

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 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 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 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 2 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 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）
1～3	12,730,000 10,184,000	一括	2,546,000	104,352	34,266
1	4,530,000				
2	230,000				
3	7,970,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 所沢市中新井二丁目
 地 番 7 1 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 1 . 4 5 平方メートル

- 2 所 在 所沢市中新井二丁目
 地 番 7 1 5 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 1 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 所沢市中新井二丁目 7 1 5 番地 2
 家屋 番号 7 1 5 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 2 . 8 9 平方メートル
 2 階 5 9 . 4 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 1 . 5 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18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】

本件所有者及びCが占有している。Cの占有権原は使用借権と認められる。

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、BIT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 所沢市中新井二丁目
 地 番 7 1 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 1. 4 5 平方メートル

- 2 所 在 所沢市中新井二丁目
 地 番 7 1 5 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 1 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 所沢市中新井二丁目 7 1 5 番地 2
 家屋 番号 7 1 5 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 2. 8 9 平方メートル
 2 階 5 9. 4 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 1. 5 9 平方メートル



令和6年(ヌ)第80号
令和7年1月31日受理
令和7年3月13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 所沢市中新井二丁目
 地 番 7 1 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 1. 4 5 平方メートル

- 2 所 在 所沢市中新井二丁目
 地 番 7 1 5 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 1 2 平方メートル

- 3 所 在 所沢市中新井二丁目 7 1 5 番地 2
 家屋 番号 7 1 5 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 2. 8 9 平方メートル
 2 階 5 9. 4 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 1. 5 9 平方メートル



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, 2) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件各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	別紙「その他の事項」に記載のとおり		
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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者らが, 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 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 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(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		令和 3年12月21日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 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 ☐ 「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

(3 枚目)

その他の事項

■本件各土地について

- 1 物件1土地と隣地とは、附属建物の出入口部分を除き、ブロック塀で仕切られている。したがって、物件2土地はブロック塀の外側にある(写真㊸)。
- 2 物件1土地上にカーポート及びスチール製簡易物置(動産)がある。
- 3 716番2及び716番5の目的外土地は民有地であり、登記地目は公衆用道路である。なお、評価人の調査によると、両土地は位置指定道路であるとのこと。

■本件建物について

本件建物内には、Cの動産のほか、亡Aの相続人Bが動産を置いて、それぞれ占有しているものと思料される。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (占有者)	1 私は、一週間に2, 3日位の割合で本件建物に来て、植木の世話や掃除などを行っています。私は別にも住所がありますが、本件建物内に私の荷物もあります。 2 私は亡Aの妻です。 3 本件建物には、亡Aとともに40年位前から住んでいました。 4 本件建物には私と私の子の荷物のほか、亡Aの荷物があります。亡Aの荷物については、私は相続人ではないので、捨てるなど、手を付けてはいけなかったと言われました。 5 Aが亡くなった後、B (債務者) との間で本件建物の使用について、金銭のやり取りなどはなく、無償で使用しています。 6 本件建物について、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。 7 附属建物への出入りする際は、物件2土地を利用しています。 8 物件1, 2土地について、隣地との境界の争いはありません。 9 物件1土地上にカーポート及びスチール製簡易物置があります。 10 716番2及び716番5の目的外土地を利用することについて、金銭のやりとりはないと思います。 11 競売事件の期日通知については、本件建物の住所で、私あてに送付してください。 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
7年2月6日 (木) 10:10-10:35	目的物件所在地	目的物件特定, Cから聴取
7年2月6日 (木) 16:15-16:25	執行官室	債務者に対して照会書作成・発送
7年3月3日 (月) 15:10-15:20	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
7年3月10日 (月) 12:50-13:30	目的物件所在地	C立ち会いの上調査, 写真撮影, 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。

