

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 19 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 3 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 6 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 21 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 980, 000 3, 184, 000	一括	796, 000	52, 146	15, 146
1	2, 880, 000				
2	1, 100, 000				



物 件 目 録

1 所 在 所沢市上新井四丁目
地 番 4 番 9
地 目 宅地
地 積 66.72 平方メートル
持分 2 分の 1

2 所 在 所沢市上新井四丁目 4 番地 9
家屋 番号 4 番 9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 29.33 平方メートル
2 階 23.96 平方メートル
持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 1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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

売却対象外の共有持分を有するB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1, 2】

本件土地及び建物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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 所沢市上新井四丁目
地 番 4番9
地 目 宅地
地 積 66.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 所沢市上新井四丁目 4番地9
家屋 番号 4番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 29.33平方メートル
2階 23.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和6年(ケ)第165号
令和6年12月26日受理
令和7年1月30日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 岡田 文 男

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 所 沢市上新井四丁目
地 番 4番9
地 目 宅地
地 積 66.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 所 沢市上新井四丁目 4番地9
家屋 番号 4番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 29.33平方メートル
2階 23.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (売却外の共有持分権者)	1 本件建物は、共有持分に基づき、私 (B) が子と共に住居として使用しています。なお、登記簿のCは私です。 2 本件土地、建物の全部を使用することについて、A (債務者兼所有者) との間に契約関係や金銭のやり取りはありません。 3 本件建物内にAの動産はありません。 4 本件建物について、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。 5 本件建物内で犬を3匹飼っています。 6 本件建物の屋根に太陽光パネルが設置してあります。特に所有権留保などは無いと思います。 7 本件土地について、隣地との境界の争いはありません。 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

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

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月9日 (木) 11:20-11:40	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
7年1月9日 (木) 17:40-17:45	執行官室	Bから電話聴取
7年1月16日 (木) 15:20-15:30	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
7年1月18日 (土) 15:15-15:40	目的物件所在地	B立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

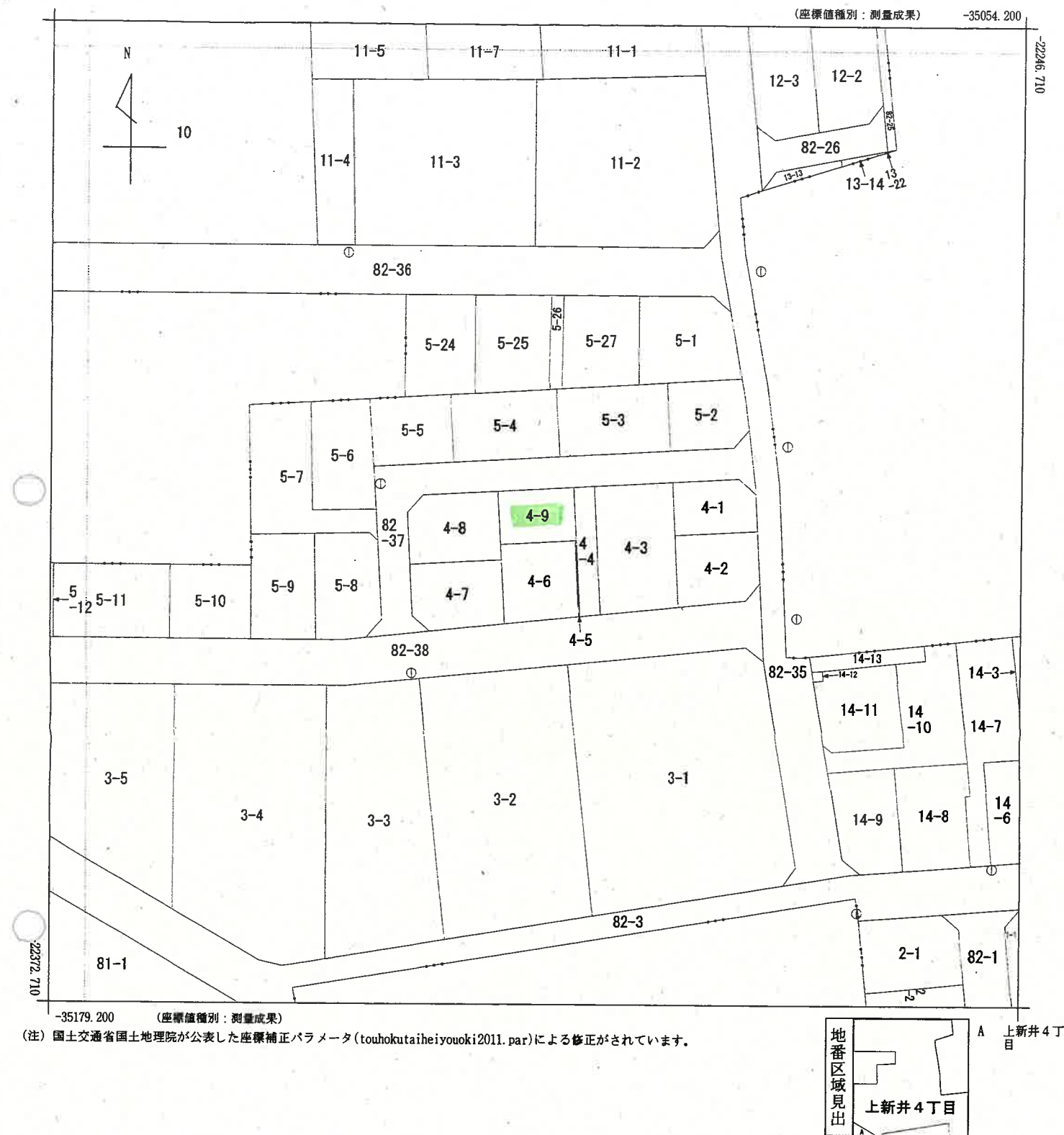
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	所沢市上新井四丁目				地番	4番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成21年9月5日				備付年月日(原図)	平成21年9月7日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和5年6月19日

