

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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

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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 3 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 11 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 27 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 10 月 21 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）
1～4	15,382,000 12,305,600	一括	3,076,400	136,429	22,199
1	3,290,000				
2	1,000				
3	1,000				
4	12,090,000				



物 件 目 録

1 所 在 狭山市狭山台四丁目
 地 番 7 番 37
 地 目 宅地
 地 積 142.11 平方メートル

2 所 在 狭山市狭山台四丁目
 地 番 7 番 39
 地 目 宅地
 地 積 0.50 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 2 分の 1

3 所 在 狭山市狭山台四丁目
 地 番 7 番 43
 地 目 雑種地
 地 積 5.13 平方メートル

持分 40 分の 1

4 所 在 狭山市狭山台四丁目 7 番地 37
 家屋 番号 7 番 37
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	51.75 平方メートル
	2 階	40.99 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6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4】

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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



11

物 件 目 録

1 所 在 狭山市狭山台四丁目
地 番 7 番 37
地 目 宅地
地 積 142.11 平方メートル

所有者 A

2 所 在 狭山市狭山台四丁目
地 番 7 番 39
地 目 宅地
地 積 0.50 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 狭山市狭山台四丁目
地 番 7 番 43
地 目 雑種地
地 積 5.13 平方メートル

共有者 A 持分 40 分の 1

4 所 在 狭山市狭山台四丁目 7 番地 37
家屋 番号 7 番 37
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積	1 階	51.75 平方メートル
	2 階	40.99 平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第33号

令和8年4月13日受理

令和8年5月14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 山中宏之

(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 狭山市狭山台四丁目
地 番 7番37
地 目 宅地
地 積 142.11平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 狭山市狭山台四丁目
地 番 7番39
地 目 宅地
地 積 0.50平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 狭山市狭山台四丁目
地 番 7番43
地 目 雑種地
地 積 5.13平方メートル
共有者 A 持分40分の1
- 4 所 在 狭山市狭山台四丁目 7番地37
家屋 番号 7番37
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.75平方メートル
2階 40.99平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



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
現況地目	■宅地(物件1) ■雑種地(物件2、3) □宅地(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	1 物件3土地は、ゴミ集積場として使用されている。 2 物件1土地にスチール製簡易物置(動産)が存する。 3 物件1土地に電柱がある。 4 目的土地に接する地番55の土地は、狭山市所有名義の公衆用道路となっている(登記上地目も同様)。 5 航空騒音がある。
建物	物件4
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居宅(空き家)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	洋室1にキャットタワーが存在していたが、ペット臭は感じられなかった。また壁等に目立った傷みは見当たらなかった。
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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
(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 解錠により立入り調査を実施した。表札等に氏名等の表示はなく建物内には動産類が転々と存在するものの現に誰かしらが居住している様子はいかがわれなかった。郵便受けには広告類のほかに債務者兼所有者宛てのクレジットカード会社からの封書が、建物内には債務者兼所有者宛ての水道料金に関する通知はがきが存在した。また二回目臨場の際には玄関前に家族宛てと思われる置き配の段ボール箱が存在した（調査時には存在しなかった。）。

以上より目的物件の占有関係については、3枚目のとおり報告する。

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)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月15日(水) 8:45-8:50	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和8年4月15日(水) 17:00-17:05	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送(回答なし)
令和8年4月21日(火) 16:40-16:45	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和8年5月7日(木) 9:05-9:35	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年5月14日(木) 10:35-10:38	執務室	登記情報提供サービスで隣接土地の登記情報取得

