

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）
1～3	11,981,000 9,584,800	一括	2,396,200	100,348	16,298
1	1,000				
2	2,630,000				
3	9,350,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---------|------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 狭山市広瀬東四丁目 | |
| | 地 番 | 392番13 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 4.00平方メートル | |
| | 持分20分の1 | | |
| 2 | 所 在 | 狭山市広瀬東四丁目 | |
| | 地 番 | 392番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 120.10平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 狭山市広瀬東四丁目 392番地8 | |
| | 家屋 番号 | 392番8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 49.68平方メートル |
| | | 2階 | 42.23平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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

【物件番号1】

本件土地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 狭山市広瀬東四丁目
地 番 392番13
地 目 雑種地
地 積 4.00平方メートル
共有者 A 持分20分の1

2 所 在 狭山市広瀬東四丁目
地 番 392番8
地 目 宅地
地 積 120.10平方メートル
所有者 A

3 所 在 狭山市広瀬東四丁目 392番地8
家屋 番号 392番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 42.23平方メートル
所有者 A



令和 7年(ケ)第 43号
令和 7年 5月15日受理
令和 7年 6月 2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 狭山市広瀬東四丁目
 地 番 392番13
 地 目 雑種地
 地 積 4.00平方メートル

共有者 A 持分20分の1

2 所 在 狭山市広瀬東四丁目
 地 番 392番8
 地 目 宅地
 地 積 120.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 狭山市広瀬東四丁目 392番地8
 家屋 番号 392番8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
 2階 42.23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	狹山市広瀬東4-31-20		
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 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所有して占有している(空き家) ☐ 「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 本件建物には、所有者が住んでいたところ、数か月前に引っ越しました。 2 本件物件と私の家もいずれも水路が隣接しているところ、大雨が降るとこの水路が溢れて、我家は玄関入口付近まで水浸しになります。
■A (債務者兼所有者)	1 本件建物には私が家族と住んでいましたが、10か月くらい前に引っ越し、その後は空き家です。 2 本件建物について、不具合は特にありません。 3 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。 4 大雨が降ると車のタイヤの半分くらいが水浸しになります。 5 本件物件の上空を飛んでいる航空機の音がうるさいです。 6 物件2の土地に私が設置した外壁があるところ、これを撤去する場合には、かなりの費用がかかると思います。 7 物件2の土地にあるロッカーは、私のものです。 8 ソーラーパネルは、2018年に私が設置したもので、費用は約150万円で、残債務ははっきり分かりませんが80万円くらい残っていると思います。また、所有権留保の特約の有無については分かりません。 さらに、蓄電池を2021年に設置しました。費用は約165万円で、残債務ははっきり分かりませんが90万円くらい残っていると思います。 9 本件建物内の動産類の所有権は放棄しますので、適宜処分して差し支えありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、所有者の回答書、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を2枚目のとおり所有者が動産を放置した空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番392-2）は、狹山市所有の公衆用道路（地目：田）である。
- 4 本件建物について、次のとおり認められた。
 - ① 壁面及びクローゼットの扉に落書き（写真⑥、⑦）
 - ② 和室壁面に空いた穴をテープで補修（写真⑧）
- 5 本件物件に設置されているソーラーパネルについては、次のとおりである。
 - ① 設置者：債務者兼所有者
 - ② 設置時期：2018年
 - ③ 設置費用：約150万円
 - ④ 残債務：約80万円
 - ⑤ 所有権留保の契約の有無：不明
 - ⑥ 設置状況：屋根と一体型なお、蓄電池については、所有者の陳述のとおりである。
- 6 物件2の土地上に、本件所有者が所有するスチール製ロッカー（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5月16日(金) 11:35-11:50	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、近隣者聴取
7年5月16日(金) 16:10-16:15	執行官室	債務者兼所有者あて現況調査照会書送付
7年5月20日(火) 8:30-8:35	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年6月1日(日) 9:20-9:55	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		

