

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月22日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻 井 教 行

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11月 6日から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月20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12月 4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11月25日 午前10時00分から 令和 7年11月28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10月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



\$16

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	13, 770, 000 11, 016, 000	一括	2, 754, 000	82, 862	22, 688
1	3, 910, 000				
2	9, 860, 000				



物 件 目 録

1 所 在 所沢市東狭山ヶ丘二丁目

地 番 2926番2

地 目 山林

地 積 158平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 所沢都市計画事業狭山ヶ丘土地区画整理事業区内

街区番号 56

画地番号 5-1

地 積 約106平方メートル

2 所 在 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 2925番地7、2925
番地10、2925番地11(換地 東狭山ヶ丘二丁
目予定地番56街区5-1画地)

家屋 番号 2925番7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 49.15平方メートル
2階 49.68平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻 井 教 行

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

【物件番号1】

土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

《 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 所沢市東狭山ヶ丘二丁目

地 番 2926 番 2

地 目 山林

地 積 158 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 所沢都市計画事業狭山ヶ丘土地区画整理事業区内

街区番号 56

画地番号 5-1

地 積 約106 平方メートル

2 所 在 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 2925 番地 7、2925
番地 10、2925 番地 11 (換地 東狭山ヶ丘二丁
目予定地番 56 街区 5-1 画地)

家屋 番号 2925 番 7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 49.15 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

令和 7年(ケ)第 59号
令和 7年 5月21日受理
令和 7年 6月11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 川 上 進

(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 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2926番2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 158平方メートル |
| 2 | 所 在 | 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 2925番地7、2925番地10、2925番地11(換地 東狭山ヶ丘二丁目予定地番56街区5-1画地) |
| | 家屋 番号 | 2925番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.15平方メートル
2階 49.68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(従前地) ☐ 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 ☒ 仮換地指定図のとおり(換地予定地)								
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									
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:								
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: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; 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									
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: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物には、私と家族が住んでおり、他に占有者はいません。なお、私の表札の下に掲げてあるAと記載された表札は、本件建物に設置した太陽光につけた名前です。 2 本件建物について、以前、業者に屋根瓦が1枚割れていると言われましたが、確認はしていません。また、室内で犬1匹及び猫1匹を飼っているため、壁面等にひっかき傷が複数あります。 3 すぐ近くを西武線が通っているため、電車の音がかなりします。 4 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。 5 ソーラーパネルは、平成22年5月ごろに私が設置したもので、費用は約500万円で、今年の8月に完済予定ですので、残債務は12万円くらいだと思います。また、所有権留保の特約の有無については分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

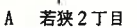
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
なお、本件建物2階屋根裏収納部分については、天井までの高さが概測によれば、1.5m未満であるため、床面積には算入しないこととした。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 3 本件建物内の壁面にひっかき傷、壁紙の剥がれ及び汚れが複数箇所認められた（その一部の写真④～⑥）。
- 4 現況調査時に、本件物件付近を通っている電車の音及び本件物件上空を飛んでいる航空機の音が、かなりうるさく感じられた。
- 5 本件土地には、平成21年6月30日に次のとおり仮換地指定がされている。
 - ① 仮換地の土地：56街区5-1画地 106㎡
 - ② 区画整理事業の完了予定年月日：令和11年3月31日終了予定
 - ③ 登記予定年月日：未定
 - ④ 使用収益開始日：仮換地指定日より1週間後
 - ⑤ 清算金：徴収 6,000ポイント前後（ポイント単価未定）
 - ⑥ 清算期日：未定
- 6 本件物件に設置されているソーラーパネルについては、次のとおりである。
 - ① 設置者：債務者兼所有者
 - ② 設置時期：平成22年5月ころ
 - ③ 設置費用：約500万円
 - ④ 残債務額：約12万円
 - ⑤ 所有権留保の契約の有無：不明
 - ⑥ 設置状況：屋根と一体型

