

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 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 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 3 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 2 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 27 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 8 年 1 月 21 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,020,000 816,000		204,000	24,996	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市大字神米金字業平窪 358 番地 5

建物の名称 郊外マンション A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字神米金 358 番 5 の 12

建物の名称 A-301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 55.30 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 358 番 5

地 目 宅地

地 積 4459.80 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 358 番 6

地 目 宅地

地 積 1760.97 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 358 番 7

地 目 宅地

地 積 1947.96 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 9

地 目 宅地

地 積 2 7 7 2 . 0 6 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 1

地 目 宅地

地 積 9 9 8 . 2 4 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 3

地 目 宅地

地 積 2 6 9 3 . 6 5 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 2 5 2 . 1 0 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 9 4 9 . 2 4 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 555.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 186万5750分の5530



資料用

物 件 明 細 書

令和 7年 4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

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

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登載されています。）



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市大字神米金字業平窪 358番地5

建物の名称 郊外マンションA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字神米金 358番5の12

建物の名称 A-301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 55.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪358番5

地 目 宅地

地 積 4459.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪358番6

地 目 宅地

地 積 1760.97平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪358番7

地 目 宅地

地 積 1947.96平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 9

地 目 宅地

地 積 2 7 7 2. 0 6 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 1

地 目 宅地

地 積 9 9 8. 2 4 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 3

地 目 宅地

地 積 2 6 9 3. 6 5 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 2 5 2. 1 0 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 9 4 9. 2 4 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 555.82 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 186 万 5750 分の 5530

共有者	A	持分 6 分の 1
共有者	B	持分 6 分の 1
共有者	C	持分 6 分の 1
共有者	D	持分 6 分の 1
共有者	E	持分 12 分の 1
共有者	F	持分 6 分の 1
共有者	G	持分 12 分の 1



令和6年(ケ)第15号
令和6年10月31日受理
令和6年11月20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 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市大字神米金字業平窪 358番地5

建物の名称 郊外マンションA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字神米金 358番5の12

建物の名称 A-301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 55.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪358番5

地 目 宅地

地 積 4459.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪358番6

地 目 宅地

地 積 1760.97平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪358番7

地 目 宅地

地 積 1947.96平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 9
地 目	宅地
地 積	2 7 7 2. 0 6 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 1
地 目	宅地
地 積	9 9 8. 2 4 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 3
地 目	宅地
地 積	2 6 9 3. 6 5 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 4
地 目	宅地
地 積	1 2 5 2. 1 0 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 5
地 目	宅地
地 積	2 9 4 9. 2 4 平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 555.82 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 186 万 5750 分の 5530

共有者	A	持分 6 分の 1
共有者	B	持分 6 分の 1
共有者	C	持分 6 分の 1
共有者	D	持分 6 分の 1
共有者	E	持分 12 分の 1
共有者	F	持分 6 分の 1
共有者	G	持分 12 分の 1



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)	
建物	物件1	
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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積: {	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ 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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 6,000円 修繕積立金 11,000円 円 円 円 令和6年11月9日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある (H 年 月分～) 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	(自主管理)	
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
敷地権	符号1～9	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～9) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～9) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

その他の事項

■本件建物について

- 1 本件建物内には前所有者で被相続人と思われるHあての郵便物等が存在した。
- 2 写真8のとおり、フローリングに若干の傷みがあった。
- 3 本件建物は、各共有者らが、動産を置いて、空き家の状態で占有しているものと思料した。
- 4 規約設定共用部分として、各部屋ごとに、自転車置き場としてのプレハブ物置がある(写真14)。
- 5 特別積立金として、入居時に金10万円を要するとのこと。

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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■申立人（代理人弁護士 事務所担当者）	本件建物は空き家です。
■管理事務所担当者	1 本件建物は空き家です。 2 本件競売により新たに入居していただく場合には、特別積立金として10万円を支払ってまいります。 3 本件の共同住宅には、規約設定共用部分として、各部屋ごとにプレハブ物置があります。自転車を入れておく物置としてのものです。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月7日 (木) 14:50-15:20	目的物件所在地	目的物件特定, 管理事務所で聴取, 管理費の滞納の有無について照会書依頼
6年11月18日 (月) 10:05-10:30	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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して臨場した。

☒ 令和6年11月18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

(6 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す。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。

地番区域見出し	大字神米金
	所沢新町

請求部分	所在地	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番5			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3月				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

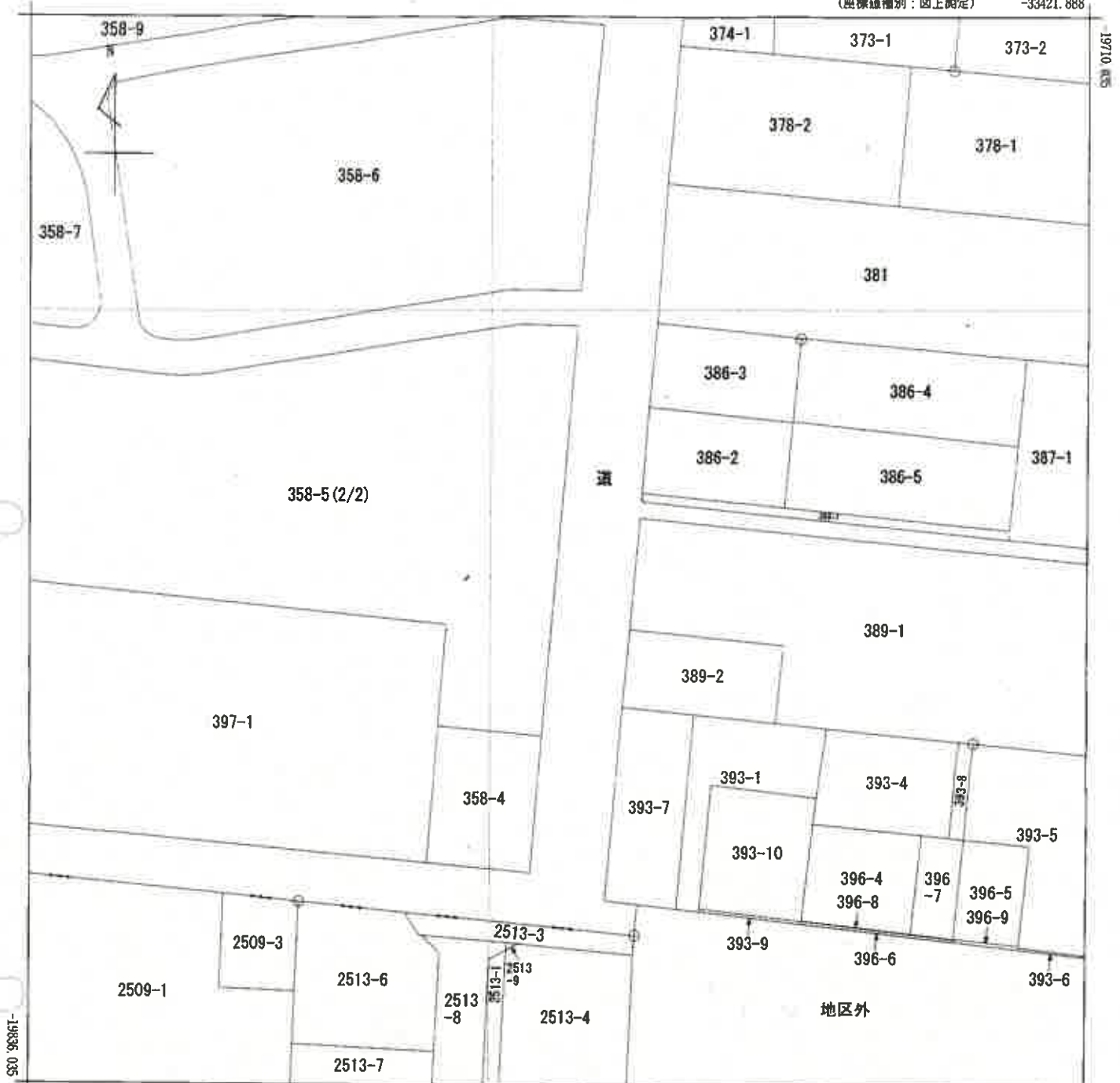
令和5年12月26日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M23251

登記官

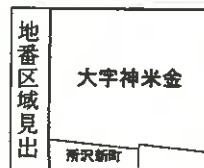
(7枚目)



-33546.888 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番5			
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	昭和49年3月			備付年月日(原図)				補事項		

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5年12月26日

さいたま地方務局所沢支局

地図整理番号：M23251

登記官

(8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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番6			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3月				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5年12月26日
さいたま地方税務局所沢支局
登記官

地図整理番号：M23252

(9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) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(toubokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字葉平窪				地番	358番7			
出力尺	1/500	精度区	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	昭和49年3月			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5年12月26日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M23253

登記官

(10枚目)



-33583.317 (座標値種別：図上測定)
(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
大字神米金

