

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 1 日から<br>令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで                                                                          |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 さいたま地方裁判所川越支部                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 10 月 19 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 10 月 23 日 午後 4 時 00 分まで                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



\*516\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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    | 14,910,000<br>11,928,000 |          | 2,982,000  | 97,574   | 22,389   |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
| </   |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1（一棟の建物の表示）

所 在 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 704 番地 4

建物の名称 グランビュースクエア

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東狭山ヶ丘二丁目 704 番 4 の 104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.91 平方メートル

### （敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 704 番 4

地 目 宅地

地 積 8895.15 平方メートル

### （敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1739329 分の 7012



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月22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】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者Bが占有している。

---

### 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掲載されています。）

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 所 沢市東狭山ケ丘二丁目 704 番地 4

建物の名称 グランビュースクエア

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東狭山ケ丘二丁目 704 番 4 の 104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.91 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沢市東狭山ケ丘二丁目 704 番 4

地 目 宅地

地 積 8895.15 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1739329 分の 7012

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和 8年(ケ)第 25号  
令和 8年 4月 9日受理  
令和 8年 5月 12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 (一棟の建物の表示)

所 在 所 沢市東狭山ヶ丘二丁目 704 番地 4

建物の名称 グランビュースクエア

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東狭山ヶ丘二丁目 704 番地 4 の 104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.91 平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 704 番地 4

地 目 宅地

地 積 8895.15 平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1739329 分の 7012

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                         |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                         |
| 住居表示等            | (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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |                                                                                                         |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類：<br>構造：<br>床面積：       }                                                                                                                                                             |                                                                                                         |
| 占有者及び占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (B) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                               |                                                                                                         |
| 管理費等の状況          | 管理費等の月額は執行官意見欄のとおり                                                                                                                                                                                                                                             | 令和8年4月18日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分から計 円 |
| 管理費等照会先          | 大成有楽不動産株式会社                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                         |
| 専有地権             | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                         |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                     |                                                                                                         |
| 形状               | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                 |                                                                                                         |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                          |                                                                                                         |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                         |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない      地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br><input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                              |                                                                                                         |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「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

## 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 現況から、本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番707-2）は、所沢市所有の公衆用道路（地目：宅地）である。
- 4 登記された規約設定共用部分として、①集会所、②電気室・ポンプ室がある。
- 5 管理費等の状況
  - ① 管理費 10,400円
  - ② 修繕積立金 9,470円
  - ③ 専用庭使用料 480円
  - ④ インターネット使用料 1,210円
  - ⑤ 自転車置場使用料 200円
  - ⑥ 専有部サービス料 220円

(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                             |
| 8年4月10日(金)<br>9:40-9:55                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影<br>全戸不在、現況調査催告書差し入れ |
| 8年4月13日(月)<br>8:40-8:45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 執行官室        | 管理費等照会書送付                               |
| 8年4月14日(火)<br>14:20-14:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 法務局(所沢支局)   | 現在事項証明書申請                               |
| 8年4月17日(金)<br>9:00-9:03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ                   |
| 8年4月23日(木)<br>10:50-10:53                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地       | 全戸不在、現況調査催告書(3回目)差し入れ                   |
| 8年5月11日(月)<br>12:35-13:25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地       | 物件調査、占有調査、見分、写真撮影<br>B調査拒否、評価人同行        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                         |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月11日<br/>Bが調査を拒否するとともに目的物件を施錠したうえ出かけたため、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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



-37296.544 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

東狭山ヶ丘  
2丁目

|       |         |             |    |           |               |    |          |       |    |     |
|-------|---------|-------------|----|-----------|---------------|----|----------|-------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |    |           |               |    | 地番       | 704番4 |    |     |
| 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 | その他 |
| 作成年月日 | 昭和44年3月 |             |    |           | 備付年月日<br>(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。

令和8年1月29日

さいたま地方務局所沢支局

地図整理番号: M27581

登記官

(5 枚目)

2016-1  
2042-16

2017-42

(座標値種別：図上測定)

