

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 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 2 月 26 日から 令和 8 年 3 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 26 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 3 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 19 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 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） 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	34,444,000 27,555,200	一括	6,888,800	181,072	48,137
1	10,400,000				
2	4,000				
3	24,040,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 所沢市南住吉 |
| | 地 番 | 9 2 0 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 所沢市南住吉 |
| | 地 番 | 9 2 0 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 0. 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 所沢市南住吉 9 2 0 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 9 2 0 番 6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2. 1 0 平方メートル |
| | | 2 階 7 2. 1 0 平方メートル |
| | | 3 階 7 2. 1 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1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】

101号室をAが、102号室をBが、103号室をCが、105号室をDが、201号室をEが、202号室をFが、203号室をGが、205号室をHが、301号室をIが、302号室をJが、303号室をKが、305号室をLが各占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。



- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 所沢市南住吉
 地 番 920番6
 地 目 宅地
 地 積 124.02平方メートル

- 2 所 在 所沢市南住吉
 地 番 920番8
 地 目 公衆用道路
 地 積 0.42平方メートル

- 3 所 在 所沢市南住吉 920番地6
 家屋 番号 920番6
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積

1階	72.10平方メートル
2階	72.10平方メートル
3階	72.10平方メートル



令和 7年(ケ)第 72号
令和 7年 7月 9日受理
令和 7年 8月25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 | 所沢市南住吉 |
| | 地 番 | 920番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 所沢市南住吉 |
| | 地 番 | 920番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 0.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 所沢市南住吉 920番地6 |
| | 家屋 番号 | 920番6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.10平方メートル |
| | | 2階 72.10平方メートル |
| | | 3階 72.10平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	所沢市南住吉20-5				
土地	物件1、2				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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 上記の者が物件1の土地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					
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 元・5・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円	
	A		自令7・5・11 至令9・5・10				☒ 敷 ☐ 保 42,000円	
3	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 10・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000円	☒ 左記賃料のほか ・共益費2,000円／月
	B		自令6・9・1 至令8・8・31				☒ 敷 ☐ 保 46,000円	
3	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 4・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	☒ 左記賃料のほか ・共益費2,000円／月
	C		自令6・12・31 至令8・12・30				☒ 敷 ☐ 保 35,000円	
3	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 28・3・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円	☒ 左記賃料のほか ・共益費2,000円／月
	D		自令6・3・10 至令8・3・9				☒ 敷 ☐ 保 43,000円	
3	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 21・4・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円	☒ 左記賃料のほか ・共益費2,000円／月
	E		自令7・4・9 至令9・4・8				☒ 敷 ☐ 保 42,000円	
3	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・2・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円	☒ 左記賃料のほか ・共益費2,000円／月
	F		自令6・2・21 至令8・2・20				☒ 敷 ☐ 保 38,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
3	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 23・2・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円	☒ 左記賃料のほか ・共益費2,000円／月
	自令7・2・15 至令9・2・14				☒ 敷 ☐ 保 38,000円			
3	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 4・5・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円	☒ 左記賃料のほか ・共益費2,000円／月
	自令6・5・26 至令8・5・25				☒ 敷 ☐ 保 39,000円			
3	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 25・2・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円	
	自令7・2・3 至令9・2・2				☒ 敷 ☐ 保 47,000円			
3	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 28・11・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	☒ 左記賃料のほか ・共益費2,000円／月
	自令6・11・3 至令8・11・2				☒ 敷 ☐ 保 40,000円			
3	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 25・9・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	☒ 左記賃料のほか ・共益費2,000円／月
	自令5・9・3 至令7・9・2				☒ 敷 ☐ 保 40,000円			
3	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 24・11・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円	☒ 左記賃料のほか ・共益費2,000円／月
	自令6・11・3 至令8・11・2				☒ 敷 ☐ 保 45,000円			

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ F (占有者)	1 本件建物202号室には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 3 室内について、不具合は特にありませんが、ベランダの隣室との仕切りが破損しています。
■ K (占有者)	1 本件建物303号室には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 3 室内について、不具合は特にありません。
■ E (占有者)	1 本件建物201号室には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 3 室内について、不具合は特にありません。
■ J (占有者)	1 本件建物302号室には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりです。なお、令和6年11月3日から同様な内容で更新しています。 3 室内について、不具合は特にありません。
■ I (占有者)	1 本件建物301号室には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 3 室内について、水回りが傷んでいます。
■ A (占有者)	1 本件建物101号室には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 3 室内について、不具合は特にありません。
■ L (占有者)	1 本件建物305号室には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 3 室内について、浴室のドアが外れることがあります。
■ G (占有者)	1 本件建物203号室には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 3 室内について、不具合は特にありません。
■ D (占有者)	1 本件建物105号室には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 3 室内について、浴室の換気扇が故障しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 本件建物102号室には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 3 室内について、不具合は特にありません。
■ H (占有者)	1 本件建物205号室には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 3 室内について、壁の一部が膨張して曲がっています。

