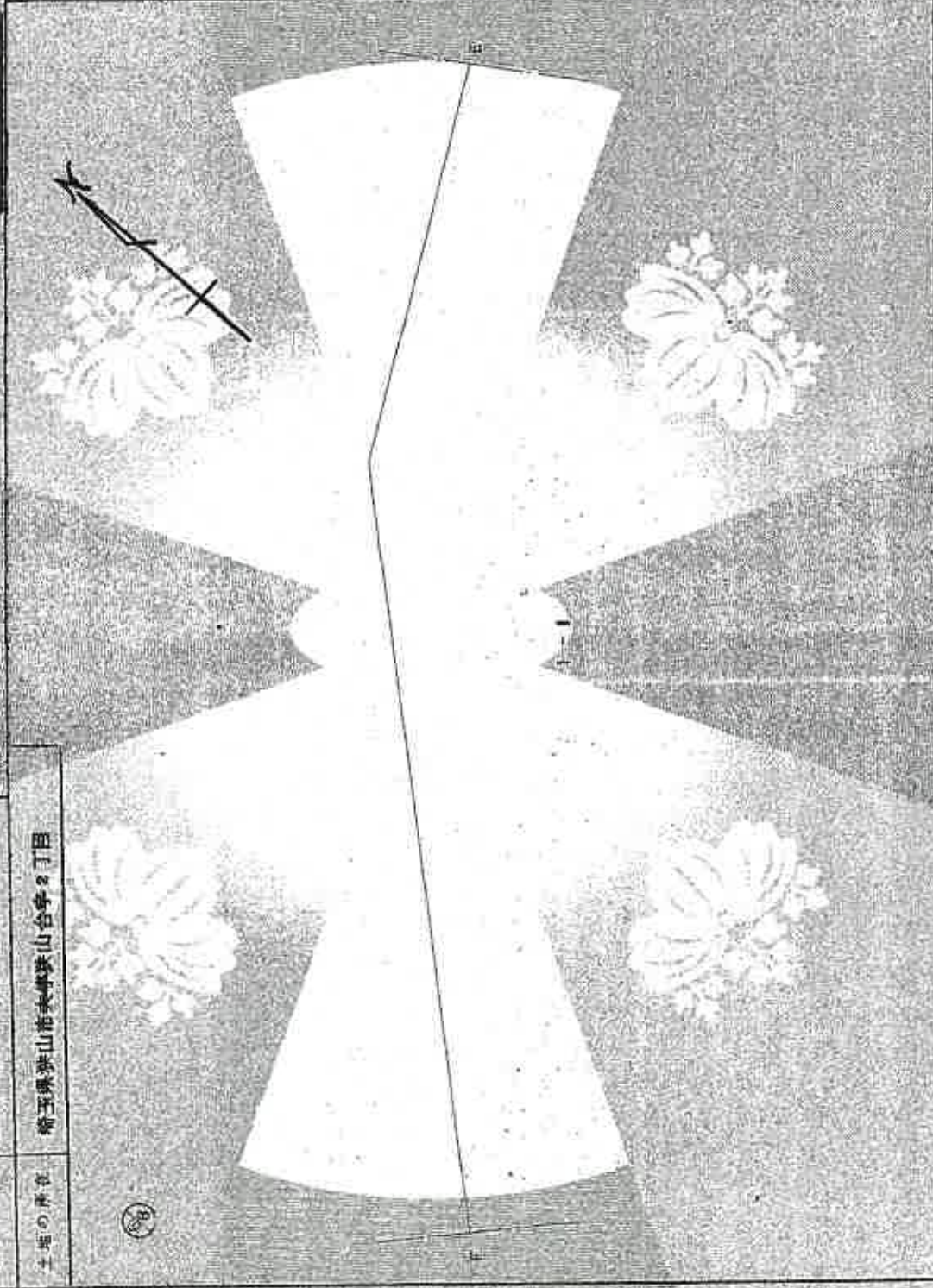
0151007 前ノ

(2) 地積測量図

地番	1-1-1-2
土地の所在	埼玉県秩父市赤井山台字2丁目

(58)

作製年月日	昭和50年4月11日	作成者	[Redacted]
測測年月日	昭和50年4月11日	測測人	[Redacted]



縮尺 1/500

これは図面に記載されたいは内容と違つた事項がある  
昭和5年8月2日 さいたま市入居事務センター

登記年月日：昭和50年4月11日

0151008

前ノ人

地積測量図

1-1-1-2

所在地 埼玉県茨山市水等茨山台字2丁目

(16)

1-1

縮尺 1/500

作成年月日  
測量年月日

作成者  
測量者

[Redacted information]

これは図面に記載されている地積を証明し、換算し、  
合算するものである。また、この図面は、  
測量士事務所が作成したものである。

登記年月日：昭和50年4月11日

0151009 前

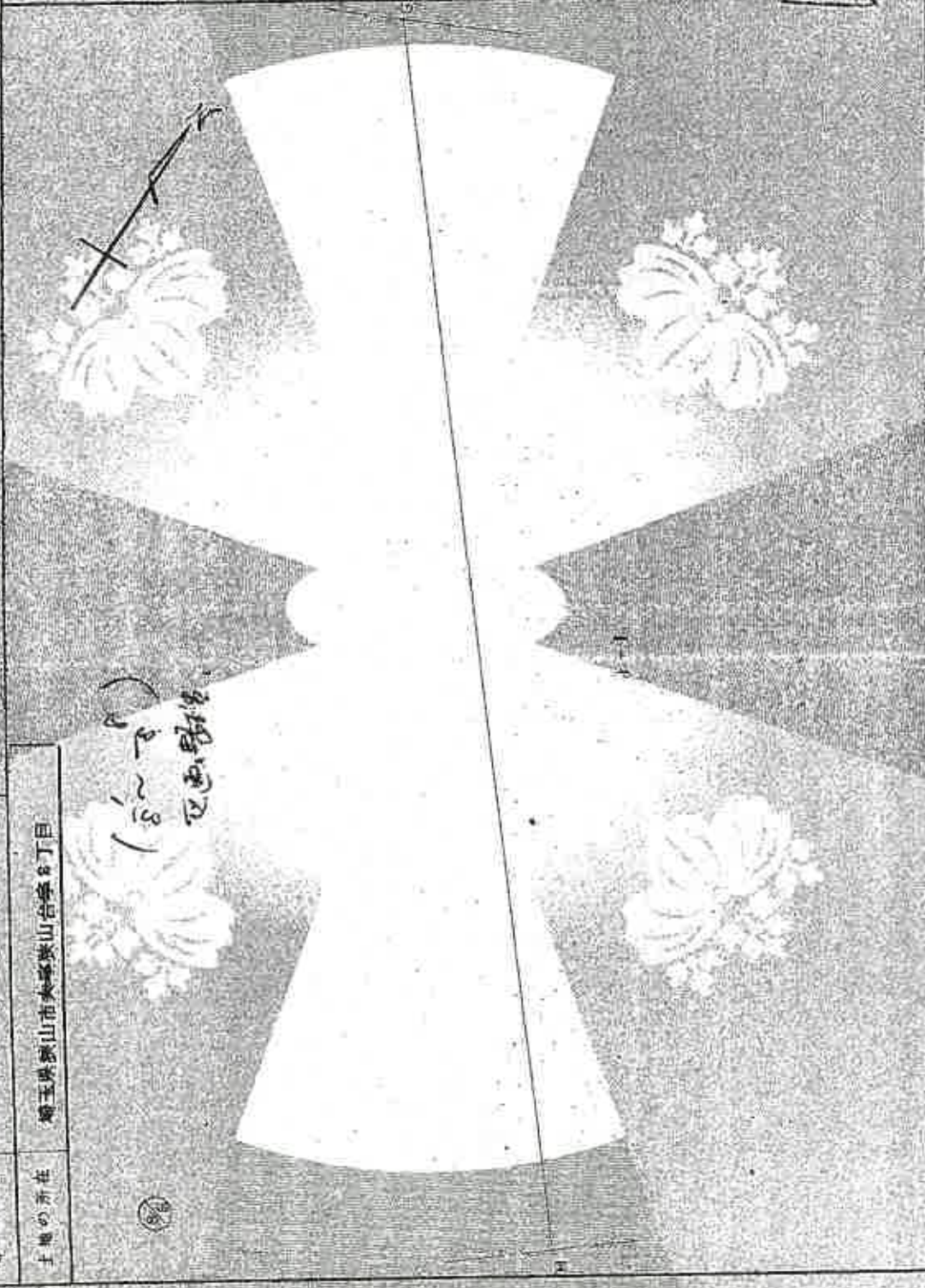
(前)地積測量図

50.4.11

地番	1-1-2
土地の所在	埼玉県蕨山市大塚原山台等8丁目

(8~9)  
区画整理

作製年月日	作製者	出図人



縮尺 1/500

これは図面に記載されたものの区画を指し、土地面積等の  
数値は概算であり、測量図に準じて正確な数値を算出する  
必要があります。



求 意 見 書

姓原康善 殿

令和 5年11月28日  
さいたま地方裁判所川越支部  
裁判所書記官 井 口 幸



別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「  
|  
|  
|  
|  
」

」  
|  
|  
|  
|  
「

(3) その他

「  
|  
|  
|  
|  
」

」  
|  
|  
|  
|  
「

令和 5年 11月 30日  
評価人 姓原康善



## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 狭山市狭山台二丁目 1番地1

建物の名称 狭山台第一公団マンション第30号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 狭山台二丁目 1番1の975

