

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 佐 藤 憲 一

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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 場 所 令和 8 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 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。	



915

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）
1～6	7,720,000 6,176,000	一括	1,544,000	28,134	9,618
1	80,000				
2	80,000				
3	1,450,000				
4	1,530,000				
5	2,260,000				
6	2,320,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|------------------|
| 1 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 . 4 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 . 2 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 6 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 . 8 4 平方メートル |



11

物 件 目 録

5 所 在 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 2951番地26

家屋 番号 2951番26

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 19.78平方メートル
2階 16.48平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約23.91平方メートル
2階 約20.61平方メートル

6 所 在 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 2951番地27

家屋 番号 2951番27

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 20.33平方メートル
2階 16.48平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月22日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 一

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

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、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 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 . 4 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 . 2 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 6 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 . 8 4 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 2951番地26

家屋 番号 2951番26

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 19.78平方メートル
2階 16.48平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約23.91平方メートル
2階 約20.61平方メートル

6 所 在 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 2951番地27

家屋 番号 2951番27

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 20.33平方メートル
2階 16.48平方メートル



令和 8年(ケ)第 8号
令和 8年 3月25日受理
令和 8年 4月13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 川 上 進

(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 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 . 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 6 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 . 8 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 2 9 5 1 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 2 9 5 1 番 2 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	19.78平方メートル
	2階	16.48平方メートル

6 所 在 所 沢市東狭山ヶ丘二丁目 2951番地27

家屋 番号 2951番27

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	20.33平方メートル
	2階	16.48平方メートル



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、3、4		
現況地目	☒ 宅地(物件3、4) ☒ 公衆用道路(物件1、2) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者が物件3の土地上下記建物を、物件4の土地上下4枚目記載の建物を、それぞれ所有し、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5		
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: 1階: 約23.91平方メートル 2階: 約20.61平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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所有して占有している(空き家) ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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			
現況地目	☐宅地(物件) ☐公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☐公図のとおり ☐地積測量図のとおり ☐建物図面(各階平面図)のとおり ☐土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☐土地所有者 ☐その他の者 上記の者が本土地上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6			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 構造: 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を所有して占有している(空き家) ☐ 「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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	1 本件各建物は、いずれも空き家です。
■特別代理人	1 本件各物件は、私が管理しています。 2 現況調査は、裁判所で解錠の上、立ち入って調査して差し支えありません。

(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

- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件5については、現況（本件建物内に照明器具及びエアコン以外に家財道具がないこと）、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を3枚目のとおり所有者が空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 3 物件6については、現況（本件建物内に照明器具に家財道具がないこと）、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を4枚目のとおり所有者が空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 4 本件土地に接面する土地（地番2951-20、2951-21、2951-22、2951-23、2951-18）は、いずれも私人所有の公衆用道路（地目：いずれも宅地）である。
- 5 物件5について、屋根のひさし部分に複数の破損個が認められた（写真⑦～⑨）。
- 6 物件6について、次のとおり認められた。
 - ① 1階洋室の襖に破損個所（写真⑭、⑮）
 - ② 1階台所の床にゆがみ
 - ③ 1階台所及び洋室の各床に傾き（北側から南側へ）
 - ④ 2階各部屋の床にゆがみ
 - ⑤ 2階各部屋の床に傾き（複数方向に）
 - ⑥ 2階東側和室の襖に破損個所（写真⑯）
- 7 現況調査時に本件物件上空を飛んでいる航空機の音がかなりうるさく感じられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

