

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 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。		



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	14,510,000 11,608,000	一括	2,902,000	53,634	18,428
1	5,750,000				
2	8,760,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 所沢市東所沢二丁目 |
| | 地 番 | 37番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 所沢市東所沢二丁目 37番地22 |
| | 家屋 番号 | 37番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.64平方メートル
2階 63.76平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8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 所沢市東所沢二丁目

地 番 37番22

地 目 宅地

地 積 115.82平方メートル

共有者 株式会社トップショット 持分10分の3

共有者 A 持分10分の7

2 所 在 所沢市東所沢二丁目 37番地22

家屋 番号 37番22

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 42.64平方メートル

2階 63.76平方メートル

共有者 株式会社トップショット 持分10分の7

共有者 A 持分10分の3



令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 4 月 9 日受理
令和 7 年 5 月 8 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 所沢市東所沢二丁目
- 地 番 37番22
- 地 目 宅地
- 地 積 115.82平方メートル
- 共有者 株式会社トップショット 持分10分の3
共有者 A 持分10分の7
- 2 所 在 所沢市東所沢二丁目 37番地22
- 家屋 番号 37番22
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 42.64平方メートル
2階 63.76平方メートル
- 共有者 株式会社トップショット 持分10分の7
共有者 A 持分10分の3

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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 { 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(A) ☐ 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 [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
■ B (Aの法定代理人)	1 本件建物には、私と母（A）の家族で住んでおり、他に占有者はいません。 2 本件建物について、床にきしむ箇所がありますが、それ以外には不具合は特にありません。 3 本件申立人である株式会社トップショットが、令和3年11月に本件物件の持分を取得した後、同社がAに対して当社の持分を買取るか、Aの持分を当社に売るか、当社に家賃を払うか、いずれかを求めてきたところ、当時Aが入院していたこともあり判断できないでいたことから、同社から訴訟が提起され、今回の競売に至りました。 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 本件土地上にある簡易物置は、いずれもAのものです。

(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)

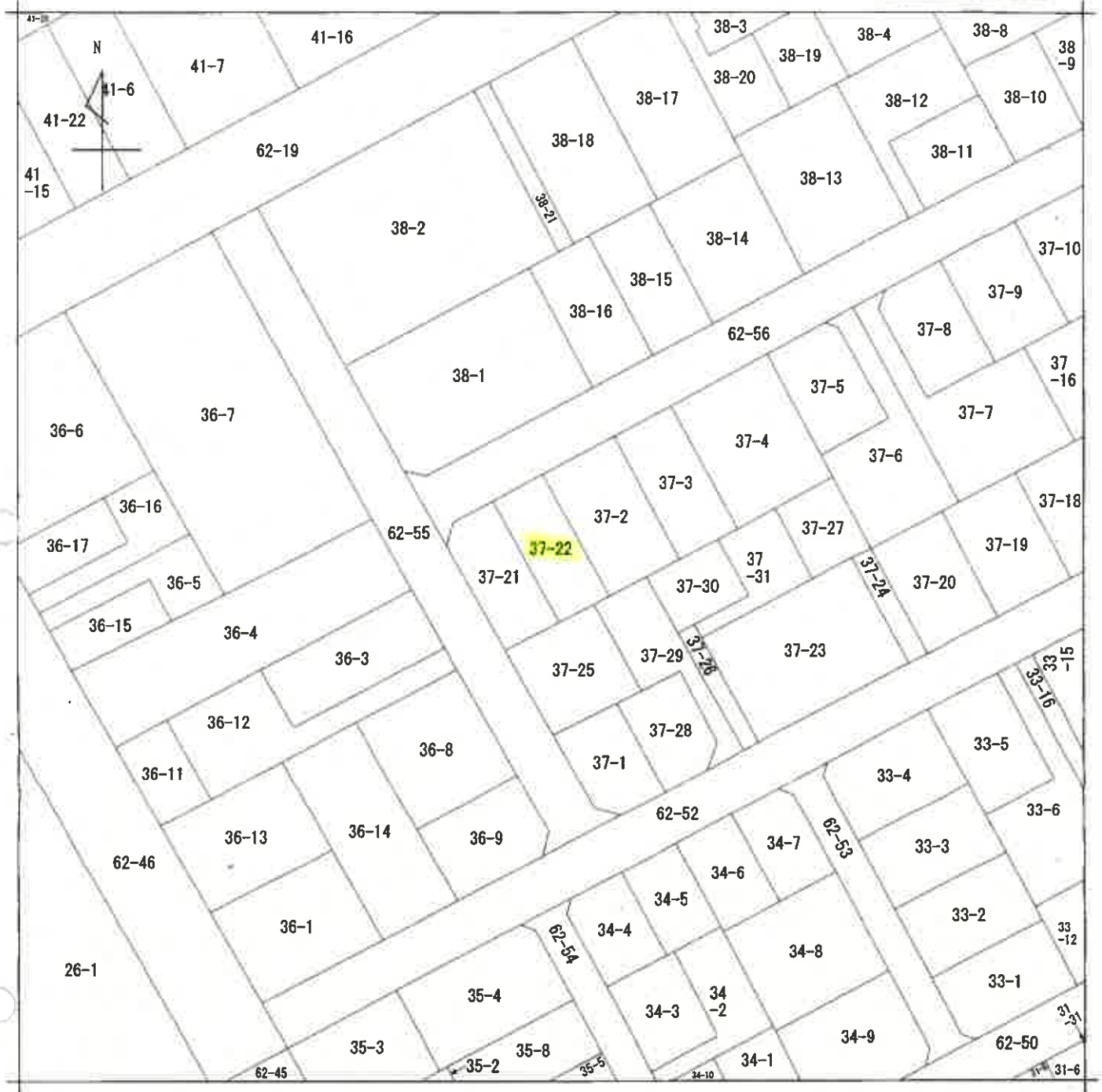
執行官の意見

- 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。
- 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 本件土地に接面する土地（地番62-56）は、所沢市所有の公衆用道路である。
- 4 本件建物1階LDの天井にシミ（写真⑤）及びひび割れ（写真⑥）が、階段壁面にひび割れ（写真⑦）が、それぞれ認められた。また、壁紙が全体的に黄ばんでいる。
- 5 本件土地上に、本件所有者Aが所有するスチール製簡易物置（動産）2個が存在する。

