

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月10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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月22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 2月 5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 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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 12月10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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 920, 000 10, 336, 000	一括	2, 584, 000	114, 872	23, 478
1	2, 730, 000				
2	10, 190, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 入間市大字小谷田字上ノ台 |
| | 地 番 | 56番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市大字小谷田字上ノ台 56番地18 |
| | 家屋 番号 | 56番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月24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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 入間市大字小谷田字上ノ台 |
| | 地 番 | 56番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市大字小谷田字上ノ台 56番地18 |
| | 家屋 番号 | 56番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和7年(ケ)第106号
令和7年7月2日受理
令和7年7月29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 岡 田 文 男

(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 | 入間市大字小谷田字上ノ台 |
| | 地 番 | 56番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市大字小谷田字上ノ台 56番地18 |
| | 家屋 番号 | 56番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル |



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) □ (物件)					
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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	別紙「その他の事項」に記載のとおり					
建物	物件2					
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	別紙「その他の事項」に記載のとおり					
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 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) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□貸借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		約2年前から	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 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	年 月 日から □ 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 金 円 (毎 限り 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 □「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

(3 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 本件土地上にスチール製簡易物置（動産）がある。
- 2 本件土地に接する地番 5 6 番 1 の目的外土地は，入間市の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物の室内のドアに陥没の損傷がある（写真⑭，⑮）
- 2 本件建物内で犬を飼っている。

以上

（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
■B(占有者)	1 本件建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 2 Aは夫です。Aとは2年位前から別居しており、同人は本件建物には居住していません。 3 本件建物を私が利用することについて、Aとの間に金銭のやり取りはありません。無償で使用しています。私が本件建物に住み、養育費の代わりにAが住宅ローンを支払っていく約束でした。 4 Aとは現在、離婚調停中です。 5 本件建物の部屋のドアに損傷があります(写真⑭)。写真15のドアにテープが貼ってある部分も陥没の損傷があります。 6 本件建物内で犬を1匹飼っています。 7 本件土地について、境界の争いはありません。 以上

(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

■ 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月7日 (月) 15:40-15:55	目的物件所在地	目的物件特定、不在連絡メモをポストに投函
7年7月10日 (木) 16:00-16:05	執行官室	B (占有者) から架電・聴取
7年7月23日 (水) 15:40-16:05	目的物件所在地	B 立ち会いの上調査、写真撮影、評価人同行
7年7月25日 (金) 16:15-16:25	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
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して臨場した。

