

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 佐 藤 憲 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 場 所 令和 7年 6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 7年 7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 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	11,640,000 9,312,000	一括	2,328,000	81,187	13,605
1	2,860,000				
2	40,000				
3	8,740,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 狭山市根岸二丁目 |
| | 地 番 | 101番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 狭山市根岸二丁目 |
| | 地 番 | 101番4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 80平方メートル |
| | 持分 | 5分の1 |
| 3 | 所 在 | 狭山市根岸二丁目 101番地6 |
| | 家屋 番号 | 101番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.22平方メートル
2階 46.17平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 11日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 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3】

B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

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 所 在 狭山市根岸二丁目
地 番 101番6
地 目 宅地
地 積 140.09平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 狭山市根岸二丁目
地 番 101番4
地 目 公衆用道路
地 積 80平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 3 所 在 狭山市根岸二丁目 101番地6
家屋 番号 101番6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.22平方メートル
2階 46.17平方メートル
所有者 A



令和6年(ケ)第156号
令和6年11月28日受理
令和7年1月23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 | 狭山市根岸二丁目 |
| | 地 番 | 101番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.09平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 狭山市根岸二丁目 |
| | 地 番 | 101番4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 80平方メートル |
| | 共有者 | A 持分5分の1 |
| 3 | 所 在 | 狭山市根岸二丁目 101番地6 |
| | 家屋 番号 | 101番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.22平方メートル
2階 46.17平方メートル |
| | 所有者 | A |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	狹山市根岸二丁目2番22号														
土地	物件1, 2														
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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1土地と隣地とは、フェンス等で仕切られている。 2 評価人の調査によると、物件2は位置指定道路である。 3 物件2が接する101番2の目的外土地は、狹山市の所有であり、現況は公衆用道路である。														
建物	物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 <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 <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 style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者) □ ())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27年 1月 8日	
最初の	契約日	平成27年 1月 8日	
契約等	期間	平成27年 1月 8日から ■令和 2年 1月 7日まで 5年間 □期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	令和 2年 1月 8日から ■令和 7年 1月 7日まで 5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		毎月金105,000円(毎月27日限り翌月分支払) □前払 () 円) □相殺 () 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金10,500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 □「執行官の意見」のとおり	
1 債務者兼所有者から回答がなく、占有者の手元に賃貸借契約書も無いため、平成27年1月8日から期間5年の賃貸借契約が定期借家契約なのか否か不明である。 2 上記のとおり、同じ条件で更新したものとして報告書を作成した。			

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B(占有者)及び同居者	1 本件建物は、Bが家族とともに住居として使用しています。 2 本件建物に最初に居住したのは、平成27年1月8日からです。 3 契約期間は、確か定期借家契約であり、5年間だったと思います。 4 家賃は月額105,000円です。 5 賃貸借契約書が見当たらないので、不動産仲介会社から執行官に送付するよう依頼します。 6 本件建物について、特に不具合はありません。 7 本件建物内でペットは飼っていません。 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

(5 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3日 (火) 12:20-12:40	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
6年12月6日 (金) 16:00-16:05	執行官室	Bから架電, 聴取
6年12月11日 (水) 16:30-16:40	執行官室	Aに対して照会書作成・発送
6年12月27日 (金) 13:50-14:00	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
7年1月10日 (金) 14:00-14:35	目的物件所在地	Bの同居者立ち会いの上調査, 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。 ☐		

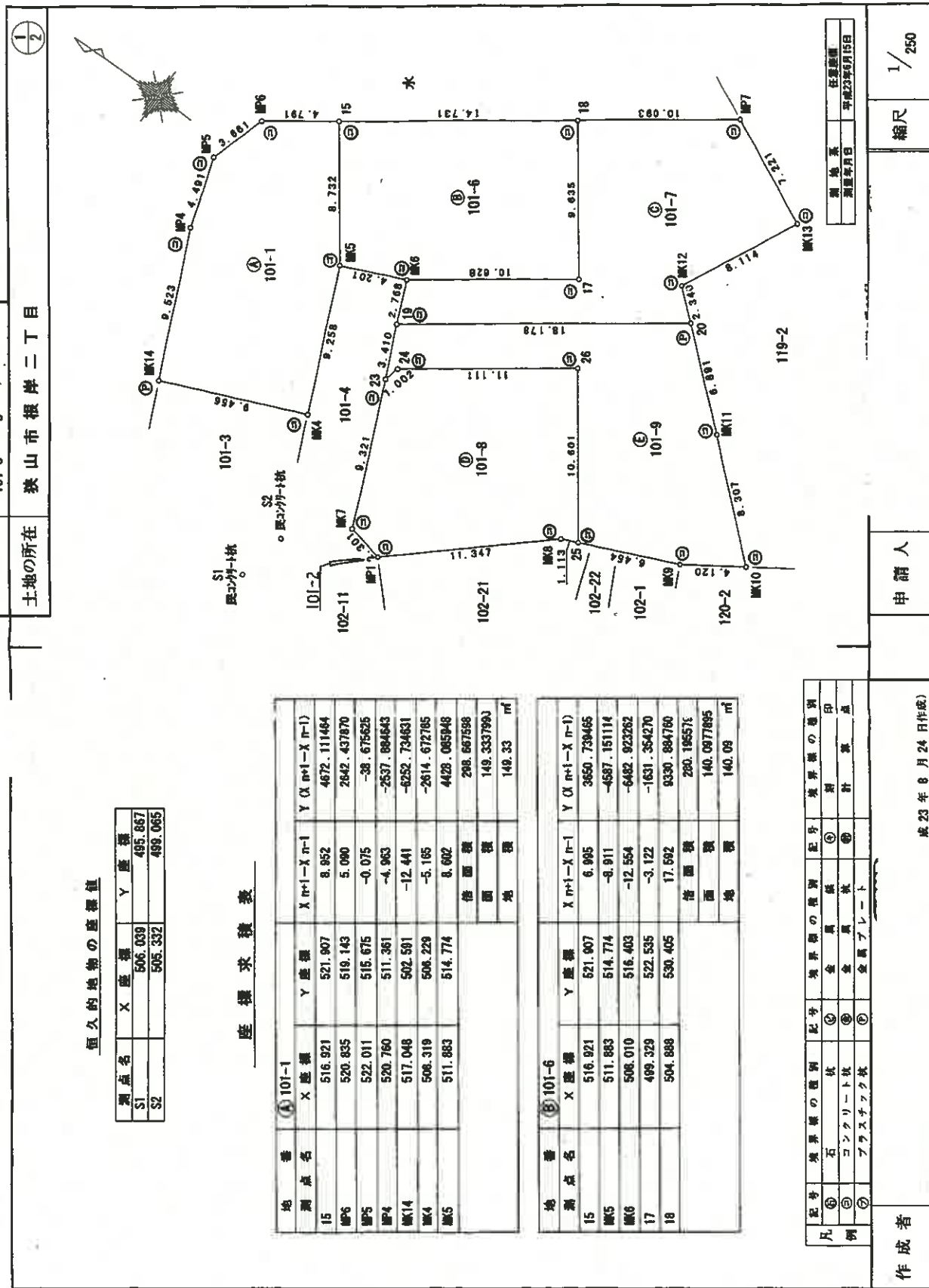
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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9月26日 さいたま地方支務局所次支局

