

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 5月21日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 6月 4日 午前10時00分 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 5月25日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 4月15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 沢市並木二丁目 1番地3

家屋 番号 1番3

種 類 練習場・店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根3階建

床 面 積 1階 655.70平方メートル
2階 1617.70平方メートル
3階 1134.35平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ゴミ置場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 7.50平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月13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】

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】

賃借権

範囲 別紙建物間取図の主である建物1階「接骨院」部分

賃借人 A

期限 令和8年5月27日

賃料 12万円

敷金 なし

保証金 なし

特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・別紙建物間取図の主である建物1階「店舗」部分を株式会社Smile Switchが占有している。同社の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。
 - ・その余の1階部分のうち、A占有部分を除いた部分、2階部分及び3階部分並びに付属建物符号1を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1】

本件建物のために、その敷地(地番1番3, 地積3614.93平方メートル, 所有者独立行政法人都市再生機構)につき事業用定期借地権が存する。買受人



は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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、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 沢市並木二丁目 1番地3

家屋 番号 1番3

種 類 練習場・店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根3階建

床 面 積 1階 655.70平方メートル
2階 1617.70平方メートル
3階 1134.35平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ゴミ置場

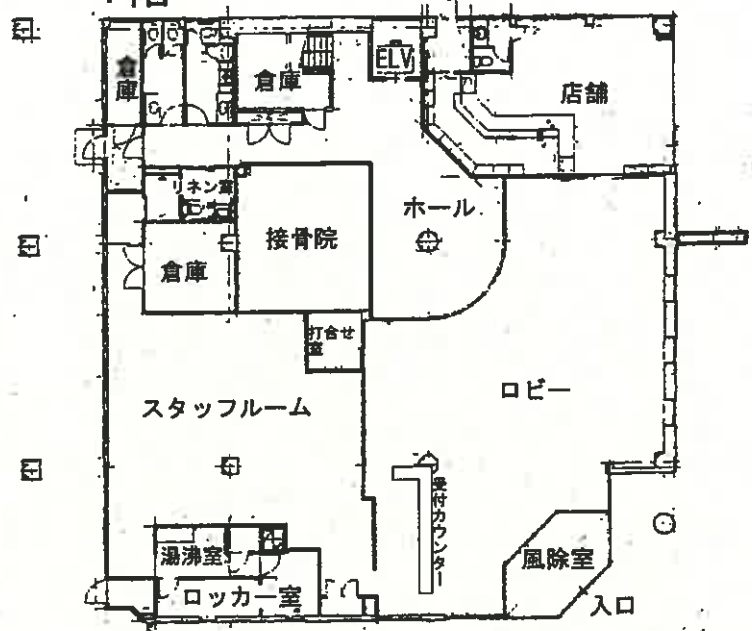
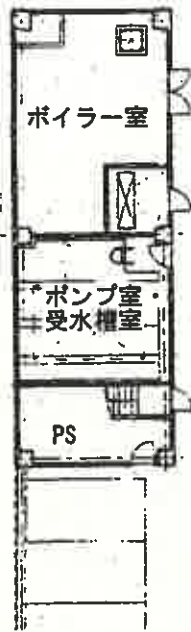
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 7.50平方メートル



ゴミ置場 (附属建物符号1)

主である建物
1階



令和 7年(ケ)第174号
令和 7年11月11日受理
令和 7年12月11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 沢市並木二丁目 1番地3
- 家屋 番号 1番3
- 種 類 練習場・店舗
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 655.70平方メートル
2階 1617.70平方メートル
3階 1134.35平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 ゴミ置場
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
- 床 面 積 7.50平方メートル



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)
建 物	物件1
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 (■主たる建物 ■附属建物) <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (□主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者及びその他の者が本主たる建物をフィットネスクラブ・店舗として建物所有者が本附属建物をゴミ置場として、それぞれ使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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 <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日] </div>
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)				
占有範囲	建物間取図1階「接骨院」部分		建物間取図1階「店舗」部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社Smile Switch	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■賃貸借契約書)		<input type="checkbox"/> 陳述(()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■賃貸借契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成24年5月28日		令和6年9月16日	
最初の契約等	契約日	平成24年5月27日		令和6年9月3日
	期間	平成24年5月28日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成25年5月27日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		令和6年9月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年5月31日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年5月28日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月27日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()		<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()		<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金120,000円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()		毎月 金200,000円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円		<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金 1,200,000円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他				
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 後記「執行官の意見」のとおり		<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 後記「執行官の意見」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

目的外土地の概況 (物件1 関係)	
所 在	所沢市並木二丁目
地 番	1番3
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	3614.93平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (独立行政法人都市再生機構)
その他の事項	
□関係人(□ (建物所有者) □ ())の陳述/■提示文書(回答書、定期借地権再設定契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年6月1日
最初の契約日	令和4年5月30日
契約等期間	令和4年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和14年5月31日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金4,396,000円 (毎月末日限り当月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金66,493,000円)
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (地方裁判所 支部 平成 年()第 号)
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 後記「執行官の意見」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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者会社担当者	<p>1 本件建物は、当社がフィットネスクラブとして、Aが接骨院として、株式会社Smile Switchがカフェとして、それぞれ使用しており、他に占有者はいません。</p> <p>2 A及び株式会社Smile Switchとは、それぞれ賃貸借契約を締結し、貸しているところ、契約内容は提示した賃貸借契約書のとおりです。 なお、Aとの契約について、敷金はありません。 また、株式会社Smile Switchとの契約について、敷金を定めているところ、まだ、払ってもらっていません。</p> <p>3 本件建物の敷地は、独立行政法人都市再生機構から借りているところ、契約内容は、提示した契約書のとおりです。</p> <p>4 本件建物について、不具合は特にありません。</p> <p>5 前記敷地の一部に約70台分の駐車場があります。</p>
■独立行政法人都市再生機構担当者（地主）	<p>1 回答書に記載した月額賃料及び保証金の額が、契約書の記載と異なるのは、いずれも改定したためです。したがって、回答書に記載した各金額が現在の金額です。</p>
■債務者兼所有者会社担当者	<p>1 現在の月額賃料と保証金の額は、地主が述べたとおり改定され、地主の回答書に記載されたとおりで間違いありません。</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

(5 枚目)

