

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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	799,000 639,200	一括	159,800	不明	不明
1	797,000				
2	1,000				
3	1,000				



※11※

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 2 3 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 7 8 6

建物の名称 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート 1 階建

床 面 積 5 階部分 4 8 . 9 8 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 8 2 0 8 4 . 5 0 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 4 7 8 万 5 2 9 0 分の 4 8 9 8

2 所 在 狭山市狭山台二丁目 1 番地 1

家屋 番号 1 番 1 の 1 0 0 1

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



4898

物 件 明 細 書

令和 8年 1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1～3】

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1】

管理費等の滞納あり。

【物件番号2, 3】

本件各物件は共有持分についての売却である。

《 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。



11

(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 (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 2 3 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 7 8 6

建物の名称 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート 1 階建

床 面 積 5 階部分 4 8 . 9 8 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 8 2 0 8 4 . 5 0 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 4 7 8 万 5 2 9 0 分の 4 8 9 8

2 所 在 狭山市狭山台二丁目 1 番地 1

家屋 番号 1 番 1 の 1 0 0 1



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

持分4785290分の4898

3 所 在 狹山市狹山台二丁目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



令和 7年(ヌ)第 18号
令和 7年 6月11日受理
令和 7年 7月 4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 (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 23 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 786

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート 1 階建

床 面 積 5 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 狹山市狹山台二丁目 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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 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	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 4,000円 修繕積立金 9,000円	令和7年6月19日現在 ☒ 滞納がある 令和元年8月分～令和7年6月分 計 432,040円 管理会社から遅延損害金87,302円及び 弁護士費用414,502円の主張あり
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	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

(3 枚目)

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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・集会所として使用している ☐ 「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	☒ 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	
敷地	物件1の敷地権の目的である土地の符号1		
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		
住居表示	(住居表示未実施)		
建物	物件3		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物をポンプ室として使用している ☐ 「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	☒ 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	
敷地	物件1の敷地権の目的である土地の符号1		
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
■管理人	1 当マンションの管理人の勤務時間は、月曜から土曜の9時から17時30分までです。 2 本件建物（物件1）は、2～3年くらい空き家です。 3 本件建物（物件1）の表札にBと記載されているのは、前所有者のものを替えていないためです。

(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)

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 現況（郵便ポストにテープが貼られていること）、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（物件1）の占有状況を3枚目のとおり所有者が動産を放置した空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番31）は、狭山市所有の公衆用道路である。また、本件土地に接面する土地（地番1-2）は、狭山市所有の土地である。
- 4 本件建物（物件1）について、次のとおり認められた。
 - ① 襖の破損（写真⑦）
 - ② 和室の壁に汚れ（写真⑧）
 - ③ 天井に複数の跡（その一部の写真⑨）
 - ④ トイレ内に窓から吹き込んだと思われる砂埃で便座及び床が泥だらけ

(注) チェック項目中の調査結果は「■」の箇所の記載のとおり

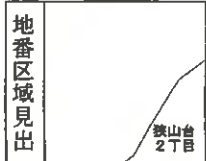
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月13日(金) 10:45-11:15	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 物件1につき全戸不在、管理人面談
7年6月13日(金) 12:55-13:00	執行官室	管理費等照会書FAX送信
7年6月16日(月) 8:45-9:00	法務局(所沢支局)	物件2・3建物図面申請(申立債権者の提出がないため) 現在事項証明書申請
7年7月3日(木) 12:10-12:55	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 評価人同行、管理人立会(物件2につき)
年 月 日 () : - :		
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7年7月3日 目的物件(物件1)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



1-1 (2/4)

(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	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。

令和7年1月20日

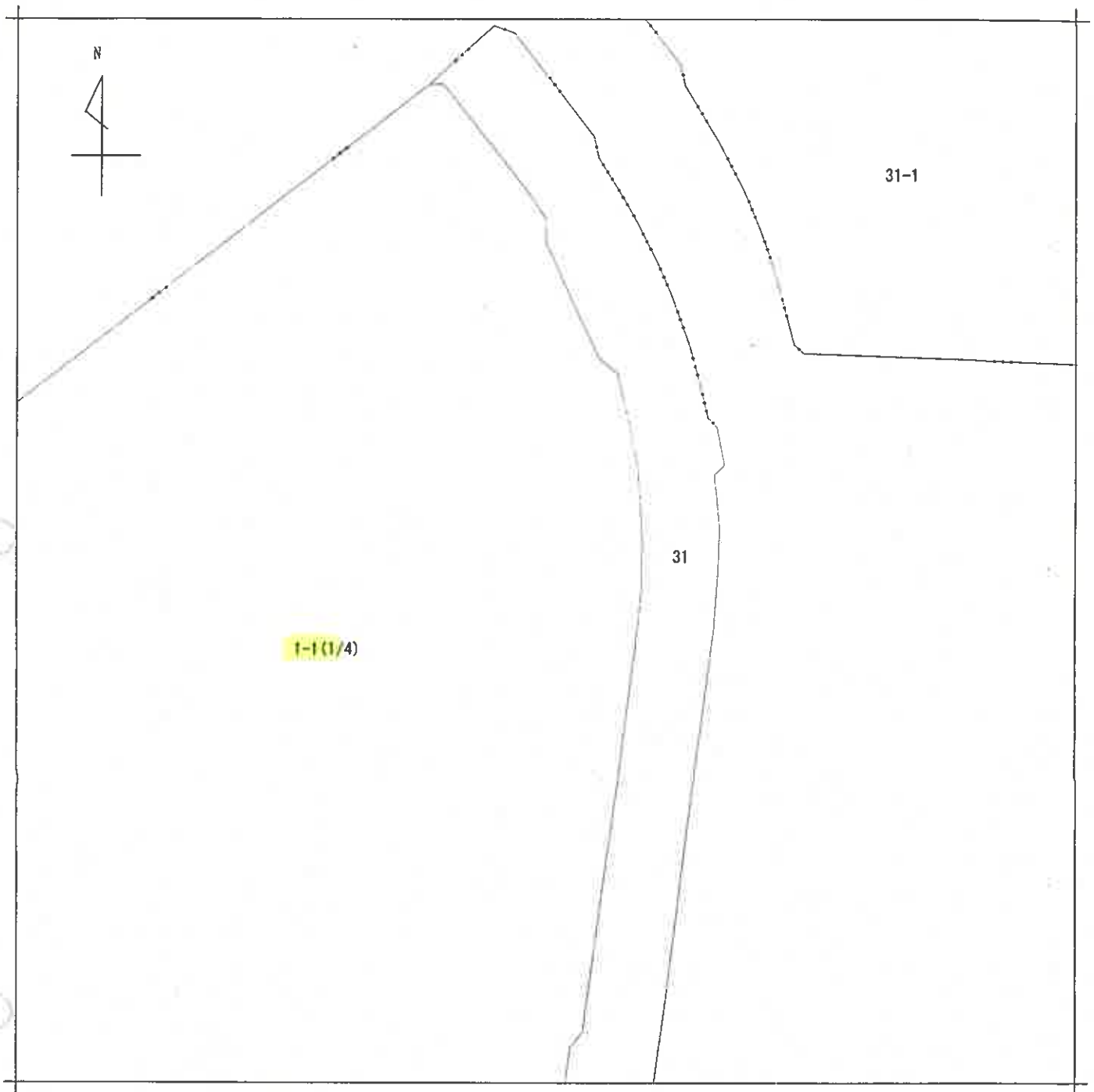
さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M25470

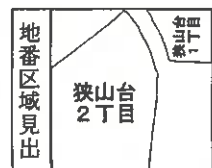
登記官

(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	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。

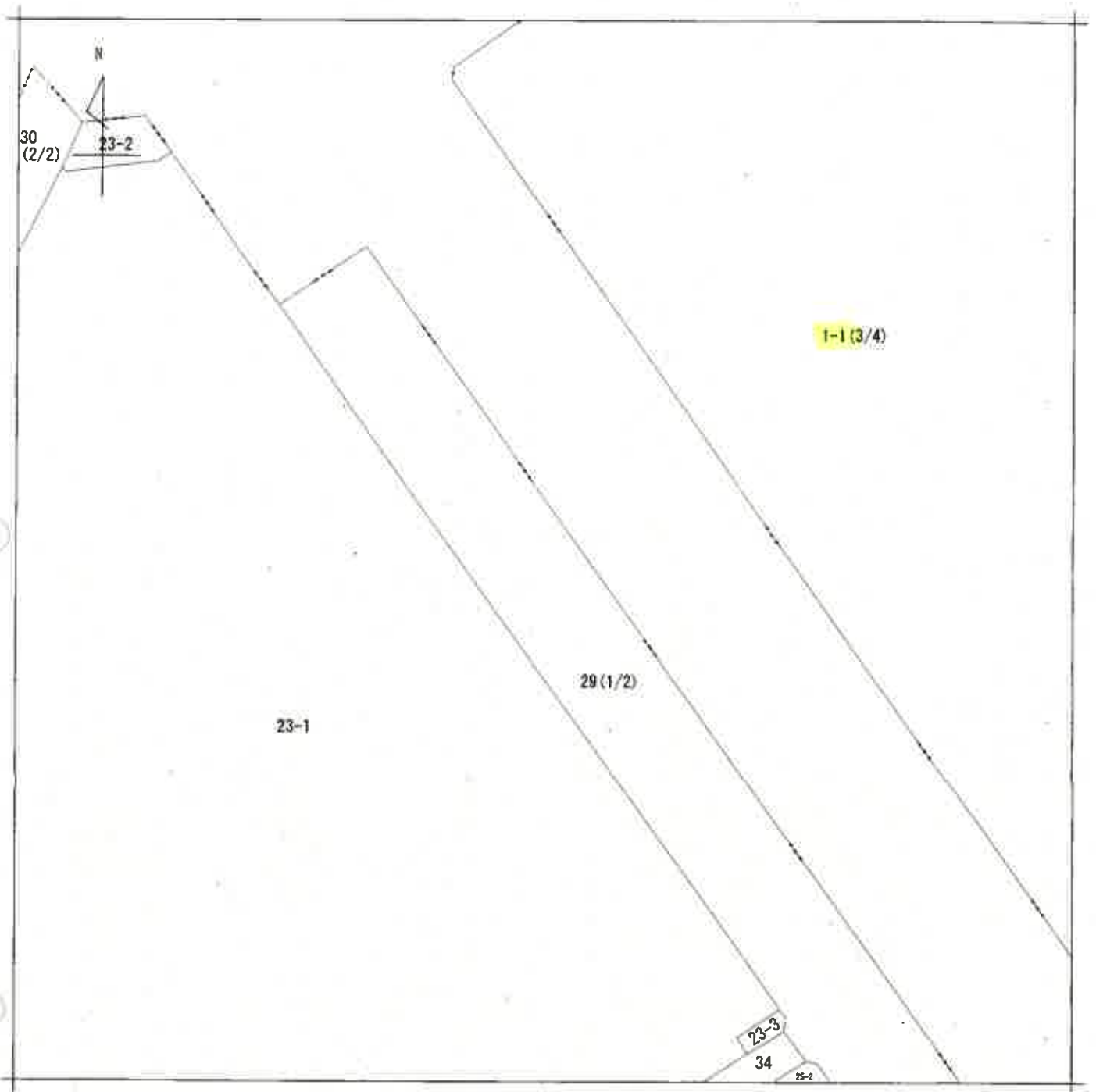
令和7年1月20日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M25470

