

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 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 7 年 7 月 3 日から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 31 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 25 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 7 年 6 月 11 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 入間市鍵山三丁目
地 番 768番53
地 目 宅地
地 積 136.70平方メートル

2 所 在 入間市鍵山三丁目
地 番 768番36
地 目 雑種地
地 積 3.93平方メートル

持分10分の1

3 所 在 入間市鍵山三丁目 768番地53
家屋 番号 768番53
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.27平方メートル
2階 44.55平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月15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1～3】

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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 入間市鍵山三丁目
地 番 768番53
地 目 宅地
地 積 136.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 入間市鍵山三丁目
地 番 768番36
地 目 雑種地
地 積 3.93平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 入間市鍵山三丁目 768番地53
家屋 番号 768番53
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.27平方メートル
2階 44.55平方メートル

所有者 A



BIT

令和6年(ケ)第175号
令和7年1月24日受理
令和7年3月24日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 田 尻 伸 行

(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 | 入間市鍵山三丁目 |
| | 地 番 | 768番53 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.70平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-----|------------|
| 2 | 所 在 | 入間市鍵山三丁目 |
| | 地 番 | 768番36 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3.93平方メートル |
| | 共有者 | A 持分10分の1 |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 入間市鍵山三丁目 768番地53 |
| | 家屋 番号 | 768番53 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 44.55平方メートル |
| | 所有者 | A |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	入間市鍵山三丁目2番5号			
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」記載のとおり			
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居宅（空き家）として占有している □「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	2階東側洋室に屋根裏収納あり。（高さ約1メートル）			
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

- 1 物件1の西側に隣接する768番25の土地は、入間市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 物件2は、近隣住民のゴミ置場として使用されている(写真⑩)。

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
■ B (Aの妻)	令和2年ころにAが出て行き、行方不明になってからは、私と子ども2人が本件建物に居住していましたが、去年の3月に本件建物から退去しました。屋内にある物は全て不要です。これ以上片付けるつもりもありません。 Aとは相変わらず連絡がとれていません。離婚もできていません。 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

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月3日(月) 12:50-13:00	当庁(電話)	Bに現在の占有状況確認
令和7年3月10日(月) 14:00-14:40	物件所在地	屋内等調査(評価人同行)
令和7年3月24日(月) 10:50-11:00	さいたま地方法務局 川越支局	件外土地の登記事項証明書取得

(特記事項)

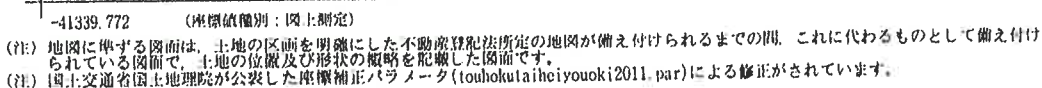
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年3月10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。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地帯区域見出

♂ 写真撮影位置

請 部 分	所 在	人間市鍵山三丁目				地 番	768番36			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 分 区	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年10月19日

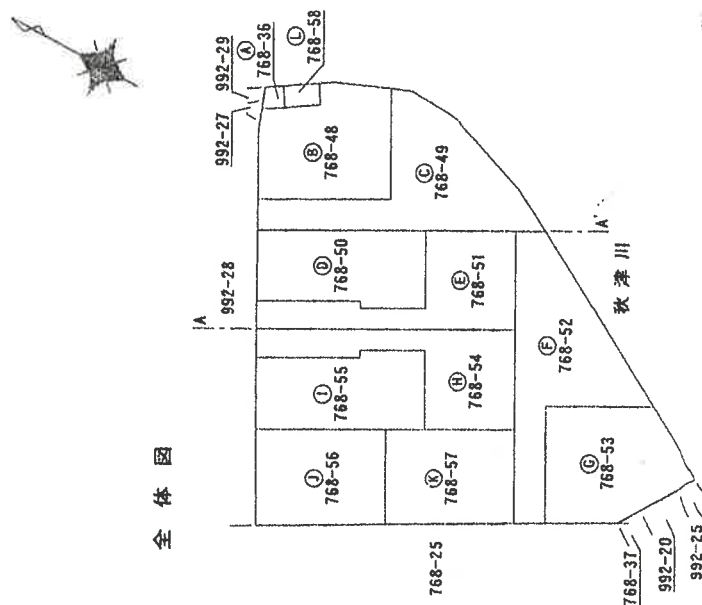
0354009

地積測量図

地番	768-36, 768-48 ~ -58
土地の所在	入間市鍵山三丁目

1/5

全体図



19.10.16/17

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	①	境界線の種類	①	境界線の種類	①	境界線の種類	①	境界線の種類
②	コンクリート	②	境界線の種類	②	境界線の種類	②	境界線の種類	②	境界線の種類
③	アラスチック	③	境界線の種類	③	境界線の種類	③	境界線の種類	③	境界線の種類
④	境界線の種類	④	境界線の種類	④	境界線の種類	④	境界線の種類	④	境界線の種類
⑤	境界線の種類	⑤	境界線の種類	⑤	境界線の種類	⑤	境界線の種類	⑤	境界線の種類
⑥	境界線の種類	⑥	境界線の種類	⑥	境界線の種類	⑥	境界線の種類	⑥	境界線の種類
⑦	境界線の種類	⑦	境界線の種類	⑦	境界線の種類	⑦	境界線の種類	⑦	境界線の種類
⑧	境界線の種類	⑧	境界線の種類	⑧	境界線の種類	⑧	境界線の種類	⑧	境界線の種類
⑨	境界線の種類	⑨	境界線の種類	⑨	境界線の種類	⑨	境界線の種類	⑨	境界線の種類
⑩	境界線の種類	⑩	境界線の種類	⑩	境界線の種類	⑩	境界線の種類	⑩	境界線の種類

東京都中央区千代田15番13号
株式会社 ホーク・ワン
代表取締役

作成者
土地家屋調査士
[Redacted]
(平成19年9月14日作成)

縮尺
1/500

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年11月11日 さいたま地方支務局所沢支局

登記官

(8 枚目)

