

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 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 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	23, 040, 000 18, 432, 000	一括	4, 608, 000	152, 725	31, 235
1	4, 160, 000				
2	18, 880, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 入間市東藤沢七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 1 番 6 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市東藤沢七丁目 1 5 1 番地 6 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 番 6 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 5 3 平方メートル
2 階 6 2 . 5 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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, 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2】

賃借権

範 囲 101号室

賃借人 B

期 限 令和9年3月20日

賃 料 59,000円

敷 金 59,000円

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

【物件番号2】

102号室はCが、201号室はDが、202号室はEがそれぞれが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 入間市東藤沢七丁目 |
| | 地 番 | 151番61 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市東藤沢七丁目 151番地61 |
| | 家屋 番号 | 151番61 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.53平方メートル
2階 62.53平方メートル |



令和7年(ケ)第78号
令和7年6月11日受理
令和7年8月7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 | 入間市東藤沢七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 1 番 6 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市東藤沢七丁目 1 5 1 番地 6 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 番 6 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 5 3 平方メートル
2 階 6 2 . 5 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(入間市東藤沢七丁目24番6号)				
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	本件土地に接する151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。				
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 ☐ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・3・21 ----- 自R7・3・21 至R9・3・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 59,000円	・賃料の他に管理費等 月額2,378円あり。
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・23 ----- 自R7・2・23 至R9・2・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	・賃料の他に管理費等 月額2,385円あり。
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・28 ----- 自R7・3・28 至R9・3・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 63,000円	・賃料の他に管理費等 月額2,385円あり。
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・1・8 ----- 自R7・1・8 至R9・1・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 51,000円	・賃料の他に管理費等 月額2,385円あり。
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(その他の事項用)
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B(101号室占有者)	1 101号室は私が借りて、住居として使用しています。 2 最初に借りたのは、平成29年3月21日からです。 3 令和7年3月21日から令和9年3月20日の期間について、従前と同じ条件で契約更新しています。なお、電子契約なので、紙の更新の契約書は手元にありません。 4 部屋の不具合はありません。
■C(102号室占有者)	1 私が102号室を借りています。 2 契約内容は契約書のとおりです。 3 部屋の不具合はありません。
■D(201号室占有者)	1 私が201号室を借りています。 2 契約内容は契約書のとおりです。 3 部屋の不具合はありません。
■E(202号室占有者)	1 私が202号室を借りています。 2 契約内容は契約書のとおりです。 3 部屋の不具合はありません。

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

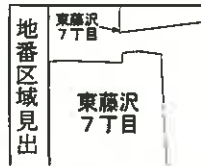
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月16日 (月) 9:10-9:25	目的物件所在地	目的物件特定, 管理会社確認
7年6月30日 (月) 8:25-8:35	執行官室	管理会社に対して照会書作成・送信
7年7月24日 (木) 13:00-13:10	目的物件所在地	占有者調査, 調査以来メモをポストに投函
7年8月3日 (日) 10:45-11:10	目的物件所在地	占有者立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
7年8月4日 (月) 16:30-16:35	法務局所沢支局	接道について調査
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7年8月3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。



請求部	所在	入間市東藤沢七丁目			地番	151番61		
出力尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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4月24日

高松法務局

地図整理番号：M29349

登記官

(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。

(さいたま地方支局所沢支局管轄)

令和7年4月24日 高松法務局

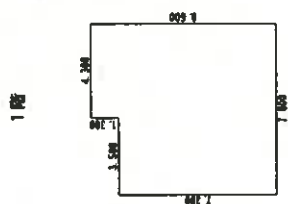
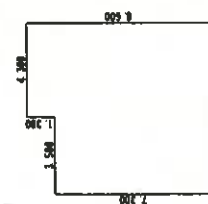
登記官

(8 枚目)

