

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 田 島 尊 志

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,550,000 8,440,000	一括	2,110,000	112,940	0
1	1,910,000				
2	120,000				
3	8,520,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 狭山市大字堀兼 (元下奥富分) 字残地
 地 番 2774 番 4
 地 目 宅地
 地 積 150.00 平方メートル

- 2 所 在 狭山市大字堀兼 (元下奥富分) 字残地
 地 番 2774 番 5
 地 目 宅地
 地 積 17.60 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 狭山市大字堀兼 (元下奥富分) 字残地 2774 番地
 4
 家屋 番号 2774 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
 2 階 50.51 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 17 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 田 島 尊 志

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

隣地（地番 2774-9）との境界が不明確である。

《 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、B I T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 狭山市大字堀兼（元下奥富分）字残地
 地 番 2774番4
 地 目 宅地
 地 積 150.00平方メートル

- 2 所 在 狭山市大字堀兼（元下奥富分）字残地
 地 番 2774番5
 地 目 宅地
 地 積 17.60平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 狭山市大字堀兼（元下奥富分）字残地 2774番地
 4
 家屋 番号 2774番4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 55.48平方メートル
 2階 50.51平方メートル



令和 8 年（ケ）第 59 号
令和 8 年 6 月 1 日受理
令和 8 年 6 月 24 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 | 所 在 | 狭山市大字堀兼 (元下奥富分) 字残地 |
| | 地 番 | 2 7 7 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 狭山市大字堀兼 (元下奥富分) 字残地 |
| | 地 番 | 2 7 7 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 . 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 狭山市大字堀兼 (元下奥富分) 字残地 2 7 7 4 番地
4 |
| | 家屋 番号 | 2 7 7 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件1、2			
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件2)			
形状	□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 上記の者が物件1の土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
建物	物件3			
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□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				
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

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 本件建物には、私と家族が住んでおり、他に占有者はいません。 2 本件建物について、不具合は特にありませんが、室内で犬を2匹飼っているため、壁に汚れ程度があります。 3 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。 4 本件物件に設置したソーラーパネルは、本件物件購入直後に私が設置したもので、費用は約460万円で、残債務は250万円くらい残っていると思います。 5 物件2の土地の位置については、分かりません。
■目的外土地所有者	1 私が所有する目的外土地(2774-9)と物件2の土地の境界は、物件1と物件2の間に存在するフェンスから北側約2メートルくらいの場所であることは間違いありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

