

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 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 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）
1～3	11,561,000 9,248,800	一括	2,312,200	49,239	14,525
1	1,000				
2	3,920,000				
3	7,640,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 所沢市小手指南四丁目
 地 番 22番25
 地 目 雑種地
 地 積 2.00平方メートル
 持分10分の1

2 所 在 所沢市小手指南四丁目
 地 番 22番30
 地 目 宅地
 地 積 155.00平方メートル

3 所 在 所沢市小手指南四丁目 22番地30
 家屋 番号 22番30
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 51.13平方メートル
 2階 43.47平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月27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1～3】

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登載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 所沢市小手指南四丁目
地 番 22番25
地 目 雑種地
地 積 2.00平方メートル

持分10分の1

2 所 在 所沢市小手指南四丁目
地 番 22番30
地 目 宅地
地 積 155.00平方メートル

3 所 在 所沢市小手指南四丁目 22番地30
家屋 番号 22番30
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 51.13平方メートル
2階 43.47平方メートル



令和 7年(ケ)第 22号
令和 7年 3月26日受理
令和 7年 4月25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 所沢市小手指南四丁目
 地 番 22 番 25
 地 目 雑種地
 地 積 2.00 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

2 所 在 所沢市小手指南四丁目
 地 番 22 番 30
 地 目 宅地
 地 積 155.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 所沢市小手指南四丁目 22 番地 30
 家屋 番号 22 番 30
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 51.13 平方メートル
 2 階 43.47 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	(住居表示未実施)		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件1)		
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	☒ 物件2の土地所有者が同土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件1の土地共有者らが同土地をゴミ置場として使用し、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 種類: ☐ ある 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 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
■近隣者	1 本件建物の居住関係等は分かりません。
■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。なお、壁に汚れがあるのは、以前リスを3匹飼っていたためだと思います。 3 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。

(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)

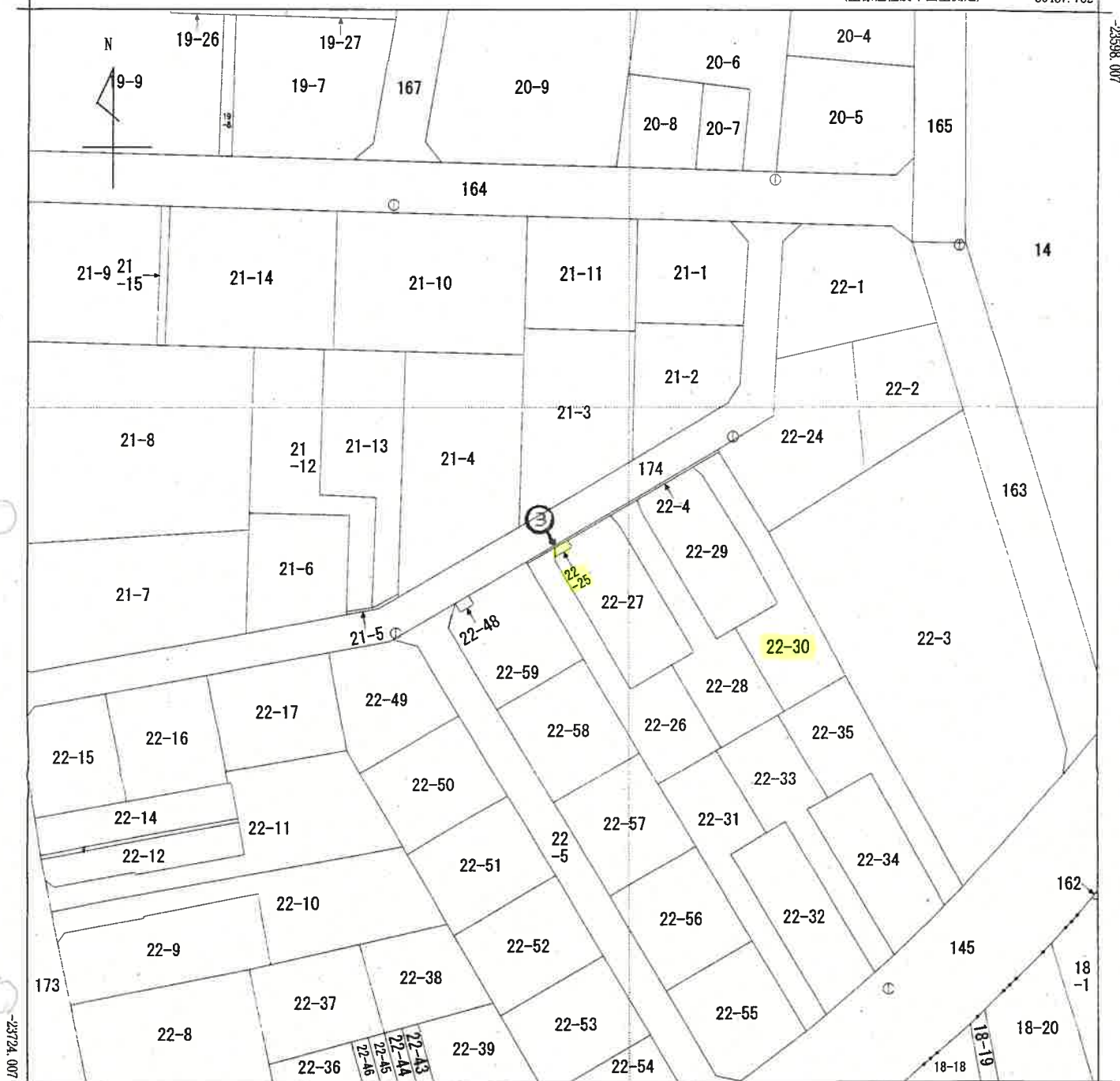
執行官の意見

- 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。
- 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22-4）は、所沢市所有の公衆用道路（地目：畑）である。
- 4 本件建物について、次のとおり認められた。
 - ① 1階和室の壁面に汚れ（写真⑦）
 - ② 1階キッチン壁面の壁紙に破損箇所（写真⑧）
 - ③ 2階洋室のクローゼットのドアに破損箇所（写真⑨）
- 5 物件2の土地上にスチール製簡易物置（動産）1個が存在する。

