

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 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 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。	



513

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）
1～4	8,160,000 6,528,000	一括	1,632,000	91,893	19,694
1	7,840,000				
2	80,000				
3	150,000				
4	90,000				



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 入間市久保稻荷一丁目 10番地1

建物の名称 入間扇町屋18号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久保稲荷一丁目 10番1の141

建物の名称 18号棟101

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 87.56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 入間市久保稻荷一丁目10番1

地 目 宅地

地 積 16809.02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 160分の1

2 所 在 入間市久保稻荷一丁目

地 番 9番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 465.25平方メートル

持分512分の1

3 所 在 入間市久保稻荷一丁目

地 番 9番7

地 目 宅地

地 積 947.67平方メートル

持分512分の1

4 所 在 入間市久保稻荷一丁目

地 番 28番21

地 目 宅地

地 積 550.21平方メートル

持分512分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月21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1～4】

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1～4】

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2～4】

本件土地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。

《 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 入間市久保稲荷一丁目 10 番地 1

建物の名称 入間扇町屋 18 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久保稲荷一丁目 10 番 1 の 141

建物の名称 18 号棟 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 87.56 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 入間市久保稲荷一丁目 10 番 1

地 目 宅地

地 積 16809.02 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 160 分の 1

所有者 A

2 所 在 入間市久保稲荷一丁目

地 番 9 番 4



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 465.25 平方メートル

共有者 A 持分 512 分の 1

3 所 在 入間市久保稲荷一丁目

地 番 9 番 7

地 目 宅地

地 積 947.67 平方メートル

共有者 A 持分 512 分の 1

4 所 在 入間市久保稲荷一丁目

地 番 28 番 21

地 目 宅地

地 積 550.21 平方メートル

共有者 A 持分 512 分の 1



令和8年(ケ)第4号
令和8年3月5日受理
令和8年4月17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 入間市久保稲荷一丁目 10 番地 1

建物の名称 入間扇町屋 18 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久保稲荷一丁目 10 番 1 の 141

建物の名称 18 号棟 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 87.56 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 入間市久保稲荷一丁目 10 番 1

地 目 宅地

地 積 16809.02 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 160 分の 1

所有者 A

2 所 在 入間市久保稲荷一丁目

地 番 9 番 4



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 4 6 5 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 1 2 分の 1

3 所 在 入間市久保稲荷一丁目

地 番 9 番 7

地 目 宅地

地 積 9 4 7 . 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 5 1 2 分の 1

4 所 在 入間市久保稲荷一丁目

地 番 2 8 番 2 1

地 目 宅地

地 積 5 5 0 . 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 5 1 2 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)	
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 ☐ 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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 4,000円 修繕積立金 12,000円 専用庭使用料 1,000円 駐車場使用料 3,000円 円	令和8年3月13日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある (H 年 月分～) 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	ホームライフ管理株式会社	
その他の事項	本件建物内で猫を1匹飼っている。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (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	本件土地に接する41番の目的外土地は、入間市の所有する公衆用道路である。	
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

(2 枚目)

(土地用)

[illegible]

(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)

(土地用)

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) 付近
土地	物件 3
現況地目	■宅地（物件 3） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林 （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	■土地共有者ら □その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「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]
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）
土地建物の位置関係	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

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)		付近
土地	物件 4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	本件土地上に集会所がある		
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		
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)		
土地建物の位置関係	写真 17 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	入間市久保稲荷一丁目 9 番 4
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ ポンプ室
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 (概 略)	約 4 3 . 9 7 平方メートル
所 有 者	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 5 7 年 1 2 月ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 4 関係)	
所 在	入間市久保稲荷一丁目28番21
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 集会所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 (概 略)	約295.12平方メートル
所 有 者	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和58年3月ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物は私が家族とともに住居として使用しています。 2 本件建物内で猫を1匹飼っています。 3 本件建物について、不具合はありません。 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。

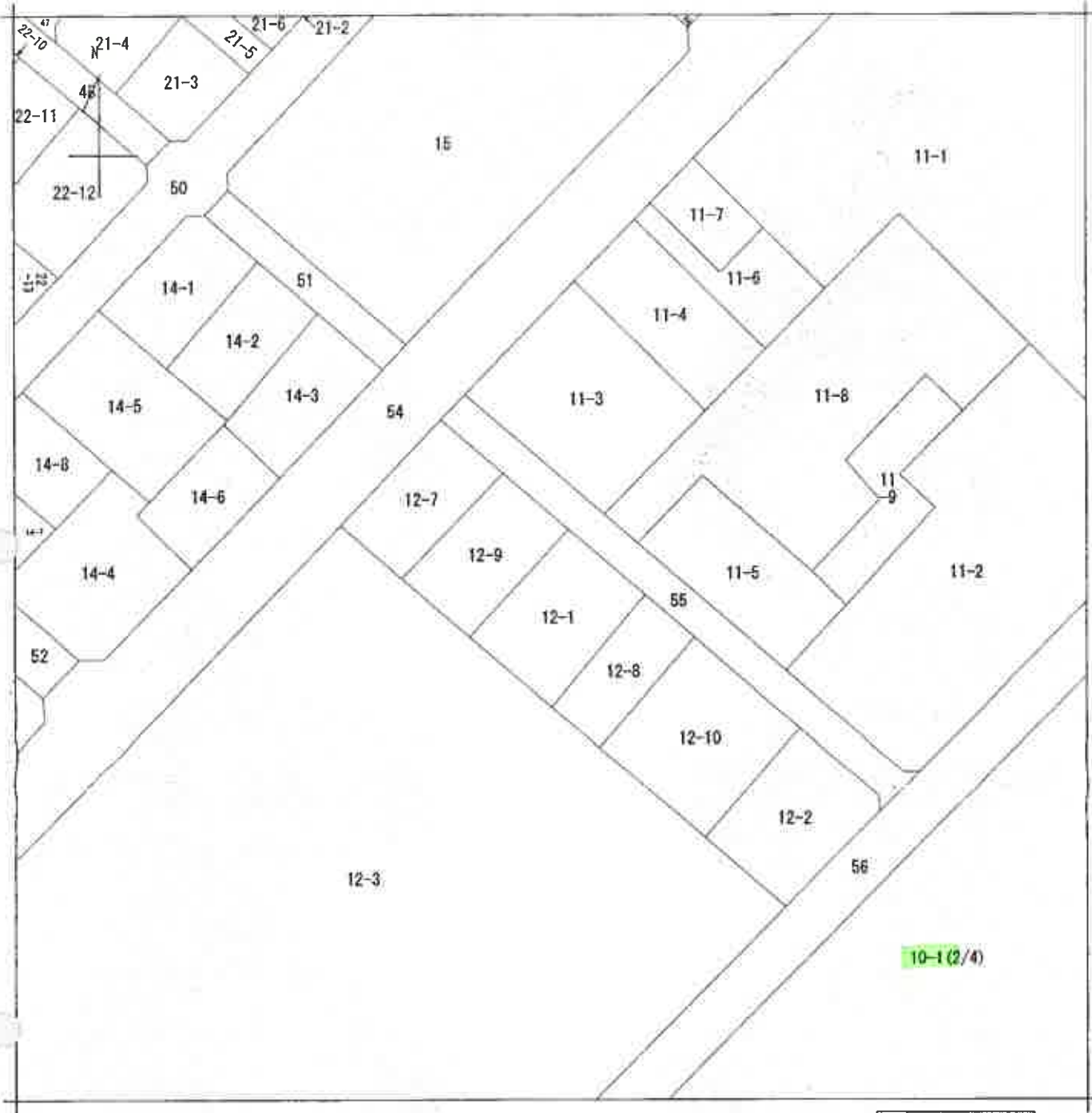
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