(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、賃貸借契約書、ライフライン（水道）の回答書及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目ないし4枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番920-4）は、私人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。
 - ① 202号室と203号室とのベランダの間にある仕切りが破損（写真⑥）
 - ② 205号室の壁の一部が膨張して湾曲している（写真⑦）
 - ③ 2階外廊下のコンクリートの床にひび割れ（写真⑧）
- 5 本件土地（物件1）北東角にプロパンガスボンベを置いてあるコンクリートブロックで囲まれた定着物（屋根と壁の間に空間があるため建物とは認定しなかった。）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7月12日(土) 15:40-16:15	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 占有者(302)につき現況調査照会書交付 その他の占有者につき現況調査照会書差し入れ
7年7月14日(月) 10:05-10:15	執行官室	管理会社あて賃貸借契約書交付依頼書送付 ライフライン(水道)照会依頼
7年7月15日(火) 8:15-8:25	物件所在地	物件(202)調査、占有調査、見分、写真撮影 占有者面談
7年7月18日(金) 8:30-8:35	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年7月19日(土) 11:35-11:40	物件所在地	全戸不在(102、103、201、203、303)につき現況 調査催告書(2回目)差し入れ
7年8月4日(月) 13:30-13:33	物件所在地	全戸不在(102、103、201)につき現況調査催告 書(3回目)、(105)につき現況調査催告書(第 2回明)各差し入れ、
7年8月7日(木) 14:50-15:30	物件所在地	物件(303、201)調査、占有調査、見分、写真撮影 各占有者面談
(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させて臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

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9日(土) 12:40-13:35	物件所在地	物件(302、301、101、305)調査、占有調査、見分、写真撮影、各占有者面談、評価人同行
7年8月10日(日) 8:55-9:30	物件所在地	物件(203、105、102)調査、占有調査、見分、写真撮影、各占有者面談、評価人同行
7年8月19日(火) 10:10-10:20	物件所在地	物件(103)調査、占有調査、見分、写真撮影
7年8月23日(土) 8:20-8:40	物件所在地	物件(205)調査、占有調査、見分、写真撮影 占有者面談
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させて臨場した。 ☒ 令和7年8月19日 目的物件(103)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7年8月10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

登記年月日：平成31年2月13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。

(さいたま地方裁判所所沢支部管轄)

令和7年4月7日

東京法務局豊島出張所

登記官

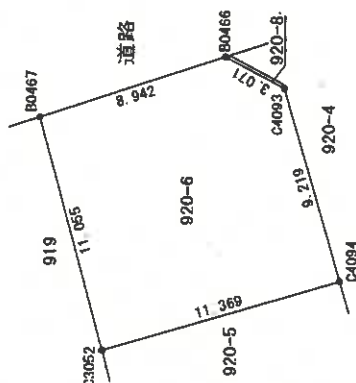
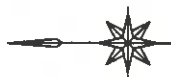
(一 枚 用)

請求番号：7-2

地 積 測 量 図

地 番 920-6

土地の所在 所沢市南住吉



地 番	920-6	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	面積(m ²)	備 考
B0466		-23942.557	-33227.452	3.071	コンクリート杭
C4093		-23945.270	-33228.891	9.219	コンクリート杭
C4094		-23947.111	-33237.748	11.300	金属プレート
C3052		-23936.889	-33240.838	11.055	コンクリート杭
B0467		-23934.034	-33230.158	8.947	コンクリート杭
B0466		-23942.557	-33227.452		コンクリート杭
計算方法	$S = \sum (Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$				
積算面積	-248.050524				
面積 (m ²)	124.0255120				
地 積	124.02 m ²				

測量の基準	点 名	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	用途
測量点	61	-3968.571	33238.482	金属杭
測量点	62	-23927.979	-33238.187	金属杭
測量点	63	-23929.919	-33238.992	金属杭
測量点	64	-23857.172	-33291.759	金属杭
測量点	65	-23928.267	-33258.760	金属杭
測量点	66	-23871.196	-33248.103	金属杭
測量点	67	-23911.685	-33238.608	金属杭
測量点	68	-23950.182	-33235.068	金属杭
測量点	69	-3998.047	-33204.777	金属杭

