

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 0 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 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 時 0 0 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 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 3 0 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 1 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



013

物 件 目 録

1 所 在 所沢市こぶし町
 地 番 1198番183
 地 目 宅地
 地 積 83.90平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市こぶし町 1198番地183、1198番地
 184
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 50.18平方メートル
 2階 50.18平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2
 階建
 床 面 積 1階 96.87平方メートル
 2階 63.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 こぶし町 1198番183
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 23.27平方メートル
 2階 23.27平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2
階建

床 面 積 1 階 約 43.10 平方メートル
2 階 23.27 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4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】

本件所有者(亡A相続財産)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、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 所沢市こぶし町
 地 番 1198 番 183
 地 目 宅地
 地 積 83.90 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市こぶし町 1198 番地 183、1198 番地
 184
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 50.18 平方メートル
 2 階 50.18 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2
 階建
 床 面 積 1 階 96.87 平方メートル
 2 階 63.00 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 こぶし町 1198 番 183
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 23.27 平方メートル
 2 階 23.27 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2
階建

床 面 積 1 階 約 4 3 . 1 0 平方メートル
2 階 2 3 . 2 7 平方メートル



11

令和6年(ヌ)第56号
令和7年1月8日受理
令和7年2月19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 所沢市こぶし町

地 番 1198番183

地 目 宅地

地 積 83.90平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市こぶし町 1198番地183、1198番地
184

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 50.18平方メートル
2階 50.18平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 こぶし町 1198番183

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 23.27平方メートル
2階 23.27平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	所沢市こぶし町27番45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	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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階 約43.10平方メートル 2階 23.27平方メートル		
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	☒ 建物所有者亡Aの相続人 ☐ 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 ☐ 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

その他の事項

■本件土地について

本件土地に接する1198番1の目的外土地は、所沢市の所有であり、現況は公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物の1階には、約19.83平方メートルの増築がある。
 - 2 本件建物は亡Aの相続人が動産を置いて、空き家の状態で占有している。
 - 3 本件建物内には、動産類が多く置かれており、建物見取図で「2階洋室(1)」と表示した部屋の床を確認することができない。
- 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 (債務者 A の姪)	1 A は令和 6 年 1 2 月 1 8 日に病院で亡くなりました。 2 A が本件建物を購入した当時から、本件建物は増築してあったと思います。 3 2 階にある 2 部屋は、いずれも洋室だったと思います。 4 本件建物内でペットは飼っていませんでした。 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

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

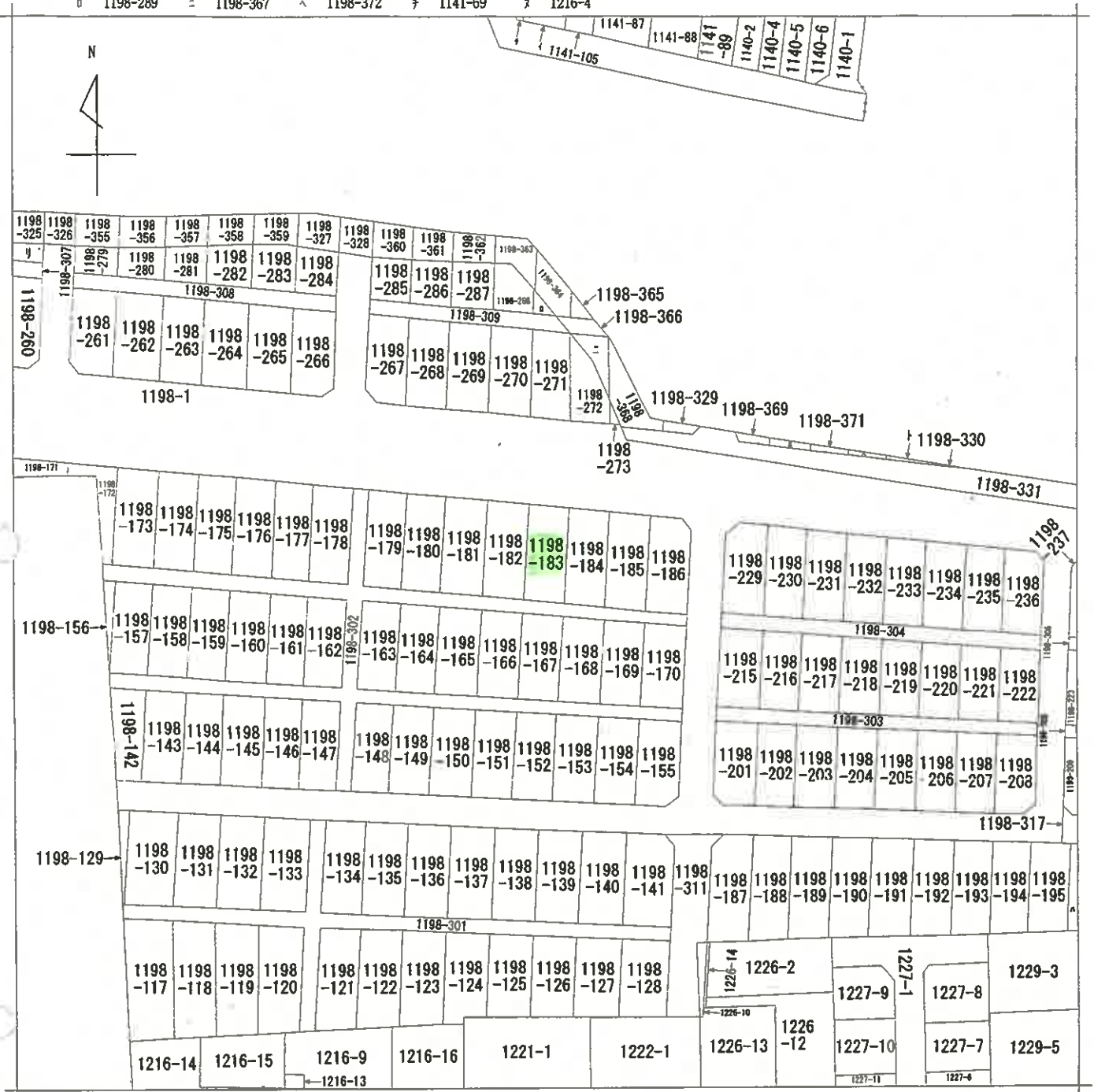
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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1月15日 (水) 10:30-10:50	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをドアポストに投函
7年1月24日 (金) 12:05-12:20	目的物件所在地	占有調査, 不在連絡メモをドアポストに投函
7年2月3日 (月) 15:20-15:25	執行官室	Bから架電, 聴取
7年2月5日 (水) 16:00-16:10	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
7年2月13日 (木) 13:00-13:25	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
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

