

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 田 島 尊 志

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 8 年 8 月 27 日から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 8 年 10 月 1 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 8 年 9 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 年 8 月 12 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	14,585,000 11,668,000	一括	2,917,000	112,888	23,088
1	3,490,000				
2	11,050,000				
3	40,000				
4	4,000				
5	1,000				



物 件 目 録

1 所 在 入間市大字上藤沢字日向
 地 番 459番13
 地 目 宅地
 地 積 130.04平方メートル

所有者A

2 所 在 入間市大字上藤沢字日向 459番地13
 家屋 番号 459番13
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 50.62平方メートル
 2階 48.19平方メートル

所有者A

3 所 在 入間市大字上藤沢字日向
 地 番 459番20
 地 目 公衆用道路
 地 積 88平方メートル

共有者A 持分8分の1

4 所 在 入間市大字上藤沢字日向
 地 番 459番21
 地 目 雑種地
 地 積 8.65平方メートル

共有者A 持分15分の1



物 件 目 録

5 所 在 入間市大字上藤沢字日向
地 番 459番22
地 目 雑種地
地 積 3.81平方メートル
共有者A 持分15分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月25日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 田 島 尊 志

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2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 入間市大字上藤沢字日向
 地 番 459番13
 地 目 宅地
 地 積 130.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 入間市大字上藤沢字日向 459番地13
 家屋 番号 459番13
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 50.62平方メートル
 2階 48.19平方メートル

所有者 A

3 所 在 入間市大字上藤沢字日向
 地 番 459番20
 地 目 公衆用道路
 地 積 88平方メートル

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 入間市大字上藤沢字日向
 地 番 459番21
 地 目 雑種地
 地 積 8.65平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分15分の1

5 所 在 入間市大字上藤沢字日向

地 番 459番22

地 目 雑種地

地 積 3.81平方メートル

共有者 A 持分15分の1



令和7年(ケ)第79号
令和7年9月25日受理
令和7年10月31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 入間市大字上藤沢字日向
 地 番 4 5 9 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 3 0 . 0 4 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 入間市大字上藤沢字日向 4 5 9 番地 1 3
 家屋 番号 4 5 9 番 1 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 0 . 6 2 平方メートル
 2 階 4 8 . 1 9 平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 入間市大字上藤沢字日向
 地 番 4 5 9 番 2 0
 地 目 公衆用道路
 地 積 8 8 . 0 0 平方メートル

共有者 **A** 持分 8 分の 1

4 所 在 入間市大字上藤沢字日向
 地 番 4 5 9 番 2 1
 地 目 雑種地
 地 積 8 . 6 5 平方メートル



物 件 目 録

共有者 **A** 持分15分の1

5 所 在 入間市大字上藤沢字日向

地 番 459番22

地 目 雑種地

地 積 3.81平方メートル

共有者 **A** 持分15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, 3～5	
現況地目	■宅地(物件 1) ■公衆用道路(物件 3) ■雑種地(物件 4, 5)	
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 上記の者が物件 1 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		
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	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ ある 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	☒ 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

その他の事項

■本件建物について

- 1 本件建物の玄関及びポストには何らの表札もない。
- 2 本件建物内にはカーテン及びエアコン以外の動産は存在せず、債務者兼所有者が空き家の状態で占有しているものと思料される。

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
■近隣住民	1 本件建物の住人は転居していると思います。 2 人の出入りはありません。 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

(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
7年10月1日 (水) 12:40-13:05	目的物件所在地	目的物件特定, 近隣住民から聴取
7年10月27日 (月) 13:30-14:20	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 () : - :		
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7年10月27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。

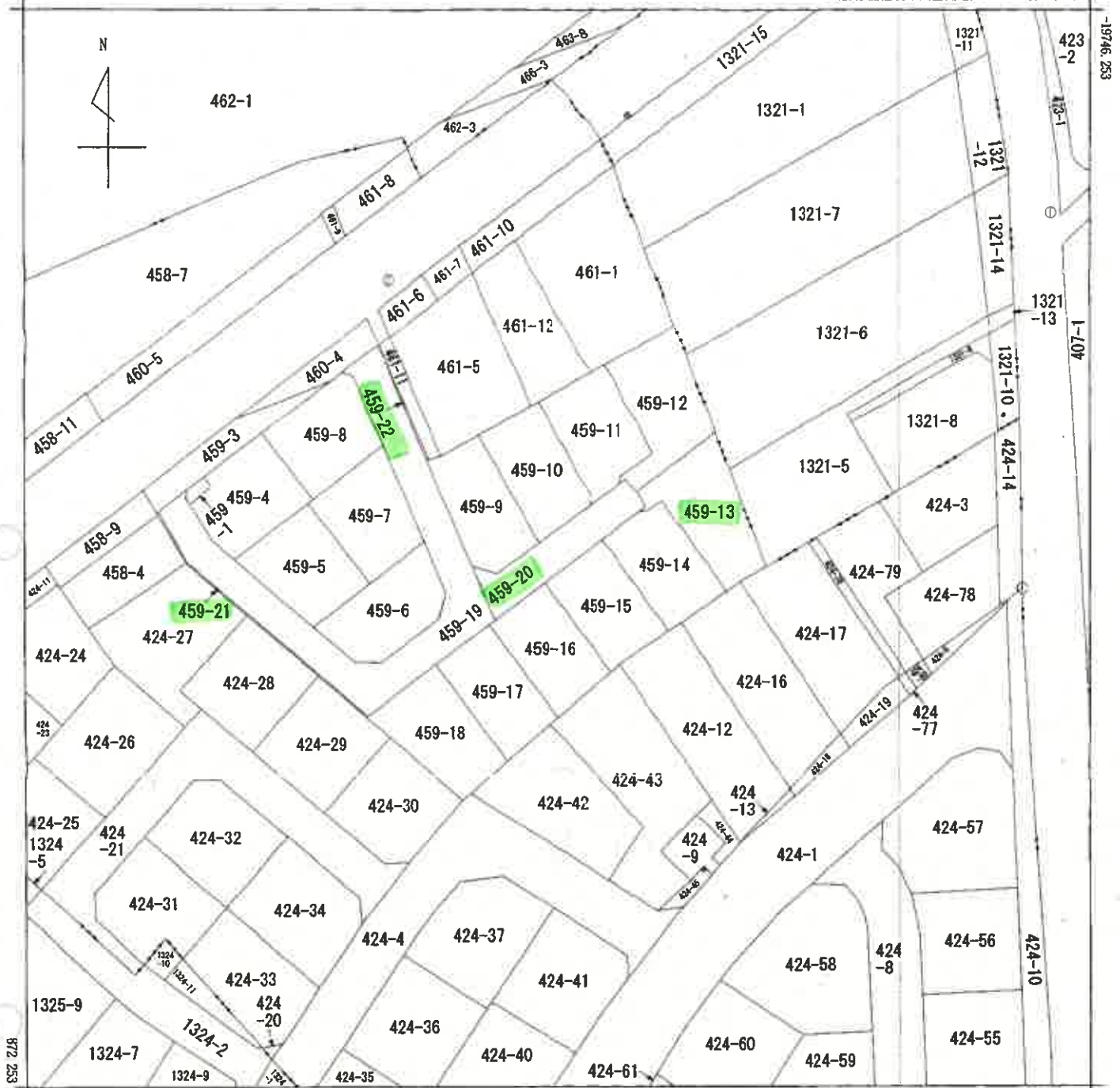
☐ 令和 年 月 日

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

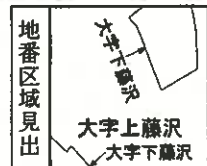
(6 枚目)