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年5月7日

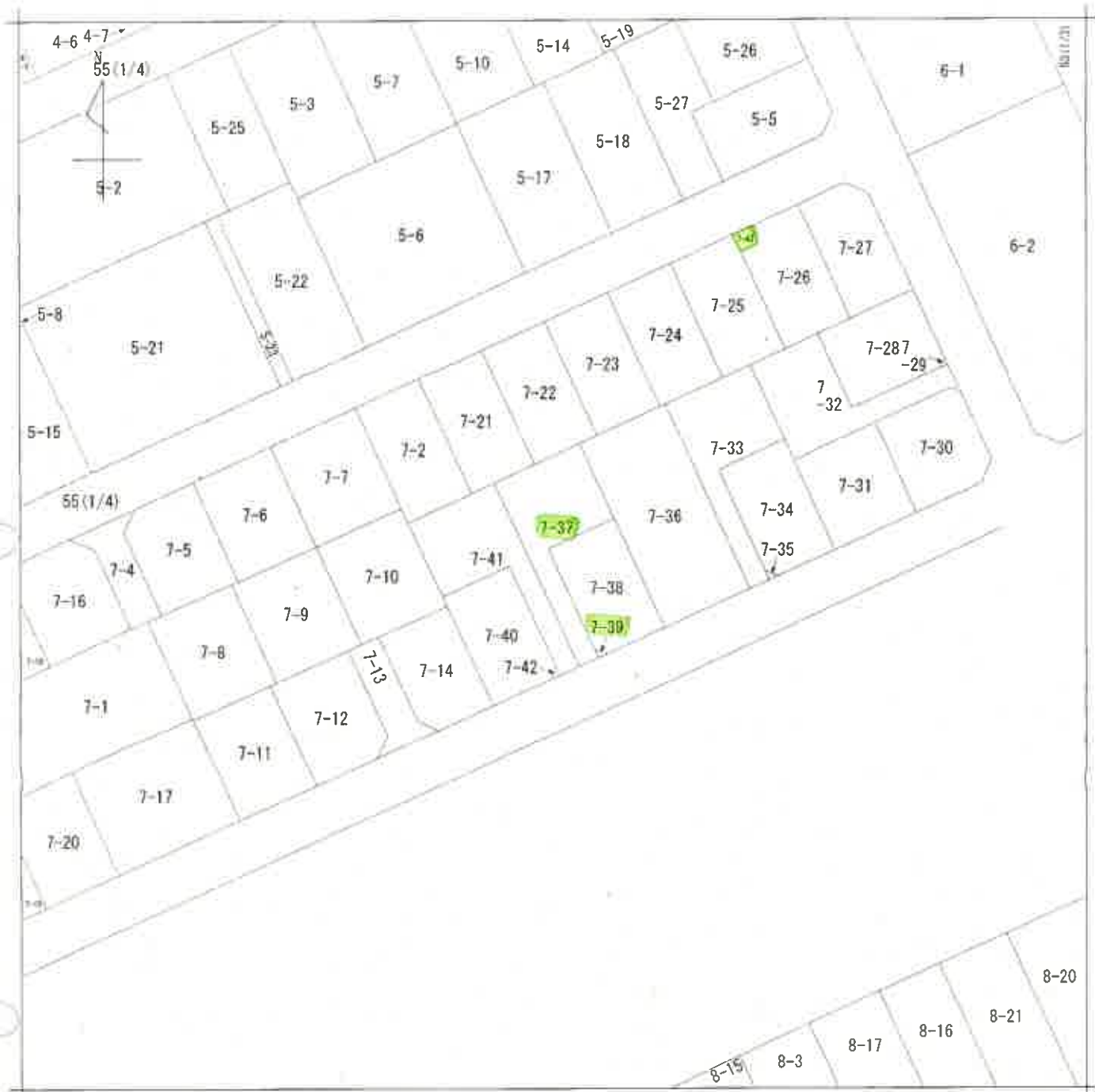
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

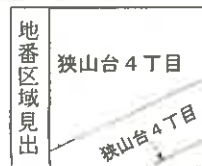
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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	狭山市狭山台四丁目				地番	7番37			
出力縮	1/500	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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和8年2月13日
広島法務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官

(枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

7-2、-21~-43

地番

土地の所在 狭山市狭山台四丁目

求積表

地番	(A) 7-2	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	Xn					
X8K	538 296	477 448	1158 851288	514 450	1 311	727 581402
P12	541 637	484 858	7309 832962	521 848	6 329	4650 230622
P11	528 142	490 944	-1 303	556 253	6 086	3385 395788
P1	524 810	483 555	-4323 909580	527 934	1 038	554 435592
K173	526 692	482 705	-6 107	523 815	-7 397	-4016 318502
				520 537	-9 365	-5071 016390
				541 486		240 267482
					合計	120 1337410
					合計面積	120 14

地番	(B) 7-21	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	Xn					
P12	541 637	484 858	1 313	556 263	522 779	-3 060
P14	544 070	492 257	13 484	527 184	524 844	1 133
P13	531 478	498 342	1 361	559 249	523 912	4 717
P9	529 348	493 618	-3916 116504	501 797	529 561	11 736
P11	528 142	491 944	-8 760	548 301	535 648	2 243
				540 568	531 804	-7 714
				544 822	527 934	-9 026
					合計	240 282154
					合計面積	120 1410770

地番	(C) 7-22	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	Xn					
P14	544 873	492 257	1 313	551 797	529 561	-0 529
P16	548 309	498 655	13 484	554 304	535 119	6 388
P15	534 814	505 741	4 028	553 303	537 849	8 068
P7	533 887	503 683	-7 399	551 703	543 187	-2 301
P13	531 478	498 342	-11 426	548 301	535 648	-13 626
					合計	240 301814
					合計面積	120 1509670

地番	(D) 7-23	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	Xn					
P16	548 308	499 655	1 312	540 569	531 804	-0 126
P18	551 646	507 063	13 484	548 301	535 648	11 383
P17	538 150	513 139	-1 312	551 703	543 187	11 101
P16	534 814	505 741	13 484	543 813	545 749	3 061
				542 488	546 248	-10 875
				537 765	535 774	-14 444
					合計	240 225725
					合計面積	120 1128625

地番	(E) 7-24	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	Xn					
P18	551 646	507 063	1 311	540 569	531 804	-0 126
P20	554 982	514 450	13 484	548 301	535 648	11 383
P19	541 486	520 537	-0 702	551 703	543 187	11 101
P5	538 426	513 746	-7 398	543 813	545 749	3 061
P17	538 150	513 139	-6 696	542 488	546 248	-10 875
				537 765	535 774	-14 444
					合計	240 225725
					合計面積	120 1128625

