

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月10日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 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 1月 8日から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 2月 5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 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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 12月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



912

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	475,000 380,000	一括	95,000	69,860	18,208
1	180,000				
2	1,000				
3	1,000				
4	2,000				
5	1,000				
6	290,000				



※11※

物 件 目 録

1 所 在 所沢市大字山口字西椿峰
地 番 5019番1
地 目 宅地
地 積 10020.90平方メートル

持分804498分の8586

2 所 在 所沢市大字山口字西椿峰
地 番 5019番2
地 目 宅地
地 積 33.00平方メートル

持分804498分の8586

3 所 在 所沢市大字山口字西椿峰
地 番 5042番
地 目 宅地
地 積 377.66平方メートル

持分1170分の2

4 所 在 所沢市大字山口字西椿峰 5042番地
家屋 番号 5042番



物 件 目 録

種 類 集会所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 133.32平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

持分1170分の2

5 所 在 所沢市大字山口字西椿峰 5019番地1

家屋 番号 5019番1の46

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 49.20平方メートル

持分186分の2

6 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市大字山口字西椿峰 5019番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積	1階	367.84平方メートル
	2階	543.06平方メートル
	3階	628.71平方メートル
	4階	803.93平方メートル
	5階	906.98平方メートル
	6階	539.14平方メートル
	7階	363.92平方メートル



物 件 目 録

8階 188.70平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字山口 5019番1の67

建物の名称 32-2-21

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 85.86平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月11日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 一

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者及び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

【物件番号6】

管理費等の滞納あり。

【物件番号1～5】

本件各物件は共有持分についての売却である。

《 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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 所沢市大字山口字西椿峰
地 番 5019番1
地 目 宅地
地 積 10020.90平方メートル
共有者 A 持分804498分の8586
- 2 所 在 所沢市大字山口字西椿峰
地 番 5019番2
地 目 宅地
地 積 33.00平方メートル
共有者 A 持分804498分の8586
- 3 所 在 所沢市大字山口字西椿峰
地 番 5042番
地 目 宅地
地 積 377.66平方メートル
共有者 A 持分1170分の2
- 4 所 在 所沢市大字山口字西椿峰 5042番地
家屋 番号 5042番



物 件 目 録

種 類 集会所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 133.32平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 共有者 A 持分1170分の2

5 所 在 所沢市大字山口字西椿峰 5019番地1

家屋 番号 5019番1の46

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 49.20平方メートル

共有者 A 持分186分の2

6 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市大字山口字西椿峰 5019番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積	1階	367.84平方メートル
	2階	543.06平方メートル
	3階	628.71平方メートル
	4階	803.93平方メートル
	5階	906.98平方メートル
	6階	539.14平方メートル
	7階	363.92平方メートル



物 件 目 録

8階 188.70平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字山口 5019番1の67

建物の名称 32-2-21

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 85.86平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 60号
令和 7年 6月23日受理
令和 7年 7月28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 所沢市大字山口字西椿峰
地 番 5019番1
地 目 宅地
地 積 10020.90平方メートル
共有者 A 持分804498分の17172
- 2 所 在 所沢市大字山口字西椿峰
地 番 5019番2
地 目 宅地
地 積 33.00平方メートル
共有者 A 持分804498分の17172
- 3 所 在 所沢市大字山口字西椿峰
地 番 5042番
地 目 宅地
地 積 377.66平方メートル
共有者 A 持分1170分の4
- 4 所 在 所沢市大字山口字西椿峰 5042番地
家屋 番号 5042番

物 件 目 録

種 類 集会所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 133.32 平方メートル
 共有者 A 持分 1170 分の 4

5 所 在 所沢市大字山口字西椿峰 5019 番地 1

家屋 番号 5019 番 1 の 46
 種 類 ポンプ室
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 49.20 平方メートル
 共有者 A 持分 186 分の 4

6 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市大字山口字西椿峰 5019 番地 1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
 床 面 積

1 階	367.84 平方メートル
2 階	543.06 平方メートル
3 階	628.71 平方メートル
4 階	803.93 平方メートル
5 階	906.98 平方メートル
6 階	539.14 平方メートル
7 階	363.92 平方メートル
8 階	188.70 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 大字山口 5019番1の67
建物の名称 32-2-21
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 85.86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)	
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異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☒ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を集会所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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	
敷地	物件3の土地	
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	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件5	
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物をポンプ室として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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	
敷地	物件1の土地	
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

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)		
建物	物件6		
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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 8,700円 修繕積立金 12,800円	令和7年7月2日現在 ☒ 滞納がある 平成27年11月分～令和7年7月分 計 2,350,142円 管理会社から遅延損害金958,549円及び 弁護士費用737,505円の主張あり	
管理費等照会先	西所沢椿峰ニュータウン第6管理組合		
その他の事項			
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [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6 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) ☐ (所有者))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		令和 年 月 日	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 (所有者の子)	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 当初は私の母（本件所有者）と家族で住んでいましたが、数か月前に母たちが引っ越しました。なお、母が今後戻って来るかは分かりません。 3 母とは親子ですので、同人に賃料は払っていません。 4 現在、私の収入で生計を立てています。 5 本件建物内に母の荷物が残っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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。
- 2 現況、住民票及び関係人の陳述から、本件物件（物件4、5）の占有状況を4枚目とおり、本件物件（物件6）の占有状況を5枚目及び6枚目のとおりそれぞれ認めた。
なお、物件6については、占有者によれば、本件所有者は数か月前に同物件から引っ越し、今後戻って来るか不明である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、所有者の子である占有者が同建物を使用借権に基づき独立して占有しているものと認めた。
さらに、同建物内に所有者が所有する動産類が残っていることから、所有者が動産を放置した状態で占有しているものと認めた。
また、所有者あてに現況調査照会書を送付したが、連絡及び回答はなかった
- 3 本件建物（物件6）について、次のとおり認められた。
 - ① 壁面等に複数のひっかき傷、壁紙の剥がれ（その一部の写真⑦～⑨）
 - ② リビング壁面に落書き
 - ③ リビングのドアに破損箇所（写真⑩）
- 4 本件土地に接面する土地（地番5023、5018、5007、5017）は、いずれも所沢市所有の公衆用道路である。また、本件土地に接面する土地（地番5046）は、国所有の公衆用道路である。

