

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 清 水 智 彦

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）
1～3	4,537,000 3,629,600	一括	907,400	58,791	0
1	7,000				
2	2,080,000				
3	2,450,000				



物 件 目 録

1 所 在 所沢市堀之内
地 番 6 4 3 番 7
地 目 雑種地
地 積 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 3 分の 1

2 所 在 所沢市堀之内
地 番 6 4 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2 9 5 . 2 7 平方メートル

3 所 在 所沢市堀之内 6 4 3 番地 1

家屋 番号 6 4 3 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 6 . 2 5 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 1 0 8 . 6 4 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 所沢市堀之内
地 番 6 4 3 番 7
地 目 雑種地
地 積 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 3 分の 1

2 所 在 所沢市堀之内
地 番 6 4 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2 9 5 . 2 7 平方メートル

3 所 在 所沢市堀之内 6 4 3 番地 1

家屋 番号 6 4 3 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 6 . 2 5 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 1 0 8 . 6 4 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル



令和 8年(ケ)第 46号
令和 8年 5月 8日受理
令和 8年 5月29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 所沢市堀之内

地 番 6 4 3 番 7

地 目 雑種地

地 積 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 所沢市堀之内

地 番 6 4 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 5 . 2 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 所沢市堀之内 6 4 3 番地 1

家屋 番号 6 4 3 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 6 . 2 5 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 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2の土地上下記建物を所有し、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:木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積:1階:約108.64平方メートル		
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

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 年 月 日	
最初の	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 後記「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (占有者)	1 本件建物には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 本件建物には、当初、所有者（元夫）と家族で住んでいましたが、同人は約20年前に引っ越し、その後、約15年前に離婚しました。 3 所有者は引っ越した後、本件物件に戻ることもなく、また、本件建物内に同人の荷物は衣類程度しか残っていません。 4 現在は私の収入で生計を立てています。 5 所有者が引っ越した後も本件建物に住んでいますが、元夫婦なので同人に賃料は払っていません。 6 本件建物について、以前室内で犬1匹を飼っていたため、廊下等にひっかき傷があります。 7 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。 8 本件建物は、本件建物を購入した当初から現況のとおりです。 9 本件物件（物件2及び物件3）への進入路として物件1を含む土地を使用していますが、通行料のやり取りはありません。 10 物件2の土地上に、現在大きな樹木が4本あるところ、以前に1本を伐採し、更に残っている4本の上部を一部伐採した際に、その費用として、100万円程度かかりました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目及び3枚目のとおり認めた。
なお、本件所有者は、約20年前に本件建物から引っ越し、その後は本件建物に戻って来ていないこと、同建物内に同人が所有する動産類は衣類以外ないこと及び占有者が同人の収入で生計を立てていることから、占有者が本件建物を独立して使用借権に基づき占有しているものと認めた。
また、所有者の回答書に本件物件の使用人として所有者名の記載があることから、その記載内容について確認するために同人に対し複数回電話をしたがいずれも繋がらないところ、現況及び占有者の陳述から、その記載は誤記であると思料する。
- 3 本件土地に接面する土地（地番643-4、643-2）は、いずれも所沢市所有の公衆用道路（643-4の地目：宅地、643-2の地目：畑）である。
- 4 本件建物について次のとおり認められた。
 - ① 1階各床がフカフカする。
 - ② 1階LDK及び廊下の床に傾き
 - ③ 1階トイレのドアが開けにくい
 - ④ 1階廊下にひっかき傷（写真⑦）
 - ⑤ コンクリート基礎部分に複数のひび割れ（その一部の写真⑧、⑨）
- 5 本件土地（物件2）上に、大きな樹木が4本存在する（その一部の写真⑩）。

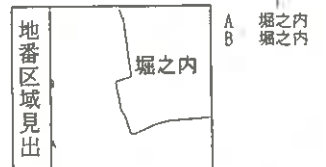
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月9日(土) 9:45-10:00	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5月9日(土) 14:00-14:05	執行官室	所有者あて現況調査照会書送付
8年5月11日(月) 11:45-11:50	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
8年5月28日(木) 11:15-12:00	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 占有者面談、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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



(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。



←○(写真撮影位置表示)

請求部	所在	所沢市堀之内			地番	643番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
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。

令和8年2月19日

さいたま地方方法務局所沢支局

地図整理番号：M27684

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成10年11月18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2月19日 さいたま地方裁判所支部

(8 枚田)

登記官

地籍部第1課 第7683

0060810



地積測量図

地番	643-6, ~7
土地の所在	所沢市堀之内

求積表

地番 符号	辺 長	高さ	積 面積
643-6	20.55	5.64	115.9020
	22.80	15.24	346.3460
	22.80	11.38	257.1880
	14.89	0.94	13.9966
合計			753.4326
合計面積			376.71630 m ²

地番 符号	辺 長	高さ	積 面積
643-7	6.08	0.95	5.7760
	6.08	0.97	5.8976
	13.08	0.99	12.9492
	13.95	1.00	13.9500
合計			38.5728
合計面積			19.28640 m ²

