

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 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 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	令和 8年 5月21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 6月 4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 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 入間市久保稻荷三丁目
地 番 10番30
地 目 宅地
地 積 106.10平方メートル
- 2 所 在 入間市久保稻荷三丁目
地 番 10番5
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル
持分10分の1
- 3 所 在 入間市久保稻荷三丁目 10番地30
家屋 番号 10番30
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 50.22平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月17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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 入間市久保稻荷三丁目
地 番 10番30
地 目 宅地
地 積 106.10平方メートル
- 2 所 在 入間市久保稻荷三丁目
地 番 10番5
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル
持分10分の1
- 3 所 在 入間市久保稻荷三丁目 10番地30
家屋 番号 10番30
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 50.22平方メートル



令和7年(ケ)第177号
令和7年11月25日受理
令和7年12月23日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 岡田文男

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 入間市久保稲荷三丁目
地 番 10番30
地 目 宅地
地 積 106.10平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 入間市久保稲荷三丁目
地 番 10番5
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 入間市久保稲荷三丁目 10番地30
家屋 番号 10番30
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 50.22平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	(住居表示未実施)												
土地	物件1, 2												
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件2)												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し, 占有している <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 <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	別紙「その他の事項」に記載のとおり												
建物	物件3												
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 <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	別紙「その他の事項」に記載のとおり												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	<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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(債務者兼所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年から
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 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"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <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"/> 「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

(3 枚目)

その他の事項

■本件各土地について

- 1 本件各土地と接する地番21, 22の両目的外土地は, 入間市の所有する公衆用道路である。
- 2 物件2はゴミ置き場として使用されている。
- 3 物件2に電柱がある。

■本件建物について

- 1 本件建物内で犬を飼っている。
- 2 2階の洋室のドアに損傷がある(写真⑩)。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、元妻のBと子が住居として使用しています。2 私は2年前から本件建物には居住していません。3 本日の現況調査は自分が立ち会います。4 Bと離婚が成立したのは最近です。5 本件建物をBが使用することについて、金銭のやり取りはなく、無償で使用させています。6 最近のことはわかりませんが、本件建物に雨漏りや傾きは無いと思います。7 本件土地について、境界の争いは無いと思います。8 本件の競売開始決定正本について、私は受け取っていません。 <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

■ 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

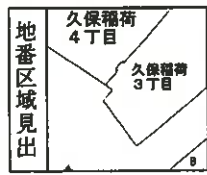
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月1日(月) 10:35-10:50	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
7年12月4日(木) 8:45-8:50	執行官室	Aから電話聴取
7年12月16日(火) 8:35-8:40	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
7年12月17日(水) 15:00-15:25	目的物件所在地	A立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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して臨場した。</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

(7 枚目)



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



A 久保稲荷3丁目
B 久保稲荷3丁目

請求部	所在	入間市久保稲荷三丁目			地番	10番30		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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58年11月16日			備付年月日 (原図)			補事項	

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18日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M59391

登記官

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

地積測量図

地番 10-5-29~38

土地の所在 入間市久保稻荷三丁目

地番	地積	面積	備考
29	87.166	119.590	
30	81.317	123.823	
31	86.775	130.689	
32	92.264	137.593	
33	92.638	138.066	
34	98.288	143.692	
35	250.121197	360.000000	
36	130.060695	190.000000	

