

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 令和 7 年 9 月 18 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 7 年 10 月 2 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 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 坂戸市西坂戸一丁目
地 番 1 2 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 7 3 平方メートル
持分2分の1

2 所 在 坂戸市西坂戸一丁目 1 2 4 2 番地 3
家屋 番号 1 2 4 2 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 5 . 8 3 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル
持分2分の1



物件明細書

令和 7年 6月23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, 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】

本件所有者(共有者)A及び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・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。)



11

物 件 目 録

- 1 所 在 坂戸市西坂戸一丁目
地 番 1 2 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 7 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 坂戸市西坂戸一丁目 1 2 4 2 番地 3
家屋 番号 1 2 4 2 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 5 . 8 3 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



令和7年(ヌ)第10号
令和7年3月26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 坂戸市西坂戸一丁目
地 番 1 2 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 7 3 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 坂戸市西坂戸一丁目 1 2 4 2 番地 3
家屋 番号 1 2 4 2 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1 階 6 5 . 8 3 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル
共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	坂戸市西坂戸一丁目32番1号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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	1 上記「その他の者」とは売却外の共有持分権者Bである。 2 別紙「その他の事項」に記載のとおり		
建物	物件2		
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 ☒ 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 上記「その他の者」とは売却外の共有持分権者Bである。 2 別紙「その他の事項」に記載のとおり		
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

■本件土地について

- 1 本件土地上にカーポートがある。
- 2 本件土地上にスチール製簡易物置（動産）がある。
- 3 本件土地上に電柱がある。
- 4 本件の売却対象は、持ち分2分の1である。

■本件建物について

- 1 2階の一部の部屋の壁が黄ばんでいる。タバコの煙によるものと思われる。
- 2 浴室の入口ドアにヒビが入っている（写真⑩）。
- 3 本件の売却対象は、持ち分2分の1である。

以上

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)	1 本件建物は、私と B (売却外の持分権者) 及び家族の計 3 人で住居として使用しています。 2 本件建物については、雨漏りや傾きは無いと思います。 3 本件土地上について、境界の争いはありません。 4 本件土地上のカーポートは、私と B の共有です。 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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月7日 (月) 14:05-14:20	目的物件所在地	目的物件特定、不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
7年4月14日 (月) 11:00-11:05	執行官室	Aから架電・聴取
7年5月14日 (水) 12:00-12:35	目的物件所在地	A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 () : - :		
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

(6 枚目)

登記年月日：平成6年4月7日

2109372

各階平面図

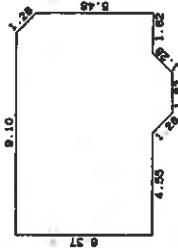
建物階平面図

家屋番号	1242-3
建物の所在	坂戸市西坂戸一丁目1242番地3

H6.4.7



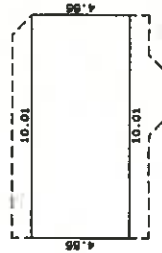
1階



求積表

9.10×6.37	$=$	57.9570
$(1.82 + 3.64) \times 0.91 / 2$	$=$	2.49430
$(5.46 + 6.37) \times 0.91 / 2$	$=$	5.36265
計		65.83395
面積		65.83 m ²

2階

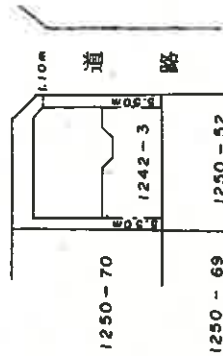


求積表

10.01×4.55	$=$	45.5455
計		45.5455
面積		45.54 m ²

道路

道路



作製者 主家

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(埼玉県地家産調査士会用紙)

(埼玉県地家産調査士会用紙)

