

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	4,340,000 3,472,000		868,000	42,073	9,558
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 入間市大字上藤沢字立出 407 番地 6

建物の名称 西武狭山グリーンヒル 15 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字上藤沢 407 番 6 の 6

建物の名称 15-106

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 81.87 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 入間市大字上藤沢字立出 407 番 2

地 目 宅地

地 積 10193.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 25

地 目 宅地

地 積 2106.90 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 26

地 目 宅地

地 積 2208.61 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 27

地 目 宅地

地 積 2412.28 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 28

地 目 宅地

地 積 2729.32 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 29

地 目 宅地

地 積 7703.53 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 407 番 4

地 目 宅地

地 積 2050.91 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 407 番 5

地 目 宅地

地 積 2602.33 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 407 番 6



11

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2643.11 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出407番7

地 目 宅地

地 積 2639.57 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番33

地 目 宅地

地 積 2105.41 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番34

地 目 宅地

地 積 1669.10 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番32

地 目 宅地

地 積 1348.26 平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出407番3

地 目 宅地

地 積 427.08 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4万780分の81



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 19 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】
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】
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
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 (一棟の建物の表示)

所 在 入間市大字上藤沢字立出 407 番地 6

建物の名称 西武狭山グリーンヒル 15 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字上藤沢 407 番 6 の 6

建物の名称 15-106

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 81.87 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 入間市大字上藤沢字立出 407 番 2

地 目 宅地

地 積 10193.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 25

地 目 宅地

地 積 2106.90 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 26

地 目 宅地

地 積 2208.61 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 27

地 目 宅地

地 積 2412.28 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 28

地 目 宅地

地 積 2729.32 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 29

地 目 宅地

地 積 7703.53 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 407 番 4

地 目 宅地

地 積 2050.91 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 407 番 5

地 目 宅地

地 積 2602.33 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 407 番 6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2643.11 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出407番7

地 目 宅地

地 積 2639.57 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番33

地 目 宅地

地 積 2105.41 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番34

地 目 宅地

地 積 1669.10 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番32

地 目 宅地

地 積 1348.26 平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出407番3

地 目 宅地

地 積 427.08 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4万780分の81



令和8年(ケ)第27号

令和8年5月7日受理

令和8年6月8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 (一棟の建物の表示)

所 在 入間市大字上藤沢字立出 407 番地 6

建物の名称 西武狭山グリーンヒル 15 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字上藤沢 407 番 6 の 6

建物の名称 15-106

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 81.87 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 入間市大字上藤沢字立出 407 番 2

地 目 宅地

地 積 10193.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 25

地 目 宅地

地 積 2106.90 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 26

地 目 宅地

地 積 2208.61 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番27

地 目 宅地

地 積 2412.28平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番28

地 目 宅地

地 積 2729.32平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番29

地 目 宅地

地 積 7703.53平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出407番4

地 目 宅地

地 積 2050.91平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出407番5

地 目 宅地

地 積 2602.33平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出407番6

(2枚目)



22

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2643.11 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出407番7

地 目 宅地

地 積 2639.57 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番33

地 目 宅地

地 積 2105.41 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番34

地 目 宅地

地 積 1669.10 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番32

地 目 宅地

地 積 1348.26 平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出407番3

地 目 宅地

地 積 427.08 平方メートル

(3 枚目)



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 万 7 8 0 分の 8 1



(区分所有建物用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 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	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 4,250円 修繕積立金 11,450円 環境整備費 3,750円	令和8年5月1日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある R 年 月 ~ R 年 月 分 計 円
管理費等照会先	西武狭山グリーンヒル管理組合法人	
その他の事項	管理組合法人によると、買受後に上記管理費等のほかに積立保証金50,000円が発生するとのことである。	
敷地権	符号1~14	
現況地目	☒ 宅地 (符号1~14) ☐ 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1~14) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	敷地に接する地番407-1、406-1の各土地は、入間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)。	
執行官保管の 仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成・令和 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