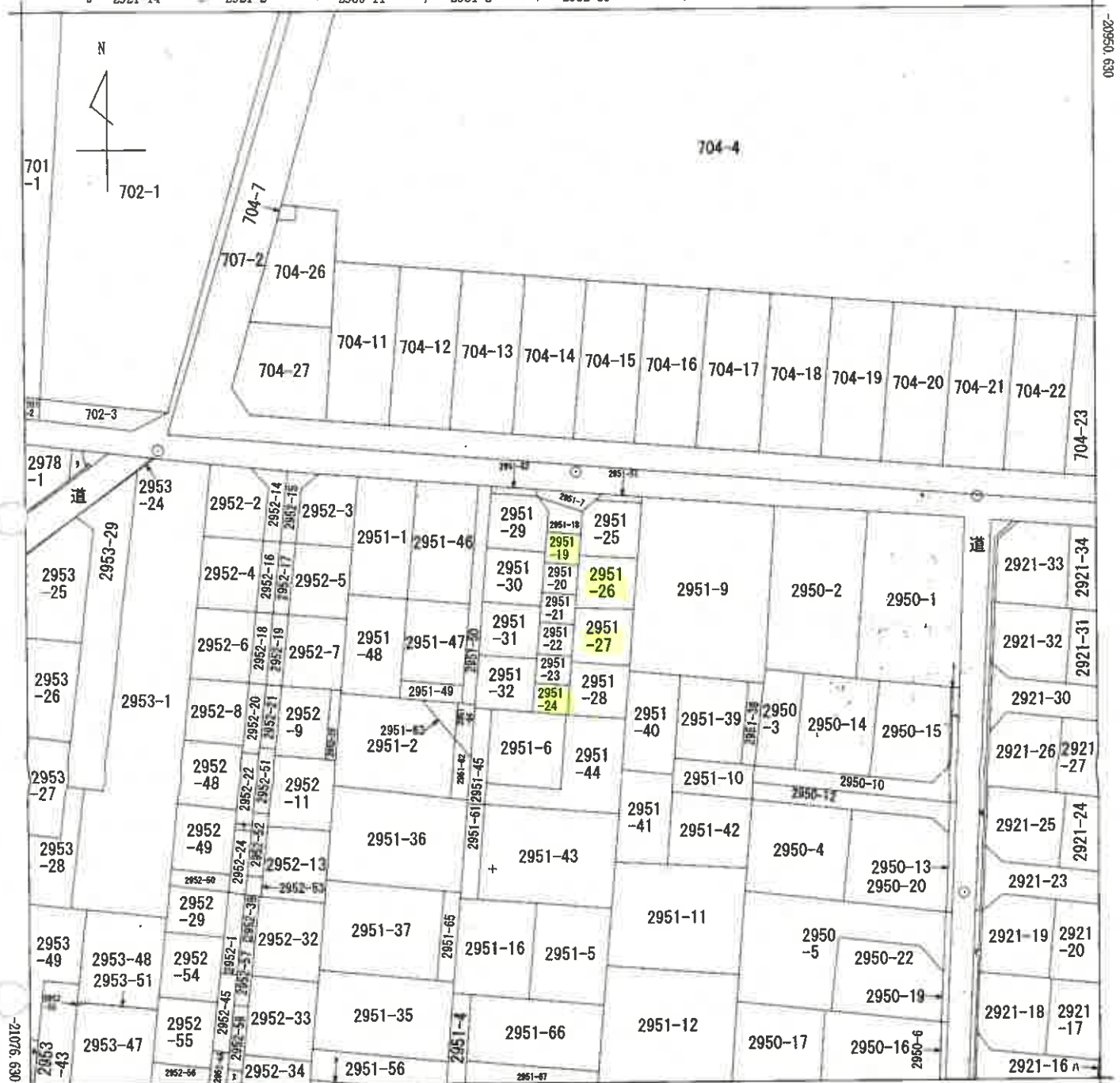
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月26日(木) 10:50-11:05	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、近隣居住者聴取
8年3月30日(月) 10:45-10:55	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
8年3月30日(月) 11:00-11:05	携帯電話	特別代理人より電話聴取
8年4月10日(金) 10:15-10:55	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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させて臨場した。 ☒ 令和8年4月10日 目的物件(物件5及び物件6)はいずれも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

イ 2921-1 2921-15 2921-4 2950-18 2952-47 2953-2
 ロ 2921-14 2921-2 2950-11 2951-3 2952-59 つづく

(座標値種別：図上測定)

-37158.939



-37283.939 (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(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
2丁目

請求部	所在	所沢市東狭山ヶ丘二丁目				地番	2951番19		
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。

令和7年12月25日

さいたま地方法務局所沢支局

請求番号：8-1

登記官

(8枚目)

(1/2)

請求番号: B-2

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12月25日
 さいたま地方裁量所次支局

(1/ 枚目)

建築士

A3判をA4判に縮小

建築物平面図

家屋番号	2951-26
建物の所在	所沢市大字三島字甲地蔵裏2951-26
1027499	東横山ケ丘二丁目

S44.6.16

作製年月日	昭和44年5月16日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

建物図面

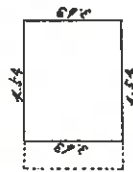
1階平面図



面積計算表

$$5.45 \times 3.63 = 19.7835 \\ \underline{19.78 \text{ m}^2}$$

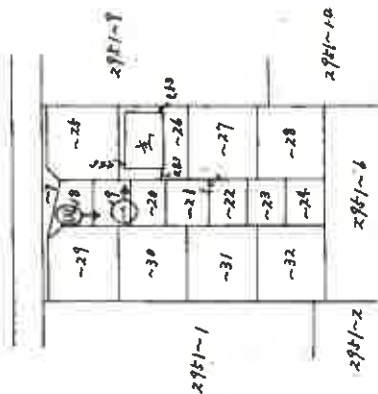
2階平面図



面積計算表

$$4.54 \times 3.63 = 16.4802 \\ \underline{16.48 \text{ m}^2}$$

←○(写真撮影位置表示)



(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺	1/200 単位巨細(米)
----	---------------

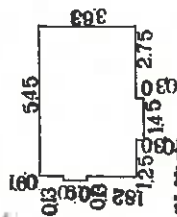
縮尺	1/500 単位巨細(米)
----	---------------

各建 物 平 面 圖 面 圖

家 屋 番 号	2951-27
建 物 の 所 在	市休布大寺二ノ島子甲地蔵堂2951-27

東映山ヶ丘二丁目

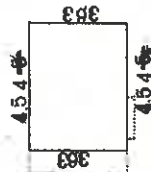
● 贈平面型



面機計算表

$54.5 \times 36.3 = 19.7835$	
$0.13 \times 0.90 = 0.1170$	
$1.45 \times 0.30 = 0.4350$	
計	20335.5 M ²