-39595.052 (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す。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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	入間市大字上藤沢字日向				地番	459番20			
出方尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年4月14日
さいたま地方法務局所沢支局

請求番号：23-3

登記官

(7 枚目)

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7年4月14日
さいたま地方支局所沢支局

登記官

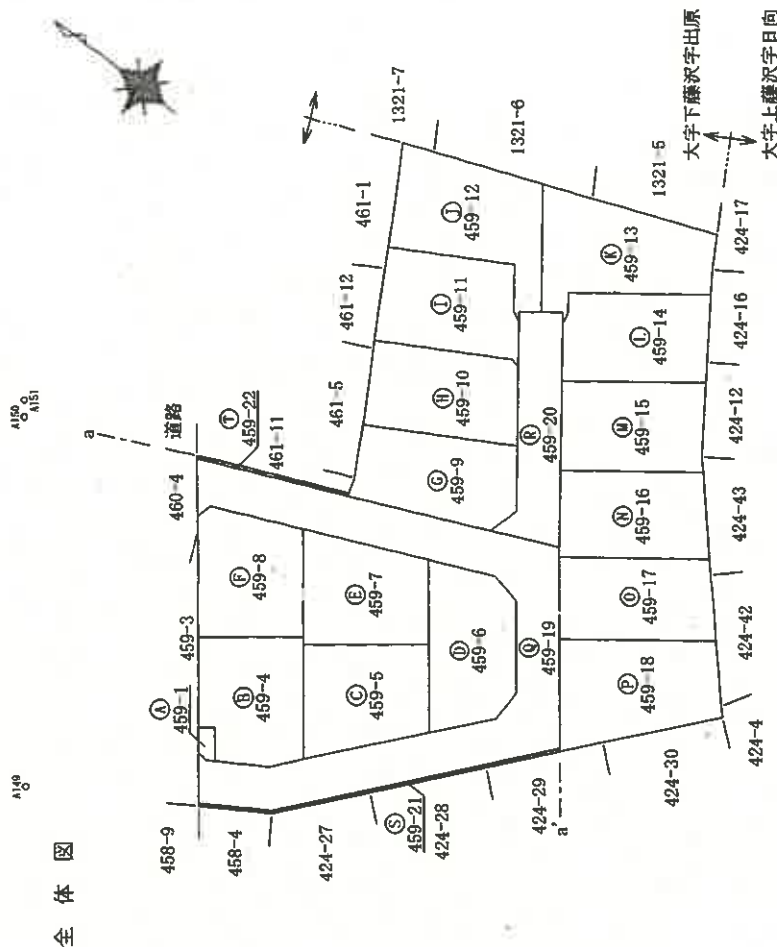
(8 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 459-1, 459-4 ~ -22

土地の所在 入間市大字上藤沢字日向

1/7



恒久的地物の座標値

測点番号	X座標	Y座標	地物種類
A149	148.481	54.789	市金属プレート
A150	169.317	82.327	市コンクリート杭
A151	170.266	83.577	市金属プレート

測量系	任意座標
測量年月日	平成30年4月4日

※境界線の明示のないものは全て計算点とする

凡例	記号	境界線の種類	配号	境界線の種類	印
①	石	杭	①	金属プレート	印
②	コンクリート杭	杭	②	金属プレート	印
③	プラスチック杭	杭	③	金属プレート	印

作成者

平成30年4月17日作成

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成30年4月23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7年4月14日 さいたま地方裁判所所沢支部 登記官

(9 枚目)

登記官

請求番号：23-1

(2/7)

A3判をA4判に縮小

※境界線の明示のないものは全て計算点とする

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	
①	石	杭	②	金	鋼	③	金
④	コンクリート杭		⑤	金	鋼	⑥	金
⑦	スチール杭		⑧	金	鋼	⑨	金

作成者

平成30年4月17日作成

申請人

縮尺

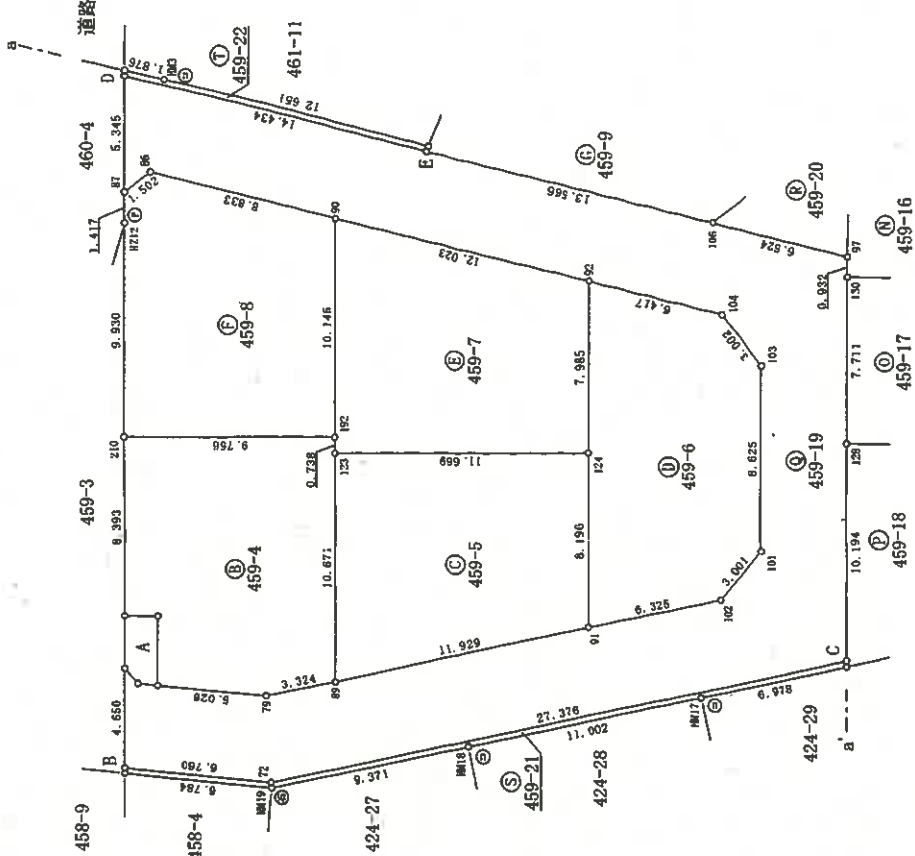
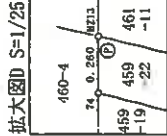
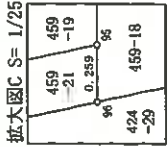
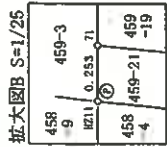
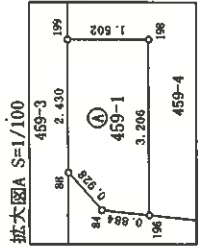
1/250