イ 1141-70 ハ 1198-196 ホ 1198-370 ト 1198-373 リ 1198-278
ロ 1198-289 ニ 1198-367 ヘ 1198-372 チ 1141-69 ス 1216-4



(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	所沢市こぶし町			地番	1198番183		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和6年9月11日
さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M24845

登記官

(7枚目)

登記年月日：昭和41年3月15日

① 1198 新 1198-1 242.244 292 地積測量図
② 1198 新 1198-1 292

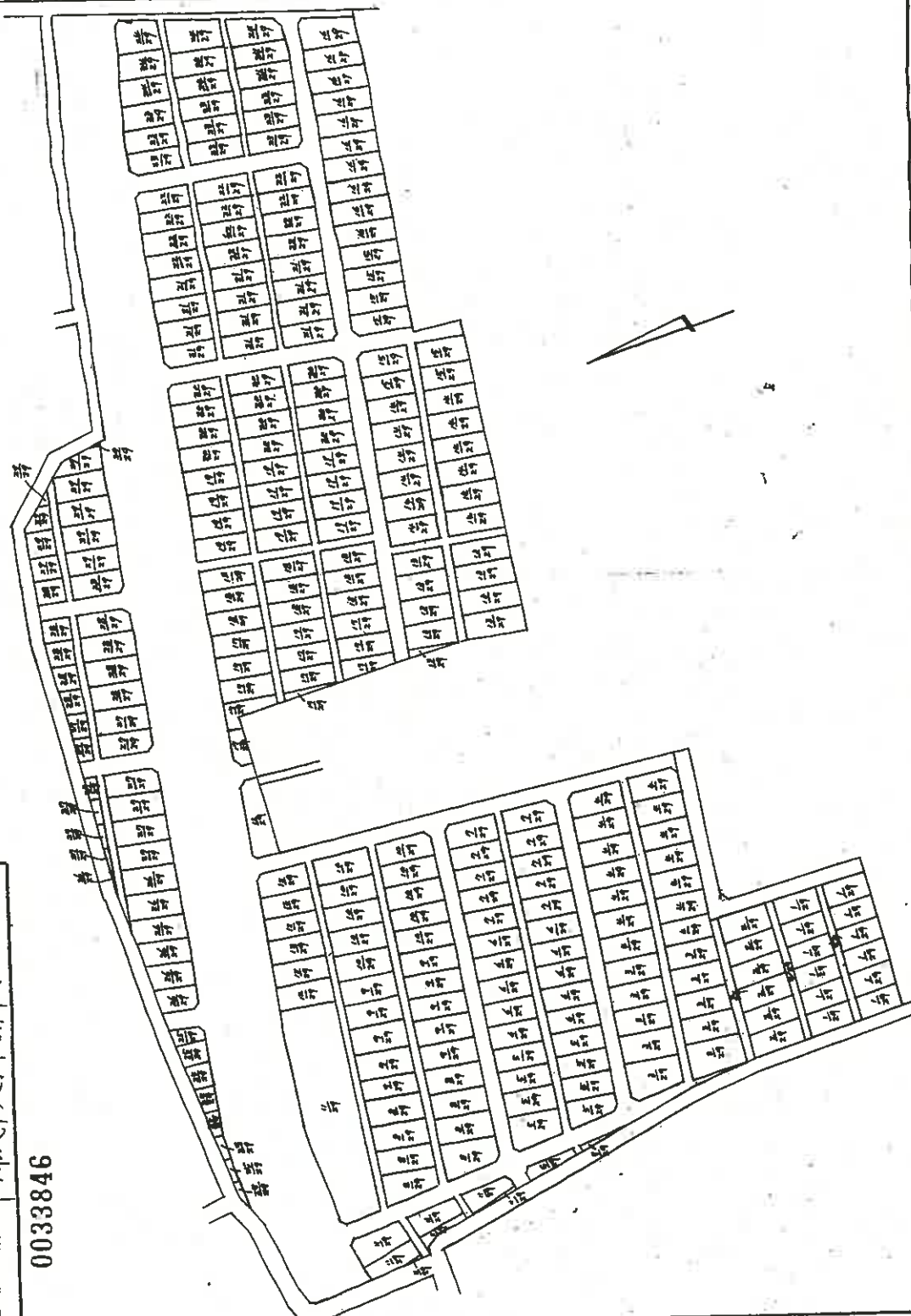
こぶし町

所在地 新市大字新市字岡山

0033846

作製年月日 昭和41年2月7日
作製者

申請人



(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/1200

国土地家屋調査士会 印刷 (昭和41年) 244号

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
令和6年9月11日 さいたま地方支庁事務所 支庁

登記官

A3判をA4判に縮小

(8枚目)

地図整理番号：M24846 (1/30)

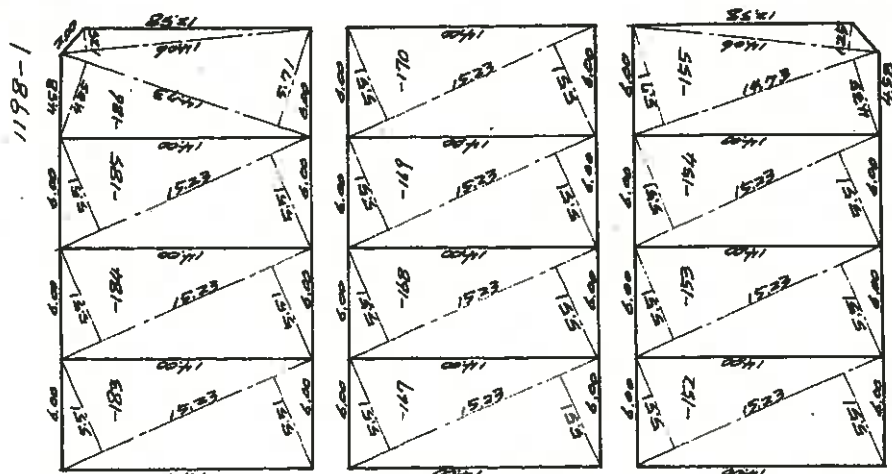
登記年月日：昭和41年3月15日

0033866

地番	1198	-152, -153, -154, -155 -167, -168, -169, -170 -182, -184, -185, -186