地番	(F) 7-25	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	Xn					
P20	554 982	514 450	1 311	556 263	522 779	-3 060
P22	558 318	521 848	6 329	527 184	524 844	1 133
P27	556 253	522 779	6 086	559 249	523 912	4 717
P21	544 822	527 934	1 038	501 797	529 561	11 736
P3	542 966	523 815	-7 397	548 301	535 648	2 243
P15	541 486	520 537	-9 365	540 568	531 804	-7 714
				544 822	527 934	-9 026
					合計	240 282154
					合計面積	120 1410770

地番	(G) 7-26	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	Xn					
P27	556 263	522 779	-3 060	551 797	529 561	-0 529
P28	557 184	524 844	1 133	554 304	535 119	6 388
P29	559 249	523 912	4 717	553 303	537 849	8 068
P23	501 797	529 561	11 736	551 703	543 187	-2 301
P24	548 301	535 648	2 243	548 301	535 648	-13 626
P33	540 568	531 804	-7 714		合計	240 301814
P21	544 822	527 934	-9 026		合計面積	120 1509670
						120 15

地番	(H) 7-27	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO	Xn					
P23	551 797	529 561	-0 529	540 569	531 804	-0 126
A24	554 304	535 119	6 388	548 301	535 648	11 383
A23	553 303	537 849	8 068	551 703	543 187	11 101
P2	551 703	543 187	-2 301	543 813	545 749	3 061
P24	548 301	535 648	-13 626	542 488	546 248	-10 875
				537 765	535 774	-14 444
					合計	240 225725
					合計面積	120 1128625

作成者 狭山市 土地家屋調査士

申請人 株式会社 代表取締役

縮尺 1

(令和 4年 11月 7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。
(さいたま地方法務局所派支局書記)

3/4

地積測量図

7-2、-21~-43

地番

狹山市狹山台四丁目

土地の所在

求積表

地番	(J) 7-29	Yn+1-Yn-1	Yn	Xn	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO					
P50	542 486	-0.413	546 248	-224 047544	
P49	543 813	0.814	546 749	497 045082	
P34	542 900	-0.501	547 182	-271 982900	
合計				1 004638	
合計面積				0 5023190	㎡

地番	(K) 7-30	Yn+1-Yn-1	Yn	Xn	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO					
P30	536 018	4.186	538 476	2243 771348	
P52	540 025	10.211	547 361	5514 195275	
P51	539 523	4.745	548 687	2980 036635	
A22	531 987	2.358	552 105	1254 354006	
A21	528 148	-8.931	551 045	-4725 829719	
P31	525 597	-12.569	543 175	-6606 228093	
合計				240 298452	
合計面積				120 1492260	㎡

地番	(L) 7-31	Yn+1-Yn-1	Yn	Xn	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO					
P26	531 688	4.879	528 895	2594 154542	
P30	536 018	14.270	538 416	7653 801022	
P31	525 597	-4.879	543 115	-2564 387763	
P4	521 276	14.279	533 597	7443 300004	
合計				240 267797	
合計面積				120 1338886	㎡

地番	(M) 7-32	Yn+1-Yn-1	Yn	Xn	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO					
P3	542 986	0.144	523 815	78 187104	
P21	544 822	7.989	527 934	4352 682956	
P32	545 569	7.840	531 804	4285 100960	
P35	537 765	14.444	535 774	7767 477660	
P50	542 486	11.388	546 248	6177 853344	
P34	542 900	2.430	547 162	1324 133100	
P51	539 523	0.199	548 687	107 365077	
P52	540 025	-10.211	547 361	-5514 195275	
P30	536 018	-18.465	538 476	-9897 572370	
P26	531 688	-10.686	528 895	-5581 724828	
P40	534 180	-5.081	527 790	-2714 016160	
合計				285 181580	
合計面積				142 5957600	㎡

地番	(N) 7-33	Yn+1-Yn-1	Yn	Xn	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO					
P5	538 426	-2.994	513 748	-1612 047444	
P19	541 486	10.067	520 537	5451 139562	
P3	542 965	7.253	523 815	3938 132398	
P40	534 150	-3.811	527 790	-2035 545650	
P41	530 638	-2.391	520 004	-1268 755458	
P53	518 676	5.808	525 399	3012 470208	
P42	517 763	-1.858	525 812	-967 181284	
P6	516 734	-12.064	523 531	-6233 878976	
合計				284 233356	
合計面積				142 1166760	㎡

地番	(O) 7-34	Yn+1-Yn-1	Yn	Xn	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO					
P41	530 638	2.391	520 004	1268 755458	
P40	534 150	6.882	527 790	4749 651800	
P26	531 688	5.807	528 896	3087 670286	
P4	521 276	-2.171	533 597	-1131 690196	
P54	518 176	6.198	526 725	-4247 988650	
P53	518 676	-0.721	525 399	-3486 021396	
合計				240 277302	
合計面積				120 1366510	㎡