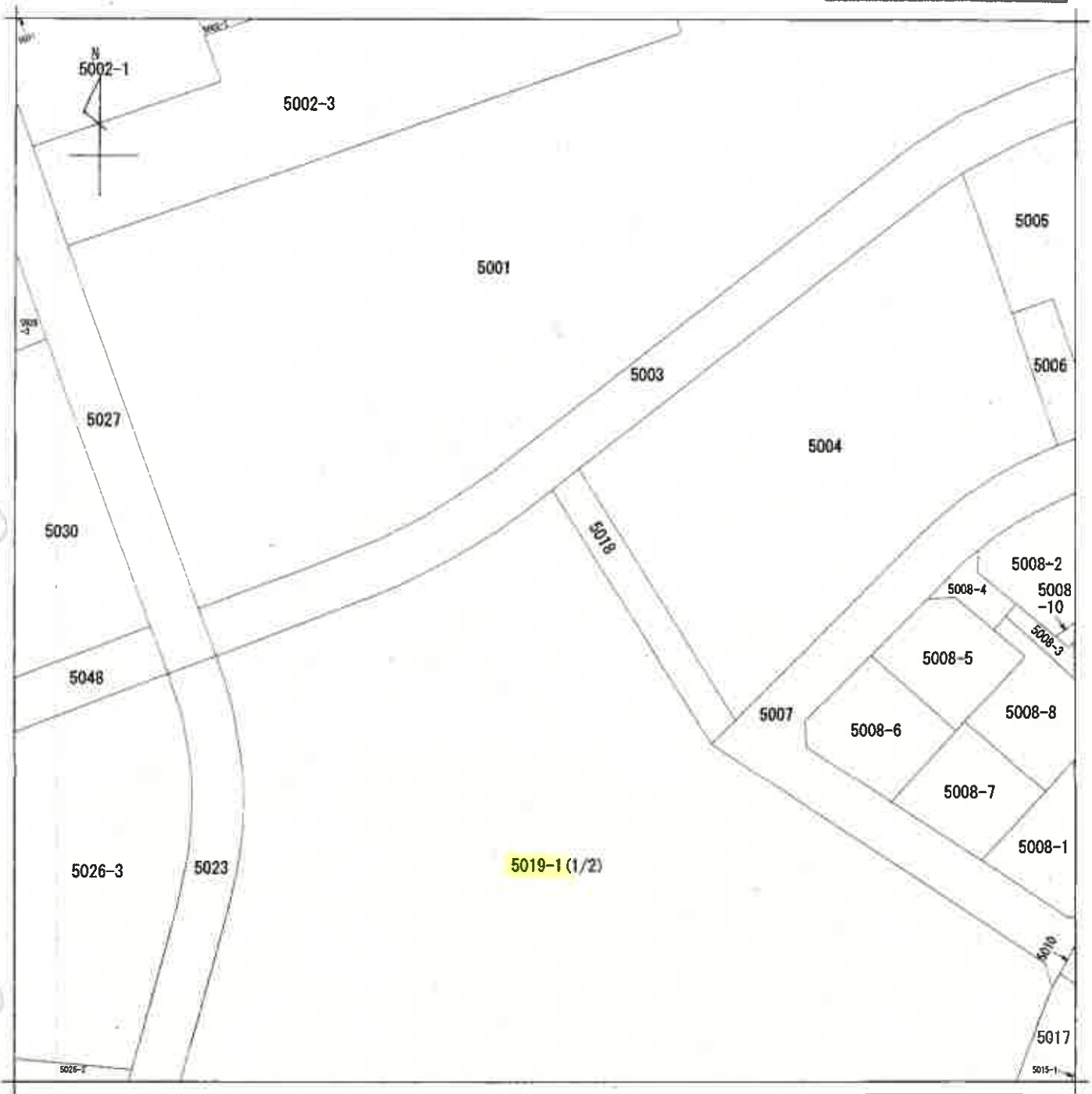
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月25日(水) 11:10-11:45	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 管理事務所担当者に管理費等照会書交付
7年6月25日(水) 16:00-16:05	執行官室	所有者あて現況調査照会書送付
7年6月26日(木) 8:40-8:45	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年7月1日(火) 8:35-8:40	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ 写真撮影
7年7月1日(火) 11:50-11:55	執行官室	ライフライン(水道)照会書送付
7年7月14日(月) 11:20-11:45	所沢市役所 市民課	住民台帳閲覧及び住民票申請
7年7月17日(木) 14:50-15:00	物件所在地	占有者面談、現況調査催告書(3回目)交付
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月25日(金) 12:15-12:50	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 物件4、5につき管理人立会、評価人同行 物件所在地において占有者に電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年7月25日 目的物件(物件6)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7年7月25日 目的物件(物件6)は不在であったが、解錠の必要がなかったので、立会人を立ち合わせ、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。

地番区域見出
大字山口

請求部	所在	所沢市大字山口字西椿峰				地番	5019番1			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

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7年3月14日

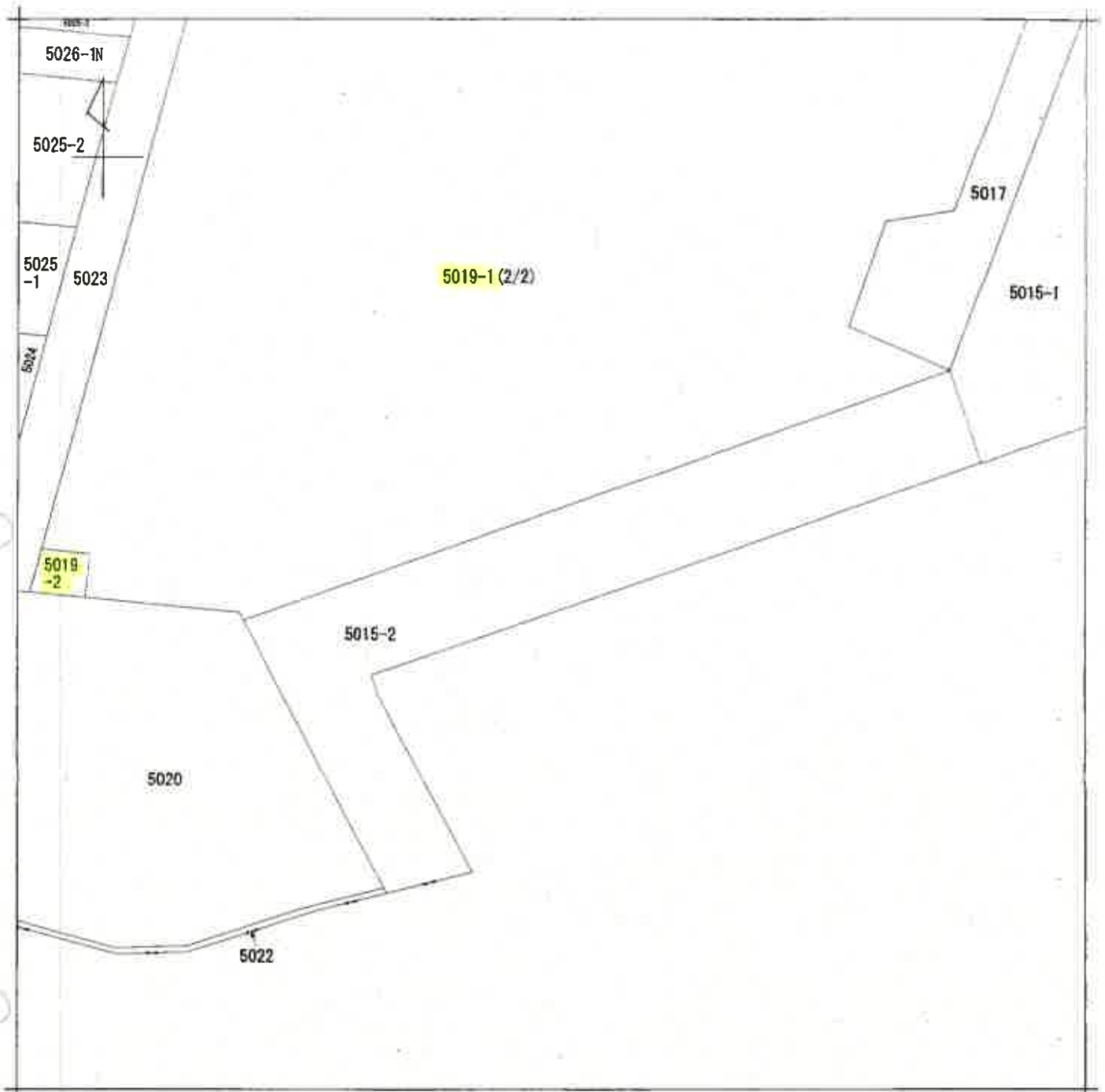
さいたま地方法務局所沢支局

登記官

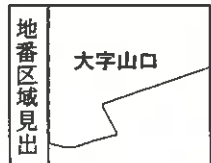
請求番号：2-1

(1/2)

(11 枚目)