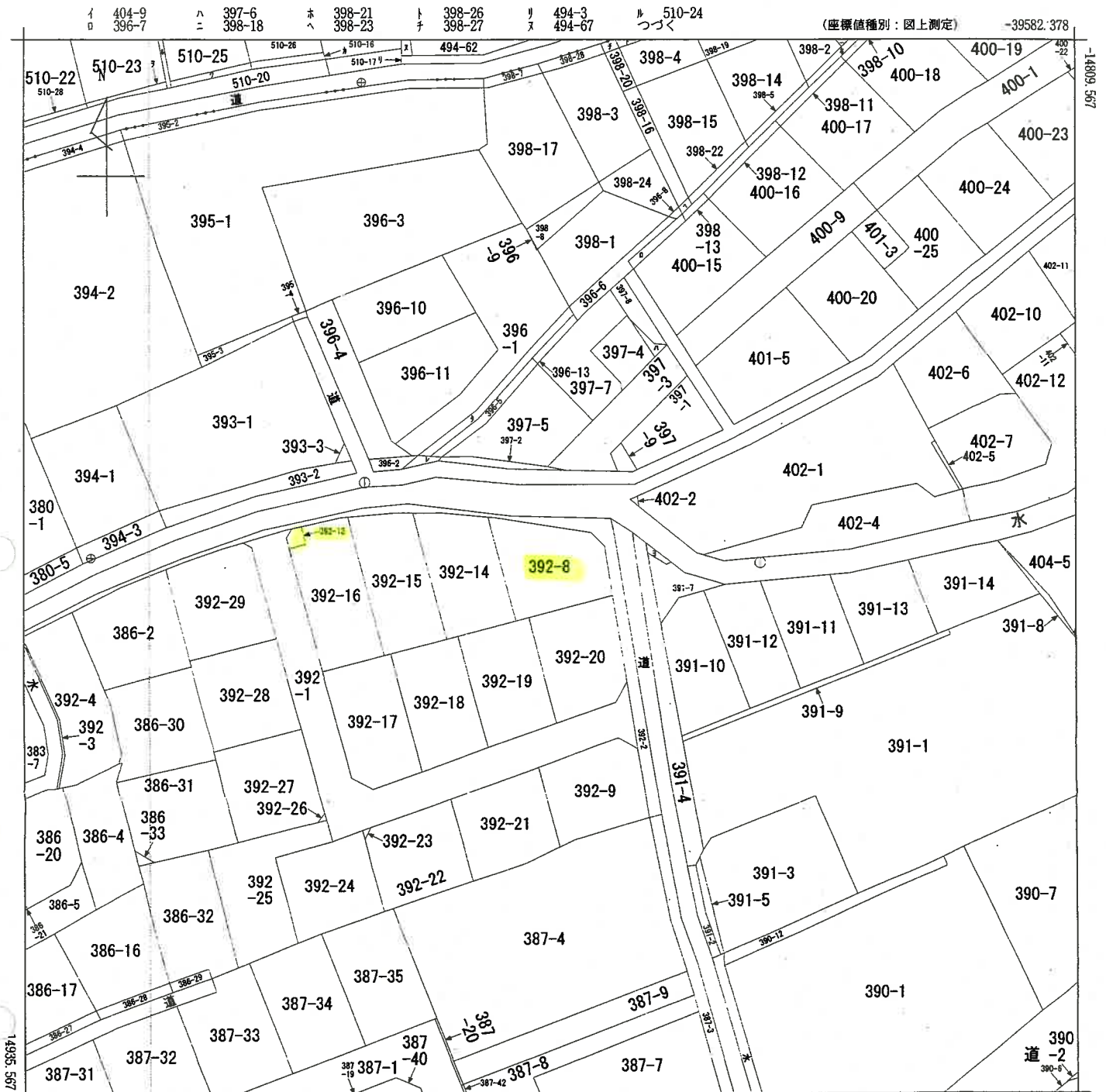
(特記事項)

☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和7年6月1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



-39707.378 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

広瀬台
1丁目
広瀬東4丁目

請求部	所在	狹山市広瀬東四丁目				地番	392番8			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年3月			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。

令和7年2月28日

さいたま地方方法務局所沢支局

請求番号：36-1

登記官

(1/2)

(6枚目)

ヲ 510-29
ワ 510-30
カ 510-31
コ 391-6
ク 396-12
レ 水

登記年月日：平成29年1月5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2月28日 さいたま地方支務局所沢支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：36-2

(1/2)

