

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 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 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 場 所 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 3 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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,541,000 1,232,800	一括	308,200	23,874	0
1	10,000				
2	670,000				
3	1,000				
4	860,000				



物 件 目 録

1 所 在 所沢市大字中富字月野原
地 番 7 5 2 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 2 4 平方メートル

持分 3 分の 1

2 所 在 所沢市大字中富字月野原
地 番 7 5 2 番 3 7
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 4 平方メートル

3 所 在 所沢市大字中富字月野原
地 番 7 5 2 番 4 0
地 目 宅地
地 積 5 . 7 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 6 分の 1

4 所 在 所沢市大字中富字月野原 7 5 2 番地 3 7
家屋 番号 7 5 2 番 3 7
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	45.82平方メートル
	2階	38.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9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1～4】

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

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掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 所沢市大字中富字月野原
 地 番 7 5 2 番 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 4 平方メートル

持分 3 分の 1

2 所 在 所沢市大字中富字月野原
 地 番 7 5 2 番 3 7
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 . 0 4 平方メートル

3 所 在 所沢市大字中富字月野原
 地 番 7 5 2 番 4 0
 地 目 宅地
 地 積 5 . 7 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 6 分の 1

4 所 在 所沢市大字中富字月野原 7 5 2 番地 3 7
 家屋 番号 7 5 2 番 3 7
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造	木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建		
床 面 積	1 階	4 5 . 8 2	平方メートル
	2 階	3 8 . 5 0	平方メートル



令和 8 年（ケ）第 61 号
令和 8 年 5 月 29 日受理
令和 8 年 6 月 24 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 所沢市大字中富字月野原

地 番 7 5 2 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 所沢市大字中富字月野原

地 番 7 5 2 番 3 7

地 目 宅地

地 積 1 0 0 . 0 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 所沢市大字中富字月野原

地 番 7 5 2 番 4 0

地 目 宅地

地 積 5 . 7 8 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

4 所 在 所沢市大字中富字月野原 7 5 2 番地 3 7

家屋 番号 7 5 2 番 3 7

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 5 . 8 2 平方メートル
2 階 3 8 . 5 0 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、2、3		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☒ 雑種地(物件3)		
形状	☒ 地積測量図のとおり(本件物件部分のみ抜粋) ☐ 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2の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			
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		
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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣地居住者	1 目的外土地(752-35)に住んでいる者ですが、物件3の土地は、近隣者6軒が使用している下水道が同土地内を通っていると聞いています。
■近隣者	1 本件建物には、所有者が住んでいます。なお、時々見かける程度です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

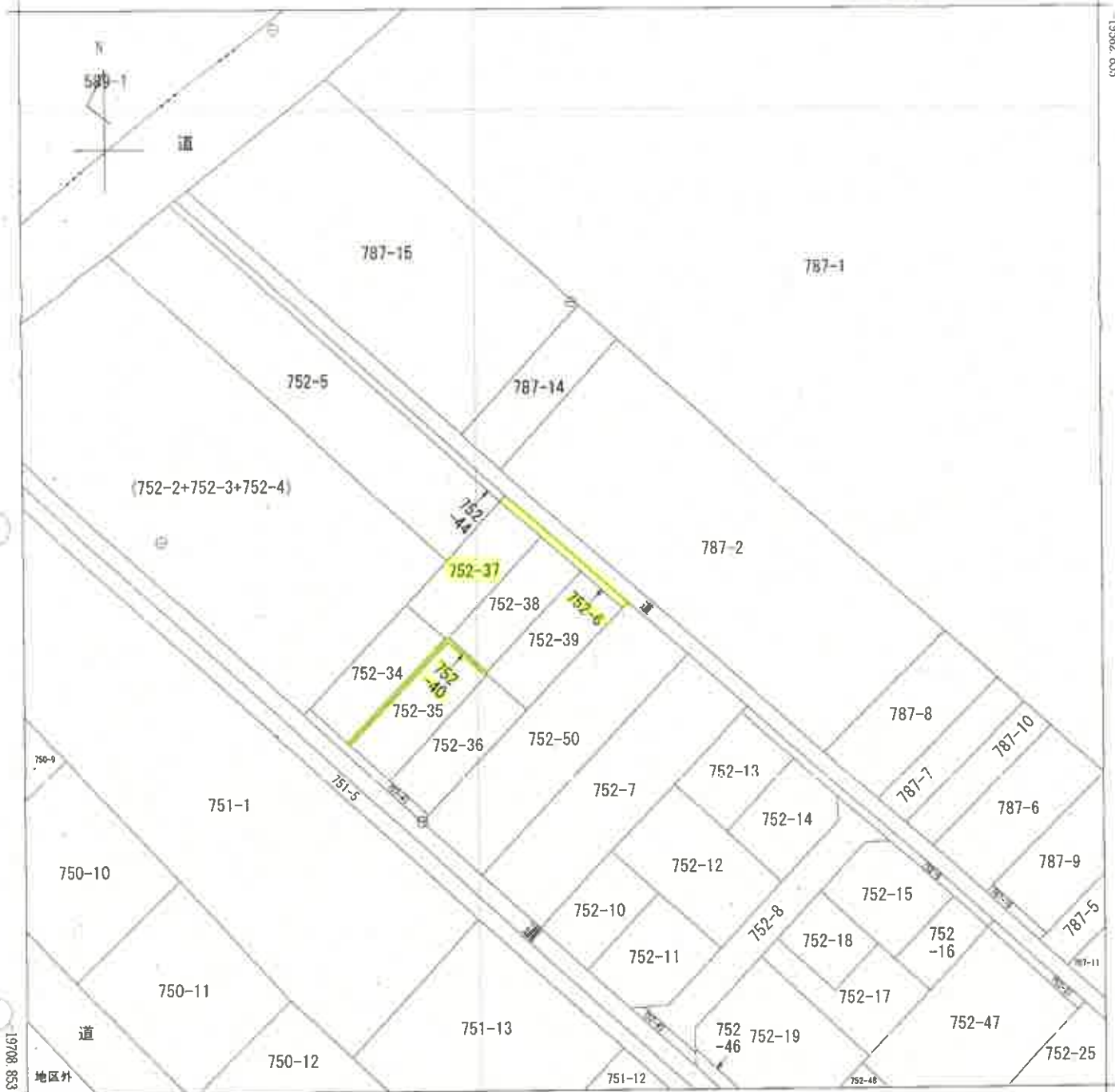
執行官の意見

- 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 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を3枚目のとおり認めた。
なお、1回目ないし3回目の各臨場時に郵便ポストに差し入れた現況調査催告書は、4回目の臨場時には、いずれも同ポスト内に未開封で差し入れた状態のままであった。
- 3 本件土地に接面する土地（地番752-44）は、所沢市所有の公衆用道路（地目：山林）である。
- 4 本件土地上にカーポート（定着物）1基及びスチール製簡易物置（動産）1個が、それぞれ存在する。

(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5月30日(土) 9:00-9:20	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、現況調査催告書差し入れ 隣地居住者聴取
8年6月2日(火) 11:20-11:25	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
8年6月4日(木) 10:25-10:28	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ
8年6月11日(木) 10:25-10:30	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(3回目)差し入れ 近隣者聴取
8年6月23日(火) 13:00-13:20	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 評価人同行
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8年6月23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。 ☐		

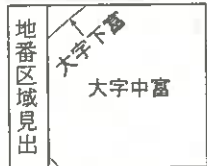
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-32345.007 (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(10uhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	所沢市大字中富字月野原					地番	752番6		
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	昭和52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3月31日

