

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 13 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 7 年 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 2 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 9 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 26 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 8 月 13 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 | 所沢市小手指南二丁目 |
| | 地 番 | 8番52 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 51平方メートル |
| | | 持分62分の22 |
| 2 | 所 在 | 所沢市小手指南二丁目 |
| | 地 番 | 8番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 所沢市小手指南二丁目 8番地9 |
| | 家屋 番号 | 8番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.89平方メートル |
| | | 2階 23.18平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6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1～3】

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。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。）



11

物 件 目 録

1 所 在 所沢市小手指南二丁目

地 番 8 番 5 2

地 目 公衆用道路

地 積 5 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 2 分の 2 2

2 所 在 所沢市小手指南二丁目

地 番 8 番 9

地 目 宅地

地 積 6 6 . 7 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 所沢市小手指南二丁目 8 番地 9

家屋 番号 8 番 9

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 . 8 9 平方メートル
2 階 2 3 . 1 8 平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第180号
令和7年3月14日受理
令和7年5月20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 所沢市小手指南二丁目

地 番 8 番 5 2

地 目 公衆用道路

地 積 5 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 2 分の 2 2

2 所 在 所沢市小手指南二丁目

地 番 8 番 9

地 目 宅地

地 積 6 6 . 7 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 所沢市小手指南二丁目 8 番地 9

家屋 番号 8 番 9

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 . 8 9 平方メートル
2 階 2 3 . 1 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 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	物件 1 に接する 8 番 5 1 の目的外土地は、民有地であり登記地目は公衆用道路である。	
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	1 本件建物の床は歩くと沈む部分がある。 2 写真 8 のとおり、建物に傷みがある。	
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

(占有関係用〈単独〉)

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) ■A(債務者兼所有者))の陳述／■提示文書(貸家賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年 1月頃から	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和5年12月 1日から ■令和7年11月30日まで 2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		毎月金40,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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 ☐ 「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
■A (債務者兼所有者)	1 本件建物は賃借人Bが使用しています。 2 本件建物は私の父が管理していました。父の友人のCの仲介でBが借りています。 3 家賃は月額4万円です。 4 私は賃貸借契約書は持っていません。 5 父は今年亡くなりました。
■B (賃借人), C (仲介した者)	1 本件建物はBが借りています。 2 家賃は月額4万円です。 3 更新の契約書があります。 4 本件建物に最初に入居した日ですが、執行官から所沢市上下水道局への照会の回答では、Bの水道契約開始日が平成30年1月10日とのことであり、平成30年1月頃だと思います。 5 本件建物の床は、穴が開いている部分があり、その上から大きな板を置いてあるほか、歩くと沈む部分があります。 6 雨漏りや傾きは無いと思いますが、経年的な傷みがあります。 7 私(C)はAの父親の友人です。Aの父親から本件建物が空き家になっているとの話があり、それならばと私の関係者のBを入居させたものです。 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

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月21日 (金) 11:00-11:20	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3月26日 (水) 16:40-16:45	執行官室	A (債務者兼所有者) から架電・聴取
7年5月13日 (火) 12:20-12:30	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
7年5月13日 (火) 16:30-16:55	目的物件所在地	B, C 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