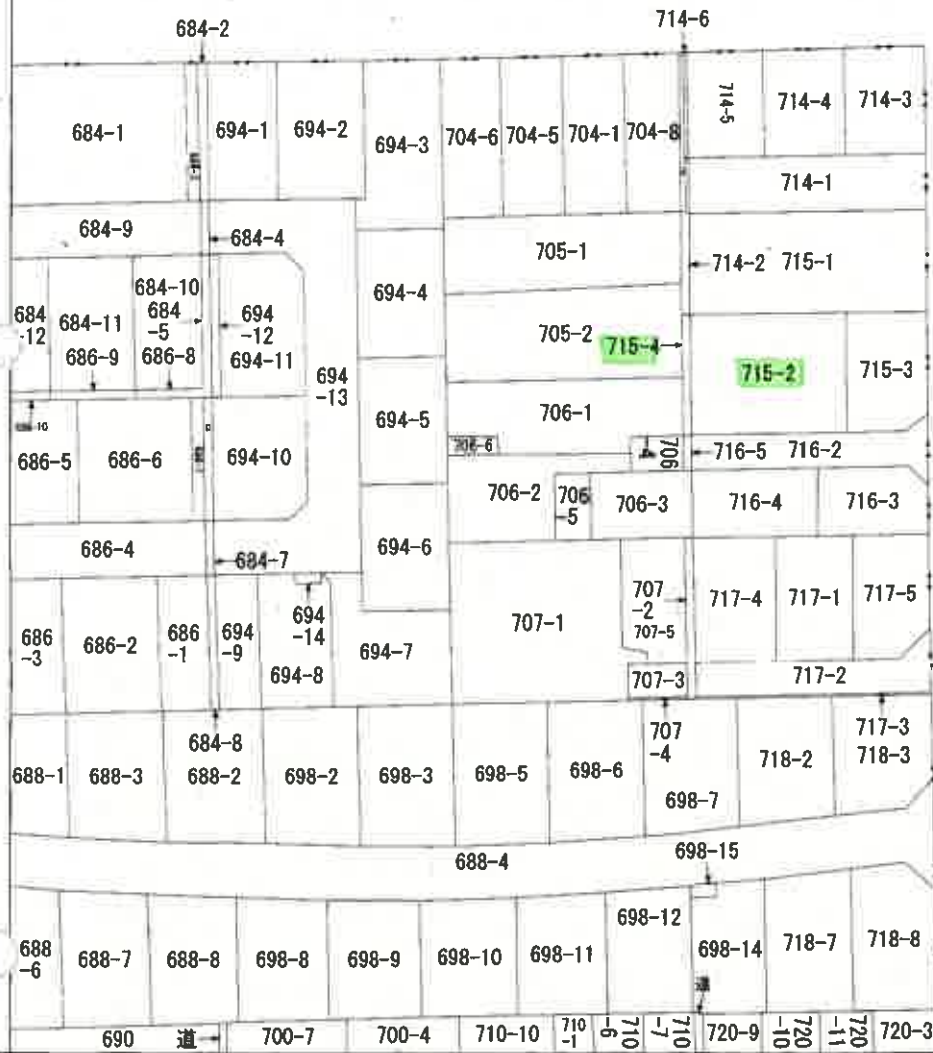
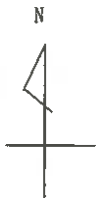
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

704-7
684-6



(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。

地番 区域 見出	中新井 2丁目
----------------	------------

請求 部分	所在	所沢市中新井二丁目			地番	715番4		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日				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。

(さいたま地方法律局所沢支局管轄)

令和6年11月25日

さいたま地方法律局

地図整理番号：M88586

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

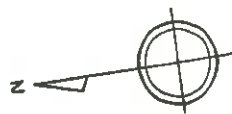
登記年月日：昭和57年9月30日

0044982

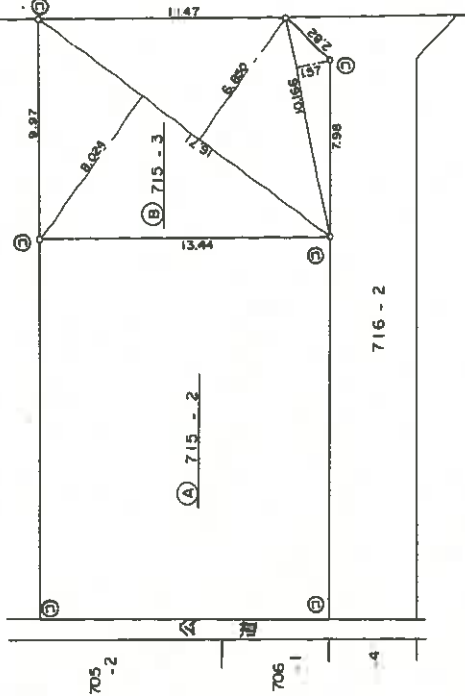
S. 57.9.30
地積測量図

地番 715-2、715-3

土地の所在 所沢市中新井2丁目



715-1



求積表

(B) 715-3	$16.71 (8024 + 6.850) \times 0.5 = 124.27227$
	$10.166 \times 1.570 \times 0.5 = 7.98031$
合計	$= 132.25258 \text{ m}^2$
(A) 715-2	$363.70 - 132.25 = 231.45 \text{ m}^2$

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	⑦	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
③	金属杭	⑨	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
④	金属杭	⑩	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
⑤	金属杭	⑪	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号

作製者 土地 申請人 縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会印)

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。
(さいたま地方裁判所所沢支部管轄)
令和6年11月25日 さいたま地方裁判所

(9枚目)

