

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 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 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 16 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）
1～4	7,930,000 6,344,000	一括	1,586,000	36,801	9,796
1	1,230,000				
2	510,000				
3	1,130,000				
4	5,060,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 7 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 8 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 . 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 8 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 . 5 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 1 1 0 7 番地 2 4、1 1 0 8 番地 2 9、1 1 0 8 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 7 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2 . 9 9 平方メートル
2階 3 7 . 2 6 平方メートル |



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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

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 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 7 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 8 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 . 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 8 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 . 5 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 1 1 0 7 番地 2 4、1 1 0 8 番地 2 9、1 1 0 8 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 7 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |



令和8年(ケ)第3号
令和8年2月2日受理
令和8年4月17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 | 入間市小谷田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 7 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 8 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 . 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 8 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 . 5 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 1 1 0 7 番地 2 4、1 1 0 8 番地 2 9、1 1 0 8 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 7 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	入間市小谷田二丁目1番52号	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 上記の者が本件各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	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
建物	物件4	
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	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
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

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件2, 3土地上にカーポートがある。同カーポートは土地との定着性が認められる。
- 2 物件2土地上にスチール製簡易物置(2個)がある。
- 3 物件2と接する1108番1, 物件3と接する1108番4の両目的外土地は, いずれも入間市の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

本件建物の2階の洋室(建物見取図で「洋室(2)」と表示した部屋)の天井にはテープが貼ってある(写真⑫)。

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
■債務者兼所有者	1 本件建物は私が家族とともに、計3人で住居として使用しています。 2 本件建物について、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。2階の洋室（建物見取図で「洋室(2)」と表示した部屋）の天井のテープは雨漏りなどではありません。3年位前に屋根は修繕してあります。 3 本件建物内でペットは飼っていません。 4 本件各土地について、境界の争いはありません。 5 カーポート、スチール製簡易物置の所有者は私です。 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

執 行 官 の 意 見

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

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

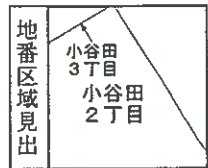
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月10日 (火) 16:30-16:50	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
8年3月16日 (月) 8:55-9:05	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
8年4月9日 (木) 10:13-10:16	さいたま地方法務局所 沢支局	目的外土地について調査
8年4月14日 (火) 9:50-10:20	目的物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 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して臨場した。 ☐ 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



(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。



請求部	所在	入間市小谷田二丁目				地番	1107番24			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			
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。

(さいたま地方裁判所所沢支部管轄)