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7年2月5日 さいたま地方支務局坂戸出張所

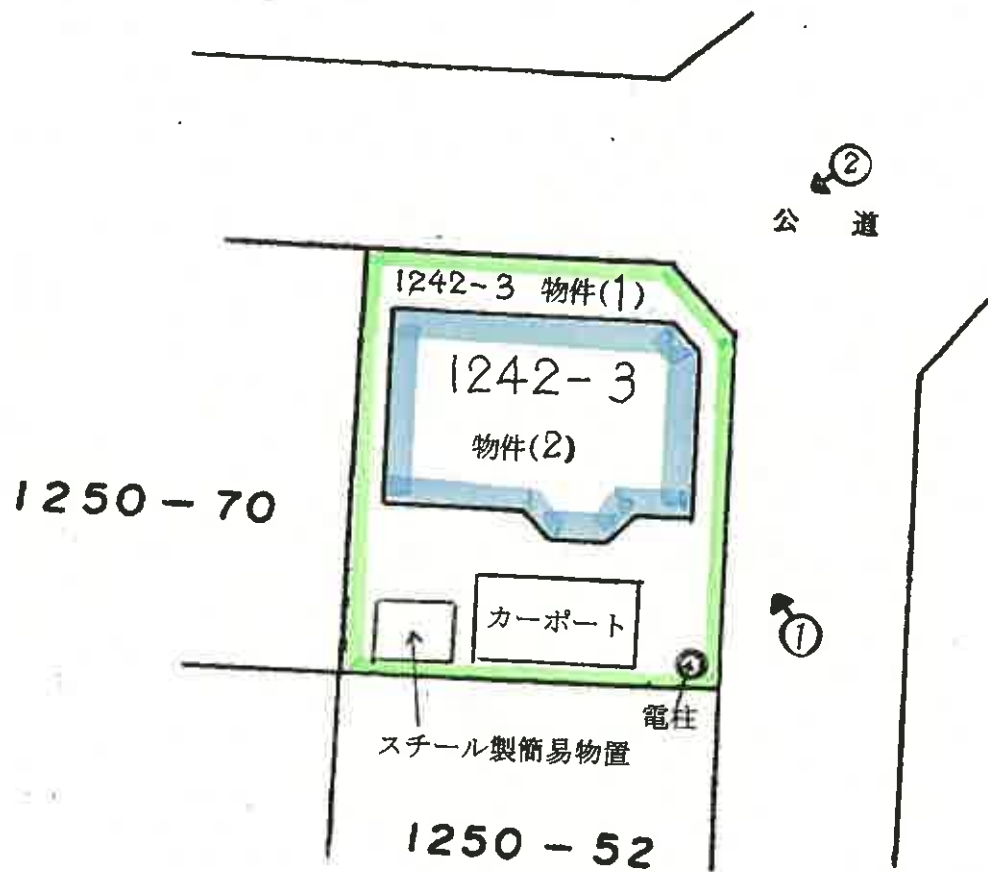
登記官

(8枚目)

地図整理番号：M12168

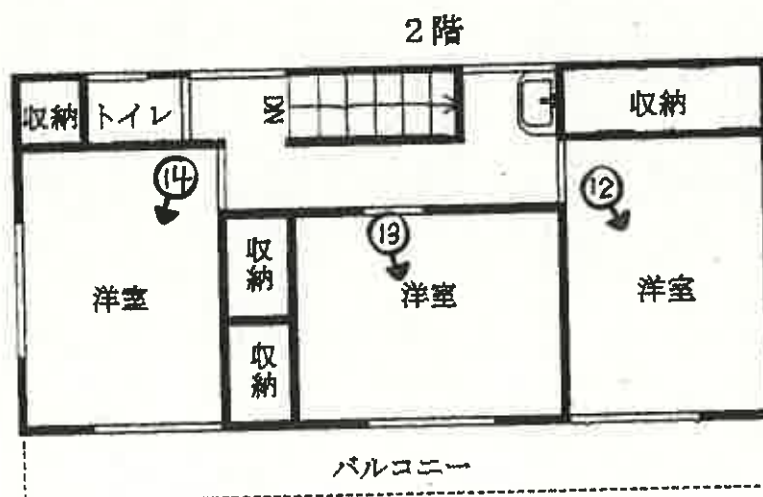
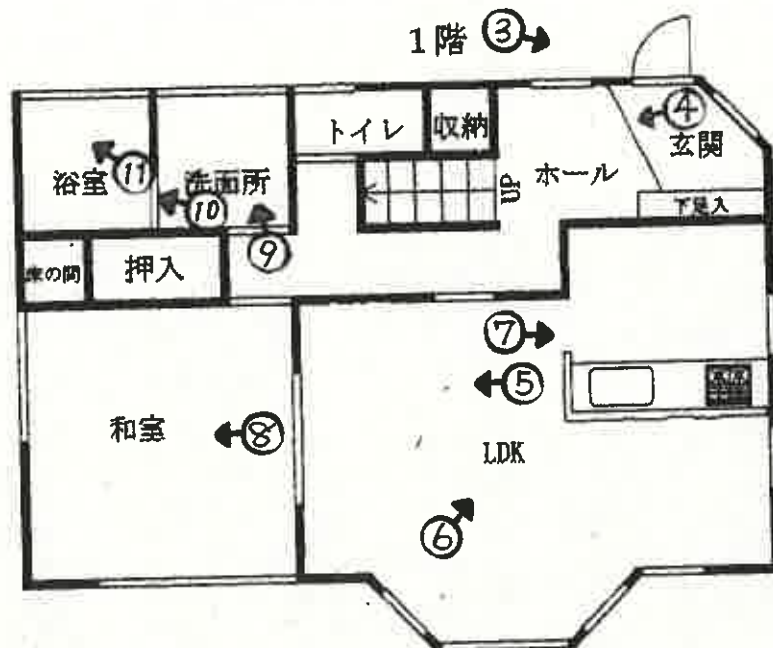
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)