登記年月日：平成5年12月2日

0044983

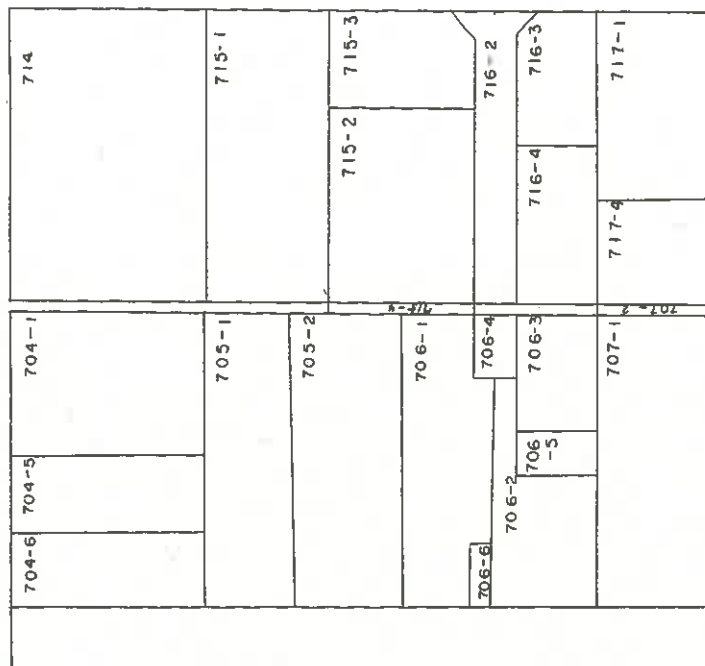


土地積測量図

地番	715-4
土地の所在	所沢市中新井二丁目



道路



1/500

凡例	① 石杭	② コンクリート杭	③ 金属杭	④ プラスチック杭	⑤ 金属杭	⑥ 金属杭
製作者	作成者					

申請人

平成5年12月2日作製

(埼玉土地家屋調査士会館)

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図面である。
(さいたま地方法務局所沢支局管轄)
令和6年11月25日
さいたま地方法務局

登記官

(10枚目)

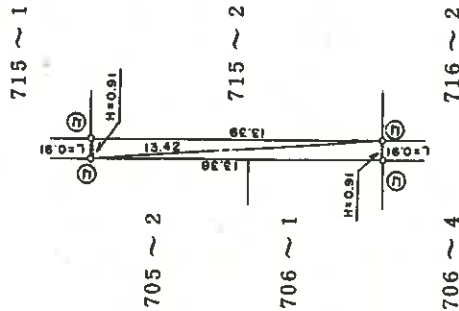
(1/2)

地図整理番号：M88587

0044984

地積測量図

地番	715-4
土地の所在	所沢市中新井二丁目



面積計算表

$$13.42 \times (0.91 + 0.91) \times \frac{1}{2} = 12.2122 \text{ m}^2$$

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

作製者
平成3年 8月 8日作製

申請人

縮尺 1/250

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6年11月25日
さいたま地方法務局

登記簿

(1) 枚目

これは図面に記載されている内容を証明した書面である

(さいたま市地方事務局所沢支局管轄)

令和6年11月25日

さいたま市地方事務局

登記官

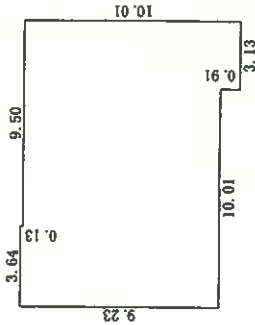
(12枚目)

A3判をA4判に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号	715番2
建物の所在	所沢市中新井二丁目715番地2

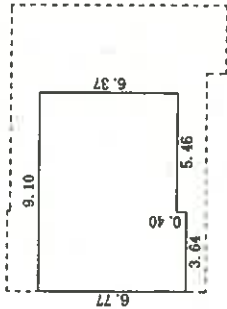
主たる建物
1階



求積表

3.13×10.01	$=$	31.3313
6.37×9.10	$=$	57.9670
3.64×9.23	$=$	33.5972
合計		122.8955
床面積		122.89 m ²

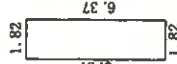
2階



求積表

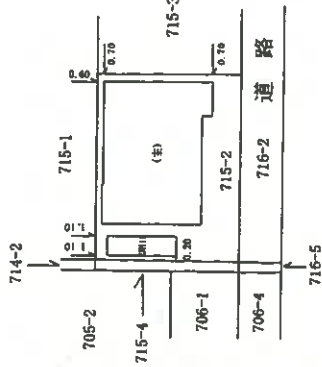
6.37×5.46	$=$	34.7802
6.77×3.64	$=$	24.6428
合計		59.4230
床面積		59.42 m ²