地積測量図

地番 459-1, 459-4 ~ -22

土地の所在 入間市大字上藤沢字日向

2/7



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7年4月14日 さいたま地方方法務局所次支局

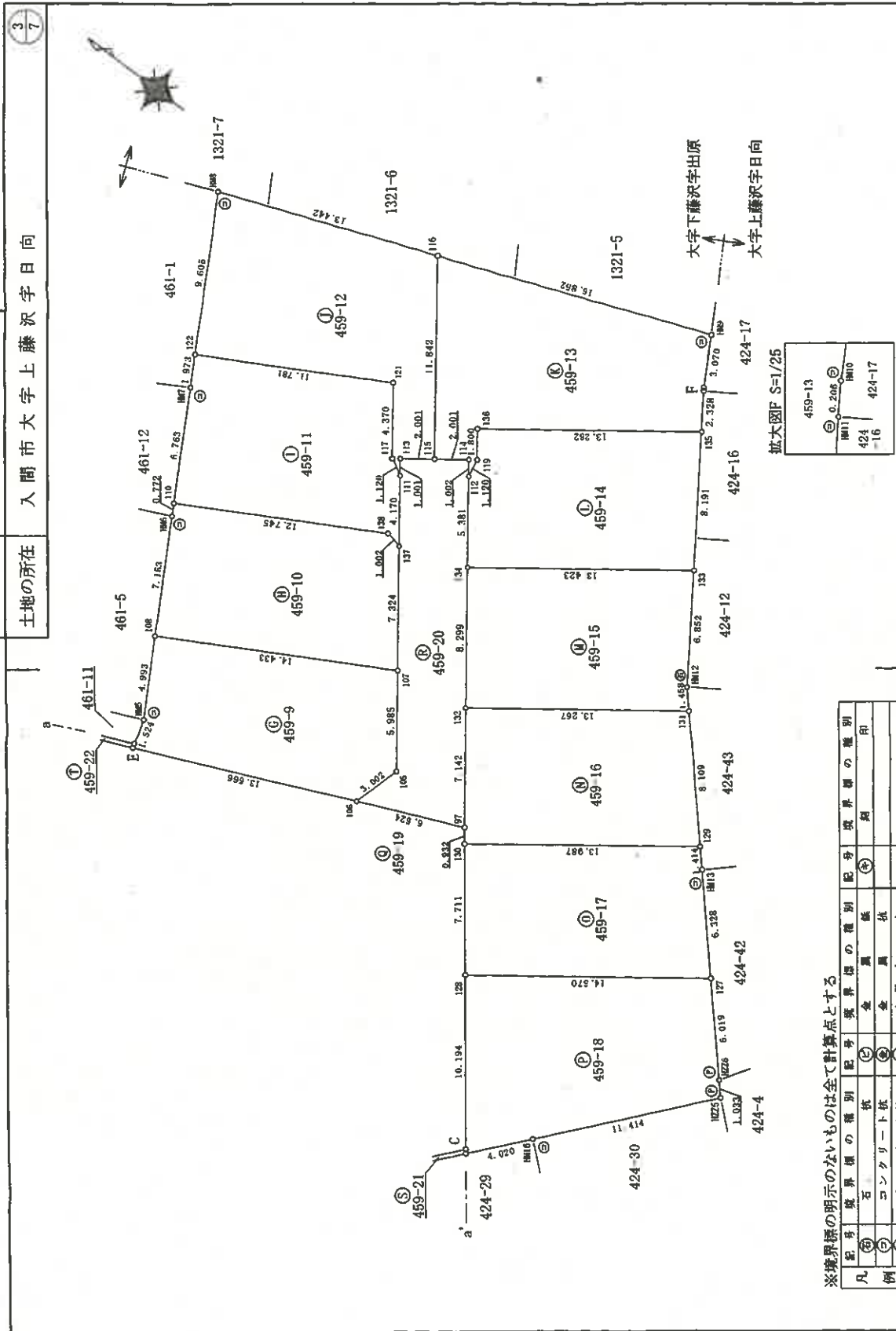
(10 枚目)

登記官

地積測量図

地番	459-1、 459-4 ~ 22
土地の所在	入間市大字上藤沢字日向

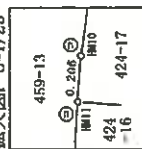
3
7



※境界線の明示のないものは全て計算点とする

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
凡	石	①	金	②	紙
例	コンクリート	③	金	④	紙
	プラスチック	⑤	金	⑥	紙

拡大図F S=1/25



作成者

(平成30年4月17日作成)

申請人

縮尺 1/250

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7年4月14日 さいたま地方裁判所次支局 登記官

(11 枚目)

地 番 459-1, 459-4 ~ 22 地 積 測 量 図

土地の所在 入間市大字上藤沢字日向

5
7

地 番	⑥ 459-3			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
75	140.962	94.538	-12.542	-1185.695596
106	128.491	99.878	-13.262	-1324.582036
105	127.700	102.774	2.749	282.525726
107	131.240	107.600	16.172	1740.107200
108	143.872	100.617	10.216	1027.903272
105	141.456	96.247	-2.839	-273.245233
104	141.033	94.782	-0.494	-46.822308
			倍 面 積	220.191025
			面 積	110.0955125
			地 積	110.09 m ²

地 番	⑦ 459-10		$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$\Sigma (X_{n+1}-X_n)$
測 点 名	X 座 標	Y 座 標			
108	143.872	100.617	-16.093	-1619.223381	
107	131.240	107.600	-8.299	-892.972400	
137	135.573	113.505	5.312	602.938560	
138	136.552	113.720	12.134	1379.878480	
110	147.707	107.554	10.781	1159.539574	
106	147.333	106.878	-3.835	-409.877130	
			佔 面 積	220.277803	
			面 積	110.1389015	
			地 積	110.13	m ²

地番	① 459-11				
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	
110	147.707	107.554	-14.426	-1551.574004	
138	136.552	113.720	-12.134	-1379.878480	
137	135.573	113.505	1.488	168.895440	
111	138.040	116.887	3.464	404.827288	
117	139.037	117.378	3.583	420.565374	
121	141.623	120.901	12.897	1559.260197	
122	151.934	115.201	9.355	1077.705355	
107	150.978	113.474	-4.227	-479.654598	
			倍面積	220.146572	
			面積	110.0732860	
			地積	110.07	m ²

地番	459-12			
測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y(X _{n+1} -X _{n-1})
122	151.934	115.201	-14.958	-1723.176558
121	141.623	120.901	-12.897	-1559.260197
117	139.037	117.378	-3.583	-420.565374
111	138.040	116.887	-0.405	-47.331135
113	138.832	117.875	-1.022	-120.263850
115	137.018	118.859	5.392	640.887728
116	144.024	128.407	19.563	2512.026141
104	156.581	123.608	7.910	977.739280
			倍面積	260.056035
			面積	130.0280175
			地積	130.02㎡

地番	⑩ 459-13				
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	
116	144.024	128.407	8.736	1121.763552	
115	137.018	118.859	-8.020	-1024.584580	
114	135.404	120.043	-2.207	-264.934901	
112	134.811	119.235	-0.405	-48.290175	
119	134.999	120.340	1.253	150.788020	
136	136.064	121.792	-9.628	-1172.613376	
135	125.371	129.538	-9.395	-1217.949010	
1011	126.669	131.571	1.410	185.515110	
1010	126.781	131.745	1.613	212.604685	
109	128.282	134.424	17.243	2317.873032	
			位面積	260.090357	
			面積	130.0451785	
			地積	130.04	