合計面積 395.00270 m²

地番	面積
643-6	376.71630 m ²
643-7	19.28640 m ²

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	②	プラスチック杭	P	フェルト
③	コンクリート杭	④	金属杭		
⑤	金属板	⑥	銅印		

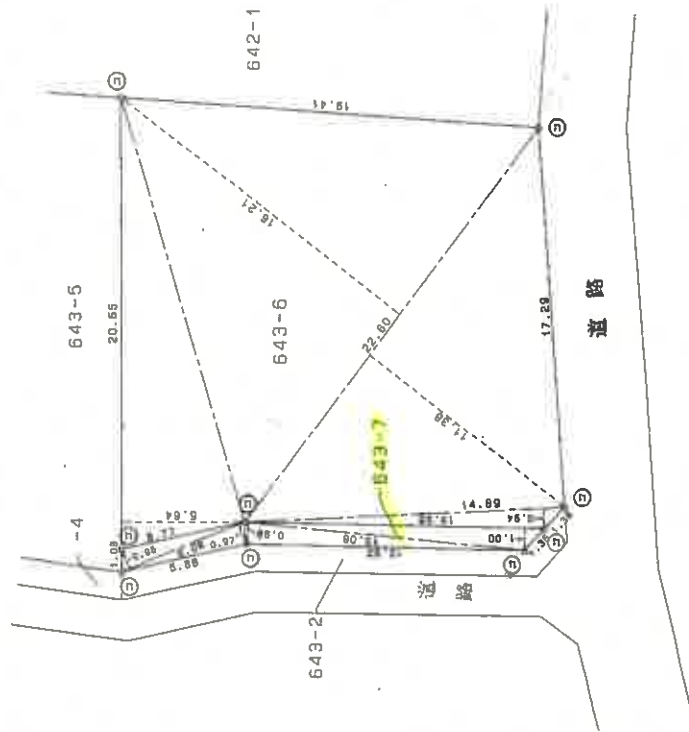
作製者

申請人

縮尺

1/250

A3判をA4判に縮小



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月19日 さいたま地方裁判所所次支局 登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	543~1, ~4, ~5.
土地の所在	所沢市堀之内

0060808



求積表

地番 符号	区画 番号	高さ	倍面積
643-1	15.40	6.89	106.1060
	23.73	6.69	158.7537
	24.14	1.47	35.4858
	24.14	10.21	246.4584
	13.02	1.99	26.9098
	2.36	0.84	1.9824
	13.09	1.21	15.8369
合計			590.5460
合計面積			295.27300 m ²

地番 符号	区画 番号	高さ	倍面積
643-4	8.27	1.17	9.6759
	1.17	1.17	9.6759
	合計	合計	19.3518
合計面積			9.67590 m ²

地番 符号	区画 番号	高さ	倍面積
643-5	20.04	7.52	150.7008
	21.69	1.82	39.4778
	21.69	6.89	149.4441
	合計	合計	339.6227
合計面積			167.64135 m ²

合計面積 472.59025 m²

地番	面積
643-1	295.27300 m ²
643-4	9.67590 m ²
643-5	167.64135 m ²

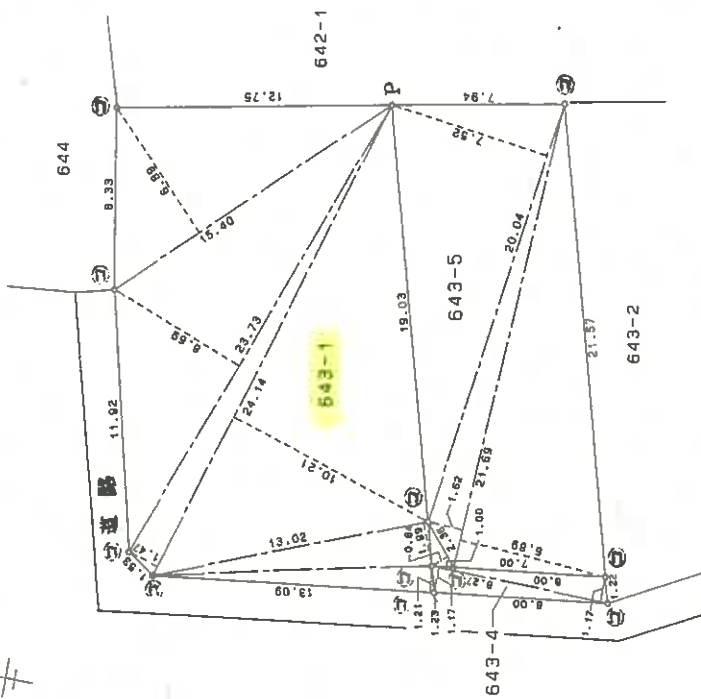
凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石杭	⑦	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑥	コンクリート杭	⑧	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑦	金網杭	⑨	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑧	金網杭	⑩	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑨	金網杭	⑪	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑩	金網杭	⑫	境界線の種類	記号	境界線の種類