地番	(P) 7-35	Yn+1-Yn-1	Yn	Xn	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO					
P53	518 676	0.813	525 399	473 651188	
P54	518 175	0.413	526 725	214 008275	
P42	517 763	-1.326	525 812	-666 553738	
合計				1 003725	
合計面積				0 6018629	㎡

地番	(Q) 7-36	Yn+1-Yn-1	Yn	Xn	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO					
P8	512 192	15.873	513 456	8130 029616	
P6	516 734	0.282	523 531	145 718988	
P5	538 426	-10.392	513 748	-5595 322992	
P17	538 150	-6.007	513 139	-4308 967050	
P15	534 814	-9.456	605 741	-5057 201184	
P7	533 887	1.917	503 583	1023 461379	
P38	525 070	9.783	507 658	5136 759810	
合計				525 527433	
合計面積				262 7637165	㎡

作成者

狹山市
土地家産調査士

申請人

株式会社
代表取締役

縮尺

1

(令和 4年 11月 7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。
(さいたま地方裁判所所沢支部管轄)
令和8年2月13日 広島法務局

(11枚目)

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	7-37	建物図面
建物の所在	狭山市狭山台四丁目 7番地37	

1階

求積表

82	x	4 095	=	7 45290
736	x	5 46	=	42 23310
275	x	0 91	=	2 07025
計				51 756250
床面積				51 75㎡

2階

求積表

185	x	4 55	=	14 49175
64	x	5 46	=	19 8744
82	x	3 64	=	6 6248
計				40 990950
床面積				40 99㎡

縮尺

1/500

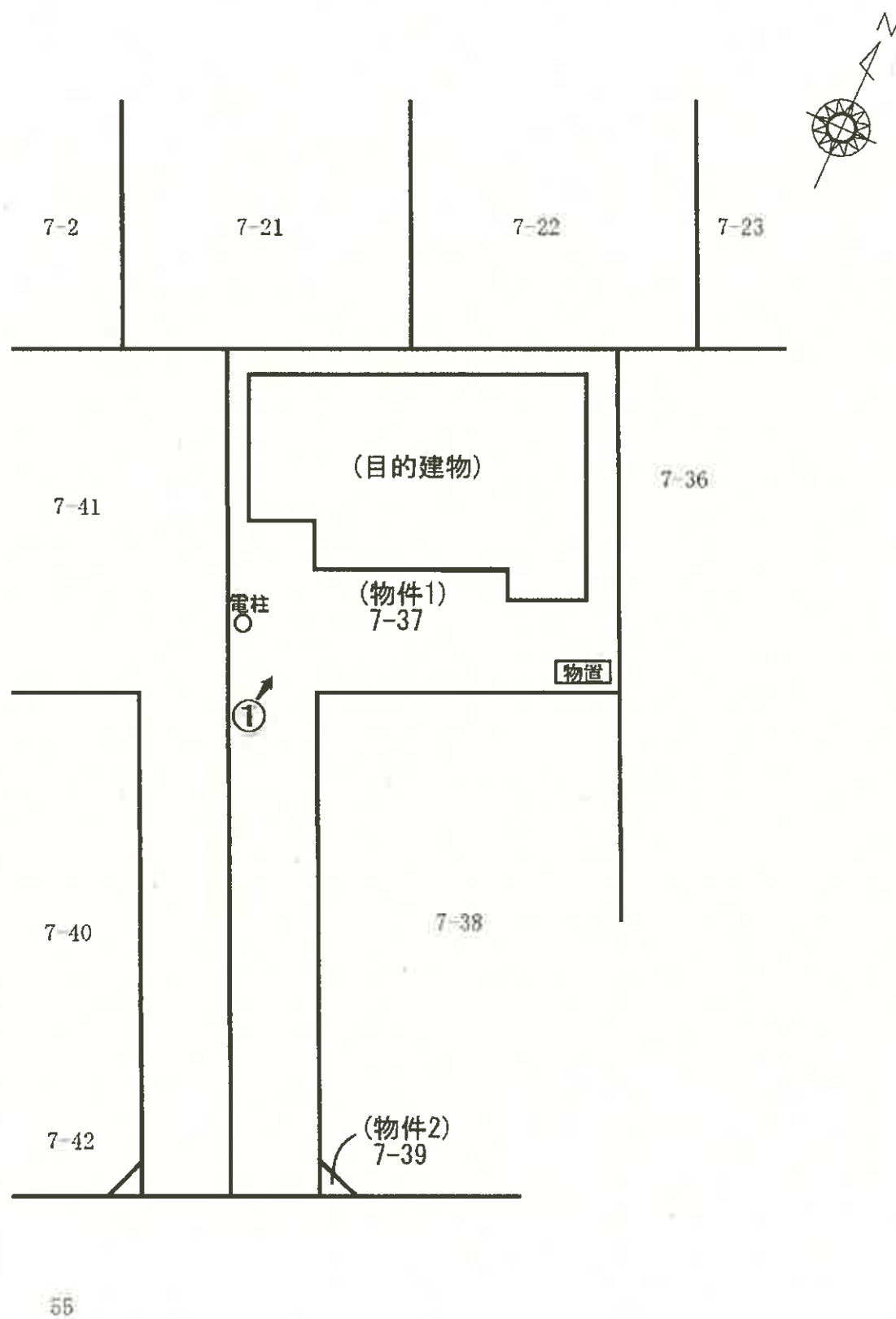
作成者	狭山市 土地家屋調査士 栗垣 孝雄	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]
-----	-------------------------	----	-------	-----	------------