執行官の意見

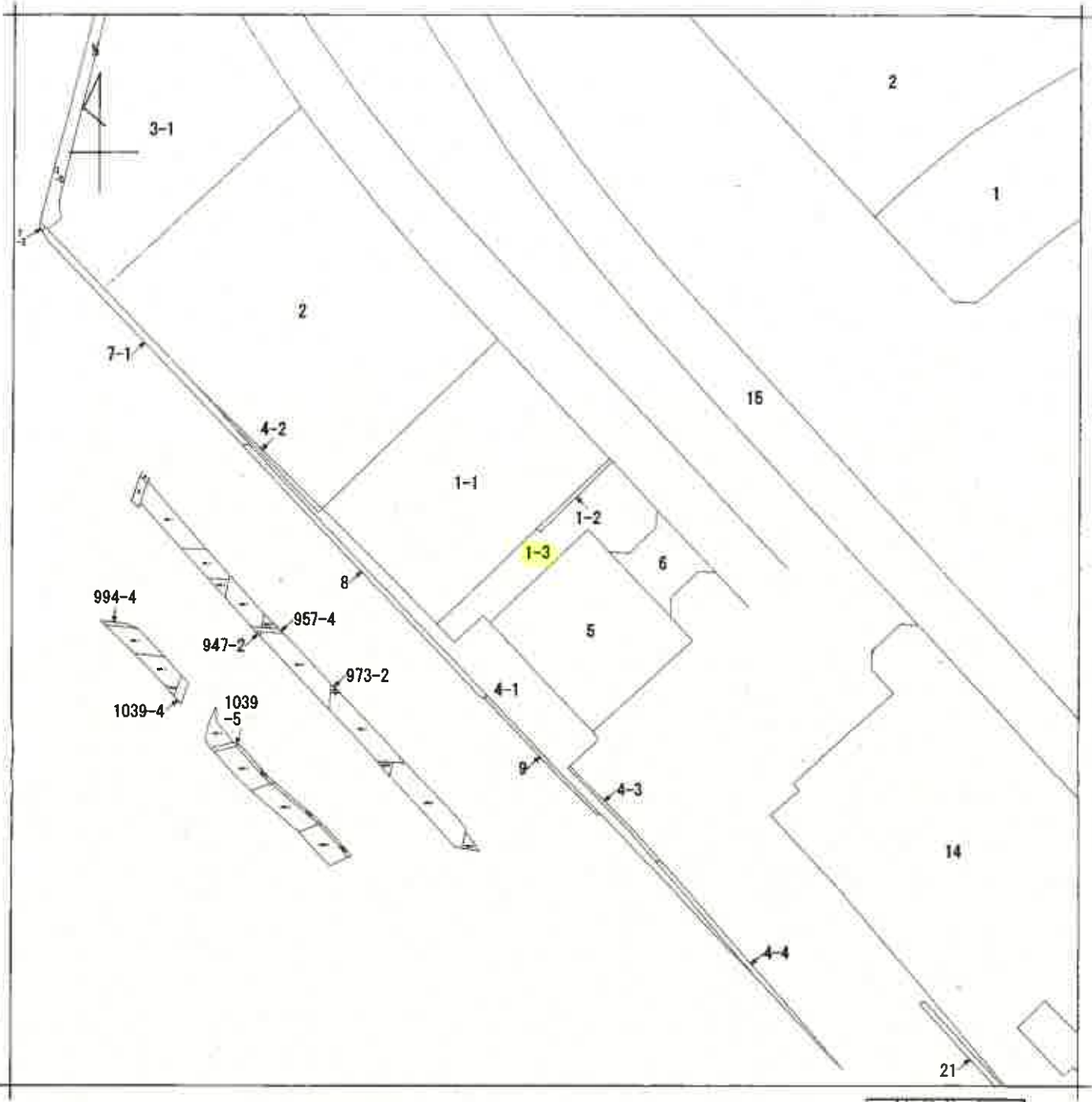
- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況、賃貸借契約書、地主の回答書、定期借地権設定契約書及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目ないし4枚目のとおり認めた。
- 3 地主の回答書に特記事項として以下の記載がある。
 - ① 借地権譲渡については、当機構の承諾事項となっています。
 - ② 事業用定期借地権再設定契約（契約期間10年間、令和14年5月31日契約終了）を契約中であり、契約期間の更新及び延長はできません。
 - ③ 現行契約終了時には、借地について更地返還しなければならないと定められています。
 - ④ 用途を「フィットネスクラブ及び付属飲食店」に限定しています。その他、土地の使用について募集要領の各項目に定めるところに従い使用しなければならないと定められています。
 - ⑤ 賃貸料、賃貸料変更、反社会的勢力の排除、転貸の禁止、違約金等、現行契約内容の承継が条件となります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

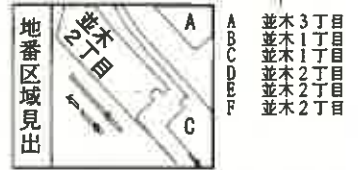
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月12日(水) 11:55-12:10	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 債務者兼所有者会社担当者面談
7年11月14日(金) 12:40-12:45	執行官室	債務者兼所有者会社担当者あて貸借借契約書 交付依頼書送付
7年11月25日(火) 11:00-11:05	執行官室	地主あて現況調査照会書送付
7年11月27日(木) 12:30-12:40	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年12月9日(火) 12:50-14:10	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者兼所有者会社担当者面談、評価人同行
7年12月10日(水) 15:50-15:55	執行官室	地主担当者より電話聴取
7年12月10日(水) 15:55-15:57	執行官室	債務者兼所有者会社担当者より電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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

972-4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	所沢市並木二丁目			地番	1番3		
出力尺	1/2500	精度分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年6月			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9月11日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M56786

登記官



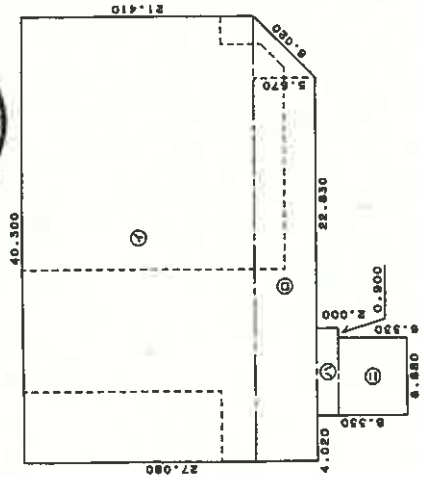
登記年月日：平成14年5月17日

0970023

各階平面図



主たる建物3階



床面積

③	21.410 x 40.300	=	862.823000
④	(40.300+34.650) x 5.670 / 2	=	212.4266500
⑤	2.000 x 7.780	=	15.560000
⑥	6.530 x 6.880	=	43.560400
計			1134.3598500

床面積 1134.35 m²

附属建物(符号1)