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート1階建

床 面 積 4階部分 48.98平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 狭山市狭山台二丁目1番1

地 目 宅地

地 積 82084.50平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 478万5290分の4898

所有者 A

### 2 所 在 狭山市狭山台二丁目1番地1

家屋 番号 1番1の1001

## 物 件 目 録

種 類 事務所 集会所  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 216.38平方メートル  
共有者 A 持分4785290分の4898

3 所 在 狭山市狭山台二丁目1番地1

家屋 番号 1番1の1002

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 161.33平方メートル

共有者 A 持分4785290分の4898

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,916,000	2,040,000	0
2	1,000	1,000	0
3	1,000	1,000	0
1～3	2,918,000	2,042,000	一括
(備考)			



## 意見書

本件評価書のIII2評価額の判定において、滞納管理費等相当額の減価を「0.85」から「0.95」に修正する。

本件物件には管理費等の滞納額があるが、これは本件請求債権であり本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。

但し、その余の滞納額及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した。

調整後の価格 (円)	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除減価 (敷金等)	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
3,840,000	1.0	0.80	0.95	0	2,918,000

### 内訳価格

	積算価格	構成割合	評価額	内訳価格 (円)
物件1	3,930,000	0.9992	2,918,000	2,916,000
物件2	2,000	0.0005		1,000
物件3	1,000	0.0003		1,000
合計	3,933,000	1.0000		2,918,000

令和5年8月18日

評価人 不動産鑑定士 姓原康善

令和 5年 (又) 第 014号  
令和 5年 5月 31日 現地調査  
令和 5年 6月 5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<sup>Ⓜ</sup>

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 狭山市狭山台二丁目 1番地1

建物の名称 狭山台第一公団マンション第30号棟

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 狭山台二丁目 1番1の975

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート1階建

床 面 積 4階部分 48.98平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 狭山市狭山台二丁目1番1

地 目 宅地

地 積 82084.50平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 478万5290分の4898

所有者 A

### 2 所 在 狭山市狭山台二丁目1番地1

家屋 番号 1番1の1001

物 件 目 録

種 類 事務所 集会所  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 216.38平方メートル  
共有者 A 持分4785290分の4898

3 所 在 狭山市狭山台二丁目1番地1  
家屋 番号 1番1の1002  
種 類 ポンプ室  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 161.33平方メートル  
共有者 A 持分4785290分の4898



## 第1 評価額

一括価格(合計)	
金 2,611,000 円	
内訳価格	
物件1	金 2,609,000 円
物件2	金 1,000 円
物件3	金 1,000 円

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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き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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	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 共 有 者 持 分		
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 持 分		
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

位置・交通	西武新宿線 新狭山駅 南 約1,800m (道路距離) の地点に位置する。				
付近の状況	昭和50年代に開発された一団のマンション群				
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	市街化区域			
	用途地域	第1種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制	なし			
	その他の規制	航空法49条 水平表面			
画地条件等 (規模、形状等)	地積	82,084.50 m <sup>2</sup> (符号1)			
	形状	台形			
	地勢	敷地内平坦			
	その他	なし			
接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南東	18m	市道 H第82号線	等高	42条1項1号
土地の利用状況	本件マンションの敷地				
供給処理施設	水道	有			
	ガスを下	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. 接面する市道は対象住戸から最も近いものを表記した。</p> <p>b. 用途地域は主要なものを表記した。</p> <p>c. 狭山市駅からのバス便利用が一般的である。</p> <p>d. 航空機騒音がある。</p>				

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	狭山台第一公団マンション第30号棟	
建物の用途	居宅 (総戸数20戸)	
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50年3月30日 新築 約 48年 約 2年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル なし
設備	エレベーター 駐車場	無 有
建物の品等	使用資材 施工程度	劣る 劣る
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	団地管理組合法人 狭山台第一住宅管理組合 組合管理 なし 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	a. 総戸数は30号棟を表記した。 b. 旧住宅都市整備公団仕様。	

(2) 専用部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	階層	4階
	方位	南西
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	3DK	バルコニー : 有
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼り等 長尺ビニールシート、畳等 クロス貼り等 電気、ガス、水道等 アスベストの存否は不明。
保守管理の状態		劣る
管 理 費 等	管 理 費	月額 4,000円
	修 繕 積 立 金	月額 9,000円
	合 計	月額 13,000円
	滞 納 額	416,000円 令和5年5月16日現在
	その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	<p>a. 壁面クロス及び床面の汚れがある。</p> <p>b. 遅延損害金が発生している。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
200,000	48.98	0.036	350,000

※ 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)。

専有面積 : 登記面積

現価率

経過年数 48年 経済的残存耐用年数 2年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経過年数} \quad 48\text{年} \quad + \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad 2\text{年}}{(\text{経過年数} \quad 48\text{年} \quad + \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad 2\text{年})} \\ &\times (1 - 0.10) = 0.036 \end{aligned}$$

##### ② 敷地権価格

敷地の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	112,000	0.500	82,084.50	1.0 - 0	$\frac{4,898}{4,785,290}$	4,710,000
—	—	—	—	—	—	—
					合計	4,710,000

更地価格

公示地 狭山-10

$$113,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 100.0}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{106.0} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{95.0} \approx 112,000 \text{ 円/㎡}$$

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	規模、形状	
建付減価	建物と敷地との適応の状態等を考慮	0%
敷地権割合	登記上の敷地権割合	

### 2 積算価格の査定

物件1の建物価格に敷地権価格を加算して積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	(ア+イ)×ウ×エ
350,000	4,710,000	1.0	0.776	3,930,000

価格補正	: ない	100.0%
個別格差	: 階層別効用比率	97.0%
	: 位置別効用比率	100.0%
	: 補修費用	80.0%
		相乗積 77.6%

### 3 建物価格(物件2・3)

建物建築費を査定して再調達原価を求め、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	種類	構造	床面積 m <sup>2</sup>
2	事務所・集会所	R C造陸屋根平家建	216.38
3	ポンプ室	同上	161.33
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
		合計	377.71

物件	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )	床面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	持分	建物価格 (円)
	ア				イ
2	200,000	216.38	0.036	4,898	2,000
3	100,000	161.33		4,785,290	1,000
				合計	3,000

※現価率は専有部分と同率を採用している。  
建物価格は千円未満を四捨五入した。

## II 収益価格（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

DCF法の価格査定表

3年間の有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					DCF法による価格
	4年目期末 有効純収益	最終還 元利回 り	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
353,231円 (11.7%)	316,886円	9.0%	3,415,327円 ≒ 3,420,000円	0.7786	2,662,812円 (88.3%)	3,016,043円 ≒ 3,020,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の 3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 8.7\%)^3} \approx 0.7786$$

ア 目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。



### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

両試算価格には開差が生じたが元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では周辺の売買事例及び売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に収益価格を勘案して調整後価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
積算価格	3,933,000	1.0 - 0	3,933,000
収益価格	—————		3,020,000
調整後の価格	—————		3,840,000

占有減価修正 : なし

積算価格 : 物件1乃至3の合計額

#### 2 評価額の判定

- a. 調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除減価 (敷金等)	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
3,840,000	1.0	0.80	0.85	0	2,611,000

イ 市場性修正 : なし

ウ 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

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮

オ その他の控除減価(敷金等) : 0円

#### b. 内訳価格

積算価格の構成割合で按分査定した。

	積算価格 (円)	構成割合	評価額	内訳価格 (円)
物件1	3,930,000	0.9992	2,611,000	2,609,000
物件2	2,000	0.0005		1,000
物件3	1,000	0.0003		1,000
合計	3,933,000	1.0000		2,611,000

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 狭山-10  
所在 : 中央2丁目1171番7「中央2-45-15」  
価格 : 113,000 円/㎡  
位置 : 西武新宿線 狭山市駅 2,000m (道路距離)  
価格時点 : 令和5年1月1日  
地積 : 158㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面道路 : 南 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 : 一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域

## 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 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 地積測量図
- 7 現況写真 (正本のみ)

以 上



1 : 17,000 相当

地図上の1センチは 約 170 メートル

5-ヌ-014位置図  
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.23

---

---

---

---

---



YPOCC

YPOCC

YPOCC

(注) 地画に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿上の地図が備え付けられるまでの間、これに代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大體に示す。

地籍区界見出し

昭和49年2月

測 定 年 月	所 在 地	扶山市狭山(第一河川)		地 番	1番1
出 力 尺 寸	精 度 区 分	座 標 系 及 注 記 等	公 尺	2000に準ずる縮尺	種類
作 成 年 月 日	昭和49年4月3日	備 考 (付 属 文 書)			土地区画整理所在図

これは地画に準ずる図面に記録されている内容を証明した図画である。

令和5年2月2日  
さいたま地方裁判所  
登記部

地図整理番号：M21324  
(1/4)

A3→A4縮小

5 - 又 - 014公図



31-1

31

1-1(1/4)

COPY

COPY

注：地図に示す範囲は、土地の区画を明確にした不動産登記簿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たものであって、土地の位置及び形状の概略を示す。



