

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 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 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 令和 8年 1月22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 2月 5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 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	45, 550, 000 36, 440, 000	一括	9, 110, 000	169, 786	63, 576
1	16, 740, 000				
2	28, 810, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 所沢市松が丘一丁目 |
| | 地 番 | 11番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 444.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 所沢市松が丘一丁目 11番地22 |
| | 家屋 番号 | 11番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 111.15平方メートル
2階 77.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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, 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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

地番11番23, 11番24及び11番25を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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、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 所沢市松が丘一丁目
- 地 番 11番22
- 地 目 宅地
- 地 積 444.67平方メートル
- 共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 所沢市松が丘一丁目 11番地22
- 家屋 番号 11番22
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 111.15平方メートル
2階 77.68平方メートル
- 共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



令和 7年(ケ)第117号
令和 7年 7月29日受理
令和 7年 8月25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 所沢市松が丘一丁目
地 番 11番22
地 目 宅地
地 積 444.67平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 所沢市松が丘一丁目 11番地22
家屋 番号 11番22
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 111.15平方メートル
2階 77.68平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地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			
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を所有して占有している(空き家) ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
■隣地居住者	1 本件建物は、所有者らが使用していましたが、1年くらい前から空き家です。 2 私の土地に本件物件のための排水管の埋設等の地役権が設定されているところ、使用料のやり取りはありません。 3 私の土地と本件土地の境界等で争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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（本件建物内に照明器具以外に家財道具がないこと及び郵便ポストにチラシが滞留していること）、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を2枚目のとおり共有者らが空き家の状態で占有しているものと認めた。
なお、共有者らあてに現況調査照会書を送付したが、連絡及び回答はなかった。
- 3 本件土地に接面する土地（地番224）は、所沢市所有の公衆用道路である。
- 4 本件土地上に庭石、石灯籠が存在する（写真④、⑤）。
- 5 本件建物の軒下に蜂の巣が存在する（写真⑥）。
- 6 本件土地に登記記録のとおり、住居用污水、雑排水及び雨水等の排水管の埋設並びにその附帯設備の設置を目的とする地役権が設定されている。
- 7 本件土地上にスチール製簡易物置（動産）2個が存在する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月30日(水) 8:20-8:35	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、隣地居住者聴取
7年7月30日(水) 16:00-16:05	執行官室	共有者らあて現況調査照会書送付
7年8月1日(金) 8:35-8:40	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年8月22日(金) 11:10-12:05	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 評価人同行、隣地居住者聴取
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7年8月22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



(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



A 松が丘1丁目

請求部	所在	所沢市松が丘一丁目				地番	11番22		
出力縮	1/500	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	平成5年10月25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6月3日
福岡法務局

請求番号: 31-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和58年6月13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)
令和7年6月3日 福岡法務局

(7枚目)

登記官

請求番号：31-2

(1/10)

外 部 用 図

11-2~22-27-30、-1、
58.61、223.224、225、
新 築 認 許 止 止 止
前 殊 2635-1、2635-1、170-44
0061743

地 番 2635-1、170-44

土地の所在 所沢市大字久米字藤塚

0061743

(全図)