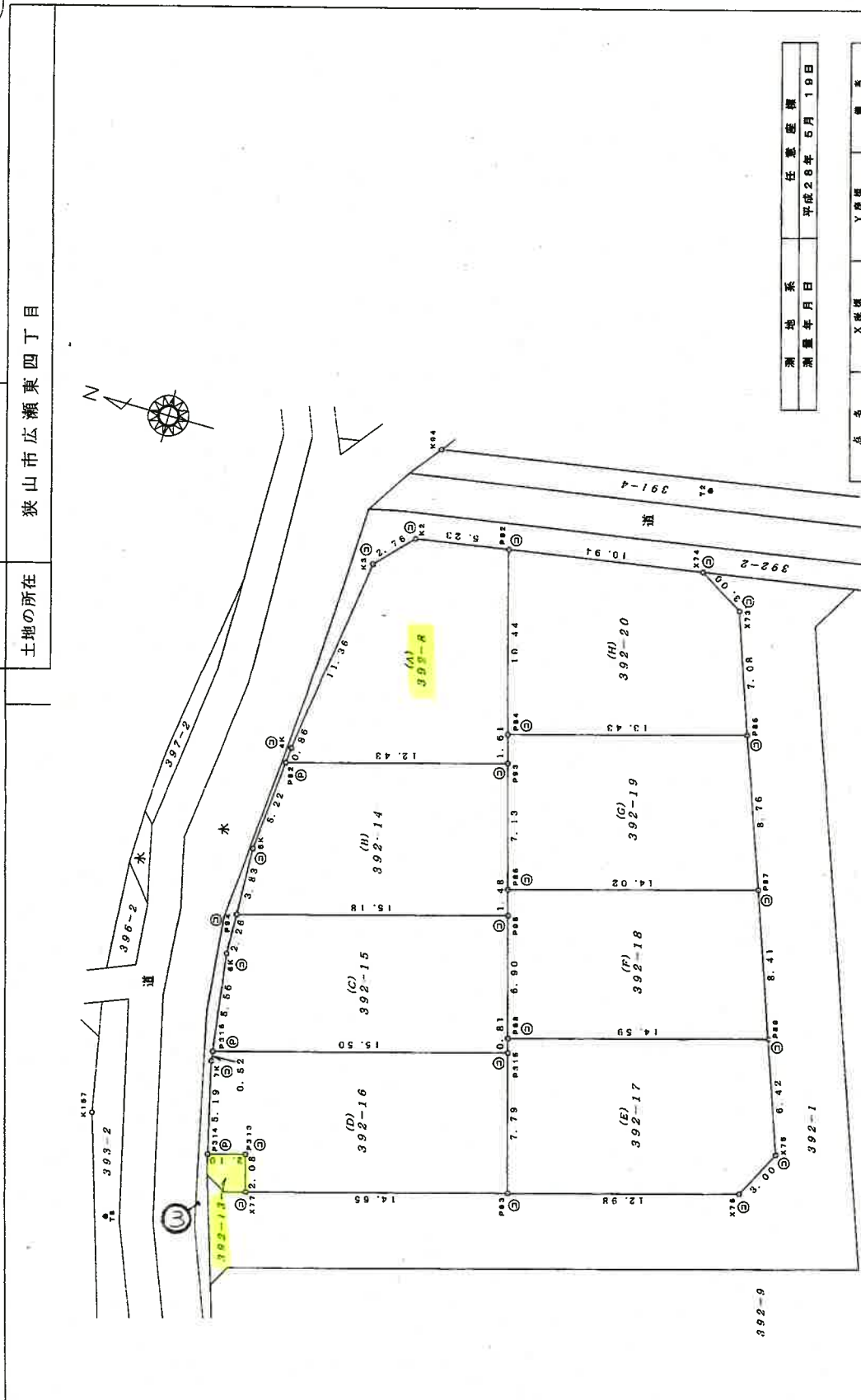
A3判をA4判に縮小

1/2

地 積 測 量 図

地 番 392-8, -14~-20

土地の所在 狭山市広瀬東四丁目



測 地 系	任意座標
測 量 年 月 日	平成28年 5月 19日

点 名	X 座標	Y 座標	備 考
K94	537.372	537.039	市コンクリート杭
K157	535.908	495.802	市コンクリート杭
T2	512.237	536.943	金属板
T8	533.537	490.461	金属板

凡 例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	計 算 点
①	コンクリート杭	②	金属板	③	銅 印
④	プラスチック杭	⑤	金属プレート	⑥	計算点

作成者

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。
令和7年2月28日 さいたま地方支務局所沢支局

登記官

(9枚目)

地積測量図

地番 392-8,-14~-20

土地の所在 狭山市広瀬東四丁目

求積表

地番	(A) 392-8				Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1		
K2	527.386	531.838	529.829	-2.860	-1508.32390	
K3	529.283	529.829	518.570	-13.258	-7022.526844	
K4	530.880	518.570	517.711	-12.118	-6432.840300	
P2	530.922	521.074	517.711	2.504	1326.426688	
P3	518.954	521.074	522.630	4.919	2552.734756	
P4	519.392	522.630	532.689	11.615	6032.738080	
P22	522.218	532.689	529.829	-9.208	-4808.583344	
合計				面積	-240.206266	
合計				面積	120.101330	m ²

地番	(B) 392-14				Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1		
P2	530.922	517.711	512.503	-8.671	-4550.532482	
5K	531.365	512.503	508.674	-9.037	-4801.945505	
P4	531.241	508.674	512.781	0.278	147.684998	
P5	516.624	512.781	518.954	6.535	3385.613840	
P6	517.026	518.954	521.074	8.293	4287.696618	
P3	518.954	521.074	532.689	3.502	1817.376908	
合計				面積	-240.205603	
合計				面積	120.1028015	m ²

地番	(C) 392-15				Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1		
P4	531.241	508.674	506.406	-6.375	-3386.661375	
6K	531.169	506.406	500.887	-7.787	-4136.213003	
P16	530.429	500.887	518.954	-1.056	-560.133024	
P15	514.837	505.350	506.130	6.243	3207.717491	
P8	514.756	506.130	512.781	7.431	3825.151836	
P5	516.624	512.781	521.074	2.544	1314.291456	
合計				面積	-245.846619	
合計				面積	122.92	m ²

地番	(D) 392-16				Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1		
P16	530.429	500.887	500.887	-4.987	-2645.249423	
7K	530.359	500.359	495.319	-5.568	-2933.038912	
P14	529.128	495.319	495.319	-4.475	-2387.847800	
P13	527.105	495.888	518.954	-1.438	-787.976990	
X77	526.541	493.881	512.781	1.957	1030.440737	
P3	512.429	497.845	505.350	11.469	5877.048201	
P15	514.837	505.350	521.074	3.042	1585.221554	
合計				面積	-251.402833	
合計				面積	125.7013165	m ²

地番	(E) 392-17				Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1		
P22	512.429	497.845	501.357	-3.993	-2046.128997	
X76	499.932	501.357	504.024	6.179	3089.079828	
X75	498.561	504.024	510.781	8.721	4347.863271	
P8	500.703	510.781	506.130	2.106	1054.480518	
P8	514.756	506.130	512.781	-4.728	-2433.766368	
P13	514.837	506.130	521.074	-8.285	-4262.939048	
合計				面積	-251.410793	
合計				面積	125.7053965	m ²

地番	(F) 392-18				Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1		
P8	500.703	510.078	518.003	11.873	5944.846719	
P7	503.521	518.003	514.209	4.131	2080.045251	
P6	517.026	514.209	516.624	-5.222	-2699.909772	
P5	516.624	512.781	518.954	-8.079	-4173.805298	
P8	514.756	506.130	512.781	-2.703	-1391.385468	
合計				面積	-240.208566	
合計				面積	120.1042830	m ²

地番	(G) 392-19				Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1		
P7	503.521	518.003	526.264	12.055	6069.945855	
P5	506.459	526.264	519.392	4.627	2343.385793	
P4	519.392	522.630	521.074	-5.190	-2695.644480	
P3	518.954	521.074	514.209	-8.421	-4370.111694	
P8	517.026	514.209	512.781	-3.071	-1587.766846	
合計				面積	-240.1057560	
合計				面積	120.101512	m ²

地番	(H) 392-20				Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1		
X73	508.834	532.941	534.468	8.204	4174.474196	
X74	511.423	534.468	532.218	-0.252	-128.878696	
P2	522.218	532.218	522.630	-11.838	-6182.016684	
P4	519.392	522.630	526.264	-5.425	-3337.093600	
P5	506.459	526.264	512.781	10.311	5222.098749	
合計				面積	-251.415995	
合計				面積	126.70	m ²

総合面積	980.4539935	m ²
------	-------------	----------------

作成者

申請人

縮尺

1/

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2月28日 さいたま地方支務局所沢支局

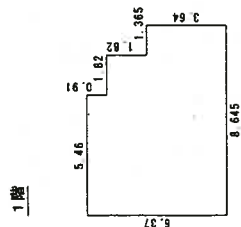
登記官

(10枚用)