土地の所在	新沢市大字新井家向山	

測量地積測量図

こぶし町



地番	辺長	面積	地積	面積	地積
-152	15.23	5.51	23.9173	23.9173	23.9173
-153	15.23	5.51	23.9173	23.9173	23.9173
-154	15.23	5.51	23.9173	23.9173	23.9173
-155	15.23	5.51	23.9173	23.9173	23.9173
-167	15.23	5.51	23.9173	23.9173	23.9173
-168	15.23	5.51	23.9173	23.9173	23.9173
-169	15.23	5.51	23.9173	23.9173	23.9173
-170	15.23	5.51	23.9173	23.9173	23.9173
-182	15.23	5.51	23.9173	23.9173	23.9173
-184	15.23	5.51	23.9173	23.9173	23.9173
-185	15.23	5.51	23.9173	23.9173	23.9173
-186	15.23	5.51	23.9173	23.9173	23.9173

計水面積 2.992

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/300

A3判をA4判に縮小

(9枚目)

登記年月日：昭和41年3月29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6年9月19日 さいたま地方裁判所所沢支部

登記官

(10枚目)

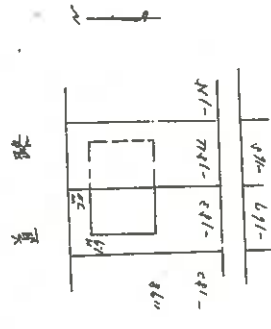
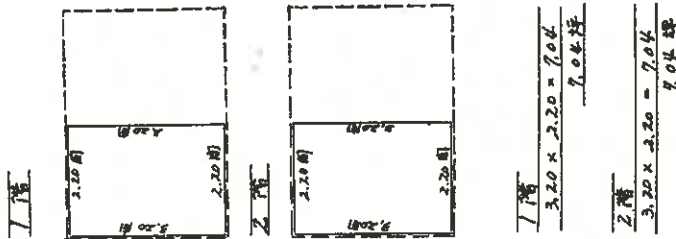
A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M24878

