

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 10 月 2 日から<br>令和 7 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで                                                                          |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 10 月 16 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 10 月 30 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 さいたま地方裁判所川越支部                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 10 月 20 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 10 月 24 日 午後 4 時 00 分まで                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9 月 17 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～6  | 7,781,000<br>6,224,800 | 一括       | 1,556,200  | 40,872   | 11,813   |
| 1    | 1,790,000              |          |            |          |          |
| 2    | 690,000                |          |            |          |          |
| 3    | 1,000                  |          |            |          |          |
| 4    | 30,000                 |          |            |          |          |
| 5    | 30,000                 |          |            |          |          |
| 6    | 5,240,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 所沢市大字山口字鳥居前  |
|   | 地 番 | 1900 番 12    |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 72.54 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 所沢市大字山口字鳥居前  |
|   | 地 番 | 1901 番 5     |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 27.68 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 所沢市大字山口字鳥居前  |
|   | 地 番 | 1900 番 2     |
|   | 地 目 | 公衆用道路        |
|   | 地 積 | 1.27 平方メートル  |
|   |     | 持分7分の1       |
| 4 | 所 在 | 所沢市大字山口字鳥居前  |
|   | 地 番 | 1901 番 1     |
|   | 地 目 | 公衆用道路        |
|   | 地 積 | 52 平方メートル    |
|   |     | 持分7分の1       |
| 5 | 所 在 | 所沢市大字山口字鳥居前  |
|   | 地 番 | 1902 番 1     |



## 物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 5 3 平方メートル

持分 7 分の 1

6 所 在 所沢市大字山口字鳥居前  
1 9 0 0 番地 1 2、1 9 0 1 番地 5

家屋 番号 1 9 0 0 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 4 1 平方メートル  
2 階 4 1 . 3 1 平方メートル

## 物 件 明 細 書

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

---

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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、BIT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 所沢市大字山口字鳥居前  
地 番 1900 番 12  
地 目 宅地  
地 積 72.54 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 所沢市大字山口字鳥居前  
地 番 1901 番 5  
地 目 宅地  
地 積 27.68 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 所沢市大字山口字鳥居前  
地 番 1900 番 2  
地 目 公衆用道路  
地 積 1.27 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

- 4 所 在 所沢市大字山口字鳥居前  
地 番 1901 番 1  
地 目 公衆用道路  
地 積 52 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1



## 物 件 目 録

5 所 在 所沢市大字山口字鳥居前

地 番 1902 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 53 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

6 所 在 所沢市大字山口字鳥居前  
1900 番地 12、1901 番地 5

家屋 番号 1900 番 12

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.41 平方メートル  
2 階 41.31 平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 65号  
令和 7年 6月 4日受理  
令和 7年 6月16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 所沢市大字山口字鳥居前  
地 番 1900番12  
地 目 宅地  
地 積 72.54平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市大字山口字鳥居前  
地 番 1901番5  
地 目 宅地  
地 積 27.68平方メートル

所有者 A

3 所 在 所沢市大字山口字鳥居前  
地 番 1900番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 1.27平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 所沢市大字山口字鳥居前  
地 番 1901番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 52平方メートル

共有者 A 持分7分の1

物 件 目 録

5 所 在 所沢市大字山口字鳥居前

地 番 1902番1

地 目 公衆用道路

地 積 53平方メートル

共有者 A 持分7分の1

6 所 在 所沢市大字山口字鳥居前  
1900番地12、1901番地5

家屋 番号 1900番12

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.41平方メートル  
2階 41.31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1～5                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3～5) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                 |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(物件3～5) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり(物件1、2)<br><input type="checkbox"/>                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件1、2の土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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6                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    種類:<br><input type="checkbox"/> ある    構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を所有して占有している(空き家)<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    地方裁判所    支部    平成    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [ 保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                      |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                         |
| ■ A<br>(債務者兼所有者)  | <p>1 本件建物には、私と家族が住んでいたところ、令和7年5月に引っ越し、今は空き家です。なお、郵便物を取りに頻繁に本件物件に来ています。</p> <p>2 本件建物について、不具合は特にありません。</p> <p>3 本件物件北側隣地を西武線が通っているところ、電車の音は、最初は気になりました。</p> <p>4 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

