令和　7年（ケ）第　　１９０号

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　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　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	6,870,000 5,496,000	一括	1,374,000	34,236	6,071
1	50,000				
2	1,810,000				
3	5,010,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１９０号

物　件　目　録

１　所　　在　　狭山市広瀬東四丁目

　　地　　番　　１７３４番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１０２平方メートル

　　持分６分の１

２　所　　在　　狭山市広瀬東四丁目

　　地　　番　　１７３５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０９．３６平方メートル

３　所　　在　　狭山市広瀬東四丁目　１７３５番地６

　　家屋　番号　　１７３５番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　３９．７４平方メートル
　　２階　　３８．０９平方メートル
　　３階　　２６．４９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　190号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月11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。
・1階和室及び3階西側洋室（洋室2）は株式会社セキ電工が占有している。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登載されています。）

令和　７年（ケ）第　　１９０号

物　件　目　録

１　所　　在　　狭山市広瀬東四丁目

　　地　　番　　１７３４番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１０２平方メートル

　　持分６分の１

２　所　　在　　狭山市広瀬東四丁目

　　地　　番　　１７３５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０９．３６平方メートル

３　所　　在　　狭山市広瀬東四丁目　１７３５番地６

　　家屋　番号　　１７３５番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　３９．７４平方メートル
　　２階　　３８．０９平方メートル
　　３階　　２６．４９平方メートル

令和　７年（ケ）第１９０号
令和　７年１２月　３日受理
令和　８年　１月　５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

令和　7年（ケ）第　　１９０号

物　件　目　録

１　所　　在　　狭山市広瀬東四丁目

　　地　　番　　１７３４番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１０２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１

２　所　　在　　狭山市広瀬東四丁目

　　地　　番　　１７３５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０９．３６平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　狭山市広瀬東四丁目　１７３５番地６

　　家屋　番号　　１７３５番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　３９．７４平方メートル
　　２階　　３８．０９平方メートル
　　３階　　２６．４９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	狭山市広瀬東４－３９－１９
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件２）　■公衆用道路（物件１）　□　　（物件　　）
形状	■公図のとおり（物件１）　■地積測量図のとおり（物件２） □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２の土地上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が異なる（□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　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・事務所・物置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　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３　関係）

占有範囲	□全部　■１階和室及び３階洋室２
占有者	□債務者　■株式会社セキ電工
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所（３階洋室２）　□店舗　■物置（１階和室）

■関係人（■A（占有者会社代表者兼所有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和　　年　　月　　日
最初の契約等	契約日	令和　　年　　月　　日
	期間	年　　月　　日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　　月　　日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	借主	□占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　　金　　円（毎　　限り　　分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□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
■A （債務者兼所有者）	1　本件建物のうち、１階和室部分は、私が代表者である株式会社セキ電工が物置として、３階洋室２部分は、同社が事務所として、その余の部分は、私が住居として、それぞれ使用しており、他に占有者はいません。 2　前記同社が使用している部分については、私と同社の間で契約関係はなく、無償で使用させています。 3　本件建物について、不具合は特にありません。なお、以前、室内で犬を１匹飼っていましたが、床等に汚れ等はありません。 4　本件物件上空を航空機が飛んでいますが、音はあまり気になりません。 5　本件土地について、隣地と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２枚目及び３枚目のとおり認めた。
3　本件土地に接面する土地（地番１７３４－２）は、狭山市所有の公衆用道路（地目：田）である。
4　本件建物について、次のとおり認められた。
　①　３階洋室２の床に傷み（写真⑩）
　②　３階洋室２、洋室３及び階段壁面にひび割れ（その一部の写真⑧、⑨）
5　物件２の土地上に電柱（支柱）が２本存在する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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4日（木） 14：05－14：20	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12月5日（金） 9：20－ 9：25	法務局（所沢支局）	現在事項証明書申請
7年12月10日（水） 12：30－12：33	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書（2回目）差し入れ
7年12月30日（火） 10：50－11：15	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者兼所有者面談、評価人同行
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。