床面積

⑦	5.000 x 2.500	=	7.500000
計			7.50

床面積 7.50 m²

作製者

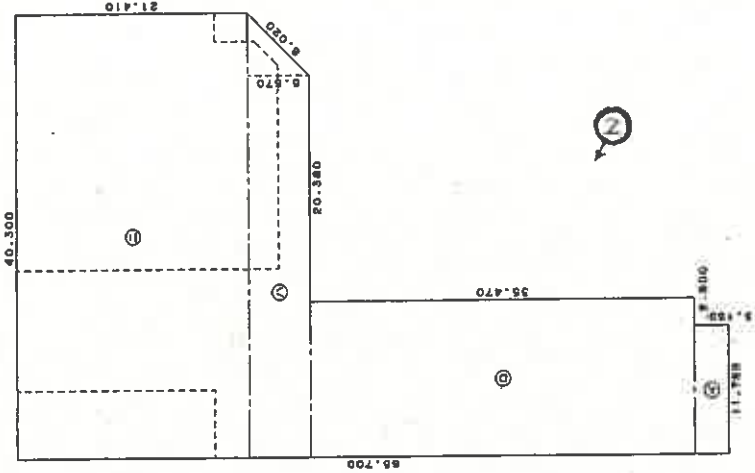
縮尺 1/500

建物各階平面図

家屋番号 1-3

建物の所在 所沢市並木2丁目1番地3

主たる建物2階



床面積

②	3.150 x 11.750	=	37.012500
③	35.470 x 14.250	=	506.447500
④	(40.300+34.650) x 5.670 / 2	=	212.4266500
⑤	21.410 x 40.300	=	862.823000
計			1617.7096500

床面積 1617.70 m²

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方務局所沢支庁管轄)

令和7年9月11日 宇都宮地方務局

登記官

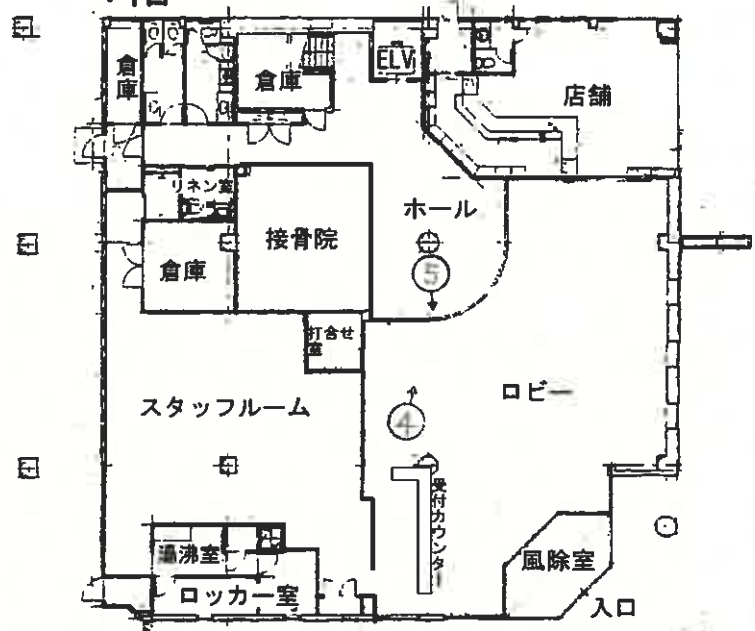
(10枚目)

ゴミ置場 (附属建物符号1)

