

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 佐 藤 憲 一

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年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 令和 7年12月18日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月15日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 7年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	10,631,000 8,504,800	一括	2,126,200	84,218	21,895
1	2,680,000				
2	1,000				
3	7,950,000				



物 件 目 録

1 所 在 所沢市大字山口字翁樹
地 番 2022番5
地 目 宅地
地 積 116.07平方メートル

2 所 在 所沢市大字山口字翁樹
地 番 2022番10
地 目 雑種地
地 積 1.53平方メートル

持分9分の1

3 所 在 所沢市大字山口字翁樹 2022番地5
家屋 番号 2022番5
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 54.92平方メートル
2階 36.85平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月14日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 一

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置き場として利用されている。

《 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 所沢市大字山口字翁樹

地 番 2022番5

地 目 宅地

地 積 116.07平方メートル

- 2 所 在 所沢市大字山口字翁樹

地 番 2022番10

地 目 雑種地

地 積 1.53平方メートル

持分9分の1

- 3 所 在 所沢市大字山口字翁樹 2022番地5

家屋 番号 2022番5

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 54.92平方メートル

2階 36.85平方メートル



令和 7年(ケ)第 50号
令和 7年 4月30日受理
令和 7年 5月21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 所沢市大字山口字翁樹
 地 番 2022 番 5
 地 目 宅地
 地 積 116.07 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 所沢市大字山口字翁樹
 地 番 2022 番 10
 地 目 雑種地
 地 積 1.53 平方メートル
 共有者 A 持分 9 分の 1

- 3 所 在 所沢市大字山口字翁樹 2022 番地 5
 家屋 番号 2022 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.92 平方メートル
 2 階 36.85 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1) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件2)	
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1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2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
■債務者兼所有者の妻	1 本件建物には、所有者の夫と私と子供の家族で住んでおり、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。 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 物件2の土地は、共有者らがゴミ置場として、使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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2022-11、2022-2）は、いずれも所沢市所有の公衆用道路である。
- 4 物件1の土地は、接道より最大で約1.8m高くなっている。

