

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19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12月 4日から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12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 8年 1月15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12月22日 午前10時00分から 令和 7年12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11月19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	28,353,000 22,682,400	一括	5,670,600	120,429	51,257
1	7,680,000				
2	3,000				
3	20,670,000				



※111※

物 件 目 録

- 1 所 在 所沢市大字山口字谷戸
 地 番 278番6
 地 目 宅地
 地 積 242.27平方メートル

- 2 所 在 所沢市大字山口字谷戸
 地 番 278番3
 地 目 雑種地
 地 積 2.48平方メートル
 持分13分の1

- 3 所 在 所沢市大字山口字谷戸 278番地6
 家屋 番号 278番6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 54.24平方メートル
 2階 51.34平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和8年10月16日

賃 料 月額180,000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 所沢市大字山口字谷戸
 地 番 278 番 6
 地 目 宅地
 地 積 242.27 平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市大字山口字谷戸
 地 番 278 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 2.48 平方メートル

共有者 A 持分 13 分の 1

3 所 在 所沢市大字山口字谷戸 278 番地 6
 家屋 番号 278 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.24 平方メートル
 2 階 51.34 平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 26号
令和 7年 5月30日受理
令和 7年 7月11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 所沢市大字山口字谷戸
地 番 278番6
地 目 宅地
地 積 242.27平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市大字山口字谷戸
地 番 278番3
地 目 雑種地
地 積 2.48平方メートル

共有者 A 持分13分の1

3 所 在 所沢市大字山口字谷戸 278番地6
家屋 番号 278番6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.24平方メートル
2階 51.34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					
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件2)						
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ☐ ■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり						
占有者及び占有状況	■物件1の土地所有者が同土地上に下記建物を所有し、占有している ■物件2の土地共有者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」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

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年10月17日	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	令和5年10月17日から ■令和8年10月16日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金180,000円(毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 後記「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物は、私の会社が事務所として使用することを目的に令和4年11月に建築したところ、事情があつてそれができなくなったため、知人のBさんに貸すことを目的に令和5年10月17日に所有権を取得しました。したがって、同日からBさんに貸しています。 2 賃貸借契約書を探したのですが見つからないため、契約内容は回答書のとおりです。なお、賃貸借契約の契約日は、はっきりとは覚えていません。また、私は本件建物には住んだことはありません。 3 郵便ポストに私の会社名が表示されていますが、同社は本件建物を使用しておらず、Bさんが家族で住んでいます。 4 本件建物の水道、電気等のライフラインの名義は私です。 5 本件建物について、玄関とトイレのドアの調子が悪く、階段の壁紙が膨らんでいる箇所があると聞いています。 6 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。 7 本件土地（物件1）上にあるカーポート2基は、いずれも私のものです。
■ B (占有者)	1 本件建物には、私が所有者から借りて家族で住んでおり、他に占有者はいません。賃貸借契約の内容については、所有者の回答書のとおりです。なお、賃貸借契約の契約日は、はっきりとは覚えていませんが、住み始める前であることは間違いありません。 2 本件建物について、玄関ドアのキーが指紋センサー仕様であるところ、故障しています。また、設置している洗濯機が海外製のため200ボルトに設定しているので、日本製を設置する際には工事が必要になると思います。その他、複数のドアに不具合があります。

(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。
なお、本件建物2階小部屋収納部分については、天井までの高さが概測によれば、1.5m未満であるため、床面積には算入しないこととした。
- 2 現況、回答書及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目及び3枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番278-1）は、所沢市所有の公衆用道路である。また、本件土地に接面する土地（地番287-1）は、所沢市所有の公衆用道路（地目：山林）である。
- 4 本件建物の階段壁面に壁紙の膨らんでいる箇所が認められた（写真⑨）。
- 5 本件土地（物件1）上に、土地所有者が所有するカーポート（定着物）2基が存在する。
- 6 本件土地（物件1）は、最大で接道より約2.3m高くなっている。