建築物平面図

家屋番号	1198番113
建物の所在	埼玉県新井市大字下新井字和119番地113

0889924



94.3.29

製作年月日	昭和41年4月7日
製作者	
申請人	

縮尺	1/100
----	-------

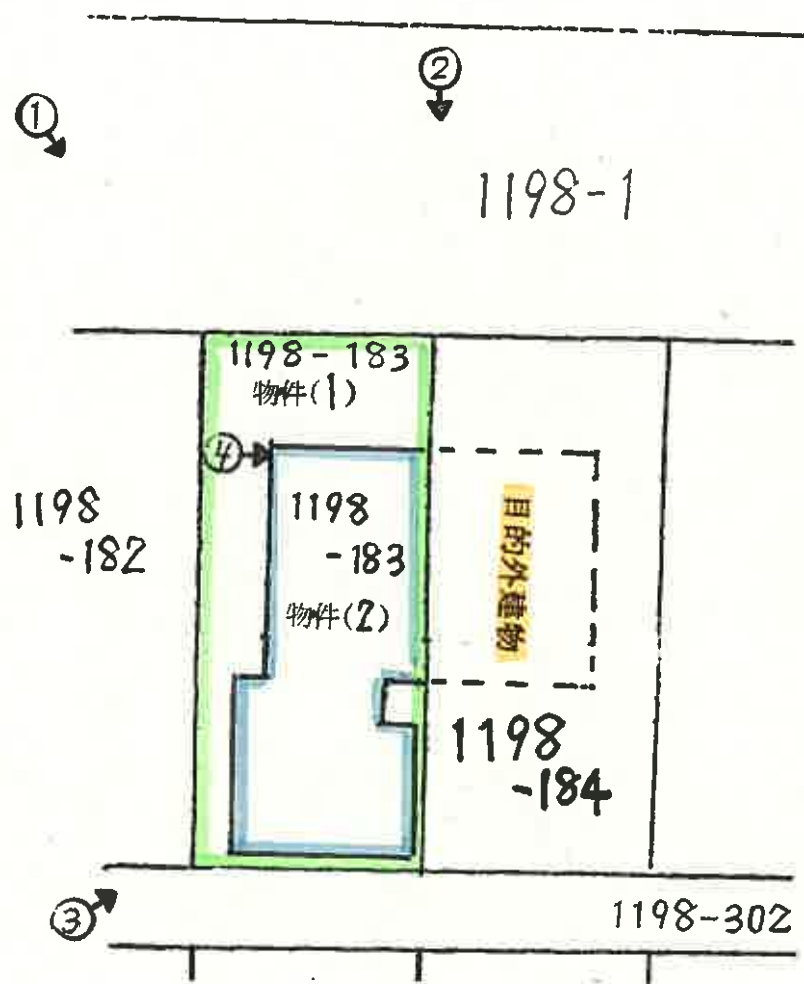
(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺	1/100
----	-------

国土地家屋調査士会 印刷 (昭和41年) 34449

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)

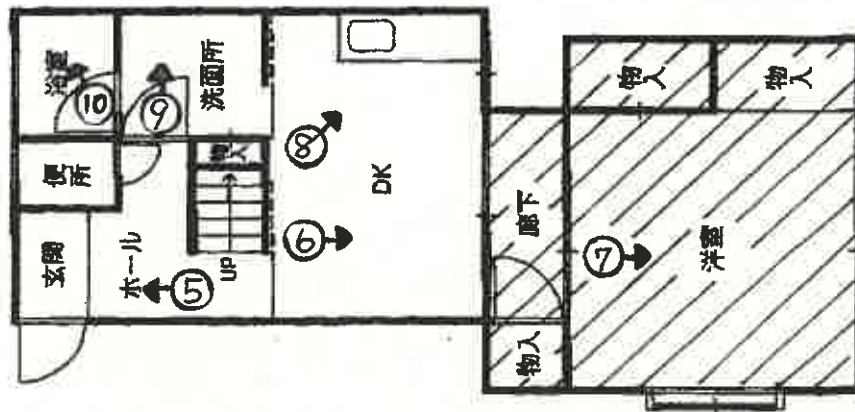


建 物 見 取 図

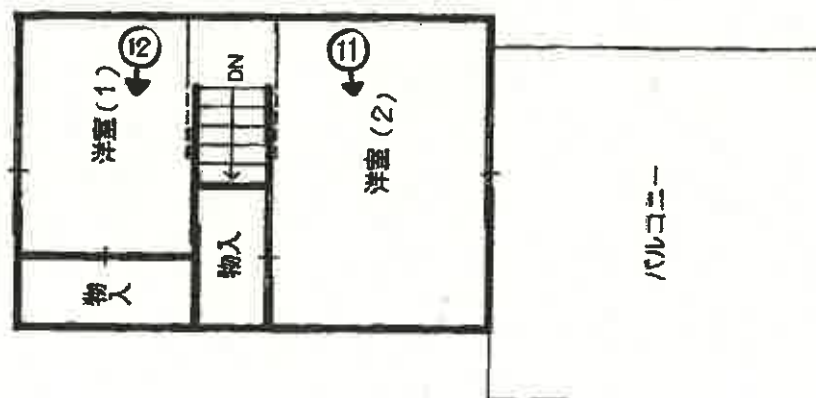
(写真位置○→)