(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5月24日(土) 10:20-10:35	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影
7年5月27日(火) 10:55-11:15	狭山ヶ丘区画整理事務所	仮換地調査・資料申請
7年6月10日(火) 10:45-11:15	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者兼所有者面談、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させて臨場した。 ☐ 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



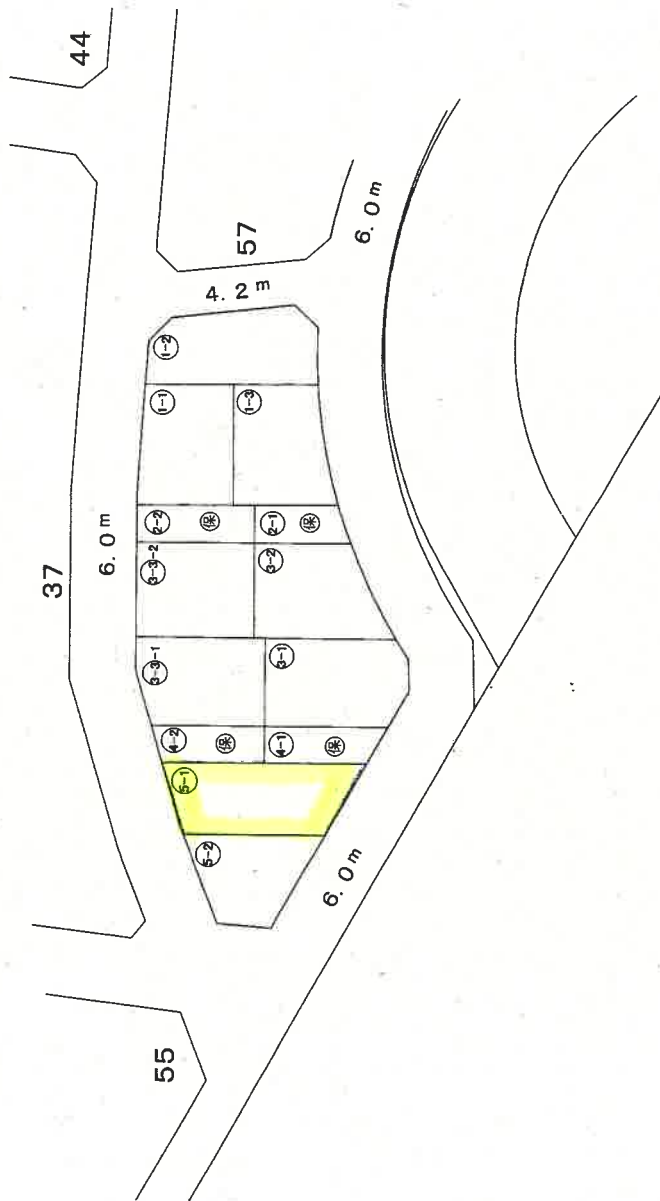
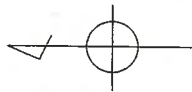
(6枚目)



