

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 2月26日から<br>令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで                                                                                     |                                          |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8年 3月12日 午前10時00分<br>さいたま地方裁判所川越支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8年 3月26日 午前10時00分<br>さいたま地方裁判所川越支部    |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 3月16日 午前10時00分から<br>令和 8年 3月19日 午後 4時00分まで                                                                            |                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 2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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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  | 14,481,000<br>11,584,800 | 一括       | 2,896,200  | 50,980   | 17,324   |
| 1    | 5,600,000                |          |            |          |          |
| 2    | 1,000                    |          |            |          |          |
| 3    | 8,880,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                 |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在   | 所沢市東所沢三丁目       |
|   | 地 番   | 3番24            |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 109.50平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 所沢市東所沢三丁目       |
|   | 地 番   | 3番29            |
|   | 地 目   | 雑種地             |
|   | 地 積   | 1.21平方メートル      |
|   | 持分    | 7分の1            |
| 3 | 所 在   | 所沢市東所沢三丁目 3番地24 |
|   | 家屋 番号 | 3番24            |
|   | 種 類   | 居宅              |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建      |
|   | 床 面 積 | 1階 42.96平方メートル  |
|   |       | 2階 41.31平方メートル  |



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月22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1～3】

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   | 所沢市東所沢三丁目       |
|   | 地 番   | 3番24            |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 109.50平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 所沢市東所沢三丁目       |
|   | 地 番   | 3番29            |
|   | 地 目   | 雑種地             |
|   | 地 積   | 1.21平方メートル      |
|   |       | 持分7分の1          |
| 3 | 所 在   | 所沢市東所沢三丁目 3番地24 |
|   | 家屋 番号 | 3番24            |
|   | 種 類   | 居宅              |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建      |
|   | 床 面 積 | 1階 42.96平方メートル  |
|   |       | 2階 41.31平方メートル  |



令和 7年（ケ）第130号  
令和 7年 8月13日受理  
令和 7年 9月22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 所沢市東所沢三丁目  
地 番 3番24  
地 目 宅地  
地 積 109.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市東所沢三丁目  
地 番 3番29  
地 目 雑種地  
地 積 1.21平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 所沢市東所沢三丁目 3番地24  
家屋 番号 3番24  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 42.96平方メートル  
2階 41.31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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件2)                                                                                                                                  |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 物件1の土地所有者が同土地に下記建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 物件2の土地共有者らが同土地をゴミ置場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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3                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    種類:<br><input type="checkbox"/> ある    構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    地方裁判所    支部    平成    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [ 保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                      |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                          |
| ■ A<br>(債務者兼所有者)  | 1 本件建物には、私と家族が住んでおり、他に占有者はいません。<br>2 本件建物について、室内で猫を8匹飼っていますので、ひっかき傷等があります。<br>3 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。<br>4 物件2の土地は、共有者らがゴミ置場として、使用しています。なお、同ゴミ置場が本件物件に接しているところ、特に支障はありません。 |

(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)