(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
7年4月3日(木) 10:45-11:00	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
7年4月9日(水) 11:00-11:03	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10日(木) 8:40-8:45	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年4月15日(火) 16:05-16:10	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
7年4月22日(火) 11:15-11:35	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



-36562.782

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

←○(写真撮影位置表示)

地番区域見出
小手指南4丁目
小手指南5丁目

請求部	所在	所沢市小手指南四丁目				地番	22番25			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成16年7月				備付年月日(原図)	平成16年7月20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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年1月28日

福岡法務局

請求番号：43-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

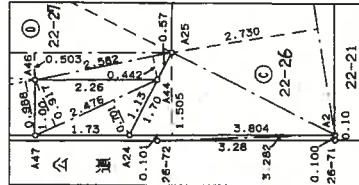
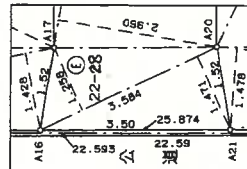
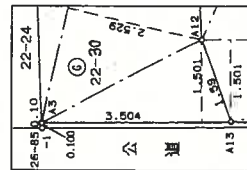
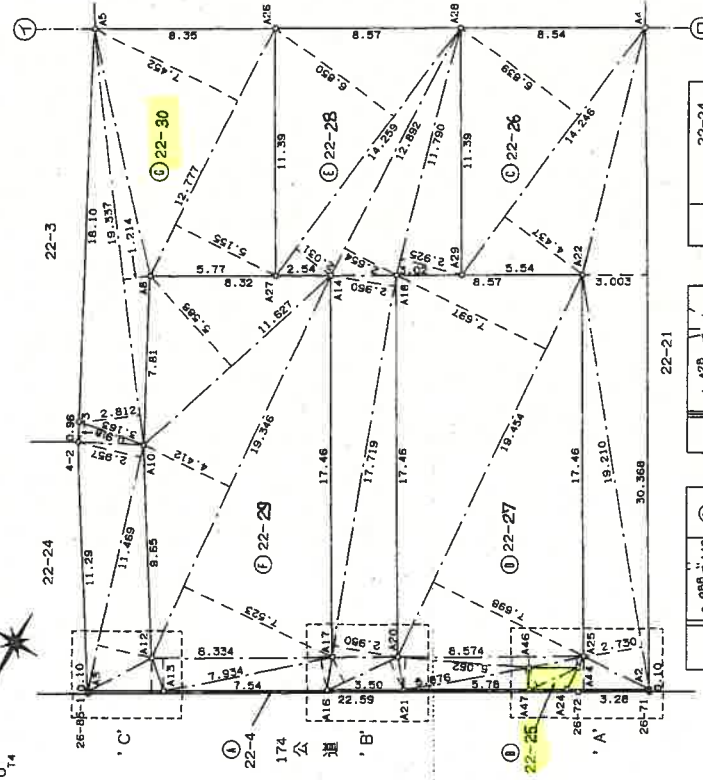
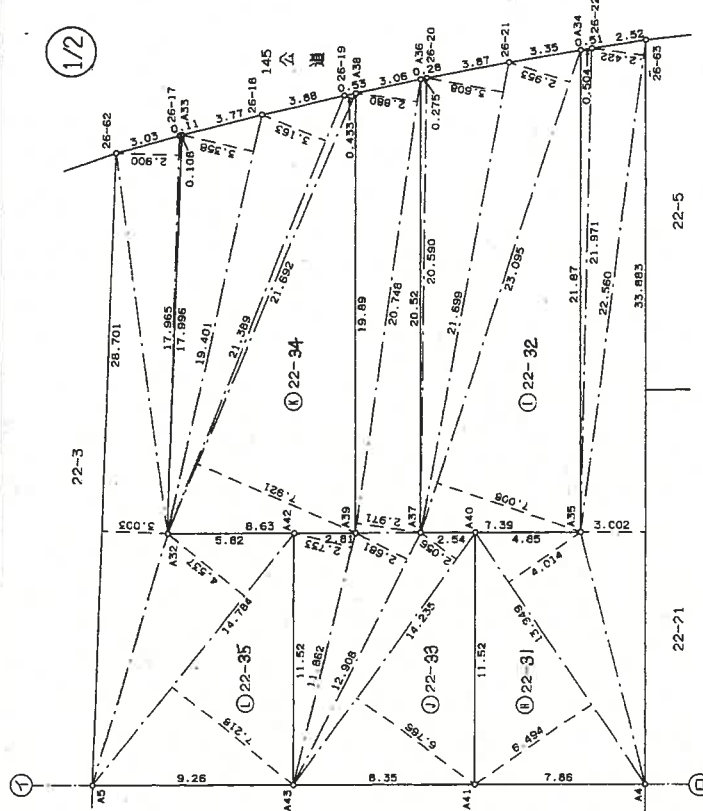
登記年月日：平成17年8月8日