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。建物内にはソファ等残置物は存在したものの概ね空き家の状態であった。建物内に入ると黴臭く特に北側和室の北側面は黴が多く発生していた。
- 2 債務者兼所有者には成年後見人が選任されており、同人から提出された回答書によると目的建物には所有者家族の動産はあるものの空き家の状態であるとのことであり、解錠により目的建物に立ち入ったところ、建物内の状況は上記回答と一致する状態であった。集合郵便受けには債務者兼所有者の姓が表示されているものの新たに郵便物を投函されないよう入れ口にはテープが貼られ塞がれていた。

以上より目的物件の占有関係については、5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

(6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5月8日(金) 11:40-11:45	執務室	債務者兼所有者の成年後見人に照会書郵送
令和8年5月11日(月) 15:20-15:30	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函(解錠予告)、管理組合郵便受に管理費等滞納状況照会書投函
令和8年5月26日(火) 10:45-11:15	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6月6日(土) 16:53-16:56	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

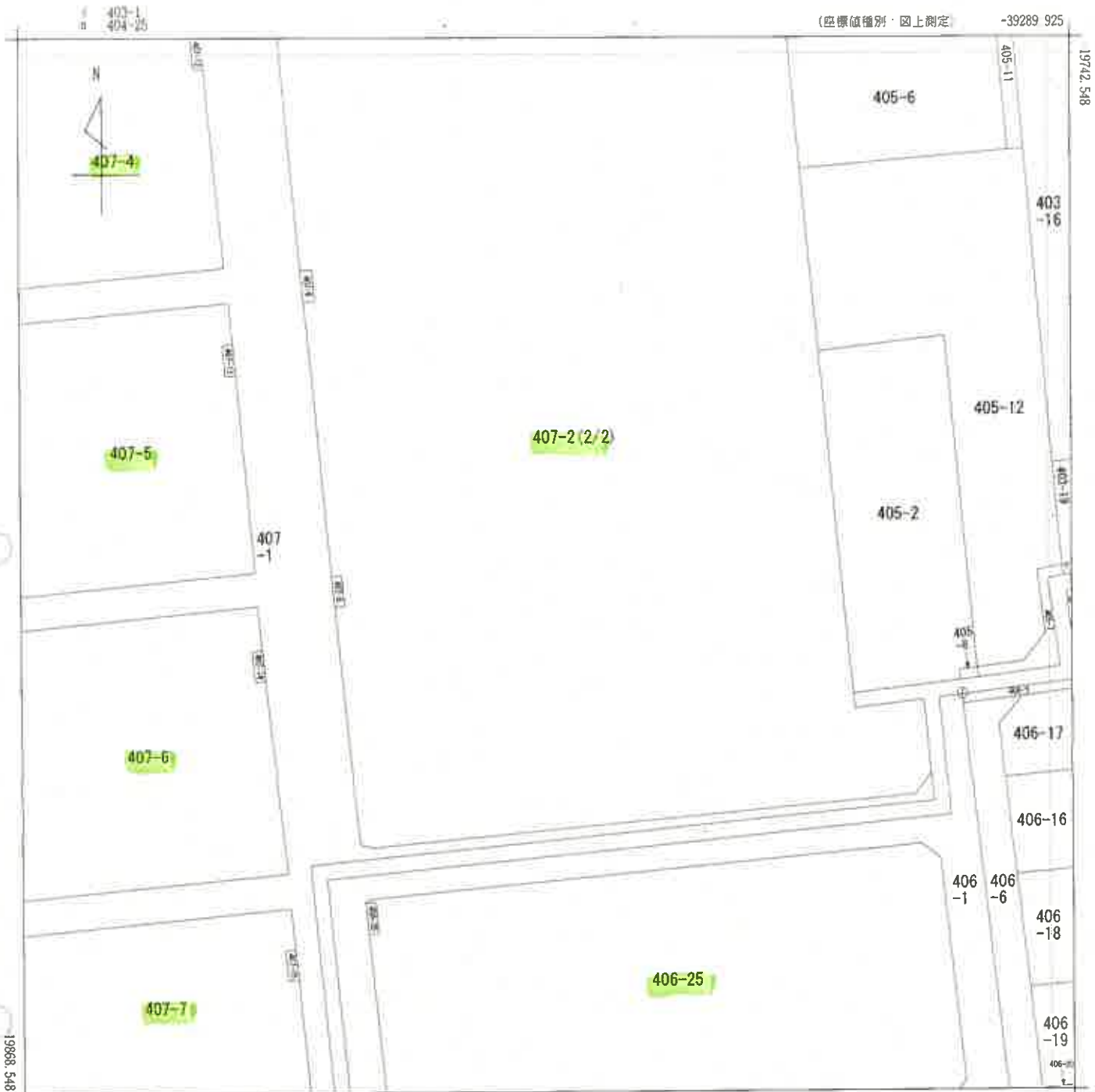
(特記事項)

