

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 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

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 7 年 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 6 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,910,000 2,328,000	一括	582,000	90,450	31,366
1	2,320,000				
2	150,000				
3	440,000				



物 件 目 録

1 所 在 所沢市西住吉

地 番 875番8

地 目 宅地

地 積 248.49平方メートル

持分4分の1

2 所 在 所沢市西住吉 875番地

家屋 番号 224番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 59.50平方メートル

持分4分の1

3 所 在 所沢市西住吉 875番地8

家屋 番号 875番8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積	1階	14.93平方メートル
	2階	45.51平方メートル
	3階	24.89平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 約52.93平方メートル



11

物 件 目 録

2階 45.51平方メートル

3階 24.89平方メートル

持分24分の7



物 件 明 細 書

令和 7年 4月10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1～3】

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2, 3】

本件共有者A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1】

隣地(地番875番9及び875番1)との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

本件土地及び建物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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 所沢市西住吉

地 番 875番8

地 目 宅地

地 積 248.49平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 所沢市西住吉 875番地

家屋 番号 224番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 59.50平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 所沢市西住吉 875番地8

家屋 番号 875番8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積	1階	14.93平方メートル
	2階	45.51平方メートル
	3階	24.89平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 約52.93平方メートル



物 件 目 録

2階 45.51平方メートル

3階 24.89平方メートル

共有者 A 持分24分の7



令和6年(ヌ)第64号
令和7年3月6日提出

現況調査報告書（追加）

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■アリナホーム株式会社 担当者	1 当社が所有する875番9の目的外土地について、債務者との間で使用にかかる契約関係は一切ありません。 2 債務者の土地（物件1）と875番9との間のフェンスが875番9側に造作されている経緯等は詳しく知りません。 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

(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
7年2月13日 (木) 16:00-16:15	執行官室	①875番9の目的外土地の所有者 ②875番5及び875番1の目的外土地の所有者 に対して照会書作成・発送
7年2月20日 (木) 11:10-11:15	執行官室	アリナホーム株式会社 (875番9の目的外土地の所有者) 担当者から架電・聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

(3 枚目)

令和6年(ヌ)第64号
令和6年11月27日受理
令和7年1月22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 所 在 所沢市西住吉
地 番 875番8
地 目 宅地
地 積 248.49平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 所沢市西住吉 875番地
家屋 番号 224番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 59.50平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 所沢市西住吉 875番地8
家屋 番号 875番8
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 14.93平方メートル
2階 45.51平方メートル
3階 24.89平方メートル
共有者 A 持分24分の7



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	所沢市西住吉12番22号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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（A） ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記物件2、3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 上記「その他の者」とは売却外の共有持分権者である。 2 その他については、別紙「その他の事項」に記載のとおり				
建物	物件2				
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	☒ 建物共有者（A） ☐ 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	別紙「その他の事項」に記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ある { 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 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

(2 枚目)

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	所沢市西住吉12番22号				
土地					
現況地目	☐ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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（A） ☐ その他の者 上記の者が本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					
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：鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ☒ 床面積：1階 約52.93平方メートル 2階 45.51平方メートル 3階 24.89平方メートル				
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： 構造： 床面積： ☐ ある				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（A） ☐ 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	別紙「その他の事項」に記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある				
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

その他の事項

■本件土地について

- 1 土地建物位置関係図に示した部分はセットバック部分である。
- 2 本件土地は塀等で囲われているが、隣地875番2の目的外土地の一部も塀の中にあり、本件土地と一体となっている。
- 3 写真25のとおり、物件1の通路部分が屈折しており、公図及び地積測量図と異なる。なお、フェンスは隣地のマンション側(875番9, 875番5)の方が造作したものであり、隣地側の土地まで含んで造作したようである。
- 4 物件1の通路部分については、875番1の目的外土地の一部も一体として、上記3のフェンス内に含まれている可能性があるが、詳細は不明である。

■物件2建物について

- 1 物件2については、経年による傷みがある。なお、歩くと床が沈む部分がある。
- 2 建物には雨漏りのあとがある。
- 3 本件建物は物件3と一体となっている。本件建物にも出入口はあるが、物件3の出入口を主に使用している。

■物件3建物について

- 1 本件建物の1階には、約38平方メートルの増築がある。
- 2 物件3についても、経年による傷みがある。なお、建物の周りを単管パイプが組まれている部分がある。
- 3 建物には雨漏りのあとがある。
- 4 本件建物は物件2と一体となっている。
- 5 本件建物の一部は、隣地875番2の目的外土地にはみ出ている。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B(Aの夫)	1 本件両建物は、A(債務者)と自分の2人が住居として使用しています。 2 Aが体調を崩しているため、自分に対応します。 3 本件両建物については、経年による傷みがあります。 4 物件3については、相当昔に増築したものです。 5 Aが本件土地・建物全てを使用することについて、他の共有者との間で金銭のやり取りや契約関係はありません。 6 本件建物内でペットは飼っていません。 7 物件3建物の一部が、隣地(875番2)にはみ出ているとのことですが、私は聞いたことはありません。 8 通路部分には下水のマンホールがあるため、隣地のマンション側(879番9, 875番5)の方が、隣地側の土地までを含んでフェンスを造作したようです。なお、その当時、本件建物は空き家であり、誰も立ち会っていないため、経緯等はよくわかりません。
■隣地(875番2)所有者	1 私の所有する875番2の目的外土地の一部が物件1土地と一体となっており、その部分に物件3建物の一部がはみ出しています。 2 はみ出ていることについては、Aは承知していると思います。 3 はみ出ている部分について、金銭の授受や契約等はありません。 4 はみ出ている経緯については、わかりません。 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

(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月2日 (月) 14:15-14:30	目的物件所在地	目的物件特定, Aから聴取, Bから電話聴取
7年1月14日 (火) 13:00-15:15	目的物件所在地	B立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
7年1月17日 (金) 11:30-11:45	目的物件所在地	目的物件の隣地 (目的外土地) の所有者から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