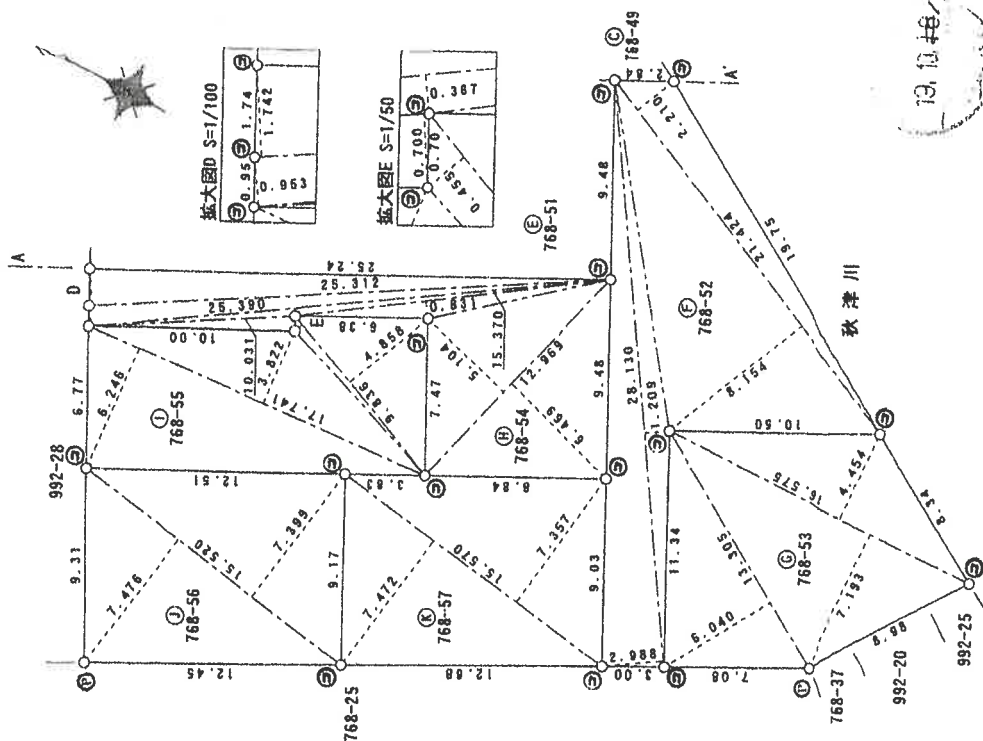
登記年月日：平成19年10月19日

0354011

地積測量図

地番	768-36、 768-48 ~ -58
土地の所在	入間市鍵山三丁目

3/5



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石コンクリート杭	①	金属杭	①
②	プラスチック杭	②	金属杭	②
③	金属杭	③	金属杭	③

作成者 土地家屋調査士 (埼玉県土地家屋調査士会会章)

平成19年 9月 14日作成

申請人 株式会社 ホーク・ワン

代表取締役

縮尺 1/250

19.10.18/2

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6年11月11日 さいたま地方支庁所沢支局

登記官

0354012

圖 地積測量

768-36, 768-48 ~ -58

入間市鍵山三丁目

45

三斜求體表

地番	底辺	高さ	坪面積	面積	地積
768-53 ㊦	13.305	6.040	80.362200		
	16.575	7.193	119.23975		
	16.575	4.454	73.825050	136.7056125	136.70 m ²
768-54 ㊨	25.312	1.742	44.093504		
	25.390	0.953	24.196670		
	25.390	0.367	9.318130		
768-55 ㊩	10.031	0.700	7.021700		
	15.370	0.831	12.772470		
	12.969	5.104	66.193776		
768-56 ㊪	12.969	6.469	83.896461		
	17.741	6.246	247.492711	123.7463555	123.74 m ²
	17.741	3.822	110.810286		
768-57 ㊫	9.836	0.455	4.475380		
	9.836	4.858	47.783288		
	15.520	7.476	230.875056	115.4375280	115.43 m ²
768-58 ㊬	15.520	7.399	114.832480		
	15.570	7.472	116.339040	115.4300000	115.43 m ²
	15.570	7.357	114.548490		
768-59 ㊭	4.035	1.739	230.887530		
	4.035	7.018665	7.018665	115.4437650	115.44 m ²
	4.035	1.739	7.018665		
768-60 ㊮	14.03730		14.03730	7.0168650	7.01 m ²

報 誌

地番	底辺	高さ	密面積	面積	地積
(A) 768-36	2.859 2.859	1.644 1.317	4.371396 3.501903	3.9366495	3.43
(B) 768-48	14.418 15.161 15.161 12.995 12.995 12.342	5.946 1.723 3.531 0.955 1.338 4.695	85.729428 26.122403 53.533491 12.410225 17.387310 57.081750		
(C) 768-49	28.185 28.185 20.348 20.348 15.913 6.855	2.986 1.364 7.855 1.266 1.727 0.574	252.264807 84.160410 38.444340 159.833540 25.760568 27.481751	126.1323035	126.13
(D) 768-50	12.046 6.422 17.971 17.971	5.676 0.697 3.19391 6.806	339.615379 67.770796 4.476134 36.319391	169.8076895	169.80
(E) 768-51	25.373 25.373 10.014 15.370 12.979 12.979	2.690 0.367 0.700 0.832 5.108 6.474	230.376947 68.253370 9.311891 7.009800 12.787840 66.296732 84.026046	115.4384735	115.43
(F) 768-52	28.130 28.130 21.424 21.424	2.988 1.209 8.154 2.210	247.685679 84.052440 34.009170 174.591296	123.8428395	123.84
			47.347040	170.0499730	170.04
			340.099946		

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	⑬	金属板	⑧	印刷
	⑥	コンクリート板	⑭	金属板		
	⑦	プラスチック板	⑮	金属板		

作成者
土地家屋調査士
[REDACTED]
平成19年9月16日作成

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

人
類
母

東京都杉並区宮前1丁目15番13号
株式会社 ホーク・ワン
代表取締役

1

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月11日 さいたま地方方法務局所沢支局

ॐ नमः शिवाय

(// 枚目)

