

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月13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 9月 4日から 令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月18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10月 2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 9月22日 午前10時00分から 令和 7年 9月26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 8月13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, 2	3,680,000 2,944,000	一括	736,000	61,921	9,614
1	1,450,000				
2	2,230,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 狭山市鵜ノ木
地 番 4821番6
地 目 宅地
地 積 8057.42平方メートル
持分517万6372分の3万2744

2 (一棟の建物の表示)

所 在 狭山市鵜ノ木 4821番地6
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
床 面 積
1階 2260.36平方メートル
2階 2265.76平方メートル
3階 2265.76平方メートル
4階 2265.76平方メートル
5階 1913.52平方メートル
6階 1913.52平方メートル
7階 1042.44平方メートル
8階 866.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵜ノ木 4821番6の147
建物の名称 216
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 77.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

【物件番号1, 2】

管理費等の滞納あり。

《 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 狭山市鵜ノ木

地 番 4821番6

地 目 宅地

地 積 8057.42平方メートル

共有者 A 持分517万6372分の3万2744

2 (一棟の建物の表示)

所 在 狭山市鵜ノ木 4821番地6

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積	1階	2260.36平方メートル
	2階	2265.76平方メートル
	3階	2265.76平方メートル
	4階	2265.76平方メートル
	5階	1913.52平方メートル
	6階	1913.52平方メートル
	7階	1042.44平方メートル
	8階	866.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵜ノ木 4821番6の147

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 77.50平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年 3月21日受理
令和 7年 4月28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 狹山市鵜ノ木

地 番 4821番6

地 目 宅地

地 積 8057.42平方メートル

共有者 A 持分5176372分の32744

2 (一棟の建物の表示)

所 在 狹山市鵜ノ木 4821番地6

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積	1階	2260.36平方メートル
	2階	2265.76平方メートル
	3階	2265.76平方メートル
	4階	2265.76平方メートル
	5階	1913.52平方メートル
	6階	1913.52平方メートル
	7階	1042.44平方メートル
	8階	866.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵜ノ木 4821番6の147

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 77.50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	狹山市鶴ノ木25-18-216					
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類：</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造：</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">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					
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)					
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 8,280円 修繕積立金 13,830円 駐車場使用料 6,000円 自転車置場使用料(年額) 900円	令和7年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年10月～令和7年2月分 計113,340円				
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社					
その他の事項						
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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						
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [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
■管理人	1 当マンションの管理人の勤務時間は、月曜から金曜の9時から17時までです。 2 本件建物には、所有者が住んでいます。
■A (債務者兼所有者)	1 本件建物には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 本件建物について、不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

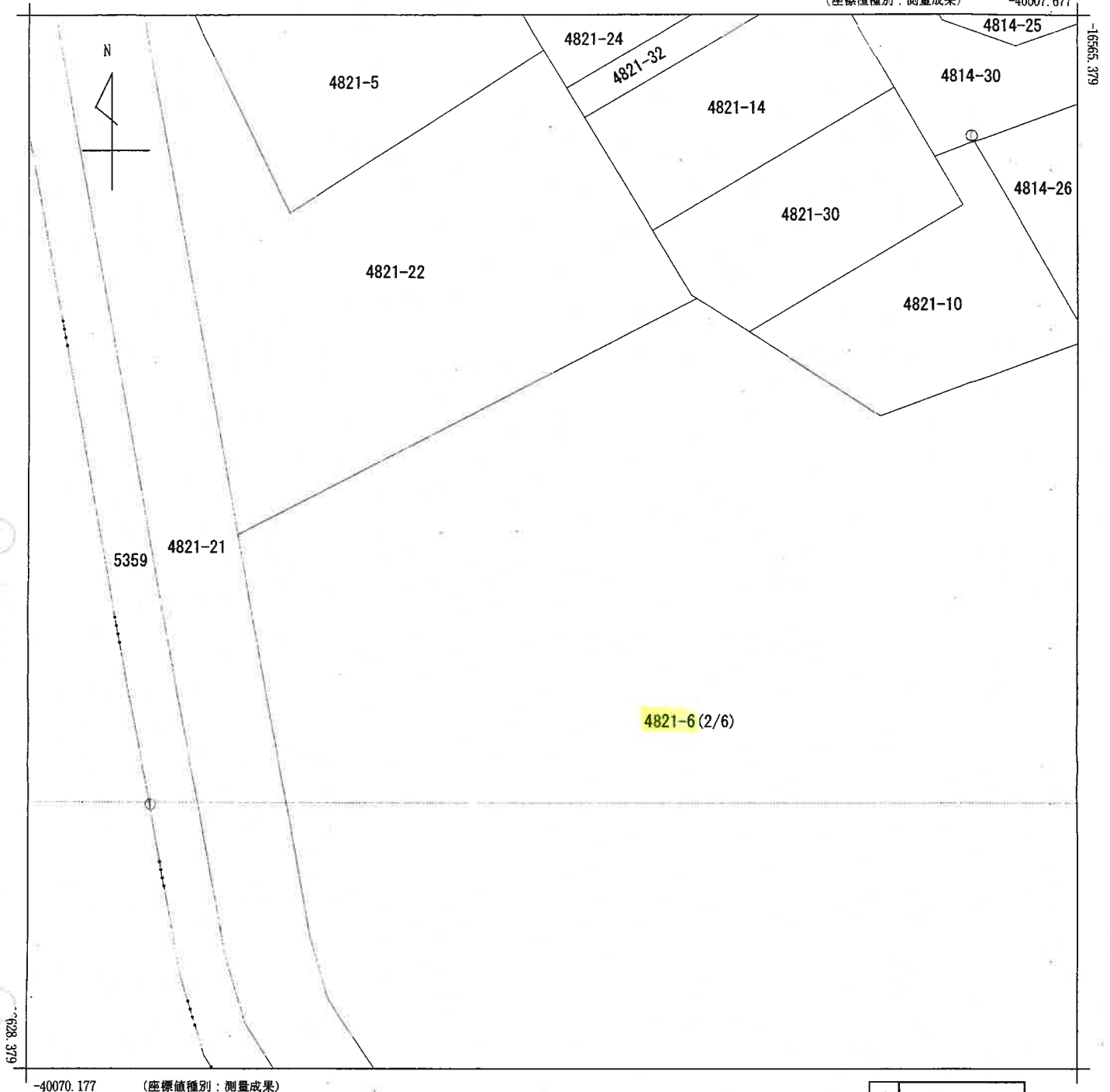
執行官の意見

- 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。
なお、各部屋には下記のとおり衣類等の動産類が堆積していて床を確認することができなかったため、間取りは所有者からの聞き取りによる。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番4821-21）は、狹山市所有の公衆用道路である。また、本件土地に接面する土地（地番4823-3）は、埼玉県所有の土地（地目：宅地）である。
- 4 本件建物内には、添付写真のとおり、かなりの量の衣類等の動産類が散在している。
- 5 洗面所の奥に大型の旧式の電気温水器がある（写真⑥）。