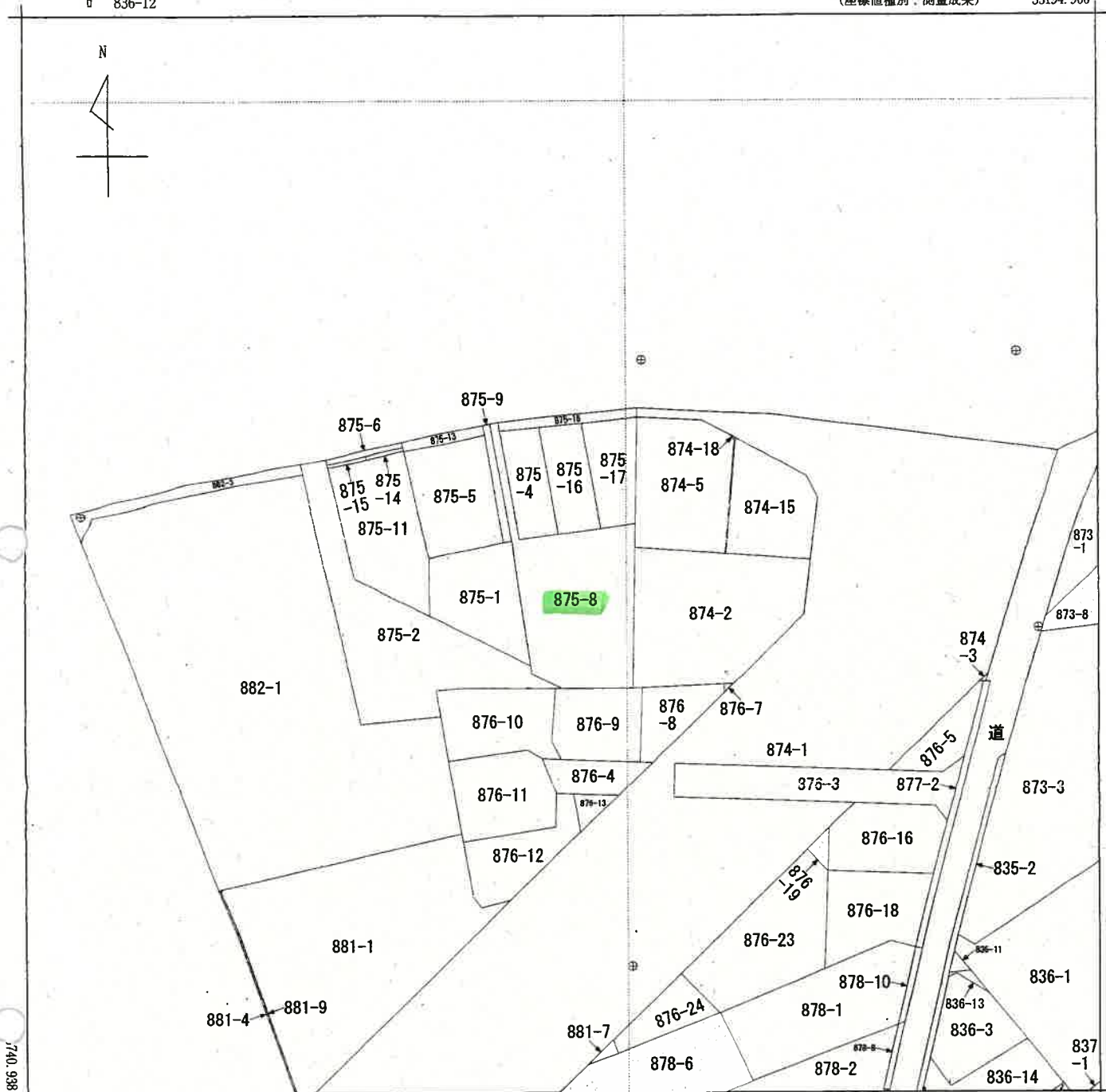
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

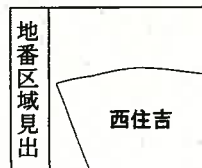
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-33319.900

(座標値種別：測量成果)



請求部分	所在地	所沢市西住吉					地番	875番8		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成31年2月8日				備付年月日(原図)	平成31年2月13日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和6年10月8日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M24952

登記官

(1/1)

(8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。
令和6年10月8日 さいたま地方方法務局所沢支局

登記官

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 875-8

土地の所在 所沢市西住吉

境界点	875-8 X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界線種別	備考
B1469	-23662.356	-33264.835	0.780	計算点	
B5002	-23663.130	-33264.733	13.089	コンクリート杭	
B5068	-23676.008	-33262.390	13.559	金属プレート	
B5255	-23674.144	-33248.959	2.796	金属プレート	
B5196	-23676.940	-33249.014	16.583	コンクリート杭	
B5004	-23693.521	-33249.301	8.328	コンクリート杭	
B5071	-23693.512	-33257.629	0.087	金属プレート	
B5070	-23693.425	-33257.629	3.780	金属プレート	
B5192	-23691.772	-33261.029	0.931	金属プレート	
B5223	-23690.850	-33261.163	14.822	コンクリート杭	
B5003	-23676.181	-33263.288	13.860	コンクリート杭	
B5069	-23662.558	-33265.842	1.027	計算点	
B1469	-23662.356	-33264.835		計算点	
計算方法			$2F = \sum Y_n(X_{n+1} - X_{n-1}) - \sum X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})$		
境界面積			-496.984364		
面積 (㎡)			248.4921820		
地積			248.49 ㎡		

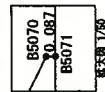
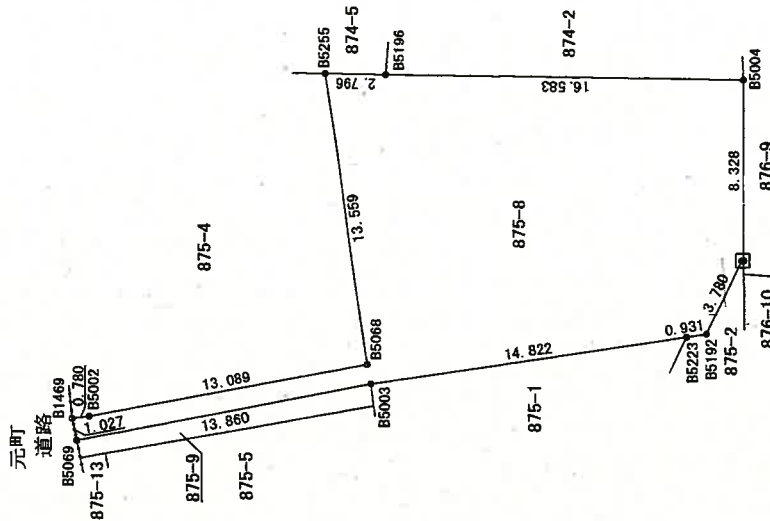
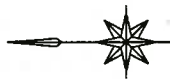
測量の基準	点	基準点の名称及び座標値	距離
測地系	点	X座標 Y座標	距離
世界	1053A	-23775.458 -33284.617	77.169 金属板
世界	6	-23696.904 -33364.775	77.882 金属板
世界	7	-23673.228 -33313.479	77.535 金属板
世界	8	-23655.139 -33248.167	77.213 金属板
世界	9	-23664.992 -33183.944	76.640 金属板
世界	47	-23686.465 -33201.935	76.784 金属板
世界	48	-23757.169 -33249.519	77.012 金属板
世界	49	-23741.246 -33219.774	76.811 金属板
世界	50	-23768.784 -33233.224	76.795 金属板
世界	51	-23792.763 -33274.979	77.022 金属板
世界	65	-23806.643 -33246.859	76.762 金属板
世界	66	-23836.267 -33258.760	77.097 金属板
世界	67	-23927.996 -33203.027	76.347 金属板
世界	87	-23654.263 -33204.393	76.819 金属板
世界	148		