地圖整理番号:M25141

(4/5)

登記年月日：平成19年10月19日

0354013

五字種別
四字種人

地番

768-35,
768-48 ~ -58

地積測量図

土地の所在
入間市鍵山三丁目

5/5

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	測点名	X座標	Y座標
P1	-17824.142	-41021.992	P22	-17808.135	-40985.222
P2	-17835.176	-41016.205	P23	-17811.140	-40983.423
P3	-17846.408	-41010.314	P24	-17806.878	-40980.162
P4	-17842.302	-41002.269	P25	-17805.890	-40984.142
P5	-17837.993	-40993.824	P26	-17821.295	-40988.321
P6	-17833.680	-40985.371	P27	-17811.240	-40986.823
P7	-17849.067	-41003.920	P28	-17825.792	-40989.396
P8	-17843.912	-40998.819	P29	-17829.195	-40986.065
P9	-17855.343	-41005.678	P30	-17823.509	-40988.967
P10	-17860.478	-40998.296	P31	-17823.190	-40988.342
P11	-17853.270	-40994.044	P32	-17814.292	-41002.883
P12	-17836.217	-40984.077	P33	-17815.508	-41005.298
P13	-17832.193	-40981.725	P34	-17816.294	-41006.858
P14	-17823.354	-40978.416	P35	-17816.735	-41007.708
P15	-17818.429	-40978.237	P36	-17825.648	-41003.159
P16	-17816.521	-40978.967	P37	-17825.329	-41002.524
P17	-17811.416	-40980.922	P38	-17831.020	-40995.629
P18	-17810.110	-40981.704	P39	-17834.420	-41006.291
P19	-17807.105	-40983.503	P40	-17831.006	-41008.034
P20	-17805.606	-40984.401	P41	-17819.855	-41013.724
P21	-17808.253	-40986.343			

引張点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
S1	-17814.221	-41024.087
S2	-17795.995	-40997.247

作成者
測量年月日
測量年月日
平成19年10月19日

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の位置	③ 境界線の長さ	④ 境界線の方向
⑤ 境界線の種類	⑥ 境界線の位置	⑦ 境界線の長さ	⑧ 境界線の方向	⑨ 境界線の種類
⑩ 境界線の位置	⑪ 境界線の長さ	⑫ 境界線の方向	⑬ 境界線の種類	⑭ 境界線の位置
⑮ 境界線の長さ	⑯ 境界線の方向	⑰ 境界線の種類	⑱ 境界線の位置	⑲ 境界線の長さ
⑳ 境界線の方向	㉑ 境界線の種類	㉒ 境界線の位置	㉓ 境界線の長さ	㉔ 境界線の方向

作成者
土地家屋調査士
測量年月日
平成19年 9月 14日(作成)

