

期間入札の公告

令和 8年 3月18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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 所沢市元町
地 番 561番23
地 目 宅地
地 積 75.87平方メートル

2 所 在 所沢市元町
地 番 561番17
地 目 公衆用道路
地 積 128平方メートル

持分49分の5

3 所 在 所沢市元町
地 番 561番19
地 目 公衆用道路
地 積 69平方メートル

持分9分の1

4 所 在 所沢市元町
地 番 561番22
地 目 宅地
地 積 26.22平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



11

物 件 目 録

持分7分の1

5 所 在 所 沢市元町 561番地23

家屋 番号 561番23

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	30.63平方メートル
	2階	35.19平方メートル
	3階	37.47平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月 6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1～5】
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1～5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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
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 所沢市元町
地 番 561番23
地 目 宅地
地 積 75.87平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市元町
地 番 561番17
地 目 公衆用道路
地 積 128平方メートル

共有者 A 持分49分の5

3 所 在 所沢市元町
地 番 561番19
地 目 公衆用道路
地 積 69平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 所沢市元町
地 番 561番22
地 目 宅地
地 積 26.22平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の1

5 所 在 所沢市元町 561番地23

家屋 番号 561番23

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 30.63平方メートル

2階 35.19平方メートル

3階 37.47平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第137号
令和 7年 9月10日受理
令和 7年10月28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 所沢市元町
地 番 561番23
地 目 宅地
地 積 75.87平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市元町
地 番 561番17
地 目 公衆用道路
地 積 128平方メートル

共有者 A 持分49分の5

3 所 在 所沢市元町
地 番 561番19
地 目 公衆用道路
地 積 69平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 所沢市元町
地 番 561番22
地 目 宅地
地 積 26.22平方メートル

共有者 A 持分7分の1

物 件 目 録

5 所 在 所 沢市元町 561番地23
家屋 番号 561番23
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 30.63平方メートル
2階 35.19平方メートル
3階 37.47平方メートル
所有者 A

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣地居住者	1 本件建物には、所有者が住んでいます。 2 私の土地と本件土地（物件1）の境界等で争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3枚目のとおり認めた。なお、2回目の臨場時に玄関ドアの隙間に差し込んだ現況調査催告書は、3回目の臨場時には存在しなかった。また、4回目の臨場時に同催告書は、未開封の状態で玄関内に存在した。
- 3 本件土地に接面する土地（地番551-3及び552-1の一部）は、私人所有の公衆用道路（地目:いずれも宅地）である。
- 4 本件建物の複数の部屋の壁及び天井に黄ばみが認められた。
- 5 本件建物内には、添付写真のとおり、かなりの量の動産類（ペットボトル等）が散在している。
- 6 本件土地（物件1）上に電柱が存在する（写真①）。

(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9月11日(木) 10:50-11:05	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、現況調査催告書差し入れ
7年9月19日(金) 14:05-14:15	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ 隣地居住者聴取
7年9月22日(月) 8:35-8:40	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年9月29日(月) 17:35-17:38	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(3回目)差し入れ
7年10月24日(金) 12:20-12:40	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月24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させて臨場した。 なお、目的物件は不在であったが、解錠の必要がなかったため、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：令和2年2月21日

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	561-23
土地の所在	所沢市元町



地番	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	積算面積	備考
A0437	-23129.563	-33220.870	7.788		測量ブレイク
A0436	-23130.569	-33213.102	2.931		コンクリート積
A0420	-23133.490	-33213.353	5.324		コンクリート積
A0435	-23138.795	-33213.810	1.421		コンクリート積
A0434	-23139.714	-33214.895	5.000		コンクリート積
A0433	-23139.314	-33219.879	2.099		コンクリート積
A0432	-23141.406	-33220.059	1.821		コンクリート積
A0438	-23141.251	-33221.875	11.423		測量ブレイク
A0437	-23129.562	-33220.870			測量ブレイク
計量方法					$2F = \sum (Y_n W_{n+1} - X_n W_n) - 151.741650$
積算面積					75.8708300
面積 (m ²)					75.87

測量点	名称	X座標	Y座標	備考	作
10846	測量点	33071.316	77.311		測量
10871	測量点	33181.460	75.330		測量
4-0022	測量点	33175.665	69.258		測量
4-0021	測量点	33177.610	61.099		測量
4-0053	測量点	33179.687	73.683		測量
4-0054	測量点	33303.546	71.473		測量
4-510	測量点	33303.546	69.853		測量
4-514	測量点	33066.116	70.456		測量
4-515	測量点	33270.507	70.131		測量
4-516	測量点	33273.111	69.962		測量
4-520	測量点	33309.345	71.166		測量
4-525	測量点	33348.754	75.796		測量
4-526	測量点	33311.985	74.113		測量
4-549	測量点	33344.000	70.408		測量

測量系	世界測量系(測地成果2011)
座標系	11系
縮尺係数	0.999914
測量年月日	令和元年12月6日

作成者	[Redacted]	縮尺	1/250
計画機関	[Redacted]	縮尺	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次支局管轄)
 令和7年7月3日 東京法務局立川出張所

(8枚目)