福岡法務局

請求番号：28-1

登記官

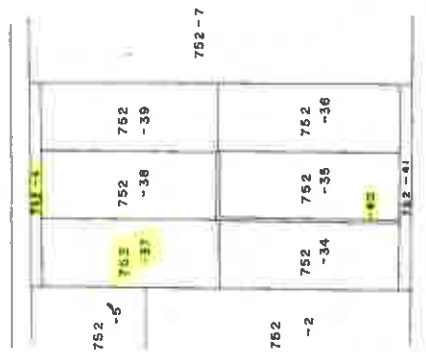
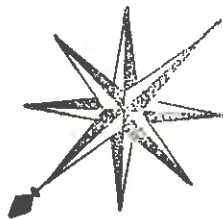
登記年月日：昭和59年1月21日

0045789

地積測量圖
1/8
558.21

地 址	番 号
752-6.-34.-35.-36	
-37.-38.-39.-40.-41	

土地の所在



作者

申請人

縮尺 1/500

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8年3月31日

福岡法務局

海記 四

(8 枚目)

請求番号: 28-2

登記年月日：昭和59年1月21日

0045790

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。
(さいたま地方方法務局所沢支局倉庫)
令和8年3月31日 福岡法務局

登記官

(9 枚目)

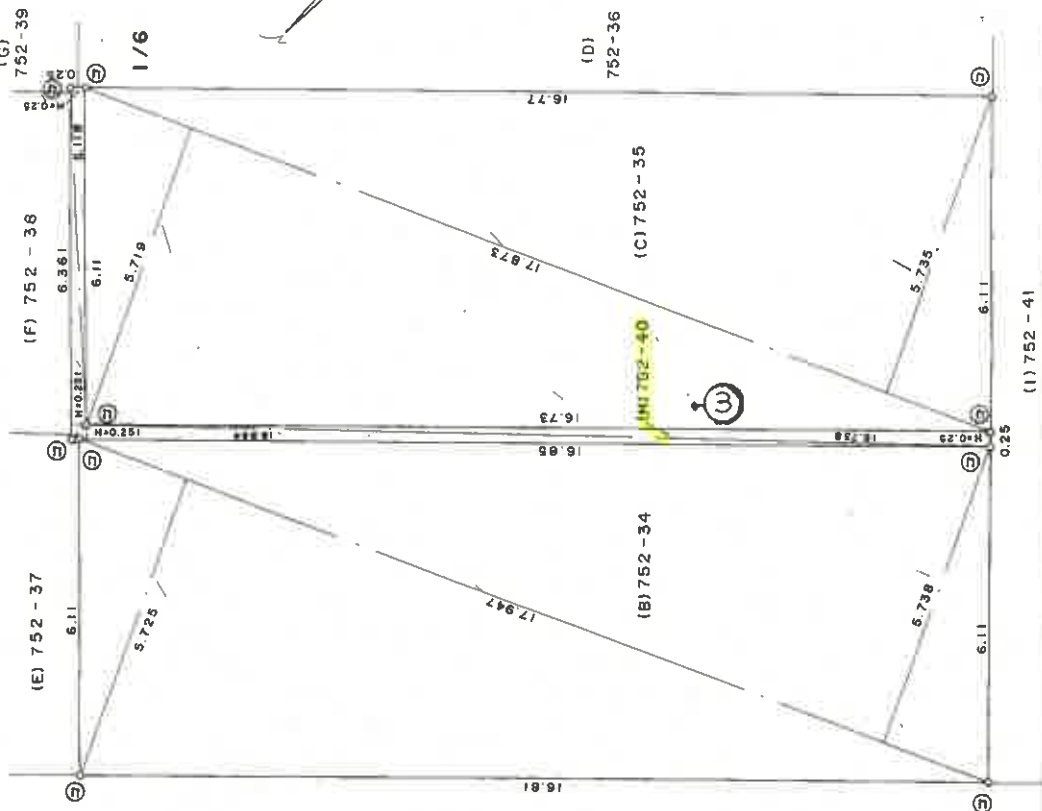
請求番号：28-2

(2/8)

579/21
地積測量図

地番
752-6.-34.-35.-40
-36.-39.-41

土地の所在
所沢市大字中富字月野原



←○(写真撮影位置表示)

凡例	記号	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	②	石杭	コンクリート杭	金網杭	境界線の種類
③	④	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
⑤	⑥	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
⑦	⑧	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
⑨	⑩	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
⑪	⑫	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
⑬	⑭	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
⑮	⑯	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
⑰	⑱	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
⑲	⑳	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㉑	㉒	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㉓	㉔	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㉕	㉖	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㉗	㉘	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㉙	㉚	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㉛	㉜	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㉝	㉞	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㉟	㊱	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㊲	㊳	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㊴	㊵	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㊶	㊷	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㊸	㊹	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㊺	㊻	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㊼	㊽	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
㊾	㊿	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類

申請人

縮尺
1/100

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。
(さいたま地方事務局所沢支局書機)

令和8年3月31日 福岡法務局

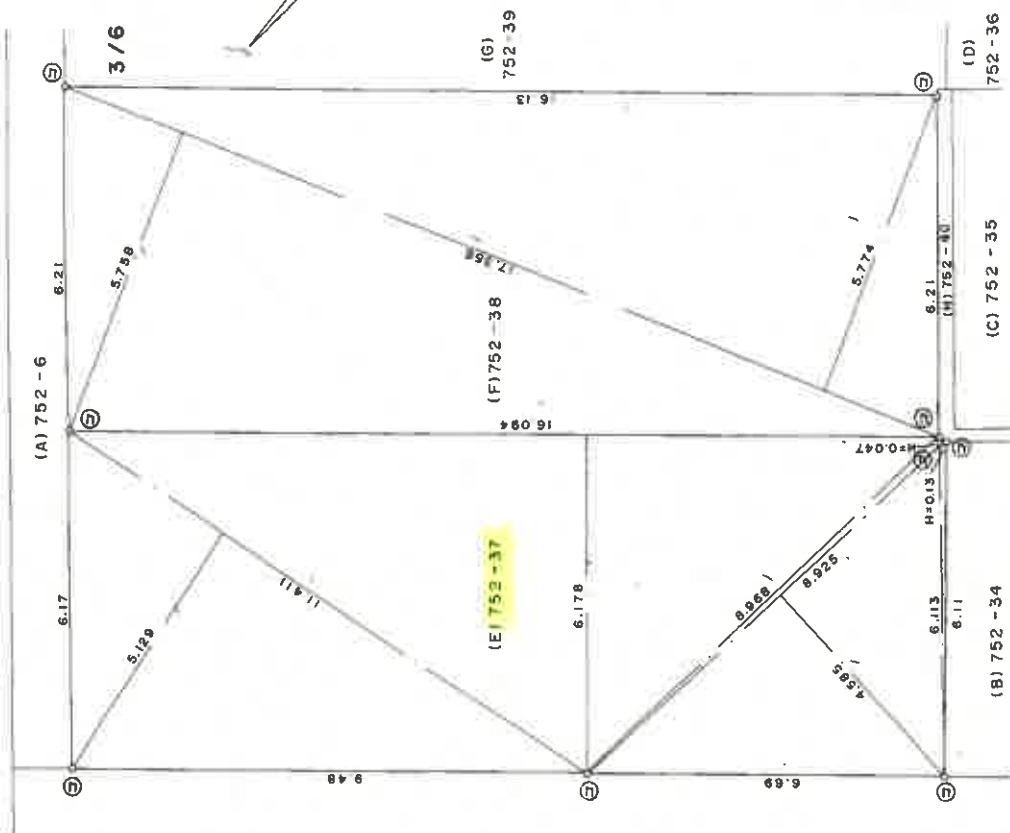
(4/8)