令和7年12月5日
東京法務局

A3判をA4判に縮小

0402313

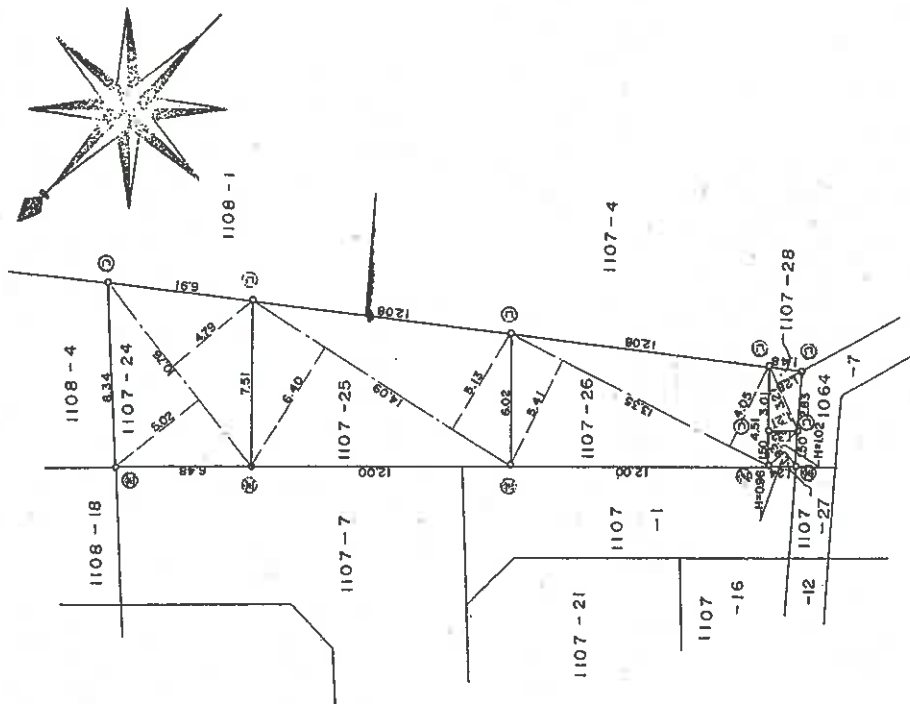
S56, 1.20
地積測量図

地番 1107-1-24-25-26
-27-28

土地の所在 八王子市小瀬田町

面積計算表

1107-24	$10.76 \times (5.02 + 4.79) \times 1/2 = 52.7778 \text{ M}^2$
1107-25	$14.09 \times (6.40 + 5.13) \times 1/2 = 81.22885 \text{ M}^2$
1107-26	$13.35 \times (5.41 + 4.05) \times 1/2 = 63.1455 \text{ M}^2$
1107-27	$193 \times (0.96 + 1.02) \times 1/2 = 191.07 \text{ M}^2$
1107-28	$3.27 \times (1.21 + 1.28) \times 1/2 = 4.07115 \text{ M}^2$
1107-1	$271.6997 - 203.1340 = 68.5657 \text{ M}^2$



⑤ コンクリート杭
⑥ 金属杭

作製者 土地家屋課

(昭和55年12月18日作成)

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

0402325

1108-1-19 27 1063-15
地番 1108-1, 19, 20, 21, 22, 23
24, 25, 26, 27, 28

地積測量図

面積計算表

1108-19	$14.91 \times (1820 + 729) \times 1/2 = 115,477.5 \text{ M}^2$
1108-20	$15.54 \times (778 + 750) \times 1/2 = 119,502.6 \text{ M}^2$
1108-21	$10.71 \times (427 + 477) \times 1/2 = 48,409.2 \text{ M}^2$
1108-22	$13.19 \times (088 + 246) \times 1/2 = 22,027.3 \text{ M}^2$
1108-23	$15.12 \times (678 + 291) \times 1/2 = 73,256.4$ $14.68 \times 740 \times 1/2 = 54,316.0$ $127,572.4 \text{ M}^2$
1108-24	$6.06 \times (215 + 284) \times 1/2 = 15,119.7 \text{ M}^2$
1108-25	$11.34 \times (482 + 552) \times 1/2 = 58,627.8 \text{ M}^2$
1108-26	$14.80 \times (595 + 285) \times 1/2 = 65,120.0$ $14.16 \times 750 \times 1/2 = 53,100.0$ $118,220.0 \text{ M}^2$
1108-27	$14.60 \times (733 + 783) \times 1/2 = 110,669.0 \text{ M}^2$
1108-28	$6.55 \times 0.18 \times 1/2 = 0.5895 \text{ M}^2$
1108-1	$946 - 736,214.5 = 209,785.5 \text{ M}^2$

③ コンクリート杭
④ 金釘

作製者 土地家屋

昭和55年12月18日作成

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会印)

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
(さいたま地方方法務局所収支局管理)
令和7年12月5日 東京法務局

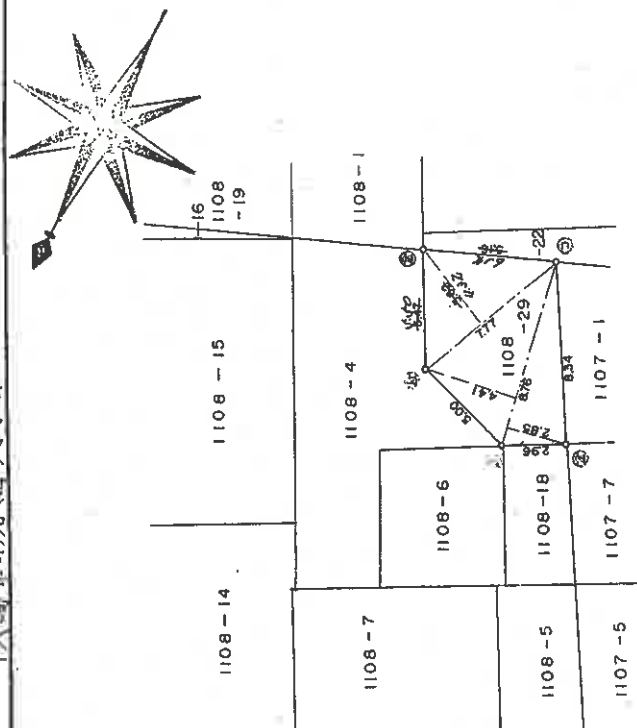
登記官

(9枚目)