(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。



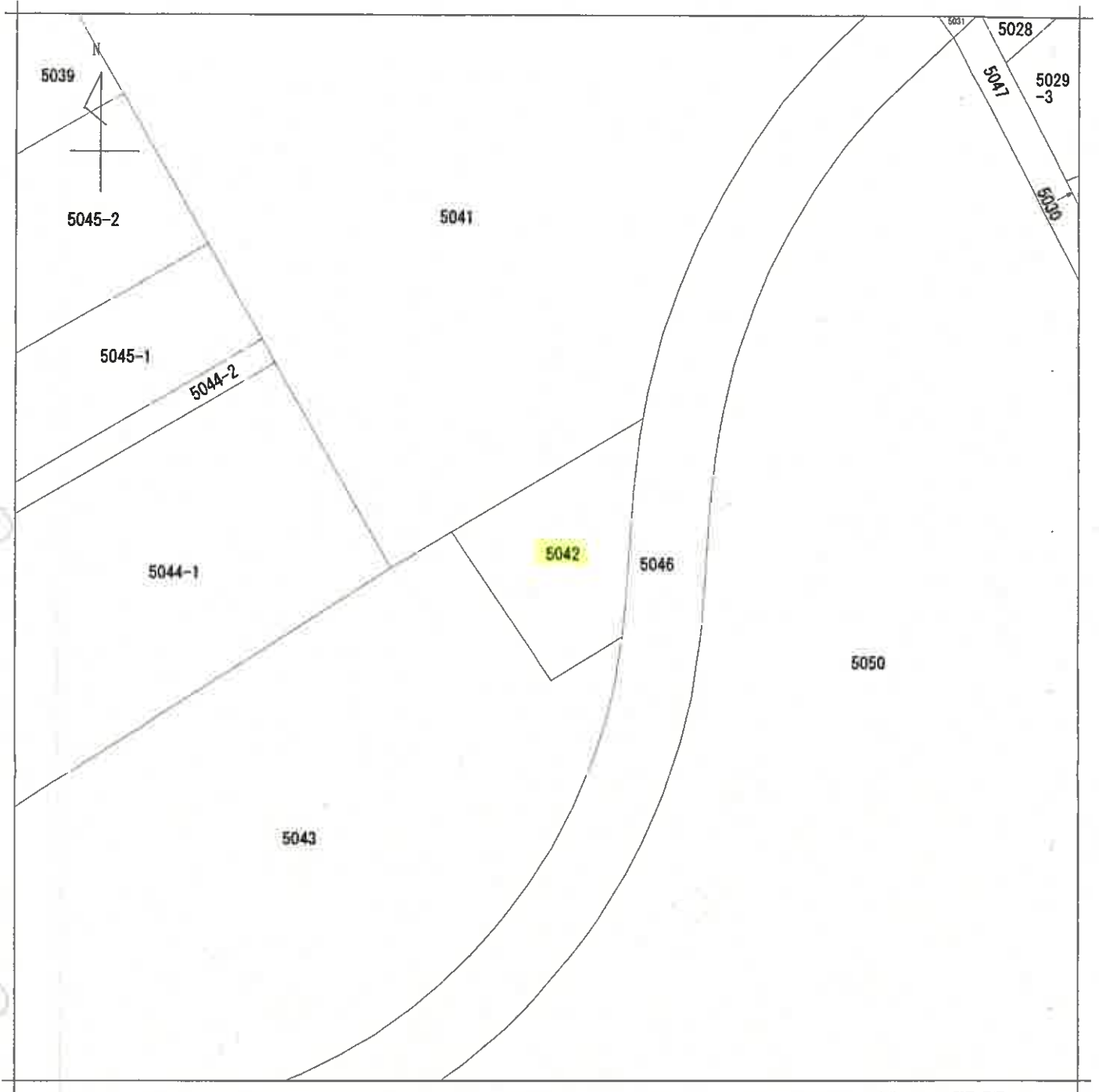
請求部	所在	所沢市大字山口字西椿峰				地番	5019番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

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7年3月14日
さいたま地方法務局所沢支局
登記官

請求番号：2-1
(2/2)

(12枚目)



(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。

地番区域見出
大字山口

請求部	所在	所沢市大字山口字西椿峰				地番	5042番		
出力縮	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	土地区画整理所在図	
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7年3月14日
さいたま地方務局所沢支局
登記官

請求番号：2-2

(1/1)

(13 枚目)

登記年月日：平成7年6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7年3月18日 さいたま地方裁判所所次支局

(14枚目)

登記官

請求番号：25-1

各階平面図

5042

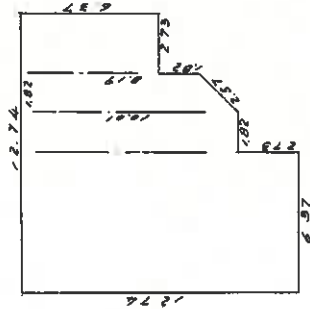
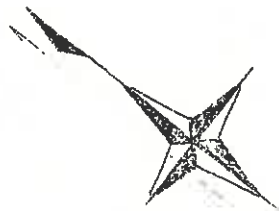
建物図面
各階平面図 H7.6.13

家屋番号 1611番2の1

建物の所在 所沢市大字山口字瀬久保1611番地2
換地 同所予定地番39街区7画地

1184116

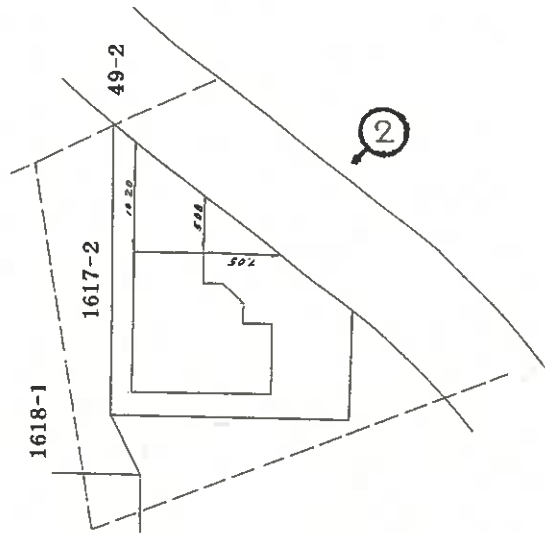
5042



床面積

12.74 x 6.37	=	81.1538
10.01 x 1.82	=	18.2182
100/148 19.2 x 1.82	=	16.5620
6.37 x 2.73	=	17.3901
計 = 133.3241		

←○(写真撮影位置表示)



(日課単位)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

集会所

A3判をA4判に縮小

(日課単位)

登記年月日：昭和57年3月25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7年3月14日 さいたま地方法務局所沢支局

登記官

(15枚用)

1183857 各階平面図

建築物各階平面図 557.3.25

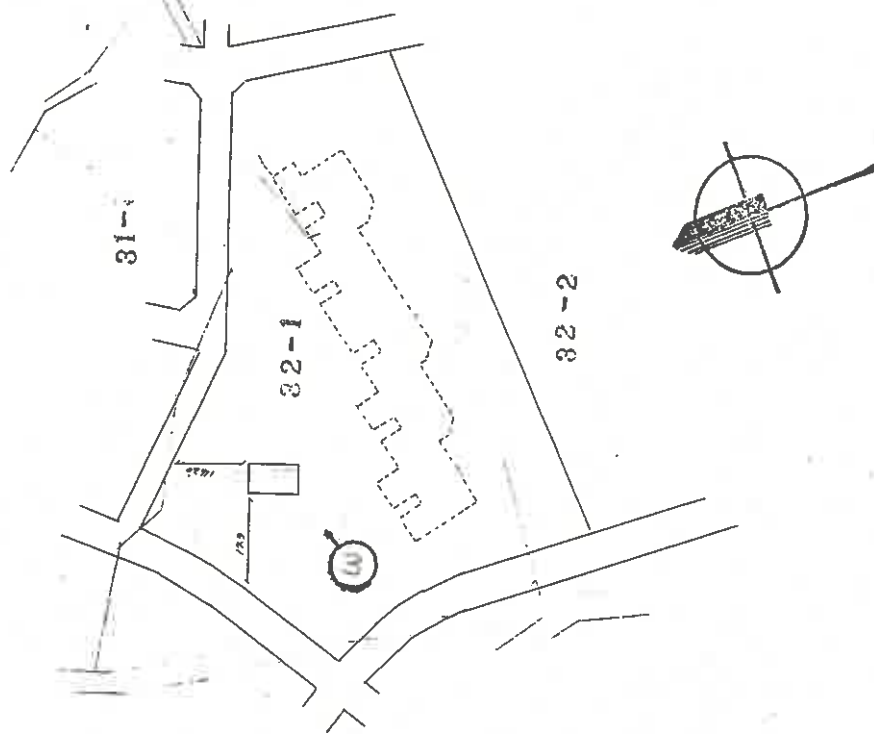
家屋番号
5019-1-46
7332-1

建築物の所在
所沢市大宮山口町田崎山崎1-222-1、5019-1
換地所子地番5024換地所子地番



9.32 . 528 = 49.2096 m²

←○(写真撮影位置表示)