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12日 (木) 15 : 15 - 15 : 35	目的物件所在地	目的物件特定, 管理会社確認, 不在連絡メモをポストに投函
8年3月12日 (木) 16 : 40 - 16 : 45	執行官室	管理会社に対して管理費等の照会書を送信
8年4月9日 (木) 10 : 10 - 10 : 13	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
8年4月14日 (火) 11 : 45 - 12 : 05	目的物件所在地	A立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 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



(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。

地番区域見出
久保稲荷1丁目

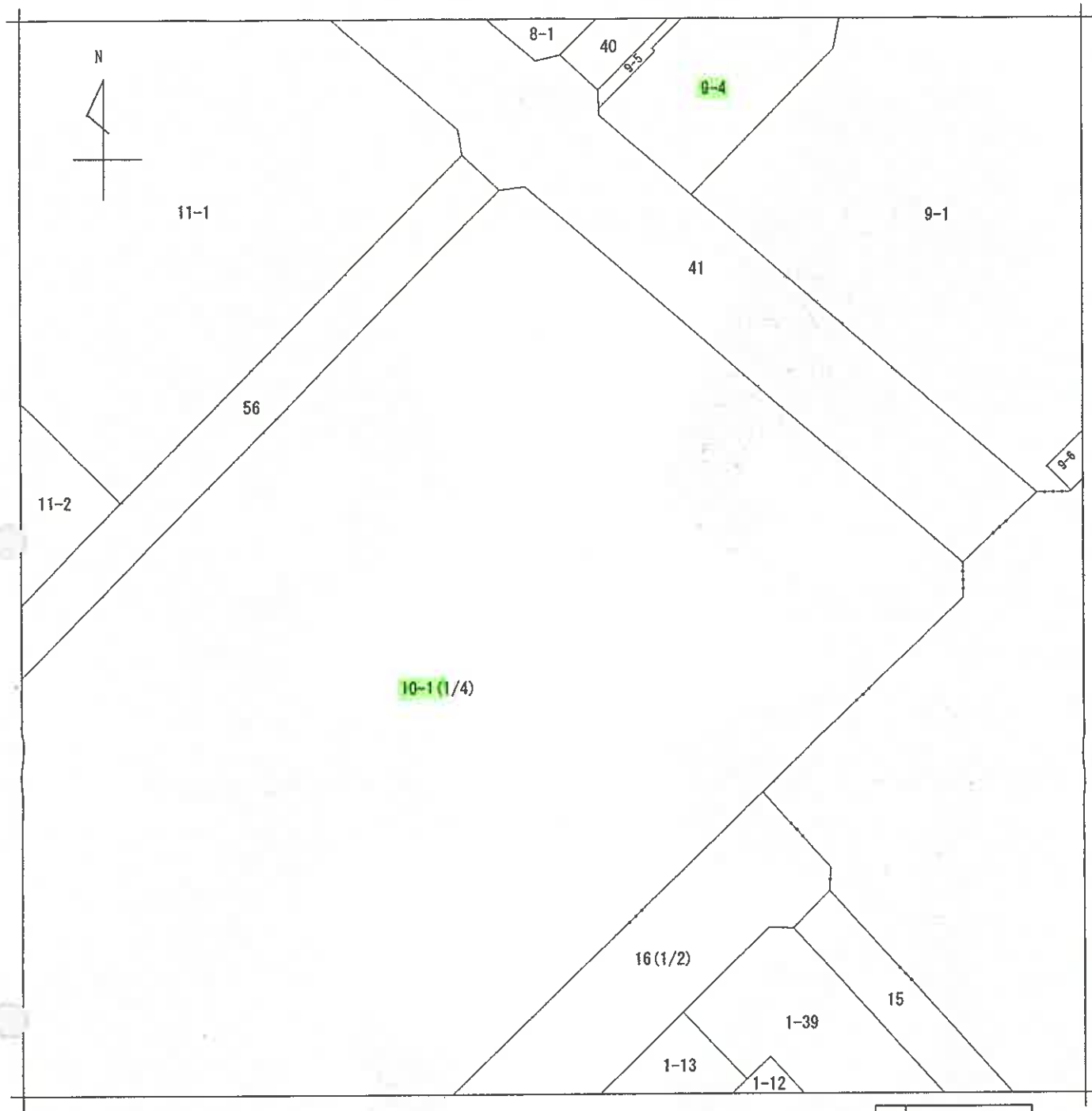
請 求 部 分	所 在				入間市久保稲荷一丁目			地 番	10番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 記 号 座 番 号 は		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	昭和58年11月16日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項			

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。

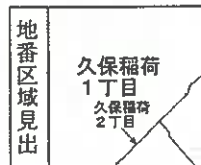
(さいたま方法務局所沢支局管轄)

令和7年12月9日
東京法務局

A3判をA4判に縮小



(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	入間市久保稲荷一丁目				地番	10番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号		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58年11月16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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年12月9日