0045792

地積測量圖

地番	752-6.-37.-38
----	---------------

土地の所在



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
(甲)	石	杭	(乙)	アラステナック杭		
(乙)	コンクリート	杭	(丙)	金屬杭		
(丁)	金屬鉄		(戊)	刺		

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{100}$

A3判をA4判に縮小

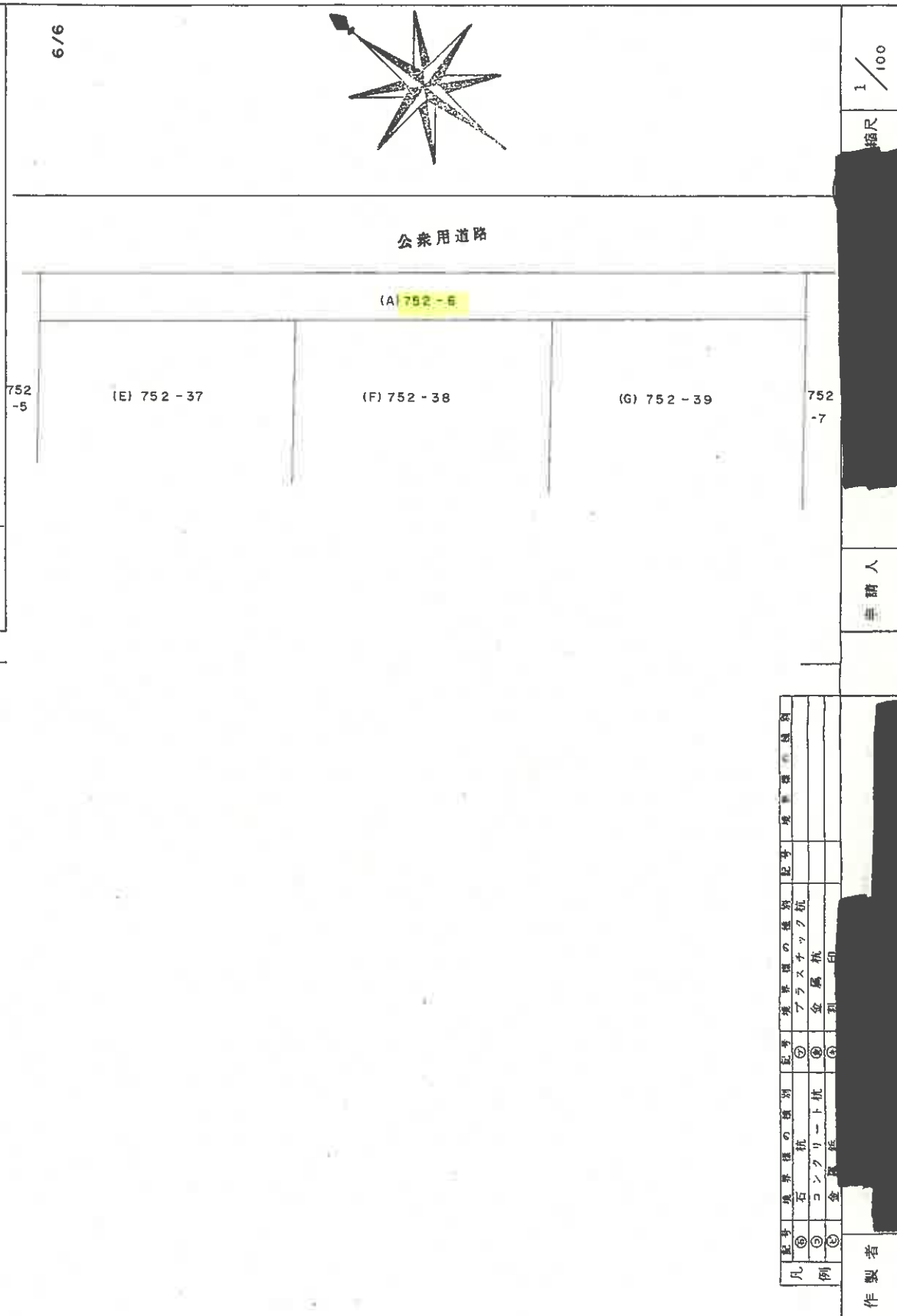
登記年月日：昭和59年1月21日

0045795

9/6
559 1.2/
地積測量図

地番
752-6
752-54~-41

土地の所在
所沢市大字中富字月野原



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。
(さいたま地方支務局所派支局管轄)
令和8年3月31日 福岡支務局

(11枚目)

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。
 (さいたま地方支務局所沢支局管轄)
 令和8年3月31日 福岡支務局

令和8年3月31日

福岡法務局

登記簿

(12枚目)

請求番号: 28-2

$$\frac{(8/8)}{}$$

0045796

量 55-1.2 / 区

地積測量図 59-1.21

A3判をA4判に縮小

752-6.-34.-35.-36.
-37.-38.-39.-40.-41

所沢市大字中富字月野原

東京大学 経済学系 教授 佐々木 孝

8 3117 : 752-34

7379	7479	999	104723
1	17.947 X	5.725 =	102.746575
0	17.947 X	5.738 =	102.979886

205.726461
102.8632305
102.84462

C 311° : 752-35

75°2	74°2	73°	0°42'23"
17.873 X	5.719 =	102.215687	
00	17.873 X	5.735 =	102.501655

204.717342
102.358671
102.3542

Doc # : 752-36

7229	342	989	0.4523
1	18.030 X	5.741 =	103.510230
0	18.030 X	5.820 =	104.934600

208.444830	208.444830
104.2224150	104.2224150
104.2224150	104.2224150

E 317 : 752-37

773°9	74°2	999	0°47'28"
1	11.411	X 5.129 =	58.527019
0	16.094	X 6.178 =	99.428732

$$\begin{array}{r} 0.765 \times 0.047 = 0.421478 \\ 8.925 \times 4.585 = 40.921125 \\ 6.113 \times 0.130 = 0.794690 \end{array}$$

200.093062
100.0465310
100.04 M²

凡例	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
⑤	石	杭	⑦	プラスチック杭		
⑥	コンクリート杭	⑧	金属杭			
⑦	金属釘	⑨	銅			

作者

人
道
中

縮尺



登記年月日：昭和59年6月18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。
(さいたま地方方法務局所沢支店管轄)
令和8年3月31日 福岡法務局

登記官

(13枚目)

0956234
~~0956234~~

名 階 平 面 図

家屋番号 752-37

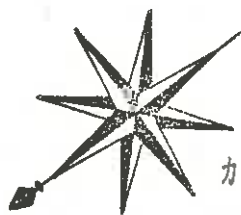
建築物図面

建物の所在 所沢市大字中富字月野原 752-37

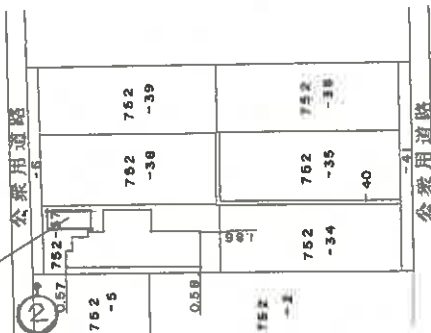
559.6.18

△号採 掘田

A3判をA4判に縮小



カーポート



←○(写真撮影位置表示)

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：昭和59年6月18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。
(さいたま地方裁判所所沢支部管轄)
令和8年3月31日 福岡法務局

登記官

(14枚目)