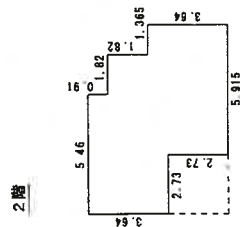
A3判をA4判に縮小

各階平面図 建物図面

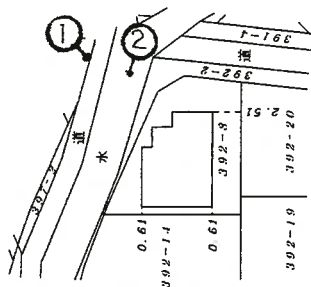
家屋番号	392-8
建物の所在	狭山市広瀬東四丁目392番地8



床面積 49.68 m²



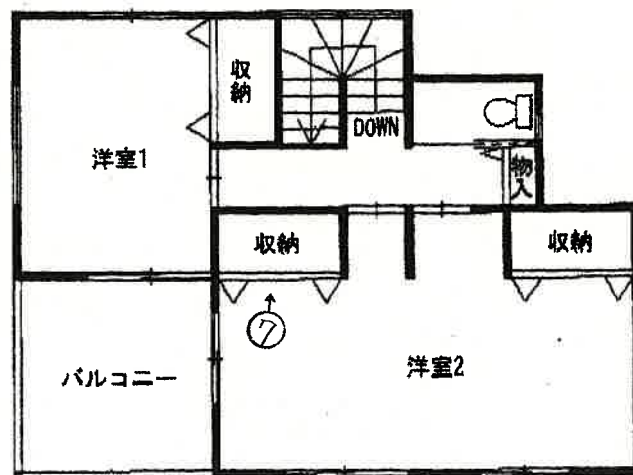
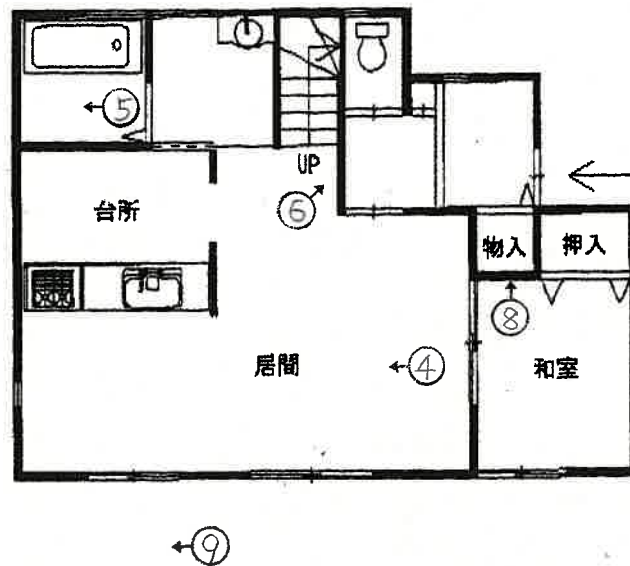
床面積 42.23 m²



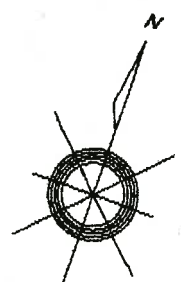
←○(写真撮影位置表示)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

建物間取図



←○(写真撮影位置表示)





①

本件建物



②

水路



③

物件 1



④



⑤



⑥



⑦



⑧

穴をテープで
補修



外壁

⑨

令和 7 年（ケ） 第 0 4 3 号
令和 7 年 6 月 1 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 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

蛭 原 康 善 印

物 件 目 録

1 所 在 狹山市広瀬東四丁目
 地 番 392 番 13
 地 目 雑種地
 地 積 4.00 平方メートル
 共有者 A 持分 20 分の 1

2 所 在 狹山市広瀬東四丁目
 地 番 392 番 8
 地 目 宅地
 地 積 120.10 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 狹山市広瀬東四丁目 392 番地 8
 家屋 番号 392 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
 2 階 42.23 平方メートル
 所有者 A



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 11,981,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,000 円
物件2 (土地)	金 2,630,000 円
—	—
—	—
物件3 (建物)	金 9,350,000 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		
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	西武新宿線 狹山市駅 北西方 約2,400m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	小規模住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域				
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種住居地域			
		60%			
		200%			
		なし			
		航空法49条 転移表面			
画 地 条 件 等 (規模、形状等)	規 模 形 状 地 勢 そ の 他	4.00 m ² （物件1）120.10 m ² （物件2） 台形（有効宅地） 敷地内は平坦 物件1は共有ゴミ置場			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	東	約5m	市道	等高	42条1項1号
			F-276号線		
土 地 の 利 用 状 況	物件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. 北側市道F-866号線との間に水路が介在し接道していない。 b. 浸水想定0.5m未満 c. 航空機騒音がある。 d. 南側隣地との間にブロック塀を築造している。				

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29年7月24日 約 8年 約 22年	新築
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 畳、長尺ビニールシート、フローリング等 電気、ガス、水道等 ○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	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. 太陽光パネルによる自家発電設備がある。 c. 壁面クロスは汚れと破損が目立つ。		

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	84,300	0.050	4.00	$\frac{1}{20}$	1.00	1,000
2	84,300	0.927	120.10	$\frac{1}{1}$	1.00	9,390,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	9,391,000

※ 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）
基準地 狭山－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 87,200 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{99.0} & \div & 84,300 \text{ 円／㎡} \end{array}$$

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、共有ゴミ置場、浸水実績	
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	91.91	0.51	7,730,000
—	—	—	—	—
			合 計	7,730,000