東京法務局

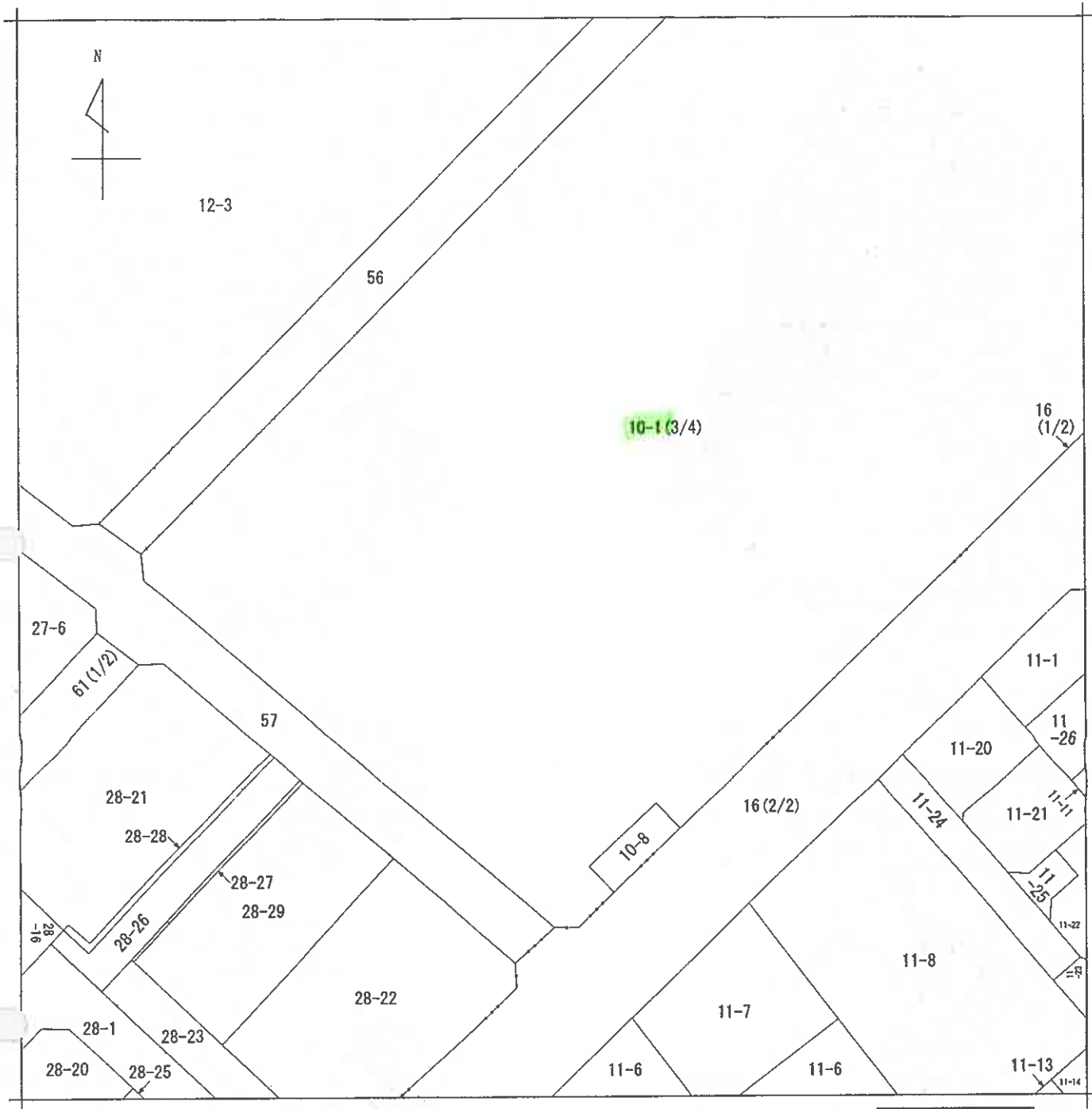
請求番号：45-1

登記官

(2/4)

A3判をA4判に縮小

(12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。

地番 区域見出	久保稲荷 1丁目
	久保稲荷 2丁目

請 求 部 分	所 在	入間市久保稲荷一丁目				地 番	10番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 座 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	士地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和58年11月16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。

(さいたま地方支局所沢支局管轄)

令和7年12月9日
東京法務局

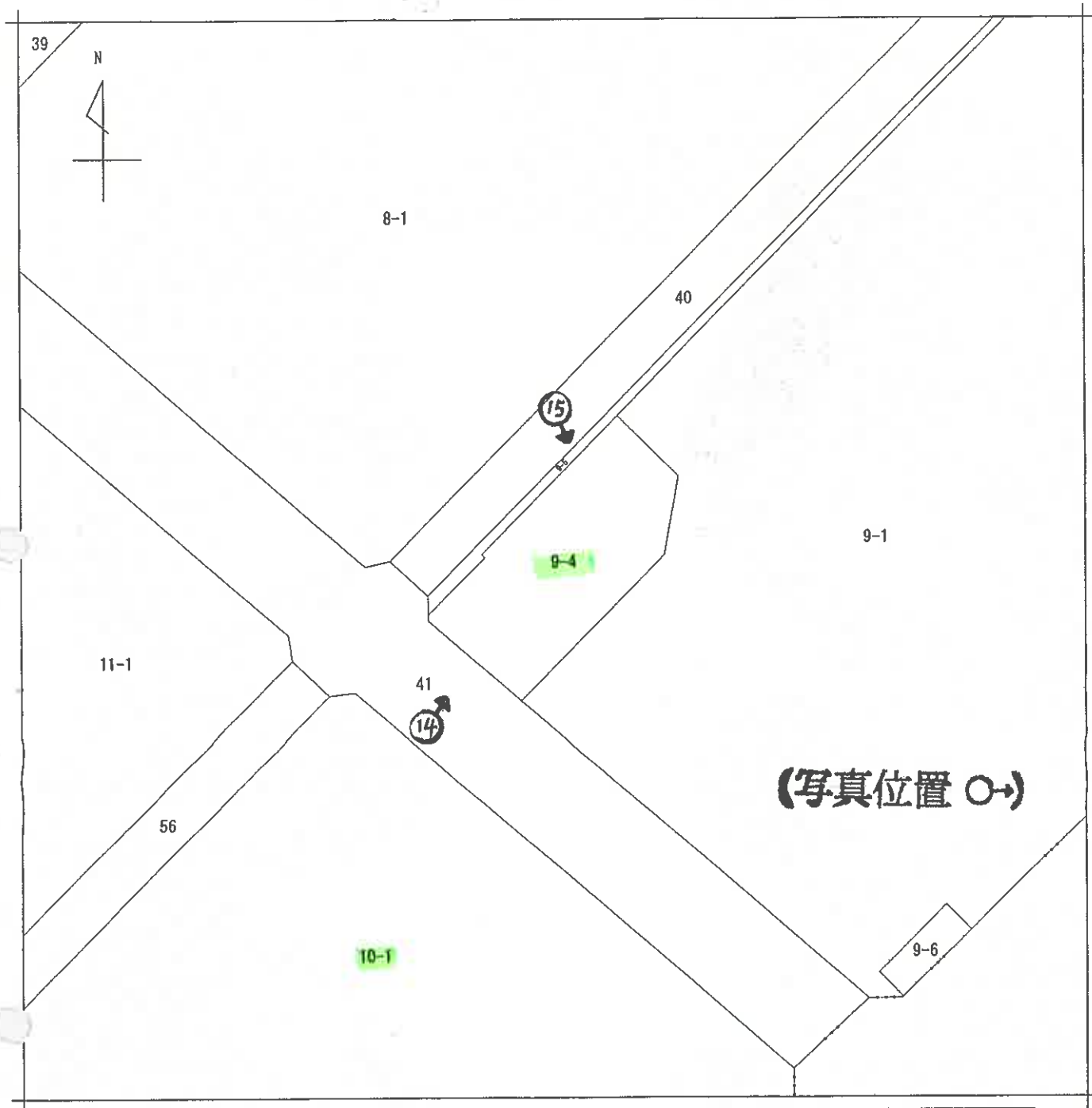
請求番号：45-1
(3/4)

登記官

(13枚目)

A3判をA4判に縮小

A3判をA4判に縮小



(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。

地番 区域見出	久保稲荷1丁目
------------	---------

請求部分	所在地	入間市久保稲荷一丁目				地番	9番4			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号		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58年11月16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。

(さいたま地方支局所沢支局管轄)