測 地 系	世界測地系(測地成果2011)
座 標 系	IX 系
縮 尺 係 数	0.999913
測量年月日	平成30年12月20日

作 成 者

縮尺 1/

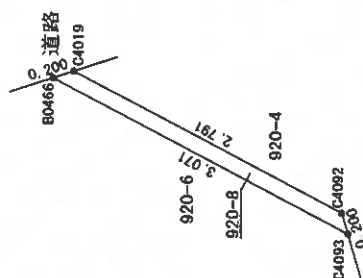
計画機関

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

地址 920-8

土地の所在
所沢市南住吉



位置	920-8				位置座標	備考
位置	X座標(X n)	Y座標(Y n)	点座標	位置座標		
C4019	-23942.748	-33272.391	2.791	金属プレート		
C4092	-23945.215	-33228.698	0.200	金属プレート		
C4093	-23945.270	-33228.891	3.071	コンクリート板		
B0466	-23942.557	-33277.457	0.200	コンクリート板		
C4019	-23942.748	-33272.391		金属プレート		
計算方法	$Z = Y \cdot \ln(Y - 1) - Y + 1$					
座標座標	-0.844588					
座標 (m)	4227940					
座標	0.42					m

調査の五欄		東 西 五 の 点 間 長 び 尺 四 厘				行 進
測 量 点	測 量 間 隔	点	X 座 標	Y 座 標	標 高	行 進
世帯	4 結東地点	60	33968.579	33108.487	77.159	金屋銅
世帯	4 結東地点	61	23272.979	33300.167	77.205	金屋銅
世帯	4 結東地点	62	23272.979	33272.997	77.094	金屋銅
世帯	4 結東地点	63	23867.172	33241.759	77.219	金屋銅
世帯	4 結東地点	67	23871.67	33154.760	77.587	金屋銅
世帯	4 結東地点	68	23871.196	33248.203	76.804	金屋銅
世帯	4 結東地点	69	23911.685	33136.608	76.714	金屋銅
世帯	4 結東地点	70	23950.189	33125.068	76.837	金屋銅
世帯	4 結東地点	71	23904.047	33204.177	76.674	金屋銅

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	1X系
縮尺係數	0.999913
測量年月日	平成30年12月20日

作者

縮尺 1

圖機面計

縮尺 $\frac{1}{50}$

登記年月日：平成19年9月13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4月7日 東京法務局豊島出張所

登記官

(13 枚目)

請求番号：7-3

1134515

各階平面図

920 - 6

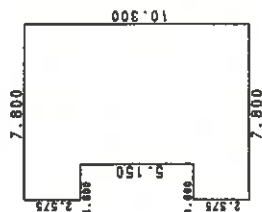
家屋番号

建物各階平面図

H19.13

建物の所在
所沢市南住吉920番地6

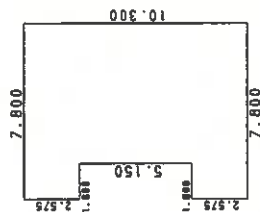
1 階



求積表

2.575 X 1.800	=	4.120000
2.575 X 1.800	=	4.120000
10.300 X 6.200	=	63.860000
合計		72.100000
床面積		72.10 m ²

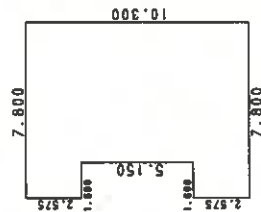
2 階



求積表

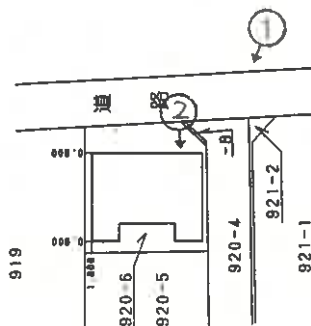
2.575 X 1.800	=	4.120000
2.575 X 1.800	=	4.120000
10.300 X 6.200	=	63.860000
合計		72.100000
床面積		72.10 m ²

3 階



求積表

2.575 X 1.800	=	4.120000
2.575 X 1.800	=	4.120000
10.300 X 6.200	=	63.860000
合計		72.100000
床面積		72.10 m ²



←○(写真撮影位置表示)