-37046.544



-37171.544 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

東狭山ヶ丘  
3丁目  
東狭山ヶ丘  
2丁目

|       |         |             |    |           |           |    |          |      |    |     |
|-------|---------|-------------|----|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |    |           |           | 地番 | 704番4    |      |    |     |
| 出力尺   | 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 | その他 |
| 作成年月日 | 昭和44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。

令和8年1月29日

さいたま地方務局所沢支局

地図整理番号：M27581

登記官

(6枚目)

(2/2)

登記年月日：平成28年9月11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。  
令和8年1月29日 さいたま地方法務局所沢支局

登記官

(7枚目)

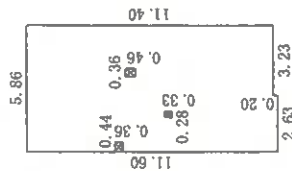
地図整理番号：M27580

建物図面

家屋番号  
東狭山ヶ丘二丁目  
704番地の104

建物の所在  
所沢市東狭山ヶ丘二丁目704番地4

各階平面図



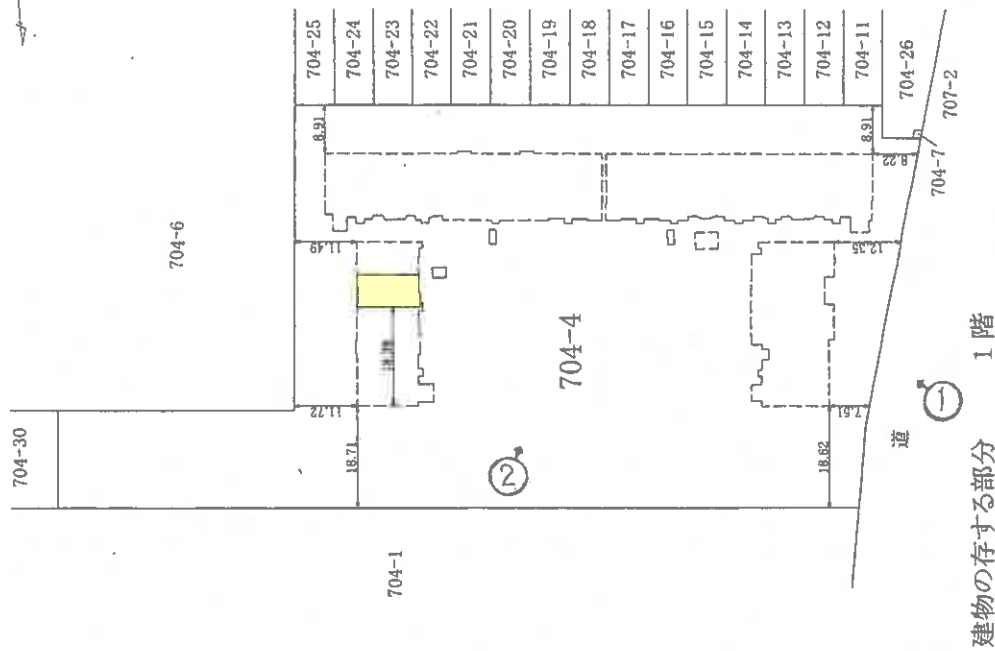
求積表

|        |       |   |         |
|--------|-------|---|---------|
| 5.86 × | 11.40 | = | 66.8040 |
| 2.63 × | 0.20  | = | 0.5260  |
| 0.44 × | 0.36  | = | -0.1584 |
| 0.28 × | 0.46  | = | -0.1656 |
| 0.20 × | 0.33  | = | -0.0924 |
| 計      |       |   | 66.9136 |

床面積

66.91 m<sup>2</sup>

←○(写真撮影位置表示)