主である建物
1階

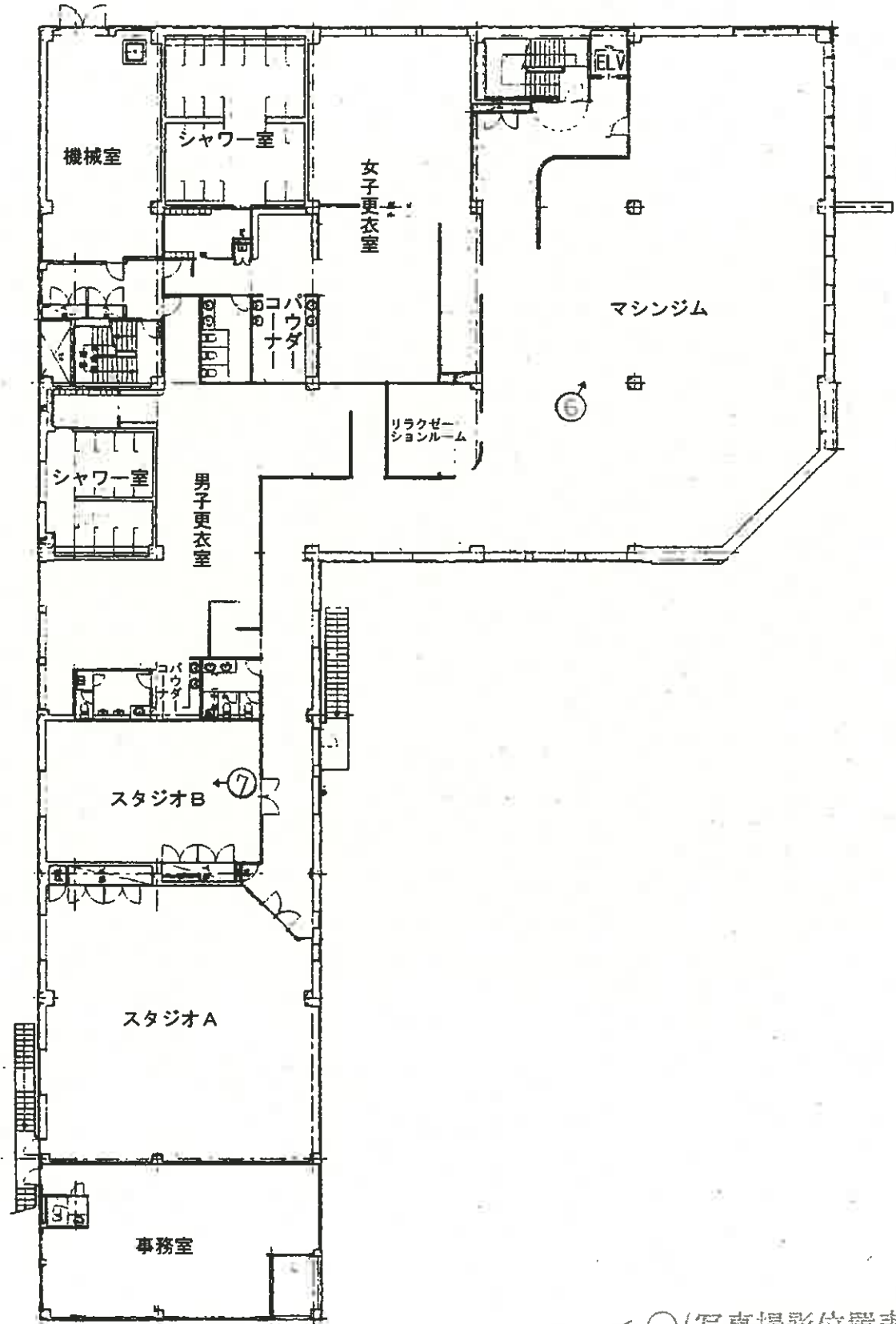


駐車場
↓



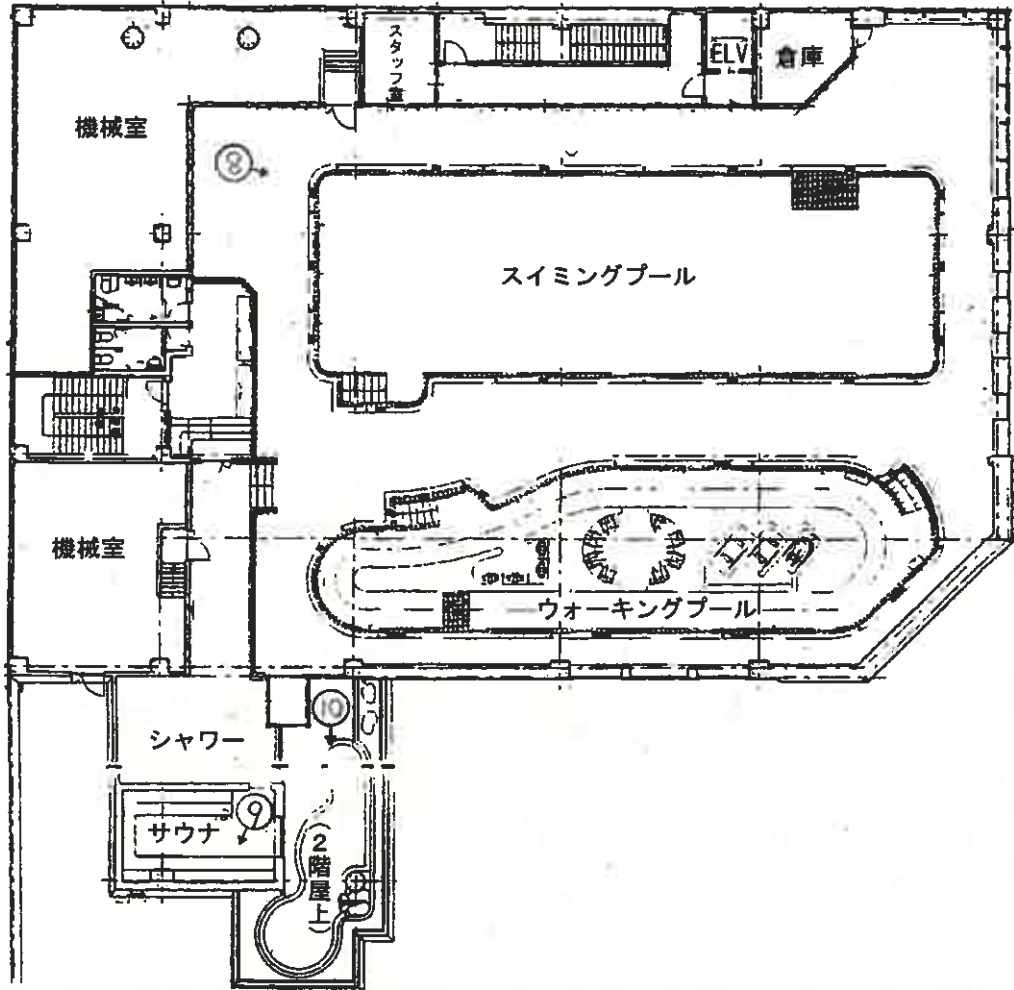
←○(写真撮影位置表示)

2階



←○(写真撮影位置表示)

3階



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10

令和 7年 (ケ) 第 174号
令和 7年12月 9日 現地調査
令和 7年12月19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 沢市並木二丁目 1番地3

家屋 番号 1番3

種 類 練習場・店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根3階建

床 面 積 1階 655.70平方メートル
2階 1617.70平方メートル
3階 1134.35平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ゴミ置場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 7.50平方メートル



第1 評価額

評 価 額	
物件1（建物）	金60,200,000円

物件1の価格は、目的外土地に係る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

物件番号	所在等	登記	現況
1	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		
	<p>目的外土地（物件1建物に係る事業用定期借地権設定地） 所在地番：所沢市並木2丁目1番3 地目：宅地 地積：3,614.93㎡ 所有者：都市基盤整備公団（現独立行政法人都市再生機構、以下「都市再生機構」という。）</p>		

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（目的外土地）

位置・交通	西武新宿線「航空公園」駅の北東方約80m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	フィットネスクラブ、店舗等が存し周辺に所沢航空記念公園、市役所等が見られる駅前ロータリーに面する商業地域である。	
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 近隣商業地域 80% 200% なし 一団地認定区域(建築基準法86条)
画地条件	地形 積状 地勢 その他	3,614.93㎡(公簿) 不整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	北東約32m舗装市道第3-851号線 南東駅前広場(約90m舗装市道第3-853号線) (各建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	(物件1)建物の敷地(平置駐車場等含む)	
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を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 接面道路は各建築基準法42条1項1号。 ・ 事業用定期借地権契約(再設定契約)の内容 <ul style="list-style-type: none"> 占有権原 賃借権(事業用定期借地権) 賃貸人 都市再生機構 契約の種類 書面(公正証書あり) 契約日 令和4年5月30日 賃借人 ㈱わらわら 契約面積 3,614.93㎡(公簿) 占有開始時期 令和4年6月1日 契約期間 令和4年6月1日から 令和14年5月31日まで(10年) 現行地代月額 4,396,000円 	