建 物 見 取 図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

令和 7 年 (ヌ) 第 1 0 号
令和 7 年 5 月 1 4 日 現地調査
令和 7 年 5 月 3 0 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 | 坂戸市西坂戸一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 4 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 7 3 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分2分の1 |
| 2 | 所 在 | 坂戸市西坂戸一丁目 1 2 4 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 5 . 8 3 平方メートル
2階 4 5 . 5 4 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 1, 3 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4 3 0, 0 0 0 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 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	東武越生線「川角」駅の南西方約 1.8 km (道路距離) に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ区画整理整然とした住宅地域である。	
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 50% 80% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	165.73 m ² (物件1) ほぼ長方形 一帯に北方緩傾斜
接面道路の状況	東約 6m舗装市道 5387 号線 北約 6m舗装市道 5397 号線 (各建築基準法上の道路) ほぼ等高から約 1.2m高く接面	
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、各建築基準法 42 条 1 項 1 号。 ・ 物件1に電柱、カーポート(工作物)がある。	

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6年3月30日新築 経 過 年 数：約31年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、新京壁、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、その他 床：フローリング、畳、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	・ 浴室入口ドアにヒビ、内壁に汚れ（黄ばみ）がある。また、一部外壁にヒビが見られた。

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	28,400	1.061	165.73	0.87	4,340,000

※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 坂戸-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$30,000 \text{ 円/㎡} \times 98/100 \times 100/104.5 \times 100/99 = 28,400 \text{ 円/㎡}$

◇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劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として角地・方位等を考慮した。

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	168,000	111.37	0.07	1,310,000

ウ 現価率：

経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮) - 15%

(計算式) $3 / (31 + 3) \times (1 - 0.15)$

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	4,340,000	0.10	場所的利益	430,000

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	4,340,000	-430,000		0.7	0.7	×1／2÷ 960,000
2	1,310,000	+430,000		1.0	0.7	0.7
一括価格（合計）						1,390,000

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(坂戸-4)

所 在：坂戸市西坂戸2丁目1566番18「西坂戸2-6-10」

価 格：30,000円/㎡

位 置：東武越生線「川角」駅約1,800m(道路距離)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東5m市道