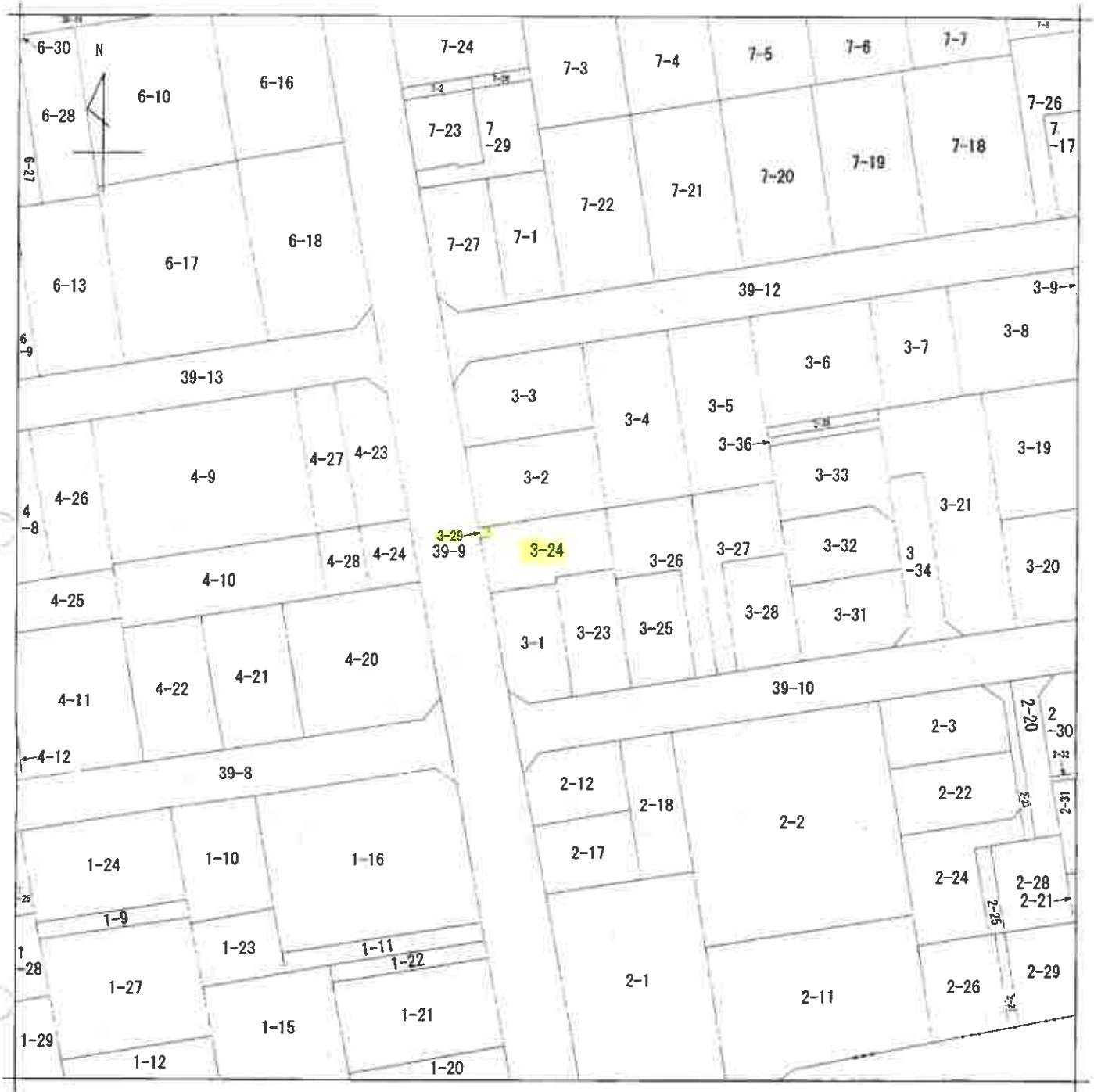
## 執行官の意見

- 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 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番39-9）は、所沢市所有の公衆用道路である。
- 4 本件建物について、次のとおり認められた。
  - ① 1階LDKの床に汚れ等（写真④）、壁面にひっかき傷（写真⑤）
  - ② 1階浴室ドアに破損（写真⑦）
  - ③ 1階廊下にゆがみ
  - ④ 2階洋室の壁面にひび割れ（写真⑨）
- 5 本件建物内には、添付写真のとおり、かなりの量の目的外動産が存在する。

(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8月15日(金)<br>11:20-11:35                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影<br>債務者兼所有者面談、現況調査催告書交付 |
| 7年8月19日(火)<br>8:45-8:50                                                                                                                                                                                                                               | 法務局(所沢支局)   | 現在事項証明書申請                                  |
| 7年9月13日(土)<br>8:50-8:53                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地       | 全戸不在、通知書差し入れ                               |
| 7年9月19日(金)<br>8:15-8:45                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地       | 物件調査、占有調査、見分、写真撮影<br>債務者兼所有者面談、評価人同行       |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                            |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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

東所沢3丁目

|           |           |           |  |                   |                 |     |          |         |     |           |
|-----------|-----------|-----------|--|-------------------|-----------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在       | 所沢市東所沢三丁目 |  |                   |                 | 地 番 | 3番24     |         |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 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9月1日 |           |  |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) |     |          | 補 事 記 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17日  
東京法務局

請求番号：5-1

登記官

(6 枚目)

0058164

地積測量圖

3~1, ~23乃至  
~29

土地の所在



新  
華  
興  
業  
川

| NO.    | 風速 | 風向 | 温度    | 湿度 | 气压         | 雨量 | 日照 | 雲量 | 備考 |
|--------|----|----|-------|----|------------|----|----|----|----|
| 13.755 |    |    | 5.449 |    | 88.632240  |    |    |    |    |
| 14.561 |    |    | 2.755 |    | 40.31055   |    |    |    |    |
| 14.561 |    |    | 4.847 |    | 71.961067  |    |    |    |    |
|        |    |    |       |    | 200.145162 |    |    |    |    |
|        |    |    |       |    | 100.072501 |    |    |    |    |
|        |    |    |       |    | 100.07     |    |    |    |    |

| NO. | 集 團 | 93-23  |       |            | 備 註 |
|-----|-----|--------|-------|------------|-----|
|     |     | 屋 契    | 面 積   | 估 價        |     |
|     |     | 16.006 | 6.343 | 101.526058 |     |
|     |     | 16.006 | 6.344 | 101.542064 |     |
|     |     |        |       | 203.068122 |     |
|     |     |        |       | 101.534061 |     |
|     |     |        |       | 101.53     |     |

| 編號    | NO. | 品名     | 單位    | 數量 | 售價         | 金額 |
|-------|-----|--------|-------|----|------------|----|
| 23-21 |     | 13.896 | 1.201 |    | 18.68096   |    |
|       |     | 16.553 | 5.437 |    | 90.438621  |    |
|       |     | 6.562  | 0.935 |    | 6.626690   |    |
|       |     | 16.633 | 2.934 |    | 49.793202  |    |
|       |     | 10.051 | 5.014 |    | 50.435918  |    |
|       |     | 7.650  | 0.656 |    | 5.010400   |    |
|       |     |        | 總計    |    | 219.004927 |    |
|       |     |        | 備註    |    | 109.502463 |    |
|       |     |        |       |    | 109.50     |    |

| 通番  | ⑤3-25  |       |   |            |    |
|-----|--------|-------|---|------------|----|
| NO. | 期別     | 高     | 支 | 低          | 買物 |
|     | 15.119 | 6.524 |   | 100.108512 |    |
|     | 15.119 | 6.524 |   | 100.108512 |    |
|     |        |       |   | 200.217024 |    |
|     |        |       |   | 100.108512 |    |
|     |        |       |   | 100.108512 |    |