地番	⑪ 459-14			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
136	136.064	121.792	9.628	1172.613376
119	134.999	120.340	-1.253	-150.786020
112	134.811	119.235	-3.371	-401.941185
134	131.628	114.896	-14.006	-1609.233376
133	120.805	122.837	-6.257	-768.591109
135	125.371	129.638	15.259	1978.146242
			倍面積	220.207928
			面積	110.1039640
			地積	110.10 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

平成30年4月17日作成

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成30年4月23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7年4月14日 さいたま地方裁判所第10支部 登記官

(12枚目)

登記官

請求番号：23-1

(7/7)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 459-1, 459-4 ~ -22

土地の所在 入間市大字上藤沢字日向

7
7

地番	(R) 459-20				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
105	127.700	102.774	-2.749	-282.525726	
106	128.491	99.878	-5.207	-520.064746	
97	122.493	102.446	-1.773	-181.635758	
132	126.718	108.205	9.135	988.452675	
134	131.628	114.896	8.093	929.853328	
112	134.811	119.235	3.776	450.231360	
114	135.404	120.043	2.207	264.934901	
115	137.018	118.859	3.228	383.676852	
113	138.632	117.675	1.022	120.263850	
111	138.040	116.867	-3.059	-357.496153	
137	135.573	113.505	-6.800	-771.834000	
107	131.240	107.600	-7.873	-847.134800	
			倍面積	176.720783	
			面積	88.3603915	
			地積	88.36	m ²

地番	(S) 459-21				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
71	134.816	63.209	5.616	354.981744	
12711	134.663	63.007	-5.942	-374.387594	
12819	128.874	66.544	-11.924	-793.470856	
12818	122.739	73.628	-13.339	-982.123882	
12817	115.535	81.944	-11.773	-964.726712	
96	110.966	87.219	-4.412	-384.810228	
95	111.123	87.426	18.081	1580.745506	
72	129.047	66.733	23.693	1581.104969	
			倍面積	17.317137	
			面積	8.6555685	
			地積	8.65	m ²

地番	(T) 459-22				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
74	154.232	88.857	-13.426	-1192.994062	
75	140.962	94.538	-13.199	-1247.807062	
1284	141.033	94.782	11.710	1109.897220	
1283	152.672	89.824	13.355	1199.599520	
12713	154.388	89.065	1.560	138.941400	
			倍面積	7.639596	
			面積	3.819898	
			地積	3.81	m ²

合計 2144.3697545 m²

作成者

申請人

縮尺

1/

平成30年4月17日作成

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7年4月14日 さいたま地方裁判所第13支部

登記官

(13 枚目)

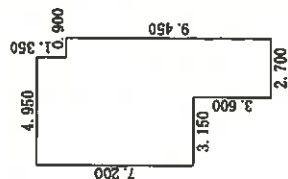
建物図面

各階平面図

家屋番号 459番13

建物の所在 入間市大字上藤沢字日向459番地13

1 階

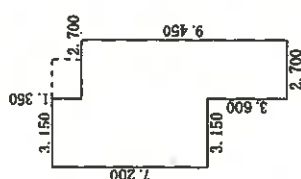


求積表

0.900 × 9.450 = 8.505000
1.800 × 10.800 = 19.440000
3.150 × 7.200 = 22.680000

合計 50.625000
床面積 50.62 m²

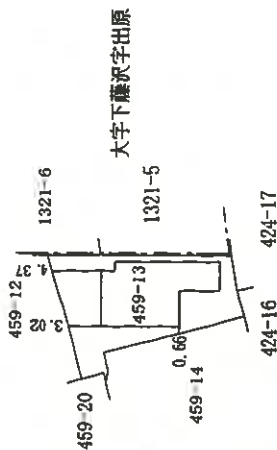
2 階



求積表

2.700 × 9.450 = 25.515000
3.150 × 7.200 = 22.680000

合計 48.195000
床面積 48.19 m²



作成者

申請人

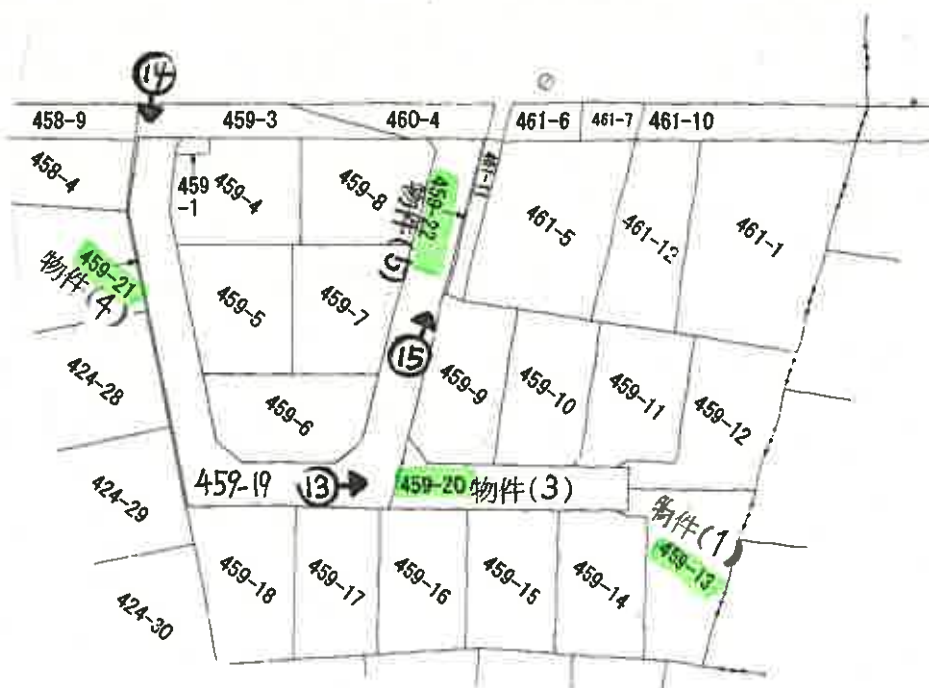
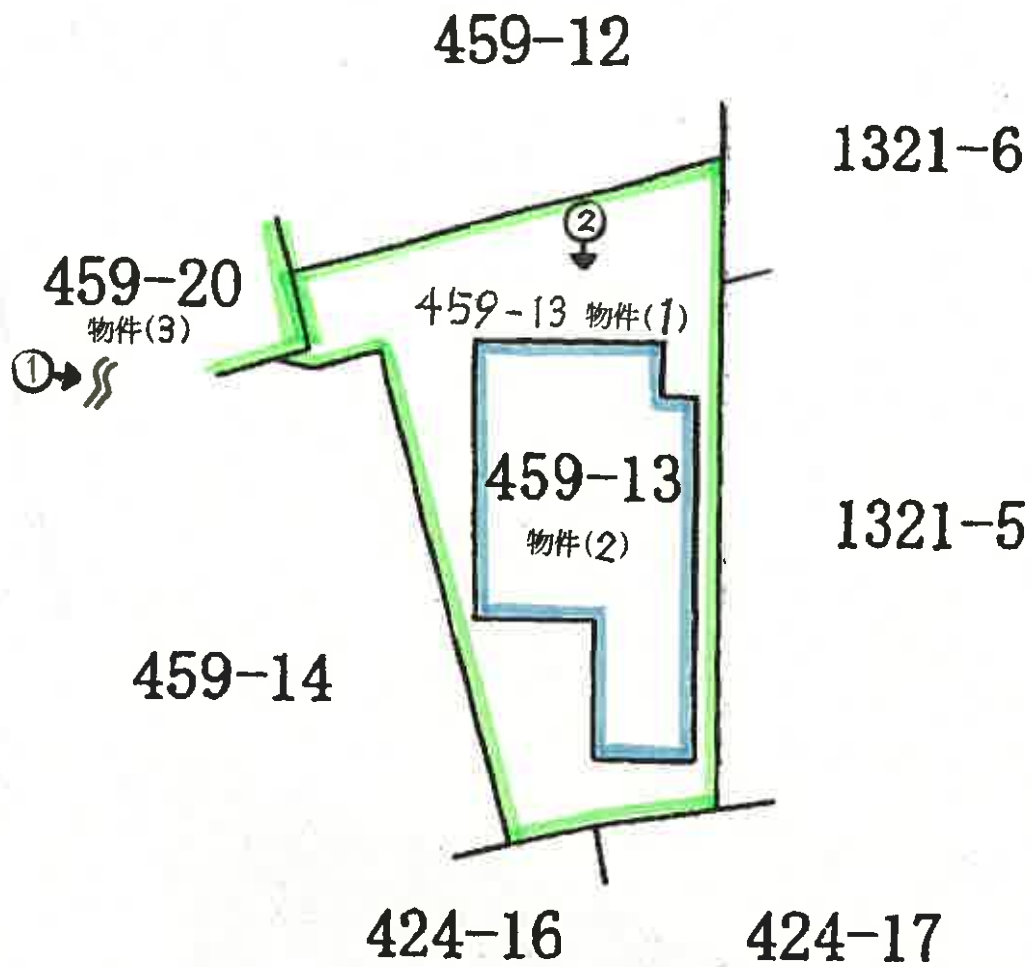
縮尺 1/250