単位は m

作製者

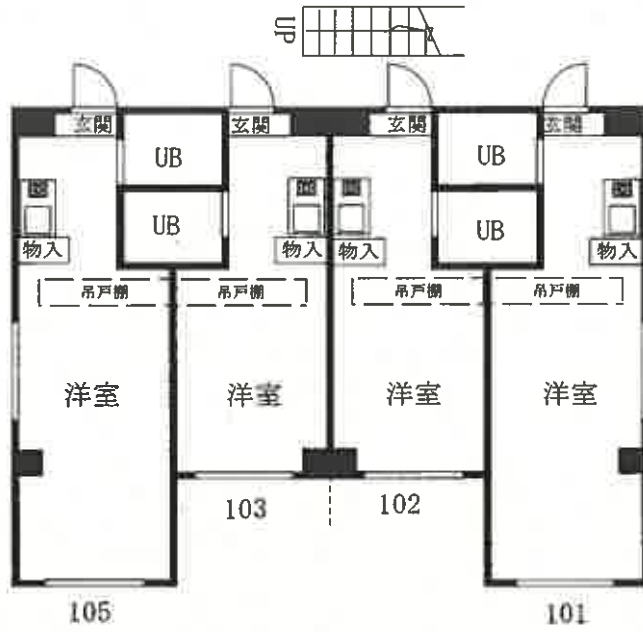
縮尺 1/250

申請人

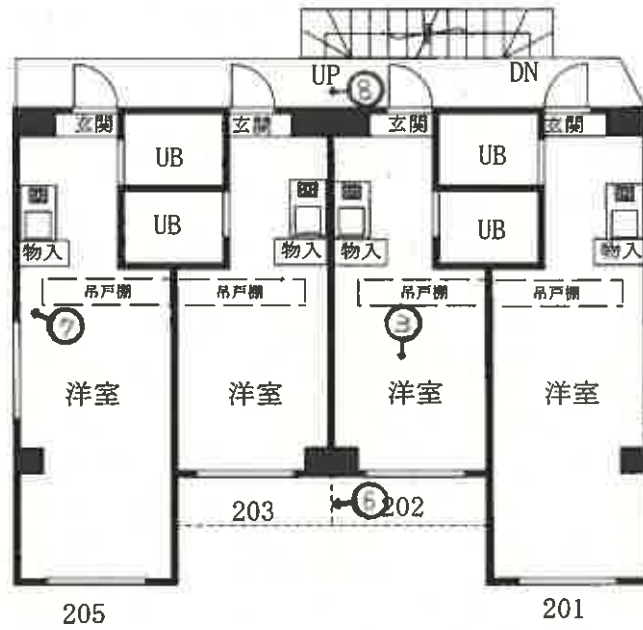
縮尺

1/500

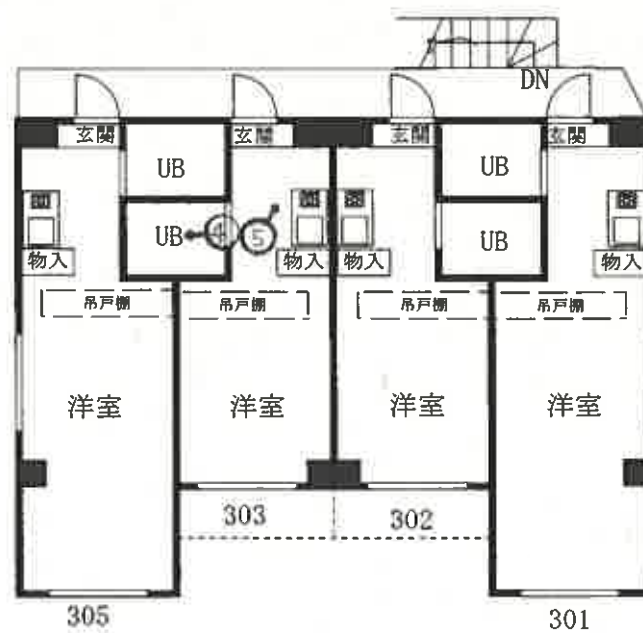
1 階



2 階



3 階



←○(写真撮影位置表示)

支柱



①



②

ゴミ置場



③



④



⑤

仕切りが破損



⑥

壁の一部が湾曲



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 7 2 号
令和 7 年 8 月 1 0 日 現地調査
令和 7 年 8 月 2 7 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 所沢市南住吉
 地 番 920番6
 地 目 宅地
 地 積 124.02平方メートル

- 2 所 在 所沢市南住吉
 地 番 920番8
 地 目 公衆用道路
 地 積 0.42平方メートル

- 3 所 在 所沢市南住吉 920番地6
 家屋 番号 920番6
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積

