

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 1 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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 1 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 7 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※913※

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）
1～3	5,130,000 4,104,000	一括	1,026,000	70,722	0
1	3,770,000				
2	60,000				
3	1,300,000				



物 件 目 録

1 所 在 所沢市大字北岩岡字入間道
 地 番 3 1 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 2 8 . 3 6 平方メートル

2 所 在 所沢市大字北岩岡字入間道
 地 番 3 1 7 番 4
 地 目 山林
 地 積 7 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 所沢市大字北岩岡字入間道 3 1 5 番地 3
 家屋 番号 3 1 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 3 . 3 6 平方メートル
 2 階 7 1 . 1 1 平方メートル

(現況)

種 類 事業所



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 15 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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 3】

特定非営利活動法人障がい者と共に歩む会が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1、2】

売却対象外の土地（地番 3 1 7 番 1）を通行のため無償で利用している。

《 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。（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 所 在 所沢市大字北岩岡字入間道
 地 番 3 1 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 2 8 . 3 6 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 所沢市大字北岩岡字入間道
 地 番 3 1 7 番 4
 地 目 山林
 地 積 7 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
 所有者 B

3 所 在 所沢市大字北岩岡字入間道 3 1 5 番地 3
 家屋 番号 3 1 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 3 . 3 6 平方メートル
 2 階 7 1 . 1 1 平方メートル
 (現況)
 種 類 事業所
 所有者 C



11

令和 8 年 (ケ) 第 42 号
令和 8 年 7 月 10 日受理
令和 8 年 8 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 所 在 所沢市大字北岩岡字入間道
 地 番 3 1 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 2 8 . 3 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市大字北岩岡字入間道
 地 番 3 1 7 番 4
 地 目 山林
 地 積 7 2 平方メートル

所有者 B

3 所 在 所沢市大字北岩岡字入間道 3 1 5 番地 3
 家屋 番号 3 1 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 3 . 3 6 平方メートル
 2 階 7 1 . 1 1 平方メートル

所有者 C

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														
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件2)														
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の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:事業所 ☐ 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:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>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事業所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															
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</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

占有者及び占有権原 (物件1、2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (C) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■A (所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 年 月 日	
最初の契約日	平成 年 月 日		
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 後記「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■特定非営利活動法人障がい者と共に歩む会	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事業所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者担当者 ☐ (所有者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成20年12月22日	
最初の	契約日	平成20年12月18日	
契約等	期間	平成20年12月22日から ■平成22年12月21日まで 2年間 ☐	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和6年12月22日から ■令和8年12月21日まで 2年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(C) ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金150,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(■敷金300,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 後記「執行官の意見」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

(4 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
■占有者担当者	1 本件建物は、特定非営利活動法人障がい者と共に歩む会が所有者から借りて障害者の支援施設として使用しています。 2 賃貸借契約の内容は、次回の調査の際に提示します。
■A (所有者)	1 私が所有する物件1の土地に、元夫のCが所有する本件建物がありますが、元夫婦なので契約関係はなく地代の支払いはありません。
■B (所有者)	1 私が所有する物件2の土地は、私の子Aが所有する物件1の土地に物件3の建物を建てる際に、道路部分と水道管を引くために私が所有する目的外土地(317-1)から分筆した土地です。
■占有者担当者	1 賃貸借契約の内容は、提示した賃貸借契約書のとおりです。 2 本件建物について、外壁が傷んでいることから天井にシミがあります。また、春先に強風が吹くと、土埃がすごいです。 3 本件建物への進入路として、Bさんが所有している目的外土地(317-1)を使用しているところ、通行料の支払いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