(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6月2日(月) 16:15-16:50	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 占有者面談及び現況調査照会書交付
7年6月2日(月) 18:00-18:10	携帯電話	債務者兼所有者より電話聴取
7年6月3日(火) 10:50-10:55	執行官室	債務者兼所有者あて現況調査照会書送付
7年6月5日(木) 8:30-8:35	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年7月8日(火) 11:05-11:50	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
7年7月8日(火) 19:10-19:15	携帯電話	占有者より電話聴取
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

イ	281-66	ハ	284-13	ホ	284-2	ト	284-9	リ	297-9	ル	281-71
ロ	281-67	ニ	284-14	ヘ	284-6	チ	288-12	ズ	281-44		



大字山口

(7枚目)

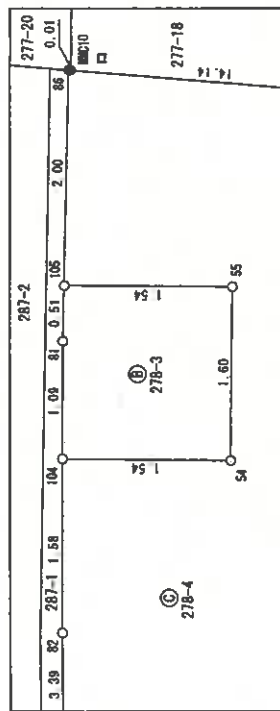
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方事務局所沢支店管轄)
令和7年1月22日 東京法務局豊島出張所 登記官

(8 枚目)

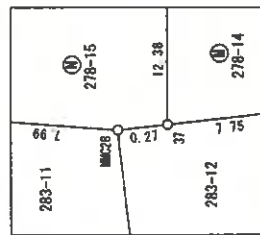
地積測量図

地番 278-1-3~-15

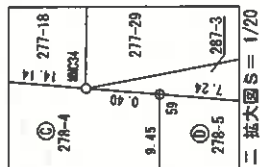
土地の所在 所沢市大字山口字谷戸 1/2



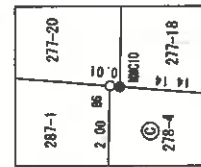
一 拡大図 S = 1/50



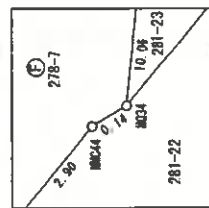
二 拡大図 S = 1/20



三 拡大図 S = 1/20



四 拡大図 S = 1/10



五 拡大図 S = 1/20

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
A11	103,902	103,700
A176	87,692	122,673
A177	89,470	120,595

境界点の種別	境界線の種類	境界線の長さ	境界線の方位	境界線の面積
①	境界線	1.04	10.00	10.00
②	境界線	1.60	10.00	10.00
③	境界線	1.04	10.00	10.00
④	境界線	1.60	10.00	10.00
⑤	境界線	1.04	10.00	10.00
⑥	境界線	1.60	10.00	10.00
⑦	境界線	1.04	10.00	10.00
⑧	境界線	1.60	10.00	10.00
⑨	境界線	1.04	10.00	10.00
⑩	境界線	1.60	10.00	10.00

測量年月日	測量者
令和2年12月23日	任意測量者

作成者

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方裁判所 所沢支部 第278番地6)
令和7年1月22日 東京法務局豊島出張所 書記官

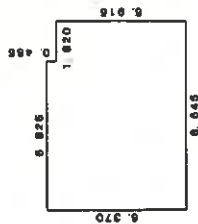
(10枚目)

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	278番6
建物の所在	所沢市大字山口字谷戸278番地6