作製者

申請人

縮尺 1/2500

A3判をA4判に縮小

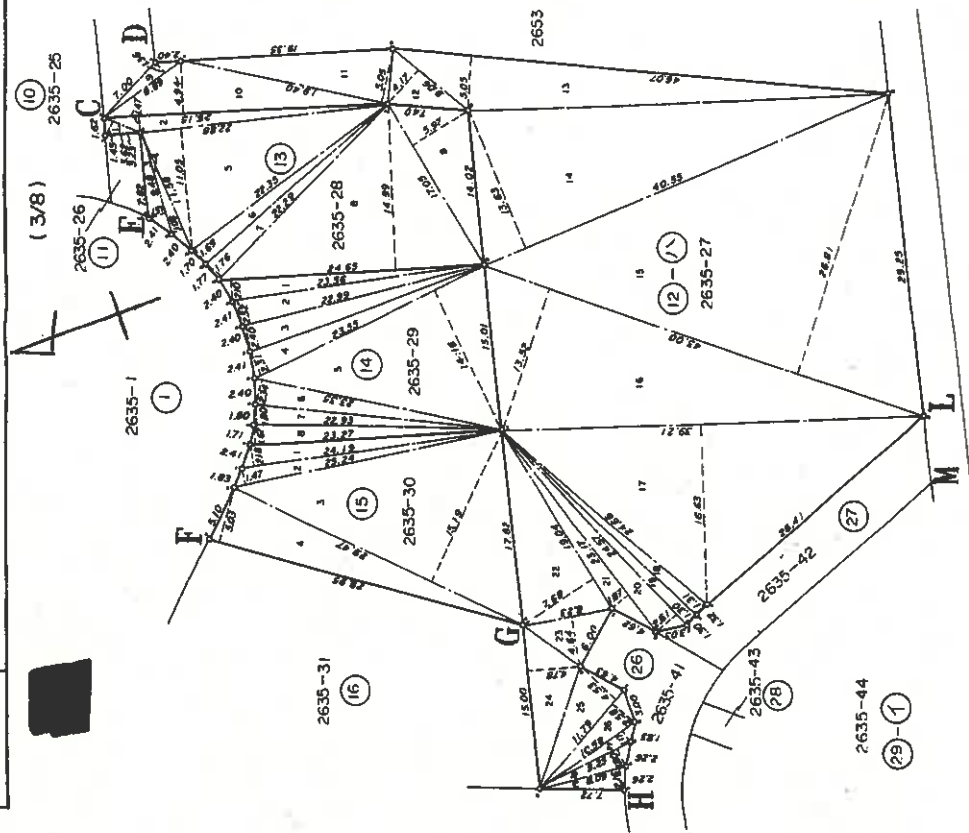
登記年月日：昭和58年6月13日

松が丘1丁目
11-27-10, 11-11-12
11-23-14, 14-15-21
2635-27, 28, 29, 30
31-32, 33-34

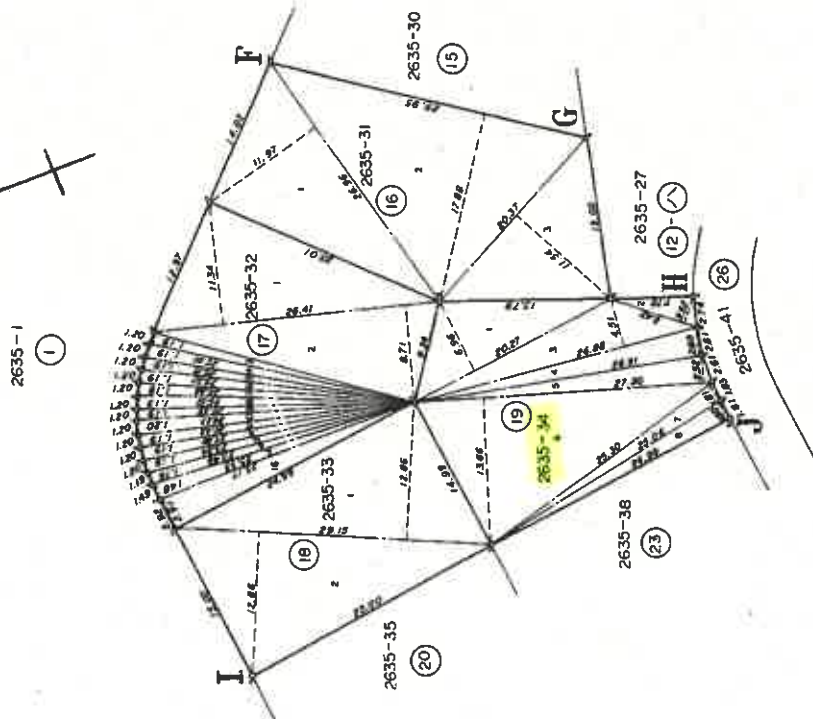
0061745

地積測量図 (3/6)

所在地 所沢市大字久米字藤塚



(4/8)



境界・境界線の種類
コ コンクリート杭

境界・境界線の種類
コ コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺

1/500

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。

(さいたま市地方務務所沢支局管轄)

令和7年6月3日 福岡法務局

登記官

(8枚目)

(3/10)

請求番号：31-2

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。
(さいたま地方支局所沢支局管轄)
令和7年6月3日 福岡法務局 登記官

(9 枚目)

0061750

我が丘1丁目

地番

土地の所在

地積測量図

(8/10)

所沢市大字久米字藤塚

** 計算式と面積計算 **

区分	NO	寸法	計算式	面積
1/16	1	29.150 × 12.867	= 374.073050	
	2	29.150 × 12.857	= 374.781550	
(20)		合計	749.854600	m ²
		1/2	374.927300	374.92
1/17	1	27.99 × 11.26	= 315.1674	
	2	27.99 × 13.39	= 374.7861	
	3	25.11 × 1.19	= 29.8809	
	4	25.00 × 1.17	= 29.2500	
(21)		合計	749.0844	m ²
		1/2	374.5422	374.54
1/18	1	24.89 × 1.19	= 29.6191	
	2	24.76 × 1.19	= 29.4644	
	3	24.58 × 1.18	= 29.0044	
	4	24.34 × 1.18	= 28.7212	
	5	24.10 × 1.18	= 28.4380	
	6	23.86 × 1.17	= 27.9162	
	7	23.58 × 1.16	= 27.3528	
	8	23.27 × 1.15	= 26.7605	
	9	22.94 × 1.13	= 25.9222	
	10	22.58 × 1.12	= 25.2896	
	11	22.17 × 1.11	= 24.6087	
	12	21.74 × 1.11	= 24.1314	
	13	21.33 × 1.10	= 23.4630	
	14	20.89 × 1.10	= 22.9790	
	15	20.44 × 1.08	= 22.0752	
	16	19.95 × 1.07	= 21.5460	
	17	19.46 × 1.05	= 20.8222	
	18	18.95 × 1.05	= 19.8975	
	19	18.40 × 1.05	= 19.3200	
	20	17.85 × 1.05	= 18.7425	
	21	17.30 × 0.90	= 15.5700	
	22	16.82 × 6.80	= 114.3760	
(22)		合計	626.0199	m ²
		1/2	313.00995	313.00

** 計算式と面積計算 **

区分	NO	寸法	計算式	面積
1/14	1	26.41 × 11.34	= 299.4894	
	2	26.41 × 8.71	= 230.0311	
	3	25.01 × 1.19	= 29.7619	
	4	25.19 × 1.19	= 29.9761	
	5	25.32 × 1.19	= 30.1308	
	6	25.44 × 1.19	= 30.2736	
	7	25.52 × 1.19	= 30.3688	
	8	25.59 × 1.19	= 30.4521	
	9	25.63 × 1.19	= 30.4997	
	10	25.63 × 1.20	= 30.7560	
	11	25.63 × 1.19	= 30.4997	
	12	25.60 × 1.19	= 30.4640	
	13	25.54 × 1.19	= 30.3926	
	14	25.46 × 1.18	= 30.0428	
	15	25.35 × 1.48	= 37.5180	
	16	25.17 × 2.91	= 73.2447	
(17)		合計	1003.9013	m ²
		1/2	501.95065	501.95
1/15	1	29.15 × 12.86	= 374.8690	
	2	29.15 × 12.86	= 374.8690	
(18)		合計	749.7380	m ²
		1/2	374.8690	374.86
1/22	1	20.27 × 6.96	= 141.0792	
	2	8.42 × 2.52	= 21.2184	
	3	26.88 × 4.51	= 121.2288	
	4	26.91 × 2.60	= 69.9660	
	5	27.50 × 2.52	= 69.3000	
	6	27.50 × 13.66	= 375.6500	
	7	25.30 × 1.81	= 45.7930	
	8	25.06 × 1.80	= 45.1080	
(19)		合計	889.3434	m ²
		1/2	444.6717	444.67