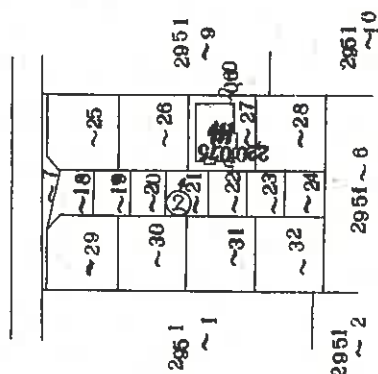
2 暗平福因



面積計算表

$$\frac{454 \times 383}{4} = 86,807.5$$

面
区
建
物



←○(写真撮影位置表示)

縮尺	単位互換(㎡)	縮尺	単位互換(㎡)
1	200	1	500

(續) 用土樹膠樹膠土膠(全)

〒150-8501 東京都目黒区目黒1-16-10 工業出版社 電話(983)2445番

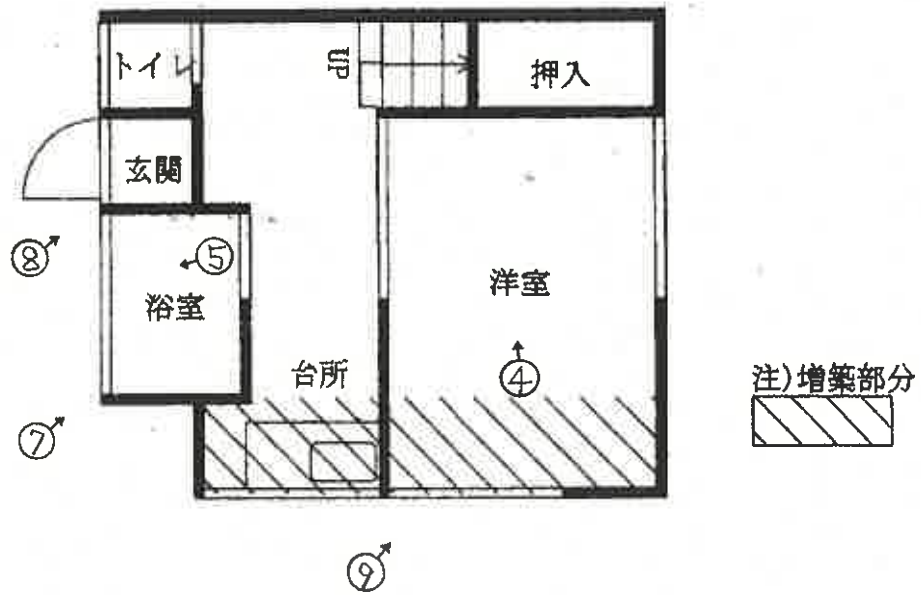
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月25日 さいたま地方法務局所沢支局

雜記

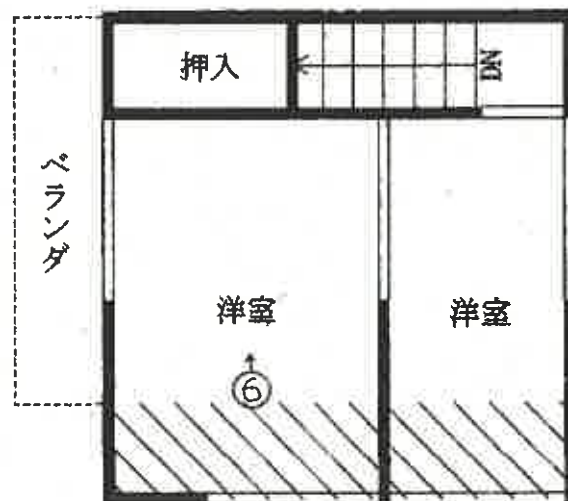
建物間取図

令和8年(ケ)第8号 物件5

1階



2階

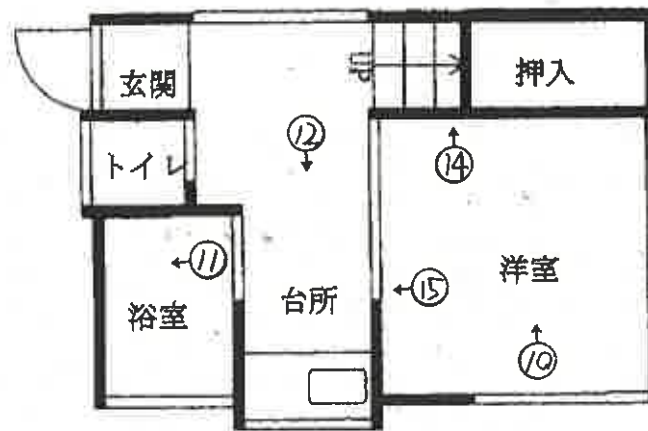


←○(写真撮影位置表示)