作製者

申請人

縮尺

1/250



登記年月日：昭和58年11月5日

1085155

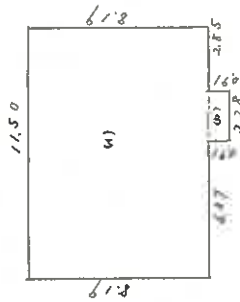
各階平面図

建物図面

家屋番号 643~1

建物の所在 所沢市堀之内 643~1

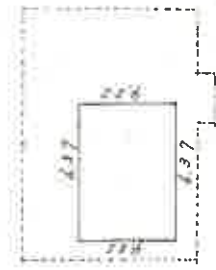
図面番 358, 115



※算式

$$\begin{array}{l} \text{①} 8.19 \times 11.50 = 94.1850 \\ \text{②} 0.91 \times 2.28 = 2.0748 \\ \hline 96.2598 \end{array}$$

1階床面積 96.25^m2

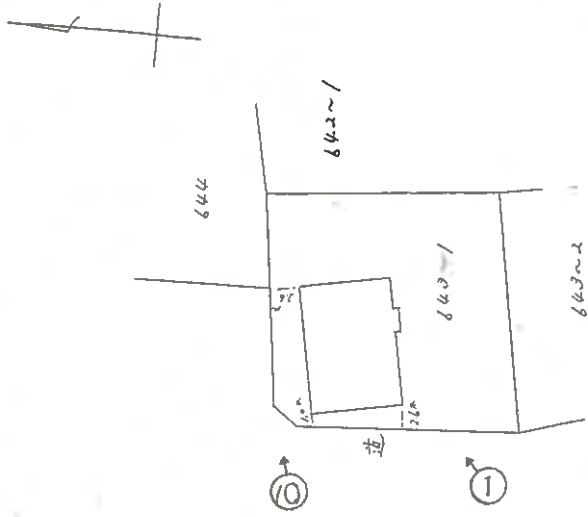


※算式

$$4.55 \times 6.37 = 28.9835$$

2階床面積 28.98^m2

←○(写真撮影位置表示)



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年2月19日 さいたま地方裁判所支部

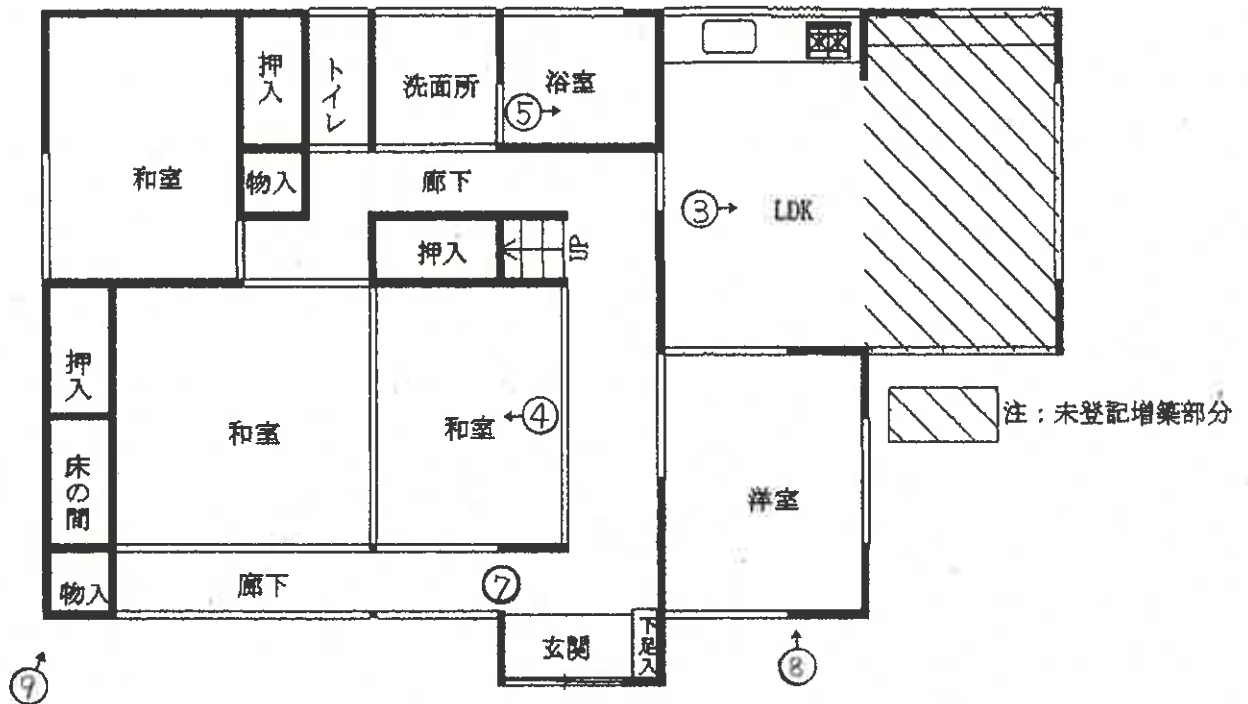
登記官

(10枚目)