☐ 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。

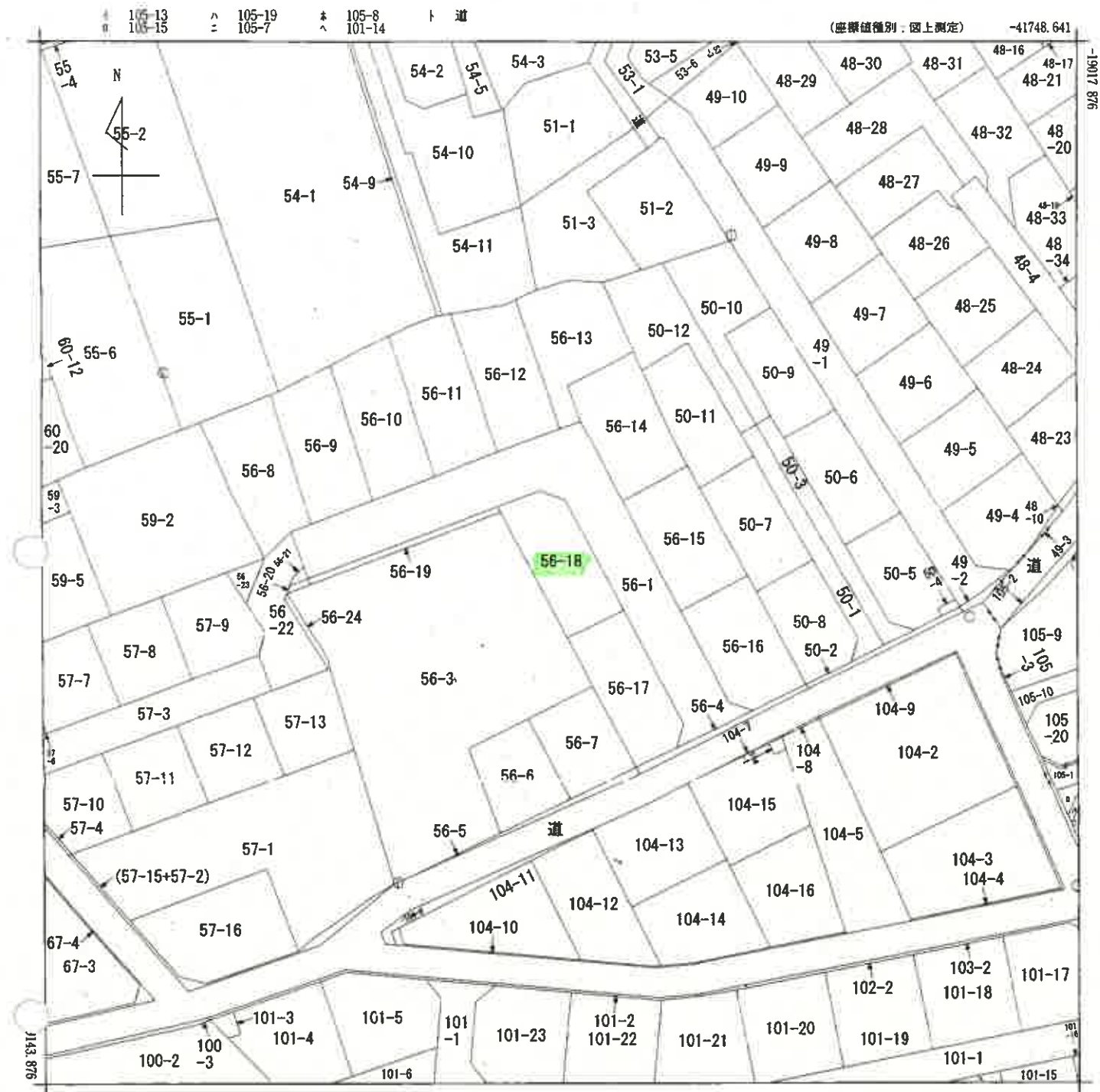
☐ 令和 年 月 日

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

(7 枚目)



(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。

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字小谷田

請求部	所在	入間市大字小谷田字上ノ台				地番	56番18			
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			
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年5月16日
さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M26130

登記官

(8 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。
令和7年5月16日 さいたま地方法務局所沢支局

藥品 (04)

(9 枚目)

地区图整理番号: W26132

 $\frac{1}{3}$

面 積 計 算

[illegible]

作者

A3判をA4判に縮小

人 譜

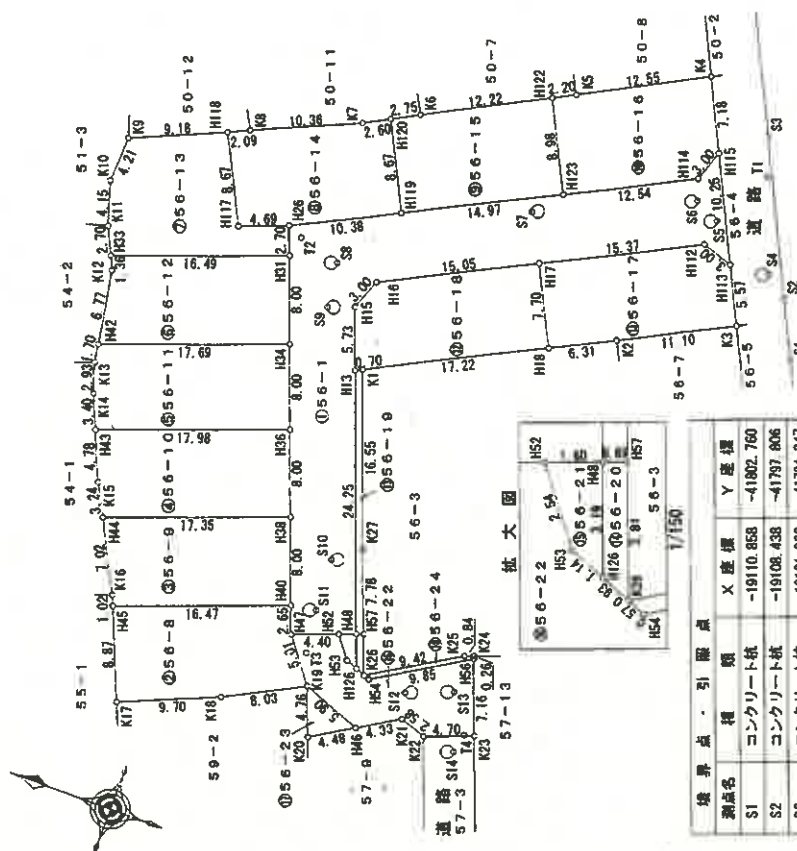
機 界 点	種 類	X 座 標	Y 座 標
測点名	コングリート杭	-19110.858	-41892.760
S1	コングリート杭	-19108.438	-41797.806
S3	コングリート杭	-19101.832	-41784.347
S4	マンホール堀み	-19106.246	-41796.185
S5	マンホール堀み	-19100.093	-41793.236
S6	マンホール堀み	-19097.794	-41792.118
S7	マンホール堀み	-19083.823	-41796.372
S8	マンホール堀み	-19068.631	-41806.892
S9	マンホール堀み	-19069.184	-41813.021
S10	マンホール堀み	-19077.472	-41834.600
S11	マンホール堀み	-19077.721	-41839.437
S12	マンホール堀み	-19088.006	-41843.799
S13	マンホール堀み	-19092.243	-41847.182
S14	マンホール堀み	-19094.110	-41847.468