地番	地積	面積	備考
37	131.831	191.892	
38	104.14783	154.01836	
39	137.185	201.18258	
40	137.760	201.18258	
41	137.760	201.18258	
42	137.760	201.18258	
43	137.760	201.18258	
44	137.760	201.18258	
45	137.760	201.18258	
46	137.760	201.18258	
47	137.760	201.18258	
48	137.760	201.18258	
49	137.760	201.18258	
50	137.760	201.18258	
51	137.760	201.18258	
52	137.760	201.18258	
53	137.760	201.18258	
54	137.760	201.18258	
55	137.760	201.18258	
56	137.760	201.18258	
57	137.760	201.18258	
58	137.760	201.18258	
59	137.760	201.18258	
60	137.760	201.18258	
61	137.760	201.18258	
62	137.760	201.18258	
63	137.760	201.18258	
64	137.760	201.18258	
65	137.760	201.18258	
66	137.760	201.18258	
67	137.760	201.18258	
68	137.760	201.18258	
69	137.760	201.18258	
70	137.760	201.18258	
71	137.760	201.18258	
72	137.760	201.18258	
73	137.760	201.18258	
74	137.760	201.18258	
75	137.760	201.18258	
76	137.760	201.18258	
77	137.760	201.18258	
78	137.760	201.18258	
79	137.760	201.18258	
80	137.760	201.18258	
81	137.760	201.18258	
82	137.760	201.18258	
83	137.760	201.18258	
84	137.760	201.18258	
85	137.760	201.18258	
86	137.760	201.18258	
87	137.760	201.18258	
88	137.760	201.18258	
89	137.760	201.18258	
90	137.760	201.18258	
91	137.760	201.18258	
92	137.760	201.18258	
93	137.760	201.18258	
94	137.760	201.18258	
95	137.760	201.18258	
96	137.760	201.18258	
97	137.760	201.18258	
98	137.760	201.18258	
99	137.760	201.18258	
100	137.760	201.18258	

地番	地積	面積	備考
101	117.879	168.852	
102	110.350	155.20405	
103	118.888	171.02800	
104	121.285	176.96984	
105	121.348	177.02800	
106	121.348	177.02800	
107	121.348	177.02800	
108	121.348	177.02800	
109	121.348	177.02800	
110	121.348	177.02800	
111	121.348	177.02800	
112	121.348	177.02800	
113	121.348	177.02800	
114	121.348	177.02800	
115	121.348	177.02800	
116	121.348	177.02800	
117	121.348	177.02800	
118	121.348	177.02800	
119	121.348	177.02800	
120	121.348	177.02800	
121	121.348	177.02800	
122	121.348	177.02800	
123	121.348	177.02800	
124	121.348	177.02800	
125	121.348	177.02800	
126	121.348	177.02800	
127	121.348	177.02800	
128	121.348	177.02800	
129	121.348	177.02800	
130	121.348	177.02800	
131	121.348	177.02800	
132	121.348	177.02800	
133	121.348	177.02800	
134	121.348	177.02800	
135	121.348	177.02800	
136	121.348	177.02800	
137	121.348	177.02800	
138	121.348	177.02800	
139	121.348	177.02800	
140	121.348	177.02800	
141	121.348	177.02800	
142	121.348	177.02800	
143	121.348	177.02800	
144	121.348	177.02800	
145	121.348	177.02800	
146	121.348	177.02800	
147	121.348	177.02800	
148	121.348	177.02800	
149	121.348	177.02800	
150	121.348	177.02800	

地番	地積	面積	備考
151	117.879	168.852	
152	110.350	155.20405	
153	118.888	171.02800	
154	121.285	176.96984	
155	121.348	177.02800	
156	121.348	177.02800	
157	121.348	177.02800	
158	121.348	177.02800	
159	121.348	177.02800	
160	121.348	177.02800	
161	121.348	177.02800	
162	121.348	177.02800	
163	121.348	177.02800	
164	121.348	177.02800	
165	121.348	177.02800	
166	121.348	177.02800	
167	121.348	177.02800	
168	121.348	177.02800	
169	121.348	177.02800	
170	121.348	177.02800	
171	121.348	177.02800	
172	121.348	177.02800	
173	121.348	177.02800	
174	121.348	177.02800	
175	121.348	177.02800	
176	121.348	177.02800	
177	121.348	177.02800	
178	121.348	177.02800	
179	121.348	177.02800	
180	121.348	177.02800	
181	121.348	177.02800	
182	121.348	177.02800	
183	121.348	177.02800	
184	121.348	177.02800	
185	121.348	177.02800	
186	121.348	177.02800	
187	121.348	177.02800	
188	121.348	177.02800	
189	121.348	177.02800	
190	121.348	177.02800	

