

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 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）
1～3	13,437,000 10,749,600	一括	2,687,400	84,244	18,184
1	3,830,000				
2	7,000				
3	9,600,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|------------------|
| 1 | 所 在 | 入間市久保稲荷五丁目 |
| | 地 番 | 8番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市久保稲荷五丁目 |
| | 地 番 | 8番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.47平方メートル |
| | 持分2分の1 | |
| 3 | 所 在 | 入間市久保稲荷五丁目 8番地31 |
| | 家屋 番号 | 8番31 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル |
| | | 2階 42.64平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 | 入間市久保稻荷五丁目 |
| | 地 番 | 8番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市久保稻荷五丁目 |
| | 地 番 | 8番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.47平方メートル |
| | | 持分2分の1 |
| 3 | 所 在 | 入間市久保稻荷五丁目 8番地31 |
| | 家屋 番号 | 8番31 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 42.64平方メートル |



令和7年(ケ)第126号
令和7年8月8日受理
令和7年9月9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 入間市久保稻荷五丁目
地 番 8番31
地 目 宅地
地 積 120.01平方メートル
所有者 A

2 所 在 入間市久保稻荷五丁目
地 番 8番36
地 目 宅地
地 積 0.47平方メートル
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 入間市久保稻荷五丁目 8番地31
家屋 番号 8番31
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 42.64平方メートル
所有者 A

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, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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 上記の者が本件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3	
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	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

- 1 本件両土地に接する地番40番の目的外土地は、入間市の所有する公衆用道路である。
- 2 物件1土地上に電柱がある。

■本件建物について

- 1 本件建物には、A（債務者兼所有者）の氏の表札がある。
- 2 本件建物のポストには郵便物等がつまっている。
- 3 本件建物内には、Aあての郵便物が存在し、他に第三者の占有を示す物は存在しなかった。
- 4 当職が8月17日に玄関ドアの隙間に挟んだ封書が、9月5日の立入調査の際にもそのままの状態
で存在した。
- 5 本件建物内には冷蔵庫、洗濯機、テーブル、エアコン、ベッド等の動産が存在していたが、食品類
のゴミや衣類などが一切存在せず、A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され
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
■近隣住民	本件建物に住人は住んでおらず、空き家だと思います。誰も出入りしていません。 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。

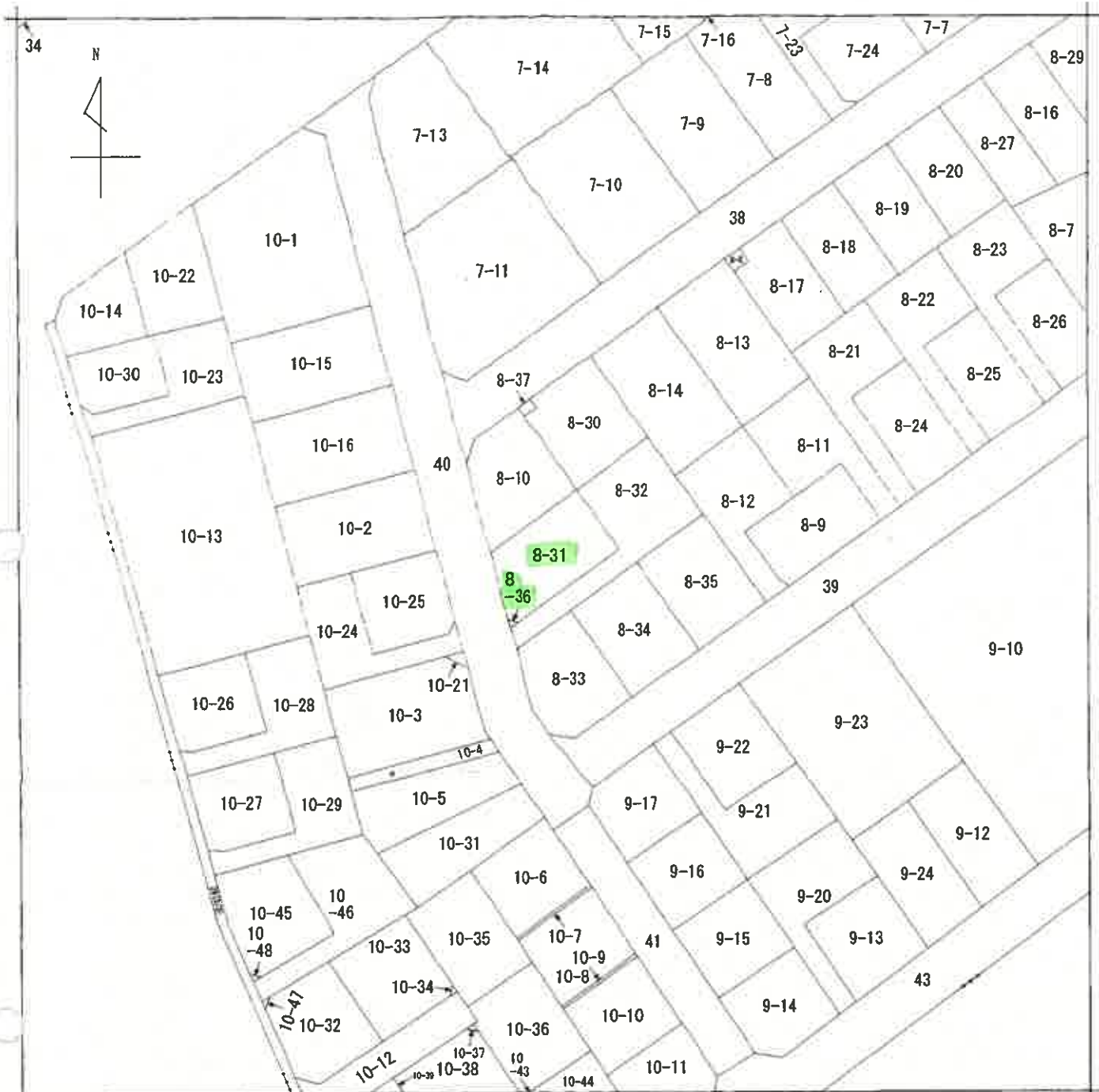
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