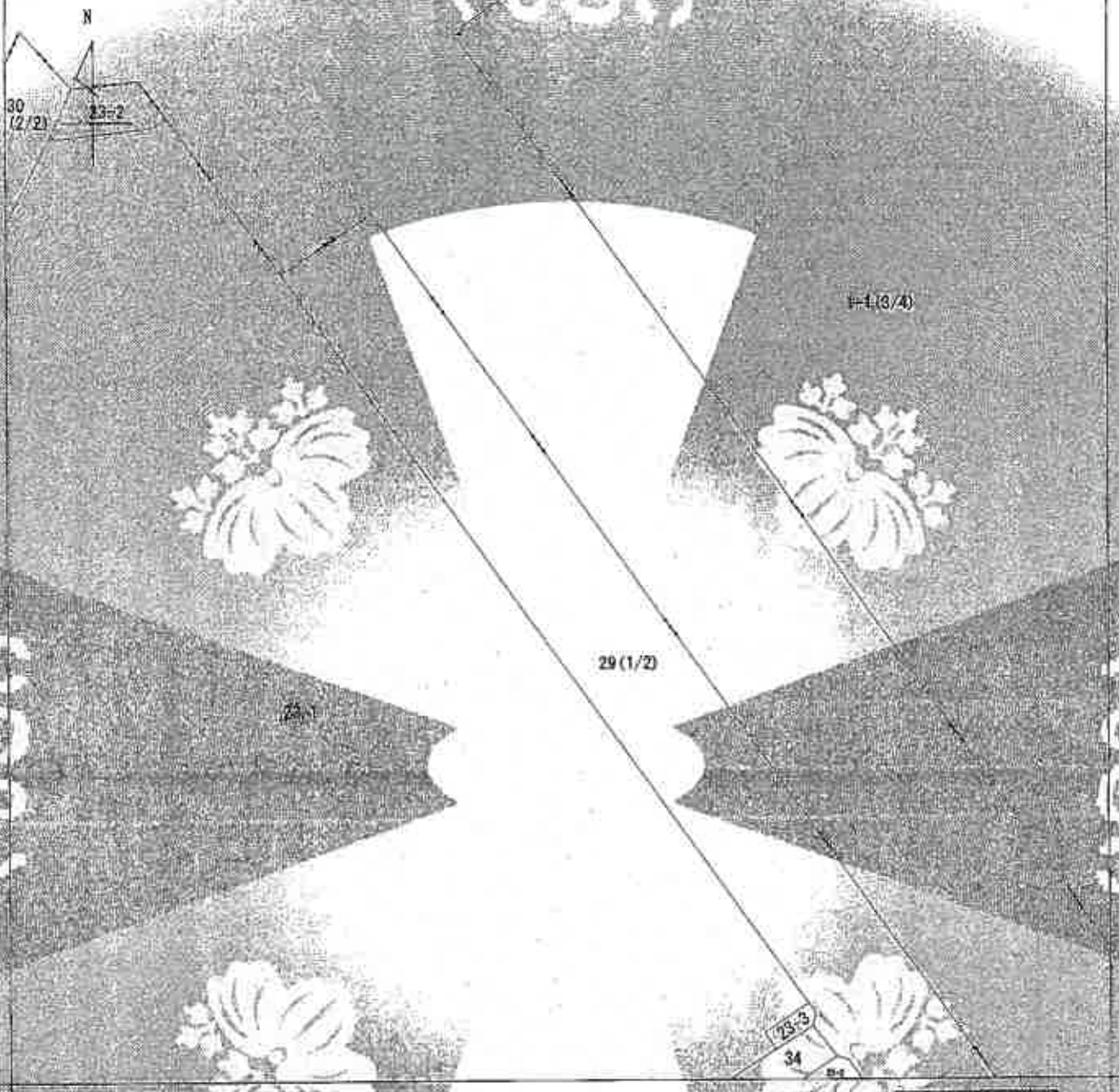
縮尺	所在	狭山市狭山台二丁目		地番	1番1	
出力縮尺	1/1000	積算区分	用途区分 住居系 住居系 住居系 住居系	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和49年4月3日		縮尺	1:1000		
			備考	土地区画整理所在図		

これは地区に関する図面に添付されている内容を証明した図面である。

令和5年2月2日  
さいたま地方総務局所沢支局  
登記部

地図整理番号：M21324  
(2/4)





(注) 本図に添える図面は、本図の正確な複製にした不動産登記簿等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期間で、その位置及び形状の概略を記載した図面です。



調製 区分	所在地	狹山市狹山台3丁目		地番	1番1
出尺 寸法	1/1000	精測 区分	測量 番号 はなし	種類	地図に添える図面
作成 年月日	昭和49年4月3日	備考 年月日 (願望)		備考 年月日	
					用途 土地区画整理所在面

これは地図に添える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2月2日  
さいたま地方住務局郵政支局

地図整理番号：M21324  
(3/4)

登録官





1000

1-1(4/4)

31

1-2

COPY

COPY

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産取引などのために備え付けられるまでの間、これに準ずるものとして備え付けられている状態で、土地の位置及び形状の誤謬を認めた取手です。

地番区域見地  
狭山市  
全丁目

部 分	所 在	狭山市狭山台三丁目		地 番	1番1		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	標準 測量 精度	定 額	非 隣 に 準 ず る 図 面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和49年4月3日		備 考 欄 (印 記)	補 正 記 号			

これは地図に準ずる図面に記録された内容を表示した図面である。

令和5年2月2日  
さいたま地方裁判所  
登記官



地図整理番号：M21324  
(4/4)

0000

登記年月日：昭和59年11月12日

1398363

建築物図面

家屋番号 茨山台2丁目1番1-975

建築の所在 茨山台2丁目1番地1

建物の番号 30-403

50 B 12

作成年月日  
昭和59年11月12日



茨山台2丁目

1-1

建物の存する部分4階

1/2000

1/2

これは図面に記載されたものとする。変更等ある場合は、  
令和5年2月6日 茨山台2丁目1番地1

CGEY



CGEY



登録年月日：昭和50年11月12日

1996366

家屋番号 狭山台2丁目1番1-975

建物の所在地 狭山市狭山台2丁目1番地1

各階平面図

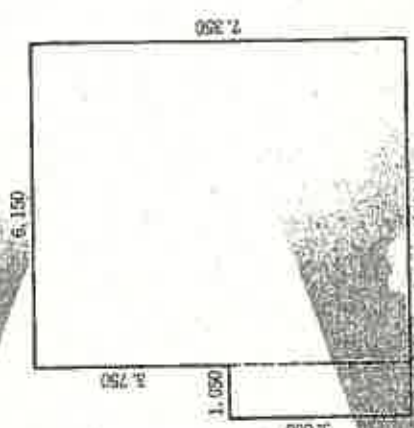
5:0 11.17

建物の奥行 30—403

作業者の氏名  
昭和五十年十一月

求積の方法 (距離単位M)				
1.050	×	3.600	=	3.780000㎡
6.150	×	7.350	=	45.202500㎡
計				48.982500㎡

床面積 48.98㎡



COPY

建築計画書  
建築設計事務所  
[Redacted]

建築物図面

新築  
所在地  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

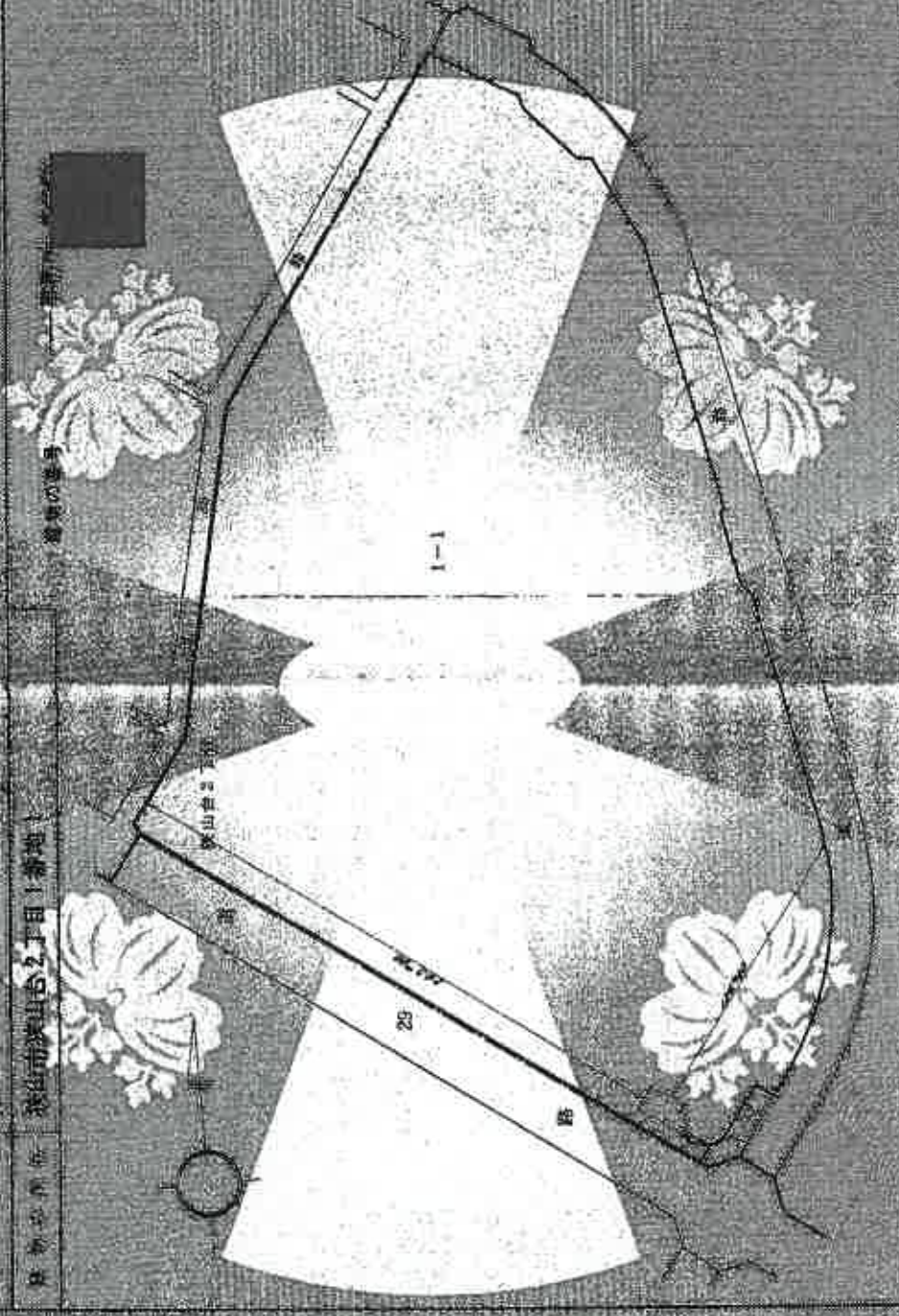
建築士  
[Redacted]