0032005

地積測量図

番 22-4、-25~-35

土地の所在
所沢市小手指南四丁目



17.8.8
所沢市
登記

作製者

土地家屋調査士

申請人

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。
(さいたま市地方事務局所沢支局管轄)
令和7年11月28日 福岡法務局

登記官

(7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。
(さいたま地方支局所沢支局管轄)
令和7年1月28日 福岡法務局 登記官

(8 頁四)

0032006

地積測量図

地番 22-4,-25 ~-35

土地の所在 所沢市小手指南四丁目

座標一覧表

測点	X	Y	標高(米)
26-17	-23703.404	-36456.022	コナリト
26-18	-23706.138	-36458.784	コナリト
26-19	-23708.813	-36461.595	コナリト
26-20	-23711.428	-36464.463	コナリト
26-21	-23713.984	-36467.382	コナリト
26-22	-23716.485	-36470.338	コナリト
26-23	-23719.031	-36473.304	コナリト
26-24	-23721.612	-36476.290	コナリト
26-25	-23724.229	-36479.290	コナリト
26-26	-23726.889	-36482.304	コナリト
26-27	-23729.591	-36485.336	コナリト
26-28	-23732.333	-36488.384	コナリト
26-29	-23735.115	-36491.448	コナリト
26-30	-23737.937	-36494.528	コナリト
26-31	-23740.800	-36497.624	コナリト
26-32	-23743.703	-36500.736	コナリト
26-33	-23746.646	-36503.864	コナリト
26-34	-23749.629	-36507.008	コナリト
26-35	-23752.651	-36510.168	コナリト
26-36	-23755.713	-36513.344	コナリト
26-37	-23758.815	-36516.536	コナリト
26-38	-23761.957	-36519.744	コナリト
26-39	-23765.139	-36522.968	コナリト
26-40	-23768.361	-36526.208	コナリト
26-41	-23771.623	-36529.464	コナリト
26-42	-23774.925	-36532.736	コナリト
26-43	-23778.267	-36536.024	コナリト
26-44	-23781.649	-36539.328	コナリト
26-45	-23785.071	-36542.648	コナリト
26-46	-23788.533	-36546.080	コナリト
26-47	-23792.035	-36549.532	コナリト
26-48	-23795.577	-36553.004	コナリト
26-49	-23799.159	-36556.496	コナリト
26-50	-23802.781	-36560.008	コナリト
26-51	-23806.443	-36563.540	コナリト
26-52	-23810.145	-36567.092	コナリト
26-53	-23813.887	-36570.664	コナリト
26-54	-23817.669	-36574.256	コナリト
26-55	-23821.491	-36577.872	コナリト
26-56	-23825.353	-36581.512	コナリト
26-57	-23829.255	-36585.176	コナリト
26-58	-23833.197	-36588.864	コナリト
26-59	-23837.179	-36592.576	コナリト
26-60	-23841.201	-36596.312	コナリト
26-61	-23845.263	-36600.072	コナリト
26-62	-23849.365	-36603.856	コナリト
26-63	-23853.507	-36607.664	コナリト
26-64	-23857.689	-36611.496	コナリト
26-65	-23861.911	-36615.352	コナリト
26-66	-23866.173	-36619.232	コナリト
26-67	-23870.475	-36623.136	コナリト
26-68	-23874.817	-36627.064	コナリト
26-69	-23879.200	-36631.016	コナリト
26-70	-23883.623	-36635.000	コナリト
26-71	-23888.086	-36639.016	コナリト
26-72	-23892.588	-36643.064	コナリト
26-73	-23897.129	-36647.144	コナリト
26-74	-23901.709	-36651.256	コナリト
26-75	-23906.329	-36655.392	コナリト
26-76	-23910.989	-36659.552	コナリト
26-77	-23915.689	-36663.736	コナリト
26-78	-23920.429	-36667.944	コナリト
26-79	-23925.209	-36672.176	コナリト
26-80	-23929.929	-36676.432	コナリト
26-81	-23934.689	-36680.712	コナリト
26-82	-23939.489	-36685.024	コナリト
26-83	-23944.329	-36689.360	コナリト
26-84	-23949.209	-36693.720	コナリト
26-85	-23954.129	-36698.112	コナリト
26-86	-23959.089	-36702.528	コナリト
26-87	-23964.089	-36707.000	コナリト
26-88	-23969.129	-36711.536	コナリト
26-89	-23974.209	-36716.144	コナリト
26-90	-23979.329	-36720.824	コナリト
26-91	-23984.489	-36725.576	コナリト
26-92	-23989.689	-36730.352	コナリト
26-93	-23994.929	-36735.152	コナリト
26-94	-24000.209	-36740.000	コナリト
26-95	-24005.529	-36744.872	コナリト
26-96	-24010.889	-36749.776	コナリト
26-97	-24016.289	-36754.704	コナリト
26-98	-24021.729	-36759.656	コナリト
26-99	-24027.209	-36764.632	コナリト
26-100	-24032.729	-36769.632	コナリト
26-101	-24038.289	-36774.656	コナリト
26-102	-24043.889	-36779.704	コナリト
26-103	-24049.529	-36784.776	コナリト
26-104	-24055.209	-36789.872	コナリト
26-105	-24060.929	-36794.992	コナリト
26-106	-24066.689	-36800.136	コナリト
26-107	-24072.489	-36805.304	コナリト
26-108	-24078.329	-36810.504	コナリト
26-109	-24084.209	-36815.728	コナリト
26-110	-24090.129	-36820.976	コナリト
26-111	-24096.089	-36826.248	コナリト
26-112	-24102.089	-36831.544	コナリト
26-113	-24108.129	-36836.864	コナリト
26-114	-24114.209	-36842.208	コナリト
26-115	-24120.329	-36847.576	コナリト
26-116	-24126.489	-36852.968	コナリト
26-117	-24132.689	-36858.384	コナリト
26-118	-24138.929	-36863.824	コナリト
26-119	-24145.209	-36869.288	コナリト
26-120	-24151.529	-36874.776	コナリト
26-121	-24157.889	-36880.288	コナリト
26-122	-24164.289	-36885.824	コナリト
26-123	-24170.729	-36891.384	コナリト
26-124	-24177.209	-36896.968	コナリト
26-125	-24183.729	-36902.576	コナリト
26-126	-24190.289	-36908.208	コナリト
26-127	-24196.889	-36913.872	コナリト
26-128	-24203.529	-36919.568	コナリト