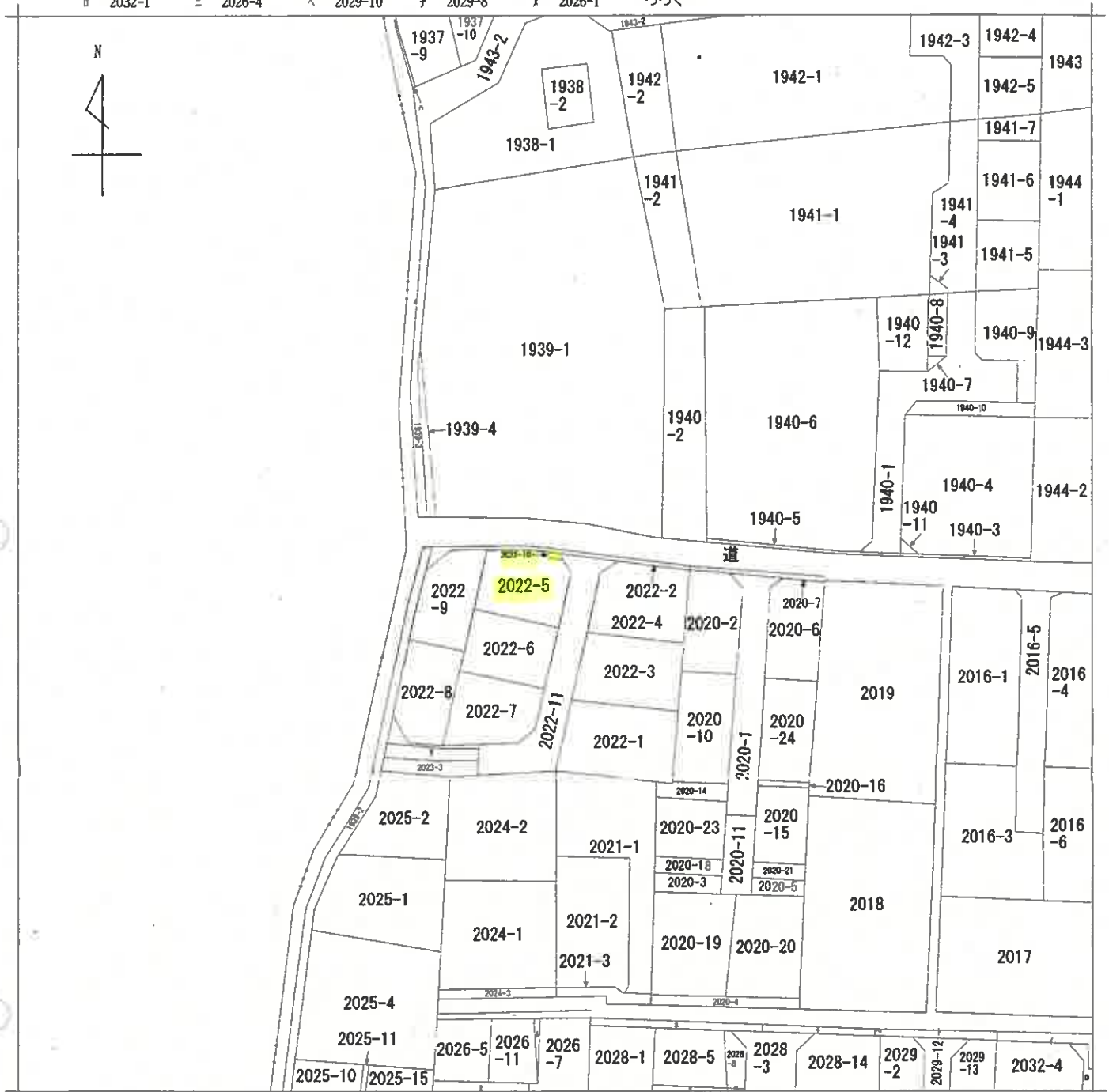
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月1日(木) 12:00-12:15	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5月2日(金) 16:10-16:15	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年5月20日(火) 10:40-11:05	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者兼所有者の妻面談、評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 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

A3判をA4判に縮小

イ 2032-3 2032-1 ハ 1937-4 2026-4 ホ 2028-2 2029-10 ト 2029-7 2029-8 リ 2023-2 2026-1 ル 2026-6 つづく



(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

請求部	所在	所沢市大字山口字翁樹			地番	2022番10		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年3月4日

広島法務局

地図整理番号:M03532

登記官

(1/2)

(6 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。
 (さいたま地方法務局所沢支局管轄)
 令和7年3月4日 広島法務局

(8 変更)