登記年月日：令和2年2月21日

地積測量図

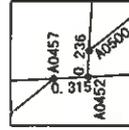
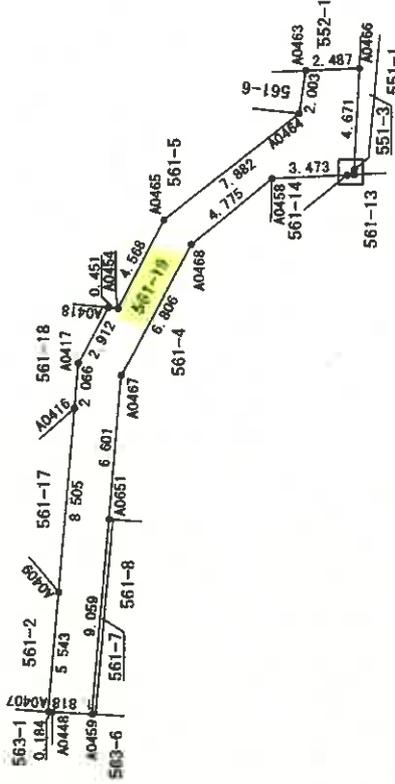
地番 561-19

土地の所在 所沢市元町

地番	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	辺長(m)	境界線種別	備考
A0459	-23164.154	-33223.665	1.818	境界線	
A0448	-3182.339	-33223.558	0.184	コンクリート杭	
A0407	-23162.155	-33223.544	5.543	境界線	
A0409	-23162.611	-33218.019	8.505	コンクリート杭	
A0416	-23163.313	-33209.543	2.066	境界線	
A0417	-23163.483	-33207.484	2.812	コンクリート杭	
A0418	-23164.843	-33204.908	0.451	境界線	
A0454	-23165.792	-33204.951	4.568	コンクリート杭	
A0465	-23167.373	-33200.984	7.882	境界線	
A0464	-23173.553	-33195.991	2.003	境界線	
A0463	-23173.845	-33194.009	2.487	境界線	
A0466	-23176.330	-33193.802	4.671	境界線	
A0500	-23176.097	-33198.568	0.236	境界線	
A0452	-23176.086	-33199.804	0.315	コンクリート杭	
A0457	-23175.771	-33198.820	3.473	境界線	
A0458	-23172.302	-33198.992	4.775	境界線	
A0468	-23161.624	-33202.038	6.806	境界線	
A0467	-23165.446	-33208.057	6.806	境界線	
A0651	-23164.901	-33214.636	9.059	境界線	
A0459	-23164.154	-33223.665	9.059	境界線	
計算方法	2F.Σ(XnYn+1 - YnXn+1) - XnYn				
面積(m ²)					138.756662
地積(m ²)					19.319310
備					69.37 m ²

原簿の地番	点	X座標	Y座標	距離	種別
境界	561-19	-23207.153	-33311.316	77.311	境界線
境界	561-19	-23167.131	-33182.460	75.230	境界線
境界	561-19	-23089.512	-33175.665	69.986	境界線
境界	561-19	-23047.009	-33177.610	69.999	境界線
境界	561-19	-23179.687	-33179.684	73.683	境界線
境界	561-19	-23143.225	-33174.057	71.413	境界線
境界	561-19	-23007.448	-33303.290	69.853	境界線
境界	561-19	-23096.116	-33306.315	70.459	境界線
境界	561-19	-23070.530	-33270.697	70.131	境界線
境界	561-19	-23079.107	-33213.111	69.362	境界線
境界	561-19	-23156.694	-33302.245	71.160	境界線
境界	561-19	-23161.933	-33348.734	75.776	境界線
境界	561-19	-23172.376	-33310.965	74.113	境界線
境界	561-19	-23071.683	-33344.000	70.148	境界線

測地系 世界測地系(測地成果2011)
座標系 TX系
縮尺係数 0.999914
測量年月日 令和元年12月6日



作成者

縮尺 1/

計画機関

縮尺 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。

さいたま地方法務局所沢支局管轄

令和7年7月3日

東京法務局立川出張所

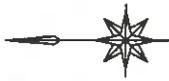
登記官

登記年月日：令和2年2月21日

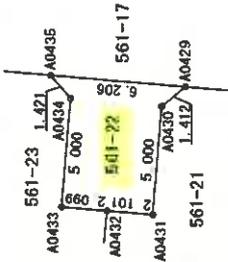
地積測量図

地番 561-22

土地の所在 所沢市元町



地番	X座標 (Xm)	Y座標 (Ym)	面積 (㎡)	用途
A0432	-23141.406	-33220.059	2.099	コンクリート積
A0431	-23139.314	-33219.879	5.000	コンクリート積
A0434	-23139.714	-33214.895	1.421	コンクリート積
A0435	-23138.795	-33213.810	6.706	コンクリート積
A0429	-23144.979	-33214.343	1.412	金属プレート
A0430	-23143.901	-33215.256	5.000	金属プレート
A0431	-23143.500	-33220.240	2.101	コンクリート積
A0432	-23141.406	-33220.059		コンクリート積
計測方法	2P=Σ17m (測1-Xm-11)			
測量開始	-52 450163			
面積 (㎡)	26 2258815			
備考	76.72 ㎡			



測量の基礎	点	名称	X座標 (Xm)	Y座標 (Ym)	用途
測量の基礎	点	10846	-23107.53	-33331.311	17.111 金属積
測量の基礎	点	10871	-23197.131	-33182.460	75.239 金属積
測量の基礎	点	4-0022	-33089.512	-33175.665	69.986 金属積
測量の基礎	点	4-0051	-33047.089	-33177.610	64.099 金属積
測量の基礎	点	4-0053	-33179.687	-33179.684	73.083 金属積
測量の基礎	点	4-0054	-33153.225	-33179.057	71.473 金属積
測量の基礎	点	4-510	-33007.448	-33301.544	62.013 金属積
測量の基礎	点	4-514	-33070.530	-33306.316	70.459 金属積
測量の基礎	点	4-315	-33079.187	-33223.111	62.092 金属積
測量の基礎	点	4-316	-33176.894	-33309.344	71.168 金属積
測量の基礎	点	4-317	-33161.931	-33348.734	74.794 金属積
測量の基礎	点	4-318	-33172.376	-33313.985	74.117 金属積
測量の基礎	点	4-319	-33157.893	-33344.000	76.498 金属積