（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
7年4月3日(木) 11:50-12:05	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 管理人聴取
7年4月3日(木) 16:40-16:45	執行官室	管理費等照会書FAX送信
7年4月7日(月) 8:30-8:40	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年4月9日(水) 12:15-12:18	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ
7年4月26日(土) 14:40-15:00	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者兼所有者面談、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 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



地番区域見出
鶯ノ木

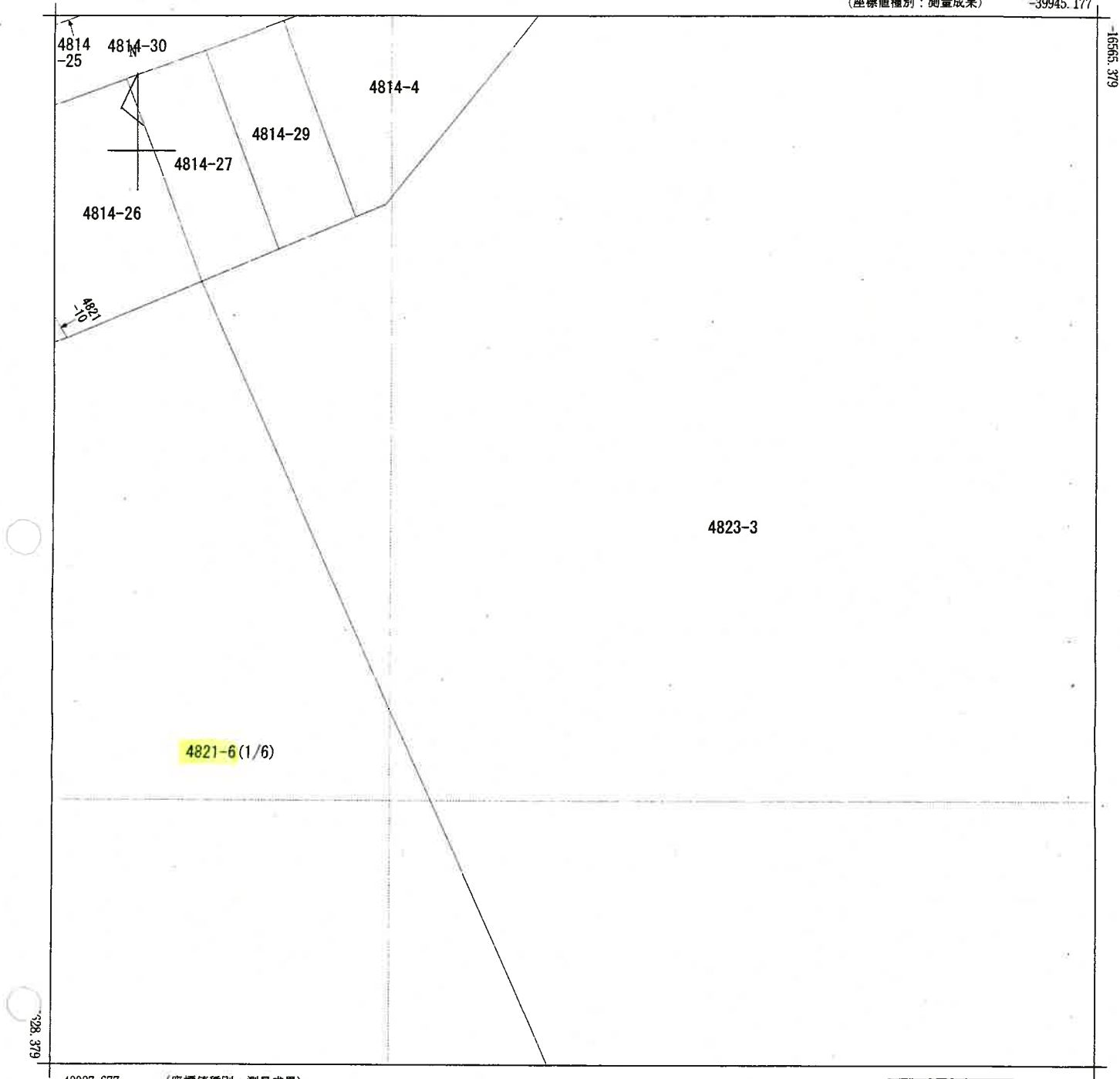
請求部	所在	狹山市鶯ノ木				地番	4821番6			
出力縮	1/250	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年2月1日				備付年月日(原図)	令和6年2月5日		補記事項		

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7年1月6日
さいたま地方法務局所沢支局
登記官

請求番号：8-1
(1/6)

(6枚目)