建物図面

各階平面図

家屋番号	151-61
建物の所在	入間市栗蔵沢七丁目151番地61

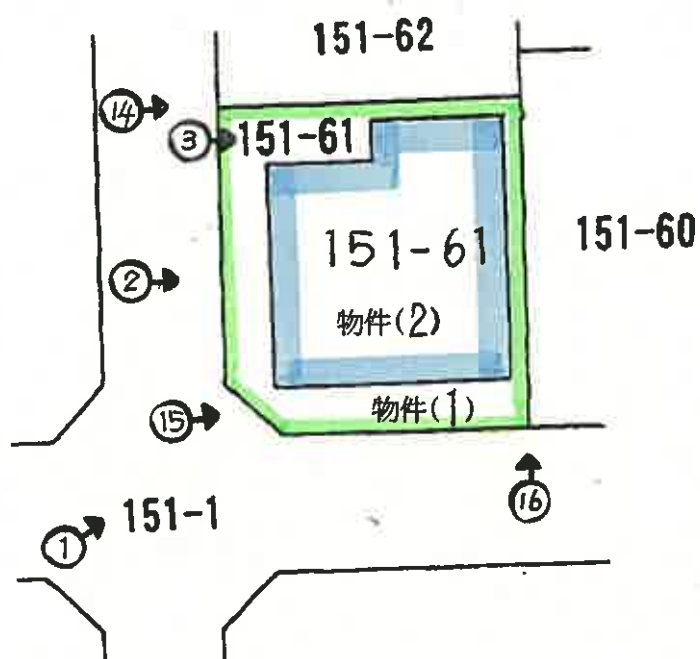
1階		2階																					
																							
<table><tr><td>求積表</td><td></td></tr><tr><td>3.500×7.300</td><td>$= 25.550000$</td></tr><tr><td>4.300×8.600</td><td>$= 36.980000$</td></tr><tr><td>合計</td><td>62.530000</td></tr><tr><td>床面積</td><td>62.53 m²</td></tr></table>		求積表		3.500×7.300	$= 25.550000$	4.300×8.600	$= 36.980000$	合計	62.530000	床面積	62.53 m ²	<table><tr><td>求積表</td><td></td></tr><tr><td>3.500×7.300</td><td>$= 25.550000$</td></tr><tr><td>4.300×8.600</td><td>$= 36.980000$</td></tr><tr><td>合計</td><td>62.530000</td></tr><tr><td>床面積</td><td>62.53 m²</td></tr></table>		求積表		3.500×7.300	$= 25.550000$	4.300×8.600	$= 36.980000$	合計	62.530000	床面積	62.53 m ²
求積表																							
3.500×7.300	$= 25.550000$																						
4.300×8.600	$= 36.980000$																						
合計	62.530000																						
床面積	62.53 m ²																						
求積表																							
3.500×7.300	$= 25.550000$																						
4.300×8.600	$= 36.980000$																						
合計	62.530000																						
床面積	62.53 m ²																						
単位はメートル		単位はメートル																					
作成者 土地家屋調査士		申請人																					
縮尺 1/250		縮尺 1/500																					

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

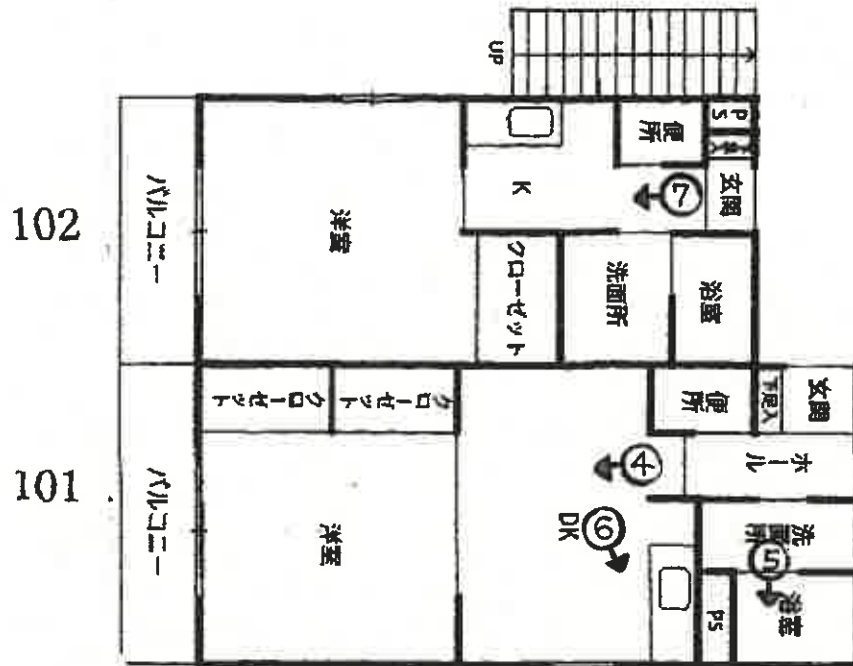
(写真撮影位置 ①)