\$56,120

0402326

土地の所在	1108-4.-29
-------	------------



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

1108 - 29

$$8.76 \times (441 + 285) \times 1/2 = 31.7988 \dots$$

$7.77 \times 4.32 \times 1\frac{1}{2}$

195930M2

1108-4

$$139\,41825 - 485820 = 9083625\text{ M}^2$$

② エンクリート杭

金銀鉄

作者

土地家

人請申

(昭和55年12月18日作製)

(東京土地家屋調査士会紙)

縮尺 $\frac{1}{250}$

A3判をA4判に縮小

(七つだま地方方法務局所沢支局管轄)

令和7年12月5日 東京法務局

2012 年 12 月

(10 枚目)

1616285

各階平面図

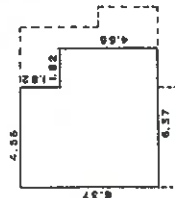
建物各階平面図 57.4.23

家屋番号

1107-24

建物の所在

入間市小谷田式丁目1107-24.1108-29.1108-22

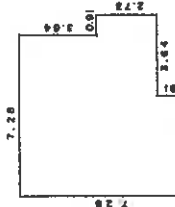


計 算 式

$$(6.37 \times 6.37) - (1.82 \times 1.82) = 37.2645$$

床 面 積 37.26 M²

2階平面図



計 算 式

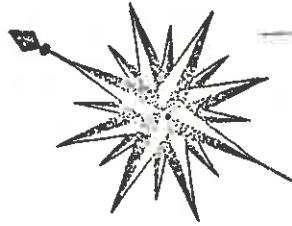
$$(8.19 \times 6.37) - (3.64 \times 0.91) = 48.8579$$

$$4.55 \times 0.91 = 4.1405$$

$$48.8579 - 4.1405 = 44.7174$$

床 面 積 44.72 M²

1階平面図



作 製 者
土地家屋調査士

月20日作製

申 請 人

縮尺 1/250

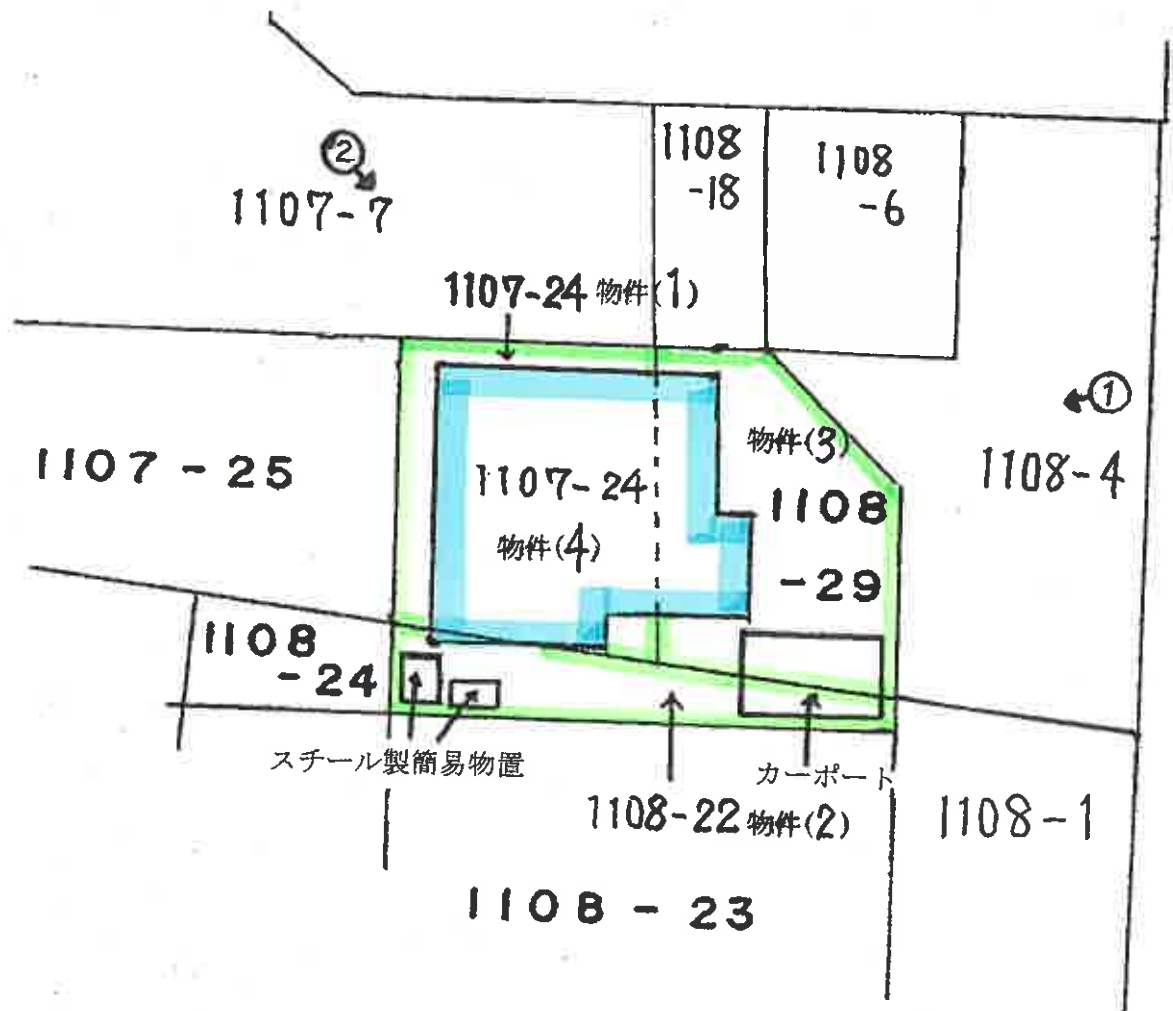
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