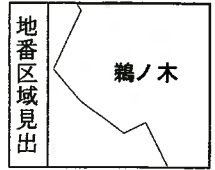
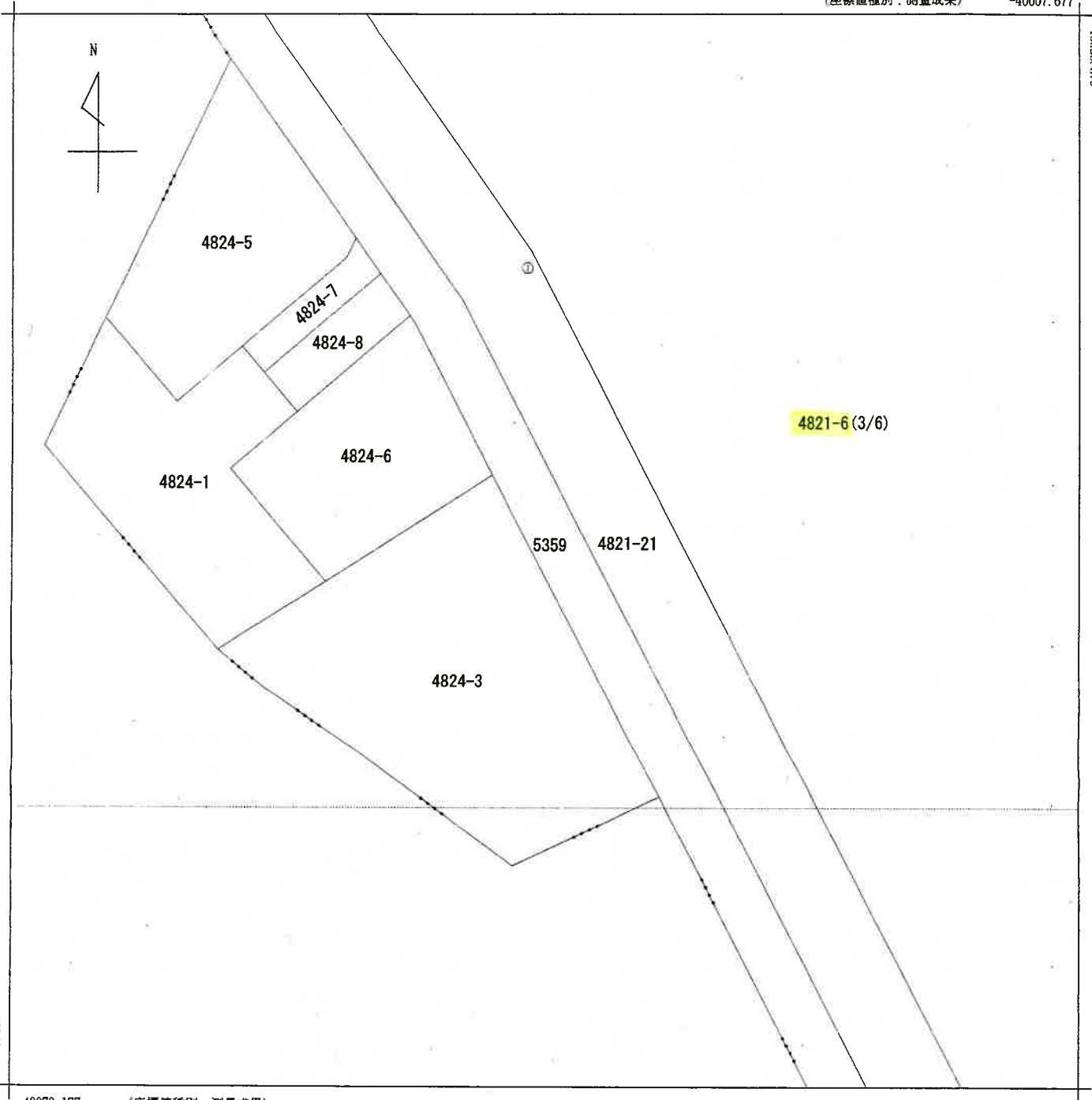
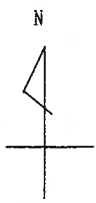


地番区域見出
鶏ノ木

請求部	所在地	狭山市鶏ノ木					地番	4821番6		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲一	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	令和6年2月1日				備付年月日(原図)	令和6年2月5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。

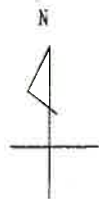
令和7年1月6日
さいたま地方法務局所沢支局
登記官



請 求 部	所 在	狹山市鵜ノ木				地 番	4821番6			
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和6年2月1日				備 付 年 月 日 (原 図)	令和6年2月5日			補 事 記 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7年1月6日
さいたま地方法務局所沢支局
登記官



4821-6(4/6)

4823-3

4826-1

4826-4

4826-18

4826-10
4826-8

-40007.677

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
鵜ノ木

請求部	所在	狹山市鵜ノ木				地番	4821番6			
出力縮	1/250	精度区分	甲一	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	令和6年2月1日				備付年月日(原図)	令和6年2月5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7年1月6日

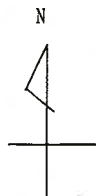
さいたま地方法務局所沢支局

登記官

請求番号：8-1

(4/6)

(9枚目)

4821-6
(5/6)

4821-21

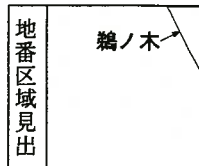
5359

-16691.379

-54.379

-40070.177

(座標値種別：測量成果)



請求 部分	所 在	狭山市鶉ノ木				地 番	4821番6			
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲一	座標系又 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	令和6年2月1日				備 付 年月日 (原図)	令和6年2月5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7年1月6日

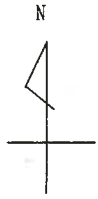
さいたま地方法務局所沢支局

登記官

請求番号：8-1

(5/6)

(10枚目)



4826-18

4826-8

4826-2

4823-3

4821-6 (6/6)

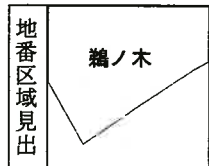
4821-21

5359

754.379

-40007.677

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	狭山市鶴ノ木					地番	4821番6		
出力縮	1/250	精度区分	甲一	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	令和6年2月1日				備付年月日(原図)	令和6年2月5日		補事記項		

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7年1月6日

さいたま地方法務局所沢支局

登記官

請求番号：8-1

(6/6)

(11枚目)

登記年月日：昭和56年8月13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。
令和7年1月6日 さいたま地方支務局所沢支局

登記官

(12枚目)

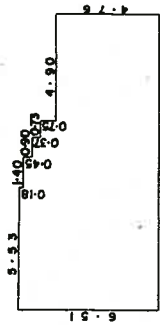
1330289

各階平面図

建物図面 56.8.13
各階平面図 55.12.17

家屋番号 鳩ノ木4821-6-147

建物の所在 狭山市鳩ノ木4821番地6

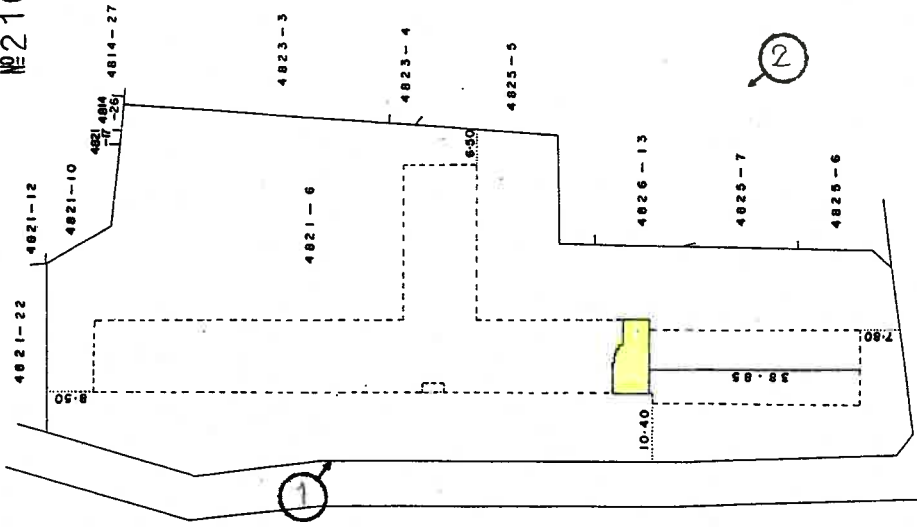


床面横

5.53 × 6.51 = 36.0003
1.40 × 6.33 = 8.8620
0.90 × 5.88 = 5.2920
0.73 × 5.51 = 4.0223
4.90 × 4.76 = 23.3240
+ 77.5006 m

←○(写真撮影位置表示)