登記官

(8枚目)

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。
令和6年9月26日 さいたま地方裁判所 所長 吉岡

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

地 積 測 量 図

地 番 101-1.
101-6 ~ -9

土地の所在 狭山市根岸二丁目

2
2

座 標 求 積 表

地 番	⑤ 101-9				
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)	
19	506.944	513.848	13.535	6954.932690	
23	505.631	510.700	-1.590	-812.013000	
24	505.354	511.663	-9.353	-4785.584639	
26	496.278	518.073	-15.192	-7870.565016	
25	490.162	509.414	-12.047	-6136.910458	
⑨ 0	484.231	511.960	-9.391	-4807.816360	
⑨ 10	480.771	514.198	2.695	1385.763610	
⑨ 11	486.926	519.778	11.325	5888.485050	
20	492.096	524.335	20.018	10496.138030	
			估 面 積	310.431297	
			地 積	155.21	m ²

合 計 741.7635590 m²

地 番	⑥ 101-7				
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)	
⑨ 6	508.010	516.403	7.615	3932.408845	
19	506.944	513.848	-15.914	-8177.377072	
20	492.096	524.335	-13.092	-6864.593820	
⑨ 12	493.852	525.882	-1.959	-1030.202838	
⑨ 13	490.137	533.096	2.792	1488.404032	
⑨ 17	496.644	536.228	14.751	7608.899228	
18	504.888	530.405	2.685	1424.137425	
17	499.329	522.535	3.122	1631.354270	
			估 面 積	314.030070	
			地 積	157.01	m ²

地 番	⑦ 101-8				
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)	
24	505.354	511.663	9.353	4785.584039	
23	505.631	510.700	-3.311	-1690.927700	
⑨ 7	502.043	502.097	-5.832	-2028.229704	
⑨ 1	499.799	501.588	-10.858	-5448.242504	
⑨ 3	491.185	508.975	-9.637	-4904.992075	
25	490.162	509.414	5.093	2594.445502	
26	496.278	518.073	15.192	7870.565016	
			估 面 積	280.202574	
			地 積	140.1012870	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
⑤	石	杭	⑥	金	無	印刷
⑥	コンクリート杭		⑦	金	抗	算
⑦	プラスチック杭		⑧	金	プレート	

作成者

平成23年8月24日作成

申請人

縮尺 1/

0193152

三斜求積表

地番	101-3	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	13.149	7.485	98.420265
2	12.890	3.098	39.933220	73.234692
3	12.218	5.994	211.589177	105.79
4	15.505	4.202	65.152010	38.925724
5	10.174	3.626	161.044894	80.52
6	10.174	3.626	161.044894	80.52

地番	101-4	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	8.473	1.882	15.946186
2	7.396	1.137	6.409252	32.611722
3	7.761	4.202	65.152010	38.925724
4	15.505	4.202	65.152010	38.925724
5	10.174	3.626	161.044894	80.52
6	10.174	3.626	161.044894	80.52

地番	101-5	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	13.224	6.611	87.423864
2	13.224	6.823	90.227352	42.732572
3	10.172	4.201	36.202148	58.976916
4	10.172	3.559	315.562852	157.7814260
5	9.964	5.919	157.7814260	157.78
6	9.964	5.919	157.7814260	157.78

地番	101-1	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	927.6508	344.0879615	583.5528385
2	927.6508	583.5528385	583.55	583.55

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
1	206.341	181.951	181.951	181.951
2	200.388	187.208	187.208	187.208
3	199.622	190.395	190.395	190.395
4	202.472	197.614	197.614	197.614
5	205.874	206.232	206.232	206.232
6	209.160	214.556	214.556	214.556
7	214.748	210.764	210.764	210.764
8	215.988	207.318	207.318	207.318
9	214.795	202.965	202.965	202.965
10	211.249	194.150	194.150	194.150
11	201.966	207.775	207.775	207.775
12	196.272	193.353	193.353	193.353
13	194.036	192.816	192.816	192.816