建築士  
[Redacted]

此は図面の正確性を保証するものではありません。

令和4年12月16日

COPY



縮尺 1/200

<b>提出者</b>	株式会社 東京建設工業株式会社	<b>作成</b>	[Redacted]
<b>提出先</b>	国土交通省 国土政策課	<b>提出日</b>	[Redacted]
<b>提出内容</b>	国土交通省 国土政策課 国土利用計画	<b>提出場所</b>	[Redacted]
<b>提出理由</b>	国土交通省 国土政策課 国土利用計画	<b>提出理由</b>	[Redacted]

事業内容	事業費(万円)	事業費(万円)	事業費(万円)
[Redacted]	2,660	17,870	[Redacted]
[Redacted]	2,040	17,870	[Redacted]
[Redacted]	0,850	0,500	[Redacted]
[Redacted]	16,000	160,000	[Redacted]
[Redacted]	1,350	0,970	[Redacted]
<b>計</b>		216,980	

**床面積**

<b>提出者</b>	[Redacted]
<b>提出場所</b>	[Redacted]

国土交通省 国土政策課

国土利用計画

国土利用計画

国土利用計画

COPY

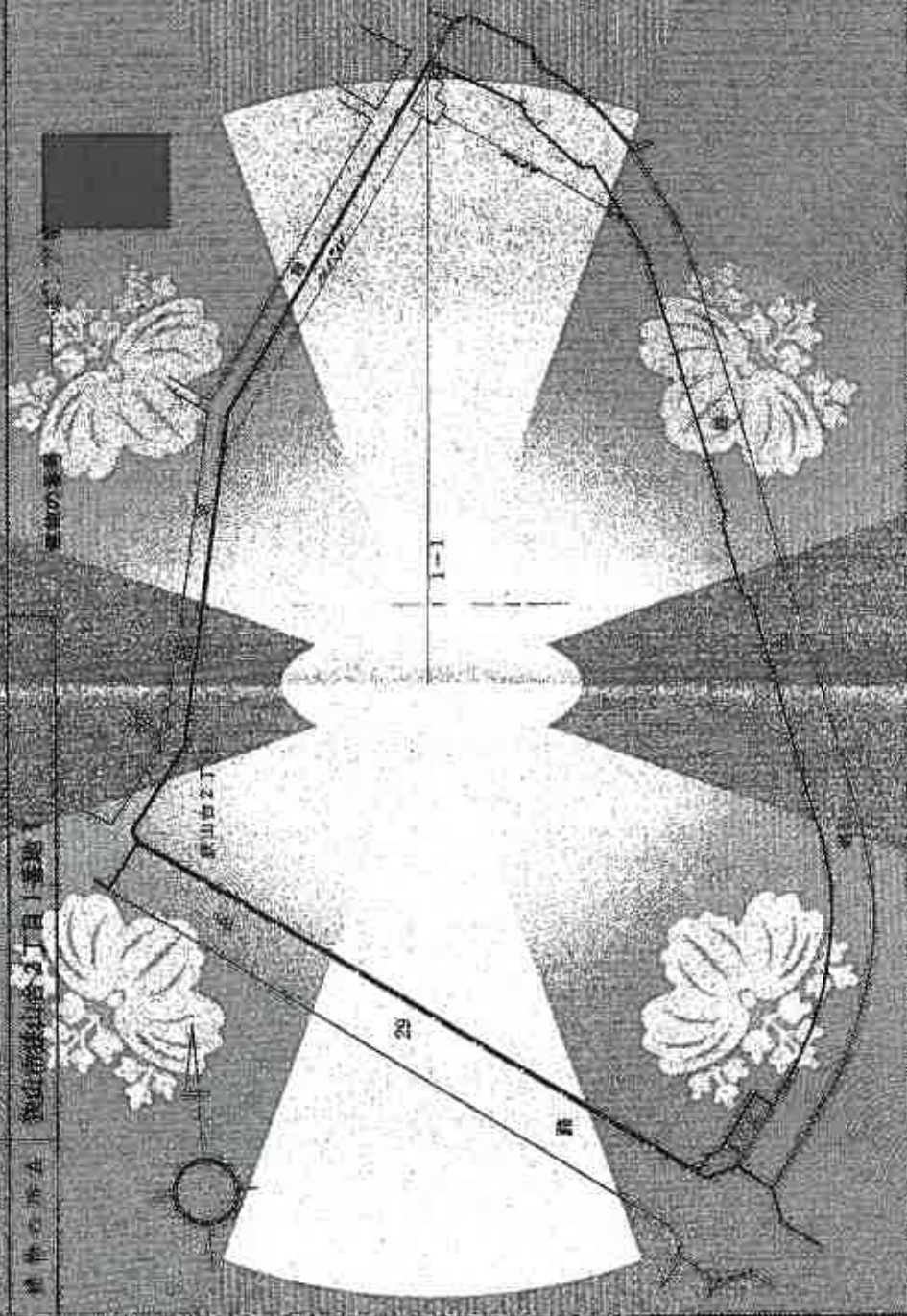
建築士	〒
事務所	〒

建物図面

COPY

COPY

宗屋番地 猿山台2丁目1番1-NW02  
 建物の所在 猿山台猿山台2丁目1番地1



縮尺	1/100
単位	mm

登記年月日 平成10年12月15日

1. 此は図面と図章を以て、登記簿に記載するものとする。  
 令和1年12月15日

COPY

山登

請求番号：9-3

COPY

COPY

製成年月日 昭和四十四年三月一日

家 庭 番 号 〇〇〇〇〇〇〇〇

住 居 番 号 〇〇〇〇〇〇〇〇

住 居 番 号 〇〇〇〇〇〇〇〇

家 庭 番 号 〇〇〇〇〇〇〇〇



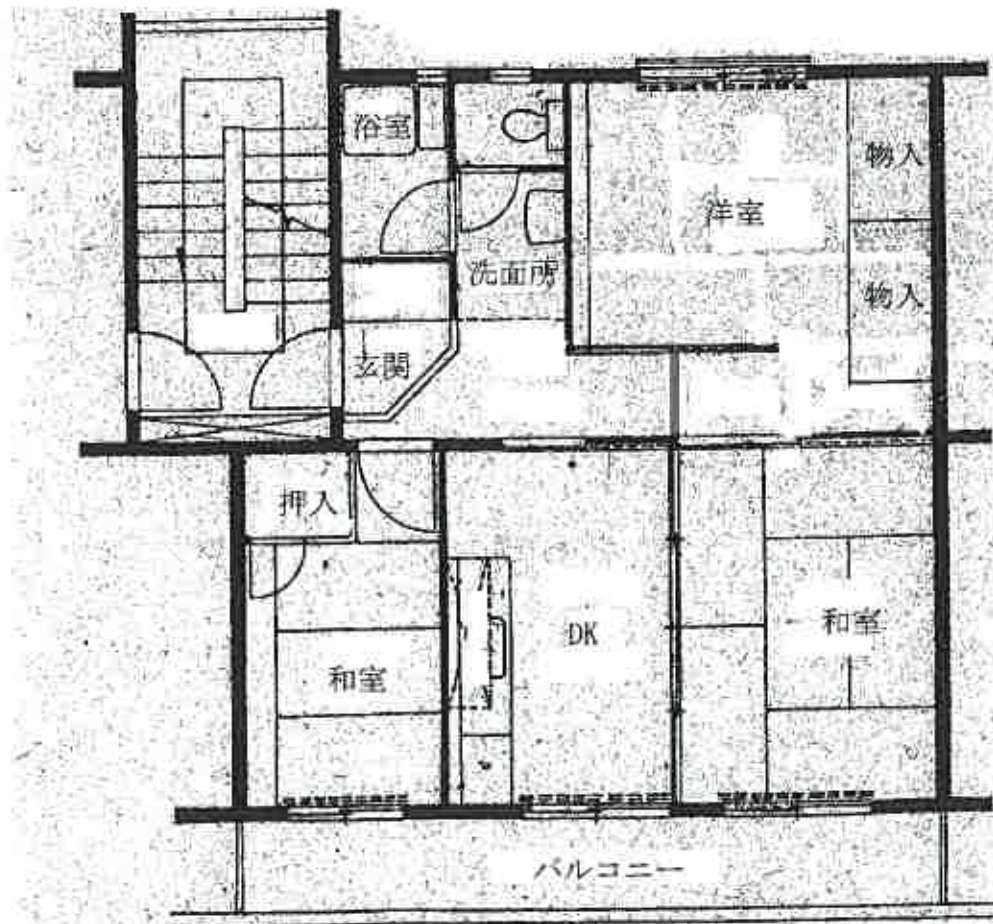
床 面 積 (延床面積)