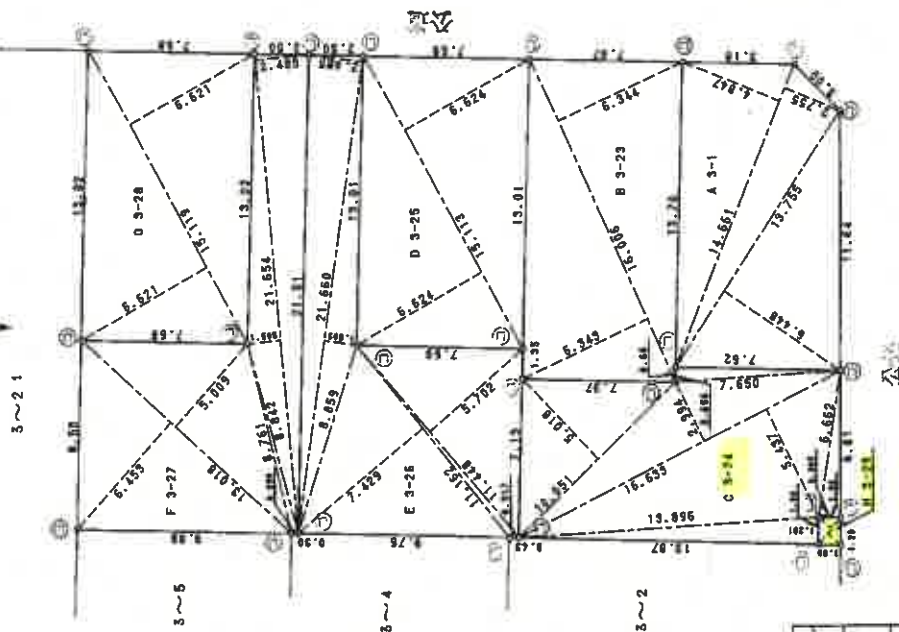
| 編號 03-26 |   | 類別     | 第 之   | 冊 數         |
|----------|---|--------|-------|-------------|
| NO.      | 號 |        |       |             |
|          |   | 11,448 | 5,702 | 65,276,436  |
|          |   | 11,448 | 0,917 | 3,629,016   |
|          |   | 11,462 | 7,429 | 82,922,438  |
|          |   | 21,660 | 1,503 | 32,554,990  |
|          |   | 21,660 | 2,435 | 35,823,100  |
|          |   |        | 總 數   | 238,209,090 |
|          |   |        | 原 冊   | 119,104,045 |
|          |   |        | 現 冊   | 119,045,045 |

| HQ.   | 品名       | 数量        | 單位 |
|-------|----------|-----------|----|
| 03-27 | 11.54    | 2.48      |    |
|       | 21.619   | 1.91      |    |
|       | 52.50370 | 2.59706   |    |
|       | 45.27161 | 84.05114  |    |
|       | 13.019   | 239.2242  |    |
|       |          | 113.18241 |    |

| 編號 3-28 |  | 日期     | 高度    | 位置         | 備 |
|---------|--|--------|-------|------------|---|
| NO.     |  | 15.119 | 6.521 | 100.102999 |   |
|         |  | 15.119 | 6.521 | 100.102999 |   |
|         |  |        |       | 200.205798 |   |
|         |  |        |       | 100.102999 |   |
|         |  |        |       | 100.10     |   |

| 編號 93-29 |       |         |          |
|----------|-------|---------|----------|
| NO.      | 期     | 股 額     | 價 值      |
|          | 1.350 | 0.781   | 1.210350 |
|          | 1.450 | 0.781   | 1.210350 |
|          |       | 合 計 額   | 2.421100 |
|          |       | 價 值 總 額 | 1.210350 |
|          |       | 備 註     | 1.210350 |

750.736352



最大圖  $S=1/100$



九一五

作者

| 凡例 | 記号      | 地事類の種類 | 記号  | 地事類の種類  | 記号 | 境界線の種類 |
|----|---------|--------|-----|---------|----|--------|
| ①  | 石       | 枕      | ⑦   | ブラスチック枕 |    |        |
| ②  | コンクリート枕 | ⑧      | 金屬枕 |         |    |        |
| ③  | 金屬錠     | ⑨      | 和   |         |    |        |

申請人

縮尺

 $\frac{1}{250}$ 

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17日 東京法務局

● 例題 4

(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。  
(さいたま地方方法務局所沢支局管轄)

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年6月17日 東京法務局

( 8 枚目 )