測地系	世界測地系(測図成果2011)
座標系	11系
縮尺係数	0.999914
測量年月日	令和元年12月6日

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

計画機関 [Redacted] 縮尺 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

さいたま市地方事務所所沢支局登録
令和7年7月3日 東京法務局立川出張所

登記簿 (1枚目)

地籍簿番号：000006

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成27年12月2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。
(さいたま地方方法務局所沢支局管轄)

令和7年7月3日 東京法務局立川出張所

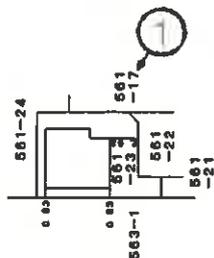
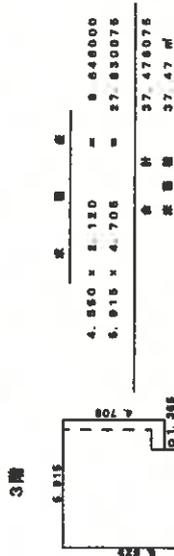
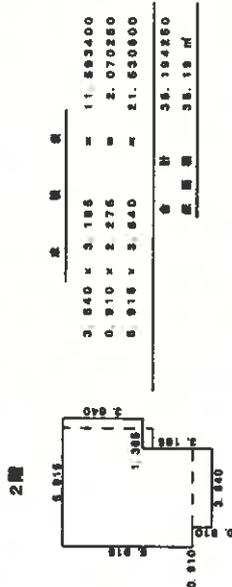
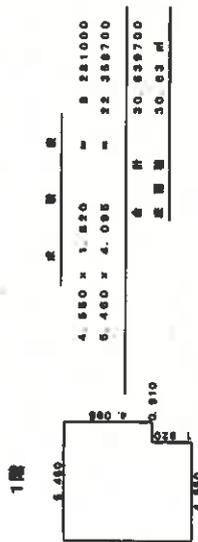
(12枚目)

A3判をA4判に縮小

各階平面図 建築物図面

家屋番号 561-23

建築物の所在 所沢市元町561番地23



←○(写真撮影位置表示)

作業者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

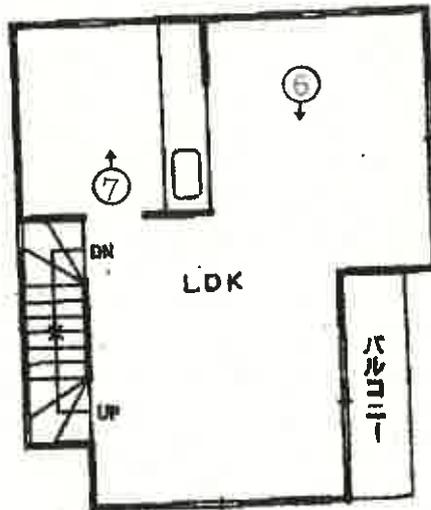
建物間取図

令和7年(ケ)第137号

3階



2階



1階



←○(写真撮影位置表示)



①

電柱



②

物件 4



③

物件 2



④

物件 3



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 137 号
令和 7 年 10 月 24 日 現地調査
令和 7 年 11 月 4 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 | 所沢市元町 |
| | 地 番 | 561番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.87平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 所沢市元町 |
| | 地 番 | 561番17 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 128平方メートル |
| | 共有者 | A 持分49分の5 |
| 3 | 所 在 | 所沢市元町 |
| | 地 番 | 561番19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 69平方メートル |
| | 共有者 | A 持分9分の1 |
| 4 | 所 在 | 所沢市元町 |
| | 地 番 | 561番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.22平方メートル |
| | 共有者 | A 持分7分の1 |



物 件 目 録

5 所 在 所 沢市元町 561番地23
家屋 番号 561番23
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 30.63平方メートル
2階 35.19平方メートル
3階 37.47平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金 18,630,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,900,000 円
物件2 (土地)	金 110,000 円
物件3 (土地)	金 60,000 円
物件4 (土地)	金 30,000 円
物件5 (建物)	金 13,530,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	所在地番地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地番地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在地番地積	別紙物件目録記載のとおり	地目 公衆用道路
5	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1～4）

位置・交通	西武新宿線・池袋線「所沢」駅の北西方約950m（道路距離）	
付近の状況	細街路沿いに小規模一般住宅のほか、アパート、駐車場等も見られる幹線背後の住宅地域	
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 近隣商業地域 80% 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	75.87㎡（物件1） ほぼ長方形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	東 4.2m 舗装私道 （位置指定道路 H26.12.26 第16号／建築基準法42条1項5号） 画地は道路より約0～0.5m高い	
土地の利用状況等	物件1は物件5の敷地 物件2～4は公衆用道路	
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	○物件2は位置指定道路であるが、物件4は転回部分で、建築基準法上の道路ではない。また、物件3は建築基準法42条2項の道路敷となっている。 ○上・下水道共に私設管より引き込んでいる。 ○画地の東側に電柱と支線あり ○駐車スペース（1台分）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5）