A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和58年3月4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7年3月14日 さいたま地方法務局所沢支局

登記官

(16枚目)

請求番号：2-4

各階平面図

1183878

建物各階平面図

5019-1-67

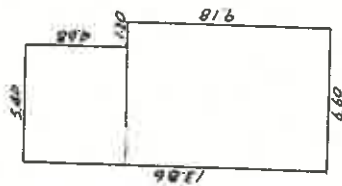
家屋番号

山田 1323

建物の所在

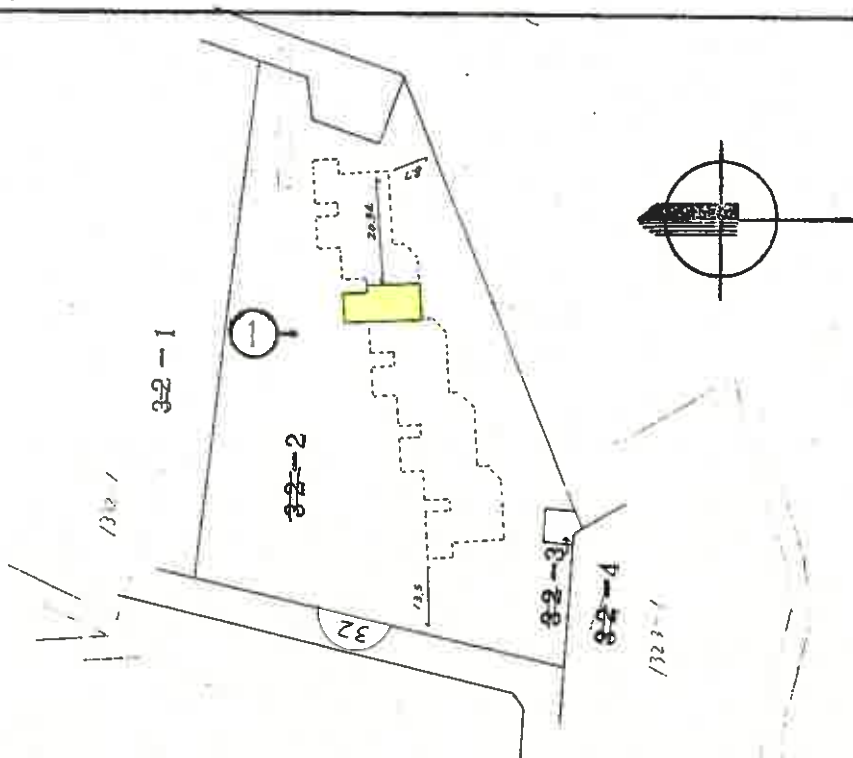
所沢市大字山口字西林崎32番地1
土地図庫手元冊巻3-2街区-2画地

建物の存する部分4階



5.40	+	4.68	=	25.2720
9.18	+	6.60	=	60.5880
				<u>85.8600 m²</u>

←○(写真撮影位置表示)



A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺

1/250

申請人

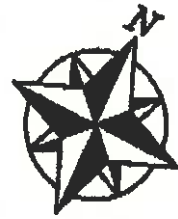
縮尺

1/1000

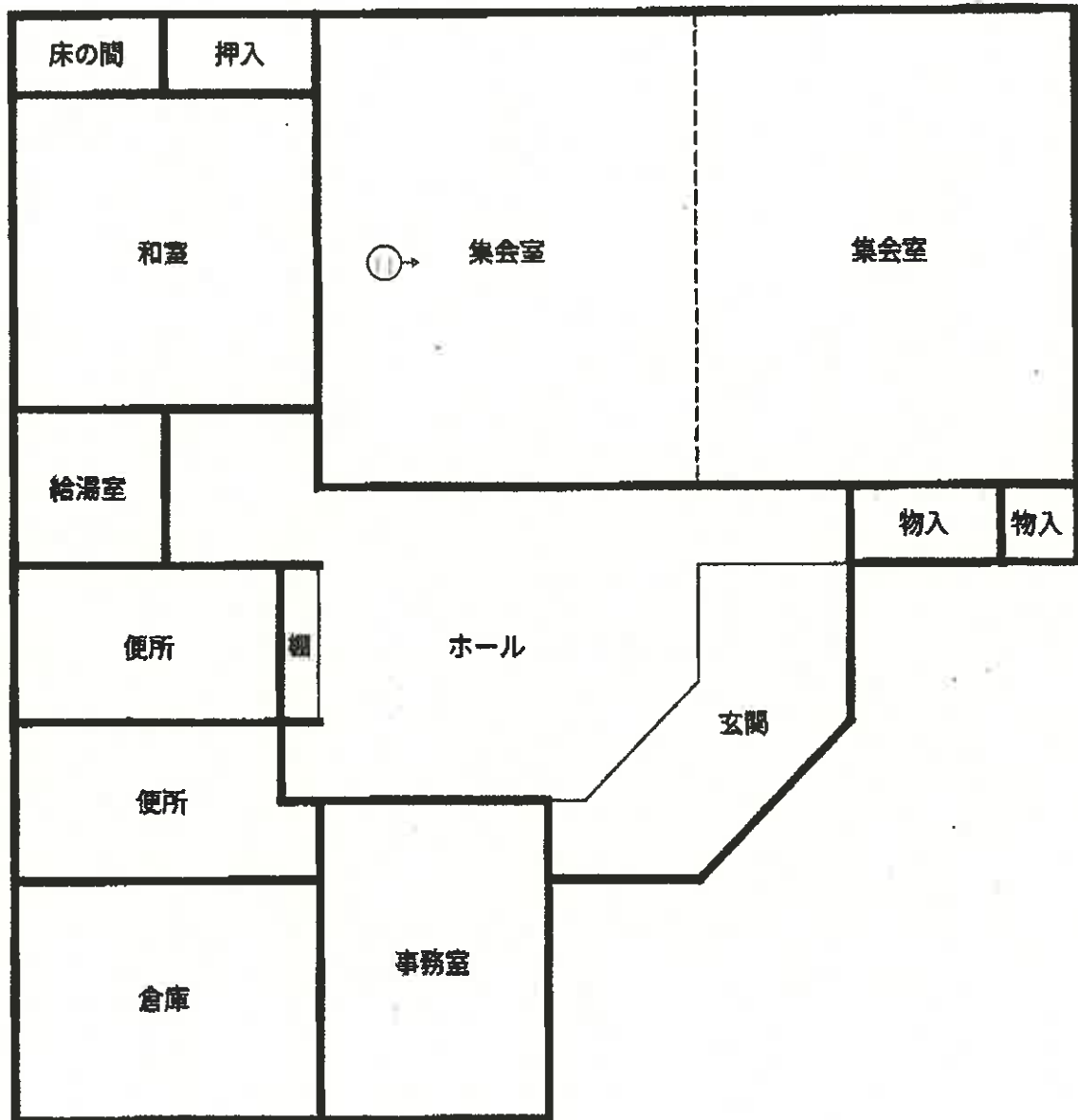
32-2-404

建 物 間 取 図

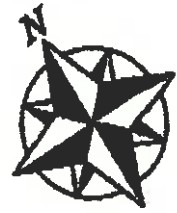
令和 7 年 (ケ) 第 60 号



物件 4



←○(写真撮影位置表示)