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。

令和7年1月20日

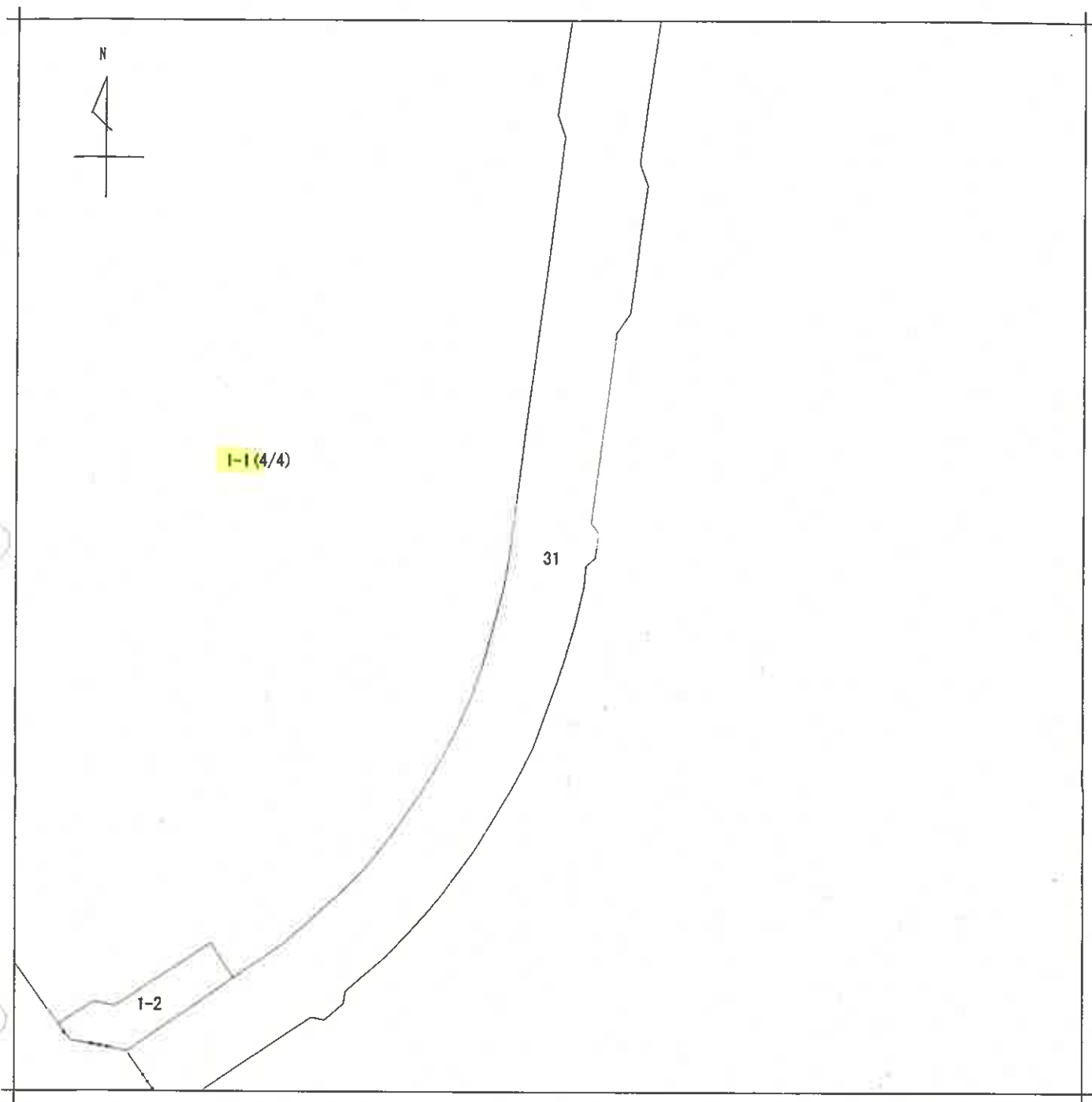
さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M25470

登記官

(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			
出力縮	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。

令和7年1月20日

さいたま地方務局所沢支局

地図整理番号：M25470

登記官

登記年月日：昭和50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1月20日 さいたま地方法務局所沢支局

登記官

(12枚用)

建物図面

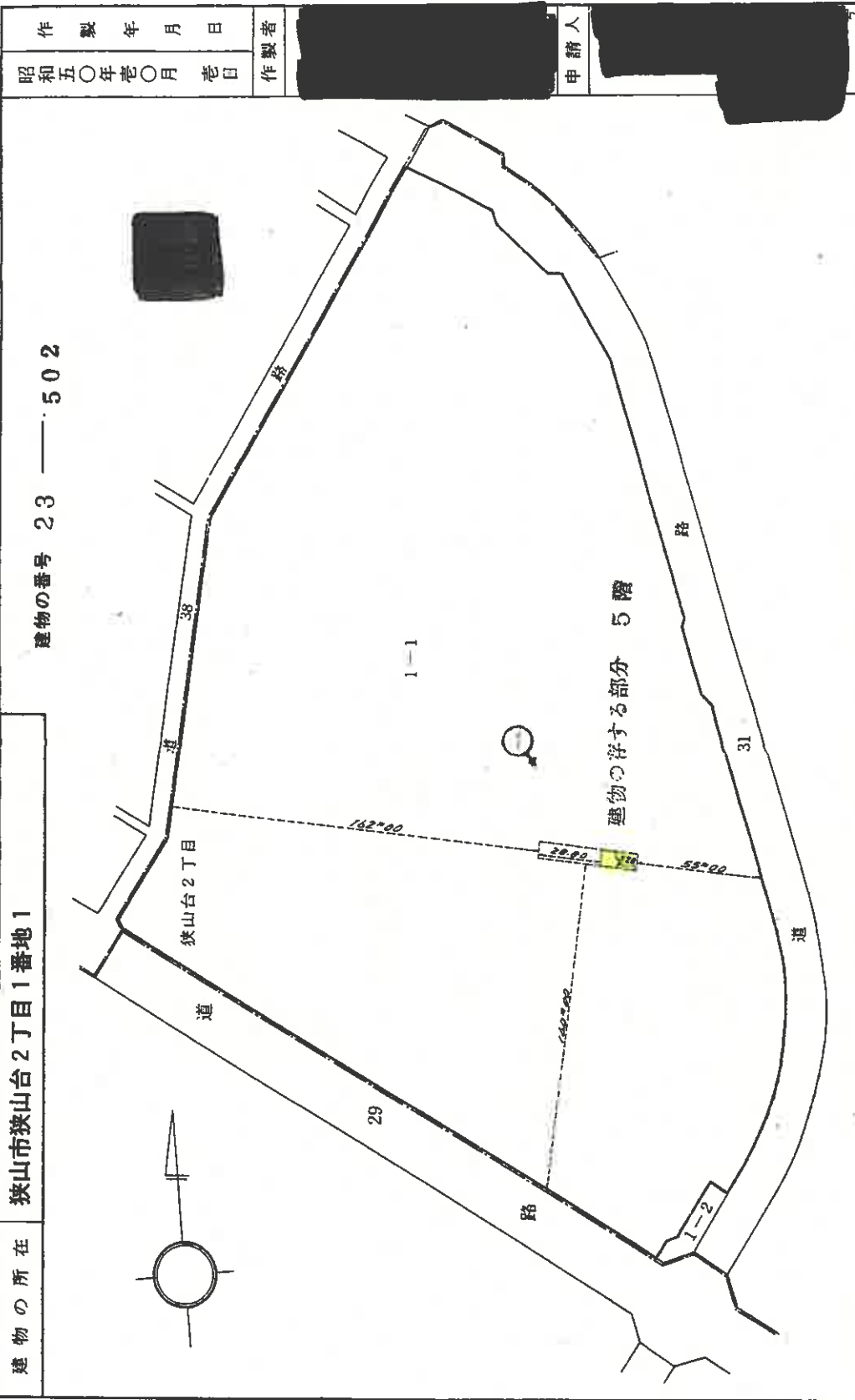
1395987

家屋番号 狭山台2丁目1番地1

建物の所在 狭山市狭山台2丁目1番地1

建物の番号 23 — 502

図面 11. 12



←○(写真撮影位置表示)

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7年1月20日 さいたま地方裁判所第10支部

登記官

(13枚目)

1395988 各階平面図 886666

家屋番号	狭山台2丁目1番1-786	50	11.12
建物の所在	狭山市狭山台2丁目1番地1	昭和五〇年〇月〇日	作製年月日
建物の番号 23-502		作製者	
		申請人	
求積の方法(距離単位M)			
6.150 × 7.350 = 45.202500㎡			
1.050 × 3.600 = 3.780000㎡			
計 48.982500㎡			
床面積 48㎡98			
縮尺	1/100		