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27年8月28日新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 その他：－ ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	生活ゴミが散乱しており、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	壁・天井のビニールクロスが黄ばんでいる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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	233,000	0.99	75.87	$\frac{1}{1}$	1.00	17,500,000
2	233,000	0.05	128	$\frac{5}{49}$	1.00	150,000
3	233,000	0.05	69	$\frac{1}{9}$	1.00	90,000
4	233,000	0.05	26.22	$\frac{1}{7}$	1.00	40,000
合計	—	—	—	—	—	17,780,000

※ 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 所沢-30

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 312,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{134} & \div & 233,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三ケタ未満四捨五入)}
 \end{array}$$

- ◇ 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 : 画地条件等を考慮した。
- ◇ 地域格差 : 街路、交通・接近、環境条件等を考慮した。
- イ 個別格差 : 画地（地積過小、共用私道）条件等を考慮した。
- オ 建付減価 : なし

② 物件 5 (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
5	150,000	103.29	0.57	8,830,000

ウ 現価率

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

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年}}{(\text{経過年数 } 10\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年})} \times (1 - 0.05) = 0.57$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	17,500,000	0.60	法定地上権	10,500,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	占有減価 修正	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	17,500,000	- 10,500,000		1.00	0.7	4,900,000
2	150,000	- -		1.00	0.7	110,000
3	90,000	- -		1.00	0.7	60,000
4	40,000	- -		1.00	0.7	30,000
5	8,830,000	+ 10,500,000	1.0	1.00	0.7	13,530,000
一括価格 (合計)						18,630,000

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-30)

所 在 : 寿町 118 番 22 外 「寿町 11-3」

価 格 : 312,000 円/㎡

位 置 : 西武新宿線・池袋線「所沢」駅約 580m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 136 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南 3.6m 市道