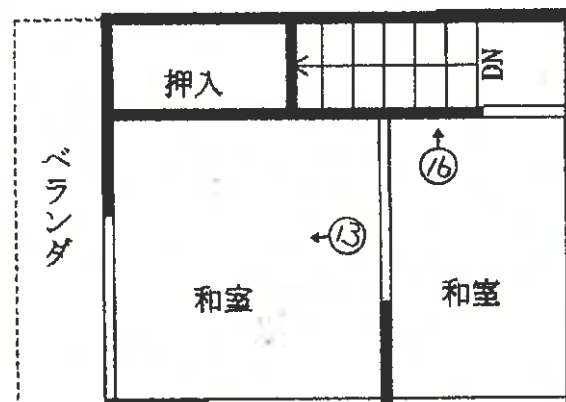
建物間取図

令和8年（ケ）第8号 物件6

1階



2階



←○(写真撮影位置表示)



①

物件 5



②

物件 6



③



④

以下物件 5



⑤



⑥



⑦

破損箇所



⑧

破損箇所



⑨

破損箇所



⑩

以下物件 6



⑪



⑫



13



14



15



16

令和 8 年 (ケ) 第 8 号
令和 8 年 4 月 1 0 日 現地調査
令和 8 年 4 月 2 0 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
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 . 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 6 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 5 1 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 . 8 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 2 9 5 1 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 2 9 5 1 番 2 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	19.78平方メートル
	2階	16.48平方メートル

6 所 在 所 沢市東狭山ヶ丘二丁目 2951番地27

家屋 番号 2951番27

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	20.33平方メートル
	2階	16.48平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 4 5 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1, 5 3 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 2, 2 6 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 2, 3 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～6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3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格、物件4の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5・6の内訳価格は各土地利用権等付建物としての価格である。また、物件1・2の内訳価格は公衆用道路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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1 2 3 4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件1・2の地目 公衆用道路
5 6	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	物件5床面積 1階約23.91㎡ 2階約20.61㎡
物件 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1～4）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「狭山ヶ丘」駅の東方約500m(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶほか周辺にはマンション、共同住宅等も見られる住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50% 80% なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	41.62 m ² （物件3） 43.84 m ² （物件4） ほぼ正方形（物件3） ほぼ正方形（物件4） ほぼ平坦
接面道路の状況	西約4m舗装行止り私道 （建築基準法上の道路） ほぼ等高	
土地の利用状況等	物件3：（物件5）建物の敷地 物件4：（物件6）建物の敷地	
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を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	・ 接面道路は、建築基準法42条1項5号(道路の位置の指定：昭和43年7月16日 第345号 幅員4m 延長21.235m)。 ・ 担当課によれば、位置指定道路の延長は21.235mとなっており、当該私道のうち物件1は位置指定道路に該当するが、私道奥の物件2は該当しないとのこと。 ・ 物件2付近に電柱、ブロックの構造物がある。 ・ 進入表面区域(入間基地)。 ・ 外側水平表面(横田基地)。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）：昭和44年5月29日新築 経過年数：57年 経済的残存耐用年数：2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング、モルタル、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、その他 床：合板、CF、その他 設 備：電気、給排水等 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：劣る 施 工：劣る
保守管理の状況	劣る
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階及び2階に未登記増築部分がある。 ・ 建蔽率及び容積率が超過している。同規模の建替えはできない。 ・ 屋根のひさし部分に破損箇所がある。 ・ 全体的に老朽化している

(物件 6)

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) : 昭和 44 年 4 月 5 日新築 経 過 年 数 : 57 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル、その他 内 壁 : クロス貼り、繊維壁、その他 天 井 : 化粧合板、竿縁、その他 床 : CF、畳、カーペット、その他 設 備 : 電気、給排水等 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 : 劣る 施 工 : 劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 容積率が超過している。同規模の建替えはできない。 ・ 1 階及び 2 階の床が水平を保っていない。 ・ 襖等に破損個所があった。 ・ 全体的に老朽化している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3・4（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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	151,000	1.030	41.62	0.80	5,180,000
4		1.030	43.84	0.80	5,450,000

※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）

公示地 所沢-32

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

157,000 円/㎡ × 101/100 × 100/100 × 100/105 = 151,000 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である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路・環境条件で優り交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：物件3増価要因として方位等を考慮した。

物件4増価要因として方位等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等(容積率等超過の状態を含む)を考慮した。

② 物件1・2（土地）

本物件は私道敷等であるので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	151,000	0.05	14.49	110,000
2		0.05	14.23	110,000

イ 個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件 5・6（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	135,000	44.52	0.02	120,000

ウ 現価率:

経過年数 57 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮) - 30%

(計算式) $2 / (57 + 2) \times (1 - 0.30)$

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
6	130,000	36.81	0.01	50,000

ウ 現価率:

経過年数 57 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮) - 30%

(計算式) $1 / (57 + 1) \times (1 - 0.30)$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
3	5,180,000	0.60	法定地上権	3,110,000
4	5,450,000	0.60	法定地上権	3,270,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	110,000	—		1.0	0.7	80,000
2	110,000	—		1.0	0.7	80,000
3	5,180,000	-3,110,000		1.0	0.7	1,450,000
4	5,450,000	-3,270,000		1.0	0.7	1,530,000
5	120,000	+3,110,000	1.0	1.0	0.7	2,260,000
6	50,000	+3,270,000	1.0	1.0	0.7	2,320,000
一括価格 (合計)						7,720,000