附属建物符号1



求積表

1.82×6.37	$=$	11.5934
合計		11.5934
床面積		11.59 m ²



作製者

縮尺 250

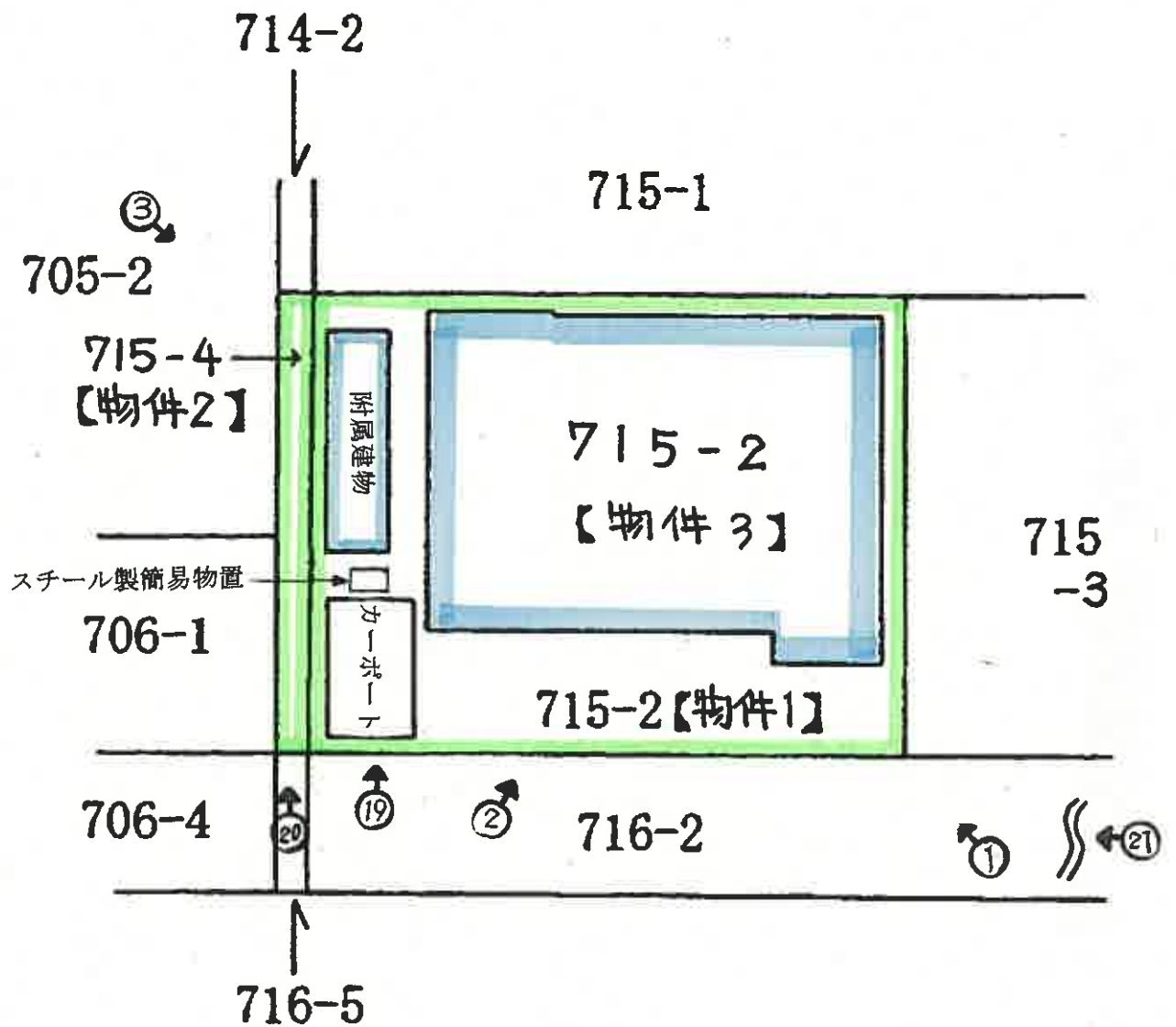
申請人

縮尺

500

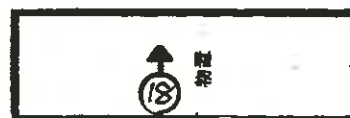
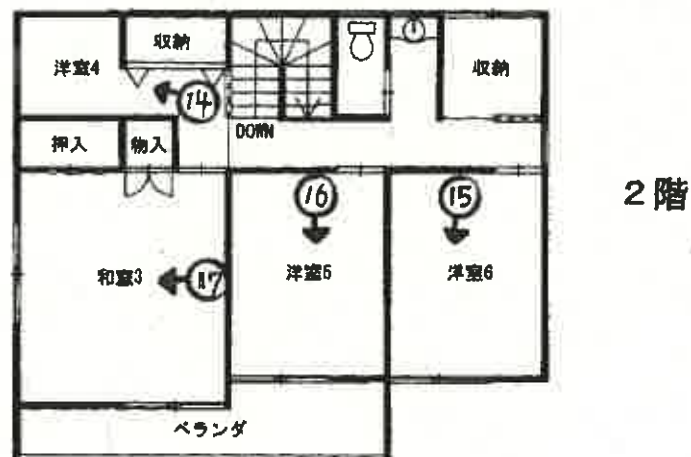
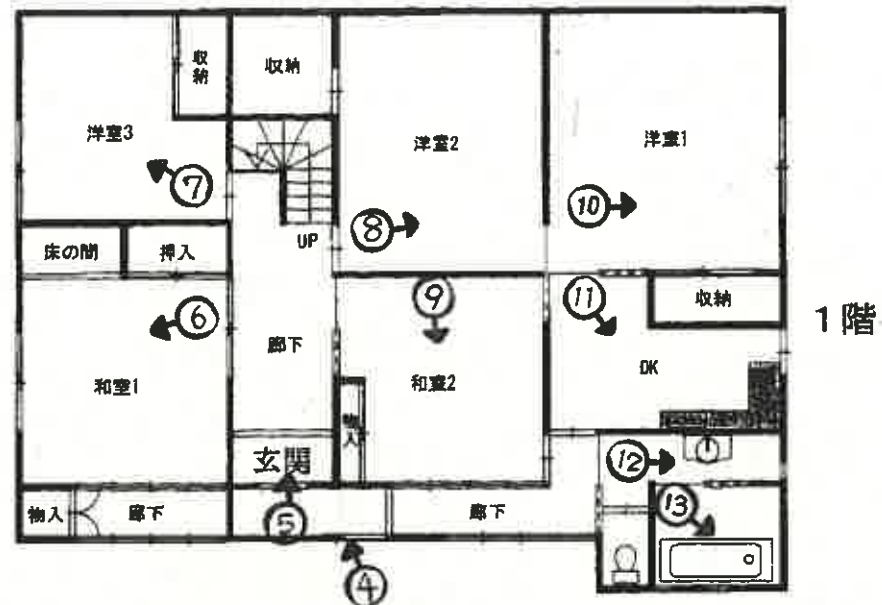
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ③)



建物見取図

(写真位置○→)



附属建物



①



②



③

附属建物



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0

物件(3)



②1

令和 6 年 (又) 第 0 8 0 号
令和 7 年 3 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 13 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 所沢市中新井二丁目
 地 番 7 1 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 1. 4 5 平方メートル

- 2 所 在 所沢市中新井二丁目
 地 番 7 1 5 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 1 2 平方メートル

- 3 所 在 所沢市中新井二丁目 7 1 5 番地 2
 家屋 番号 7 1 5 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 2. 8 9 平方メートル
 2 階 5 9. 4 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 1. 5 9 平方メートル



第1 評 価 額

一括価格（合計）	
金 12,730,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,530,000 円
物件2（土地）	金 230,000 円
――	――
――	――
物件3（建物）	金 7,970,000 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及び2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：宅地
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	物件 3 は附属建物がある。		

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 北東方 約2,600m（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郊外の住宅地域				
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 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			
		なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模	231.45 m ² （物件1） 12.00 m ² （物件2） 243.45 m ² （合 計）			
	形 状 地 勢 そ の 他	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
	南	約4m	私道 未舗装	等高	42条1項5号