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

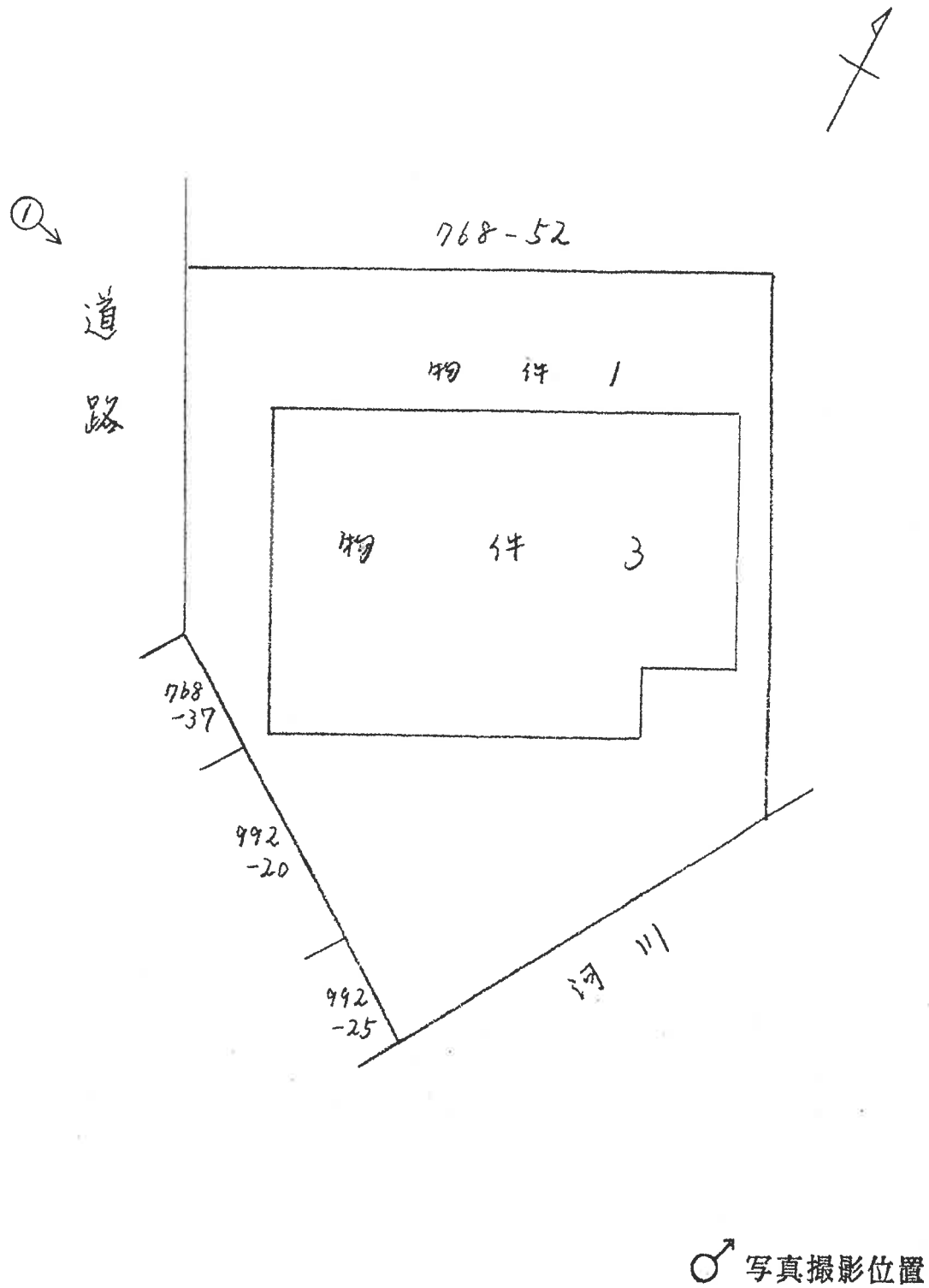
株式会社 ホーク・ワン
代表取締役

縮尺
1/500

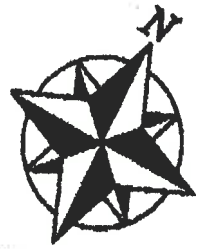
A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月11日 さいたま地方裁判所 所派 支局 登記官

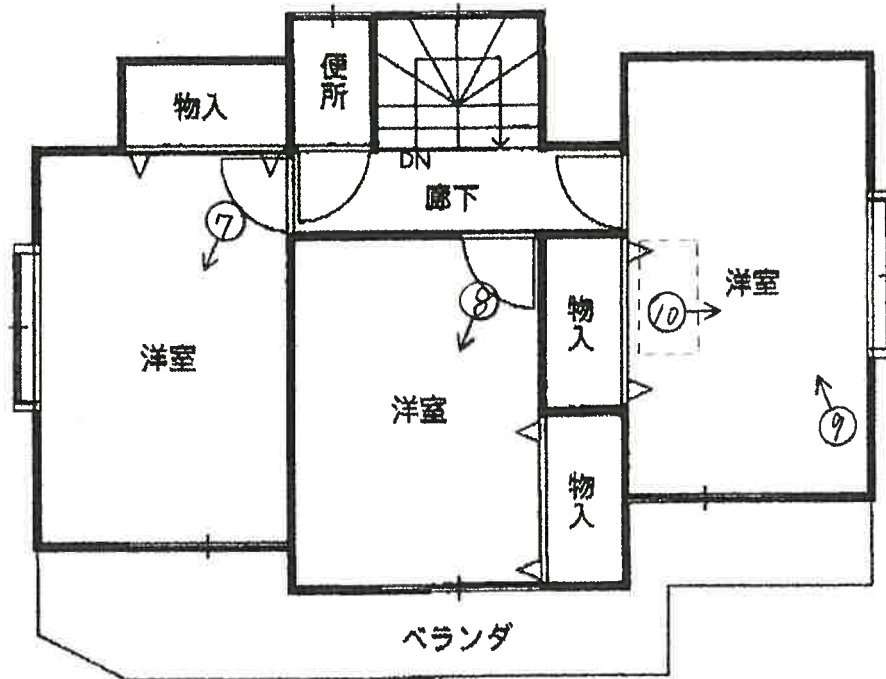
土地建物位置関係図



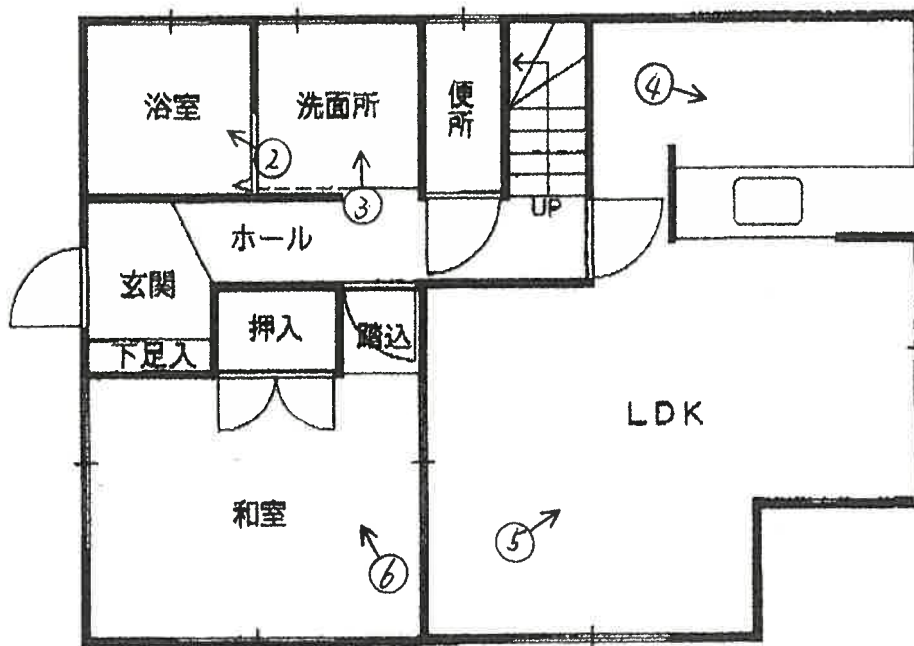
建物間取図



2階



1階



♂ 写真撮影位置



①



②



③



4



5



6



7



8



9



10



11

令和 6 年（ケ）第 175 号

令和 7 年 3 月 10 日 現地調査

令和 7 年 3 月 28 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 | 入間市鍵山三丁目 |
| | 地 番 | 7 6 8 番 5 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 7 0 平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-----|----------------|
| 2 | 所 在 | 入間市鍵山三丁目 |
| | 地 番 | 7 6 8 番 3 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 . 9 3 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 10 分の 1 |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 入間市鍵山三丁目 7 6 8 番地 5 3 |
| | 家屋 番号 | 7 6 8 番 5 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 2 7 平方メートル
2 階 4 4 . 5 5 平方メートル |
| | 所有者 | A |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 11,762,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,460,000 円
物件2（土地）	金 2,000 円
物件3（建物）	金 8,300,000 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	所在地 地目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目 積	別紙物件目録記載のとおり	
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	
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「入間市」駅の西方約 1.5 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅の建ち並ぶ、県道背後の奥まった住宅地域	
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 砂防指定地
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	積 状 積 勢 積 照 136.70 m ² （物件1） ほぼ整形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	南西 4m 舗装市道（A136号線／建築基準法42条1項1号） 等高接面	
土地の利用状況等	物件1は物件3の敷地 物件2は共有のごみ集積所	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり 下 水 道：あり ※敷地内までの引込がある場合は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○基準容積率 160% ○物件1の南東側は砂防河川に隣接しており、敷地全体が砂防指定地となっている。 ○河川境から約 1.8m部分は、建物敷地より約 0.5m低い。 ○物件1の南西側隣地 768-37, 992-20, -25 は暗渠の水路敷 ○横田飛行場の外側水平表面に該当 ○1～2 台分の駐車スペースあり	