さいたま地方税務局所沢支局

登記官

請求番号：39-2

(6枚目)

(1/1)

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5年6月19日 さいたま地方法務局所沢支局

登記簿

A3判をA4判に縮小

請求番号：39-4

登記年月日：平成20年3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5年6月19日 さいたま地方法務局所沢支局

登記簿

A3判をA4判に縮小

請求番号：39-4

登記年月日：平成21年9月7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5年6月19日 さいたま地方法務局所沢支局

登記官

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

諸共番号：39-3

建物図面図

各階平面図

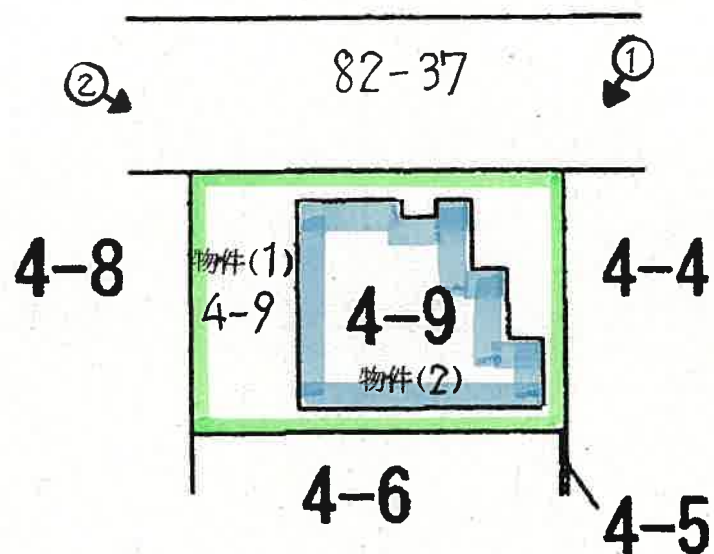
家屋番号	4番9
建物の所在	所沢市上新井四丁目4番地9

		作成者	縮尺	縮尺	500
		嘱託者 申請人			

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

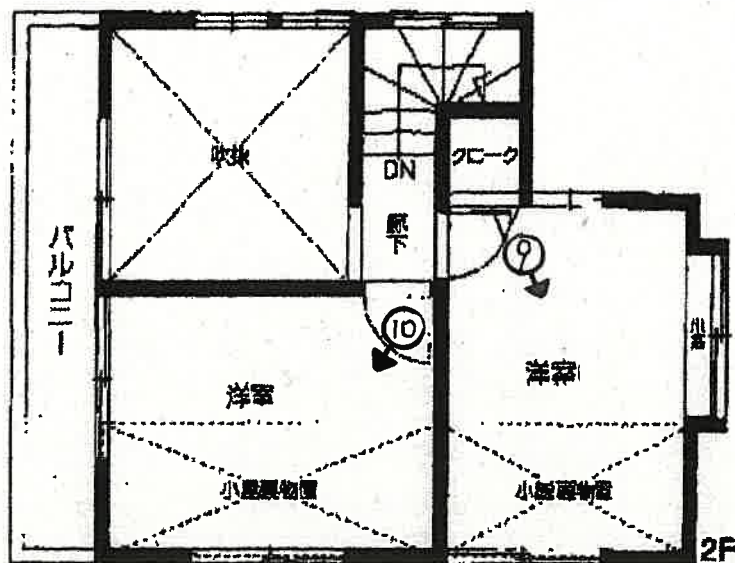
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)