作製者

申請人

縮尺

1/

1092099

各階平面図

家屋番号
2635-34

建物図面

11~22
2635-34

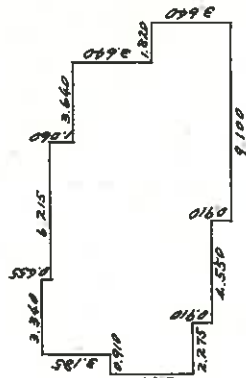
建物の所在
新栄市大字大米宮藤3界2635番地34

松が丘1丁目11番地22

1 階

床面積

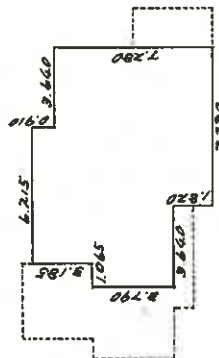
3.360 x 0.455 =	1.517700
9.555 x 1.060 =	10.128300
13.195 x 1.670 =	22.034650
14.165 x 1.970 =	27.903050
15.925 x 1.820 =	28.983500
13.650 x 0.910 =	12.4221500
9.100 x 0.910 =	8.281000
計	111.156700
	111.15 m ²



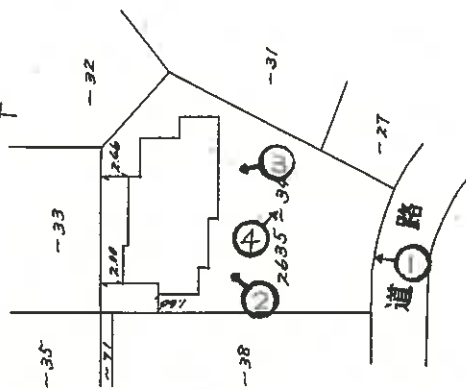
2 階

床面積

6.215 x 1.060 =	6.587900
9.855 x 1.670 =	16.457850
10.920 x 3.790 =	41.386800
7.280 x 1.820 =	13.249600
計	77.682150
	77.68 m ²



←○(写真撮影位置表示)



作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

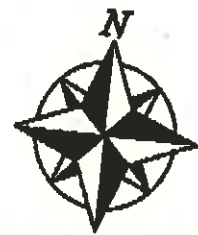
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方裁判所所沢支部管轄)