☐ 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26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



-39414.925 (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、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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
大字上藤沢

請求 部分	所 在	入間市大字上藤沢字立出					地 番	407番2		
出 力 縮 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		種類	地籍図
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。

(さいたま方法務局所沢支局管轄)

令和8年1月27日
福岡法務局

請求番号: 6-1

(2/2)

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小



-39396.973 (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、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。

地番
区域見出
大字上藤沢

請求部	所在	入間市大字上藤沢字立出				地番	406番26			
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	地籍図
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。

(さいたま地方務局所沢支局管轄)

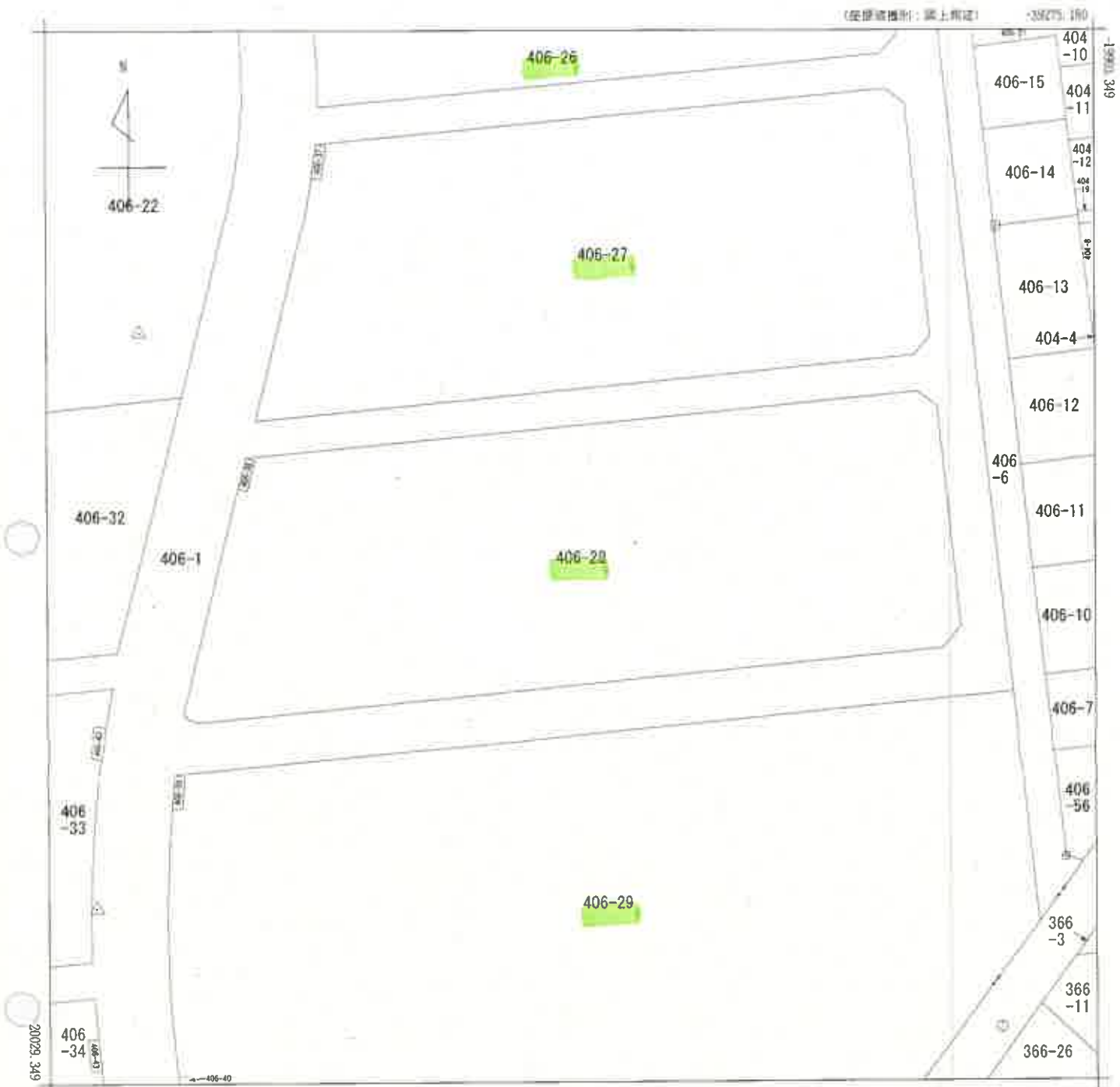
令和8年1月27日
福岡法務局

請求番号：6-4

登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小



-39400.180 (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、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
 大字上藤沢

請求部	所在	入間市大字上藤沢字立出				地番	406番28			
出力縮尺	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		種類	地籍図
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。

(さいたま地方法律事務所所沢支局管轄)

令和8年1月27日
 福岡法律局

請求番号：6-5

登記官

(1/1)

(11枚目)