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(所沢－32)

所 在：所沢市東狭山ヶ丘2丁目2914番35(狭山ヶ丘第43街区16)

価 格：157,000円/㎡

位 置：西武池袋線「狭山ヶ丘」駅約900m(道路距離)

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：120㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6.2m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

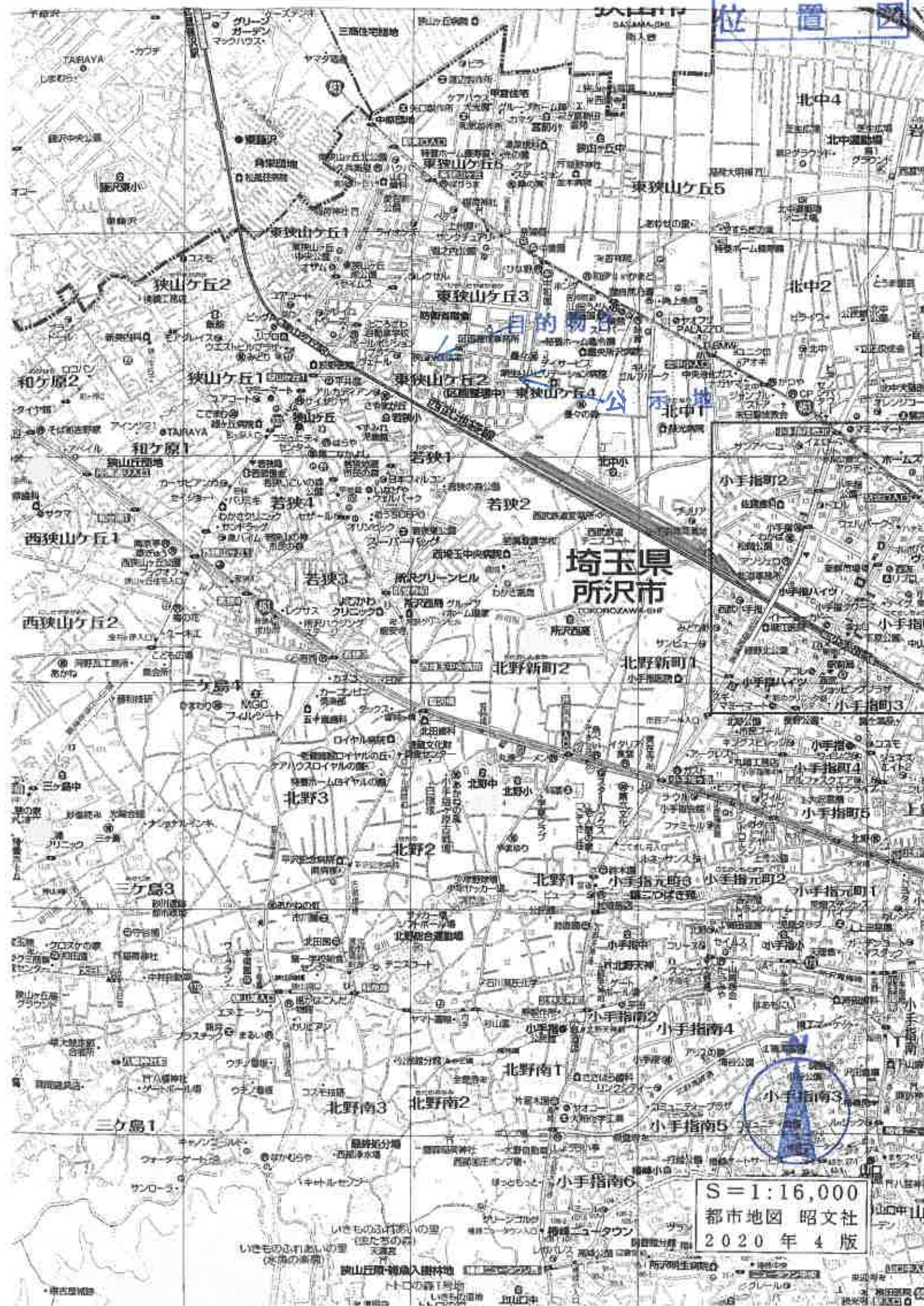
地 域 の 概 要：小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真(正本のみ)

