

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 6月18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 7月 2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 6月22日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 5月20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 入間市扇町屋五丁目  
地 番 4 4 1 番 8  
地 目 宅地  
地 積 3. 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分12分の1

2 所 在 入間市扇町屋五丁目  
地 番 4 4 1 番 1 1  
地 目 宅地  
地 積 2 6. 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分12分の1

3 所 在 入間市扇町屋五丁目  
地 番 4 4 1 番 1 2  
地 目 雑種地  
地 積 4. 6 5 平方メートル

持分12分の1

4 所 在 入間市扇町屋五丁目



物 件 目 録

地 番 441番13  
地 目 雑種地  
地 積 2.67平方メートル

持分12分の1

5 所 在 入間市扇町屋五丁目  
地 番 441番7  
地 目 宅地  
地 積 109.51平方メートル

6 所 在 入間市扇町屋五丁目 441番地7  
家屋 番号 441番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 53.41平方メートル  
2階 47.82平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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1～6】

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1～6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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1～4】

本件各土地は共有持分についての売却である。

《 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 入間市扇町屋五丁目  
地 番 441番8  
地 目 宅地  
地 積 3.11平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分12分の1

2 所 在 入間市扇町屋五丁目  
地 番 441番11  
地 目 宅地  
地 積 26.32平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分12分の1

3 所 在 入間市扇町屋五丁目  
地 番 441番12  
地 目 雑種地  
地 積 4.65平方メートル

持分12分の1

4 所 在 入間市扇町屋五丁目



\*11\*

物 件 目 録

地 番 441番13  
地 目 雑種地  
地 積 2.67平方メートル

持分12分の1

5 所 在 入間市扇町屋五丁目

地 番 441番7

地 目 宅地

地 積 109.51平方メートル

6 所 在 入間市扇町屋五丁目 441番地7

家屋 番号 441番7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 53.41平方メートル  
2階 47.82平方メートル



令和7年(ケ)第210号  
令和8年1月7日受理  
令和8年2月6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 | 入間市扇町屋五丁目       |
|   | 地 番 | 4 4 1 番 8       |
|   | 地 目 | 宅地              |
|   | 地 積 | 3. 1 1 平方メートル   |
|   | 共有者 | A 持分 1 2 分の 1   |
| 2 | 所 在 | 入間市扇町屋五丁目       |
|   | 地 番 | 4 4 1 番 1 1     |
|   | 地 目 | 宅地              |
|   | 地 積 | 2 6. 3 2 平方メートル |
|   | 共有者 | A 持分 1 2 分の 1   |
| 3 | 所 在 | 入間市扇町屋五丁目       |
|   | 地 番 | 4 4 1 番 1 2     |
|   | 地 目 | 雑種地             |
|   | 地 積 | 4. 6 5 平方メートル   |
|   | 共有者 | A 持分 1 2 分の 1   |
| 4 | 所 在 | 入間市扇町屋五丁目       |
|   | 地 番 | 4 4 1 番 1 3     |
|   | 地 目 | 雑種地             |
|   | 地 積 | 2. 6 7 平方メートル   |
|   | 共有者 | A 持分 1 2 分の 1   |



物 件 目 録

5 所 在 入間市扇町屋五丁目  
地 番 441番7  
地 目 宅地  
地 積 109.51平方メートル  
所有者 A

6 所 在 入間市扇町屋五丁目 441番地7  
家屋 番号 441番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 53.41平方メートル  
2階 47.82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	入間市扇町屋五丁目3番17号4														
土地	物件1～5														
現況地目	■宅地(物件5) ■公衆用道路(物件1, 2) ■雑種地(物件3, 4)														
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5土地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6														
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異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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

## その他の事項

### ■本件各土地について

- 1 物件1, 2は公衆用道路として使用している。
- 2 物件4はゴミ置き場として使用している。
- 3 地番441番9及び441番10の両目的外土地は、いずれも民有地であり、現況は公衆用道路である。

### ■本件建物について

- 1 本件建物内で猫を15匹飼っている。
  - 2 室内の壁には猫の引っ掻きキズが数多くある(写真⑭～⑯)。また床のフローリングも猫の尿等の影響で傷みが激しい(写真⑨, ⑳)。
  - 3 写真8のとおり、流し台にも猫による傷みがある。
  - 4 2階の洋室(1)及び洋室(3)のドア(写真21)が傷んでいる。
  - 5 室内には獣臭がある。
  - 6 本件建物の屋根には、Aによって太陽光パネルが設置されている。同パネルについて、所有権留保等は無いとのこと。
- 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

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)	<p>1 本件建物は私が家族とともに住居として使用しています。</p> <p>2 本件建物内で猫を15匹飼っています。</p> <p>3 壁や床に猫による傷みが、かなりあります。</p> <p>4 写真15の壁の黒ずみは、コンセントに猫の毛がたまり、火が付いてしまい、その時の煙の影響によるものです。すぐに気づいたので大事になりませんでした。</p> <p>5 2階の洋室(1)及び洋室(2)の部屋のドアは傷んでいます。</p> <p>6 屋根には太陽光パネルが設置してあります。同パネルについて、所有権留保等はありません。</p> <p>7 本件建物について、雨漏りや傾きはありません。</p> <p>8 本件各土地について、境界の争いはありません。</p> <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