A3判をA4判に縮小



(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。

大字上藤沢

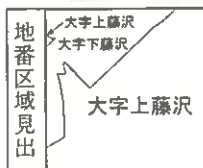
A3判をA4判に縮小



-39492.696 (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 (toughokutaiheiyoueki2011.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立出				地番	407番4			
出力尺	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		種類	地籍図
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。

(さいたま地方税務局所沢支局管轄)

令和8年1月27日
福岡法務局

請求番号：6-2

登記官

(13 枚目)

A3判をA4判に縮小



-39486.055 (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、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。

地番区域見出
大字上藤沢

請求部	所在	入間市大字上藤沢字立出				地番	407番7			
出力縮尺	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		種類	地籍図
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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和8年1月27日
福岡法務局

請求番号：6-3

登記官

(14枚目)

A3判をA4判に縮小



-39488.508 (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、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
 A 大字下藤沢
 A 大字上藤沢

請求部	所在	入間市大字上藤沢字立出				地番	406番33			
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	地籍図
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。

(さいたま地方支務局所沢支局管轄)

令和8年1月27日
 福岡法務局

(15枚目)

A3判をA4判に縮小

これは図面に反映されている内容と異なる場合があります。

(この土地は所有権登記簿記載の土地です)

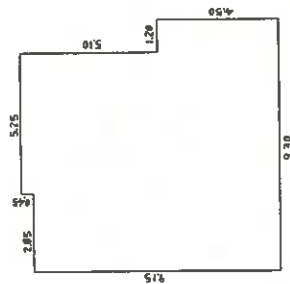
令和5年1月22日 福岡市地籍課

(16枚目)