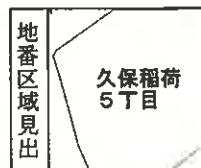
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月18日 (月) 12:10-12:30	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
7年8月27日 (水) 11:05-11:15	目的物件所在地	占有調査, 近隣住民から聴取
7年9月4日 (木) 16:30-16:40	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
7年9月5日 (金) 11:30-12:00	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 () : - :		
(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7年9月5日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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。



A 久保稲荷5丁目

請求部	所在	入間市久保稲荷五丁目				地番	8番31			
出力	1/500	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図	
作成 年月日	昭和61年10月1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11日
東京法務局

地図整理番号：M88672

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

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

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年6月11日

東京法務局

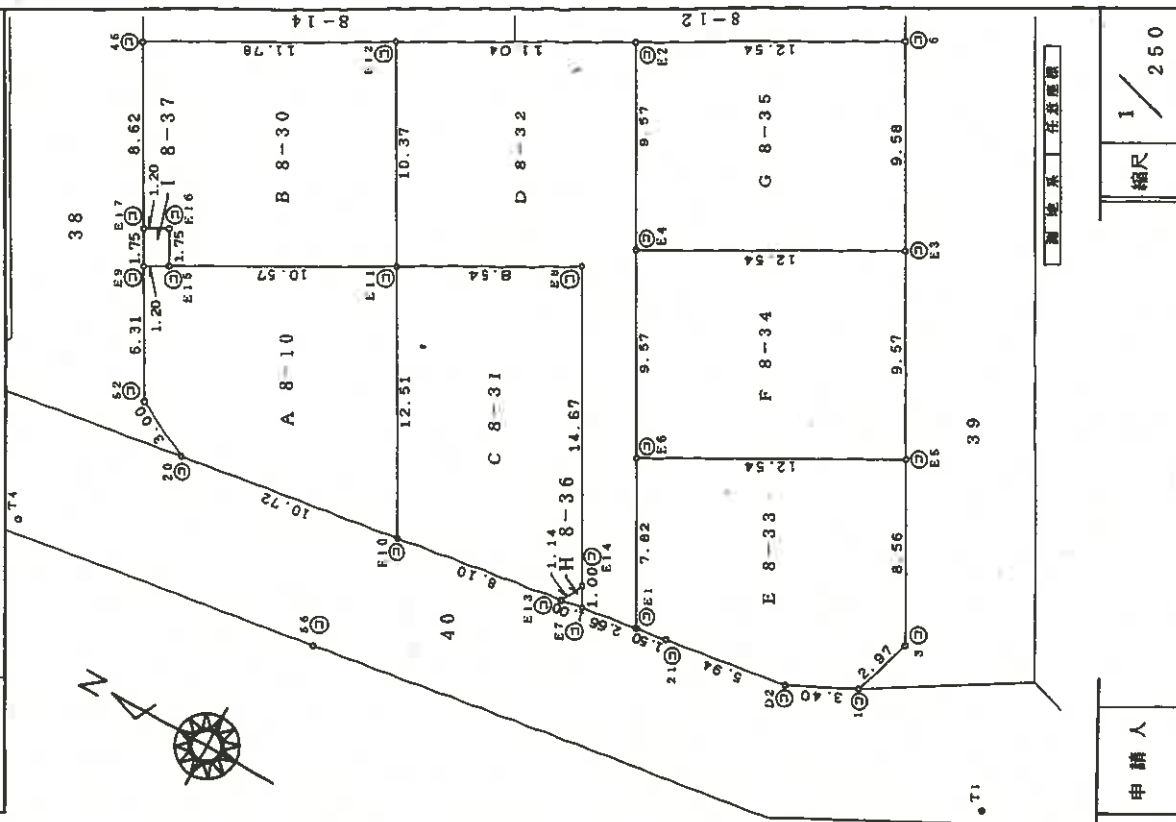
2014年12月

(8 枚目)

地圖整理番号: M88673

地積測量圖

地番	8-10、-30 ないし-37
土地の所在	入間市久保稲



求積表

地 區		A 8-10				
NO	X ₁	Y ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅
12	143.104	97.513	-5.743	-560.01759		
20	140.111	96.173	-13.296	-1276.116200		
E10	129.008	97.765	-4.568	-446.599520		
E11	135.843	106.730	15.294	1662.916620		
E15	145.102	103.627	10.311	1068.497937		
E9	146.154	103.047	-1.998	-205.087906		
合 計				240.202824		
合 計			面 積	城 鎮	120.10	1120