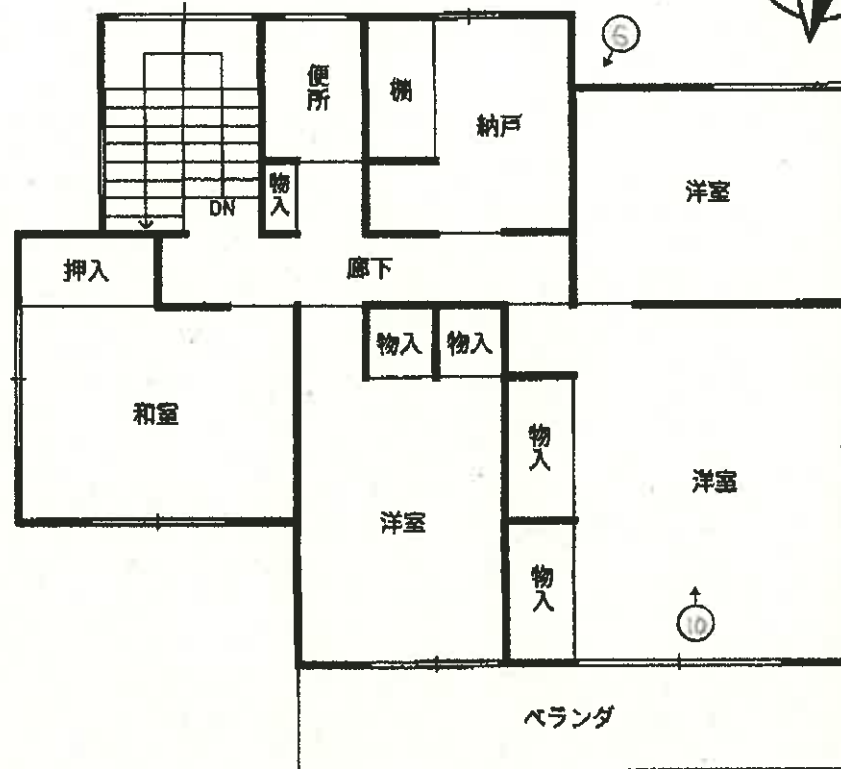
令和7年6月3日 福岡法務局

建物間取図

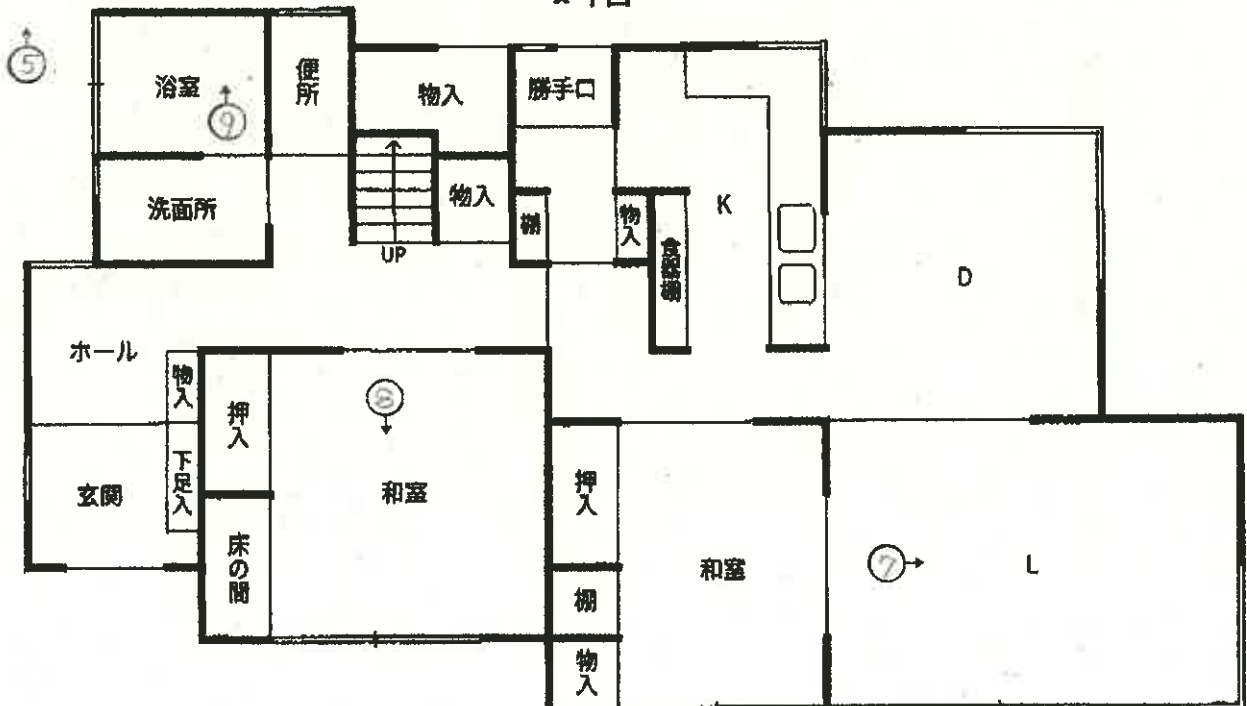
令和7年(ケ)第117号



2階

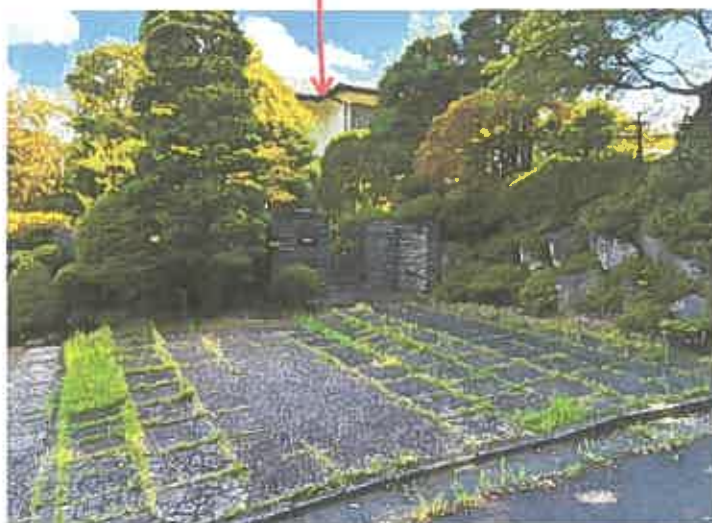


1階



←○(写真撮影位置表示)

本件建物



①



②



③



④



⑤



⑥

蜂の巣



⑦



⑧



⑨



10

令和 7 年（ケ）第 117 号
令和 7 年 8 月 22 日 現地調査
令和 7 年 9 月 1 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 所沢市松が丘一丁目

地 番 11番22

地 目 宅地

地 積 444.67平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

- 2 所 在 所沢市松が丘一丁目 11番地22

家屋 番号 11番22

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 111.15平方メートル
2階 77.68平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 45,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 16,740,000 円
物件 2 (建物)	金 28,810,000 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 地番 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		
1	要役地地役権登記あり ・承役地1 所沢市松が丘1丁目11番23 (20.33 m ²) 承役地2 所沢市松が丘1丁目11番24 (20.32 m ²) 承役地3 所沢市松が丘1丁目11番25 (22.56 m ²) ・目的 居住用汚水、雑排水及び雨水等の排水管の埋設並びにその附帯設備の設置 ・範囲 全部		

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・新宿線「所沢」駅の南西方約2.1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のほか、周囲に緑地等も見られる区画整然とした閑静な低層住宅地域	
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 所沢松が丘地区地区計画（林間住宅地区） 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	積 状 積 勢 積 照 444.67 m ² ほぼ台形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	南 5.2m 舗装市道（5-1632号線／建築基準法42条1項1号） 画地は道路より約0～1.5m高い	
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	○地区計画により建蔽率40%・容積率60% ○地区計画を補完するものとして、住民が自主的に定めたルール（街そだて憲章）あり ○下水道は、南側市道に埋設管がないため、西側市道の埋設管から第三者の土地に地役権を設定し、私設管により引込んでいる。 ○駐車スペース2台分 ○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）：昭和62年3月13日新築 経過年数：約38年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル塗り 内 壁：ビニールクロス貼り、京壁 天 井：ビニールクロス貼り、敷目張 床：フローリング、カーペット、畳、クッションフロア 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	築後約38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	なし

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	143,000	0.94	444.67	$\frac{1}{1}$	1.00	59,770,000

※ 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）

地価公示地 所沢－6

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 132,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{95} & \times & \frac{100}{98} & \div & 143,000 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（地積過大）、行政的（地役権）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	200,000	188.83	0.14	5,290,000

ウ 現価率

経過年数 38年 経済的残存耐用年数 7年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年}}{(\text{経過年数 } 38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年})} \\ &\times (1 - 0.10) = 0.14 \end{aligned}$$

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	59,770,000	0.60	法定地上権	35,860,000

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	59,770,000	－ 35,860,000		1.0	0.7	16,740,000
2	5,290,000	＋ 35,860,000		1.0	0.7	28,810,000
一 括 価 格 (合 計)						45,550,000