26-129	-24210.209	-36925.296	コナリト
26-130	-24216.929	-36931.048	コナリト
26-131	-24223.689	-36936.824	コナリト
26-132	-24230.489	-36942.624	コナリト
26-133	-24237.329	-36948.448	コナリト
26-134	-24244.729	-36954.296	コナリト
26-135	-24251.129	-36960.168	コナリト
26-136	-24258.089	-36966.064	コナリト
26-137	-24265.089	-36971.984	コナリト
26-138	-24272.129	-36977.928	コナリト
26-139	-24279.209	-36983.896	コナリト
26-140	-24286.329	-36989.888	コナリト
26-141	-24293.489	-36995.904	コナリト
26-142	-24300.689	-37001.944	コナリト
26-143	-24307.929	-37008.008	コナリト
26-144	-24315.209	-37014.096	コナリト
26-145	-24322.529	-37020.208	コナリト
26-146	-24329.889	-37026.344	コナリト
26-147	-24337.289	-37032.504	コナリト
26-148	-24344.729	-37038.688	コナリト
26-149	-24352.209	-37044.896	コナリト
26-150	-24359.729	-37051.128	コナリト
26-151	-24367.289	-37057.384	コナリト
26-152	-24374.889	-37063.664	コナリト
26-153	-24382.529	-37069.968	コナリト
26-154	-24390.209	-37076.296	コナリト
26-155	-24397.929	-37082.648	コナリト
26-156	-24405.689	-37089.024	コナリト
26-157	-24413.489	-37095.424	コナリト
26-158	-24421.329	-37101.848	コナリト
26-159	-24429.209	-37108.296	コナリト
26-160	-24437.129	-37114.768	コナリト
26-161	-24445.089	-37121.264	コナリト
26-162	-24453.089	-37127.784	コナリト
26-163	-24461.129	-37134.328	コナリト
26-164	-24469.209	-37140.896	コナリト
26-165	-24477.329	-37147.488	コナリト
26-166	-24485.489	-37154.104	コナリト
26-167	-24493.689	-37160.744	コナリト
26-168	-24501.929	-37167.408	コナリト
26-169	-24510.209	-37174.096	コナリト
26-170	-24518.529	-37180.808	コナリト
26-171	-24526.889	-37187.544	コナリト
26-172	-24535.289	-37194.304	コナリト
26-173	-24543.729	-37201.088	コナリト
26-174	-24552.209	-37207.896	コナリト
26-175	-24560.729	-37214.728	コナリト
26-176	-24569.289	-37221.584	コナリト
26-177	-24577.889	-37228.464	コナリト
26-178	-24586.529	-37235.368	コナリト
26-179	-24595.209	-37242.296	コナリト
26-180	-24603.929	-37249.248	コナリト
26-181	-24612.689	-37256.224	コナリト
26-182	-24621.489	-37263.224	コナリト
26-183	-24630.329	-37270.248	コナリト
26-184	-24639.209	-37277.296	コナリト
26-185	-24648.129	-37284.368	コナリト
26-186	-24657.089	-37291.464	コナリト
26-187	-24666.089	-37298.584	コナリト
26-188	-24675.129	-37305.728	コナリト
26-189	-24684.209	-37312.896	コナリト
26-190	-24693.329	-37320.088	コナリト
26-191	-24702.489	-37327.304	コナリト
26-192	-24711.689	-37334.544	コナリト
26-193	-24720.929	-37341.808	コナリト
26-194	-24730.209	-37349.096	コナリト
26-195	-24739.529	-37356.408	コナリト
26-196	-24748.889	-37363.744	コナリト
26-197	-24758.289	-37371.104	コナリト
26-198	-24767.729	-37378.488	コナリト
26-199	-24777.209	-37385.896	コナリト
26-200	-24786.729	-37393.328	コナリト
26-201	-24796.289	-37400.784	コナリト
26-202	-24805.889	-37408.264	コナリト
26-203	-24815.529	-37415.768	コナリト
26-204	-24825.209	-37423.296	コナリト
26-205	-24834.929	-37430.848	コナリト
26-206	-24844.689	-37438.424	コナリト
26-207	-24854.489	-37446.024	コナリト
26-208	-24864.329	-37453.648	コナリト
26-209	-24874.209	-37461.296	コナリト
26-210	-24884.129	-37468.968	コナリト
26-211	-24894.089	-37476.664	コナリト
26-212	-24904.089	-37484.384	コナリト
26-213	-24914.129	-37492.128	コナリト
26-214	-24924.209	-37500.896	コナリト
26-215	-24934.329	-37509.688	コナリト
26-216	-24944.489	-37518.504	コナリト
26-217	-24954.689	-37527.344	コナリト
26-218	-24964.929	-37536.208	コナリト
26-219	-24975.209	-37545.096	コナリト
26-220	-24985.529	-37554.008	コナリト
26-221	-24995.889	-37562.944	コナリト
26-222	-25006.289	-37571.904	コナリト
26-223	-25016.729	-37580.888	コナリト
26-224	-25027.209	-37589.896	コナリト
26-225	-25037.729	-37598.928	コナリト
26-226	-25048.289	-37607.984	コナリト
26-227	-25058.889	-37617.064	コナリト
26-228	-25069.529	-37626.168	コナリト
26-229	-25080.209	-37635.296	コナリト
26-230	-25090.929	-37644.448	コナリト
26-231	-25101.689	-37653.624	コナリト
26-232	-25112.489	-37662.824	コナリト
26-233	-25123.329	-37672.048	コナリト
26-234	-25134.209	-37681.296	コナリト
26-235	-25145.129	-37690.568	コナリト
26-236	-25156.089	-37700.864	コナリト
26-237	-25167.089	-37711.184	コナリト
26-238	-25178.129	-37721.528	コナリト
26-239	-25189.209	-37731.896	コナリト
26-240	-25200.329	-37742.288	コナリト
26-241	-25211.489	-37752.704	コナリト
26-242	-25222.689	-37763.144	コナリト
26-243	-25233.929	-37773.608	コナリト
26-244	-25245.209	-37784.096	コナリト
26-245	-25256.529	-37794.608	コナリト
26-246	-25267.889	-37805.144	コナリト
26-247	-25279.289	-37815.704	コナリト
26-248	-25290.729	-37826.288	コナリト
26-249	-253020.2.		