物件 5

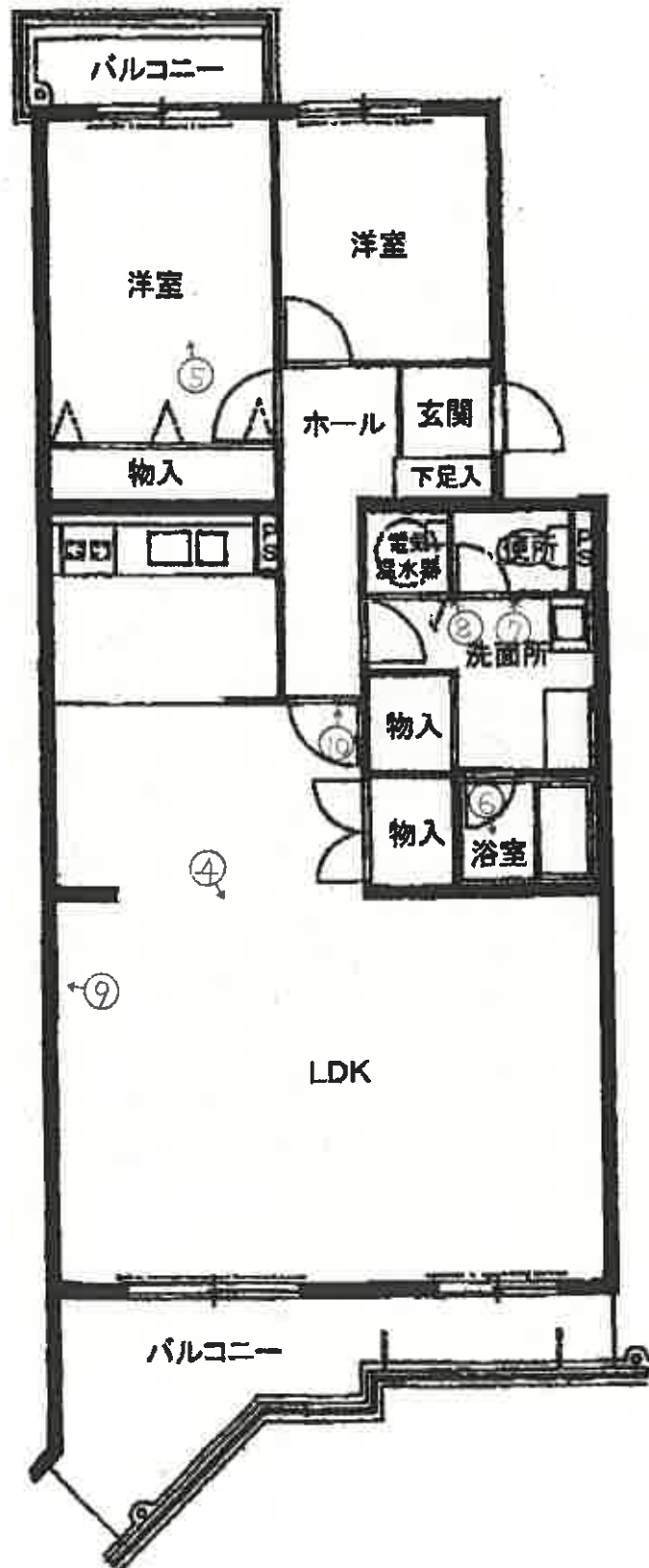
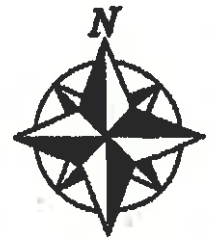


←○(写真撮影位置表示)

建物間取図

令和7年(ケ)第60号

物件6



←○(写真撮影位置表示)



①



②

集会所
(物件4)



③

ポンプ室
(物件5)



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

集会所



⑫

ポンプ室

令和 7 年（ケ）第 60 号
令和 7 年 7 月 25 日 現地調査
令和 7 年 8 月 7 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 所沢市大字山口字西椿峰
 地 番 5019番1
 地 目 宅地
 地 積 10020.90平方メートル
 共有者 A 持分804498分の8586

- 2 所 在 所沢市大字山口字西椿峰
 地 番 5019番2
 地 目 宅地
 地 積 33.00平方メートル
 共有者 A 持分804498分の8586

- 3 所 在 所沢市大字山口字西椿峰
 地 番 5042番
 地 目 宅地
 地 積 377.66平方メートル
 共有者 A 持分1170分の2

- 4 所 在 所沢市大字山口字西椿峰 5042番地
 家屋 番号 5042番



物 件 目 録

種 類 集会所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 133.32 平方メートル
 共有者 A 持分 1170 分の 2

5 所 在 所沢市大字山口字西椿峰 5019 番地 1

家屋 番号 5019 番 1 の 46

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 49.20 平方メートル

共有者 A 持分 186 分の 2

6 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市大字山口字西椿峰 5019 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積	1 階	367.84 平方メートル
	2 階	543.06 平方メートル
	3 階	628.71 平方メートル
	4 階	803.93 平方メートル
	5 階	906.98 平方メートル
	6 階	539.14 平方メートル
	7 階	363.92 平方メートル
	8 階	188.70 平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 大字山口 5019番1の67
建物の名称 32-2-21
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 85.86平方メートル
共有者 A



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 475,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 180,000 円
物件 2 (土地)	金 1,000 円
物件 3 (土地)	金 1,000 円
物件 4 (建物)	金 2,000 円
物件 5 (建物)	金 1,000 円
物件 6 (建物)	金 290,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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・2の内訳価格は物件5・6のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件5・6の価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。
物件3の内訳価格は物件4のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該敷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	所在地番 地目積 地積分 共有持分	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地目積 地積分 共有持分	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地番 地目積 地積分 共有持分	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共有持分	別紙物件目録記載のとおり	構造 木造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共有持分	別紙物件目録記載のとおり	
6	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	建物の名称 西所沢椿峰ニュー タウン 32 街区 2 号 棟
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	西武狭山線「下山口」駅の北西方約 800m（道路距離）	
付 近 の 状 況	中層共同住宅の集積する住宅団地（西所沢椿峰ニュータウン）	
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種中高層住居専用地域 （一部、第1種低層住居専用地域） 40%（50%） 150%（80%） なし 椿峰地区地区計画（B地区） 県立狭山自然公園（普通地域） 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	積 状 勢 照 10,053.90 m ² ほぼ整形 丘陵地 普通
接面道路の状況	西 6m 舗装市道（5-1703号線／建築基準法42条1項1号） 東 6m 舗装市道（5-1720号線／建築基準法42条1項1号） 北東4～6m 舗装市道（5-1716号線／建築基準法42条1項1号） 北西6m 舗装通路（建築基準法上の道路ではない） 等高接面	
土地の利用状況等	物件5・6ほかの敷地	
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	○地区計画により建蔽率は40%（角地加算なし） ○北西側通路は歩行者専用の緑道となっている。 ○横田飛行場の外側水平表面に該当	

土地の概況及び利用状況等（物件 3）

位 置 ・ 交 通	西武狭山線「下山口」駅の北西方約 1.1 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	中層共同住宅の集積する住宅団地（西所沢椿峰ニュータウン）	
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 種中高層住居専用地域 40% 150% なし 椿峰地区地区計画（B 地区） 県立狭山自然公園（普通地域） 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	377.66 m ² 台形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	東 9m 舗装市道（5-1702 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 画地は道路より約 0～0.6m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 ： 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	○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2月19日新築 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル塗り 内 壁：繊維壁、ビニールクロス貼り、合板、ボード貼り 天 井：敷目張、合板、ボード貼り 床：畳、モザイクパネル、フローリング、長尺塩ビシート 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