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

地価公示価格 (所沢－6)

所 在 : 松が丘2丁目41番16

価 格 : 132,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線・新宿線「所沢」駅約3km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 279 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西 9m 市道

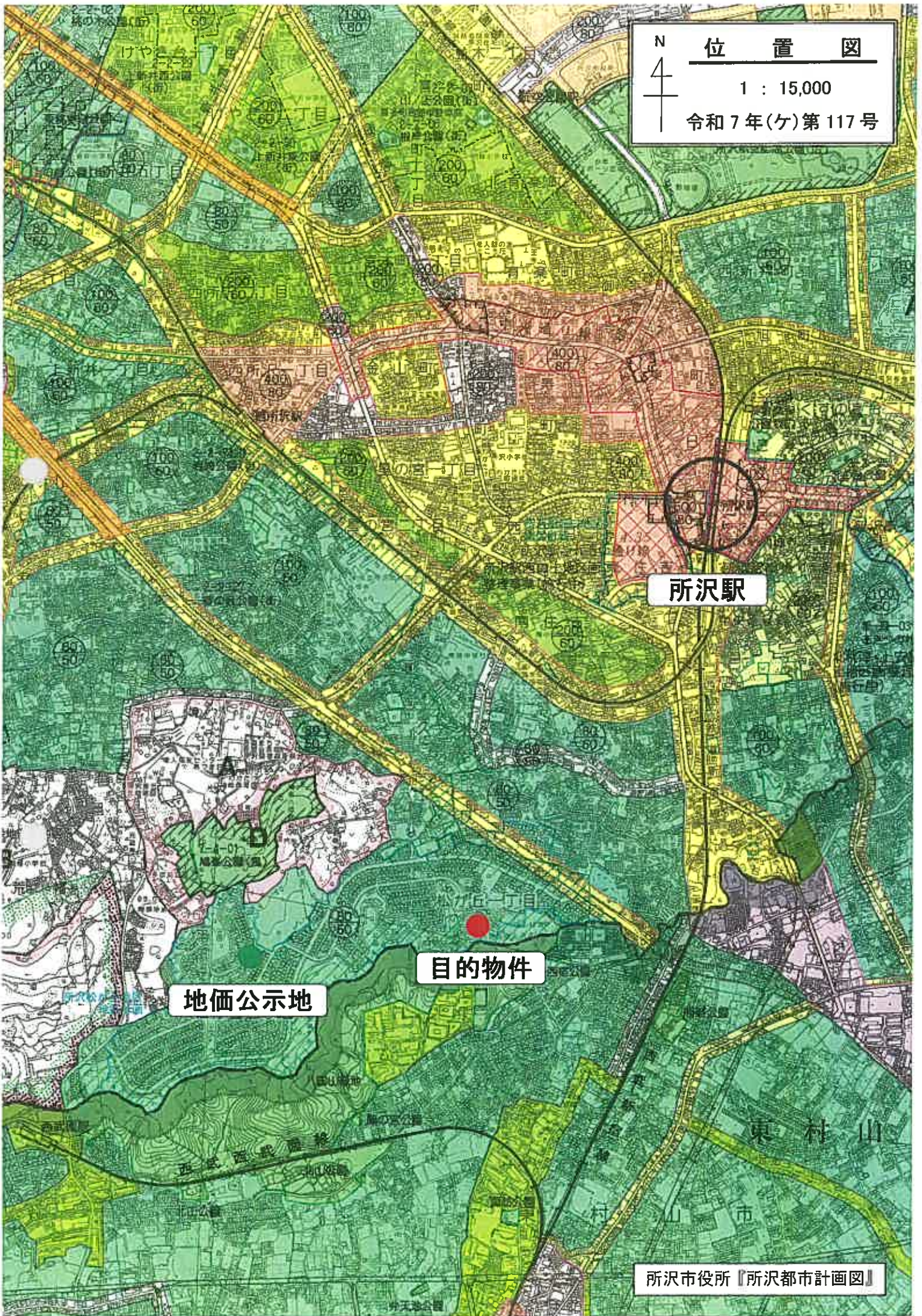
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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(ケ)第117号