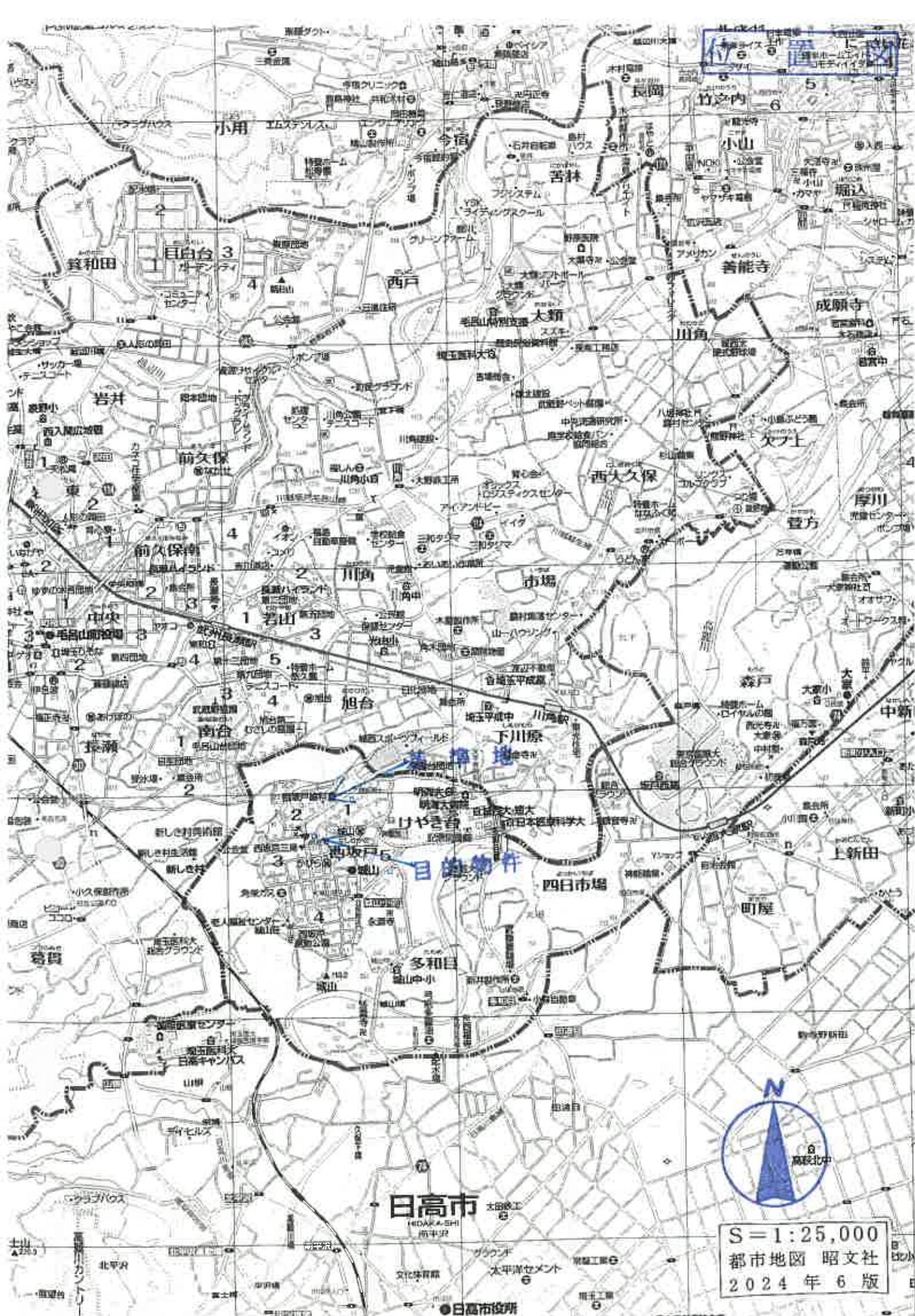
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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)