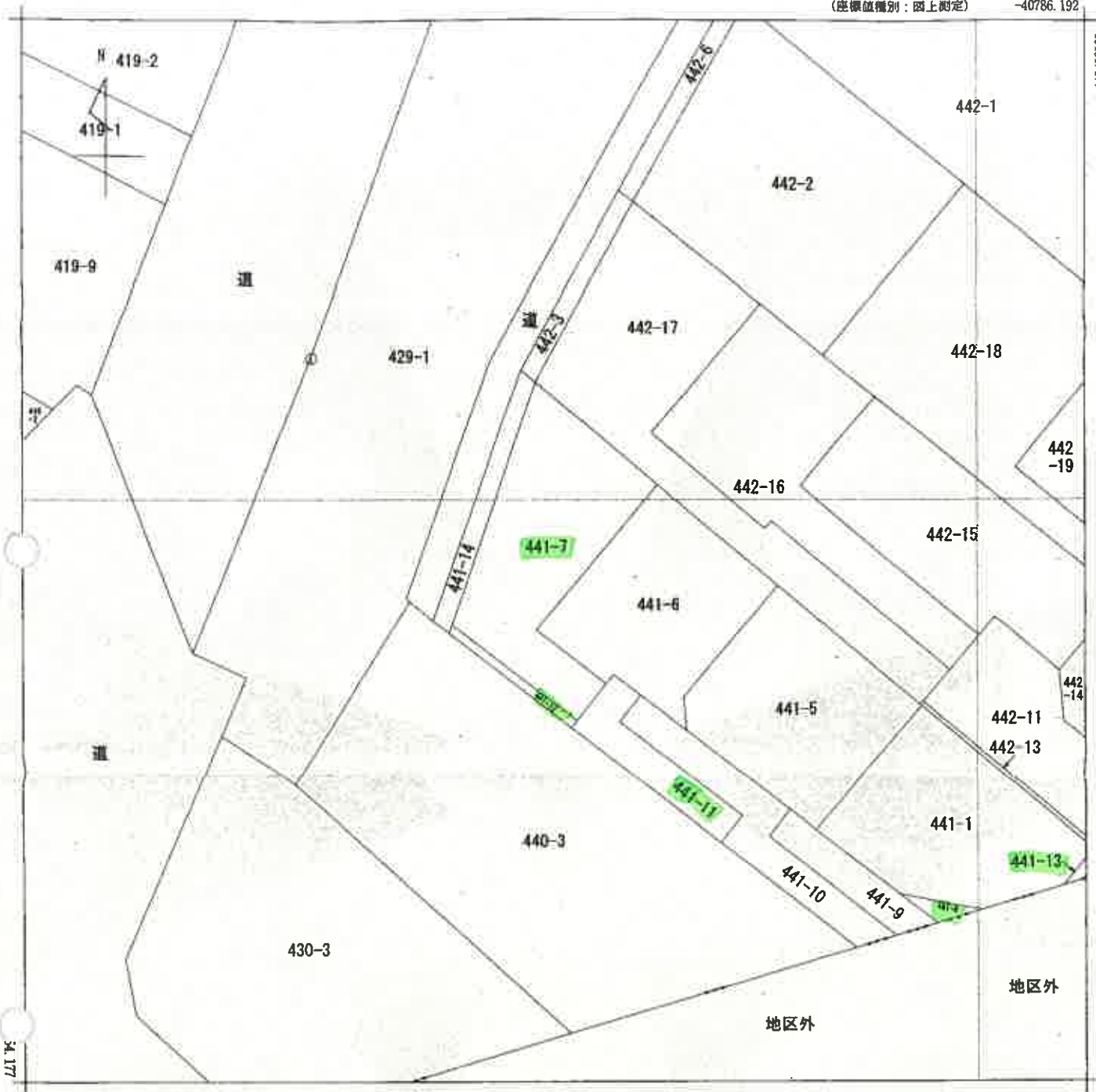
執行官の意見

- 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月14日(水) 10:45-11:00	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
8年1月15日(木) 16:00-16:05	執行官室	Aから電話聴取
8年2月5日(木) 9:30-10:05	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
8年2月5日(木) 11:20-11:30	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
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



-40848.692 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 扇町屋5丁目

請求部	所在	入間市扇町屋五丁目			地番	441番7			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	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				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。

A3判をA4判に縮小

令和7年10月28日  
 さいたま地方方法務局所沢支局

地図整理番号：M27120

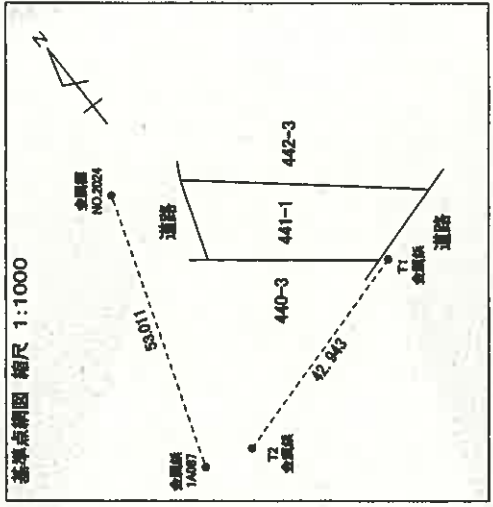
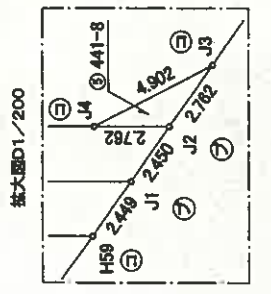
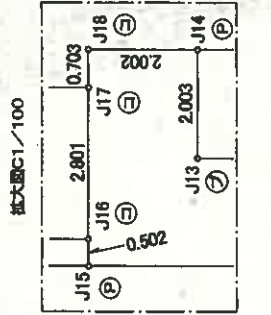
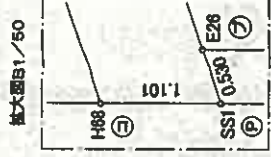
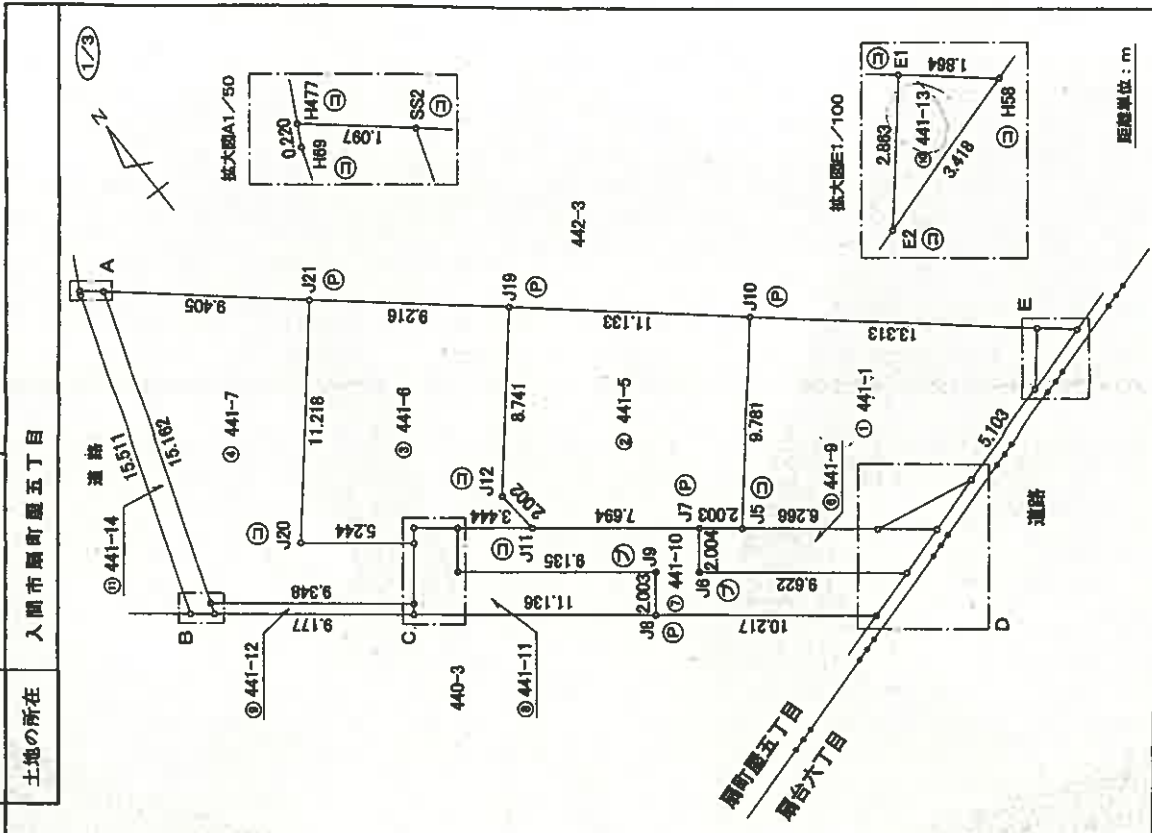
登記官