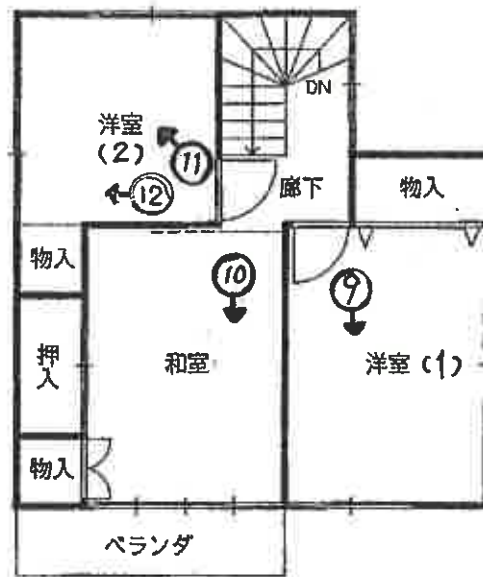
(写真撮影位置 ①)



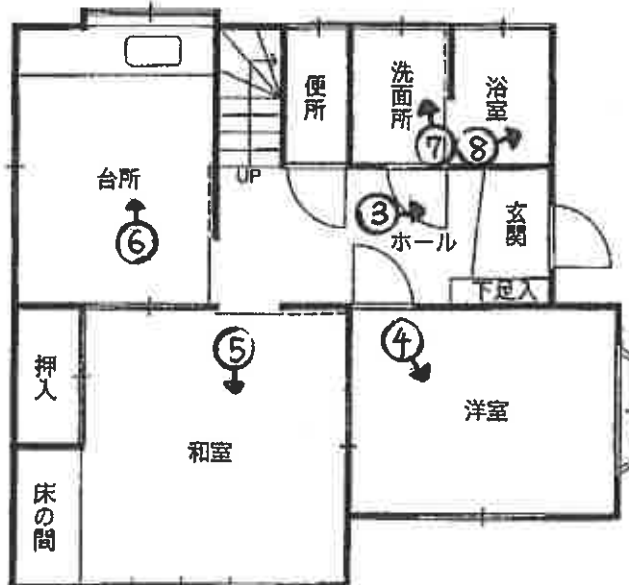
建 物 見 取 図

(写真位置○→)