ウ 現価率 … 物件 3

経過年数 8年 経済的残存耐用年数 22年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - 0.30) = \frac{22}{(8 + 22)} \times (1 - 0.30) = 0.51$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
2	9,390,000	0.60	法定地上権	5,630,000
—	—	—	—	—
				5,630,000

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	1,000	0		1.0	0.7	1,000
2	9,390,000	▲ 5,630,000		1.0	0.7	2,630,000
—	—	—		—	—	—
3	7,730,000	+ 5,630,000	1.0 - 0.00	1.0	0.7	9,350,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						11,981,000

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

基準地価格	狭山ー3
所在	: 広瀬東4丁目1733番6外 「広瀬東4ー38ー12」
価格	: 87,200 円/㎡
位置	: 西武新宿線 狭山市駅 2,500m (道路距離)
価格時点	: 令和6年7月1日
地積	: 100㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面道路	: 南東 4.2m 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	: 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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)

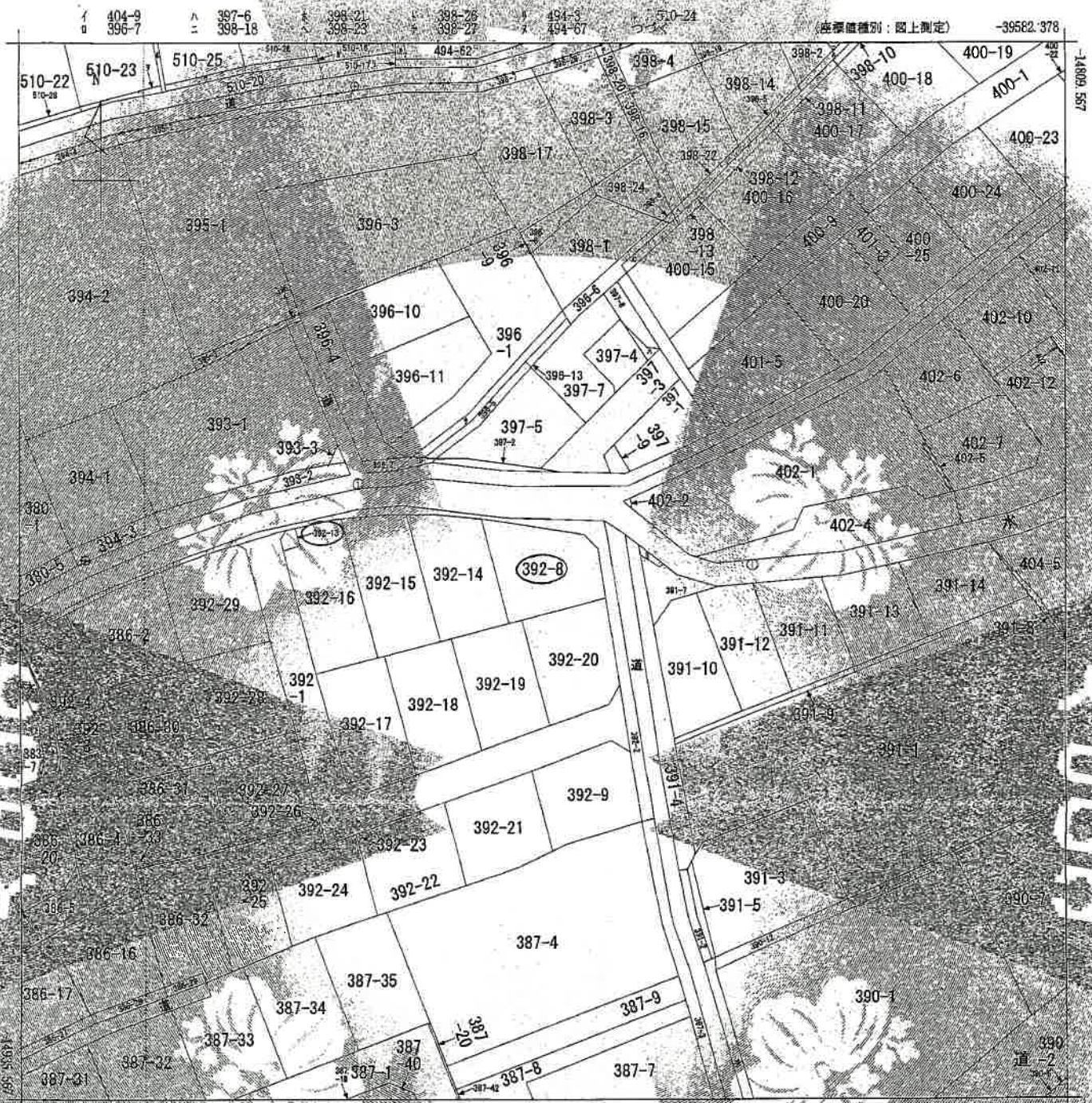
以下余白



1:15,000 相当

地図上の1センチは 約 150 メートル

7-ケ-043位置図 昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25



(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、これに代るものとして備え付けられている図面であり、土地の区画及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土情報院が公表した地籍情報システム（landinformation2011.par）による修正がされている。

地番区域見出し
広瀬台
1丁目
広瀬東4丁目

請求部	所在	狭山市広瀬東四丁目				地番	392番8		
出図 方尺	1/500	精度	±	座標系 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成 年月日	昭和41年3月				備考 年月日 (原図)			備考	

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。

令和7年2月28日
さいたま地方法務局所沢支局
登記官

請求番号：36-1
(1/2)