所沢都市計画事業 狭山ヶ丘土地区画整理事業

56 B

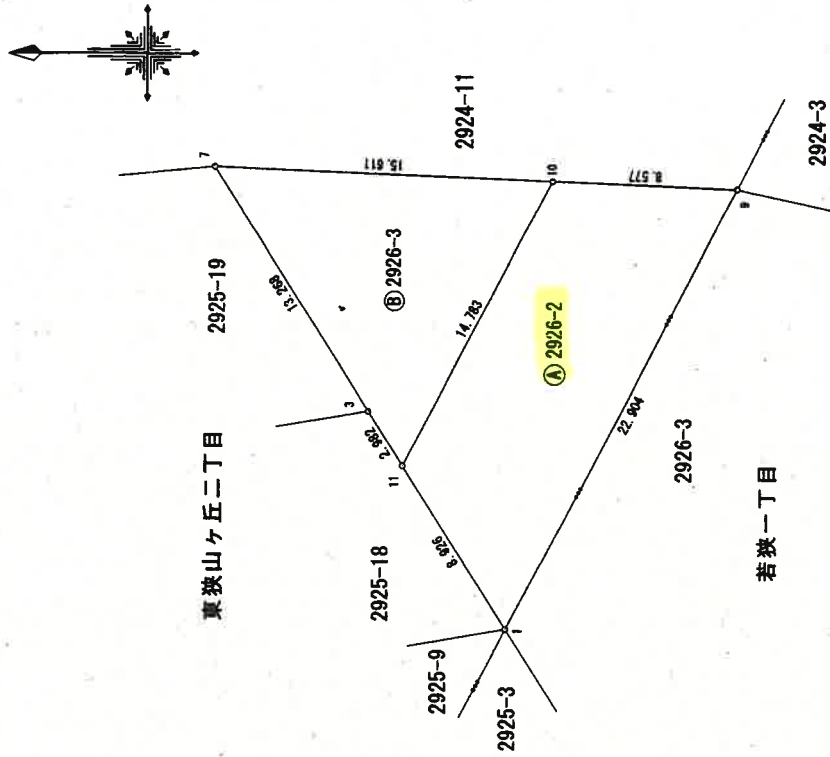
56 街区仮換地指定図 縮尺 1:500



凡 例	
—○—	地 区 界
6m	街路及び巾員
②	画 地 番 号
□	仮 換 地

所 沢 市

粗
武

$$\frac{1}{250}$$


(单位: m)

請求番号: 31-2

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。
(さいたま地方法務局所沢支局管轄)
令和7年3月4日 福岡法務局

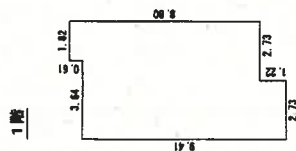
제품 소개

請求番号: 31-3

建各階平面圖

2925-7

所沢市東狭山ヶ丘二丁目2925番地7、2925番地10、2925番地11
(換地同所予定地番56街区5-1画地)

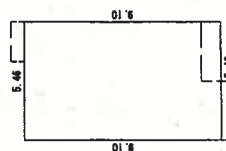


求積表

1.82	x	0.61	-	1.1102
5.46	x	8.19	-	44.7174
2.73	x	1.22	-	3.3306

計	19.1582
---	---------

床面積 49.15 m²

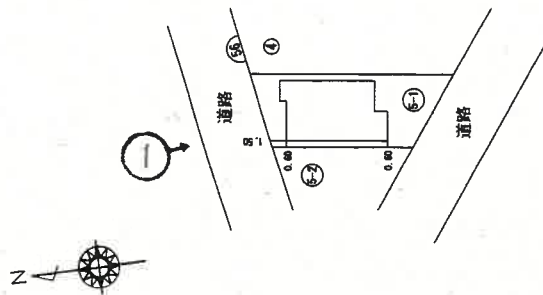


求積法

$$5.16 \times 9.10 = 47.6860$$

床面積	49.68	m ²
-----	-------	----------------

←○(写真撮影位置表示)



(单位: 元)

A3判をA4判に縮小

作者

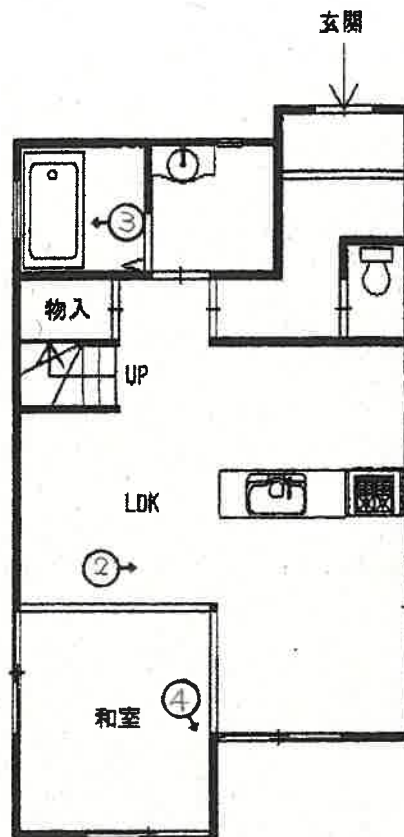
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