1055070

圖面階各

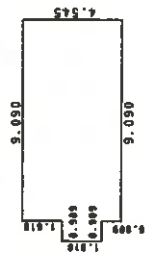
面圖  
面圖  
物階  
建各

|      |      |
|------|------|
| 家屋番号 | 3-24 |
|------|------|

建物の所在  
所沢市桑所沢3丁目3番地24

48.1.17

1  
隨

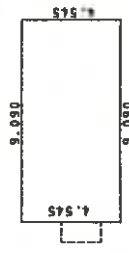


表續求

$$\begin{array}{rcl} 1.018 & \times & 0.909 = 1.652562 \\ 4.545 & \times & 9.090 = 41.314050 \end{array}$$

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 合計  | 42.966612            |
| 床面積 | 42.96 m <sup>2</sup> |

2. 題

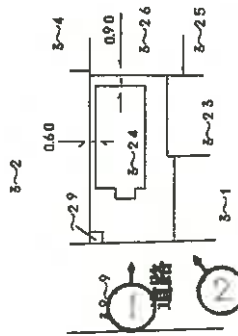


求積表

|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 4.545 | X | 9.090 | = | 41.314050 |
|       |   |       |   | 41.314050 |

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 床面積 | 41.31 m <sup>2</sup> |
|-----|----------------------|

←○(写真撮影位置表示)



作者

縮尺  $\frac{1}{250}$

申請人

持分 8 分の 4

持分 8 分の 2

持分8分の1

持分 8 分の 1

単位=メートル

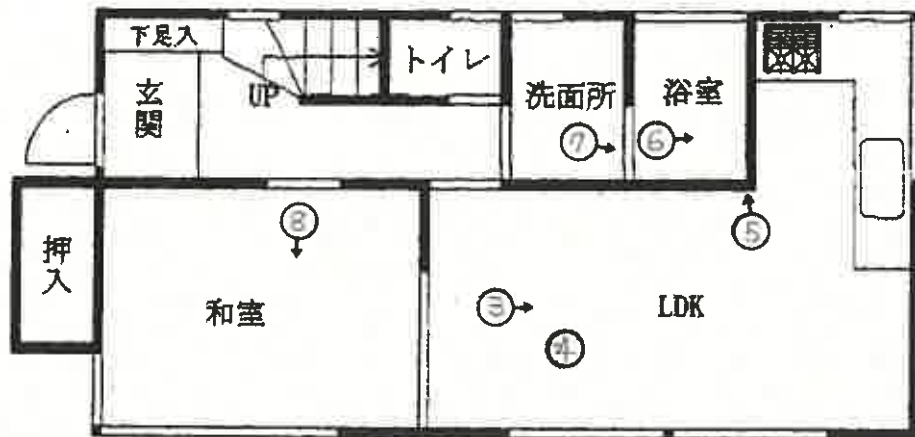
$$\frac{1}{500}$$

A3判をA4判に縮小

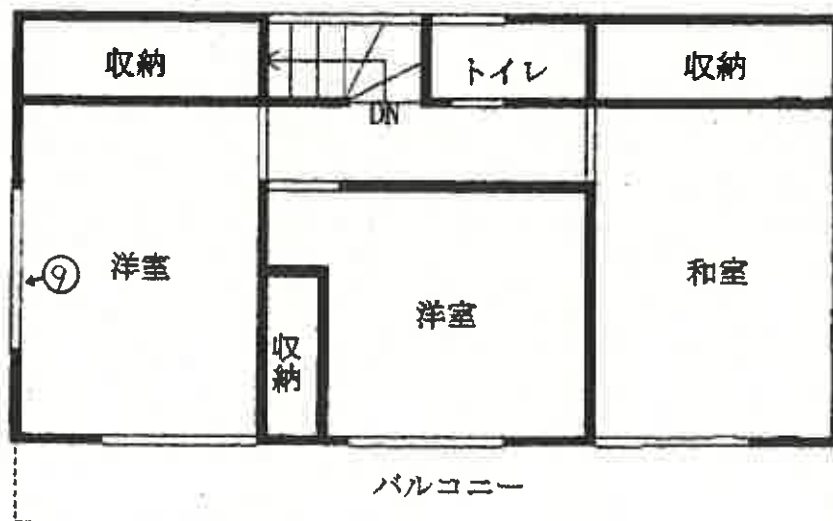
# 建物間取図

令和7年(ケ)第130号

## 1階



## 2階



←○(写真撮影位置表示)





①

物件 2

本件建物



②



③





④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

ひび割れ

令和 7 年 ( ケ ) 第 1 3 0 号  
令和 7 年 9 月 1 9 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 2 5 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 所 在 所沢市東所沢三丁目

地 番 3番24

地 目 宅地

地 積 109.50平方メートル

所有者 A
- 2 所 在 所沢市東所沢三丁目

地 番 3番29

地 目 雑種地

地 積 1.21平方メートル

共有者 A 持分7分の1
- 3 所 在 所沢市東所沢三丁目 3番地24

家屋 番号 3番24

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 42.96平方メートル  
2階 41.31平方メートル

