

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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10月 2日から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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30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10月20日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 9月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	6,560,000 5,248,000	一括	1,312,000	29,615	0
1	3,020,000				
2	3,540,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 狭山市大字水野字本堀 | |
| | 地 番 | 8 4 9 番 2 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 2 . 6 9 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|
| 2 | 所 在 | 狭山市大字水野字本堀 8 4 9 番地 2 2 | |
| | 家屋 番号 | 8 4 9 番 2 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 4 . 2 2 平方メートル |
| | | 2階 | 2 8 . 9 8 平方メートル |
- (現況)
- | | | | |
|--|-------|----|--------------------|
| | 床 面 積 | 1階 | 約 5 9 . 5 8 平方メートル |
| | | 2階 | 2 8 . 9 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18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】

本件所有者が占有している。

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。）



物 件 目 録

- 1 所 在 狭山市大字水野字本堀
地 番 849番22
地 目 宅地
地 積 132.69平方メートル
- 2 所 在 狭山市大字水野字本堀 849番地22
家屋 番号 849番22
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 54.22平方メートル
2階 28.98平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約59.58平方メートル
2階 28.98平方メートル



令和7年(ケ)第8号
令和7年3月10日受理
令和7年4月17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 | 狹山市大字水野字本堀 |
| | 地 番 | 8 4 9 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 狹山市大字水野字本堀 8 4 9 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 8 4 9 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 2 2 平方メートル
2 階 2 8. 9 8 平方メートル |



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															
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	☒ 土地所有者 ☐ 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	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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約59.58㎡ 2階 28.98㎡															
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>				{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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	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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>				{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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 本件土地上にスチール製簡易物置がある。
- 2 公道と接する部分以外については、隣地とはフェンスで仕切られている。

■本件建物について

- 1 本件建物の1階に約5.36㎡の増築がある。
 - 2 1階の風呂が雨漏りすること。
 - 3 写真10のとおり、便器が外されている。
 - 4 本件建物には、経年による傷みがある。
 - 5 本件建物には、立ち入り調査の直前まで占有していたBの動産（所有権を放棄）が残置されている。以上の状況から、本件建物はAが動産を置いて、空き家の状況で占有しているものと思料される。
- 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 (元占有者)	1 私はAから本件建物を借りて居住していましたが、令和7年3月末に退去しました。 2 Aから本件3月末までに退去するよう言われた際に、転居先に持って行けない動産があったら、処分するので、本件建物内に残置したままでよいと言われました。そのため残置物があります。 3 上記2の残置動産については、私の所有権は放棄しました。 4 本件建物のお風呂に雨漏りがありました。 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