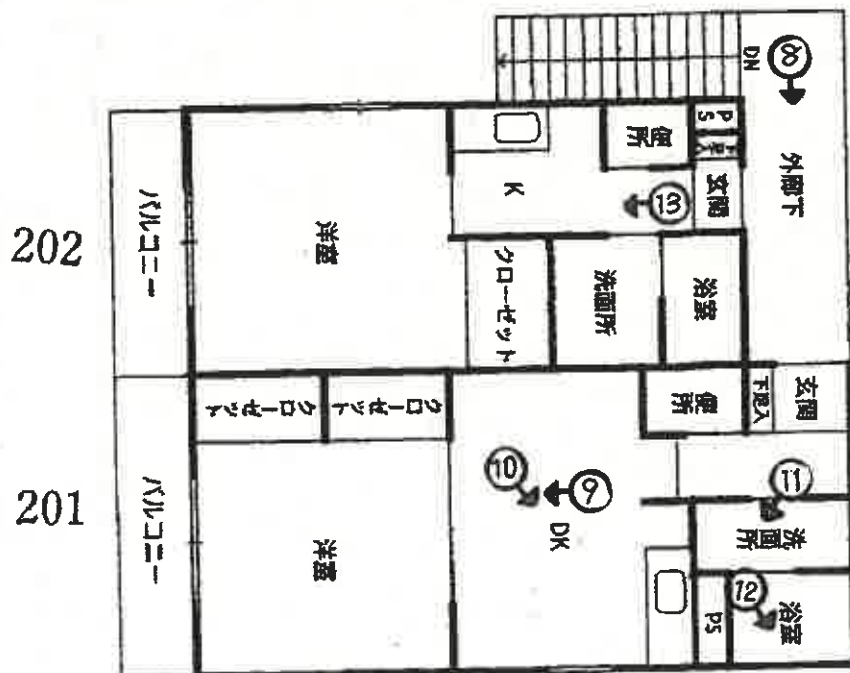
建物見取図

(写真位置○→)

1 階



2 階





①



②



③



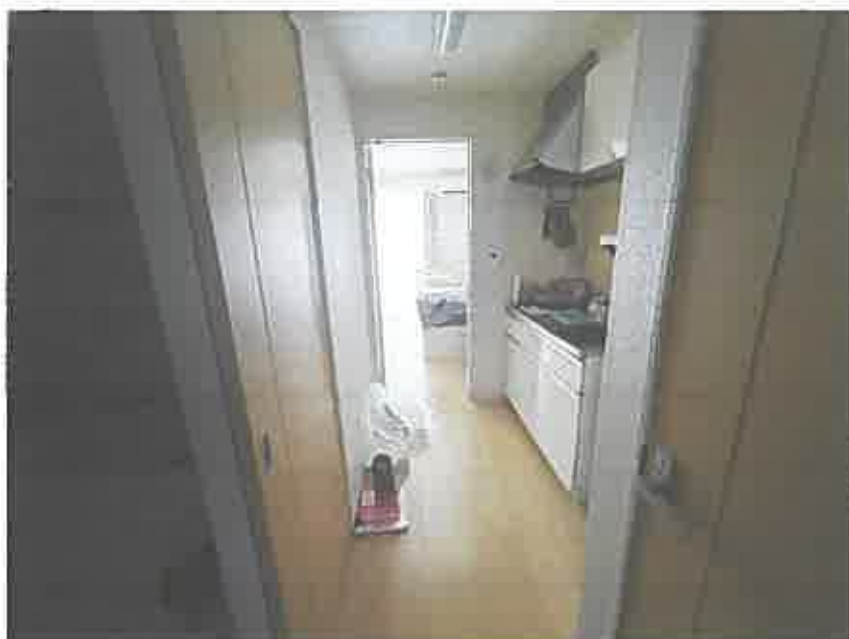
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①6