所有者 A



## 第1 評価額

| 一括価格         |             |
|--------------|-------------|
| 金14,481,000円 |             |
| 内訳価格         |             |
| 物件1（土地）      | 金5,600,000円 |
| 物件2（土地）      | 金1,000円     |
| 物件3（建物）      | 金8,880,000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。また、物件2の内訳価格はゴミ置場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<br>番号 | 所 在 等                                 | 登 記          | 現 況 |
|----------|---------------------------------------|--------------|-----|
| 1<br>2   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 3        | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 物件<br>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                            | JR 武蔵野線「東所沢」駅の北東方約 1.1 km (道路距離) に位置する。                                       |                                                   |
| 付 近 の 状 況                            | 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域である。                                                 |                                                   |
| 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<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                      | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>なし        |
| 画 地 条 件                              | 地 形<br>地 勢<br>そ の 他                                                           | 109.50 m <sup>2</sup> (物件1)<br>ほぼ整形 (物件1)<br>ほぼ平坦 |
| 接面道路の状況                              | 西約 8m 舗装市道 2-912 号線<br>(建築基準法上の道路)<br>ほぼ等高                                    |                                                   |
| 土地の利用状況等                             | (物件3) 建物の敷地                                                                   |                                                   |
| 供給処理施設                               | 上 水 道：あり<br>ガス配管：あり<br>下 水 道：あり<br><br>※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                              | ・ 接面道路は建築基準法 42 条 1 項 1 号。<br>・ 物件2は、共有者等のゴミ置場として使用されている。                     |                                                   |

## 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7年7月14日新築<br>経過年数：30年<br>経済的残存耐用年数：2年                                                                                                                                         |
| 仕 様             | 構 造：木造<br>屋 根：スレート葺<br>外 壁：サイディング、その他<br>内 壁：クロス貼り、その他<br>天 井：クロス貼り、化粧合板、その他<br>床：フローリング、畳、その他<br>設 備：電気、給排水等<br>その他：<br>※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<br>施 工：普通                                                                                                                                                                           |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                                                          |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                                                               |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2階中間の洋室天井に屋根裏収納がある。</li> <li>・ 1階LDK床に汚れ、内壁等に引掻きキズが見られた。</li> <li>・ 浴室ドアの破損、1階廊下に歪み、2階洋室壁面にひび割れがあった。</li> <li>・ 室内で猫を8匹飼っておりペット臭が感じられた。</li> </ul> |



## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 197,000              | 1.030         | 109.50          | 0.90      | 20,000,000              |

※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）

公示地 所沢-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

191,000 円/㎡ × 103/100 × 100/103 × 100/97 = 197,000 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：公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路・交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として方位等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件2（土地）

本物件はゴミ置場であるので、当該雑種地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 共有持分<br>割 合<br>エ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|------------------|------------------------|
| 2        | 197,000              | 0.05          | 1.21            | 1/7              | 2,000                  |

個別格差：価値率を5%と査定

#### ③ 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3        | 162,000             | 84.27              | 0.05     | 680,000              |

ウ 現価率:

経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮) - 20%

(計算式)  $2 / (30 + 2) \times (1 - 0.20)$

## 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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用率等割合<br>イ |       | 土地利用率等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1        | 20,000,000        | 0.60          | 法定地上権 | 12,000,000             |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用率等価格<br>の控除及び加算<br>(円) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1         | 20,000,000          | -12,000,000                  |                 | 1.0            | 0.7             | 5,600,000                   |
| 2         | 2,000               | -                            |                 | 1.0            | 0.7             | 1,000                       |
| 3         | 680,000             | +12,000,000                  | 1.0             | 1.0            | 0.7             | 8,880,000                   |
| 一括価格 (合計) |                     |                              |                 |                |                 | 14,481,000                  |

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－18)

所 在：所沢市東所沢 3 丁目 20 番 7

価 格：191,000 円/㎡

位 置：JR 武蔵野線「東所沢」駅約 1,300m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：100 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：東 6m 市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