1階

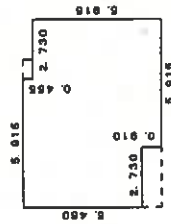


求積表

$5.825 \times 6.370 = 43.478250$
 $1.920 \times 6.645 = 10.765300$

合計 54.243550
床面積 54.24 m²

2階

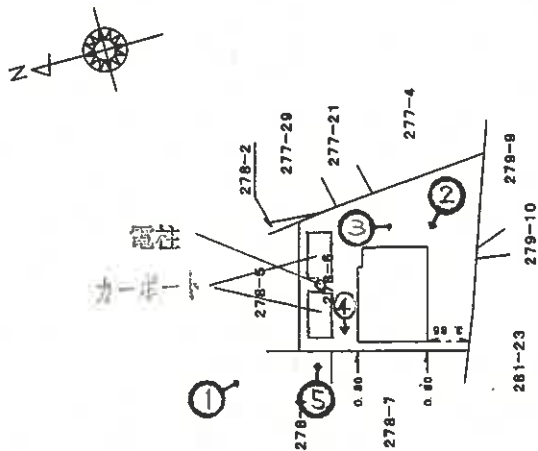


求積表

$3.185 \times 6.370 = 20.284450$
 $2.730 \times 5.915 = 16.147950$
 $2.730 \times 5.480 = 14.908400$

合計 51.340800
床面積 51.34 m²

←○(写真撮影位置表示)



作製者

縮尺 1/250

申請人

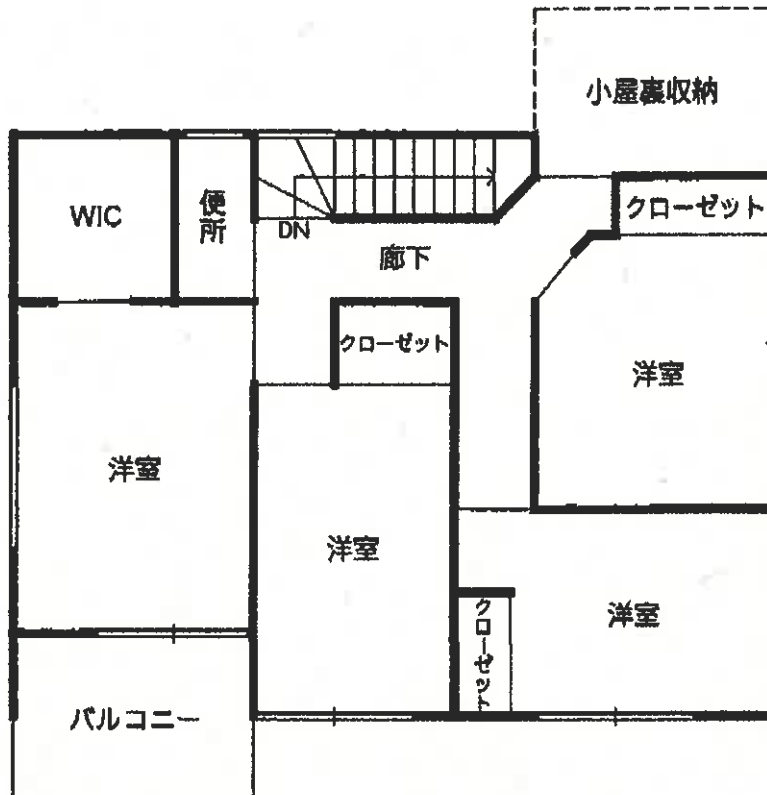
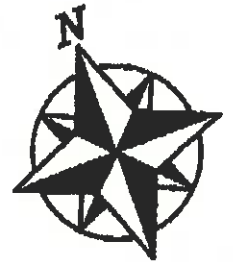
縮尺