(7枚目)

登記年月日：平成26年11月7日

地積測量図

地番 441-1-5  
なし-14  
土地の所在 入間市扇町五丁目



多角点・引照点等の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	座標系
NO.2024	-19206.070	-40890.787	東京
TA087	-19266.176	-40848.097	東京
T1	-19246.844	-40797.925	東京
T2	-19258.678	-40830.235	東京

測量年月日 平成25年11月25日  
測量系 世界測地系(測地系2011) 東京

※この測量に使用した成果等は管理者のパラメータ値による。

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	①	金属板	②	境界線の種類
②	コンクリート杭	③	金属杭	④	境界線の種類
③	プラスチック杭	⑤	金属プレート	⑥	境界線の種類

作成者 土崎啓嗣

年/月/日(作成)

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である  
令和7年10月28日 さいたま地方法務局所沢支局

登記官

(8枚目)



地積測量図

地番 441-1-5  
ないし-14

土地の所在 入間市原町屋五丁目

3/3

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO	441-13			
H58	-19241.383	-40783.850	-1.848	35558.07584
E2	-19242.388	-40787.133	-1.325	27428.37400
E1	-19240.190	-40786.286	3.273	-82973.108140
			合計	5.341044
			合計面積	2.6705220
				2.67 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO	441-14			
SS2	-19212.391	-40818.191	-4.173	80173.307643
F26	-19226.702	-40823.202	-5.186	99709.876572
SS1	-19227.203	-40823.377	-1.041	20016.518323
H68	-19226.823	-40824.243	4.244	-81697.363612
H69	-19211.877	-40819.133	5.214	-100170.726678
H477	-19211.683	-40819.029	0.942	-18097.405386
			合計	33.008962
			合計面積	16.5034310
				16.50 m <sup>2</sup>

総合計面積 547.9937590 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 441-1	110.1023875 m <sup>2</sup>
② 441-5	110.0941160 m <sup>2</sup>
③ 441-6	100.1080785 m <sup>2</sup>
④ 441-7	108.6147670 m <sup>2</sup>
⑤ 441-8	3.1187165 m <sup>2</sup>
⑥ 441-9	20.6975530 m <sup>2</sup>
⑦ 441-10	44.2061050 m <sup>2</sup>
⑧ 441-11	26.3256675 m <sup>2</sup>
⑨ 441-12	4.6514150 m <sup>2</sup>
⑩ 441-13	2.6705220 m <sup>2</sup>
⑪ 441-14	16.5034310 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO	441-10			
J1	-19245.343	-40797.011	5.224	-100537.071892
H59	-19246.049	-40799.357	-10.384	198850.972816
J8	-19239.742	-40807.385	-6.801	130849.485342
J6	-19238.166	-40806.158	-5.950	114467.087700
J13	-19232.527	-40813.345	-5.950	114433.535850
J14	-19230.851	-40812.108	3.947	-75904.563857
J11	-19233.077	-40809.398	8.764	-168658.696828
J7	-19237.826	-40803.344	4.817	-92665.607842
J6	-19236.403	-40804.581	6.333	-121843.139169
			合計	88.412210
			合計面積	44.2061050
				44.20 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO	441-11			
J18	-19228.715	-40813.683	2.008	-38632.497335
J14	-19230.951	-40812.108	0.338	-6500.061438
J13	-19232.527	-40813.345	5.950	-114433.535650
J9	-19239.166	-40806.158	5.950	-114467.087700
J8	-19239.742	-40807.385	-9.899	192378.180258
J15	-19232.858	-40816.157	-8.452	162656.200336
J16	-19232.473	-40816.847	2.040	-39234.244820
J17	-19230.260	-40814.117	2.164	-41614.302116
			合計	52.651335
			合計面積	26.3256675
				26.32 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO	441-12			
E26	-19226.702	-40823.202	7.830	-144777.066090
J16	-19232.473	-40816.847	-7.018	-135498.772285
J15	-19232.858	-40816.157	-7.530	144823.486040
SS1	-19227.203	-40823.377	-7.046	135455.645135
			合計	9.302830
			合計面積	4.6514150
				4.65 m <sup>2</sup>

凡	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
配分	石	コンクリート	アスファルト	植栽	植栽	植栽	植栽	植栽	植栽	植栽	植栽
例	植栽	植栽	植栽	植栽	植栽	植栽	植栽	植栽	植栽	植栽	植栽

作成者 土地家屋調査士

年 月 日 (制作日)

申請人

縮尺 1/

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。  
令和7年10月28日 さいたま地方支務局所沢支局

登記簿

(10枚目)

登記年月日：平成27年3月24日

建物平面図

各階平面図

家屋番号 441-7

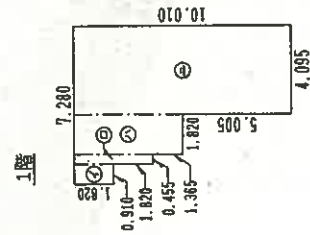
建物の所在 入間市扇町屋五丁目441番地7



1階

床面積	
㊶	0.910 × 1.820 = 1.6562
㊷	0.465 × 3.640 = 1.6982
㊸	1.820 × 5.005 = 9.1091
㊹	4.085 × 10.010 = 40.9909
計	53.4124