令和 7 年 (ケ) 第 78 号
令和 7 年 8 月 3 日 現地調査
令和 7 年 8 月 19 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 | 入間市東藤沢七丁目 |
| | 地 番 | 151 番 61 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市東藤沢七丁目 151 番地 61 |
| | 家屋 番号 | 151 番 61 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 62.53 平方メートル
2 階 62.53 平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 23,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,160,000 円
物件2（建物）	金 18,880,000 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		
	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「武蔵藤沢」駅の南方約 900m（道路距離）	
付 近 の 状 況	細街路に小規模一般住宅のほか、アパート等も見られる既成住宅地域	
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 形 地 勢 日 照	積 状 107.50 m ² ほぼ長方形 平坦 普通
接面道路の状況	南東 4.5m 舗装市道（F277号線／建築基準法42条1項1号） 南西 4m 舗装市道（F271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% ○基準容積率 180% ○水害リスク（0.5m未満） ○駐車場なし、駐輪場あり ○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29年1月6日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 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	4戸のアパート

建物占有者等の状況一覧

部屋番号	占有者 (用途)	占有始期	直近の賃貸 契約期間	月額賃料 (円)	敷金 (円)	管理費等 (円)	備考
101	賃借人 (居宅)	H29. 3. 21	R7. 3. 21 ～R9. 3. 20	59,000	59,000	2,378	
102	賃借人 (居宅)	R5. 2. 23	R7. 2. 23 ～R9. 2. 22	50,000	50,000	2,385	
201	賃借人 (居宅)	R5. 3. 28	R7. 3. 28 ～R9. 3. 27	63,000	63,000	2,385	
202	賃借人 (居宅)	R5. 1. 8	R7. 1. 8 ～R9. 1. 7	51,000	51,000	2,385	
合計				223,000	223,000	9,533	

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（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	135,000	1.02	107.50	$\frac{1}{1}$	1.00	14,800,000

※ 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 入間－19

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 135,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{100} & = & 135,000 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 街路条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : なし

イ 個別格差 : 環境（水害リスク）、画地（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	220,000	125.06	0.64	17,610,000

ウ 現価率

経過年数 9年 経済的残存耐用年数 16年
観察減価率（特になし） 0%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年}}{\left(\text{経過年数 } 9\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年} \right)} \\ &\times (1 - 0.00) = 0.64 \end{aligned}$$

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	14,800,000	0.60	法定地上権	8,880,000

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	14,800,000	－ 8,880,000		5,920,000	18%
2	17,610,000	＋ 8,880,000	1.00	26,490,000	82%
積 算 価 格 （ 合 計 ）				32,410,000	100%

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、下記のとおり収益価格を求めた。

有効総収益（円）	総費用	純収益（円）	還元利回り	収益価格（円）
ア	イ	$\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$	エ	$\text{ウ} \div \text{エ}$
2,510,000	$(1 - 0.2)$	2,010,000	6%	33,500,000

ア 有効総収益 : 現行賃料と地域の空室率を参考にして求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

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。

エ 還元利回り : 地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

相互に妥当性が検証されたが、本件評価では収益物件につき収益価格を標準として、積算価格を比較考量し、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。