建物の概況及び利用状況（物件５）

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 57 年 2 月 4 日新築 経過年数：約 43 年 経済的残存耐用年数：約 1 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル 内 壁：コンクリート 天 井：コンクリート 床：コンクリート 設 備：電気設備等 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

建物の概況（物件 6）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	西所沢椿峰ニュータウン 32 街区 2 号棟
建物の用途	居宅 (総戸数：48 戸)
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 57 年 2 月 4 日新築 経過年数：約 43 年 経済的残存耐用年数：約 7 年
構 造	鉄筋コンクリート造 8 階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル そ の 他：－
設 備 等	駐車場、自転車置場 エレベーターなし、オートロックなし
建物の品等	使用資材：普通 施 工：普通
管理の形態等	管理組合：西所沢椿峰ニュータウン第 6 管理組合 管理会社：ホームライフ管理(株) 管理形態：管理人室あり、日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	2017 年に大規模修繕（管理会社より聴取）

(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：4階（404号室） 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	2LDK バルコニーあり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼り、タイル貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床 ：カーペット、フローリング 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
保守管理の状態	築後約43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。
管 理 費 等	管 理 費：8,700円（月額） 修繕積立金：12,800円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年7月2日現在） ※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 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○壁に猫のひっかき傷や剥がれが複数箇所あり。 ○LDKの壁に落書、ドアに傷あり。 ○浴室に黒カビあり。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、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

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1～3）

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 (㎡)	建付減価	共有持分	建付地価格 (円)
	ア	イ			オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	117,000	0.59	10,020.90	1.00	$\frac{8,586}{804,498}$	7,380,000
2	117,000	0.59	33.00	1.00	$\frac{8,586}{804,498}$	20,000
3	117,000	0.92	377.66	1.00	$\frac{2}{1,170}$	70,000
合計	—	—	10,431.56	—	—	7,470,000

※ 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。総額が千円未満となる場合は1,000円とする（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-37

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 122,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \equiv & 117,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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である。
- ◇ 標準化補正 : なし
- ◇ 地域格差 : 街路、交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 交通・接近、画地（規模、接面関係、法面含む、形状）条件等を考慮した。

エ 建付減価 : なし

オ 共有持分 : 登記記載による。

② 建物価格（物件4～6）

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／㎡）	専有面積（㎡）	現価率	共有持分	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
4	190,000	133.32	0.02	$\frac{2}{1,170}$	1,000
5	170,000	49.20	0.01	$\frac{2}{186}$	1,000
6	260,000	85.86	0.10	$\frac{1}{1}$	2,230,000
合計	—	—	—		2,232,000

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（物件4）

$$\begin{aligned}
 &\text{経過年数} \quad 44\text{年} \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad 1\text{年} \\
 &\text{観察減価率（保守管理の状況も考慮）} \quad 30\% \\
 &\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数} \quad 1\text{年}}{(\text{経過年数} \quad 44\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} \quad 1\text{年})} \\
 &\quad \times (1 - 0.30) \quad \div \quad 0.02
 \end{aligned}$$

現価率（物件5）

$$\begin{aligned}
 &\text{経過年数} \quad 43\text{年} \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad 1\text{年} \\
 &\text{観察減価率（保守管理の状況も考慮）} \quad 70\% \\
 &\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数} \quad 1\text{年}}{(\text{経過年数} \quad 43\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} \quad 1\text{年})} \\
 &\quad \times (1 - 0.70) \quad \div \quad 0.01
 \end{aligned}$$

現価率（物件6）

$$\begin{aligned}
 &\text{経過年数} \quad 43\text{年} \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad 7\text{年} \\
 &\text{観察減価率（保守管理の状況も考慮）} \quad 30\% \\
 &\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数} \quad 7\text{年}}{(\text{経過年数} \quad 43\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} \quad 7\text{年})} \\
 &\quad \times (1 - 0.30) \quad \div \quad 0.10
 \end{aligned}$$

エ 持分：登記記載による。

2 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ア×イ
1	7,380,000	0.50	場所的利益	3,690,000
2	20,000	0.50	場所的利益	10,000
3	70,000	0.50	場所的利益	40,000
合 計				3,740,000

3 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	価格 補正	個別 格差	積算価格 (円)	価格割合
	ア	イ	ウ	エ	(ア±イ) × ウ×エ	
1	7,380,000	－ 3,690,000	0.8	0.99	2,920,000	38.0%
2	20,000	－ 10,000			8,000	0.1%
3	70,000	－ 40,000			20,000	0.3%
4	1,000	＋ 40,000			30,000	0.4%
5・6	2,231,000	＋ 3,700,000			4,700,000	61.2%
合 計					7,678,000	100.0%

ア 基礎となる価格（物件5・6）

$$1,000 + 2,230,000 = 2,231,000$$

イ 敷地利用権等価格（物件1・2）

$$3,690,000 + 10,000 = 3,700,000$$

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、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 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末 有効純収益	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (7.0%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
358,851円 (7%)	432,332円	7.5%	5,591,494円	0.8163	4,564,337円 (93%)	4,923,188円 ≒ 4,920,000円 (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

$$\frac{1}{(1 + 7.0\%)^3} \approx 0.8163$$

- 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・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 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	7,678,000	1.0	7,678,000
② 収益価格	—		4,920,000
③ 調整後の価格	6,800,000		

イ 占有減価修正 : なし

2 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分して、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格（円）	価格割合	按分後の価格（円）
	ア	イ	ア×イ
1	6,800,000	38.0%	2,584,000
2		0.1%	7,000
3		0.3%	20,000
4		0.4%	27,000
5・6		61.2%	4,162,000

3 物件5・6内訳価格

物件 番号	評価額 (円) ア	価格割合 イ	評価額 (円) ア×イ
5	4,162,000	0.04%	2,000
6		99.96%	4,160,000

イ 価格割合

$$\text{物件 5} \quad \frac{1,000}{1,000 + 2,230,000} = 0.04\%$$

$$\text{物件 6} \quad \frac{2,230,000}{1,000 + 2,230,000} = 99.96\%$$

4 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、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。

物件 番号	按分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,584,000	1.00	0.7	0.10		180,000
2	7,000	1.00	0.7	0.10		1,000
3	20,000	1.00	0.7	0.10		1,000
4	27,000	1.00	0.7	0.10	0	2,000
5	2,000	1.00	0.7	0.10	0	1,000
6	4,160,000	1.00	0.7	0.10	0	290,000
一括価格（合計）						475,000

イ 市場性修正 : なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮

オ 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-37)

所 在 : 大字山口字美園上 1375 番 5

価 格 : 122,000 円/㎡

位 置 : 西武狭山線「下山口」駅約 300m (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 : 北 4m 市道