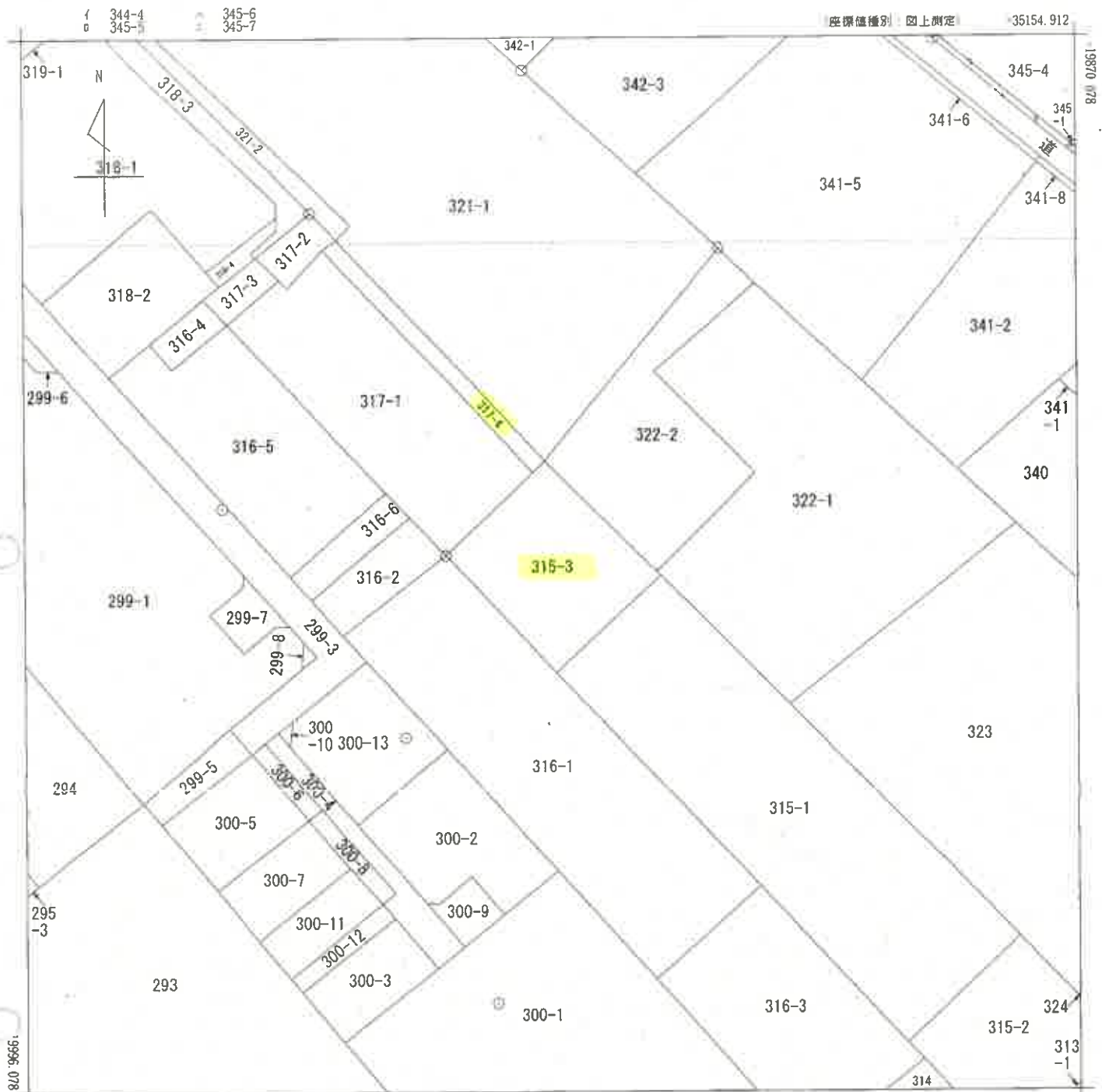
執行官の意見

- 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 現況、賃貸借契約書及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目ないし4枚目のとおり認めた。
なお、Cあてに現況調査照会書を送付したが、連絡及び回答はなかった。
- 3 本件土地に接面する土地（地番317-2）は、B所有の公衆用道路（地目：山林）である。
- 4 本件建物1階リビングの天井にシミ（写真⑧）、2階階段壁面にひび割れ（写真⑨）、2階ベランダの床にゆがみ（写真⑩）が、それぞれ認められた。
- 5 評価人の調査によれば、物件2は建築確認取得のための道路としているところ、写真③のとおり、現況では、同土地から本件建物へ進入することはできず、道路として使用していない。