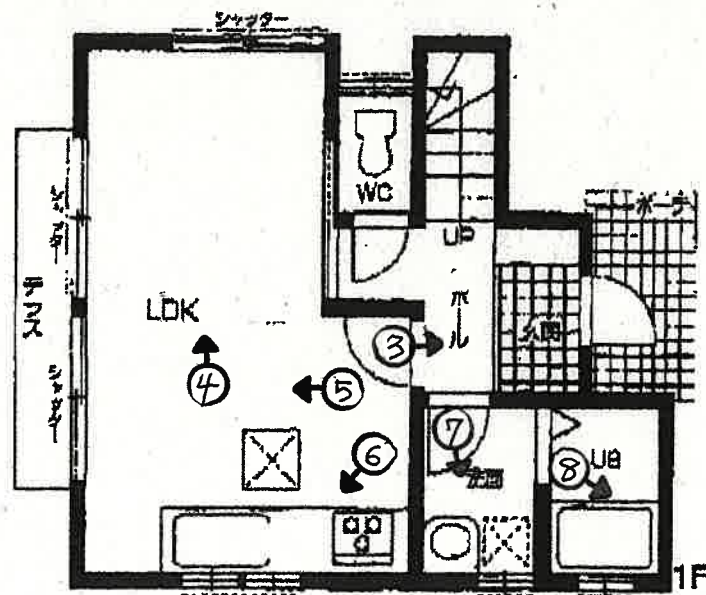


建 物 見 取 図

(写真位置○→)



2 階



1 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 6 年 (ケ) 第 1 6 5 号
令和 7 年 1 月 1 8 日 現地調査
令和 7 年 2 月 5 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 所沢市上新井四丁目
地 番 4番9
地 目 宅地
地 積 66.72平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 所沢市上新井四丁目 4番地9
家屋 番号 4番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 29.33平方メートル
2階 23.96平方メートル
共有者 A 持分2分の1



第1 評価額

一括価格	
金3,980,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,880,000円
物件2（建物）	金1,100,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 等 地 番 目 積 地 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
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）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「小手指」駅の南東方約 800m (道路距離) に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートのほか空地等も見られる区画整理済の住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% 準防火地域 第二上新井地区地区計画
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	66.72 m ² (物件1) ほぼ長方形 (物件1) ほぼ平坦
接面道路の状況	北約 4m 舗装市道 4-1195 号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	(物件2) 建物の敷地	
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 1 項 1 号。 ・ 外側水平表面(横田基地)。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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2月29日新築 経 過 年 数：約17年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、その他 床：フローリング、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：普通
保守管理の状況	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	・ 屋根に太陽光パネルが設置してある。 ・ 2階各洋室にロフトがある。 ・ 室内で犬を3匹飼っている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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
1	196,000	1.000	66.72	1.0	13,080,000

※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）

基準地 所沢-16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

188,000 円/㎡ × 102/100 × 100/100 × 100/98 = 196,000 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：基準地の所在する地域は対象地域に比し、街路条件で優り環境・交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：なし

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2（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
2	180,000	53.29	0.33	3,170,000

ウ 現価率：

経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) - 10%
(計算式) $10 / (17 + 10) \times (1 - 0.10)$

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
1	13,080,000	0.10	場所的利益	1,310,000

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	13,080,000	-1,310,000		0.7	0.7	×1／2≒ 2,880,000
2	3,170,000	+1,310,000		1.0	0.7	0.7
一括価格（合計）						3,980,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 共有持分で不完全な所有権の売却であることの市場性減価を考慮した。

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

基準地価格(所沢-16)

所 在：所沢市上新井5丁目67番26

価 格：188,000円/㎡

位 置：西武池袋線「小手指」駅約1,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：126㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6m市道