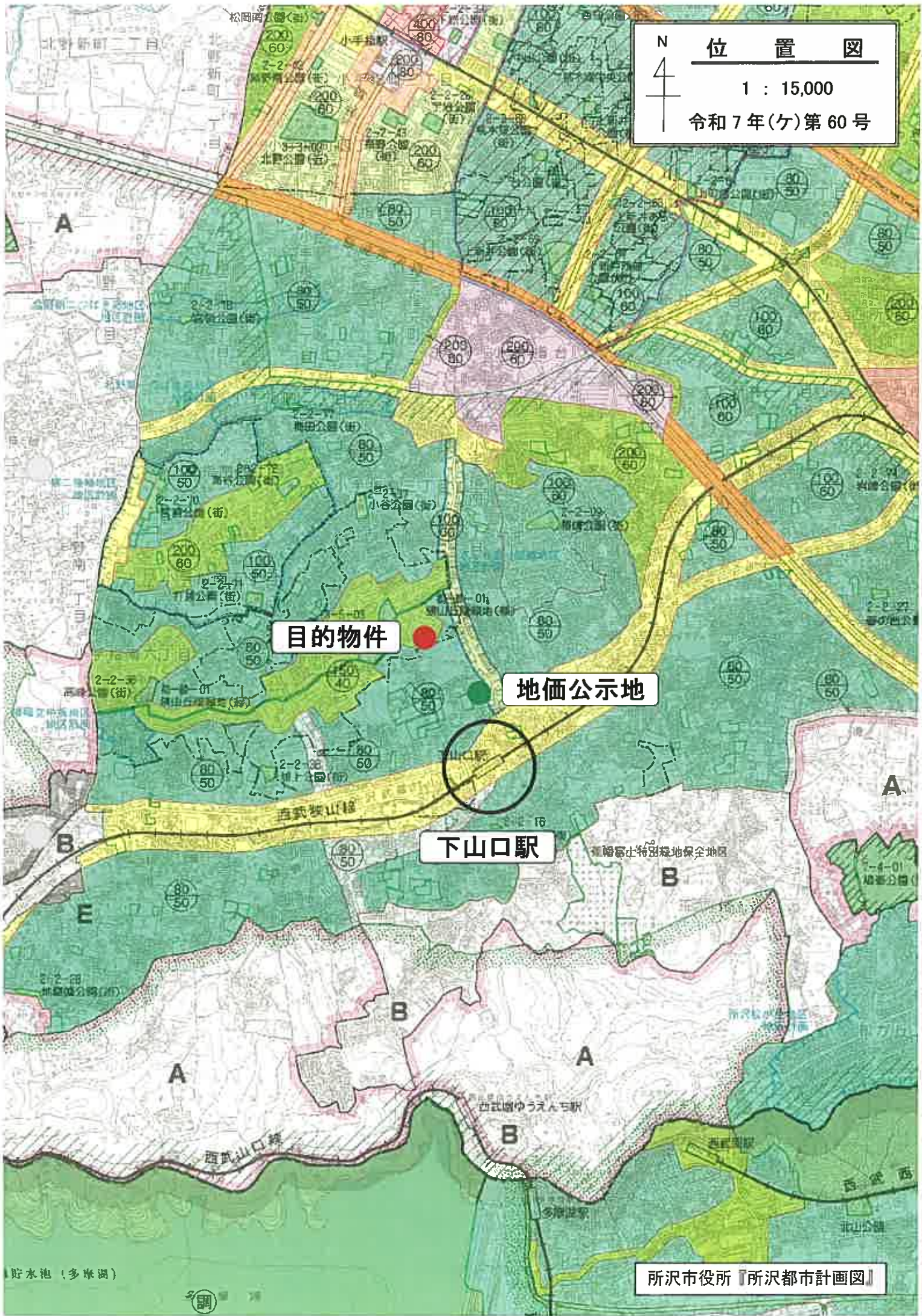
用途指定等 : 第 1 種低層住居専用地域 (建蔽率 50%、容積率 80%)

地域の概要 : 一般住宅、共同住宅が見られる住宅地域

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

N

4

1 : 15,000

令和 7 年(ㄱ)第 60 号

目的物件

地価公示地



下山口駅

貯水池 (多摩湖)

所沢市役所『所沢都市計画図』

N
4
公園(写)
1 : 1,000
令和7年(ケ)第60号



N

4

+

+

公 図 (写)

1 : 1,000

令和 7 年 (々) 第 60 号



各階平面図

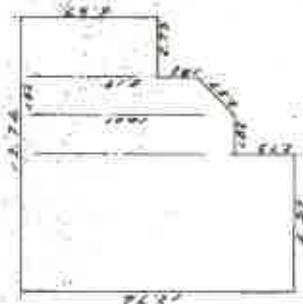
5042

建物図面

H76.13

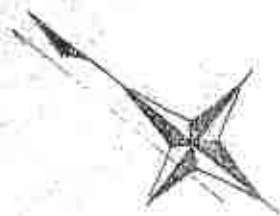
家屋番号	1617番2の1
建物の所在	所沢市大字山口字横久保1-5-12番地2 地番 同野上宅地第39地区2画地 5042.881

1617-1



床面積

12.74 x 6.57	=	81.1538
10.01 x 1.02	=	10.2182
10048.19 x 1.02	=	16.5620
6.57 x 2.73	=	17.9401
計	=	133.3241



(10画地2)

(10画地1)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

専念所

(日本土地家屋調査士会連合会)

登記年月日：昭和57年3月25日

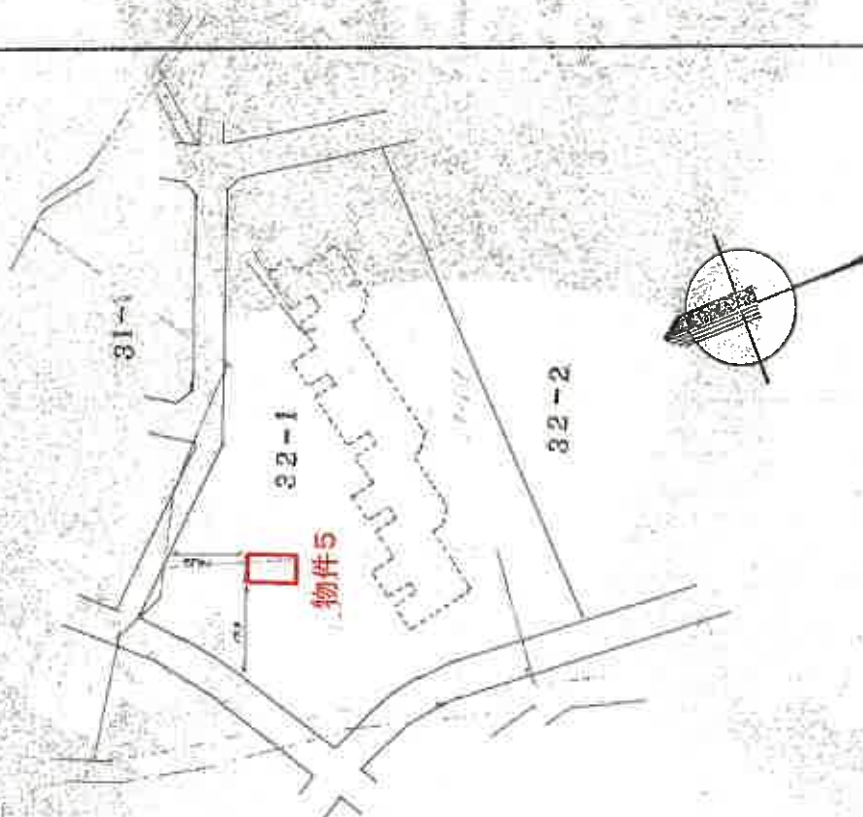
1183857 各階平面図

建物階平面図 5573.25

登記番号	1183857
建物の所在	埼玉県川口市江崎町1丁目1番地



9.32 × 5.28 = 49.2096 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(埼玉県建築審査会承認)