A3判をA4判に縮小

建物図面

登記年月日：昭和50年11月12日

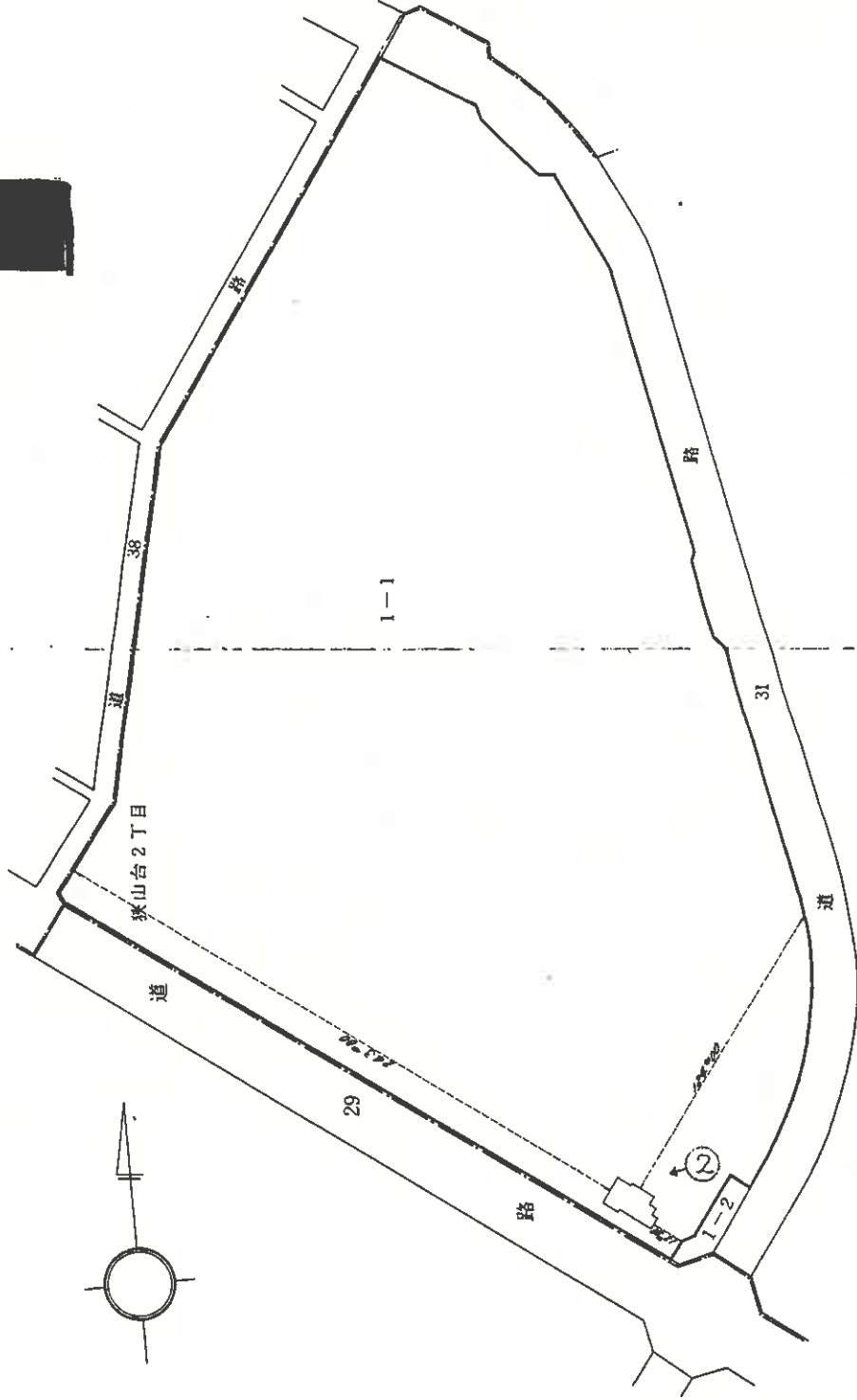
家屋番号	狭山台2丁目1番1-1001
建物の所在	狭山市狭山台2丁目1番地1

昭和五〇年〇月〇日
作製年月日

作製者

申請人

建物の番号
——事務所、倉庫等



縮尺 1/2000

←○(写真撮影位置表示)

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6月16日
さいたま地方裁判所所沢支部

登記官

公用

登記年月日：昭和50年11月12日

同

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6月16日 さいたま地方法務局所沢支局

令和7年6月16日

~~さいたま地方法務局所沢支局~~

ဆိုးဝါးစွာ

(15枚目)

建 各 物 平 面 圖

狭山台2丁目1番1-1001

狹山市狹山台2丁目1番地1

建物の番号——事務所・集会所

昭和五〇年〇月〇日

作者 戴 翥

人請申

求積の方法(距離単位M)

4.800	2.640	12.5720000
7.350	2.360	17.416800
10.000	0.850	8.5000000
10.550	16.080	169.644000
6.080	1.340	8.1472000
		216.380000

床面積

216.538

(東京土地家屋調査士会 用紙)

$$\frac{1}{200}$$

請求番号: 3-1 (2/2)

建物図面

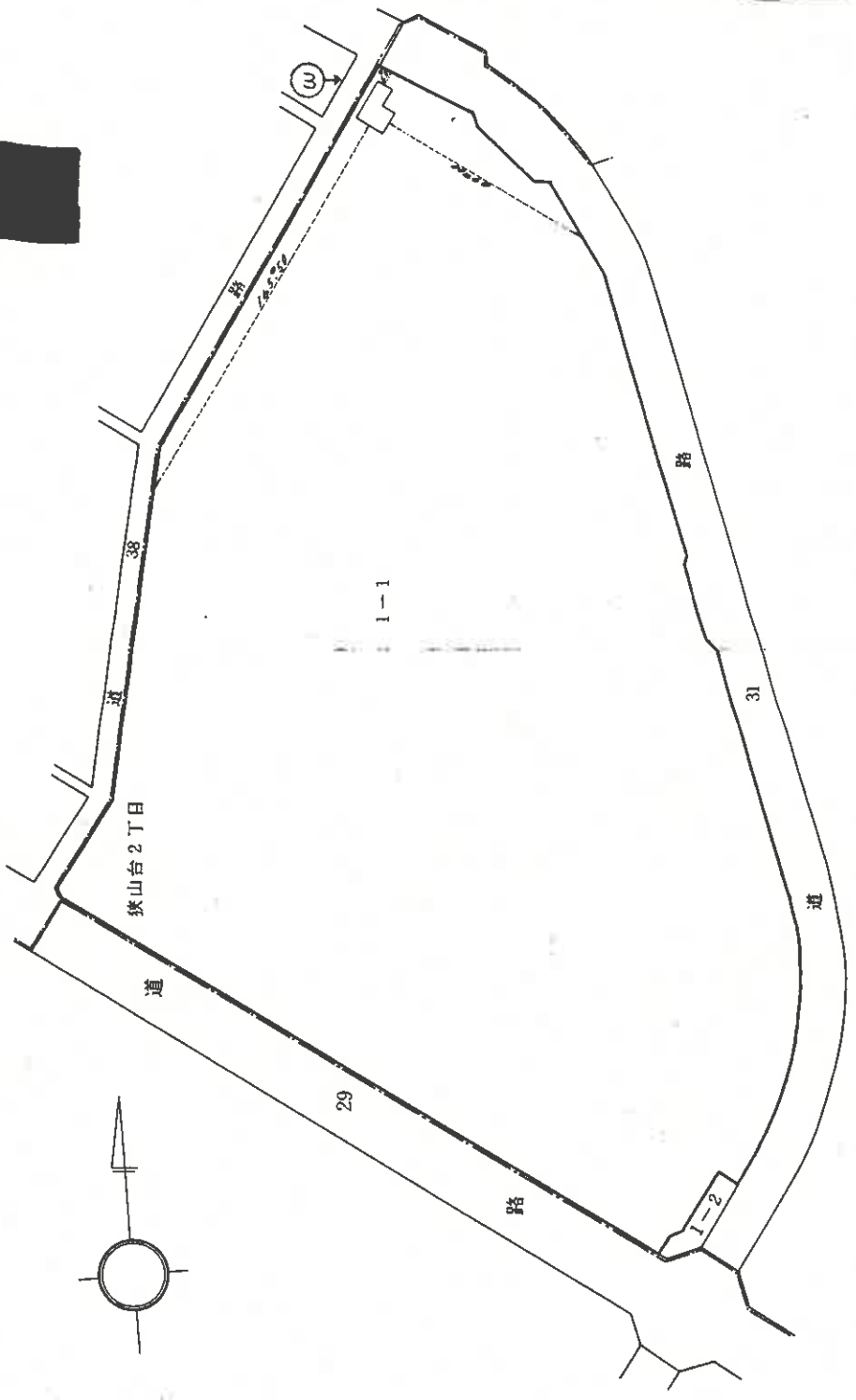
登記年月日：昭和50年11月12日

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

作製年月日	昭和五〇年〇月〇日
作製者	

申請人	
-----	--

建物の番号
——ホ・ン・フ・室



縮尺	1/2000
----	--------

←○(写真撮影位置表示)

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7年6月16日 さいたま地方支局所次支局

登記官

(16枚目)

登記年月日：昭和50年11月12日

公用

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6月16日 さいたま地方支務局所沢支局 登記官

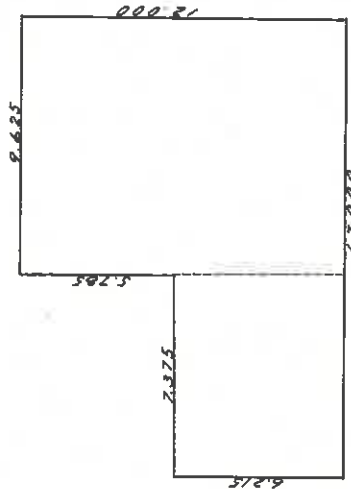
(17枚組)

建築物平面図

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

—— ポンプ室



求積の方法(距離単位M)