境界点・引照点		
測点名	種	類
T1	板	× 座標 -19103.081
T2	板	-9064.759
T3	板	-19078.234
T4	板	-19094.487
		Y 座標 -41837.807
		-41807.910
		-41843.435
		-41845.651

角点等の成果に基づき測定
日本測地系(測地成果2000)

測地系	任意座標
測量年月日	平成30年5月24日

縮尺 1/500



大 障



05176

地 址

入間市大字小谷田字上ノ台

地積測量圖

1/3

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5月16日 さいたま市方法務局所沢支局 登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

地番 56番1
56番8乃至56番24

地積測量図

土地の所在 入間市大字小谷田字上ノ台

3/3

地番		⑤56-18			
測点名	境界線種	X座標	Y座標	X n-1 - X n-1	Y (X n-1 - X n-1)
H13	コンクリート杭	-19073.513	-41817.494	-2.626	108812.739244
K1	金風標	-19074.145	-41817.175	-16.010	688482.971750
H18	金風標	-19089.523	-41809.411	-11.907	497824.656777
H17	コンクリート杭	-19086.052	-41802.536	16.906	-705713.673516
H16	コンクリート杭	-19072.617	-41809.319	14.533	-607614.833027
H15	コンクリート杭	-19071.519	-41812.114	-0.898	37463.654144
借面積		265.515272			
面積		132.7576360			
地積		132.75 m ²			
地番		⑤56-19			
測点名	境界線種	X座標	Y座標	X n-1 - X n-1	Y (X n-1 - X n-1)
H48	金風標	-19081.943	-41840.237	-0.082	379953.032434
H57	金風標	-19082.595	-41839.995	2.064	-86357.749680
K27	金風標	-19079.879	-41832.704	8.450	-353486.348800
K1	金風標	-19074.145	-41817.175	6.366	-266208.136050
H13	コンクリート杭	-19073.513	-41817.494	-7.798	326092.818212
借面積		33.616116			
面積		16.8080680			
地積		16.80 m ²			
地番		⑤56-20			
測点名	境界線種	X座標	Y座標	X n-1 - X n-1	Y (X n-1 - X n-1)
H126	金風標	-19083.052	-41843.231	-1.085	83058.813535
K26	金風標	-19083.928	-41843.571	0.457	-19122.511947
H57	金風標	-19082.595	-41839.995	1.985	-83052.390075
H48	金風標	-19081.943	-41840.237	-0.457	19120.888309
借面積		4.899822			
面積		2.4499110			
地積		2.44 m ²			
地番		⑤56-21			
測点名	境界線種	X座標	Y座標	X n-1 - X n-1	Y (X n-1 - X n-1)
H52	金風標	-19080.437	-41840.795	-0.039	1631.791005
H53	金風標	-19081.982	-41842.815	-2.615	109418.961225
H126	金風標	-19083.052	-41843.231	0.039	-1631.886009
H48	金風標	-19081.943	-41840.237	2.615	-109412.219755
借面積		6.546466			
面積		3.3232330			
地積		3.32 m ²			

地番		⑤56-22			
測点名	境界線種	X座標	Y座標	X n-1 - X n-1	Y (X n-1 - X n-1)
H47	コンクリート杭	-19076.312	-41842.324	1.077	-45064.182948
K19	金風標	-19079.360	-41846.308	-8.557	358078.867556
H46	金風標	-19084.869	-41848.447	-9.219	385900.832953
K21	金風標	-19088.579	-41846.201	-6.146	257186.751346
K22	金風標	-19091.015	-41847.053	-6.836	286056.454308
H56	コンクリート杭	-19095.415	-41845.381	-1.878	78895.625518
H55	コンクリート杭	-19092.883	-41838.675	10.953	-458259.007275
H54	コンクリート杭	-19094.462	-41843.778	8.965	-375129.469770
K26	金風標	-19083.928	-41843.571	1.410	-58999.435110
H126	金風標	-19083.052	-41843.231	1.946	-81426.927826
H53	金風標	-19081.982	-41842.815	2.615	-108418.961225
H52	金風標	-19080.437	-41840.795	5.670	-237237.307850
借面積		183.230117			
面積		91.6150505			
地積		91.61 m ²			
地番		⑤56-23			
測点名	境界線種	X座標	Y座標	X n-1 - X n-1	Y (X n-1 - X n-1)
K20	金風標	-19081.036	-41850.766	-5.509	230555.868894
H46	金風標	-19084.869	-41848.447	1.676	-70137.987172
K19	金風標	-19079.360	-41846.308	3.833	-160396.898564
借面積		20.974158			
面積		10.4870790			
地積		10.48 m ²			
地番		⑤56-24			
測点名	境界線種	X座標	Y座標	X n-1 - X n-1	Y (X n-1 - X n-1)
H54	コンクリート杭	-19084.462	-41843.778	-8.965	375129.469770
H55	コンクリート杭	-19082.883	-41838.675	-8.339	348892.710825
K24	コンクリート杭	-19082.801	-41838.432	0.888	-37152.527616
K25	コンクリート杭	-19082.005	-41838.720	8.873	-371234.982560
K26	金風標	-19083.928	-41843.571	7.543	-315626.056053
借面積		8.634366			
面積		4.3171830			
地積		4.31 m ²			
合計		2063.3231805 m ²			