地番	地積	面積	備考
191	117.879	168.852	
192	110.350	155.20405	
193	118.888	171.02800	
194	121.285	176.96984	
195	121.348	177.02800	
196	121.348	177.02800	
197	121.348	177.02800	
198	121.348	177.02800	
199	121.348	177.02800	
200	121.348	177.02800	
201	121.348	177.02800	
202	121.348	177.02800	
203	121.348	177.02800	
204	121.348	177.02800	
205	121.348	177.02800	
206	121.348	177.02800	
207	121.348	177.02800	
208	121.348	177.02800	
209	121.348	177.02800	
210	121.348	177.02800	
211	121.348	177.02800	
212	121.348	177.02800	
213	121.348	177.02800	
214	121.348	177.02800	
215	121.348	177.02800	
216	121.348	177.02800	
217	121.348	177.02800	
218	121.348	177.02800	
219	121.348	177.02800	
220	121.348	177.02800	
221	121.348	177.02800	
222	121.348	177.02800	
223	121.348	177.02800	
224	121.348	177.02800	
225	121.348	177.02800	
226	121.348	177.02800	
227	121.348	177.02800	
228	121.348	177.02800	
229	121.348	177.02800	
230	121.348	177.02800	
231	121.348	177.02800	
232	121.348	177.02800	
233	121.348	177.02800	
234	121.348	177.02800	
235	121.348	177.02800	
236	121.348	177.02800	
237	121.348	177.02800	
238	121.348	177.02800	
239	121.348	177.02800	
240	121.348	177.02800	

地番	地積	面積	備考
241	117.879	168.852	
242	110.350	155.20405	
243	118.888	171.02800	
244	121.285	176.96984	
245	121.348	177.02800	
246	121.348	177.02800	
247	121.348	177.02800	
248	121.348	177.02800	
249	121.348	177.02800	
250	121.348	177.02800	
251	121.348	177.02800	
252	121.348	177.02800	
253	121.348	177.02800	
254	121.348	177.02800	
255	121.348	177.02800	
256	121.348	177.02800	
257	121.348	177.02800	
258	121.348	177.02800	
259	121.348	177.02800	
260	121.348	177.02800	
261	121.348	177.02800	
262	121.348	177.02800	
263	121.348	177.02800	
264	121.348	177.02800	
265	121.348	177.02800	
266	121.348	177.02800	
267	121.348	177.02800	
268	121.348	177.02800	
269	121.348	177.02800	
270	121.348	177.02800	
271	121.348	177.02800	
272	121.348	177.02800	
273	121.348	177.02800	
274	121.348	177.02800	
275	121.348	177.02800	
276	121.348	177.02800	
277	121.348	177.02800	
278	121.348	177.02800	
279	121.348	177.02800	
280	121.348	177.02800	
281	121.348	177.02800	
282	121.348	177.02800	
283	121.348	177.02800	
284	121.348	177.02800	
285	121.348	177.02800	
286	121.348	177.02800	
287	121.348	177.02800	
288	121.348	177.02800	
289	121.348	177.02800	
290	121.348	177.02800	

地番	地積	面積	備考
291	117.879	168.852	
292	110.350	155.20405	
293	118.888	171.02800	
294	121.285	176.96984	
295	121.348	177.02800	
296	121.348	177.02800	
297	121.348	177.02800	
298	121.348	177.02800	
299	121.348	177.02800	
30			

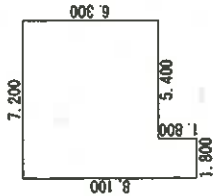
登記年月日：令和1年10月23日

建物図面
各階平面図

家屋番号
10番30

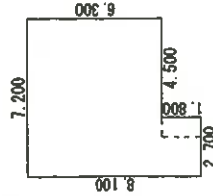
建物の所在
入間市久保稲荷三丁目10番地30

1階

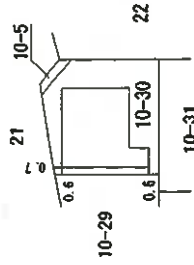


求積表	
5.400 × 6.300	= 34.020000
1.800 × 8.100	= 14.580000
合計床面積	48.600000
	48.60 m ²