登記官

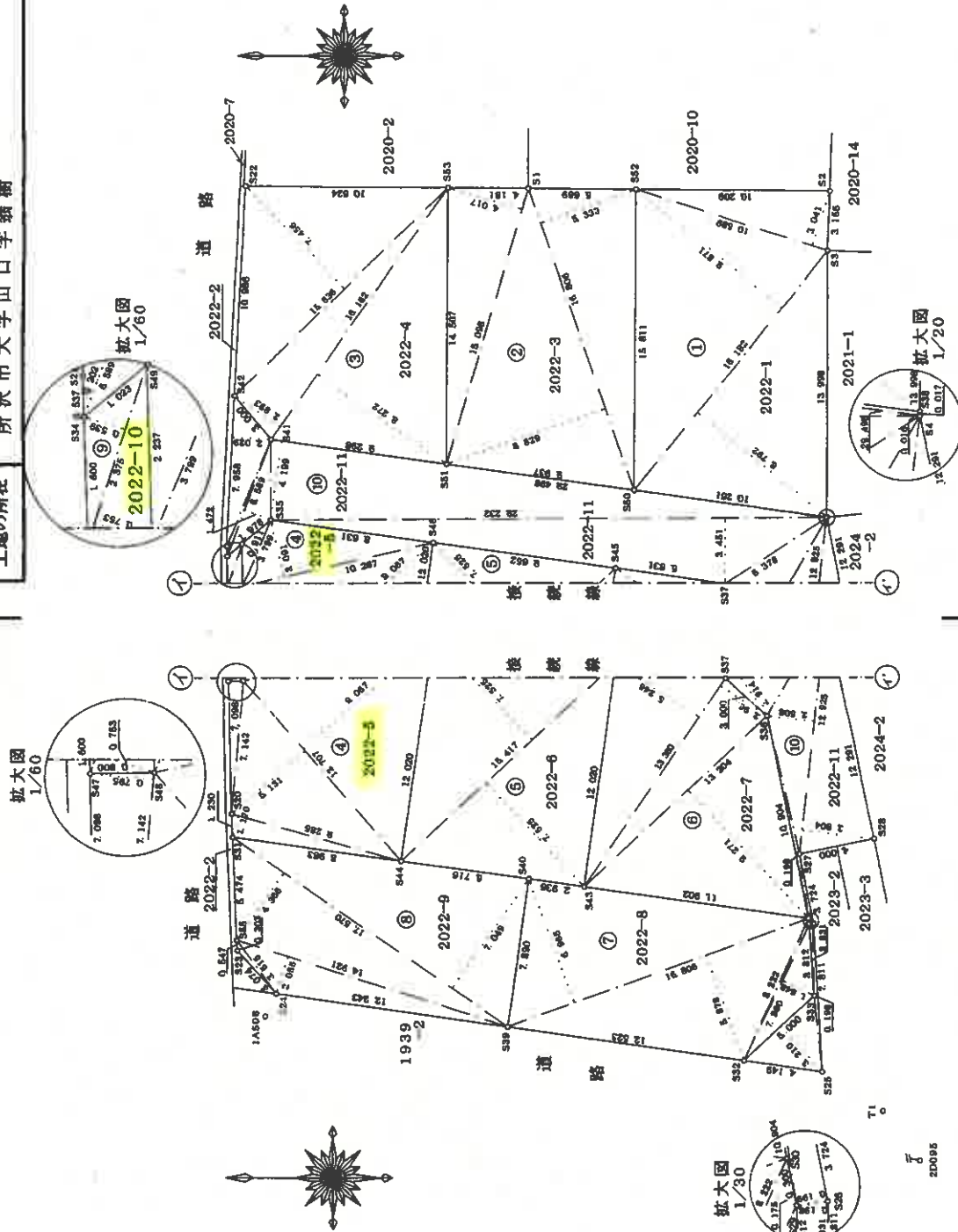
A3判をA4判に縮小

地 積 測 量 図 1/3

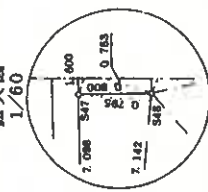
2022番1、同番3
乃至同番11

地 番

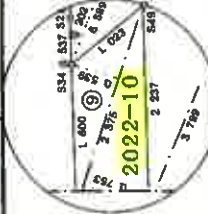
土地の所在 所沢市大字山口字翁樹



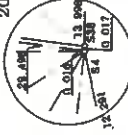
拡大図
1/60



拡大図
1/60



拡大図
1/20



縮尺 1/250

申請人

作成者

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。
(ごさいま地方方法務局所収支局管轄)
令和7年3月4日 広島法務局 登記官

(9枚目)

2/3

地積測量図

地番 2022番1、同番3
乃至同番11

土地の所在 所沢市大字山口字翁樹

A3判をA4判に縮小

求積表 (三斜法)

地番	④ 2022-5	底辺	高さ	倍面積
3.789	0.911	3.4608890		
10.267	3.091	31.7352970		
12.707	9.087	115.2143690		
12.707	5.131	65.1996170		
9.285	1.170	10.8634500		
7.142	0.795	5.6778900		
	倍面積	232.1515120		
	面積	116.0757560		
	地積	116.07㎡		

地番	⑦ 2022-8	底辺	高さ	倍面積
16.806	6.965	117.0537900		
16.806	5.878	98.7856680		
8.222	0.175	1.4388500		
7.980	1.848	14.7470400		
	倍面積	232.0253780		
	面積	116.0126740		
	地積	116.01㎡		