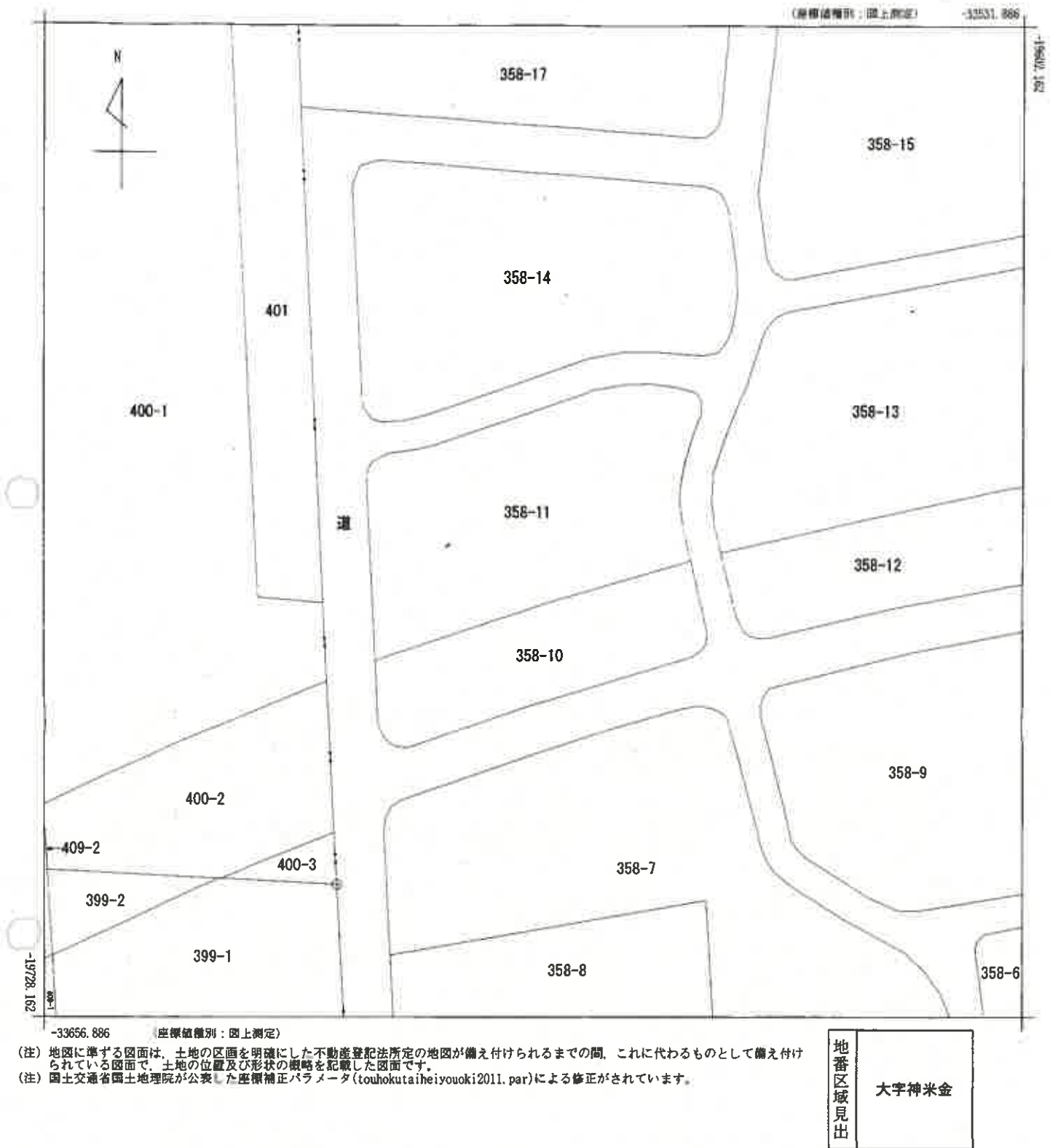
請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3月				備付年月日(原図)			補事項		

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5年12月26日
さいたま地方務局所沢支局
地図整理番号：M23254
登記官

(11 枚目)



請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番11			
出カ尺縮	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3月				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

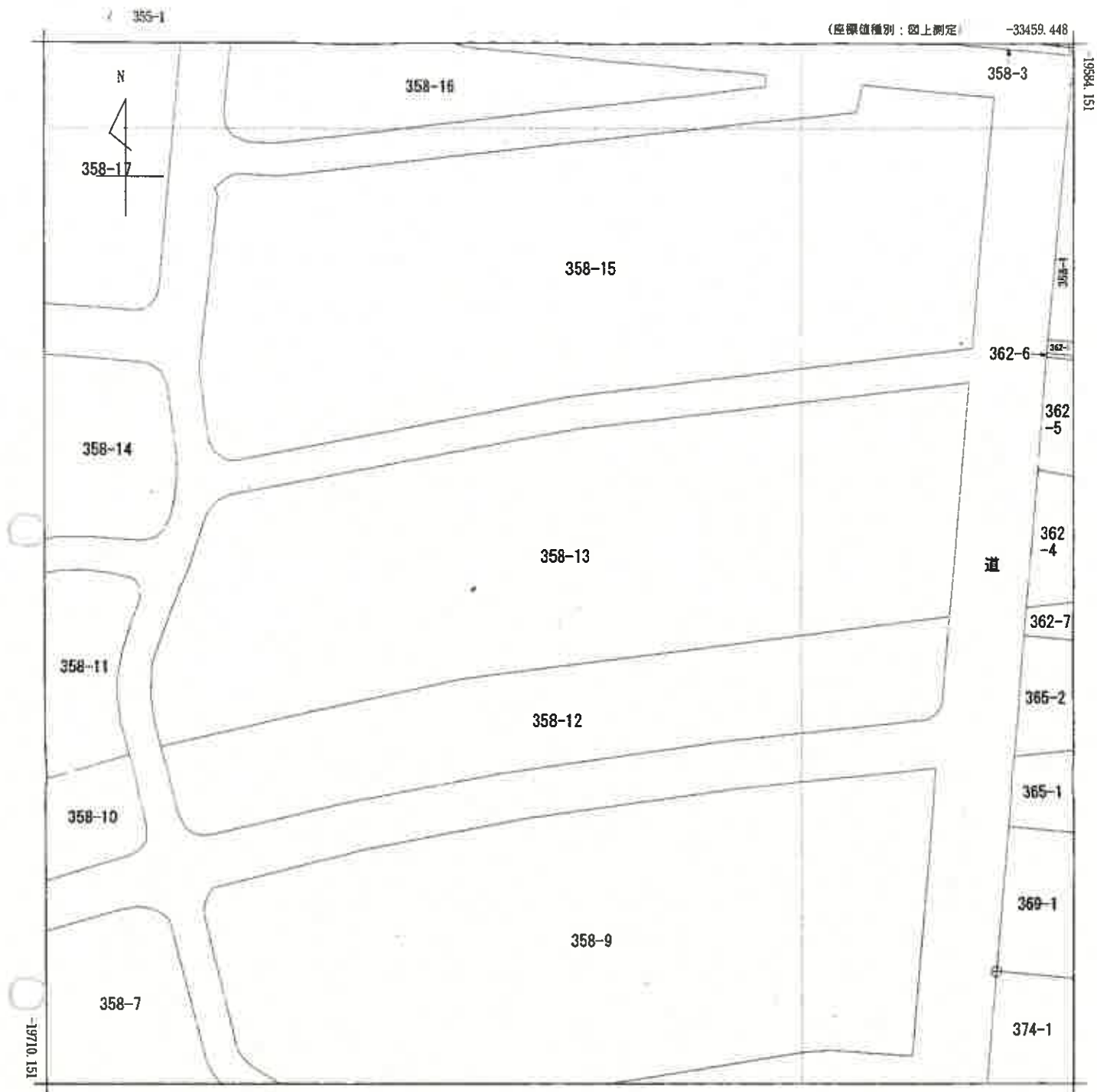
令和5年12月26日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号 : M23255

登記官

(12 枚目)



-33584.448 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字神米金
--------	-------

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番13			
出力縮尺	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	昭和49年3月			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

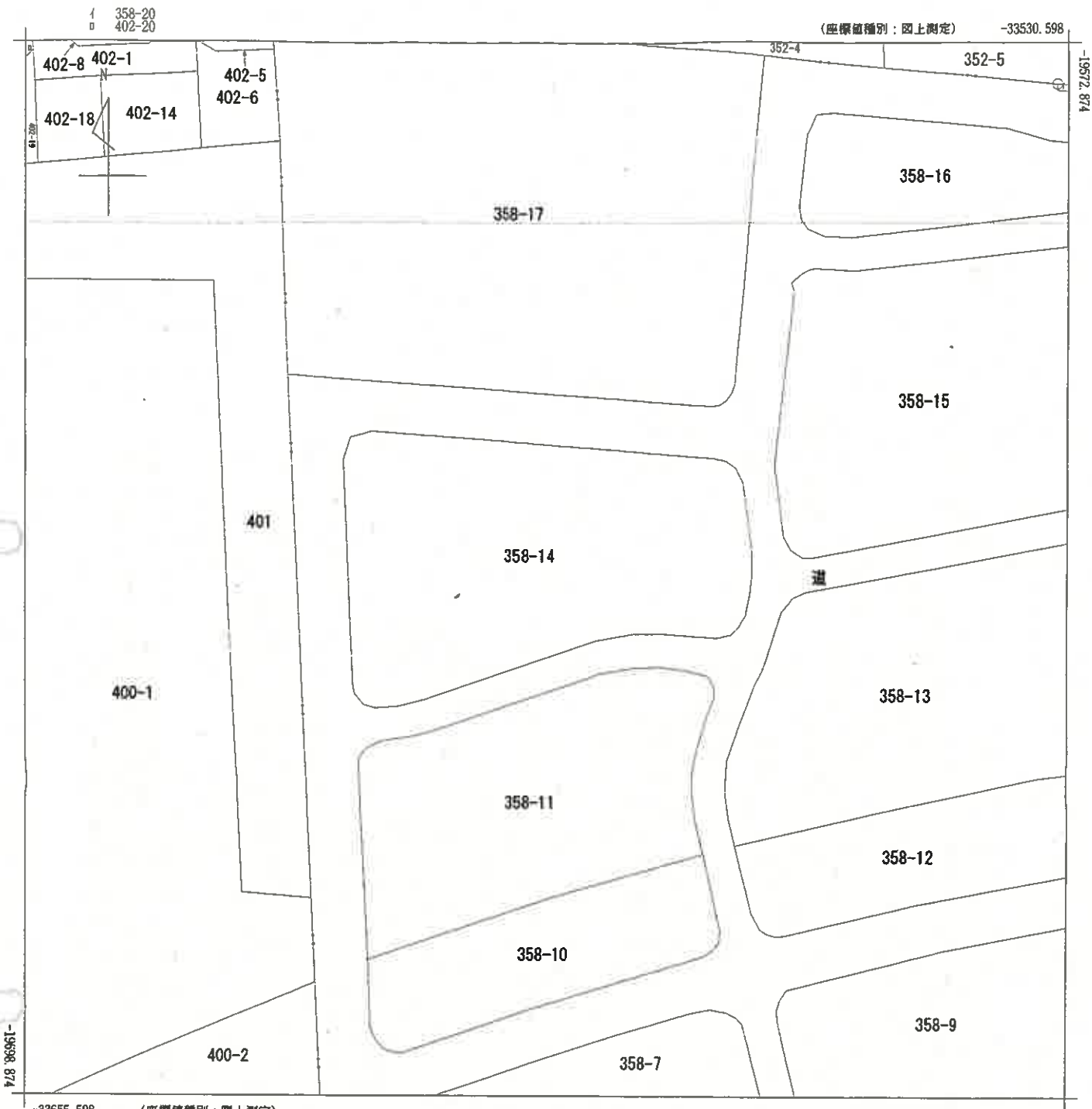
令和5年12月26日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M23256