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次支局管轄)
令和7年1月28日 福岡法務局

(9 枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

建物図面

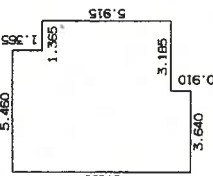
家屋番号 22-30

建物の所在 所沢市小手指南四丁目22番地30

各階平面図

0866472

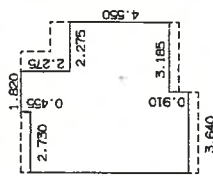
1階



求積表

7.280 X 5.460	=	39.748800
5.915 X 1.365	=	8.073975
0.910 X 3.640	=	3.312400
計		51.135175
床面積		51.13 m ²

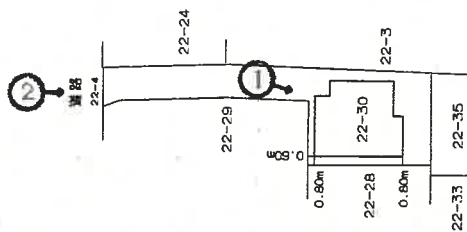
2階



求積表

6.370 X 4.550	=	28.983500
4.550 X 2.275	=	10.351250
0.910 X 3.640	=	3.312400
0.455 X 1.820	=	0.828100
計		43.475250
床面積		43.47 m ²

←○(写真撮影位置表示)