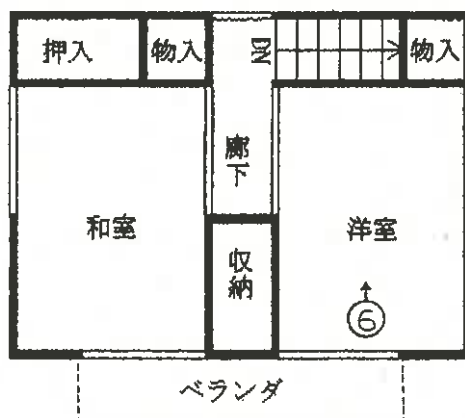
建物間取図

令和8年(ケ)第48号

1階



2階



←○(写真撮影位置表示)



①



②

境界標

物件 1



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

ひび割れ



⑨

ひび割れ

樹木



10

令和 8 年 (ケ) 第 4 6 号
令和 8 年 5 月 2 8 日 現地調査
令和 8 年 6 月 1 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
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

1 所 在 所沢市堀之内
地 番 643 番 7
地 目 雑種地
地 積 19 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 所沢市堀之内
地 番 643 番 1
地 目 宅地
地 積 295.27 平方メートル
所有者 A

3 所 在 所沢市堀之内 643 番地 1
家屋 番号 643 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 96.25 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 5 3 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 0 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 4 5 0, 0 0 0 円

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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1 2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件1地目:公衆用道路
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	床面積:1階約 108.64 m ² 2階 28.98 m ² 構造:木造瓦・亜鉛メッキ 鋼板葺2階建
物件 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・2）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「狭山ヶ丘」駅の南西約3.3km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅、事業所及び畑等が混在する住宅地域である。	
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	市街化調整区域 ＝ 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	295.27㎡（物件2） ほぼ長方形（物件2） 一帯に南方緩傾斜。
接面道路の状況	西及び北一部約3m～1.8m行止り未舗装（一部舗装）市道第4-665号線（建築基準法上の道路。但し北側は建築基準法上の道路ではない。） ほぼ等高	
土地の利用状況等	（物件3）建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	・ 接面道路は、建築基準法42条2項。認定幅員1.8m。市道4-665号線始点付近の隅切り上部で、物件1部分を含む舗装幅は約3.8m。 現在の2項道路の範囲判定は、市道4-665号線の始点から物件2北西端付近の突当りまでで、物件2北側（道路形態は判然としない状態）は2項外とのこと。 市道4-665号線は、生活道路拡幅整備事業対象路線。 物件2については、接面する西側が中心後退2mで約1.1m（生活道路を勘案すると約1.2m）のセットバックを要するものと思われるが、元道の確認を含め担当課と協議を要す。 ・ 担当課に開発許可の記録はない。 都市計画法第34条第14号所沢市開発審査会一括議決基準によれば、立地基準では、物件2については、土地登記簿における地目が宅地であった土地（国土調査による成果の旨登記記載）であり、線引き前宅地であるとのこと。	

	・ 建替えについては、都市計画法第 43 条建築許可を要する。 ・ 物件 2 においては浄化槽を使用しているが、浄化槽からの排水放流先はないとのこと。排水施設については、建築許可の要件であることから、買受人は担当課等と協議等を要す。 ・ 物件 2 内北側に大きな樹木がある。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日（登記記載）：－ 経 過 年 数：－ 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付塗装、その他 内 壁：クロス貼り、新京壁、合板、繊維壁、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、ボード、竿縁天井、その他 床：畳、クッションフロア、合板、その他 設 備：電気、給排水等 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：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 新築年月日登記記載なし。公課証明書に建築年月昭和46年8月の記載あり。 ・ 1階に未登記増築部分がある。 ・ 1階の床を歩くとフワフワする（傷み）。1階LDK及び廊下が水平を保っていない。1階トイレドアに不具合があり、1階廊下に引掻きキズがある。 ・ 建物のコンクリート基礎部分に複数のひび割れが見られた。 ・ 全体的に老朽化している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	37,900	0.665	295.27	0.80	5,950,000

※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）

公示地 所沢-50

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

50,800 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/134 = 37,900 円/㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路・交通接近・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：減価要因としてセットバック・浄化槽排水放流先無等を考慮した。

エ 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1（土地）

本物件は道路敷等であるので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	37,900	0.05	19	1/3	10,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件3（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	125,000	137.62	0.03	520,000

ウ 現価率:

現況及び中古建物の市場性等を考慮のうえ3%と査定

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	5,950,000	0.50	法定地上権	2,980,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,000	-		1.0	0.7	7,000
2	5,950,000	-2,980,000		1.0	0.7	2,080,000
3	520,000	+2,980,000	1.0	1.0	0.7	2,450,000
一括価格 (合計)						4,537,000

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(所沢－50)

所 在：所沢市三ヶ島3丁目1351番2

価 格：50,800円/㎡

位 置：西武池袋線「狭山ヶ丘」駅約2,300m(道路距離)