(令和5年4月18日作成)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

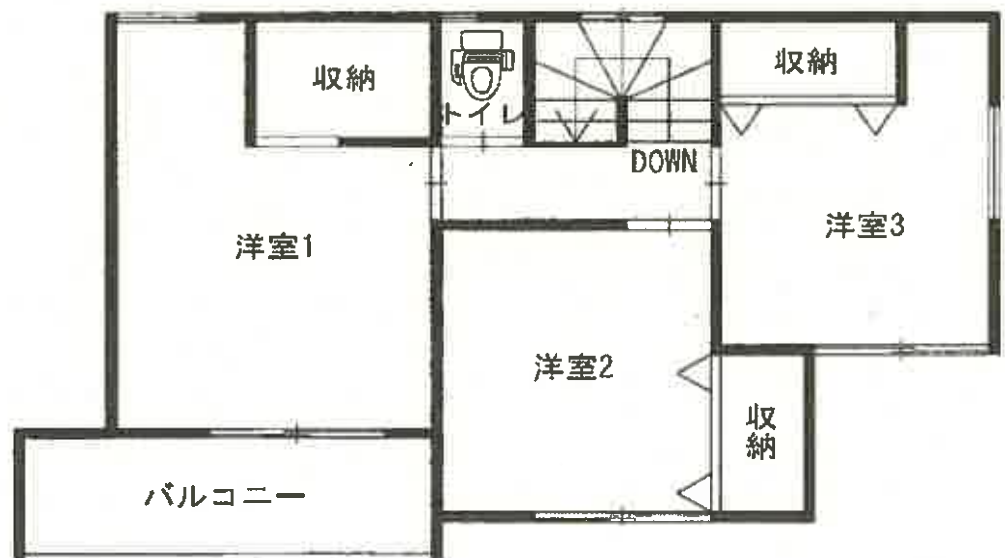


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階





①



②



③

令和 8 年（ケ） 第 0 3 3 号
令和 8 年 5 月 7 日 現地調査
令和 8 年 5 月 11 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 印

物 件 目 録

1 所 在 狭山市狭山台四丁目
 地 番 7 番 37
 地 目 宅地
 地 積 142.11 平方メートル

所有者 A

2 所 在 狭山市狭山台四丁目
 地 番 7 番 39
 地 目 宅地
 地 積 0.50 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 狭山市狭山台四丁目
 地 番 7 番 43
 地 目 雑種地
 地 積 5.13 平方メートル

共有者 A 持分 40 分の 1

4 所 在 狭山市狭山台四丁目 7 番地 37
 家屋 番号 7 番 37
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 51.75 平方メートル
 2 階 40.99 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



第1 評価額

一括価格（合計）	
金 15,382,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,290,000 円
物件2（土地）	金 1,000 円
物件3（土地）	金 1,000 円
物件4（建物）	金 12,090,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至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。
- ③ 物件1の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の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、内覧制度によらなければ買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		地目：雑種地
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
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（物件1・2・3）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線 狭山市駅 南東方 約2,300m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	小規模開発された戸建分譲地				
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			
		60%			
		200%			
		なし			
		航空法49条 水平表面			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模	142.11 m ² （物件1） 0.50 m ² （物件2） 5.13 m ² （物件3）			
	形 状 地 勢 そ の 他	不整形（有効宅地） 敷地内は平坦 なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南東	約6m	市道	等高	42条1項1号
			H第55号線		
土 地 の 利 用 状 況	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。				
供 給 処 理 施 設	水 道	有			
	ガ ス 下 水	有 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. 物件2は共有角切り部分で物件1は袋地形状。物件3は共有ゴミ置場。 b. 航空機騒音がある。				

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物		
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	令和5年4月12日 約 3年 約 27年	新築
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディングボード クロス貼 クロス貼 フローリング、長尺ビニールシート、畳等 電気、ガス、水道等 ○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	
	施工程度	普通	
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり		
特記事項	a. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。 b. 室内で猫を飼育していた形跡がある。		

第5 評価額算出の過程

- I 積算価格
1 基礎となる価格

① 物件 1 ・ 2 ・ 3 （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	建付減価補正	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	113,000	0.732	142.11	$\frac{1}{1}$	1.00	11,750,000
2	113,000	0.050	0.50	$\frac{1}{2}$	1.00	1,000
3	113,000	0.050	5.13	$\frac{1}{40}$	1.00	1,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	11,752,000

※ 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)。

標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 狭山－13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 114,000 \text{ 円／㎡} & \times \frac{100.0}{100} \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{99.0} & \div & 113,000 \text{ 円／㎡} \end{array}$$

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	
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	道路方位、形状、通路、雑種地	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	0%

② 物件 4 (建物)

目的建物の再調達原価を建築費の推移・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と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
4	175,000	92.74	0.63	10,220,000
			合 計	10,220,000