執行官の意見

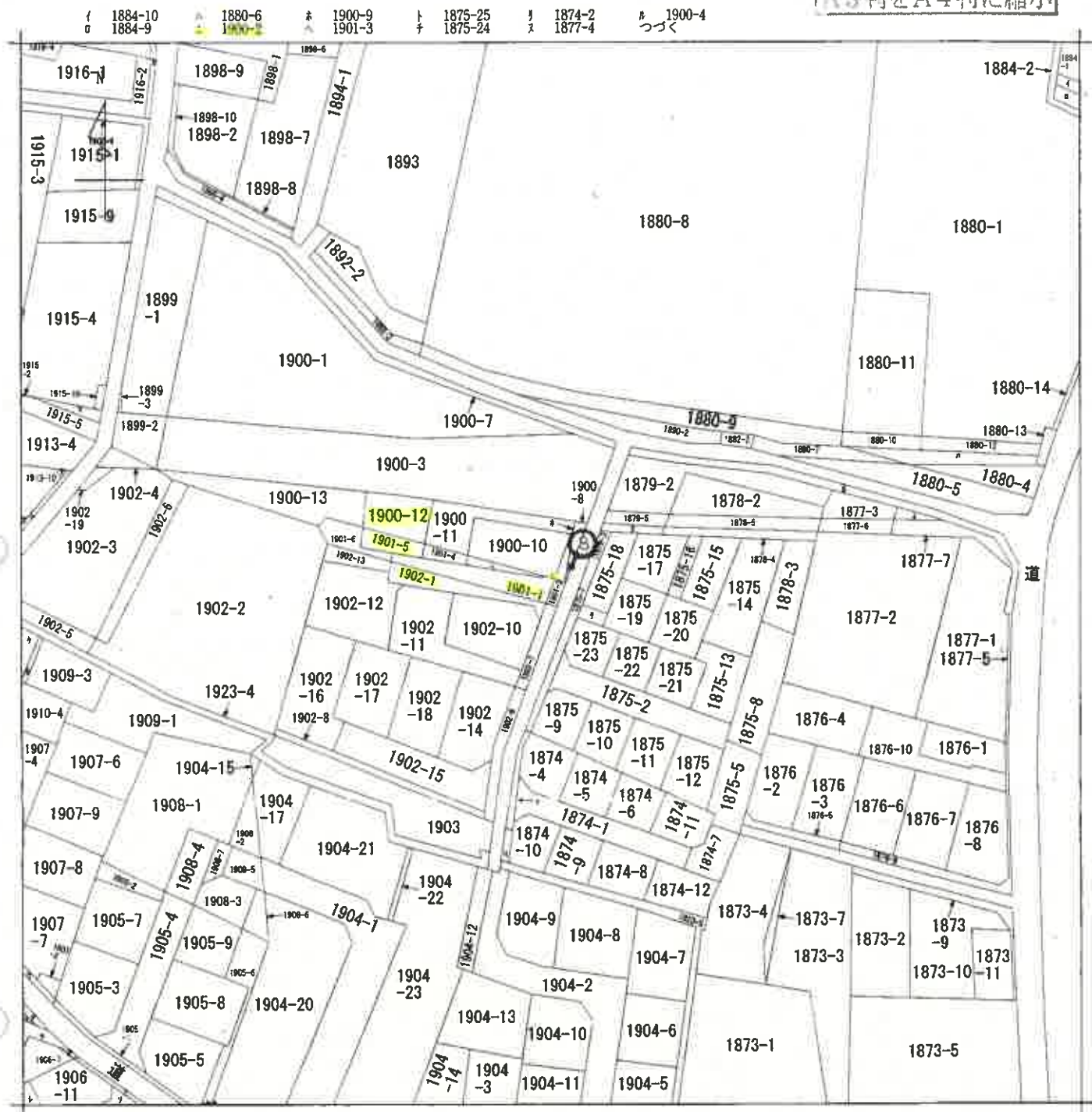
- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を3枚目のとおり所有者が空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番1901-2）は、所沢市所有の公衆用道路（地目：田）である。
- 4 本件建物について、次のとおり認められた。
  - ① 1階和室の襖に破損及び紙で補修した箇所（写真⑦）
  - ② 2階洋室の壁面に穴（写真⑧）
  - ③ 1階廊下壁面に穴（写真⑨）
  - ④ 1階LDKの壁紙の剥がれや黄ばみ
- 5 物件1及び物件2の各土地は一体敷地を形成しており、当該土地上に物件6の建物が存在する。
- 6 現況調査時に本件物件北側隣地を通っている電車の音が、かなりうるさく感じられた（本件建物と電車の位置関係は写真⑩参照）。

(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6月5日(木)<br>12:05-12:20                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影<br>全戸不在、現況調査催告書差し入れ |
| 7年6月9日(月)<br>10:20-10:30                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 法務局(所沢支局)   | 現在事項証明書申請                               |
| 7年6月15日(日)<br>15:35-16:05                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 物件調査、占有調査、見分、写真撮影<br>債務者兼所有者面談、評価人同行    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                         |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                         |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                         |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                         |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月15日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                                         |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小



(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  
大字山口

←○(写真撮影位置表示)

|       |       |             |  |                   |               |    |          |      |    |           |
|-------|-------|-------------|--|-------------------|---------------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 所沢市大字山口字鳥居前 |  |                   |               | 地番 | 1900番2   |      |    |           |
| 出力縮   | 1/600 | 精度区         |  | 座標系<br>番号<br>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<br>(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3月27日  
さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M25840

登記官

ヲ 1879-4  
リ 1915-8  
カ 1898-3  
ヨ 1904-16  
タ 1905-1  
ニ 1906-12  
フ 1906-14  
シ 1906-3  
セ 1910-13  
ナ 1913-11  
チ 1913-9  
ル 1913-5  
レ 1907-1  
ハ 1906-9  
イ 1906-6  
ロ 1906-5  
ハ 1906-4  
マ 1915-6  
メ 1910-6