① 内訳価格

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	33,000,000	18%	1.00	0.7		4,160,000
2		82%	1.00	0.7	59,000	18,880,000
一括価格 (合計)						23,040,000

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 : 101号室のみ抵当権設定前からの賃貸借

第6 参考価格資料

地価公示価格 (入間-19)

所 在 : 東藤沢7丁目147番30「東藤沢7-36-17」

価 格 : 135,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線「武蔵藤沢」駅約900m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 128 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西 5m 市道

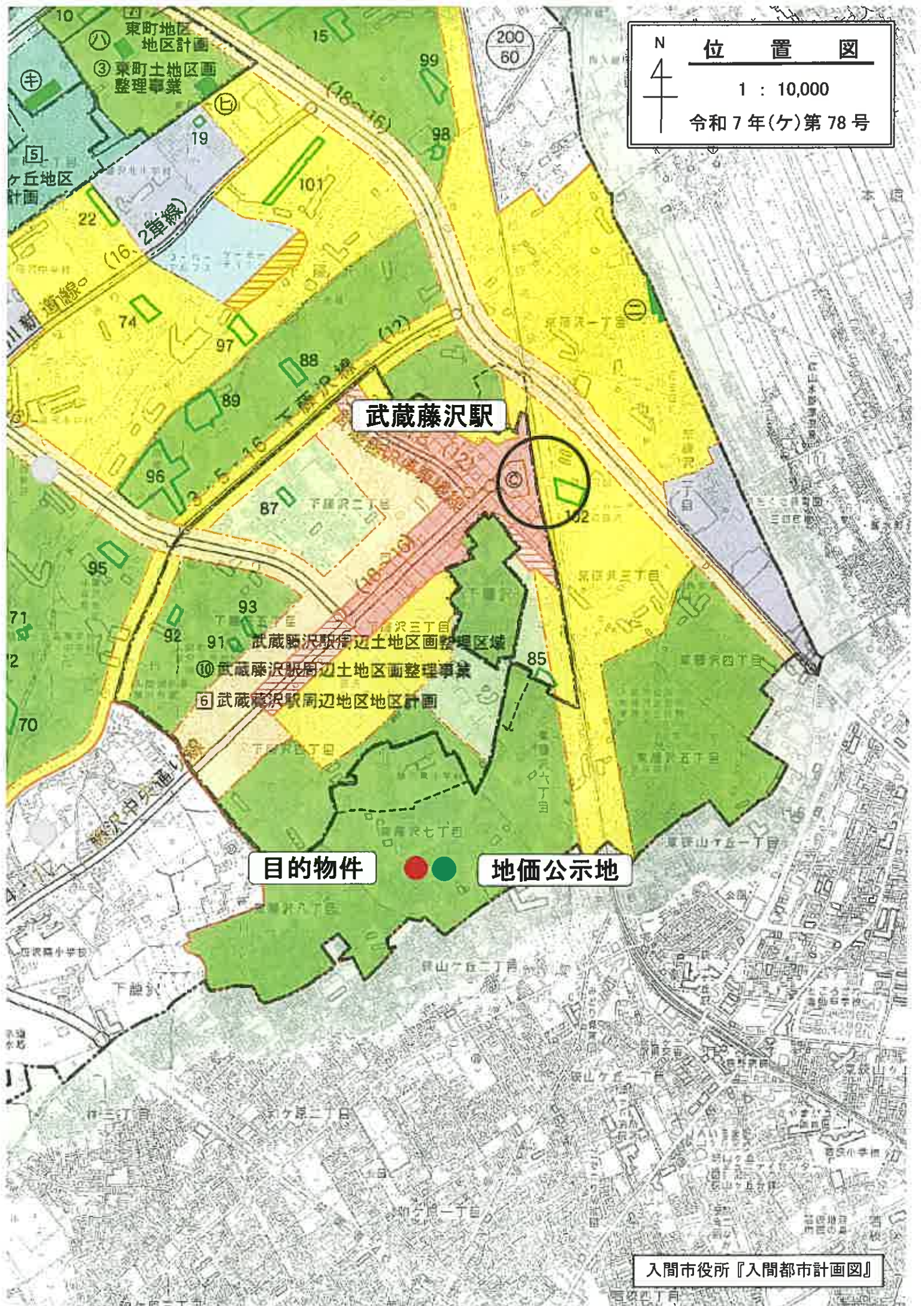
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真(正本のみ)