ウ 現価率 … 物件 4

経過年数 3年 経済的残存耐用年数 27年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - \text{観察減価率}) = \frac{27}{(3 + 27)} \times (1 - 0.30) = 0.63$$

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 (建物)

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	11,750,000	0.60	法定地上権	7,050,000
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
				7,050,000

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	11,750,000	▲ 7,050,000		1.0	0.7	3,290,000
2	1,000	0		1.0	0.7	1,000
3	1,000	0		1.0	0.7	1,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
4	10,220,000	+ 7,050,000	1.0 - 0.00	1.0	0.7	12,090,000
一 括 価 格 (合 計)						15,382,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : なし

修正率 : 1.00

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 狭山ー13
所在 : 狭山台4丁目17番2外
価格 : 114,000 円/㎡
位置 : 西武新宿線 狭山市駅 2,500m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地積 : 172㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 北西 6m 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 : 一般住宅のある区画整然とした住宅地域

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
- 5 建物間取図
- 6 地積測量図
- 7 現況写真 (正本のみ)

以下余白



8-ケ-033位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



鐵山台 4 丁目

面積 10.000 ㎡	用途 倉庫	所在地 愛知県名古屋市	地番 7番37
年成 1964年4月3日	備考 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12.	備考 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12.	備考 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12.

店品法務局

8 - ケ - 033公図

COP

五、五、五



区域(4) 梁山 3911 丁丑 7 月 卯卯 丁

20

7. Washed 7

YTD

500

YPO

登記年月日: 平成13年10月

1978年10月10日（星期日）

(附: 各州府及通商口岸各商埠)