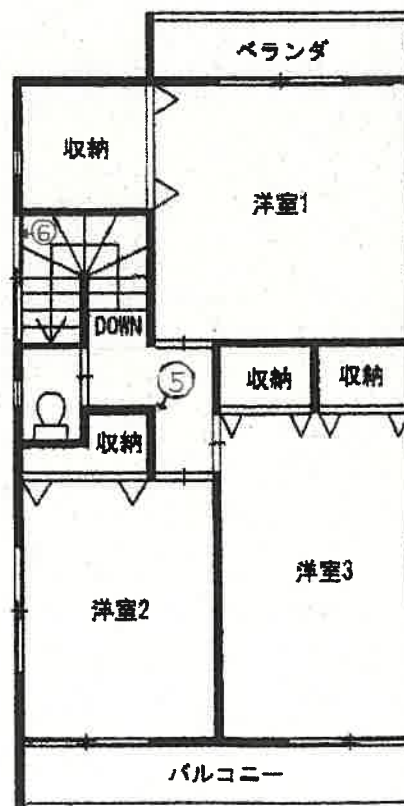
縮尺

$$\frac{1}{500}$$

建物間取図

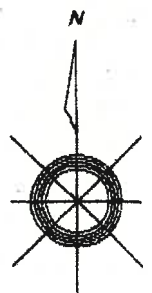


1 階平面図



2 階平面図

←○(写真撮影位置表示)





①



②



③



④



⑤



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 0 5 9 号
令和 7 年 6 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 12 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

姓 原 康 善 印

物 件 目 録

- 1 所 在 所沢市東狭山ヶ丘二丁目
 地 番 2926番2
 地 目 山林
 地 積 158平方メートル

- 2 所 在 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 2925番地7、2925
 番地10、2925番地11(換地 東狭山ヶ丘二丁
 目予定地番56街区5-1画地)
 家屋 番号 2925番7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 49.15平方メートル
 2階 49.68平方メートル



22

第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 13,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,910,000 円
_____	_____
_____	_____
_____	_____
物件2 (建物)	金 9,860,000 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	仮換地 56街区5-1画地 地積：106㎡
2	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）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線 狭山ヶ丘駅 南東方 約800m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	戸建が建ち並ぶ区画整理地区内の住宅地域				
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	市街化区域			
		第1種住居地域			
		60%			
		200%			
		なし			
		航空法49条進入表面			
画 地 条 件 等 (規模、形状等)	規 模 形 状 地 勢 そ の 他	106.00 m ² (物件1の仮換地数量) 台形 (有効宅地) 敷地内は平坦 二方路			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	北西	約6m	市道	等高	4 2 条 1 項 1 号
			4-434号線		
	南西	約 6 m	市道	等高	4 2 条 1 項 1 号
4-1319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			
	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. 狭山ヶ丘土地区画整理事業地内に位置する。				
	b. 航空機騒音がある。				
	c. 鉄道敷騒音がある。				
	d. 浸水想定0m。				

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	平成21年10月14日 新築 約 16年 約 14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 クロス貼 クロス貼 長尺ビニールシート、フローリング、畳等 電気、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	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. 室内で犬と猫を飼育している。 c. クロス破損と汚れが目立つ。 d. 屋根裏収納がある。 e. 太陽光パネルとヒートポンプ給湯機によるオール電化仕様。	

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	136,000	1.076	106.00	$\frac{1}{1}$	0.90	13,960,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	13,960,000