建物の存する部分 1階

作成者

申請人

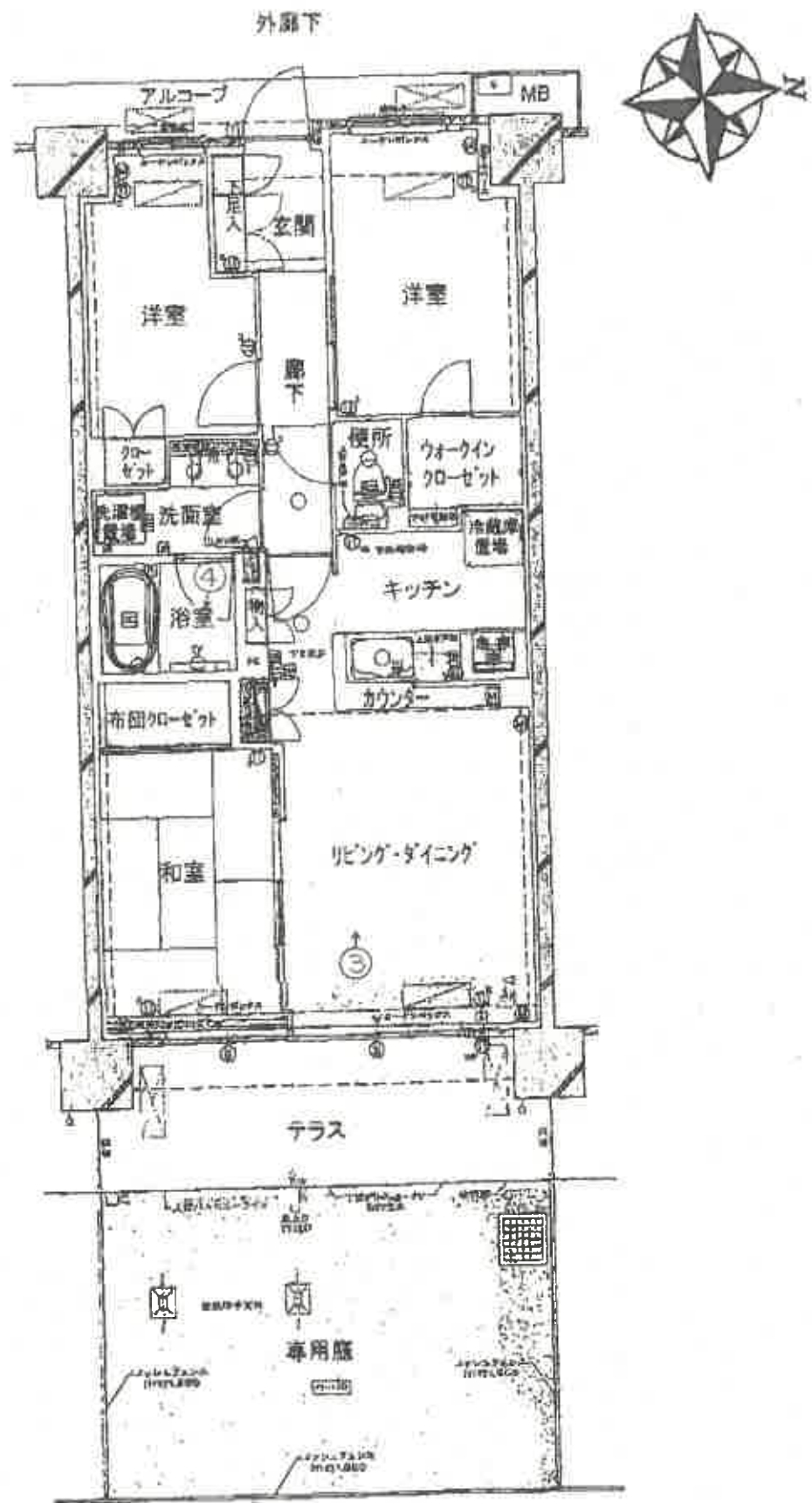
縮尺 1/250

縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小

# 建物間取図

令和8年(ケ)第25号



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



4

令和 8 年（ケ）第 25 号  
令和 8 年 5 月 11 日 現地調査  
令和 8 年 5 月 15 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 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市東狭山ケ丘二丁目 704 番地 4

建物の名称 グランビュースクエア

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東狭山ケ丘二丁目 704 番 4 の 104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.91 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 所沢市東狭山ケ丘二丁目 704 番 4