延床面積	12.87㎡	12.87㎡
床面積	4.87㎡	4.87㎡
計	17.74㎡	17.74㎡

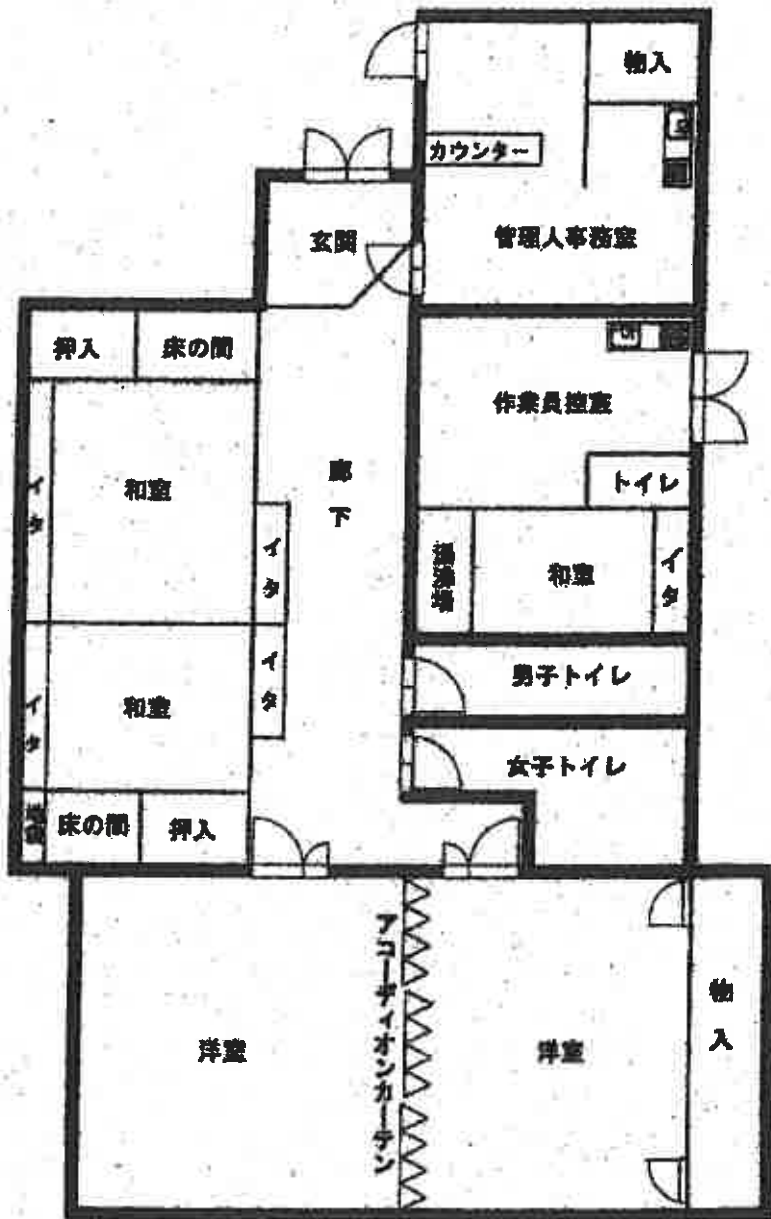
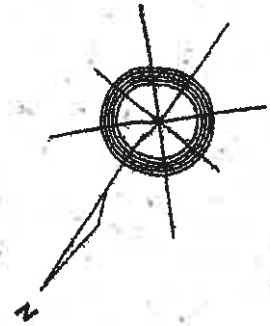
床面積