用途指定等 : 第 1 種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

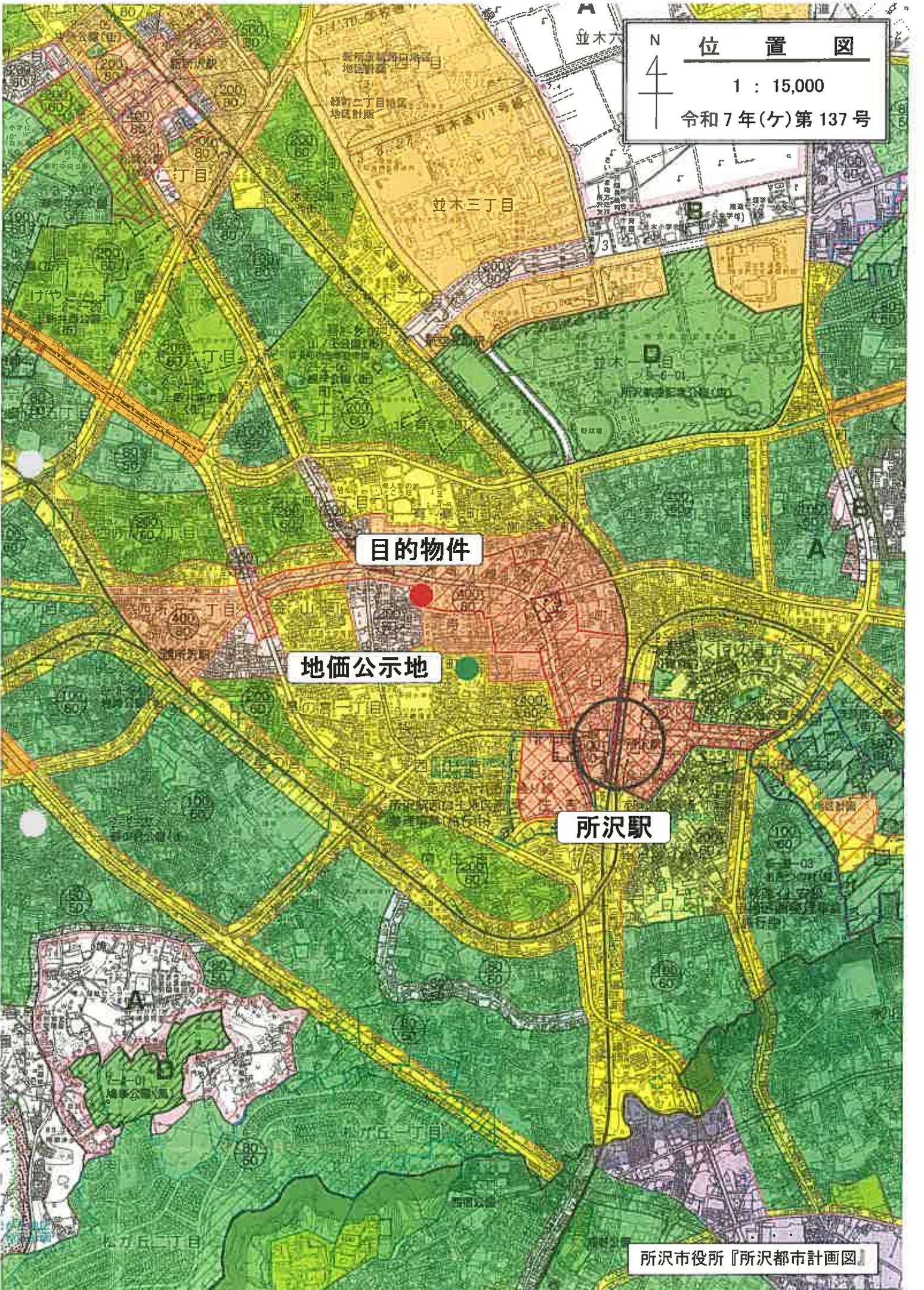
地域の概要 : 中小規模の一般住宅等が見られる住宅地域

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7年(ケ)第137号

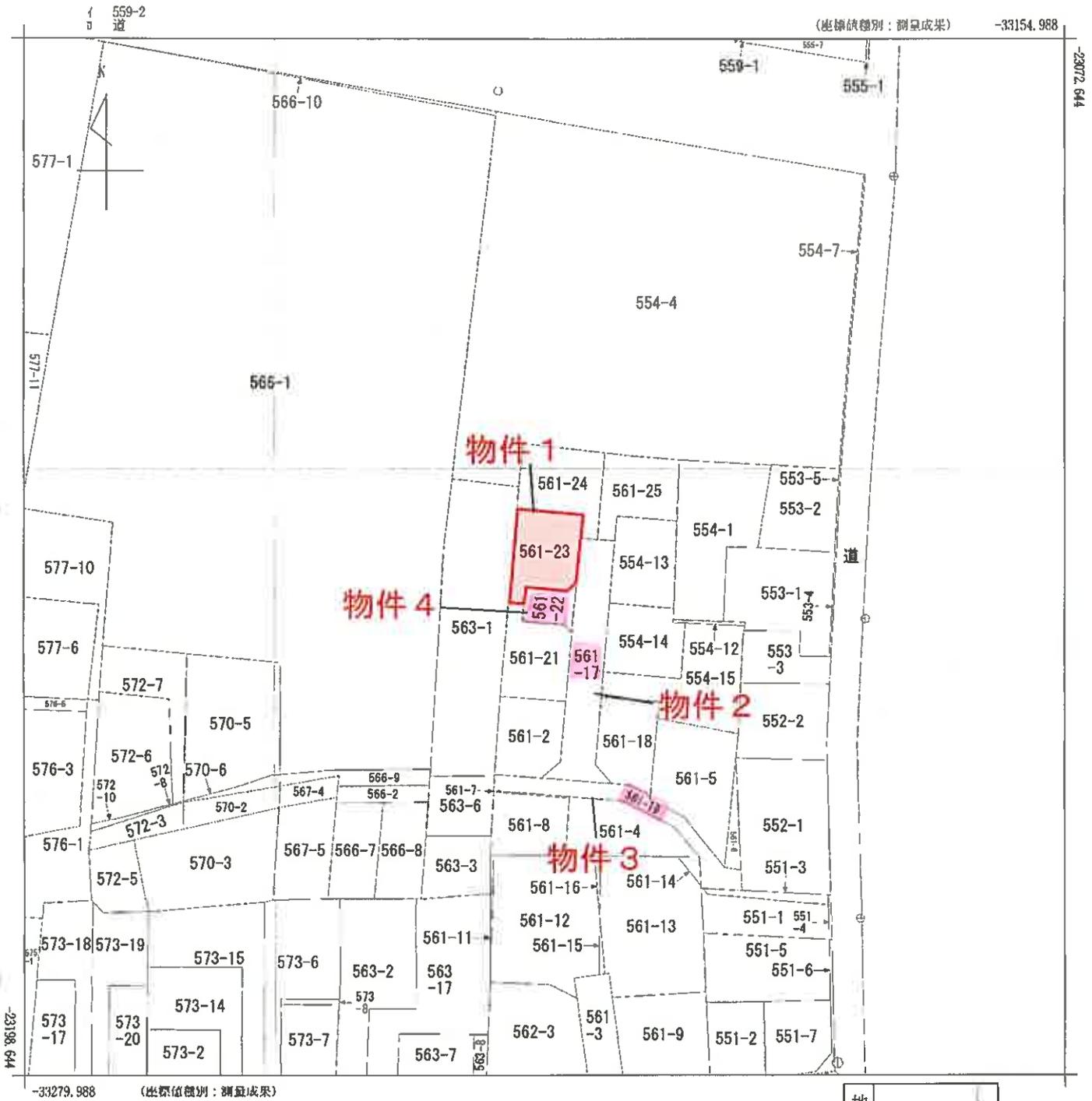


目的物件

地価公示地

所沢駅

所沢市役所『所沢都市計画図』



地番区域見出
元町

請求部	所在	所沢市元町			地番	561番23			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和2年2月10日			備付年月日(原図)		補記事項			

地籍測量図

地番 561-23

土地用途 商業用地



地番	点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離	境界線種別	備考
A0431	10834	-33270.170	-33270.170	7.790	コンクリ	
A0434	10871	-33270.170	-33270.170	2.301	コンクリ	
A0436	4-3022	-33270.170	-33270.170	5.374	コンクリ	
A0433	4-3023	-33270.170	-33270.170	1.441	コンクリ	
A0432	4-3024	-33270.170	-33270.170	5.000	コンクリ	
A0431	4-3025	-33270.170	-33270.170	2.099	コンクリ	
A0432	4-3026	-33270.170	-33270.170	1.621	コンクリ	
A0436	4-3027	-33270.170	-33270.170	11.473	金属フェ	
A0437	4-3028	-33270.170	-33270.170	11.473	金属フェ	
1) 測量方法				G=1.00(測尺) 1/2500		
2) 測量精度				±0.15(10.650)		
3) 測量距離 (m)				75.97		