地 目 宅地

地 積 8895.15 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1739329 分の 7012

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



## 第1 評 価 額

| 物件番号 | 評 価 額          |
|------|----------------|
| 1    | 金 14,910,000 円 |

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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き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  | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在<br/>建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号<br/>建物の名称<br/>種 類<br/>構 造<br/>床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である<br/>土地の表示)</p> <p>土地の符号<br/>所在及び地番<br/>地 目<br/>地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号<br/>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p> | 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

|                                                            |                                                                                 |                                                          |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                  | 西武池袋線「狭山ヶ丘」駅の東方約 450m（道路距離）                                                     |                                                          |
| 付 近 の 状 況                                                  | 一般住宅のほか、マンション、官舎、自動車教習所等も見られる住宅地域                                               |                                                          |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                        | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>航空法による高さ制限 |
| 画 地 条 件                                                    | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>日 照                                                        | 8,895.15 m <sup>2</sup><br>ほぼ整形<br>平坦<br>普通              |
| 接面道路の状況                                                    | 西 6.2m 舗装市道（4-1380 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号）<br>等高接面                               |                                                          |
| 土地の利用状況等                                                   | 本件マンションの敷地                                                                      |                                                          |
| 供給処理施設                                                     | 上 水 道 ： あり<br>ガス配管 ： あり<br>下 水 道 ： あり<br>※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                                                    | 入間飛行場の進入表面に該当                                                                   |                                                          |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | グランビュースクエア                                                               |
| 建物の用途                   | 居宅 (総戸数 235 戸)                                                           |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日 (登記記載) : 平成 28 年 7 月 20 日新築<br>経過年数 : 約 10 年<br>経済的残存耐用年数 : 約 35 年 |
| 構 造                     | 鉄筋コンクリート造 12 階建                                                          |
| 仕 様                     | 屋 根 : 陸屋根<br>外 壁 : タイル貼り、一部吹付タイル<br>そ の 他 : ー                            |
| 設 備 等                   | エレベーター (3 基)、オートロック<br>駐車場、バイク置場、自転車置場                                   |
| 建物の品等                   | 使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                    |
| 管理の形態等                  | 管理組合 : グランビュースクエア管理組合<br>管理会社 : 大成有楽不動産(株)<br>管理形態 : 管理人室あり、日勤           |
| 管 理 の 状 況               | 良好                                                                       |
| 特 記 事 項                 | なし                                                                       |

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造 1 階建                                                                                       |
| 位 置                    | 階層：1 階（104 号）<br>主要開口部の方位：東向き                                                                        |
| 床 面 積                  | 登記とほぼ同じ                                                                                              |
| 間 取 り                  | 3 L D K テラス、専用庭あり                                                                                    |
| 仕 様                    | 内 壁：ビニールクロス貼り<br>天 井：ビニールクロス貼り<br>床：フローリング、畳<br>設 備：電気設備、給排水衛生設備等<br>※アスベストの存否は不明                    |
| 保守管理の状態                | 良好                                                                                                   |
| 管 理 費 等                | 管 理 費：10,400 円（月額）<br>修繕積立金：9,470 円（月額）<br><br>滞 納 額：なし（令和 8 年 4 月 18 日現在）<br>※その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                        |
| 特 記 事 項                | なし                                                                                                   |

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### 1 建物価格

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。

| 再調達原価 (円/㎡) | 専有面積 (㎡) | 現価率  | 建物価格 (円)   |
|-------------|----------|------|------------|
| ア           | イ        | ウ    | ア×イ×ウ      |
| 420,000     | 66.91    | 0.77 | 21,640,000 |

※ 総額 (円) については、万円未満四捨五入とした (以下同じ)。

ア 再調達原価 : 一棟の建物の平均単価

イ 専有面積 : 登記面積

ウ 現価率 :

経過年数 10年 経済的残存耐用年数 35年

観察減価率 (保守管理の状況を考慮) 1%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= \frac{35}{10 + 35} \times (1 - 0.01) = 0.77 \end{aligned}$$

#### 2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 標準画地価格 (円/㎡) | 個別格差 | 地積 (㎡)   | 建付減価 | 敷地権割合                     | 敷地権価格 (円) |
|--------------|------|----------|------|---------------------------|-----------|
| ア            | イ    | ウ        | エ    | オ                         | ア×イ×ウ×エ×オ |
| 171,000      | 0.99 | 8,895.15 | 1.00 | $\frac{7,012}{1,739,329}$ | 6,070,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 所沢-32