1階	72.10平方メートル
2階	72.10平方メートル
3階	72.10平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金34,444,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,400,000円
物件2（土地）	金4,000円
物件3（建物）	金24,040,000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の内訳価格は公衆用道路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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1 2	所 在 地 番 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	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	西武池袋・新宿線「所沢」駅の南西方約1km(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 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種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 積 状 地 勢 そ の 他	124.02㎡（物件1） ほぼ整形（物件1） ほぼ平坦
接面道路の状況	東約4.3m舗装市道第5-71号線 南約4.2m行止り舗装私道 （各建築基準法上の道路） 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 ガス配管：なし 下 水 道：あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	・ 東側市道は建築基準法42条1項1号。認定幅員は4.0m～4.7mである。 ・ 南側私道は建築基準法42条1項5号で物件2はその一部である。道路の位置の指定：平成3年6月21日 第21号 幅員4.2m 延長20.5m。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地内（未調査）。土木工事等を行う場合確認調査（試掘調査）を要するとのことで、詳細は担当課に問合せのこと。 ・ 物件1北東角にプロパンガスボンベ置場（定着物）がある。 ・ 外側水平表面（横田基地）。	

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1年9月6日新築 経 過 年 数：約36年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り、吹付タイル、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、CF、その他 設 備：電気、給排水等 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 全12戸（ワンルーム）の賃貸マンション「グレース邑」。 ・ 2階外廊下のコンクリート床にひび割れ（補修痕あり）。外階段に錆が見られた。 ・ 105号室浴室換気扇が故障。202号室ベランダの仕切り破損。205号室壁の一部が膨張して曲がっている。301号室水回りに傷み。305号室浴室ドア不具合。 ・ 基準容積率が超過している。（前面道路に係る容積率の制限 $4.3\text{m} \times 0.4 = 172\%$） <（使用容積率 $216.30\text{ m}^2 \div 124.02\text{ m}^2 \approx 174\%$）。 なお、担当課備付の建築計画概要書（H1.1.27 第1965号）では事務所共同住宅（車庫）となっており現況と異なっている。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であるため、本件評価では積算価格に加え、収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

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 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	258,000	1.037	124.02	0.97	32,190,000

※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-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

277,000 円/㎡ × 104/100 × 100/101.5 × 100/110 = 258,000 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近隣に比して交通接近・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として角地・方位、減価要因として埋蔵文化財包蔵地内等を考慮した。

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）

本物件は私道敷等であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
2	258,000	0.05	0.42	5,000

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	270,000	216.30	0.18	10,510,000

ウ 現価率:

経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価率(建物の状況及び中古建物の市場性等も考慮) -15%

(計算式) $10 / (36 + 10) \times (1 - 0.15)$

2 積算価格

前記により求めた価格に、土地について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て下記のとおり積算価格を求めた。

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	32,190,000	0.60	法定地上権	19,310,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	32,190,000	-19,310,000		12,880,000	30.2
3	10,510,000	+19,310,000	1.0	29,820,000	69.8
積算価格 (合計) 注				42,700,000	100.0

注 物件 2 は、後記Ⅲ評価額の判定において考慮し当該価格合計には算入しない。

ウ 占有減価修正：賃貸用建物につき必要なしと判断した。

Ⅱ 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ＝ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
6,180,000	(1-0.30)	4,326,000	8.0%	54,080,000

ア 総 収 益：実際収受賃料(共益費含む)の合計月額 515,000 円を採用した。

なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総 費 用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

エ 還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率 5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

本件評価では、賃貸中の共同住宅(ワンルーム)であるが築年数等を勘案して、収益価格を重視し積算価格を比較考量して土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定した。さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

なお、物件2は、前記Ⅰ1②により求めた価格に競売市場修正を施して下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	引受債務 相当額(円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	51,800,000	30.2	0.95	0.7		10,400,000
3		69.8	0.95	0.7	-	24,040,000
2	5,000	-	1.0	0.7		4,000
一括価格 (合計)						34,444,000

ウ 市場性修正：容積率超過等による市場性減価を考慮した。

エ 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。

オ 引受債務相当額：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格(所沢-13)

所 在：所沢市西住吉 822 番 5「西住吉 10-6」

価 格：277,000 円/㎡

位 置：西武池袋・新宿線「所沢」駅約 730m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：173 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東 4.0m 市道