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年5月11日

0078113

NO. 1

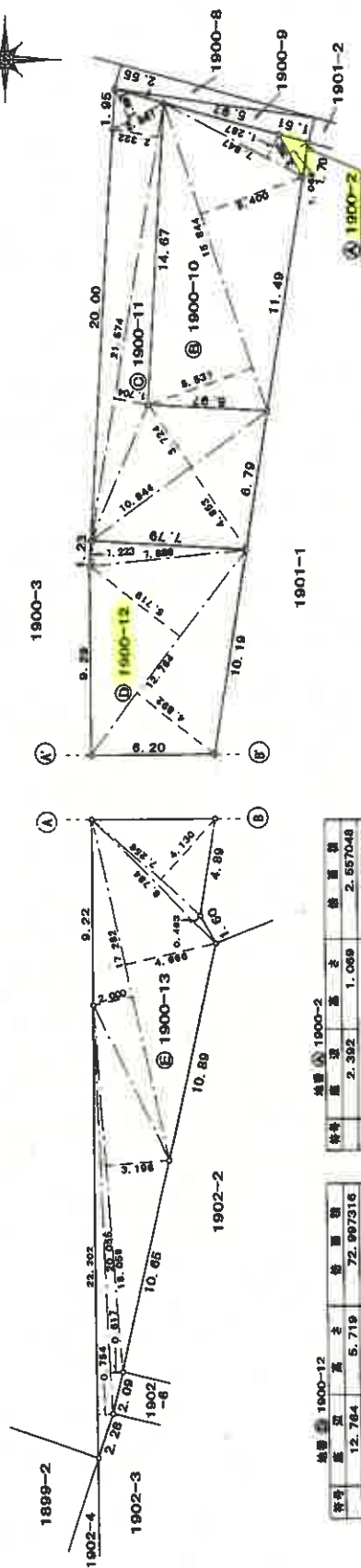
積測量図

1900-2、-10~-13

地番

所沢市大字山口字鳥居前

土地の所在



| 地番  | 1900-12    |
|-----|------------|
| 符号  | 12.764     |
| 高さ  | 5.719      |
| 積算  | 72.997316  |
| 計   | 7.888      |
| 1/2 | 1.223      |
| 地番  | 12.764     |
| 高さ  | 4.892      |
| 積算  | 62.441488  |
| 計   | 145.085828 |
| 1/2 | 72.5429140 |
| 地番  | 72.54      |

| 地番  | 1900-2    |
|-----|-----------|
| 符号  | 2.392     |
| 高さ  | 1.089     |
| 積算  | 2.557048  |
| 計   | 2.557048  |
| 1/2 | 1.2785249 |
| 地番  | 1.27      |

| 地番  | 1900-13    |
|-----|------------|
| 符号  | 22.202     |
| 高さ  | 0.754      |
| 積算  | 16.740308  |
| 計   | 20.055     |
| 1/2 | 0.617      |
| 地番  | 16.059     |
| 高さ  | 3.196      |
| 積算  | 57.718564  |
| 計   | 17.282     |
| 1/2 | 2.000      |
| 地番  | 34.564000  |
| 高さ  | 4.868      |
| 積算  | 80.837812  |
| 計   | 8.784      |
| 1/2 | 0.463      |
| 地番  | 4.066992   |
| 高さ  | 4.130      |
| 積算  | 23.967280  |
| 計   | 236.066891 |
| 1/2 | 118.033445 |
| 地番  | 118.03     |

| 地番  | 1900-10    |
|-----|------------|
| 符号  | 15.844     |
| 高さ  | 5.537      |
| 積算  | 87.728226  |
| 計   | 15.844     |
| 1/2 | 5.400      |
| 地番  | 95.557800  |
| 高さ  | 1.287      |
| 積算  | 10.096088  |
| 計   | 183.384817 |
| 1/2 | 91.6924559 |
| 地番  | 91.69      |

| 地番  | 1900-11    |
|-----|------------|
| 符号  | 21.674     |
| 高さ  | 2.332      |
| 積算  | 50.084821  |
| 計   | 2.681      |
| 1/2 | 1.897      |
| 地番  | 4.889057   |
| 高さ  | 1.704      |
| 積算  | 38.7820961 |
| 計   | 10.844     |
| 1/2 | 3.724      |
| 地番  | 40.3530661 |
| 高さ  | 4.853      |
| 積算  | 62.625823  |
| 計   | 184.754900 |
| 1/2 | 92.3774545 |
| 地番  | 92.37      |

\*境界線はすべてコンクリート杭

| 境界線の種類     |
|------------|
| ① 石杭 (御影石) |
| ② コンクリート杭  |
| ③ 金属杭      |

作製者

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3月27日 さいたま市地方法務局所沢支局

登記官

登記年月日：平成17年11月8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3月27日 さいたま地方法務局所沢支局

(10枚目)

地図整理番号：M25842

A3判をA4判に縮小

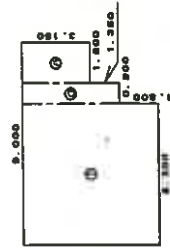
建物図面図  
各階平面図

家屋番号 1900番12

建物の所在 所沢市大字山口字島居前1900番地12、1901番地5

1181468 各階平面図

1 階

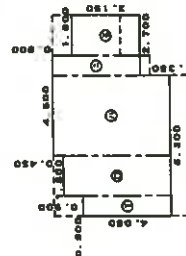


求積表

|   |               |   |           |
|---|---------------|---|-----------|
| ① | 6.300 × 5.300 | = | 33.510000 |
| ② | 4.500 × 0.800 | = | 3.600000  |
| ③ | 3.150 × 1.500 | = | 4.725000  |

合計 41.835000  
床面積 41.84 m<sup>2</sup>

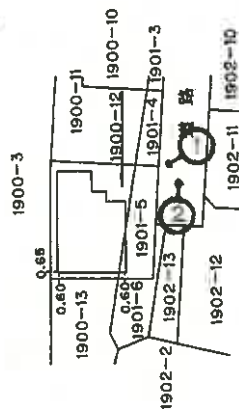
2 階



求積表

|   |               |   |           |
|---|---------------|---|-----------|
| ① | 4.050 × 0.800 | = | 3.240000  |
| ② | 4.950 × 1.500 | = | 7.425000  |
| ③ | 5.400 × 3.500 | = | 18.900000 |
| ④ | 4.050 × 0.800 | = | 3.240000  |
| ⑤ | 3.150 × 1.500 | = | 4.725000  |

合計 39.530000  
床面積 39.53 m<sup>2</sup>



←○(写真撮影位置表示)