土 地 の 利 用 状 況	物件1・2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 ガ ス 下 水	有 有 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. 接面する私道は位置指定道路 昭和48年9月18日指定 No.242 4×35m b. 私道を構成する716-2及び716-5に所有権持分が無い。 c. 接面する私道は未舗装で行止まり。 d. 附属建物の出入りは物件2を利用して行なう。				

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	昭和60年7月12日 新築 約 40年 約 3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 モルタル吹付 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
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	a. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。 b. 建蔽率を超過している。	

3 建物の概況及び利用状況等（附属建物）

区 分	附属建物	
建築時期及び 経済的残存耐用年数等	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和60年7月1日 新築 約 40年 約 3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディングボード なし なし 板貼等 なし ○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
保守管理の状態	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. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。 b. 建築日不詳のため暫定的に1日と表記した。 c. 建蔽率を超過している。	

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（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	120,000	0.898	231.45	$\frac{1}{1}$	0.90	22,450,000
2	120,000	0.898	12.00	$\frac{1}{1}$	0.90	1,160,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	23,610,000

※ 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 所沢－15

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 152,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{102.5}{100} & \times & \frac{100}{103.0} & \times & \frac{100}{125.6} & \div & 120,000 \text{ 円／㎡}
 \end{array}$$

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、行止り、未舗装、規模	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 3 ・ 附属（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	持分	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
3	175,000	182.31	0.05	$\frac{1}{1}$	1,600,000
附属	80,000	11.59	0.05	$\frac{1}{1}$	50,000
計		193.90	計		1,650,000