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IX系
縮尺係数	0.999913
測量年月日	平成30年12月20日

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

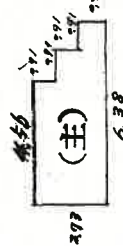


これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

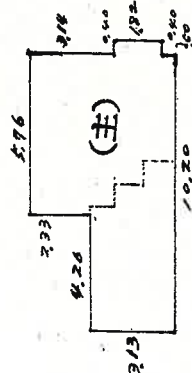
(10枚目)

家屋番号	876-8
建物の所在	所沢市 西住吉 876番地 8

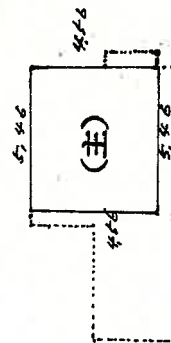
(主) 平面図



(主) 平面図



圖面平



帳附	床	面	積
4.56	2.73	=	12.6488
1.82	0.91	=	1.6562
0.91	0.91	=	0.8281
合計			= 14.9331 ⁴²

或階	床	面	積
第26	3.13	==	1.23338
5.76	5.48	==	31.4496
1.82	0.40	==	0.7280
合計		==	45.511492

參階 床面積 $6:46 \times 4.86 = 24.897642$

面區
面
平
階
建各

946, 17, 21

昭和44年2月4日

土地家屋調査士

串 譜 人

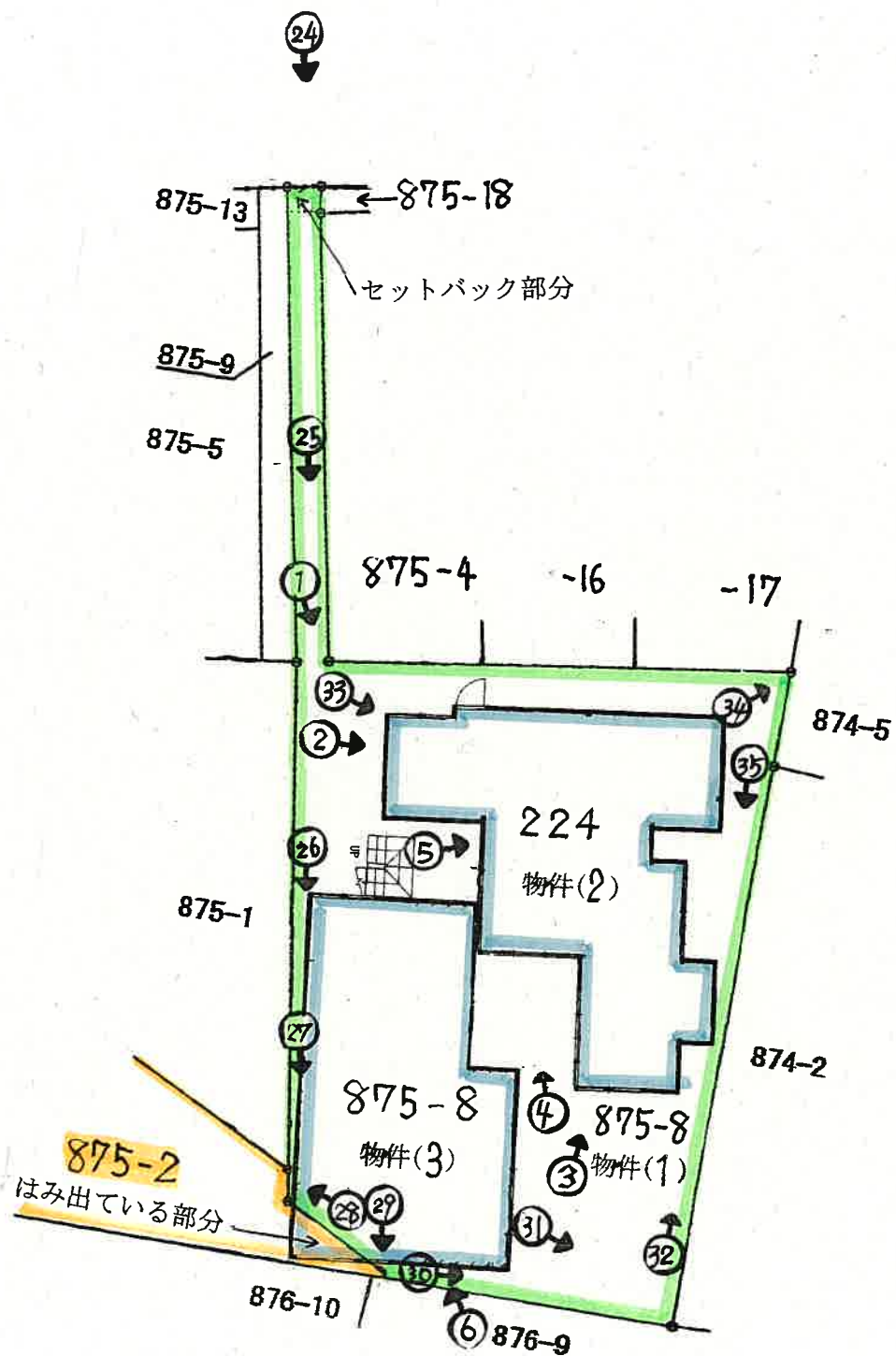
埼玉土地家屋調査士会(紙用)