建築物平面図

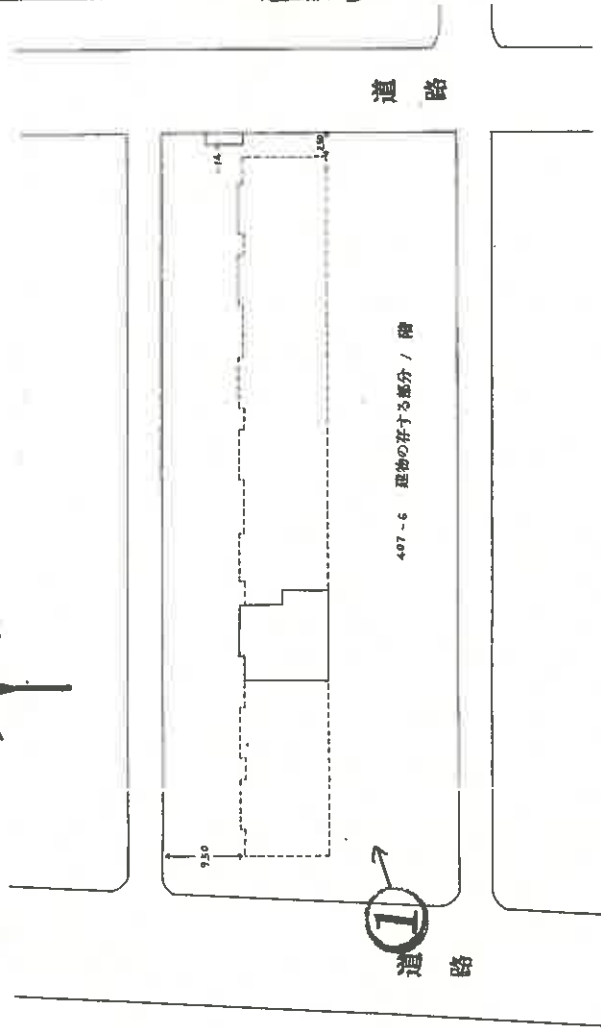
家屋番号	407-6-6
建物の所在	入間市大字上藤沢字立出407番地6

1569447



床面積

$2.85 \times 9.15 = 26.0775$
$5.25 \times 9.60 = 50.4000$
$1.20 \times 4.50 = 5.4000$
合計 81.8775㎡



道路

407-6 建物の存する部分 / 隣

道路

○→写真撮影の位置と方向

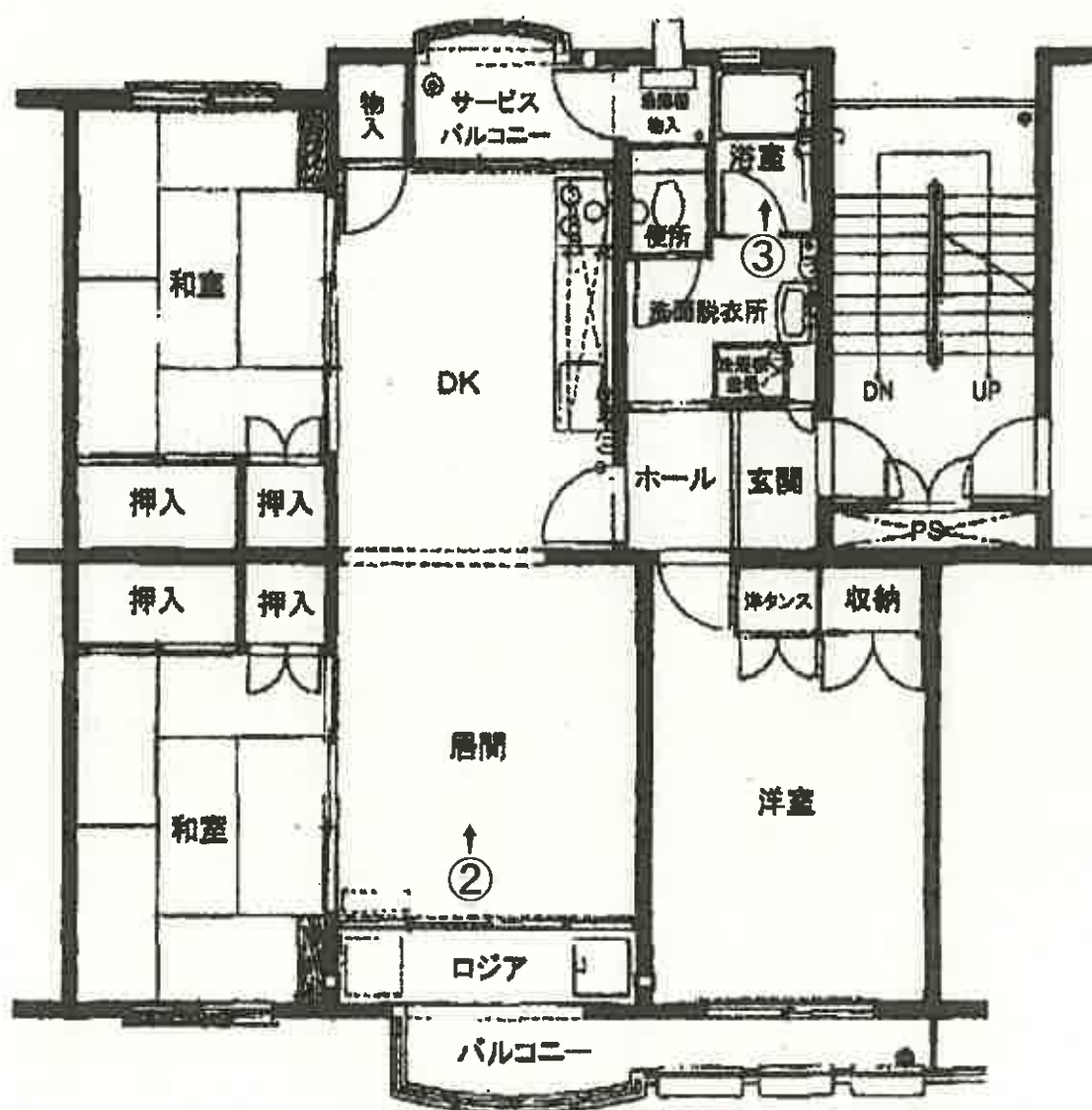
(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