作成者

申請人

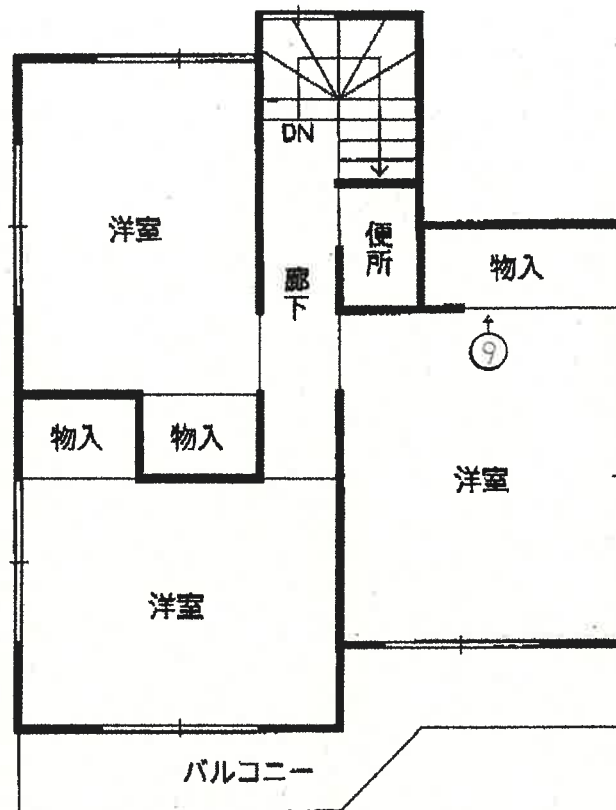
縮尺 1/250

縮尺 1/500

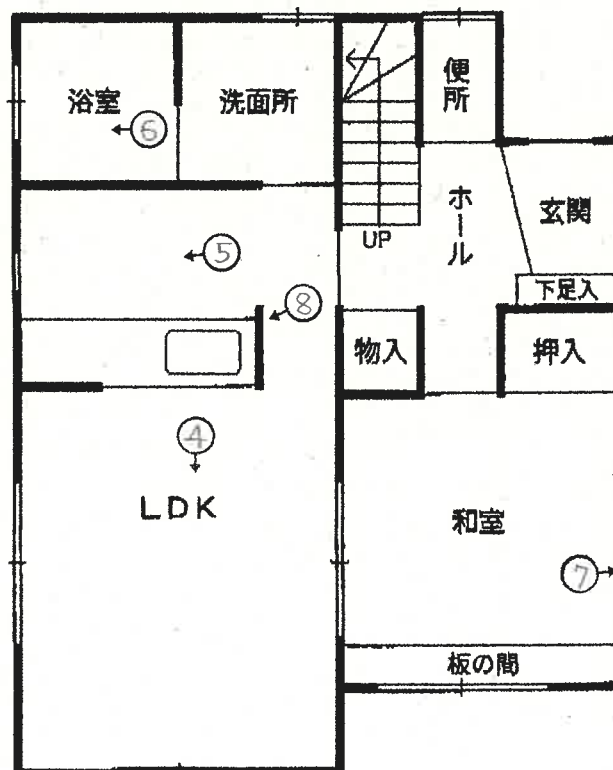
建 物 間 取 図

令和7年(ケ)第22号

2 階



1 階



←○(写真撮影位置表示)



①

本件建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 4 月 22 日 現地調査
令和 7 年 5 月 12 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

山 口 和 範

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 所沢市小手指南四丁目 |
| | 地 番 | 22 番 25 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2.00 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 10 分の 1 |
| 2 | 所 在 | 所沢市小手指南四丁目 |
| | 地 番 | 22 番 30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.00 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 3 | 所 在 | 所沢市小手指南四丁目 22 番地 30 |
| | 家屋 番号 | 22 番 30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.13 平方メートル
2 階 43.47 平方メートル |
| | 所有者 | A |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 11,561,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,000 円
物件2（土地）	金 3,920,000 円
物件3（建物）	金 7,640,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
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	
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・2）

位 置 ・ 交 通	西武狭山線「下山口」駅の北西方約1.8km（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、周辺にマンション、アパート、駐車場等も見られる土地区画整理済の住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 第二樺峰地区地区計画（B地区） 県立狭山自然公園（普通地域） 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 形 積 状 地 勢 日 照	155.00 m ² （物件2） 袋地 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	北西 4.1m 舗装市道(5-1928号線／建築基準法42条1項1号)等高接面	
土地の利用状況等	物件1は共有のごみ集積所 物件2は物件3の敷地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり 下 水 道：あり ※敷地内までの引込がある場合は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○基準容積率164% ○物件2と北東側隣地（22番3）とは約2～3mの高低差があり、埼玉県建築基準法施行条例6条1項の崖に該当 ○物件2の一部が周知の埋蔵文化財抱蔵地（No.20-32 宮前遺跡）に該当するが、試掘調査済で出土なし（所沢市立埋蔵文化財調査センターより聴取） ○横田飛行場の外側水平表面に該当	

2 建物の概況及び利用状況（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）：平成18年3月9日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル塗り、一部タイル貼り 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング、畳 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 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：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○1階和室の壁のクロスが一部黒ずんでいる。 ○1階キッチンのクロスが一部剥がれている。 ○2階南側洋室に屋根裏収納あり。

第5 評価額算出の過程

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	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	113,000	0.08	2.00	$\frac{1}{10}$	1.00	2,000
2	113,000	0.80	155.00	$\frac{1}{1}$	1.00	14,010,000
合計	—	—	—	—	—	14,012,000

※ 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）

県基準地 所沢（県）－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 124,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & \div & 113,000 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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である。

◇ 標準化補正 : なし

◇ 地域格差 : 交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（袋地、共有ごみ集積所）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

② 物件 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/㎡)	現況延床面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	120,000	94.60	0.22	2,500,000

ウ 現価率

経過年数 19年 経済的残存耐用年数 6年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年}}{(\text{経過年数 } 19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年})} \\ &\times (1 - 0.10) \div 0.22 \end{aligned}$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
2	14,010,000	0.60	法定地上権	8,410,000

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	2,000	－	－	1.00	0.7	1,000
2	14,010,000	－ 8,410,000	－	1.00	0.7	3,920,000
3	2,500,000	＋ 8,410,000	1.0	1.00	0.7	7,640,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						11,561,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