$$\frac{225}{1}$$

縮 尺 $\frac{1}{200}$ m

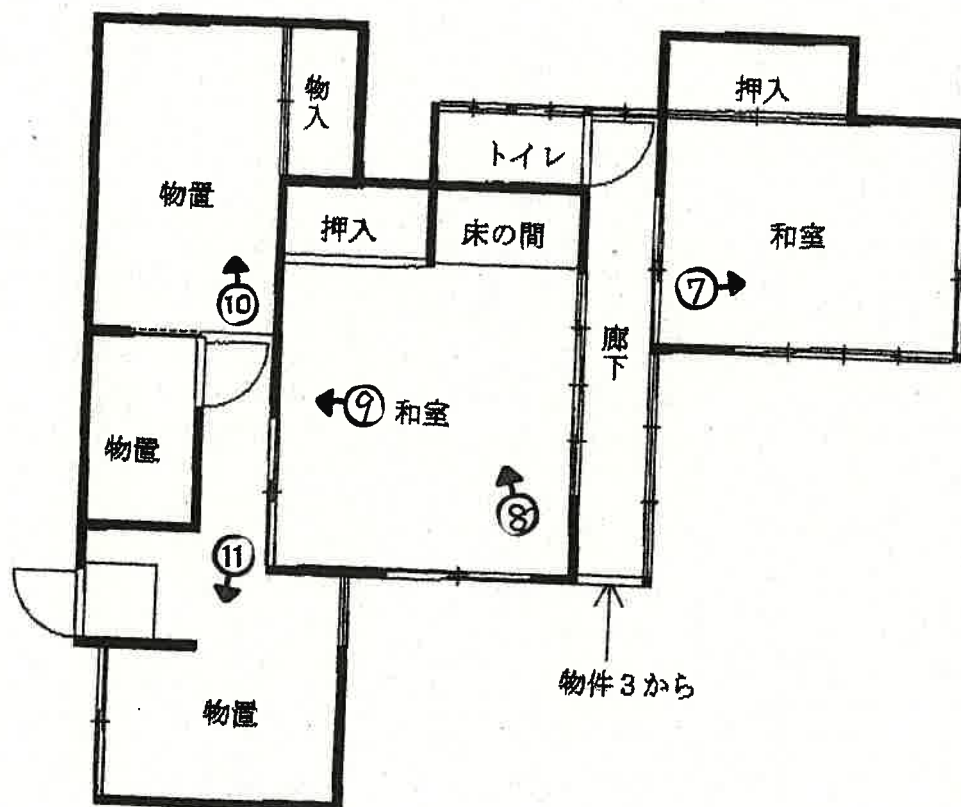
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )



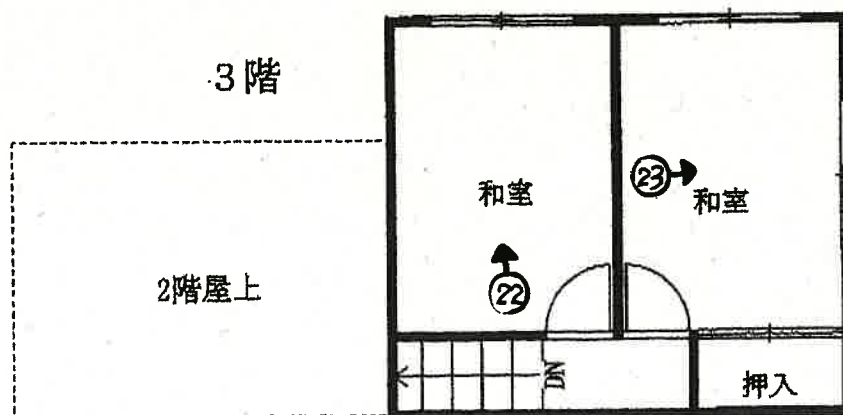
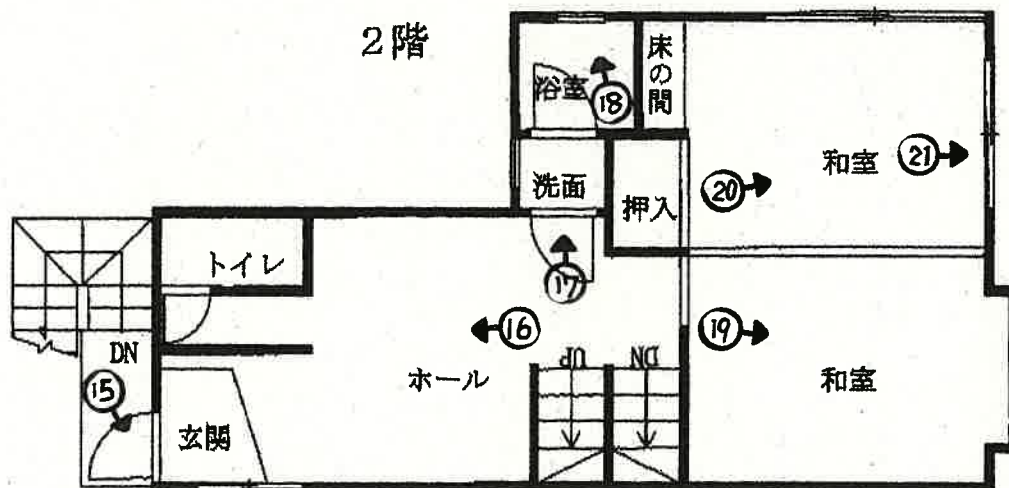
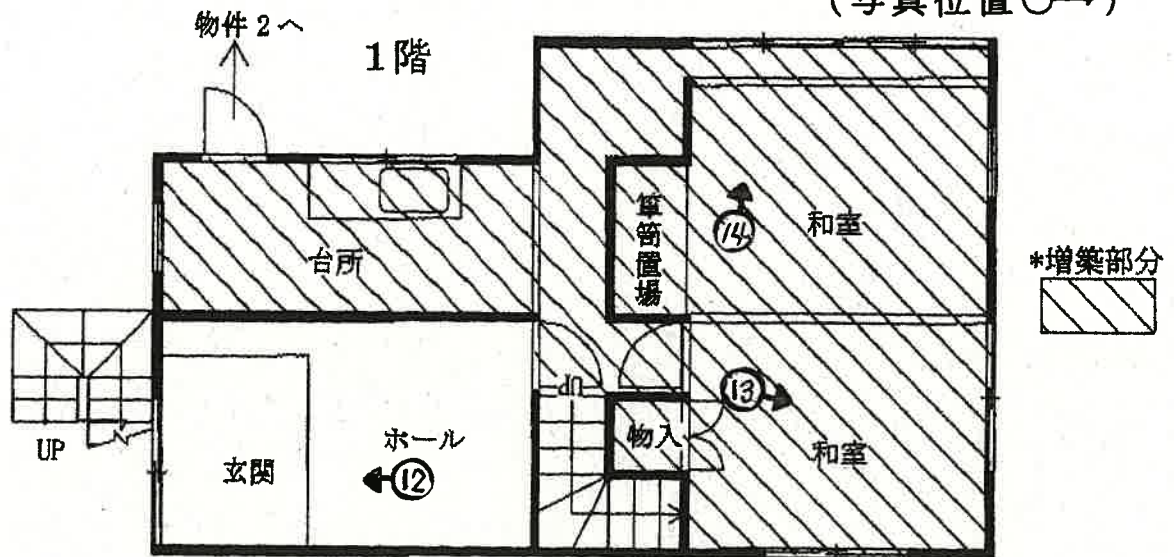
建物見取図 物件(2)