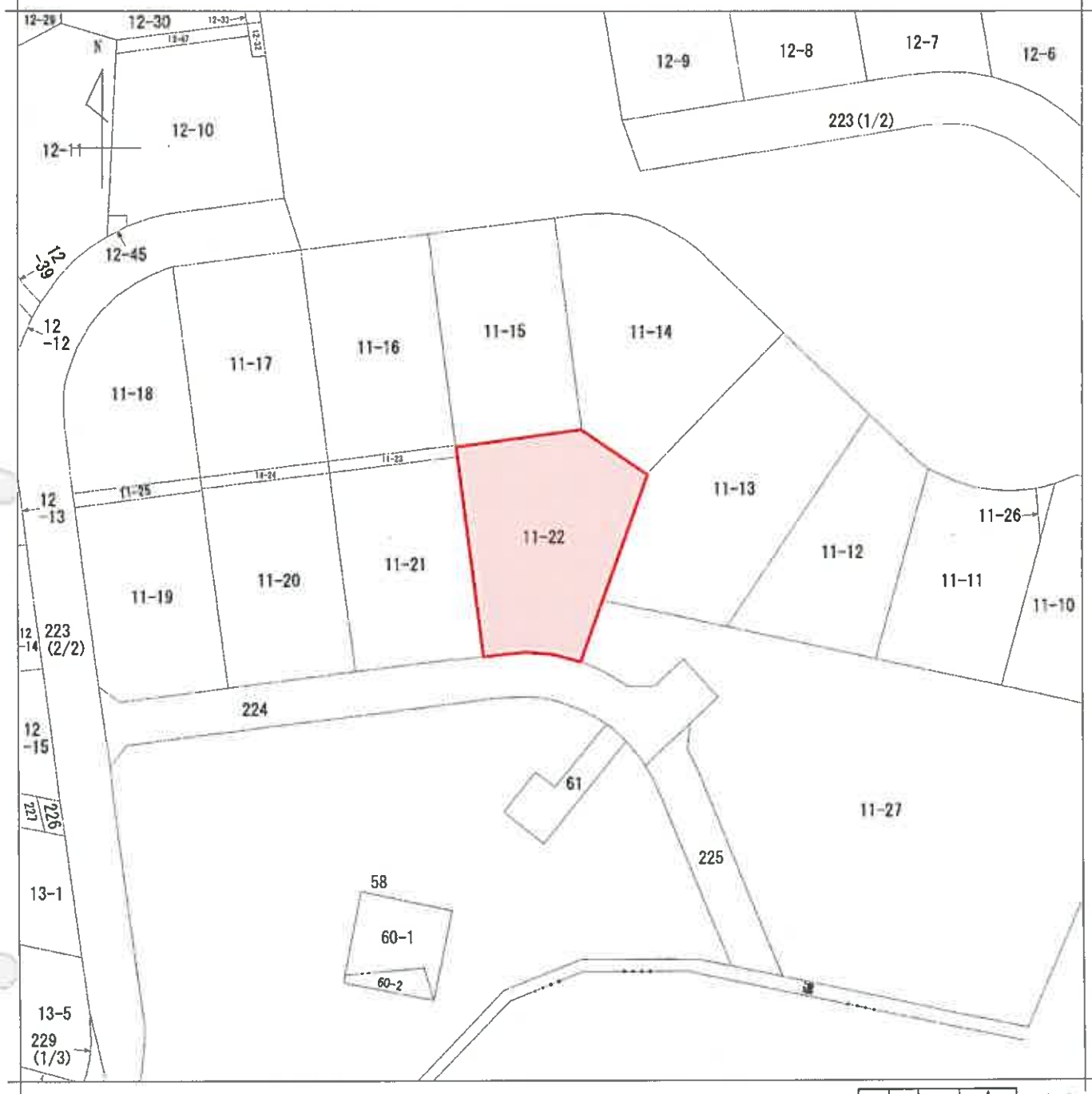
所沢駅

目的物件

地価公示地

所沢市役所『所沢都市計画図』

13-2



請求部	所在	所沢市松が丘一丁目				地番	11番22			
出力縮	1/500	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	平成5年10月25日			備考年月日(原図)		補記事項				

登記年月日：昭和58年6月13日

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。
(さいたま市地方支庁農支局密結)

令和7年6月3日 福岡法務局

登記官

根が丘1丁目

地番	2555-1-17
土地の所在	所沢市大字久米字根が丘

0061743

根が丘1丁目
地積測量図
昭和58.6.13

(全図)



作製者

申請人

縮尺

1/2500

(1/10)

中絶

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和58年6月13日

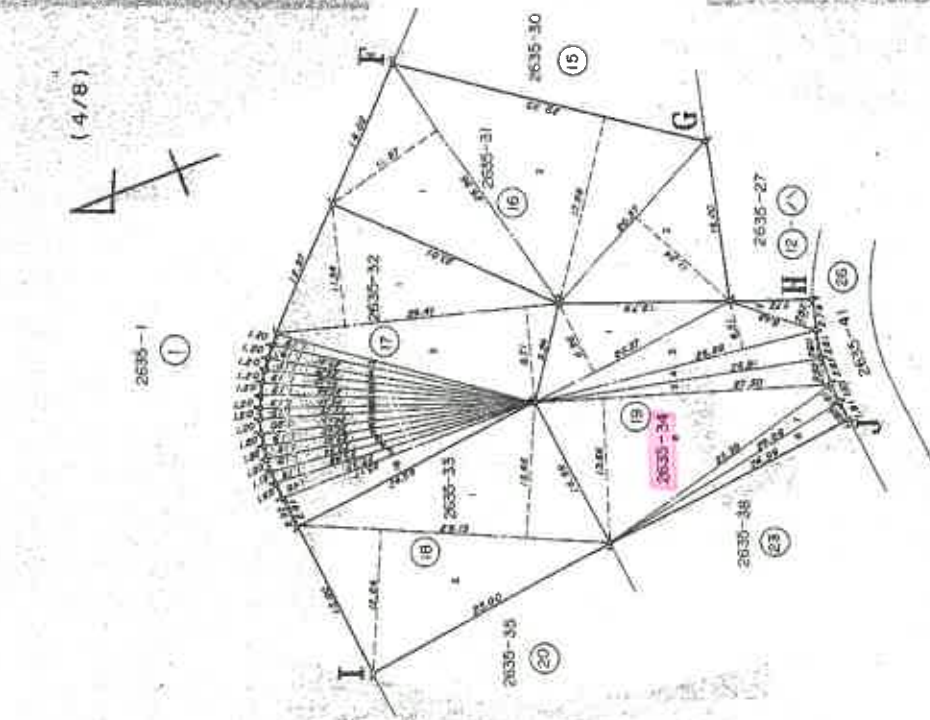
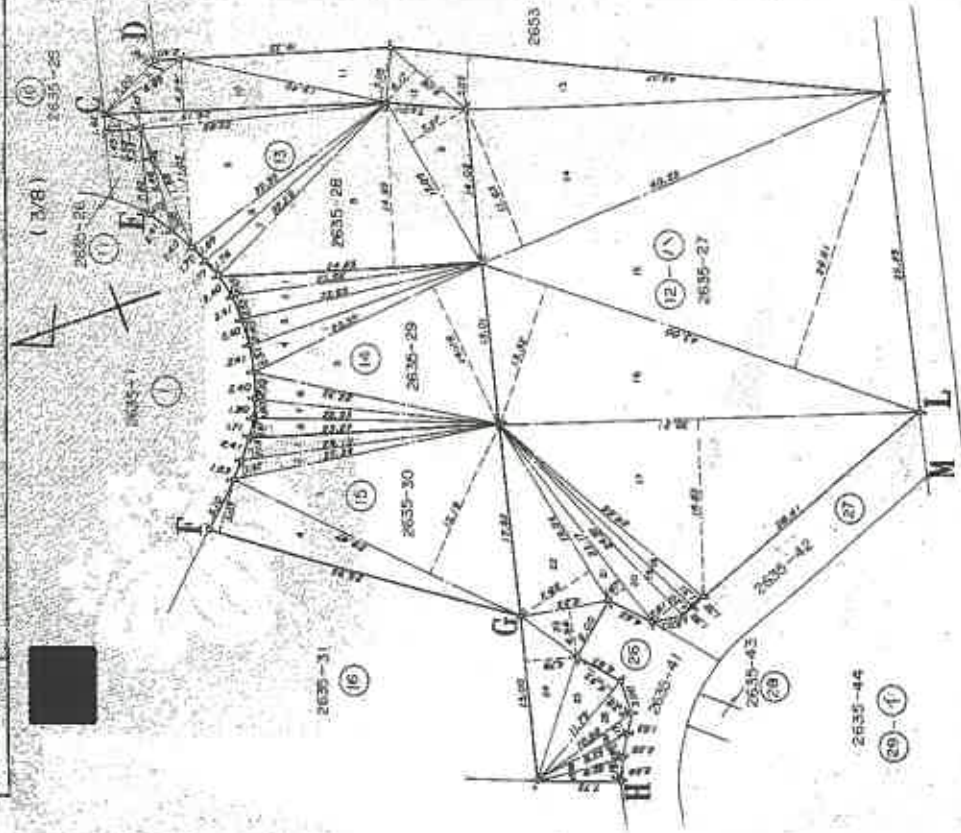
松が丘1丁目
11-47-10-11-12
11-47-10-16-12-11