(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7月11日(土) 14:30-15:30	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 占有者担当者面談、現況調査照会書交付 所有者(A、B)面談
8年7月13日(月) 13:45-13:50	執行官室	所有者(C)あて現況調査照会書送付
8年7月15日(水) 14:05-14:15	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
8年8月3日(月) 10:35-11:50	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 占有者担当者面談、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 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



-35279.912 (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(touhokutaiheiyowaki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字北岩岡

請求部	所在	所沢市大字北岩岡字入間道				地番	315番3			
出力尺	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	昭和48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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和8年2月25日
福岡法務局

地図整理番号: M82793

登記官

(8枚目)

119.10.2

0018457

315-3, 1-1

地 番

所沢市大字北岩岡字入間道

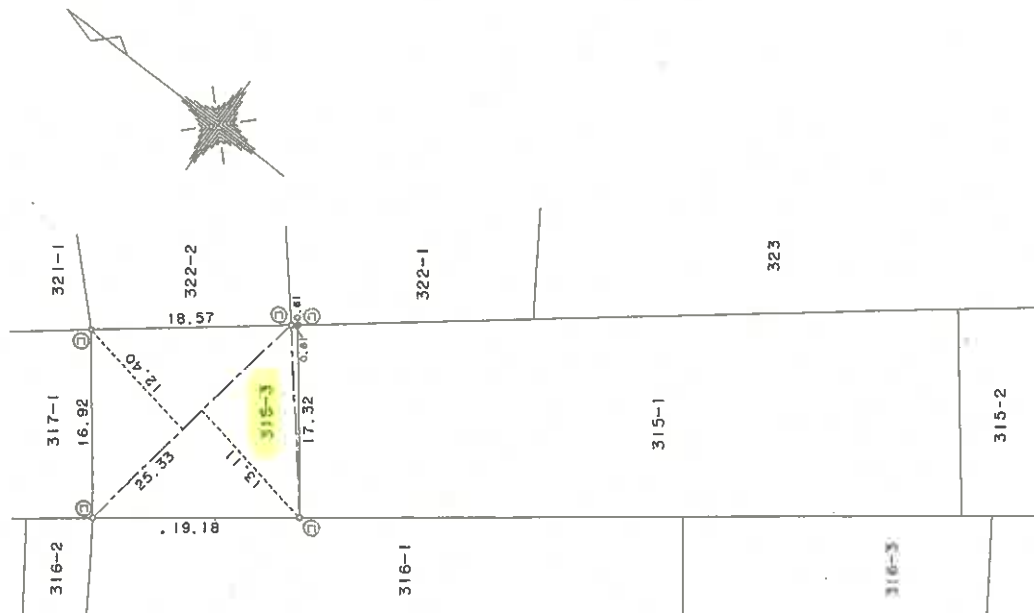


表 續 求 斜 率

地番	315-3	庭	辺	萬	之	出	西	積
NO.		17.32		0.61			10.5652	
		25.33		1.11			332.0763	
		25.33		12.40			314.0920	
				出	西	積	656.7635	
							328.36675	
							328.36	m ²

地番	315-1	縁	計	地	積	出	西	積
公		1404		地			328.36675	
				地			1075.63325	
				地			1075.63	m ²

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
③	石	抗	⑦	プラスチック杭		
④	コンクリート杭	⑧	金属杭			
⑤	金属錠	⑨	刺印			

人請牢

縮尺

地圖整理番号: M82794

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。
(さいたま地方公務局所沢支局管轄)
令和8年2月25日 福岡法務局

(10枚目)