点番	点名	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離	境界線種別	備考
10834	境界線点	-33270.170	-33270.170	7.791	金属フェ	
10871	境界線点	-33270.170	-33270.170	2.301	金属フェ	
4-3022	境界線点	-33270.170	-33270.170	5.374	金属フェ	
4-3023	境界線点	-33270.170	-33270.170	1.441	金属フェ	
4-3024	境界線点	-33270.170	-33270.170	5.000	金属フェ	
4-3025	境界線点	-33270.170	-33270.170	2.099	金属フェ	
4-3026	境界線点	-33270.170	-33270.170	1.621	金属フェ	
4-3027	境界線点	-33270.170	-33270.170	11.473	金属フェ	
4-3028	境界線点	-33270.170	-33270.170	11.473	金属フェ	
4-3029	境界線点	-33270.170	-33270.170	70.450	金属フェ	
4-3030	境界線点	-33270.170	-33270.170	70.450	金属フェ	
4-3031	境界線点	-33270.170	-33270.170	70.450	金属フェ	
4-3032	境界線点	-33270.170	-33270.170	70.450	金属フェ	
4-3033	境界線点	-33270.170	-33270.170	70.450	金属フェ	
4-3034	境界線点	-33270.170	-33270.170	70.450	金属フェ	
4-3035	境界線点	-33270.170	-33270.170	70.450	金属フェ	
4-3036	境界線点	-33270.170	-33270.170	70.450	金属フェ	
4-3037	境界線点	-33270.170	-33270.170	70.450	金属フェ	
4-3038	境界線点	-33270.170	-33270.170	70.450	金属フェ	
4-3039	境界線点	-33270.170	-33270.170	70.450	金属フェ	
4-3040	境界線点	-33270.170	-33270.170	70.450	金属フェ	

測量士 佐藤 誠
 測量士補 佐藤 誠
 測量士補 佐藤 誠

縮尺 1/250

土地用途 商業用地

地番 561-23

これは図面に記載されている内容と異なる場合があります。
 (さいたま市地方事務所 地籍課 課長 佐藤 誠)
 令和7年7月3日 国土交通省 国土院 地籍課

A3をA4に縮小

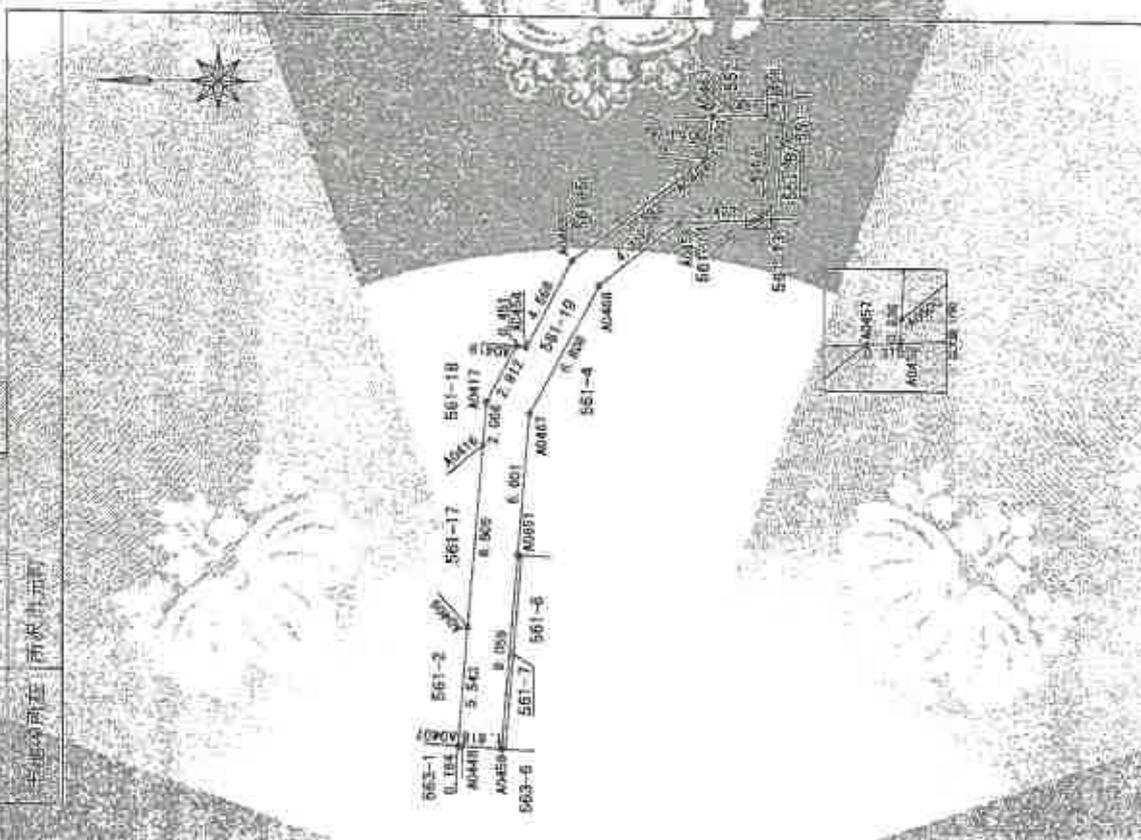
これは図面に記述されている地籍を基にした測量図です。
 (もしも土地の境界が不明な場合は)
 令和2年7月3日 東京法務局立川区支庁