地番	⑩ 2022-11	底辺	高さ	倍面積
7.958	2.029	16.1467820		
6.589	0.202	1.3309780		
6.589	1.472	9.6990080		
29.498	0.016	0.4719680		
29.498	4.199	123.8621020		
29.232	3.451	100.8796320		
6.378	2.914	18.5854920		
12.925	2.508	32.4159000		
11.204	3.804	49.1667000		
3.724	0.199	0.7410760		
3.831	0.198	0.7685380		
7.811	0.198	1.5465780		
5.000	3.210	16.0500000		
	倍面積	373.8731480		
	面積	186.9365730		
	地積	186.93㎡		

地番	⑤ 2022-6	底辺	高さ	倍面積
15.417	7.525	116.0129250		
	倍面積	232.0268500		
	面積	116.0129250		
	地積	116.01㎡		

地番	③ 2022-3	底辺	高さ	倍面積
15.098	4.017	60.6486660		
16.806	8.829	148.3801740		
16.806	5.333	89.6263980		
	倍面積	298.6553680		
	面積	149.3276840		
	地積	149.32㎡		

地番	⑥ 2022-7	底辺	高さ	倍面積
13.360	5.246	70.0865600		
13.360	2.859	39.5322400		
13.204	9.271	122.4142840		
	倍面積	232.0330840		
	面積	116.0165420		
	地積	116.01㎡		

地番	③ 2022-4	底辺	高さ	倍面積
15.838	7.456	116.5820160		
16.162	2.893	46.7566660		
16.162	8.272	133.6926640		
	倍面積	297.0307460		
	面積	148.5153730		
	地積	148.51㎡		

作成者

申請人

縮尺 1/

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方務務局所沢支局管轄)
令和7年3月4日 広島務務局

(10枚目)

登記官

3/3

地積測量図

地番 2022番1、同番
3、乃至同番1

土地の所在 所沢市大字山口字翁樹

座標一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
1A508	-24911.888	-36703.466	街区多角点
2D095	-24953.474	-36716.124	街区補助点
T1	-24943.696	-36711.061	登記基準点
S24	-24912.648	-36702.284	コンクリート杭

使用した測地・座標系	世界測地系	DX
縮尺係数	0.999917	
測量年月日	平成22年3月15日	

点名	X座標	Y座標	備考
S1	-24929.013	-36665.977	コンクリート杭
S2	-24944.822	-36667.469	コンクリート杭
S3	-24944.425	-36670.599	コンクリート杭
S4	-24943.200	-36684.561	コンクリート杭
S20	-24911.092	-36692.595	コンクリート杭
S21	-24911.640	-36683.375	コンクリート杭
S22	-24914.270	-36664.614	コンクリート杭
S23	-24910.784	-36699.640	コンクリート杭
S24	-24912.648	-36702.284	コンクリート杭
S25	-24940.834	-36708.735	杭 印
S26	-24941.041	-36700.928	杭 印
S27	-24940.619	-36697.225	杭 印
S28	-24944.594	-36696.772	杭 印
S29	-24940.842	-36700.936	コンクリート杭
S30	-24940.808	-36700.836	コンクリート杭
S31	-24911.039	-36693.824	コンクリート杭
S32	-24936.790	-36707.810	コンクリート杭
S33	-24940.742	-36704.746	コンクリート杭
S34	-24911.609	-36683.911	コンクリート杭
S35	-24914.065	-36682.185	コンクリート杭
S36	-24939.571	-36689.802	コンクリート杭
S37	-24937.573	-36687.564	コンクリート杭
S38	-24943.203	-36684.544	コンクリート杭
S39	-24924.583	-36705.017	金属プレート
S40	-24926.343	-36697.326	コンクリート杭
S41	-24914.449	-36677.964	コンクリート杭
S42	-24912.746	-36675.494	コンクリート杭
S43	-24929.205	-36697.981	コンクリート杭
S45	-24931.888	-36686.264	コンクリート杭
S46	-24922.479	-36684.110	コンクリート杭
S47	-24911.514	-36685.509	コンクリート杭
S48	-24912.313	-36685.538	コンクリート杭
S49	-24912.446	-36683.322	コンクリート杭
S50	-24933.200	-36682.255	コンクリート杭
S51	-24923.613	-36680.038	コンクリート杭
S52	-24934.657	-36686.511	コンクリート杭
S53	-24924.849	-36685.592	コンクリート杭
S55	-24910.803	-36699.293	コンクリート杭
1A508	-24911.888	-36703.466	街区多角点
2D095	-24953.474	-36716.124	街区補助点
T1	-24943.696	-36711.061	登記基準点