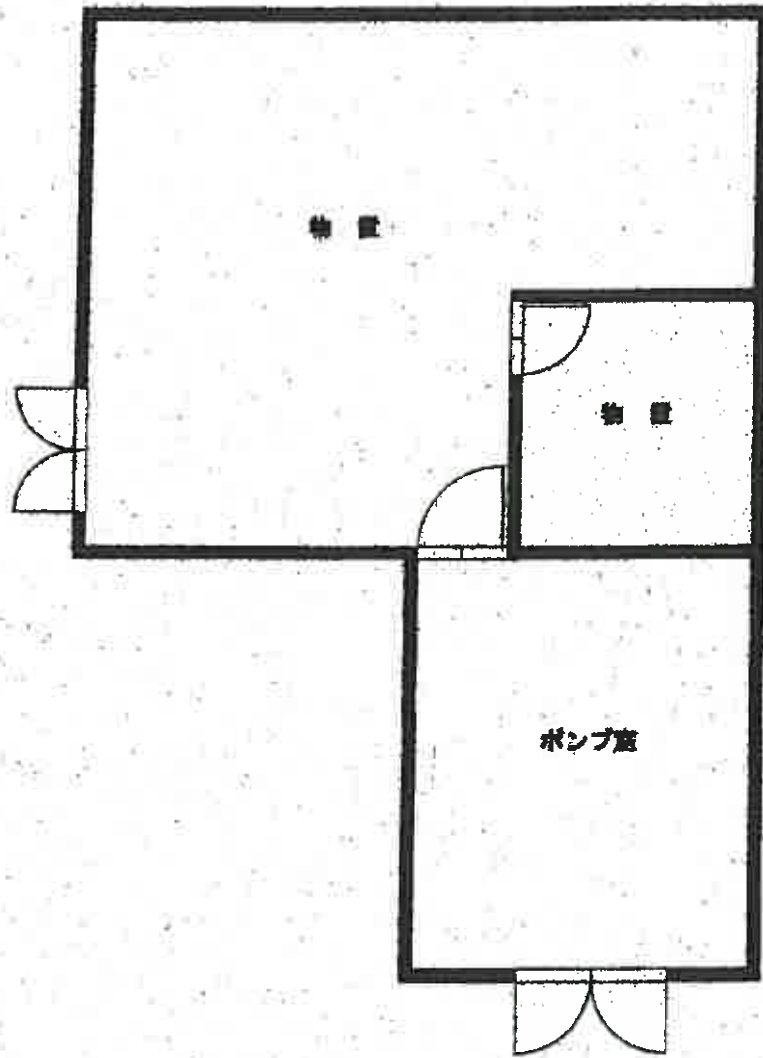
昭和四十四年三月一日



# 建物間取図 対象不動産(物件2)



**建物間取図 対象不動産（物件3）**



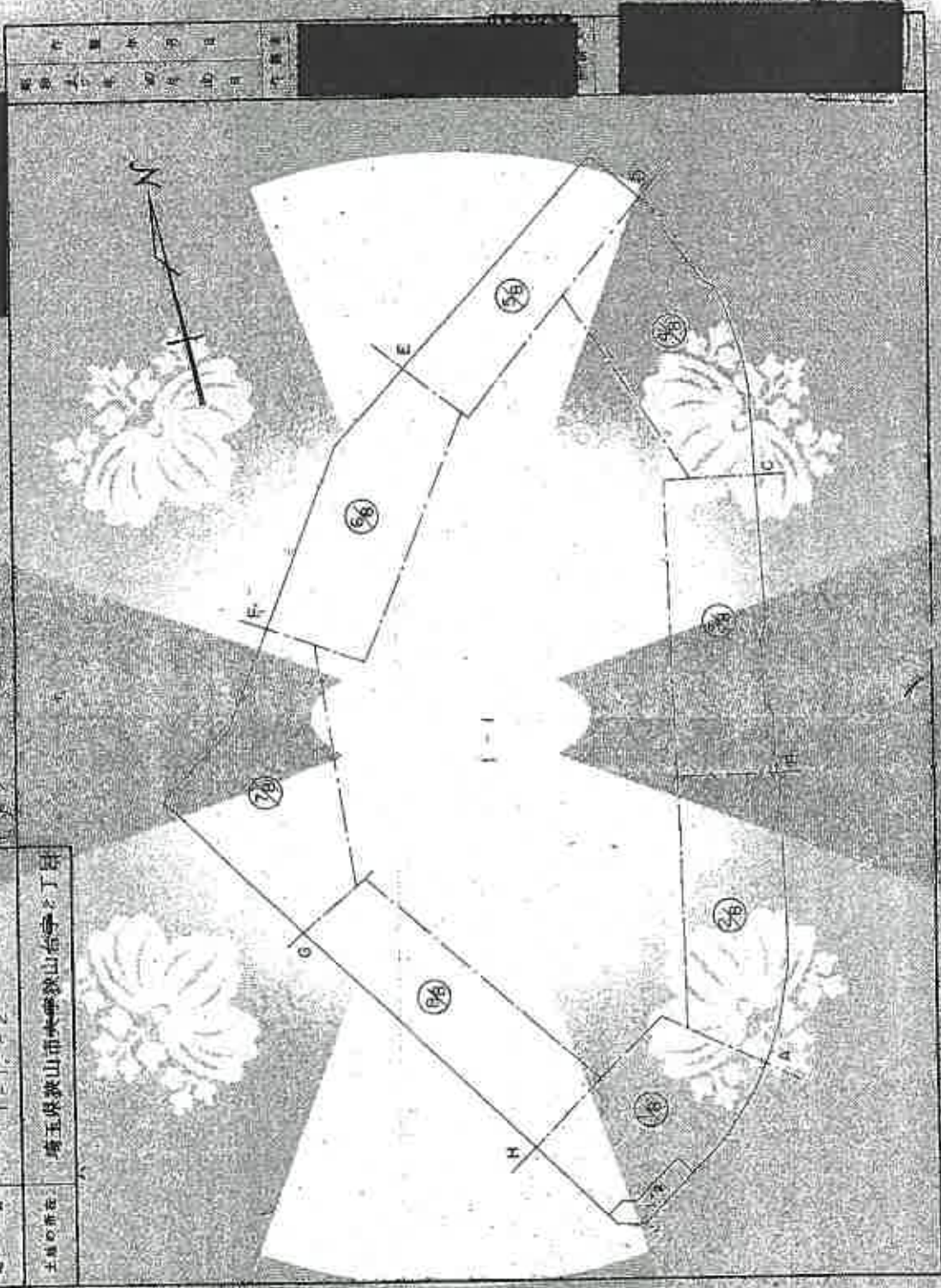


登記年月日：昭和50年4月11日

0151001 前ノ

番	1-1-1-2
土地の所在	埼玉県狭山市大曾路山崎字ノ丁目

地積測量図  
出見所在地所在図



縮尺 1/24000

これは図面に記載した内容に準じて作成されたものであり、登記簿記載の内容と異なる場合があります。

A3→A4縮小

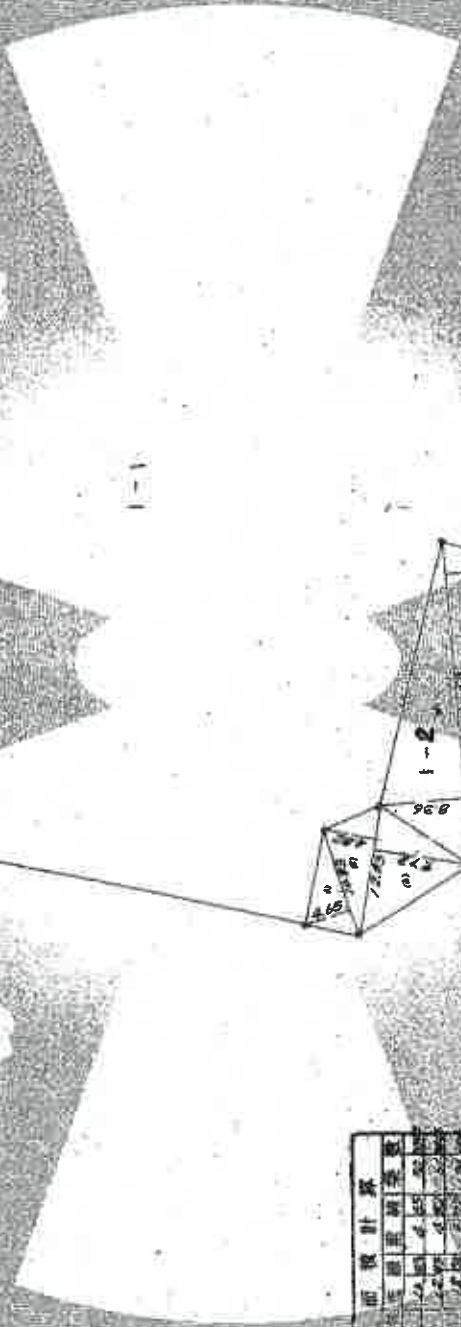
5-又-014地積測量図

登記年月日：昭和50年4月11日

# 0151002 前 (之) 地積測量図

地番	1-2-1
土地の所在	埼玉県狭山市大字狭山台寺丁目

作成年月日	
測量年月日	50.6.11
作製者	
測量者	



区分	面積 (㎡)	用途
1	12.88	雑種地
2	12.88	雑種地
3	12.88	雑種地
4	12.88	雑種地
5	12.88	雑種地
6	12.88	雑種地
7	12.88	雑種地
8	12.88	雑種地
9	12.88	雑種地
10	12.88	雑種地
11	12.88	雑種地
12	12.88	雑種地
13	12.88	雑種地
14	12.88	雑種地
15	12.88	雑種地
16	12.88	雑種地
17	12.88	雑種地
18	12.88	雑種地
19	12.88	雑種地
20	12.88	雑種地
21	12.88	雑種地
22	12.88	雑種地
23	12.88	雑種地
24	12.88	雑種地
25	12.88	雑種地
26	12.88	雑種地
27	12.88	雑種地
28	12.88	雑種地
29	12.88	雑種地
30	12.88	雑種地
31	12.88	雑種地
32	12.88	雑種地
33	12.88	雑種地
34	12.88	雑種地
35	12.88	雑種地
36	12.88	雑種地
37	12.88	雑種地
38	12.88	雑種地
39	12.88	雑種地
40	12.88	雑種地
41	12.88	雑種地
42	12.88	雑種地
43	12.88	雑種地
44	12.88	雑種地
45	12.88	雑種地
46	12.88	雑種地
47	12.88	雑種地
48	12.88	雑種地
49	12.88	雑種地
50	12.88	雑種地
51	12.88	雑種地
52	12.88	雑種地
53	12.88	雑種地
54	12.88	雑種地
55	12.88	雑種地
56	12.88	雑種地
57	12.88	雑種地
58	12.88	雑種地
59	12.88	雑種地
60	12.88	雑種地
61	12.88	雑種地
62	12.88	雑種地
63	12.88	雑種地
64	12.88	雑種地
65	12.88	雑種地
66	12.88	雑種地
67	12.88	雑種地
68	12.88	雑種地
69	12.88	雑種地
70	12.88	雑種地
71	12.88	雑種地
72	12.88	雑種地
73	12.88	雑種地
74	12.88	雑種地
75	12.88	雑種地
76	12.88	雑種地
77	12.88	雑種地
78	12.88	雑種地
79	12.88	雑種地
80	12.88	雑種地
81	12.88	雑種地
82	12.88	雑種地
83	12.88	雑種地
84	12.88	雑種地
85	12.88	雑種地
86	12.88	雑種地
87	12.88	雑種地
88	12.88	雑種地
89	12.88	雑種地
90	12.88	雑種地
91	12.88	雑種地
92	12.88	雑種地
93	12.88	雑種地
94	12.88	雑種地
95	12.88	雑種地
96	12.88	雑種地
97	12.88	雑種地
98	12.88	雑種地
99	12.88	雑種地
100	12.88	雑種地
合計	400.38	

縮尺 1/500

1) 此は測量図に依るもので、地籍簿に記載の面積と異なる場合は、地籍簿の記載を優先する。

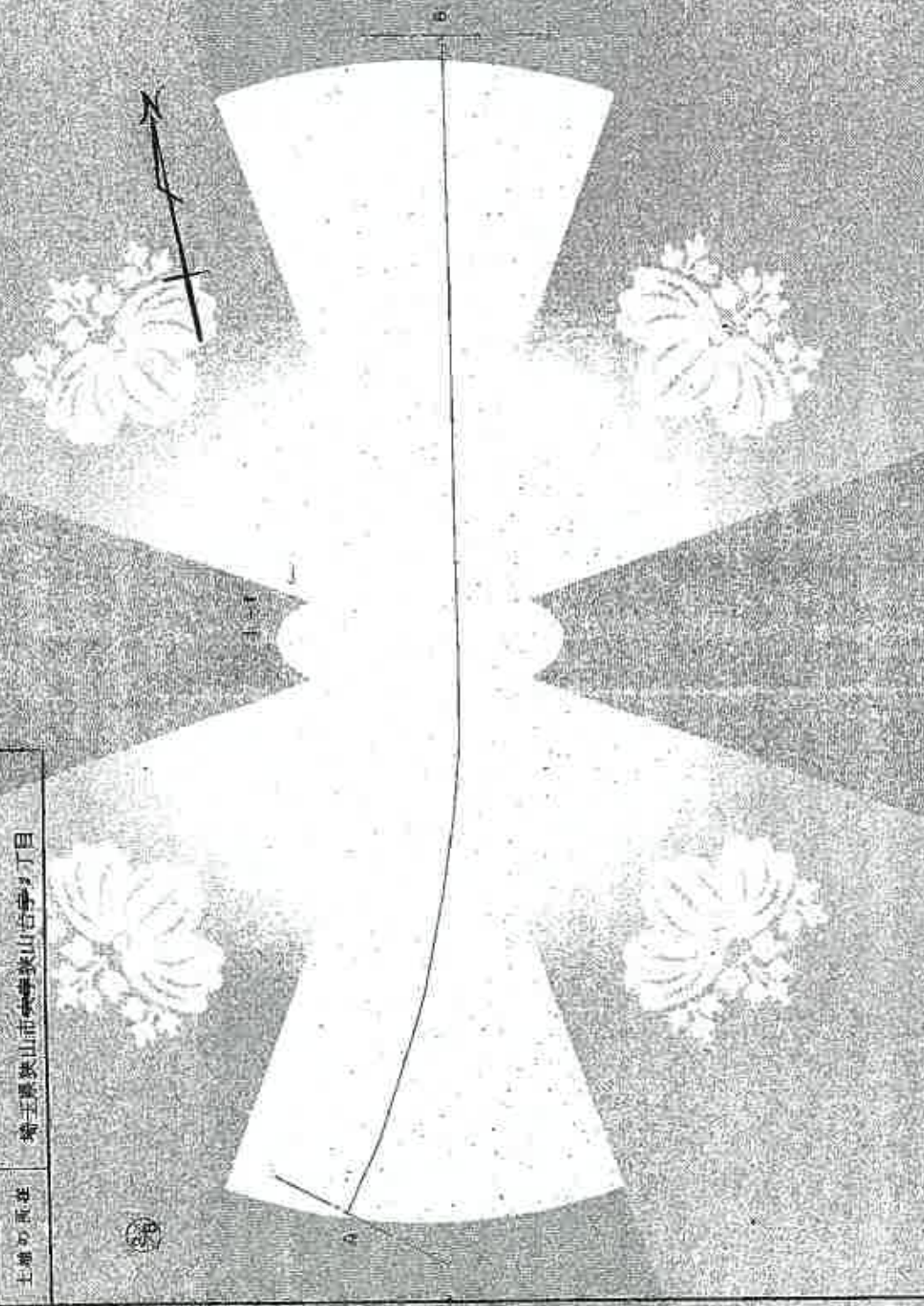
登記年月日：昭和50年4月11日

0151003 新

地積測量図

地番	1-1-1-2
土地の所在	埼玉県狭山市大塚狭山台字3丁目

作製年月日	作製者	申請人



縮尺	1/500
----	-------

これは図面に記載されている内容の正確した図面である  
 令和5年3月2日 さいたま市建設局建築課

測量図番号：0151003 (S/9)