1/500

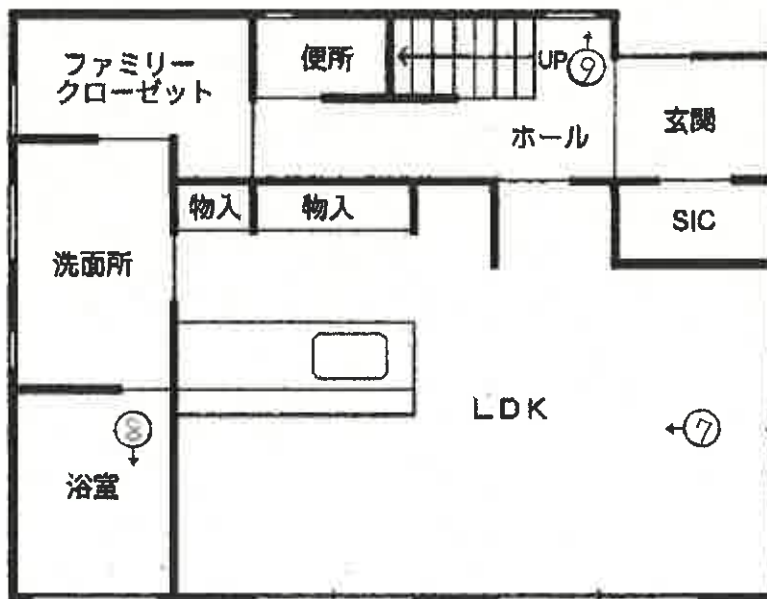
建物間取図

令和7年(ケ)第26号

2階



1階



←○(写真撮影位置表示)



①



②

本件建物



③

本件建物



④

階段



⑤



⑥

物件 2



⑦



⑧



⑨

壁紙の膨らみ

令和 7 年（ケ）第 26 号
令和 7 年 7 月 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 18 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 | 所沢市大字山口字谷戸 |
| | 地 番 | 278番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.27平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 所沢市大字山口字谷戸 |
| | 地 番 | 278番3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2.48平方メートル |
| | 共有者 | A 持分13分の1 |
| 3 | 所 在 | 所沢市大字山口字谷戸 278番地6 |
| | 家屋 番号 | 278番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 51.34平方メートル |
| | 所有者 | A |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 28,353,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,680,000 円
物件2（土地）	金 3,000 円
物件3（建物）	金 20,670,000 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1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	西武池袋線・狭山線「西所沢」駅の南西方約550m（道路距離）	
付近の状況	中小規模一般住宅の建ち並ぶ開発分譲された低層住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% なし 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 地勢 日照	242.27㎡（物件1） 台形 道路と等高の駐車スペース部分から、階段で建物部分に上る。 普通
接面道路の状況	北西 4.5m 舗装市道（5-2020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は物件3の敷地 物件2は共有のごみ集積所	
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	○接道より約2.3m高くなっているため、埼玉県建築基準法施行条例6条1項の崖に該当 ○画地の南西側の一部は擁壁となっている。 ○カーポート（2台分）あり ○電柱がカーポート中央南側にあり ○画地の一部が、埋蔵文化財包蔵地（村中遺跡20-165）に該当するが、試掘済で出土なし（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）：令和4年11月24日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 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 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	良好
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○2階廊下の北東側の突きあたりに小屋裏収納あり ○玄関ドアの指紋センサー故障（占有者より聴取）

第5 評価額算出の過程

本件評価では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

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	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	165,000	0.81	242.27	$\frac{1}{1}$	1.00	32,380,000
2	165,000	0.08	2.48	$\frac{1}{13}$	1.00	3,000
合計	—	—	—	—	—	32,383,000

※ 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）－12

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 170,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & \times & \div 165,000 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 街路、交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（規模、間口狭小、一部擁壁含む）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	170,000	105.58	0.86	15,440,000

ウ 現価率

経過年数 3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） 2%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 22\text{年}}{(\text{経過年数 } 3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 22\text{年})} \\ &\times (1 - 0.02) \approx 0.86 \end{aligned}$$

2 積算価格の査定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	32,380,000	0.60	法定地上権	19,430,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格（円）	土地利用権等価格の 控除及び加算（円）	占有減価 修正	積算価格（円）	構成比
	ア	イ	ウ	(ア±イ) × ウ	
1	32,380,000	－ 19,430,000		12,950,000	27.08%
2	3,000	－		3,000	0.01%
3	15,440,000	＋ 19,430,000	1.0	34,870,000	72.91%
積 算 価 格 （ 合 計 ）				47,823,000	100.00%