2 階



1 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 8 年（ケ）第 3 号

令和 8 年 4 月 14 日 現地調査

令和 8 年 4 月 27 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 | 入間市小谷田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 7 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2. 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 8 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2. 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 8 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8. 5 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 入間市小谷田二丁目 1 1 0 7 番地 2 4、1 1 0 8 番地 2 9、1 1 0 8 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 7 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 3 7. 2 6 平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,230,000 円
物件2（土地）	金 510,000 円
物件3（土地）	金 1,130,000 円
物件4（建物）	金 5,060,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在地 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1～3）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「入間市」駅の南西方約2.1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 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 第1種住居地域 60% 200% なし 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	123.37 m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	北東 6.2m 舗装市道（B372号線／建築基準法42条1項1号） 北西 6.2m 舗装市道（B372号線／建築基準法42条1項1号） 画地は道路より約0～0.7m高い	
土地の利用状況等	物件4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	○基準建蔽率70% ○カーポート1台分あり ○横田飛行場の外側水平表面に該当	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日（登記記載）：昭和56年6月10日新築 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル塗り 内 壁：ビニールクロス貼り、繊維壁、タイル貼り 天 井：ビニールクロス貼り、敷目張、ボード貼り 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	築後約45年経過しており、経年及び使用に基づく汚染、摩滅箇所が見受けられる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○洗面所・浴室・トイレや2階和室を洋室にする等、7年前にリフォーム。また、屋根を3年位前に修繕（所有者より聴取） ○2階戸袋が劣化

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	90,500	1.02	52.77	$\frac{1}{1}$	0.90	4,380,000
2	90,500	1.02	22.02	$\frac{1}{1}$	0.90	1,830,000
3	90,500	1.02	48.58	$\frac{1}{1}$	0.90	4,040,000
合計	—	—	123.37	—	—	10,250,000

※ 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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 90,500 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 90,500 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : なし

◇ 地域格差 : なし

イ 個別格差 : 画地（準角地）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 4 (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
4	150,000	90.25	0.08	1,080,000

ウ 現価率

経過年数 45年 経済的残存耐用年数 5年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{(\text{経過年数 } 45\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年})} \\ &\times (1 - 0.20) = 0.08 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	4,380,000	0.60	法定地上権	2,630,000
2	1,830,000	0.60	法定地上権	1,100,000
3	4,040,000	0.60	法定地上権	2,420,000
合 計				6,150,000

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	4,380,000	－ 2,630,000		1.00	0.7	1,230,000
2	1,830,000	－ 1,100,000		1.00	0.7	510,000
3	4,040,000	－ 2,420,000		1.00	0.7	1,130,000
4	1,080,000	＋ 6,150,000	1.0	1.00	0.7	5,060,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						7,930,000

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 : 90,500 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8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%)

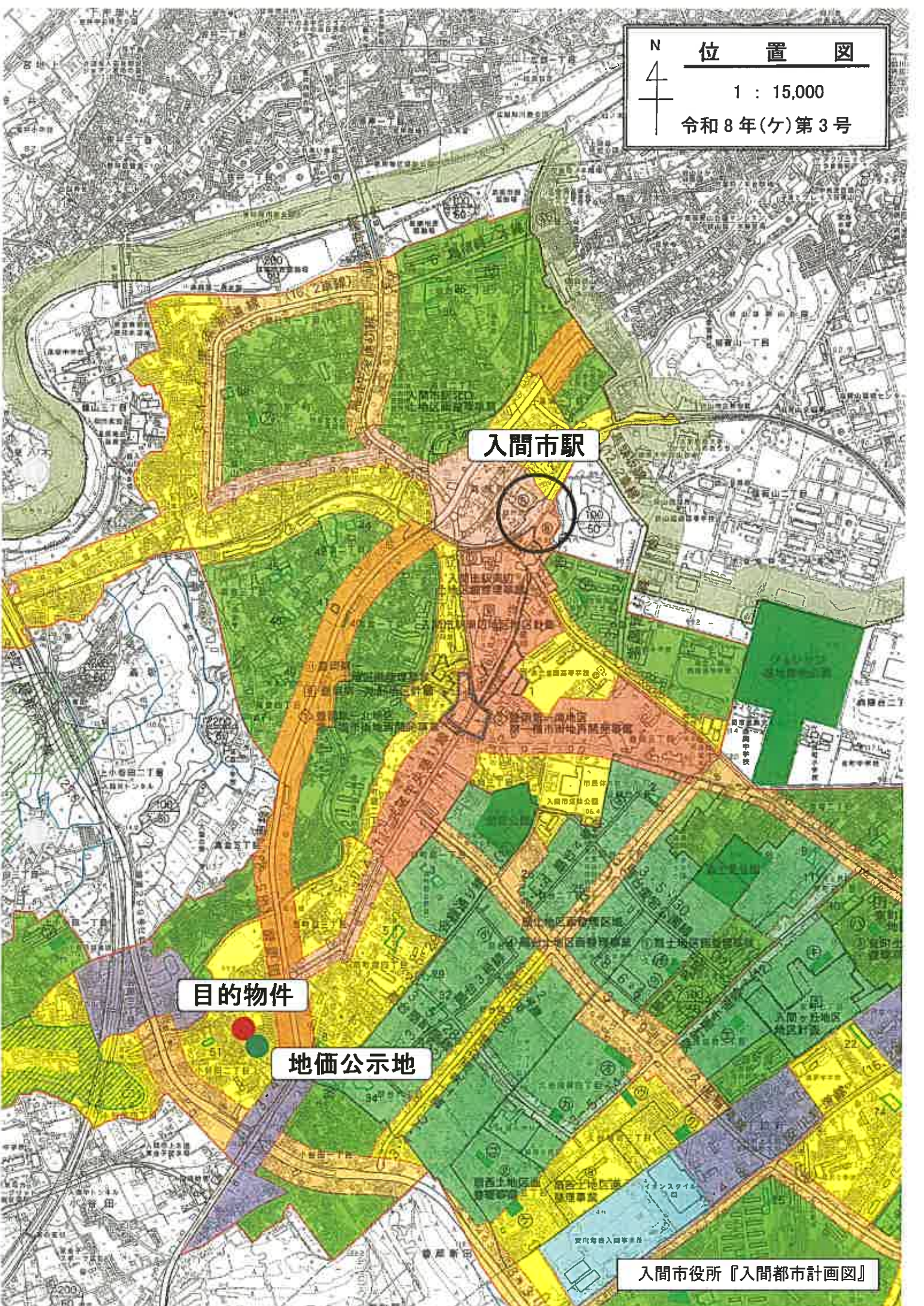
地域の概要 : 小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 : 15,000
令和8年(ケ)第3号