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。

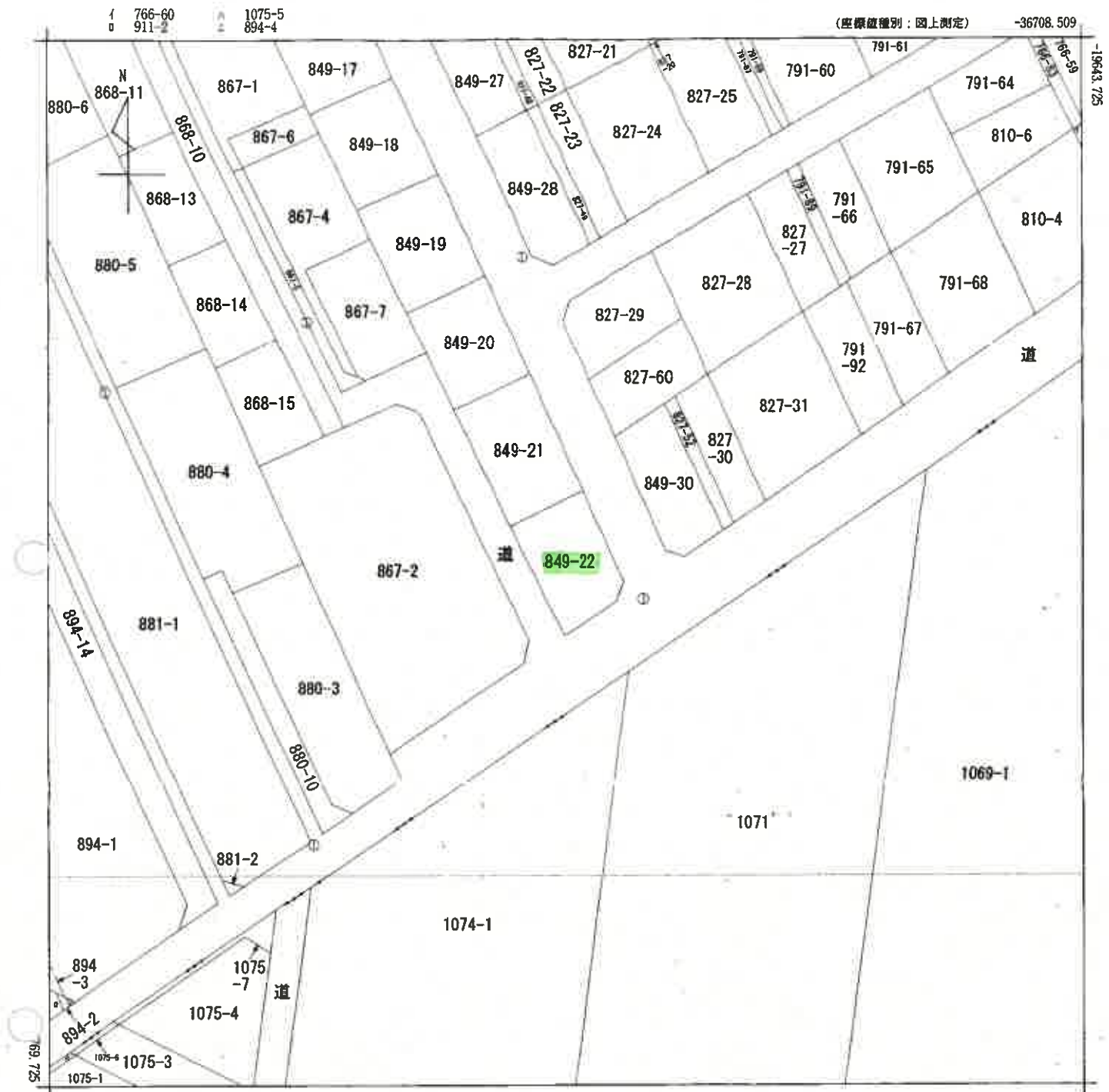
以上

(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14日 (金) 9:30-9:50	目的物件所在地	目的物件特定, Bと面談
7年3月26日 (水) 16:00-16:10	執行官室	Aに対して照会書作成・発送
7年4月4日 (金) 12:20-12:25	執行官室	Bから電話聴取
7年4月10日 (木) 12:50-13:25	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年4月10日 目的物件は不在であり, 立会人を立ち合わせ立ち入った。なお, 解錠技術者を同行した。 □ 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



-36833.509 (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。

地番区域見出し

大字水野

大字南入道

請求部	所在	狹山市大字水野字本郷				地番	849番22			
出力縮尺	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		

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。

A3判をA4判に縮小

令和6年12月20日
さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M25356

登記官

(7枚目)

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12月20日 さいたま地方法務局所沢支局

(8 枚目)