地 區		B 8-30				$X_{8-1} = X_{8-2} - 1$				$Y_{8-1} = X_{8-1} - X_{8-2} + 1$			
NO	X ₈	Y ₈	X ₈₋₁	Y ₈₋₁	X ₈₋₁	Y ₈₋₁	X ₈₋₁	Y ₈₋₁	X ₈₋₁	Y ₈₋₁	X ₈₋₁	Y ₈₋₁	
E6	151.164	112.135			6.155	590.190925							
E17	147.000	104.581			-5.217	-545.559477							
E18	145.947	105.161			-1.098	-199.535578							
E18	145.102	103.627			-10.104	-1074.047208							
E11	135.843	108.730			-4.257	-462.063610							
E12	140.845	117.820			15.321	1805.102720							
			合 計			240.205672							
			合 計			120.1028360							
						120.10							

地帶	C	8	-31	X_n	Y_n	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$
EO	10			120,800	97,765	-14,032	-13,733,793,700
E10				121,791	80,970	-8,526	-413,042,720
E13				121,791	80,970		
E14				121,282	91,955	6,567	656,886,665
E8				128,356	112,955	14,561	163,295,716
E11				135,843	100,730	-1,450	157,639,900
				合計		2540	22,542
				合計		面	120,014,7910
						積	120,01

地帯	D	8-3-2	X ₈	Y ₈	X ₈₊₁ = X ₈ + 1	Y ₈₊₁ = Y ₈ + 1
E11		135.843	104.730	-14.561	-135.711	115.150
E8		128.948	112.956	-14.561	-163.296	116
E14		121.242	99.999	-7.560	-155.984	80
E7		120.786	99.999	3.124	-109.647	756
E11		118.158	99.515	1.134	112.950	10
E5		121.932	106.375	8.392	937.627	216
E4		126.550	114.764	9.235	1059.485	540
E2		131.197	123.152	14.295	1760.457	840
E12		340.845	117.020	4.676	550.935	520
		合計			310.125	64
		合計			155.067	720
					155.06	

座標一覽表

点 名	X座標	Y座標	備 考
T1	100.000	100.000	トラバース紙
T4	145.492	90.007	トラバース紙
56	130.602	91.545	

總 計		E 8-3-3		Y a		X a ² -X n ²		Y a ² -X n ²	
NO	X a	Y a	X a ²	Y a ²	X a ² -X n ²	Y a ² -X n ²	X a ² -X n ²	Y a ² -X n ²	
E1	118.156	99.515	13,958.8	9,903.2	-5,267.2	-523,647.930			
21	116.970	99.739	13,662.8	9,947.8	-7,367.2	-734,772.713			
D2	110.791	100.692	12,274.6	10,138.8	-8,934.4	-884,776.268			
1	107.736	102.095	11,605.2	10,423.3	-3,974.4	-485,125.530			
3	106.817	104.970	11,409.6	11,028.8	-3,209.6	-316,683.260			
E5	110.945	112.426	12,308.8	12,539.5	-15.115	-159,228.800			
E6	121.332	106.373	14,721.5	11,315.1	-7,213.2	-767,784.419			
						合 計	240,256.000		
						合 計	120,128.000		

抽 查 方 案 F-3-4					地 块	地 块	120.12 m ²
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}			
E6	121.32	106.313	-15.605	-163.956685			
E5	110.345	112.420	-6.369	-716.407240			
E3	115.563	120.811	15.605	1085.556565			
E4	126.550	114.764	5.368	710.331916			
合 计					240.333226		
合 计					120.1169538		
地 块					120.11		

№ 點	G	B	-35	X	Y	X ²	Y ²	X ² + Y ²	X ² - Y ²	XY
E4	126	150	144	225	15840	17640	15840	17640	0	270000
E5	115	163	132	267	13110	21889	13110	21889	-10678	187455
E6	115	163	132	267	13110	21889	13110	21889	-10678	187455
E7	120	182	144	331	14400	39462	14400	39462	0	259200
E2	131	161	173	260	17321	67600	17321	67600	14179	231956
合計				1235	1592	152425	36804	152425	36804	24022948
平均				308.75	398	38106.25	15841	38106.25	15841	6005737
標準差				120.11	162.40	14426.41	26374.56	14426.41	26374.56	120.11

施 示 8-37					
NO	X _n	Y _n	X _{n-1} X _{n-2}	Y _{n-1} Y _{n-2}	X _{n-1} X _{n-2} Y _{n-1} Y _{n-2}
E13	121.791	99.970	-0.484	-0.484	-0.234140
E7	120.798	99.119	-0.549	-0.549	-0.301014
E14	121.232	99.998	0.993	0.993	0.990014
		合 計	0.94963	0.94963	0.674015
		合 計	面 積	邊 長	0.47 ㎡

台	計	面	積	2.10	m ²
總 合 計 面 積					0.112105505 m ²

凡	記事	場事	の	備	記	場	事	の	備	記	場	事	の	備	記	場	事	の	備		
⑤	石	コ	ン	ク	リ	ー	ト	航	⑤	金	属	鉄	⑤	金	属	鉄	⑤	金	属	鉄	
⑥	コ	ン	ク	リ	ー	ト	航	⑥	金	属	鉄	⑥	金	属	鉄	⑥	金	属	鉄	⑥	
⑦	ア	ラ	ス	チ	ス	チ	ツ	ク	航	⑦	金	属	鉄	⑦	金	属	鉄	⑦	金	属	鉄

