

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 清 水 智 彦

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。	



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	1,640,000 1,312,000		328,000	52,220	0



物 件 目 録

1 所 在 入間郡三芳町大字上富字木ノ宮 1 5 5 1 番地 5 4

家屋 番号 1 5 5 1 番 5 4

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積	1 階	1 9 . 8 7 平方メートル
	2 階	3 3 . 1 2 平方メートル
	3 階	2 6 . 4 9 平方メートル

持分 3 分の 2



物 件 明 細 書

令和 7年 2月14日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 逢 坂 優

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者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】

- ・本件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。
- ・本件建物のために、その敷地（地番1551番54，所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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掲載されています。)



11

物 件 目 録

1 所 在 入間郡三芳町大字上富字木ノ宮 1551番地54

家屋 番号 1551番54

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	19.87平方メートル
	2階	33.12平方メートル
	3階	26.49平方メートル

共有者 A 持分3分の2



令和6年(ヌ)第52号
令和6年10月18日受理
令和6年11月12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 入間郡三芳町大字上富字木ノ宮 1551番地54

家屋 番号 1551番54

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	19.87平方メートル
	2階	33.12平方メートル
	3階	26.49平方メートル

共有者 **A** 持分3分の2



(建物用〈単独〉)

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1			
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 ☐			
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 本件は、Aの共有持分3分2についての売却である。 3 本件建物内で犬を1匹飼っている。 以上			
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 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり			
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在	入間郡三芳町大字上富字木ノ宮	
地 番	1 5 5 1 番 5 4	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	5 6 . 6 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人(☒ A (債務者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成 2 3 年 9 月 2 5 日	
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 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号] ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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)	1 本件建物は、私とB（売却外の共有持分権者）が住居として使用しています。 2 Bは義母です。 3 本件建物がB所有の1551番54の目的外土地を利用することについて、特に賃貸借関係はなく、無償で使用しています。 4 本件建物内で犬を1匹飼っています。 5 本件建物について、傾きや雨漏りはありません。 6 車庫の中にスチール製簡易物置（動産）がありますが、これはBの所有です。 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。

(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
6年10月25日 (金) 10:10-10:25	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
6年10月28日 (月) 9:00- 9:05	執行官室	A (債務者) から架電, 調査日の調整
6年11月9日 (土) 9:40-10:00	目的物件所在地	A (債務者) 立ち会いのうえ調査, 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



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字上富

請求部	所在	入間郡三芳町大字上富字木ノ宮				地番	1551番54			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和6年8月23日
東京法務局

地図整理番号：M76958

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成23年10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。
(さいたま地方裁判所川越支庁管轄)
令和6年8月23日 東京法務局

登記官

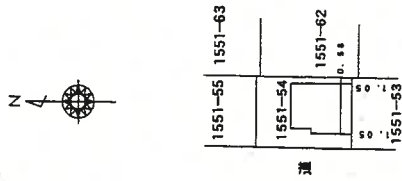
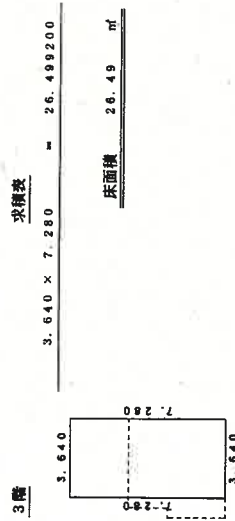
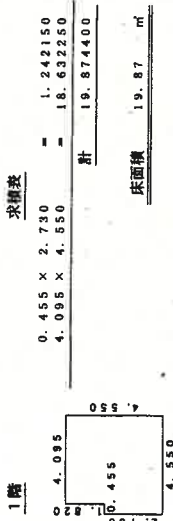
(8枚目)