9.625	x	12.000	115.500000
7.375	x	6.225	45.935625
計			161.435625

床面積

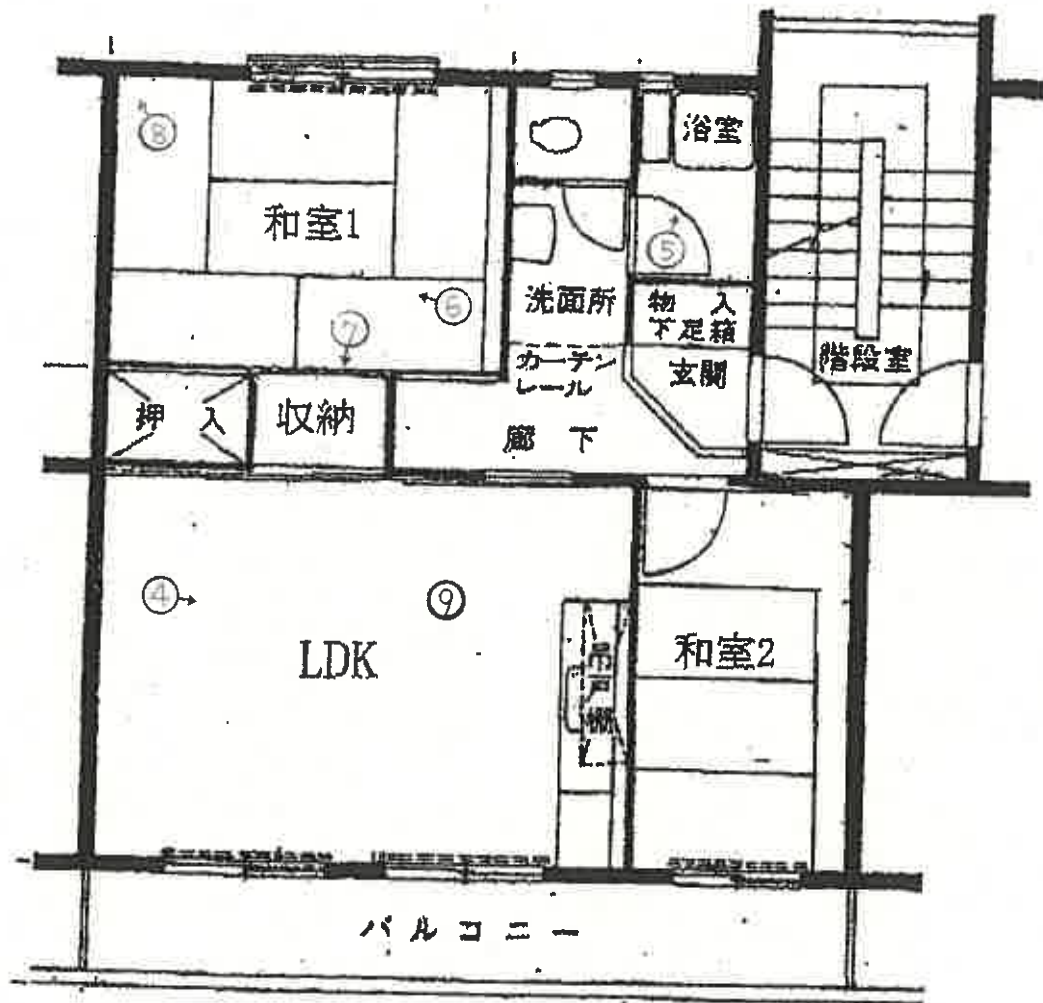
161.43

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/200	1
----	-------	---

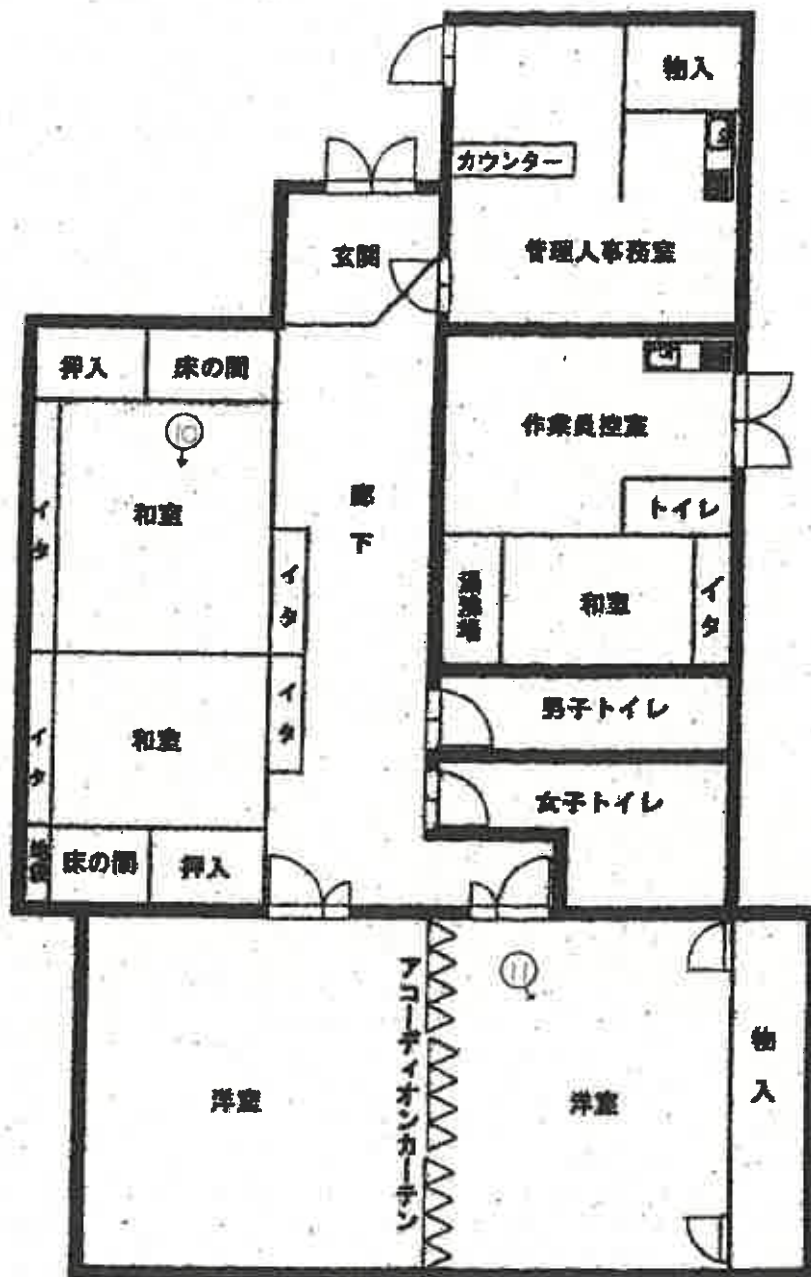
A3判をA4判に縮小

建物間取図



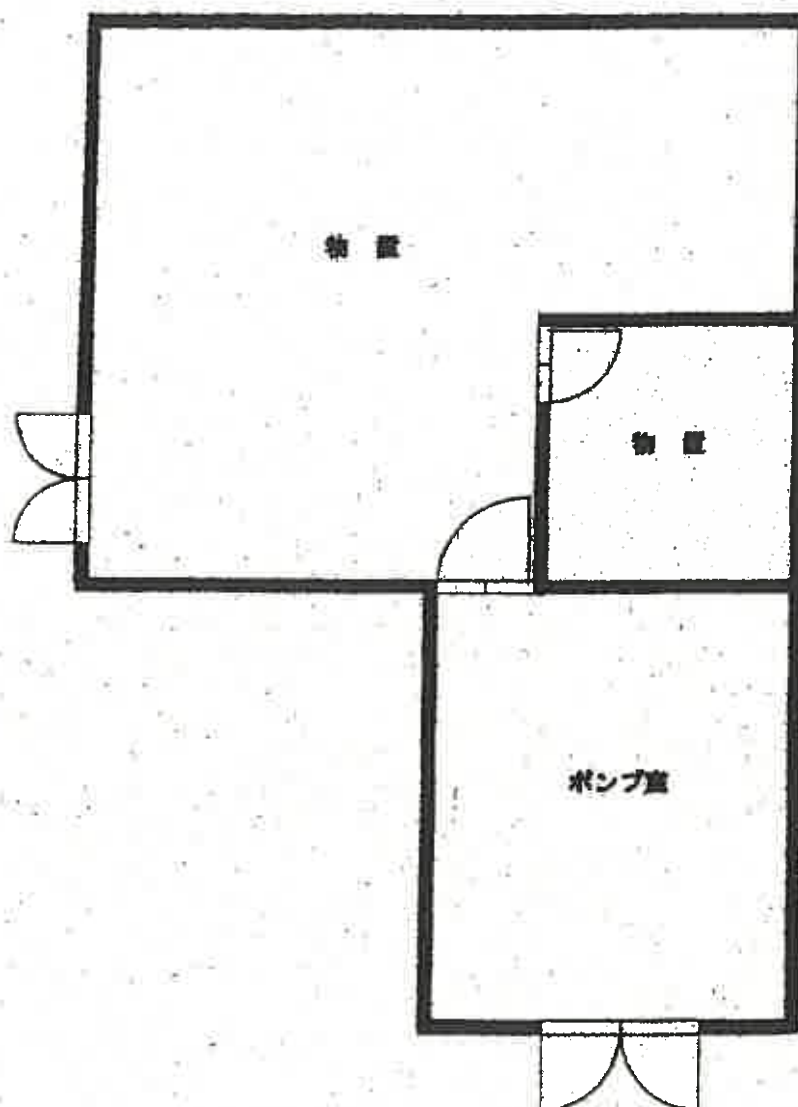
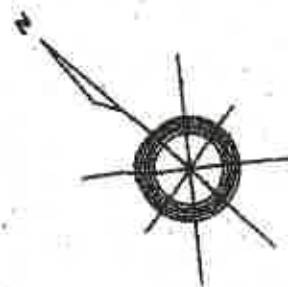
←○(写真撮影位置表示)

建物間取図 対象不動産(物件2)



←○(写真撮影位置表示)

建物間取図 対象不動産（物件3）





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

求 意 見 書

蛙原康善 殿

令和 8 年 5 月 15 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 8 年 5 月 26 日

評価人

蛙原康善

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23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786

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート1階建

床 面 積 5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 98 A 持分4785290分の48

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 98 A 持分4785290分の48



(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	1,139,000	797,000	
2	1,000	1,000	
3	1,000	1,000	
1～3	1,141,000	799,000	一括
(備 考)			



令和 7 年 (又) 第 0 1 8 号
令和 7 年 7 月 3 日 現地調査
令和 7 年 7 月 8 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

蛙 原 康 善^印

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 23 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 786

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート 1 階建

床 面 積 5 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
98

持分4785290分の48

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
98

持分4785290分の48



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 1,141,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,139,000 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 個別的な規制を 考 慮 し な い 一 般 的 な 規 制〕	都 市 計 画 区 分	市街化区域			
	用 途 地 域	第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 ² (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
	東	18m	市道	等高	42条1項1号
			H第82号線		
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	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。 b. 用途地域は主要なものを表記した。 c. 狭山市駅からのバス便利用が一般的である。 d. 航空機騒音がある。				

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23号棟	
建 物 の 用 途	居宅 (総戸数30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 50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23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	5 階	
	方位	南	
床 面 積	登記とほぼ同じ		
間 取 り	2 LDK		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	432,040円 令和7年6月19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	a. 壁面クロス、天井及び床面の汚れがある。 b. 遅延損害金が発生している。		