作成者

申請人

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局所沢支局管轄)
令和7年3月4日 広島法務局

(二枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

各階平面図		建物図面	
登録番号	2022番5	建物の所在	所沢市大字山口字翁樹2022番地5
作成者		申請人	
縮尺	1/250	縮尺	1/500

1階

求積算				
9.706	×	5.157	=	50.053842
4.246	×	0.303	=	1.285338
5.460	×	0.455	=	2.484300
3.640	×	0.303	=	1.102920
計				54.927600
床面積				54.92

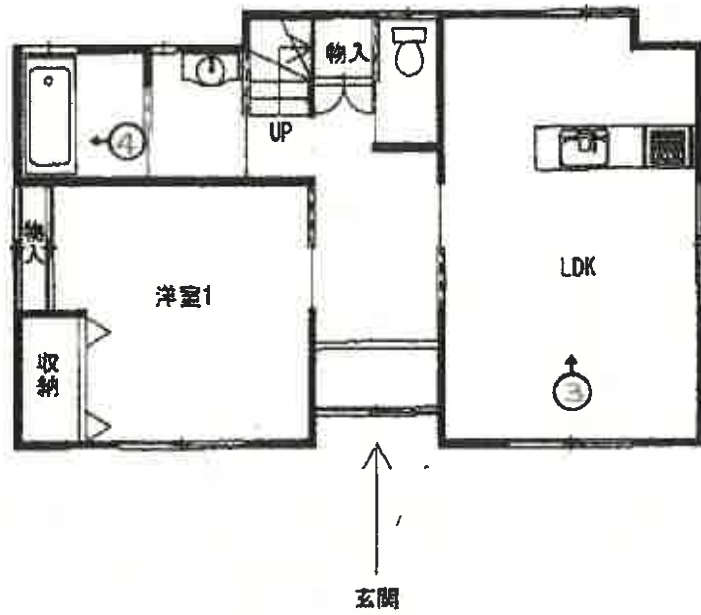
2階

求積算				
2.730	×	1.365	=	3.726450
7.280	×	4.550	=	33.124000
計				36.850450
床面積				36.85

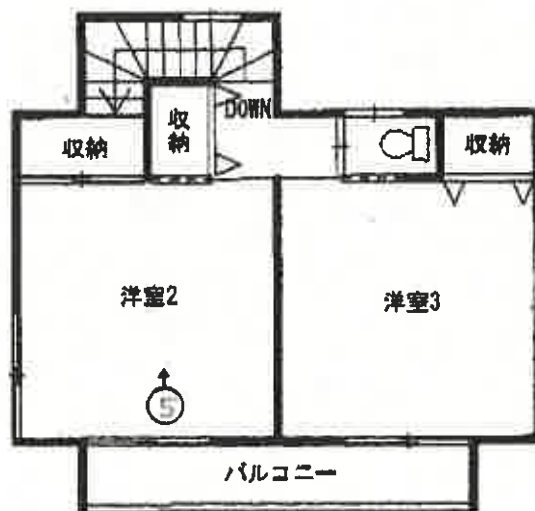
写真撮影位置表示

北

建物間取図



1 階平面図



2 階平面図

←○(写真撮影位置表示)





①



②



③



④



⑤

令和 7 年 (ケ) 第 0 5 0 号
令和 7 年 5 月 20 日 現地調査
令和 7 年 5 月 23 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 所沢市大字山口字翁樹
地 番 2022番5
地 目 宅地
地 積 116.07平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市大字山口字翁樹
地 番 2022番10
地 目 雑種地
地 積 1.53平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 所沢市大字山口字翁樹 2022番地5
家屋 番号 2022番5
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 54.92平方メートル
2階 36.85平方メートル