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

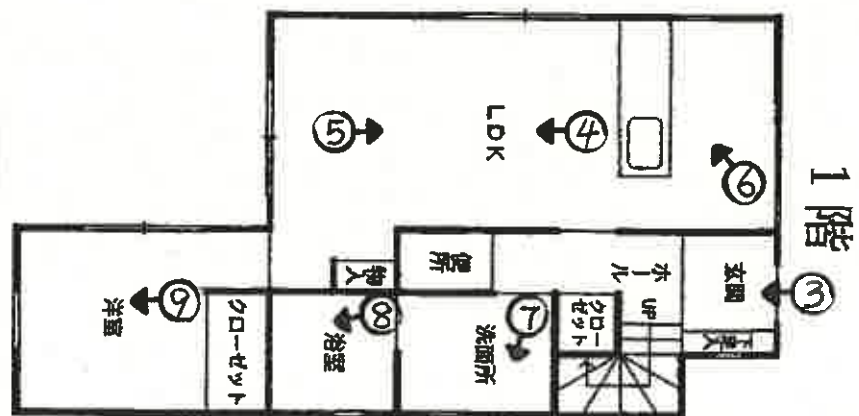
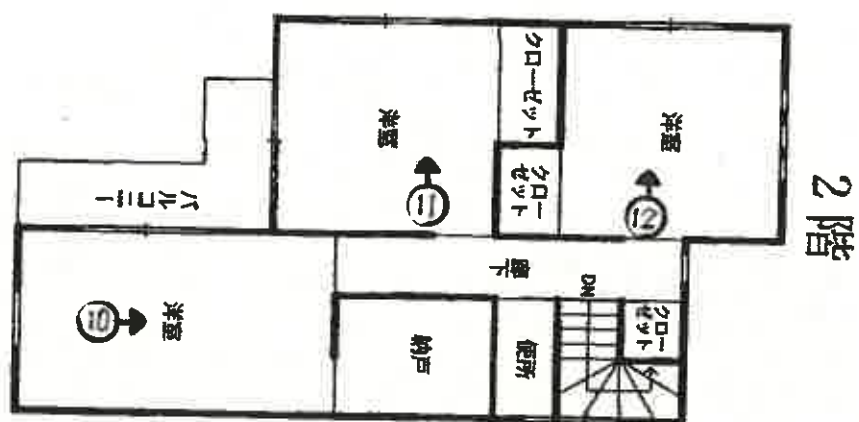
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )



建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和 7 年（ケ）第 79 号
令和 7 年 10 月 27 日 現地調査
令和 7 年 11 月 12 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 入間市大字上藤沢字日向

地 番 4 5 9 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 3 0 . 0 4 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 入間市大字上藤沢字日向 4 5 9 番地 1 3

家屋 番号 4 5 9 番 1 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 0 . 6 2 平方メートル
2 階 4 8 . 1 9 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 入間市大字上藤沢字日向

地 番 4 5 9 番 2 0

地 目 公衆用道路

地 積 8 8 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

- 4 所 在 入間市大字上藤沢字日向

地 番 4 5 9 番 2 1

地 目 雑種地

地 積 8 . 6 5 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 15 分の 1

5 所 在 入間市大字上藤沢字日向

地 番 459 番 22

地 目 雑種地

地 積 3.81 平方メートル

共有者 A 持分 15 分の 1



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 14,585,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,490,000 円
物件2（建物）	金 11,050,000 円
物件3（土地）	金 40,000 円
物件4（土地）	金 4,000 円
物件5（土地）	金 1,000 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 番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 番目積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在地 番目積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所在地 番目積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・3～5）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「武蔵藤沢」駅の西方約 1.9 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	大規模商業施設に近接し、幹線背後に開発分譲された小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	積 状 130.04 m ² （物件1） ほぼ台形 平坦 普通
接面道路の状況	南西 4m 舗装私道（開発による道路／建築基準法 42 条 1 項 2 号） 等高接面	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地、物件3は公衆用道路 物件4、5はブロック塀の敷地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり 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	○基準容積率 160% ○上水道は私設管より引き込んでいる。 ○北側隣地（459 番 12）との間に電柱あり ○入間飛行場の水平表面に該当	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日（登記記載）：平成30年7月30日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約18年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング 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	良好
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	パワービルダー施工

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3～5（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	109,000	0.88	130.04	$\frac{1}{1}$	1.00	12,470,000
3	109,000	0.05	88.00	$\frac{1}{8}$	1.00	60,000
4	109,000	0.08	8.65	$\frac{1}{15}$	1.00	5,000
5	109,000	0.08	3.81	$\frac{1}{15}$	1.00	2,000
合計	—	—	—	—	—	12,537,000

※ 計算表における計算結果である総額（円）については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 入間－8

$$\begin{aligned}
 & \text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\
 & 110,000 \text{ 円／㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \div 109,000 \text{ 円／㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{aligned}$$

◇ 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・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 街路（行止り）、画地（間口狭小、奥まった土地、共用私道、共用ブロック塀敷地）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