	<p>現行保証金 66,493,000円</p> <p>その他借地権譲渡は賃貸人の承諾を要す。</p> <p>なお、残存期間は約6年であり、契約期間の更新及び延長はできない。契約終了時には更地返還を要する。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 上記再設定契約書に、平成13年10月5日付で原契約(内容は不詳)締結との記載がある。・ 目的外土地は、「所沢パークタウン駅前プラザ」として都市再生機構が開発した大規模団地の一部を施設(スポーツクラブ)用地として賃貸借(事業用定期借地権)されたものである。・ 目的外土地の駐車場台数(スポーツクラブ会員用)は70台であるとのこと。・ 目的外土地の一部に住宅棟への歩行者利便通路が設けられている。・ 外側水平表面(横田基地)。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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14年5月15日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約6年																						
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外壁：サイディング、その他 内壁：クロス貼り、その他 天井：ボード、表し、その他 床：タイルカーペット、ビニルシート、フローリング、その他 設備：電気、給排水等 その他：プール、マシンジム、スタジオ等 ※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	普通																						
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"> ・ 建築確認（建築計画概要書）平成14年4月17日、第02003517号。物件1が含まれる、一団地の総合的設計制度に係る認定建築物（建築基準法第86条の2第1項）：H18.5.2認定番号第1号 認定者所沢市長 所在所沢市並木2丁目1番 17,305.01㎡ 認定を受けた者都市再生機構。 ・ 附属建物符号1の概要 位置：目的外土地の北東側、種類：ゴミ置場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：約7.50㎡、建築年：主である建物に同じ、品等：下位、所有者：主である建物に同じ。 ・ 建物（一部）の賃貸借等の状況 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>部屋番号等</th> <th>占有者（用途）</th> <th>占有開始</th> <th>直近の賃貸契約期間</th> <th>月額賃料（円）</th> <th>敷金（円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階 接骨院</td> <td>賃借人 （店舗）</td> <td>H24.5.28</td> <td>R7.5.28～ R8.5.27</td> <td>120,000</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1階外向 き店舗 （カフェ）</td> <td>賃借会社 （店舗）</td> <td>R6.9.16</td> <td>R6.9.16～ R9.5.31</td> <td>200,000</td> <td>1,200,000</td> </tr> </tbody> </table>					部屋番号等	占有者（用途）	占有開始	直近の賃貸契約期間	月額賃料（円）	敷金（円）	1階 接骨院	賃借人 （店舗）	H24.5.28	R7.5.28～ R8.5.27	120,000	無	1階外向 き店舗 （カフェ）	賃借会社 （店舗）	R6.9.16	R6.9.16～ R9.5.31	200,000	1,200,000
部屋番号等	占有者（用途）	占有開始	直近の賃貸契約期間	月額賃料（円）	敷金（円）																		
1階 接骨院	賃借人 （店舗）	H24.5.28	R7.5.28～ R8.5.27	120,000	無																		
1階外向 き店舗 （カフェ）	賃借会社 （店舗）	R6.9.16	R6.9.16～ R9.5.31	200,000	1,200,000																		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1建物の敷地（建付地価格）

目的外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
目的外土地	335,000	1.000	3,614.93	0.90	1,089,900,000

※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5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$420,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/128 = 335,000 \text{ 円/㎡}$

◇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、環境・行政条件で優り街路・交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：目的外土地の増価要因として角地、減価要因として形状等を考慮した。

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1（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	区分	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
1	主である建物	220,000	3,407.75	0.16	119,950,000
	附属建物 符号 1	40,000	7.50	0.03	10,000
(合計)					119,960,000

ウ 現価率：

主である建物：経過年数24年、経済的残存耐用年数6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) $6 / (24 + 6) \times (1 - 0.20)$

附属建物符号1：現況及び中古建物の市場性等を考慮のうえ3%と査定。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外土地について土地利用権等価格を求め、建物（物件1）について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。なお、目的物件の事業用定期借地権の残存年数、用途及び現況等を勘案し収益還元法は適用しなかった。

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		名義書換料 相当割合控 除 エ	保証金相当額 控除 オ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ×エーオ
		既 借地権割合 イ	存 定期 借地権減価 ウ			
目的外 土地	1,089,900,000	0.6	(1-0.88)	0.9	66,493,000	4,130,000

イ 既存借地権割合：既存借地権割合を60%と判定した。

ウ 定期借地権減価：定期借地権の種類、残存期間等を勘案して、定期借地権減価を-88%と査定した。

エ 名義書換料相当割合：名義書換料相当額の割合を定期借地権価格の10%と査定した。

オ 保証金相当額控除：買受人は、土地所有者への保証金の差し入れが予測されるので、現行の保証金額を計上した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の加算(円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	119,960,000	+4,130,000	0.99	0.7	0.7	60,200,000

ウ 占有減価修正：1階接骨院につき、賃貸借契約及び占有状況等を考慮のうえ-1%と査定した。

エ 市場性修正：事業用定期借地権付建物という不完全な所有権の売却であり市場性減価を要するものと判断した。本件は不完全な所有権の売却であることを勘案して市場性減価を考慮した。

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5-3)