登記官

(13 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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字葉平程				地番	358番14			
出力縮尺	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	昭和49年3月			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。

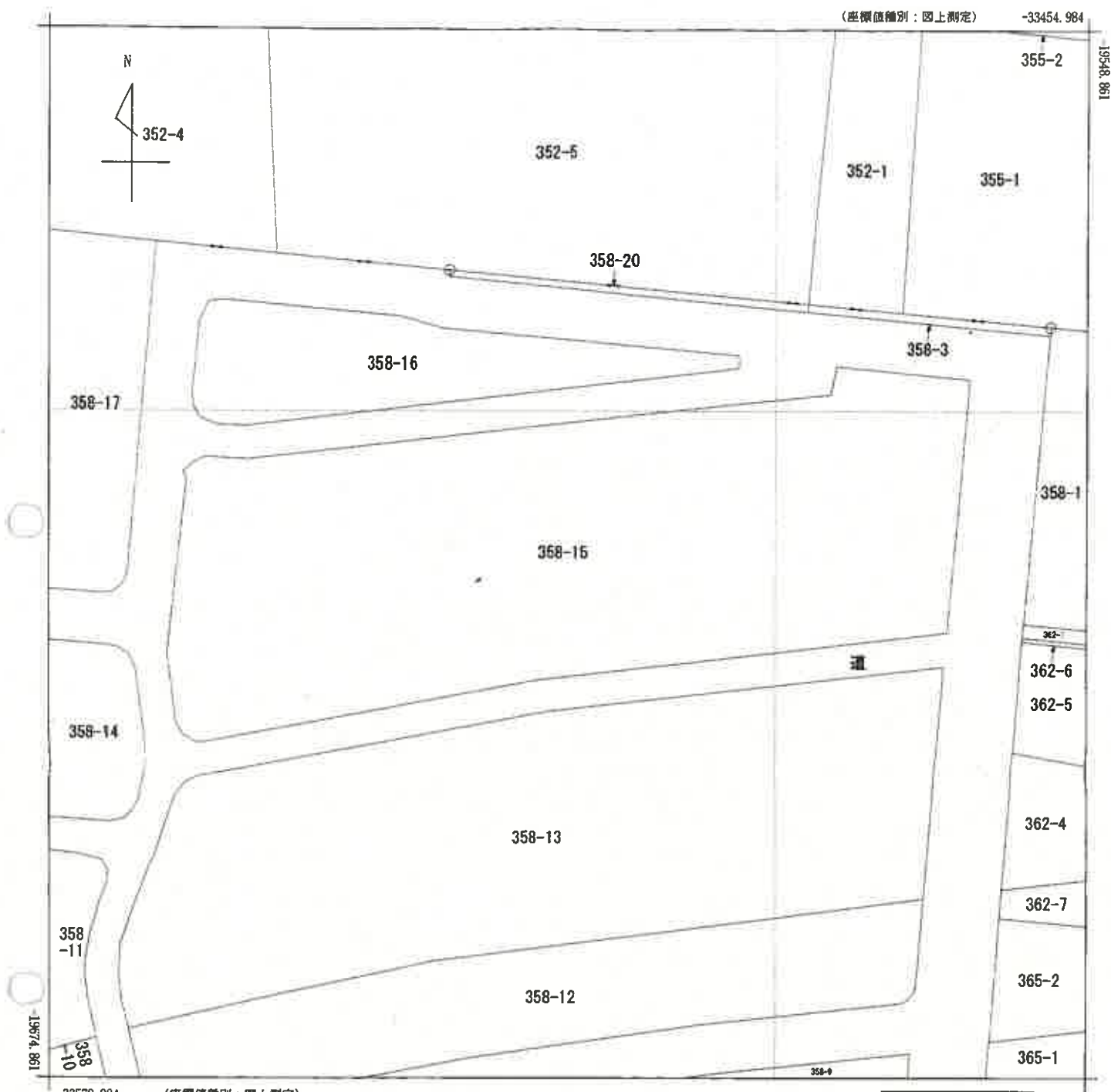
A3判をA4判に縮小

令和5年12月26日
さいたま地方務局所沢支局

地図整理番号：M23257

登記官

(14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) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番15			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3月			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。

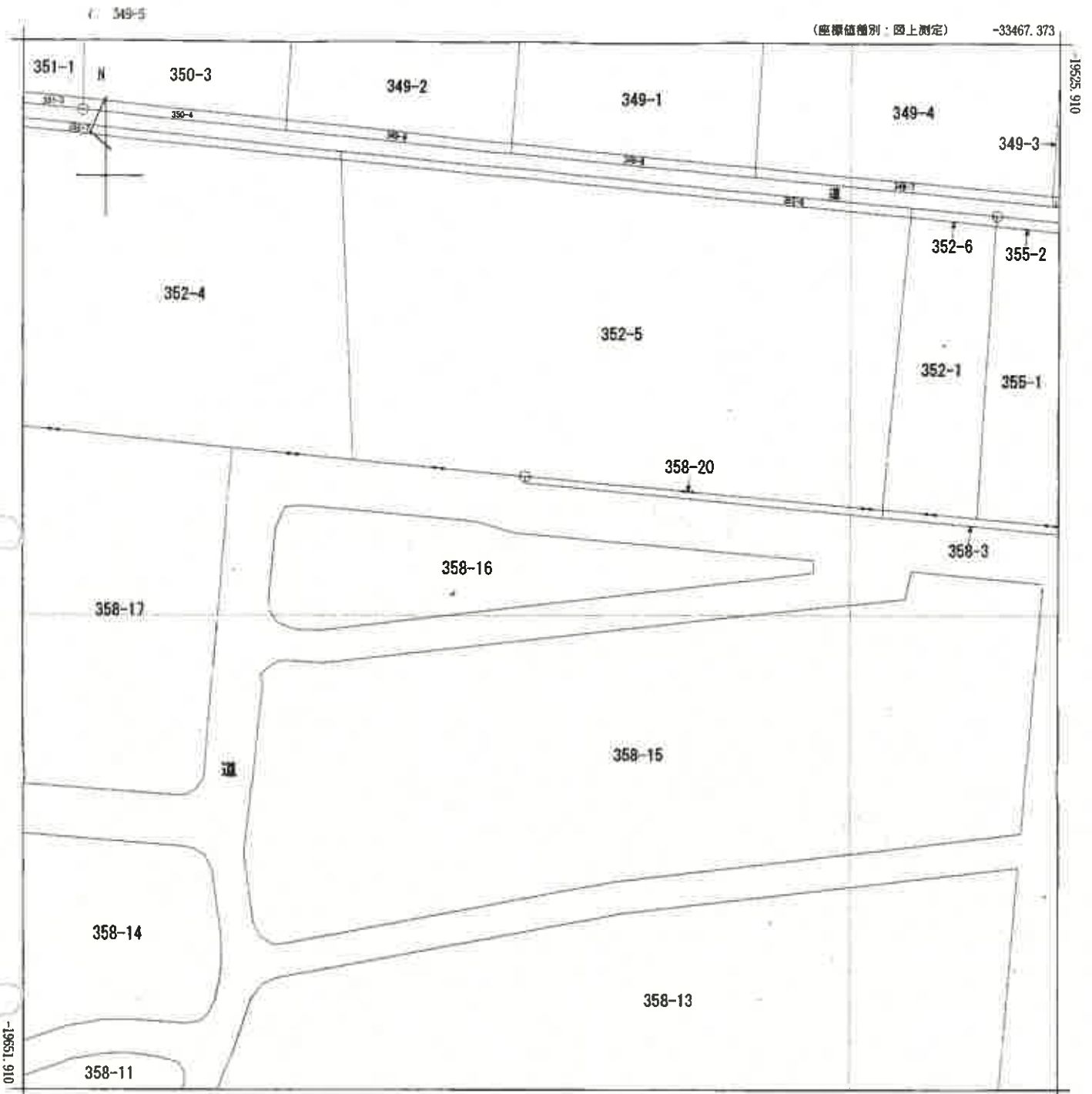
A3判をA4判に縮小

令和5年12月26日

さいたま地方税務局所沢支局
 登記官

地図整理番号:M23258

(15 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■え付けられるまでの間、これに代わるものとして■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
大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番16			
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	昭和49年3月			備付年月日(原図)				補事項		