② 物件 2 (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
2	120,000	98.81	0.70	8,300,000

ウ 現価率

経過年数 7年 経済的残存耐用年数 18年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 3%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年}}{(\text{経過年数 } 7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年})} \\ &\times (1 - 0.03) \div 0.70 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	12,470,000	0.60	法定地上権	7,480,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円）	土地利用権等価格の 控除及び加算（円）	占有減価 修正	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	12,470,000	－ 7,480,000		1.00	0.7	3,490,000
2	8,300,000	＋ 7,480,000	1.0	1.00	0.7	11,050,000
3	60,000	－ －		1.00	0.7	40,000
4	5,000	－ －		1.00	0.7	4,000
5	2,000	－ －		1.00	0.7	1,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						14,585,000

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

地価公示価格 (入間一8)

所 在 : 大字上藤沢字立出 402 番 20

価 格 : 110,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線「武蔵藤沢」駅約 1.6 km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 117 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東 4.5m 私道

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%)

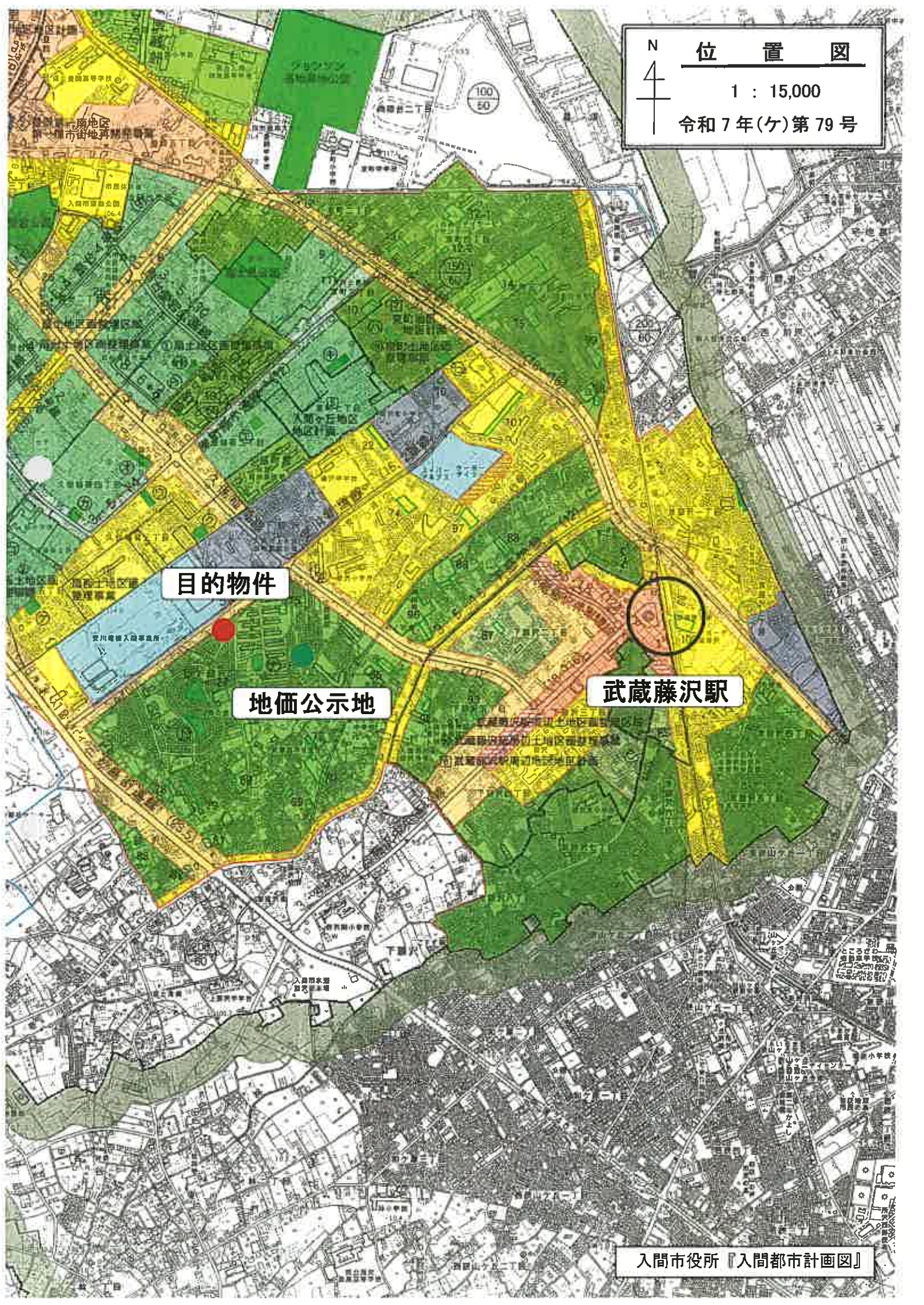
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真 (正本のみ)

以 上

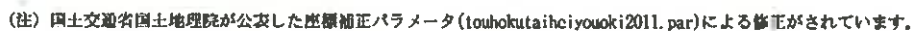
位置図
N
4
1 : 15,000
令和7年(ケ)第79号



目的物件

地価公示地

武蔵藤沢駅



請求部	所在地	入間市大字上藤沢字日向				地番	459番20			
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備考 年月日 (原図)			補記事項		

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年4月14日
さいたま市地方技術院次支局

登記官

地番
459-1, 459-4 ~ -22

土地の所在
入間市大字上藤沢字日向

地積測量図
1/7

全体図

作成者

申請人

縮尺
1/500

※境界線の明示のないものは全て計算点とする

凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類					
①	石	境界線の種類	②	コンクリート	境界線の種類	③	プラスチック	境界線の種類	④	金属プレート	境界線の種類
⑤	金属プレート	境界線の種類	⑥	金属板	境界線の種類	⑦	金属板	境界線の種類	⑧	金属板	境界線の種類

恒久的地物の座標値

座標	X	Y	座標	X	Y
A149	148.481	54.789	市金属プレート		
A150	169.317	82.327	市コンクリート板		
A151	170.266	83.577	市金属プレート		