令和7年12月9日

東京法務局

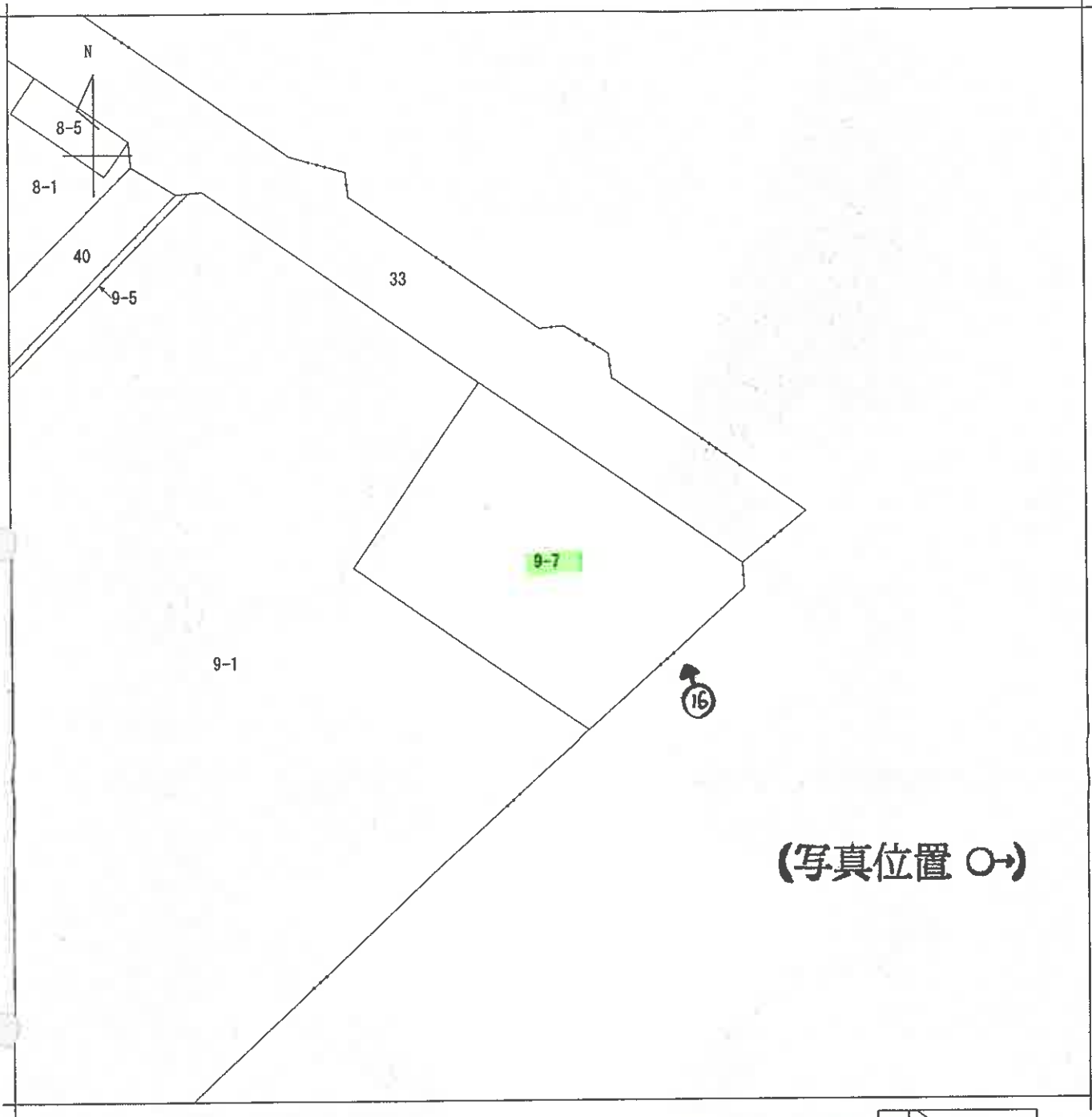
請求番号：45-2

登記官

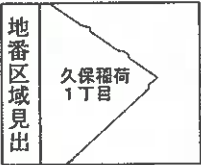
(1/1)

(15枚目)

A3判をA4判に縮小



(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	入間市久保稲荷一丁目				地番	9番7			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	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58年11月16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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年12月9日
東京法務局

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま地方裁判所所沢支局電線)

令和7年12月9日 東京法務局

登記官

(18枚目)

A3判をA4判に縮小

0372090

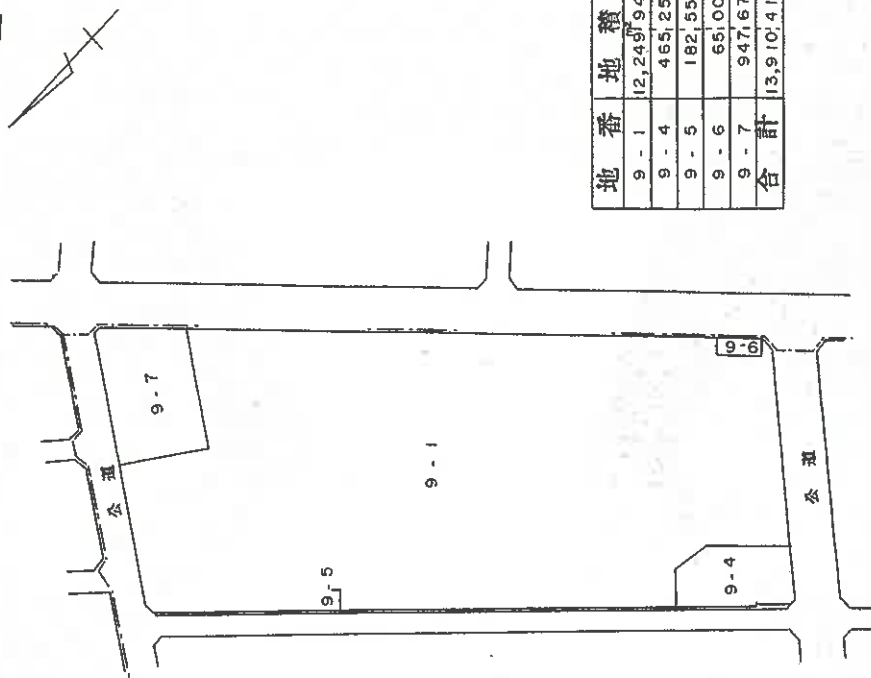
(以降2/5より前後並行、年月日は5/1前後新、年月日と同じ)

地番 9-1, -4 ないし 7

地積測量図 859, 2, 27

土地の所在 入間市久保稻荷1丁目

全図



地番	地積
9-1	12,249.94
9-4	465.25
9-5	182.55
9-6	65.00
9-7	947.67
合計	13,910.41

申請人

39年2月15日(作製)

土地家屋調査士

(埼玉土地家屋調査士会用品)

(1/5)

請求番号：45-5

昭和五十九年貳月貳七日

縮尺 1/1500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年12月9日 東京法務局

登記官

(19 枚目)

請求番号: 45-5

(2/5)

0372091

(1) 前後新年月日と同(“)