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）：平成20年3月27日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：モルタル塗り、一部タイル貼り 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング、畳 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 その他：－ ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	良好
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	2階東側洋室に屋根裏収納あり

第5 評価額算出の過程

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	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	98,200	0.92	136.70	$\frac{1}{1}$	1.00	12,350,000
2	98,200	0.08	3.93	$\frac{1}{10}$	1.00	3,000
合計	—	—	—	—	—	12,353,000

※ 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－13

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 102,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & \times & \frac{100}{106} & \div & 98,200 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 街路（行止り）、画地（形状、共有ごみ集積所）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

② 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／㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	150,000	98.82	0.30	4,450,000

ウ 現価率

経過年数 17年 経済的残存耐用年数 8年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 6%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{(\text{経過年数 } 17\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年})} \\ &\quad \times (1 - 0.06) \div 0.30 \end{aligned}$$

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	12,350,000	0.60	法定地上権	7,410,000

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	12,350,000	－ 7,410,000		1.00	0.7	3,460,000
2	3,000	－ －		1.00	0.7	2,000
3	4,450,000	＋ 7,410,000	1.0	1.00	0.7	8,300,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						11,762,000

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-13)

所 在 : 鍵山2丁目788番1外 「鍵山2-15-52」

価 格 : 102,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線「入間市」駅約1.4km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 115 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東 4m 市道

用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)

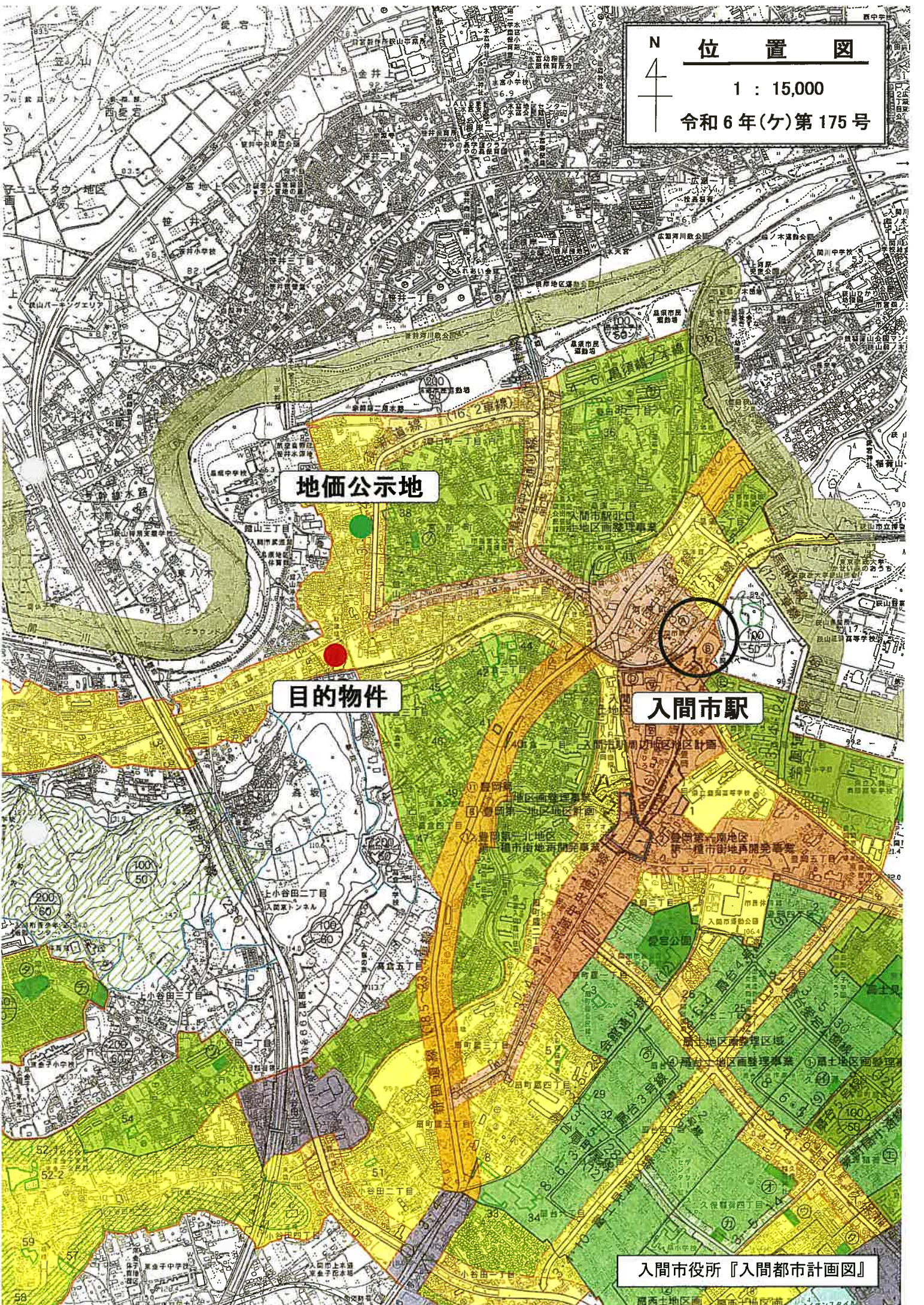
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