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

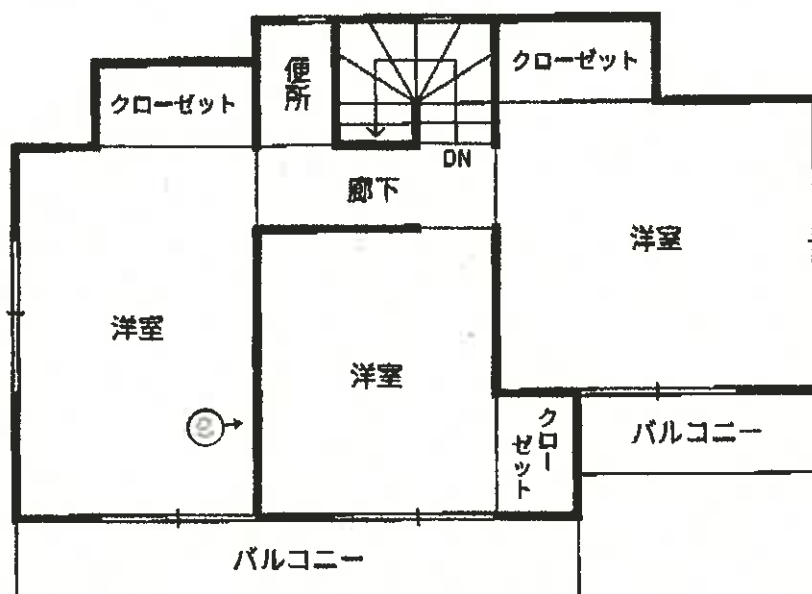
(東京土地家屋調査士会用紙)

# 建物間取図

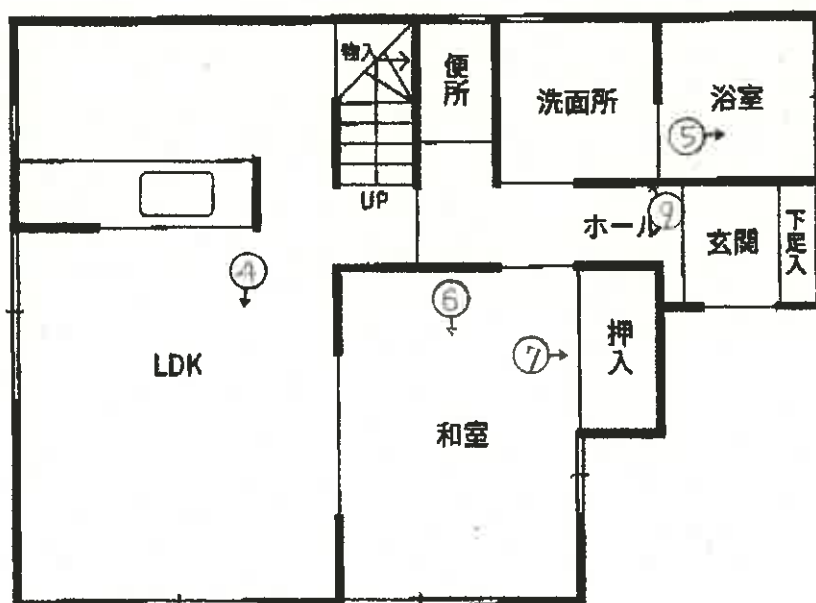
令和7年(ケ)第65号



## 2階



## 1階



←○(写真撮影位置表示)



①



②

物件 1

物件 2

物件 4

物件 5



③

物件 3



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

本件建物



10

西武線

令和 7 年 (ケ) 第 65 号

令和 7 年 6 月 15 日 現地調査

令和 7 年 6 月 20 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 | 所沢市大字山口字鳥居前  |
|   | 地 番 | 1900 番 12    |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 72.54 平方メートル |
|   | 所有者 | A            |
| 2 | 所 在 | 所沢市大字山口字鳥居前  |
|   | 地 番 | 1901 番 5     |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 27.68 平方メートル |
|   | 所有者 | A            |
| 3 | 所 在 | 所沢市大字山口字鳥居前  |
|   | 地 番 | 1900 番 2     |
|   | 地 目 | 公衆用道路        |
|   | 地 積 | 1.27 平方メートル  |
|   | 共有者 | A 持分 7 分の 1  |
| 4 | 所 在 | 所沢市大字山口字鳥居前  |
|   | 地 番 | 1901 番 1     |
|   | 地 目 | 公衆用道路        |
|   | 地 積 | 52 平方メートル    |
|   | 共有者 | A 持分 7 分の 1  |



# 物 件 目 録

- |   |       |                                 |             |
|---|-------|---------------------------------|-------------|
| 5 | 所 在   | 所沢市大字山口字鳥居前                     |             |
|   | 地 番   | 1902番1                          |             |
|   | 地 目   | 公衆用道路                           |             |
|   | 地 積   | 53平方メートル                        |             |
|   | 共有者   | A 持分7分の1                        |             |
| 6 | 所 在   | 所沢市大字山口字鳥居前<br>1900番地12、1901番地5 |             |
|   | 家屋 番号 | 1900番12                         |             |
|   | 種 類   | 居宅                              |             |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                      |             |
|   | 床 面 積 | 1階                              | 49.41平方メートル |
|   |       | 2階                              | 41.31平方メートル |
|   | 所有者   | A                               |             |



## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 7,781,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 1,790,000 円 |
| 物件2 (土地)      | 金 690,000 円   |
| 物件3 (土地)      | 金 1,000 円     |
| 物件4 (土地)      | 金 30,000 円    |
| 物件5 (土地)      | 金 30,000 円    |
| 物件6 (建物)      | 金 5,240,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～6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・2の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 4  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 5  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 6  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>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1～5）

|                                                            |                                                                                                              |                                                                       |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                  | 西武狭山線「下山口」駅の西方約1.1km（道路距離）                                                                                   |                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                  | 細街路沿いに小規模一般住宅の建ち並ぶ中、駐車場も見られる住宅地域                                                                             |                                                                       |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                     | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>県立狭山自然公園（普通地域）<br>航空法による高さ制限 |
| 画 地 条 件                                                    | 地 形<br>地 勢<br>日 照                                                                                            | 積 状<br>勢<br>照<br>100.22㎡（物件1・2）<br>ほぼ正方形<br>平坦<br>普通                  |
| 接面道路の状況                                                    | 南 4.2m 舗装私道（位置指定道路 H17.7.6 第13号／建築基準法42条1項5号）<br>等高接面                                                        |                                                                       |
| 土地の利用状況等                                                   | 物件1・2は物件6の敷地<br>物件3～5は公衆用道路                                                                                  |                                                                       |
| 供給処理施設                                                     | 上 水 道：あり<br>ガス配管：なし<br>下 水 道：あり<br>※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168%<br>○下水道は私設管より引込んでいる。<br>○カースペース（1台分）あり<br>○北側は鉄道敷に隣接している。<br>○横田飛行場の外側水平表面に該当<br>○水害リスク（0～0.5m未満） |                                                                       |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件6）

|                         |                                                                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                          |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載）：平成17年10月7日新築<br>経過年数：約20年<br>経済的残存耐用年数：約5年                                                                          |
| 仕 様                     | 構 造：木造<br>屋 根：スレート葺<br>外 壁：モルタル塗り<br>内 壁：ビニールクロス貼り<br>天 井：ビニールクロス貼り<br>床：フローリング、畳<br>設 備：電気設備、給排水衛生設備等<br>その他：－<br>※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<br>施 工：普通                                                                                                               |
| 保守管理の状態                 | 築後約20年経過しており、経年及び使用に基づく汚染、摩滅箇所が見受けられる。                                                                                          |
| 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LDKの壁と天井が黄ばんでいる。<br>○1階和室の襖が破けている。<br>○2階東側洋室に屋根裏収納あり。<br>○1階廊下、2階西側洋室の壁に小さな傷あり。また、階段に手摺跡あり。                                 |



② 物件 6 (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<br>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     |
| 6        | 150,000     | 90.72     | 0.16 | 2,180,000 |

ウ 現価率

$\frac{\text{経過年数}}{\text{観察減価率 (壁の傷みや中古建物の市場性等も考慮)}}$ 
 $\frac{20\text{年}}{20\%}$ 
 $\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{5\text{年}}$

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - 0.20) \\
 &= \frac{5\text{年}}{(20\text{年} + 5\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.16
 \end{aligned}$$

## 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<br>番号 | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格（円）<br>ア×イ |
|----------|---------------|---------------|-------|--------------------|
| 1        | 6,400,000     | 0.60          | 法定地上権 | 3,840,000          |
| 2        | 2,440,000     | 0.60          | 法定地上権 | 1,460,000          |
| 合 計      |               |               |       | 5,300,000          |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>（円）<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算（円）<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額（円）<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------|
| 1               | 6,400,000           | － 3,840,000                 |                 | 1.0            | 0.7             | 1,790,000               |
| 2               | 2,440,000           | － 1,460,000                 |                 | 1.0            | 0.7             | 690,000                 |
| 3               | 1,000               | － －                         |                 | 1.0            | 0.7             | 1,000                   |
| 4               | 40,000              | － －                         |                 | 1.0            | 0.7             | 30,000                  |
| 5               | 40,000              | － －                         |                 | 1.0            | 0.7             | 30,000                  |
| 6               | 2,180,000           | ＋ 5,300,000                 | 1.0             | 1.0            | 0.7             | 5,240,000               |
| 一 括 価 格 （ 合 計 ） |                     |                             |                 |                |                 | 7,781,000               |