地 番

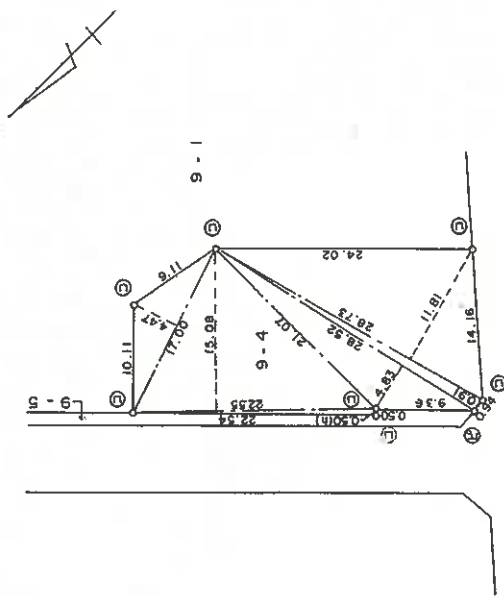
9-427.1

土地の所在 入間市久保稻荷1丁目

地積測量圖 959.2.27

 $\frac{2}{5}$

昭和五九年貳月貳七日



知 4

1700	×	447	=	759900
2255	×	1508	=	3400540
2255	×	050	=	112750
2852	×	483	=	1377516
2873	×	091	=	261443
2873	×	1181	=	3393013
		合計	=	9305162
		1/2	=	465258 ^{m²}

A3判をA4判に縮小

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石杭	⑦	プラスチック杭		
⑥	コンクリート杭	⑧	金属杭		
②	合板杭	⑨	鋼杭		

作者

土地家屋調査

昭和9年2月15日作製)

(埼玉士知家團調查士會用紙)

由 諸 人

縮尺 $\frac{1}{500}$

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所所沢支部管轄)
令和7年12月9日 東京法務局

登記官

(20枚目)

0372094

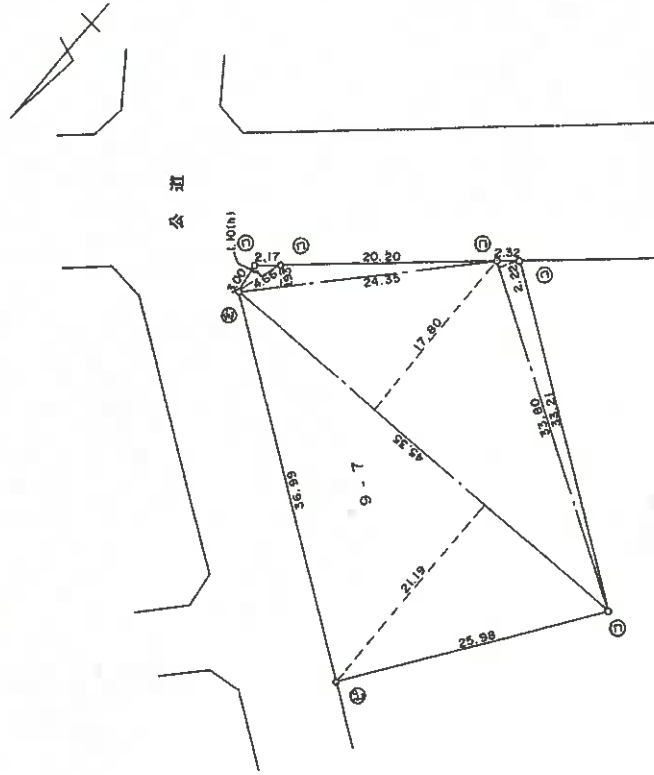
(土地の所在地と図面)

地番 9-7

地積測量図 S59.2.27

土地の所在 入間市久保稻荷1丁目

5/5



9-1

4535 X 2119 = 9609665
4535 X 1780 = 8072300
3380 X 222 = 750360
2435 X 193 = 469955
466 X 110 = 51260
計 18953540
1/2 = 947677 m²

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石積	⑦	境界線の種類		
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種類		
③	金庫杭	⑨	境界線の種類		
④	金庫杭	⑩	境界線の種類		

作製者

土地家屋課

申請人

9年2月15日作製

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

昭和五十九年貳月貳七日

(5/5)

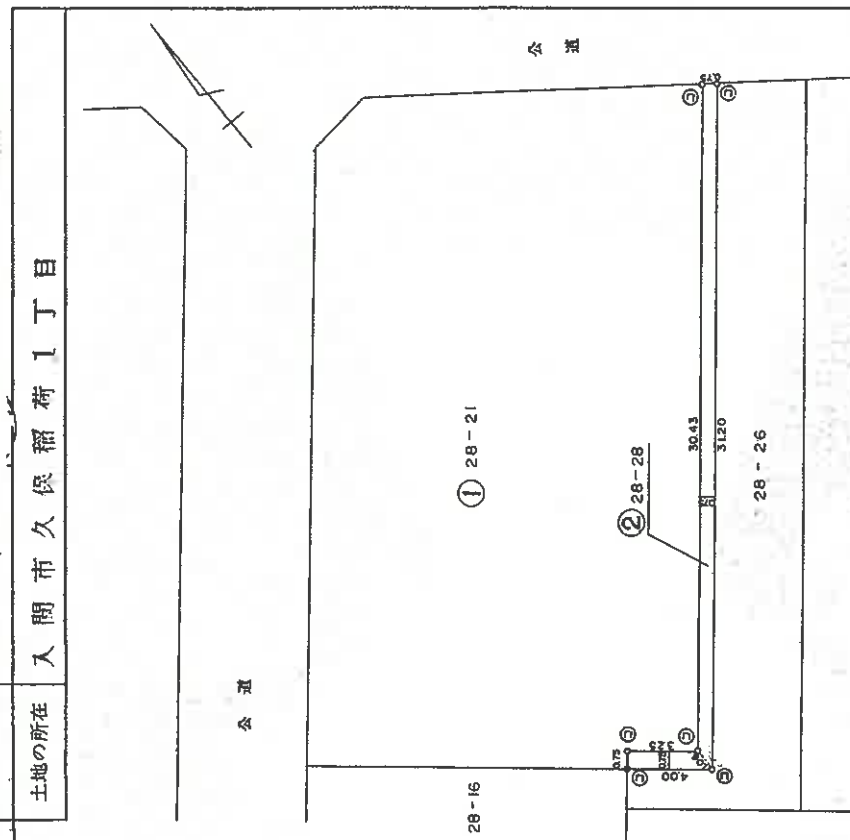
請求番号：45-5

0372196

S60.5.7
地積測量図

地番 28-28-21

土地の所在 入間市久保稻荷1丁目



昭和六〇年五月七日

② 28-28
 $(325 + 400) \times 0.75 = 54375$
 $(3043 + 3120) \times 0.75 = 462225$
計 = 516600
1/2 = 2583 m²

① 28-21
57604 m² - 2583 m² = 55021 m²

縮尺 1/250

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	⑦	プラスチック杭	③	境界線の種類	記号
②	コンクリート杭	④	金属杭	④	境界線の種類	記号
③	金属杭	⑤	境界線の種類	⑤	境界線の種類	記号

申請人

160年4月23日作製

作製者 土地家屋調査士

(埼玉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図面である

(さいたま方法務局所次支局管轄)

令和7年12月9日 東京法務局

登記官

(2枚目)

1582601

圖面平階各

建 物 面 面 面
各 階 平 面 圖

久保稻荷1丁目
10番1-141

入間市久保稻荷1丁目10番地1

家屋番号

建物の所在

昭和六貳年八月拾〇日

縮尺 $\frac{1}{1000}$

建築物の存する部分 1 階

申請人

1
縮尺

(6日作製)