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
① 石杭	境界線の種類	② プラスチック杭	境界線の種類	③ 金属杭
④ コンクリート杭	境界線の種類	⑤ 金属杭	境界線の種類	⑥ 金属杭

作製者

(平成11年 3月 29日作製)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺

1/250

A3判をA4判に縮小

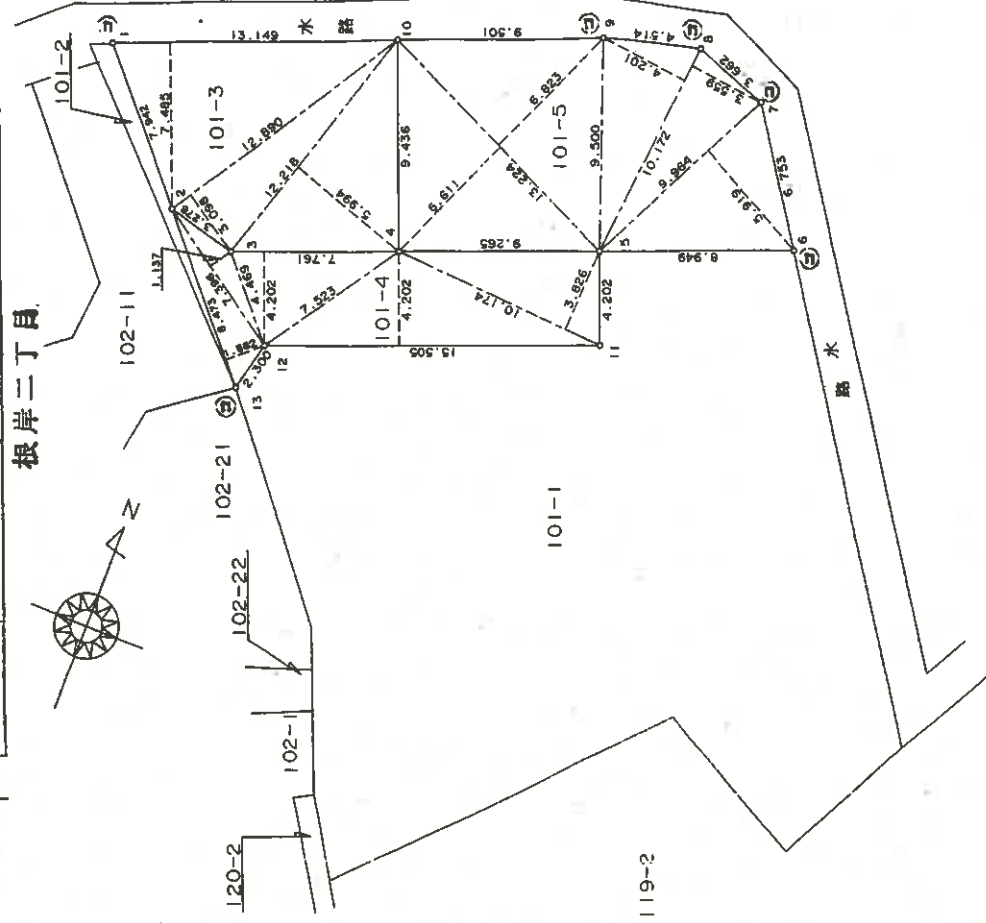
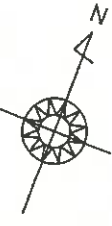
根岸二丁目

狭山市大率根岸字東長

地番 101-1, -3, -4, -5

土地の所在

根岸二丁目



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9月26日 さいたま地方延務局所沢支局

登記証

(1 枚目)

各 階 平 面 図

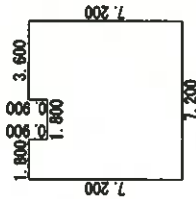
建 物 平 面 図

家屋番号
建物の所在

101番6

狭山市根岸二丁目101番地6

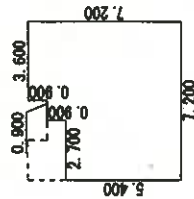
1 階



求 積 表

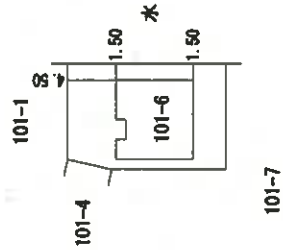
3.600 × 7.200	=25.920000
1.800 × 6.300	=11.340000
1.800 × 7.200	=12.960000
合 計	50.220000
床面積	50.22 m ²

2 階



求 積 表

3.600 × 7.200	=25.920000
0.900 × 6.300	=5.670000
2.700 × 5.400	=14.580000
合 計	46.170000
床面積	46.17 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