中國社會科學出版社 經銷處經銷

8-ケ-033建物図面

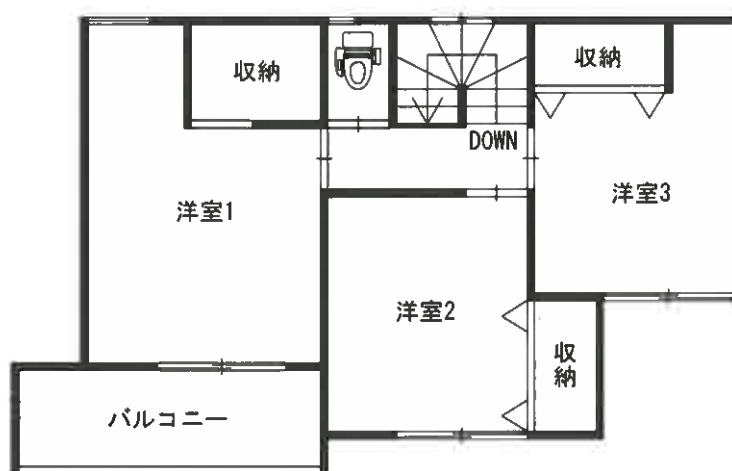
600X

A3→A4縮小

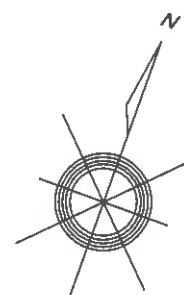
請求書番号 - 24-3



1 階平面図



2 階平面図

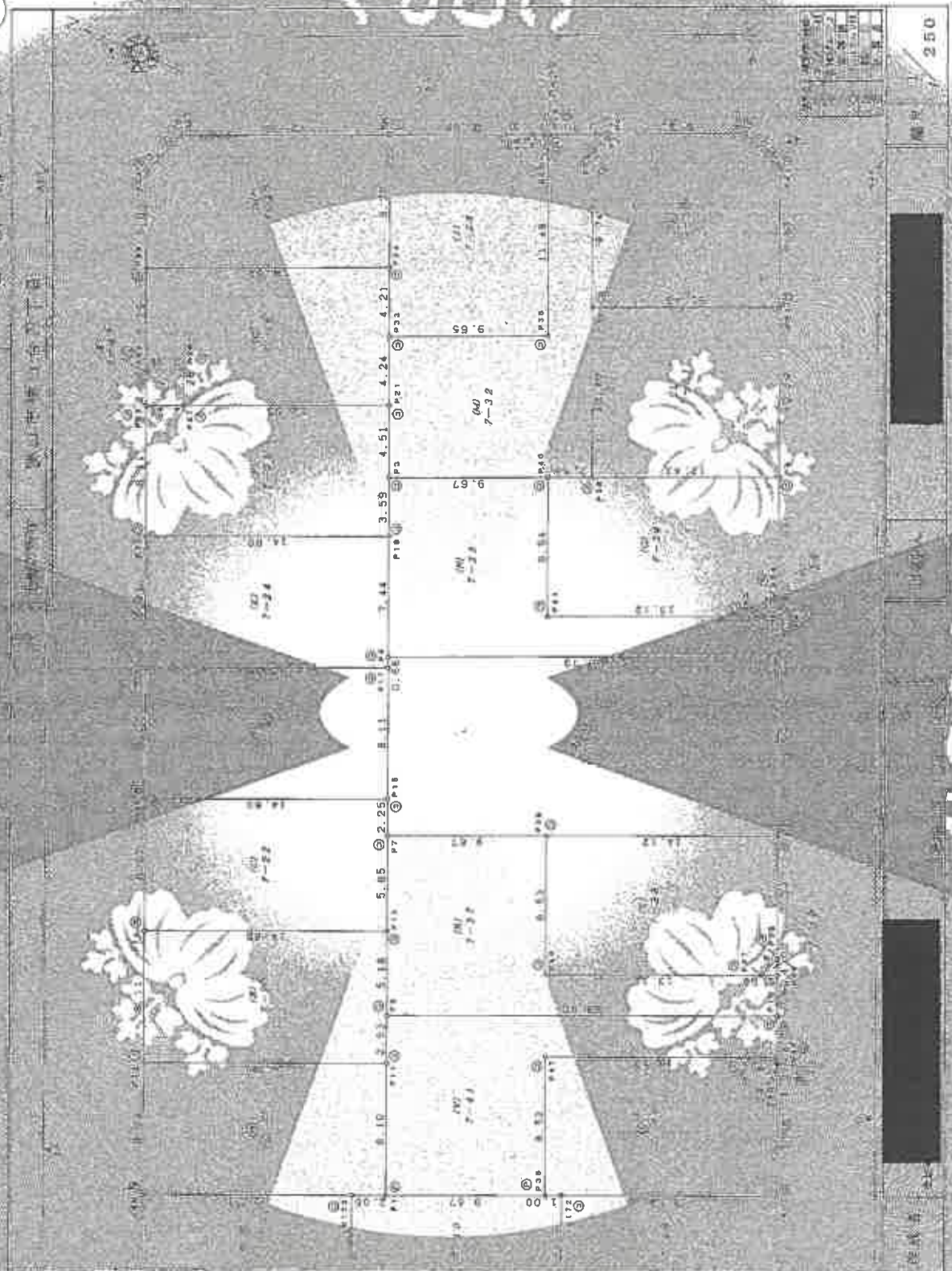


登記年月日 平成28年12月27日

1/4

地積測量図

地積測量図



これは図面に記載されている土地の地積測量図である。
(この土地は地積測量図に示されている土地である)
令和8年2月13日 地積測量図
8-ケ-033地積測量図

A3→A4縮小

請求番号: 21-2

王

[illegible]

(3)	NO	X_n	$Y_n = V_n - 1$		ΣY_n	$\Sigma (V_n - 1)$
			Y_n	$V_n - 1$		
P46	621	660	10	2	222	1244
P48	529	670	10	2	222	1244
P8	612	102	10	2	222	1244
P68	500	682	10	2	222	1244
P67	500	693	10	2	222	1244