現価率・・・物件 3

経過年数 40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%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{(\text{経過年数 } 40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.05$$

現価率・・・物件 附属

経過年数 40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%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{(\text{経過年数 } 40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.05$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	22,450,000	0.60	法定地上権	13,470,000
2	1,160,000	0.60	法定地上権	700,000
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
合 計				14,170,000

② 土地利用権等価格の建物構成比

物件 番号	延床面積 (㎡)	構成比
3	182.31	0.9402
附属	11.59	0.0598
計	193.90	1.0000

③ 土地利用権等価格の配分

物件 番号	土地利用権等価格 (円)	構成比	配分価格(円)
3	14,170,000	0.9402	13,320,000
附属		0.0598	850,000
計		1.0000	14,170,000

④ 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	22,450,000	▲ 13,470,000		0.72	0.7	4,530,000
2	1,160,000	▲ 700,000		0.72	0.7	230,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
3	1,650,000	+ 14,170,000	1.0 — 0.00	0.72	0.7	7,970,000
一 括 価 格 (合 計)						12,730,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : 建蔽率超過 ▲ 10 修正率 : 0.90
 : 私道持分なし ▲ 20 修正率 : 0.80
 : 相乗積 0.72

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 所沢ー15
所在 : 中新井1丁目131番1外
価格 : 152,000 円/㎡
位置 : 西武新宿線 新所沢駅 1,600m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 133㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 東 11m 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 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

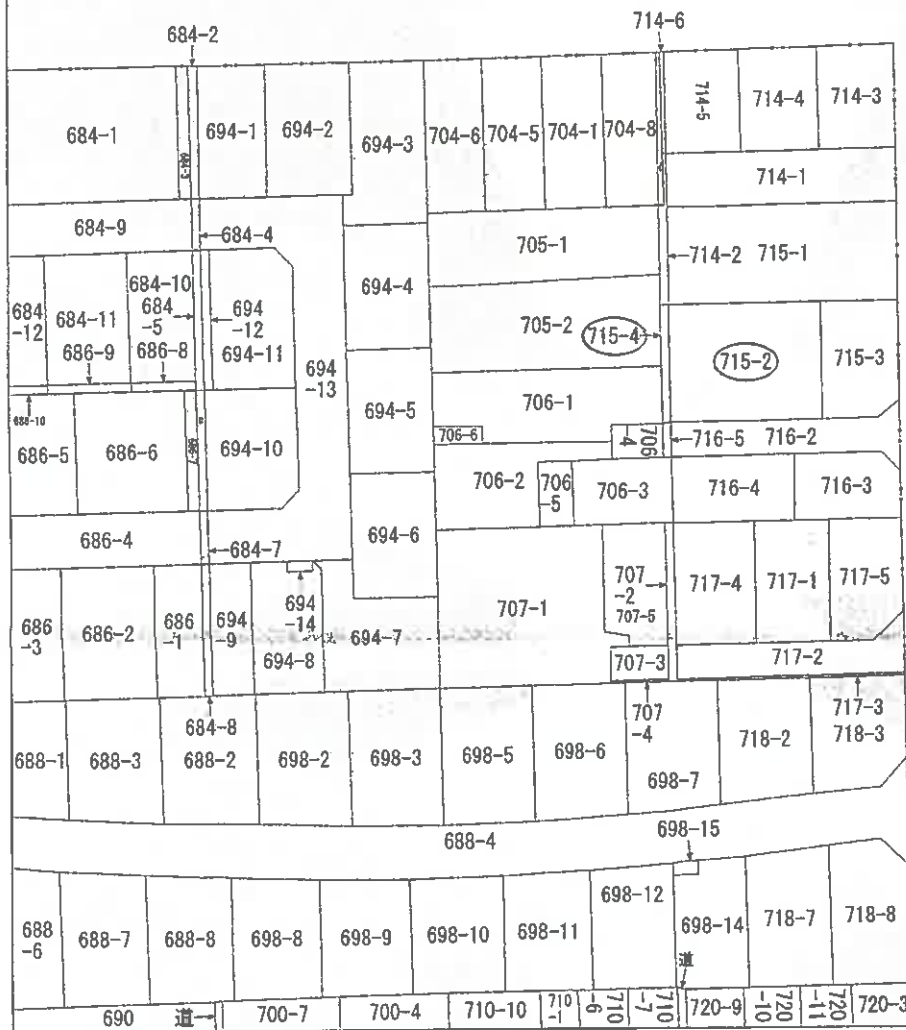


1:20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル

6-ヌ-080位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25

4 704-7
□ 684-6



(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。

地番
区域見出
中新井
2丁目

請求 部分	所 在 所沢市中新井二丁目					地 番	715番4				
出力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					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。

(さいたま地方方法務局所沢支局管轄)