耶麻測量図

番 号 561-19
 所在地 所沢市元町

点 番	点 名	X座標 (m)	Y座標 (m)	距離 (m)	傾斜 (度)	備考
1	561-1	21164.714	-31723.475	1.810		境界点
2	561-2	21157.938	-31733.556	0.164		境界点
3	561-3	21118.076	-31743.544	5.144		境界点
4	561-4	21102.811	-31718.019	2.506		境界点
5	561-5	21161.311	-31709.540	2.048		境界点
6	561-6	21171.476	-31707.484	2.017		境界点
7	561-7	21144.945	-31704.900	0.451		境界点
8	561-8	21165.209	-31704.951	4.508		境界点
9	561-9	21175.573	-31705.184	7.007		境界点
10	561-10	21175.573	-31705.184	2.005		境界点
11	561-11	21171.045	-31714.000	2.407		境界点
12	561-12	21174.530	-31713.902	4.671		境界点
13	561-13	21175.197	-31718.568	0.228		境界点
14	561-14	21174.096	-31718.704	0.215		境界点
15	561-15	21175.771	-31718.870	3.473		境界点
16	561-16	21172.102	-31718.882	4.778		境界点
17	561-17	21188.824	-31702.038	0.106		境界点
18	561-18	21185.446	-31701.057	0.601		境界点
19	561-19	21184.901	-31714.836	3.059		境界点
20	561-20	21184.154	-31722.565			境界点

計算方法
 距離 (m) 80.37 m
 面積 (㎡) 138.756832
 2点 = X1(Y1, X2(Y2) = A(m) - B(m) = 80.37 m



点 番	点 名	X座標 (m)	Y座標 (m)	距離 (m)	傾斜 (度)	備考
1	561-1	21164.714	-31723.475	77.311		境界点
2	561-2	21157.938	-31733.556	75.330		境界点
3	561-3	21118.076	-31743.544	66.900		境界点
4	561-4	21102.811	-31718.019	67.683		境界点
5	561-5	21161.311	-31709.540	71.473		境界点
6	561-6	21171.476	-31707.484	69.346		境界点
7	561-7	21144.945	-31704.900	70.431		境界点
8	561-8	21165.209	-31704.951	67.366		境界点
9	561-9	21175.573	-31705.184	77.159		境界点
10	561-10	21175.573	-31705.184	67.366		境界点
11	561-11	21171.045	-31714.000	77.366		境界点
12	561-12	21174.530	-31713.902	71.473		境界点
13	561-13	21175.197	-31718.568	70.431		境界点
14	561-14	21174.096	-31718.704	69.346		境界点
15	561-15	21175.771	-31718.870	77.366		境界点
16	561-16	21172.102	-31718.882	71.473		境界点
17	561-17	21188.824	-31702.038	77.366		境界点
18	561-18	21185.446	-31701.057	77.366		境界点
19	561-19	21184.901	-31714.836	77.366		境界点
20	561-20	21184.154	-31722.565	77.366		境界点

測 定 年 次 測 定 年 次 測 定 年 次 測 定 年 次
 測 定 年 次 測 定 年 次 測 定 年 次 測 定 年 次
 測 定 年 次 測 定 年 次 測 定 年 次 測 定 年 次