登録年月日：昭和47年9月26日

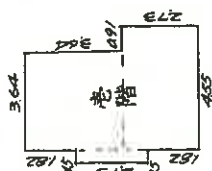
0859088

鳴 謝 詞

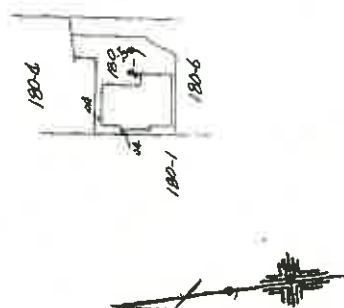
8-9
~~130-5~~

所沢市大宮北野家探用 180-5

小手指南二丁目 8番地9



273	*	045	=	12285
364	*	364	=	132496
455	*	273	=	124215
				268996 m2


$$637 \times 364 = 23.1868_{42}$$


昭和47年9月20日	作製者
作製年月日	

申請人

鑄

200

（埼玉）土地家屋調査士会（紙用）

尺蠖

1/500

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19日 さいたま地方方法務局所沢支局

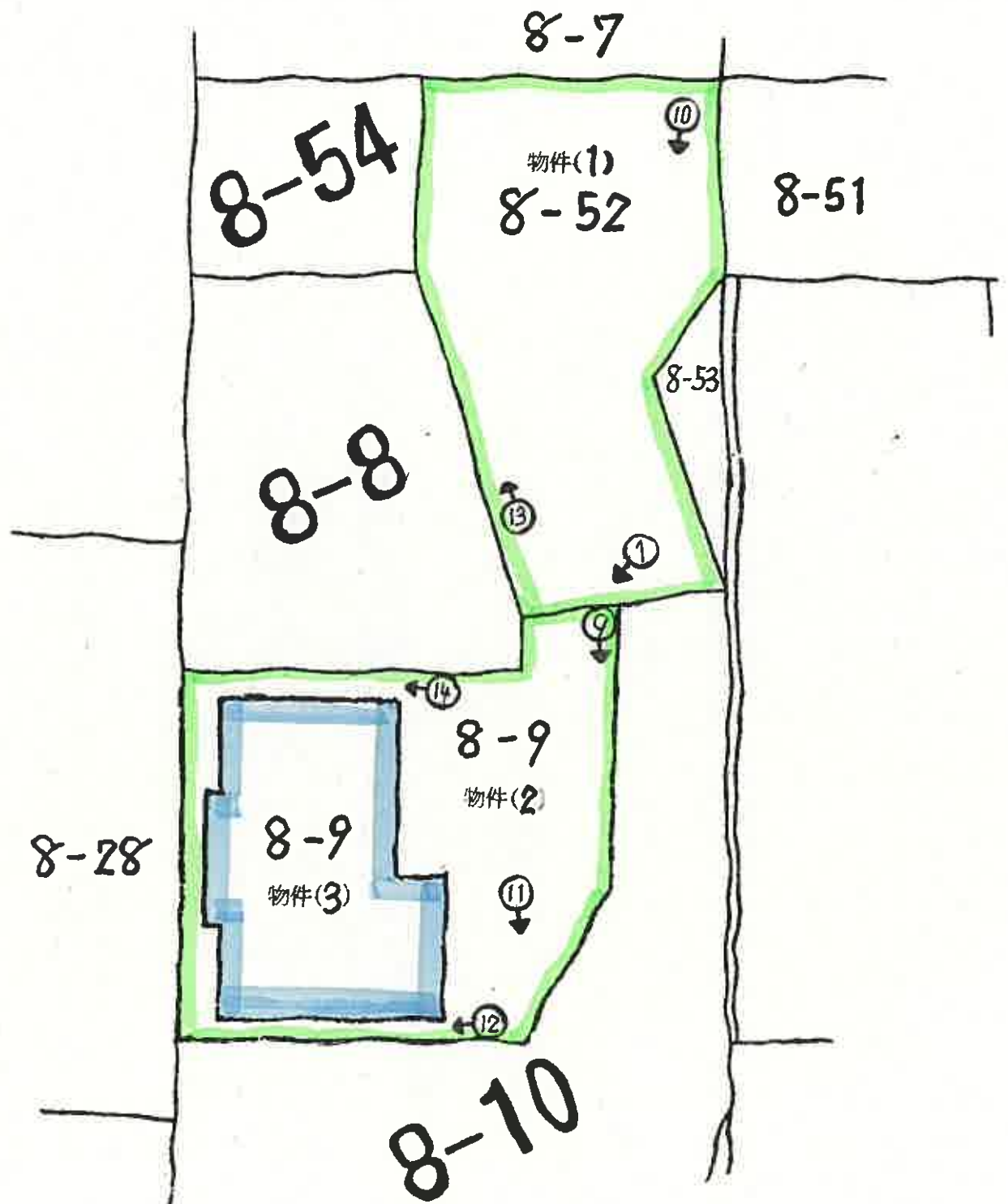
卷四

(8 枚目)

地圖整理番号:M25178

土地建物位置関係図

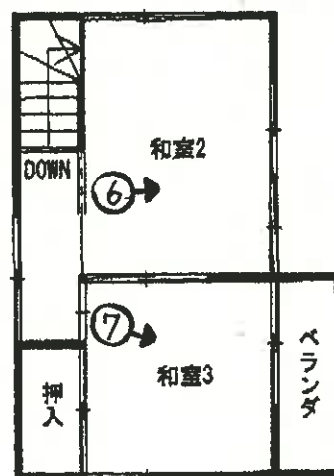
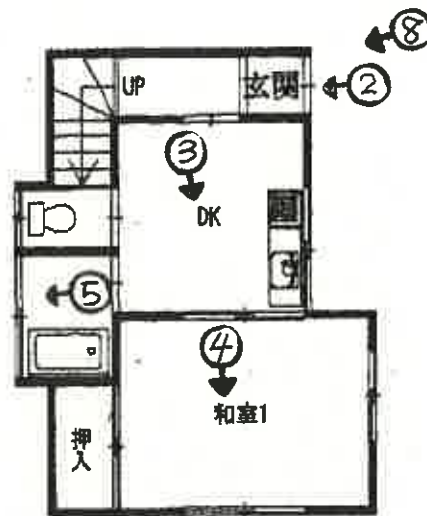
(写真撮影位置 ⑩)