№216



建物の存する部分 2階

製作者

申請人

縮尺 1/250

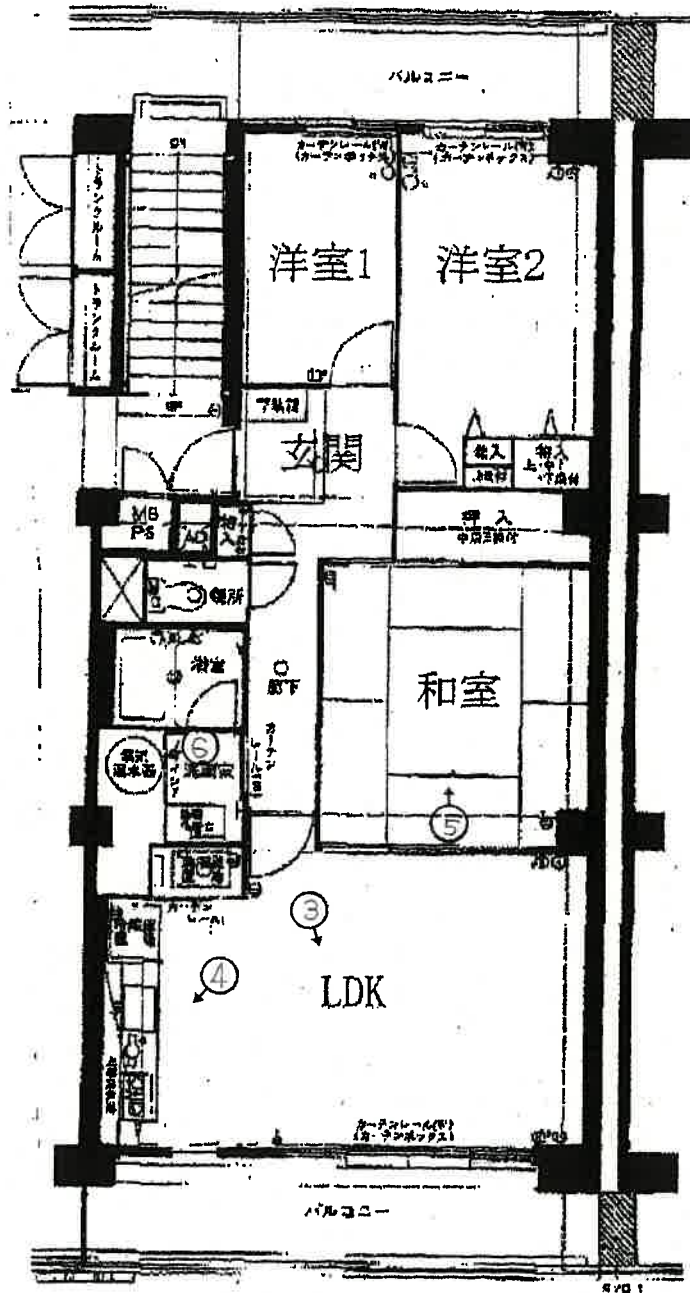
縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小

昭和五十六年八月三十一日
(長瀬納)

請求番号：8-3

建物間取図



7-ケ-013

←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 0 1 3 号

令和 7 年 4 月 26 日 現地調査

令和 7 年 4 月 30 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

蛙 原 康 善 ⑩

物件目録

1 所在 狹山市鵜ノ木

地番 4821番6

地目 宅地

地積 8057.42平方メートル

共有者 A 持分5176372分の32744

2 (一棟の建物の表示)

所在 狹山市鵜ノ木 4821番地6

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床面積	1階	2260.36平方メートル
	2階	2265.76平方メートル
	3階	2265.76平方メートル
	4階	2265.76平方メートル
	5階	1913.52平方メートル
	6階	1913.52平方メートル
	7階	1042.44平方メートル
	8階	866.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 鵜ノ木 4821番6の147

建物の名称 216

種類 居宅

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 2階部分 77.50平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一括価格（合計）	
金 3,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,450,000 円
_____	_____
_____	_____
_____	_____
物件2（建物）	金 2,230,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び2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は物件1の敷地を使用借している。

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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 持 分	別紙物件目録記載のとおり	
2	(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		
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

位 置 ・ 交 通	西武池袋線 入間市駅 北 約850m（道路距離）の地点に位置する。				
付 近 の 状 況	マンションと戸建が混在する住宅地域				
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	市街化区域			
	用 途 地 域	第 1 種中高層住居専用地域			
	建 ぺ い 率	60%			
	容 積 率	200%			
	防 火 規 制	なし			
	その他の規制	航空法49条 水平表面			
(規模、形状等)	地 積	8,057.42 m ² （物件1）			
	形 状	不整形			
	地 勢	平坦（敷地内）			
	そ の 他	なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南西	8 m	市道	等高	4 2 条 1 項 1 号
			A-579号線		
	南東	7m	市道	等高	4 2 条 1 項 1 号
幹第8号線					
土地の利用状況	本件建物の敷地				
供 給 処 理 施 設	水 道	有			
	ガ ス	有			
	下 水	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. 航空機騒音がある。 b. 表記した市道以外は建築基準法の道路ではない。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建 物 名	恒陽狭山マンション	
建 物 の 用 途	住宅 (総戸数167戸)	
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55年11月6日 新築 約 44年 約 5年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	アスファルト防水 吹付タイル なし
設 備	エレベーター 駐 車 場	有 有
建 物 の 品 等	使用資材 施工程度	劣る 劣る
管 理 の 形 態 等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	恒陽狭山マンション管理組合 委託管理 日本ハウズイング(株) 日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	a. 住宅地域内の大型マンション b. オープンエントランス	

(2) 専用部分の概要 … 物件 2

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
位 置	階層	2 階
	方位	南西
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	3 L D K	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼り等 カーペット、クッションフロア、畳等 ビニールクロス貼り等 電気、ガス、水道等 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	月額 8,280 円
	修 繕 積 立 金	月額 13,830 円
	そ の 他	月額 6,075 円
	合 計	月額 28,185 円
	滞 納 額	113,340円 令和7年2月28日現在
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	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. 生活物資が各部屋に山積しており居住空間が無い。 c. 旧式の大型温水器を設置しており、維持管理に困難を伴う。 d. 給排水設備の稼働状況を確認出来ない。	

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
- 1 基礎となる価格
- 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	再調達原価（円／㎡）	専有面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	240,000	77.50	0.071	1,320,000
—	—	—	—	—
			計	1,320,000

※ 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）。

専有面積：登記面積
現価率 … 物件2
経過年数 44年 経済的残存耐用年数 5年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 30%
・現価率 =
$$\frac{\text{経済的残存耐用年数 5年}}{(\text{経過年数 44年} + \text{経済的残存耐用年数 5年}) \times (1 - 0.30)} \div 0.071$$