請求番号：28-3

0956235 各階平面図

家屋番号 752-37

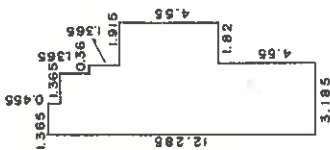
建物の所在 所沢市大字中富字月野原 752-37

建築物平面図

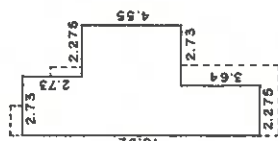
55.6.18

D号棟 松申修

A3判をA4判に縮小



二階平面図



一階平面図

作製者

縮尺 1/250

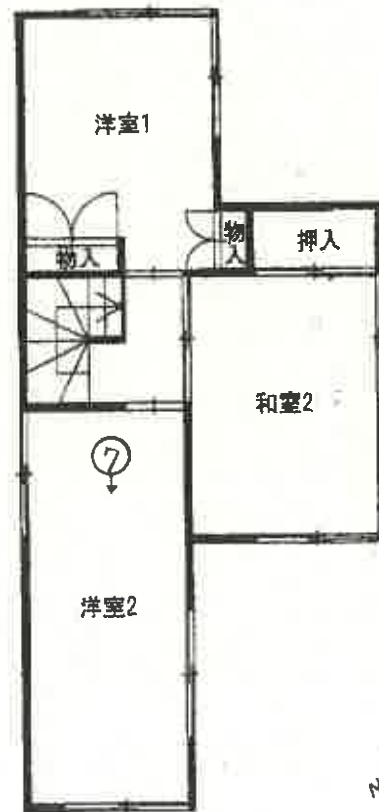
申請人

縮尺 1/250

建物間取図

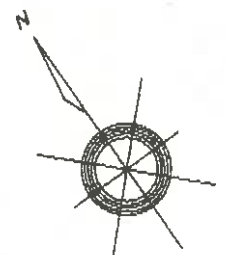


1 階平面図



2 階平面図

←○(写真撮影位置表示)





①



②

物件 1



③

物件 3



④



⑤



⑥



⑦

令和 8 年（ ケ ） 第 0 6 1 号
令和 8 年 6 月 23 日 現地調査
令和 8 年 6 月 25 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 ㊞

物 件 目 録

1 所 在 所沢市大字中富字月野原

地 番 7 5 2 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 所沢市大字中富字月野原

地 番 7 5 2 番 3 7

地 目 宅地

地 積 1 0 0 . 0 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 所沢市大字中富字月野原

地 番 7 5 2 番 4 0

地 目 宅地

地 積 5 . 7 8 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

4 所 在 所沢市大字中富字月野原 7 5 2 番地 3 7

家屋 番号 7 5 2 番 3 7

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 5 . 8 2 平方メートル
2 階 3 8 . 5 0 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



72

第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 1,541,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,000 円
物件2 (土地)	金 670,000 円
物件3 (土地)	金 1,000 円
物件4 (建物)	金 860,000 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2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		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		地目：雑種地
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 新所沢駅 北東方 約3,000m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	一般住宅と事業所が混在する既存の住宅地域				
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	200%			
	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 規 模 形 状 地 勢 そ の 他	24.00 m ² （物件1） 100.04 m ² （物件2） 5.78 m ² （物件3） ほぼ長方形（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
	北東	約3m	市道 3-72号線	0.5～1m高	42条2項
土 地 の 利 用 状 況	物件2は物件4の建物の敷地として利用されている。				
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下 水	有 なし 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1はセットバックに該当する現況道路。 b. 物件2は宅地立地基準を有していないため再建築不可。 対象地の市街化調整区域線引きは昭和45年8月25日で、線引き時の宅地並み課税証明書は交付されない。 今後の宅地利用は行政機関との協議を要す。 c. 物件3は上下水道管の埋設地で当該管は共有になっている。 d. 周知の埋蔵文化財包蔵地 三富開拓地割、No.20-63に該当する。				

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	昭和59年2月29日 新築 約 42年 約 2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 サイディングボード クロス貼 クロス貼 カーペット、板貼、長尺ビニールシート、畳等 電気、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	劣る
	施工程度	劣る
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. オール電化仕様だが、太陽光パネルは無い。住設機器の作動状況は不明。 c. 生活廃棄物が室内に大量に残置されている。	

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	46,400	0.050	24.00	$\frac{1}{3}$	1.00	20,000
2	46,400	0.515	100.04	$\frac{1}{1}$	0.90	2,150,000
3	46,400	0.050	5.78	$\frac{1}{6}$	1.00	2,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	2,172,000

※ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,900 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{99.0} & \div & 46,400 \text{ 円／㎡} \end{array}$$

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、道路敷、雑種地、再建築不可	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

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	165,000	84.32	0.02	280,000
—	—	—	—	—
			合 計	280,000

ウ 現価率 … 物件 4

経過年数 42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) 50%

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

$$= \frac{2}{(42 + 2)} \times (1 - 0.50) = 0.02$$

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格 (建物)

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用率等割合		土地利用率等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
2	2,150,000	0.50	法定地上権	1,080,000
—	—	—	—	—
				1,080,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用率等価格の 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	20,000	0		0.9	0.7	10,000
2	2,150,000	▲ 1,080,000		0.9	0.7	670,000
3	2,000	0		0.9	0.7	1,000
4	280,000	+ 1,080,000	1.0 - 0.00	0.9	0.7	860,000
一 括 価 格 (合 計)						1,541,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : 上下水道管共有 ▲ 10

修正率 : 0.90

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－24
所在地 : 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 200%)
地域の概要 : 農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