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：293㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西4.0m市道

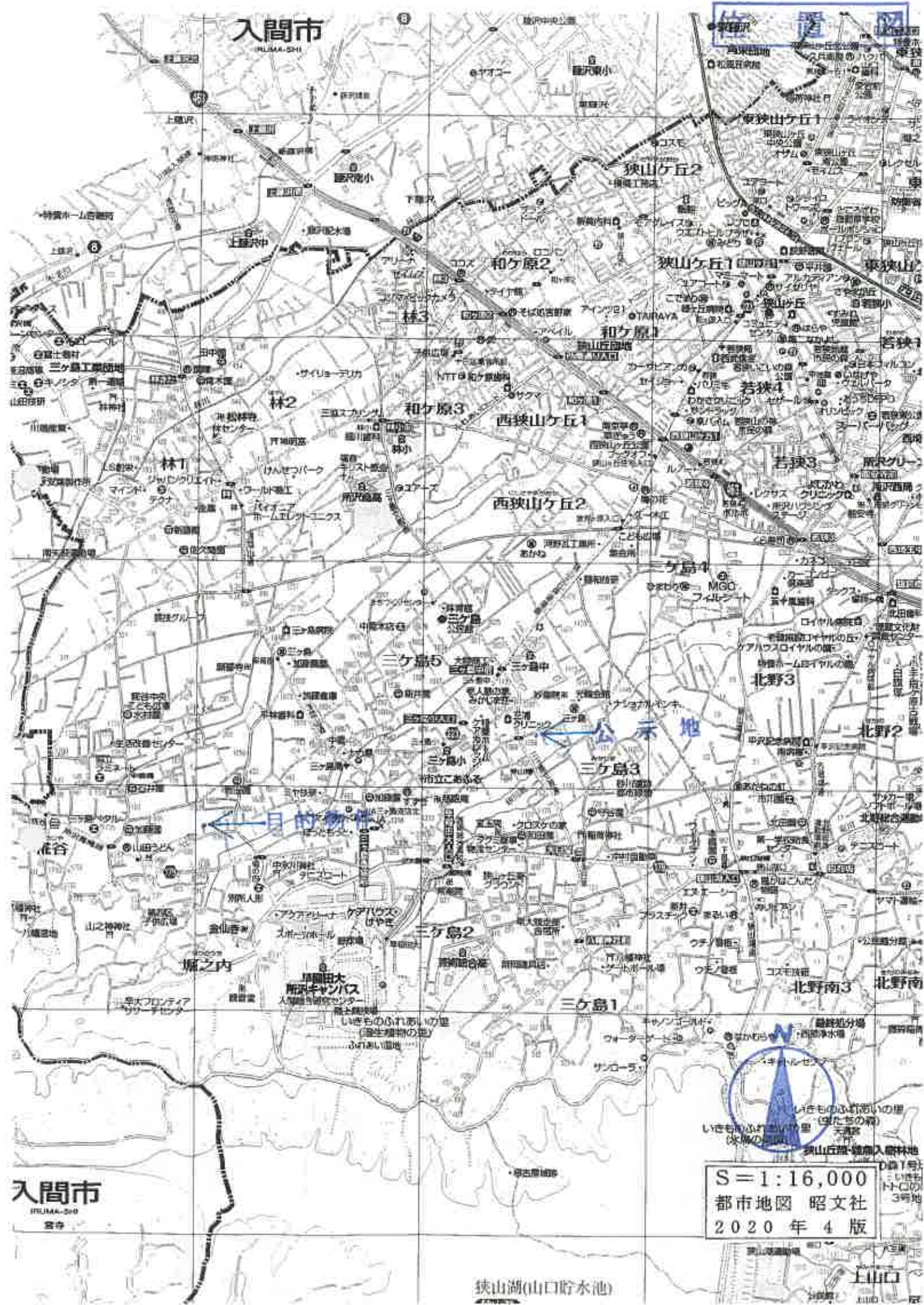
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：農家住宅等のほか畑も多い住宅地域

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 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真(正本のみ)