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
- 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 6 年(ケ)第 175 号

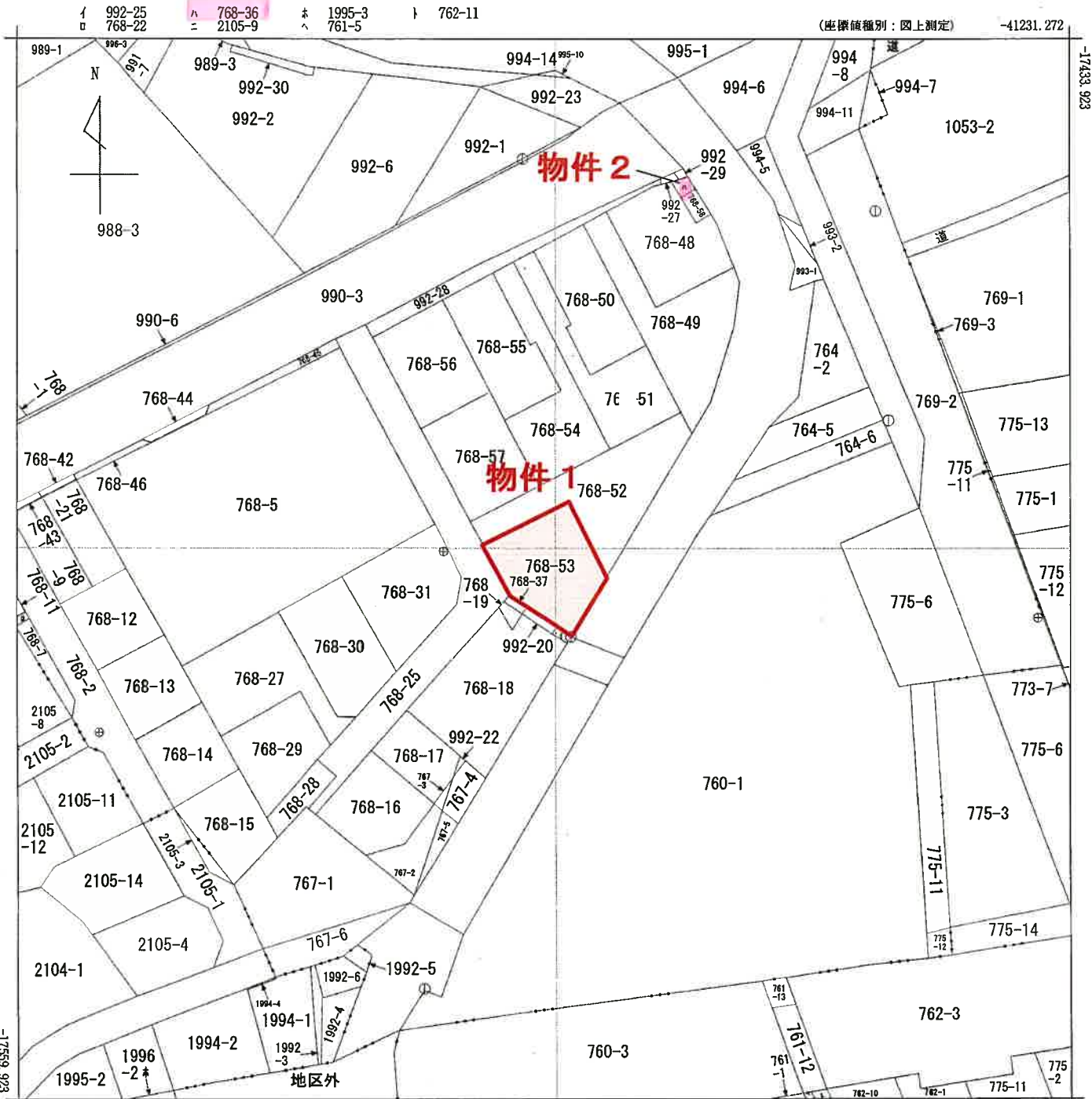


地価公示地

目的物件

入間市駅

入間市役所『入間都市計画図』



(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	入間市鍵山三丁目				地番	768番53			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