(粘土工用紙)

作者

(写真位置 ○→)

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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年12月9日

東京法務局

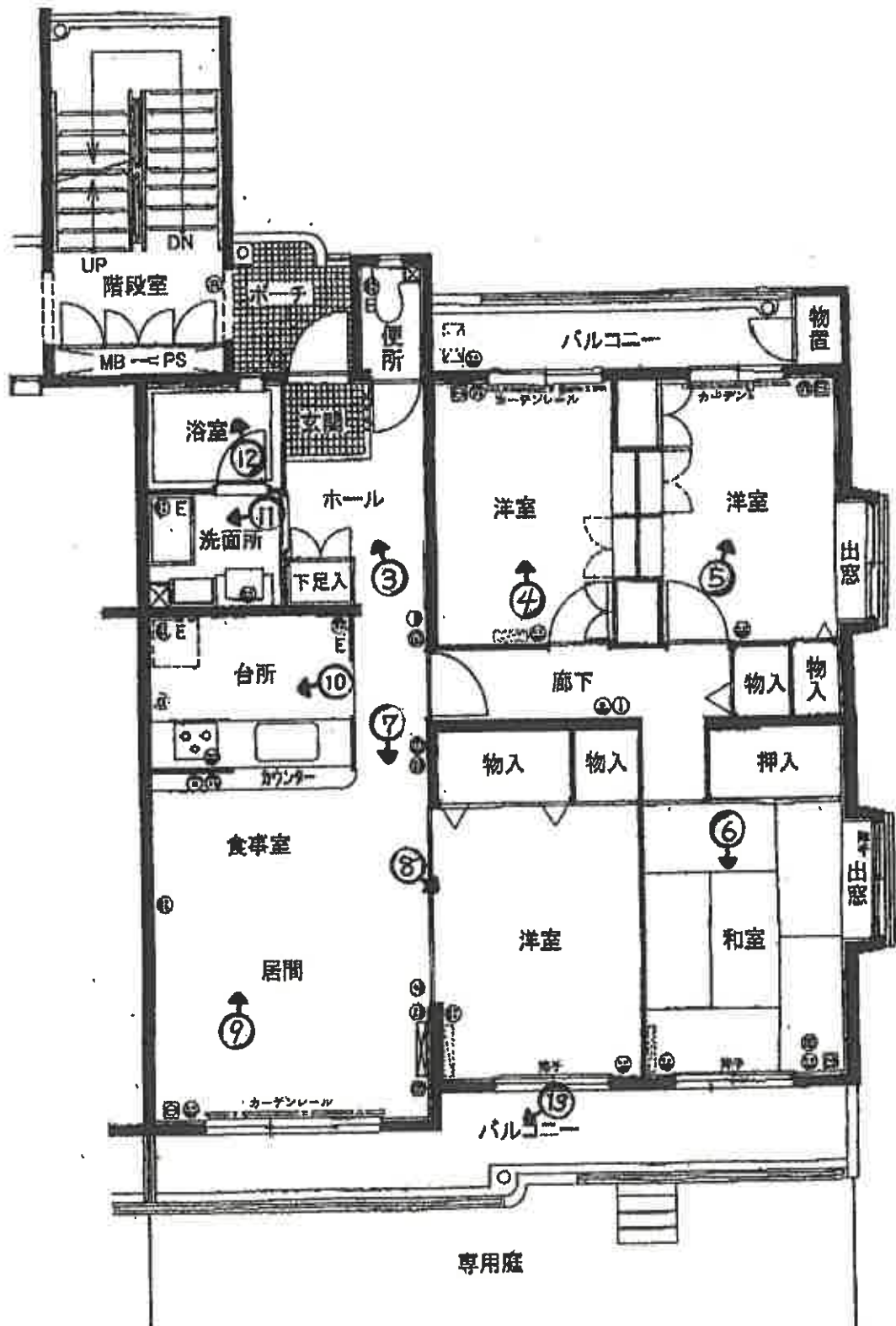
제품명

(22 枚目)

(23 枚目)

建 物 見 取 図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



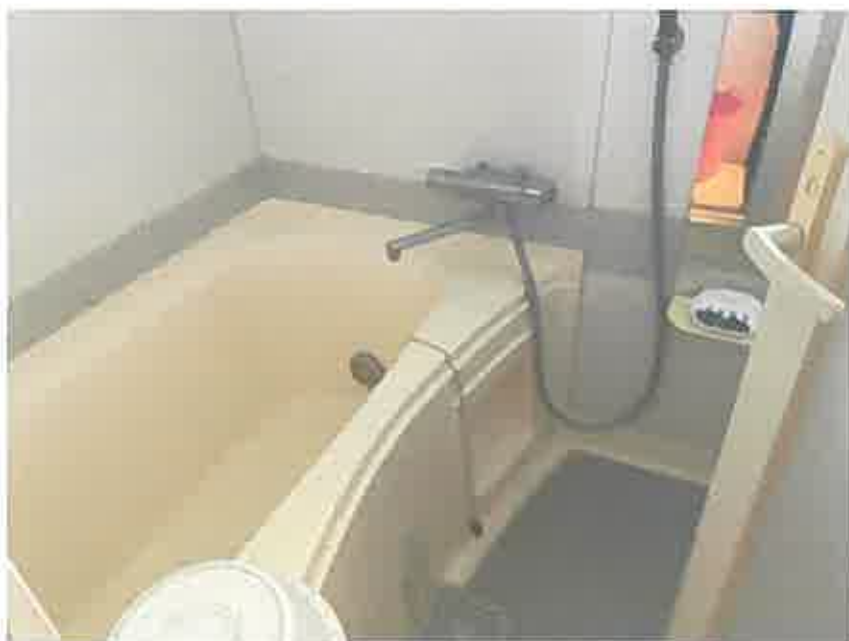
⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①6



①7

令和 8 年 (ケ) 第 4 号

令和 8 年 4 月 14 日 現地調査

令和 8 年 4 月 30 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 (一棟の建物の表示)

所 在 入間市久保稻荷一丁目 10 番地 1

建物の名称 入間扇町屋 18 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久保稻荷一丁目 10 番 1 の 141

建物の名称 18 号棟 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 87.56 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 入間市久保稻荷一丁目 10 番 1

地 目 宅地

地 積 16809.02 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 160 分の 1

所有者 A

2 所 在 入間市久保稻荷一丁目

地 番 9 番 4



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 4 6 5 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 1 2 分の 1

3 所 在 入間市久保稻荷一丁目

地 番 9 番 7

地 目 宅地

地 積 9 4 7 . 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 5 1 2 分の 1

4 所 在 入間市久保稻荷一丁目

地 番 2 8 番 2 1

地 目 宅地

地 積 5 5 0 . 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 5 1 2 分の 1



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 7,840,000 円
物件 2 (土地)	金 80,000 円
物件 3 (土地)	金 150,000 円
物件 4 (土地)	金 90,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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。

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

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	建物の名称 入間扇町屋団地 18号棟

番号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
2	目的外未登記建物あり	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 43.97 m ² 築年月日 昭和 57 年 12 月新築（課税資料による）	
4	目的外未登記建物あり	種類 集会所 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 295.12 m ² 築年月日 昭和 58 年 3 月新築（課税資料による）	