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &157,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{93} \approx 171,000 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

◇ 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 : 交通・接近、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地 (形状) 条件等を考慮した。

エ 建付減価 : なし

オ 敷地権割合 : 登記記載による。

### 3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

| 建物価格（円）    | 敷地権価格（円）  | 価格補正 | 個別格差 | 積算価格（円）       |
|------------|-----------|------|------|---------------|
| ア          | イ         | ウ    | エ    | (ア+イ) × ウ × エ |
| 21,640,000 | 6,070,000 | 0.9  | 0.94 | 23,440,000    |

ウ 価格補正 : 周辺の売買事例、売希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差 : 2階中間部屋を標準とした階層別・位置別効用比等を考慮した。

## Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに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るもので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

| 3年間の有効純収益<br>現価の合計  | 正味復帰価格の現価      |                     |                                  |                           |                      | 収益価格<br><br>ア+カ<br>キ                   |
|---------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------------------|
|                     | 4年目期末<br>有効純収益 | 最終<br>還元<br>利回<br>り | 3年目期末<br>復帰価格 ※1<br>イ÷ウ×(1-0.03) | 複利<br>現価率<br>※2<br>(6.0%) | 正味復帰<br>価格現価<br>エ×オ  |                                        |
| ア                   | イ              | ウ                   | エ                                | オ                         | カ                    | キ                                      |
| 2,396,345円<br>(18%) | 857,677円       | 6.5%                | 12,799,180円                      | 0.8396                    | 10,746,192円<br>(82%) | 13,142,537円<br>≒ 13,140,000円<br>(100%) |

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 6.0\%)^3} \approx 0.8396$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、本件においては積算価格を標準として、収益価格を比較考量し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|          | 占有減価修正前の<br>試算価格（円） | 占有減価修正 | 試算価格（円）    |
|----------|---------------------|--------|------------|
|          | ア                   | イ      | ア×イ        |
| ① 積算価格   | 23,440,000          | 1.0    | 23,440,000 |
| ② 収益価格   |                     |        | 13,140,000 |
| ③ 調整後の価格 | 21,300,000          |        |            |

イ 占有減価修正 : なし

#### 2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

| 調整後の価格（円）  | 持分            | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費等<br>相当額の減価 | その他の控除減価<br>（敷金等）（円） | 評価額（円）      |
|------------|---------------|-----------|------------|------------------|----------------------|-------------|
| ア          | イ             | ウ         | エ          | オ                | カ                    | ア×イ×ウ×エ×オーカ |
| 21,300,000 | $\frac{1}{1}$ | 1.00      | 0.7        | 1.00             |                      | 14,910,000  |

ウ 市場性修正 : なし

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 滞納管理費等相当額の減価 : なし（滞納管理費等は競売市場修正における減価を含む）

カ その他の控除減価（敷金等） : なし

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 ( 所沢-32 )

所 在 : 東狭山ヶ丘2丁目 2914 番 35 (狭山ヶ丘第 43 街区 16)

価 格 : 157,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線「狭山ヶ丘」駅約 900m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 120 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北 6.2m 市道

用途指定等 : 第 1 種低層住居専用地域 (建蔽率 50%、容積率 80%)

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 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