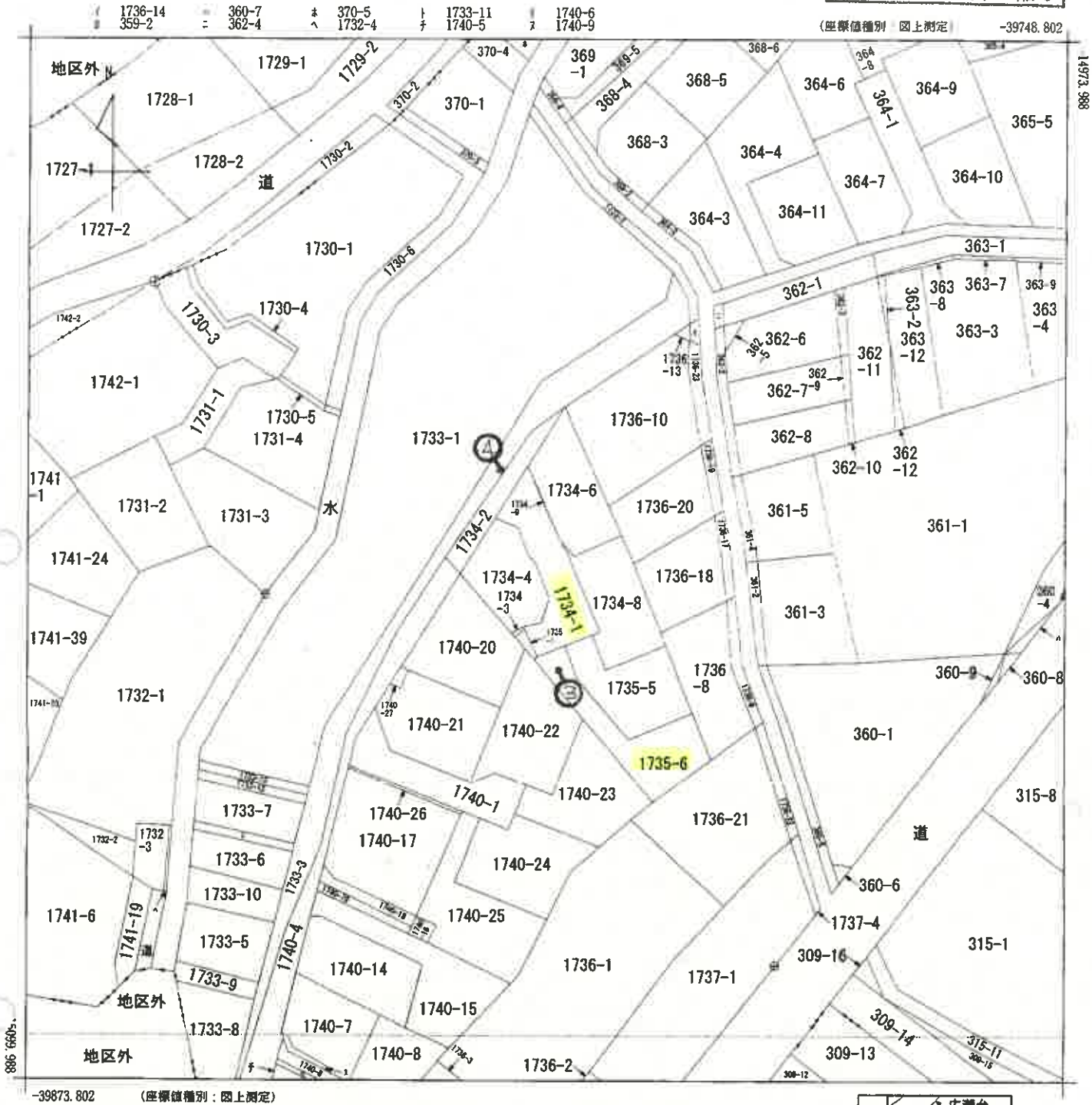
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

A3判をA4判に縮小



(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

←○(写真撮影位置表示)

請求部分	所在	狭山市広瀬東四丁目				地番	1734番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和41年3月			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9月30日
福岡法務局
請求番号：39-1 登記官 [redacted]
(1/1)

登記年月日：平成13年5月14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。
（さいたま地方法務局所沢支局管轄）
令和7年9月30日　福岡法務局　登記官