※ 斜線は増築部分

1 階



2 階



申立外建物

本件建物



①

申立外建物

本件建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

求 意 見 書

山口和範 殿

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 清 水 智 彦

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 11 月 4 日

評価人

山口和範

印



物 件 目 録

1 所 在 所沢市こぶし町
 地 番 1198番183
 地 目 宅地
 地 積 83.90平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市こぶし町 1198番地183、1198番地
 184

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 50.18平方メートル
 2階 50.18平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2
 階建

床 面 積 1階 96.87平方メートル
 2階 63.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 こぶし町 1198番183

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 23.27平方メートル
 2階 23.27平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2
階建

床 面 積 1階 約 43.10 平方メートル
2階 23.27 平方メートル



11

(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	2,600,000	1,820,000	0
2	2,410,000	1,690,000	0
1, 2	5,010,000	3,510,000	一括
(備 考)			



令和 6 年（又）第 56 号

令和 7 年 2 月 13 日 現地調査

令和 7 年 2 月 27 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 所沢市こぶし町
 地 番 1198 番 183
 地 目 宅地
 地 積 83.90 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市こぶし町 1198 番地 183、1198 番地
 184

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 50.18 平方メートル
 2 階 50.18 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 こぶし町 1198 番 183

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 23.27 平方メートル
 2 階 23.27 平方メートル



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,600,000 円
物件2（建物）	金 2,410,000 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 番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	構造 鉄筋コンクリート・木造 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 床面積 1階 96.87 m² 2階 63.00 m² 構造 鉄筋コンクリート・木造 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 床面積 1階 43.10 m² 2階 23.27 m²
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・新宿線「所沢」駅の北東方約 2.3 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	長屋の建ち並ぶ住宅団地（こぶし団地）	
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 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	83.90 m ² 長方形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	北 10m 舗装市道（2-114号線/建築基準法42条1項1号） 南 1.9m 未舗装私道（建築基準法上の道路ではない） 画地は北道路より約1.5m高く、南道路より約0.2m低い	
土地の利用状況等	物件2の敷地の一部	
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	横田飛行場の外側水平表面に該当	

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

住 宅 名	なし
建 物 の 用 途	居宅 (総戸数 2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41年1月20日新築 経過年数：約59年 経済的残存耐用年数：約1年
構 造	鉄筋コンクリート・木造 2階建
仕 様	屋 根：陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付タイル等 そ の 他：—
設 備 等	エレベーター：なし 駐車場：なし
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：なし 管理会社：なし 管理形態：各区分所有者による自主管理
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	○東側隣接の1198番184（83.90㎡）と併せた敷地上に建てられている。 ○本件建物は一団地認定を受けた建築物のため、単独での建替は不可である。増築のみ認められており、建蔽率及び容積率の算定については、1棟の建物の各専有部分の敷地を対象とし、それぞれ60%・100%以下に緩和されている（所沢市建築指導課より聴取）。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート・木造 2 階建
位 置	階層：1～2 階 主要開口部の方位：南・北向き
床 面 積	前記第 3 目的物件欄のとおり
間 取 り	3DK バルコニーあり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼 り 天 井：ビニールクロス貼り、吹付仕上 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
保守管理の状態	築後約 59 年経過しているが、リフォームした形跡あり。
管 理 費 等	管 理 費 ：なし 修繕積立金 ：なし ※詳細その他は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	○昭和 53 年に 1 階南側部分を増築（所沢市資産税課より聴取） ○大量の荷物・動産類の存在。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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 (㎡)	建付減価	共有持分	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	122,000	1.01	83.90	0.90	$\frac{1}{1}$	9,300,000

※ 総額（円）については、万円未満四捨五入とした（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 所沢（県）－18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 133,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{110} & \times & \frac{100}{100} & \div & 122,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : 街路、交通・接近、環境、画地条件等を考慮した。
- ◇ 地域格差 : なし

イ 個別格差 : 画地（二方路）条件等を考慮した。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	230,000	66.37	0.01	150,000

ア 再調達原価 : 一棟の建物の平均単価

イ 専有面積 : 登記面積

ウ 現価率

経過年数 59年 経済的残存耐用年数 1年

観察減価率（保守管理の状況も考慮） 70%

$$\begin{aligned} \text{・現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数} \times 1\text{年}}{(\text{経過年数} \times 59\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} \times 1\text{年})} \\ &\times (1 - 0.70) \div 0.01 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷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。なお、目的物件は築年数の古い区分所有建物につき、投資・賃貸需要が見込みにくいので、収益還元法は適用しなかった。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ア×イ
1	9,300,000	0.60	法定地上権	5,580,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格（円） ア	敷地利用権等価格の 控除及び加算（円） イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格（円） (ア±イ)×ウ×エ
1	9,300,000	－ 5,580,000	1.0	1.00	3,720,000
2	150,000	＋ 5,580,000	1.0	1.00	5,730,000
積 算 価 格 （ 合 計 ）					9,450,000