以 上



N
4
↑

位置図

1 : 10,000

令和7年(々)第78号

目的物件

●

●

地価公示地



請求部	所在地	入間市東藤沢七丁目			地番	151番61		
出力縮	1/500	精度区	座標系 番号 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

これは図面に記載されている内容と正確に一致するものと見做す。

(さいたま市地方政策局(防災政策部))

令和7年4月24日 高松建設局

図面番

A3をA4に縮小

高松建設局 図面番号：H29/250

各階平面図

建物平面図

図面番号	151-6
図面の所在	文部科学省第七千四百番地

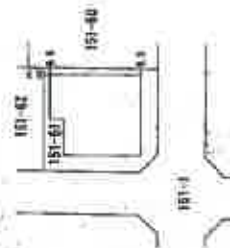


床面積	面積
1.500 × 7.300	= 10.950000
4.300 × 8.600	= 36.980000
合計	47.930000
床面積	47.93 m ²

床面積	面積
1.500 × 7.300	= 10.950000
4.300 × 8.600	= 36.980000
合計	47.930000
床面積	47.93 m ²

合計	47.930000
床面積	47.93 m ²

合計	47.930000
床面積	47.93 m ²



単位はメートル

単位はメートル

作成者

図面番

作成人

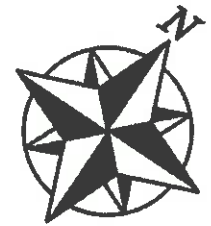
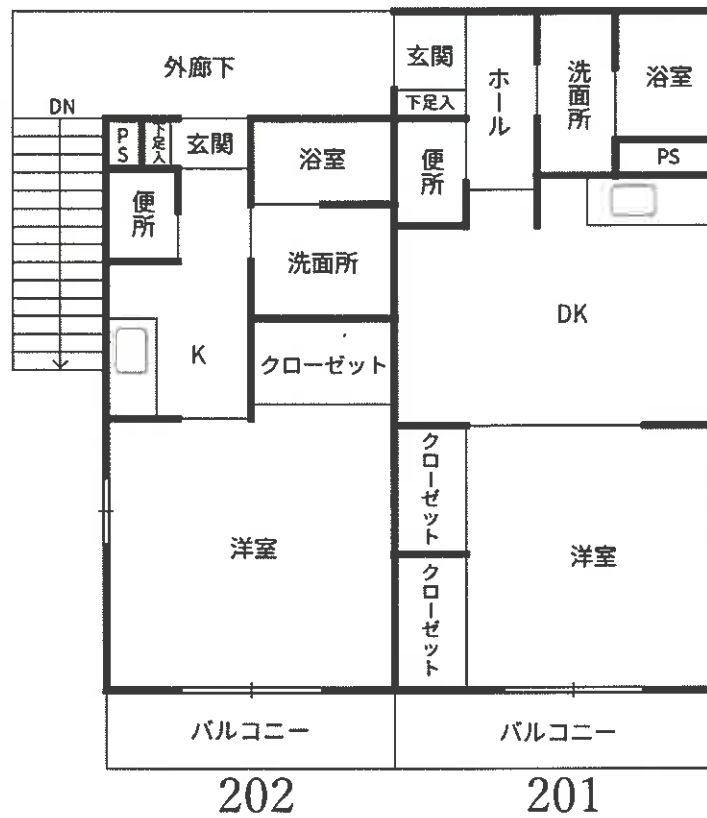
図面番

500

建物間取図

令和7年(ケ)第78号

2階



1階