ウ 占有減価修正： なし

Ⅱ 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して期間収益を求め、これに建付地価格の復帰価格を加算して収益価格を次のとおり求めた。

項 目	摘 要	金 額 (円)
総 収 益	支払賃料 180,000 × 12カ月	2,160,000
総 費 用	総収益の 20%	430,000
純 収 益	総収益－総費用	1,730,000
還元利回り	5% ・ 22 年の均等償還率	7.60%
期間収益	純収益÷還元利回り	22,760,000
複利現価率	5% ・ 22 年の複利現価率	0.3418
復帰価格	建付地価格の現在価値 32,380,000 × 0.3418	11,070,000
リフォーム費用	クリーニングを含む	500,000
収益価格	期間収益＋復帰価格－リフォーム費用	33,330,000

ア 総収益 : 実際支払賃料

イ 総費用 : 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料を、総収益に対する経費率により求めた。

Ⅲ 評価額の判定

相互に妥当性が検証されたので、本件評価では賃貸用不動産であることを考慮し、積算価格と収益価格を関連づけ、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらにこの調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構成比	市場性 修正	競売市場 修正	引受債務相当額 (円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	40,500,000	27.08%	1.00	0.7		7,680,000
2		0.01%	1.00	0.7		3,000
3		72.91%	1.00	0.7	0	20,670,000
一括価格 (合計)						28,353,000