（8枚目）

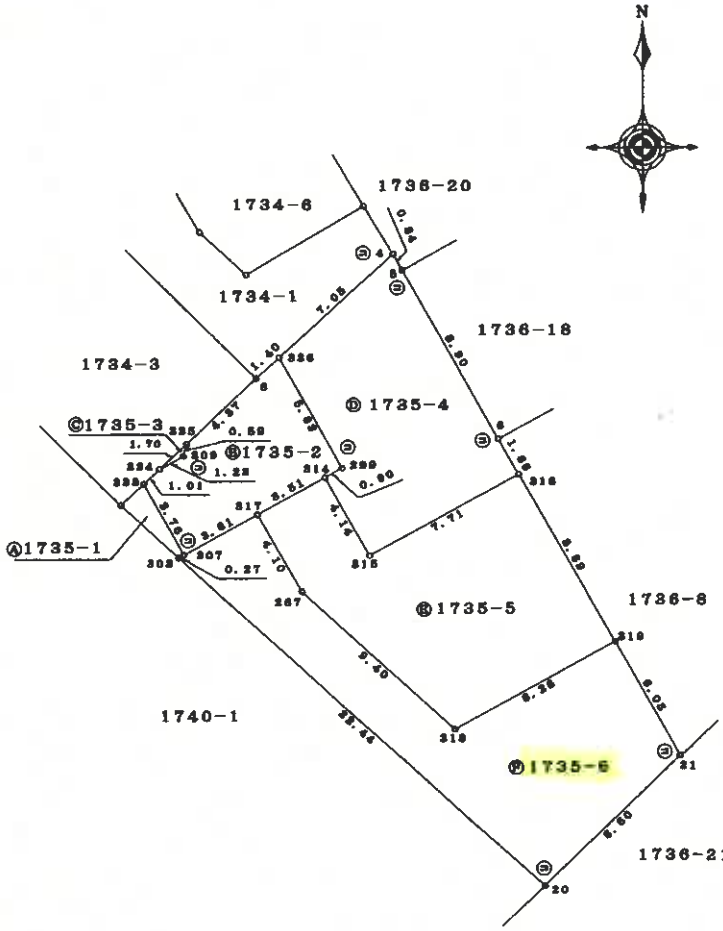
前 1735.　新 1734-1,-4,-8 / 1735-1,-5,-6

0220568

地積測量図 (1/2)

地番	1735-2,-3,-4,-5,-6
土地の所在	狭山市広瀬東四丁目

さいたま地方法務局 狭山出張所
13.5.14
登記



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石　杭	㋒	金属鋲	㋓	刻　印
	㋔	コンクリート杭	㋕	金属杭		
	㋖	プラスチック杭	㋗	金属プレート		

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A3判をA4判に縮小

[redacted]

請求番号：39-2

登記年月日：平成13年5月14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。
（さいたま地方法務局所沢支局管轄）
令和7年9月30日　福岡法務局　登記官

さいたま地方法務局 狭山出張所 13.5.14 登記

0220569

旧 1735,　新 1734-1,-4,-8. 1735-1,-5,-6

地番	1735-2,-3,-4,-5,-6
土地の所在	狭山市広瀬東四丁目

地積測量図

(2/2)

求積表

地番	⑤ 1735-5			
NO.	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn-1)	距離
317	86.892	95.681	-93.061332	3.51
267	83.312	97.674	740.726992	4.10
318	76.929	104.572	1087.160628	9.40
319	80.956	111.806	236.796300	8.28
316	88.730	107.497	-980.111580	8.89
315	84.980	100.760	-743.744960	7.71
314	88.599	98.745	-449.994321	4.14
		合計	-202.228273	
		合計倍積	101.1141365	
		地積	101.11 ㎡	

地番	⑥ 1735-6			
NO.	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn-1)	距離
303	84.904	92.111	1378.331536	0.27
20	69.661	108.584	1576.219447	22.44
21	75.665	114.738	743.792630	8.60
319	80.956	111.806	-822.998696	6.05
318	76.929	104.572	-1087.160628	8.28
267	83.312	97.674	-740.726992	9.40
317	86.892	95.681	-462.613008	4.10
307	85.037	92.350	-303.582090	3.81
		合計	-218.737801	
		合計倍積	109.3689005	
		地積	109.36 ㎡	

合計面積　327.3209255 ㎡

地番	④ 1735-1	
公簿	合計倍積	距離
334	327.3209255	6.6790745
	地積	6.67 ㎡

地番	② 1735-2			
NO.	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn-1)	距離
336	94.129	96.700	363.996843	1.40
299	89.038	99.534	182.082710	5.83
314	88.599	98.745	-341.371947	0.90
317	86.892	95.681	-555.674340	3.51
307	85.037	92.350	-438.960994	3.81
333	88.326	90.519	-96.805296	3.76
334	89.018	91.254	161.122580	1.01
309	89.617	92.329	110.856229	1.23
335	90.184	92.491	301.034192	0.59
6	93.179	95.667	392.190411	4.37
		合計	78.470388	
		合計倍積	39.2351940	
		地積	39.23 ㎡	

1734 一部

地番	③ 1735-3			
NO.	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn-1)	距離
334	89.018	91.254	-14.420916	1.70
309	89.617	92.329	110.856229	1.23
335	90.184	92.491	-96.947800	0.59
		合計	-0.512487	
		合計倍積	0.2562435	
		地積	0 ㎡	

1734 一部

地番	① 1735-4			
NO.	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn-1)	距離
336	94.129	96.700	-221.485537	7.05
299	89.038	99.534	182.082710	5.83
314	88.599	98.745	108.622374	0.90
315	84.980	100.760	743.744960	4.14
316	88.730	107.497	516.940980	7.71
6	90.375	106.586	-471.576750	1.88
5	98.161	102.279	-461.258539	8.90
4	98.900	101.887	-551.763100	0.84
		合計	-154.692902	
		合計倍積	77.3464510	
		地積	77 ㎡	

→ 1734-8に合筆

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石　杭	㋒	金属鋲	㋓	刻　印
	㋔	コンクリート杭	㋕	金属杭		
	㋖	プラスチック杭	㋗	金属プレート		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

（9枚目）

[redacted]

登記年月日：平成16年11月30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。
（さいたま地方法務局所沢支局管轄）
令和7年9月30日　福岡法務局
登記官