作成者

申請人

(作成)

縮尺

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5月16日 さいたま地方支局所沢支局

登記官

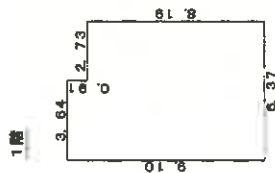
(11枚目)

各階平面図

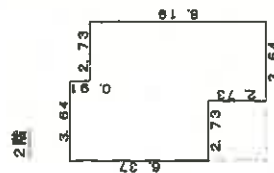
家屋番号 56番18

建物図面

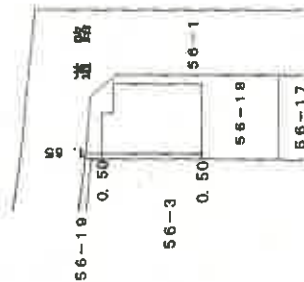
建物の所在 入間市大字小谷田字上ノ台56番地18



求積表			
3.64×0.91	$=$	3.3124	
6.37×8.19	$=$	52.1703	
合計		55.4827	
床面積		55.48 m^2	



求積表			
3.64×0.91	$=$	3.3124	
6.37×5.46	$=$	34.7802	
3.64×2.73	$=$	9.9372	
合計		48.0298	
床面積		48.02 m^2	



A3判をA4判に縮小

作成者 七尾

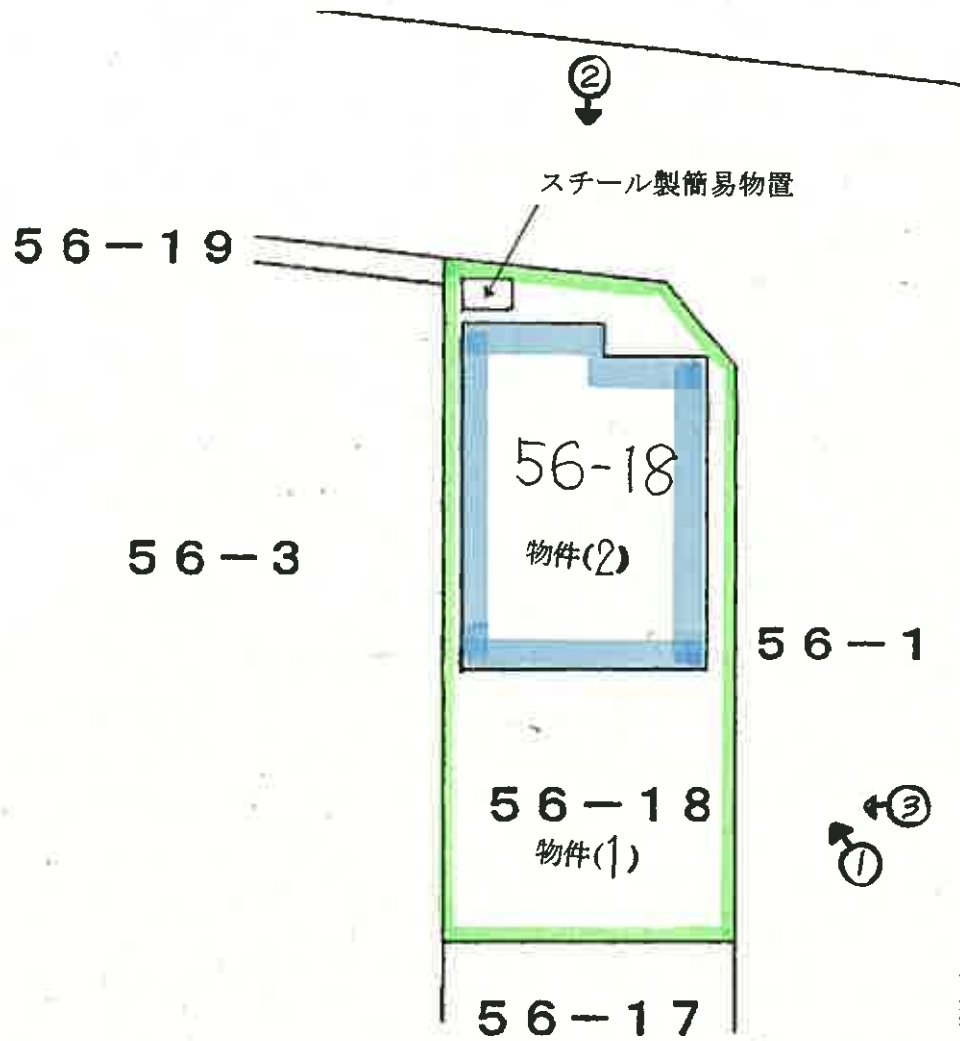
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