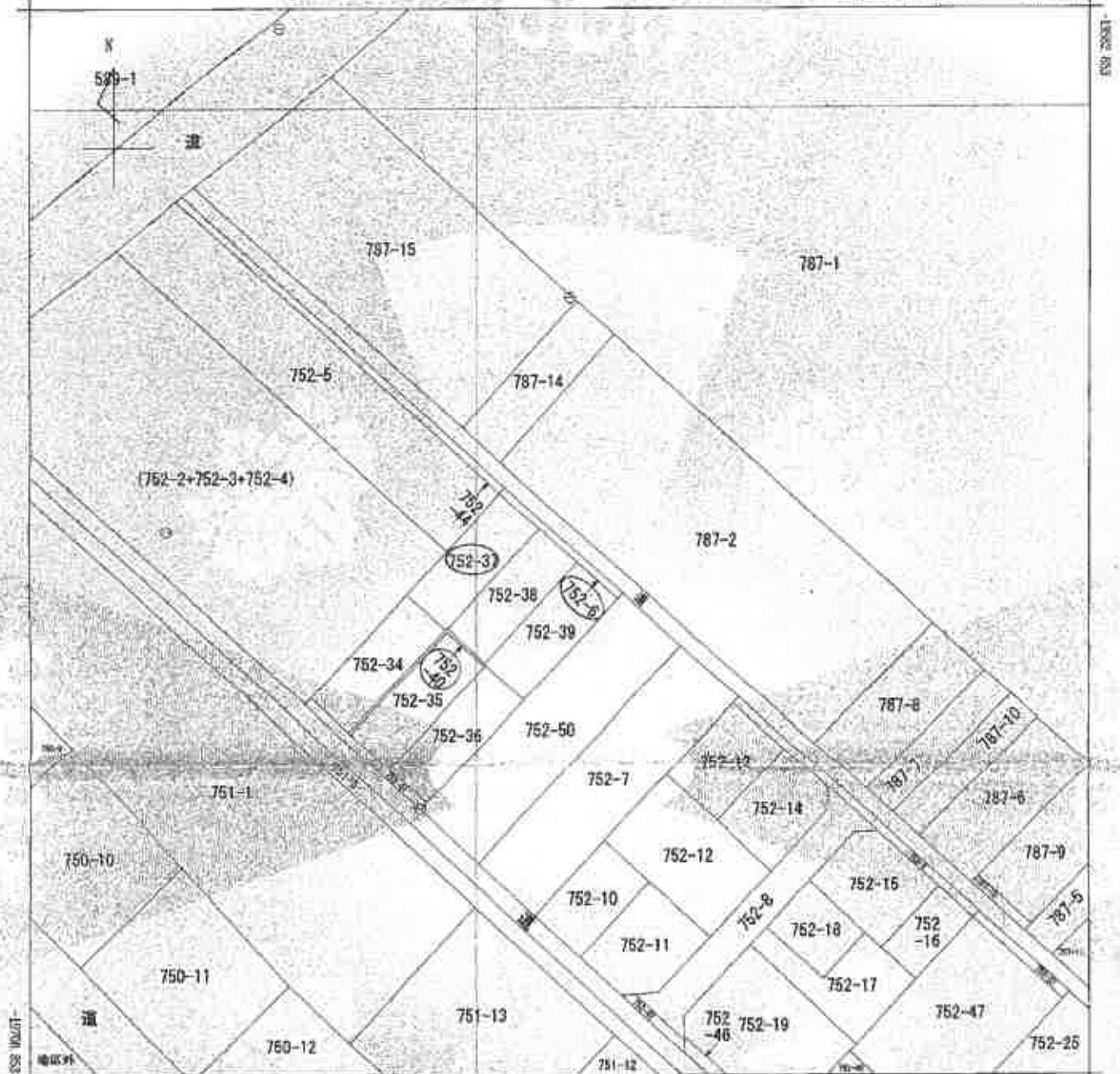
第7 付属資料の表示

- 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



8-ケ-061位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



-32145.007

(標準地図) (地上測量)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記簿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され、これに代わるものとして提出される図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面である。

(注) 国土交通省(国土院)が公表した標準地図パラメータ(standardmap/2011.par)による修正がされています。



請求 番号	所 在 所沢市大字中富字月野原					地 番 752番6					
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙	登録 番号又は 記号	区	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作 成 年月日	昭和52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載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管支局管轄)

令和8年3月31日

福岡法務局

登記官

請求番号: 28-1

(1/1)

A3→A4縮小

8-ケ-061公図

登記年月日：昭和59年6月18日

0956234
0956234

各階平面図

建物図面

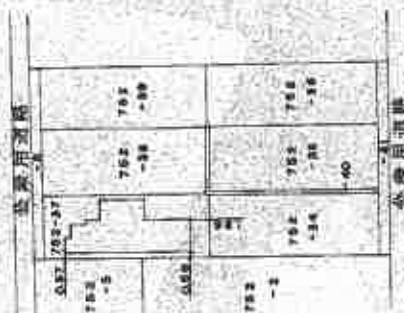
752-37

登記番号

地籍図の添付

所収市大字中倉字月野原752-37

口号棟花田然



建築用道路

作成者

士務調査

3

6月10日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(埼玉県建築業協会会士会印)

(1/2)

図紙番号：25-3

A3→A4縮小

8-ケ-061建物図面

登記年月日：昭和59年5月18日

0956235 各階平面図

建物図面
各階平面図
図面番号
59618

752-37

建物所在地
所沢市大字井原752-37



1F平面図

2.73	×	2.73	=	7.4529
4.55	×	5.005	=	22.7725
3.64	×	2.275	=	8.2810
				38.5064
1.97	×	1.97	=	3.8809
				38.5064



2F平面図

寸法	長さ	幅	面積	
0.435	×	1.365	=	0.5938
1.365	×	2.73	=	3.7265
1.365	×	3.09	=	4.2179
4.55	×	5.005	=	22.7725
4.55	×	3.185	=	14.4915
合計				45.8292
1.97	×	1.97	=	3.8809
合計				49.7101

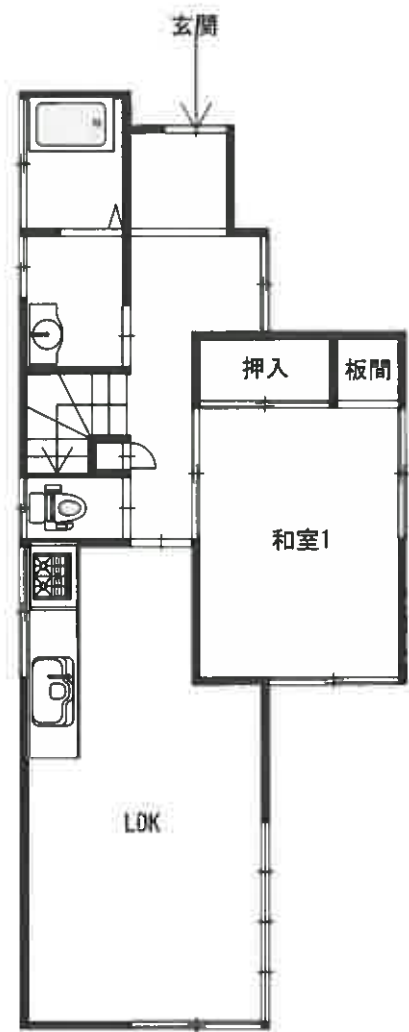
作製者
上野田建設株式会社

縮尺
1/250

申請人
[Redacted]

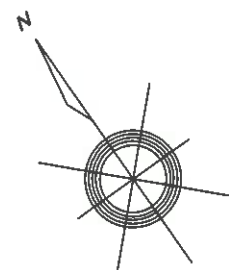
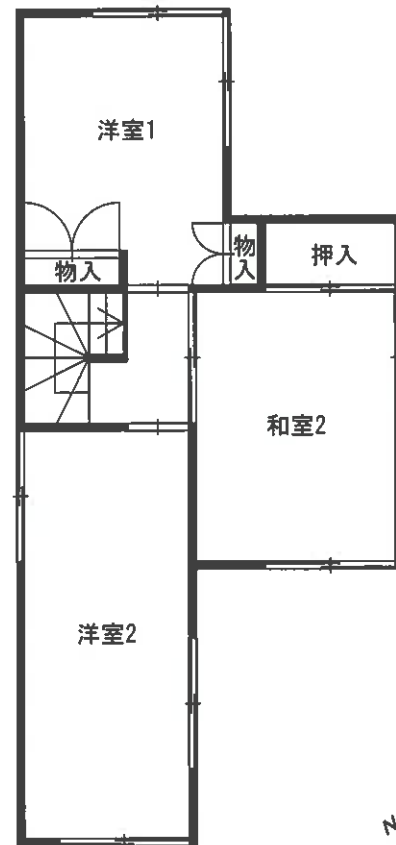
縮尺
1/250

(埼玉県建設業協会)



1 階平面図

2 階平面図



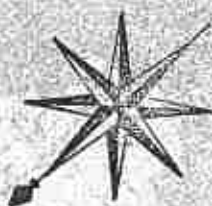
登記年月日：昭和59年1月21日

0045789

549/21
地積測量図

地番	752-6-34-35-36 57-58-59-60-61
土地の所在	所民市大字中道字月野原

全図



752-6	752-37	752-38	752-39
752-40	752-41	752-42	752-43
752-44	752-45	752-46	752-47