（10枚目）

各階平面図

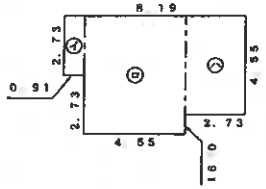
建物図面 各階平面図

家屋番号	1735番6
建物の所在	狭山市広瀬東四丁目1735番地6

1478449

さいたま地方法務局 狭山出張所 16.11.30 登記

1階

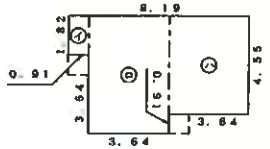


求積表

㋐	0.91	× 2.73	=	2.4843
㋑	4.55	× 5.46	=	24.8430
㋒	2.73	× 4.55	=	12.4215
計				39.7488

床面積　39.74 ㎡

2階

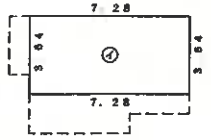


求積表

㋐	0.91	× 1.82	=	1.6562
㋑	3.64	× 5.46	=	19.8744
㋒	3.64	× 4.55	=	16.5620
計				38.0926

床面積　38.09 ㎡

3階



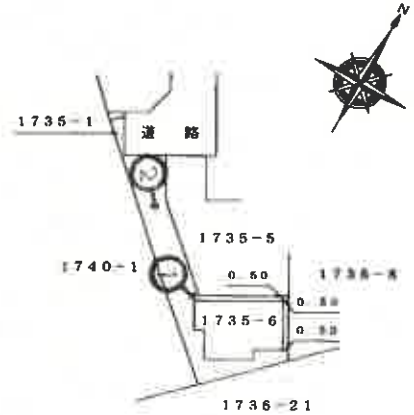
求積表

㋐	7.28	× 3.64	=	26.4992

床面積　26.49 ㎡

単位＝メートル

作製者 [redacted]　縮尺 1/250



（写真撮影位置表示）

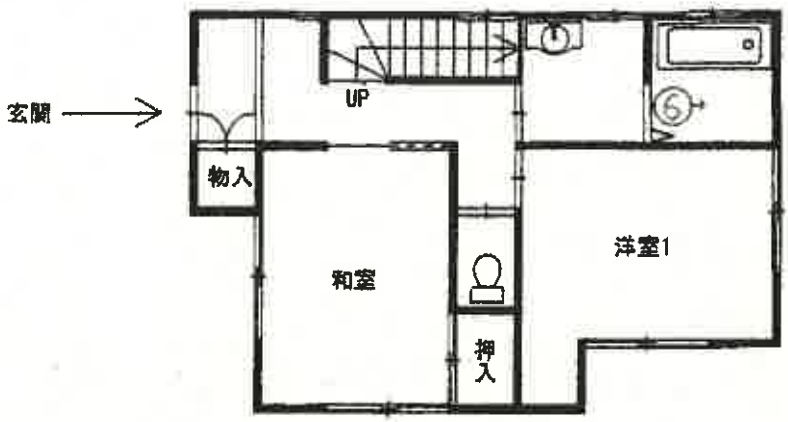
単位＝メートル

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

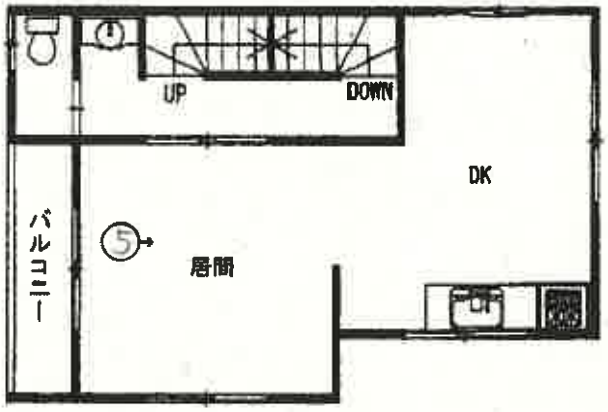
A3判をA4判に縮小

請求番号：39-3

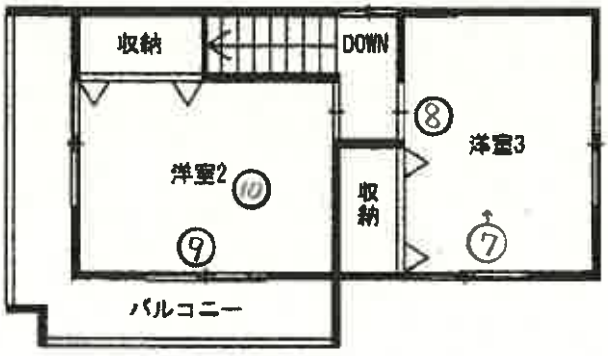
建物間取図



1階平面図

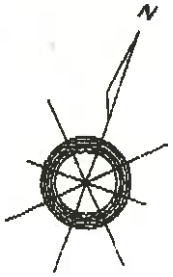


2階平面図



3階平面図

←○(写真撮影位置表示)