登記官

0018463

H9.10.2
地積測量図

地番	317-4, -1
土地の所在	所沢市大字北岩岡字入間道

三斜求積表

317-4			
地番NO.	底辺	高さ	積面積
	36.39	2.00	72.7800
	36.37	2.00	72.7400
		積面積	145.5200
		積面積	72.76000
		積面積	72.76 m ²

317-1			
地番公積	597	積計	72.76000
		積地積	524.24000
		積地積	524.24 m ²

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	コンクリート杭	⑦	プラスチック杭
②	金	金属杭	⑧	金
③	金	金属杭	⑨	金
④	金	金属杭	⑩	金

作製者

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小



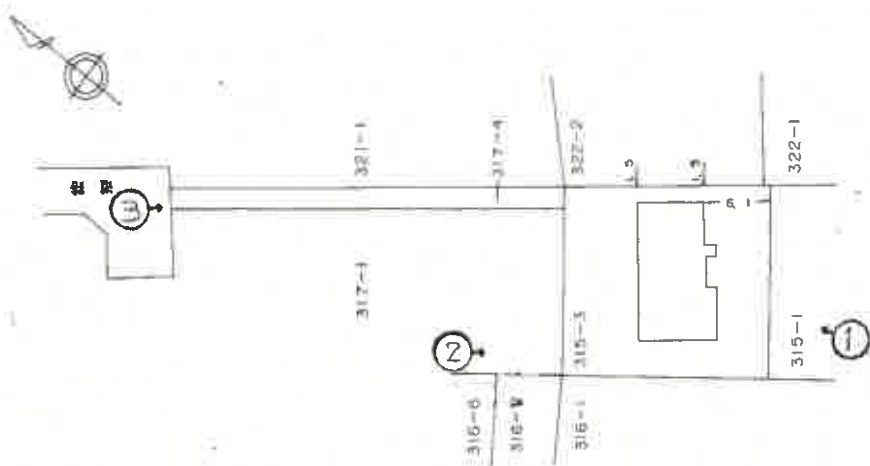
建各階平面圖

315番3

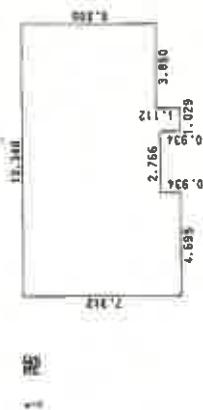
所沢市大字北岩岡字入間道315番地3

各階平面圖

0758333



←○(写真撮影位置表示)



求積表			
12.340	X	6.200	= 76.598000
8.490	X	0.178	= 1.511220
4.695	X	0.934	= 4.385130
1.029	X	6.331	= 0.961086
合計			83.365436
床面積			83.36 ^{m2}



求 積 表		
12.340 X	4.838 =	59.700920
4.540 X	1.362 =	6.319680
3.740 X	1.362 =	5.093880
合 計		71.114480
承 面 積		71.114480