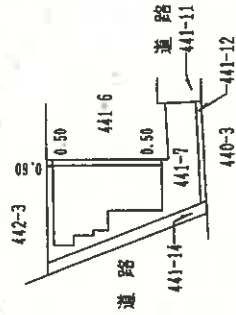
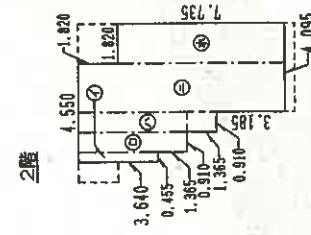
床面積 53.41 m<sup>2</sup>



2階

床面積	
㊺	0.465 × 3.640 = 1.6982
㊻	0.910 × 5.005 = 4.5545
㊼	0.910 × 6.370 = 5.7967
㊽	2.276 × 9.555 = 21.7376
㊾	1.820 × 7.735 = 14.0777
計	47.8227

床面積 47.82 m<sup>2</sup>



距離単位：m

作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮

これは図面に記載されている内容を証明した書面である  
令和7年10月28日 さいたま地方方法務局所沢支局

登記官

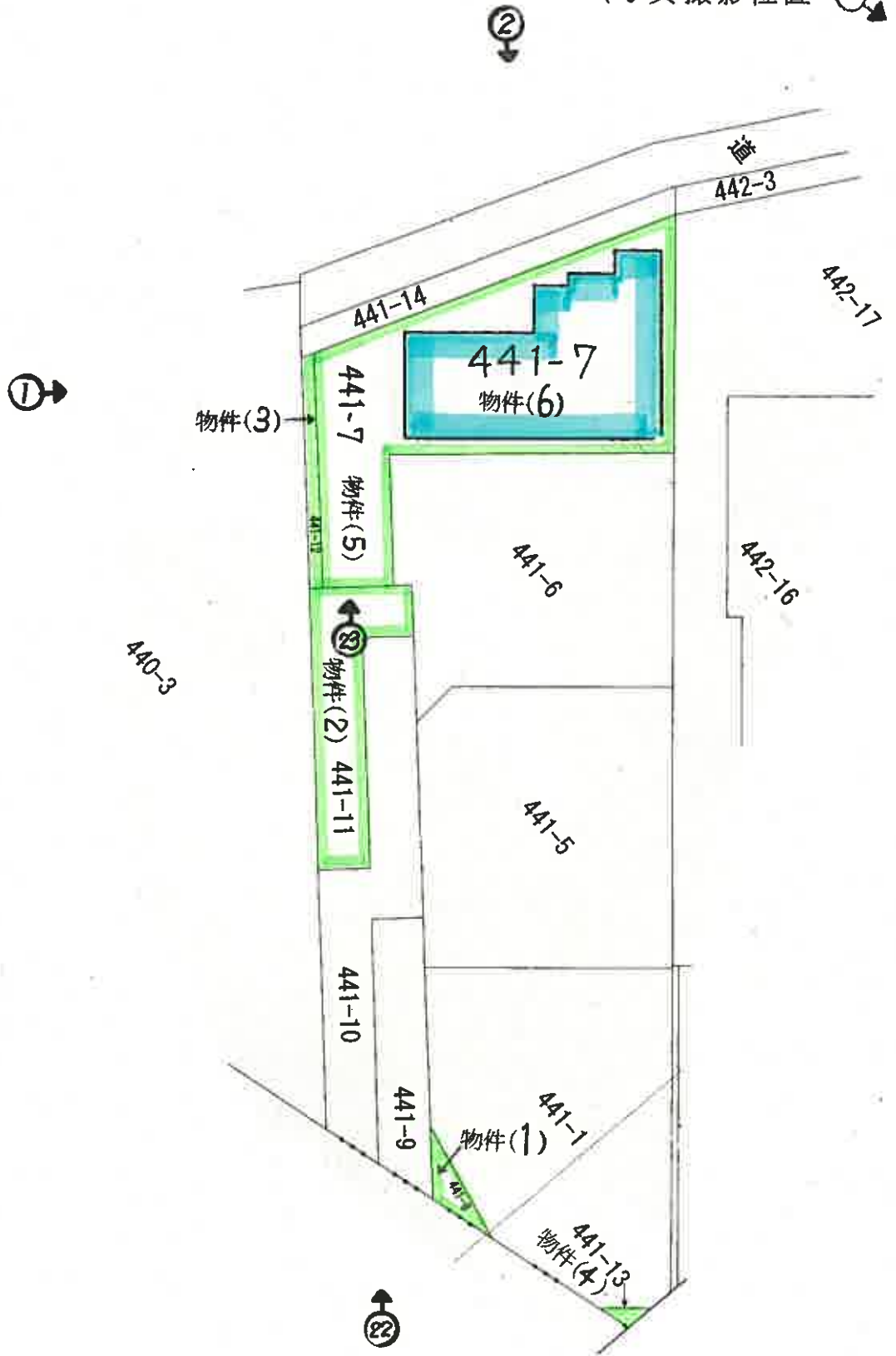
(11枚目)