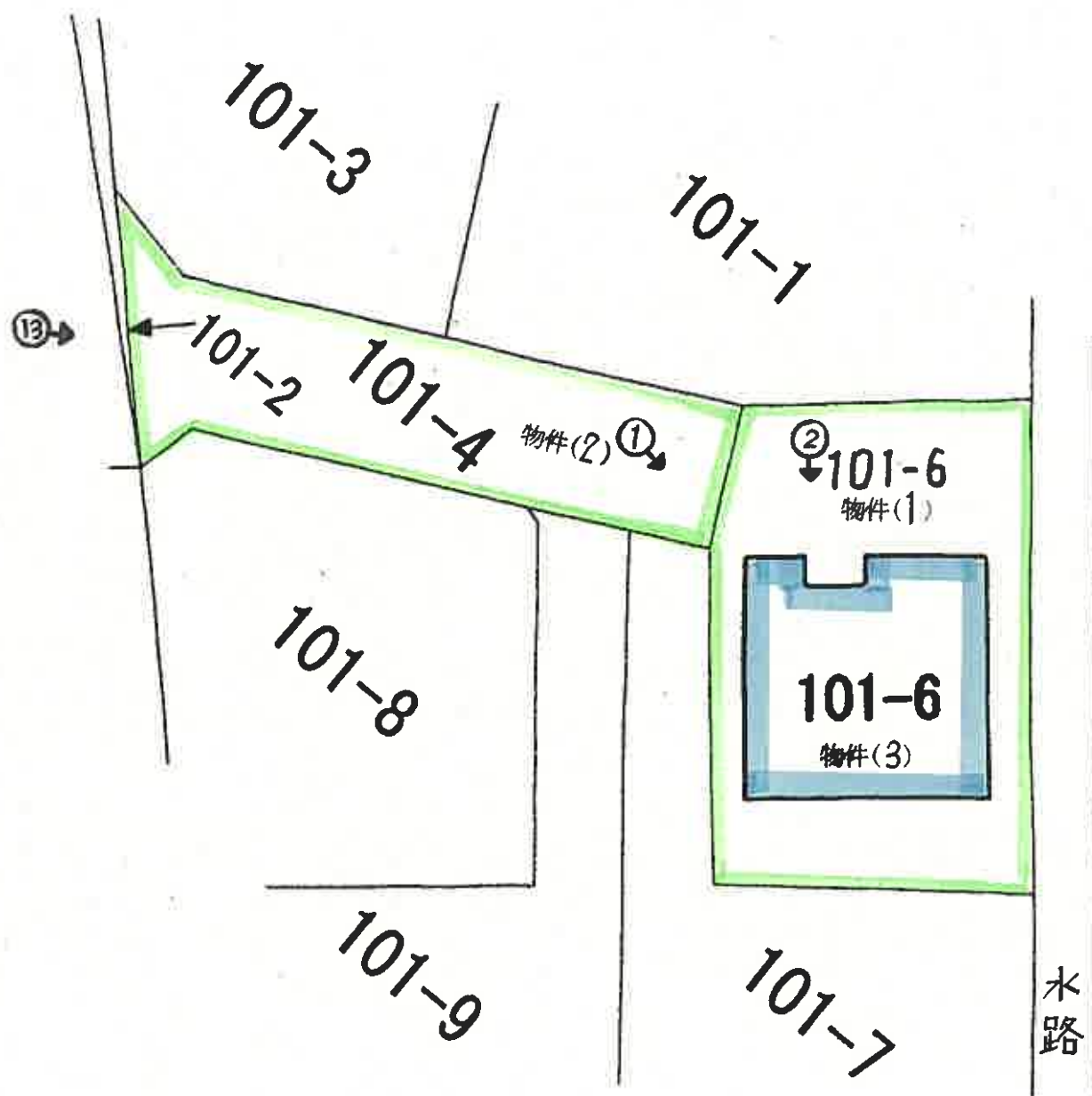
縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

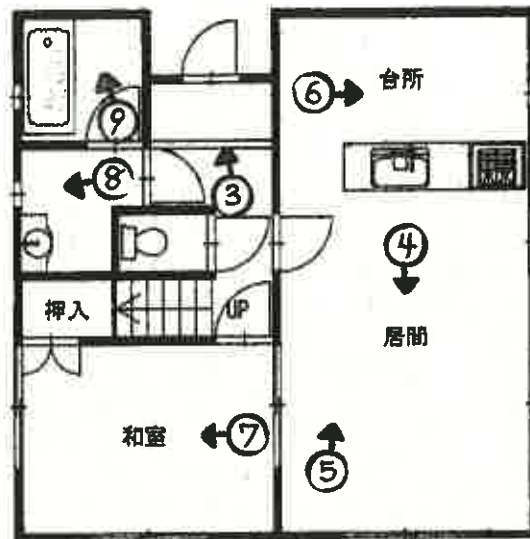
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)

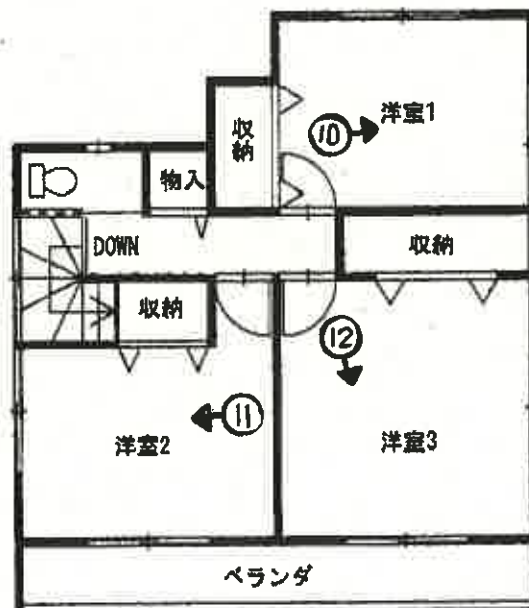


建 物 見 取 図

(写真位置○→)