- ② 土地価格
- 標準画地価格を査定し、これに建付減価を行って土地価格を求めた。

物件	標準画地価格（円／㎡）	個別格差	地積（㎡）	建付減価	持分割合	土地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	108,000	0.899	8,057.42	1.0 — 0	$\frac{32,744}{5,176,372}$	4,950,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
					合計	4,950,000

更地価格
公示地 入間－1
公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
$$109,000 \text{ 円／㎡} \times \frac{100.9}{100} \times \frac{100}{103.0} \times \frac{100}{99.3} \div 108,000 \text{ 円／㎡}$$

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	
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	形状、角地、規模	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態等を考慮	0%

2 積算価格の判定

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下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

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	4,950,000	0.50	場所的利益	2,480,000
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
合 計				2,480,000

② 土地利用権価格の配分

物件 番号	延床面積（㎡）	構成比	対象地
2	77.50	1.000	物件 1
—	—	—	
計	77.50	1.000	

物件 番号	土地利用権価格	構成比	配分価格（円）
2	2,480,000	1.000	2,480,000
—		—	—

③ 積算価格

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）	価格補正	個別格差	積算価格（円）	構成比
	ア	イ	ウ	エ	（ア＋イ）×ウ×エ	
1	4,950,000	▲ 2,480,000	1.0	0.900	2,220,000	39.4%
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
2	1,320,000	＋ 2,480,000	1.0	0.900	3,420,000	60.6%
—	—	—	—	—	—	—
積 算 価 格 （ 合 計 ）					5,640,000	100.0%

価格補正 : なし

個別格差 : 階層別効用比率 100.0%

位置別効用比率 100.0%

補修費用 90.0%

相乗積 90.0%

Ⅱ 収益価格（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、更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ため、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法の価格査定表

3年間の有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					DCF法による価格
	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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (7.4%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
357,127円 (7.8%)	423,145円	7.9%	5,195,578円 ≒ 5,200,000円	0.8072	4,197,440円 (92.2%)	4,554,567円 ≒ 4,550,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.4\%)^3} \approx 0.8072$$

ア 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 保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 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 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 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 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

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、本件評価では周辺の売買事例及び投資利回り等を参酌のうえ、積算価格と収益価格を等しく勘案して調整後価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	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
積 算 価 格	5,640,000	1.0 — 0	5,640,000
収 益 価 格	—————		4,550,000
調整後の価格	—————		5,530,000

占有減価修正 : なし

物件	試算価格（円）	構成比（％）	調整後の価格（円）
	ア	イ	ア × イ
1	5,530,000	39.4	2,180,000
—		—	—
—		—	—
2		60.6	3,350,000
—		—	—
		合 計	5,530,000

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	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）	評価額
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,180,000	1.00	0.70	0.95		1,450,000
—	—	—	—	—		—
—	—	—	—	—		—
2	3,350,000	1.00	0.70	0.95		2,230,000
—	—	—	—	—		—
一括価格（合計）						3,680,000

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

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮

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－1
所 在	: 春日町2丁目663番23「春日町2－4－3－3」
価 格	: 109,000 円/㎡
位 置	: 西武池袋線 入間市駅 1,000m (道路距離)
価 格 時 点	: 令和7年1月1日
地 積	: 110㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 道 路	: 西 4.2m 市道
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	: 小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 公図
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 地積測量図
- 7 現況写真 (正本のみ)

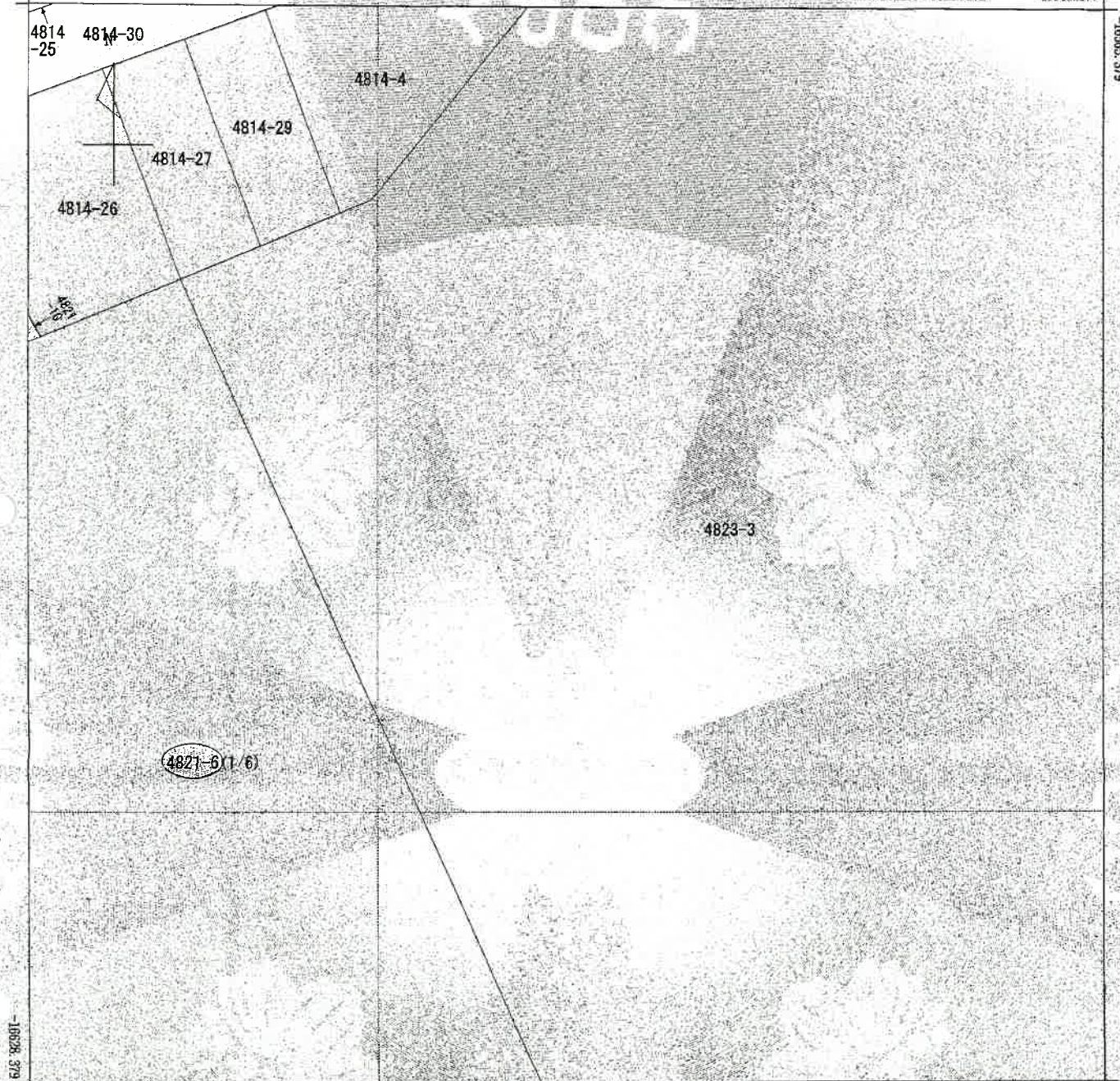
以 上



1 : 7,800 相当

地図上の1センチは 約 78 メートル

7-ケ-013位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25



地番区域見出

雑ノ木

請求部	所 在	狹山市雑ノ木				地 番	4821番6			
出力縮尺	1/250	精 度 区 分	甲一	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	令和6年2月1日			備付年月日(原図)	令和6年2月5日			補 記 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7年1月6日