2階



求積表	
4.500 × 6.300	= 28.350000
2.700 × 8.100	= 21.870000
合計床面積	50.220000
	50.22 m ²



作成者

申請人

縮尺 500

縮尺 250

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方支務局所沢支局管轄)

令和7年9月18日

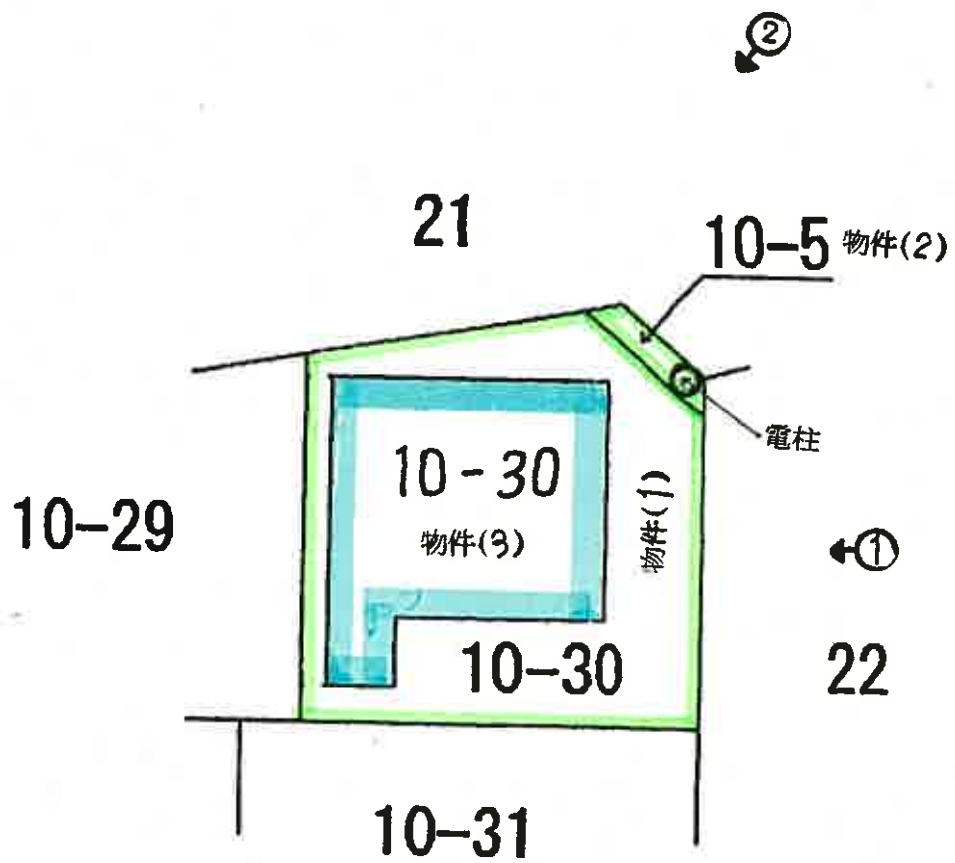
東京法務局立川出張所

登記官

(10枚目)