作者

21年 4月 21日作成

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

A3判をA4判に縮小

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収文書第 号)
令和 7 年 6 月 11 日 東京法務局

登記官

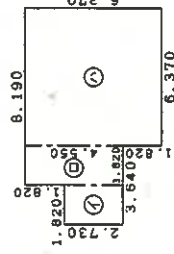
(9 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

家屋番号	8番31
建物の所在	入間市久保稲荷五丁目8番地31

1階

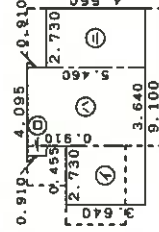


求積表

①	1.820 x 2.730	= 4.968600
②	1.820 x 4.550	= 8.281000
③	6.370 x 6.370	= 40.576900
④	合計	53.826500

床面積 53.82 m²

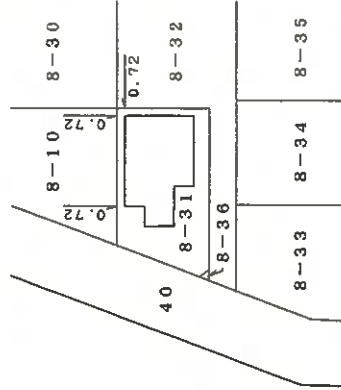
2階



求積表

①	2.730 x 3.640	= 9.937200
②	0.455 x 0.910	= 0.414050
③	3.640 x 5.460	= 19.874400
④	2.730 x 4.550	= 12.421500
⑤	合計	42.647150

床面積 42.64 m²



A3判をA4判に縮小

作成者
土地家屋調査士

縮尺
1/250
(成)

申請人

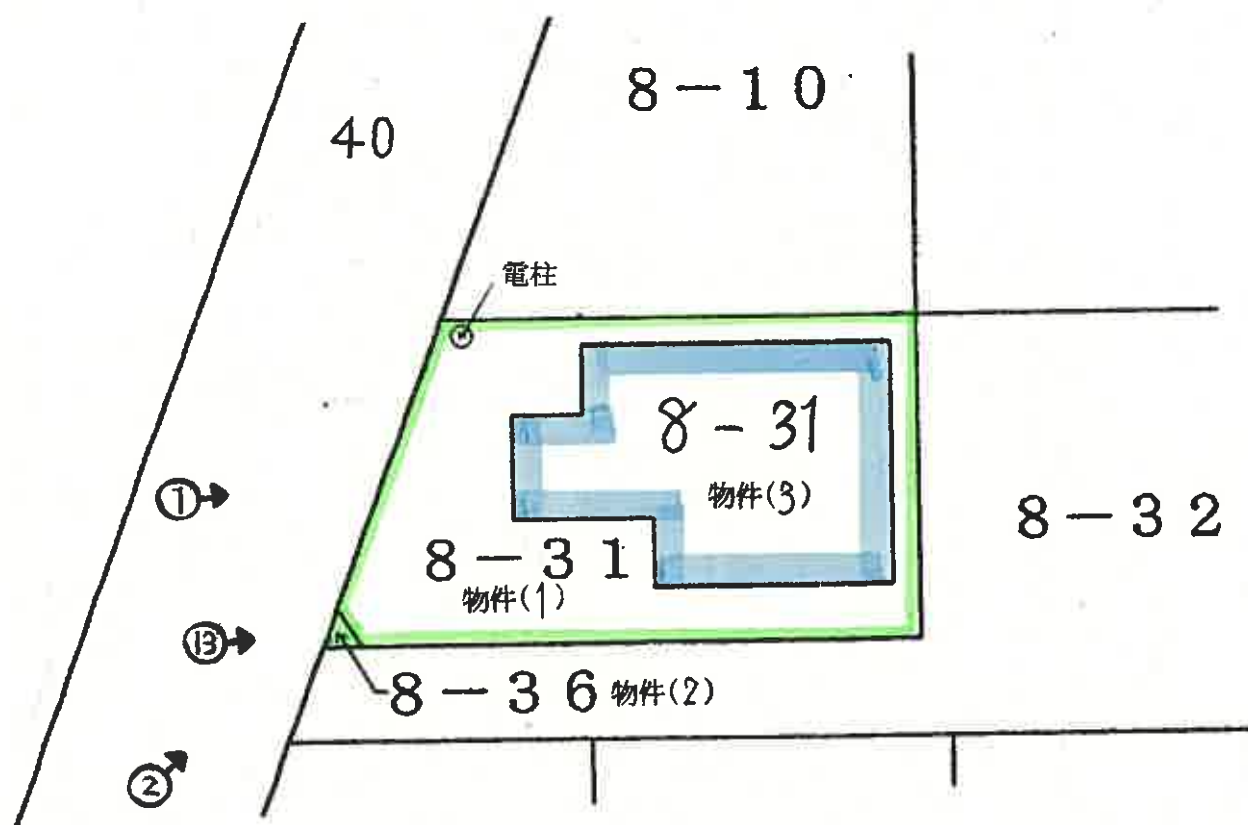
縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図