さいたま地方法務局所沢支局

登記官

請求番号：8-1
(2/6)

A3→A4縮小

7-ケ-013公図

(座標値種別：測量成果)

-40007.677

16565.379

N

4821-24

4821-32

4821-5

4821-14

4814-30

4814-26

4821-30

4821-22

4821-10

5359

4821-21

4821-6 (2/6)

16565.379

-40070.177

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

鷺ノ木

請求 部分	所 在 狹山市鷺ノ木				地 番 4821番6					
出力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は 記号	Ⅸ	分類	地区(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和6年2月1日				備 付 年 月 日 (原図)	令和6年2月5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。

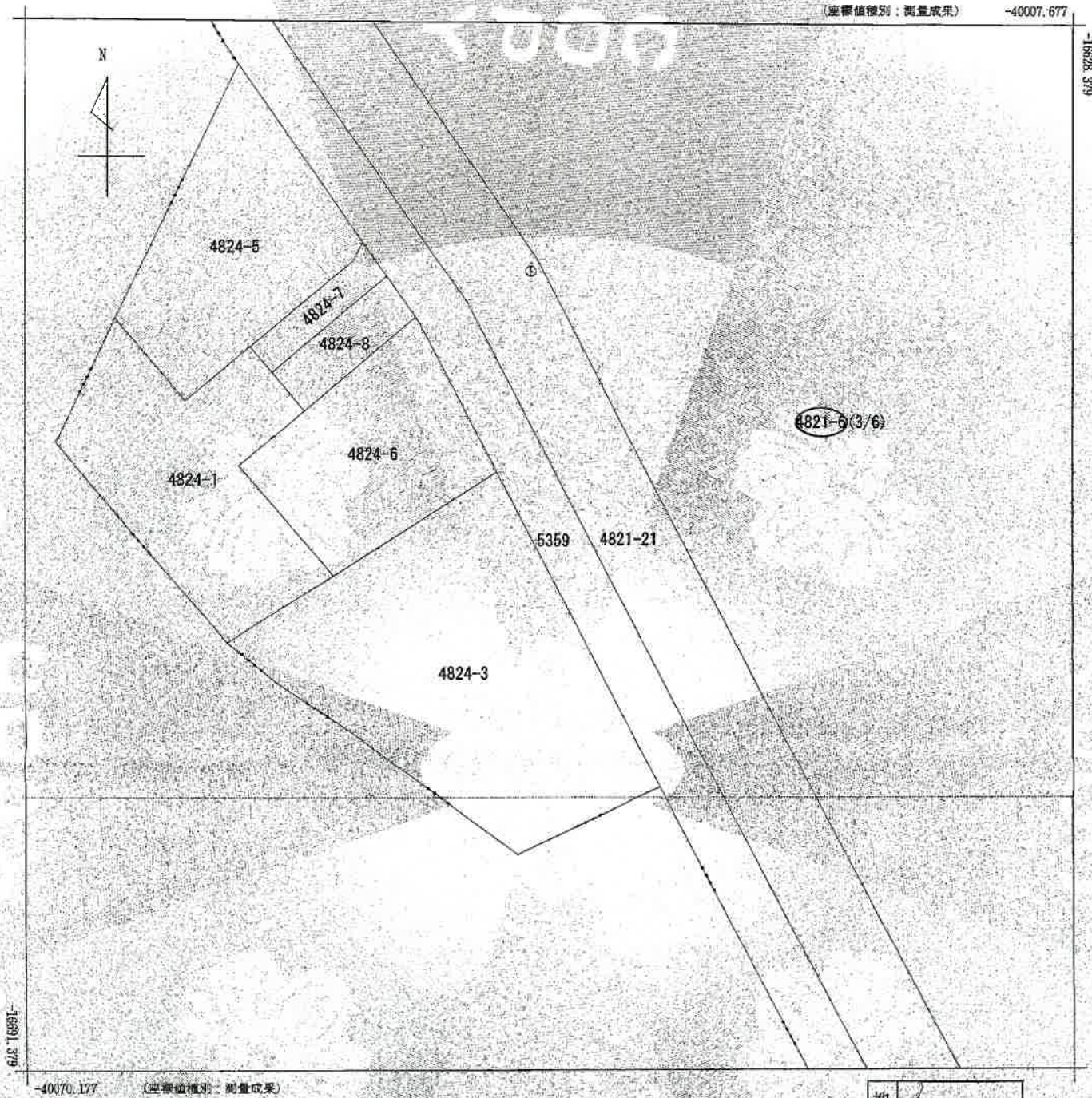
令和7年1月6日

さいたま地方法務局所沢支局

登記官

請求番号：8-1

(1/6)



地番区域見出

鶴ノ木

請求 部分	所 在 狹山市鶴ノ木					地 番	4821番6				
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲一	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	令和6年2月1日				備 付 年 月 日 (原図)	令和6年2月5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7年1月6日

さいたま地方法務局所沢支局

登記官

請求番号：8-1

(3/6)

N



4821-6(4/6)

4823-3

4826

4826-4

4826-18

4826-10
4826-8

-16621.379

-40007.677

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

鶴ノ木

請求部	所 在 狹山市鶴ノ木					地 番	4821番6			
出力尺	1/250	精度区 分	甲一	座標系又は記号	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	令和6年2月1日				備付年月日(原図)	令和6年2月5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7年1月6日

さいたま地方法務局所沢支局

登記官

請求番号：8-1

(4/6)

(座標値種別：測量成果)

-40007.677

N



4821-6
(5/6)

4821-21

5359

-16691.379

625 9491

-40070.177

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	狹山市鶴ノ木				地番	4821番6			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲一	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	令和6年2月1日				補正年月日(原図)	令和6年2月5日		補正事項		