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	0.027	260,000

※ 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 50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) 30%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times \frac{\text{観察減価率}}{(1 - \text{観察減価率})} \\ &= \frac{2}{(50 + 2)} \times \frac{30}{(1 - 0.30)} = 0.027 \end{aligned}$$

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

公示価格等

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

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
260,000	4,710,000	1.0	0.640	3,180,000

価格補正 : ない

個別格差 : 階層別効用比率

位置別効用比率

補修費用

100.0%

80.0%

100.0%

80.0%

相乗積

64.0%

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 ²
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 ²)	床面積 (m ²)	現価率	持分	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
2	200,000	216.38	0.027	4,898	1,000
3	100,000	161.33		4,785,290	1,000
				合 計	2,000

※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	キ
269,950円 (10.2%)	284,328円	9.0%	3,064,424円 ≒ 3,060,000円	0.7786	2,382,516円 (89.8%)	2,652,466円 ≒ 2,650,000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	3,182,000	1.0 — 0	3,182,000
収 益 価 格	—————		2,650,000
調整後の価格	—————		3,130,000

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 （弁護士費用等）	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
3,130,000	1.0	0.70	0.75	501,804	1,141,000

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（弁護士費用等） : 501,804 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	3,180,000	0.9994	1,141,000	1,139,000
物件2	1,000	0.0003		1,000
物件3	1,000	0.0003		1,000
合 計	3,182,000	1.0000		1,141,000

※物件2及び3の内訳価格は端数処理の結果1,000円表記。この結果物件1の内訳価格を調整した。

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7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

埼玉県狭山市中央1丁目 付近



1 : 16,500 相当

地図上の1センチは 約 165 メートル
印刷中心は 東経 139度25分28秒 北緯 35度51分20秒

7-ヌ-018位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



COPY

COPY

(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が製付けられるまでの間、これに代わるものとして製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	埼玉県狭山市			地番	1番1			
出力幅	1/1000	精度区分	図面番号	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			備考	(原簿)			特記事項	

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5年2月2日

さいたま地方裁判所が登録

地図整理番号：M21324

登記簿

(1/4)

A3→A4縮小

7 - ヌ - 018公図



S1-1

31

1-1(1/4)

(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提出されるまでの間、これに代わるものとして提出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。



請求 区分	所 在	狹山市狹山台三丁目			地 番		1番1	
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	原簿系 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 考 年月日 (原簿)			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記載した書面である。

令和5年2月2日

さいたま地方支務局所沢支局
登記係

地図整理番号：M21324
(2/4)

30
(2/2)

23-2

1-1(3/4)

29(1/2)

23-1

23-3

34

23-4

(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提出されるまでの間、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 分	所 在	狹山市狹山台 丁目			地 番		1番1		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	地籍系 図文 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			通 行 年 月 日 (原図)				備 考 事 項	

これは地図に準ず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

さいたま地方裁判所支部

登記官

地図整理番号：M21324

(3/4)



1-1(4/4)

31

1-2

(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上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。

地番区域見出し

狭山台
2丁目

請求 番号	所 在	狭山市狭山台二丁目			地 番	1番1			
出 力 縮 尺	1/1000	精 区 区 分	座標系 番号及 法記号	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)				精 査 日 次	

これは地図に準ず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

さいたま地方支務局庶務課

地図整理番号：M21324

登記官

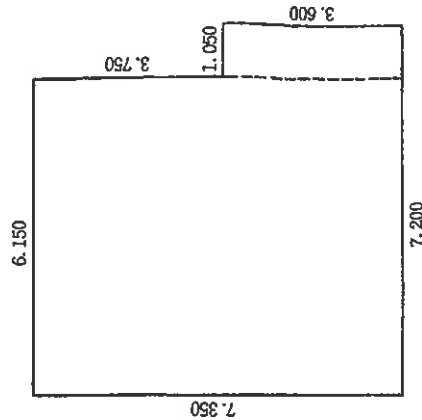
(4/4)

登記年月日：昭和50年11月12日

1395988

各階平面図

家屋番号	狭山台2丁目1番1~786
建物の所在	狭山市狭山台2丁目1番地1



縮尺	1/100
----	-------

建物の年月日 23-1502

求積の方法(距離単位M)				
6.150	×	7.350	=	45.20250m ²
1.050	×	3.600	=	3.78000m ²
計				48.98250m ²