所 在：所沢市松葉町1954番62外「松葉町11-13」

価 格：420,000円/㎡

位 置：西武新宿線「新所沢」駅約90m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東16m市道

用途指定等：商業地域(建蔽率80%、容積率500%)準防火地域

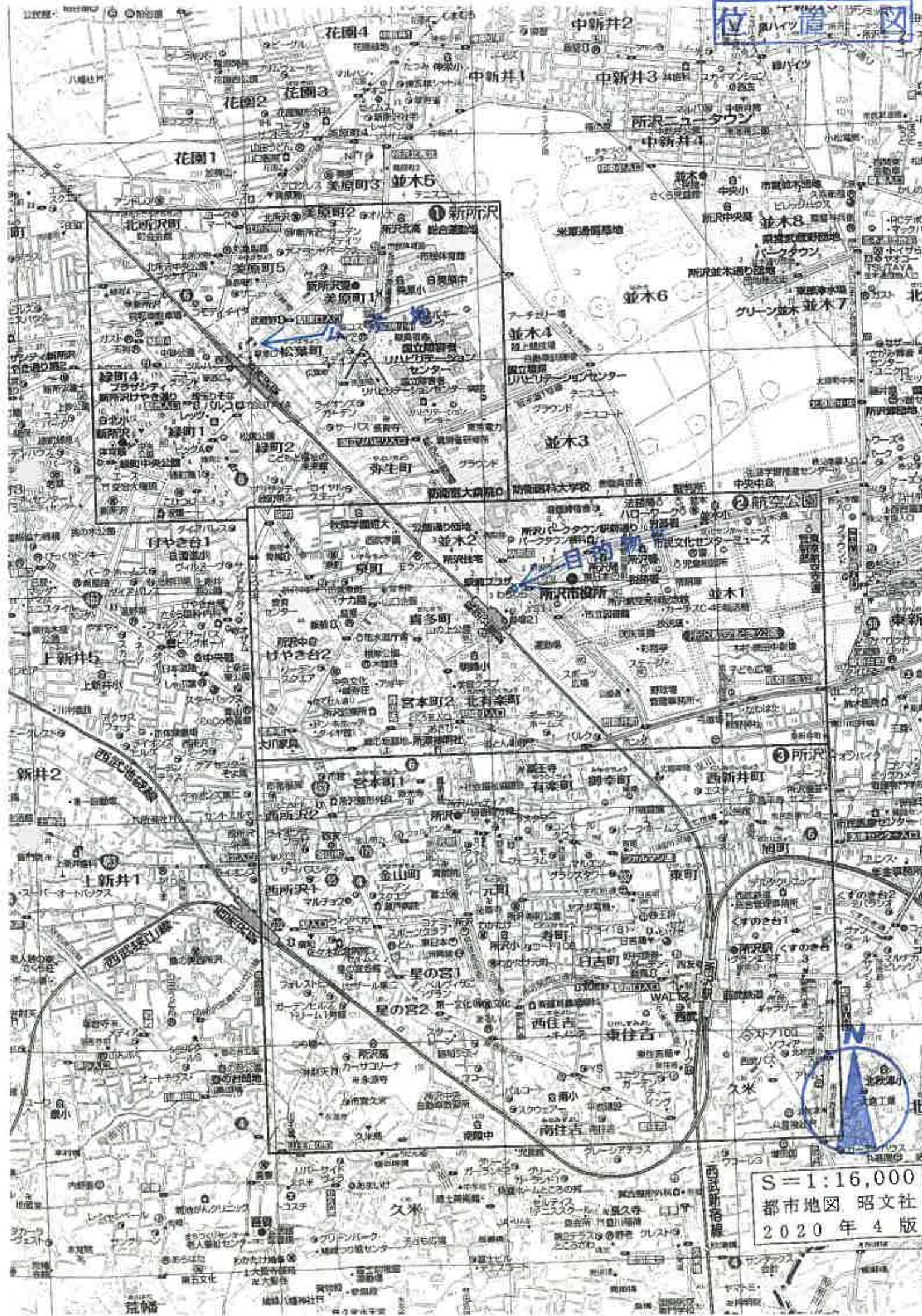
地域の概要：中層店舗ビル、低層店舗が多い駅前の商業地域

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)

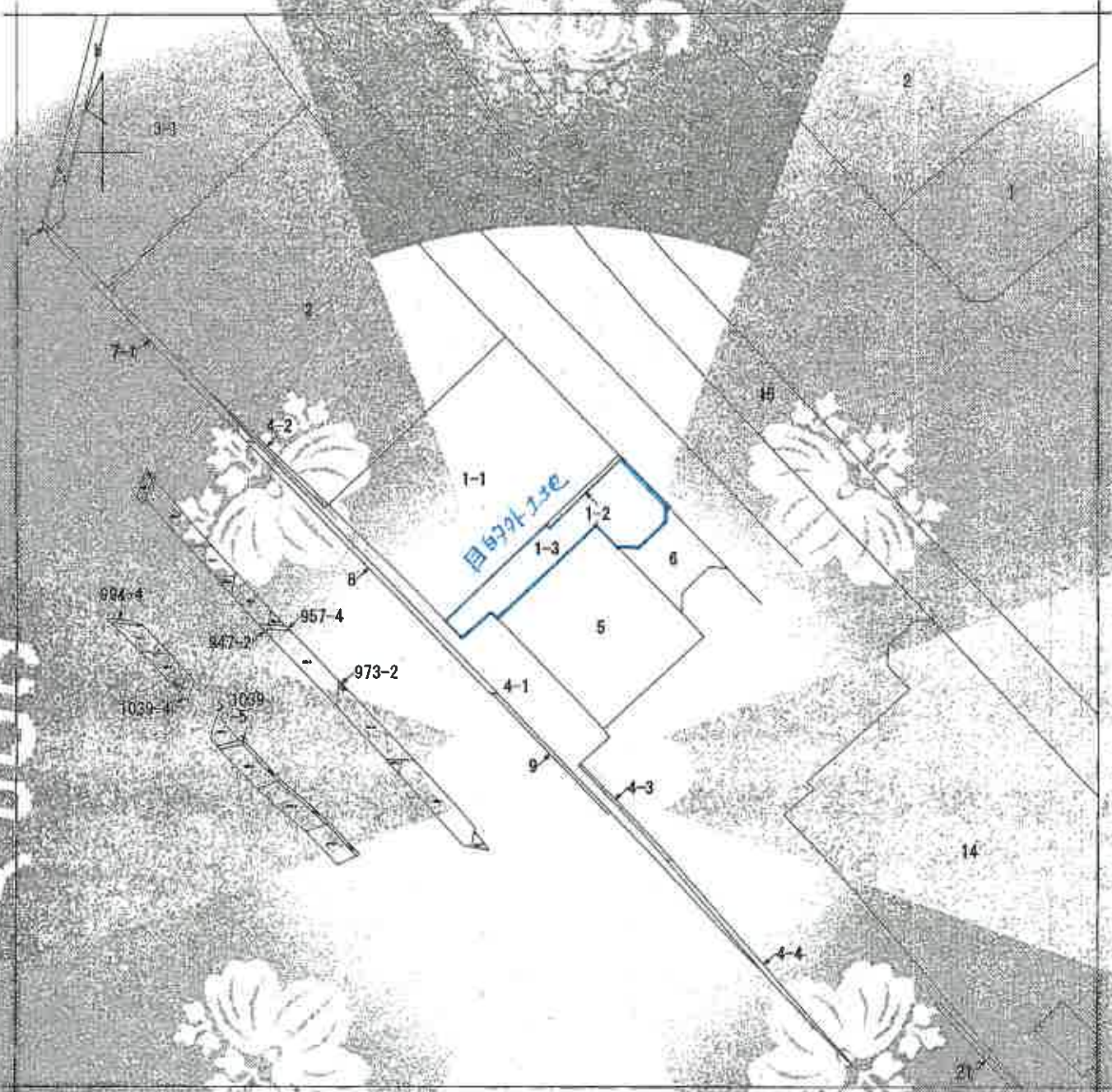
以 上

位置図



S=1:16,000
都市地図 昭文社
2020年4版

972-4



(注) 地籍調査する場合は、土地の位置を明確にした不動産登記法第15条の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられた図面を、本地図の位置及び形状の備地を記載した図面とする。



1000
500
0
500
1000
1500
2000
2500
3000
3500
4000
4500
5000
5500
6000
6500
7000
7500
8000
8500
9000
9500
10000

地番	1番3
作成年月日	昭和56年6月
縮尺	1/2500
種類	旧土地台帳附属地図
作成	宇都宮地方事務所

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を明確にした図面である。

(さいたま地方事務所所沢支局付)

令和7年9月11日

宇都宮地方事務所

地図整理番号：M56786

(1/1)