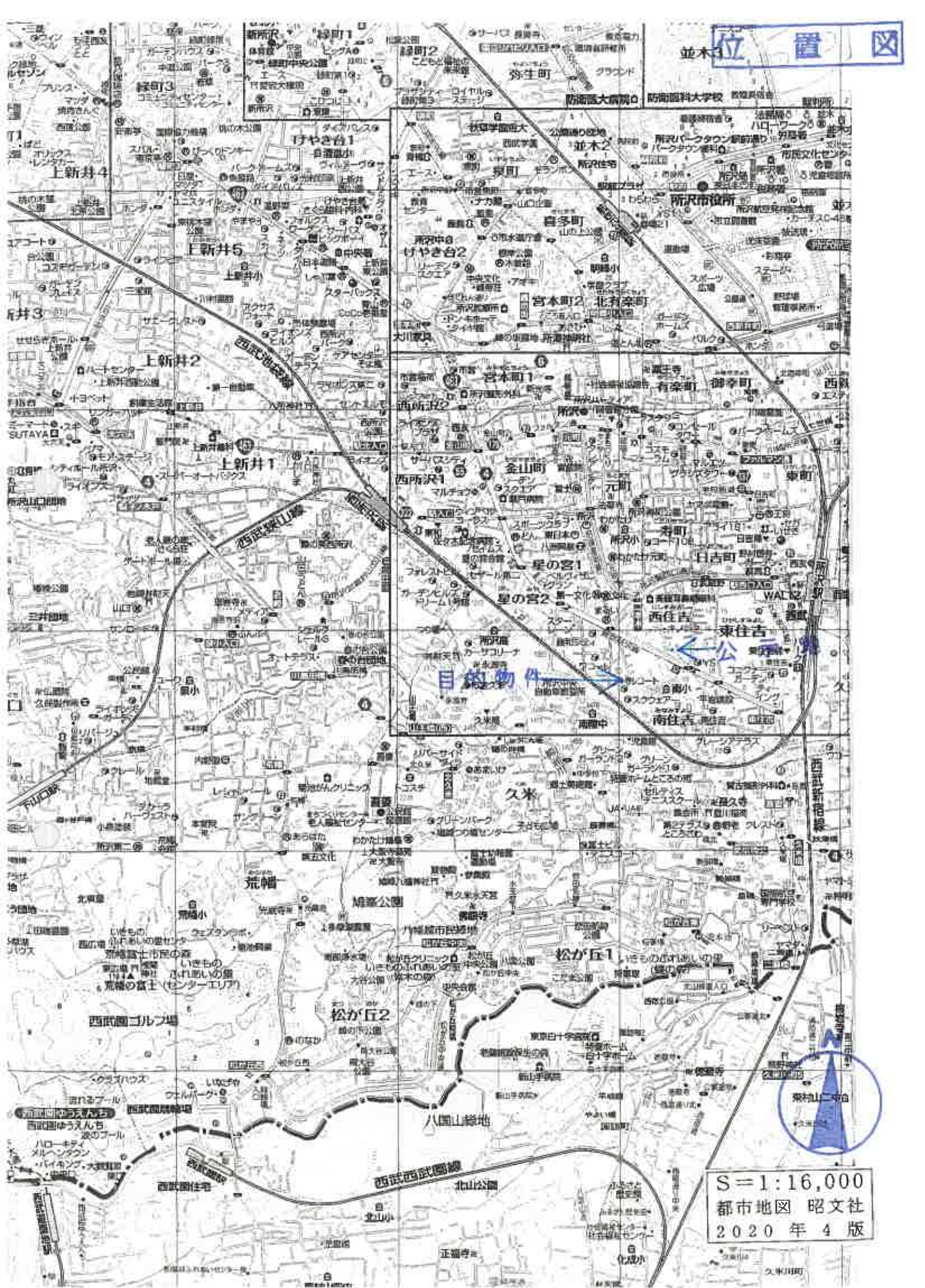
用途指定等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：一般住宅、アパート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



S=1:16,000
都市地図 昭文社
2020年4版

登記年月日：平成31年2月15日

地積測量図

地積測量図
 所在地：新潟県新潟市
 地積測量図
 測量者：新築地測量士



点	座標 (X, Y)	点積 (X, Y)	面積 (㎡)
B0467	29942.057	-33227.452	3.071
C0062	33450.270	-33228.681	0.319
B20-5	29942.812	-33237.748	11.166
B20-6	33450.883	-33245.838	11.065
C4093	29942.057	-33227.452	0.342
B20-4	29942.057	-33227.452	0.342
合計			27.51
面積 (㎡)			27.51
面積 (㎡)			124.000000

点	座標 (X, Y)	点積 (X, Y)	面積 (㎡)
B0467	29942.057	-33227.452	3.071
C0062	33450.270	-33228.681	0.319
B20-5	29942.812	-33237.748	11.166
B20-6	33450.883	-33245.838	11.065
C4093	29942.057	-33227.452	0.342
B20-4	29942.057	-33227.452	0.342
合計			27.51
面積 (㎡)			27.51
面積 (㎡)			124.000000

測量者：新築地測量士
 測量日：2019年2月15日
 測量時間：11時～12時
 測量場所：新潟県新潟市

作成者

測量者

250

この図面は測量士が作成したものであり、測量士が責任を負います。

(もしも測量士が測量士でない場合は、測量士が責任を負います。)