令和6年11月25日

さいたま地方方法務局

地図整理番号: M88586

登記官

(1/1)

A3→A4縮小

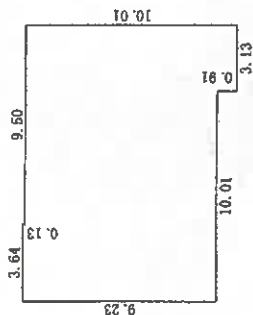
6 - ヌ - 080公図

登記年月日：平成26年6月10日

各階平面図 建物図面

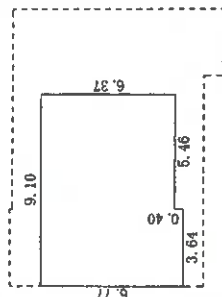
家屋番号	715番2
建物の所在	所沢市中新井二丁目715番地2

主たる建物
1階



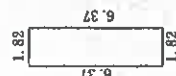
求積表	
3.13×10.01	= 31.3313
6.37×9.10	= 57.9670
3.64×9.23	= 33.5972
合計	122.8955
床面積	122.89 m ²

2階

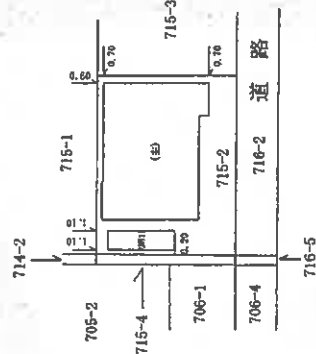


求積表	
6.37×5.46	= 34.7802
6.77×3.64	= 24.6428
合計	59.4230
床面積	59.42 m ²

附属建物符号1



求積表	
1.82×6.37	= 11.5934
合計	11.5934
床面積	11.59 m ²



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6年11月25日 さいたま地方支務局

6 - ヌ - 080建物図面

A3→A4縮小

登記官

作製者

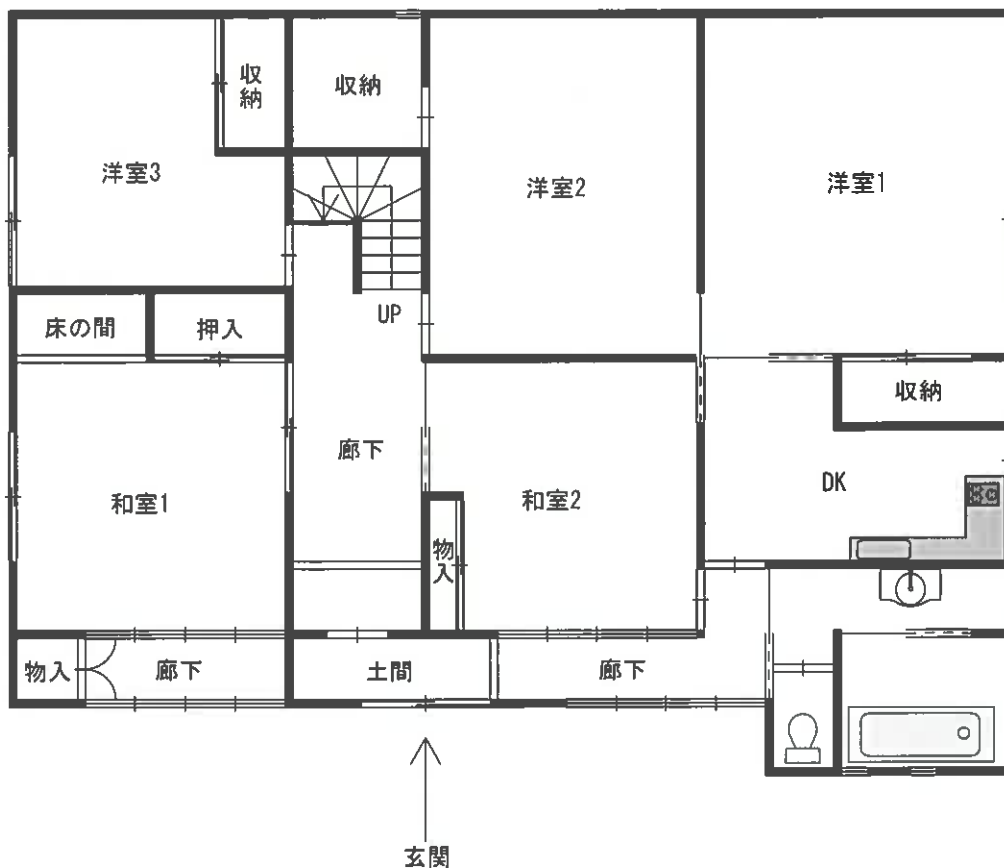
(平成26年 6月2日作成)