①

支柱

本件建物

②

③

物件１

支柱

物件２

④

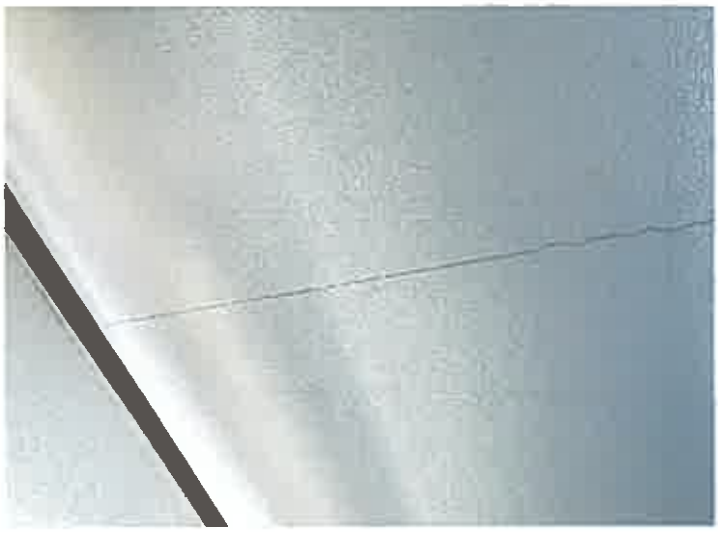
物件１

⑤

⑥

⑦

⑧



⑨

⑩

令和　7年（ケ）　第１９０号
令和　7年　12月　30日　現地調査
令和　8年　1月　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

蛭原　康善 ㊞

令和　7年（ケ）第　　１９０号

物　件　目　録

１　所　　在　　狭山市広瀬東四丁目

　　地　　番　　１７３４番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１０２平方メートル

　　共有者　A　　持分６分の１

２　所　　在　　狭山市広瀬東四丁目

　　地　　番　　１７３５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０９．３６平方メートル

　　所有者　A

３　所　　在　　狭山市広瀬東四丁目　１７３５番地６

　　家屋　番号　　１７３５番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　３９．７４平方メートル
　　２階　　３８．０９平方メートル
　　３階　　２６．４９平方メートル

　　所有者　A

第１　　評　価　額

一　括　価　格　（合　計）	
金　6,870,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　50,000　円
物件２（土地）	金　1,810,000　円
―――	―――
―――	―――
物件３（建物）	金　5,010,000　円

①　一括価格は、物件１乃至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２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、内覧制度によらなければ買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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 地　　番 地　　目 地　　積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積		
3	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積		
番号	特　　記　　事　　項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">西武新宿線　狭山市駅　北西方 約2,400m（道路距離）に位置している。</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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）</td><td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第１種住居地域</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td>なし</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td>航空法４９条 水平表面</td></tr>
<tr><td rowspan="4">画地条件等
（規模、形状等）</td><td>規模</td><td>102.00 ㎡（物件１） 109.36 ㎡ （物件２）</td></tr>
<tr><td>形状</td><td>不整形（有効宅地）</td></tr>
<tr><td>地勢</td><td>敷地内は平坦</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>なし</td></tr>
<tr><td>接面道路</td><td colspan="2"><table><tr><th>方位</th><th>幅員</th><th>種別</th><th>接面</th><th>建築基準法</th></tr><tr><td>北西</td><td>約４m</td><td>私道
舗装</td><td>等高</td><td>４２条１項５号</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>土地の利用状況</td><td colspan="2">物件２は物件３の建物の敷地として利用されている。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">供給処理施設</td><td>水道
ガス
下水</td><td>有
なし
有</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地内までの引込がある場合を「有」、そうでない場合を「なし」としている。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">a.　物件１は位置指定道路。
平成13年7月2日指定 No.4 4×24.62m
b.　航空機騒音がある。
c.　袋地形状。</td></tr>
</table>

2　建物の概況及び利用状況等（物件４）

区　　分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成16年1月26日　　新築 約　22年 約　8年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備	木造 スレート葺 サイディングボード クロス貼 クロス貼 フローリング、長尺ビニールシート、畳等 電気、ガス、水道等 ○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
	施工程度	普通
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	a.　経年以上の摩耗と汚損を視認した。 b.　洋室１に天窓がある。 c.　床面等に汚れがある。	

第５　評価額算出の過程

Ⅰ　積算価格

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／㎡）	個別格差	地積（㎡）	持分	建付減価補正	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	83,400	0.050	102.00	1/6	1.00	70,000
2	83,400	0.788	109.36	1/1	0.90	6,470,000
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
合計	———	——	——	———	———	6,540,000

※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)。

標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地　　狭山－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

$$87,200\text{ 円／㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{104.5} \times \frac{100}{100.0} \fallingdotseq 83,400\text{ 円／㎡}$$