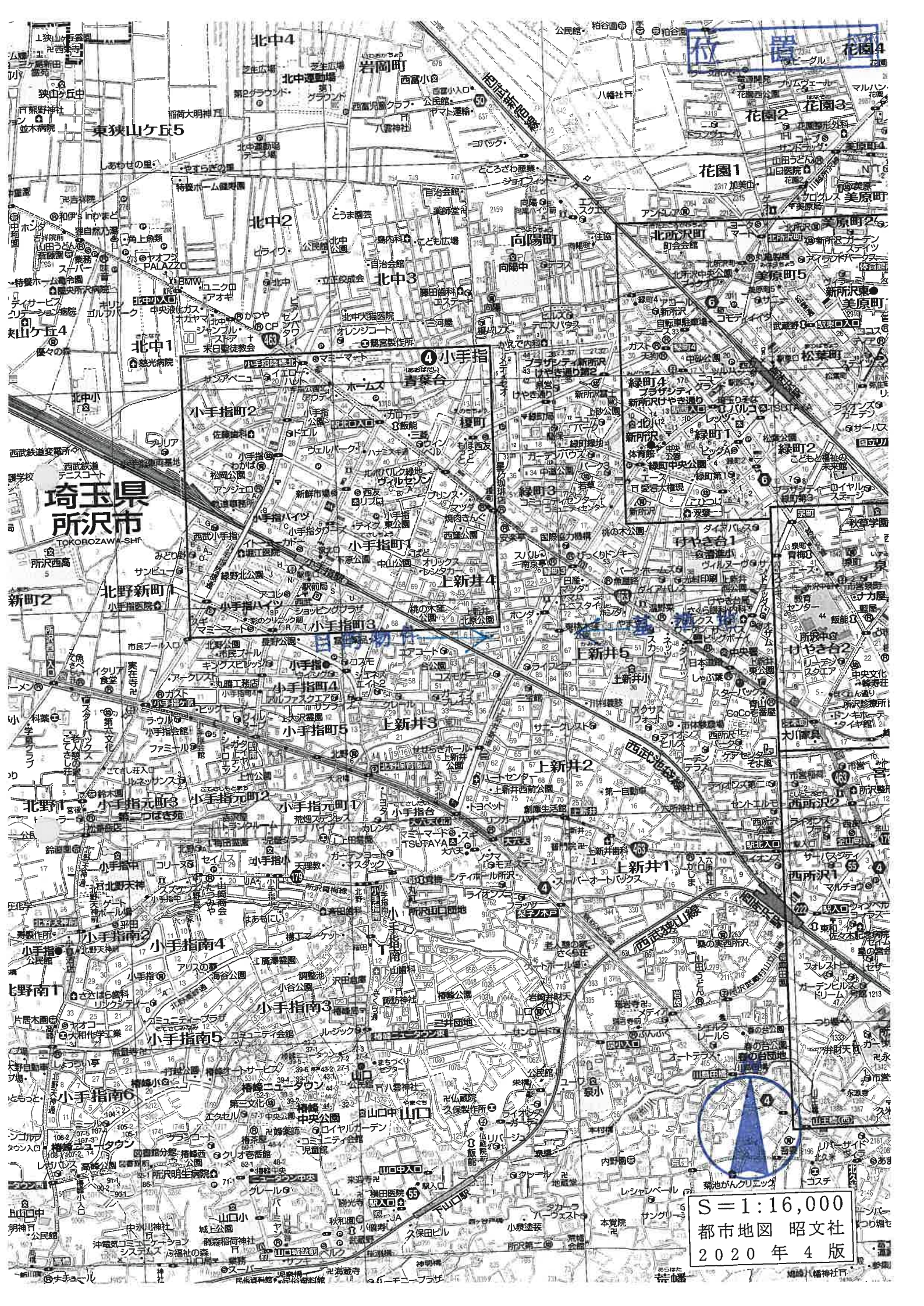
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%)準防火地域