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1551-54

建物の所在 入間郡三芳町大字上富字木ノ宮1551番地54



A3判をA4判に縮小

作成者

月25日作成

縮尺 1/250

申請人

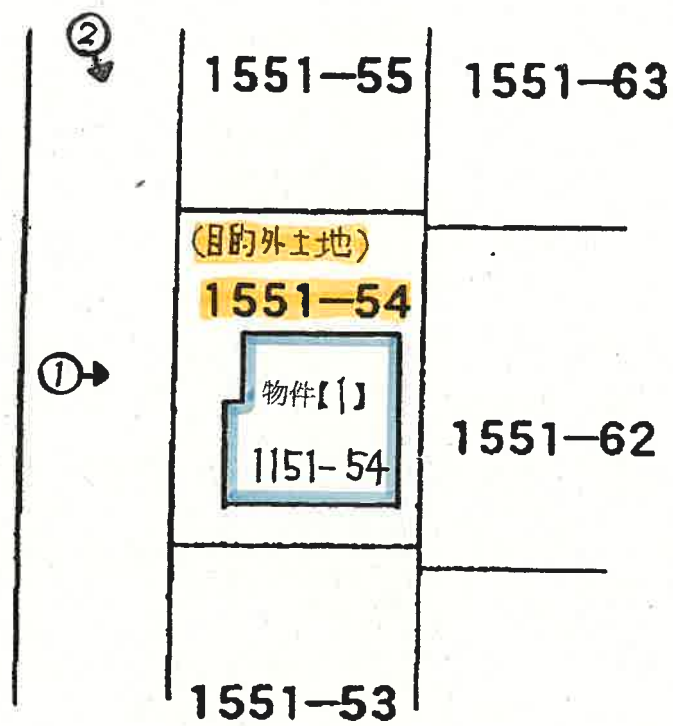
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M76959

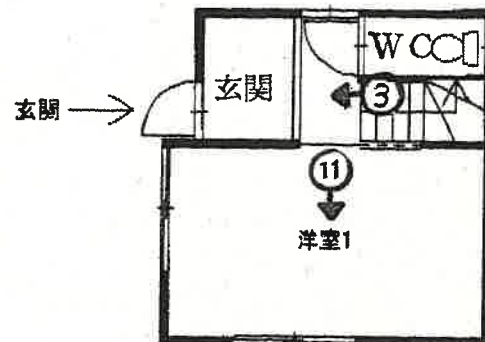
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )

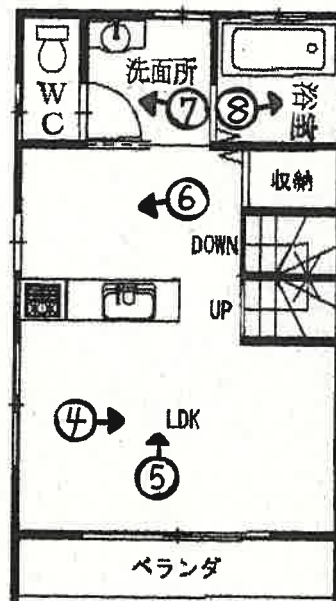


建 物 見 取 図

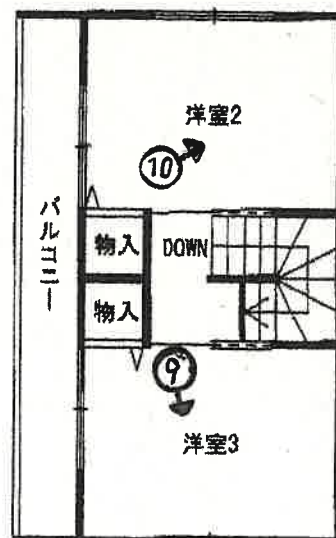
(写真位置○→)



1 階



2 階



3 階

(10 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 6 年 (又) 第 0 5 2 号
令和 6 年 11 月 9 日 現 地 調 査
令和 6 年 11 月 11 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 入間郡三芳町大字上富字木ノ宮 1551番地54