土地建物位置関係図

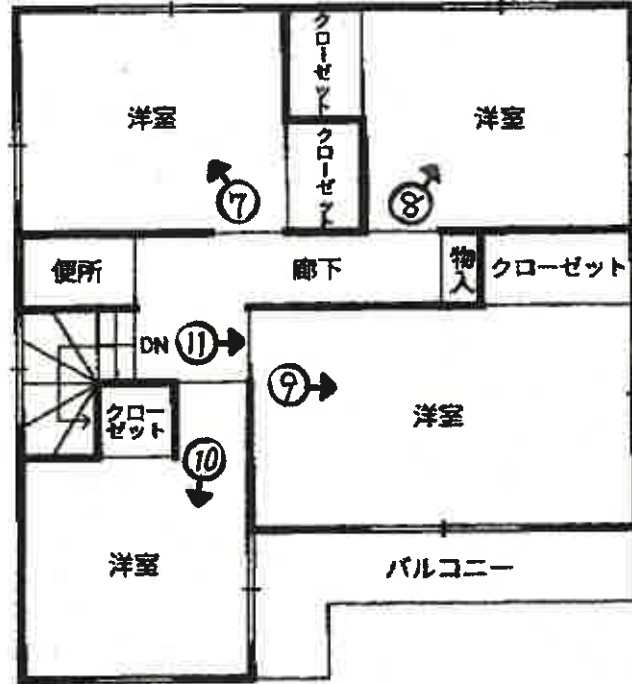
(写真撮影位置 ①)



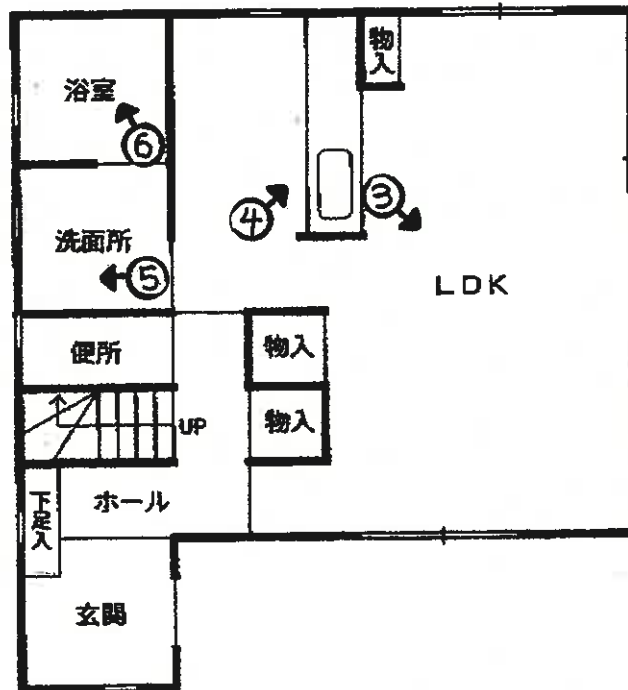
建物見取図

2階

(写真位置○→)



1階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 7 年 (ケ) 第 177 号
令和 7 年 12 月 17 日 現地調査
令和 8 年 1 月 6 日 評 価

さいたま地方裁判所 川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 和 範

物 件 目 録

- 1 所 在 入間市久保稲荷三丁目
地 番 10番30
地 目 宅地
地 積 106.10平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 入間市久保稲荷三丁目
地 番 10番5
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 入間市久保稲荷三丁目 10番地30
家屋 番号 10番30
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 50.22平方メートル
所有者 A



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 13,672,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,420,000 円
物件2 (土地)	金 2,000 円
物件3 (建物)	金 10,250,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通	西武池袋線「武蔵藤沢」駅の西方約2.5km（道路距離）	
付近の状況	中小規模一般住宅のほか、併用住宅、公共施設等も見られる区画整然とした住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 航空法による高さ制限
画地条件	地積 形状 地勢 日照	106.10㎡（物件1） ほぼ正方形 平坦 普通
接面道路の状況	北西 9m 舗装市道（A513号線／建築基準法42条1項1号） 北東 6m 舗装市道（A510号線／建築基準法42条1項1号） 等高接面	
土地の利用状況等	物件1は物件3の敷地 物件2は共有のごみ集積所	
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	○基準建蔽率70% ○駐車スペース2台分あり ○物件2の中に電柱あり ○入間飛行場の水平表面に該当	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）：令和1年7月31日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約19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	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	○パワービルダー施工 ○2階洋室のドアに損傷あり

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格（円/m ² ） ア	個別格差 イ	地積（m ² ） ウ	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	114,000	1.01	106.10	$\frac{1}{1}$	1.00	12,220,000
2	114,000	0.08	3.00	$\frac{1}{10}$	1.00	3,000
合計	—	—	—	—	—	12,223,000