これは図面に記録されている内容を確認した図面である。
令和7年3月14日 さいたま市地方税務所 税務官

税務官

A3をA4に縮小

これは図面に記されている内容を証明した書面である。
令和7年3月14日 さいたま地方支務局所次文局

図記号

A3をA4に縮小

各階平面図

1183878



340 ・ 468 = 25.2720
918 ・ 660 = 60.5880
85.8600㎡

5019-I-67

家屋番号

1110-1328-1-47

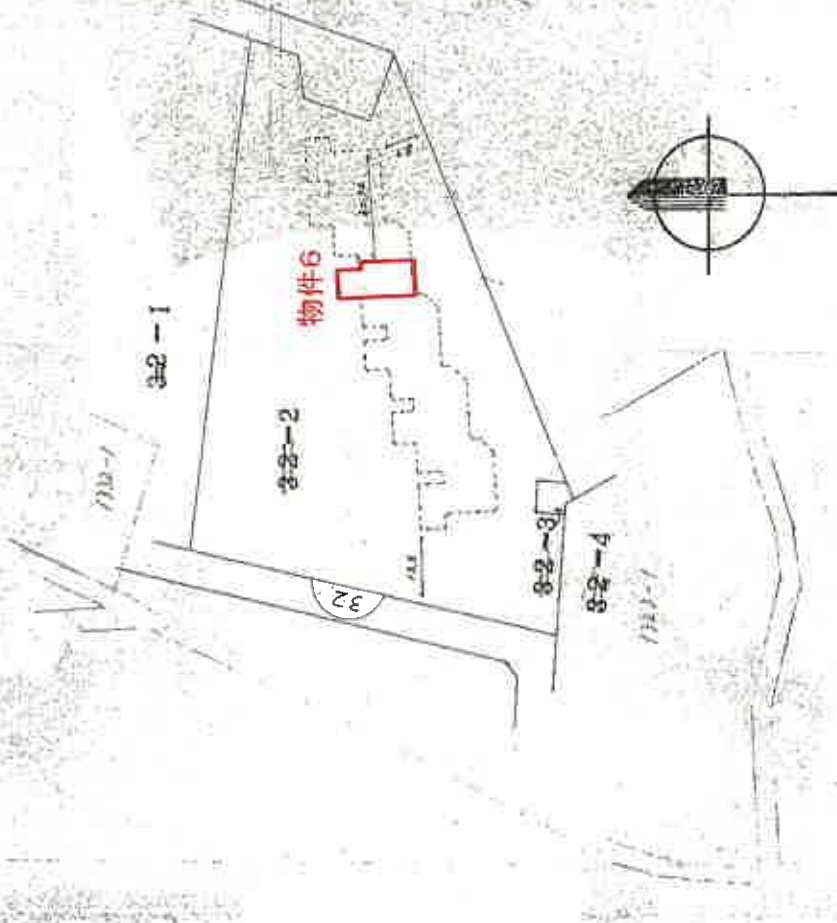
建物の所在

所在地：埼玉県さいたま市東区大宮3-2-1
建物種別：住宅（単戸）

建物図面図

5019-I-67

建物の各部分4階



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

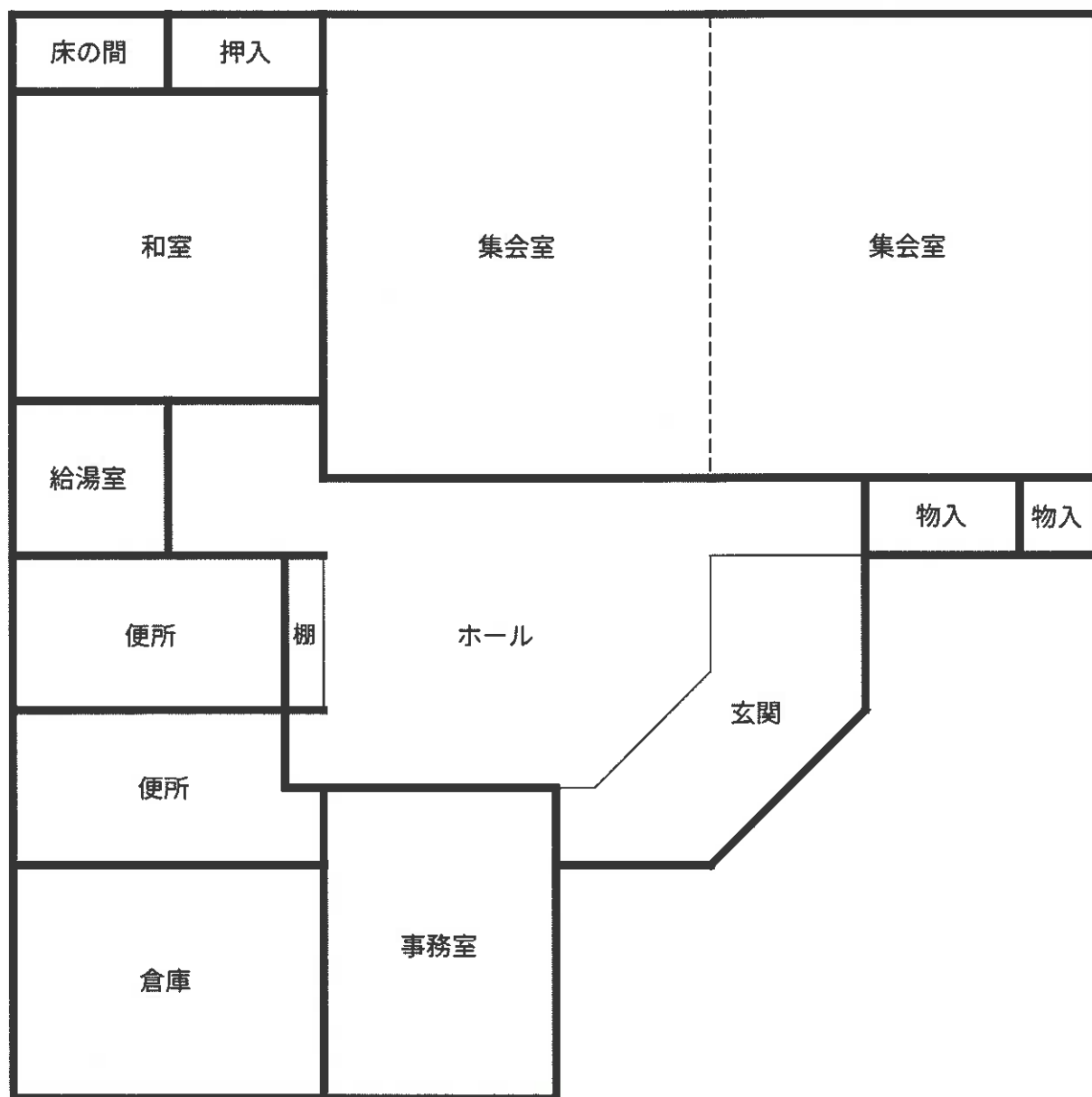
32-2-104

建 物 間 取 図

令和 7 年（ケ）第 60 号

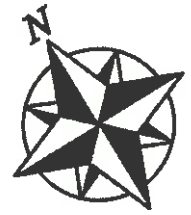


物件 4

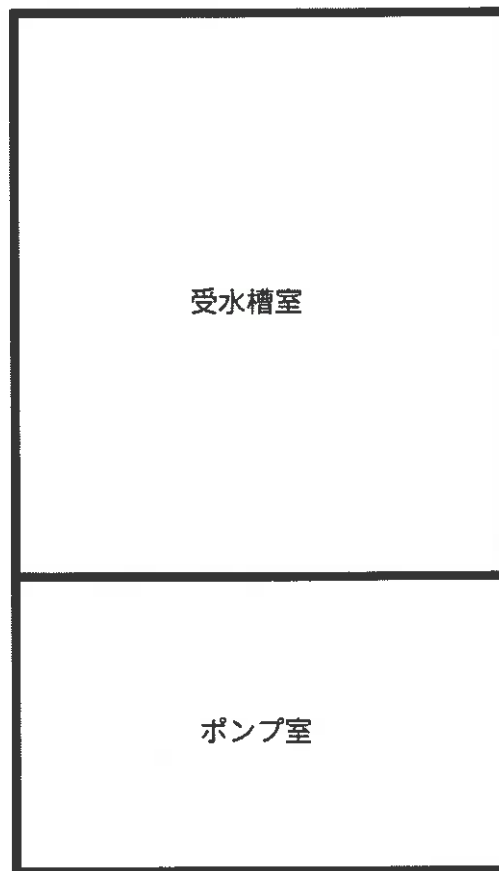


建 物 間 取 図

令和 7 年（ケ） 第 60 号



物件 5



建物間取図

令和7年(ケ)第60号

物件 6