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5年12月26日
さいたま地方務局所沢支局

地図整理番号: M23259

登記官

(16 枚目)

登記年月日：昭和47年7月26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。
令和5年12月26日 さいたま地方裁判所所沢支部

(17枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M23260

(1/2)

0747322

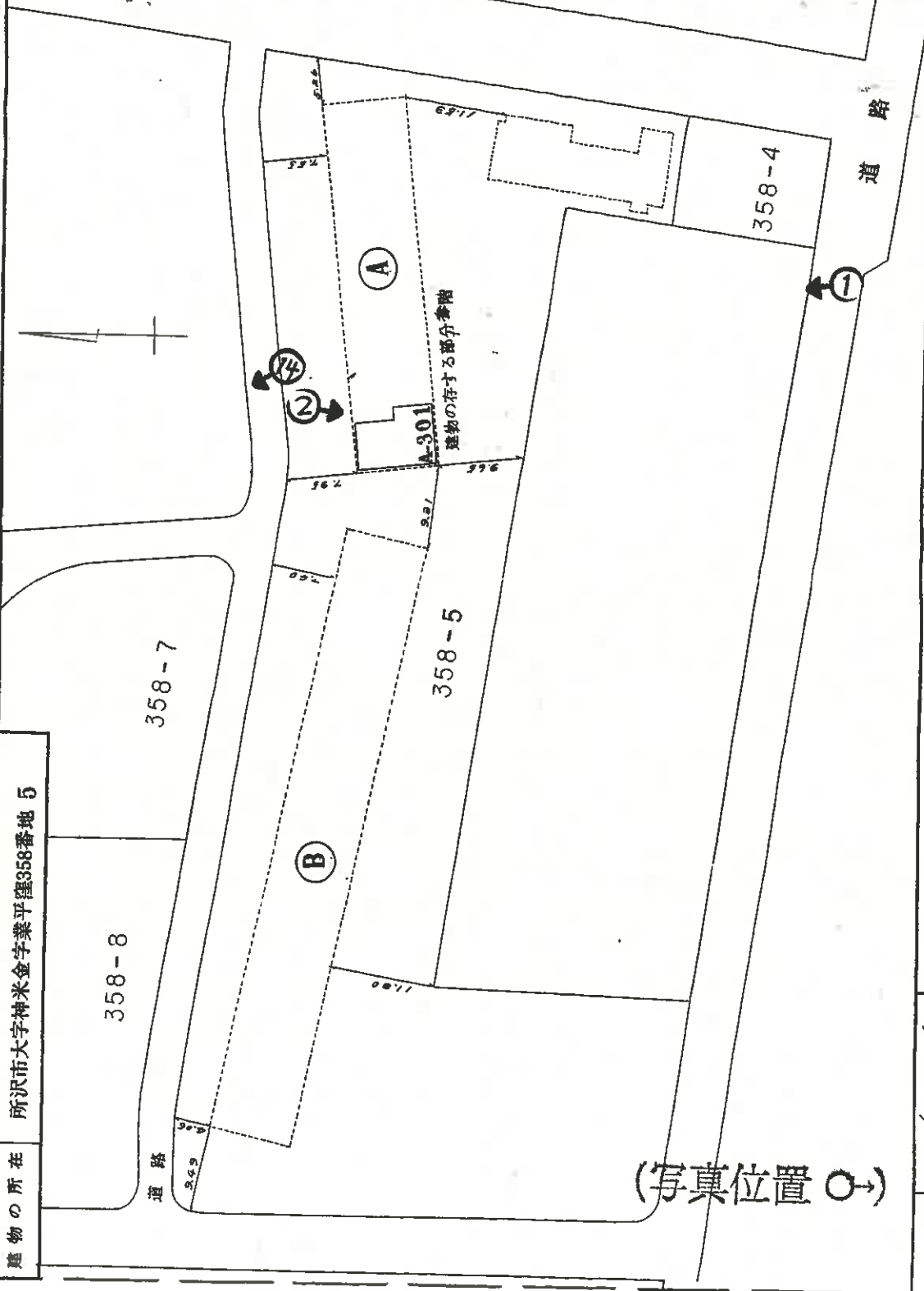
家屋番号 神米金358-5-12

建物の所在 所沢市大字神米金字業平建358番地5

建物図面図

S47.7.26

製作年月日 昭和47年7月21日
製作者



(写真位置 X)

縮尺 1/500

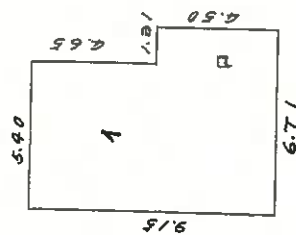
登記年月日：昭和47年7月26日

0747323

建築物階平面図

家屋番号	神米金358-5-12
建物の所在	所沢市大字神米金字業平樋358番地5

昭和47年7月21日	製作者
製作年月日	



求積
イ 5.40×9.15=49.4100
ロ 1.31×4.50= 5.8950
計 55.3050
床面積 55.30㎡

縮尺	1/200
----	-------

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5年12月26日 さいたま地方法務局所沢支局

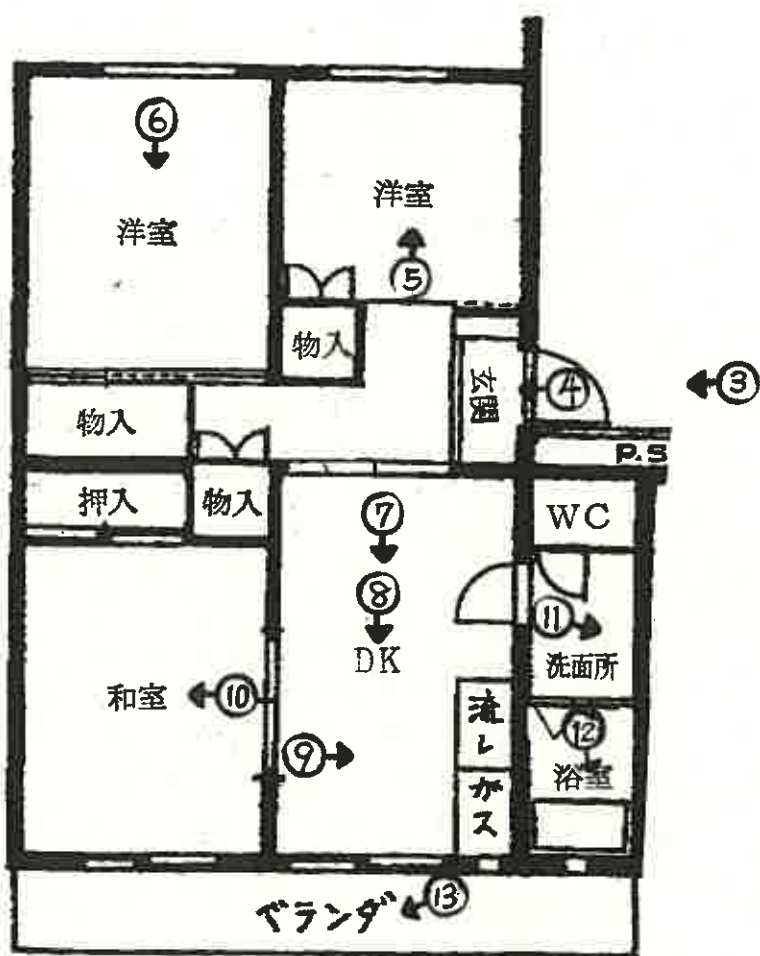
登記官

(18枚目)

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

令和 6 年 (ケ) 第 15 号
令和 7 年 10 月 9 日 現地調査
令和 7 年 10 月 15 日 評 価

さいたま地方裁判所川越支部

評 価 書 (再)

評価人 不動産鑑定士
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市大字神米金字業平窪 358 番地 5

建物の名称 郊外マンション A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字神米金 358 番 5 の 12

建物の名称 A-301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 55.30 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 358 番 5

地 目 宅地

地 積 4459.80 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 358 番 6

地 目 宅地

地 積 1760.97 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 358 番 7

地 目 宅地

地 積 1947.96 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 9

地 目 宅地

地 積 2 7 7 2. 0 6 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 1

地 目 宅地

地 積 9 9 8. 2 4 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 3

地 目 宅地

地 積 2 6 9 3. 6 5 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 2 5 2. 1 0 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 9 4 9. 2 4 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 6



物件目録

地 目 宅地

地 積 555.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 186万5750分の5530

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分6分の1

共有者 G 持分12分の1



第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 1, 0 2 0, 0 0 0 円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「新所沢」駅の北東方約2.2km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	団地型マンション、住宅等が散在するほか農地が多く見られる地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 19,389.84㎡ 概ね整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	東側約9m舗装市道3-445号線 南側約6m舗装市道3-453号線 西側約6m舗装市道3-445号線 北側約4m舗装市道3-452号線 (各建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
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を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	・ 接面道路(目的物件の存する符号1土地)は、いずれも建築基準法42条1項1号。 ・ 開発許可：昭和45年1月12日 第94号 旧住造法。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	郊外マンションA棟
建物の用途	共同住宅 (A棟戸数専有部分29戸外1戸)
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47年6月16日新築 経過年数: 約53年 経済的残存耐用年数: 約3年
構造	鉄筋コンクリート造5階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付タイル、その他 その他: 特になし
設備等	駐車場、プレハブ物置等
建物の品等	使用資材: 普通 施工: 普通
管理の形態等	管理組合: 郊外マンション西武新所沢団地管理組合 管理会社: 自主管理 管理形態: 団地内に管理事務所あり
管理の状況	普通
特記事項	・エレベーターなし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：3階 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3DK バルコニー あり
仕 様	内 壁：クロス貼り、合板、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、合板、畳、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費：6,000円（月額） 修繕積立金：11,000円（月額） 滞 納 額：なし（令和7年10月12日現在） 当該管理組合によれば、買受人は入居時に特別積立金100,000円が必要 とのこと。 ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・床に傷みがあり、老朽化している。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
180,000	55.30	0.05	500,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数53年、経済的残存耐用年数3年、