1 階



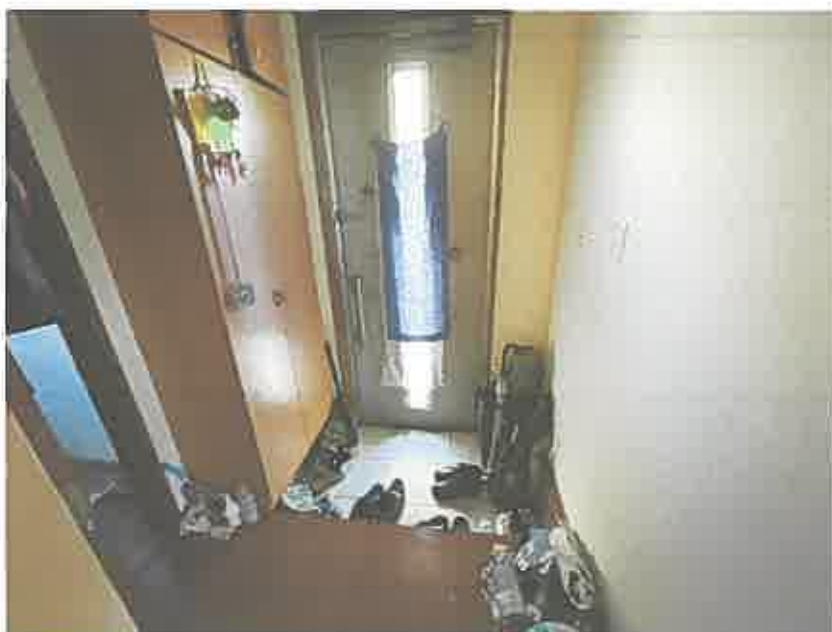
2 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和 6 年 (ケ) 第 1 5 6 号
令和 7 年 1 月 10 日 現地調査
令和 7 年 1 月 14 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 狭山市根岸二丁目
地 番 101番6
地 目 宅地
地 積 140.09平方メートル
所有者 A

2 所 在 狭山市根岸二丁目
地 番 101番4
地 目 公衆用道路
地 積 80平方メートル
共有者 A 持分5分の1

3 所 在 狭山市根岸二丁目 101番地6
家屋 番号 101番6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.22平方メートル
2階 46.17平方メートル
所有者 A



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 11,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,860,000 円
物件2 (土地)	金 40,000 円
_____	_____
_____	_____
物件3 (建物)	金 8,740,000 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		
3	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）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線 入間市駅 北方 約2,200m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	戸建とアパートが混在する中に墓地が介在する住宅地域				
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 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種低層住居専用地域			
		50%			
		80%			
		なし			
		航空法49条 水平表面			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模	140.09 m ² （物件1） 80.00 m ² （物件2）			
	形 状 地 勢 そ の 他	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
	西	約4.2m	私道	等高	42条1項5号
			舗装		
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 下 水	なし（プロパン） 有			
特 記 事 項	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。				
	a. 物件1は有効宅地で物件2は私道を構成している。				
	b. 物件1の北東側は水路敷で水流はない。				
	c. 接面する私道は位置指定道路 平成11年7月5日指定 No.4 4.2×18.27m。				
	d. ハザードマップによる浸水想定0m。				
	e. 航空機騒音がある。				

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23年10月11日 新築 約 13年 約 17年
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、畳、長尺ビニールシート等 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. （株）アーネストワンの分譲住宅。 c. 現在賃貸中。	

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	76,800	0.949	140.09	$\frac{1}{1}$	1.00	10,210,000
2	76,800	0.050	80.00	$\frac{1}{5}$	1.00	60,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	10,270,000

※ 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－6

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

84,000 円／㎡

$\times \frac{100.0}{100}$

$\times \frac{100}{100.0}$

$\times$

$\frac{100}{109.4}$

$\div$

76,800 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	
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、共有私道、行止り、間口小	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	0%

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	96.39	0.40	6,360,000
—	—	—	—	—
			合 計	6,360,000

ウ 現価率 … 物件 3

経過年数 13年 経済的残存耐用年数 17年

観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年}}{(\text{経過年数 } 13\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.40$$

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）	持分	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	10,210,000	1.0	0.60	法定地上権	6,130,000
—	—	—	—	—	—
					6,130,000

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	10,210,000	▲ 6,130,000		1.00	0.7	2,860,000
2	60,000	0		1.00	0.7	40,000
—	—	—		—	—	—
3	6,360,000	+ 6,130,000	1.0 - 0.00	1.00	0.7	8,740,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						11,640,000

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－6
所 在 : 広瀬2丁目1615番5「広瀬2－24－27」
価 格 : 84,000 円／㎡
位 置 : 西武新宿線 狭山市駅 2,700m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和6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 5.5m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 （建蔽率 50%、容積率 80%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか作業所等も混在する住宅地域