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	
標準化補正	画地条件等を考慮	
地域格差	街路・接近・環境・行政条件等を比較	
個別格差	道路方位、道路敷、形状、行止り	
建付減価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 3 （建物）

目的建物の再調達原価を建築費の推移・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と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
3	165,000	104.32	0.19	3,270,000
—	———	——	—	———
			合　計	3,270,000

ウ　現価率 … 物件３

経過年数　22年　　経済的残存耐用年数　8年

観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）　30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{(\text{経過年数 } 22\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.19$$

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（建物）

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
2	6,470,000	0.60	法定地上権	3,880,000
—	———	—	—	———
				3,880,000

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	70,000	0		1.0	0.7	50,000
2	6,470,000	▲ 3,880,000		1.0	0.7	1,810,000
—	———	———		—	—	———
3	3,270,000	＋ 3,880,000	1.0 － 0.00	1.0	0.7	5,010,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						6,870,000

ウ 占有減価修正　：　0.00

エ 市場性修正　：　なし　　修正率　：　1.00

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

基準地価格		狭山－３
所在	：	広瀬東４丁目１７３３番６外　「広瀬東４－３８－１２」
価格	：	87,200　円／㎡
位置	：	西武新宿線　　狭山市駅　２，５００ｍ（道路距離）
価格時点	：	令和７年　７月　１日
地積	：	100㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面道路	：	南東　4.2m　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	：	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第７　付属資料の表示

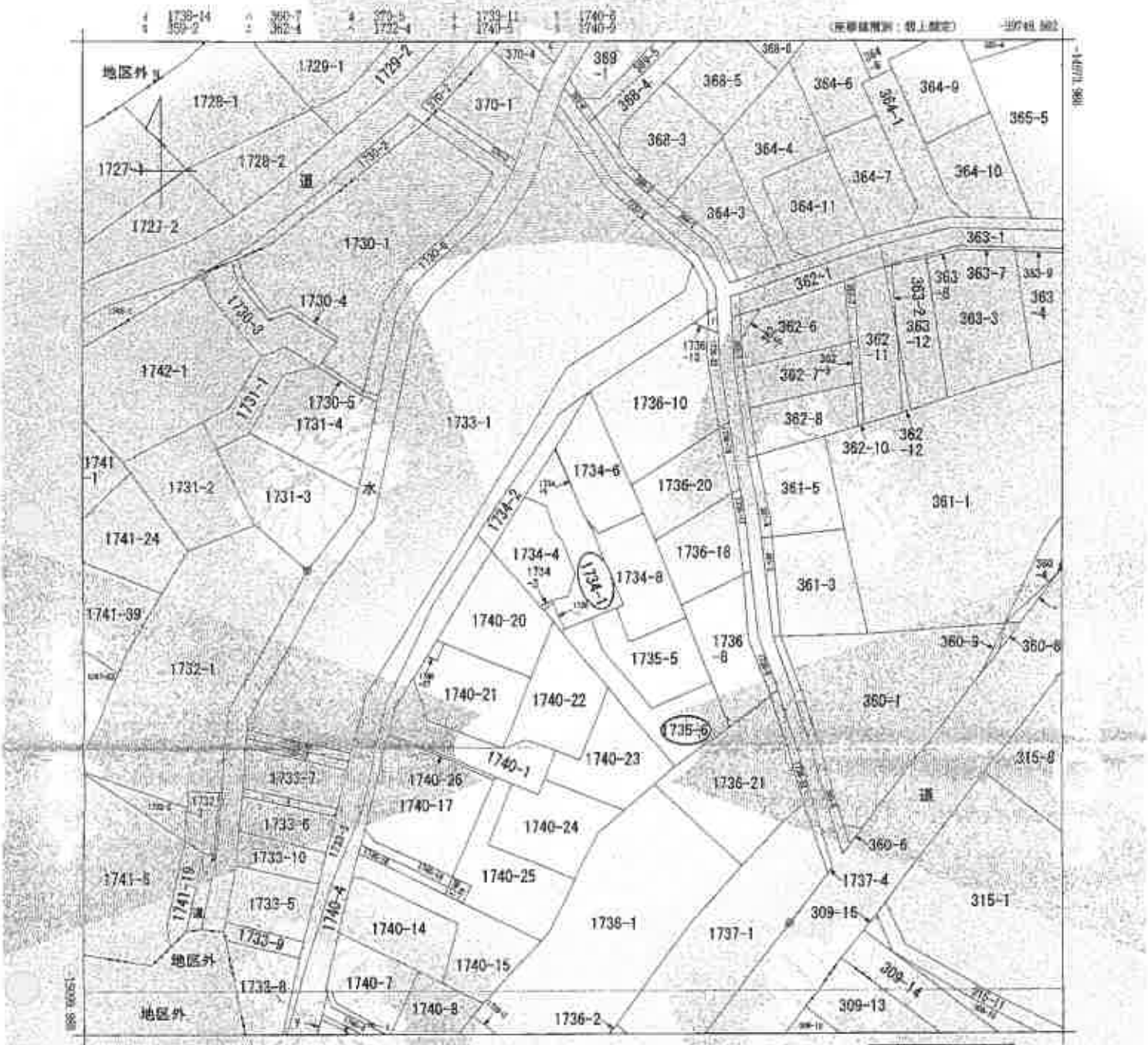
1　位置図
2　付近図（正本のみ）
3　公図写
4　建物図面
5　建物間取図
6　地積測量図
7　現況写真（正本のみ）