登記官

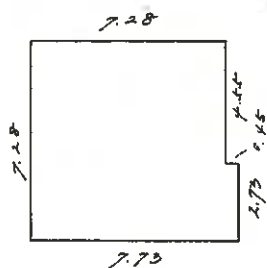
1496872

家屋番号 849番22

建物の所在 狭山市大字水野字本堀849番地22

各階平面図

1 階



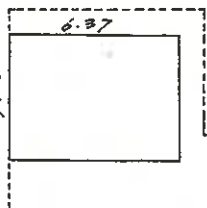
求積

$$7.28 \times 7.28 = 52.998$$

$$2.73 \times 4.45 = 12.228$$

$$\text{床面積 } 54.22 \text{ m}^2$$

2 階

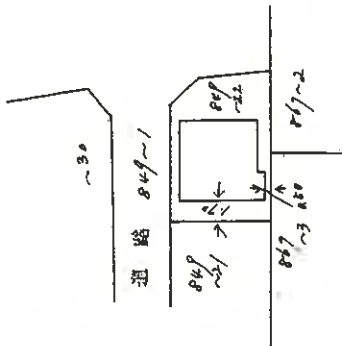


求積

$$6.55 \times 6.37 = 28.983$$

$$\text{床面積 } 28.98 \text{ m}^2$$

建物図面



S48,1,30

製作年月日
昭和四十八年一月三十日
製作者

申請人

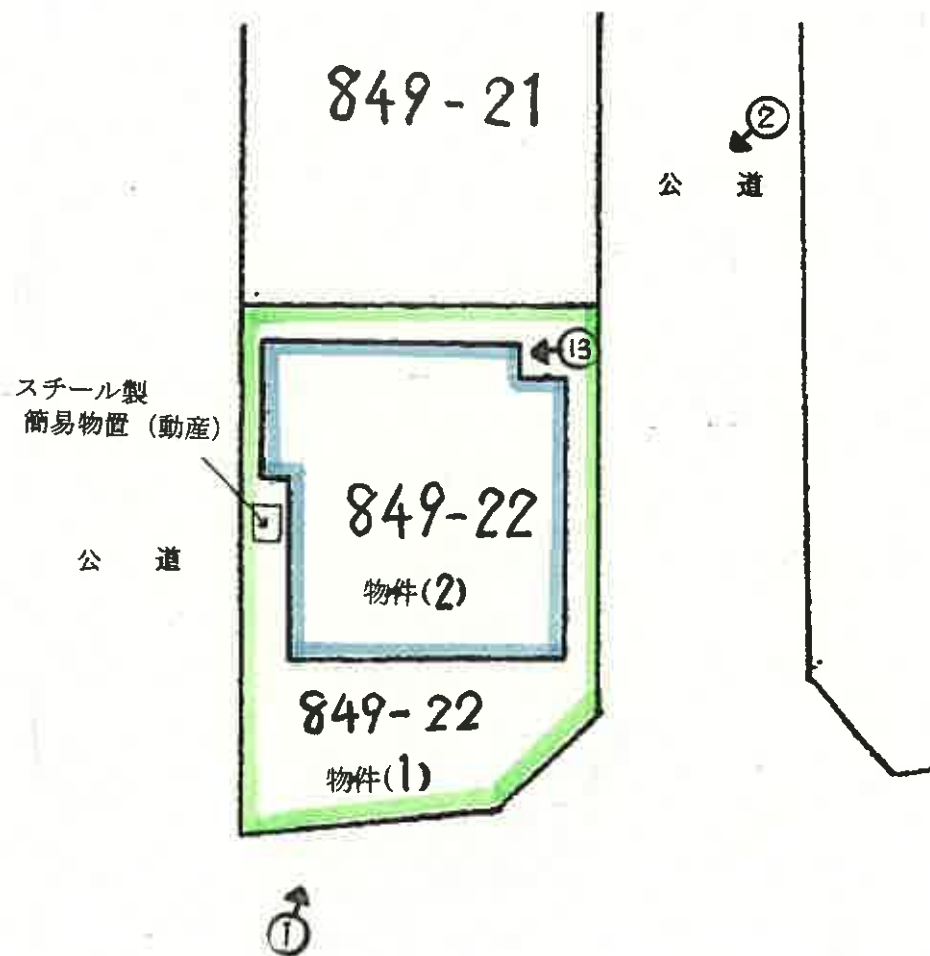
縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会用品紙)