縮尺 1/600

建物見取図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和 8 年（ケ）第 27 号

令和 8 年 5 月 26 日 現地調査

令和 8 年 6 月 17 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 入間市大字上藤沢字立出 407 番地 6

建物の名称 西武狭山グリーンヒル 15 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字上藤沢 407 番 6 の 6

建物の名称 15-106

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 81.87 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 入間市大字上藤沢字立出 407 番 2

地 目 宅地

地 積 10193.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 25

地 目 宅地

地 積 2106.90 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 406 番 26

地 目 宅地

地 積 2208.61 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 4 0 6 番 2 7

地 目 宅地

地 積 2 4 1 2. 2 8 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 4 0 6 番 2 8

地 目 宅地

地 積 2 7 2 9. 3 2 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 4 0 6 番 2 9

地 目 宅地

地 積 7 7 0 3. 5 3 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 4 0 7 番 4

地 目 宅地

地 積 2 0 5 0. 9 1 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 4 0 7 番 5

地 目 宅地

地 積 2 6 0 2. 3 3 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出 4 0 7 番 6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2643.11 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出407番7

地 目 宅地

地 積 2639.57 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番33

地 目 宅地

地 積 2105.41 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番34

地 目 宅地

地 積 1669.10 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出406番32

地 目 宅地

地 積 1348.26 平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 入間市大字上藤沢字立出407番3

地 目 宅地

地 積 427.08 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4万780分の81



第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
1	金 4,340,000 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

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	
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

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「武蔵藤沢」駅の西方約 1.8 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	中層共同住宅が集積し、近隣に大規模商業施設等も見られる住宅団地	
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、一部第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 形 地 勢 日 照	積 状 42,840.12 m ² ほぼ整形 平坦 普通
接面道路の状況	西 12m 舗装市道（幹 12 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 中央 9m 舗装市道（F70 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） その他各街区の周囲に 4～9m 舗装市道（一部私道）（建築基準法 42 条 1 項 1 号等） 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 70% ○土地の符号 1 の北西側市道は建築基準法 42 条 2 項のため、道路中心から 2m の後退を要する。 ○土地の符号 1・6 には舗装私道（建築基準法 42 条 1 項 2 号）あり ○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	西武狭山グリーンヒル 15 号棟
建物の用途	居宅 (総戸数 40 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 50 年 3 月 21 日新築 経過年数：約 51 年 経済的残存耐用年数：約 4 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	エレベーターなし、オートロックなし 駐車場、自転車置場、バイク置場
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：西武狭山グリーンヒル団地管理組合法人 管理会社：(株)光和 管理形態：管理人室あり、日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	○旧耐震基準 ○平成 30～31 年に大規模修繕（管理組合より聴取）