作成者	土地測量員	昭和59年1月15日作成
凡例	① 境界線 ② 地積測量員 ③ 測量員 ④ 測量員 ⑤ 測量員 ⑥ 測量員 ⑦ 測量員 ⑧ 測量員 ⑨ 測量員 ⑩ 測量員 ⑪ 測量員 ⑫ 測量員 ⑬ 測量員 ⑭ 測量員 ⑮ 測量員 ⑯ 測量員 ⑰ 測量員 ⑱ 測量員 ⑲ 測量員 ⑳ 測量員 ㉑ 測量員 ㉒ 測量員 ㉓ 測量員 ㉔ 測量員 ㉕ 測量員 ㉖ 測量員 ㉗ 測量員 ㉘ 測量員 ㉙ 測量員 ㉚ 測量員 ㉛ 測量員 ㉜ 測量員 ㉝ 測量員 ㉞ 測量員 ㉟ 測量員 ㊱ 測量員 ㊲ 測量員 ㊳ 測量員 ㊴ 測量員 ㊵ 測量員 ㊶ 測量員 ㊷ 測量員 ㊸ 測量員 ㊹ 測量員 ㊺ 測量員 ㊻ 測量員 ㊼ 測量員 ㊽ 測量員 ㊾ 測量員 ㊿ 測量員	

A3→A4縮小

図案番号：25-2

(1/8)

登記年月日：昭和59年1月21日

0045790

地積測量図

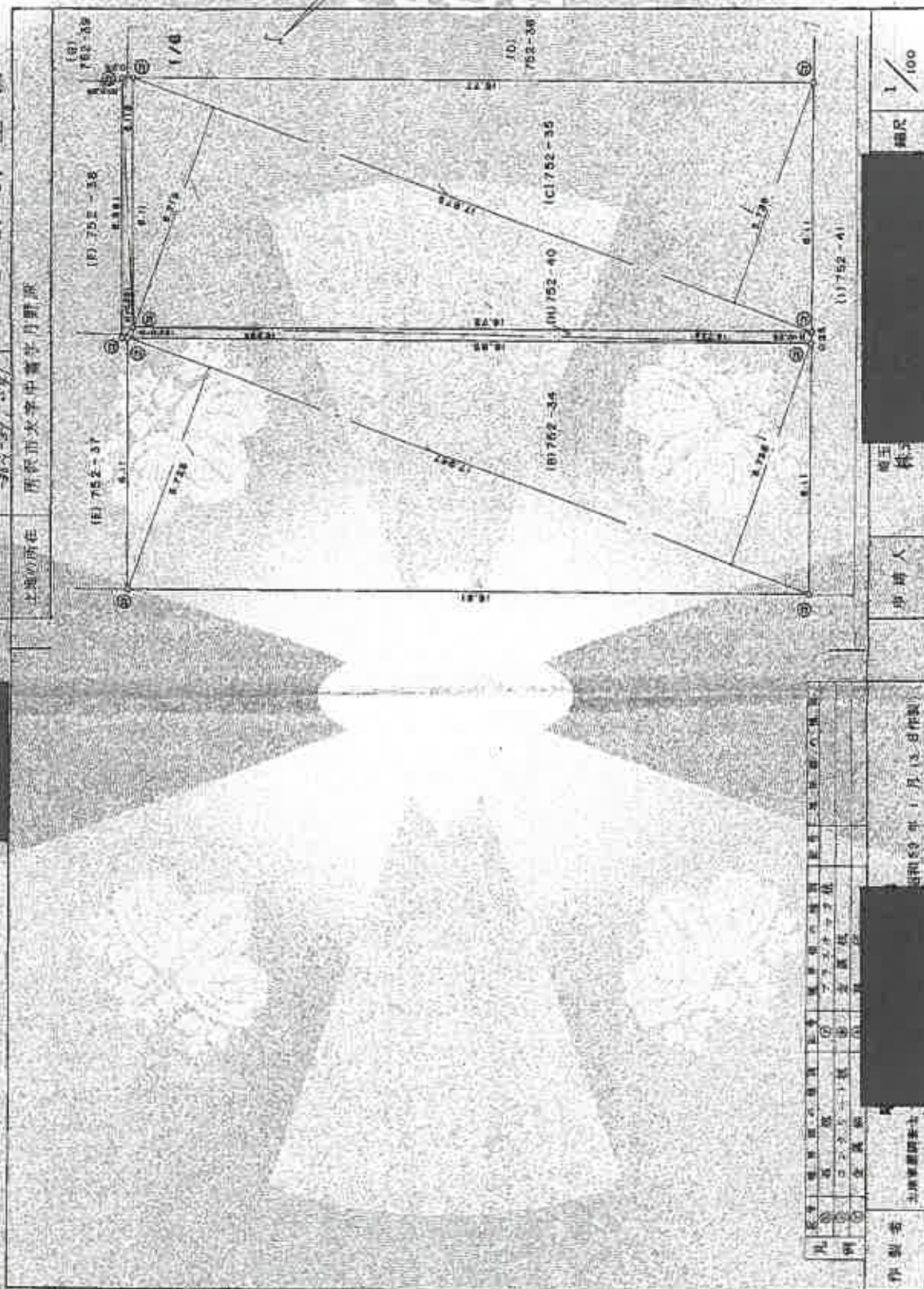
所 在 地 番 号

752-5-34、36-40

36-37、41

土地の所在

所沢市大字中富寺月野原



作成者

北沢測量所

昭和59年1月(3日付)

(所沢市測量士会)

測量人

林三

縮尺 1/100

これは測量図に依りて作成され、その内容に誤差が生ずる場合がある。
(もしも、その内容に誤差が生ずる場合は、その旨を記載する。)