A3をA4に縮小

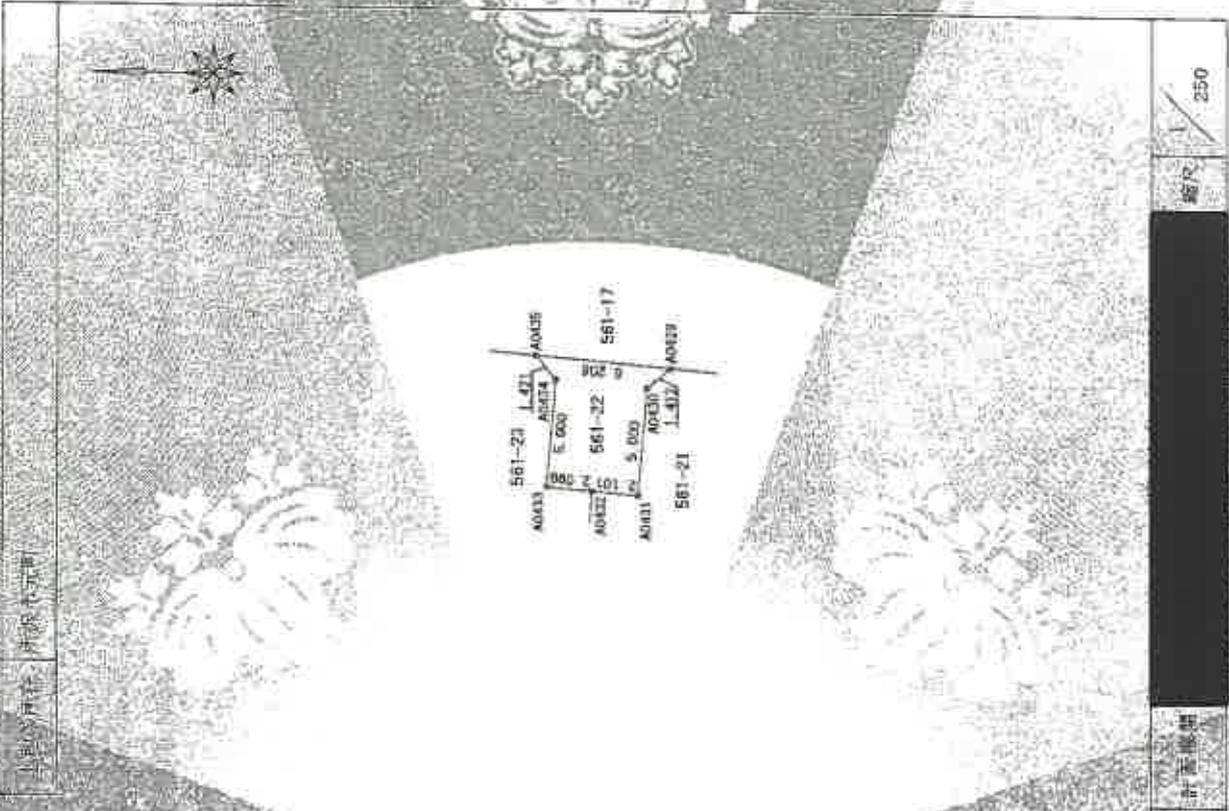
登記年月日：令和2年7月15日

これは図面に記載されている内容を目視して取りかき
 (さいたま市方法務局所収文書番号)
 令和7年7月15日 東京法律事務所 登記簿

地積測量図

地番 561-22

土地の用途 市街化区域



点番	X座標 (m)	Y座標 (m)	点間距離 (m)	積算面積 (㎡)
A0031	2111.406	-33220.069	3.000	0.000
A0032	2115.314	-33219.079	5.000	0.000
A0033	2119.274	-33214.086	1.421	0.000
A0034	2123.095	-33213.010	6.208	0.000
A0035	2114.978	-33214.343	1.412	0.000
A0036	2111.901	-33215.206	5.000	0.000
A0037	2111.500	-33220.240	2.103	0.000
A0038	2111.306	-33225.009		

計測方法 水準測量
 測点の位置 市街化区域
 測点の高さ 45.57m
 測点の距離 33.220m
 測点の面積 0.000㎡

測量の基準	点	X座標 (m)	Y座標 (m)	面積 (㎡)
1. 測量原点	10048	-23207.252	-33021.210	77.311
2. 測量原点	10071	-23197.131	-33102.490	75.290
3. 測量原点	4-2022	-23209.012	-33176.605	80.950
4. 測量原点	4-2021	-23041.000	-33177.610	60.000
5. 測量原点	4-2051	-23179.687	-33179.684	71.683
6. 測量原点	4-2052	-23143.225	-33179.057	71.473
7. 測量原点	4-2053	-23057.448	-33202.546	60.832
8. 測量原点	4-2054	-23095.116	-33206.215	70.407
9. 測量原点	4-2055	-23070.630	-33270.807	70.031
10. 測量原点	4-2016	-23070.107	-33221.111	69.400
11. 測量原点	4-2017	-23126.024	-33201.310	71.166
12. 測量原点	4-2018	-23161.923	-33244.724	70.125
13. 測量原点	4-2056	-23172.276	-33211.988	71.133
14. 測量原点	4-2057	-23267.085	-33241.000	70.218

測量方法 水準測量
 測点の位置 市街化区域
 測点の高さ 45.57m
 測点の距離 33.220m
 測点の面積 0.000㎡

土地の用途 市街化区域

面積 250

登記簿

A3をA4に縮小

管理番号：M58626

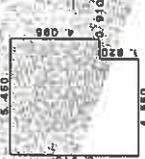
各階平面図

建物図面

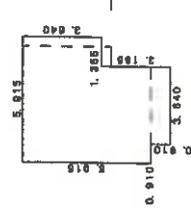
登記番号 561-23

所在地 所沢市元町6-6(番地3)

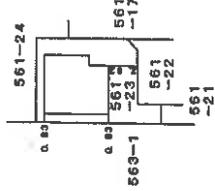
1階



2階



3階



1階

250

500

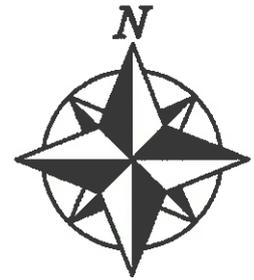
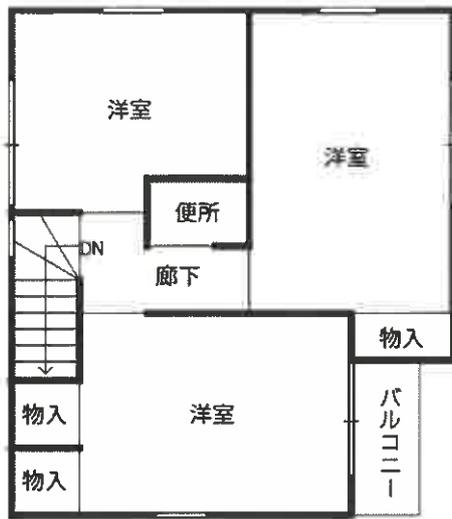
これは図面に記録されている内容を証明するに用いる。
 (さいたま地方裁判所所沢支部管轄)
 令和7年7月3日 東京法務局

A3をA4に縮小

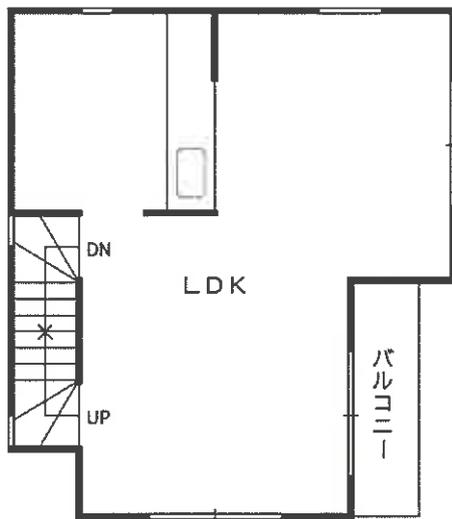
建物間取図

令和7年(ケ)第137号

3階



2階



1階