※ 計算表における計算結果である総額（円）については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 入間-17

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 112,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \doteq 114,000 \text{ 円/m}^2 & \\
 & & & & \text{(上三ケタ未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : なし

イ 個別格差 : 環境（ごみ集積所隣接）、画地（二方路、共有ごみ集積所）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価（円/m ² ）	現況延床面積(m ²)	現価率	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	100,000	98.82	0.74	7,310,000

ウ 現価率

経過年数 6年 経済的残存耐用年数 19年
 観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 3%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年}}{(\text{経過年数 } 6\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年})} \\ &\times (1 - 0.03) \approx 0.74 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	12,220,000	0.60	法定地上権	7,330,000

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	12,220,000	- 7,330,000		1.00	0.7	3,420,000
2	3,000	- -		1.00	0.7	2,000
3	7,310,000	+ 7,330,000	1.0	1.00	0.7	10,250,000
一括価格 (合計)						13,672,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (入間-17)

所 在 : 久保稻荷5丁目6番14

価 格 : 112,000円/㎡

位 置 : 西武池袋線「武蔵藤沢」駅約2.5km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 220㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 北東 6m 市道

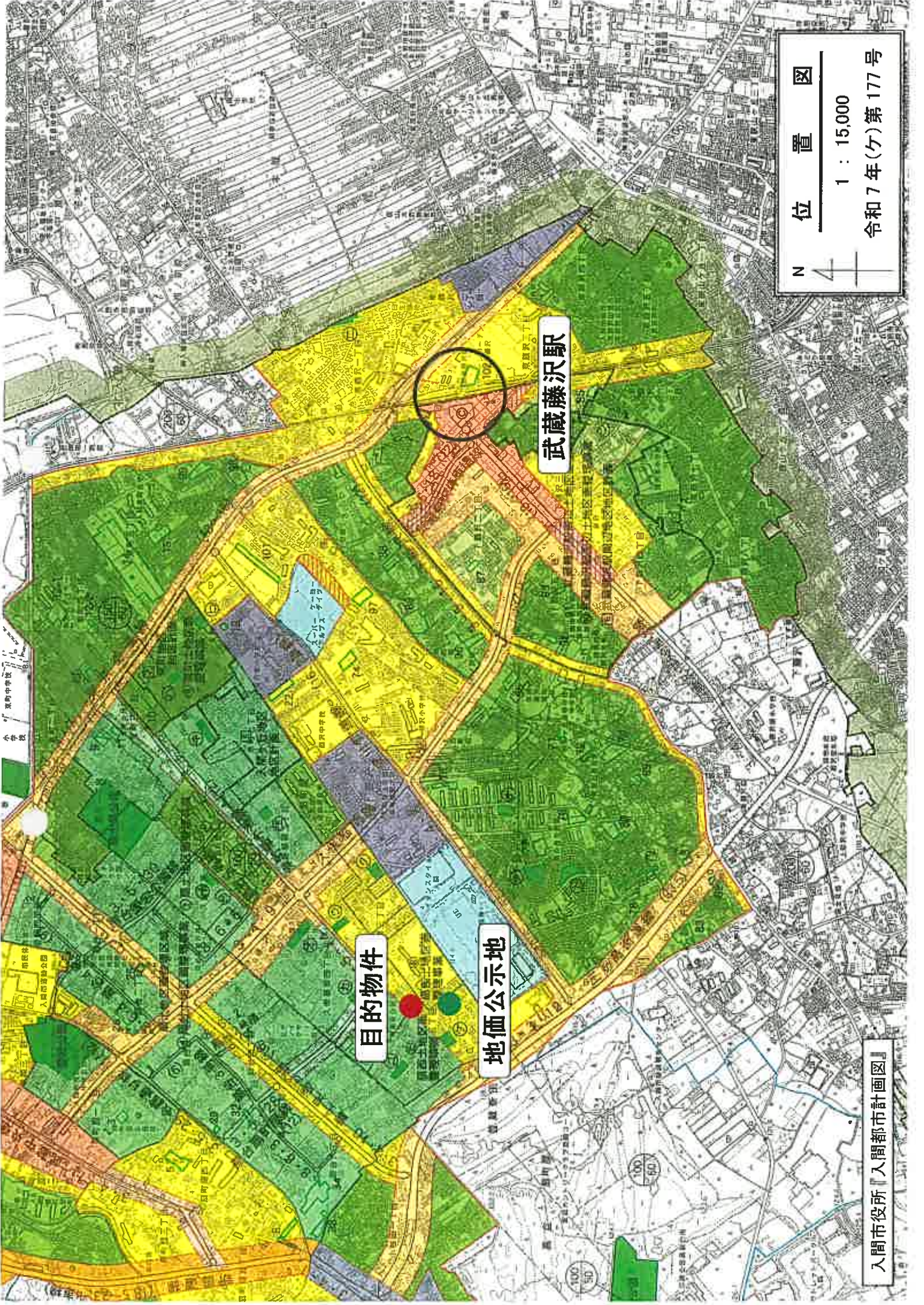
用途指定等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅とアパートが混在する住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