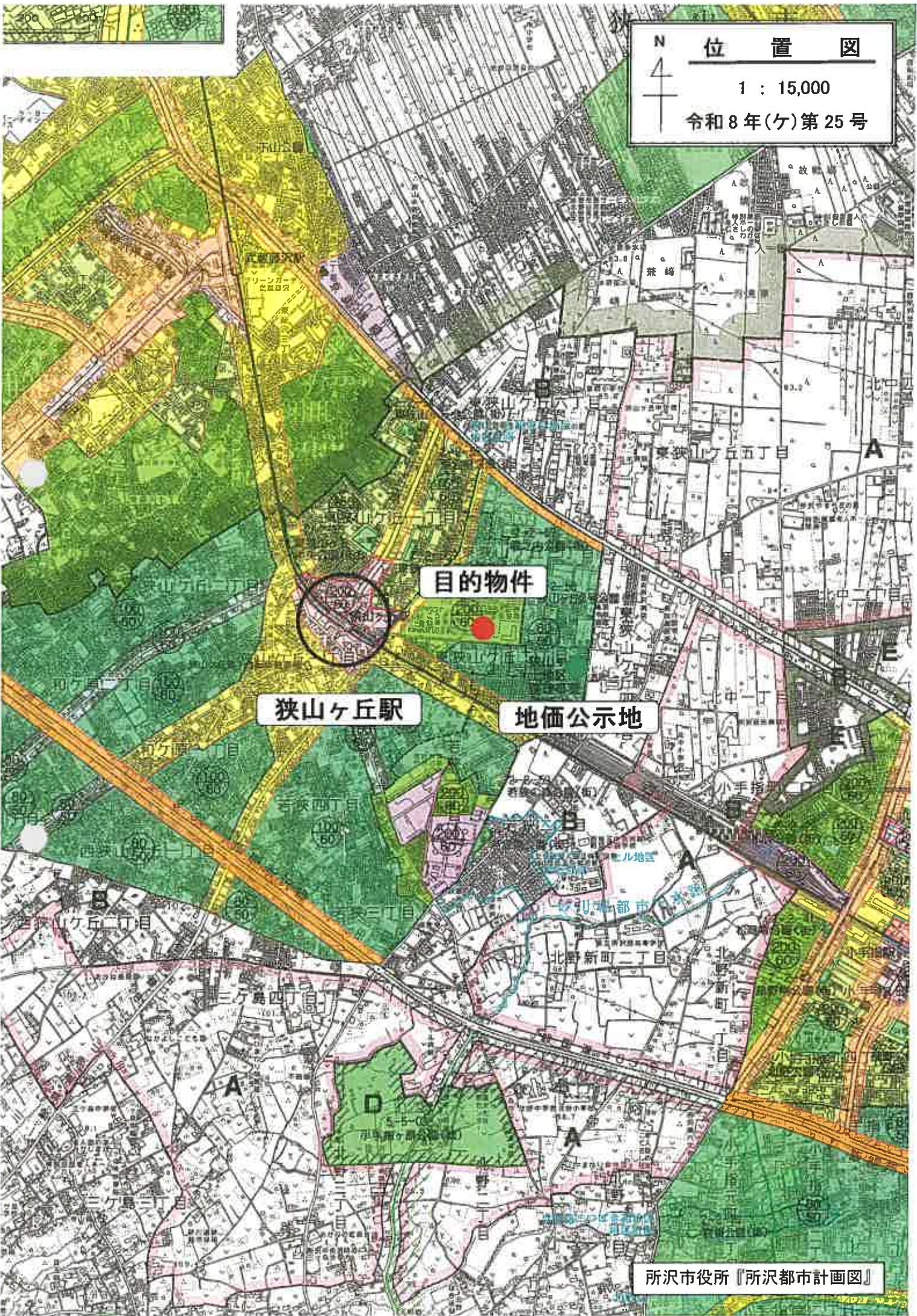
以 上

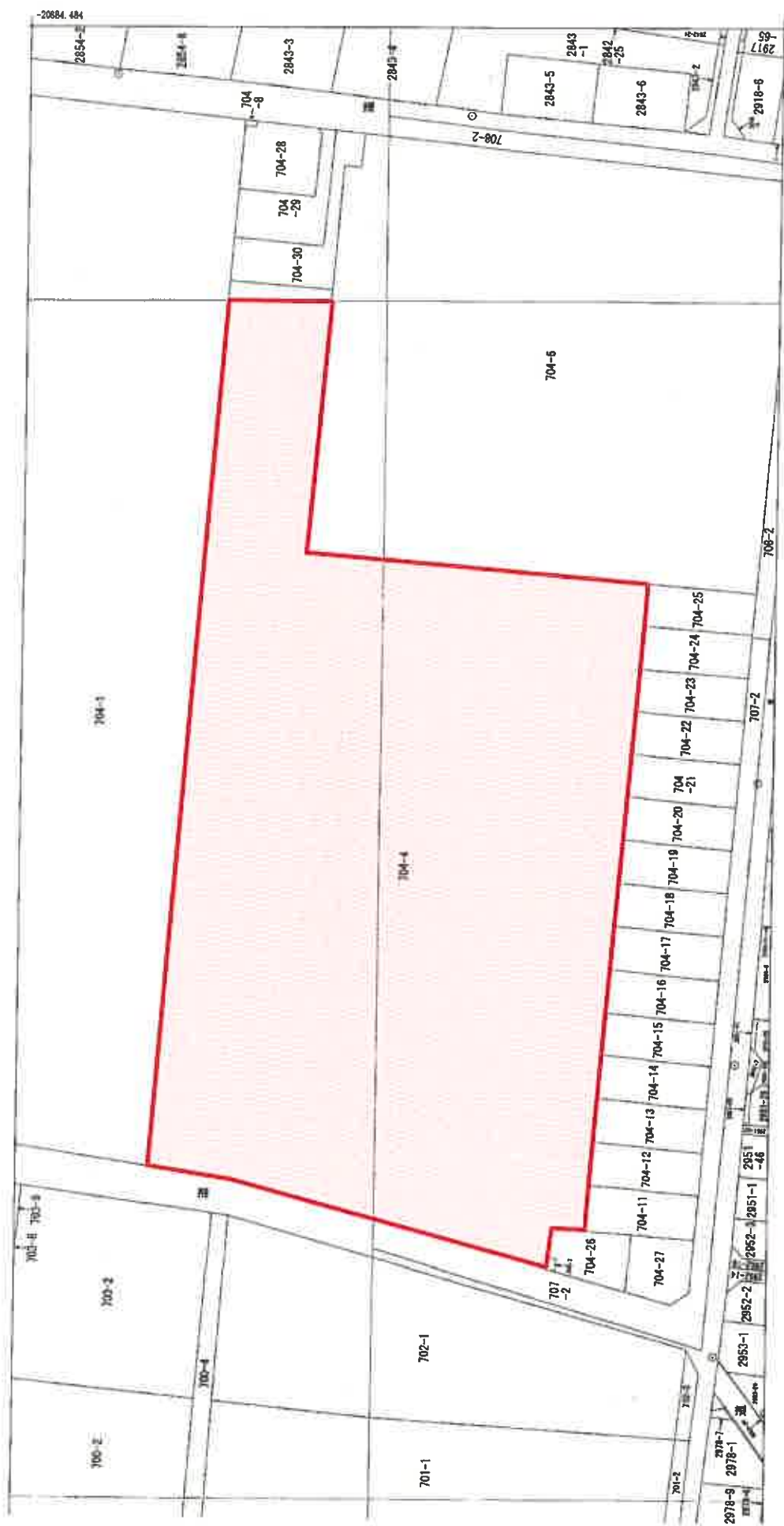


**位置図**

1 : 15,000

令和8年(ケ)第25号





( 序 ) 圖 公

1 : 1,000

令和8年(ケ)第25号



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8年1月29日 さいたま地方法務局所沢支局

令和8年1月29日

さいたま地方法務局所沢支局

筆記簿

地圖整理番号：M27580

### A 3をA 4に縮小

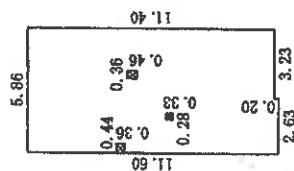
各階平面図

圖面  
圖面  
物平  
建各

家厝番号

東狭山ヶ丘二丁目  
704番4の104

建築物の所在  
所沢市東狭山ヶ丘二丁目704番地4



**求積表**

|      |   |       |   |         |
|------|---|-------|---|---------|
| 5.86 | × | 11.40 | = | 66.8040 |
| 2.63 | × | 0.20  | = | 0.5260  |
| 0.44 | × | 0.36  | = | -0.1584 |
| 0.36 | × | 0.46  | = | -0.1656 |
| 0.28 | × | 0.33  | = | -0.0924 |
| 合計   |   |       |   | 66.9136 |

床面積 66.91 m<sup>2</sup>

建物の存する部分

者  
成  
作

縮尺  $\frac{1}{250}$

人  
精  
母

縮尺  $\frac{1}{1000}$

(東京) 富士家園建設(株)

# 建物間取図

令和8年(ケ)第25号