測量年月日
平成30年4月4日

測量係
佐藤 隆

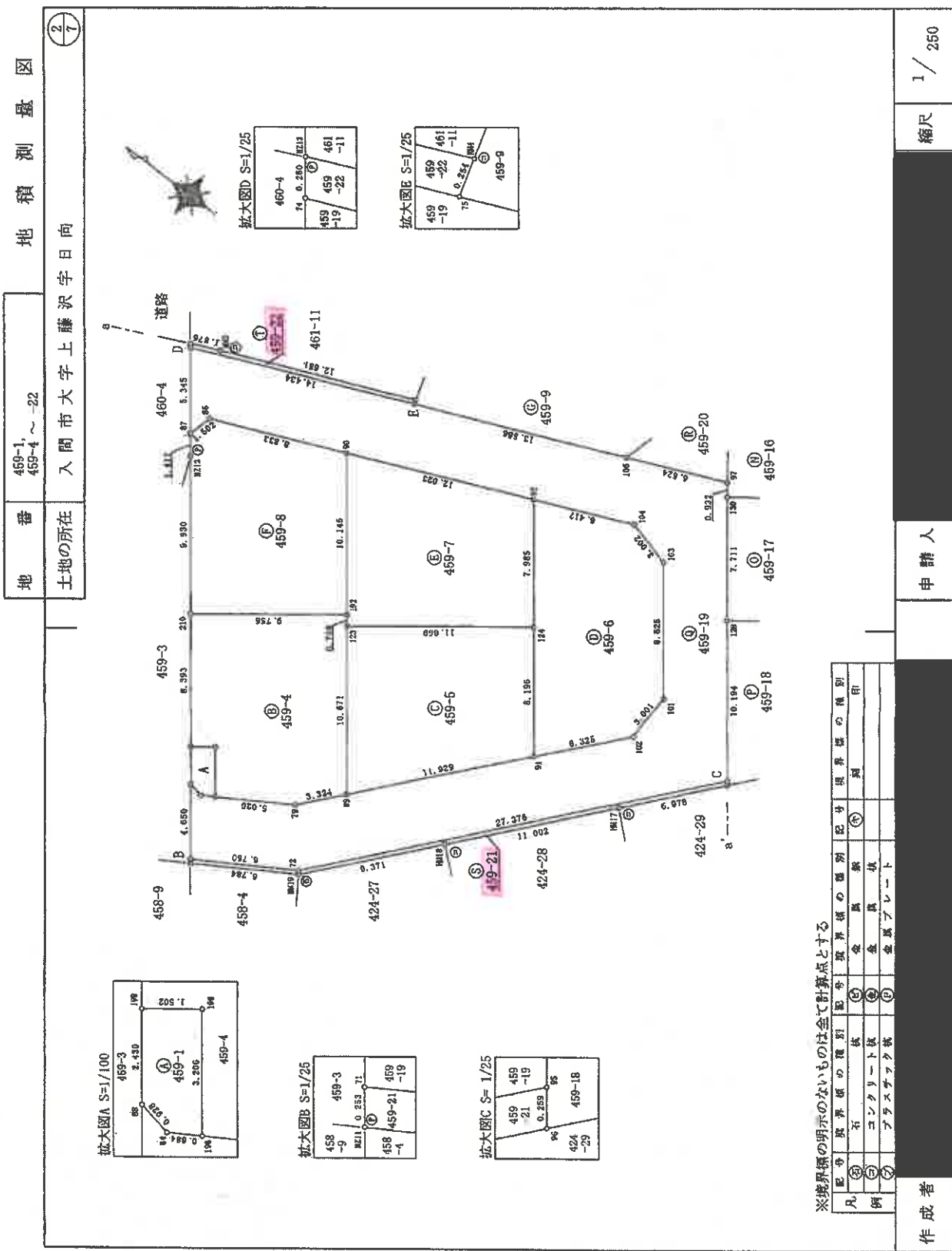
登記年月日：平成30年4月23日

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7年4月14日
さいたま地方裁判所沢支部

登記官

請求番号：23-1

A3をA4に縮小



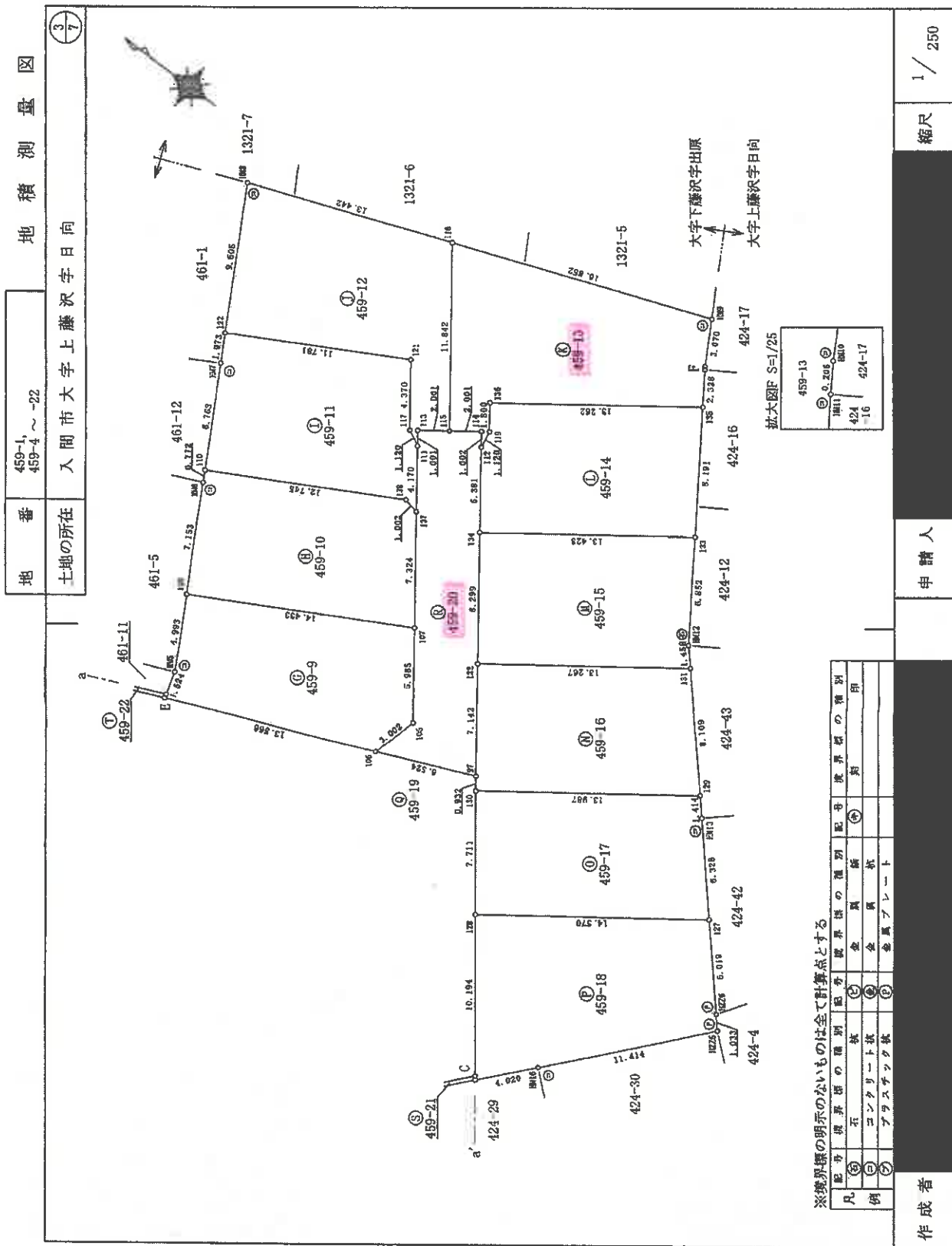
登記年月日：平成30年4月23日

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7年4月14日
さいたま市方法務局所沢支局

登記官

請求番号：23-1

A3をA4に縮小



登記年月日：平成30年4月23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7年4月14日

さいたま地方支務局所沢支局

登記官

請求番号：23-1

A3をA4に縮小

地積測量図

459-1、
459-4 ~22

土地の所在 入間市大字上藤沢字日向

5
7

地番	459-9				
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
75	140.982	94.538	-12.542	-1185.695596	-1723.176558
106	128.491	99.878	-13.202	-1324.582036	-1559.260197
105	127.700	102.774	2.749	282.525726	-420.565374
107	131.240	107.600	16.172	1740.107200	-47.331135
108	143.872	100.517	10.216	1027.90272	-120.263950
105	141.456	96.247	-2.839	-273.245233	640.887728
104	141.033	94.782	-0.494	-46.822208	2512.020141
			倍面積	220.181025	977.739280
			面積	110.0955125	260.056035
			地積	110.09	130.02