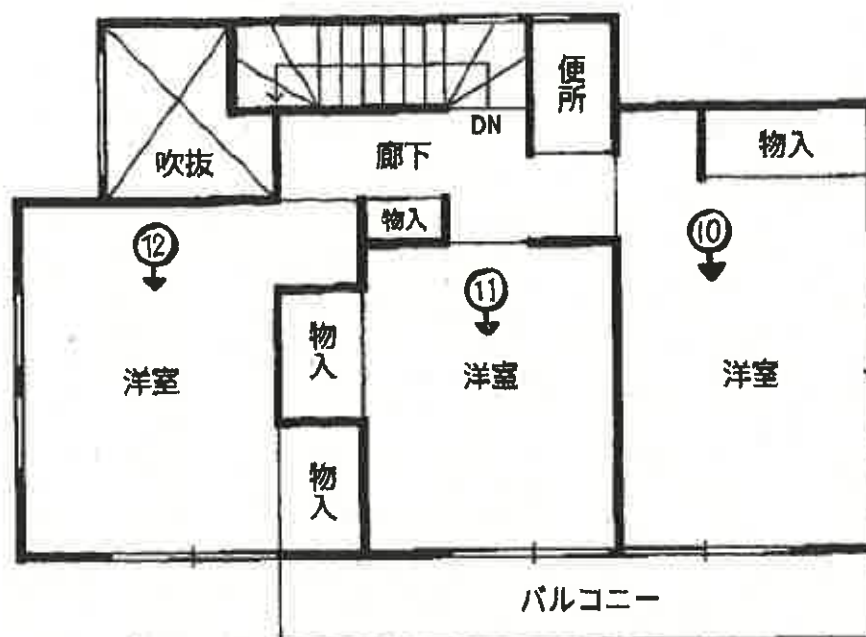
(写真撮影位置 ○_▲)



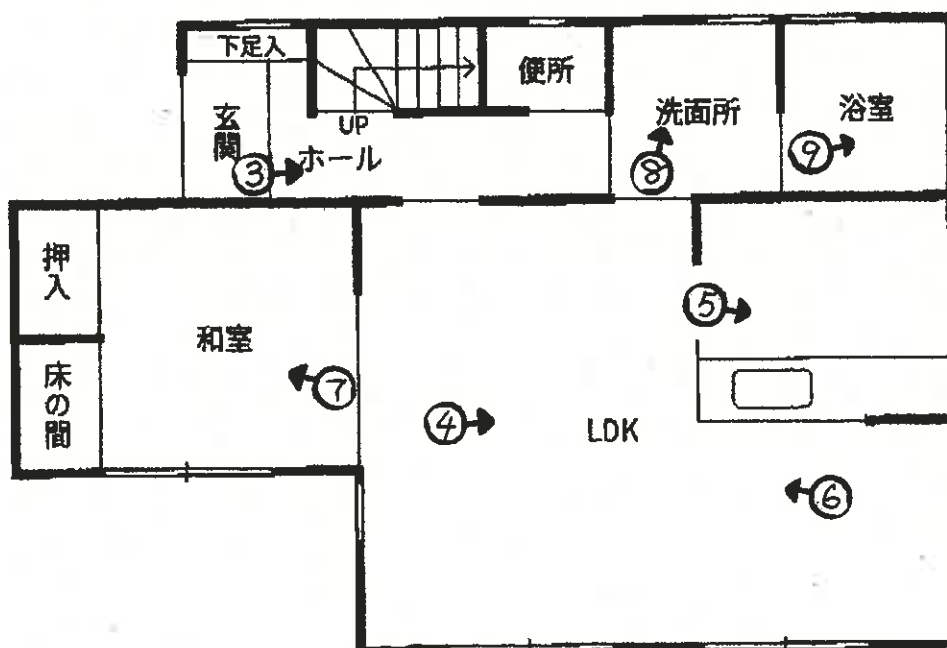
建 物 見 取 図

(写真位置○→)

2 階



1 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

物件(2)

令和 7 年（ケ）第 126 号

令和 7 年 9 月 5 日 現地調査

令和 7 年 9 月 12 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 入間市久保稻荷五丁目
 地 番 8 番 3 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0 . 0 1 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 入間市久保稻荷五丁目
 地 番 8 番 3 6
 地 目 宅地
 地 積 0 . 4 7 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

- 3 所 在 入間市久保稻荷五丁目 8 番地 3 1
 家屋 番号 8 番 3 1
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
 2 階 4 2 . 6 4 平方メートル
 所有者 A



第1 評 価 額

一括 価 格	
金 13,437,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,830,000 円
物件2（土地）	金 7,000 円
物件3（建物）	金 9,600,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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・2）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「武蔵藤沢」駅の西方約 2.6 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅のほか、周囲にアパート、駐車場等も見られる区画整然とした住宅地域	
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種住居地域 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	120.01 m ² （物件1） ほぼ台形 平坦 普通
接面道路の状況	西 6m 舗装市道（A621 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1は物件3の敷地 物件2は共有の隅切り	
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	○カースペース（1 台分）あり ○北西隅に電柱あり ○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3）

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23年1月9日新築 経過年数：約15年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィングぶき 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	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	太陽光パネルあり

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	114,000	1.00	120.01	$\frac{1}{1}$	1.00	13,680,000
2	114,000	0.50	0.47	$\frac{1}{2}$	1.00	10,000
合計	—	—	—	—	—	13,690,000

※ 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－17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 112,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{99} & \times & \frac{100}{100} & \div & 114,000 \text{ 円／㎡} \\ & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）} \end{array}$$