観察減価率(室内の状態及び中古建物の市場性等も考慮) -15%

(計算式) $3 / (53 + 3) \times (1 - 0.15)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
60,400	0.936	19,389.84	1.0	5530/1865750	3,250,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 所沢-24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$45,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/76 = 60,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地近隣は対象地近隣に比して街路・交通接近・環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として四方路、減価要因として地積等を考慮した。

- エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。
 オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
500,000	3,250,000	1.0	1.01	3,790,000

- ウ 価格補正：なし
 エ 個別格差：3階中間部屋を標準とし、階層別位置別(角部屋)効用比等を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに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るので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
円	円	%	円		円	円
564,429 (16.2%)	289,100	7.8	3,595,218	0.8095	2,910,329 (83.8%)	3,470,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 7.3\%)^3 = 0.8095$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、築年数の古い団地型ファミリータイプの分譲マンションであること等を考慮し、積算価格を重視し、収益価格を参考として調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	3,790,000	1.0	3,790,000
② 収益価格	—		3,470,000
③ 調整後の価格	3,780,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円)オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エーオ
3,780,000	0.9	0.3	1.0		1,020,000

イ 市場性修正：当該物件について長期間放置された状態であること等の市場性減価を考慮した。

ウ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等に加え、本件の場合、複数回にわたる期間入札及び特別売却においての不売物件であることを考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

基準地価格(所沢－24)

所 在：所沢市大字下富字武野 908 番 2 外

価 格：45,900 円/㎡

位 置：西武新宿線「新所沢」駅約 4,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：875 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西 4.2m 市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

第7 附属資料

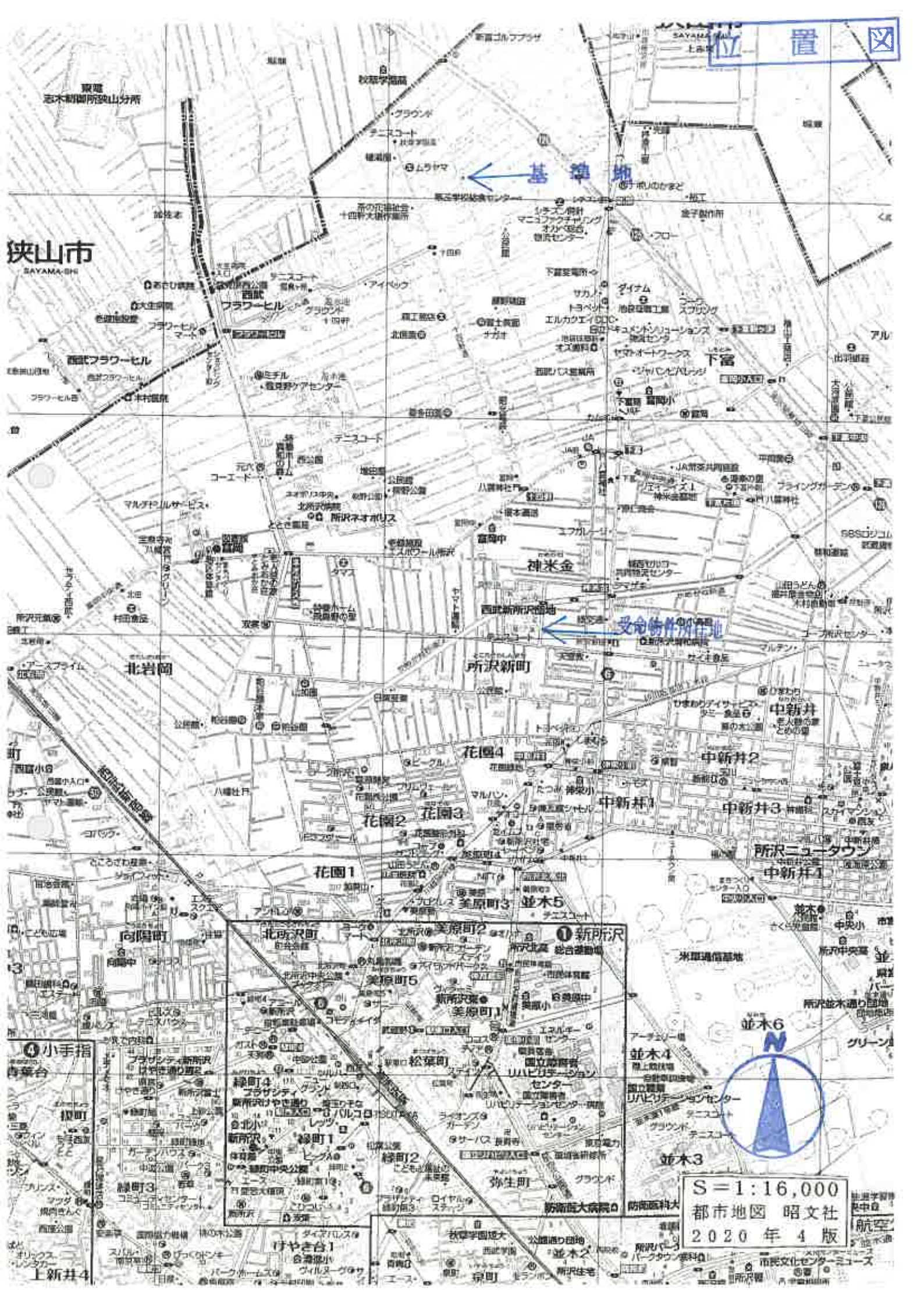
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真（正本のみ）

以 上

基準地

受命物件所在地

狭山市
SAYAMA-SHI



S=1:16,000
都市地図 昭文社
2020年4版



(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
大字神米金
所沢新町

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番5			
出力縮尺	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	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日
さいたま地方法務局所沢支局
地図整理番号：M23251
(1/2)
登記官

(座標値種別：図上測定)

-33421.888

-19710.035



-33546.888

(座標値種別：図上測定)

(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	大字神米金
	所沢新町

請求 部 分	所 在		所沢市大字神米金字業平窪				地 番	358番5			
出 力 縮 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	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日

さいたま方法務局所沢支局

地図整理番号：M23251

登記官

(2/2)

A3をA4に縮小



-33571.162

(座標値種別：図上測定)

(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
大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番6			
出力縮尺	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	昭和49年3月			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。

令和5年12月26日

さいたま方法務局所沢支局

地図整理番号：M23252

登記官



(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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪					地番	358番7		
出力縮尺	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	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日

さいたま地方務局所沢支局

地図整理番号：M23253

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小



(座標値種別：図上測定)
-33583.317
(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
大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番9			
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	昭和49年3月				備付年月日(原図)			補事項		

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。



-33656.886 (座標値種別：図上測定)
(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番11			
出力縮尺	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	昭和49年3月			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。





(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番13			
出力縮尺	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	昭和49年3月			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。

令和5年12月26日

さいたま地方務局所沢支局

地図整理番号：M23256

登記官

(1/1)



(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す。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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平程				地番	358番14			
出力縮尺	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	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日
さいたま地方務局所沢支局

地図整理番号：M23257
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小



(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す。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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字葉平窪				地番	358番15			
出力縮尺	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	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日
さいたま地方支局所沢支局
登記官

地図整理番号：M23258
(1/1)

A3をA4に縮小



-33592.373

(座標値種別：図上測定)

(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

大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番16			
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	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日

さいたま地方事務局所沢支局

地図整理番号：M23259

登記官

(1/1)