所有者 A



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 10,631,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,680,000 円
物件2 (土地)	金 1,000 円
――	――
――	――
物件3 (建物)	金 7,950,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1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き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	西武狭山線 西武球場前駅 北東方 約1,000m（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種低層住居専用地域			
		50%			
		80%			
		なし			
		なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模	116.07 m ² （物件1） 1.53 m ² （物件2）			
	形 状	ほぼ長方形（有効宅地）			
	地 勢	敷地内は平坦			
	そ の 他	なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	東	約4.2m	市道	0～1m高	42条1項1号
			5-1990号線		
	北	約4m	市道	1～2m高	42条2項
			5-637号線		
土 地 の 利 用 状 況	物件1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	有			
	ガ ス	有			
	下 水	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. 物件1は有効宅地で物件2はゴミ置場を構成している。 b. 地域内の全体的な地勢は南から北方向へ低くなる。 c. 北側道路面が低いため出入りに利用していない。				

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23年3月31日 約 14年 約 16年	新築
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 セメント瓦葺 モルタル塗 クロス貼 クロス貼 フローリング、長尺ビニールシート等 電気、ガス、給排水設備等 ○アスベストの存否は不明	
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり		
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり		
品 等	使用資材	普通	
	施工程度	普通	
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり		
特記事項	a. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。 b. 引き戸を多用した建具構成となっている。		

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件 1・2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	持分	建付減価補正	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	96,700	0.948	116.07	$\frac{1}{1}$	0.90	9,580,000
2	96,700	0.050	1.53	$\frac{1}{9}$	1.00	1,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	9,581,000

※ 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 所沢 - 9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 97,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{101.9} & \div & 96,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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、角地、道路段差、形状、ゴミ置場隣接	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

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	91.77	0.37	5,600,000
—	—	—	—	—
			合 計	5,600,000

ウ 現価率 … 物件 3

経過年数 14年 経済的残存耐用年数 16年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - 0.30) = \frac{16}{14 + 16} \times (1 - 0.30) = 0.37$$

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
1	9,580,000	0.60	法定地上権	5,750,000
—	—	—	—	—
				5,750,000

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	9,580,000	▲ 5,750,000		1.00	0.7	2,680,000
2	1,000	0		1.00	0.7	1,000
—	—	—		—	—	—
3	5,600,000	+ 5,750,000	1.0 - 0.00	1.00	0.7	7,950,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						10,631,000

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 所沢－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 1,300m (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
接面道路 : 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 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



1:12,000 相当

地図上の1センチは 約 120メートル

7-ケ-050位置図

昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25

1 2032-1 1937-4
0 2032-1 2026-4

N

COPY

COPY

(注) 本図に準ずる図面は、土地台帳の更新に際して、本図に準ずる図面が揃え付けられるまでの間、これに準ずる図面として用いられる。ただし、土地の権利関係は、土地台帳の記載に準ずる。

地番
大字山口
2022番10

部 分	所 在	所 在 地 番		地 番	2022番10
出 産 年 月	1960	籍 区 分	在 籍 地 番	分 類	地区別地番
作 成 年 月		備 考	備 考	備 考	備 考

これは地図に準ずる図面(地番)であり、本図に準ずる図面が揃え付けられるまでの間、これに準ずる図面として用いられる。
(さいたま地方支務局所沢支局所)