以 上

位置図

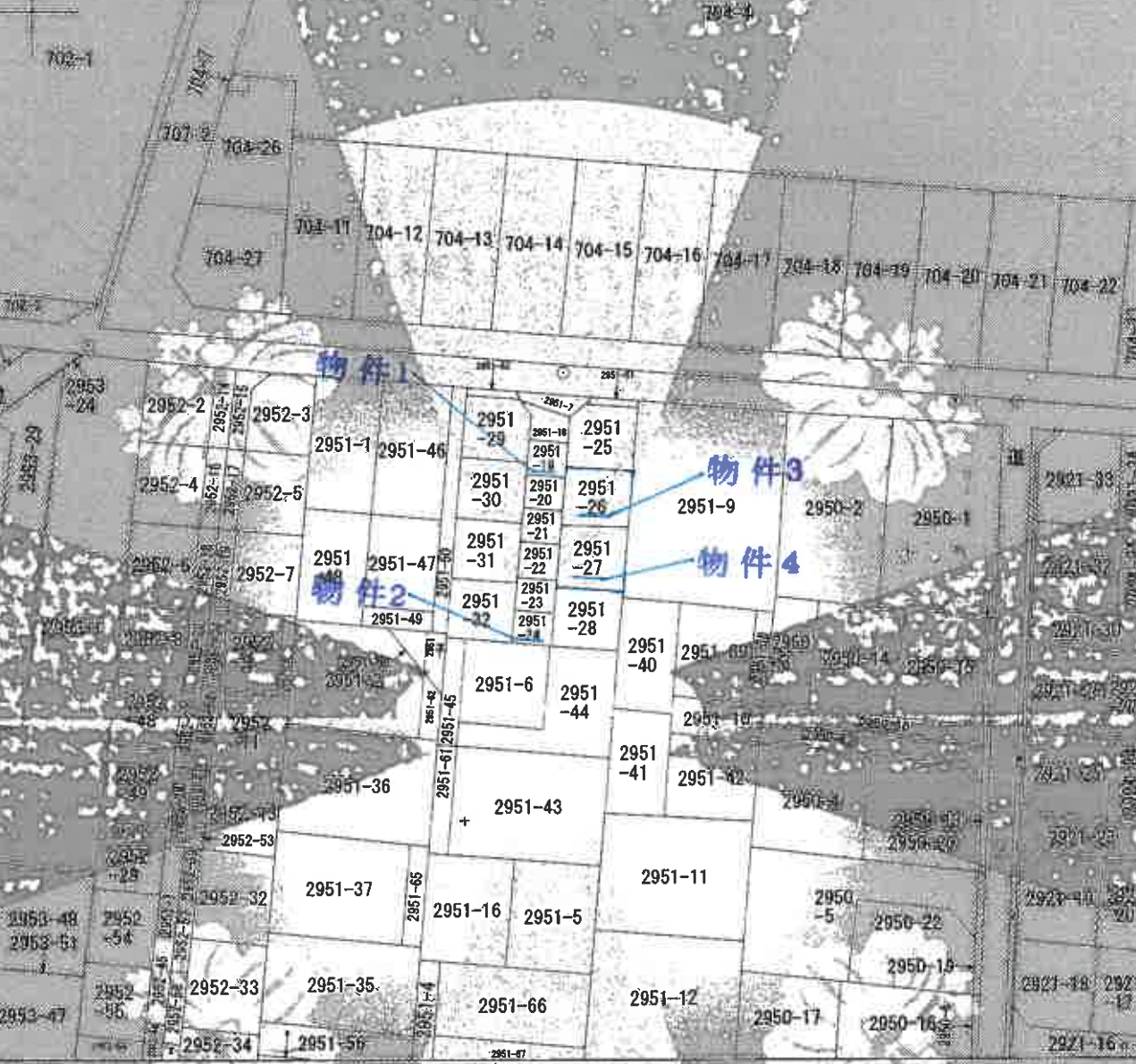


目的物
公示地

埼玉県
所沢市
MAEBASHI

S=1:16,000
都市地図 昭文社
2020年4版

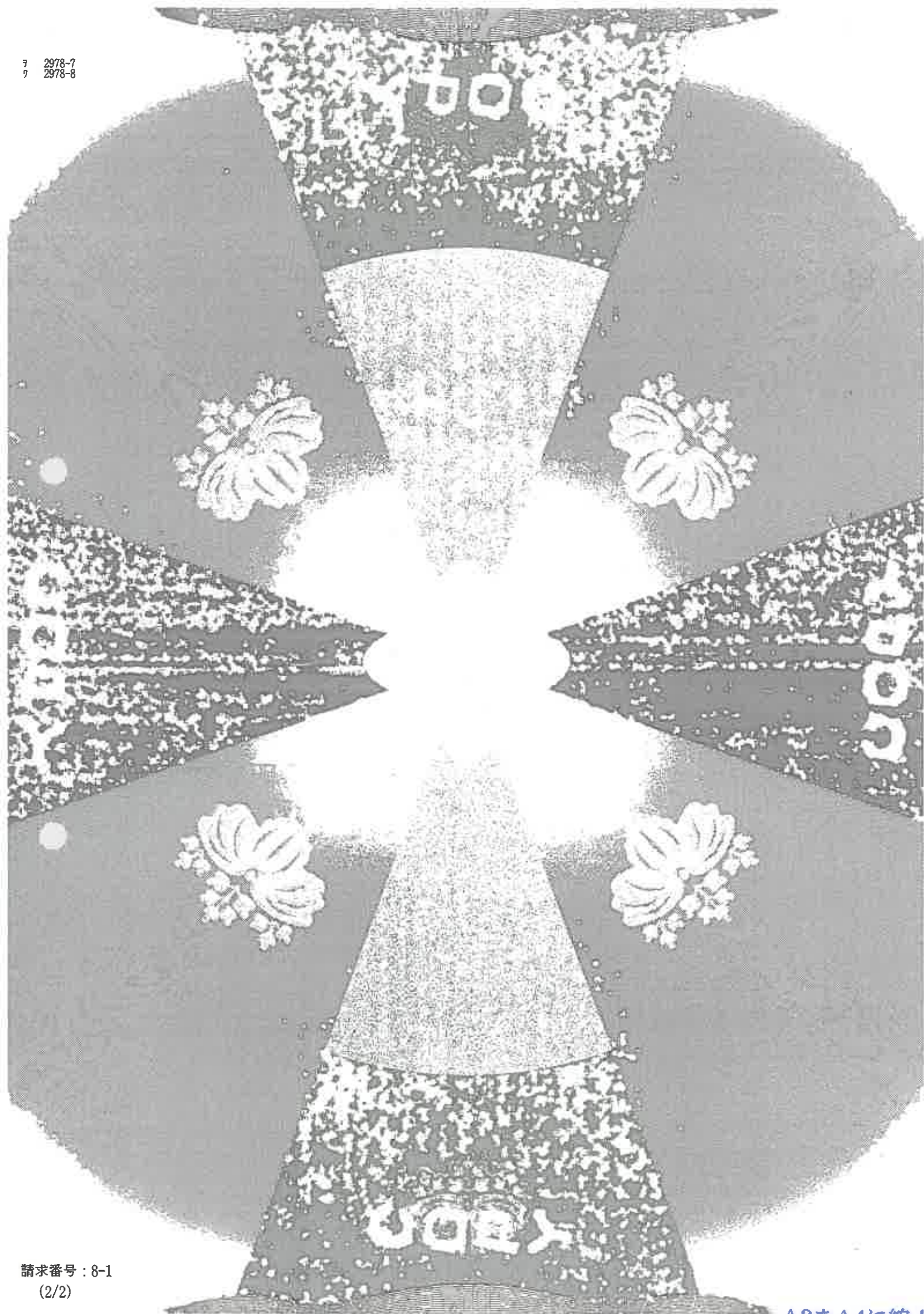
N



37158.939 (地積換算率：国土地測定) 37158.939
 (注) 地図に示す区画は、土地の区画を明確にするための図面であり、これに示すものとして購入した
 土地は、土地の区画を明確にするための図面であり、これに示すものとして購入した
 (注) 国土交通省国土院が公表した「国土地測定2011.par」による修正がされている。

東京都中央区
 東横街ケ丘
 二丁目

請求 番号	所在	所在地	地番
1/500	精度 区分	座標系 表示方法 図面番号	2951番19
作成 年月日	昭和44年3月	図面 番号 2951-19	施設 事項



作 者 姓 名 田 芳 君

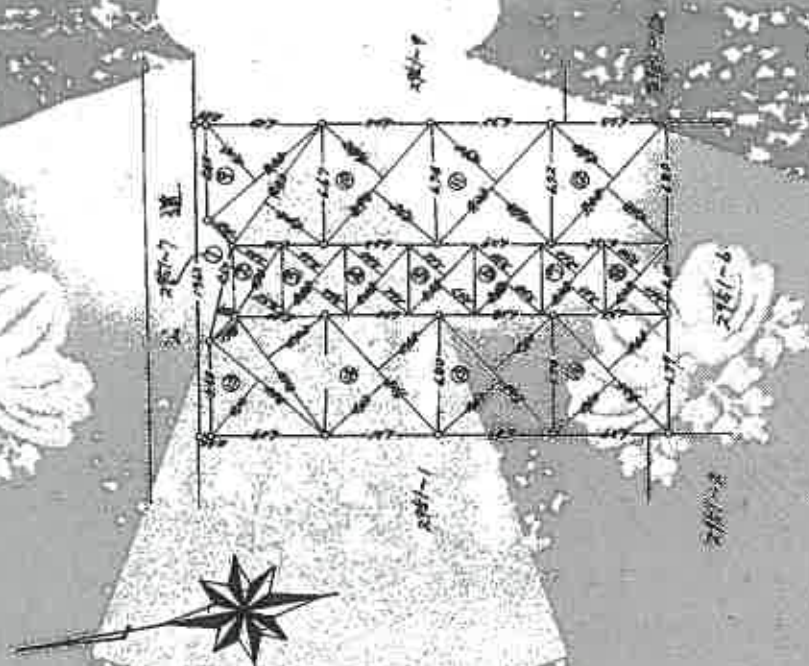
健之

0055682

$$29.5 \text{ m/s} + 18 \text{ m/s} = 47.5 \text{ m/s}$$

陳延炯題

東鎮山女并二丁目

[illegible]

（續）
 于張國川水庫工程

1/300 零位校准

中華書局

243-11

重刊の所在を決定するに際しては、

1027493

寶珠山在二聖宮

「隨平而圓」



面積計算表

645 x 364 = 19,7835
19,7835

2 階平面図



無罪釋放

$$\frac{2.83 \times 10^3}{2.83 \times 10^3} = 1$$

蘇園

544.616

[illegible]

92

100

上海金茂大厦

京 師

（水）野田（水）

圖書部外借電話：(86)35-431 工廠山部北 電話：(86)354465

A3をA4に縮小

1027500

家屋番号	25254-27
建物の所在地	新潟県新潟市東区山崎町1番地

東横山ケ丘ニテ建

1階平面図



面積計算書

$3.15 \times 3.27 = 10.3035$
$0.13 \times 0.90 = 0.1170$
$1.45 \times 0.30 = 0.4350$
計 10.8555 ㎡