床面積 48.98

作成者	登記人
-----	-----

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1月20日 さいたま地方裁判所民事部

7-ヌ-018建物図面

A3→A4縮小

登記年月日 平成17年11月18日

これは図面に記載されている内容と一致しない内容が記載されている
令和4年12月16日

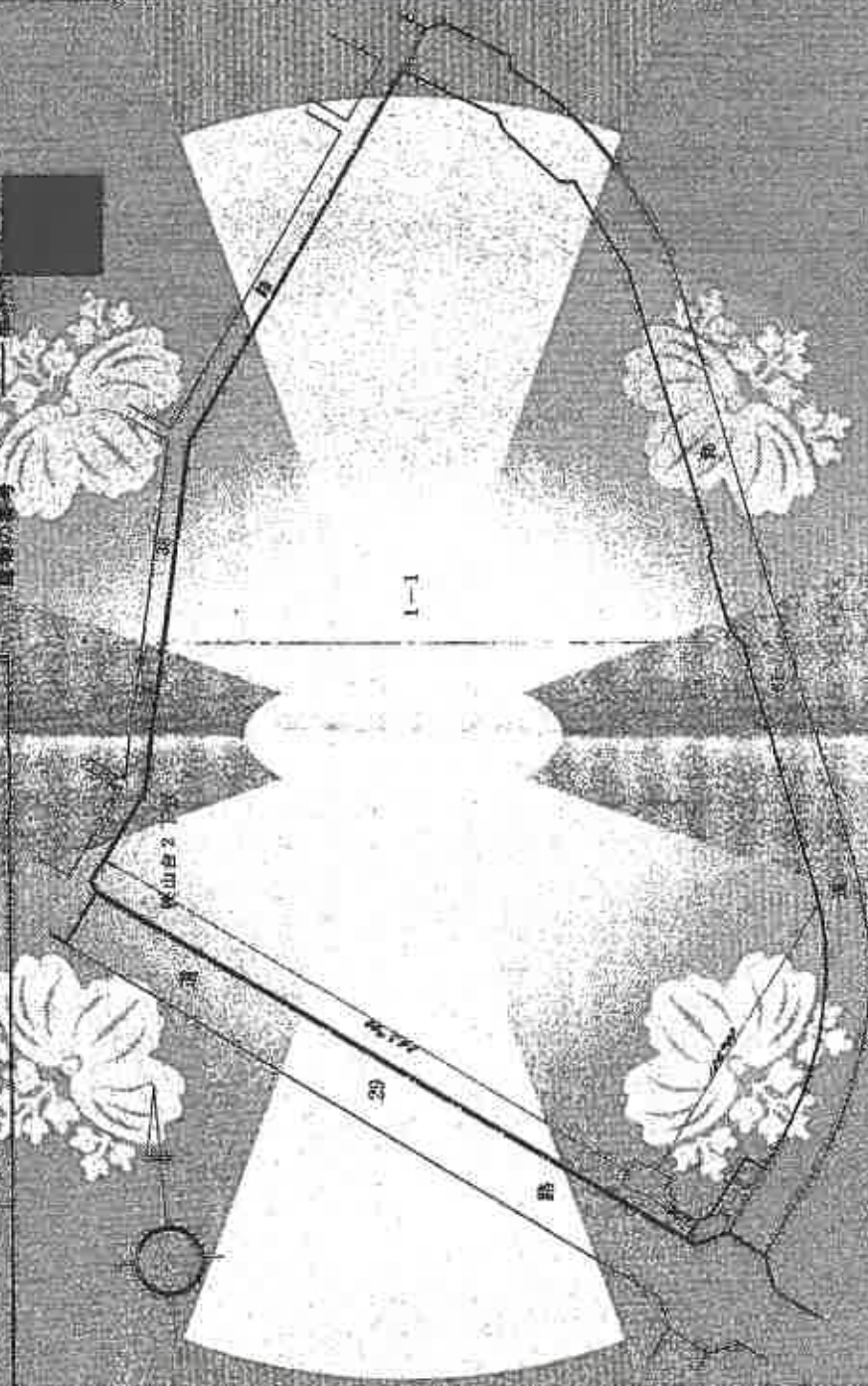
建物図面

図面番号 東山台2丁目1番1-1801

所在地 茨城県東山台2丁目1番地1

図面番号 東山台2丁目1番1-1801

建物の名称



図面番号 東山台2丁目1番1-1801

YUDD

面 圖 術 建

COPY

登記年月日: 2009年03月01日

令和4年12月16日

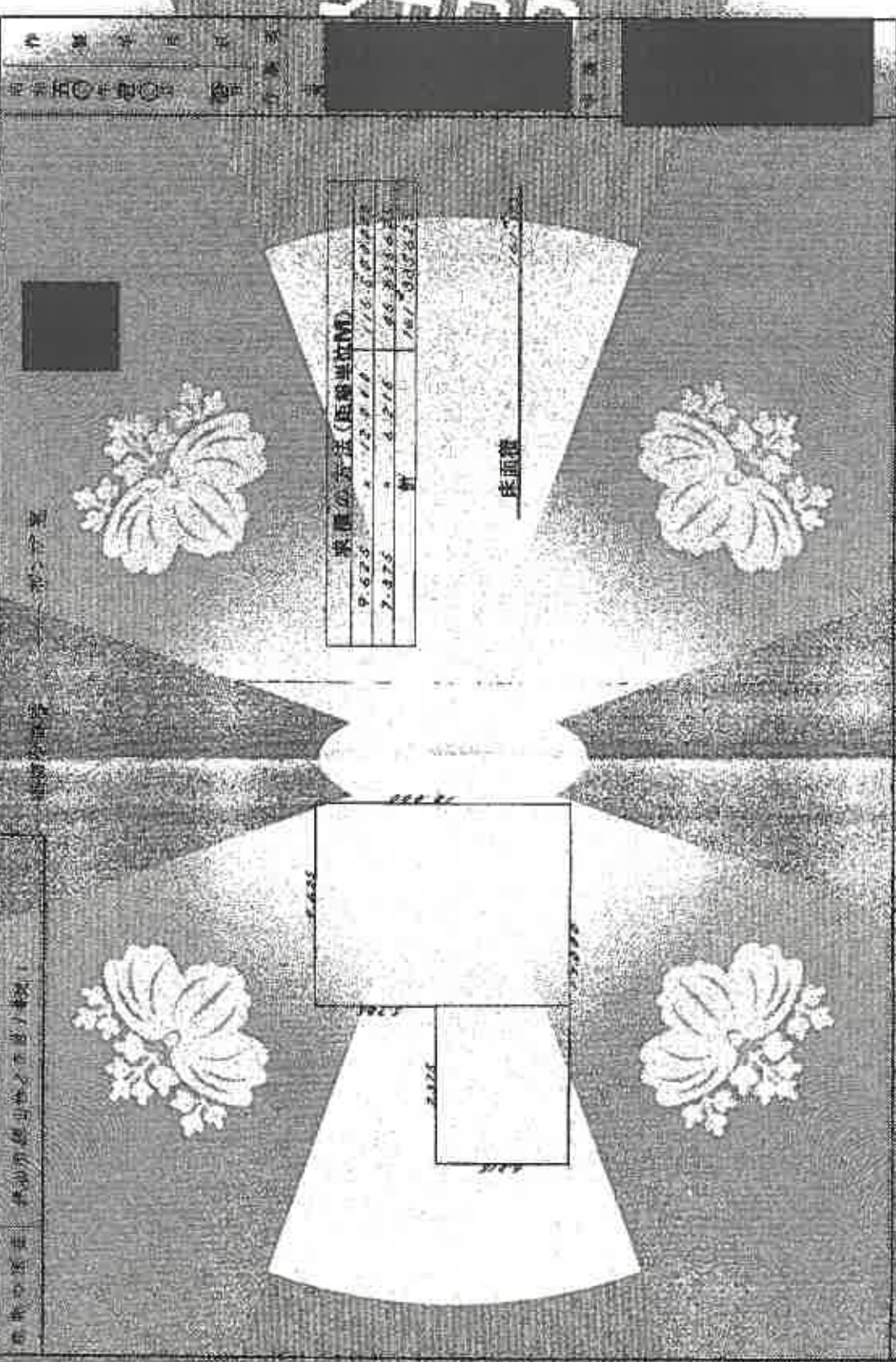
COPIES

請求番号: 9-3

Y-200

面 面 面 面 面 面

新 産 品 特 許 出 産 品 出 産 品 出 産 品 出 産 品 出 産 品



求積の式法 (底積算出法)

9.625	× 1.2	× 1.1	116.880000
7.875	× 1.2	× 1.1	105.885000
計			222.765000

床面積

1.636

2.876

請求書

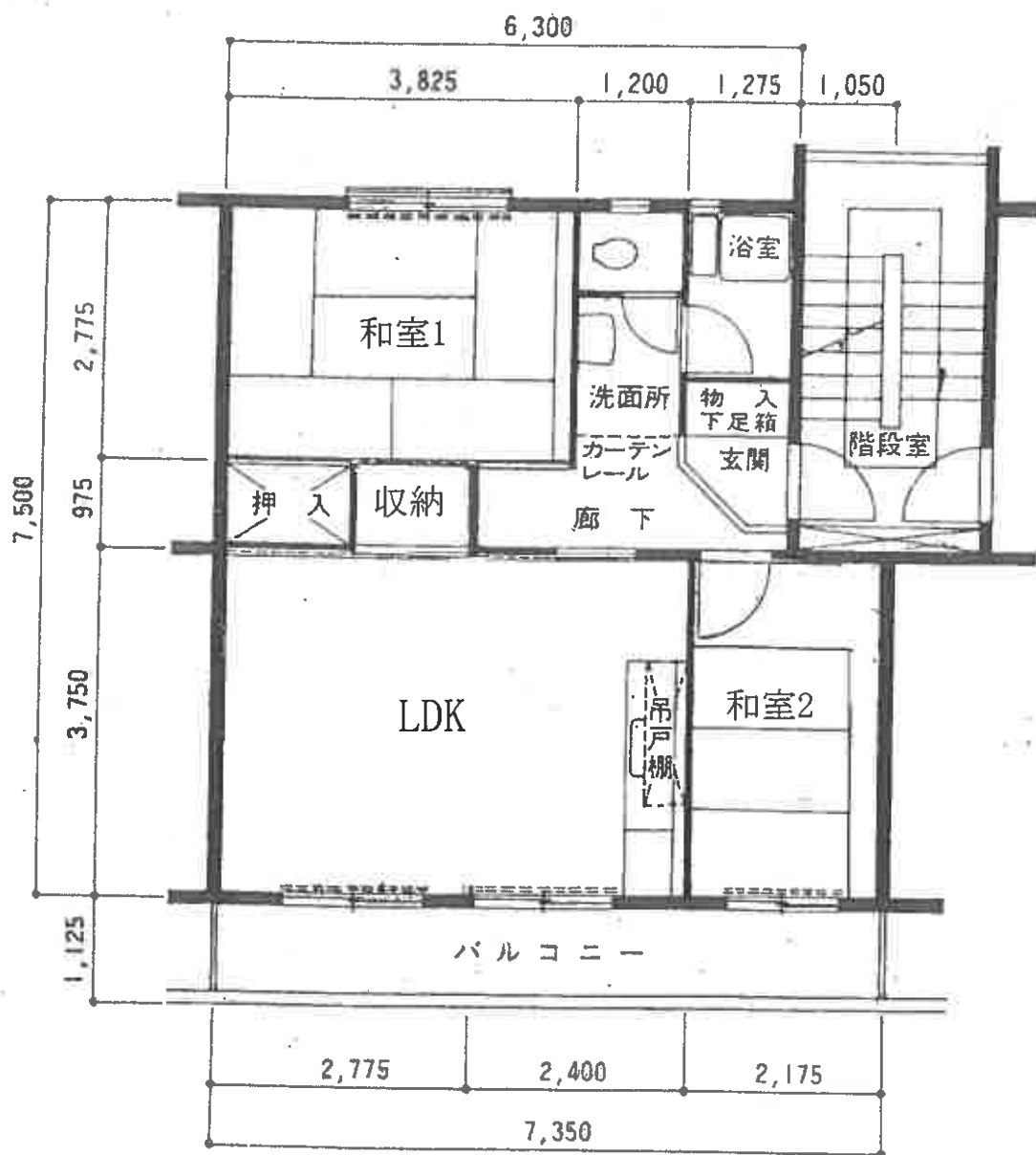
請求書

昭和十一年一月一日

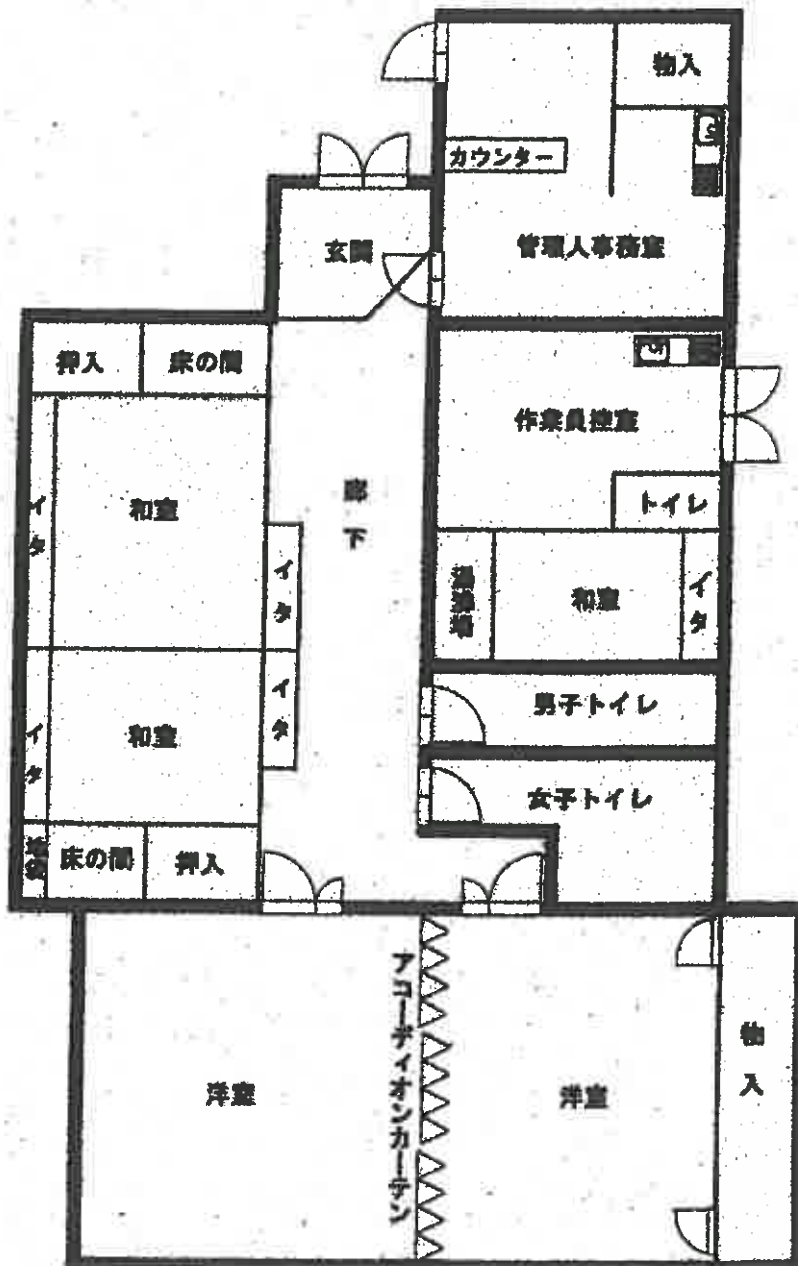
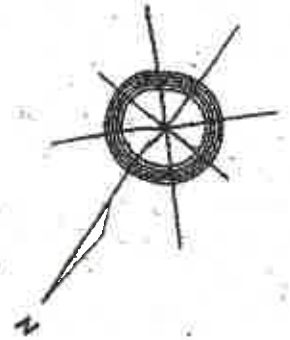
これは用紙に記載された内容に基づき、
令和十一年十二月十六日