三
道
廣

者製作

縮尺

250

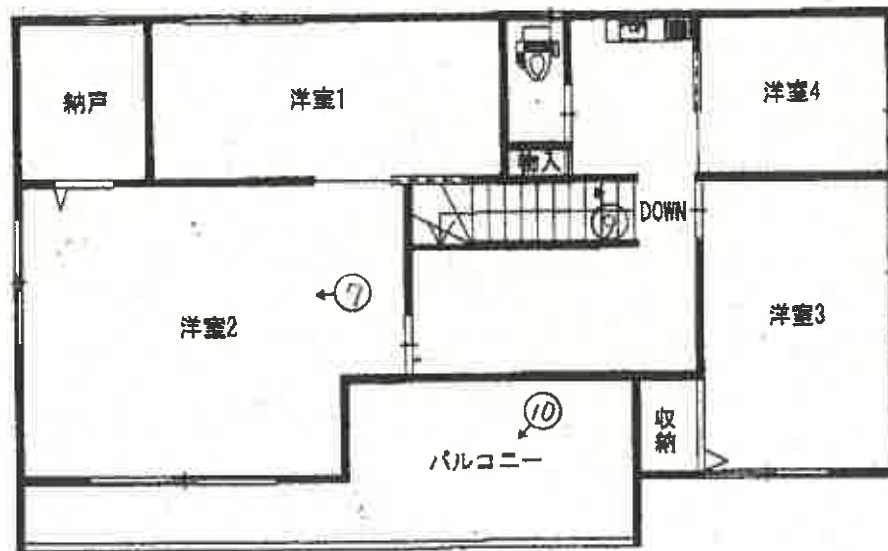
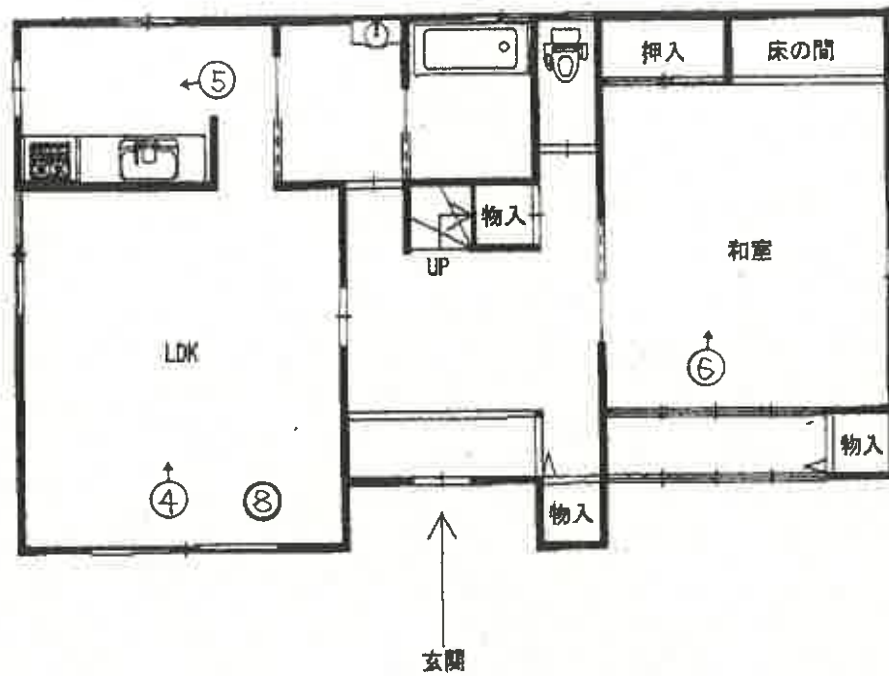
申請人

定價

500

建物間取図

1 階平面図



2 階平面図

←○(写真撮影位置表示)

(1/2 枚目)





①

本件建物



②

目的外土地（317-1）の一部を進入路として使用

本件建物



③

物件 2



④



⑤



⑥

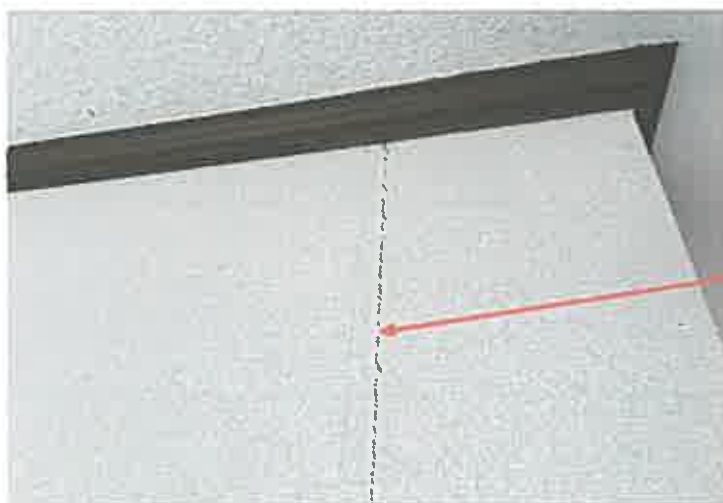


⑦



⑧

シミ



⑨

ひび割れ



⑩

ゆがみ

令和 8 年 (ケ) 第 0 4 2 号
令和 8 年 8 月 3 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 5 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