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 : 18,000 相当

地図上の1センチは 約 180 メートル

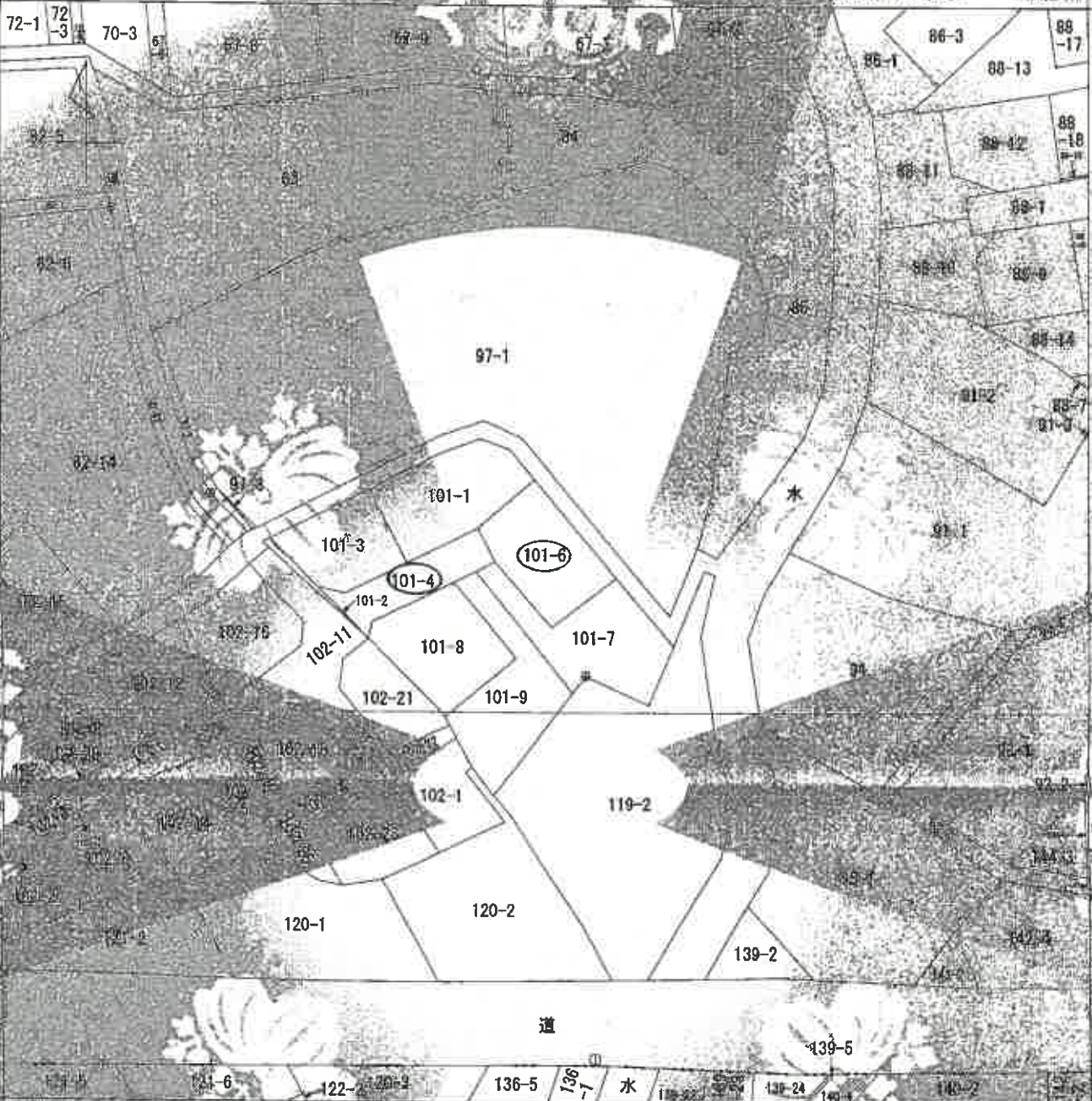
6-ケ-156位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25

144-8
102-29

図例(縮小)：地上測量

40493.355

120493.354



この図は、土地の境界、面積、用途などを示すために作成されたものです。図中の数字は、土地の識別番号を示しています。図の下部には、土地の所有者、用途、面積などの情報が記載されています。

土地
用途
面積
所有者

地番	101番6
出典	1/2000
作成	1994年3月
整理	1994年3月
備考	

これは地籍に準ずる図面に記載された内容です。

令和6年9月26日
さいたま市地籍部地籍課

地図整理番号：K24905
(1/1)