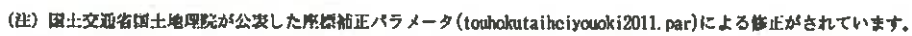


入間市駅

目的物件

地価公示地

入間市役所『入間都市計画図』



A 3をA 4に縮小

3-33)
1 1064-8
7 1064-11

0402313

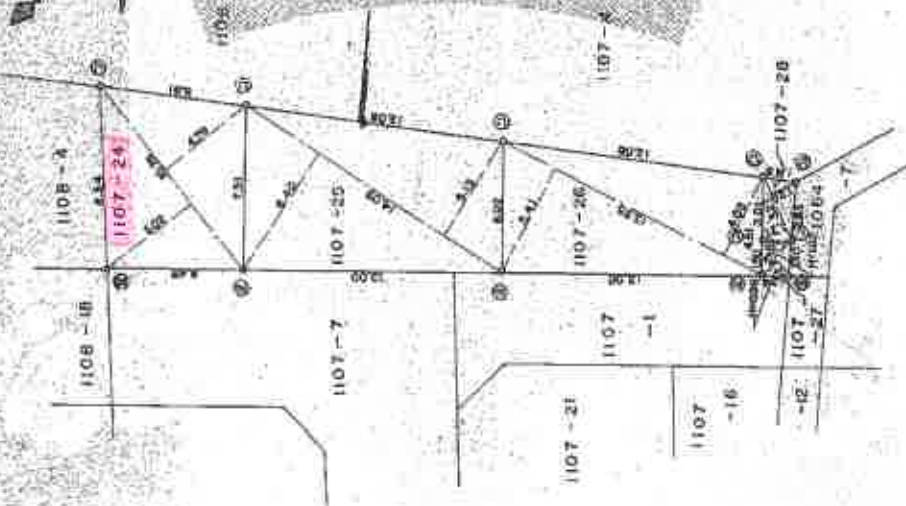
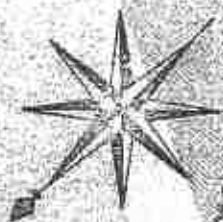
面積計算表

1107-24	$10.76 \times (5.02 + 4.78) \times 1/2 = 52.7778 \text{ M}^2$
1107-26	$14.02 \times (5.40 + 5.13) \times 1/2 = 81.2280 \text{ M}^2$
1107-25	$13.35 \times (5.41 + 4.05) \times 1/2 = 63.1455 \text{ M}^2$
1107-27	$1.93 \times (0.95 + 1.02) \times 1/2 = 1.9107 \text{ M}^2$
1107-28	$3.27 \times (1.12 + 1.25) \times 1/2 = 4.0715 \text{ M}^2$
1107-1	$271.6997 - 203.1340 = 68.5657 \text{ M}^2$