令和2年4月7日

測量士新築地測量士

測量士

登記年月日：平成33年2月13日

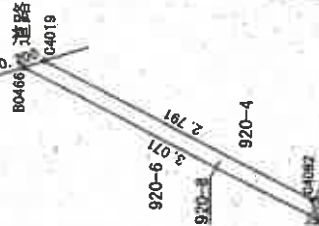
地 積 測 量 図

地 積 320.46

土地所有権 清水市蔵安吉



点 番	点 名	X座標 (m)	Y座標 (m)	面積 (㎡)	地積 (㎡)
02019	4番基線点	23412.746	33227.201	2.791	全積
04002	4番基線点	23394.215	33228.098	0.200	全積
04003	4番基線点	23445.200	33228.201	3.071	コンクリ
04019	4番基線点	23447.537	33227.452	0.200	コンクリ
04020	4番基線点	23442.016	33227.301	0.200	全積
計					25.510
計					423.940
計					0.41



点 番	点 名	X座標 (m)	Y座標 (m)	面積 (㎡)	地積 (㎡)
02019	4番基線点	23412.746	33227.201	2.791	全積
04002	4番基線点	23394.215	33228.098	0.200	全積
04003	4番基線点	23445.200	33228.201	3.071	コンクリ
04019	4番基線点	23447.537	33227.452	0.200	コンクリ
04020	4番基線点	23442.016	33227.301	0.200	全積
計					25.510
計					423.940
計					0.41