以下余白

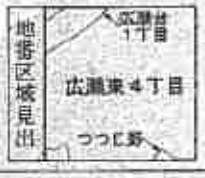
1：14,500 相当

地図上の1センチは 約 145 メートル

7-ケ-190位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



(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第14条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。
(注) 国土交通省国土地理院が公開した座標補正パラメータ(touhokuoki2011.par)による修正がされています。



調製	所在	鉄山市広瀬東四丁目				地番	1734番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	区	分類	地図に準ずる図面	種類	地図面
作成年月日	昭和41年3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30日
福岡法務局
登記官 [redacted]

A3→A4縮小

7・ケ・190公図

調求番号：39-1
(1/1)

登記年月日：平成16年11月30日

各階平面図

1478443

建物図面
各階平面図

地図番号	1735番5
建物の所在	狭山市広瀬東四丁目1735番地5

1階

2階

3階

1735-1　道路　1735-6　1735-5　1740-1　1735-4　1735-3　1735-51

登記
16.11.30

作製者　[redacted]　（平成16年11月9日作製）　縮尺 1/250

申請人　[redacted]　縮尺 1/500

（境界点座標系公共座標第Ⅸ系）

（地図情報センター）

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

これは図面に記録されている内容を証明したものである。
（さいたま地方法務局所沢支局登録）
令和7年9月30日　[redacted]

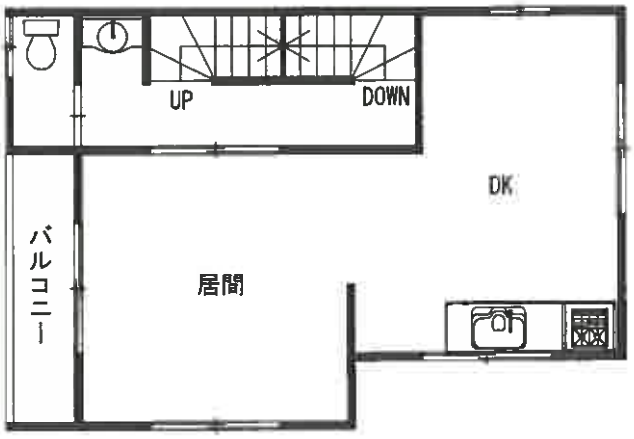
7-ケ-190建物図面

[redacted]

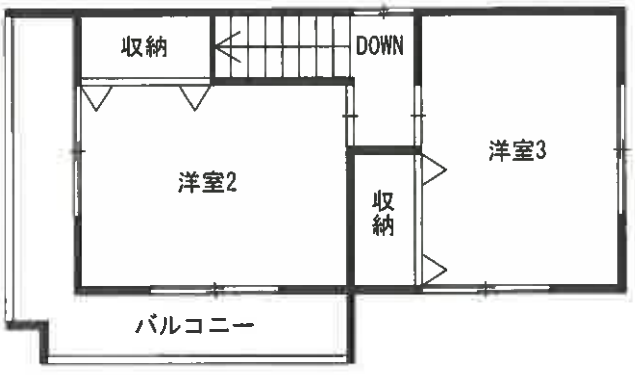
A3→A4縮小

請求番号：39-3

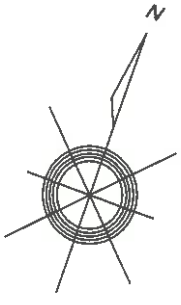
1階平面図



2階平面図



3階平面図



登記年月日：平成13年5月14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。
（さいたま地方法務局所沢支局登録）
令和7年9月30日　登記官