(9 枚目)

建物見取図

(写真位置○→)





①



②

穴の上に置いた板



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

令和 6 年 (ケ) 第 1 8 0 号
令和 7 年 5 月 13 日 現地調査
令和 7 年 5 月 15 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

蛭 原 康 善 印

物 件 目 録

1 所 在 所沢市小手指南二丁目

地 番 8 番 5 2

地 目 公衆用道路

地 積 51 平方メートル

共有者 A 持分 62 分の 22

2 所 在 所沢市小手指南二丁目

地 番 8 番 9

地 目 宅地

地 積 66.77 平方メートル

所有者 A

3 所 在 所沢市小手指南二丁目 8 番地 9

家屋 番号 8 番 9

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 26.89 平方メートル
2 階 23.18 平方メートル

所有者 A



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 2,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 70,000 円
物件2 (土地)	金 810,000 円
_____	_____
_____	_____
物件3 (建物)	金 1,270,000 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 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		
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	西武池袋線 小手指駅 南方 約1,600m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	小規模住宅が建て込む既存の住宅地域				
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	市街化区域			
	用 途 地 域	第1種住居地域			
	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 形 状 地 勢 そ の 他	51.00 m ² （物件1） 66.77 m ² （物件2） 不整形（有効宅地） 敷地内は平坦 物件1は共有私道			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	北東	約4m	私道	等高	42条1項5号
			未舗装		
土 地 の 利 用 状 況	物件2は物件3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（プロパン）			
	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. 接面する私道は位置指定道路。 昭和47年6月26日指定 No. 283 4×11.50m。 b. 浸水想定0m。 c. 接道間口が2m未満の可能性がある。 再建築時には行政機関との協議を要する。 d. 西所沢駅1,900m。				

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	昭和47年9月20日 約 53年 約 1年	新築
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付 クロス貼 クロス貼 畳、長尺ビニールシート等 電気、ガス、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	劣る	
	施工程度	劣る	
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. 床面は腐食により部分的に使用出来ない。		

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	108,000	0.050	51.00	$\frac{22}{62}$	1.00	100,000
2	108,000	0.444	66.77	$\frac{1}{1}$	0.90	2,880,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	2,980,000

※ 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）

基準地

所沢－4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 124,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100.7}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{113.9} & \div & 108,000 \text{ 円／㎡} \end{array}$$

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	
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、共有私道、形状、行止り、未舗装、間口狭小	
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	50.07	0.01	80,000
—	—	—	—	—
			合 計	80,000

ウ 現価率 … 物件 3

経過年数 53年 経済的残存耐用年数 1年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}}{(\text{経過年数 } 53\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.01$$

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)	持分	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
2	2,880,000	1.0	0.60	法定地上権	1,730,000
—	—	—	—	—	—
					1,730,000

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	100,000	0		1.0	0.7	70,000
2	2,880,000	▲ 1,730,000		1.0	0.7	810,000
—	—	—		—	—	—
3	80,000	+ 1,730,000	1.0 - 0.00	1.0	0.7	1,270,000
一 括 価 格 (合 計)						2,150,000

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

基準地価格 所沢一4
所在 : 小手指南3丁目21番2
価格 : 124,000 円/㎡
位置 : 西武池袋線 小手指駅 1,700m (道路距離)
価格時点 : 令和6年 7月 1日
地積 : 112㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 北東 4.2m 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 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

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 現況写真 (正本のみ)