A3→A4縮小
6-ケ-156公図

登記年月日：平成23年10月20日

これに照準に記載されているのは、昭和十一年
九月五日

中國時報 中華民國五十二年九月二十日

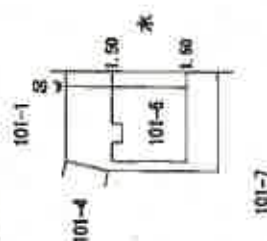
6-ケ-156建物居図面

各階平面圖

面因
因平
物驗
建各

7. 01. 2018

泰山新報社定于四月六日星期日



1/500

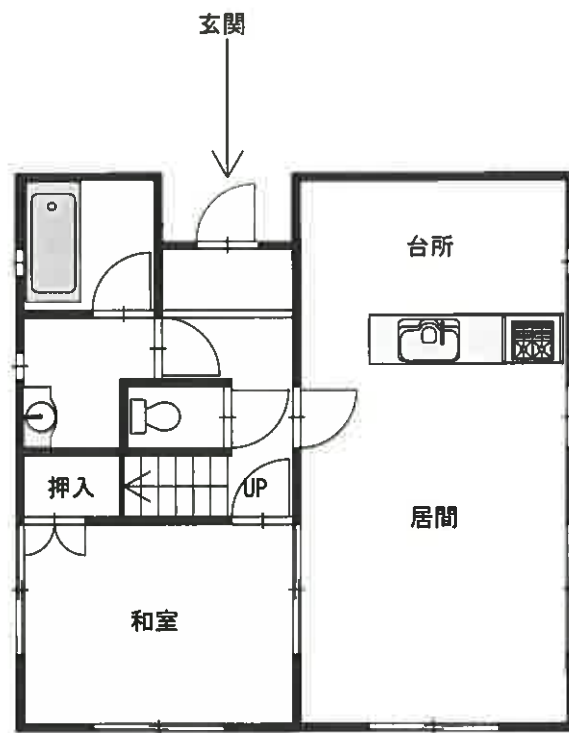
增刊

713071

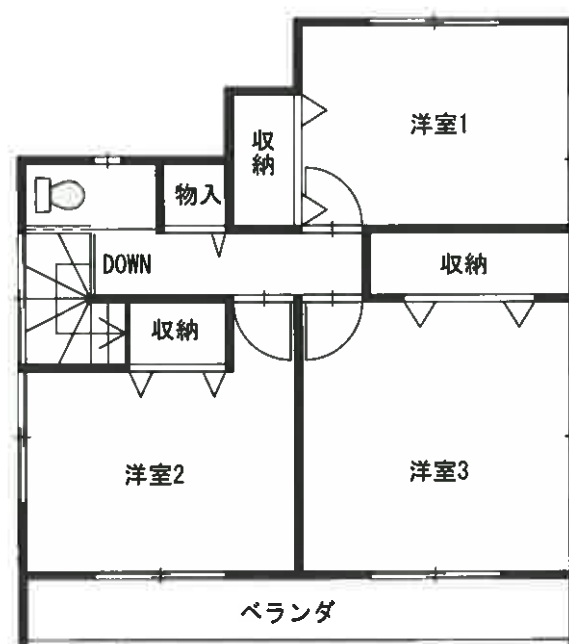
王成各人等

A3→A4縮小

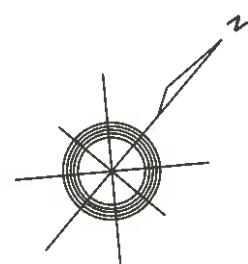
SC0072N : 金龍湖無頭山



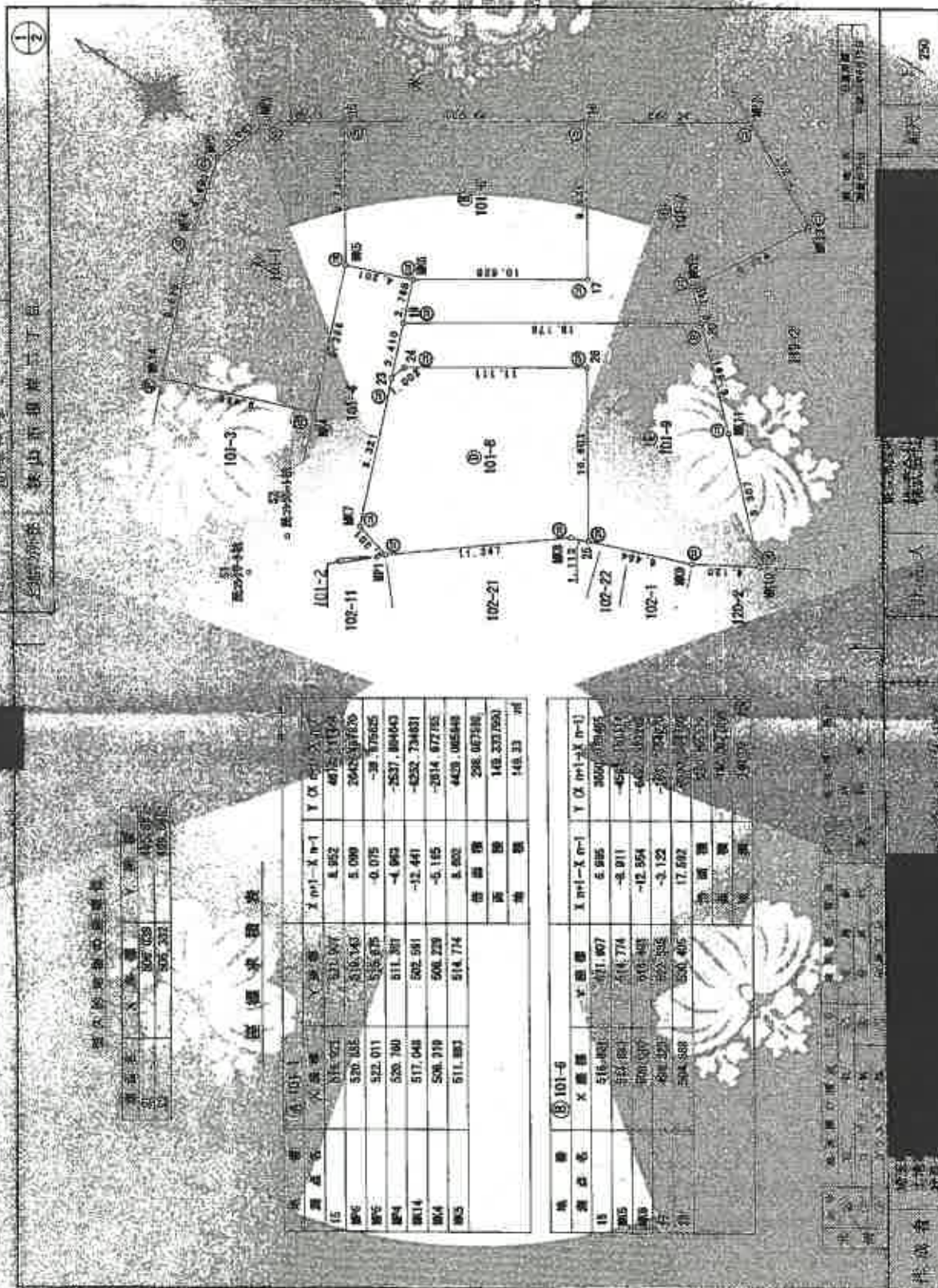
1 階平面図



2 階平面図



6-ケ-156地積測量図



地址所在 雙山所屬第三十頁

新 興 興 隆

年 度	計 劃 額	實 際 額	差 額	備 註
16	508,444	513,640	18,530	195,475.55
21	505,671	510,200	-1,840	191,950
23	515,354	511,003	-4,353	411,230.00
28	606,230	518,033	-85,192	2,000,000.00
25	480,442	509,114	-12,047	2,000,000.00
30	464,231	513,360	-4,301	2,000,000.00
31	460,707	514,760	2,635	1,500,000.00
32	484,828	515,778	11,325	500,000.00
33	482,098	534,336	30,018	10,000,000.00
34				310,431,297
35				136,215,625
36				155,211,111