COPY

COPY

COPY

登記年月日 昭和56年4月11日

0151004 第1

地積測量図

地番	1-1-2
土地の所在	埼玉県狭山市大塚狭山合字4丁目

作成年月日	昭和56年4月11日	作成者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------



縮尺	1/500
----	-------

これは図面と記載された土地の面積を算出したもので、土地の形状や位置は必ずしも正確なものと見做すことができません。また、この図面は、土地の測量結果に基づいて作成されたものであり、土地の形状や位置は必ずしも正確なものと見做すことができません。

COPY

登記年月日：昭和50年4月11日

0151005 前

地番	1-1-1-2
土地の所在地	埼玉県狭山市大字狭山台神2丁目

地積測量図



縮尺 1/500

これは図面に記載されている数値を基として作成されたもので、  
書写するに当たって、必ずしも完全な正確さを保証するものではありません。

地籍整理番号：M71323

(5/9)

COPY

COPY

COPY

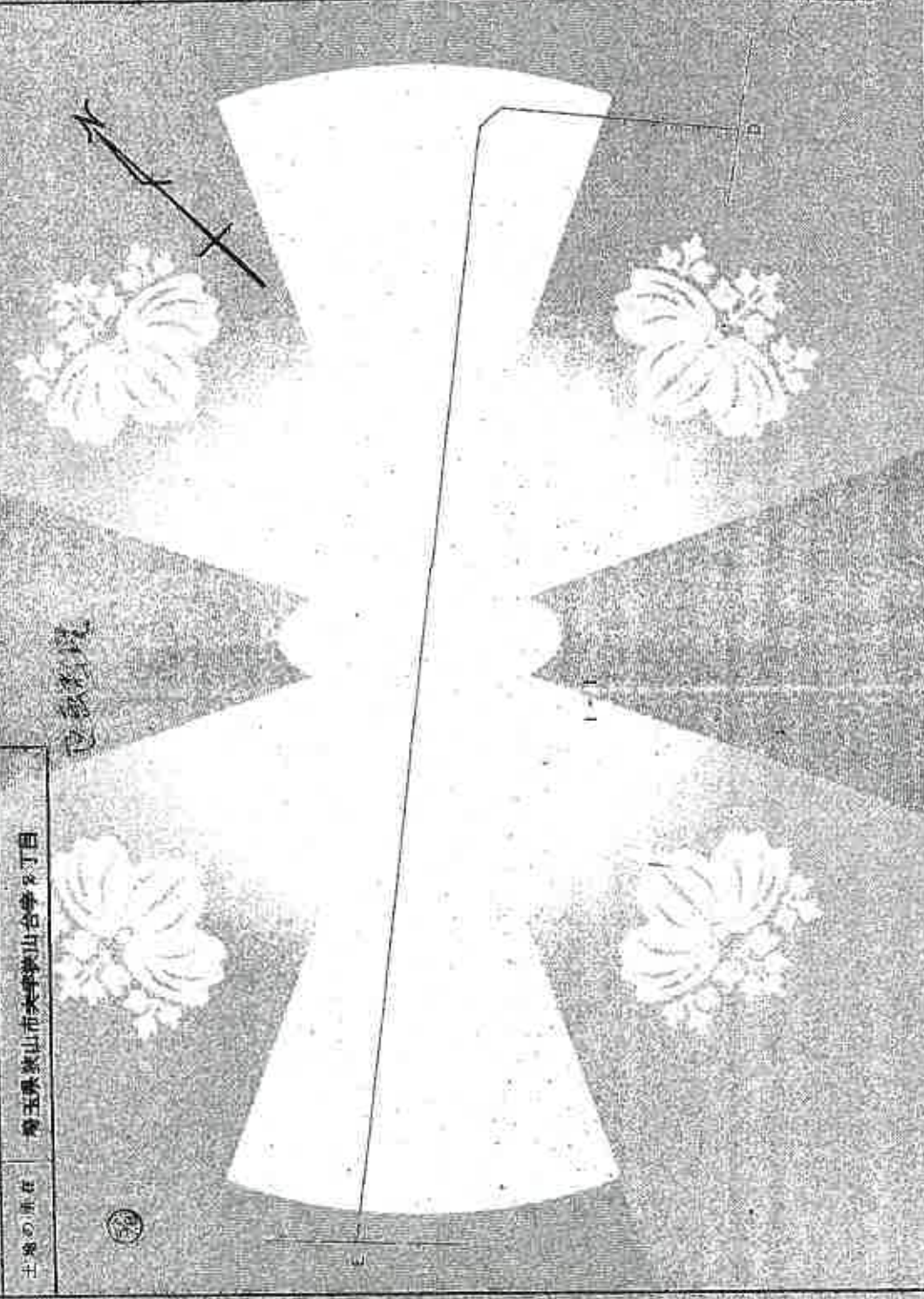
登記年月日：昭和50年4月11日

地番 0151006

土地の所在 埼玉県狭山市大平杓山台字8丁目

地積測量図

昭和五十年四月十一日	作製者
昭和五十年四月十一日	作製者



縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容に基づき、正確であることを保証するものではありません。昭和50年4月11日

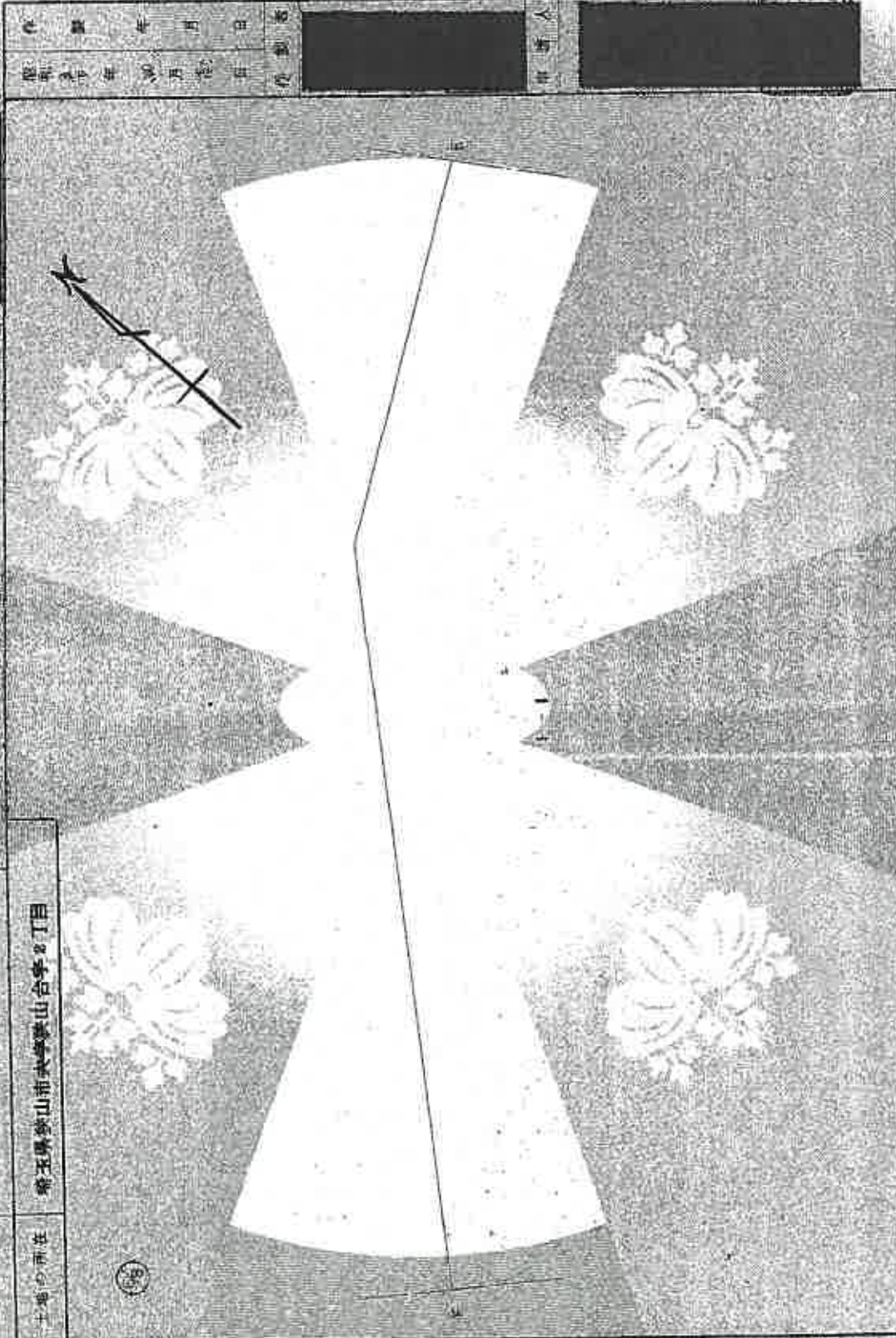
登記年月日：昭和50年4月11日

0151007 前ノ

面積測量図

地番 11-1-1-2

土地の所在 埼玉県茅山町武蔵茅山台字2丁目



縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容と異なり、正確な図面  
令和5年2月2日 さいたま市地籍課地籍課