以 上

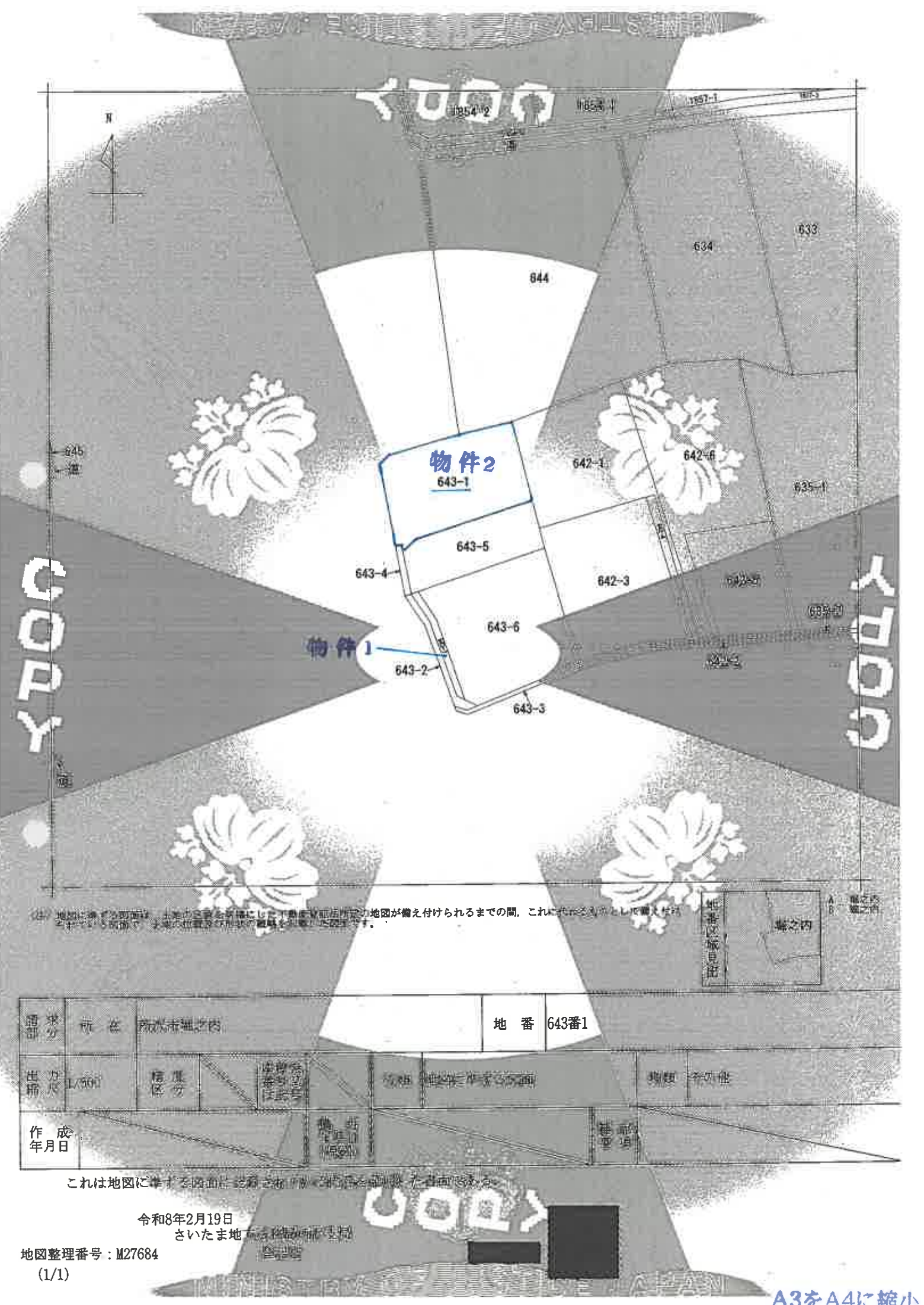


入間市
IRUMA-SHI
宮寺

S=1:16,000
都市地図 昭文社
2020年4版

狭山湖(山口貯水池)

上山口



(注) 地図に添うる図面は、土地の位置を正確にした上、動産・不動産所在地の地図が備え付けられるまでの間、これに代りて見取図として輸入仕付
ておられる図面です。土地の位置や形状の正確さを保証いたしません。



部 分	所 在	所在地 茨城県水戸市		地 番	643番1	
出 尺	1/500	積 算 区 分	地 積 算 区 分 別 表	積 算 区 分 別 表	積 算 区 分 別 表	積 算 区 分 別 表
作 成 年 月 日		地 積 算 区 分 別 表	地 積 算 区 分 別 表	地 積 算 区 分 別 表	地 積 算 区 分 別 表	地 積 算 区 分 別 表