以下余白



1 : 18,000 相当

地図上の1センチは 約 180 メートル

6-ケ-180位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25

登録年月日：昭和48年9月25日

0859088

建築番号

建築名称

所収資料及び建築図面

小形階段二丁目

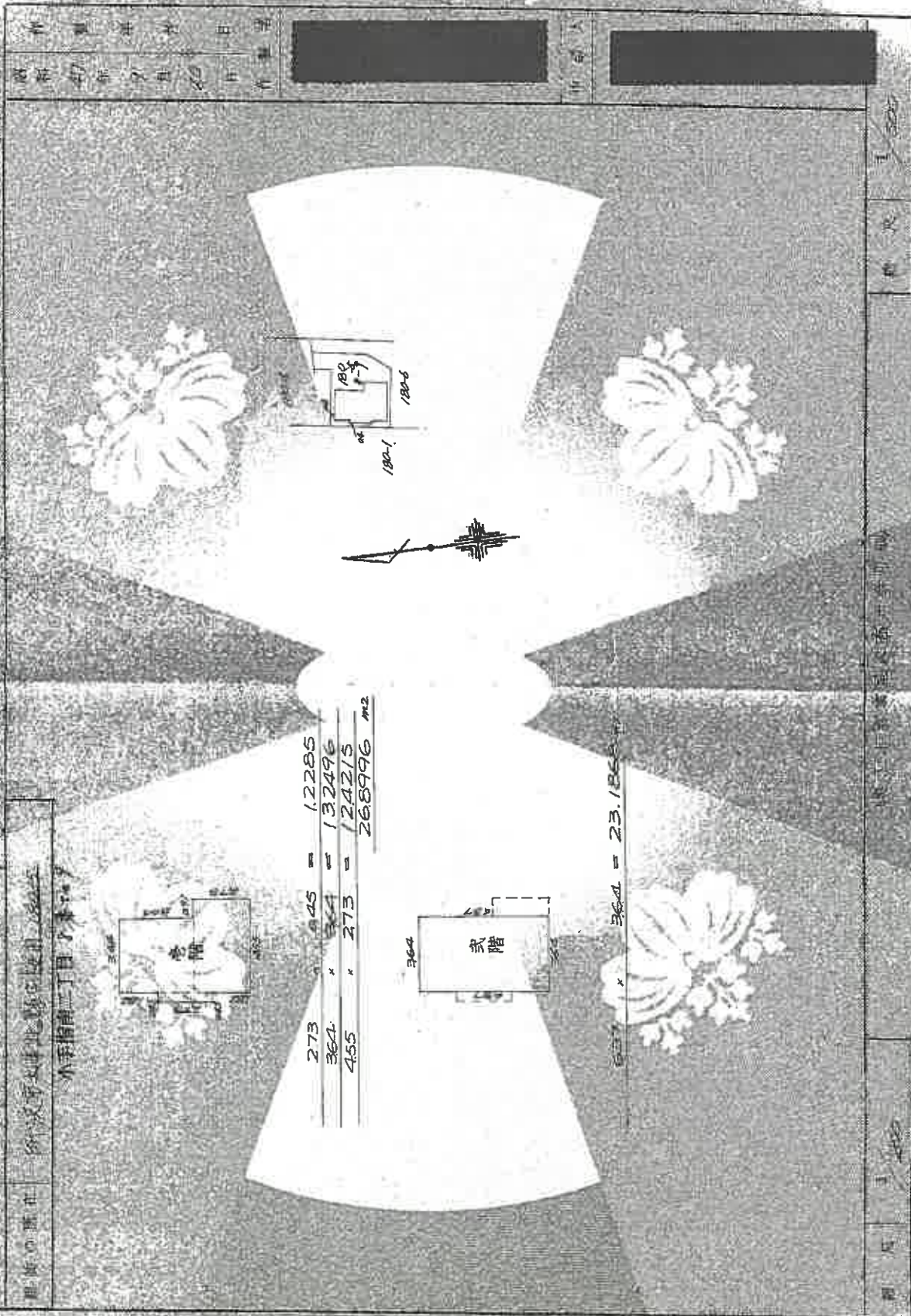


273	x	445	=	12285
364	x	344	=	132496
455	x	273	=	124215
			=	268996 m2



364 x 364 = 23.1868 m

建築平面図



建築年月日

建築主

設計者

縮尺 1/500

建築図面整理番号

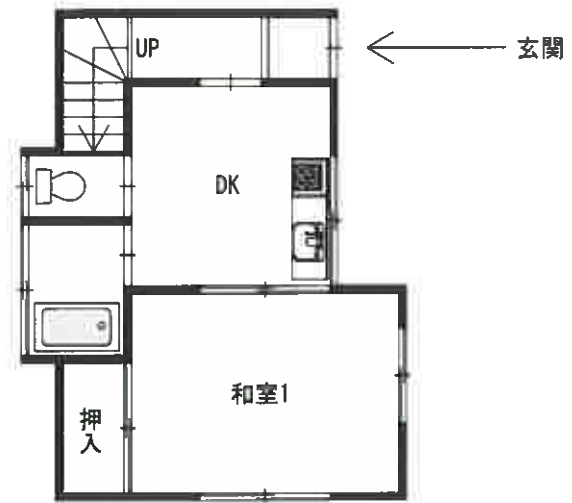
縮尺 1/500

6-ケ-180建物図面

A3→A4縮小

地図整理番号：M25178

1 階平面図



2 階平面図