Y-200

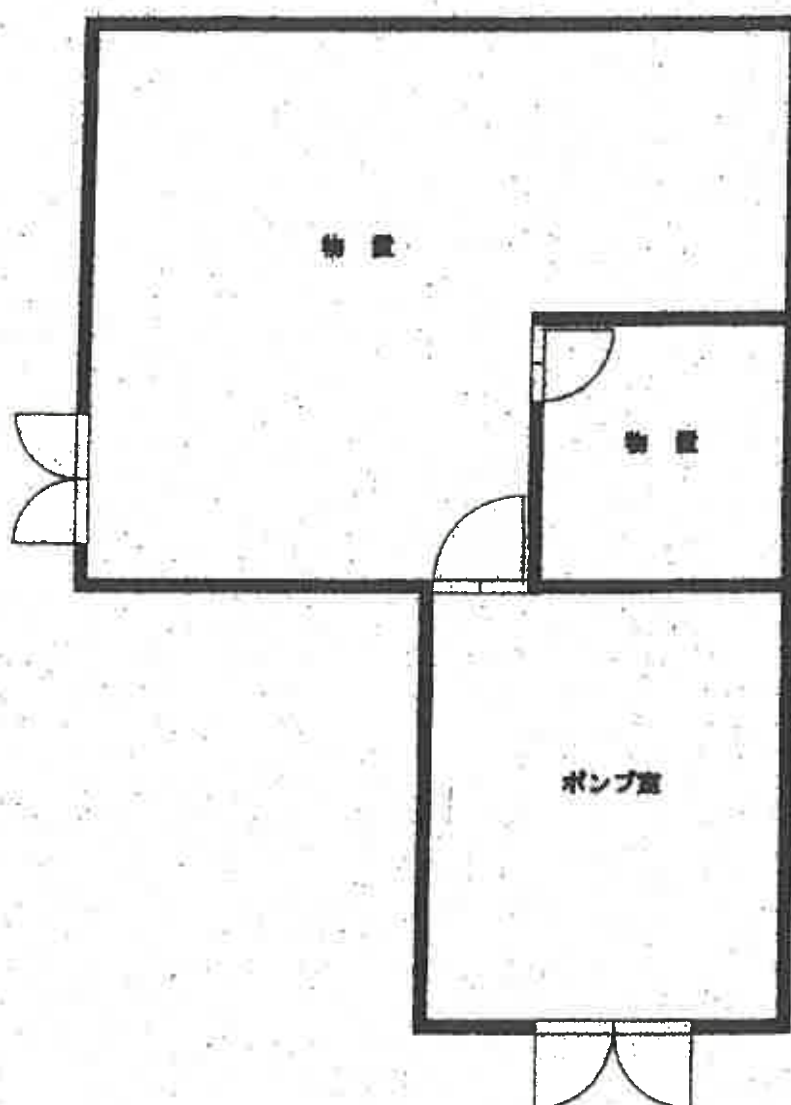
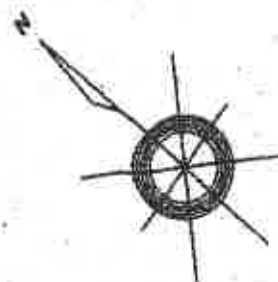
請求書番号: 9-3



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）



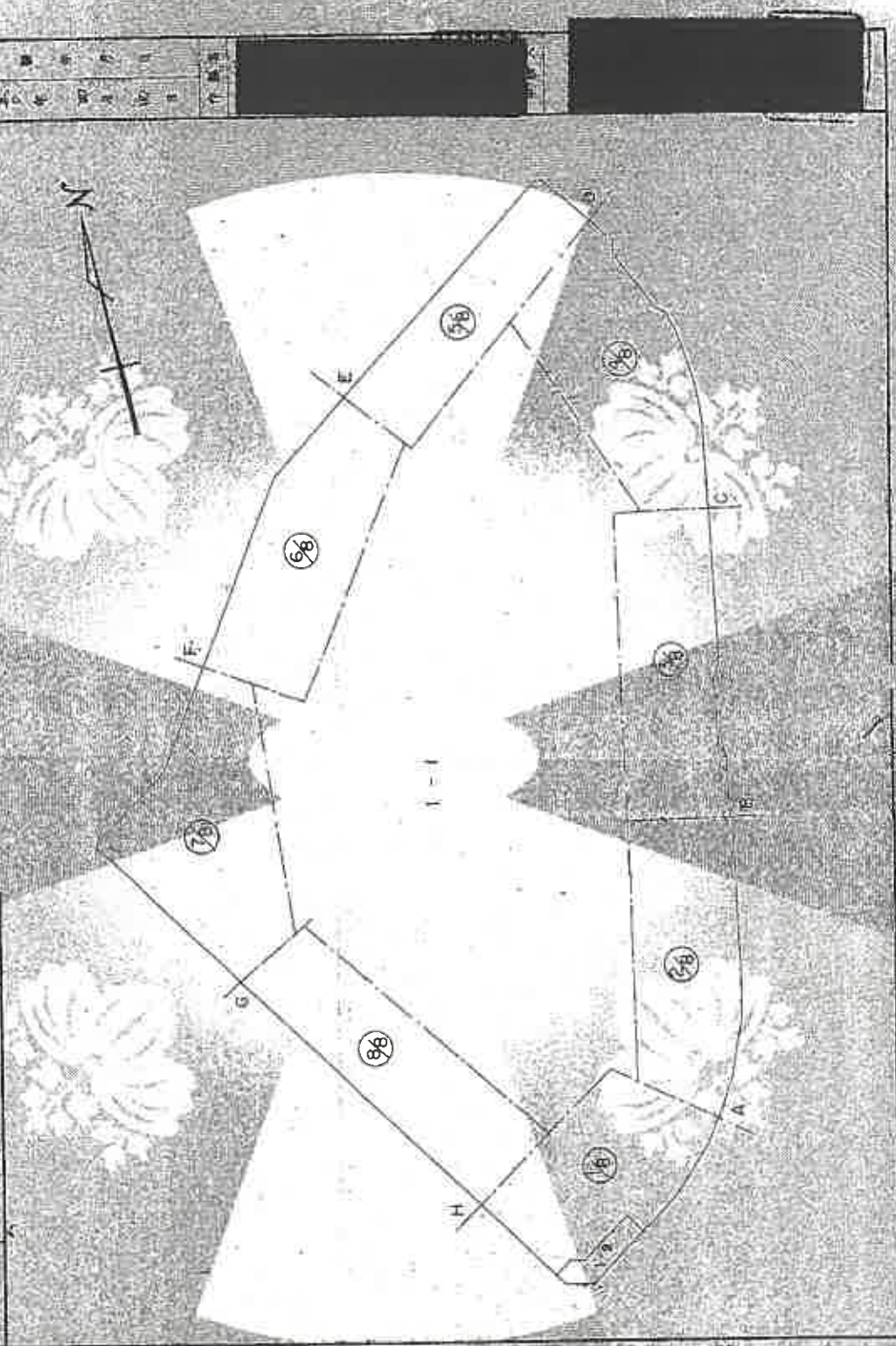
登記年月日 昭和59年4月11日

0151001

前

地積測量図 見出し
(4) 土地所在図

番 号	11-2
土地の所在地	埼玉県狭山市中央狭山台2丁目



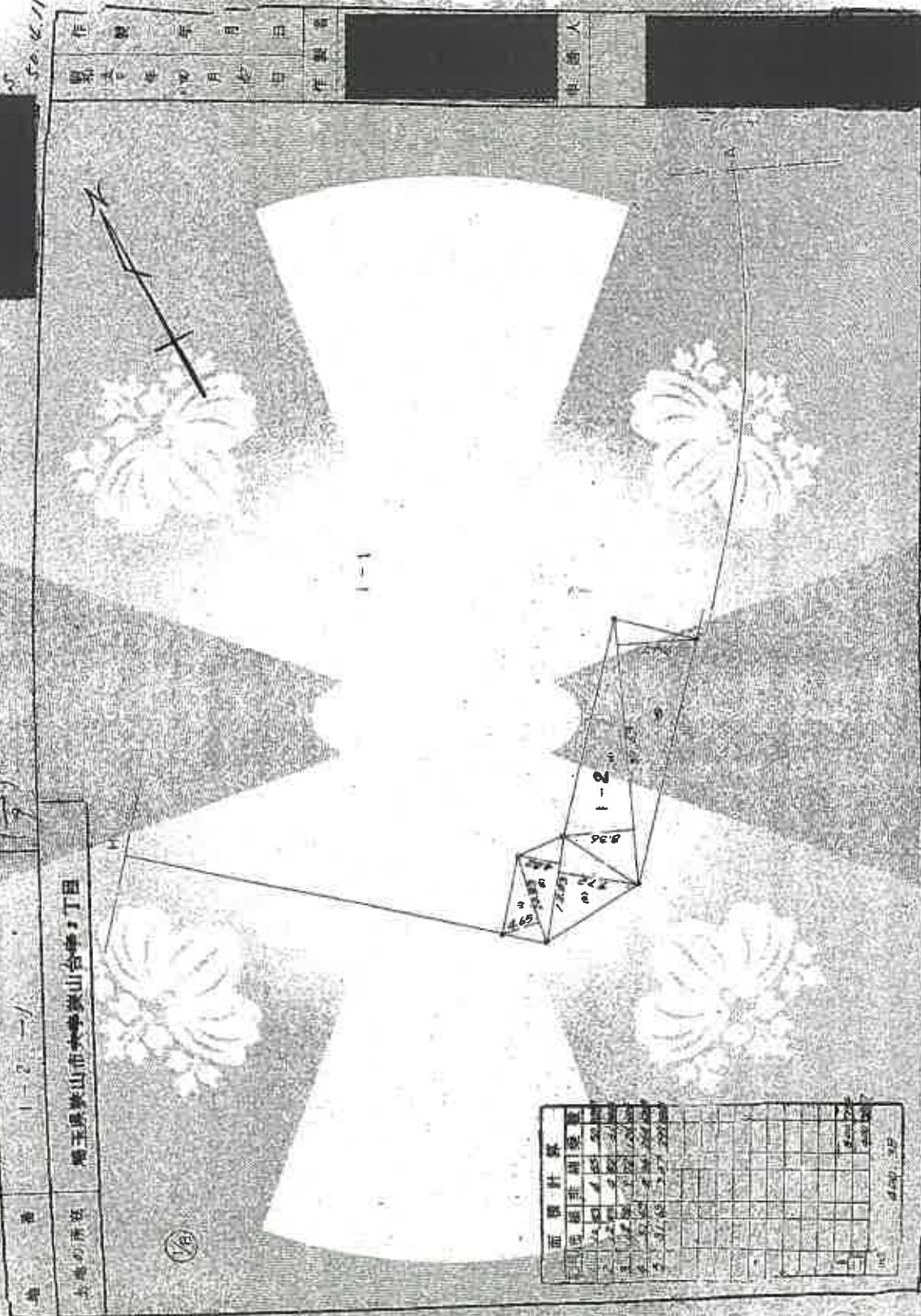
これは図面に記載されている地積を算出したもので、
令和5年2月2日 地積測量図
A3→A4縮小