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）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「入間市」駅の南東方約 2.1 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	中層共同住宅の集積する住宅団地	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 50% 100% なし 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	16,809.02 m ² ほぼ長方形 平坦 普通
接面道路の状況	南東 12m 舗装市道（幹7号線／建築基準法42条1項1号） 北東 12m 舗装市道（A436号線／建築基準法42条1項1号） 北西 6m 舗装市道（A483号線／建築基準法42条1項1号） 南西 6m 舗装市道（A435号線／建築基準法42条1項1号） 等高接面	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
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	○基準建蔽率 60% ○入間飛行場の水平表面に該当	

土地の概況及び利用状況等（物件２）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「入間市」駅の南東方約 2.1 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	中層共同住宅の集積する住宅団地	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 50% 100% なし 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	465.25 m ² ほぼ長方形 平坦 普通
接面道路の状況	南西 12m 舗装市道（A436 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 北西 7m 舗装市道（A483 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 等高接面	
土地の利用状況等	団地内のポンプ室の敷地	
供給処理施設	上 水 道 ： あり ガス配管 ： なし 下 水 道 ： なし ※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	○基準建蔽率 60% ○入間飛行場の水平表面に該当	

土地の概況及び利用状況等（物件３）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「入間市」駅の南東方約 2 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	中層共同住宅の集積する住宅団地	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 50% 100% なし 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	947.67 m ² ほぼ長方形 平坦 普通
接面道路の状況	南東 12m 舗装市道（幹 7 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 北東 9m 舗装市道（A437 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 画地は道路より約 0.3～1m高い	
土地の利用状況等	団地内の広場となっている	
供給処理施設	上 水 道 ： あり ガス配管 ： なし 下 水 道 ： なし ※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	○基準建蔽率 60% ○入間飛行場の水平表面に該当	

土地の概況及び利用状況等（物件４）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「入間市」駅の南東方約 2.3 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、共同住宅、集会所等も見られる区画整然とした住宅地域	
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 2 種住居地域 60% 200% なし 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	550.21 m ² ほぼ長方形 平坦 普通
接面道路の状況	北東 6m 舗装市道（A435 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 北西 6m 舗装市道（A481 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 南東 4m 舗装市道（A758 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 画地は北東及び北西側市道とは等高で、南東側市道より約 0～1.8 m低い	
土地の利用状況等	団地内の集会所の敷地	
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	○基準建蔽率 70% ○入間飛行場の水平表面に該当	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	入間扇町屋団地 18 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	建築年月日 (登記記載) : 昭和 62 年 8 月 6 日新築 経過年数 : 約 39 年 経済的残存耐用年数 : 約 6 年
構 造	鉄筋コンクリート造 5 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付タイル そ の 他 : —
設 備 等	駐車場、バイク置場、自転車置場 エレベーター及びオートロックなし
建物の品等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : 入間扇町屋第三住宅管理組合 管理会社 : ホームライフ管理㈱ 管理形態 : 自主管理
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	2023 年に大規模修繕 (管理会社より聴取)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	階層：1 階（101 号室） 主要開口部の方位：南西向き 角部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	4 L D K バルコニー及び専用庭あり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼り、漆喰 天 井：ビニールクロス貼り、ボード貼り、合板 床：畳、フローリング 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：4,000 円（月額） 修繕積立金：12,000 円（月額） 滞 納 額：なし（令和 8 年 3 月 13 日現在） ※その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	浴室・トイレ・フローリングを 10～15 年前にリフォーム（所有者より聴取）

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 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	面積 (㎡)	現価率	持分	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	300,000	87.56	0.12	$\frac{1}{1}$	3,150,000

※ 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）。

イ 面積 : 登記面積

ウ 現価率 :

経過年数 39年 経済的残存耐用年数 6年

観察減価率（保守管理の状況を考慮した） 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数}} + \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} \right)} \times (1 - 0.10) \\ &= \frac{6}{\left(\frac{39}{39} + \frac{6}{6} \right)} \times (1 - 0.10) = 0.12 \end{aligned}$$

2 敷地権等価格

土地の敷地権等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 (㎡)	建付減価	敷地権割合 共有持分割合	敷地権等価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	130,000	0.79	16,809.02	1.0	$\frac{1}{160}$	10,790,000
2	130,000	0.93	465.25	1.0	$\frac{1}{512}$	110,000
3	130,000	0.87	947.67	1.0	$\frac{1}{512}$	210,000
4	130,000	0.94	550.21	1.0	$\frac{1}{512}$	130,000
合計	—	—	—	—	—	11,240,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 入間-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 131,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} \div 130,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : なし

◇ 地域格差 : 交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 交通・接近、環境、画地 (地積過大、接面関係) 条件等を考慮した。

エ 建付減価 : なし

オ 敷地権割合

共有持分割合 : 登記記載による。

3 積算価格 (敷地権付建物の価格)

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
3,150,000	10,790,000	0.9	1.03	12,920,000

ウ 価格補正 : 周辺の売買事例、売希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差 : 1階中間部屋を標準とした階層別・位置別効用比等を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（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、さら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法による価格査定表※

3年間の有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	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 (7.5%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,892,139円 (22%)	695,413円	8.0%	8,431,883円	0.8050	6,787,666円 (78%)	8,679,805円 ≒ 8,680,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.5\%)^3} \approx 0.8050$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：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 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：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 3年目期末復帰価格：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 複利現価率：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 正味復帰価格現価：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

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

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、周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、本件においては積算価格を標準として、収益価格を比較考量し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	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
① 積算価格	12,920,000	1.0	12,920,000
② 収益価格	—		8,680,000
③ 調整後の価格	11,200,000		

イ 占有減価修正 : なし

2 評価額の判定

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。

物件 番号	調整後の価格 （円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除減価 （敷金等）（円） オ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	11,200,000	1.00	0.7	1.00		7,840,000
2	110,000	1.00	0.7			80,000
3	210,000	1.00	0.7			150,000
4	130,000	1.00	0.7			90,000
合計	11,650,000	—	—	—	—	8,160,000

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した。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : なし（滞納管理費等は競売市場修正における減価を含む）

オ その他の控除減価（敷金等） : なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 (入間-6)

所 在 : 久保稲荷1丁目3番12

価 格 : 131,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線「入間市」駅約1.8km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 165 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西 6m 市道

用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要 : 中規模一般住宅の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 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真(正本のみ)