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。

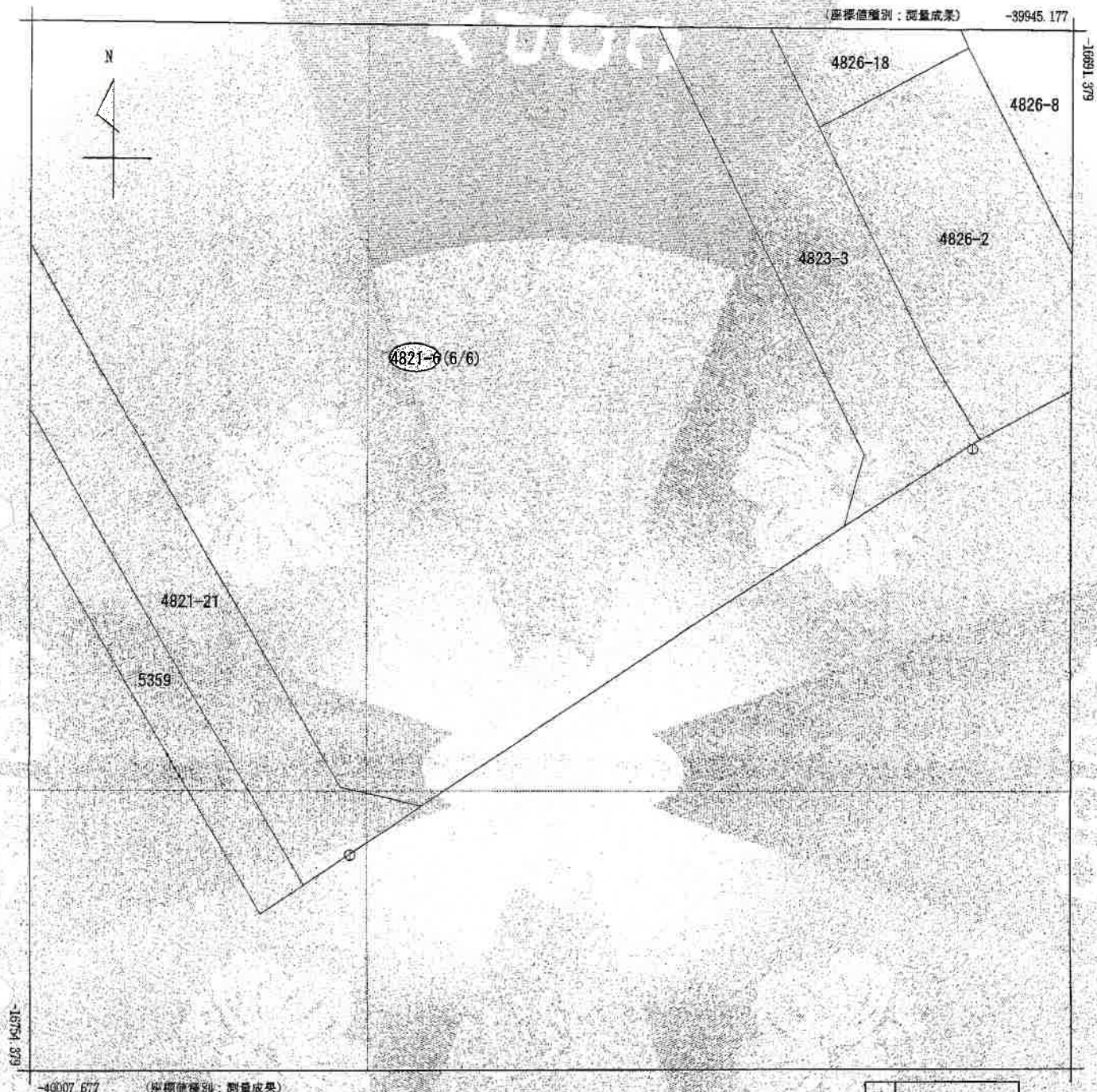
令和7年1月6日

さいたま地方法務局所沢支局

登記官

請求番号：8-1

(5/6)



請求部	所 在	狹山市鶴ノ木				地 番	4821番6			
出力尺縮	1/250	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅹ	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	令和6年2月1日				備付年月日(原図)	令和6年2月5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7年1月6日

さいたま地方法務局所沢支局

登記官

請求番号: 8-1

(6/6)

登記年月日：昭和56年8月13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。
令和7年1月6日 さいたま市地方建築課 登記官

7-ケ-013建物図面

1330289

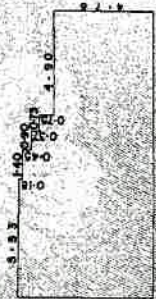
各階平面図

建物図面 5.8.13
各階平面図 5.5.12-17

家屋番号 第ノ木4821-6-147

建物の所在 茨山市鶴ノ木4821番地6

№216



床面積

5.53 X 6.51 = 36.0003
1.40 X 6.33 = 8.8620
0.90 X 5.88 = 5.2920
0.73 X 5.51 = 4.0223
4.90 X 4.76 = 23.3240
+ 77.5006 m²

(口頭説明)