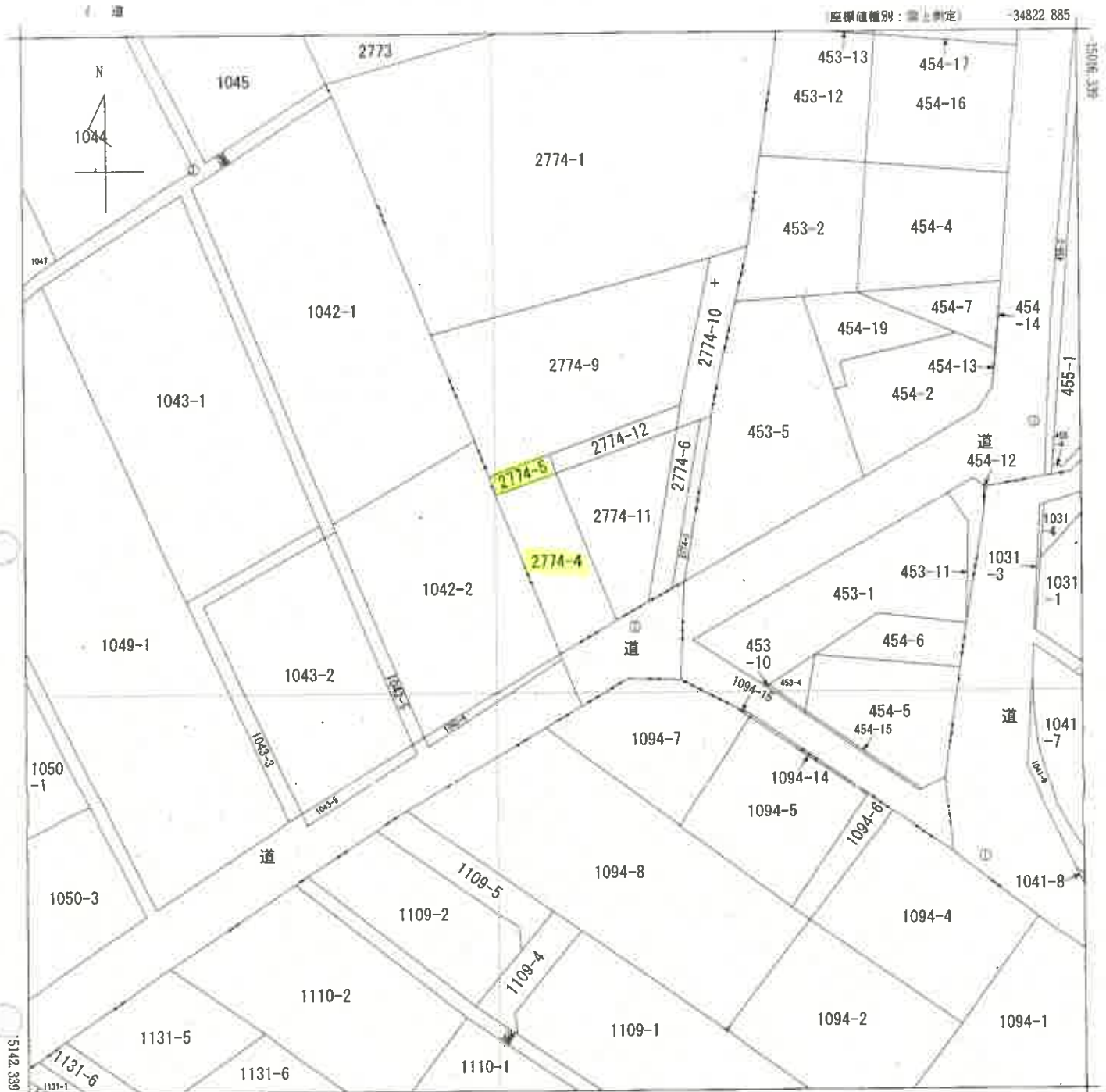
執行官の意見

- 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。
なお、洋室2は、子が病気で就寝中であり室内に立ち入ることができなかったため、間取りは、所有者からの聞き取りによる。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 3 本件建物の1階リビング壁面に汚れが認められた(写真⑥)。
- 4 物件2の土地について、評価人と現地において地積測量図及び建物図面をもとに概測した結果及び関係人の陳述から、境界は、目的外土地(地番2774-9)と物件1の北側境界付近に設置しているフェンスの北側に存在するものと思われる(写真②)が、明確な徴表等は存在しない。
- 5 本件土地(物件1)上に、基礎のない物置(動産)1個が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月2日(火) 13:00-13:15	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、現況調査催告書差し入れ
8年6月16日(火) 11:05-11:40	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者兼所有者面談、評価人同行
8年6月17日(水) 10:30-10:35	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
8年6月17日(水) 13:10-13:15	執行官室	目的外土地(2774-9)所有者あて現況調査照会書送付
8年6月22日(月) 13:00-13:05	携帯電話	目的外土地(2774-9)所有者より電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。 ☐		

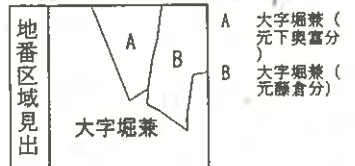
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-34947:885 (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す。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。



請求部	所在	狹山市大字堀兼（元下奥富分）字残地				地番	2774番4			
出力尺縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和49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3月12日

さいたま地方法務局所沢支局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

(6 枚目)

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3月12日 さいたま地方支局所沢支局

(7 枚目)