登記年月日：昭和50年4月11日

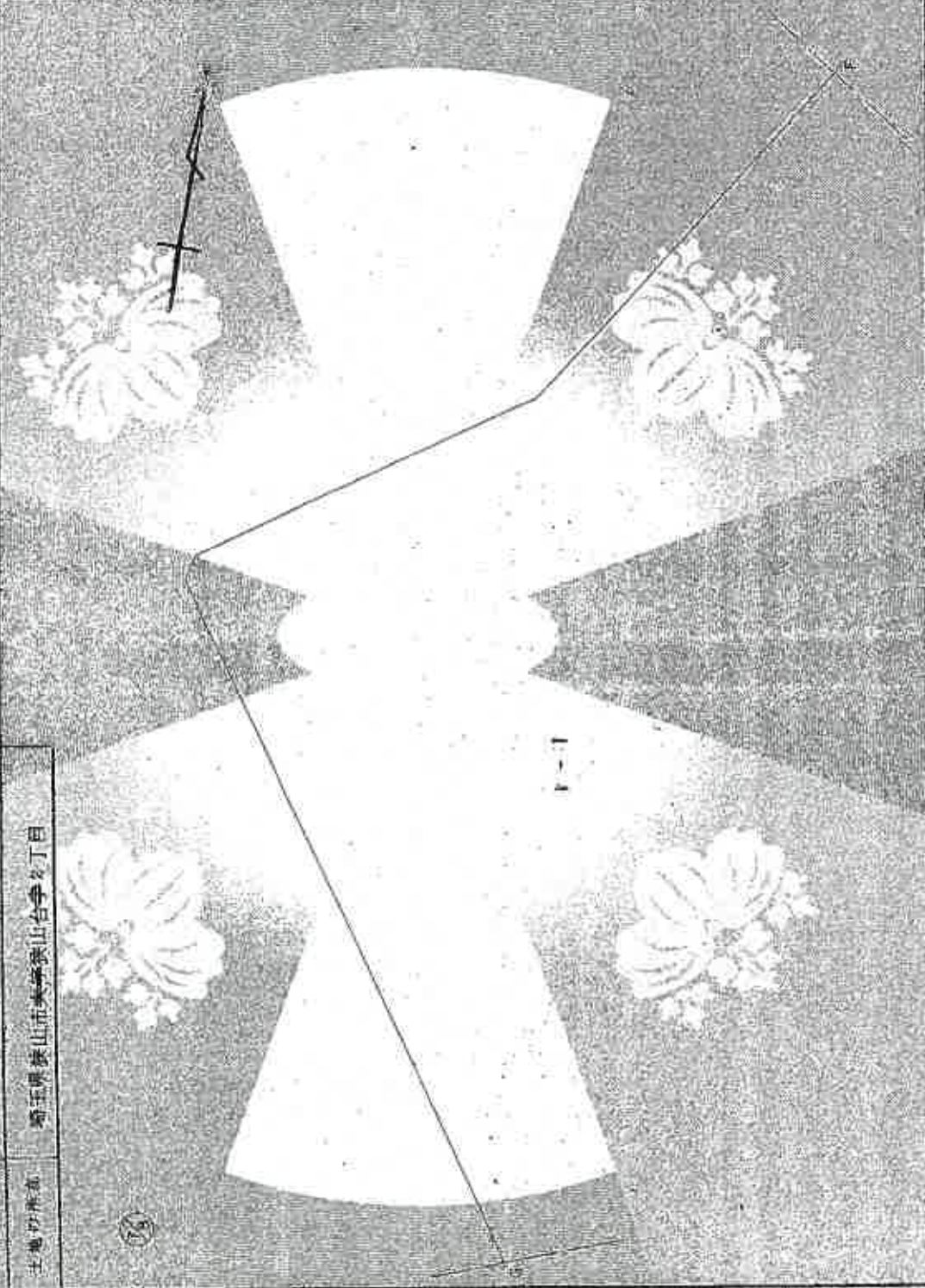
0151008

地番 1-1-2

土地所在地 埼玉県狭山市美濃家山台争々丁目

地積測量図

作成年月日	作成者
昭和50年4月11日	[Redacted]



縮尺 1/500

地積測量番号：M21323 (8/9)

これは図面と複製されたいきり測量と測量士等の  
作成するものとす。もし、土地の測量に必要  
な図面を  
[Redacted]

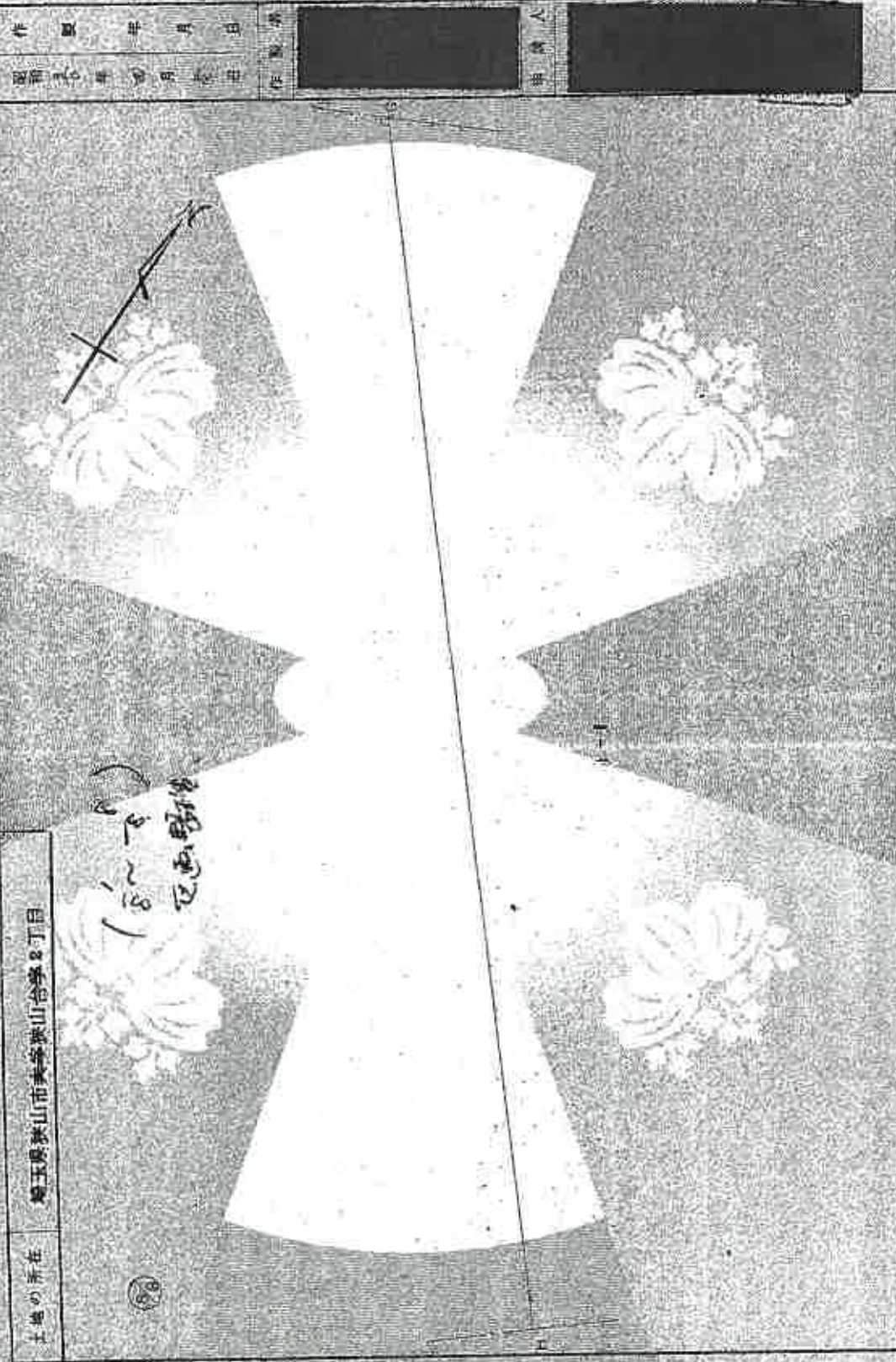


登記年月日：昭和50年4月11日

0151009 前

(2) 地積測量図

地番	1-1-2
土地の所在	埼玉県茨山市美峰茨山台第2丁目



縮尺 1/500

作図年月日		作成者	
図測年月日		測量人	

これは図面に記録されている内容に同意した書面による  
令和5年2月2日

さいたま市建設局 登記官