A3をA4に縮小

YD000

登記年月日：平成17年10月24日

0047965

此 著 1-2, 1-3
所在地 新城市並木三丁目

1/2

紅雲附



拡大図参照

③
1-3

1-1

5

縮尺 1/250

作製年	平成13年9月26日作製
申請人	
縮尺	1/1000

これは図面に記載された内容と異なり、正確な図面を
（ご自身で）地方建設局に提出してください
令和7年9月11日 宇都宮地方建設局

登録

地図整理番号：M56787

A3をA4に縮小

登記年月日 平成16年04月23日

各牌平積積

0970023

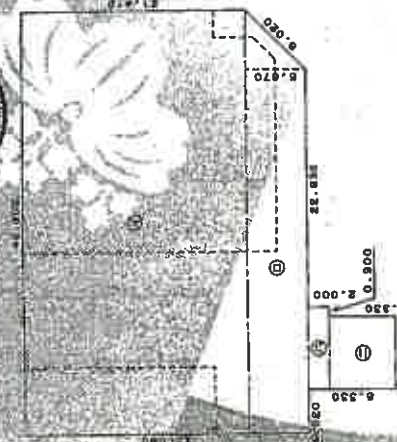
建物平面図

申請番号

建設物の所在 建設物の用途

建設物の名称

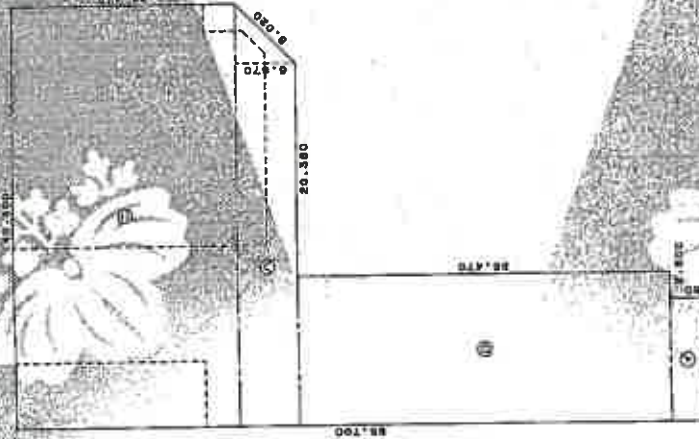
建設物の用途



求積表

21.410	X	40.300	=	862.823000
(40.300+44.830)	X	5.670	/ 2	= 212.4866500
2.000	X	7.780	=	15.560000
6.330	X	6.680	=	42.284400
計				1134.3996500

総面積 1134.39 ㎡



1.850	X	13.750	=	25.337500
30.476	X	13.750	=	418.812500
40.330	X	4.830	=	194.773900
2.115	X	4.830	=	10.215450
2.862	X	4.830	=	13.821460
計				862.823000

総面積 862.82 ㎡

外積

縮尺 1/600

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている図符を説明する図である。
(さいたま市地方建設局所沢支庁管理課)