地域の概要：一般住宅のほか空地も残る区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

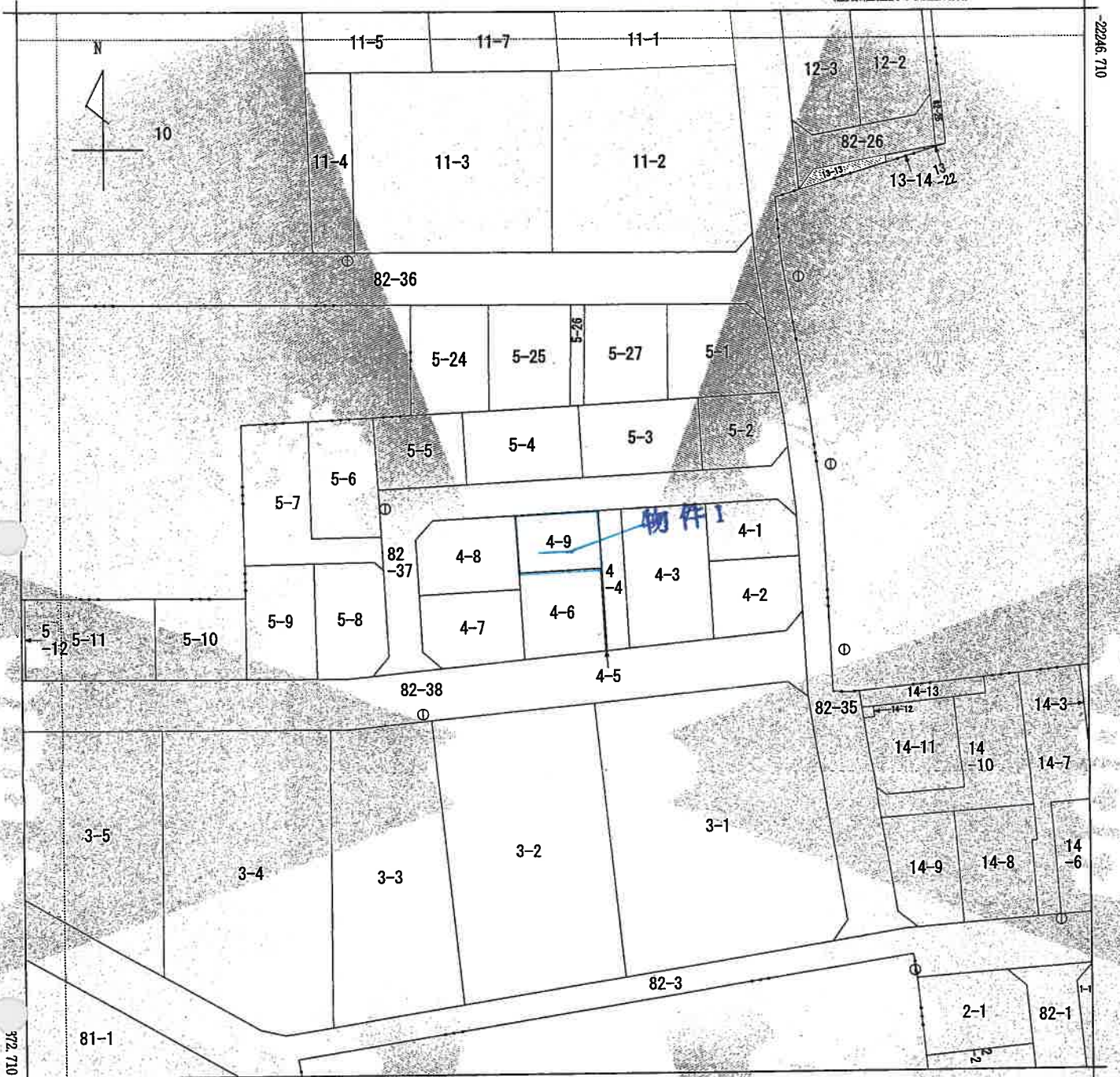
- 1 位置図
- 2 周辺概況図(正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真(正本のみ)

以 上



埼玉県
所沢市

S=1:16,000
都市地図 昭文社
2020年4版



-35179.200

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 上新井4丁目

請求部	所在	所沢市上新井四丁目					地番	4番9		
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成21年9月5日				備考 年月日 (原図)	平成21年9月7日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年6月19日

さいたま地方法務局所沢支局

登記官

請求番号：39-2

(1/1)

登記年月日：平成21年9月7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5年6月19日 さいたま市地方法務局所沢支局