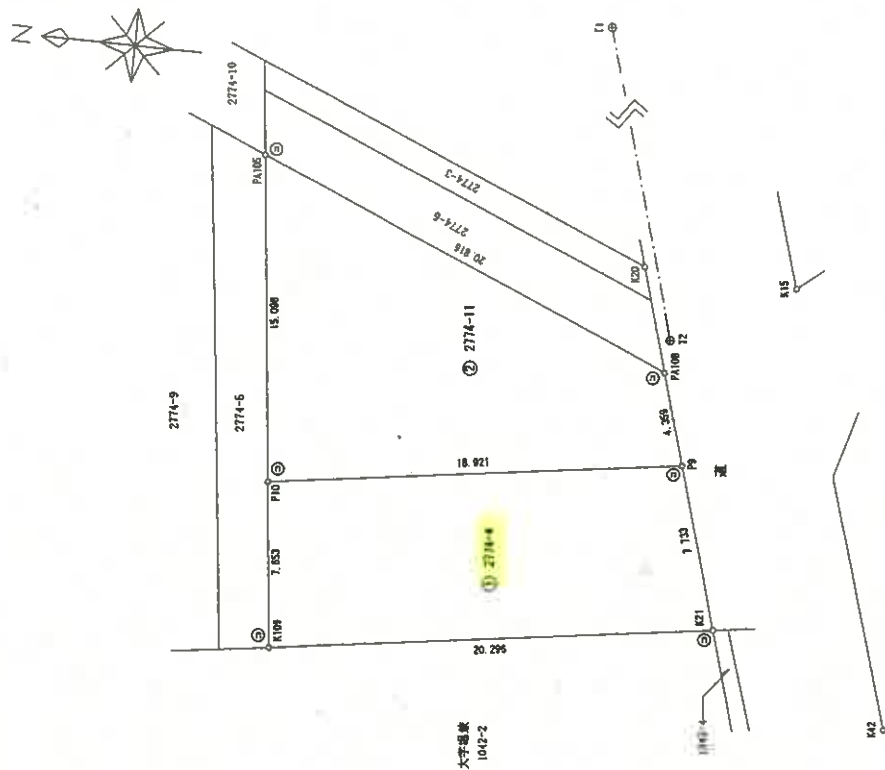
登記官

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 2774-4, -11

土地の所在 狭山市大字堀兼（元下奥富分）字残地



求積表

地番	① 2774-4	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K21	90.409	65.470	10.272	926.681248	
P9	92.609	72.884	4.749	438.600141	
P10	111.342	70.219	-10.272	-1143.705924	
K109	110.603	62.612	-4.749	-524.776747	
合計				-300.002382	
合計面積				150.00	m

地番	② 2774-11	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
P9	92.609	72.884	6.844	633.815996	
PA108	93.849	77.063	12.342	1158.284358	
PA105	112.998	85.226	-6.844	-773.358312	
P10	111.342	70.219	-12.342	-374.182964	
合計				-355.448222	
合計面積				177.72	m

総合計面積

327.7216520 m

測量年月日	平成30年10月30日
経緯系	任意

座標一覧表・引照点

点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	トラバース線
T2	93.722	78.539	トラバース線
K15	88.253	81.511	コンクリート杭
K20	95.253	81.824	コンクリート杭
K42	82.204	61.873	コンクリート杭

凡例	① 杭	② 杭	③ 杭	④ 杭	⑤ 杭	⑥ 杭	⑦ 杭	⑧ 杭	⑨ 杭	⑩ 杭	⑪ 杭	⑫ 杭	⑬ 杭	⑭ 杭	⑮ 杭	⑯ 杭	⑰ 杭	⑱ 杭	⑲ 杭	⑳ 杭	㉑ 杭	㉒ 杭	㉓ 杭	㉔ 杭	㉕ 杭	㉖ 杭	㉗ 杭	㉘ 杭	㉙ 杭	㉚ 杭	㉛ 杭	㉜ 杭	㉝ 杭	㉞ 杭	㉟ 杭	㊱ 杭	㊲ 杭	㊳ 杭	㊴ 杭	㊵ 杭	㊶ 杭	㊷ 杭	㊸ 杭	㊹ 杭	㊺ 杭	㊻ 杭	㊼ 杭	㊽ 杭	㊾ 杭	㊿ 杭
凡例	① 杭	② 杭	③ 杭	④ 杭	⑤ 杭	⑥ 杭	⑦ 杭	⑧ 杭	⑨ 杭	⑩ 杭	⑪ 杭	⑫ 杭	⑬ 杭	⑭ 杭	⑮ 杭	⑯ 杭	⑰ 杭	⑱ 杭	⑲ 杭	⑳ 杭	㉑ 杭	㉒ 杭	㉓ 杭	㉔ 杭	㉕ 杭	㉖ 杭	㉗ 杭	㉘ 杭	㉙ 杭	㉚ 杭	㉛ 杭	㉜ 杭	㉝ 杭	㉞ 杭	㉟ 杭	㊱ 杭	㊲ 杭	㊳ 杭	㊴ 杭	㊵ 杭	㊶ 杭	㊷ 杭	㊸ 杭	㊹ 杭	㊺ 杭	㊻ 杭	㊼ 杭	㊽ 杭	㊾ 杭	㊿ 杭