ウ 価格補正 : なし

エ 個別格差 : なし

③ 内訳価格及び一括価格

物件 番号	積算価格（円）	占有減価 修正	持分	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	3,720,000		$\frac{1}{1}$	1.00	0.7	2,600,000
2	5,730,000		1.0	$\frac{1}{1}$	0.60	0.7
一 括 価 格 （ 合 計 ）						5,010,000

イ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 単独での建替不可、動産類の存在

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

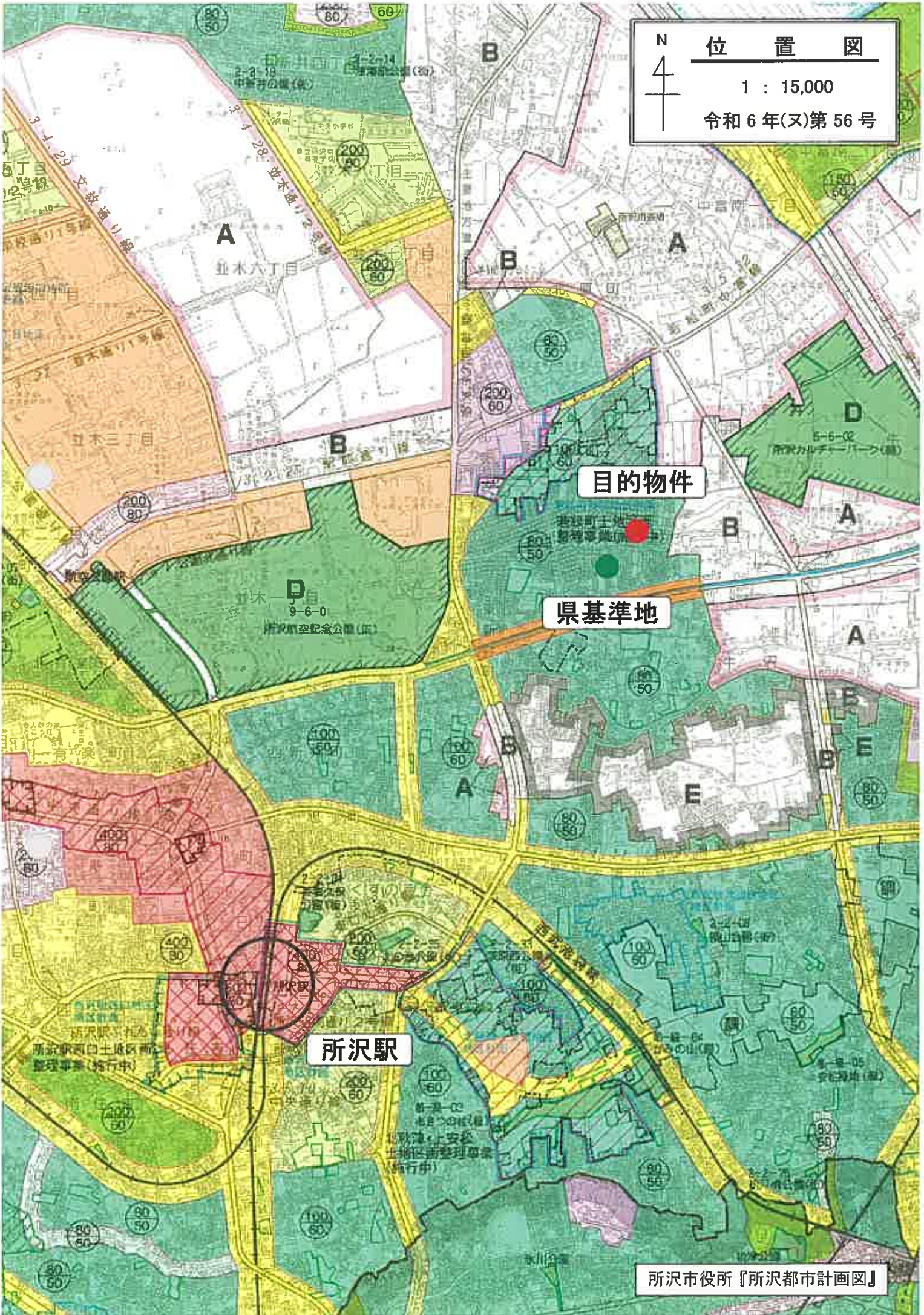
県基準地の標準価格 【 所沢（県）－18 】

所 在 : こぶし町 1211 番 19 「こぶし町 31－20」
価 格 : 133,000 円／㎡
位 置 : 西武池袋・新宿線「所沢」駅約 2.1 km（道路距離）
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 148 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東 4.1m 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 : 中小規模の一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域