(写真位置○→)



建物見取図 物件(3)

(写真位置○→)



物件3



①

物件2



②

③

物件2





④



⑤



⑥



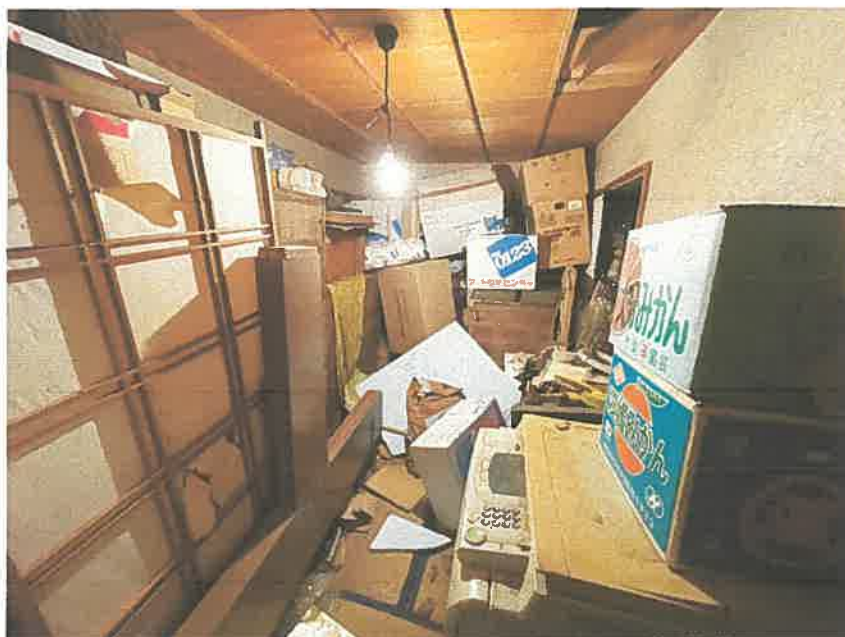
⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



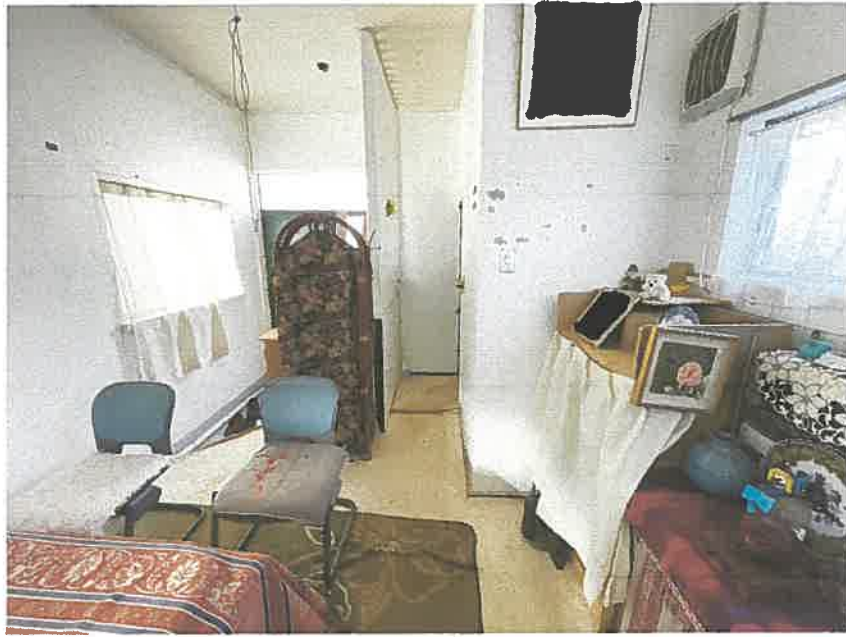
⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35

令和 6 年 (又) 第 6 4 号
令和 7 年 1 月 1 4 日 現地調査
令和 7 年 1 月 2 8 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
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

- 1 所 在 所沢市西住吉
地 番 8 7 5 番 8
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 4 9 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 2 所 在 所沢市西住吉 8 7 5 番地
家屋 番号 2 2 4 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 5 9 . 5 0 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 3 所 在 所沢市西住吉 8 7 5 番地 8
家屋 番号 8 7 5 番 8
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 1 4 . 9 3 平方メートル
2 階 4 5 . 5 1 平方メートル
3 階 2 4 . 8 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 4 分の 7



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 9 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 3 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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2・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2・3の内訳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、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

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 3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	物件3構造:鉄筋コンクリート・ 木造陸屋根・亜鉛メ ッキ鋼板葺3階建 物件3床面積:1階約52.93㎡ 2階45.51㎡ 3階24.89㎡
物件 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（物件1）

位 置 ・ 交 通	西武池袋・新宿線「所沢」駅の西方約750m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、駐車場のほか幼稚園等も見られる住宅地域である。	
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種住居地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 積 状 地 勢 そ の 他	248.49 m ² （物件1） 旗竿状地（物件1） ほぼ平坦
接面道路の状況	北約3.5m舗装市道1-602号線等 （建築基準法上の道路） ほぼ等高	
土地の利用状況等	（物件2・3）建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	・ 接面道路市道1-602号線は建築基準法42条2項。認定幅員は1.8m。生活道路拡幅整備事業対象路線（未協定）。上記幅員は現況の後退部分を含む（隣接地875番4の令和4年1月21日建築計画概要書を参考とした）。物件1の路地状部分の一部（隣接地875番4地積測量図参考0.78m＋0.32m＝1.1m）がセットバック部分と推定され、一部道路敷（L型側溝等の構造物が残っている）となっている。 ・ 物件1の路地状部分は、目的外の隣接地875番9及び875番1の一部を含みフェンスで区画されている。下水道が隣接地側から引込まれているもようであるが、詳細不明である。	

	・ 物件 1 の路地状部分の幅員が 2m に満たないことから、再建築不可である。 ・ 隣地 875 番 2 の土地の一部が本件土地の塀の中にあり、物件 3 建物の一部が越境状態になっている。 ・ 外側水平表面(横田基地)。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：－ 経 過 年 数：－ 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル、その他 内 壁：繊維壁、合板、その他 天 井：竿縁天井、クロス貼り、その他 床：畳、合板、その他 設 備：電気、給排水等 その他： ※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：劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 家屋公課証明書に建築年月として昭和12年12月の記載がある。 ・ 当該廊下部分と物件3増築部分が繋がっている（ドアあり）。 ・ 雨漏り痕や床に傷みがあり全体的に老朽化している。