縮尺 250

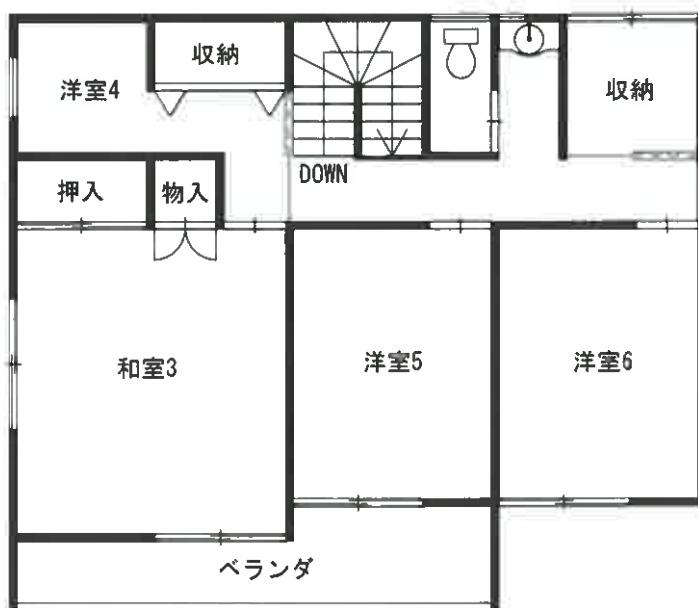
申請人

縮尺

500



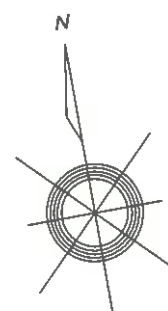
1 階平面図



2 階平面図



附属建物



登記年月日：昭和57年9月30日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方事務局長印)

令和6年11月25日 さいたま市地方事務局

6-ヌ-080地積測量図

A3→A4縮小

登記官

0044982

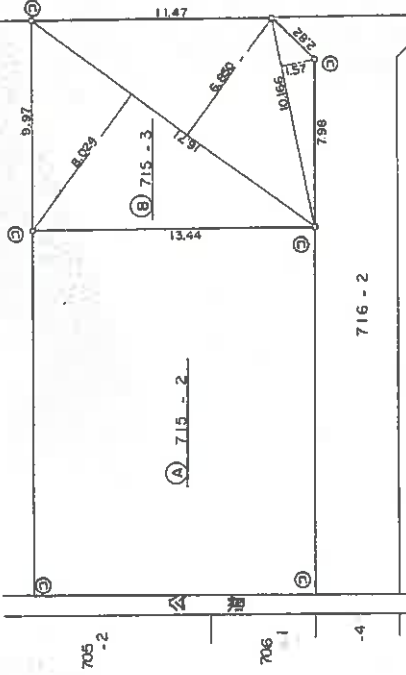
地番 715-2、715-3

地積測量図

土地の所在 所沢市中新井2丁目



715-1



求積表

⑧ 715-3	16.71 (8.024 + 8.680) X 0.5 = 124.27227
⑨ 715-2	10.166 X 1.570 X 0.5 = 7.98031
合計	132.25258 m²

凡例	地番	地積	地積率	地積率の換算
⑧	715-3	16.71	0.5	124.27227
⑨	715-2	10.166	0.5	7.98031

作製者 新井 隆雄 (新井 隆雄 印)
土地家屋調査士
(昭和57年9月29日作成)

申請人

縮尺 1/250

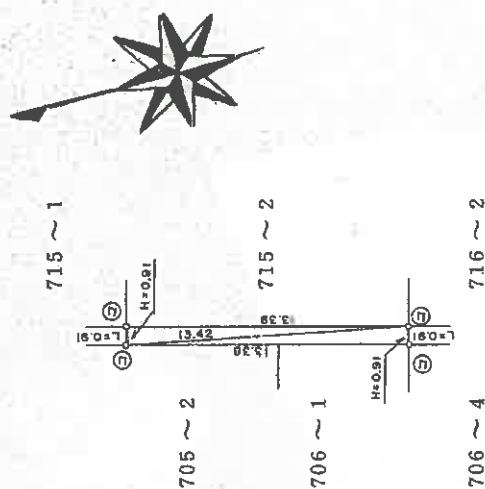
地図整理番号：M88585

0044984

地積測量圖

715-4

所沢市中新井二丁目



面積計算表

$$\underline{13.42 \times (0.91 + 0.91) \times \frac{1}{4} = 12.2122 \text{ m}}$$

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	⑦	プラスチック杭		
⑥	コンクリート	杭	⑧	金属杭		
⑦	金属					

土地家園調査
作製者

平成3年 8月 8日(作製)

(蘇州府志卷之五十五)

申請人

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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和6年11月25日

このたびは御力添え有

地圖查詢電話: MEG587

(2/2)