地積測量図

地番 107-1-24-25-26-27-28

土地所有権 入野 正一 56-48 33 34



① 2-24-1 部
② 全基線

縮尺 1/250

申請人

作製者

A3をA4に縮小

0402325

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 合初7年12月5日 東京法務局

面積計算表

1108-19	$14.91 \times (820 + 729) \times 1/2 = 115,477.95 \text{ M}^2$
1108-20	$15.54 \times (778 + 760) \times 1/2 = 119,502.6 \text{ M}^2$
1108-21	$10.71 \times (427 + 427) \times 1/2 = 48,409.2 \text{ M}^2$
1108-22	$13.19 \times (1088 + 246) \times 1/2 = 22,027.5 \text{ M}^2$
1108-23	$15.12 \times (678 + 291) \times 1/2 = 73,256.4$
	$14.68 \times 740 \times 1/2 = 54,316.0$
	$\text{計} 127,572.4 \text{ M}^2$
1108-24	$6.05 \times (215 + 284) \times 1/2 = 15,119.7 \text{ M}^2$
1108-25	$11.34 \times (482 + 552) \times 1/2 = 59,627.8 \text{ M}^2$
1108-26	$14.80 \times (595 + 285) \times 1/2 = 65,120.0$
	$14.16 \times 750 \times 1/2 = 53,100.0$
	$\text{計} 118,220.0 \text{ M}^2$
1108-27	$14.60 \times (733 + 783) \times 1/2 = 10,668.0 \text{ M}^2$
1108-28	$6.55 \times 0.18 \times 1/2 = 0.5895 \text{ M}^2$
1108-1	$946 - 736.21445 = 209.78555 \text{ M}^2$

① 2774-1 地
 ② 金 庫 庫

作製者

申請人

縮尺 1/250

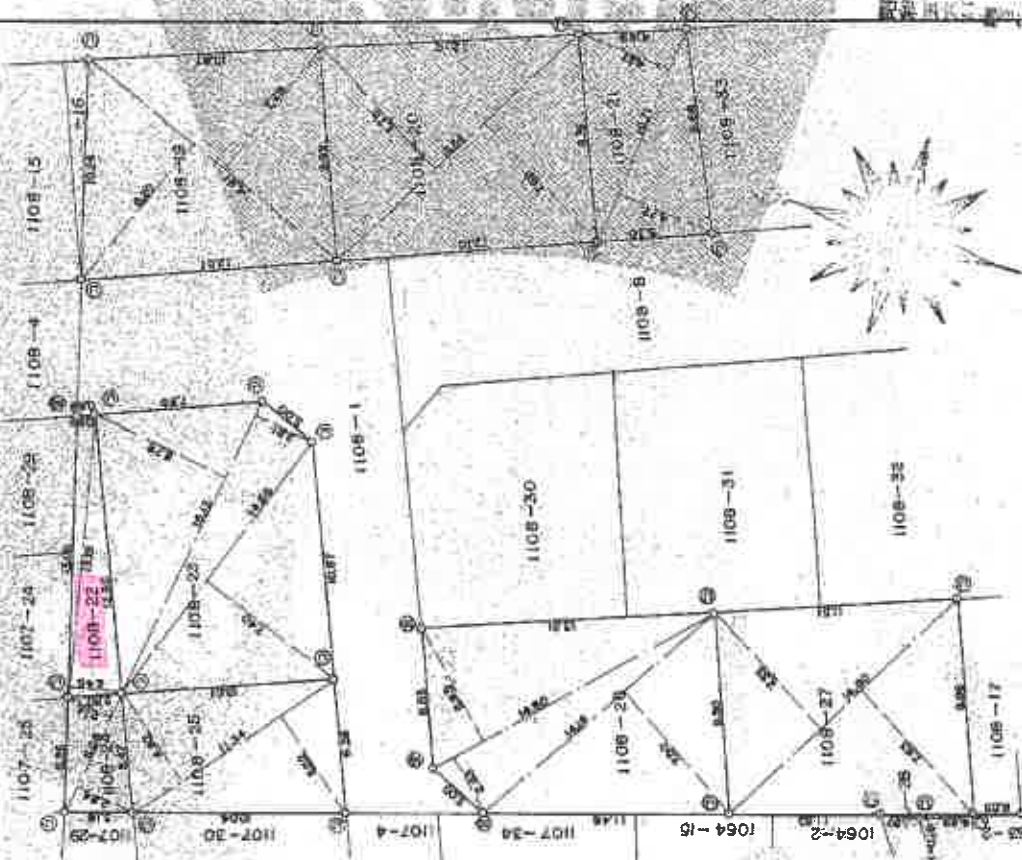
(東京土地建物測量士会印)