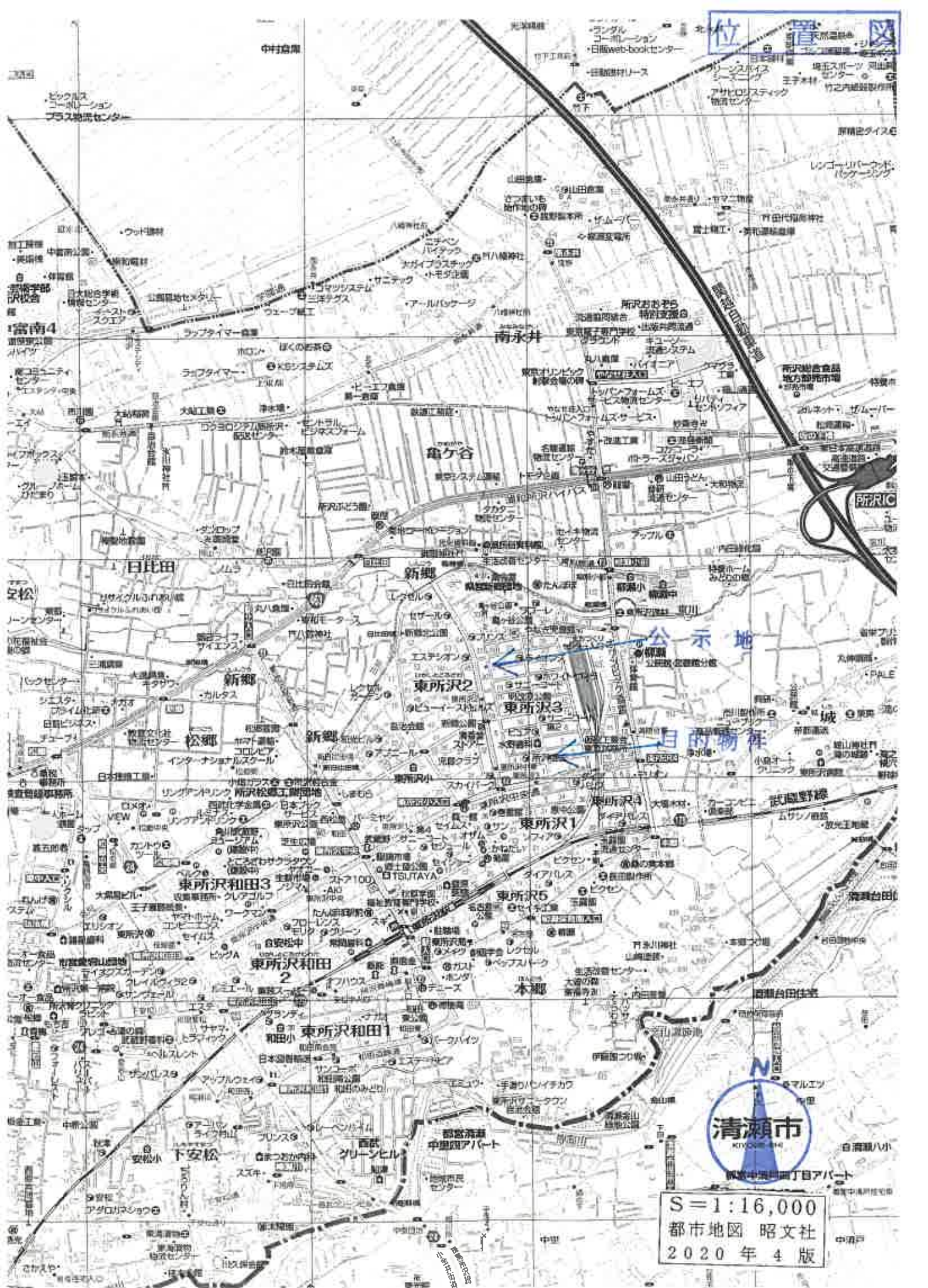
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等見られる住宅地域

## 第 7 附属資料

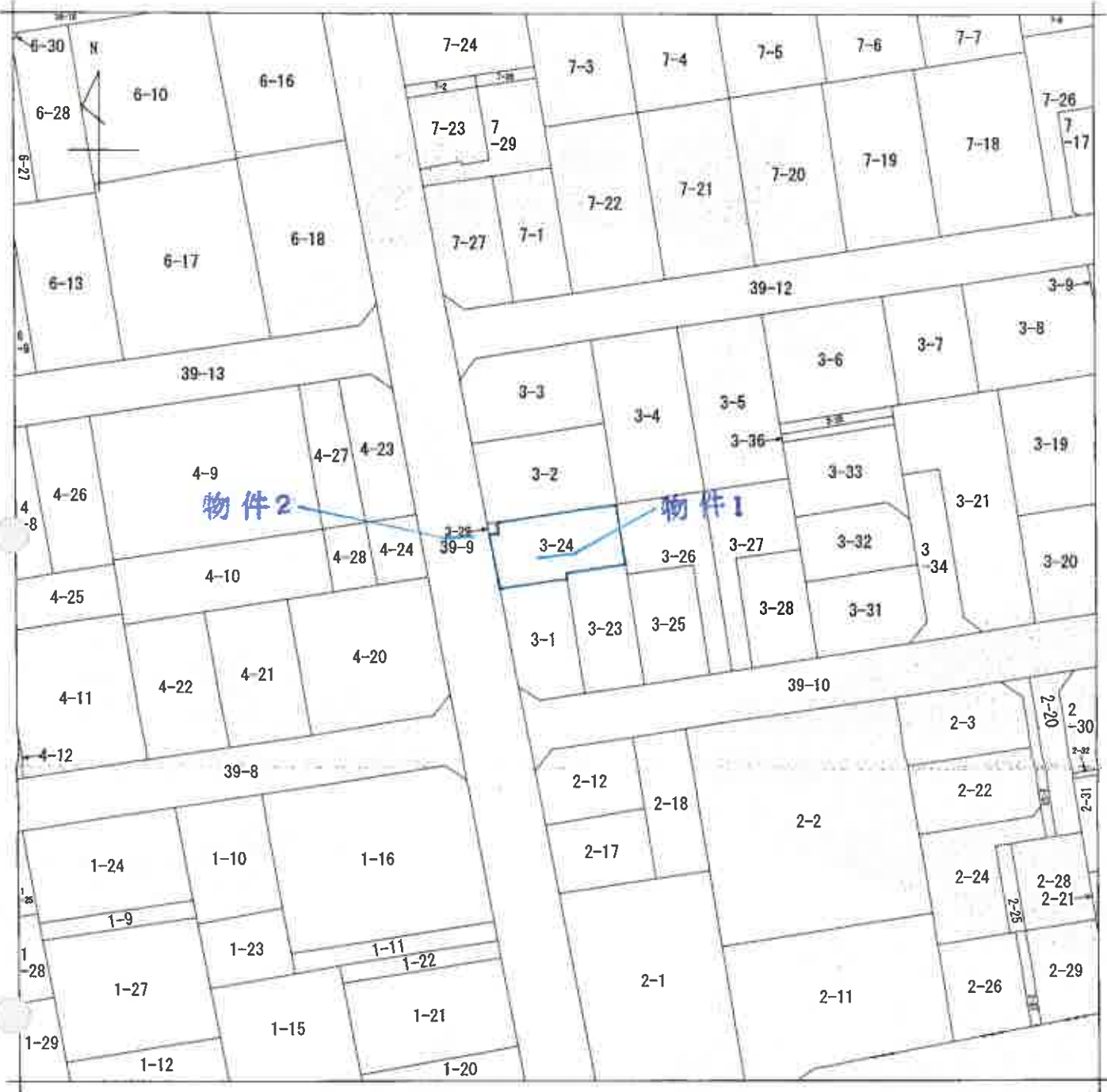
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上