令和5年1月21日 測量士会

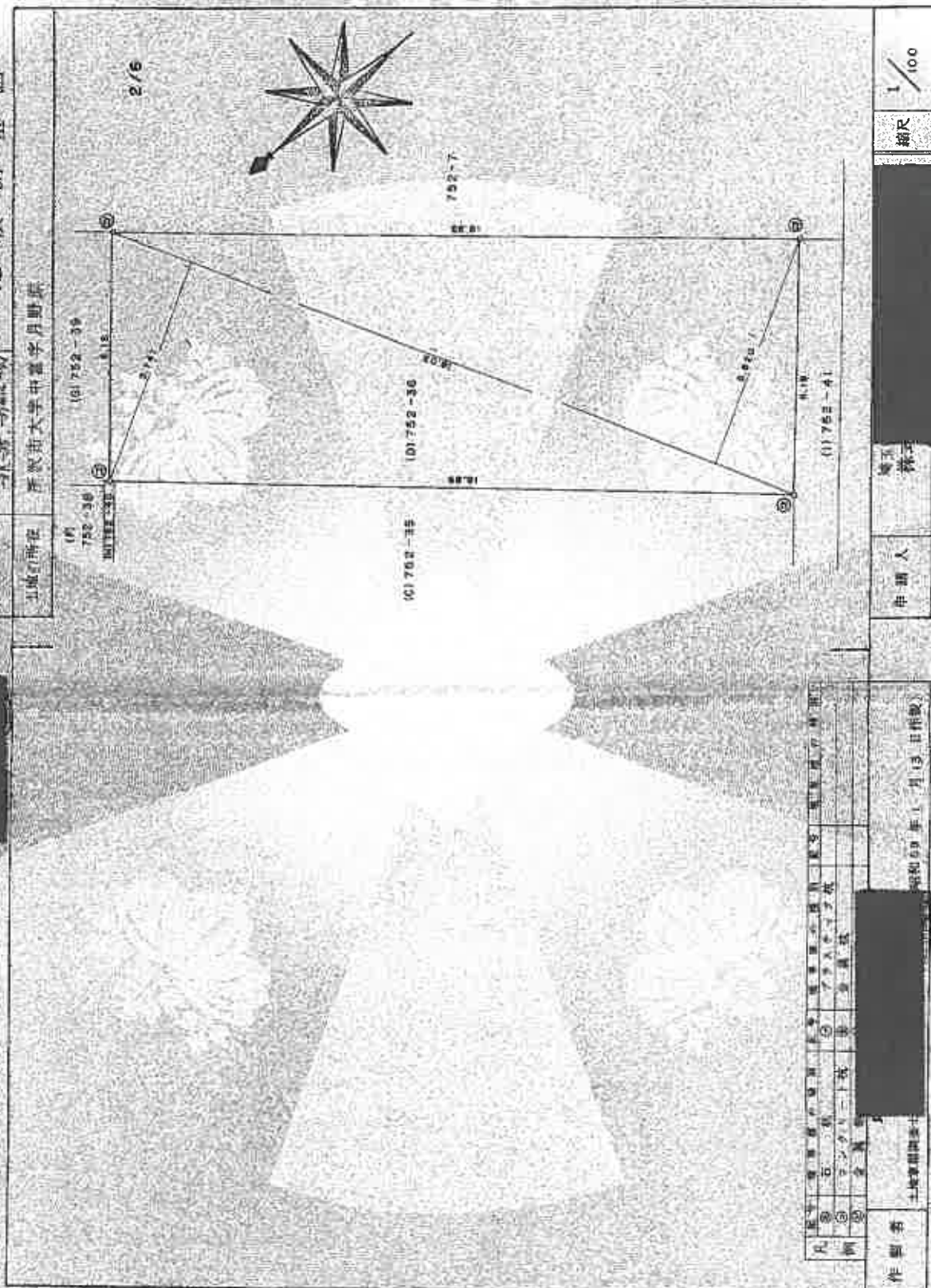
測量士

登記年月日：昭和59年1月21日

0045791

3/6 382/2/ 地積測量図

測量	752-5-36 →752-35-37(面積)→
土地の所在	所沢市大字中富字月野原



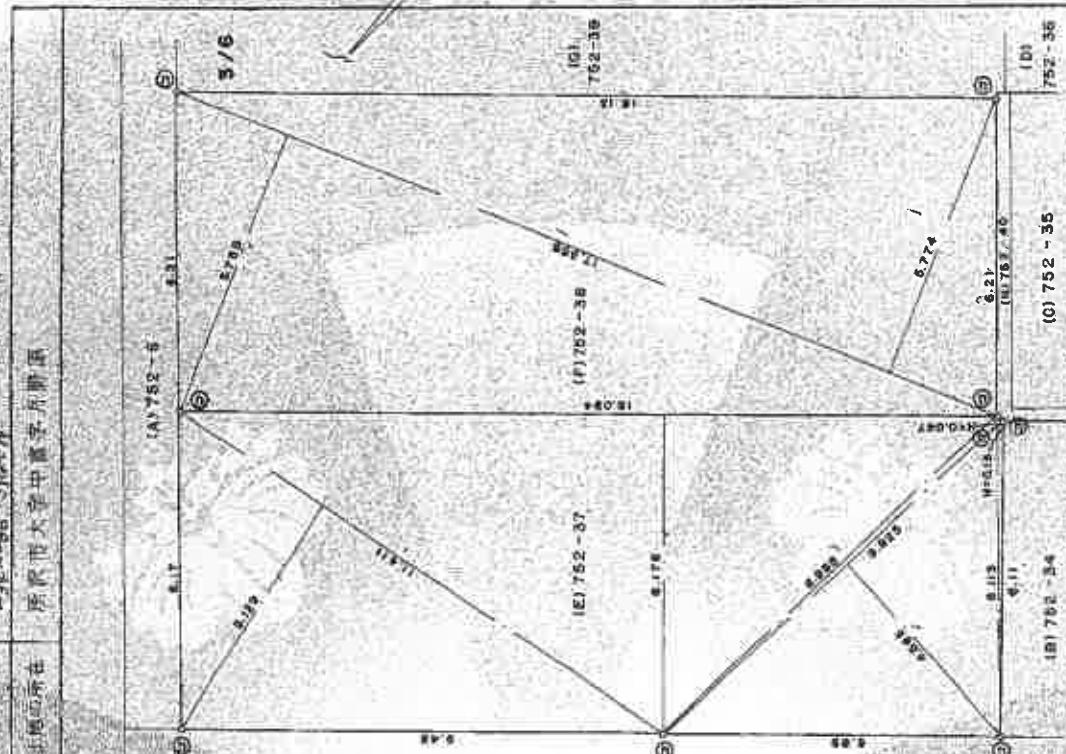
これは測量に必要とせしむる地積の測量図である。
(もしも測量方法が誤りである場合は、)
令和5年3月31日 測量士事務所

0045792

地積測圖
15-155

 $52 \div 0 = 37 + 39$

主總區所在

[illegible]

昭和59年 1月 13日(祝)

（五）用若干種國產藥劑（生藥）

$$\frac{1}{100}$$

10

由 物 人

(4/8)