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 1108-1-19-27, 1108-15
 1108-1, 1108-20, 21, 22, 23
 24, 25, 26, 27, 28

土地の所在 八雲郡八雲町八雲1丁目

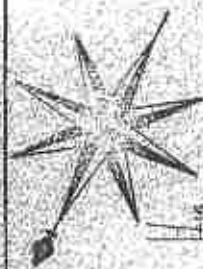


0402326

地積測量図

地番 1108-4-29

主地の所在地 東京都港区赤坂五丁目



面積計算表

1108-29

$$876 \times 1.841 + 285.1 \times 1/2 = 3179.8$$

$$777 \times 4.32 \times 1/2 = 1678.32$$

$$88.5320 \text{ m}^2$$

1108-4

$$139.41825 \times 48.5870 = 90.83623 \text{ m}^2$$

① 3224-1 様

② 金沢 様

申請人

縮尺 1/250

(東京土地改良調査士会所属)

作製者

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年4月23日

(ごさいまきりたて局所民営局管轄)

令和7年12月3日 東京建設局

1615235

各階平面図

1615235

各階平面図

測量番号

1107-24

測量の所在

入間市小倉田西丁目1107-24 1108-29 1108-22

計算式

$$(6.37 \times 6.37) - (1.82 \times 1.82) = 37.2645$$

床面積 37.26 m^2

武階平面図



計算式

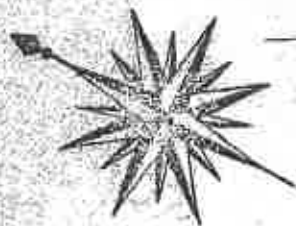
$$(9.19 \times 6.37) - (3.64 \times 0.91) = 48.8579$$

$$4.56 \times 0.21 = 4.405$$

$$52.9984$$

床面積 52.99 m^2

右階平面図



公衆用道路

公衆用道路



作業者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

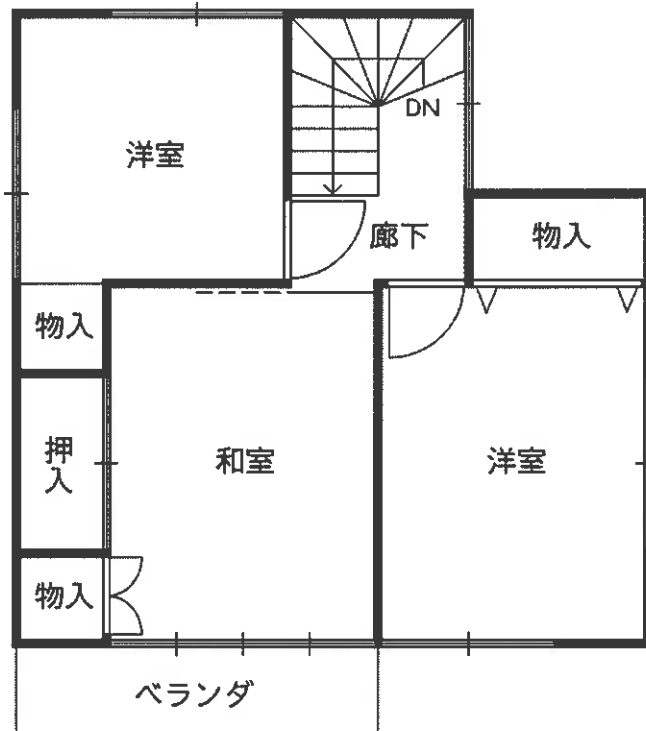
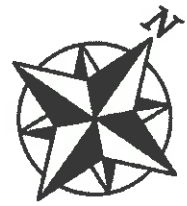
A3をA4に縮小

昭和五十七年四月貳拾日

建物間取図

令和8年(ケ)第3号

2階



1階