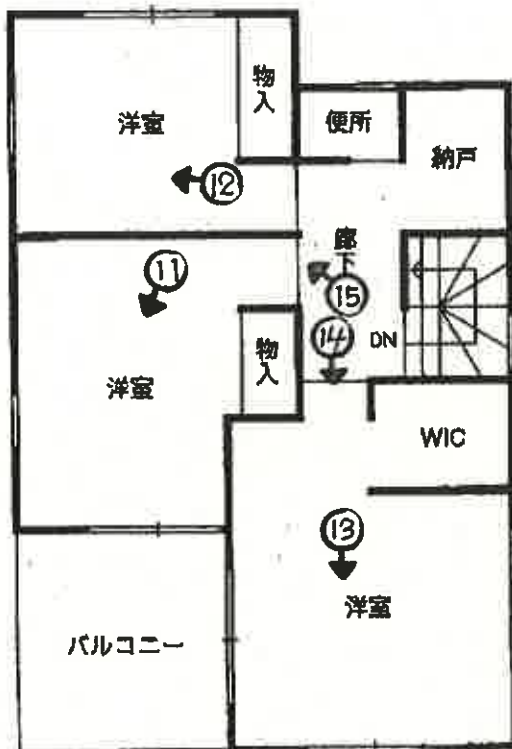
(写真撮影位置 ②)



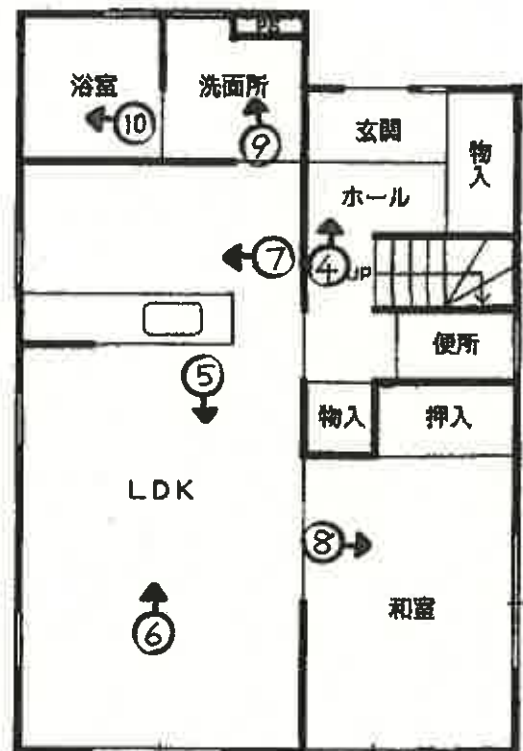
建 物 見 取 図

(写真位置○→)

2 階



1 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和 7 年（ケ）第 106 号
令和 7 年 7 月 23 日 現地調査
令和 7 年 8 月 5 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 | 入間市大字小谷田字上ノ台 |
| | 地 番 | 56番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市大字小谷田字上ノ台 56番地18 |
| | 家屋 番号 | 56番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 12,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,730,000 円
物件2（建物）	金 10,190,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 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）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「仏子」駅の南東約2.2km（道路距離）	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅のほか、アパート等も見られる開発分譲住宅地域	
主な公法上の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	132.75 m ² ほぼ長方形 平坦 普通
接面道路の状況	北東 6m 舗装市道（B719号線／建築基準法42条1項1号） 北西 6m 舗装市道（B719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2の敷地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり 下 水 道：あり ※敷地内までの引込がある場合は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○基準建蔽率70% ○周知の埋蔵文化財包蔵地（上ノ台遺跡23-10）に該当するが、試掘調査済で出土なし（入間市博物館より聴取） ○駐車スペース（2～3台分）あり ○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2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）：平成30年9月27日新築 経過年数：約 7 年 経済的残存耐用年数：約 18 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、畳 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 その他：－ ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記 第3 目的物件欄のとおり
現 況 用 途 等	前記 第3 目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	2 階洋室のドアに傷あり（2 カ所）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	72,100	1.02	132.75	$\frac{1}{1}$	1.00	9,760,000