家屋 番号 1551番54

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 19.87平方メートル
2階 33.12平方メートル
3階 26.49平方メートル

共有者 A 持分3分の2



第1 評価額

一括価格（合計）	
金 1,640,000 円	
内訳価格	
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
物件1（建物）	金 1,640,000 円
_____	_____

- ① 物件1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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
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（件外）

位 置 ・ 交 通	東武東上線 ふじみ野駅 南西方 約3,800 m（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				
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	市街化調整区域			
	用 途 地 域	なし			
	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	1551番54 56.61 m ² 長方形 敷地内平坦 なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	西	約4 m	町道	等高	42条1項1号
			上富255号線		
土地の利用状況	件外地は物件1の建物の敷地として利用されている。				
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下 水	有 集中プロパン 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. 本件建物は適合証明により建築されている。 平成23年5月26日 NO. 230003 開発許可の取得はなく、線引前宅地の記録も無いので再建築では宅地立地基準について行政機関と相談要す。				

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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	平成23年 9月 25日 新築 約 13年 約 17年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディングボード クロス張 クロス張 フローリング、長尺ビニールシート等 電気、水道、ガス ○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
	施工程度	普通
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. 室内で犬を飼育している。	

第5 評価額算出の過程

- I 積算価格
1 基礎となる価格
① 件外（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
土地	72,900	0.900	56.61	$\frac{1}{1}$	1.00	3,710,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	3,710,000

※ 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 三芳－6

公示価格等 75,900 円／㎡ × $\frac{102.8}{100}$ × $\frac{100}{100.0}$ × $\frac{100}{107.1}$ ÷ 標準画地価格 72,900 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	
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	宅地立地基準	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	0%

② 物件 1

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
1	165,000	79.48	0.45	5,900,000
			合 計	5,900,000

ウ 現価率 … 物件 1

経過年数 13年 経済的残存耐用年数 17年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年}}{(\text{経過年数 } 13\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.45$$

2 積算価格の判定

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下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等割合構成比 (建物)

物件 番号	延床面積 (㎡)	構成比
1	79.48	1.0000
計	79.48	1.0000

② 土地利用権等価格 (建物)

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合			土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	3,710,000	1.0000	0.10	使用借権	370,000
合 計					370,000

③ 積算価格

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)	持分	積算価格 (円)	構成比
	ア	イ	ウ	(ア±イ)×ウ	
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
1	5,900,000	+ 370,000	$\frac{2}{3}$	4,180,000	100.00%
—	—	—	—	—	—
積 算 価 格 (合 計)				4,180,000	100.00%

Ⅱ 評価額

調整後の価格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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 (%) イ	占有減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	引受債務 相当額 カ	評価額 (円) ア×ウ×エ×オ×カ
—	—	—		—	—		—
—	—	—		—	—		—
—	—	—		—	—		—
—	—	—		—	—		—
—	—	—		—	—		—
1	4,180,000	100.00	1.0 — 0.0	0.49	0.8	0	1,640,000
—	—	—		—	—		—
	4,180,000		合計				1,640,000

占有減価修正 : ない
 市場性修正 : 持分2/3の建物のみを単独で売却 ▲ 51 修正率 : 0.49
 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。
 引受債務相当額 : ない

第6 参考価格資料

地価公示価格 三芳-6
所在 : 大字竹間沢字北側623番5
価格 : 75,900 円/㎡
位置 : 東武東上線 みずほ台駅 1,600m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 330㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 西 5m 町道
用途指定等 : 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅、工場等が混在する住宅地域

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 : 43,000 相当

地図上の1センチは 約 430メートル

6-ヌ-052位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25

(基準値種別：図上測定)