0061745

地積測量図(2/2)

所在地 所沢市大字久米字藤塚

地番
土地の所在



境界・境界線の記載
コ コンクリート杭

境界・境界線の記載
コ コンクリート杭

縮尺 1/500
申請人

作製者

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6月3日 福岡法務局

登記簿

A3をA4に縮小

登録番号：31-2

(3/10)

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決定(官署管轄))
令和7年6月3日 福岡法務局

0061750

松が丘1丁目
11-14-15-16-17-18

地番
11-14-15-16-17-18

地積測量図 (5/10)

所在地 所沢市大字久米字蔵塚

** 方位・形状・面積 **

方位	NO	形状	面積	方位	面積		
11-16	1	29.150 × 12.867	375.073050	11-17	1	27.99 × 11.26	315.1674
	2	29.150 × 12.857	374.781550		2	27.99 × 13.39	374.7861
(20)		71	749.854600	3	25.11 × 1.19	29.8809	
		1/2	374.927300	4	25.00 × 1.17	29.2500	
					71	749.0844	
					1/2	374.5422	374.54
11-18	1	24.89 × 1.19	29.6191	11-19	1	24.89 × 1.19	29.6191
	2	24.76 × 1.19	29.4644		2	24.76 × 1.19	29.4644
3	3	24.58 × 1.18	29.0044	3	24.58 × 1.18	29.0044	
	4	24.34 × 1.18	28.7212	4	24.34 × 1.18	28.7212	
5	5	24.10 × 1.18	28.4380	5	24.10 × 1.18	28.4380	
	6	23.86 × 1.17	27.9162	6	23.86 × 1.17	27.9162	
7	7	23.58 × 1.16	27.3528	7	23.58 × 1.16	27.3528	
	8	23.27 × 1.15	26.7605	8	23.27 × 1.15	26.7605	
9	9	22.94 × 1.13	25.9222	9	22.94 × 1.13	25.9222	
	10	22.58 × 1.12	25.2896	10	22.58 × 1.12	25.2896	
11	11	22.17 × 1.11	24.6087	11	22.17 × 1.11	24.6087	
	12	21.74 × 1.11	24.1314	12	21.74 × 1.11	24.1314	
13	13	21.33 × 1.10	23.4630	13	21.33 × 1.10	23.4630	
	14	20.89 × 1.10	22.9790	14	20.89 × 1.10	22.9790	
15	15	20.44 × 1.08	22.0752	15	20.44 × 1.08	22.0752	
	16	19.95 × 1.08	21.5460	16	19.95 × 1.08	21.5460	
17	17	19.46 × 1.07	20.8222	17	19.46 × 1.07	20.8222	
	18	18.95 × 1.05	19.8975	18	18.95 × 1.05	19.8975	
19	19	18.40 × 1.05	19.3200	19	18.40 × 1.05	19.3200	
	20	17.85 × 1.05	18.7425	20	17.85 × 1.05	18.7425	
21	21	17.30 × 0.90	15.5700	21	17.30 × 0.90	15.5700	
	22	16.82 × 6.80	114.3760	22	16.82 × 6.80	114.3760	
		71	626.0199		71	626.0199	
		1/2	313.00995		1/2	313.00995	
			313.00			313.00	