ウ 占有減価修正 : なし

オ 市場性修正 : なし

カ 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

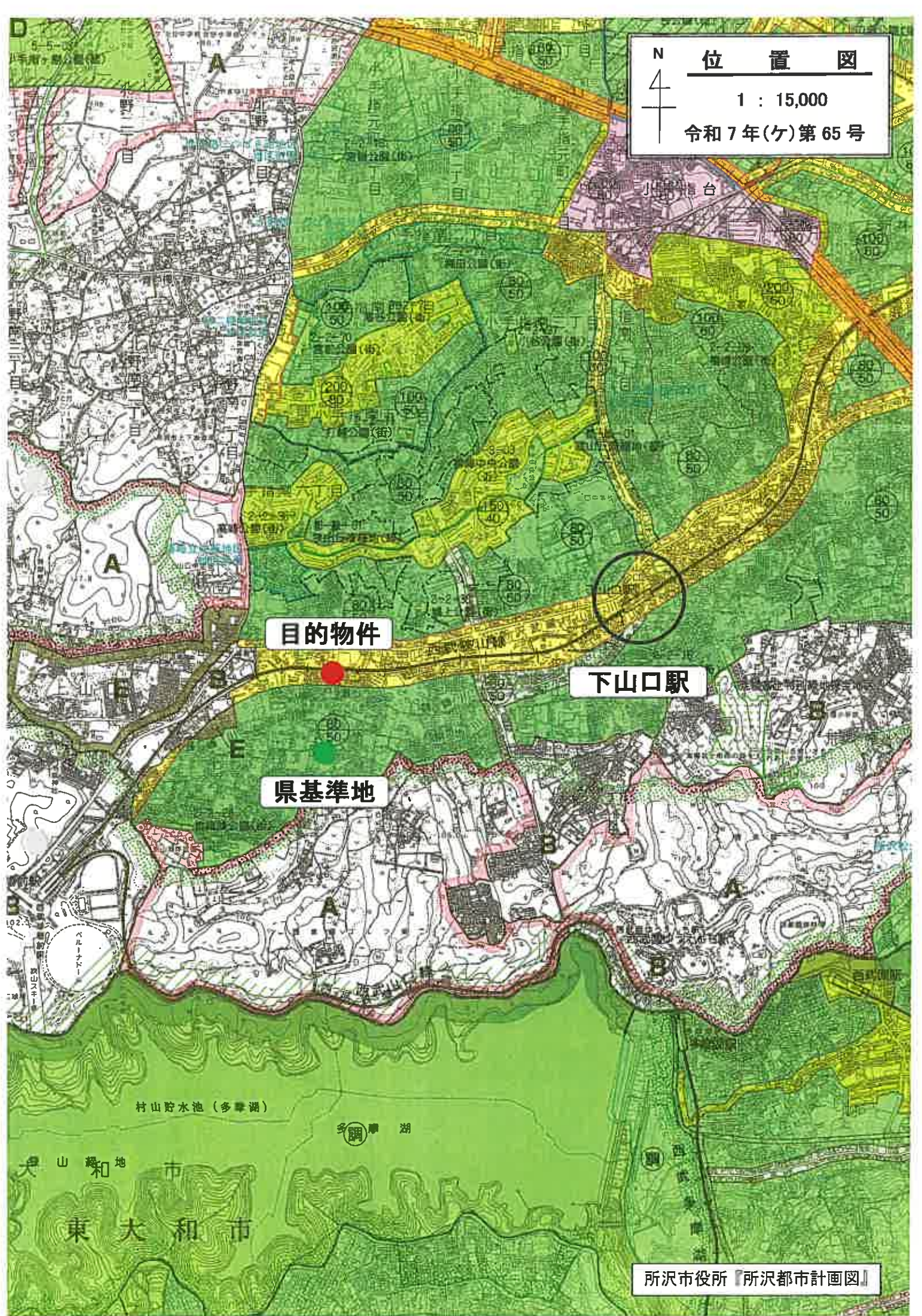
### 県基準地の標準価格 【 所沢（県）－9 】

所 在 : 大字山口字翁樹 2007 番 6  
価 格 : 97,800 円／㎡  
位 置 : 西武狭山線「下山口」駅約 1.3 km（道路距離）  
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日  
地 積 : 101 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北 4m 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 : 一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域