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

県基準地の標準価格 【 所沢（県）－4 】

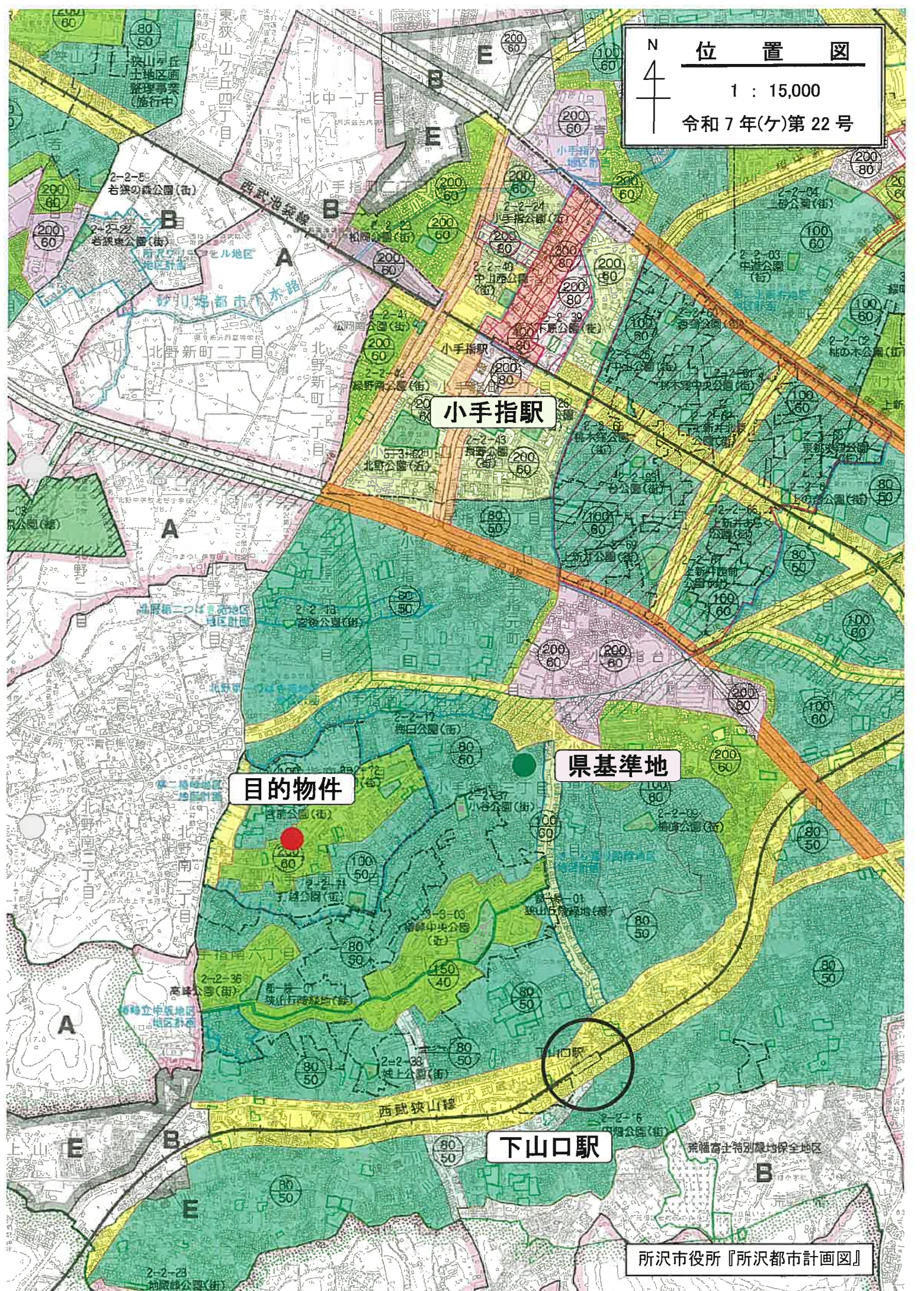
所 在 : 小手指南3丁目21番2
価 格 : 124,000 円／㎡
位 置 : 西武池袋線「小手指」駅約 1.7 km（道路距離）
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 112 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東 4.2m 市道
用途指定等 : 第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

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
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上

位置図
1 : 15,000
令和7年(ケ)第22号



目的物件

県基準地

下山口駅

所沢市役所『所沢都市計画図』



(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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

小手指南
4丁目
小手指南
5丁目

請求部	所在	所沢市小手指南四丁目				地番	22番30			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成16年7月				備付年月日(原図)	平成16年7月20日		補記事項		

A3をA4に縮小

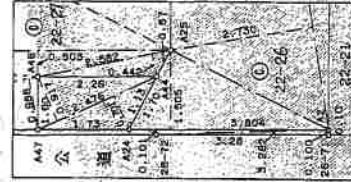
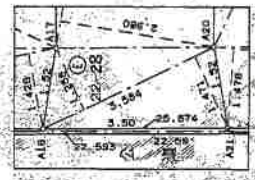
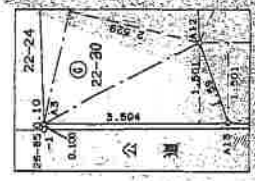
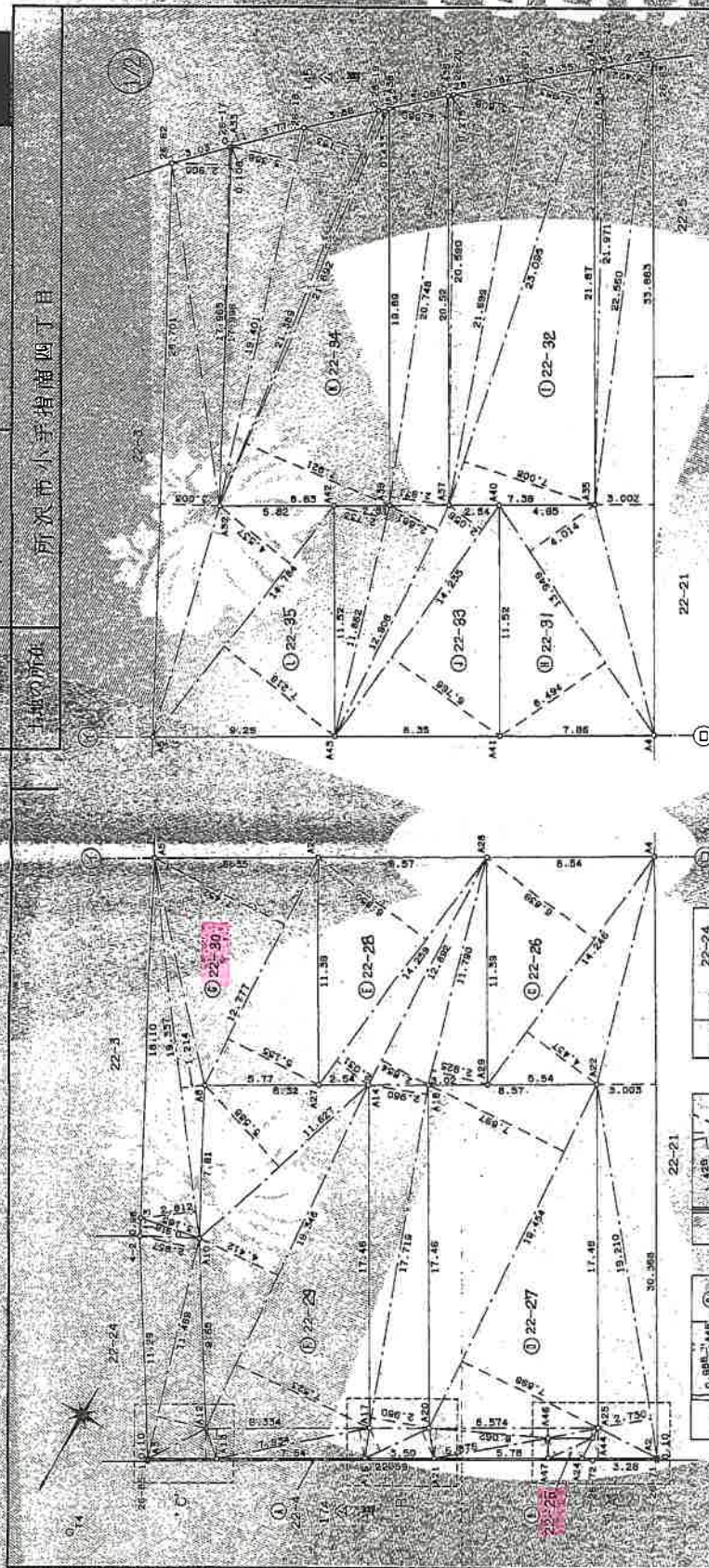
登記年月日：平成17年8月8日