(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	建築年月日(登記記載) : 昭和 46 年 11 月 30 日新築 経 過 年 数 : 約 53 年 経済的残存耐用年数 : 約 4 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート・木造 屋 根 : 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付タイル、サイディング、その他 内 壁 : 塗壁、新京壁、その他 天 井 : 化粧合板、その他 床 : 畳、その他 設 備 : 電気、給排水等 その他 : ※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 : やや劣る 施 工 : 劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 増築経緯不明(相当昔に増築したものとのこと)。 ・ 当該増築部分と物件 2 の廊下部分が繋がっている(ドアあり)。 ・ 雨漏り痕があり全体的に老朽化している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	229,000	0.488	248.49	0.80	22,220,000

※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)。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 所沢-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$258,000 \text{ 円/㎡} \times 107/100 \times 100/101.5 \times 100/119 = 229,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：減価要因として形状・再建築不可・下水引込の状態・セットバック等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2・3（建物）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	130,000	59.50	0.01	80,000

ウ 現価率：現況及び中古建物の市場性等を考慮のうえ1%と査定。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	165,000	123.33	0.06	1,220,000

ウ 現価率：

経過年数53年、経済的残存耐用年数4年、観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮)－20%

(計算式) $4/(53+4) \times (1-0.20)$

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等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		建物帰属割合 (%) 注 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	22,220,000	0.10	場所の利益 (物件 2 建物帰属分)	53	1,180,000
		0.20	場所の利益 (物件 3 建物帰属分)	47	2,090,000
	計			100	3,270,000

ウ 建物帰属割合は各建築面積割合を採用

物件2 59.50 m² / 112.43 m² ≒ 53%

物件3 52.93 m² / 112.43 m² ≒ 47%

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	22,220,000	-3,270,000		0.70	0.7	×1/4≒2,320,000
2	80,000	+1,180,000	1.0	0.70	0.7	×1/4≒150,000
3	1,220,000	+2,090,000	1.0	0.65	0.7	×7/24≒440,000
一括価格 (合計)						2,910,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 物件1及び2につき共有持分で不完全な所有権の売却であること、物件3につき当該建物の一部が隣接件外土地へはみ出している状況及び共有持分で不完全な所有権の売却であることの市場性減価を考慮した。

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(所沢－13)

所 在：所沢市西住吉 822 番 5「西住吉 10-6」

価 格：258,000 円/㎡

位 置：西武池袋・新宿線「所沢」駅約 730m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：173 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東 4m 市道

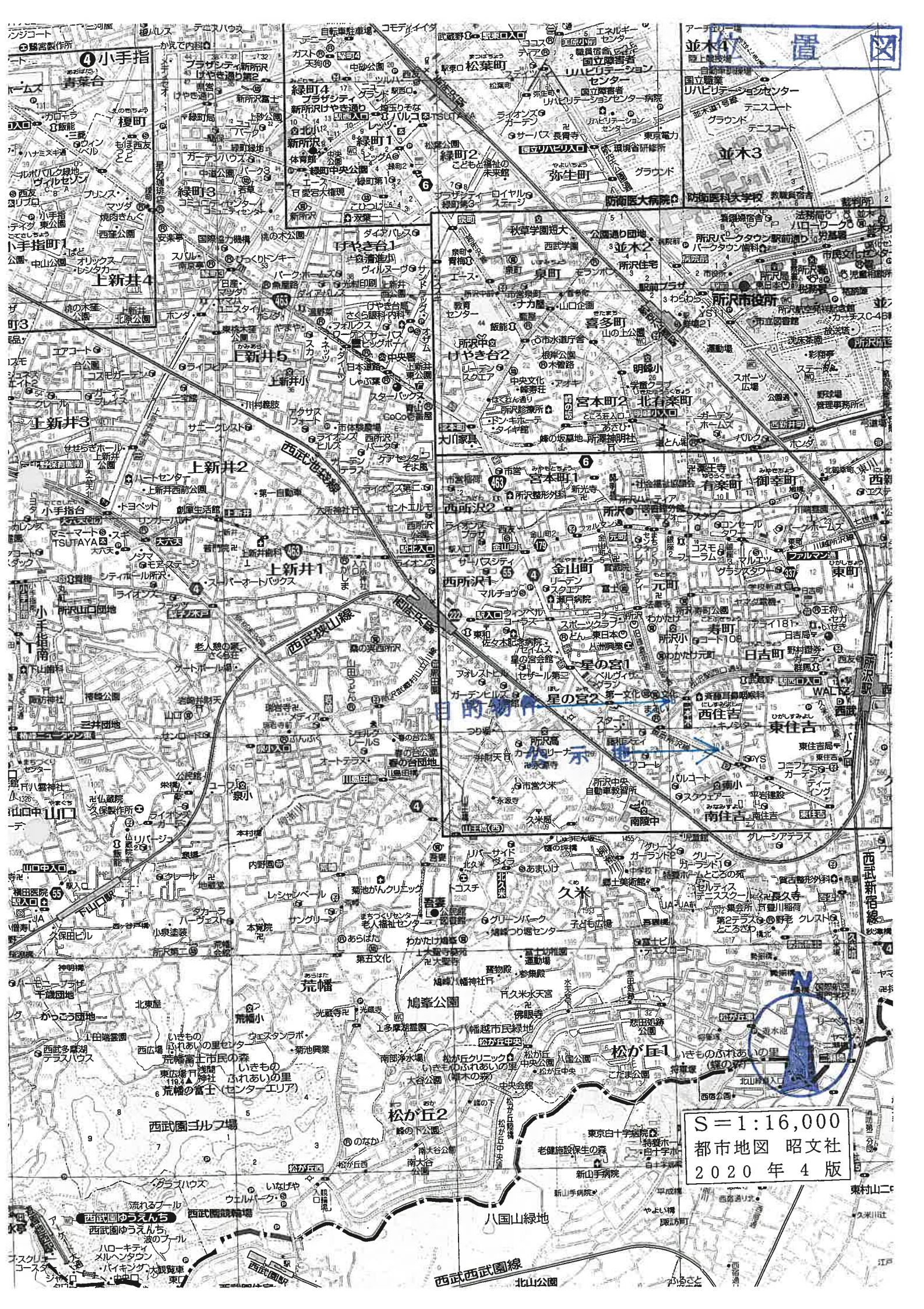
用途指定等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