7-ヌ-018地積測量図

登記年月日：昭和50年4月11日

0151002 前

地積測量図



これは図面に記載されている内容と一致するものである。
令和5年4月11日 埼玉県土地建物課

登記年月日：昭和50年4月11日

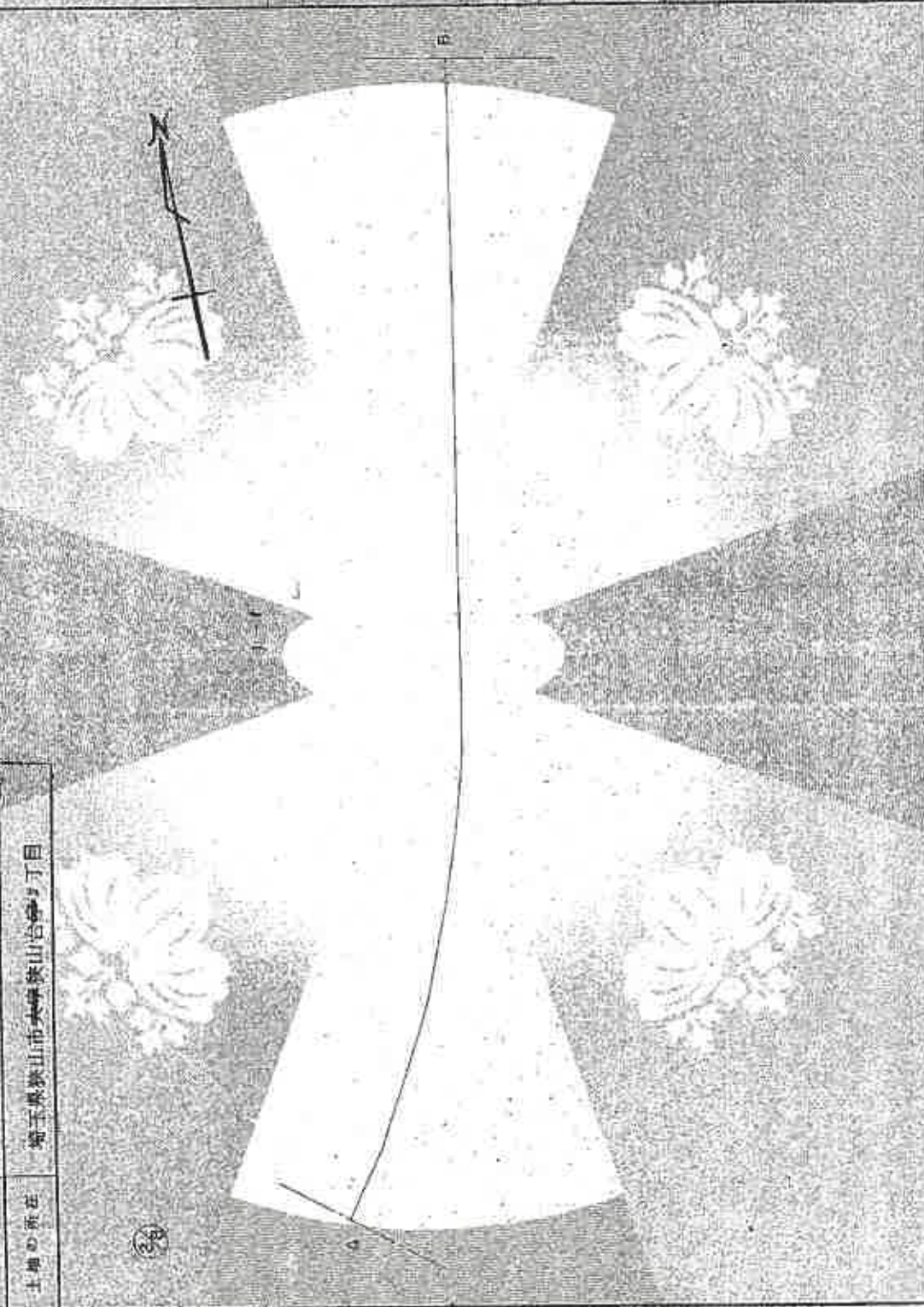
0151003 第1

地積測量図

(2/2)

地番	1-1-1-2
土地の所在	埼玉県狭山市大塚狭山台第2丁目

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



縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和50年4月11日

0151004 第1号

地積測量図

地番 1-1-2

土地の所在 埼玉県狭山市東幸狭山谷字3丁目

作製年月日 昭和50年4月11日
作成者 〇〇〇〇〇〇
測量人 〇〇〇〇〇〇



縮尺 1/500

これは図面に記載されている区画を正確に記述するための
資料であり、そのほかの用途には使用しない。

登記年月日：昭和50年4月11日

0151005 前

地積測量図

地番	1-1-2
土地の所在	埼玉県狭山市大字狭山台町2丁目

作成年月日	昭和50年04月01日	作成者	[Redacted]	測量人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------



縮尺	1/500
----	-------

これは図面に記載されている地積を証明するもので、
令和5年2月4日 埼玉県狭山市地籍課より発行

地図管理番号：M21323 (S/9)

登記年月日：昭和30年4月11日

これは図面に記載されている地籍事項と一致するもの
と認められる日

0151006 所

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第4丁目

色紙貼付

(56)

作製年月日	昭和30年4月11日
作製者	
測量人	

縮尺	1/500
----	-------

地籍管理番号：E21323 (6/8)

登記年月日・地籍調査年月日

0151007 前

(2) 地積測量図

地番 1-1-1, 2

土地の所在 埼玉県狭山市狭山台字2丁目



縮尺 1/500

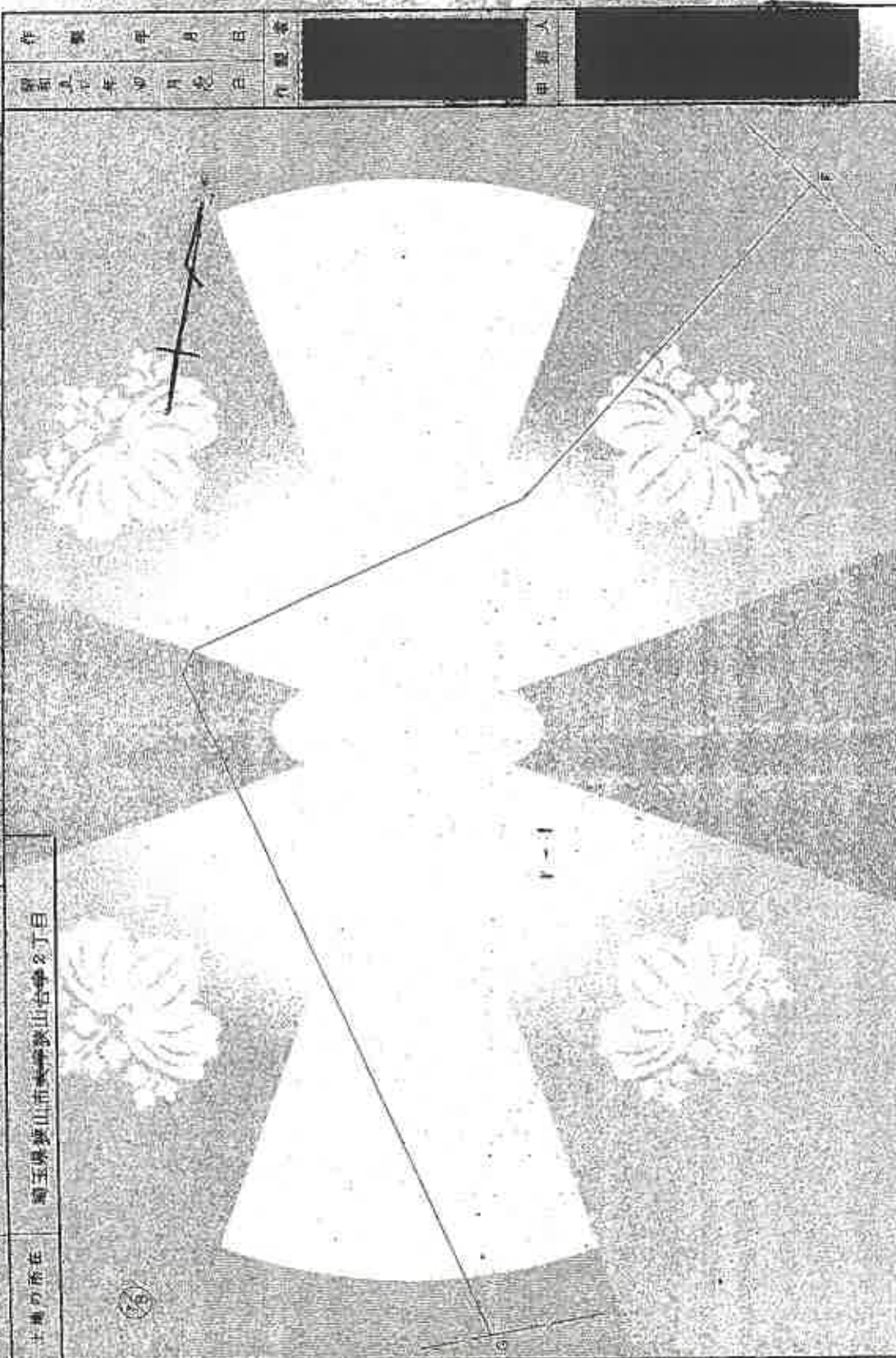
登記年月日：昭和50年4月11日

0151008 第1

地積測量図

地番 1-1, -2

土地の所在 埼玉県狭山市東野狭山台第2丁目



縮尺 1/500

地図巻数番号：M21323

(8/9)

登記年月日：昭和50年4月11日

0151009 前

地積測量図

1-1-2

埼玉県狭山市東部狭山台第2丁目

(1-2-2)
花野台

作製年月日
昭和50年4月11日
作製者
申請人

縮尺 1/500

地積測量図番号：M21323 (9/9)