令和7年9月11日

宇都宮市地方建設局

登記年月日：平成17年6月17日

0970022

登録簿番号



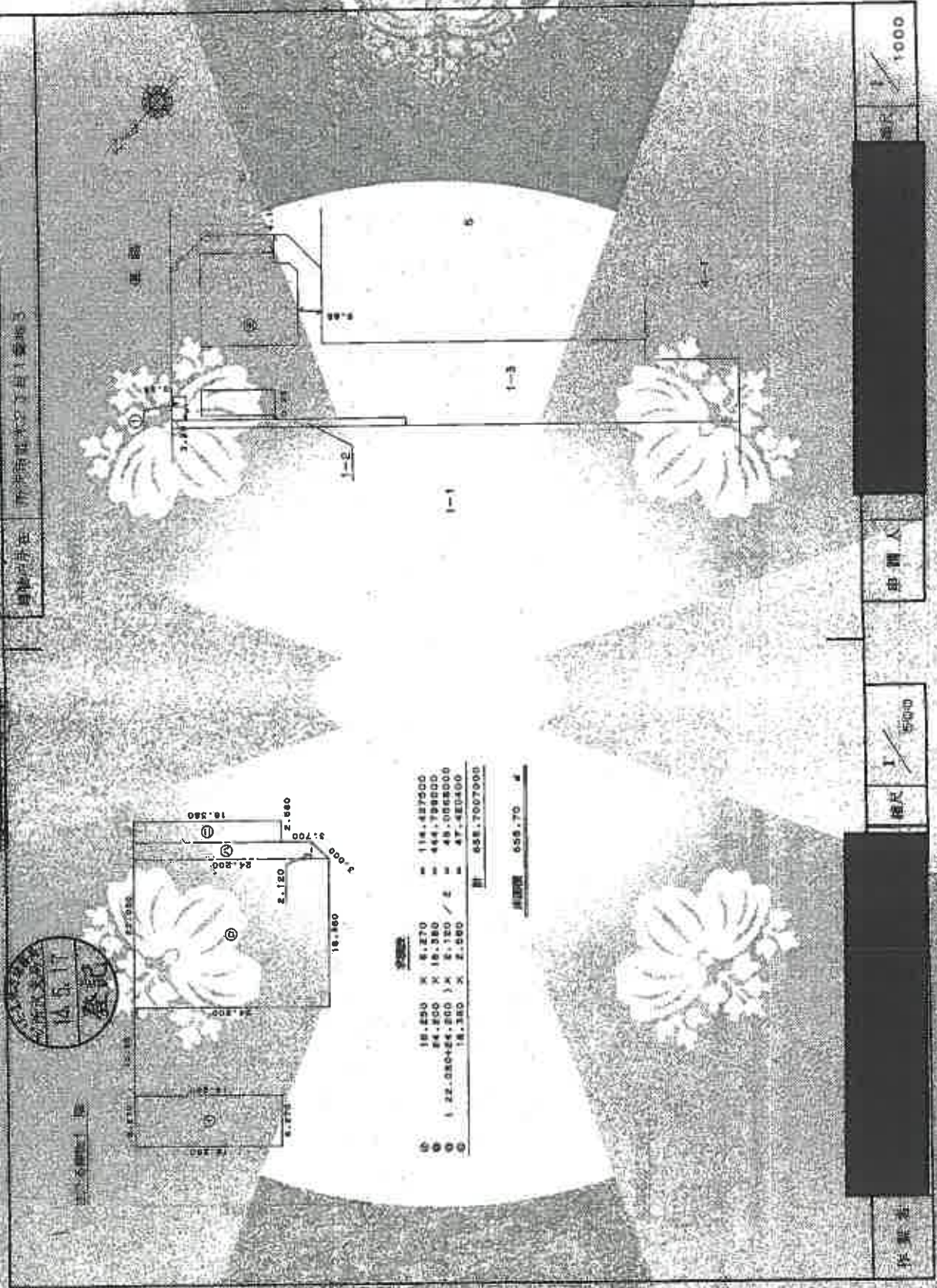
登録簿番号

0970022

登録簿番号

所在地

建物図面
各面図



作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/5000 1000

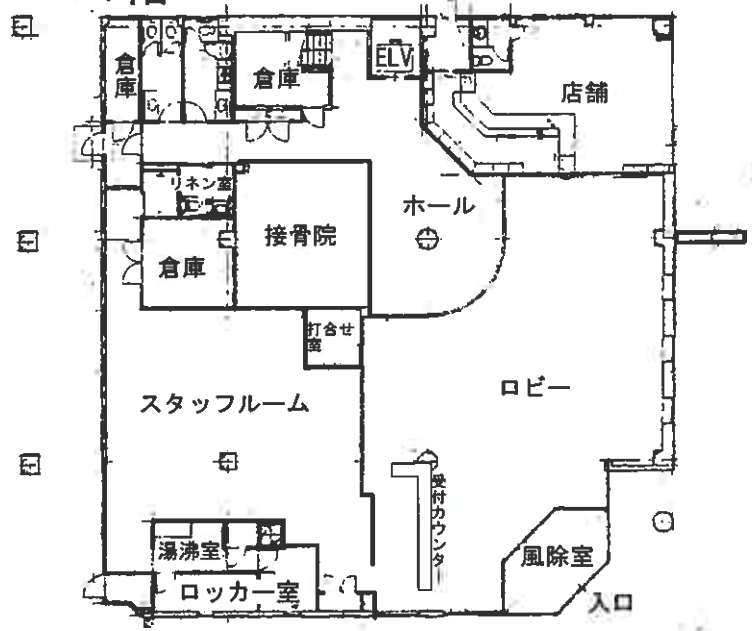
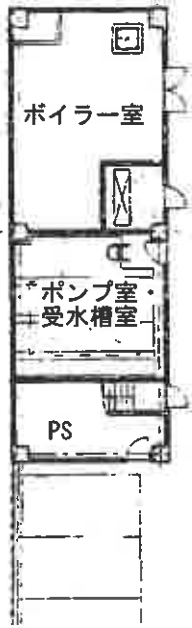
これは図面に記載されている内容の証明、正確性の保証
 (さいたま市地方建築課(行政サービス課))
 令和7年6月17日 さいたま市地方建築課

(埼玉県土地建物課(さいたま市))

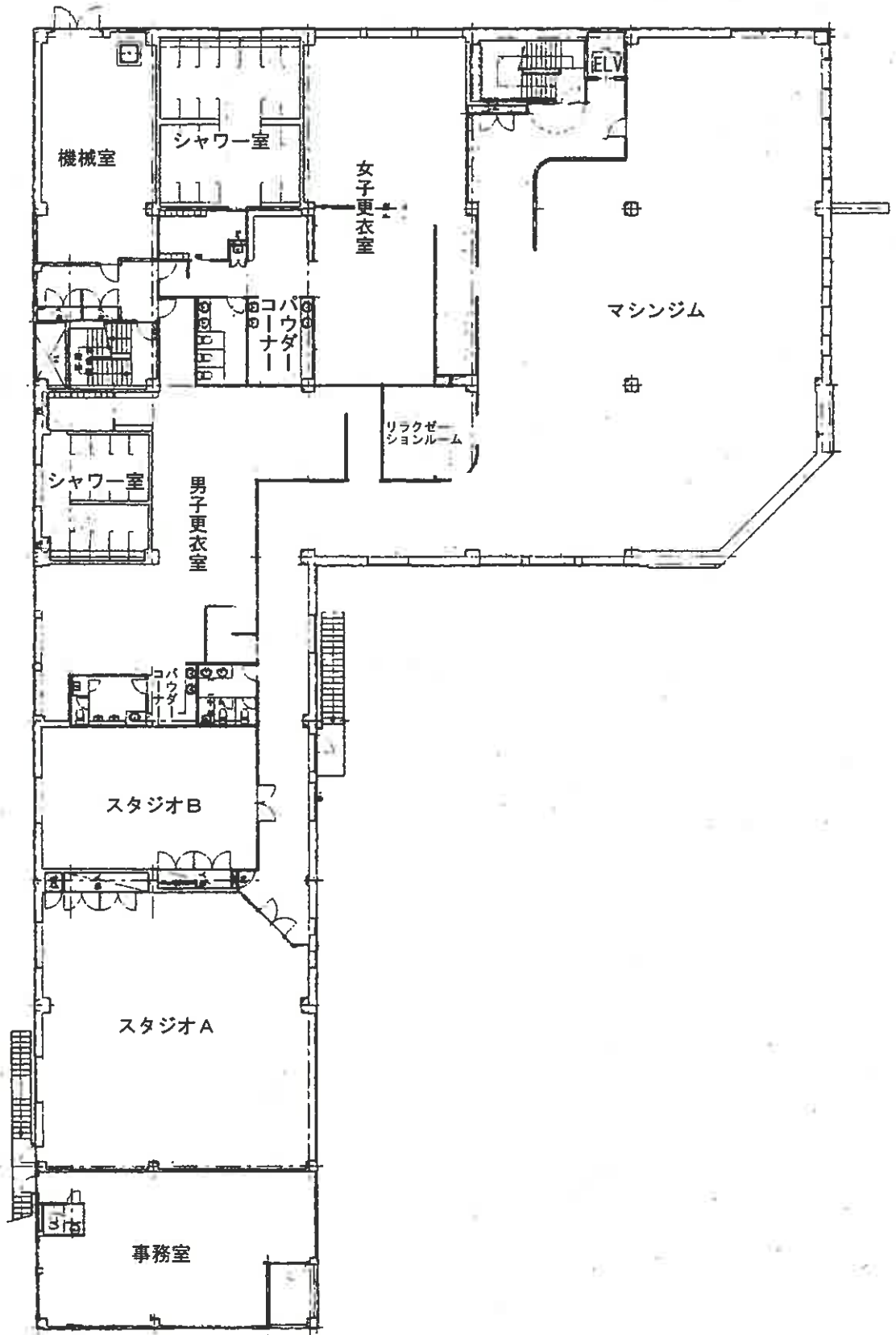
地図管理番号：M66785

ゴミ置場 (附属建物符号1)

主である建物
1階



2階



3階