20日作成  
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M27122

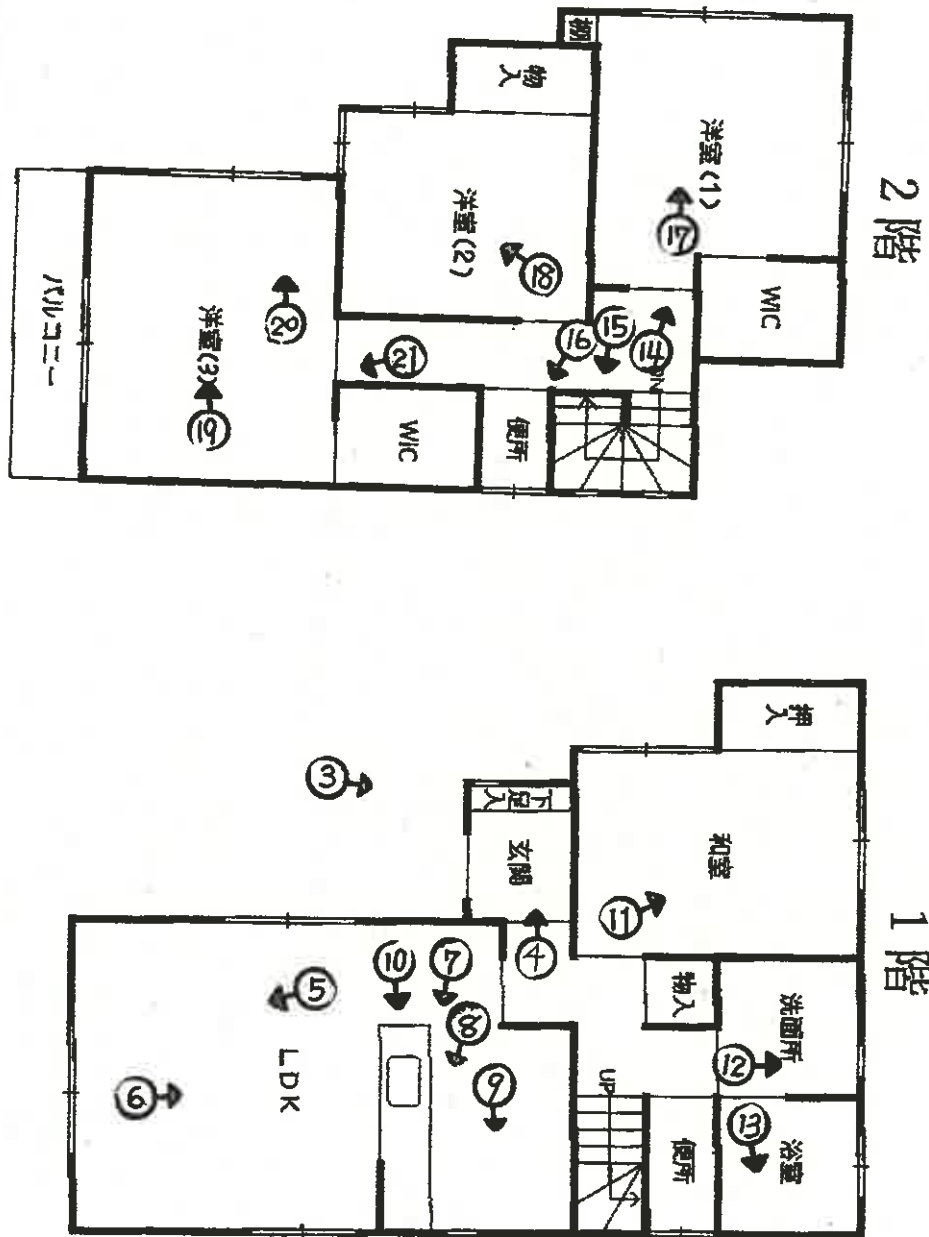
# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)



# 建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

( 16 枚目)



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①6



①7



①8



19



20



21



22



23



24

令和 7 年 (ケ) 第 210 号

令和 8 年 2 月 5 日 現地調査

令和 8 年 2 月 10 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 | 入間市扇町屋五丁目       |
|   | 地 番 | 4 4 1 番 8       |
|   | 地 目 | 宅地              |
|   | 地 積 | 3. 1 1 平方メートル   |
|   | 共有者 | A 持分12分の1       |
| 2 | 所 在 | 入間市扇町屋五丁目       |
|   | 地 番 | 4 4 1 番 1 1     |
|   | 地 目 | 宅地              |
|   | 地 積 | 2 6. 3 2 平方メートル |
|   | 共有者 | A 持分12分の1       |
| 3 | 所 在 | 入間市扇町屋五丁目       |
|   | 地 番 | 4 4 1 番 1 2     |
|   | 地 目 | 雑種地             |
|   | 地 積 | 4. 6 5 平方メートル   |
|   | 共有者 | A 持分12分の1       |
| 4 | 所 在 | 入間市扇町屋五丁目       |
|   | 地 番 | 4 4 1 番 1 3     |
|   | 地 目 | 雑種地             |
|   | 地 積 | 2. 6 7 平方メートル   |
|   | 共有者 | A 持分12分の1       |



物件目録

- 5 所 在 入間市扇町屋五丁目  
地 番 441番7  
地 目 宅地  
地 積 109.51平方メートル  
所有者 A
- 6 所 在 入間市扇町屋五丁目 441番地7  
家屋 番号 441番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 53.41平方メートル  
2階 47.82平方メートル  
所有者 A



## 第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,121,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,000 円
物件2 (土地)	金 7,000 円
物件3 (土地)	金 2,000 円
物件4 (土地)	金 1,000 円
物件5 (土地)	金 2,680,000 円
物件6 (建物)	金 5,430,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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	地目 公衆用道路
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	地目 公衆用道路
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
6	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1～5）

位置・交通	西武池袋線「入間市」駅の南西方約2km（道路距離）	
付近の状況	小規模一般住宅のほか、周囲に駐車場、茶畑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 準住居地域 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	109.51㎡（物件5） 不整形 平坦 普通
接面道路の状況	西 2.9m 未舗装市道（A564号線／建築基準法42条2項） 南東 4m 舗装私道（建築基準法上の道路ではない） 画地は市道より約0～0.7m高く、私道とは等高である。	
土地の利用状況等	物件1・2は公衆用道路、物件3は共有の上水道引込管理設地 物件4は共有のごみ集積所、物件5は物件6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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特記事項	○基準容積率160% ○西側市道について、物件5側は後退済 ○下水道は共有の私設管より引き込まれている ○駐車スペース（1～2台分）あり ○横田飛行場の外側水平表面に該当 ○物件1・4は高圧線下地（東京電力狭山線154,000V）	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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26年4月24日新築 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約8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等 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング、畳 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	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	○太陽光パネルあり。 ○パワービルダー施工 ○猫の引っ掻き傷等で、家中の壁紙や床材が傷んでいる。 ○2階洋室のドアが壊れている。

## 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/m <sup>2</sup> ）	個別格差	地積（m <sup>2</sup> ）	持分	建付減価	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	91,000	0.05	3.11	$\frac{1}{12}$	1.00	1,000
2	91,000	0.05	26.32	$\frac{1}{12}$	1.00	10,000
3	91,000	0.08	4.65	$\frac{1}{12}$	1.00	3,000
4	91,000	0.08	2.67	$\frac{1}{12}$	1.00	2,000
5	91,000	0.96	109.51	$\frac{1}{1}$	1.00	9,570,000
合計	—	—	—	—	—	9,586,000

※ 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-18

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 91,000 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{98} & \times & \frac{100}{101} & \times & 91,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三ケタ未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（共有私道・上水道引込管理設地・ごみ集積所、形状、二方路）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

② 物件 6 (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
6	100,000	101.23	0.20	2,020,000

ウ 現価率

$\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的残存耐用年数}}$   $\frac{12\text{年}}{8\text{年}}$   
 観察減価率 (壁や床の傷み、中古建物の市場性等も考慮) 50%