測量者	清水市蔵安吉
測量日	2023年12月25日
測量時間	0.0000
測量地点	清水市蔵安吉

作成者

測量者

測量日

測量時間

測量地点

測量者

50

これは図面に記載された土地の面積を示す図面です。
(さいたま市地方事務局所沢支局) 蔵安吉
令和7年4月7日 東京法務局豊田支局

登録

請求番号：7-4

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年9月13日

1134515

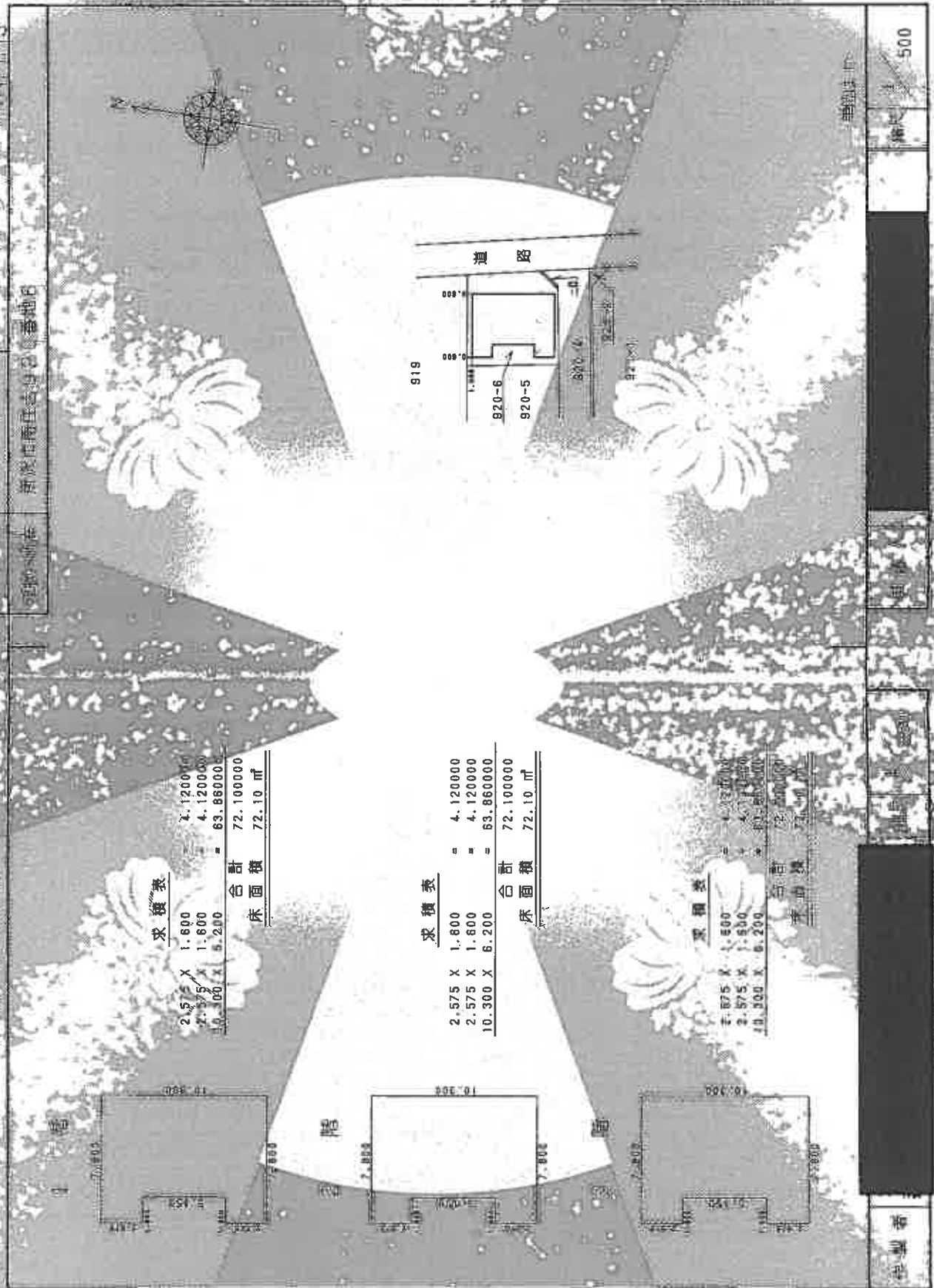
各階平面図

820-5 寄

新築戸建て住宅（番地）

建物平面図

113



求積表

2.575 X 1.600	=	4.120000
2.575 X 1.600	=	4.120000
10.300 X 6.200	=	63.860000
合計		72.100000
床面積		72.10 m ²

求積表

2.575 X 1.600	=	4.120000
2.575 X 1.600	=	4.120000
10.300 X 6.200	=	63.860000
合計		72.100000
床面積		72.10 m ²

求積表

2.575 X 1.600	=	4.120000
2.575 X 1.600	=	4.120000
10.300 X 6.200	=	63.860000
合計		72.100000
床面積		72.10 m ²

縮尺 1/500

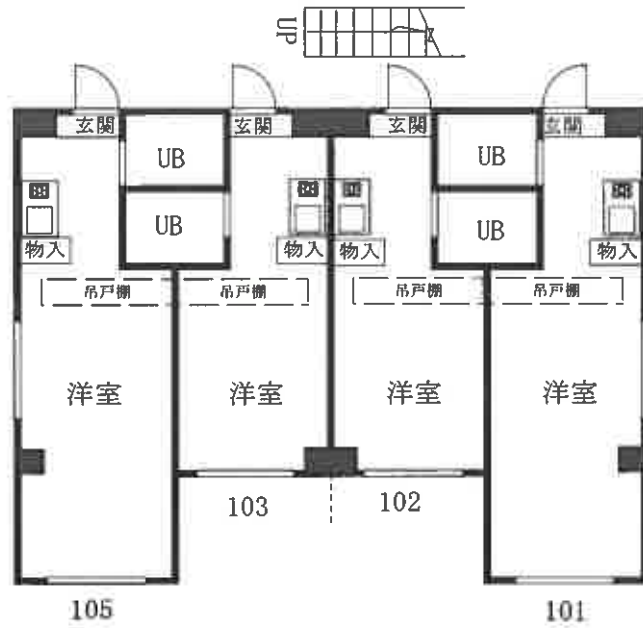
500

(国土利用基本法第14条第1項第1号)

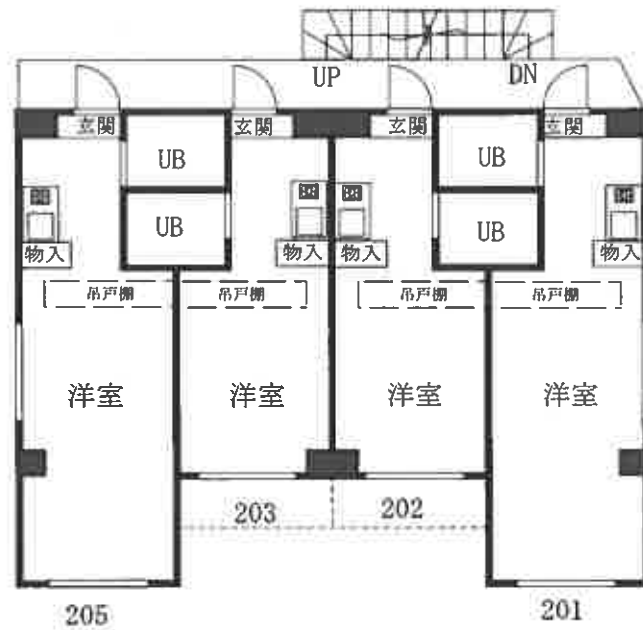
請求番号：7-3

A3をA4に縮小

1 階



2 階



3 階