作成者

申請人

縮尺

1/250

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3月12日 さいたま地方法務局所沢支局

အထူးအားဖြင့်

請求番号：16-3

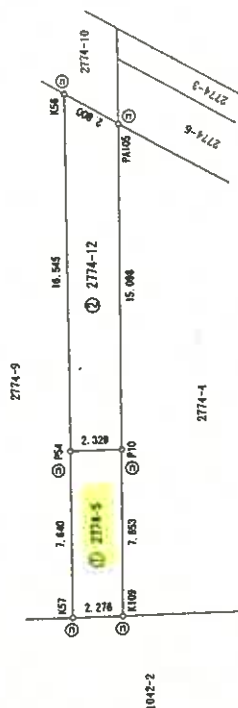
(8枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量圖

地番	2774-5, -12
土地の所在	狹山市大字堀兼

土地の所在



K15

142 ○

申請人

縮尺

250

求積表

站 号	NO	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1	Xn · (Yn-1 - Yn-1)
2774-5							
	P10	111.342	70.719	7.219			810.459418
	P54	113.648	69.891	7.916			-899.837568
	K57	112.758	62.303	-7.219			-820.765482
	K109	110.503	62.612	7.916			874.741748
				合 計			-35.202884
				合 計 地 積			17.601420 m

地番	X_n	Y_n	$Y_{n-1}-Y_n$	$X_n - (Y_{n-1}-Y_n)$
NO	274-12			
P10	111,342	70,219	15,335	170,42570
PA105	112,998	85,228	16,105	1819,82280
K56	115,574	86,324	-15,335	-1772,37280
P54	113,648	69,891	-15,105	-1830,301040
			合計	-75,365970
			合計地積	37,6829850
			地積	37,648

鄧翊士包說

55. 2844270 m³

測量年月日	平成30年10月30日
-------	-------------

平成30年10月30日

聖攝一覽表、引照点

区 画 名	延 年	延 坪	備 考
T1	100.000	100.000	トザバス線
T2	93.722	78.539	トザバス線
K15	88.253	31.511	センタービル
K20	95.253	81.823	センタービル
K42	82.204	61.873	センタービル

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
	⑤	石	③	金属板	④	印刷
	⑥	コンクリート杭	⑦	金属杭		
	⑦	プラスチック杭	⑧	金属プレート		

作者

[REDACTED]

登記年月日：令和1年5月13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3月12日 さいたま市地方法務局所沢支局

(9 枚目)

建物平面図

各階平面図

家屋番号 2774番4

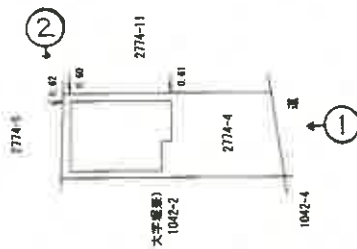
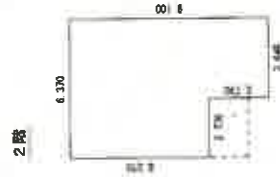
建物の所在 榛山市大字堀家（元下奥置分）字残地2774番地4

求積表
6 370 x 8 190 = 52 170300
3 640 x 0 910 = 3 312400
計 55 482700

床面積 55.48㎡

求積表
6 370 x 6 370 = 40 576900
3 640 x 2 730 = 9 937200
計 50 514100

床面積 50.51㎡



←○(写真撮影位置表示)