◇ 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 : 交通・接近、画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : なし

イ 個別格差 : 画地（共有隅切り）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

② 物件 3 (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
3	150,000	96.46	0.38	5,500,000

ウ 現価率

経過年数 15年 経済的残存耐用年数 10年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 15\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \\ &\times (1 - 0.05) = 0.38 \end{aligned}$$

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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ
1	13,680,000	0.60	法定地上権	8,210,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格の 控除及び加算（円） イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額（円） (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	13,680,000	－ 8,210,000		1.00	0.7	3,830,000
2	10,000	－		1.00	0.7	7,000
3	5,500,000	＋ 8,210,000	1.0	1.00	0.7	9,600,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						13,437,000

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 (入間-17)

所 在 : 久保稲荷5丁目6番14

価 格 : 112,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線「武蔵藤沢」駅約2.5km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 220 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東 6m 市道

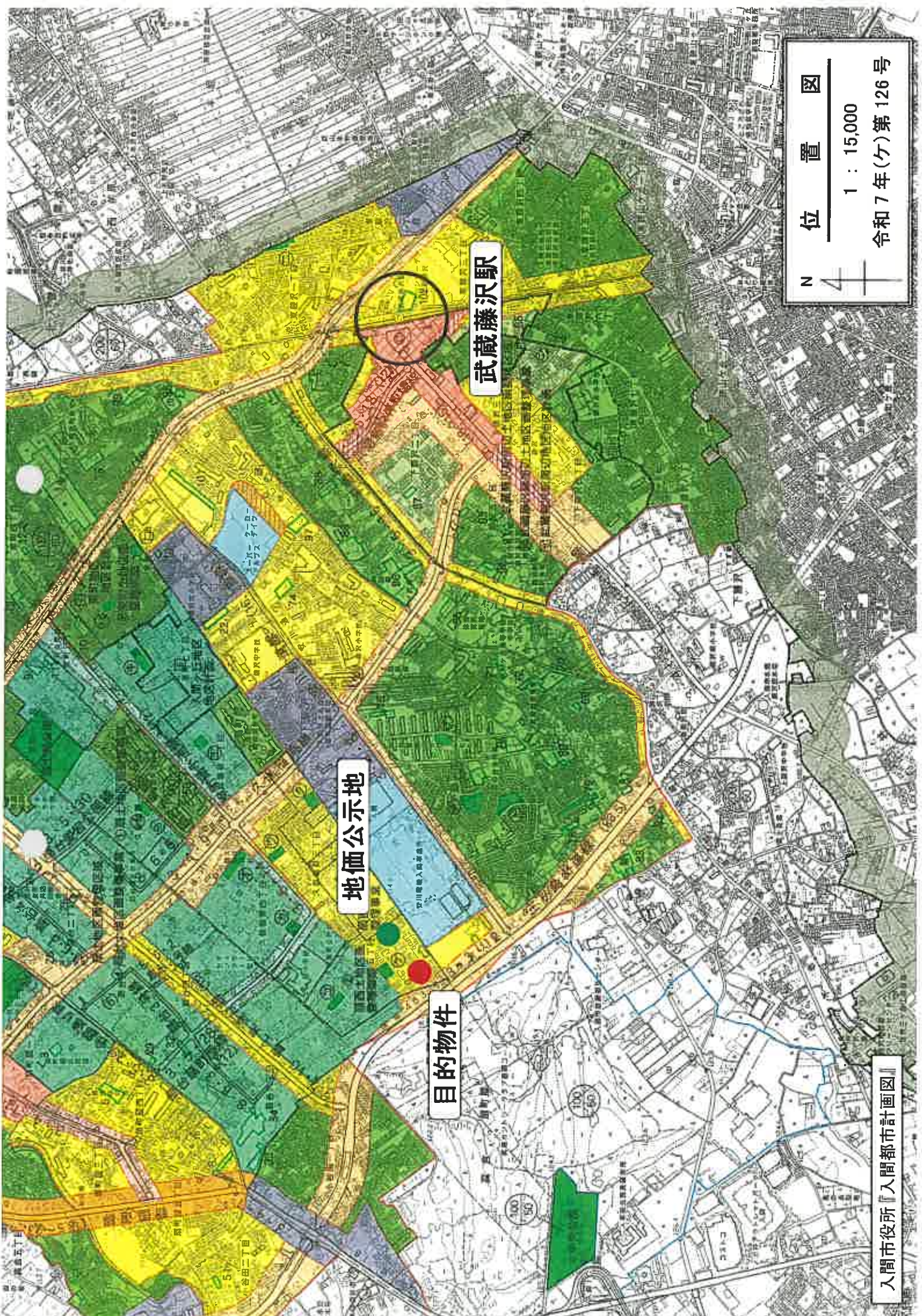
用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅とアパートが混在する住宅地域