令和7年3月4日
広島法務局

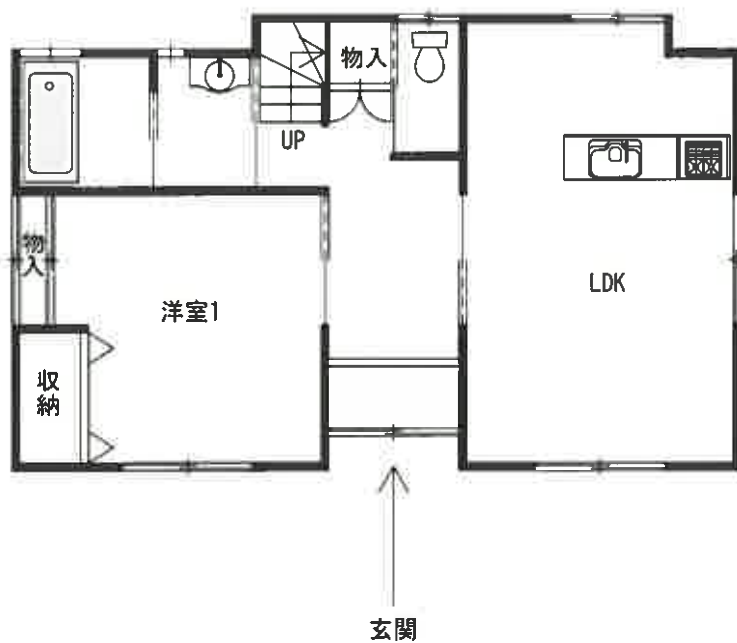
地図整理番号: M03532

色記号

(1/2)