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

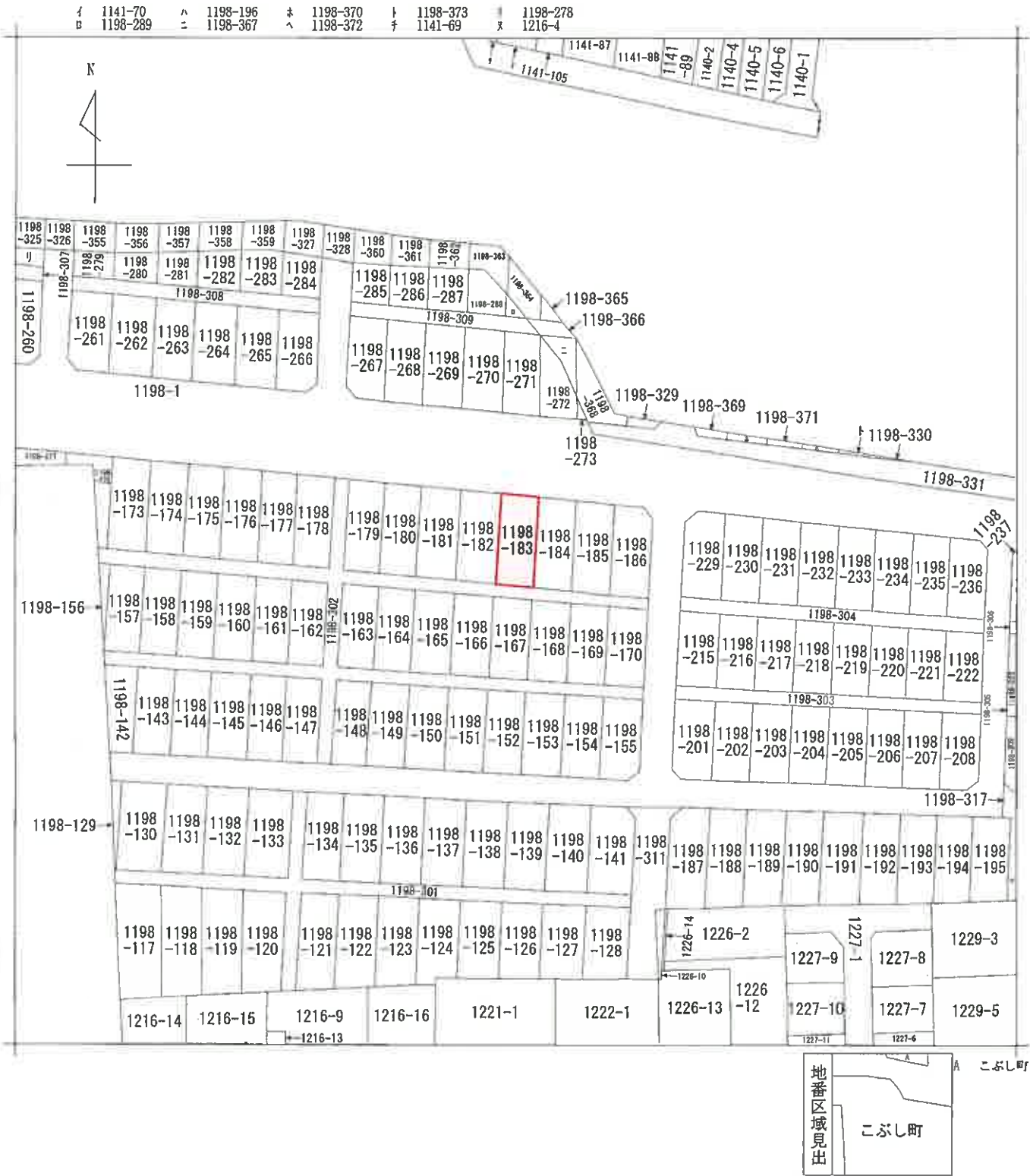
令和6年(又)第56号

目的物件

県基準地

所沢駅

所沢市役所『所沢都市計画図』



請求部	所在	所沢市こぶし町				地番	1198番183			
出力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項			

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和41年3月15日

1198 (新) 1198-18-292-244 地積測 1141-2

1198 (新) 1198-18-292

土地の所在 新設市大字新設町

0033846



作製年月日 昭和41年2月1日

作製者 申請人

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/1200

これは図面に記載されている内容を証明する地図である。
令和6年9月11日

登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号：M24846

(1/30)

国土地院登記部 登記 (199) 2446

登記年月日：昭和41年3月15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6年9月11日 さいたま地方発着局所沢支局

登記官

A3をA4に縮小

0033866

地番	1198	-152, -153, -154, -155 -167, -168, -169, -170 -183, -184, -185, -186
土地の所在	所沢市大字新井町四	