ウ 市場性修正 : なし

エ 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。

オ 引受債務相当額 : なし

第6 参考価格資料

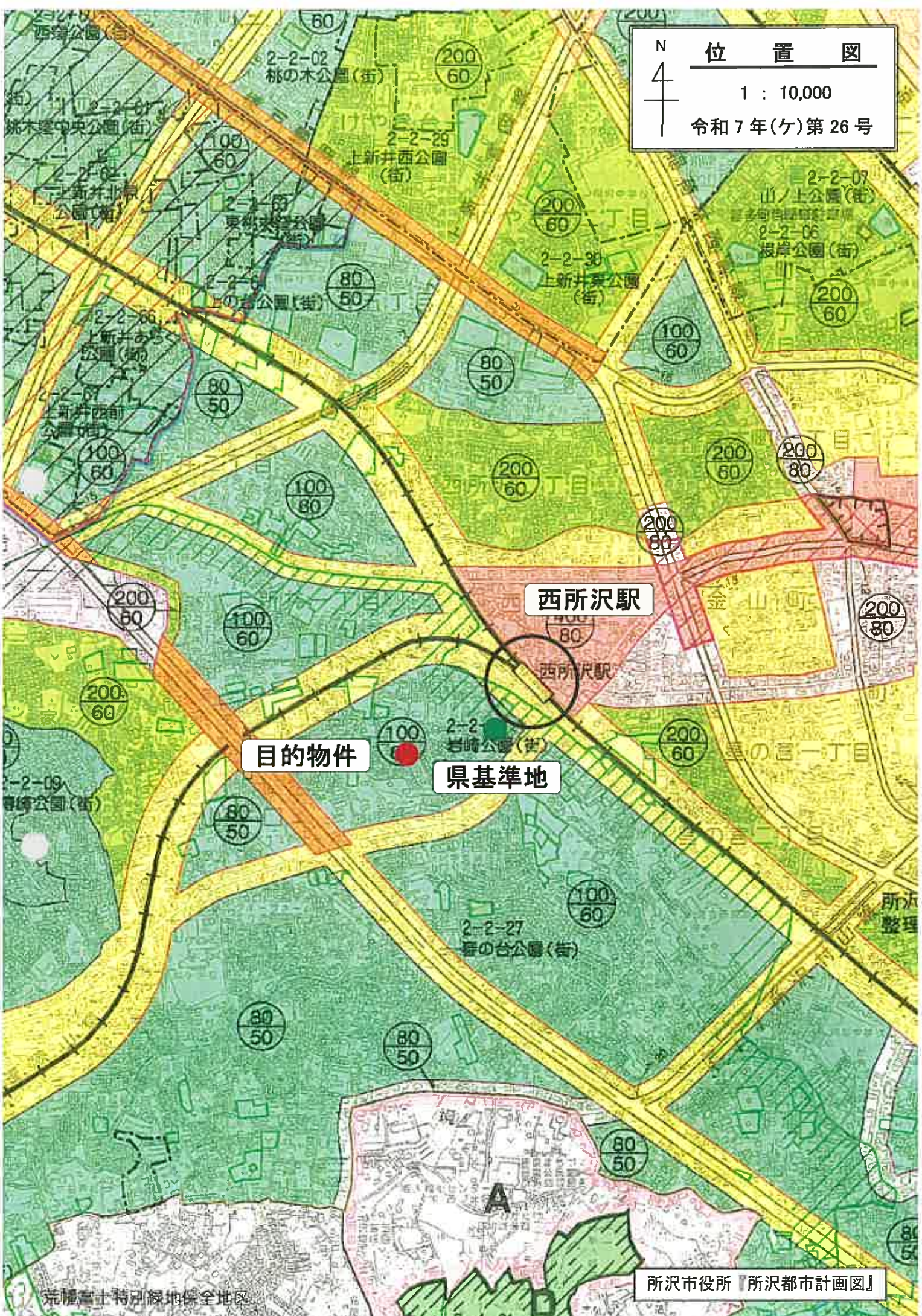
県基準地の標準価格 【 所沢（県）－12 】

所 在 : 大字山口字谷戸 248 番 26
価 格 : 170,000 円／㎡
位 置 : 西武池袋線・狭山線「西所沢」駅約 400m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 109 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東 4m 私道
用途指定等 : 第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 100%）
地域の概要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 : 10,000
令和7年(ケ)第26号

西所沢駅

西所沢駅

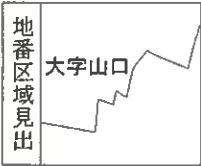
目的物件

県基準地

A

所沢市役所『所沢都市計画図』

荒幡富士特別緑地保全地区



請求部	所在	所沢市大字山口字谷戸				地番	278番6			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A3をA4に縮小

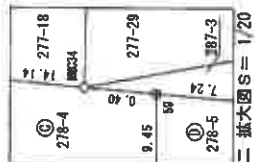
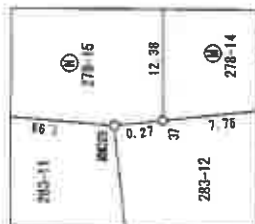
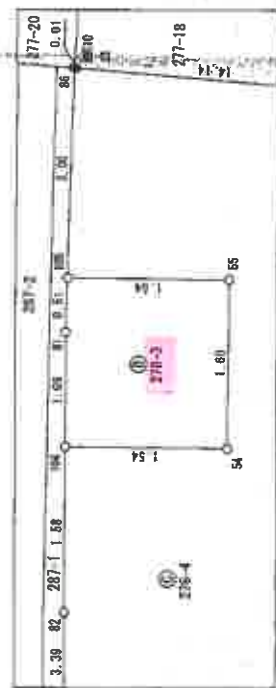
登記年月日：令和3年1月8日

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。
(さいたま地方裁判所所沢支部管轄)
令和7年1月22日 東京法務局測量出張所

地積測量図

地番 278-1-3~15

土地の所在 所沢市大字山口字谷戸 1/2



座標一覧表

測点名	X 座標	Y 座標
A11	101,902	103,700
A176	87,692	122,672
A177	119,470	120,595

基準点	境界線の種類
○	石
●	金属プレート
○	コンクリート
○	鉄
○	ガラスブロック
○	計測点

測地系	任意座標系
測量年月日	令和2年12月28日

作成者

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家産調査士会附属)