## 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



N  
4  
+

位置図

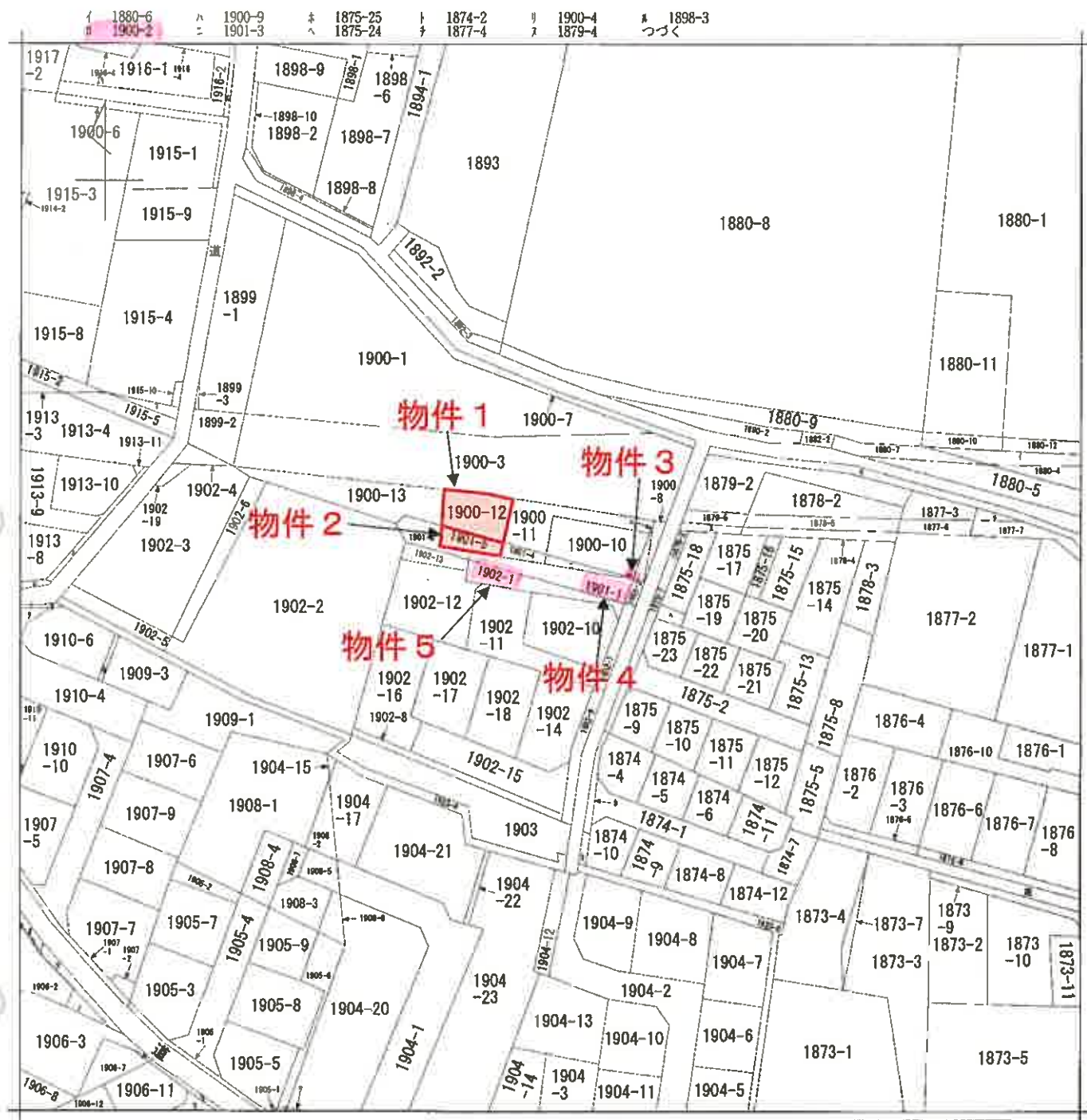
1 : 15,000

令和 7 年(々)第 65 号

目的物件

下山口駅

県基準地



地番区域見出  
大字山口

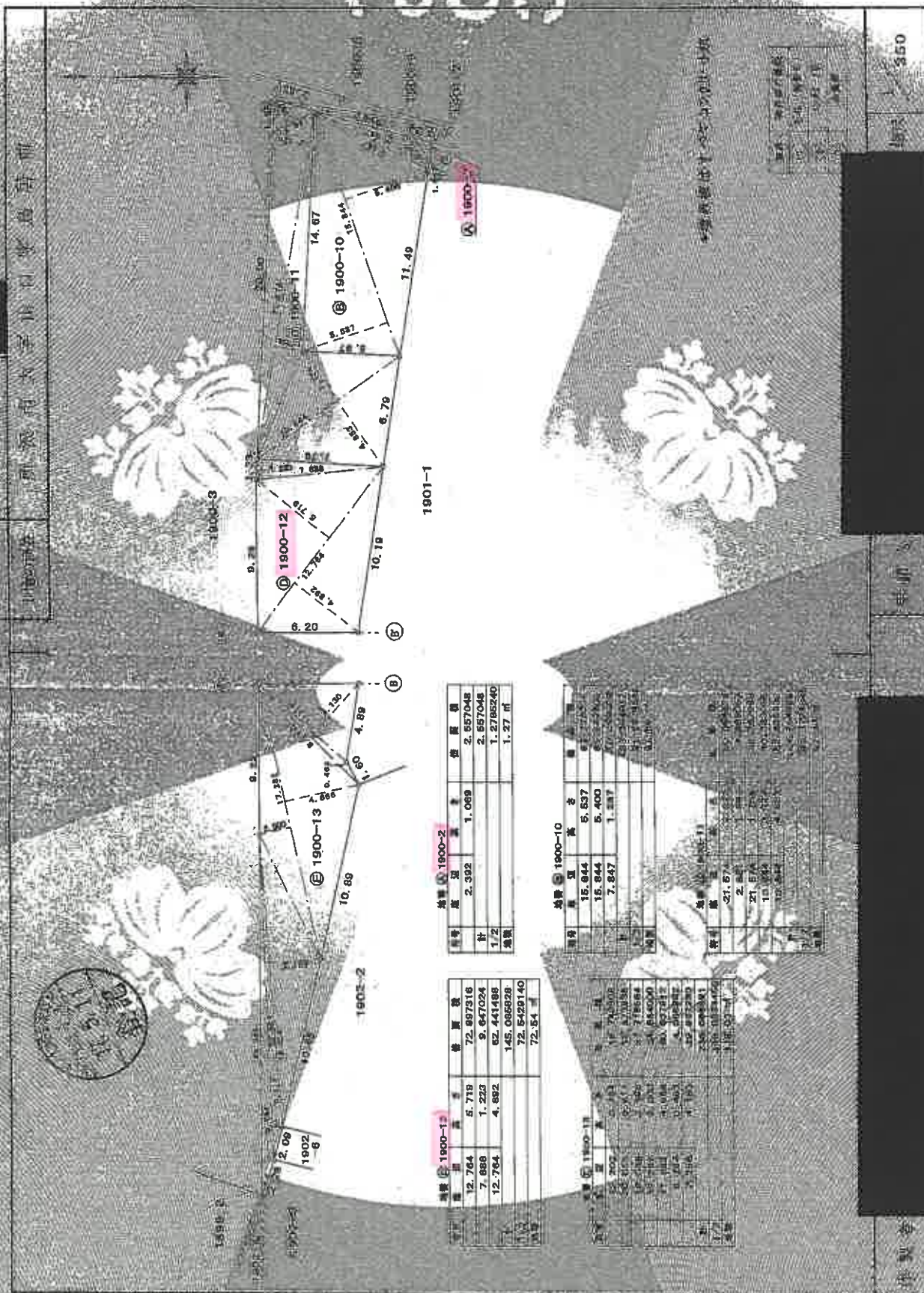
|       |       |             |     |          |          |        |           |  |
|-------|-------|-------------|-----|----------|----------|--------|-----------|--|
| 請求部   | 所在    | 所沢市大字山口字鳥居前 |     |          | 地番       | 1901番1 |           |  |
| 出力    | 1/600 | 精度          | 座標系 | 分類       | 地図に準ずる図面 | 種類     | 旧土地台帳附属地図 |  |
| 作成年月日 |       |             | 備考  | 付年月日(原図) |          | 補記事項   |           |  |

7 1904-16  
7 1906-14  
カ 1910-13  
コ 1910-2  
ク 1910-4  
レ 1923-3  
ゾ 1928-4  
グ 1910-12  
ネ 1913-5  
ナ 1911-13  
ラ 1906-9  
ム 1906-6  
ウ 1906-28  
ノ 1906-5  
オ 1928-2  
ク 1906-4  
ヤ 1928-5  
マ 1915-6  
シ 道

0078119

No. 1

前住通車正牌卡起可



0078122



地番 1901-1、-3~-6

地積測量図 NO.2

土地の所在 所沢市大字山口字鳥居前

地番 ⑤ 1901-1

| 符号  | 底辺     | 高さ    | 積面積                  |
|-----|--------|-------|----------------------|
|     | 24.446 | 0.849 | 20.754654            |
|     | 24.448 | 3.090 | 75.538140            |
|     | 3.828  | 0.867 | 2.514996             |
|     | 3.828  | 1.597 | 6.113316             |
| 計   |        |       | 104.921106           |
| 1/2 |        |       | 52.4605530           |
| 地積  |        |       | 52.46 m <sup>2</sup> |