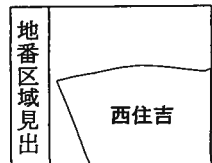
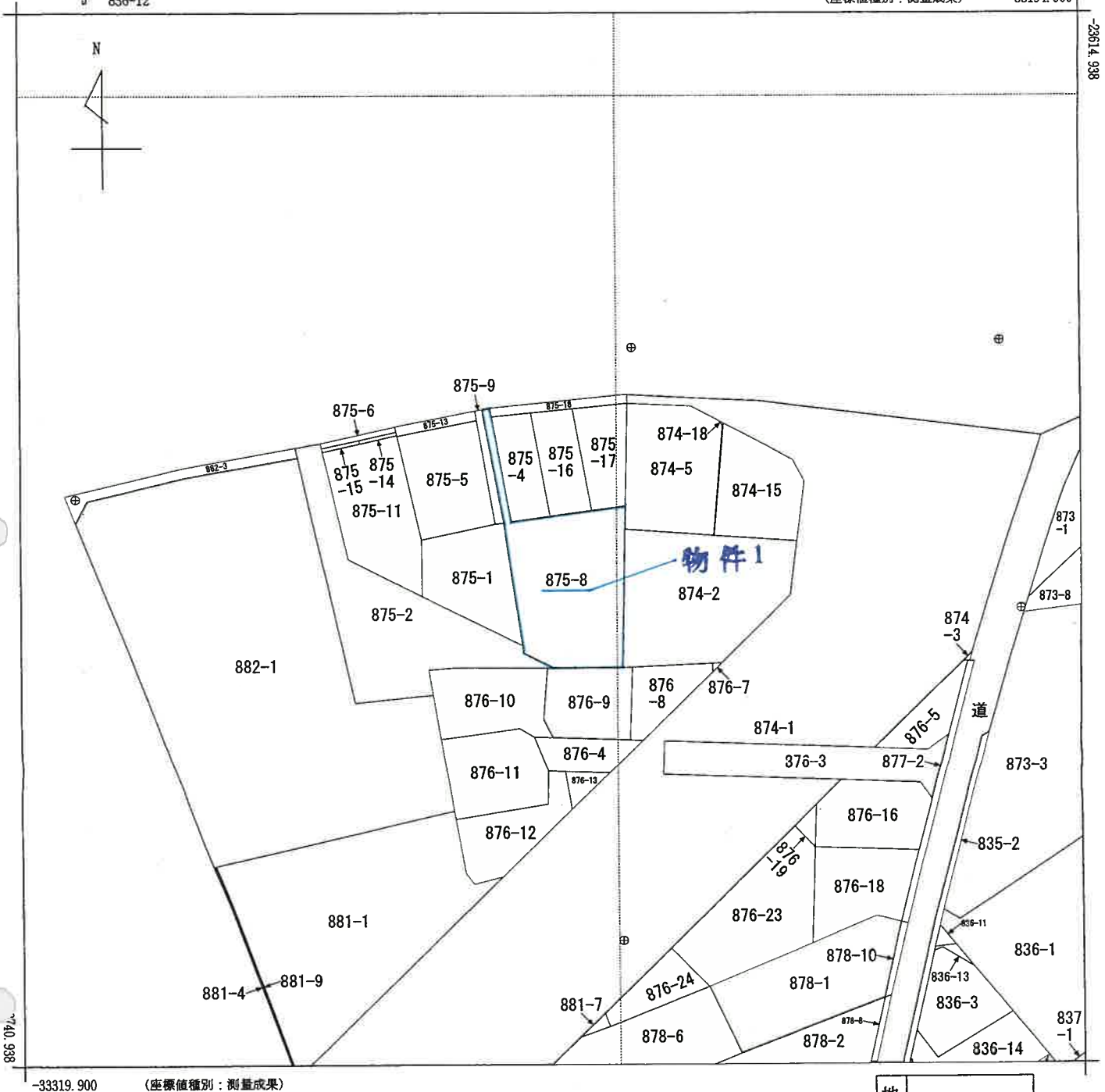
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上



S=1:16,000
都市地図 昭文社
2020年4版



請求部分	所在地	所沢市西住吉					地番	875番8		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成31年2月8日				備付年月日(原図)	平成31年2月13日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月8日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M24952

登記官

(1/1)

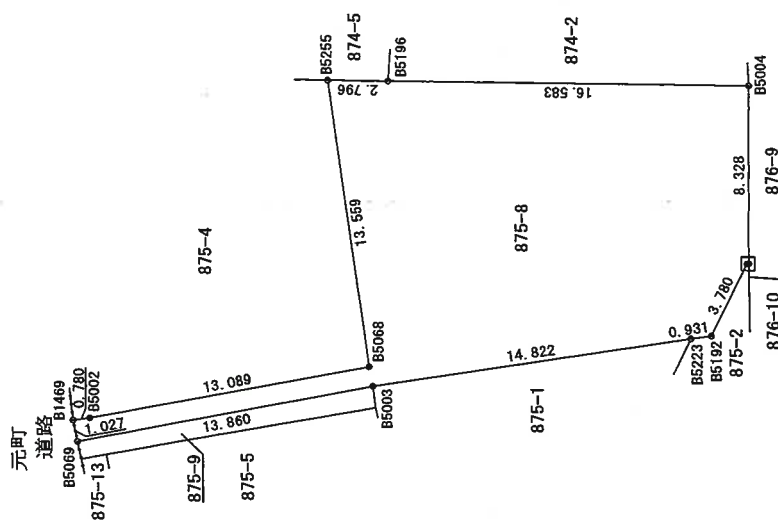
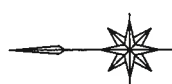
A3をA4に縮小

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。
令和6年10月8日 さいたま地方法務局所沢支局

登記簿

地積測量図

地番	875-8
土地の所在	所沢市西住吉



B5070	20.087	B5071
-------	--------	-------

場 番	875-8	Y 座標 (X, n)	Y 座標 (Y, n)	点間距離	境界線類別	備 考
境界点	B1469	-23662.356	-32264.835	0.780	計算点	
	B5002	-23663.130	-32264.733	13.089	コンクリート杭	
	B5068	-23676.008	-32262.390	13.559	金属プレート	
	B5255	-23674.144	-32248.959	2.796	コンクリート	
	B5196	-23676.940	-32249.014	16.583	コンクリート杭	
	B5004	-23693.521	-32249.301	8.328	コンクリート杭	
	B5071	-23693.512	-32257.629	0.087	金属プレート	
	B5070	-23693.425	-32257.629	3.780	金属プレート	
	B5192	-23691.772	-32261.029	0.931	金属プレート	
	B5273	-23690.850	-32261.163	14.822	コンクリート杭	
	B5003	-23676.181	-32263.288	13.860	コンクリート杭	
	B5069	-23662.558	-32265.842	1.027	計算点	
	B1469	-23662.356	-32264.835		計算点	
計算方法						$2E = \sum [Yn(Xn+1 - Xn-1)]$
値面積 (m ²)						-496.984364
面積 (m ²)						248.4921820
補						248.49