地番	459-10				
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
106	143.872	100.617	-16.093	-1619.225381	1121.763552
107	131.240	107.600	-6.599	-892.972400	-1024.564580
137	136.573	113.505	5.312	602.938560	-264.94901
138	136.552	113.720	12.134	1379.878480	-48.290175
110	147.767	107.554	10.781	1159.539674	150.786020
106	147.333	106.878	-3.835	-409.877130	-1172.613376
			倍面積	220.277803	-1217.949010
			面積	110.1359016	185.515110
			地積	110.13	212.594685

地番	459-11				
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
110	147.707	107.554	-14.426	-1551.574004	2317.873032
138	136.552	113.720	-12.134	-1379.878480	260.090357
137	135.573	113.505	1.488	168.895440	130.0451785
111	138.040	116.867	3.464	404.527288	130.04
117	139.037	117.378	5.583	420.565374	
121	141.623	120.901	12.897	1559.260197	
122	151.934	115.201	9.355	1077.706355	
107	150.978	113.474	-4.227	-479.654598	
			倍面積	220.16572	
			面積	110.0732860	
			地積	110.07	

地番	459-12				
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
122	151.934	115.201	-14.958	-1723.176558	
121	141.623	120.901	-12.897	-1559.260197	
117	139.037	117.378	-3.583	-420.565374	
111	138.040	116.867	-0.405	-47.331135	
113	138.632	117.075	-1.022	-120.263950	
115	137.018	118.859	5.392	640.887728	
119	144.024	120.407	19.563	2512.020141	
108	155.681	123.608	7.910	977.739280	
			倍面積	260.056035	
			面積	130.0280175	
			地積	130.02	

地番	459-13				
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
116	144.024	120.407	8.736	1121.763552	
115	137.018	118.859	-8.620	-1024.564580	
114	135.404	120.043	-2.207	-264.94901	
112	134.811	119.235	-0.456	-48.290175	
119	134.999	120.340	1.253	150.786020	
136	136.064	121.792	-9.628	-1172.613376	
135	125.371	129.638	-9.395	-1217.949010	
1011	126.669	131.571	1.410	185.515110	
1010	126.781	131.745	1.613	212.594685	
109	128.282	134.424	17.243	2317.873032	
			倍面積	260.090357	
			面積	130.0451785	
			地積	130.04	

地番	459-14				
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
136	136.064	121.792	9.628	1172.613376	
119	134.999	120.340	-1.253	-150.786020	
112	134.811	119.235	-3.371	-401.941185	
134	131.628	114.896	-14.006	-1609.233376	
133	120.805	122.837	-6.257	-758.561109	
135	125.371	129.638	16.259	1978.146242	
			倍面積	220.207928	
			面積	110.1039640	
			地積	110.10	

作成者

申請人

縮尺

1/

(5/7)

登記年月日：平成30年4月23日

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7年4月14日
さいたま地方裁判所第10支部
登記官

地積測量図

地番
459-1,
459-4 ~ -22

土地の所在
入間市大字上藤沢字日向

1/7

地番	① 459-22	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測点名					
105		127.700	102.774	-2.749	-282.525725
106		128.491	99.578	-5.207	-520.064746
97		122.493	102.446	-1.773	-181.636758
132		126.718	108.205	9.135	988.462675
114		131.628	114.896	8.093	929.853328
112		134.811	119.235	3.776	450.231360
114		136.404	120.043	2.207	264.934901
115		137.018	118.859	3.228	383.678852
113		138.632	117.875	1.022	120.263850
111		138.040	116.867	-3.059	-357.496153
137		135.573	113.565	-6.840	-771.834000
107		131.240	107.600	-7.873	-847.134800
倍面積				176.720783	
面積				88.3603915	
地積				88.36	

地番	② 459-21	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測点名					
71		134.816	63.209	5.616	354.981744
#211		134.663	63.007	-5.942	-374.387594
#219		128.874	66.544	-11.924	-793.470856
#218		122.739	73.628	-13.339	-952.123892
#217		115.535	81.944	-11.773	-864.726712
96		110.986	87.219	-4.412	-384.810228
95		111.123	87.426	18.081	1580.145506
72		129.047	66.733	23.693	1581.104969
倍面積				17.317137	
面積				8.6585685	
地積				8.65	

地番	③ 459-23	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測点名					
74		154.232	88.857	-13.426	-1192.994082
76		140.962	94.538	-13.199	-1247.807062
#24		141.033	94.782	11.710	1109.597220
#23		152.672	89.824	13.355	1199.595520
#213		154.388	85.065	1.660	138.541400
倍面積				7.638996	
面積				3.8184980	
地積				3.81	

合計 2144.3897545 m²

作成者

申請人

縮尺

1/

(7/7)

請求番号：23-1

A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年11月12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7年4月14日
さいたま地方法務局所沢支局

登記官

請求番号：23-2

A3をA4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	459番13
建物の所在	入間市大字上藤沢字日向459番地13

1 階

求積表

0.900 × 9.450	= 8.505000
1.800 × 10.800	=19.440000
3.150 × 7.200	=22.680000
合計	50.625000
床面積	50.62 m ²

2 階

求積表

2.700 × 9.450	=25.515000
3.150 × 7.200	=22.680000
合計	48.195000
床面積	48.19 m ²

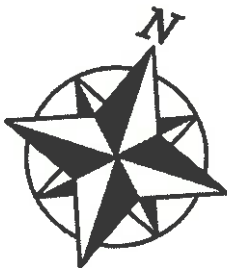
大字下藤沢字出原

作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

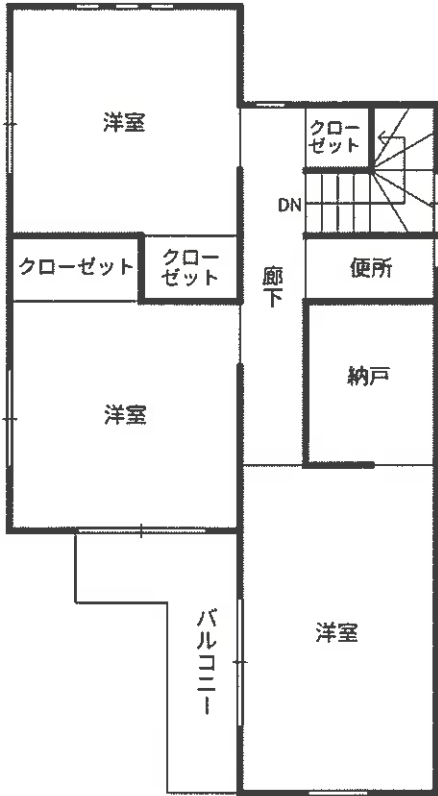
請求番号：23-2

建 物 間 取 図

令和7年（ケ）第79号



2 階



1 階