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

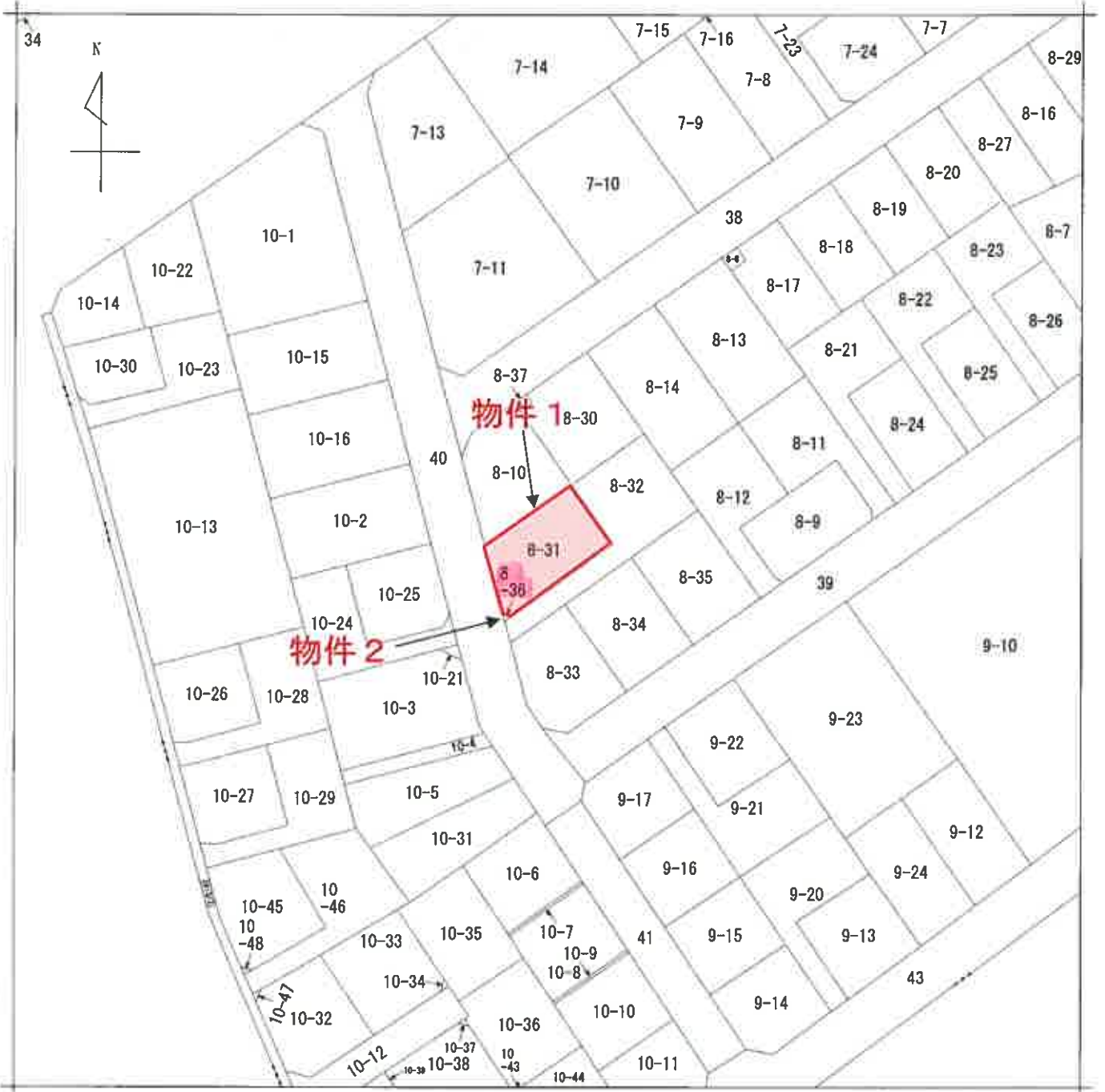
令和7年(々)第126号

地価公示地

目的物件

武蔵藤沢駅

入間市役所『入間都市計画図』



地番区域見出
久保稲荷5丁目

請求部	所在	入間市久保稲荷五丁目				地番	8番31			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年10月1日				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：平成21年6月9日

これは図面に記載されている内容の証明と図面である。

(元いたる地方自治体等に提出)

平成21年6月11日

東京地裁第10部

登記簿

A3をA4に縮小

図整理番号：M88673

(特正土地家屋調査士会連合会)