※ 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 入間（県）－11

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 75,700 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{102} & \asymp & 72,100 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 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（準角地）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

② 物件 2（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
2	120,000	103.50	0.70	8,690,000

ウ 現価率

経過年数 7年 経済的残存耐用年数 18年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 3%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年}}{(\text{経過年数 } 7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年})} \\ &\times (1 - 0.03) \approx 0.70 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	9,760,000	0.60	法定地上権	5,860,000

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	9,760,000	－ 5,860,000		1.00	0.7	2,730,000
2	8,690,000	＋ 5,860,000	1.0	1.00	0.7	10,190,000
一括価格（合計）						12,920,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

県基準地の標準価格 【 入間（県）－11 】

所 在 : 小谷田3丁目1216番25外 「小谷田3－6－44」

価 格 : 75,700 円／㎡

位 置 : 西武池袋線「入間市」駅約2.5km（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、下水

接 面 街 路 : 南東 5.2m 私道

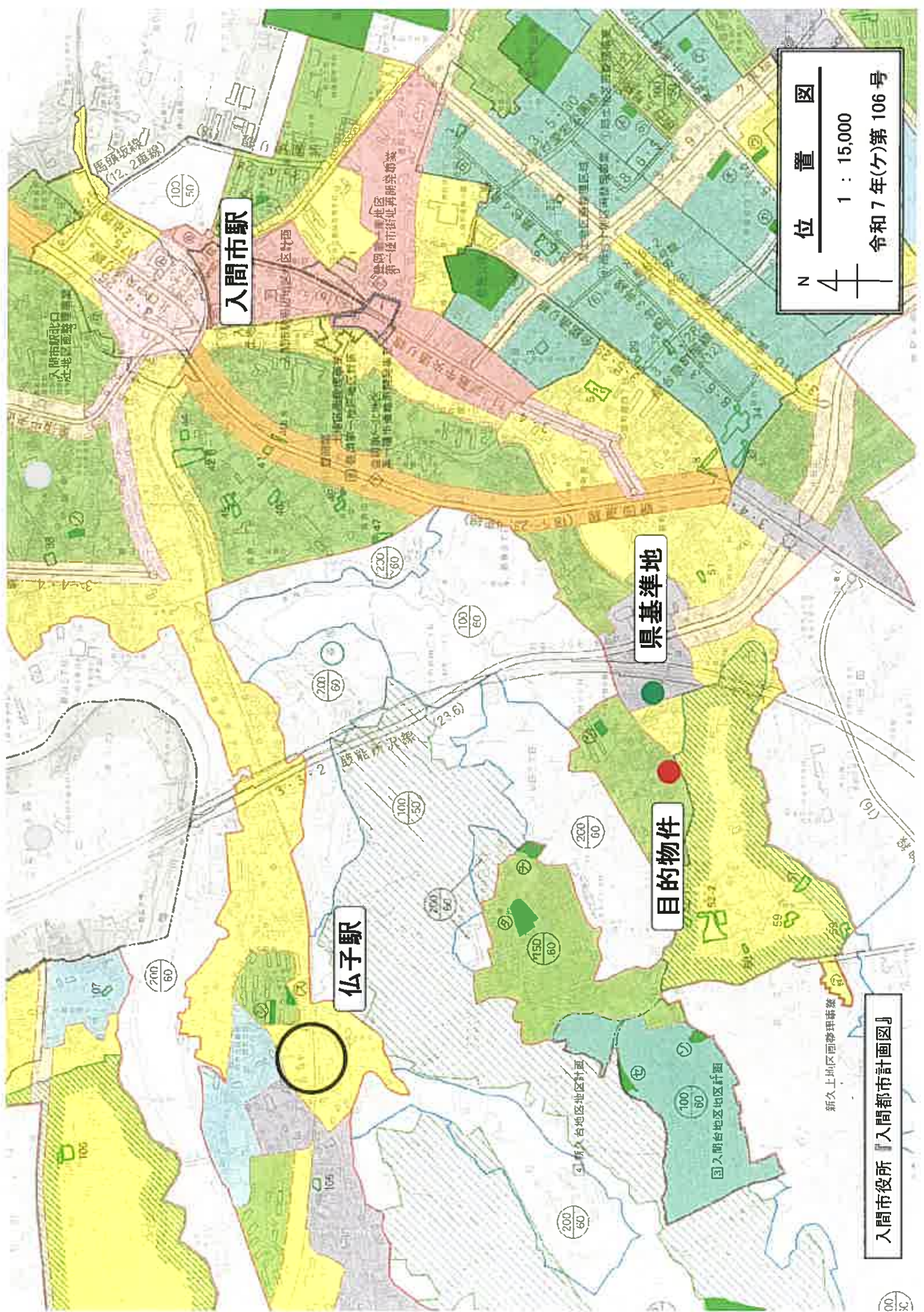
用途指定等 : 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要 : 小規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上