7 - ケ - 190地積測量図

0220568

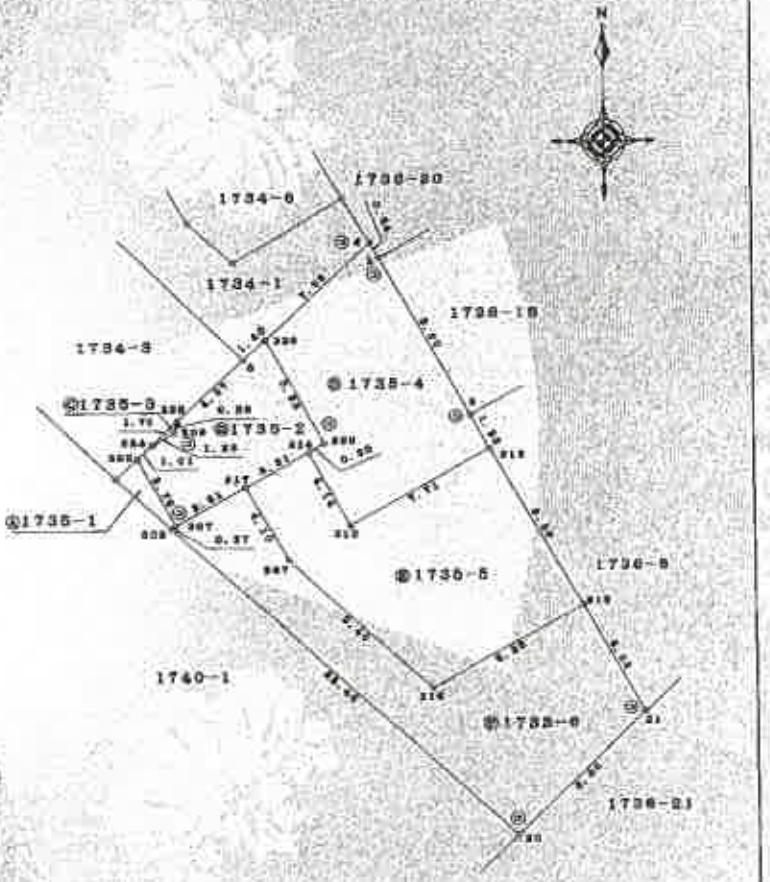
さいたま地方法務局
鶴山出張所
13. 5. 14
登記

旧1735

旧1735-1, -4, -8
旧1735-1, -5, -6

地番	1735-2, -3, -4, -5, -6
土地の所在	鶴山市広瀬東四丁目

地積測量図 (1/2)



凡例	記号	境界線の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊀	石　杭	㊁	金属鋲	㊂	鉢　印
	㊃	コンクリート杭	㊄	金属杭		
	㊅	プラスチック杭	の	金属プレート		

作製者 [redacted]

（平成13年 4月17日作製）

（地図に準ずる図面用紙）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

単位＝メートル

A3→A4縮小

請求番号：19-2

(1/2)

登記年月日：平成13年5月14日

0220569

13.5.14 登記

旧 1736

新 1734-1, -4, -8
1736-1, -5, -6

地積測量図

(2/2)

地番	1735-2, -3, -4, -5, -6
土地の所在	鹿山市広瀬東四丁目

求積表

地番	⑥ 1735-2		
No.	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)
336	94.129	96.700	381.986843
299	89.038	99.534	282.002710
314	88.599	98.745	-341.371947
315	86.892	95.681	600.874340
307	85.037	92.350	-438.550984
333	88.326	90.519	-98.805235
334	89.018	91.854	181.122884
309	85.617	82.329	110.856229
335	90.184	82.491	301.034192
6	93.179	96.667	392.150411
		合計	78.470389
		合計両横	39.2351945
		地積	39.23 ㎡

1734-1 1/2

地番	⑥ 1735-3		
No.	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)
334	89.018	91.854	-14.420916
309	85.617	82.329	110.456229
335	90.184	82.491	96.347800
		合計	8.512487
		合計両横	4.2562435
		地積	4.25 ㎡

1734-2 1/2

地番	⑥ 1735-4		
No.	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)
336	94.129	96.700	-221.485592
299	89.038	99.534	182.002710
314	88.599	98.745	108.622374
315	84.900	100.760	743.744965
316	80.730	107.487	916.940350
6	90.375	105.306	-471.576750
5	98.161	102.379	661.758539
4	88.900	101.887	-551.763100
		合計	-104.092807
		合計両横	77.3454510
		地積	77.34 ㎡

1734-4 1/2

地番	⑥ 1735-5		
No.	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)
307	84.904	82.329	1378.331536
20	69.561	108.584	1576.219447
21	75.665	114.738	243.782630
319	80.356	111.806	-822.598696
318	76.929	104.572	-1087.160628
317	86.892	95.681	-462.613088
307	85.037	92.350	-353.502698
		合計	-210.737801
		合計両横	105.3689005
		地積	105.36 ㎡

合計面積 327.3189255 ㎡

地番	⑥ 1735-1	
公簿	合計面積	備考
334	327.3189255	6.8790745
	地積	6.87 ㎡

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	⑧	石杭	⑤	金属鋲	⑦	打 印
	⑨	コンクリート杭	⑩	金属杭		
	⑪	プラスチック杭	⑫	木製杭		

作製者 [redacted] (平成13年 4月17日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/

(地籍主任者測量士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明したものである。
（さいたま地方法務局所沢支局登記官）
令和7年9月30日 調製 出張所

登記官 [redacted]

請求番号：39-2 (2/2)