-30418.536

-17835.105

N

1856-1

1880-1

1881-1

1886-4

1887-1

1893

1890

1901-3

1881-4

道

1551-91

1551-48

1551-56

1551-64

1551-72

1551-47

1551-55

1551-63

1551-71

1551-2

1551-46

1551-54

1551-62

1551-70

1551-45

1551-53

1551-61

1551-69

1550-8

1551-44

1551-52

1551-60

1551-68

1551-43

1551-51

1551-59

1551-67

1551-42

1551-50

1551-58

1551-66

1551-41

1551-49

1551-57

1551-65

1550-6

1551-78

1551-40

1551-23

1551-31

1551-39

1550-5

1551-87

1551-14

1551-22

1551-30

1551-68

1550-17

1550-17

-30418.536

(基準値種別：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る図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面である。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正データ (reprojection/aiheiyouuki2011.par) による修正がされている。

地番区域見出し

大字上富

諸部	所在	大間郡三芳町大字上富字木ノ宮				地番	1551番54	
縮尺	1/500	精度	乙一	図面番号又は地番	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	備考 年月日 (原則)			備考 年月日				

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局川越支局蔵)

令和6年8月23日

東京法務局

登録官

地図整理番号：M76958

(1/1)

A3→A4縮小

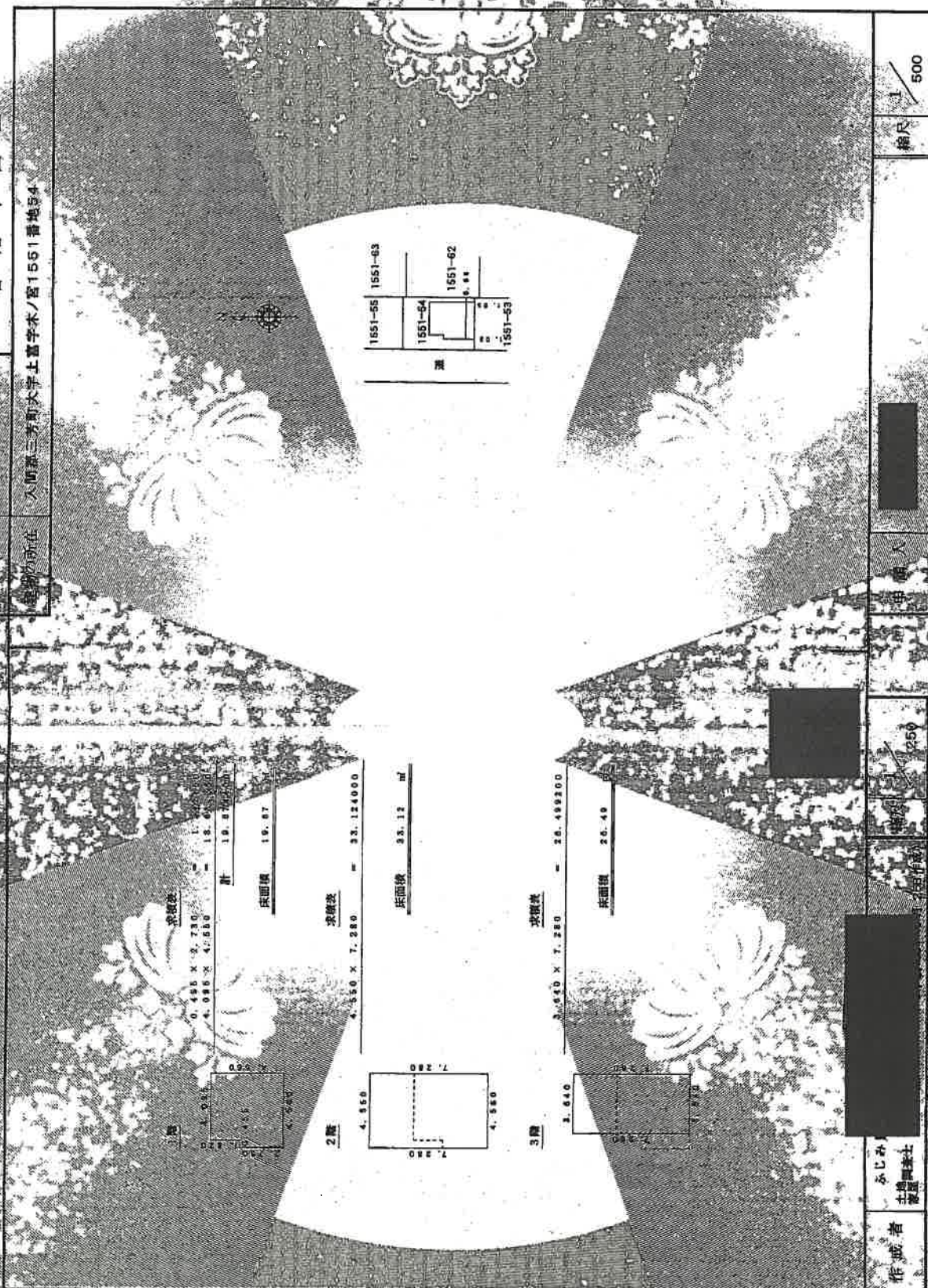
6 - ヌ - 052公図

登記年月日：平成29年10月26日

これは図面に記載されている図面を正確に写したものである。
(さいたま地方支庁川越支庁川越)
令和6年8月23日 東京支庁川越
6 - ヌ - 052建物図面

建物図面
各階平面図

図面番号	1551-54
建築物の所在	久間郡三芳町大字上富字水ノ宮1551番地34



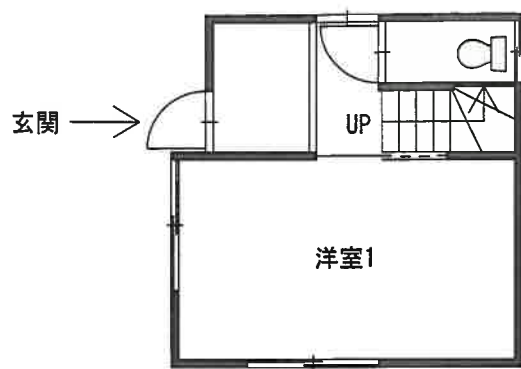
作成者
ふじみ
建設株式会社

縮尺
1/500

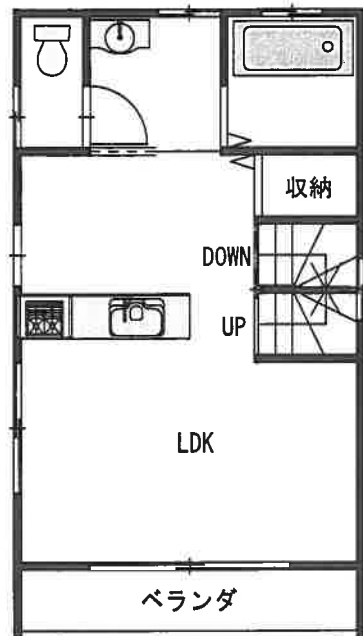
縮尺
1/500

地図管理番号：M76959

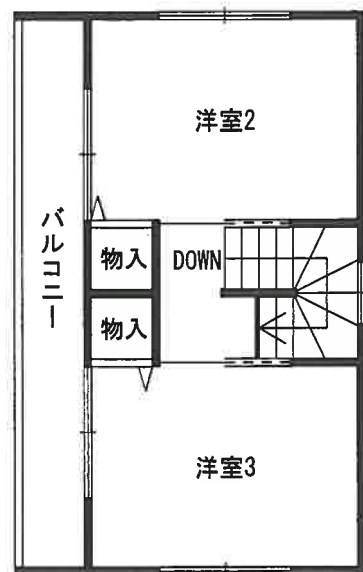
A3→A4縮小



1 階平面図



2 階平面図



3 階平面図