作成者

申請人

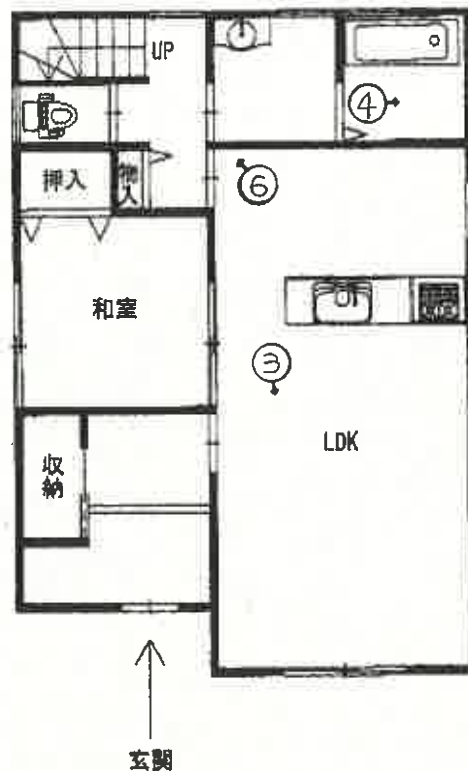
縮尺 1/250

縮尺 1/500

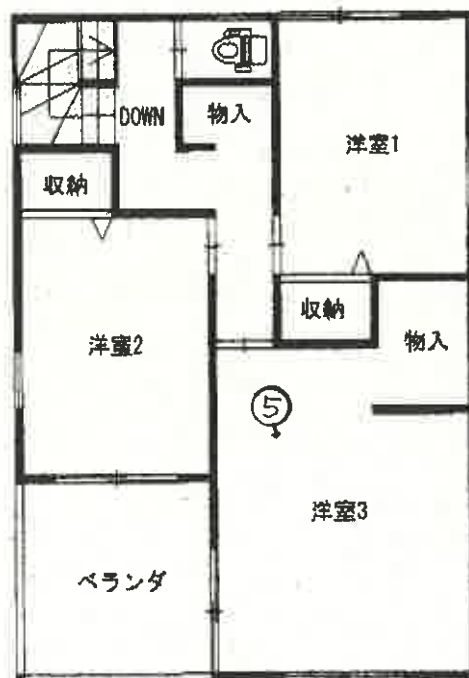
A3判をA4判に縮小

建物間取図

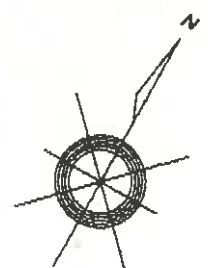
1 階平面図



2 階平面図



←○(写真撮影位置表示)



8 - ケ - 059

(/ 0 枚目)

本件建物



①

本件建物



②

物件 1

物件 2



③



④



⑤



⑥

令和 8 年（ケ） 第 0 5 9 号
令和 8 年 6 月 16 日 現地調査
令和 8 年 6 月 23 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

姓 原 康 善 印

物 件 目 録

- 1 所 在 狭山市大字堀兼（元下奥富分）字残地
 地 番 2774番4
 地 目 宅地
 地 積 150.00平方メートル

- 2 所 在 狭山市大字堀兼（元下奥富分）字残地
 地 番 2774番5
 地 目 宅地
 地 積 17.60平方メートル

- 3 所 在 狭山市大字堀兼（元下奥富分）字残地 2774番地
 4
 家屋 番号 2774番4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 55.48平方メートル
 2階 50.51平方メートル



第1 評価額

一括価格（合計）	
金 10,550,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,910,000 円
物件2（土地）	金 120,000 円
物件3（建物）	金 8,520,000 円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		地目：雑種地
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線 新狭山駅 南東方 約2,100m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	開発許可後に画地分割された戸建分譲地				
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	市街化調整区域			
	用 途 地 域	なし			
	建 蔽 率	60%			
	容 積 率	200%			
	防 火 規 制	なし			
	その他の規制	なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模	150.00 m ² （物件1） 17.60 m ² （物件2）			
	形 状	長方形（有効宅地）			
	地 勢	敷地内は平坦			
	そ の 他	なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南東	約6.8m	市道	等高	42条1項1号
			C第406号線		
土 地 の 利 用 状 況	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。				
供 給 処 理 施 設	水 道	有			
	ガ ス	なし			
	下 水	有			
	敷地内までの引込がある場合を「有」、そうでない場合を「なし」としている。				
特 記 事 項	a. 宅地立地基準は都市計画法34条11号。 平成30年8月24日 No.30-00380許可。 本件開発許可は物件1のみで物件2は含まれない。 b. 物件2と物件1の間にブロック台金網フェンスがあり、物件2を有効利用出来ない。				