これは地図に準ずる図面は、土地の位置を正確にした上、動産・不動産所在地の地図が備え付けられるまでの間、これに代りて見取図として輸入仕付

令和8年2月19日
さいたま市

登記年月日 平成18年10月18日

0060810

特別地方債
10.11.18
処理

地積測量図

地番 543-5, 5, 7

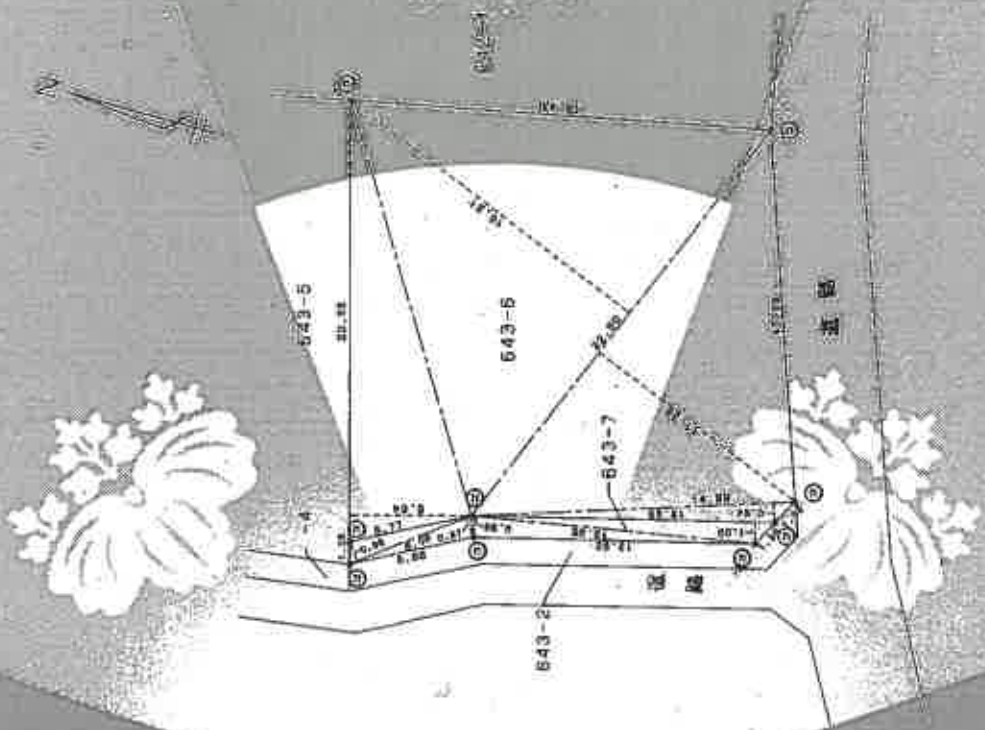
所在地 奈良市緑芝の内

地番	面積	地積	地積率
543-5	20.00	5.14	11.90%
543-5	22.80	18.21	38.63%
543-5	22.80	11.38	25.10%
543-5	14.59	0.84	13.99%
合計	75.19	35.57	47.19%

地番	面積	地積	地積率
543-5	6.08	0.95	5.76%
543-5	6.08	0.97	5.89%
543-5	13.08	0.33	12.49%
543-5	13.35	1.00	13.99%
合計	38.59	3.25	8.42%

合計面積 396.00270 m²

地番	面積	地積	地積率
543-5	378.71630	19.28640	5.09%



作成者

事務所

図例

250

（第五号測量図）

地図整理番号：N27683

A3をA4に縮小

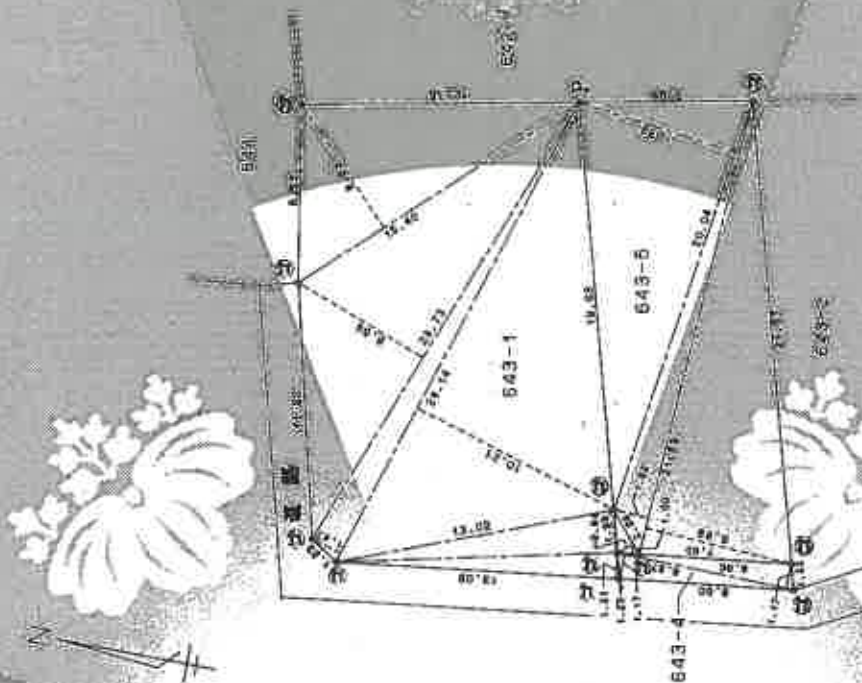
0060808

地籍部 地籍課
10.8.31
処理

地積測量図

地番 643-1, 2, 3, 4, 5

所在地 所沢市瑞穂内



区画	面積	積算
643-1	10.00	100.000
643-2	15.00	150.000
643-3	20.00	200.000
643-4	25.00	250.000
643-5	30.00	300.000
合計	90.00	900.000

区画	面積	積算
643-1	10.00	100.000
643-2	15.00	150.000
643-3	20.00	200.000
643-4	25.00	250.000
643-5	30.00	300.000
合計	90.00	900.000

区画	面積	積算
643-1	10.00	100.000
643-2	15.00	150.000
643-3	20.00	200.000
643-4	25.00	250.000
643-5	30.00	300.000
合計	90.00	900.000