A3判をA4判に縮小

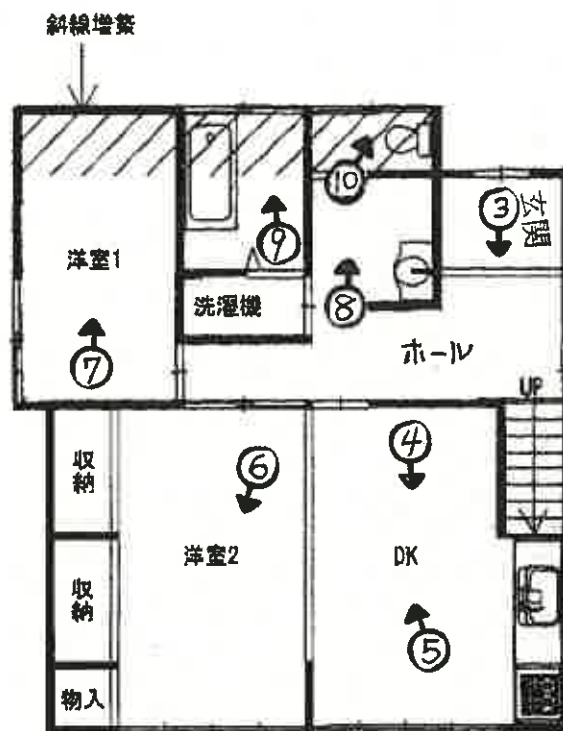
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)

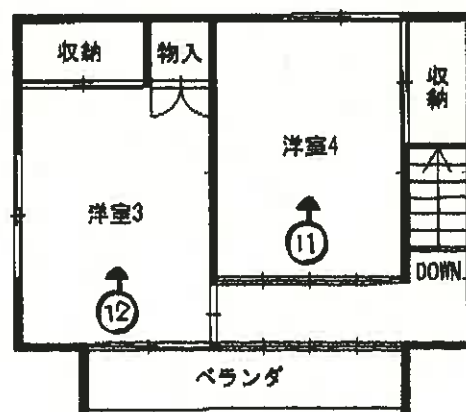


建 物 見 取 図

(写真位置○→)



1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13

令和 7 年 (ケ) 第 0 0 8 号
令和 7 年 4 月 10 日 現地調査
令和 7 年 4 月 14 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 | 狭山市大字水野字本堀 | | |
| | 地 番 | 8 4 9 番 2 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 2 . 6 9 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 狭山市大字水野字本堀 8 4 9 番地 2 2 | | |
| | 家屋 番号 | 8 4 9 番 2 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 4 . 2 2 | 平方メートル |
| | | 2階 | 2 8 . 9 8 | 平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 6,560,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,020,000 円
—	—
—	—
—	—
物件2 (建物)	金 3,540,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		1 階床面積に増築あり 床面積 1 階：59.58㎡
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）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線 入曽駅 南方 約1,500m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	戸建が建ち並ぶ既存の住宅地域				
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域			
		なし			
		60%			
		200%			
		なし			
		航空法49条水平表面			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模 形 状 地 勢 そ の 他	132.69 m ² （物件1） 長方形（有効宅地） 敷地内は平坦 なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南東	約8m	市道	等高	42条1項1号
			幹第16号線		
	北東	約6m	市道	約1m高	42条1項1号
			B第611号線		
	南西	約4m	市道	等高	42条1項1号
B第465号線					
土 地 の 利 用 状 況	物件1は物件2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. 宅地立地基準は都市計画法43条1項4号、政令34条2号、旧住宅地造成事業に関する法律4条に適合している。				
	b. 航空機騒音がある。				
	c. 武蔵藤沢駅 東方 約1,700m。				

2 建物の概況及び利用状況等（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12月20日 新築 約 52年 約 3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 サイディングボード、モルタル塗 クロス貼 クロス貼 長尺ビニールシート、板貼等 電気、ガス、給排水設備等 ○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
保守管理の状態	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. 1階は増築がある。	

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 (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	67,200	1.076	132.69	$\frac{1}{1}$	0.90	8,630,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	8,630,000

※ 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)

公示地 狭山-16

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 108,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{153.9} & \div & 67,200 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

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、三方路	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 2（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／㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
2	165,000	88.56	0.05	730,000
—	—	—	—	—
			合 計	730,000

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 52年 経済的残存耐用年数 3年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 10%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{(\text{経過年数 } 52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.05$$

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） ア	持分 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ
1	8,630,000	$\frac{1}{1}$	0.50	法定地上権	4,320,000
—	—	—	—	—	0
					4,320,000

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	8,630,000	▲ 4,320,000		1.00	0.7	3,020,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
2	730,000	+ 4,320,000	1.0 - 0.00	1.00	0.7	3,540,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						6,560,000