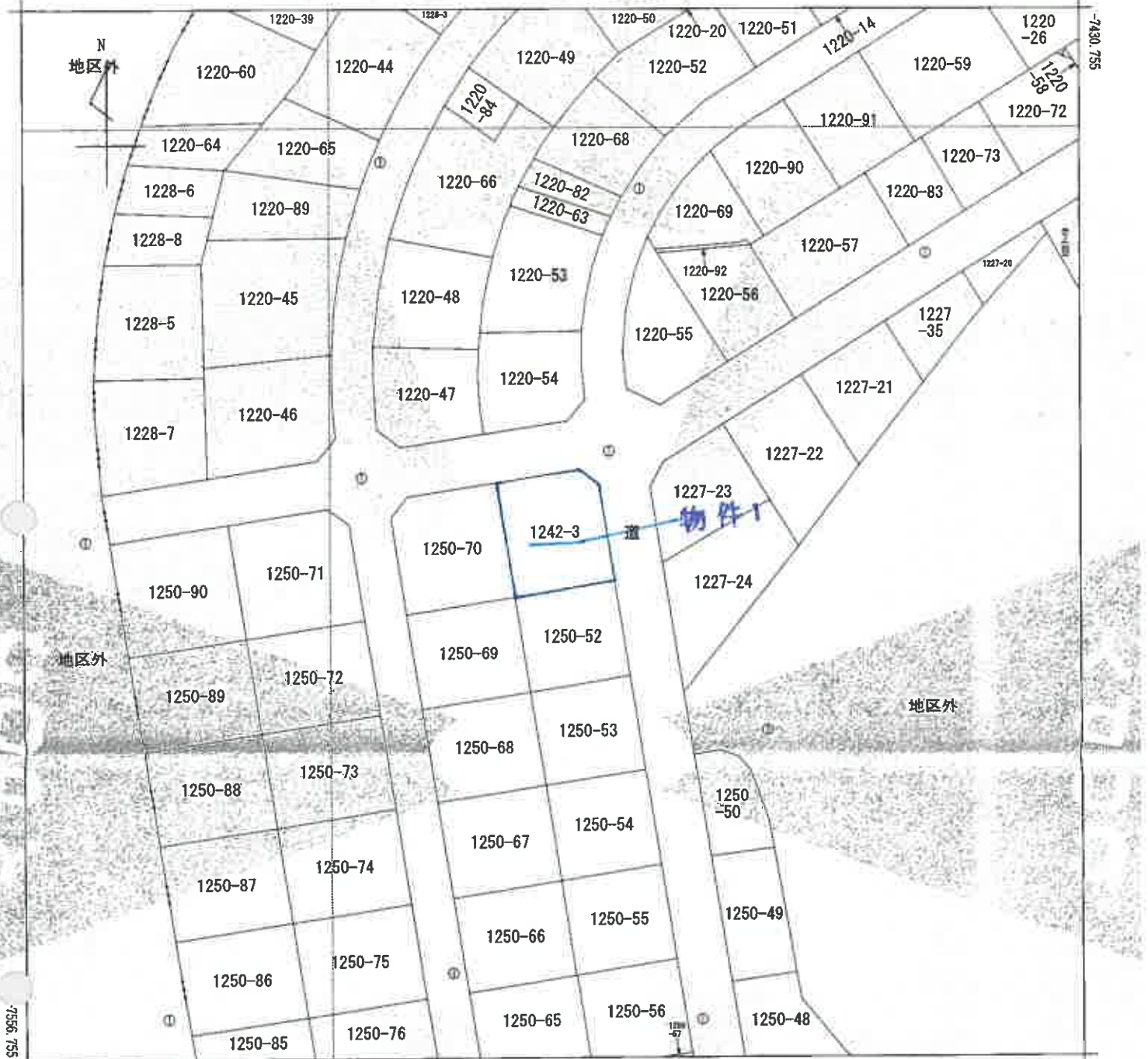
以 上



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版

日高市

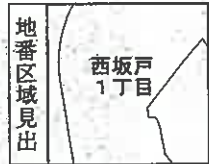
日高市役所



-45327.782 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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(touhokutaipeiyououki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所 在		坂戸市西坂戸一丁目				地 番		1242番3		
出力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成 年月日	昭和61年2月				備 付 年月日 (原図)	昭和62年3月17日			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2月5日

さいたま地方法務局坂戸出張所

地図整理番号：M12167

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

2109372

各階平面図

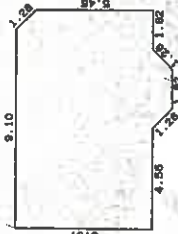
建物階平面図

家屋番号	1242-3
建物の所在	坂戸市西坂戸一丁目1242番地3

H6.4.7



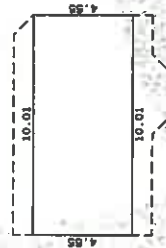
1階



求積表

9.10×6.37	$=$	57.9670
$(1.82 + 3.64) \times 0.91 / 2$	$=$	2.48430
$(5.46 + 6.37) \times 0.91 / 2$	$=$	5.36365
計		65.81555
床面積		65.83 m ²

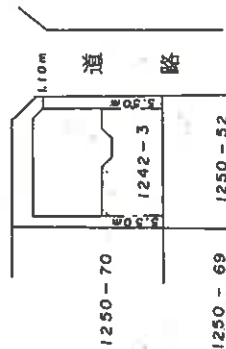
2階



求積表

10.01×4.55	$=$	45.5455
計		45.5455
床面積		45.54 m ²

道路



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