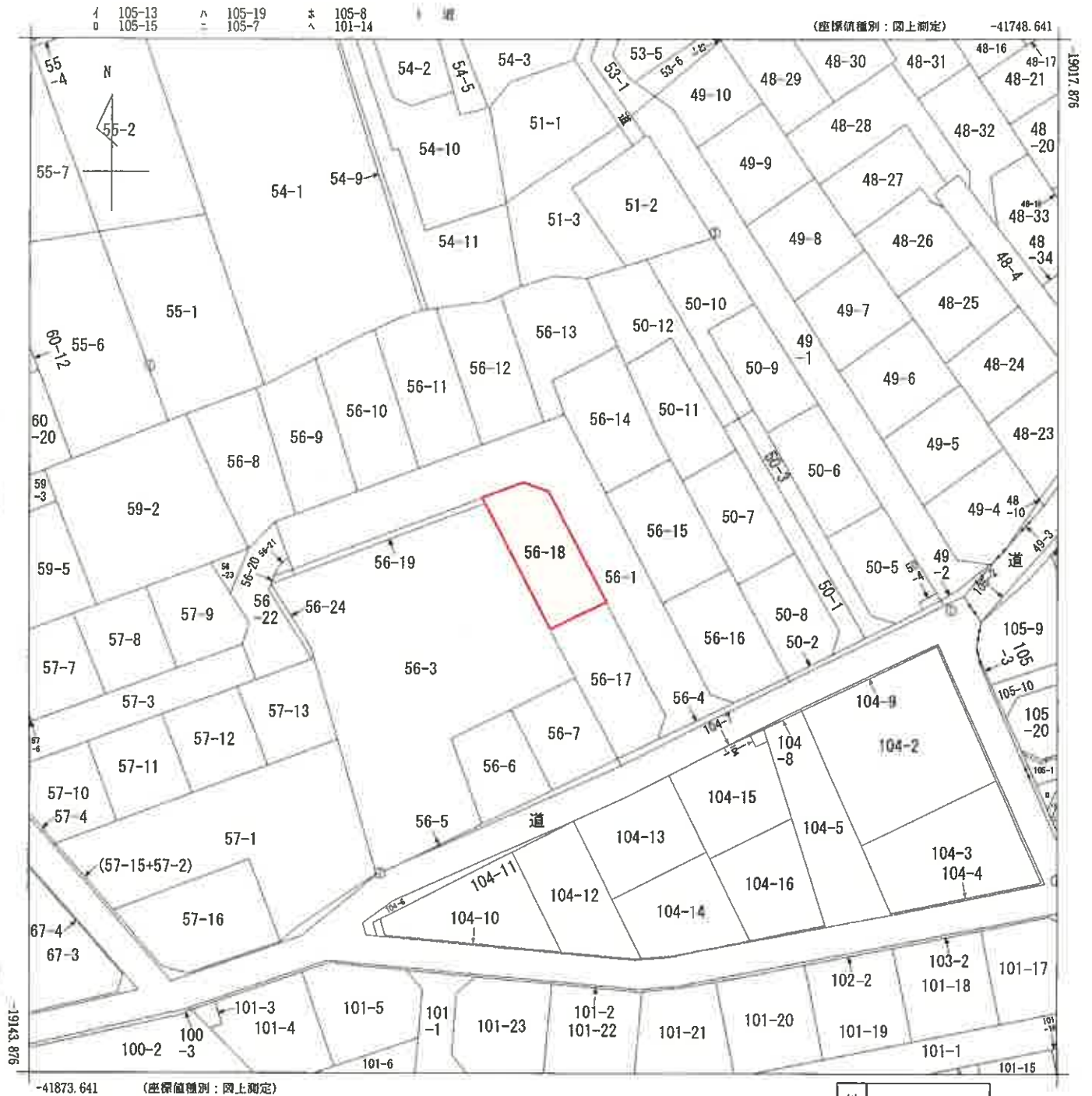
位置図

1 : 15,000

令和7年(々)第106号

入間市役所『入間都市計画図』

新久上地区河夢理毒案



(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(touhokutaiheiyowaki2011.par)による修正がされています。