地番 ⑥ 1901-3

| 符号  | 底辺     | 高さ    | 積面積                  |
|-----|--------|-------|----------------------|
|     | 11.498 | 1.541 | 17.718418            |
|     | 11.444 | 0.360 | 4.119840             |
| 計   |        |       | 21.838258            |
| 1/2 |        |       | 10.9191290           |
| 地積  |        |       | 10.91 m <sup>2</sup> |

地番 ⑦ 1901-4

| 符号  | 底辺    | 高さ    | 積面積                  |
|-----|-------|-------|----------------------|
|     | 6.931 | 2.185 | 15.144235            |
|     | 6.931 | 1.510 | 10.465810            |
| 計   |       |       | 25.610045            |
| 1/2 |       |       | 12.8050225           |
| 地積  |       |       | 12.80 m <sup>2</sup> |

地番 ⑧ 1901-5

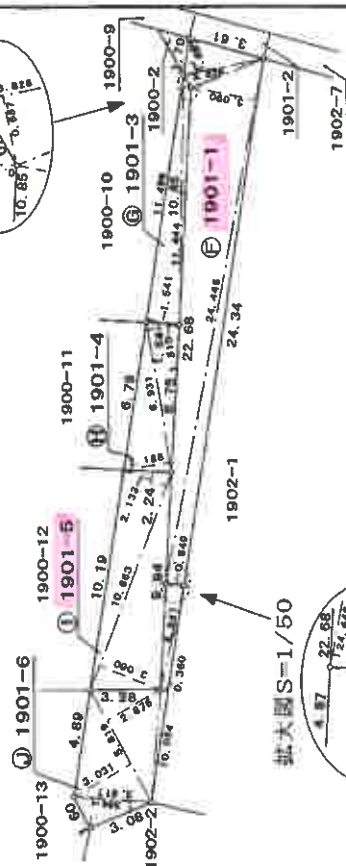
| 符号  | 底辺     | 高さ    | 積面積                  |
|-----|--------|-------|----------------------|
|     | 10.663 | 2.133 | 22.744179            |
|     | 10.663 | 3.060 | 32.628780            |
| 計   |        |       | 55.372959            |
| 1/2 |        |       | 27.6864795           |
| 地積  |        |       | 27.68 m <sup>2</sup> |

地番 ⑨ 1091-6

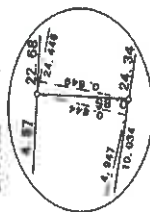
| 符号  | 底辺     | 高さ    | 積面積                  |
|-----|--------|-------|----------------------|
|     | 3.617  | 1.364 | 4.933588             |
|     | 5.819  | 3.031 | 17.637389            |
|     | 5.819  | 2.875 | 16.729625            |
|     | 10.034 | 0.360 | 3.612240             |
|     | 4.947  | 0.844 | 4.175268             |
| 計   |        |       | 47.088110            |
| 1/2 |        |       | 23.5440550           |
| 地積  |        |       | 23.54 m <sup>2</sup> |



拡大図 S=1/50



拡大図 S=1/50



\*境界線はすべてコンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録  
令和7年3月27日

福建植物区系

人

地址：可在 新城市太平山口岸隔鄰 0-0-0 番地 12, 143 1 號附近



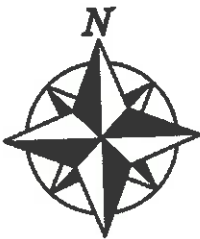
| 項目    | 金額         |
|-------|------------|
| 現金    | 3,645,000  |
| 債権    | 5,910,000  |
| 貸倒引当金 | 19,400,000 |
| 株主資本  | 2,845,000  |
| 利益剰余金 | 5,870,000  |
| 合計    | 11,100,000 |

A 3をA 4に縮小

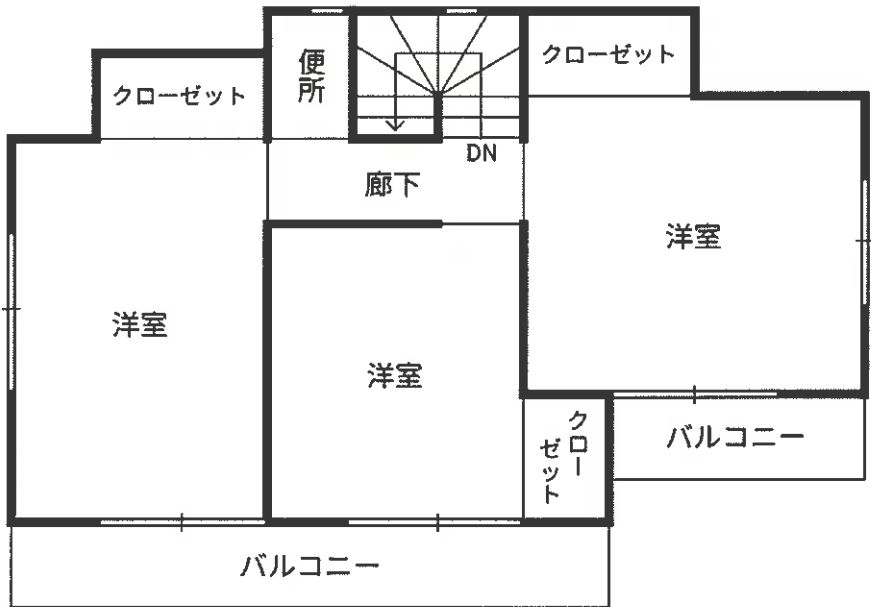
整理番号: M25842

建 物 間 取 図

令和 7 年（ケ）第 65 号



2 階



1 階