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経過年数}}{\left( \frac{\text{経過年数}}{12\text{年}} + \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{8\text{年}} \right)} \\
 &\times (1 - 0.50) = 0.20
 \end{aligned}$$

## 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
5	9,570,000	0.60	法定地上権	5,740,000

### 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	1,000	-	-		1.00	0.7	1,000
2	10,000	-	-		1.00	0.7	7,000
3	3,000	-	-		1.00	0.7	2,000
4	2,000	-	-		1.00	0.7	1,000
5	9,570,000	-	5,740,000		1.00	0.7	2,680,000
6	2,020,000	+	5,740,000	1.0	1.00	0.7	5,430,000
一括価格 (合計)							8,121,000

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-18 )

所 在 : 小谷田2丁目1061番5 「小谷田2-1-1」  
価 格 : 91,000 円/㎡  
位 置 : 西武池袋線「入間市」駅約2.2km (道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 100 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北東 6.2m 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 : 小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

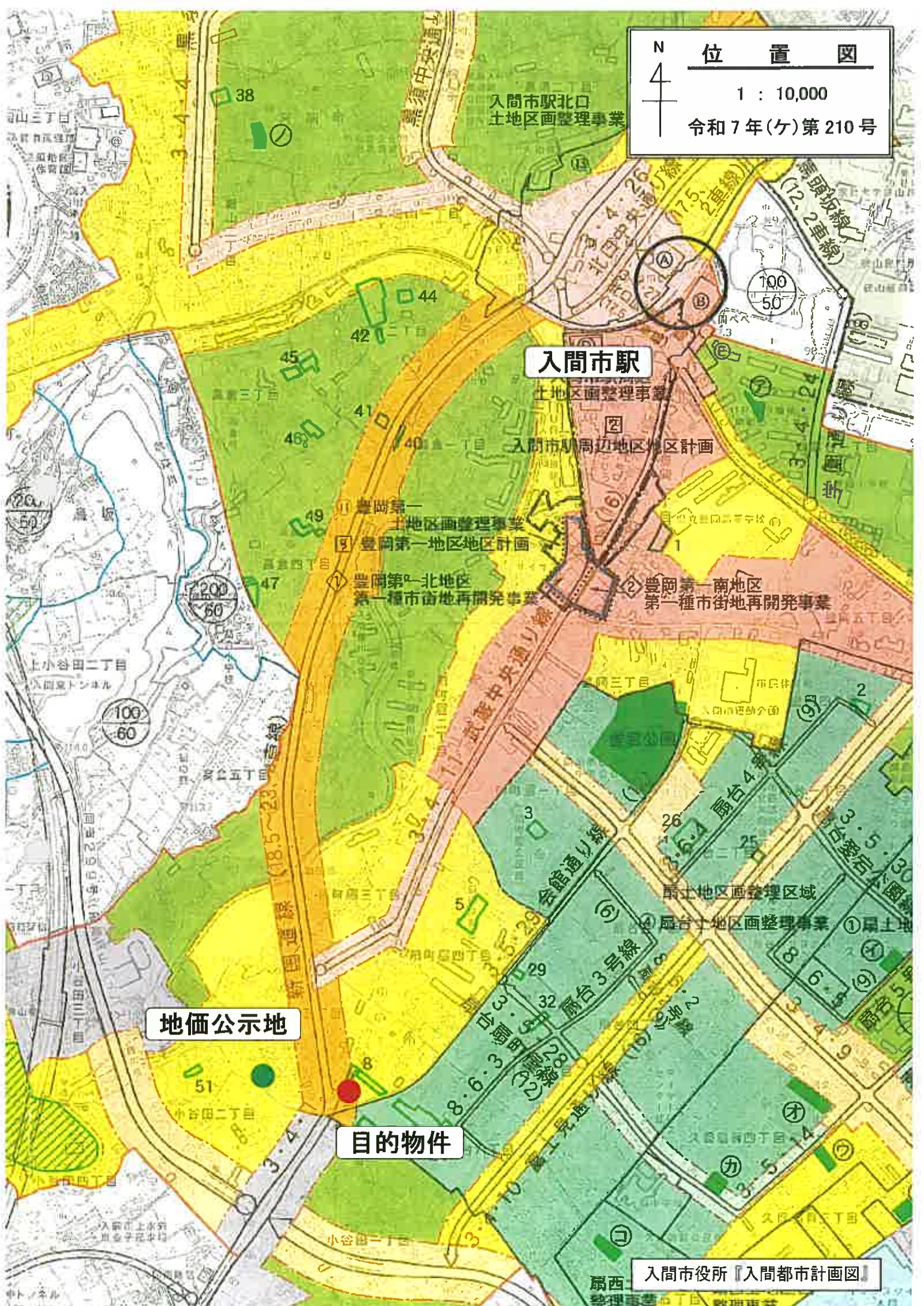
- 1 位置図
- 2 周辺概況図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真 (正本のみ)