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成31年2月26日 新築 約 7年 約 23年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディングボード クロス貼 クロス貼 フローリング、長尺ビニールシート、畳等 電気、水道等 ○アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり	
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり	
品 等	使用資材	普通
	施工程度	普通
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	a. 経年以上の摩耗と汚損を視認した。 b. 室内で犬を飼育している。 c. 太陽光パネルによる給電設備がありガスは利用していない。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件 1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格（円／㎡）	個別 格差	地積（㎡）	持分	建付減価補正	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	38,700	1.045	150.00	$\frac{1}{1}$	0.90	5,460,000
2	38,700	0.250	17.60	$\frac{1}{1}$	1.00	170,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	5,630,000

※ 計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地

狭山－21

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,800 \text{ 円／㎡} & \times \frac{100.0}{100} \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{95.1} \div & & 38,700 \text{ 円／㎡} \end{array}$$

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	
標 準 化 補 正	画地条件等を考慮	
地 域 格 差	街路・接近・環境・行政条件等を比較	
個 別 格 差	道路方位、雑種地	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 3 (建物)

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	165,000	105.99	0.54	9,440,000
			合 計	9,440,000

ウ 現価率 … 物件 3

経過年数 7年 経済的残存耐用年数 23年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - 0.30) = \frac{23}{(7 + 23)} \times (1 - 0.30) = 0.54$$

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格 (建物)

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,460,000	0.50	法定地上権	2,730,000
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
				2,730,000

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	5,460,000	▲ 2,730,000		1.0	0.7	1,910,000
2	170,000	0		1.0	0.7	120,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
3	9,440,000	+ 2,730,000	1.0 - 0.00	1.0	0.7	8,520,000
一 括 価 格 (合 計)						10,550,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : なし

修正率 : 1.00

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

第6 参考価格資料

地価公示価格 狭山－21
所在 : 大字上赤坂字鶴ノ台186番
価格 : 36,800 円/㎡
位置 : 西武新宿線 新狭山駅 3,600m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地積 : 1,223㎡
供給処理施設 : 水道
接面道路 : 南東 5m 市道
用途指定等 : 市街化調整区域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地域の概要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 付属資料の表示