No.	(T) 7-39			Yp	n+1-Yp-1	Xm · (Yp+1-Yp-1)
	Xm	Yp	n+1-Yp-1			
1	508 932	805 271	0 913	455 28108		
2	508 932	805 271	0 913	455 28108		
3	508 932	805 271	0 913	455 28108		
4	508 932	805 271	0 913	455 28108		
5	508 932	805 271	0 913	455 28108		
6	508 932	805 271	0 913	455 28108		
7	508 932	805 271	0 913	455 28108		
8	508 932	805 271	0 913	455 28108		
9	508 932	805 271	0 913	455 28108		
10	508 932	805 271	0 913	455 28108		
11	508 932	805 271	0 913	455 28108		
12	508 932	805 271	0 913	455 28108		
13	508 932	805 271	0 913	455 28108		
14	508 932	805 271	0 913	455 28108		
15	508 932	805 271	0 913	455 28108		
16	508 932	805 271	0 913	455 28108		
17	508 932	805 271	0 913	455 28108		
18	508 932	805 271	0 913	455 28108		
19	508 932	805 271	0 913	455 28108		
20	508 932	805 271	0 913	455 28108		
21	508 932	805 271	0 913	455 28108		
22	508 932	805 271	0 913	455 28108		
23	508 932	805 271	0 913	455 28108		
24	508 932	805 271	0 913	455 28108		
25	508 932	805 271	0 913	455 28108		
26	508 932	805 271	0 913	455 28108		
27	508 932	805 271	0 913	455 28108		
28	508 932	805 271	0 913	455 28108		
29	508 932	805 271	0 913	455 28108		
30	508 932	805 271	0 913	455 28108		
31	508 932	805 271	0 913	455 28108		
32	508 932	805 271	0 913	455 28108		
33	508 932	805 271	0 913	455 28108		
34	508 932	805 271	0 913	455 28108		
35	508 932	805 271	0 913	455 28108		
36	508 932	805 271	0 913	455 28108		
37	508 932	805 271	0 913	455 28108		
38	508 932	805 271	0 913	455 28108		
39	508 932	805 271	0 913	455 28108		
40	508 932	805 271	0 913	455 28108		
41	508 932	805 271	0 913	455 28108		
42	508 932	805 271	0 913	455 28108		
43	508 932	805 271	0 913	455 28108		
44	508 932	805 271	0 913	455 28108		
45	508 932	805 271	0 913	455 28108		
46	508 932	805 271	0 913	455 28108		
47	508 932	805 271	0 913	455 28108		
48	508 932	805 271	0 913	455 28108		
49	508 932	805 271	0 913	455 28108		
50	508 932	805 271	0 913	455 28108		
51	508 932	805 271	0 913	455 28108		
52	508 932	805 271	0 913	455 28108		
53	508 932	805 271	0 913	455 28108		
54	508 932	805 271	0 913	455 28108		
55	508 932	805 271	0 913	455 28108		
56	508 932	805 271	0 913	455 28108		
57	508 932	805 271	0 913	455 28108		
58	508 932	805 271	0 913	455 28108		
59	508 932	805 271	0 913	455 28108		
60	508 932	805 271	0 913	455 28108		
61	508 932	805 271	0 913	455 28108		
62	508 932	805 271	0 913	455 28108		
63	508 932	805 271	0 913	455 28108		
64	508 932	805 271	0 913	455 28108		
65	508 932	805 271	0 913	455 28108		
66	508 932	805 271	0 913	455 28108		
67	508 932	805 271	0 913	455 28108		
68	508 932	805 271	0 913	455 28108		
69	508 932	805 271	0 913	455 28108		
70	508 932	805 271	0 913	455 28108		
71	508 932	805 271	0 913	455 28108		
72	508 932	805 271	0 913	455 28108		
73	508 932	805 271	0 913	455 28108		
74	508 932	805 271	0 913	455 28108		
75	508 932	805 271	0 913	455 28108		
76	508 932	805 271	0 913	455 28108		
77	508 932	805 271	0 913	455 28108		
78	508 932	805 271	0 913	455 28108		
79	508 932	805 271	0 913	455 28108		
80	508 932	805 271	0 913	455 28108		
81	508 932	805 271	0 913	455 28108		
82	508 932	805 271	0 913	455 28108		
83	508 932	805 271	0 913	455 28108		
84	508 932	805 271	0 913	455 28108		
85	508 932	805 271	0 913	455 28108		
86	508 932	805 271	0 913	455 28108		
87	508 932	805 271	0 913	455 28108		
88	508 932	805 271	0 913	455 28108		
89	508 932	805 271	0 913	455 28108		
90	508 932	805 271	0 913	455 28108		
91	508 932	805 271	0 913	455 28108		
92	508 932	805 271	0 913	455 28108		
93	508 932	805 271	0 913	455 28108		
94	508 932	805 271	0 913	455 28108		
95	508 932	805 271	0 913	455 28108		
96	508 932	805 271	0 913	455 28108		
97	508 932	805 271	0 913	455 28108		
98	508 932	805 271	0 913	455 28108		
99	508 932	805 271	0 913	455 28108		
100	508 932	805 271	0 913	455 28108		

$\bar{Y}$	$\sum(Y_i - \bar{Y})^2$	$\sum(Y_i - \bar{Y})^2 / (n - 1)$	$\sum(Y_i - \bar{Y})^2 / (n - 1) = s^2$
1.00	1.00	1.00	1.00
1.25	0.0625	0.0625	0.0625
1.50	0.0625	0.0625	0.0625
1.75	0.0625	0.0625	0.0625
2.00	0.0625	0.0625	0.0625
2.25	0.0625	0.0625	0.0625
2.50	0.0625	0.0625	0.0625
2.75	0.0625	0.0625	0.0625
3.00	0.0625	0.0625	0.0625
3.25	0.0625	0.0625	0.0625
3.50	0.0625	0.0625	0.0625
3.75	0.0625	0.0625	0.0625
4.00	0.0625	0.0625	0.0625
4.25	0.0625	0.0625	0.0625
4.50	0.0625	0.0625	0.0625
4.75	0.0625	0.0625	0.0625
5.00	0.0625	0.0625	0.0625
5.25	0.0625	0.0625	0.0625
5.50	0.0625	0.0625	0.0625
5.75	0.0625	0.0625	0.0625
6.00	0.0625	0.0625	0.0625
6.25	0.0625	0.0625	0.0625
6.50	0.0625	0.0625	0.0625
6.75	0.0625	0.0625	0.0625
7.00	0.0625	0.0625	0.0625
7.25	0.0625	0.0625	0.0625
7.50	0.0625	0.0625	0.0625
7.75	0.0625	0.0625	0.0625
8.00	0.0625	0.0625	0.0625
8.25	0.0625	0.0625	0.0625
8.50	0.0625	0.0625	0.0625
8.75	0.0625	0.0625	0.0625
9.00	0.0625	0.0625	0.0625
9.25	0.0625	0.0625	0.0625
9.50	0.0625	0.0625	0.0625
9.75	0.0625	0.0625	0.0625
10.00	0.0625	0.0625	0.0625

[illegible]

項目	單位	數量	金額	備註
材料	kg	100	100.00	
人工	人	20	200.00	
機械	台	1	100.00	
其他				
合計			400.00	

NU	ΣH	YH	YH+1	YH+1
P22	508 518	521 849		1 181
P23	560 458	525 932		3 856
P24	567 434	524 647		3 958
P25	556 450	522 770		3 958
			合計	13 953

[illegible]