蛭 原 康 善 印

物 件 目 録

1 所 在 所沢市大字北岩岡字入間道
地 番 315番3
地 目 宅地
地 積 328.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市大字北岩岡字入間道
地 番 317番4
地 目 山林
地 積 72平方メートル

所有者 B

3 所 在 所沢市大字北岩岡字入間道 315番地3
家屋 番号 315番3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 83.36平方メートル
2階 71.11平方メートル

所有者 C



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 5,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,770,000 円
物件2 (土地)	金 60,000 円
_____	_____
_____	_____
物件3 (建物)	金 1,300,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		種類：事業所
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）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線 新所沢駅 北西方 約2,300m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	畑の中に戸建と駐車場が見られる住宅地域				
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	市街化調整区域			
	用 途 地 域	なし			
	建 蔽 率	60%			
	容 積 率	100%			
	防 火 規 制	なし			
	その他の規制	なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模	328.36 m ² （物件1） 72.00 m ² （物件2）			
	形 状	長方形（有効宅地）			
	地 勢	敷地内は平坦			
	そ の 他	なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	北西	約4.2m	私道 舗装	等高	42条1項5号
土 地 の 利 用 状 況	物件1は物件3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	なし（プロパン）			
	下 水	なし			
	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. 宅地立地基準は都市計画法 旧34条10号ロ 平成9年12月25日 No.0900600 分家住宅。 b. 物件2は建築確認取得のための路地部分で現況は隣地駐車場の一部を構成しており、路地の形体がない。 c. 北東側に都市計画道路3・4・15計画幅員16mが予定されており、一部が含まれる。 d. 上記計画道路には路線番号3-977号線の市道認定があるものの、道路形体はない。 e. 入曽駅南東方約2,400m。 f. 北西側私道は位置指定道路 昭和59年8月27日指定 No.62。 g. 再建築時は行政機関との協議を要す。				

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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	平成10年9月7日 新築 約 28年 約 3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造 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、給排水設備等 ○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
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	a. 経年以上の摩耗と汚損を視認した。 b. バルコニーの床面は損傷している。 c. 専用住宅を開発許可条件としているが現況は事業所利用のため都市計画法違反。 d. 建物利用のため件外土地を通行しており、利用権限が明確ではない。	

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（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	45,900	0.630	328.36	$\frac{1}{1}$	0.90	8,550,000
2	45,900	0.050	72.00	$\frac{1}{1}$	0.90	150,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	8,700,000

※ 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）

基準地 所沢－24

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,900 \text{ 円／㎡} & \times \frac{100.0}{100} \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{100.0} & = & 45,900 \text{ 円／㎡} \end{array}$$

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	建築上の路地、間口狭小、属人許可	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 3 (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
3	165,000	154.47	0.07	1,780,000
—	—	—	—	—
合 計				1,780,000

ウ 現価率 … 物件 3

経過年数 28年 経済的残存耐用年数 3年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 30%

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

$$= \frac{3\text{年}}{(28\text{年} + 3\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.07$$

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	8,550,000	0.10 場所的利益	860,000
2	150,000	0.10 場所的利益	20,000
880,000			

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	8,550,000	▲ 860,000		0.70	0.7	3,770,000
2	150,000	▲ 20,000		0.70	0.7	60,000
—	—	—		—	—	—
3	1,780,000	+ 880,000	1.0 - 0.00	0.70	0.7	1,300,000
一 括 価 格 (合 計)						5,130,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : 建物用途・現況通行権 ▲ 30 修正率 : 0.70

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

基準地価格 所沢一24
所在 : 大字下富字武野908番2外
価格 : 45,900 円/㎡
位置 : 西武新宿線 新所沢駅 4,000m (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 875㎡
供給処理施設 : 水道
接面道路 : 南西 4.2m 市道
用途指定等 : 市街化調整区域 (建蔽率 60%、容積率 100%)
地域の概要 : 農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