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

地価公示価格 狭山－16
所在 : 大字水野字月見野545番33外
価格 : 108,000 円/㎡
位置 : 西武新宿線 入曽駅 1,200m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 南西 4.5m 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 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

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)

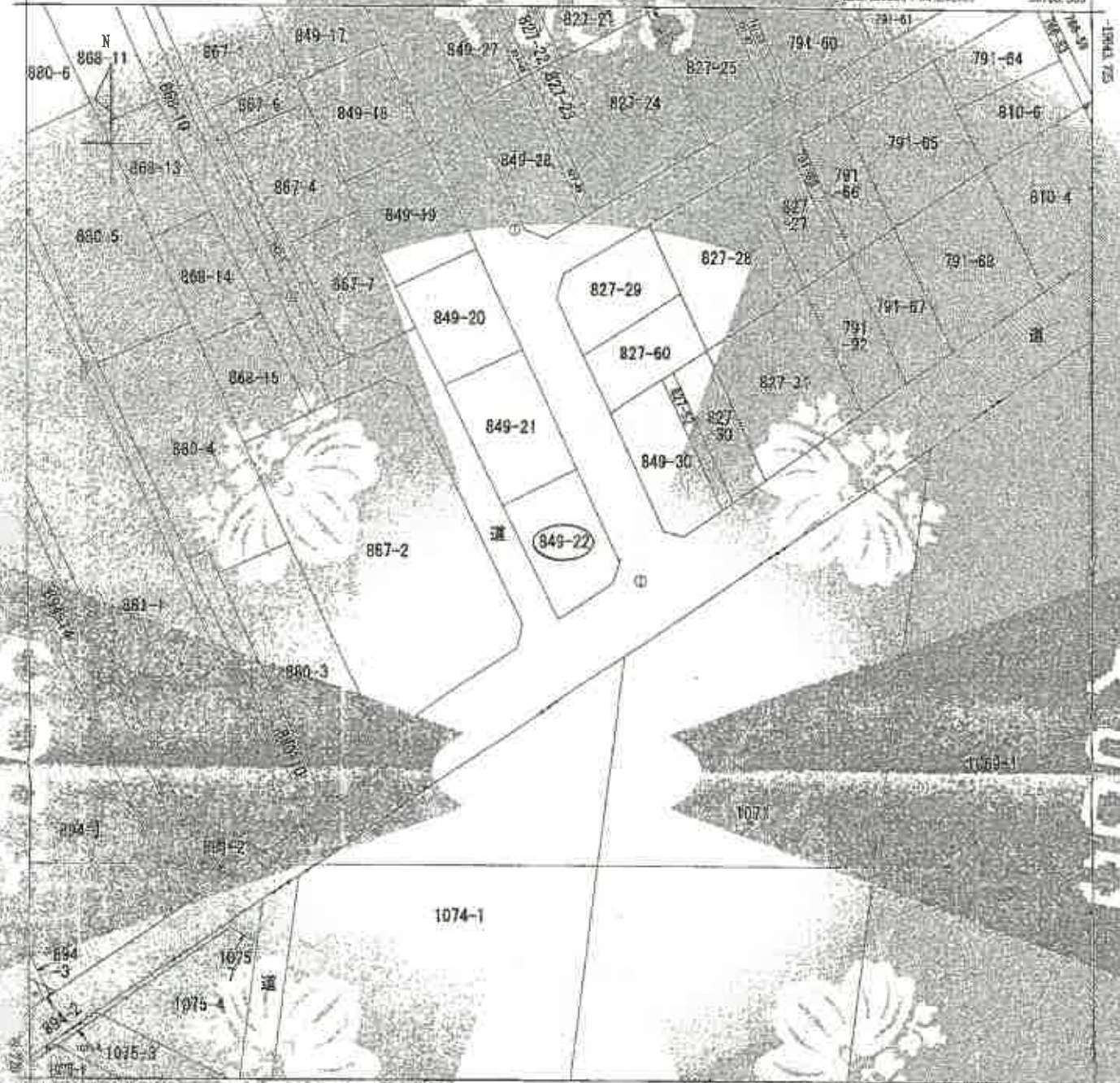
以下余白



1 : 15,500 相当

地図上の1センチは 約 155メートル

7-ケ-008位置図 昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25



（注）地籍図に準ずる図面に記載されている内容は、地籍図に準ずる図面に記載されている内容と一致するものとする。ただし、地籍図に準ずる図面に記載されている内容と一致しない場合は、地籍図に準ずる図面に記載されている内容とする。