741.7035390-mf

序 號	圖 名 義	① 101 注	尺 寸 規 格	備 註	備 註
98			508 010	3.859	18.411 X 76.11
10		906 044	510 836	15.916	389.440 X 90
20		402 688	514.115	18.043	417.7 X 201
8K12		653 852	625 512	1.862	514.4 X 553
8K13		495 417	501 938	2.752	515.1 X 508.8
8K17		416 344	516 235	14.761	515.1 X 508.8
18		604 381	530 465	2.885	105.4 X 17.620
17		499 339	522 535	3.122	12.1 X 105.20
					271.2 X 55.5
					157.0 X 52.00
					17.3

测点号	①101-8	X 值	Y 值	$X(m) - \bar{X}$	$Y(m) - \bar{Y}$
24		505.354	511.663	9.353	-1.85
25		505.831	510.300	-3.311	1.96
26		502.043	502.067	-5.830	0.24
27		499.788	501.588	-10.508	0.764
28		497.185	500.975	-13.637	1.357
29		490.482	500.414	-20.340	0.796
30		490.671	515.174	-20.151	5.510
31				15.132	
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					

11-11-11

林功人

1997-2000

10

15

附錄
人

1. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 283: 2686-2692.

100

地圖處理番号: M24907

登記年月日：平成11年6月7日

0193152

天

蘇州 1111-1111

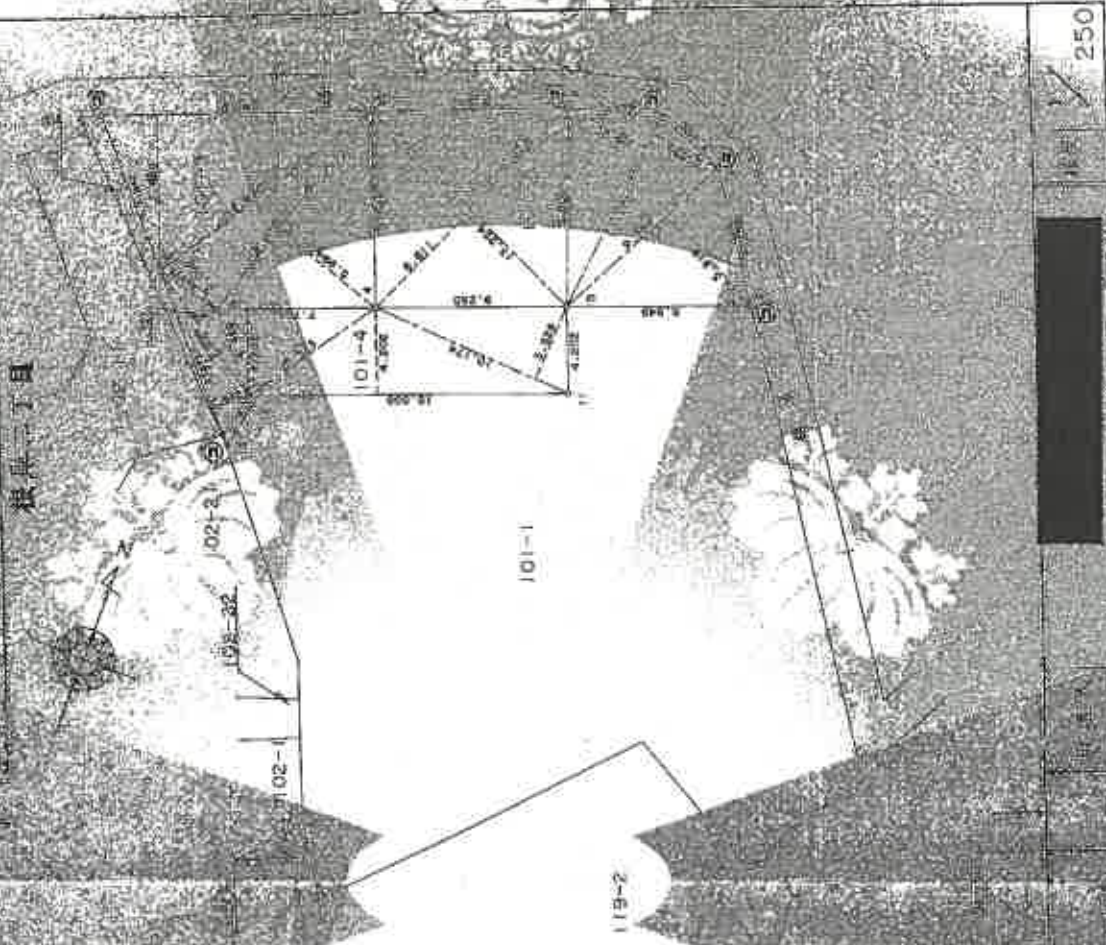
107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

[illegible]

精靈	101-3	產	量	2	產	量
NO ₂	1	1.284	6.811		67.403084	噸
	2	3.224	6.823		90.227353	
	3	3.017	4.201		42.732572	
	4	0.172	3.929		35.120148	
	5	0.864	5.919		35.976916	
				總量	315.542822	
				重量	157.7514260	噸
					157.75	噸

總冊數	101	總計	344,097冊
全冊	827,619冊	性別	563,558冊
		男	583,365

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100



人面

250

令和6年10月1日

今更也世宗武一四

也。在《情素》中，作者以细腻、含蓄的笔调，描绘了男女主人公在情感上的微妙变化。这种变化不仅体现在言语的交锋上，更体现在眼神的交汇、动作的暗示以及内心世界的波动中。作者通过对细节的精准捕捉，将读者带入一个充满张力的情感空间，让人感受到那种欲言又止、欲罢不能的微妙氛围。

COPY

電話號碼：024127