(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  
東所沢3丁目

|       |           |           |           |           |          |      |      |           |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|------|------|-----------|
| 請求部   | 所在        | 所沢市東所沢三丁目 |           |           | 地番       | 3番24 |      |           |
| 出力縮尺  | 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9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17日

東京法務局

請求番号：5-1

(1/1)

登記官

A3をA4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沢支部管轄)

令和7年6月17日 東京地裁所

登記官

地積測量図

地番 3~1,~23乃至  
~29

土地の所在 所沢市東所沢三丁目

0058164



三斜測量表

| 測番  | ③-1        | ③-2        | ③-3        | ③-4        | ③-5        |
|-----|------------|------------|------------|------------|------------|
| NO. | 11.448     | 11.448     | 11.448     | 11.448     | 11.448     |
| 長さ  | 88.632240  | 88.632240  | 88.632240  | 88.632240  | 88.632240  |
| 面積  | 14.661     | 14.661     | 14.661     | 14.661     | 14.661     |
| 容積  | 71.061867  | 71.061867  | 71.061867  | 71.061867  | 71.061867  |
| 容積率 | 200.145162 | 200.145162 | 200.145162 | 200.145162 | 200.145162 |
| 容積率 | 100.072681 | 100.072681 | 100.072681 | 100.072681 | 100.072681 |

| 測番  | ③-28       | ③-29       | ③-30       | ③-31       | ③-32       |
|-----|------------|------------|------------|------------|------------|
| NO. | 16.006     | 16.006     | 16.006     | 16.006     | 16.006     |
| 長さ  | 101.526058 | 101.526058 | 101.526058 | 101.526058 | 101.526058 |
| 面積  | 203.068122 | 203.068122 | 203.068122 | 203.068122 | 203.068122 |
| 容積  | 101.334061 | 101.334061 | 101.334061 | 101.334061 | 101.334061 |
| 容積率 | 101.53     | 101.53     | 101.53     | 101.53     | 101.53     |

| 測番  | ③-24      | ③-25      | ③-26      | ③-27      | ③-28      |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| NO. | 13.856    | 13.856    | 13.856    | 13.856    | 13.856    |
| 長さ  | 1.201     | 1.201     | 1.201     | 1.201     | 1.201     |
| 面積  | 16.680996 | 16.680996 | 16.680996 | 16.680996 | 16.680996 |
| 容積  | 90.433621 | 90.433621 | 90.433621 | 90.433621 | 90.433621 |
| 容積率 | 6.628690  | 6.628690  | 6.628690  | 6.628690  | 6.628690  |

| 測番  | ③-25       | ③-26       | ③-27       | ③-28       | ③-29       |
|-----|------------|------------|------------|------------|------------|
| NO. | 15.113     | 15.113     | 15.113     | 15.113     | 15.113     |
| 長さ  | 6.524      | 6.524      | 6.524      | 6.524      | 6.524      |
| 面積  | 100.106512 | 100.106512 | 100.106512 | 100.106512 | 100.106512 |
| 容積  | 200.217024 | 200.217024 | 200.217024 | 200.217024 | 200.217024 |
| 容積率 | 100.106512 | 100.106512 | 100.106512 | 100.106512 | 100.106512 |