(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（106号） 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニーあり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼り、タイル貼り 天 井：ビニールクロス貼り、吹付、敷目張 床：畳、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
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費：4,250円（月額） 修繕積立金：11,450円（月額） 滞 納 額：なし（令和8年5月1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	○両和室、南東洋室、洗面所、玄関の壁のクロスがカビている。 ○北側和室の床が一部カビている。 ○南側和室の壁紙が一部剥がれている。

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	280,000	81.87	0.06	$\frac{1}{1}$	1,380,000

※ 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 51年 経済的残存耐用年数 4年

観察減価率（保守管理の状況を考慮した） 20%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right)} \times (1 - 0.20) \\ &= \frac{4}{\left(\frac{51}{51 + 4} \right)} \times 0.80 = 0.06 \end{aligned}$$

2 敷地権価格

敷地権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
1～14	116,000	0.74	42,840.12	1.0	$\frac{81}{40,780}$	7,300,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 入間-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 113,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & \approx 116,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 街路、交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地 (地積過大、接面関係、セットバック) 条件等を考慮した。

エ 建付減価 : なし

オ 敷地権割合 : 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
1,380,000	7,300,000	0.8	1.00	6,940,000

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 キ
	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
910,979円 (18%)	434,369円	8.0%	5,266,724円	0.8050	4,239,713円 (82%)	5,150,692円 ≒ 5,150,000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	6,940,000	1.0	6,940,000
② 収益価格	—		5,150,000
③ 調整後の価格	6,200,000		

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）	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 （敷金等）（円）	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	6,200,000	1.00	0.7	1.00		4,340,000

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に含む）

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-8)

所 在 : 大字上藤沢字立出 402 番 20

価 格 : 113,000 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 8 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%)