A3→A4縮小
7-ケ-043公図

登記年月日：平成元年3月25日

これは図面に記載されている敷地を範囲とした建物図面である。
令和7年2月28日 さいたま市地方建設局発行

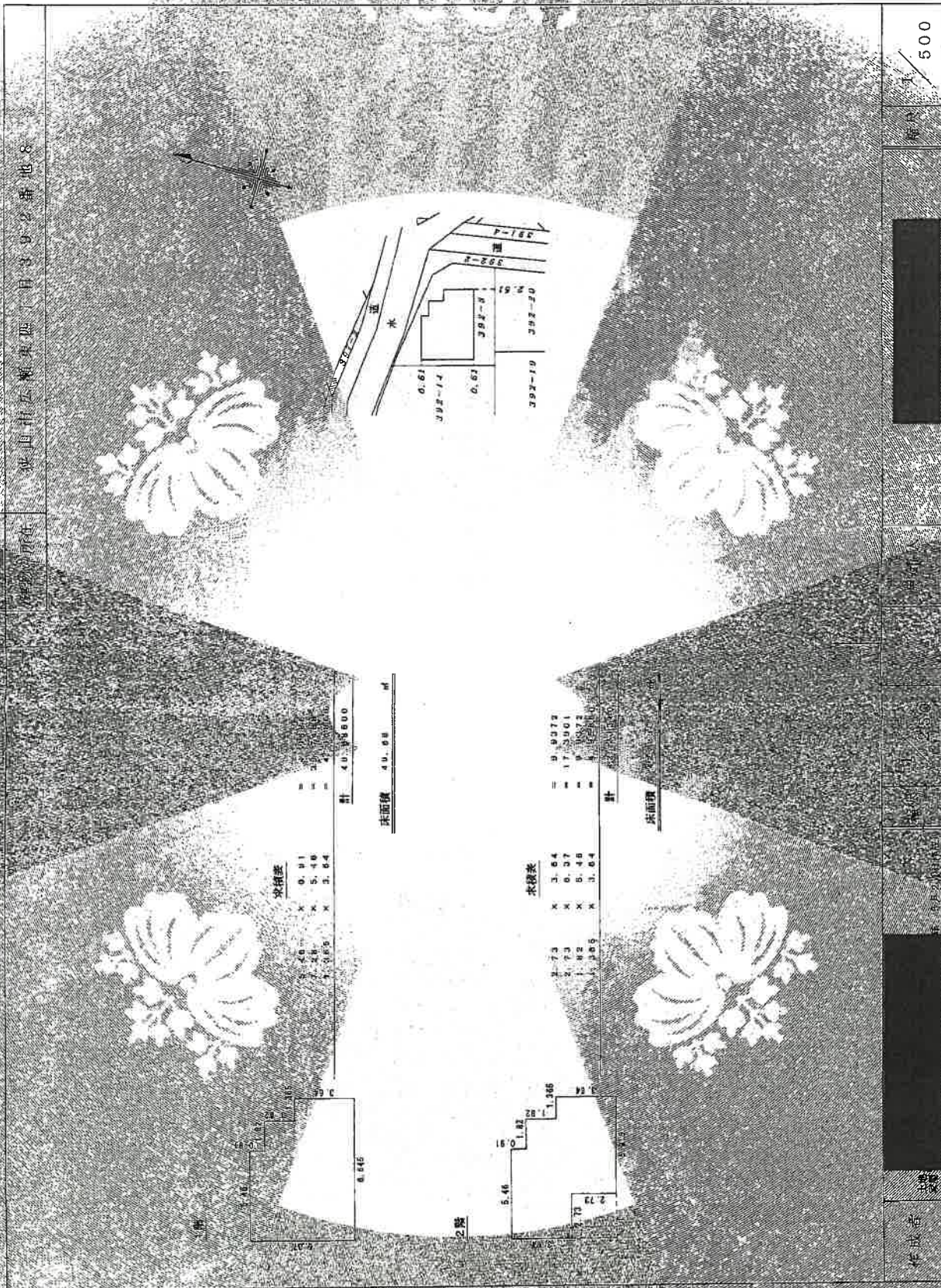
7-ケ-043建物図面

各階平面図

3.9.2.8

建物図面

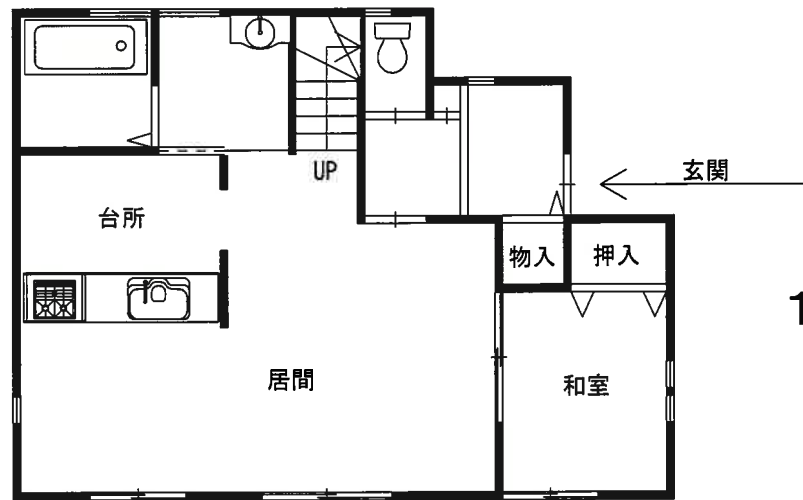
所在地：埼玉県さいたま市五反田東区 目黒92番地8



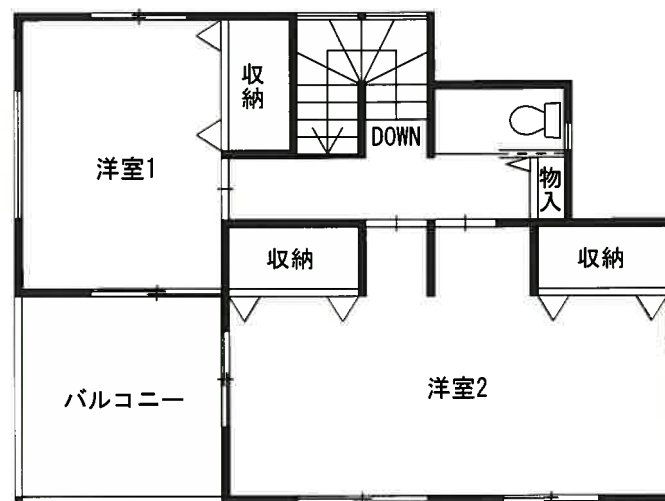
縮尺 1/500

A3→A4縮小

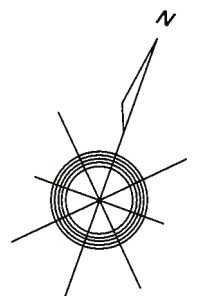
請求番号：36-3



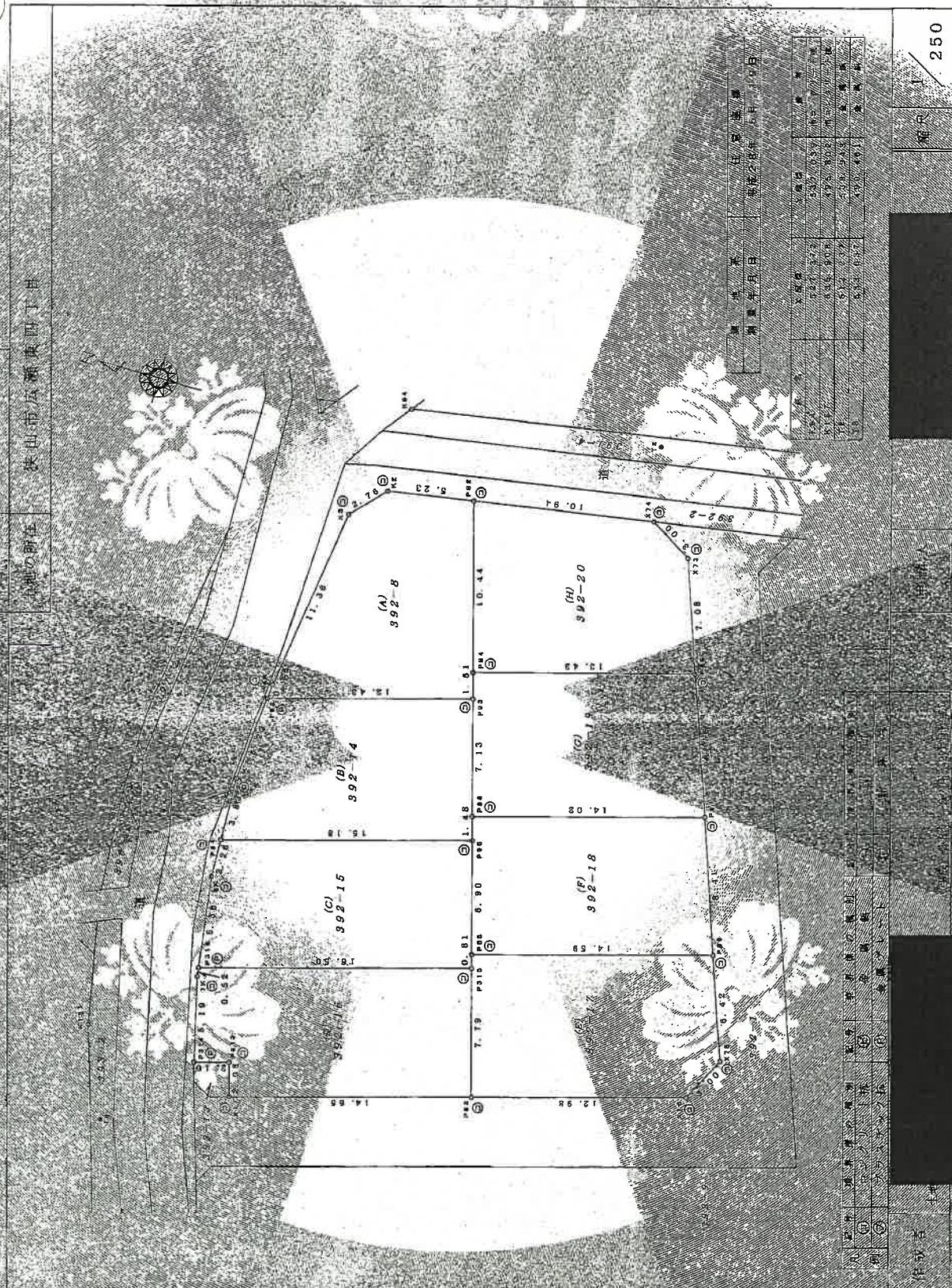
1 階平面図



2 階平面図



峽山市広瀬東国下川



令和7年2月28日

7 - ケ - 043地積測量図

A3→A4縮小

これは図面に記録されている内容と一致しない箇所がある。
令和7年2月28日 さいたま市地方自治体市民生活局

川口市川口4丁目

不図表

地番	(B) 392-8	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
P82	530.922	530.922	530.922	-8.571	-8.571
P83	531.305	531.305	531.305	-9.037	-9.037
P84	531.241	531.241	531.241	0.278	0.278
P85	516.824	516.824	516.824	5.535	2859.518840
P86	517.026	517.026	517.026	8.293	4287.596618
P87	518.984	518.984	518.984	3.502	1837.378908
合計					-240.206603
合計面積					120.1028015

地番	(B) 392-8	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
P88	530.922	530.922	530.922	-8.571	-8.571
P89	531.305	531.305	531.305	-9.037	-9.037
P90	531.241	531.241	531.241	0.278	0.278
P91	516.824	516.824	516.824	5.535	2859.518840
P92	517.026	517.026	517.026	8.293	4287.596618
P93	518.984	518.984	518.984	3.502	1837.378908
合計					-240.206603
合計面積					120.1028015