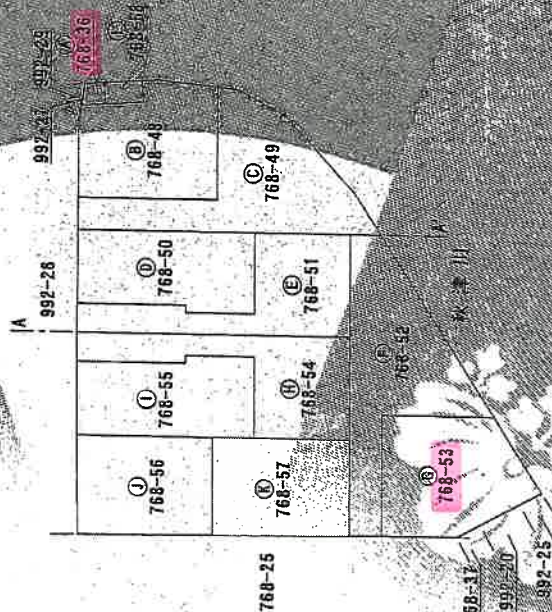
0351009

量測區域

768-38

入間市 鷺山三丁目

图 体 全



19. 里推

佐成者

植大 1 / 500

これは図面に記録されている内容を証明し、口頭でもあり、
令和6年11月11日 さいたま地方建設局所管第一局

令和6年11月11日

七〇九七五地方方法當局所収

图整理番号: M25141

A3をA4に縮小

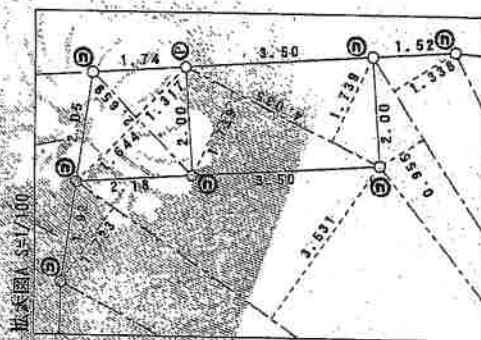
登記年月日：平成19年10月19日

0354010

豐積湖

768-36; 768-38; 768-39

三丁目に所在

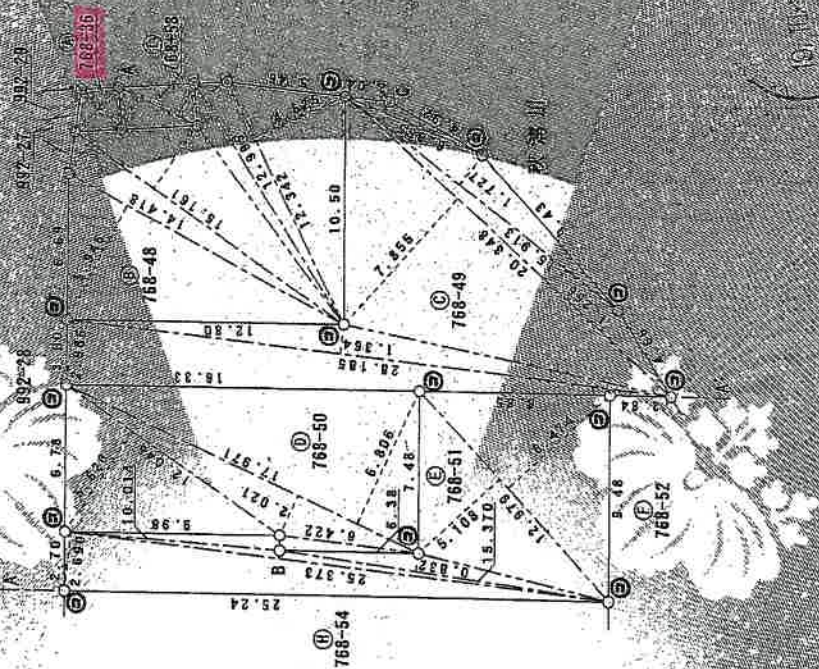


拡大図A $S=1/100$



放大圖B S=1/50

放大图C: S=1/50



768-54
Ⓜ

768-36

作者

新田金田氏正統

250

圖書編號：M25141

A3をA4に縮小

0354011

圖量測地

入間市 三丁目



これは國面に記録されている内容と証明し、全書面を、
令和6年11月11日 さいたま地方方法務局所長より

報官

图整理番号：M25141

A3をA4に縮小

令和6年11月11日

さいたま地方労働局所長室

0354012

46	7.68-8.5	58
47	7.88-8.8	59

地積測量圖

入間市 鍵山三丁目

地 址	成 边	高 空	每 面 積	面 積	地 價
768-53	15.305	5.046	40.367200	135.7066125	135.70
	16.475	5.153	43.923975		
	16.575	4.484	71.825050		
	25.812	6.742	273.411225		
	25.812	0.953	44.095504		
	25.890	5.244	54.186670		
	25.890	6.453	9.431430		
	16.033	0.706	7.627700		
768-54	15.510	0.837	12.772470		
	12.963	5.154	65.93275		
	12.969	6.453	43.395461		
	17.741	6.248	237.432731	123.74	
	17.741	3.822	110.810288		
	9.836	0.455	67.806102		
768-55	9.836	4.455	4.475380		
	9.836	4.858	47.783288		
	230.875056		230.875056	115.43	
	15.520	7.476	116.027520		
768-56	15.520	7.399	114.832480		
			230.860000	115.43	
	15.570	7.472	116.339040		
	15.570	7.357	114.548490		
768-57			230.887530	115.44	
	4.035	1.739	7.018655		
768-58	4.035	1.739	7.018655		

1322.9880545

品番	座切	高さ	色面通	通深	仕積
768-36	2.659	1.644	7.7396		
	2.659	1.6317	7.50303		
			3.229		
	14.418	5.946	9.572322		
	15.161	6.743	10.2246		
768-48	15.161	6.591	9.533491		
	12.995	0.955	12.40225		
	12.995	1.338	17.347310		
	12.342	4.825	57.001350		
			252.264607		
768-49	28.185	2.936	84.180410		
	28.185	10.364	38.444240		
	20.348	7.855	159.833540		
	20.348	1.265	25.760568		
	15.913	1.127	27.491751		
768-50	6.855	0.574	3.984770		
			339.815379		
	12.048	5.826	67.770796		
	6.422	0.697	4.416134		
	17.971	2.021	36.319391		
768-51	17.971	6.806	122.310526		
			230.875947		
	25.373	2.590	68.253370		
	25.373	0.367	9.311891		
	10.014	0.700	7.009800		
768-52	15.370	0.832	12.787840		
	12.979	5.103	85.296732		
	12.979	6.474	84.022046		
			247.831673		
	28.130	2.988	64.057410		
768-53	28.130	1.209	34.003770		
	21.424	8.154	124.592318		
	21.424	2.270	47.347040		
			307.085475		
			247.831673		

作戒章

一、行、市、價、目、表、

登記年月日：平成19年10月19日

令和6年11月11日

0354013

宇都宮市

750-36
768-48

地積測量図

土地の所在 入間市鎌山三丁目

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	測点名	X座標	Y座標
P22	-17424.42	-41001.992	P22	-17400.150	-40965.222
P23	-17435.75	-41016.205	P23	-17411.160	-40933.422
P24	-17441.03	-41010.314	P24	-17406.878	-40938.192
P25	-17441.03	-41002.268	P25	-17409.390	-40934.142
P26	-17435.992	-40983.824	P26	-17421.285	-40930.322
P27	-17435.992	-40955.371	P27	-17411.240	-40930.472
P28	-17449.087	-41003.820	P28	-17425.792	-40959.192
P29	-17443.512	-40956.819	P29	-17429.195	-40949.055
P30	-17455.345	-41005.628	P30	-17423.509	-40948.482
P31	-17460.476	-40998.258	P31	-17423.190	-40950.435
P32	-17453.270	-40994.044	P32	-17414.292	-40952.882
P33	-17435.217	-40984.027	P33	-17416.508	-40905.298
P34	-17432.193	-40981.725	P34	-17416.294	-41006.855
P35	-17433.354	-40978.416	P35	-17416.745	-41007.708
P36	-17418.429	-40978.237	P36	-17425.648	-41003.159
P37	-17416.521	-40978.967	P37	-17425.329	-41002.514
P38	-17411.416	-40980.822	P38	-17431.020	-40999.629
P39	-17410.110	-40981.704	P39	-17434.420	-41006.291
P40	-17407.105	-40983.603	P40	-17431.006	-41008.034
P41	-17405.606	-40984.401	P41	-17419.855	-41013.724
P42	-17405.263	-40986.343			