洲 長 の 基 準	点 名	基 準 点 の 名 称 及 び 座 標 値			總 航	
		文 座 標	Y 座 標	經 高		
高麗系	点硯角点					
世界	街込三角点	-23775.468	-33284.617	77.169	金羅延	
世界	4級基準点	-33696.904	-33364.775	77.882	金羅延	
世界	4級基準点	7	-23673.228	-33313.479	77.535	金羅延
世界	4級基準点	8	-23655.139	-33248.167	77.213	金羅延
世界	4級基準点	9	-23664.992	-33183.944	76.640	金羅延
世界	4級基準点	47	-23686.465	-33201.935	76.784	金羅延
世界	4級基準点	48	-23726.169	-33249.519	77.012	金羅延
世界	4級基準点	49	-23757.192	-33281.069	77.171	金羅延
世界	4級基準点	50	-23741.246	-33219.174	76.811	金羅延
世界	4級基準点	51	-23768.784	-33233.224	76.795	金羅延
世界	4級基準点	65	-23792.763	-33274.929	77.092	金羅延
世界	4級基準点	66	-23806.643	-33246.859	76.762	金羅延
世界	4級基準点	67	-23826.267	-33258.760	77.097	金羅延
世界	4級基準点	87	-23827.996	-33203.027	76.347	金羅延
世界	4級基準点	148	-23854.263	-33370.943	76.819	金羅延

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IX 系
縮尺係數	0.999913
測量年月日	平成30年12月20日

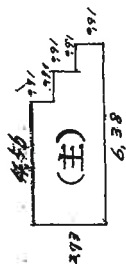
[illegible]

0985179

建物階平面図

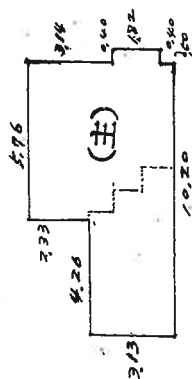
家屋番号	875-8
建物の所在	所沢市 西住吉 875番地8

(主) 常 階 平面図



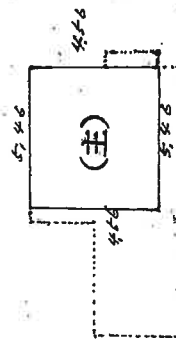
常階	床面積
4.864 x 2.73	= 13.4428
1.82 x 0.91	= 1.65582
0.91 x 0.91	= 0.8281
合計	= 14.9351 m ²

(主) 武 階 平面図

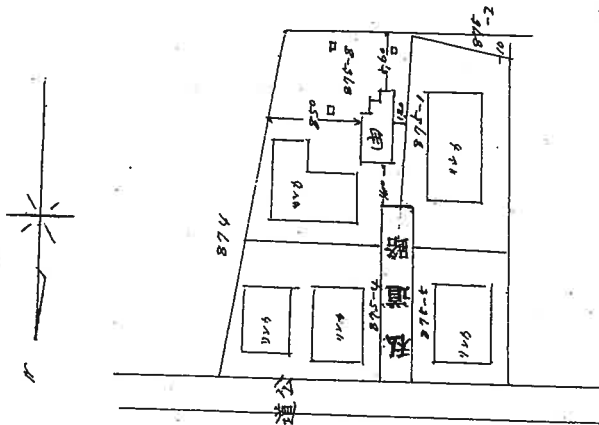


武階	床面積
4.26 x 3.13	= 13.3338
5.76 x 4.46	= 25.6896
1.82 x 0.40	= 0.7280
合計	= 40.5144 m ²

(主) 参 階 平面図



参階	床面積
5.46 x 4.66	= 25.4496 m ²



875-12-21

作 製 年 月 日
昭和 46 年 12 月 14 日

作 製 者
申 請 人

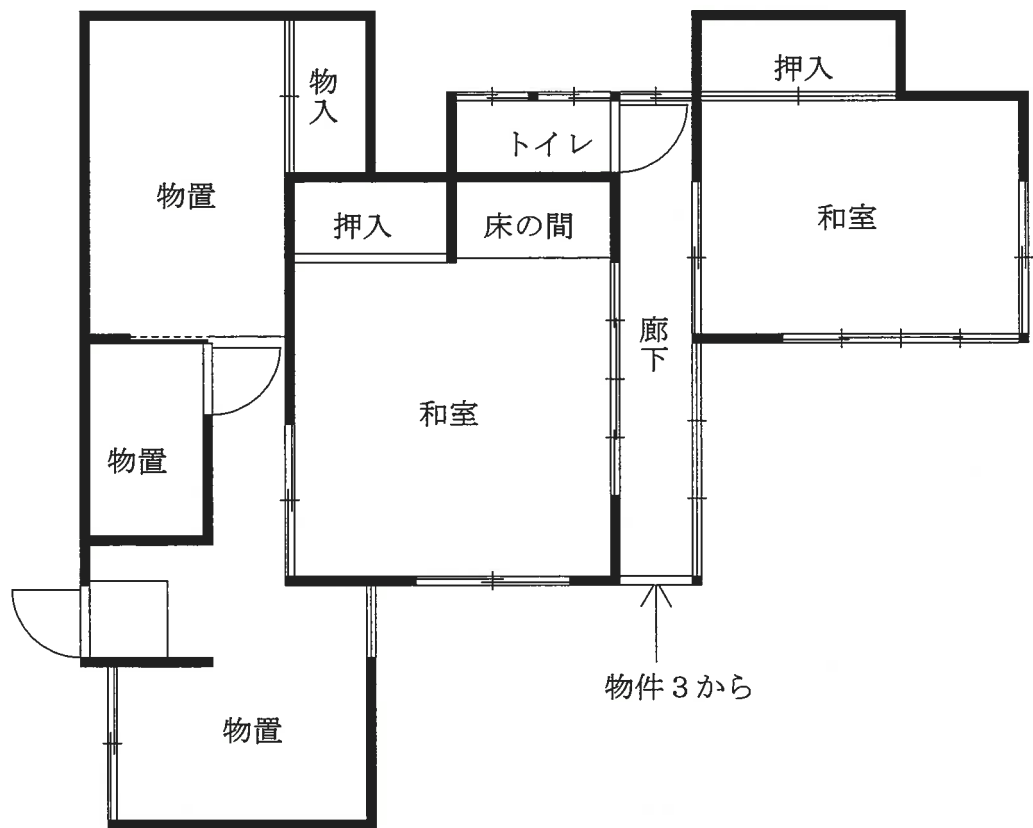
縮 尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/200

建物間取図

令和6年(ヌ)第64号 物件2



建物間取図
令和6年(又)第64号 物件3