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

以下余白



1 : 22,500 相当

地図上の1センチは 約 225 メートル

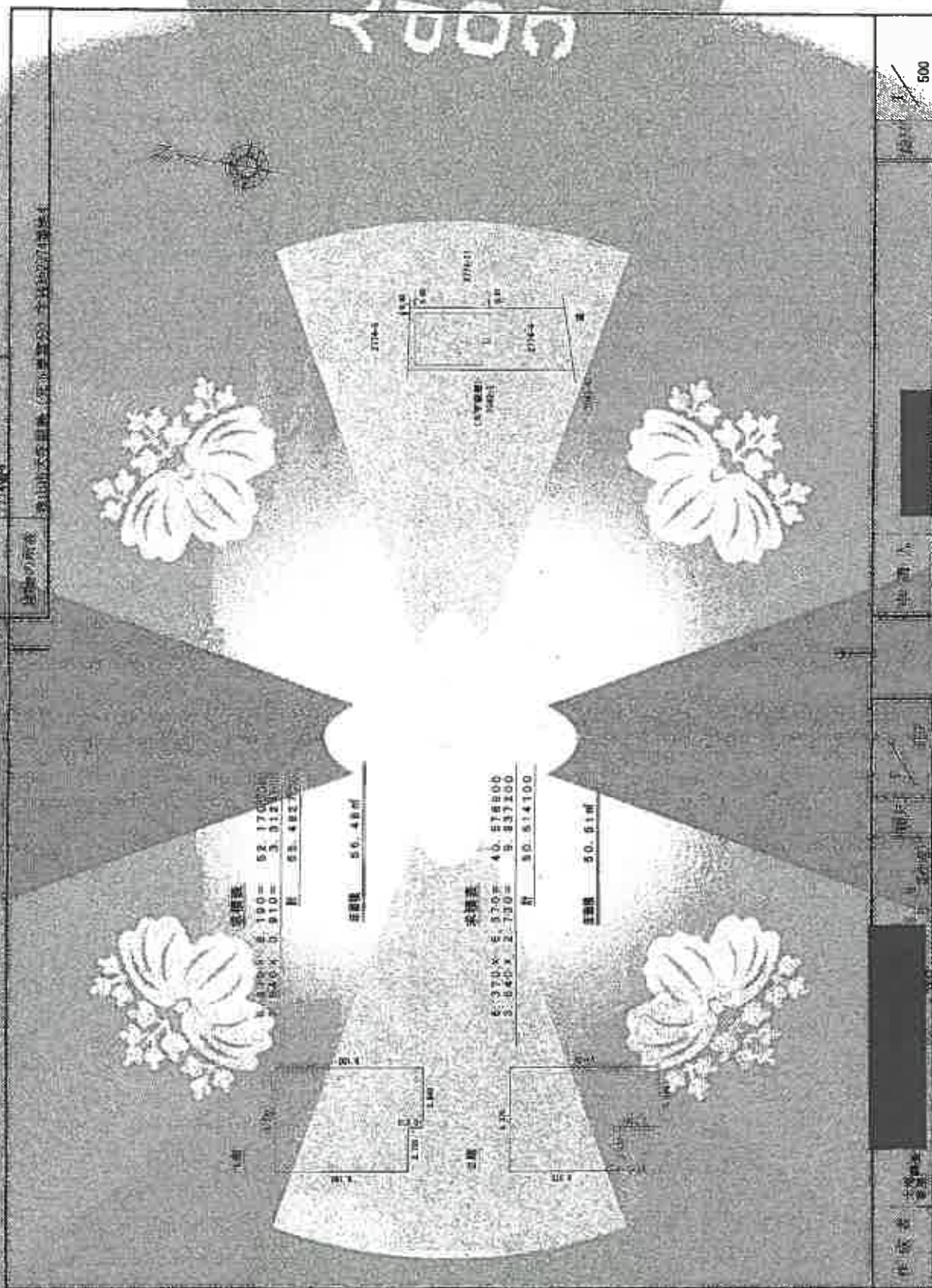
8-ケ-059位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



請求番号: 16-1
(1/1)

2015年12月27日

通平首冠



人 口

卷之五

性 狀

以理示人

500

8-ケ-059建物図面

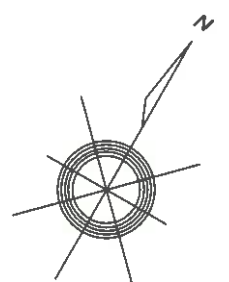
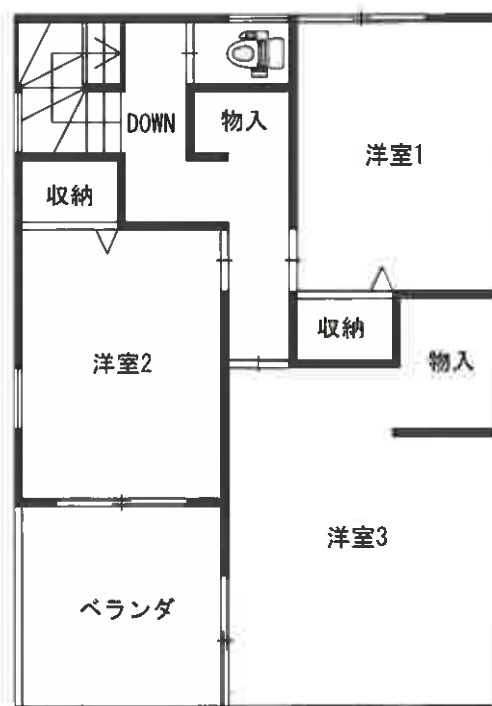
A3→A4縮小

請求番号：16-4

1 階平面図



2 階平面図



項目	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000
----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

地 區	2774-11		Yn	Yn-1-Yn-1	Yn	Yn-1-Yn-1
	Yn	Yn-1				
PG	72,884	8,844	633,815,996			
PA10	77,183	12,342	1168,741,58			
PA10S	85,226	-8,844	-773,503,31			
PI0	70,219	-12,342	-1374,182,04			
	131,342	-355,449,22	-355,449,22			
		177,720,4810	177,720,4810			
		177,72	177,72			