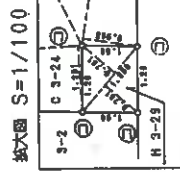
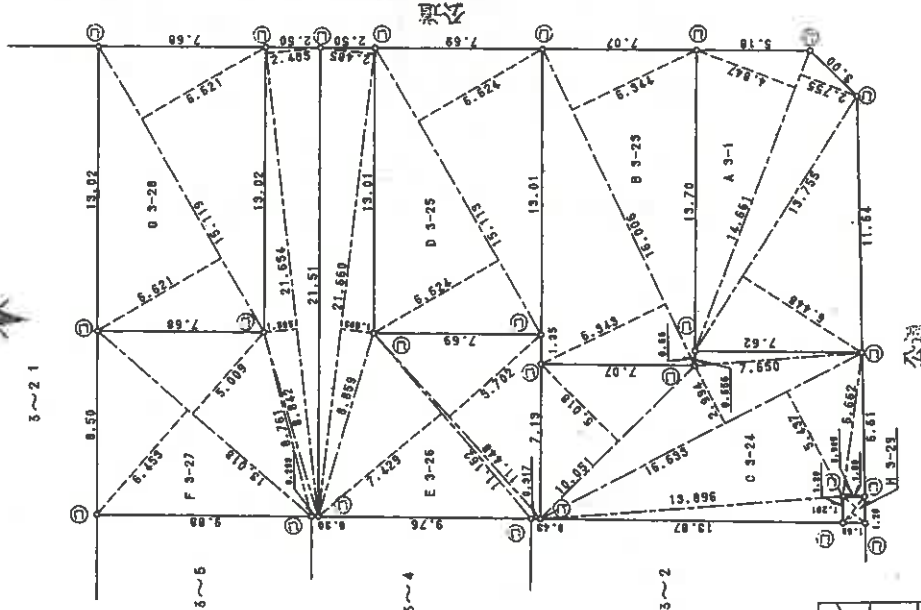
| 測番  | ③-26      | ③-27      | ③-28      | ③-29      | ③-30      |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| NO. | 11.448    | 11.448    | 11.448    | 11.448    | 11.448    |
| 長さ  | 6.702     | 6.702     | 6.702     | 6.702     | 6.702     |
| 面積  | 65.276496 | 65.276496 | 65.276496 | 65.276496 | 65.276496 |
| 容積  | 3.92016   | 3.92016   | 3.92016   | 3.92016   | 3.92016   |
| 容積率 | 92.922498 | 92.922498 | 92.922498 | 92.922498 | 92.922498 |

| 測番  | ③-27      | ③-28      | ③-29      | ③-30      | ③-31      |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| NO. | 21.654    | 21.654    | 21.654    | 21.654    | 21.654    |
| 長さ  | 2.495     | 2.495     | 2.495     | 2.495     | 2.495     |
| 面積  | 55.610190 | 55.610190 | 55.610190 | 55.610190 | 55.610190 |
| 容積  | 32.589278 | 32.589278 | 32.589278 | 32.589278 | 32.589278 |
| 容積率 | 2.590706  | 2.590706  | 2.590706  | 2.590706  | 2.590706  |

| 測番  | ③-28       | ③-29       | ③-30       | ③-31       | ③-32       |
|-----|------------|------------|------------|------------|------------|
| NO. | 15.113     | 15.113     | 15.113     | 15.113     | 15.113     |
| 長さ  | 6.521      | 6.521      | 6.521      | 6.521      | 6.521      |
| 面積  | 100.102898 | 100.102898 | 100.102898 | 100.102898 | 100.102898 |
| 容積  | 200.205796 | 200.205796 | 200.205796 | 200.205796 | 200.205796 |
| 容積率 | 100.102898 | 100.102898 | 100.102898 | 100.102898 | 100.102898 |

| 測番  | ③-29     | ③-30     | ③-31     | ③-32     | ③-33     |
|-----|----------|----------|----------|----------|----------|
| NO. | 1.550    | 1.550    | 1.550    | 1.550    | 1.550    |
| 長さ  | 0.781    | 0.781    | 0.781    | 0.781    | 0.781    |
| 面積  | 1.210550 | 1.210550 | 1.210550 | 1.210550 | 1.210550 |
| 容積  | 2.421100 | 2.421100 | 2.421100 | 2.421100 | 2.421100 |
| 容積率 | 1.210550 | 1.210550 | 1.210550 | 1.210550 | 1.210550 |

換算 750.736352



東大ニメートル

縮尺 1/250

申請人

6年12月6日(作製)

作製者

(埼玉土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成8年1月17日

令和7年6月17日 東京法務局

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

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。

登記官

1055070

各階平面図



3-24

家屋番号

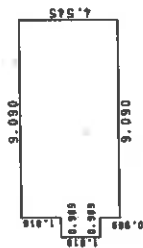
所沢市東所沢3丁目3番地24

建物の所在

建物平面図

H8.1.17

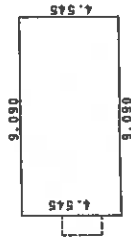
1 階



求積表

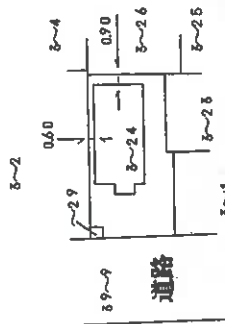
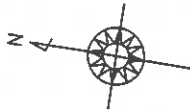
1.818 X 0.909 = 1.652562  
4.545 X 9.090 = 41.314050  
合計 42.966612  
床面積 42.96 m<sup>2</sup>

2 階



求積表

4.545 X 9.090 = 41.314050  
41.314050  
床面積 41.31 m<sup>2</sup>



作製者



縮尺 1/250

申請人



単位=メートル

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会館)

C0030001  
2025/06/17  
00001

A3をA4に縮小

1 階



2 階