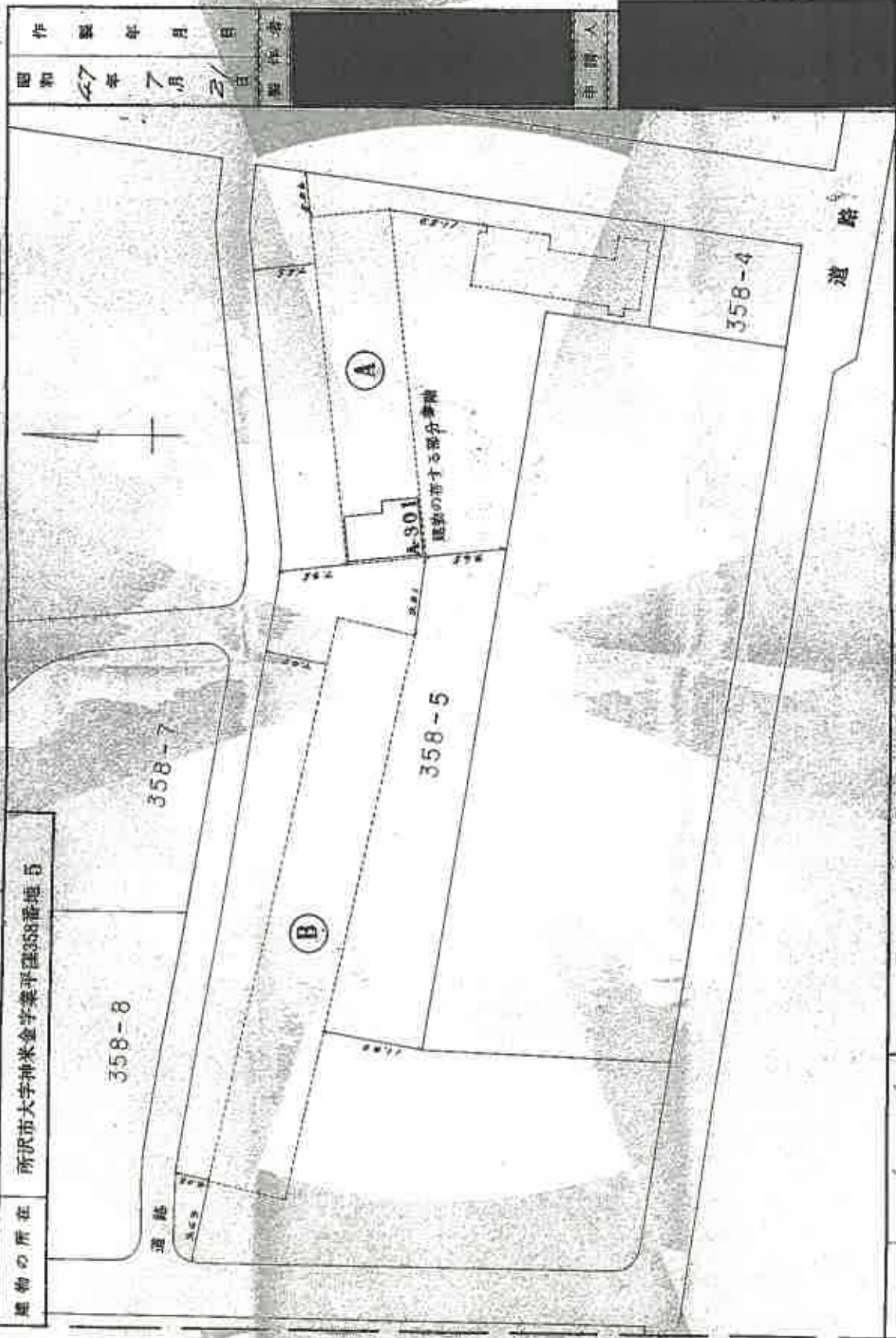
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和47年7月26日

0747322

家屋番号	神米金 358-5-12
建物の所在	所沢市大字神米金字集平路358番地5

建築物平面図



縮尺	1/500
----	-------

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
令和5年12月26日
さいたま地方建設事務所

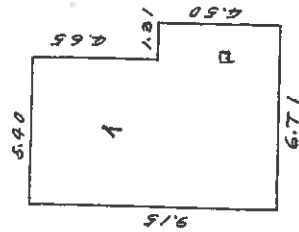
登記年月日：昭和47年7月26日

0747323

建築物各階平面図

家屋番号 神米金358-5-12

建物の所在 所沢市大字神米金字業平窪358番地5



求積

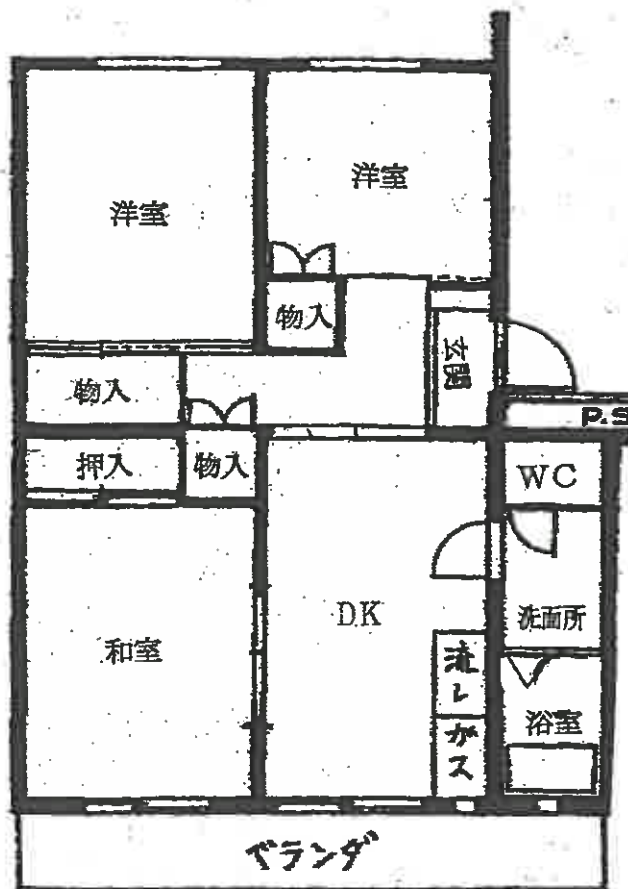
1 $5.40 \times 9.15 = 49.4100$
2 $1.31 \times 4.50 = 5.8950$
計 55.3050

床面積 55.30㎡

縮尺 1/200 1/

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5年12月26日 さいたま地方建設局所沢支局

登記官



求 意 見 書

阿久津裕志 殿

令和 7年 7月 1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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 7月 8日

評価人 阿久津裕志

印



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市大字神米金字業平窪 358 番地 5

建物の名称 郊外マンション A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字神米金 358 番 5 の 12

建物の名称 A-301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 55.30 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 358 番 5

地 目 宅地

地 積 4459.80 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 358 番 6

地 目 宅地

地 積 1760.97 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪 358 番 7

地 目 宅地

地 積 1947.96 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 9
地 目	宅地
地 積	2 7 7 2. 0 6 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 1
地 目	宅地
地 積	9 9 8. 2 4 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 3
地 目	宅地
地 積	2 6 9 3. 6 5 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 4
地 目	宅地
地 積	1 2 5 2. 1 0 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 5
地 目	宅地
地 積	2 9 4 9. 2 4 平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 555.82 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 186 万 5 7 5 0 分の 5 5 3 0

共有者	A	持分 6 分の 1
共有者	B	持分 6 分の 1
共有者	C	持分 6 分の 1
共有者	D	持分 6 分の 1
共有者	E	持分 1 2 分の 1
共有者	F	持分 6 分の 1
共有者	G	持分 1 2 分の 1



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	3,100,000	2,170,000	0
(備 考)			



令和 6 年 (ケ) 第 1 5 号
令和 6 年 1 1 月 1 8 日 現地調査
令和 6 年 1 1 月 2 8 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
阿 久 津 裕 志

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市大字神米金字業平窪 358番地5

建物の名称 郊外マンションA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字神米金 358番5の12

建物の名称 A-301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 55.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪358番5

地 目 宅地

地 積 4459.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪358番6

地 目 宅地

地 積 1760.97平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 所沢市大字神米金字業平窪358番7

地 目 宅地

地 積 1947.96平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 9
地 目	宅地
地 積	2 7 7 2. 0 6 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 1
地 目	宅地
地 積	9 9 8. 2 4 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 3
地 目	宅地
地 積	2 6 9 3. 6 5 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 4
地 目	宅地
地 積	1 2 5 2. 1 0 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 5
地 目	宅地
地 積	2 9 4 9. 2 4 平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	所沢市大字神米金字業平窪 3 5 8 番 1 6



※223※

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 555.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 186万5750分の5530

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分6分の1
共有者	D	持分6分の1
共有者	E	持分12分の1
共有者	F	持分6分の1
共有者	G	持分12分の1



第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金3,100,000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「新所沢」駅の北東方約2.2km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	団地型マンション、住宅等が散在するほか農地が多く見られる地域である。	
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	市街化調整区域 － 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	19,389.84㎡ 概ね整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	東側約9m舗装市道3-445号線 南側約6m舗装市道3-453号線 西側約6m舗装市道3-445号線 北側約4m舗装市道3-452号線 (各建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
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を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	・ 接面道路(目的物件の存する符号1土地)は、いずれも建築基準法42条1項1号。 ・ 開発許可：昭和45年1月12日 第94号 旧住造法。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	郊外マンションA棟
建物の用途	共同住宅 (A棟戸数専有部分29戸外1戸)
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47年6月16日新築 経過年数: 約52年 経済的残存耐用年数: 約4年
構造	鉄筋コンクリート造5階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付タイル、その他 その他: 特になし
設備等	駐車場、プレハブ物置等
建物の品等	使用資材: 普通 施工: 普通
管理の形態等	管理組合: 郊外マンション西武新所沢団地管理組合 管理会社: 自主管理 管理形態: 団地内に管理事務所あり
管理の状況	普通
特記事項	・エレベーターなし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：3階 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3DK バルコニー あり
仕 様	内 壁：クロス貼り、合板、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、合板、畳、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費：6,000円（月額） 修繕積立金：11,000円（月額） 滞 納 額：なし（令和6年11月9日現在） ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・床に傷みがあり、老朽化している。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
180,000	55.30	0.06	600,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数52年、経済的残存耐用年数4年、

観察減価率（室内の状態及び中古建物の市場性等も考慮）－15%

（計算式） $4 / (52 + 4) \times (1 - 0.15)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
60,500	0.936	19,389.84	1.0	5530/1865750	3,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 所沢-24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$46,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/76 = 60,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地近隣は対象地近隣に比して街路・交通接近・環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として四方路、減価要因として地積等を考慮した。

- エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。
- オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
600,000	3,250,000	1.0	1.01	3,890,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階中間部屋を標準とし、階層別位置別(角部屋)効用比等を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに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るもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
円	円	%	円		円	円
564,429 (16.2%)	289,100	7.8	3,595,218	0.8095	2,910,329 (83.8%)	3,470,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 7.3\%)^3 = 0.8095$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、築年数の古い団地型ファミリータイプの分譲マンションであること等を考慮し、積算価格を重視し、収益価格を参考として調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	3,890,000	1.0	3,890,000
② 収益価格	—		3,470,000
③ 調整後の価格	3,880,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円)オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エーオ
3,880,000	1.0	0.8	1.0		3,100,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

基準地価格(所沢一24)

所 在：所沢市大字下富字武野 908 番 2 外

価 格：46,000 円/㎡

位 置：西武新宿線「新所沢」駅約 4,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：875 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西 4.2m 市道

用途指定等：市街化調整区域(建蔽率 60%、容積率 100%)

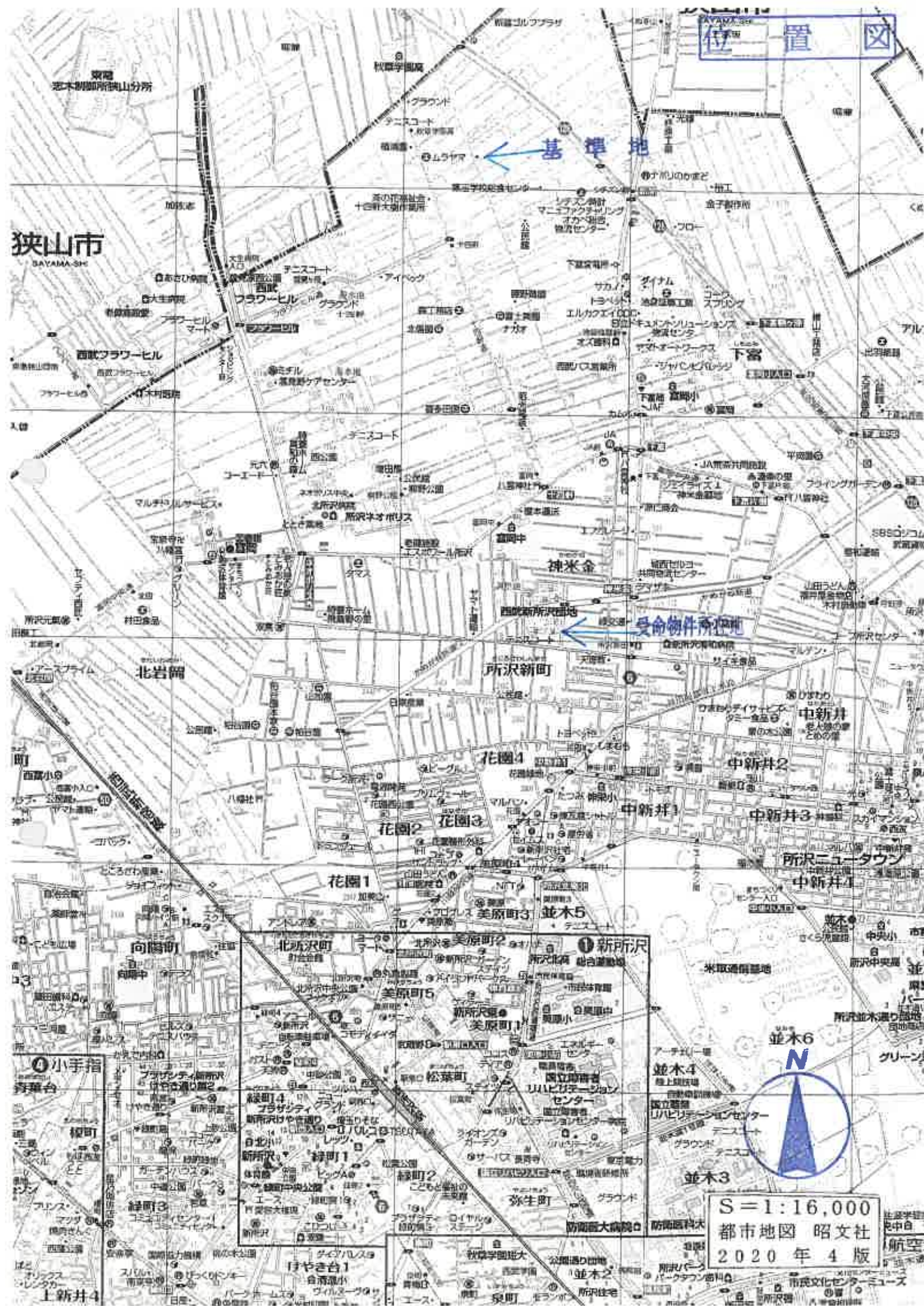
地域の概要：農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

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 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真(正本のみ)

以 上

位置図



S=1:16,000
都市地図 昭文社
2020年4版



-33671.888 (座標値種別：図上測定)
(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	大字神米金
	所沢新町

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番5			
出力縮尺	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	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日
さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M23251

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小



(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字神米金
 所沢新町

請求部	所在	所沢市大字神米金字葉平窪				地番	358番5			
出力縮尺	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	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日
 さいたま方法務局所沢支局
 登記官

地図整理番号：M23251
 (2/2)

A3をA4に縮小



-33571.162

(座標値種別：図上測定)

(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

大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番6			
出力縮尺	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			
作成年月日	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日

さいたま地方務局所沢支局

地図整理番号：M23252

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小



(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

大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番7			
出力縮尺	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	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日
さいたま地方務局所沢支局

地図整理番号：M23253
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小



-33583.317 (座標値種別：図上測定)

(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) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番9			
出力縮尺	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	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M23254

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小



-33656.886

(座標値種別：図上測定)

(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

大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番11			
出力縮尺	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	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日

さいたま地方務局所沢支局

地図整理番号：M23255

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小



-33584.448 (座標値種別：図上測定)

- (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

大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番13			
出力縮尺	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	昭和49年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

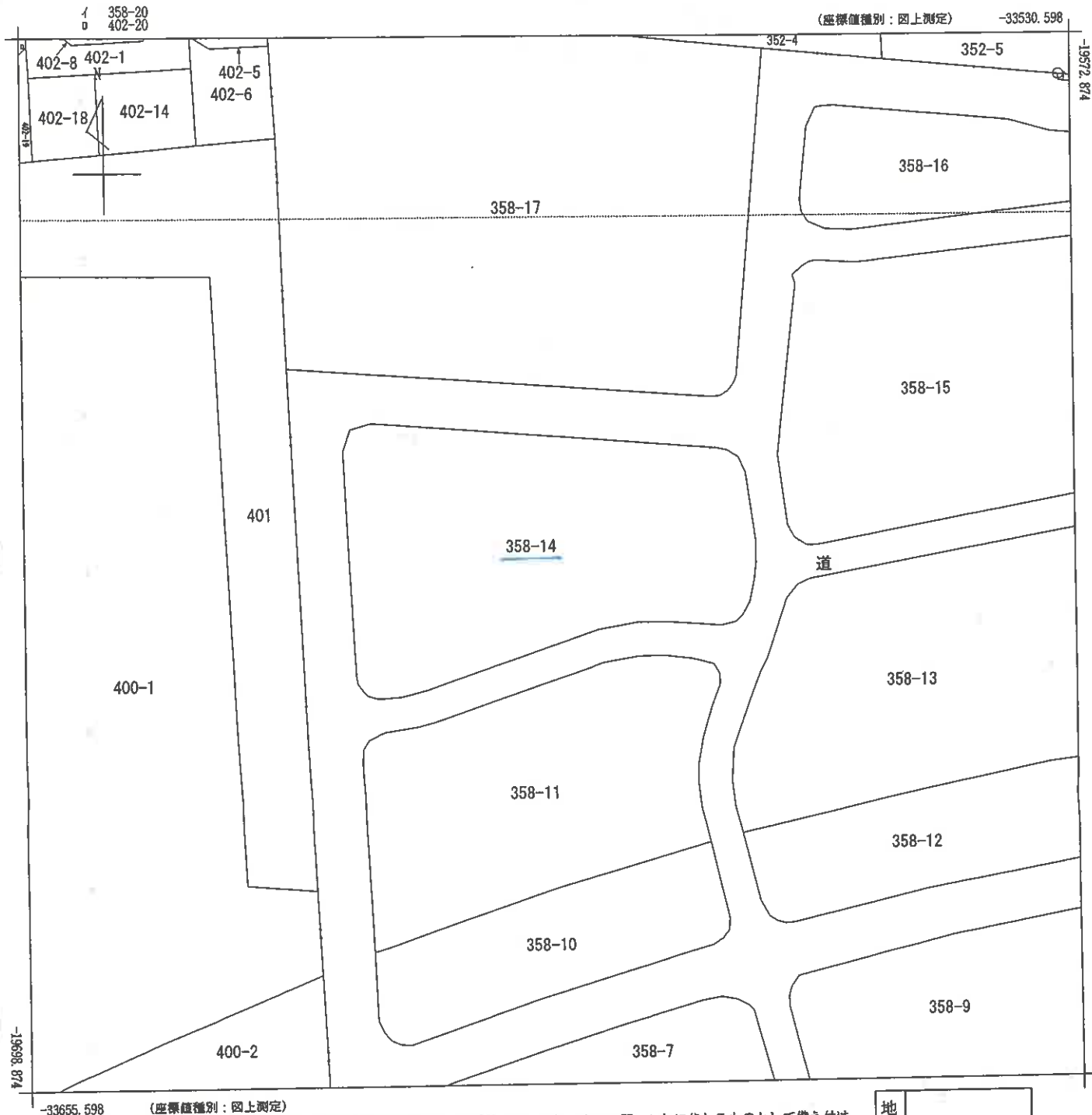
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年12月26日