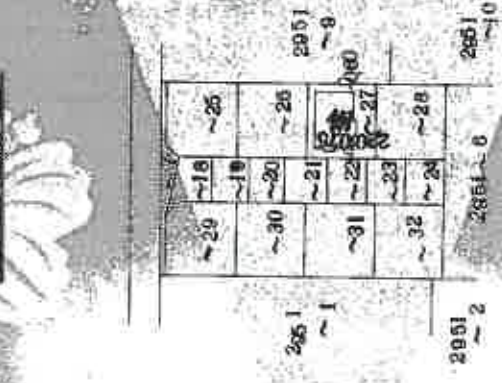
2階平面図



面積計算書

$4.54 \times 3.83 = 17.3802$
計 17.3802 ㎡

建物図面



1440.17

建築年月日	
建築主氏名	

建築主氏名	
建築主住所	

単位	1
単位距離(㎡)	1.00

新潟県新潟市東区山崎町1番地

単位	1
単位距離(㎡)	1.00

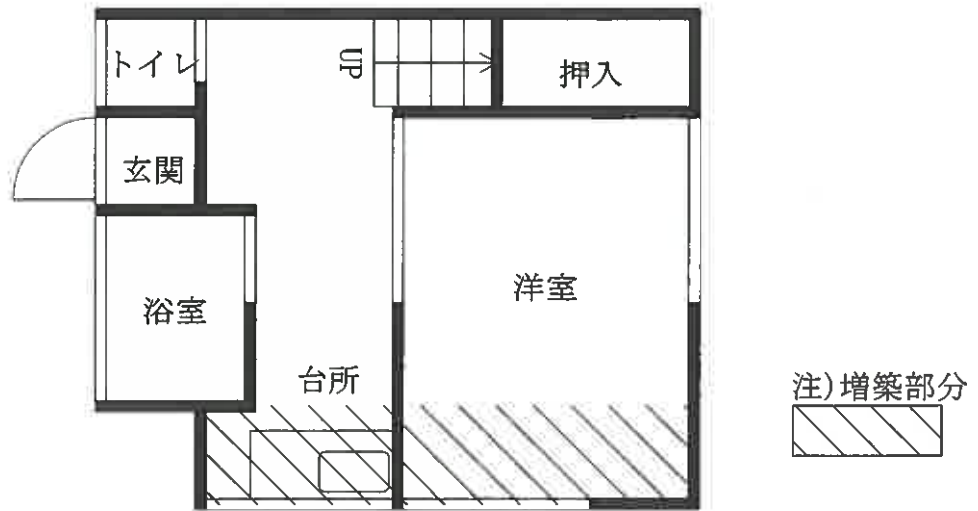
新潟県新潟市東区山崎町1番地

これは図面に記載されているものとは異なる場合があります。

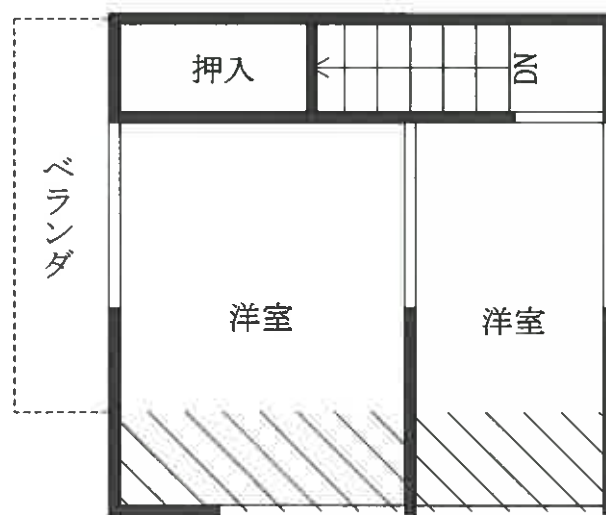
令和7年12月25日

登記簿

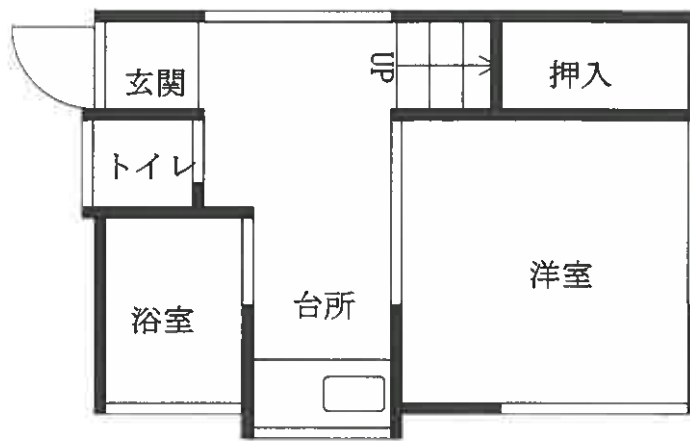
1 階



2 階



1 階



2 階