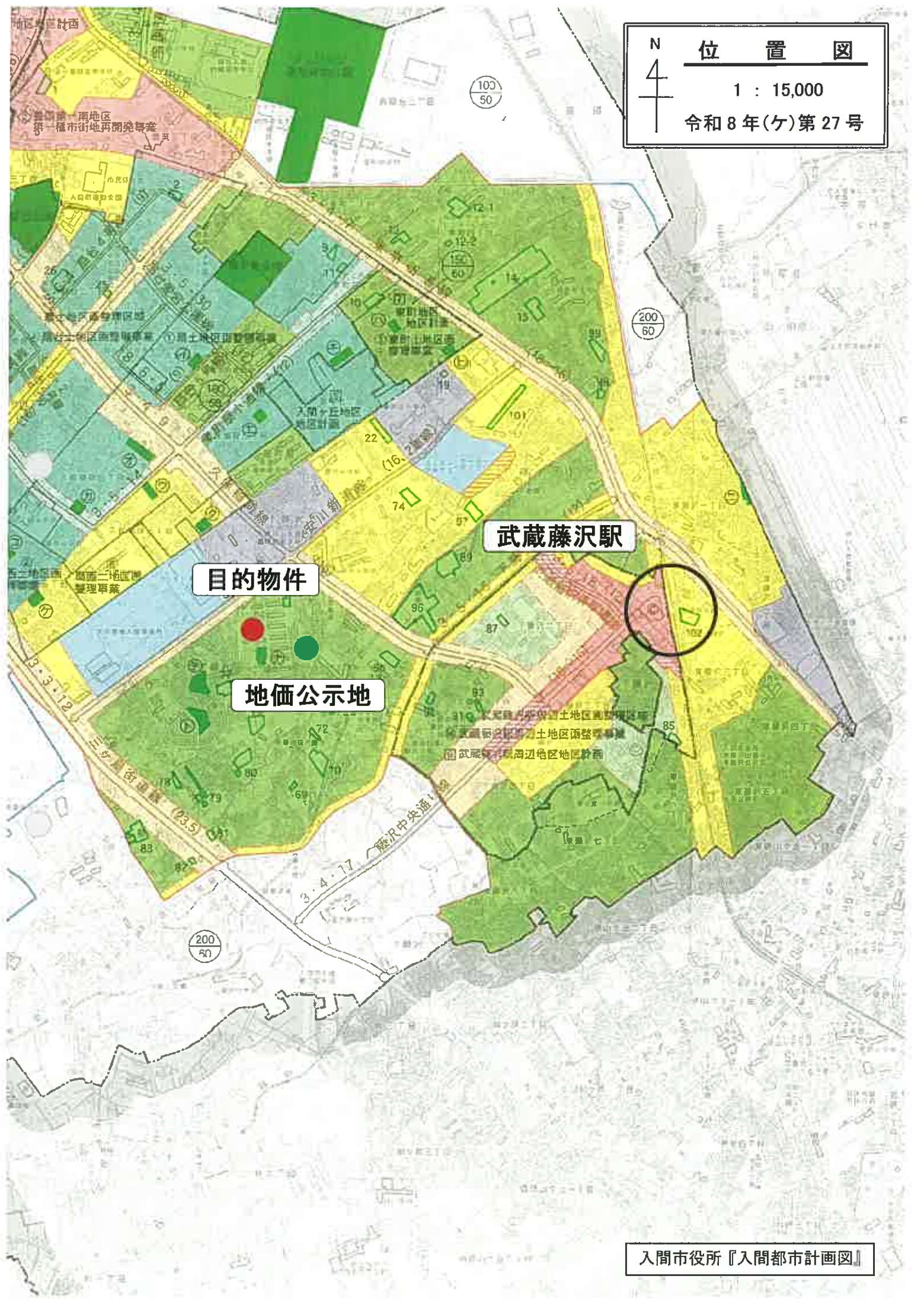
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上

位置図
1 : 15,000
令和8年(ケ)第27号



目的物件

地価公示地

武蔵藤沢駅

登記年月日 令和8年1月27日

これは図面に記載したとおり、登記事項として、
(さいたま地方事務所に登記簿記載)
令和8年1月27日 福岡法務局

YD000

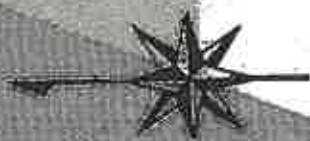
YD000

建築 通 面 積

床面積 4.97-5-0

所在地 埼玉県さいたま市中央区 4.97-5-0

1569447

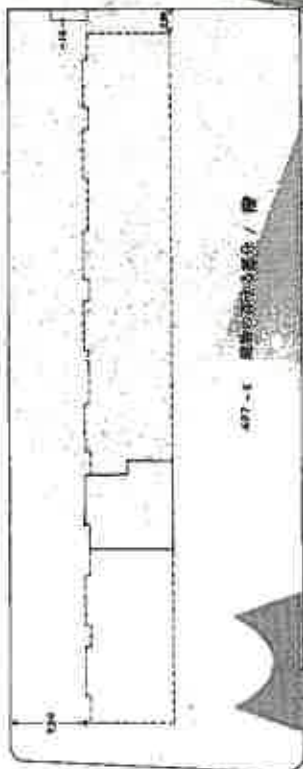


床面積

2.55×9.15=23.40㎡
0.25×9.15=2.29㎡
0.20×9.15=1.83㎡
合計 25.52㎡

道路

4.97-5 道路幅員3.00m / 幅



床 4.97-5

道路幅員3.00m / 幅

床 4.97-5

YD000

登記年月日 令和8年1月27日

YD000

YD000

A3をA4に縮小

地図縮小番号: 861564

建物間取図

令和8年(ケ)第27号