さいたま地方務局所沢支局

地図整理番号：M23256

登記官



(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。

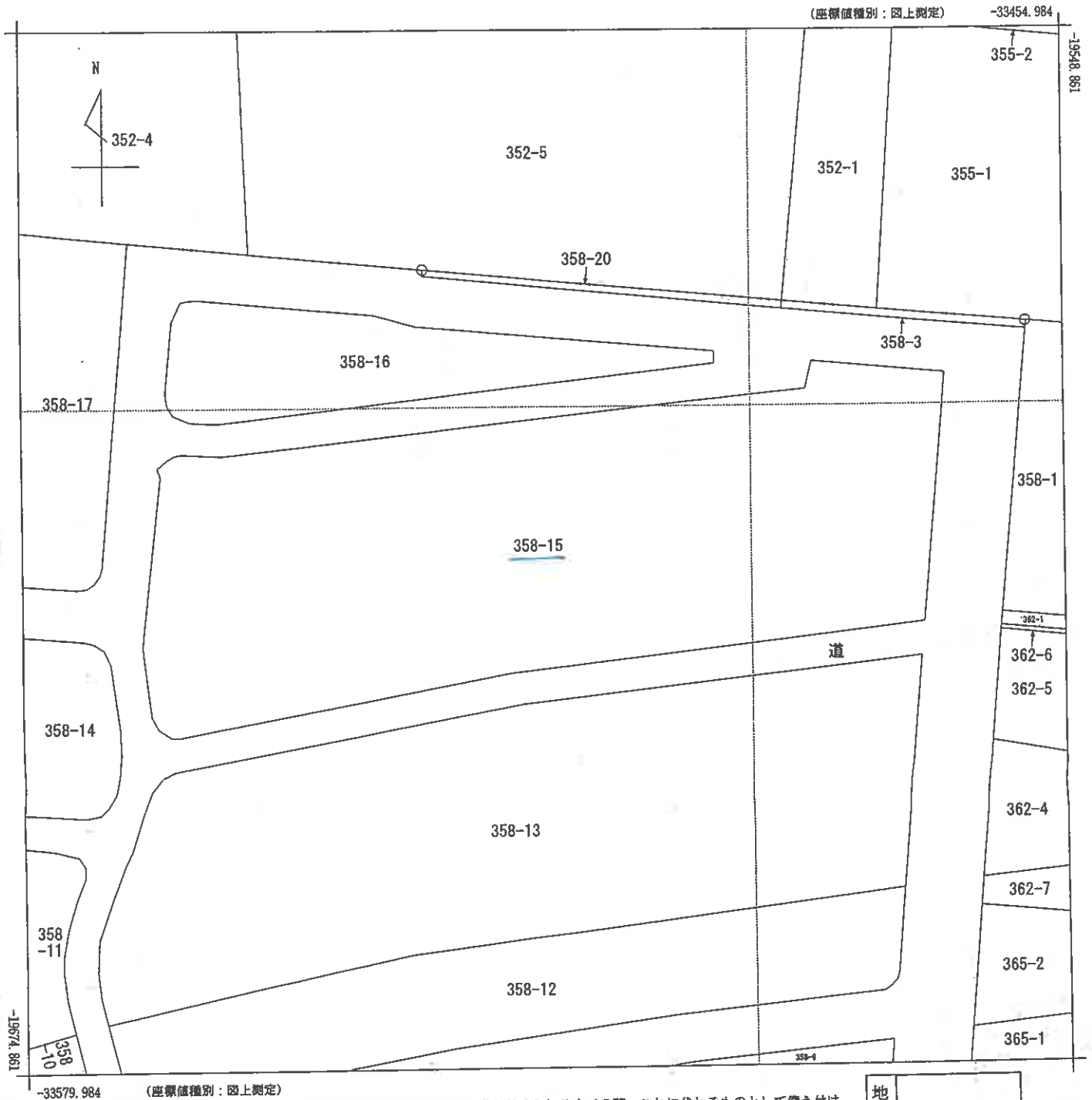
地番区域見出
大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪					地番	358番14		
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日
さいたま地方支局所沢支局
地図整理番号：M23257
(1/1)
登記官

A3をA4に縮小



- (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す。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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字業平窪				地番	358番15			
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		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日
さいたま地方務局所沢支局
登記官

地図整理番号：M23258
(1/1)

A3をA4に縮小



-33592. 373

(座標値種別：図上測定)

(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

大字神米金

請求部	所在	所沢市大字神米金字葉平窪				地番	358番16			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3月				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。

令和5年12月26日

さいたま地方方法務局所沢支局

地図整理番号：M23259

登記官

(1/1)

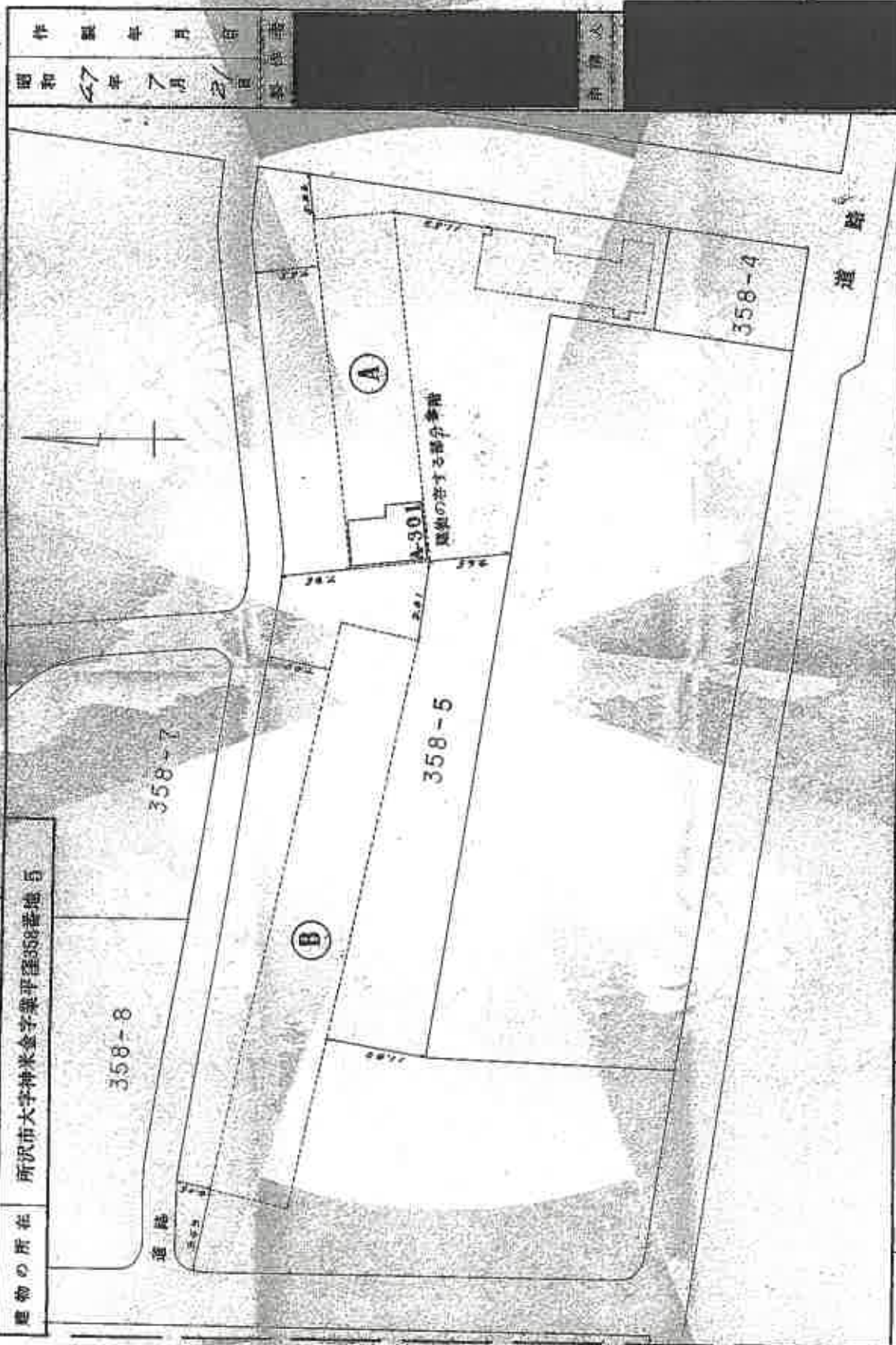
A3をA4に縮小

登記年月日：05/04/27年7月26日

0747322

家屋番号	神米金358-5-12
建物の所在	所沢市大字神米金字集平窪358番地5

建築物平面図



製作年月日	昭和47年7月21日
製作者	神米金

神米金

これは図面に記述されている内容を正確に表現するための図面であり、
令和5年12月26日

神米金

登記年月日：昭和47年7月26日

0747323

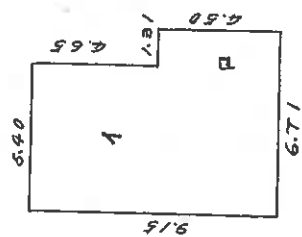
建築物各階平面図

家屋番号 神米金358-5-12

建物の所在 所沢市大字神米金宇平窪358番地5

S47.7.26

製作年月日 昭和47年7月21日 製作者



求積
1 $5.40 \times 9.15 = 49.4100$
2 $1.31 \times 4.50 = 5.8950$
計 55.3050
床面積 55.30m²

総尺 1/200 1

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5年12月26日 さいたま地方支局所沢支局

登記官