综合计面积	327.7216520 m ²
-------	----------------------------

測量年月日	平成18年10月20日
測量所	1号

項目	数量	単位	金額
材料費	100	円	100
労務費	100	円	100
経費	100	円	100
合計	300	円	300

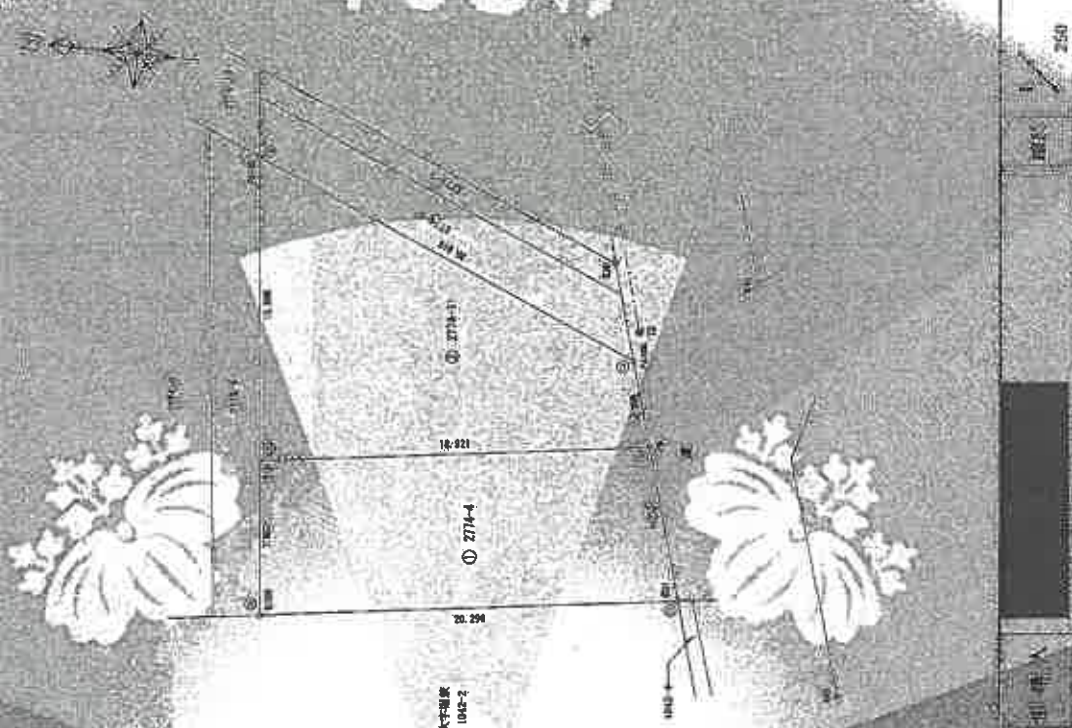


圖 圖 圖 圖 圖

圖書集成

一、抄写件

[illegible][illegible]

55. 2844270 m ²

到期年月日	2006.10.30日
金額	1000000

項目	単位	数値	備考
1. 総計	人	100	
2. 男性	人	50	
3. 女性	人	50	
4. 年齢別	人		
5. 学歴別	人		
6. 職業別	人		
7. 収入別	人		
8. 世帯別	人		
9. 地域別	人		
10. その他	人		

Figure 1. A schematic diagram of the experimental setup. The subject is seated in a chair, viewing a screen displaying a target (a red dot) and a starting point (a green dot). The subject's hand is positioned at the starting point, and the target is located at a distance of 10 cm from the starting point. The subject is instructed to move the hand to the target as quickly and accurately as possible. The screen is positioned at a distance of 40 cm from the subject's eyes. The starting point is marked by a green dot, and the target is marked by a red dot. The distance between the starting point and the target is 10 cm. The subject's hand is positioned at the starting point, and the target is located at a distance of 10 cm from the starting point. The subject is instructed to move the hand to the target as quickly and accurately as possible. The screen is positioned at a distance of 40 cm from the subject's eyes. The starting point is marked by a green dot, and the target is marked by a red dot. The distance between the starting point and the target is 10 cm.

40

111

Yoon et al.

10

1