※ 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 所沢－32

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 153,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{101.4}{100} & \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{108.9} & \div & 136,000 \text{ 円／㎡} \end{array}$$

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、二方路	
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／㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	175,000	98.83	0.33	5,710,000
—	—	—	—	—
			合 計	5,710,000

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 16年 経済的残存耐用年数 14年

観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= \frac{14}{(16 + 14)} \times (1 - 0.30) = 0.33$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	13,960,000	0.60	法定地上権	8,380,000
—	—	—	—	0
				8,380,000

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	13,960,000	▲ 8,380,000		1.00	0.7	3,910,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
2	5,710,000	+ 8,380,000	1.0 - 0.00	1.00	0.7	9,860,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						13,770,000

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 所沢－32
所在 : 東狭山ヶ丘2丁目2914番35 (狭山ヶ丘第43街区16)
価格 : 153,000 円/㎡
位置 : 西武池袋線 狭山ヶ丘駅 900m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 120㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 北 6.2m 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 : 小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 仮換地図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以下余白



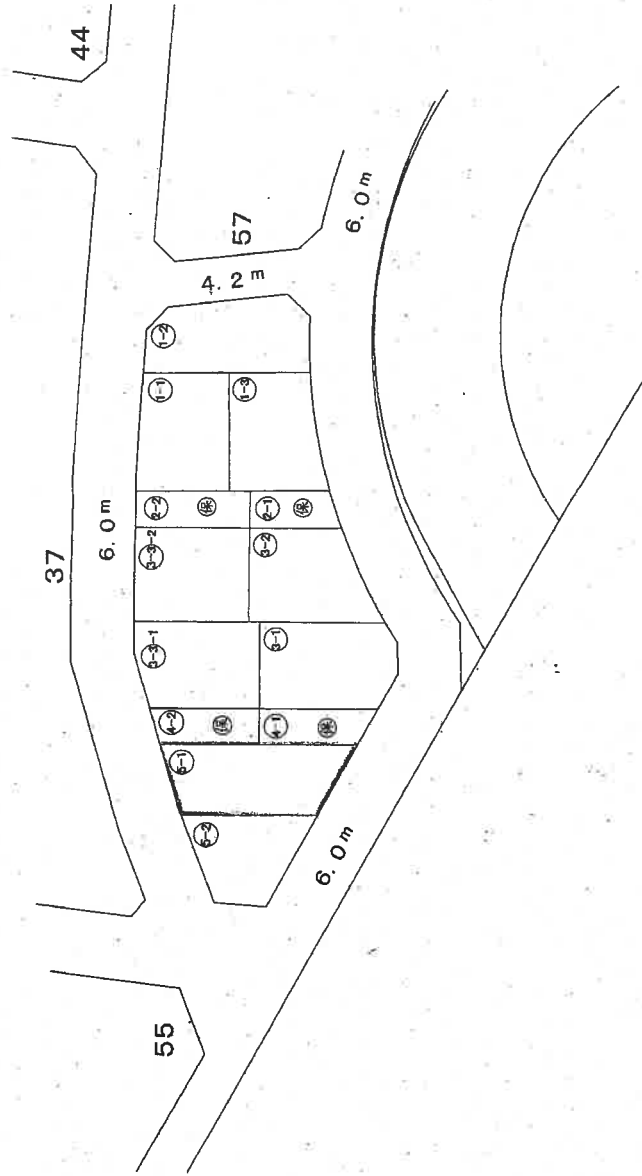
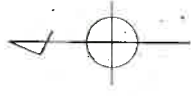
1 : 5,600 相当