0032005

地積測量図

22-1, 25-35

所沢市小手指南四丁目



作製者

申請人

縮尺 1/250

請求番号：43-2

(1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年8月8日

0032006

地積測量図

2024.25.35

所在地
所沢市小玉南四丁目

地積測量図

地積	面積	地積	面積	地積	面積
25-17	23703.404	25-18	23703.404	25-19	23703.404
25-20	23703.404	25-21	23703.404	25-22	23703.404
25-23	23703.404	25-24	23703.404	25-25	23703.404
25-26	23703.404	25-27	23703.404	25-28	23703.404
25-29	23703.404	25-30	23703.404	25-31	23703.404
25-32	23703.404	25-33	23703.404	25-34	23703.404
25-35	23703.404	25-36	23703.404	25-37	23703.404
25-38	23703.404	25-39	23703.404	25-40	23703.404
25-41	23703.404	25-42	23703.404	25-43	23703.404
25-44	23703.404	25-45	23703.404	25-46	23703.404
25-47	23703.404	25-48	23703.404	25-49	23703.404
25-50	23703.404	25-51	23703.404	25-52	23703.404
25-53	23703.404	25-54	23703.404	25-55	23703.404
25-56	23703.404	25-57	23703.404	25-58	23703.404
25-59	23703.404	25-60	23703.404	25-61	23703.404
25-62	23703.404	25-63	23703.404	25-64	23703.404
25-65	23703.404	25-66	23703.404	25-67	23703.404
25-68	23703.404	25-69	23703.404	25-70	23703.404
25-71	23703.404	25-72	23703.404	25-73	23703.404
25-74	23703.404	25-75	23703.404	25-76	23703.404
25-77	23703.404	25-78	23703.404	25-79	23703.404
25-80	23703.404	25-81	23703.404	25-82	23703.404
25-83	23703.404	25-84	23703.404	25-85	23703.404
25-86	23703.404	25-87	23703.404	25-88	23703.404
25-89	23703.404	25-90	23703.404	25-91	23703.404
25-92	23703.404	25-93	23703.404	25-94	23703.404
25-95	23703.404	25-96	23703.404	25-97	23703.404
25-98	23703.404	25-99	23703.404	25-100	23703.404

7.8.8
登記

作製者

申請人

縮尺

請求番号：43-2

(2/2)

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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年1月28日 福岡法務局

請求番号：43-3

A3をA4に縮小

圖面平階各

0866472

22-30

建 物 面 积

所況市小手捐南四丁日22番地30

家星番号

建物の所在

作者

— 1 —

100

1

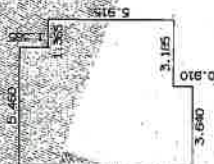
(續) 參于草屬 曹漢屏于江蘇

18541

表 積 求

7.280 X	5.460	=	39.748800
6.915 X	1.365	=	8.073975
0.910 X	3.640	=	3.312400
計			51.135175
床面積			51.13 m ²

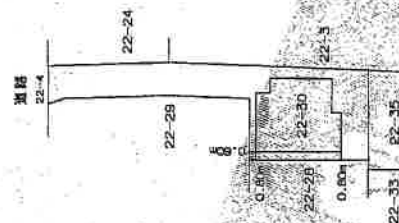
品 1



求積表

5.370 X	4.550	=	28.983500
4.560 X	2.275	=	10.351250
0.910 X	3.640	=	3.312400
0.455 X	1.820	=	0.828100
計			43.475250
販出總			43.47 m³

階之



— 1000 —

0000

建物間取図

令和7年(ケ)第22号

2階



1階