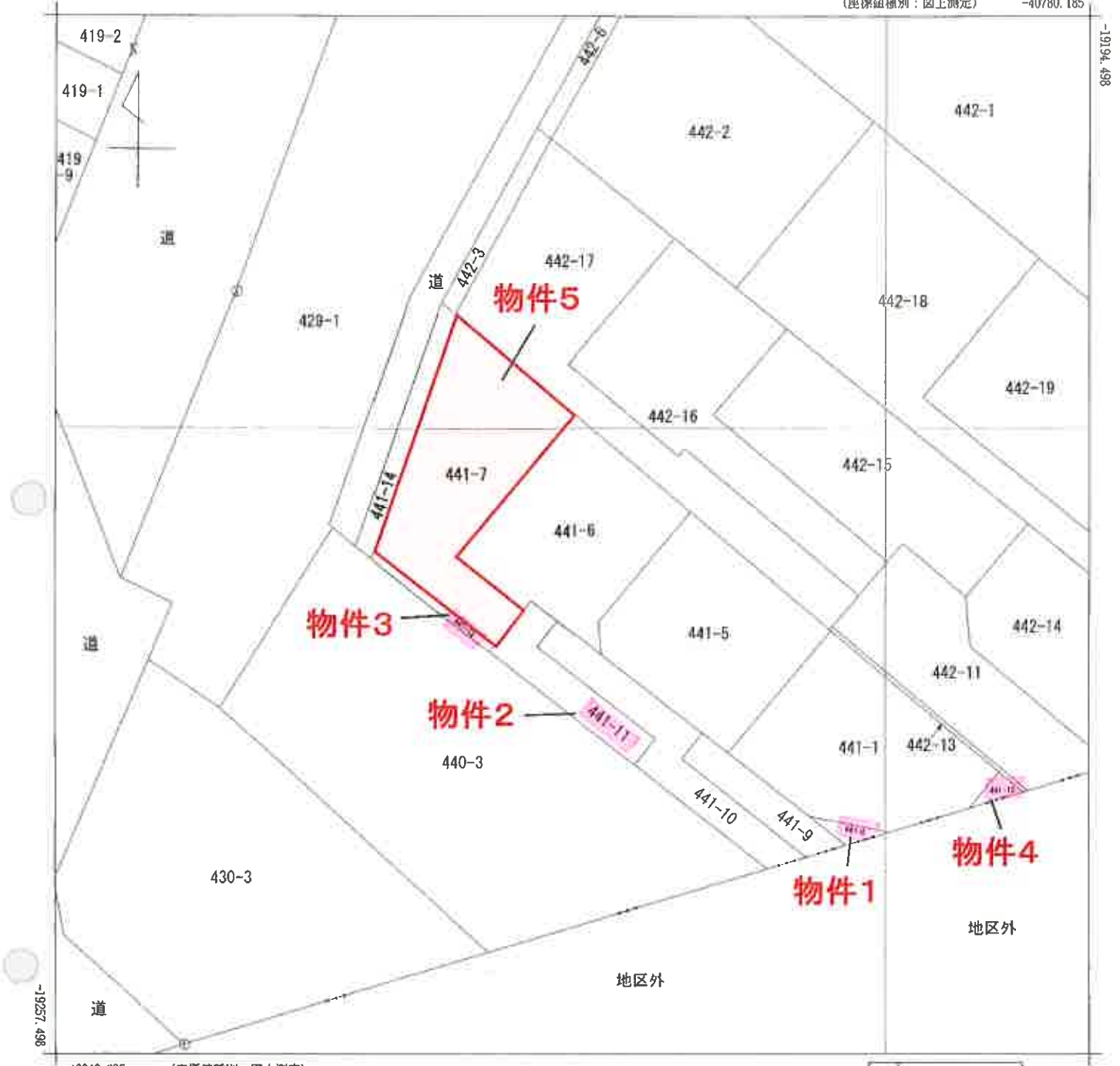
以 上

**位置図**

1 : 10,000

令和7年(ケ)第210号





-40842.685 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
扇町屋5丁目

請求部	所在	入間市扇町屋五丁目				地番	441番6			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	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					備付年月日(原図)			補記事項		

A3をA4に縮小



地積測量図

地積測量図

大府市尾瀬町五丁目

(23)

測量 (4) 441-7

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
S12	19219.981	40818.191	12.197	-224339.53029
J20	19219.957	40811.004	0.052	119.31920
J24	19227.051	40818.243	7.12	59931.32852
J27	19230.268	40814.117	2.389	-46905.82824
J15	19232.473	40815.887	9.086	174.707517265
S08	19235.702	40823.202	2.344	45039.38938
合計面積				
108.51㎡				

測量 (5) 441-8

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
J4	19242.931	40795.838	2.645	-50997.552495
J3	19243.840	40792.020	2.173	-41816.864320
J2	19244.636	40794.665	4.818	9270.656248
合計面積				
3.1197165㎡				

測量 (6) 441-9

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
J7	19237.826	40803.344	2.813	-54116.004538
J6	19239.063	40801.768	6.508	-125189.34878
J4	19242.931	40796.888	7.103	-136687.638893
J2	19244.636	40794.665	-0.173	3329.836028
J1	19245.443	40797.011	9.916	190830.1921154
S6	19249.403	40804.551	6.333	121847.346191
合計面積				
296.6747580㎡				

測量 (1) 441-1

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
J10	19231.690	40795.457	15.483	316994.2897702
E1	19240.180	40785.285	8.374	24115.58330
E2	19242.368	46787.133	2.282	29337.2384930
J3	19243.840	40792.020	0.700	85076.191654
J4	19242.911	40796.938	9.749	194068.511652
J5	19239.063	40801.768	1.361	28358.145603
合計面積				
104.5524㎡				

測量 (2) 441-5

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
J9	19224.406	40803.963	14.145	274929.22876
J10	19231.590	40795.457	2.195	14075.4
J5	19239.063	40801.768	-7.887	53758.199651
J7	19237.826	40803.344	-7.630	40082.612388
J11	19233.077	40809.398	-6.258	123162.815805
J12	19231.085	40809.602	5.435	103220.815875
合計面積				
185.9324㎡				

測量 (3) 441-6

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
J21	19218.460	40811.005	14.280	542339.53850
J19	19224.406	40803.963	1.403	316974.851809
J12	19231.085	40805.822	5.430	190528.346676
J11	19233.077	40809.398	2.505	41084.190452
J14	19230.997	40802.756	4.284	18403.620276
J18	19229.715	40802.683	2.389	19335.35383
J17	19230.268	40812.317	9.567	17618.286850
J20	19227.031	40818.244	3.012	58338.520877
合計面積				
100.10㎡				

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 441-15  
441-16  
地積測量図 大層市地積測量図

313

地番 ④ 441-15

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	面積
H58	19241.363	40783.860	1948	41557.066	10.0941160
E2	19242.368	40787.183	1945	41557.066	10.0941160
E1	19240.150	40785.285	1923	41557.066	10.0941160
合計					30.2823480

地番 ④ 441-16

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	面積
S22	19212.351	40818.191	1942	41557.066	10.0941160
E26	19225.702	40823.202	1946	41557.066	10.0941160
SS1	19227.203	40833.377	1941	41557.066	10.0941160
H68	19226.523	40824.243	1944	41557.066	10.0941160
H69	19211.877	40819.133	1943	41557.066	10.0941160
H477	19211.683	40819.029	1942	41557.066	10.0941160
合計					60.5846320