請求番号：9-1

(1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和4年12月15日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方裁判所所沢支部管轄)

令和7年1月22日

東京法務局豊島出張所

登記官

A3をA4に縮小

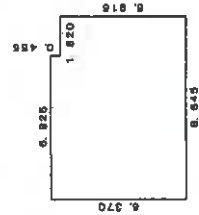
登記番号：III5555-1

各階平面図 建物図面

家屋番号	278番6
建物の所在	所沢市大字山口字谷戸278番地6



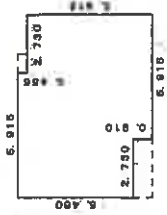
1階



求積表

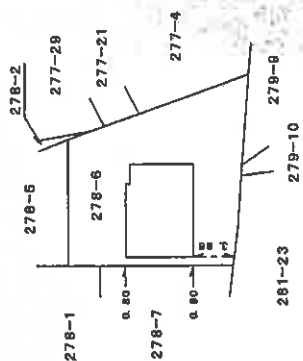
6.825×6.370	$= 43.475250$
1.820×5.915	$= 10.765300$
合計	54.240550
床面積	54.24 m ²

2階



求積表

3.185×6.370	$= 20.285450$
2.730×5.915	$= 16.147850$
2.730×5.460	$= 14.905800$
合計	51.342200
床面積	51.34 m ²



作成者

申請人

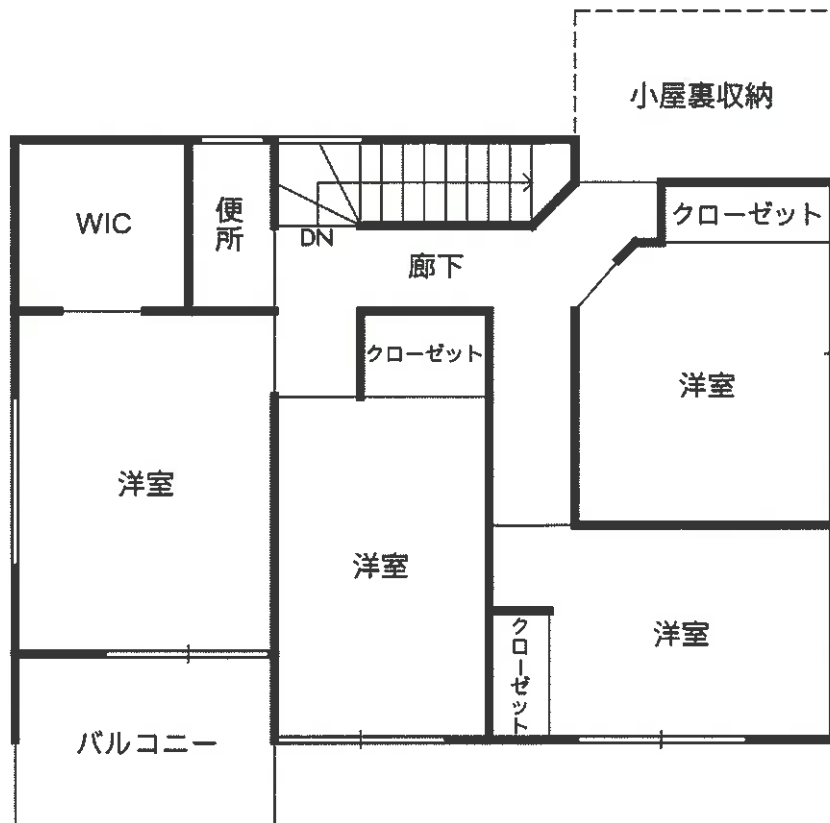
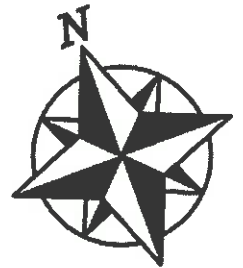
縮尺

1/500

建 物 間 取 図

令和 7 年（ケ）第 26 号

2 階



1 階