請求部	所在	入間市大字小谷田字上ノ台				地番	56番18			
出力尺	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					備付年月日(原図)			補記事項		

A3をA4に縮小

2000

1500

113

1997

基本圖

57-10

177.957001

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

10

卷二

10

10.1111/j.1365-3113.2011.04501.x

「おれは頭固い説教がうまい」
 令和元年四月十六日

測点名	地層	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標
H48	金風標	-19073.513	-41840.237	-19073.513	-41840.237	-19073.513	-41840.237	-19073.513	-41840.237
H57	金風標	-19082.516	-41839.995	-19082.516	-41839.995	-19082.516	-41839.995	-19082.516	-41839.995
K27	金風標	-19078.879	-41832.704	-19078.879	-41832.704	-19078.879	-41832.704	-19078.879	-41832.704
K1	金風標	-19074.145	-41817.175	-19074.145	-41817.175	-19074.145	-41817.175	-19074.145	-41817.175
H13	コンクリート杭	-19073.513	-41817.494	-19073.513	-41817.494	-19073.513	-41817.494	-19073.513	-41817.494
倍面積									
西面積									
地層									
測点名	地層	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標
H126	金風標	-19083.052	-41843.231	-19083.052	-41843.231	-19083.052	-41843.231	-19083.052	-41843.231
K26	金風標	-19083.938	-41849.571	-19083.938	-41849.571	-19083.938	-41849.571	-19083.938	-41849.571
H57	金風標	-19083.995	-41839.995	-19083.995	-41839.995	-19083.995	-41839.995	-19083.995	-41839.995
H48	金風標	-19073.513	-41840.237	-19073.513	-41840.237	-19073.513	-41840.237	-19073.513	-41840.237
倍面積									
西面積									
地層									
測点名	地層	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標
H47	金風標	-19080.417	-41849.75	-19080.417	-41849.75	-19080.417	-41849.75	-19080.417	-41849.75
H74	金風標	-19081.976	-41849.75	-19081.976	-41849.75	-19081.976	-41849.75	-19081.976	-41849.75
H48	金風標	-19073.513	-41840.237	-19073.513	-41840.237	-19073.513	-41840.237	-19073.513	-41840.237

[illegible]

登記年月日：平成27年12月12日

これは図面に記載された内容であり、
令和7年5月16日

合路平面図

図面番号：30番18

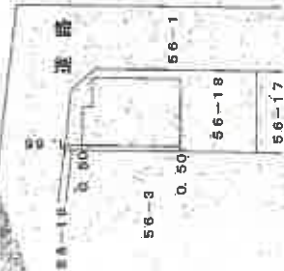
建物図面

建築物表示の原則に基づき、
建築物の構造、用途、用途等

求積数	
3.64×0.91	$= 3.3124$
6.37×0.19	$= 1.2103$
合計	55.4827
床面積	55.48 m ²



求積数	
3.64×0.91	$= 3.3124$
6.37×0.19	$= 1.2103$
合計	55.4827
床面積	55.48 m ²



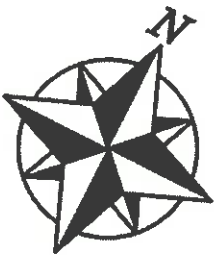
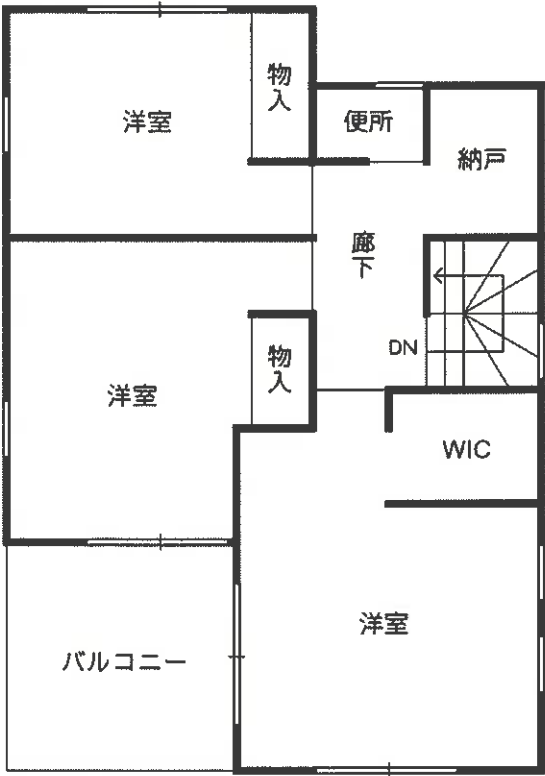
単位：m

1/500

建 物 間 取 図

令和 7 年（ケ）第 106 号

2 階



1 階