こぶし町

測量図

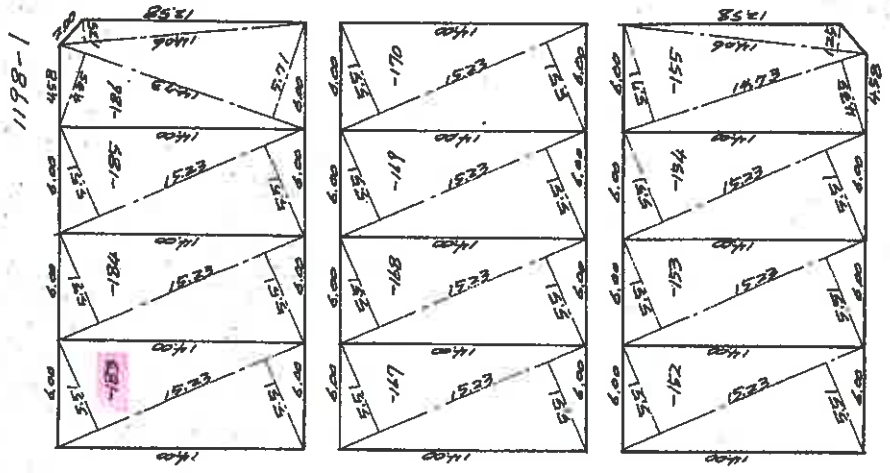
58.3.15

21/30

昭和41年2月5日	作製年
日	月
日	年

作製者	新井八
-----	-----

地番	辺	距離	積	面積	面積
-152	15.23	5.51	83.9173		25.384
-153	15.23	5.51	83.9173	83.9173	25.384
-154	15.23	5.51	83.9173	83.9173	25.384
-155	15.23	5.51	83.9173	83.9173	25.384
-167	15.23	5.51	83.9173	83.9173	25.384
-168	15.23	5.51	83.9173	83.9173	25.384
-169	15.23	5.51	83.9173	83.9173	25.384
-170	15.23	5.51	83.9173	83.9173	25.384
-183	15.23	5.51	83.9173	83.9173	25.384
-184	15.23	5.51	83.9173	83.9173	25.384
-185	15.23	5.51	83.9173	83.9173	25.384
-186	15.23	5.51	83.9173	83.9173	25.384



(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/300

21/30

地籍整理番号：M24846

(21/30)

地籍整理番号：M24846

登記年月日：昭和41年3月29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6年9月19日 さいたま地方建務局所沢支局

登記官

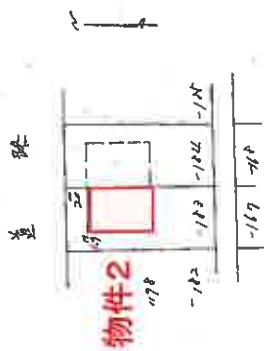
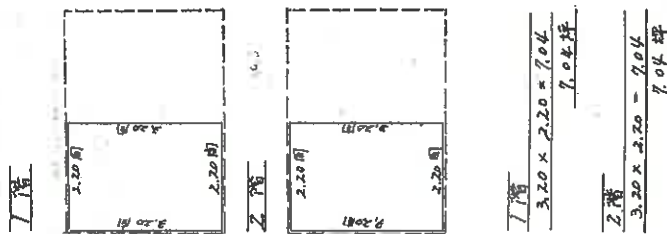
地図整理番号：M24878

A3をA4に縮小

建物平面図

家屋番号	1198番183
建物の所在	さいたま市新井区新井104

0889924

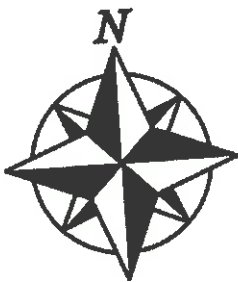


941.3.29

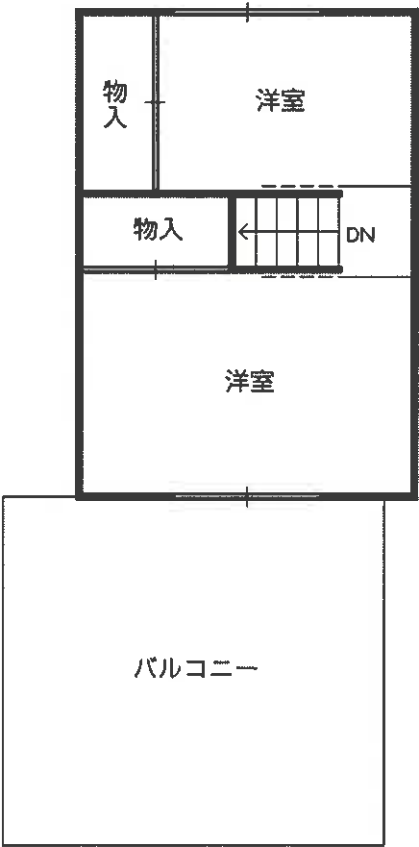
作製年月日	昭和41年4月7日	作製者		申請人	
縮尺				1/100	

建 物 間 取 図

令和 6 年（又）第 56 号



2 階



1 階