地籍図(地籍) (国土地院)	所在地	埼玉県大津市大字水野字本郷	地番	849番22
出典	1/100	地籍図(地籍) (国土地院)	分限	地区に準ずる図面
作成年月日		備考	備考	備考

これは地籍図に準ずる図面に記載されている内容を証明した図面である。

令和6年12月20日

さいたま地方法務局第四支局

地図整理番号：M25356

登記官

(1/1)

7-ケ-008公図

A3→A4縮小

登記年月日：昭和46年12月20日

1496872

家屋番号	8442822
建物所在地	静岡県大井町大字大井町2-2

各階平面図

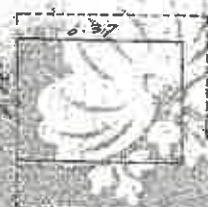
1 階



求積

$$2.73 \times 4.45 = 12.28$$

床面積 54.22 m²



求積

$$4.0 \times 3.5 = 14.00$$

建物図面



通風



建物平面図

54.22

作 業 年 月 日
昭和46年12月20日

申請人

縮 尺

1/200

（日本建築学会）

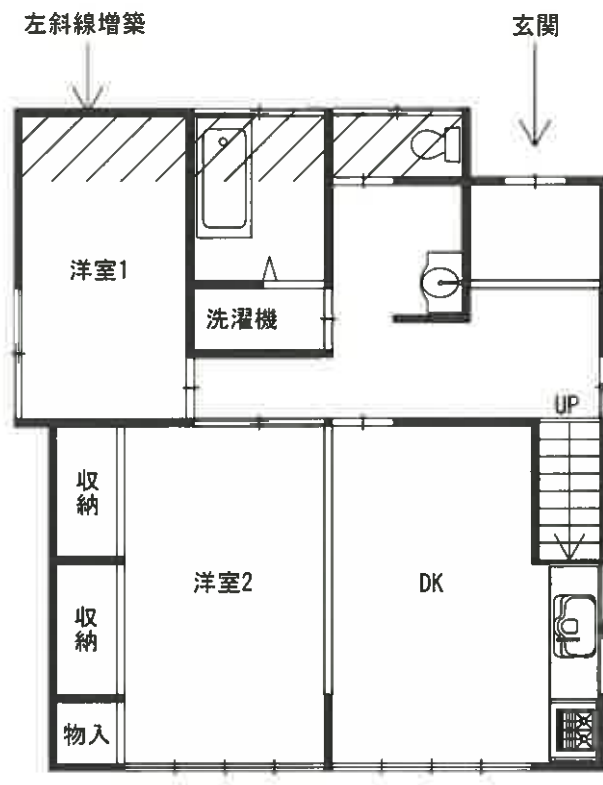
UCDX

1. 本図面に記載された内容は、登記簿記載の内容と一致するものと見做す。
令和6年12月20日 静岡県大井町大井町2-2

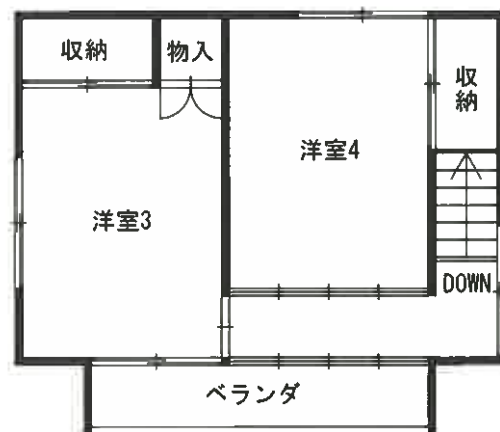
7-ケ-008建物図面

A3→A4縮小

地図整理番号：M25357



1 階平面図



2 階平面図