A3→A4縮小

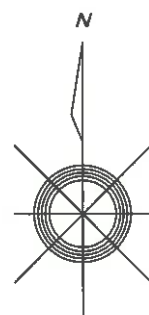
7-ケ-050公図



1 階平面図



2 階平面図

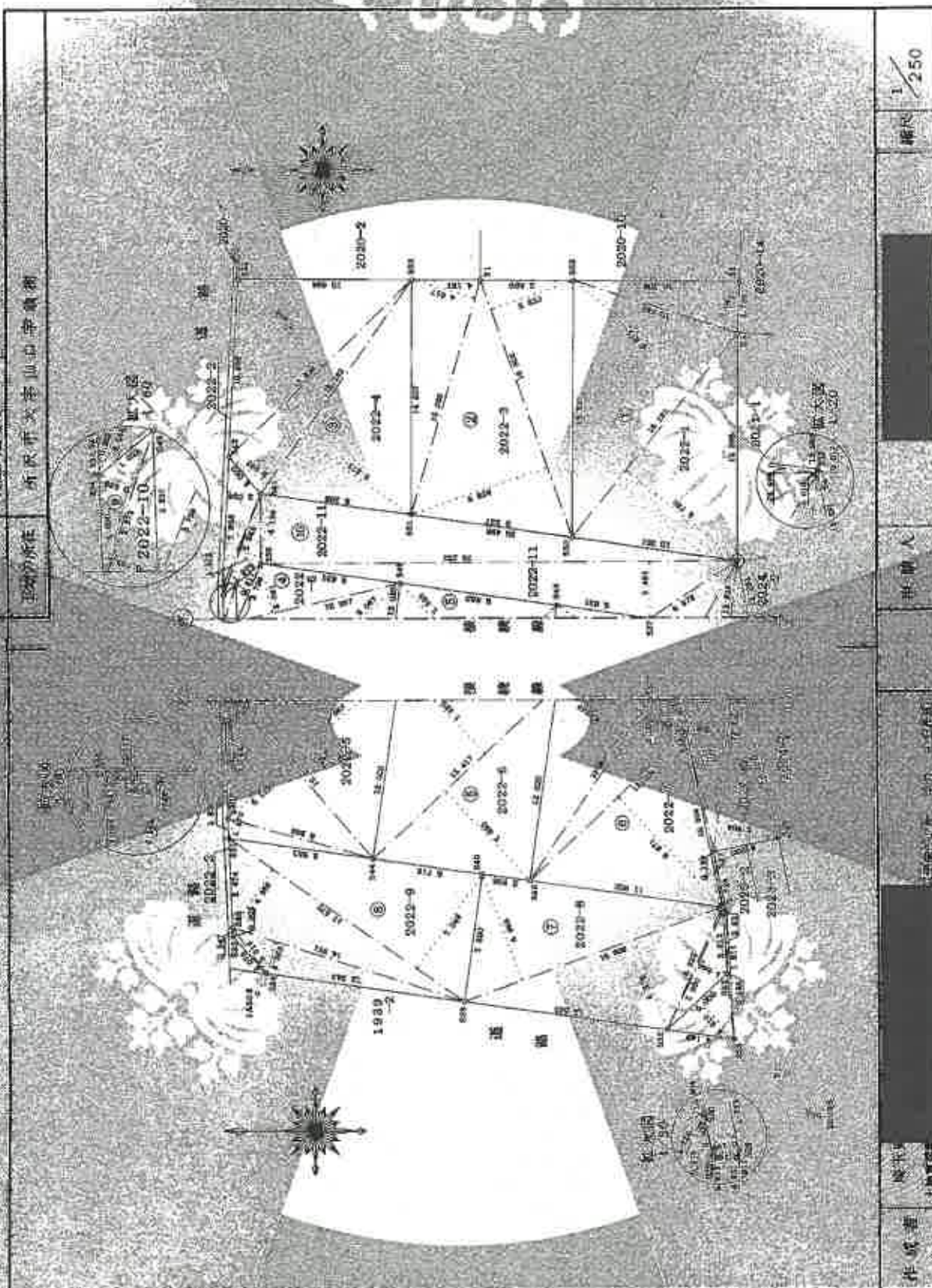


登記年月日：平成22年4月13日

1/3 因 由 所 致

2022年1月	2022年1月
2022年1月	2022年1月

王功为所在



2000

54115-15

五、

作者：

三才圖會

これは図面に記録されている測量成果、測量図である。
(さいたま地方方法務局所沢支局保管)
令和7年3月4日 広島法務局
7-ケ-050地積測量図

令和7年3月4日 広島法務局
7-ケ-050地積測量図

7-ケ-050地積測量図

A3→A4縮小

地圖編號: M09538

所在地：所沢市大字細中子通

地積の所在

表 積算 (単位：㎡)

地番	④ 2022-5	⑤ 2022-6	⑥ 2022-7
底辺	8.799	0.911	3.411
底辺	10.867	3.091	3.152
底辺	12.707	9.067	11.521
底辺	12.707	5.131	8.619
底辺	9.286	1.170	10.868
底辺	7.142	0.796	5.677
面積	232.151	232.151	232.151
面積	116.07	116.07	116.07

地番	⑦ 2022-8	⑧ 2022-9	⑨ 2022-10
底辺	16.806	6.966	117.378
底辺	16.806	5.878	98.786
底辺	8.222	0.176	1.438
底辺	7.980	1.848	14.747
面積	232.025	232.025	232.025
面積	116.01	116.01	116.01

地番	⑩ 2022-11	⑪ 2022-12	⑫ 2022-13
底辺	7.958	2.029	16.146
底辺	6.589	0.202	1.330
底辺	6.589	1.472	9.690
底辺	29.498	0.016	0.471
底辺	29.498	4.199	123.381
底辺	29.232	3.451	100.830
底辺	7.378	2.924	13.142
面積	232.151	232.151	232.151
面積	116.07	116.07	116.07

地番	⑬ 2022-14	⑭ 2022-15	⑮ 2022-16
底辺	3.515	0.303	1.065
底辺	14.921	2.056	30.662
底辺	17.570	4.366	76.101
底辺	17.570	7.049	123.105
面積	232.151	232.151	232.151
面積	116.07	116.07	116.07

地番	⑯ 2022-17	⑰ 2022-18	⑱ 2022-19
底辺	2.375	0.53	1.111
底辺	2.375	0.53	1.111
底辺	2.375	0.53	1.111
底辺	2.375	0.53	1.111
面積	232.151	232.151	232.151
面積	116.07	116.07	116.07

地番	⑲ 2022-20	⑳ 2022-21	㉑ 2022-22
底辺	15.098	4.111	3.152
底辺	16.806	8.111	11.521
底辺	16.806	5.131	8.619
面積	232.151	232.151	232.151
面積	116.07	116.07	116.07

地番	㉒ 2022-23	㉓ 2022-24	㉔ 2022-25
底辺	13.310	5.246	70.067
底辺	13.310	2.959	31.322
底辺	13.310	9.271	11.521
面積	232.151	232.151	232.151
面積	116.07	116.07	116.07

作成者

地主印

申請人

面積

(市町村地籍課課長 印)