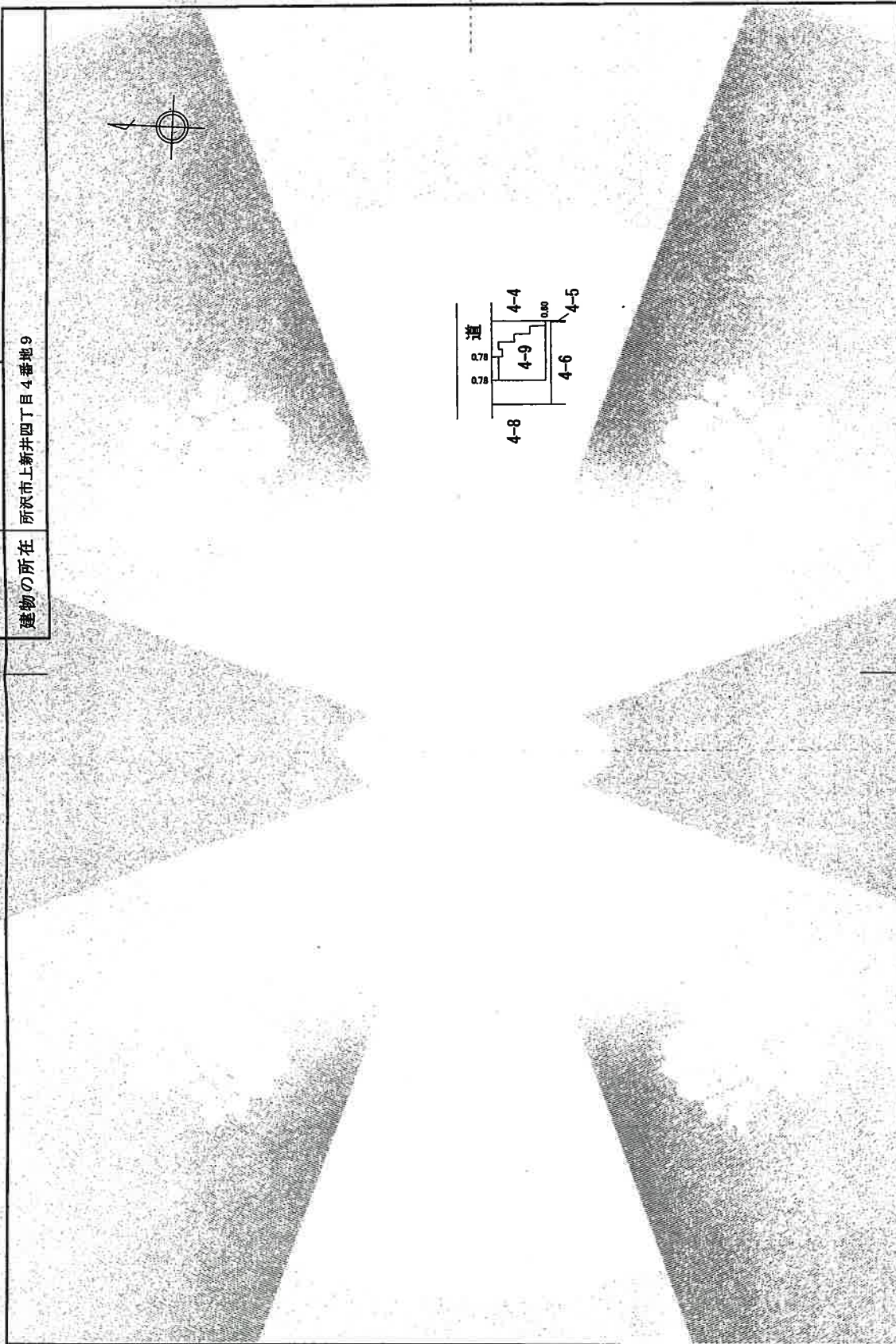
登記官

請求番号：39-3

建物図面

家屋番号	4番9
建物の所在	所沢市上新井四丁目4番地9

各階平面図



作成者	縮尺	縮尺	縮尺
	1/	1/	1/
	縮尺	縮尺	縮尺
	500		

(千葉県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成20年3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5年6月19日
さいたま市方法務局所沢支局

登記官

請求番号：39-4

0731778

各階平面

建物各階平面

4-9

1011-1-3

家屋番号

所沢市大字上新井字乙統木値1.01.1番地1・1.01.2番地9・1.01.2番地10

建物の所在

(換地同所正定地番 3.4ニ3街区2画地)

上新井四丁目4-9

1階



求積表

5.454 × 2.727 =	14.873058
5.000 × 0.909 =	4.545000
5.454 × 0.909 =	4.957686
3.636 × 0.909 =	3.305124
1.818 × 0.909 =	1.652562

合計	29.33430
床面積	29.33 m ²

2階



求積表

2.727 × 2.727 =	7.438529
5.454 × 1.818 =	9.815372
3.636 × 1.818 =	6.610248

合計	23.962149
床面積	23.96 m ²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

月11日作成

(埼玉土地家屋調査士会用品紙)

A3をA4に縮小

1 階



2 階