作成者

申請人

縮尺

250

地積測量図

010-207
A10-207

人間市久保福徳区丁田

土地所有地

宗廟地

地積 A 10-207			
NO	X	Y	Z
1	10.00	10.00	10.00
2	10.00	10.00	10.00
3	10.00	10.00	10.00
4	10.00	10.00	10.00
5	10.00	10.00	10.00
6	10.00	10.00	10.00
7	10.00	10.00	10.00
8	10.00	10.00	10.00
9	10.00	10.00	10.00
10	10.00	10.00	10.00
11	10.00	10.00	10.00
12	10.00	10.00	10.00
13	10.00	10.00	10.00
14	10.00	10.00	10.00
15	10.00	10.00	10.00
16	10.00	10.00	10.00
17	10.00	10.00	10.00
18	10.00	10.00	10.00
19	10.00	10.00	10.00
20	10.00	10.00	10.00
21	10.00	10.00	10.00
22	10.00	10.00	10.00
23	10.00	10.00	10.00
24	10.00	10.00	10.00
25	10.00	10.00	10.00
26	10.00	10.00	10.00
27	10.00	10.00	10.00
28	10.00	10.00	10.00
29	10.00	10.00	10.00
30	10.00	10.00	10.00
31	10.00	10.00	10.00
32	10.00	10.00	10.00
33	10.00	10.00	10.00
34	10.00	10.00	10.00
35	10.00	10.00	10.00
36	10.00	10.00	10.00
37	10.00	10.00	10.00
38	10.00	10.00	10.00
39	10.00	10.00	10.00
40	10.00	10.00	10.00
41	10.00	10.00	10.00
42	10.00	10.00	10.00
43	10.00	10.00	10.00
44	10.00	10.00	10.00
45	10.00	10.00	10.00
46	10.00	10.00	10.00
47	10.00	10.00	10.00
48	10.00	10.00	10.00
49	10.00	10.00	10.00
50	10.00	10.00	10.00
51	10.00	10.00	10.00
52	10.00	10.00	10.00
53	10.00	10.00	10.00
54	10.00	10.00	10.00
55	10.00	10.00	10.00
56	10.00	10.00	10.00
57	10.00	10.00	10.00
58	10.00	10.00	10.00
59	10.00	10.00	10.00
60	10.00	10.00	10.00
61	10.00	10.00	10.00
62	10.00	10.00	10.00
63	10.00	10.00	10.00
64	10.00	10.00	10.00
65	10.00	10.00	10.00
66	10.00	10.00	10.00
67	10.00	10.00	10.00
68	10.00	10.00	10.00
69	10.00	10.00	10.00
70	10.00	10.00	10.00
71	10.00	10.00	10.00
72	10.00	10.00	10.00
73	10.00	10.00	10.00
74	10.00	10.00	10.00
75	10.00	10.00	10.00
76	10.00	10.00	10.00
77	10.00	10.00	10.00
78	10.00	10.00	10.00
79	10.00	10.00	10.00
80	10.00	10.00	10.00
81	10.00	10.00	10.00
82	10.00	10.00	10.00
83	10.00	10.00	10.00
84	10.00	10.00	10.00
85	10.00	10.00	10.00
86	10.00	10.00	10.00
87	10.00	10.00	10.00
88	10.00	10.00	10.00
89	10.00	10.00	10.00
90	10.00	10.00	10.00
91	10.00	10.00	10.00
92	10.00	10.00	10.00
93	10.00	10.00	10.00
94	10.00	10.00	10.00
95	10.00	10.00	10.00
96	10.00	10.00	10.00
97	10.00	10.00	10.00
98	10.00	10.00	10.00
99	10.00	10.00	10.00
100	10.00	10.00	10.00



申請人	縮尺	250
-----	----	-----

登記年月日 平成25年1月15日

これは図面に記録されている内容を証明
(さいたま地方裁判所所沢支部審判)
令和7年6月11日 東京法務局

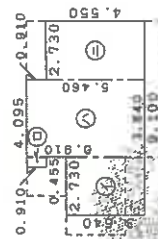
各階平面図



1階
1.820 X 2.730
1.820 X 4.550
6.370 X 6.370
合計 53.826500

床面積 53.82 m²

2階



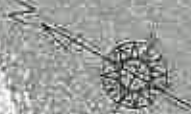
2階
0.910 X 4.095
2.730 X 3.640
2.730 X 3.640
4.550 X 4.550
合計 42.541500

床面積 42.54 m²

建物平面図

登記番号 第311

建物所在地 入間市久保原南五丁目8番地31



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉地家屋調査士会所属)

記録整理番号: M88674

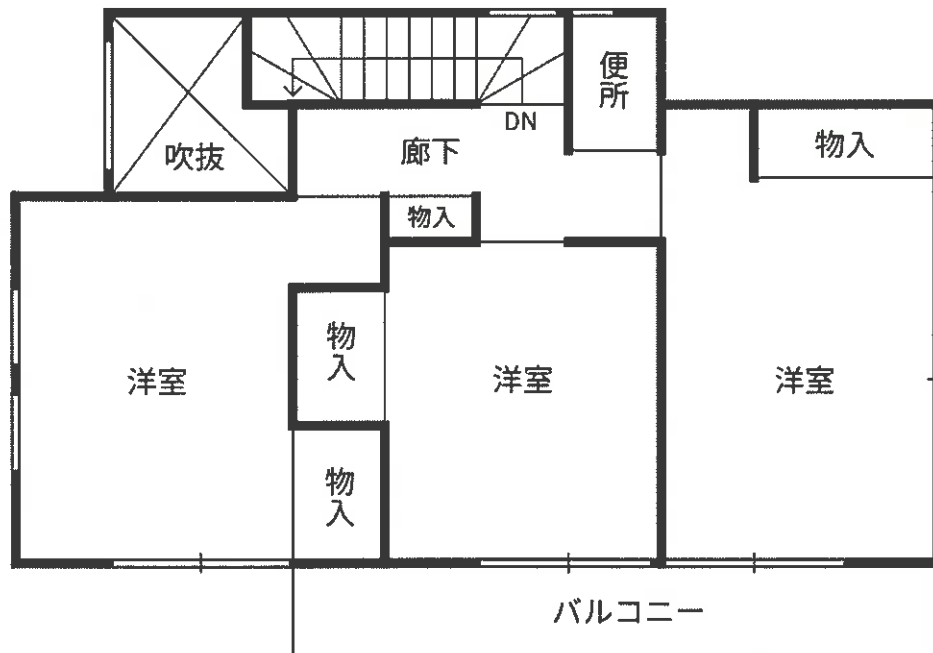
A3をA4に縮小

建 物 間 取 図

令和 7 年（ケ）第 126 号



2 階



1 階