** 方位・形状・面積 **

方位	NO	形状	面積	方位	面積				
11-14 2635	1	26.41 × 11.34	299.4894	11-15 2635	1	29.15 × 12.86	374.8690		
	2	26.41 × 8.71	230.0311		2	29.15 × 12.86	374.8690		
	3	25.01 × 1.19	29.7619		18	71	749.7380	374.8690	
	4	25.19 × 1.19	29.9761			1/2	374.8690	374.86	
	5	25.32 × 1.19	30.1308			2635	1	20.27 × 6.96	141.0792
	6	25.44 × 1.19	30.2736				2	8.42 × 2.52	21.2184
	7	25.52 × 1.19	30.3688				3	26.88 × 4.51	121.2288
	8	25.59 × 1.19	30.4521				4	26.91 × 2.60	69.9660
	9	25.63 × 1.19	30.4997				5	27.50 × 2.52	69.3000
	10	25.63 × 1.20	30.7560				6	27.50 × 13.66	375.6500
	11	25.63 × 1.19	30.4997				7	25.30 × 1.81	45.7930
	12	25.60 × 1.19	30.4640				8	25.06 × 1.80	45.1080
	13	25.54 × 1.19	30.3926		71	889.3434	444.6717		
	14	25.46 × 1.18	30.0428		1/2	444.6717	444.67		
	15	25.35 × 1.48	37.5180						
	16	25.17 × 2.91	73.2447						
(17)	71	1003.9013	501.95065						
	1/2	501.95065	501.95						
11-15 2635	1	29.15 × 12.86	374.8690	11-22 2635	1	20.27 × 6.96	141.0792		
	2	29.15 × 12.86	374.8690		2	8.42 × 2.52	21.2184		
	18	71	749.7380		374.8690	3	26.88 × 4.51	121.2288	
		1/2	374.8690		374.86	4	26.91 × 2.60	69.9660	
		2635	1		20.27 × 6.96	141.0792	5	27.50 × 2.52	69.3000
			2		8.42 × 2.52	21.2184	6	27.50 × 13.66	375.6500
			3		26.88 × 4.51	121.2288	7	25.30 × 1.81	45.7930
			4		26.91 × 2.60	69.9660	8	25.06 × 1.80	45.1080
			5		27.50 × 2.52	69.3000	71	889.3434	444.6717
			6		27.50 × 13.66	375.6500	1/2	444.6717	444.67
7	25.30 × 1.81	45.7930							
8	25.06 × 1.80	45.1080							
(19)	71	889.3434	444.6717						
	1/2	444.6717	444.67						

製作者

申請人

縮尺

1/

A3をA4に縮小

これは税関に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方税務局所収支局管理)
令和7年6月3日 福岡法務局

聖記書

番号: 31-3

A 3をA 4に縮小

1092099

各階平面圖

2/22/11

一面区物建

40.625.15

新築市大寺久米宮藏の器之古所書付に

松が丘1丁目 11番地22

附

續面床

9. 3.55	7. 0.	4.55 =	1. 4. 17. 100
0. 3.55	1. 0.60	= 10.	1. 283.000
13. 1. 75	5. 1. 570	= 22.	0. 323. 450
14. 1. 05	1. 970	= 27.	78. 450
15. 9. 25	1. 820	= 28.	8. 250. 000
13. 0. 45	0. 970	= 3.	45. 2. 678
9. 1. 04	0. 970	= 3.	23. 100. 0
			111. 156. 500

111.15 m²

2 階

床面禮

$$\begin{array}{r} 6,215 \times 1,060 = 6,587,900 \\ 5,805 \times 1,670 = 9,694,350 \\ 10,920 \times 3,790 = 41,386,800 \\ 7,280 \times 1,820 = 13,249,600 \\ \hline \text{計} \quad 77,622,650 \end{array}$$

77 48 m2

御題是

250	250
-----	-----

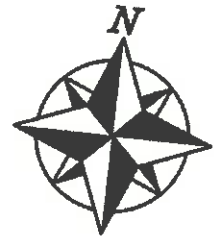
申請人

英尺	500
----	-----

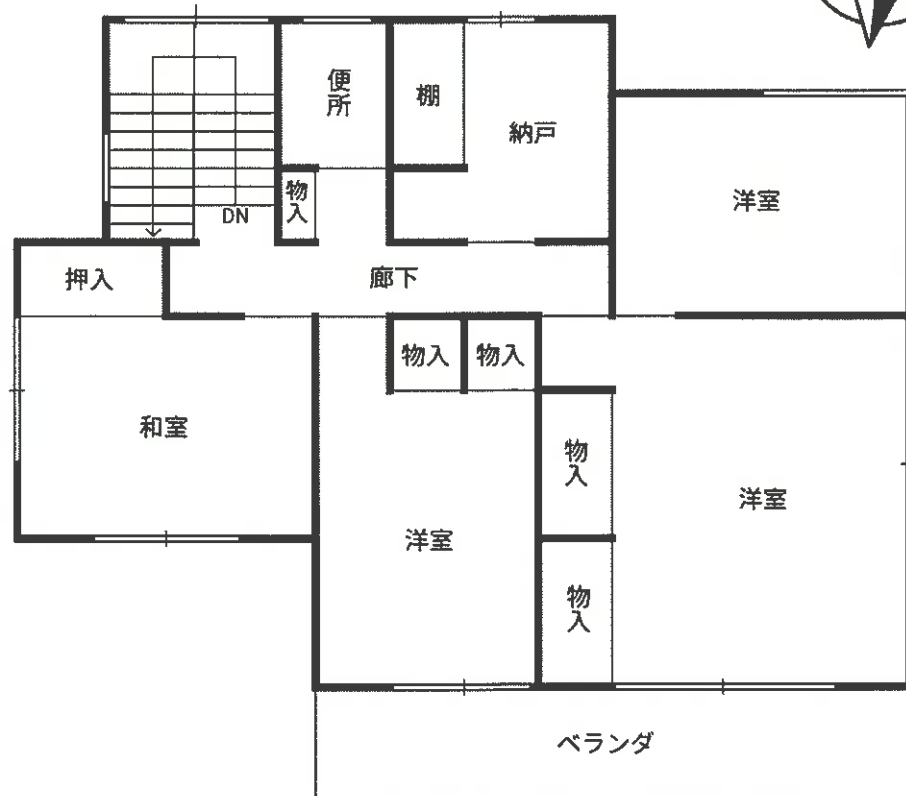


建 物 間 取 図

令和 7 年（ケ）第 117 号



2 階



1 階