地番	(C) 392-15	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
P94	531.241	531.241	531.241	-6.375	-3386.661375
P95	531.169	531.169	531.169	-7.787	-4136.213003
P96	530.439	530.439	530.439	-1.056	-560.133024
P97	514.537	514.537	514.537	5.243	2897.717491
P98	514.756	514.756	514.756	7.431	3825.157558
P99	516.844	516.844	516.844	2.844	1314.204458
合計					-245.874757
合計面積					122.874757

地番	(D) 392-18	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
P100	530.922	530.922	530.922	-8.571	-8.571
P101	531.305	531.305	531.305	-9.037	-9.037
P102	531.241	531.241	531.241	0.278	0.278
P103	516.824	516.824	516.824	5.535	2859.518840
P104	517.026	517.026	517.026	8.293	4287.596618
P105	518.984	518.984	518.984	3.502	1837.378908
合計					-240.206603
合計面積					120.1028015

地番	(E) 392-19	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
P106	530.922	530.922	530.922	-8.571	-8.571
P107	531.305	531.305	531.305	-9.037	-9.037
P108	531.241	531.241	531.241	0.278	0.278
P109	516.824	516.824	516.824	5.535	2859.518840
P110	517.026	517.026	517.026	8.293	4287.596618
P111	518.984	518.984	518.984	3.502	1837.378908
合計					-240.206603
合計面積					120.1028015

地番	(F) 392-19	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
P112	530.922	530.922	530.922	-8.571	-8.571
P113	531.305	531.305	531.305	-9.037	-9.037
P114	531.241	531.241	531.241	0.278	0.278
P115	516.824	516.824	516.824	5.535	2859.518840
P116	517.026	517.026	517.026	8.293	4287.596618
P117	518.984	518.984	518.984	3.502	1837.378908
合計					-240.206603
合計面積					120.1028015

地番	(G) 392-19	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
P118	530.922	530.922	530.922	-8.571	-8.571
P119	531.305	531.305	531.305	-9.037	-9.037
P120	531.241	531.241	531.241	0.278	0.278
P121	516.824	516.824	516.824	5.535	2859.518840
P122	517.026	517.026	517.026	8.293	4287.596618
P123	518.984	518.984	518.984	3.502	1837.378908
合計					-240.206603
合計面積					120.1028015

地番	(H) 392-20	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
P124	530.922	530.922	530.922	-8.571	-8.571
P125	531.305	531.305	531.305	-9.037	-9.037
P126	531.241	531.241	531.241	0.278	0.278
P127	516.824	516.824	516.824	5.535	2859.518840
P128	517.026	517.026	517.026	8.293	4287.596618
P129	518.984	518.984	518.984	3.502	1837.378908
合計					-240.206603
合計面積					120.1028015

作成者

図面

備考

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2月28日 さいたま地方建設局所収書局

さいたま地方建設局所収文庫

警告

請求番号：36-4

第 1 卷

[illegible]

地 番	(B) 392-13
-----	------------

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n =1	X _n · (Y _{n+1} -Y _n -1)
X311	52.8, 839	494, 179	-0.872	-461, 142378
X318	527, 691	493, 557	-0.298	-157, 251918
X77	526, 541	493, 661	5.331	1297, 367071
P313	527, 105	495, 668	1.438	757, 979990
P314	529, 138	495, 319	-1.459	-771, 997752
31	528, 911	494, 449	-1.140	-602, 955540
合 計			-0.06525	4.002625
合 計 面 積			4.00	面

總合計面積

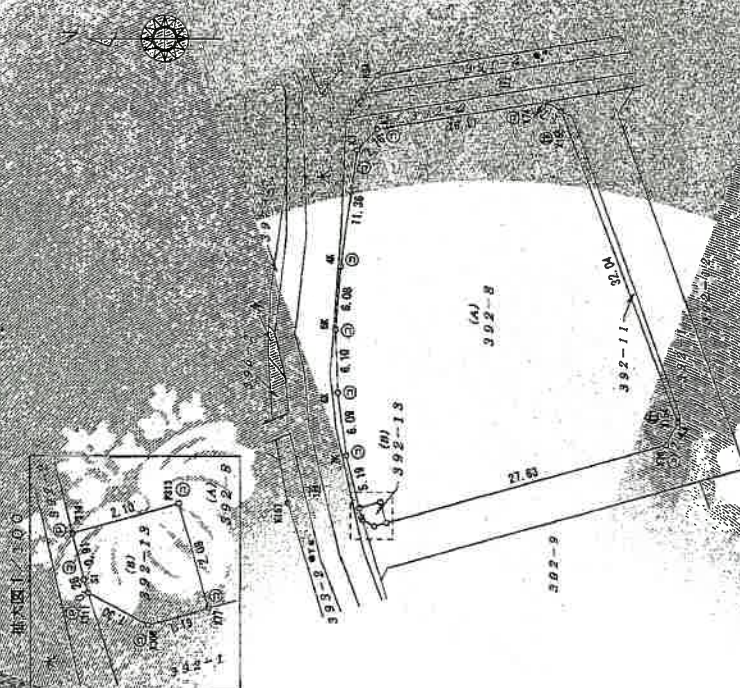
總合計面積

[illegible]

惠州

調 査 地 所	任 意 産 様
調 査 年 月 日	平成24年 5月 19日

氏名	山田 太郎	性別	男	年齢	25	職業	会社員	住所	東京都千代田区千代田
生年	昭和25年	生月	10月	生日	15日	職業	会社員	住所	東京都千代田区千代田
氏名	山田 太郎	性別	男	年齢	25	職業	会社員	住所	東京都千代田区千代田
生年	昭和25年	生月	10月	生日	15日	職業	会社員	住所	東京都千代田区千代田



作成者

五

1/500