引照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
31	-17414.221	-41024.087
52	-17439.395	-40997.247

作成年度
測量年度
測量月日
平成19年7月24日

測点名	X座標	Y座標	測点名	X座標	Y座標
P22	-17400.150	-40965.222	P22	-17400.150	-40965.222
P23	-17411.160	-40933.422	P23	-17411.160	-40933.422
P24	-17406.878	-40938.192	P24	-17406.878	-40938.192
P25	-17409.390	-40934.142	P25	-17409.390	-40934.142
P26	-17421.285	-40930.322	P26	-17421.285	-40930.322
P27	-17411.240	-40930.472	P27	-17411.240	-40930.472
P28	-17425.792	-40959.192	P28	-17425.792	-40959.192
P29	-17429.195	-40949.055	P29	-17429.195	-40949.055
P30	-17423.509	-40948.482	P30	-17423.509	-40948.482
P31	-17423.190	-40950.435	P31	-17423.190	-40950.435
P32	-17414.292	-40952.882	P32	-17414.292	-40952.882
P33	-17416.508	-40905.298	P33	-17416.508	-40905.298
P34	-17416.294	-41006.855	P34	-17416.294	-41006.855
P35	-17416.745	-41007.708	P35	-17416.745	-41007.708
P36	-17425.648	-41003.159	P36	-17425.648	-41003.159
P37	-17425.329	-41002.514	P37	-17425.329	-41002.514
P38	-17431.020	-40999.629	P38	-17431.020	-40999.629
P39	-17434.420	-41006.291	P39	-17434.420	-41006.291
P40	-17431.006	-41008.034	P40	-17431.006	-41008.034
P41	-17419.855	-41013.724	P41	-17419.855	-41013.724

作成者

測量年度
測量月日
平成19年7月24日

図整理番号：M25141

A3をA4に縮小

登記年月日：平成28年6月12日

これは図面に記録されている内容を証明し、訂正し、
令和6年11月11日 さいたま市土地建物部

各階平面図

1559088

登記番号 768-53

建物所在 入間市富士三丁目768番地53

建物図面

1階 求積表		
9.050 x 4.950	=	44.950500
7.500 x 1.550	=	9.725000
合計		54.675500
床面積		54.27㎡

2階 求積表		
1.000 x 0.480	=	0.480000
1.000 x 0.800	=	0.800000
1.000 x 0.800	=	0.800000
9.000 x 0.600	=	5.400000
8.700 x 0.480	=	4.176000
8.000 x 0.410	=	3.280000
合計		15.836000
床面積		15.84㎡



作成者

中野

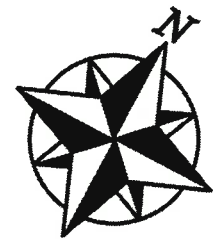
500

A3をA4に縮小

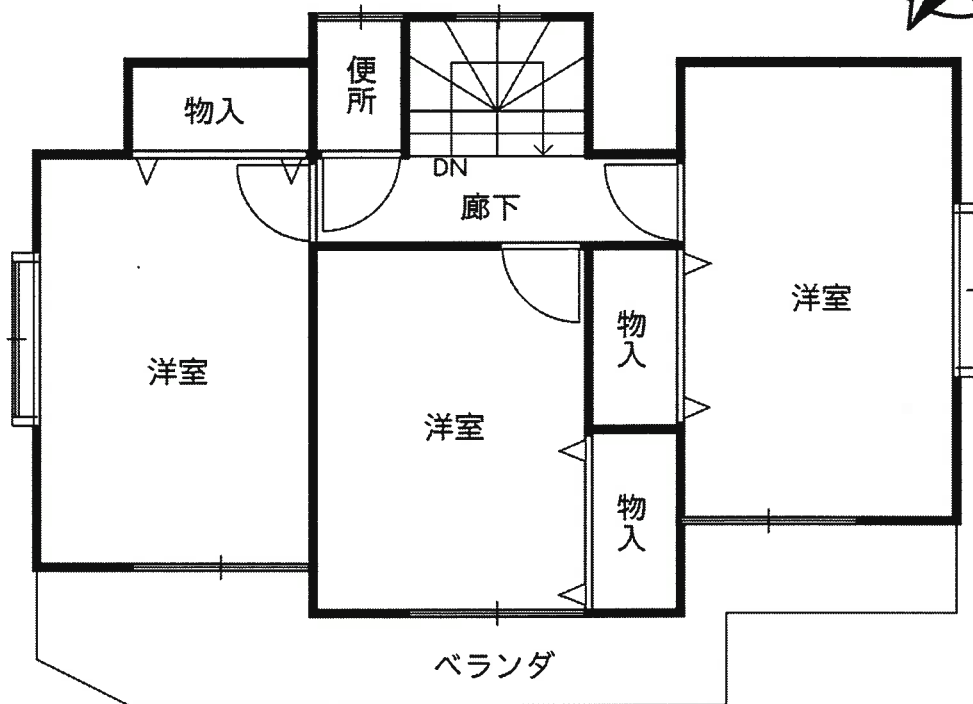
図整理番号：M25142

建物間取図

令和6年(ケ)第175号



2階



1階