区画	面積	積算
643-1	10.00	100.000
643-2	15.00	150.000
643-3	20.00	200.000
643-4	25.00	250.000
643-5	30.00	300.000
合計	90.00	900.000

区画	面積	積算
643-1	10.00	100.000
643-2	15.00	150.000
643-3	20.00	200.000
643-4	25.00	250.000
643-5	30.00	300.000
合計	90.00	900.000

縮尺 1/250

登記年月日 昭和59年11月5日

1085155

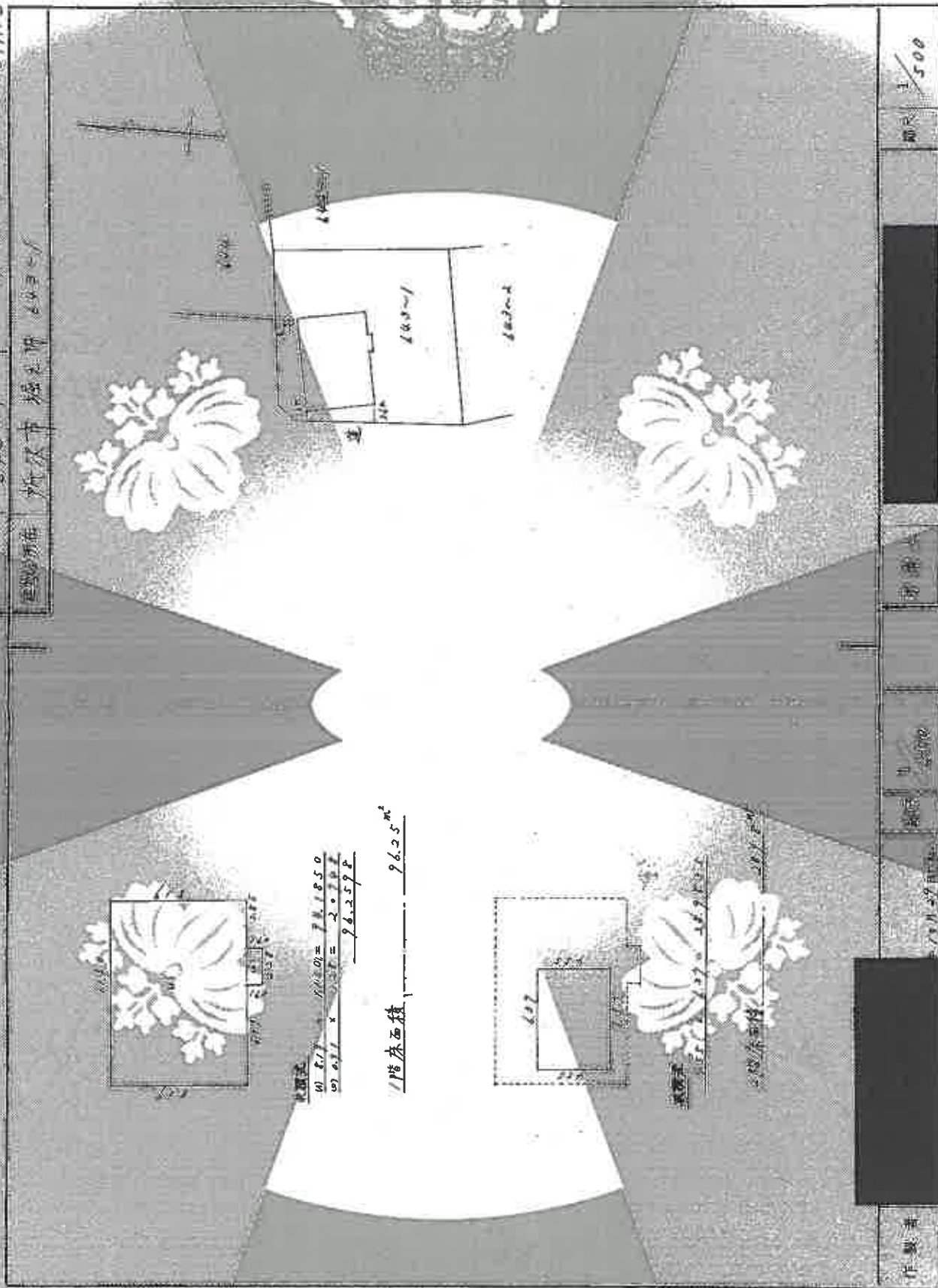
各階平面図

建物図面

各階平面図 昭和59.11.5

新築面積 54.3㎡

建築場所 新築市堀北所 643-1



床面積
01 5.17 x 11.00 = 56.870
02 4.11 x 2.17 = 8.9187
96.2598
1階床面積 96.25㎡

縮尺 1/500

作成者

図面番

作製者

これは図面に記載した内容と一致しない場合は、登記簿記載の内容と一致しないものと見做す。

令和8年2月19日

地籍整理番号: M27685

A3をA4に縮小

1 階



2 階