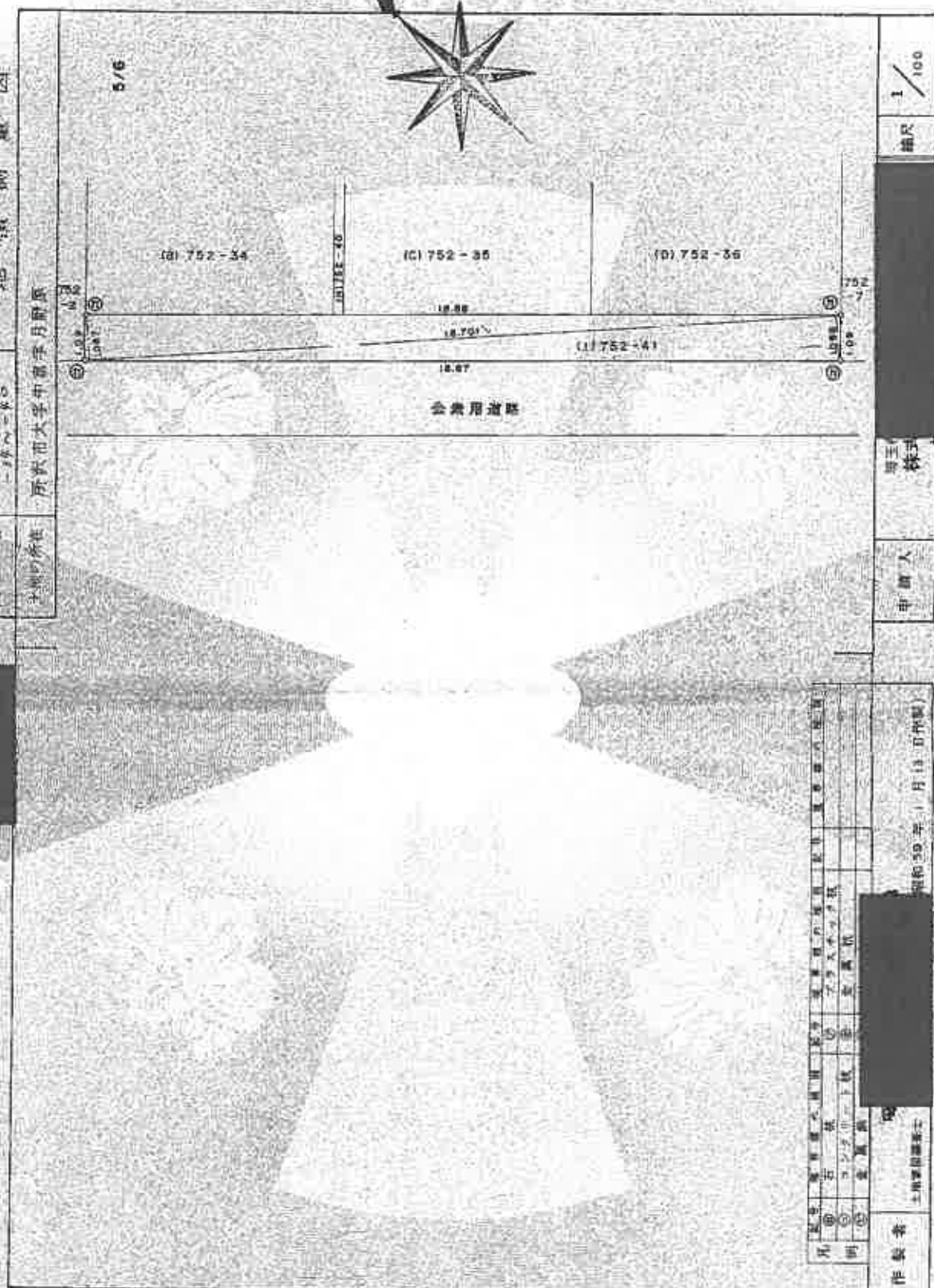
請求番号：28-2

登記年月日：昭和59年1月21日

0045794

588/21
地籍測量図

地番	752-8-41 -42-40
土地の所在	所沢市大字井部手月町原



申請人	株式会社
地番	752-8-41 -42-40
土地の所在	所沢市大字井部手月町原

作製者	土地測量課
作製年月日	昭和59年1月21日

(埼玉県地籍測量士会印)

(6/7)

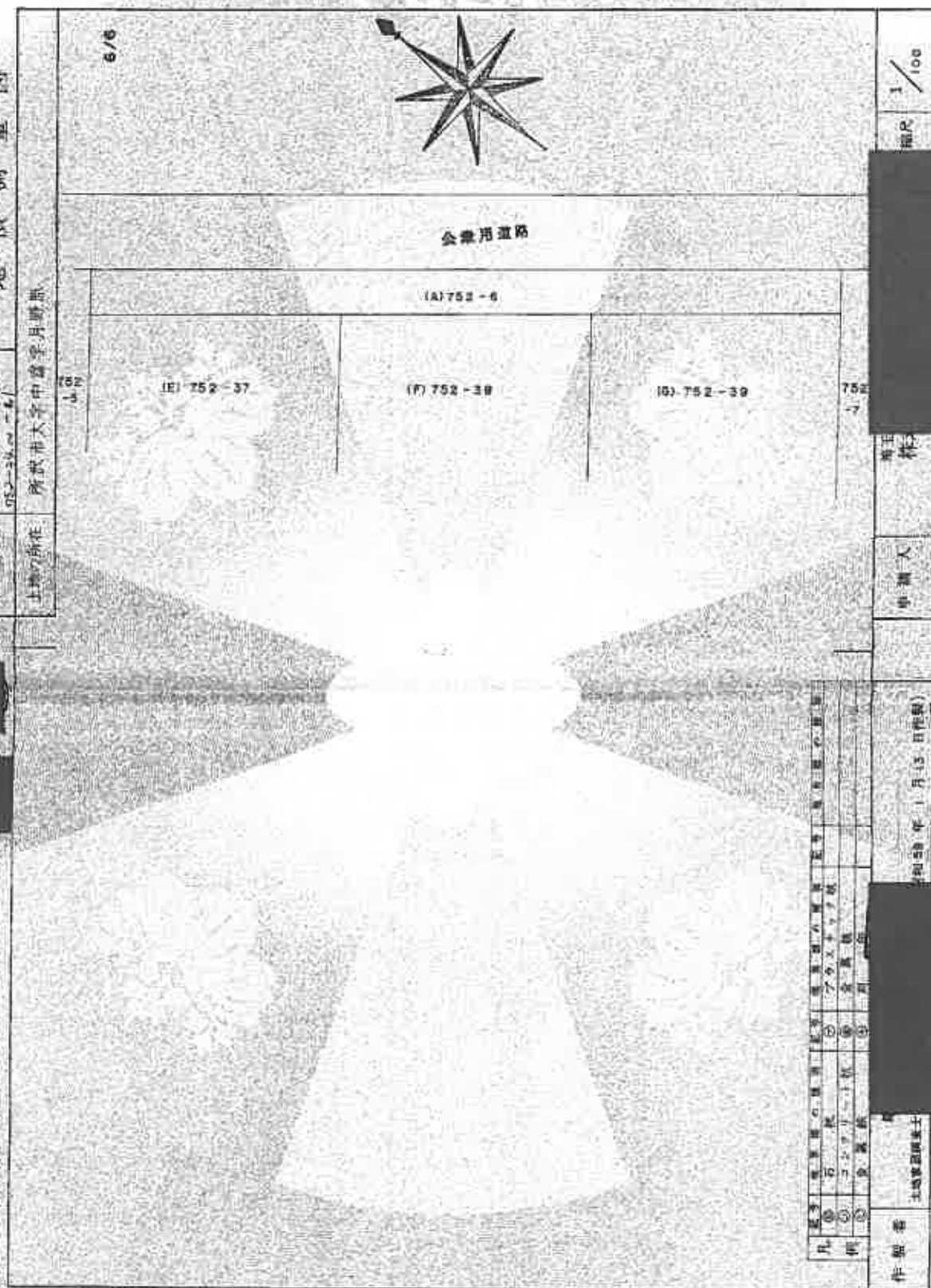
図案番号：25-2

登記年月日：昭和59年1月21日

0045795

9/6
地積測量図

地番	752-6 752-34-61
土地の所在	所沢市大字中倉字月野原



作業者	土地家屋調査士
作成日	昭和59年1月15日(作成)
申請人	南正株式会社
縮尺	1/100

これは図面に記載されている図等を基にした図面である。
(もしもたまたま地方自治体等から文書等が送付された場合)
令和8年3月31日 所沢市役所

所沢市役所

登記年月日：昭和59年1月21日

0045796

地積測量図
59/13/

地番 702-9-34-35-36
37-38-39-40-41

土地の所在 所沢市大字中宮半月野原

土地の形状 長方形

B 56' : 752-34

37'9 14'0 99
17.947 X 5.725 = 102.74575
17.947 X 5.728 = 102.77966

102.74575
102.77966
102.76270

C 56' : 752-35

37'9 14'0 99
17.973 X 5.719 = 102.21547
17.973 X 5.725 = 102.30105

102.21547
102.30105
102.25826

D 56' : 752-36

37'9 14'0 99
18.053 X 5.741 = 103.21628
18.053 X 5.828 = 104.99465

103.21628
104.99465
104.10547

E 56' : 752-37

37'9 14'0 99
11.811 X 5.129 = 60.57917
11.894 X 6.178 = 73.42972

60.57917
73.42972
67.00445

凡	地番	面積	形状	備考
①	702-9-34-35-36	102.76270	長方形	
②	702-9-37-38-39-40-41	102.76270	長方形	
③	702-9-34-35-36	102.76270	長方形	
④	702-9-37-38-39-40-41	102.76270	長方形	
⑤	702-9-34-35-36	102.76270	長方形	
⑥	702-9-37-38-39-40-41	102.76270	長方形	
⑦	702-9-34-35-36	102.76270	長方形	
⑧	702-9-37-38-39-40-41	102.76270	長方形	
⑨	702-9-34-35-36	102.76270	長方形	
⑩	702-9-37-38-39-40-41	102.76270	長方形	

昭和59年1月15日作成

土地測量士

印

署名

印

署名

印

署名

印

署名

印

署名

印

署名

印

署名

印

署名

印

署名

印

署名

印

署名