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



1 : 23,000 相当

地図上の1センチは 約 230 メートル

8-ケ-042位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIGITAL VER.27

登記年月日：平成10年9月5日

0758336

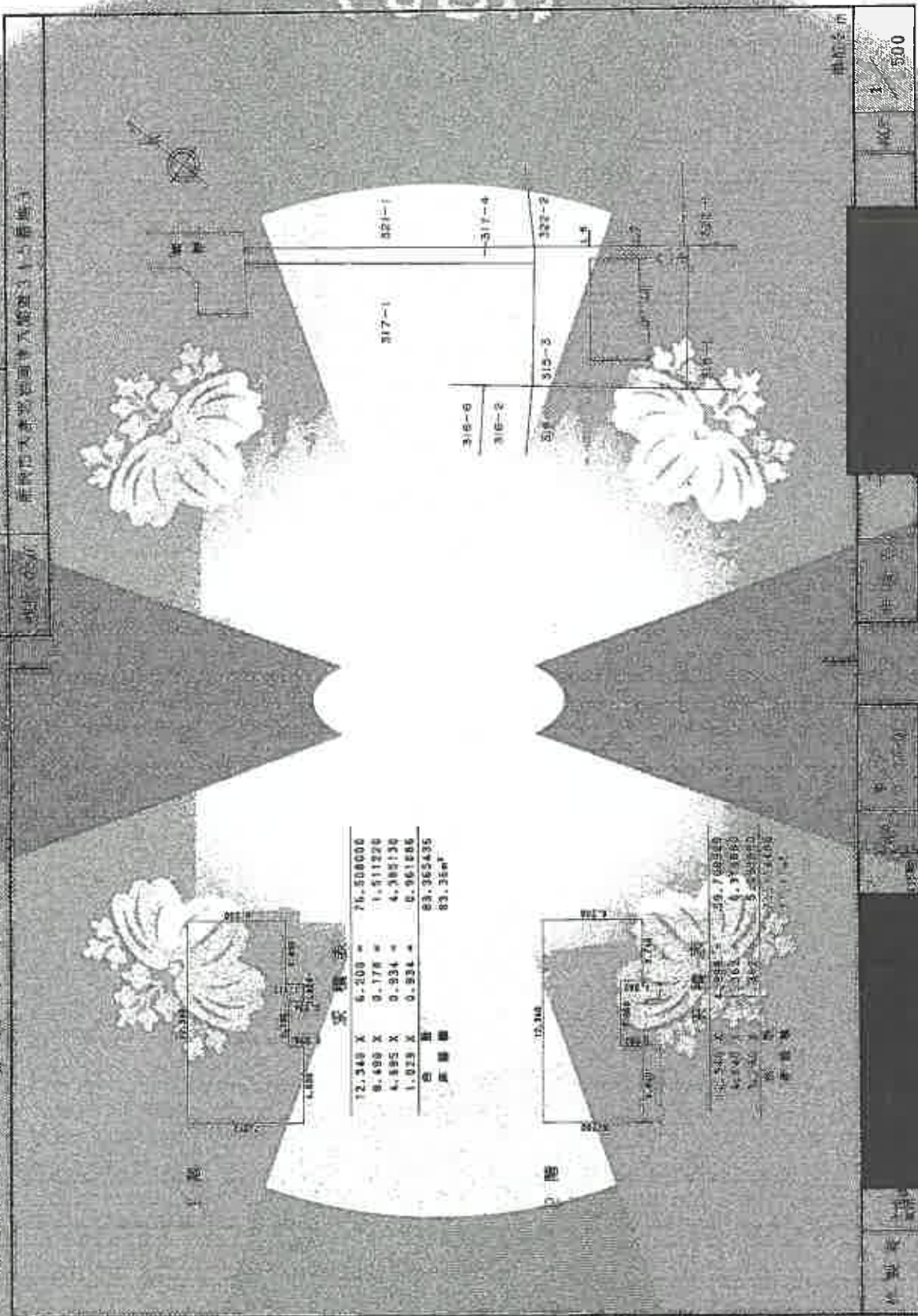
余積率図面

1:2.5縮小

所在地：東京都中央区新富町1-1-1番地

北の方

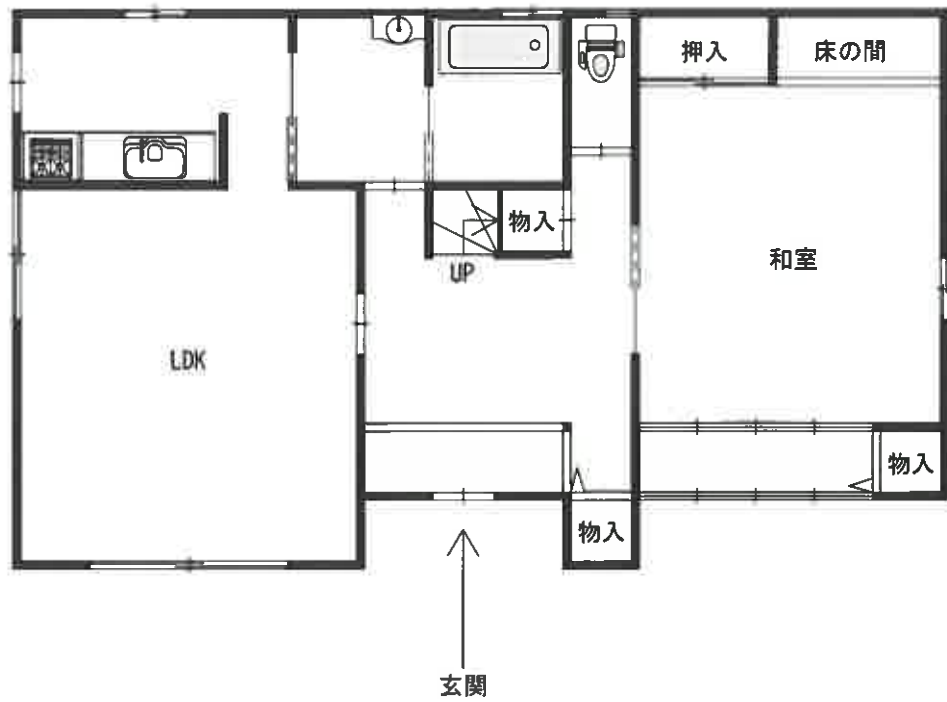
建物図面 縮小 1:2.5



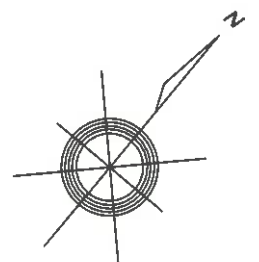
A3→A4縮小

地図製図番号：MK2795

1 階平面図



2 階平面図



0018457

他值則豈

КРД

YPOC

小計	3.6	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
小計	3.6	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

315-1			
1404	原 岩	330.35675	
	其 他	075.52325	
	其 他	070.63	

A3→A4縮小

美國郵政特許：N000734

登記年月日 乙千九百九十五年三月

0018463

これは図面と記載され、
(乙) 乙千九百九十五年三月
本図面は、
登記年月日 乙千九百九十五年三月



三 冊 分 割 表

317-4			
NO.	冊 数	面 数	積 算 額
	36,39	2,00	72,7600
	36,37	2,00	72,7600
		面 数	積 算 額
			45,5700
		面 数	積 算 額
			72,7600
		面 数	積 算 額
			72,76

317-1			
NO.	冊 数	面 数	積 算 額
	597		72,76000
		面 数	積 算 額
			524,24000
		面 数	積 算 額
			524,24

YPOC
COPY

YPOC
COPY

317-4

三 冊 分 割 表



316-5

316-5

316-5



YPOC
COPY

登記年月日 乙千九百九十五年三月