以 上

位置図

N
4

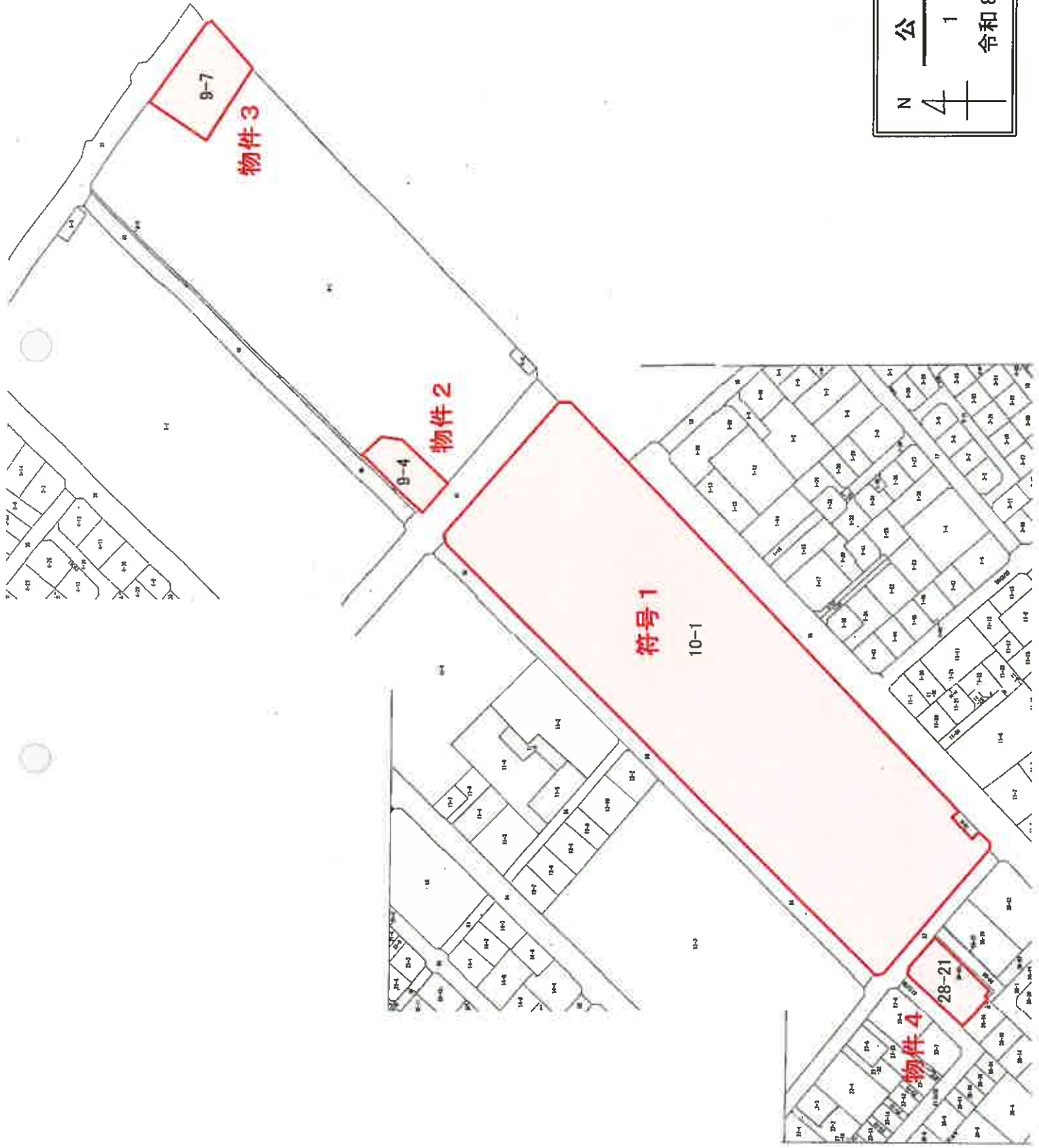
1 : 15,000

令和 8 年(ケ)第 4 号

入間市駅

地価公示地

目的物件



N

4

+

公 図 (写)

1 : 2,000

令和 8 年(々)第 4 号

登記年月日：昭和62年9月10日

1582601

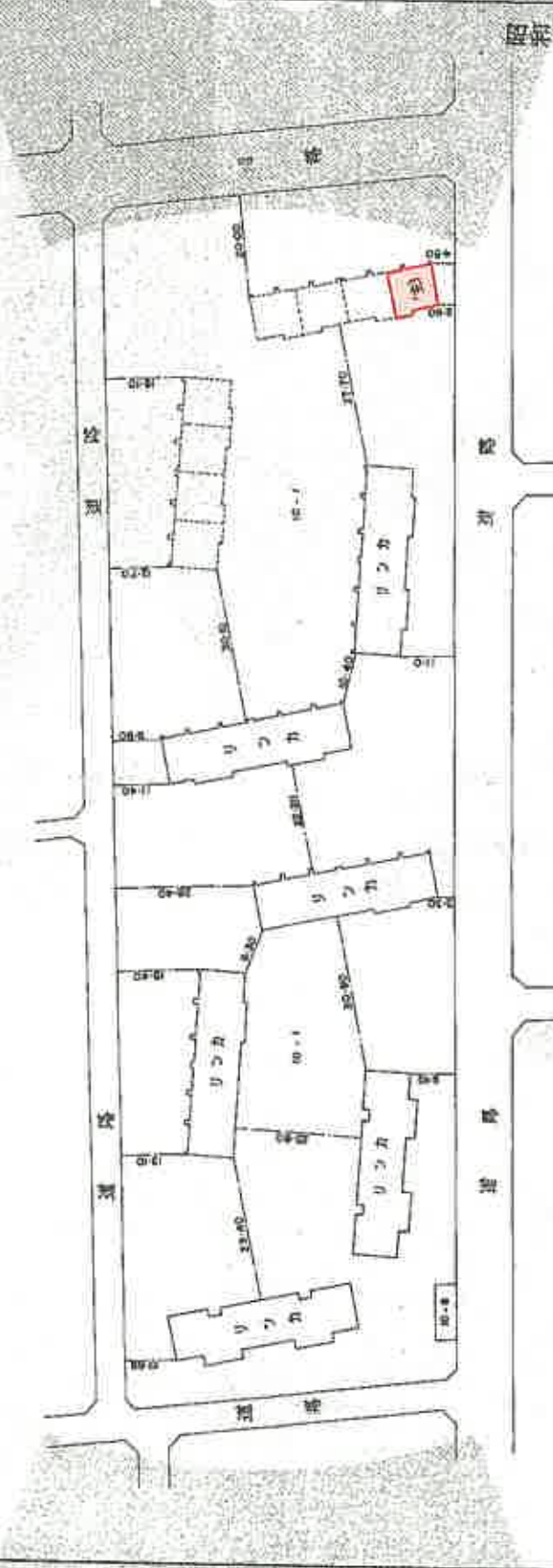
各階平面図

建物図面図

家屋番号 久保稲荷1丁目
10番1-141

建築の所在 入間市久保稲荷1丁目10番地1

4.8.10



昭和62年八月吉日

建物の存する部分 1 階

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/1000

(国土庁建築調査課主査用紙)

01/21

図号：45-7

A3をA4に縮小

登記簿

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(さいたま市地方建設局所収登録簿)
令和7年12月9日 東京建設局

登記年月日：昭和59年8月10日

1582602

各階平面図

建物図面

久保通1丁目
10番1-141

家屋番号

建物の所在 入間市久保通1丁目D番地1



床面積

0.850 X	1.525	=	1.311500
0.300 X	2.000	=	0.600000
3.750 X	0.500	=	1.875000
0.845 X	1.055	=	0.891475

合計 3.682475

床面積 3.682475 m²

昭和59年8月10日

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(株)国土調査院(資本金100万円)

(2/2)

図号：45-7

A3をA4に縮小

建物間取図

令和8年(ケ)第4号