地図上の1センチは 約 56 メートル

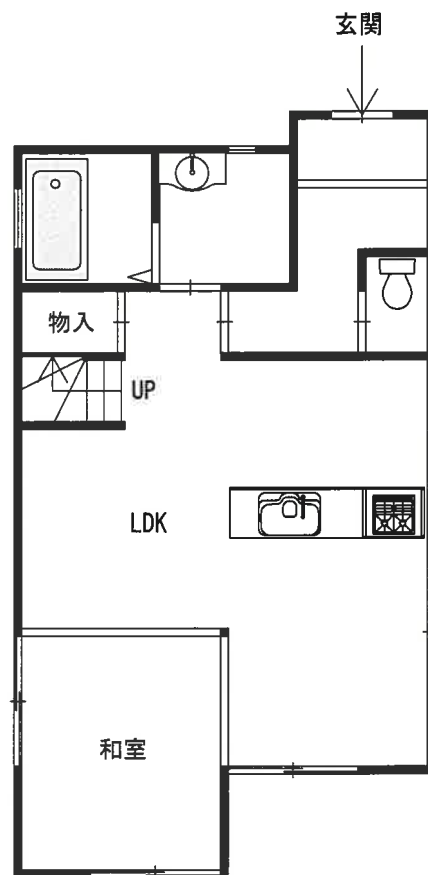
7-ケ-059位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25

56 B

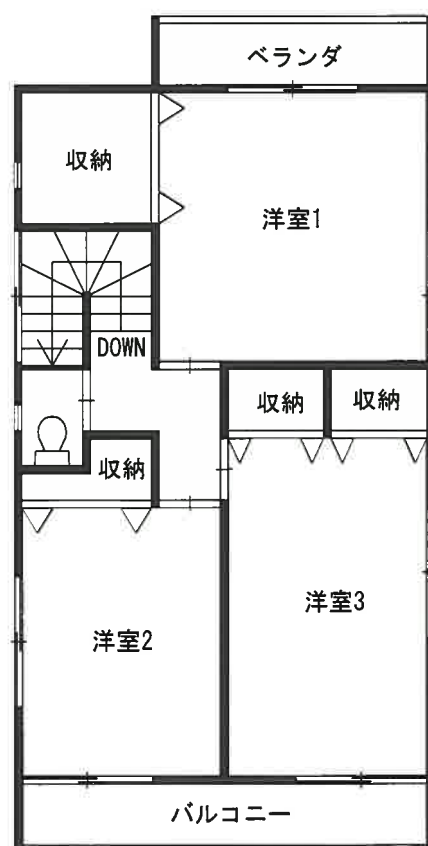
56 街区仮換地指定図 縮尺 1:500



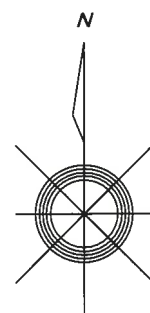
凡 例	地 区 界
—○—	道路及び市界
②	画地番号
□	仮換地



1 階平面図



2 階平面図



登記年月日：平成22年3月15日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(さいたま市地方税務局所沢支局管轄)

令和7年3月4日

福岡法務局

7-ケ-059建物図面

登記簿

A3→A4縮小

各階平面図

建物平面図

家屋番号 2925-7

建物の所在
所沢市東狭山ヶ丘二丁目2925番地7、2928番地10、2928番地11
(換地同所予定地番56街区5-1画地)

1階



求積表

1.82	×	0.01	=	1.1102
5.45	×	8.19	=	44.7174
2.73	×	1.23	=	3.3586
計				49.1862

床面積 49.18 m²

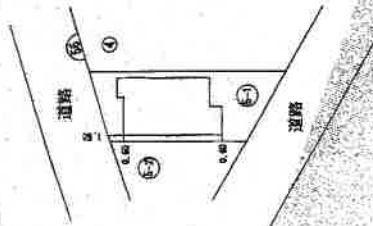
2階



求積表

5.45	×	0.10	=	0.5450
------	---	------	---	--------

床面積 0.55 m²



(単位：m)

作製者
埼玉
士屋敷
士屋敷

縮尺
1/250
(自作)

申請人

縮尺

1/500