総合計面積 547.9937590 m<sup>2</sup>

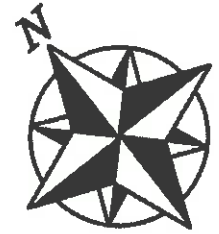
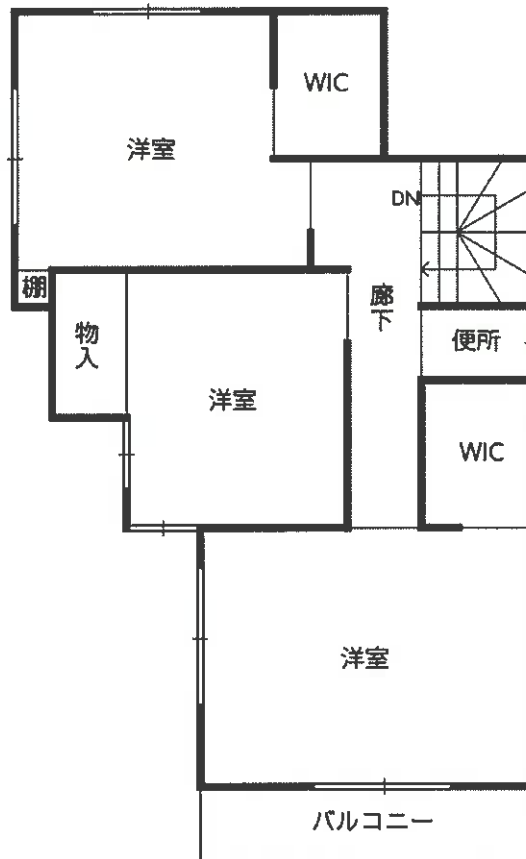
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	面積
1 441-1					10.023875
2 441-5					10.0941160
3 441-6					10.0941160
4 441-7					10.0941160
5 441-8					10.0941160
6 441-9					10.0941160
7 441-10					10.0941160
8 441-11					10.0941160
9 441-12					10.0941160
10 441-13					10.0941160
11 441-14					10.0941160
12 441-15					10.0941160
13 441-16					10.0941160
14 441-17					10.0941160
15 441-18					10.0941160
16 441-19					10.0941160
17 441-20					10.0941160
18 441-21					10.0941160
19 441-22					10.0941160
20 441-23					10.0941160
21 441-24					10.0941160
22 441-25					10.0941160
23 441-26					10.0941160
24 441-27					10.0941160
25 441-28					10.0941160
26 441-29					10.0941160
27 441-30					10.0941160
28 441-31					10.0941160
29 441-32					10.0941160
30 441-33					10.0941160
31 441-34					10.0941160
32 441-35					10.0941160
33 441-36					10.0941160
34 441-37					10.0941160
35 441-38					10.0941160
36 441-39					10.0941160
37 441-40					10.0941160
38 441-41					10.0941160
39 441-42					10.0941160
40 441-43					10.0941160
41 441-44					10.0941160
42 441-45					10.0941160
43 441-46					10.0941160
44 441-47					10.0941160
45 441-48					10.0941160
46 441-49					10.0941160
47 441-50					10.0941160
48 441-51					10.0941160
49 441-52					10.0941160
50 441-53					10.0941160
51 441-54					10.0941160
52 441-55					10.0941160
53 441-56					10.0941160
54 441-57					10.0941160
55 441-58					10.0941160
56 441-59					10.0941160
57 441-60					10.0941160
58 441-61					10.0941160
59 441-62					10.0941160
60 441-63					10.0941160
61 441-64					10.0941160
62 441-65					10.0941160
63 441-66					10.0941160
64 441-67					10.0941160
65 441-68					10.0941160
66 441-69					10.0941160
67 441-70					10.0941160
68 441-71					10.0941160
69 441-72					10.0941160
70 441-73					10.0941160
71 441-74					10.0941160
72 441-75					10.0941160
73 441-76					10.0941160
74 441-77					10.0941160
75 441-78					10.0941160
76 441-79					10.0941160
77 441-80					10.0941160
78 441-81					10.0941160
79 441-82					10.0941160
80 441-83					10.0941160
81 441-84					10.0941160
82 441-85					10.0941160
83 441-86					10.0941160
84 441-87					10.0941160
85 441-88					10.0941160
86 441-89					10.0941160
87 441-90					10.0941160
88 441-91					10.0941160
89 441-92					10.0941160
90 441-93					10.0941160
91 441-94					10.0941160
92 441-95					10.0941160
93 441-96					10.0941160
94 441-97					10.0941160
95 441-98					10.0941160
96 441-99					10.0941160
97 441-100					10.0941160
98 441-101					10.0941160
99 441-102					10.0941160
100 441-103					10.0941160
101 441-104					10.0941160
102 441-105					10.0941160
103 441-106					10.0941160
104 441-107					10.0941160
105 441-108					10.0941160
106 441-109					10.0941160
107 441-110					10.0941160
108 441-111					10.0941160
109 441-112					10.0941160
110 441-113					10.0941160
111 441-114					10.0941160
112 441-115					10.0941160
113 441-116					10.0941160
114 441-117					10.0941160
115 441-118					10.0941160
116 441-119					10.0941160
117 441-120					10.0941160
118 441-121					10.0941160
119 441-122					10.0941160
120 441-123					10.0941160
121 441-124					10.0941160
122 441-125					10.0941160
123 441-126					10.0941160
124 441-127					10.0941160
125 441-128					10.0941160
126 441-129					10.0941160
127 441-130					10.0941160
128 441-131					10.0941160
129 441-132					10.0941160
130 441-133					10.0941160
131 441-134					10.0941160
132 441-135					10.0941160
133 441-136					10.0941160
134 441-137					10.0941160
135 441-138					10.0941160
136 441-139					10.0941160
137 441-140					10.0941160
138 441-141					10.0941160
139 441-142					10.0941160
140 441-143					10.0941160
141 441-144					10.0941160
142 441-145					10.0941160
143 441-146					10.0941160
144 441-147					10.0941160
145 441-148					10.0941160
146 441-149					10.0941160
147 441-150					10.0941160
148 441-151					10.0941160
149 441-152					10.0941160
150 441-153					10.0941160
151 441-154					10.0941160
152 441-155					10.0941160
153 441-156					10.0941160
154 441-157					10.0941160
155 441-158					10.0941160
156 441-159					10.0941160
157 441-160					10.0941160
158 441-161					10.0941160
159 441-162					10.0941160
160 441-163					10.0941160
161 441-164					10.0941160
162 441-165					10.0941160
163 441-166					10.0941160
164 441-167					10.0941160
165 441-168					10.0941160
166 441-169					10.0941160
167 441-170					10.0941160
168 441-171					10.0941160
169 441-172					10.0941160
170 441-173					10.0941160
171 441-174					10.0941160
172 441-175					10.0941160
173 441-176					10.0941160
174 441-177					10.0941160
175 441-178					10.0941160
176 441-179					10.0941160
177 441-180					10.0941160
178 441-181					10.0941160
179 441-182					10.0941160
180 441-183					10.0941160
181 441-184					10.0941160
182 441-185					10.0941160
183 441-186					10.0941160
184 441-187					10.0941160
185					



# 建物間取図

令和7年(ケ)第210号

## 2階



## 1階