建物の存する部分 2階

作成者 原田 幸雄

年月日 昭和56年11月12日

縮尺 1/250

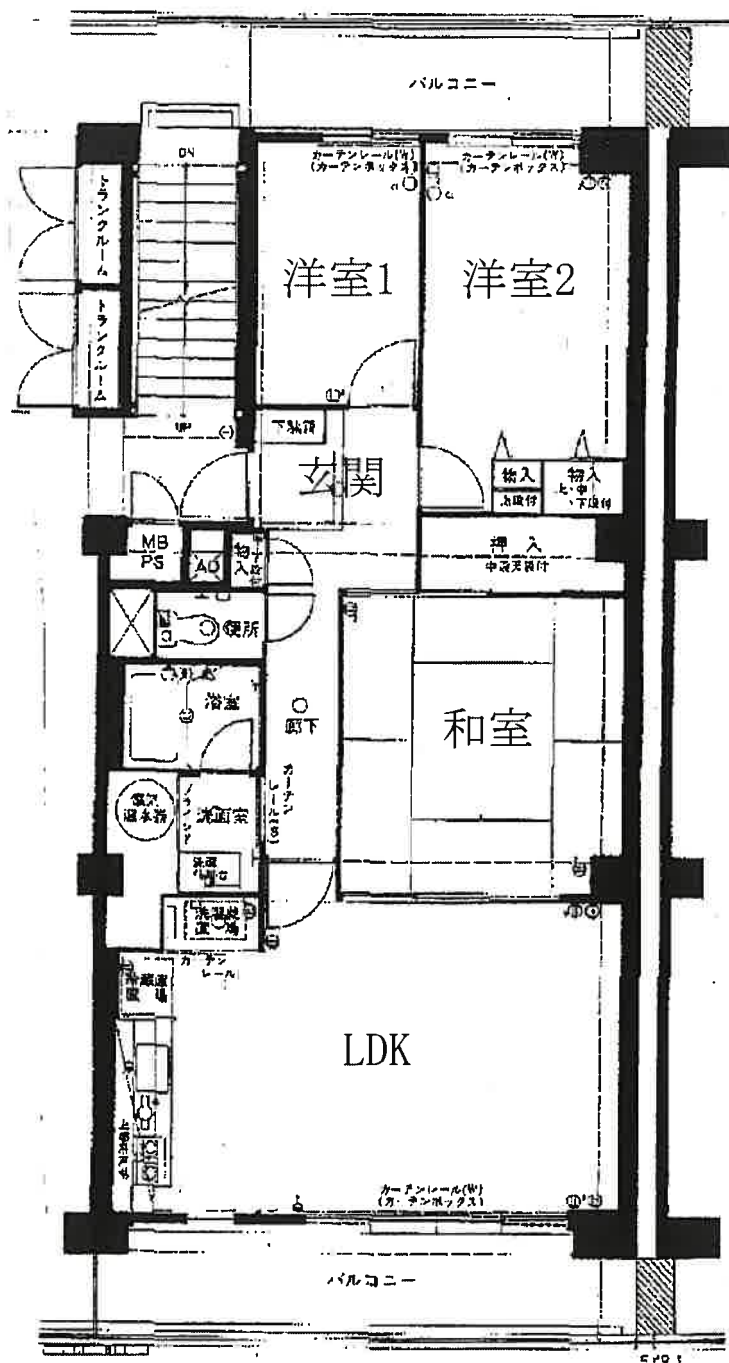
申請人 青分 〇〇〇

縮尺 1/1000

昭和五十六年八月 参 見
(基礎部分)

A3→A4縮小

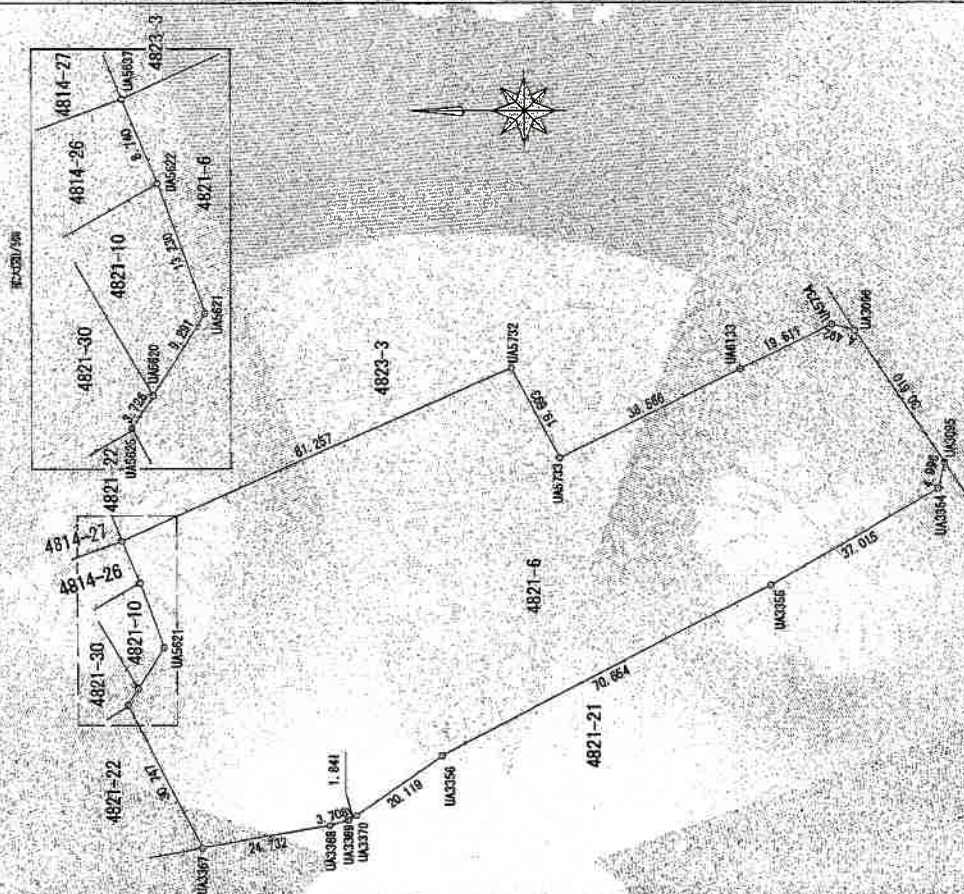
請求番号：8-3



7-ケ-013

地積測量圖

地 番	4821-6
土地の所在	狹山市鶴ノ木



安
禮
求

地 帯	緯 度	緯 度 (°N)	座 標 (°N)	点間距離	境界線種類	備 考
旭21-6	旭21-6	16896.374	40057.740	30.747	コナリ-杭	
旭3-67	旭3-67	16882.287	40030.404	3.726	コナリ-杭	
旭5625	旭5625	16884.285	40027.252	9.291	金属プレート	
旭5620	旭5620	16889.254	40019.401	13.230	石杭	
旭5621	旭5621	16884.718	40016.912	8.740	金属プレート	
旭5612	旭5612	16884.373	39998.912	81.257	コナリ-杭	
旭5637	旭5637	16855.595	39965.897	19.693	金属プレート	
旭5732	旭5732	16864.832	39983.285	38.566	金属プレート	
旭5743	旭5743	16849.378	39956.139	19.611	金属プレート	
旭5734	旭5734	16717.040	39857.614	4.492	金属プレート	
旭5096	旭5096	16721.374	39958.766	30.610	コナリ-杭	
旭3095	旭3095	16738.422	39984.320	4.996	コナリ-杭	
旭3354	旭3354	16737.272	39989.082	37.015	コナリ-杭	
旭3355	旭3355	16735.158	40007.454	70.654	金属プレート	
旭2956	旭2956	16662.322	40030.709	20.119	コナリ-杭	
旭3370	旭3370	16825.817	40051.304	1.841	コナリ-杭	
旭3379	旭3379	16824.287	40052.299	3.708	コナリ-杭	
旭3368	旭3368	16820.719	40053.378	24.732	コナリ-杭	
計算方法: $2\pi \times r \times (\theta/360)$						
借高欄	借高欄					16114.855684
面積欄	面積欄					8057.4277970
面積	面積					8057.42 m ²

[illegible]

湖地系	世界湖地系(湖地武集2011)
座標系	球系
縮尺係數	0.999919
測繪年月日	令和5年10月9日

さいたま市浦和区高砂2丁目3番4号201
公益社団法人 埼玉公共福祉登記士地家屋調査士協会
(令和6年2月1日作成)

さいたま地方発掘局 (不動産登記法第14条第1項地区作成作業)	縮尺 1/1000
------------------------------------	-----------

 $\frac{1}{1000}$

A3→A4縮小