位置図
1 : 15,000
令和7年(ケ)第177号

武蔵藤沢駅

目的物件

地価公示地

入間市役所『入間都市計画図』

登記年月日：令和1年10月21日

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。

(ごいたま地方法務局所収文庫管理)

令和7年9月15日

東京法務局立川出張所

登記簿

建物図面
各階平面図

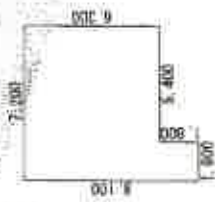
01階第

入間市久保福河三丁目10番地30

管理図面

10-29

1階



求積表	
5,400 × 8,300	= 34,020,000
1,800 × 8,100	= 14,580,000
合計	48,600,000
床面積	48.60 ㎡

2階



求積表	
4,500 × 8,300	= 28,350,000
2,700 × 8,100	= 21,870,000
合計	50,220,000
床面積	50.22 ㎡



1階第

10-29

500

2階第

250

500

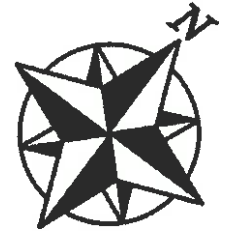
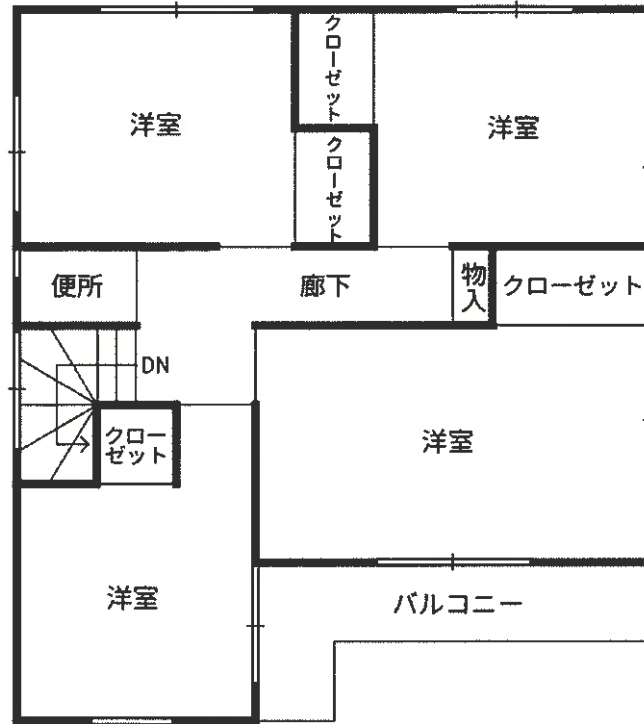
A3をA4に縮小

図管理番号：M59393

建物間取図

令和7年(ケ)第177号

2階



1階