（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4月10日(木) 14:30-14:45	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 B面談、現況調査催告書交付
7年4月11日(金) 8:40-8:45	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年5月3日(土) 14:30-15:20	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 B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7年5月3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。

地番
区域見出

東所沢2丁目

請 求 部 分	所 在	所沢市東所沢二丁目				地 番	37番22			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和61年9月1日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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10日
さいたま方法務局所沢支局
登記官

請求番号：34-1

(6 枚目)

0058048

562.822

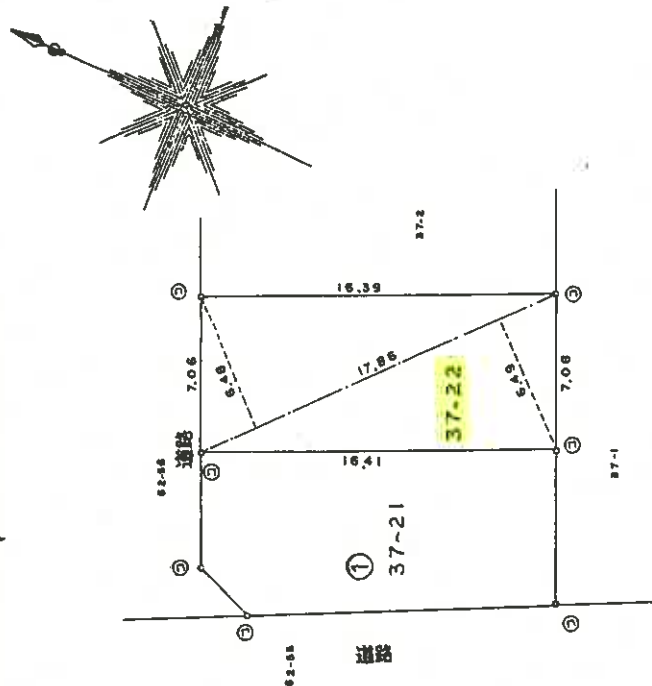
地積測量図

37-22, -21

所沢市東所沢2丁目

地番

土地の所在



計算式

$$\textcircled{2} \frac{37.22}{17.06 \times (6.49 + 6.49) \times \frac{1}{2} = 115.8221}$$

面積

115.82^{m²}

$$\textcircled{4} \frac{37.21}{231.675 - 115.8221 = 115.8529}$$

面積

115.85^{m²}

凡例	地番	境界線の種類	記号	境界線の価額
① 石	①	コンクリート杭	①	
② 金	②	金	②	
③ 金	③	金	③	
④ 金	④	金	④	
⑤ 金	⑤	金	⑤	

申請人

縮尺 1/250

作製者

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10日 さいたま地方裁判所所沢支部

登記官

(7枚目)

1051696

各階平面図

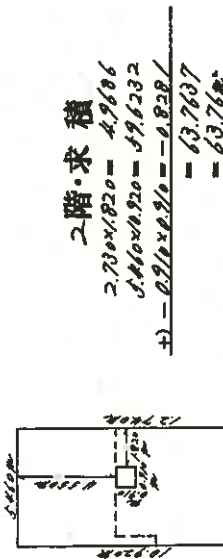
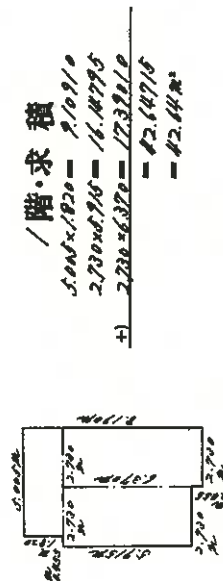
家屋番号 37番22

建物図面図

H1.7.4

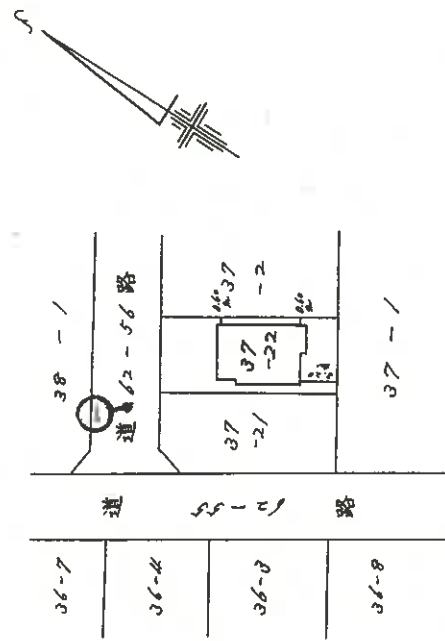
建物の所在 所沢市東所沢2丁目37番地22

各階平面図



床面積 1階 42.64715㎡ 2階 63.7637㎡ 延べ 106.4108㎡

建物図面



○ (写真撮影位置表示)

作製者

縮尺 1/250

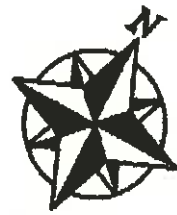
申請人

縮尺 1/500

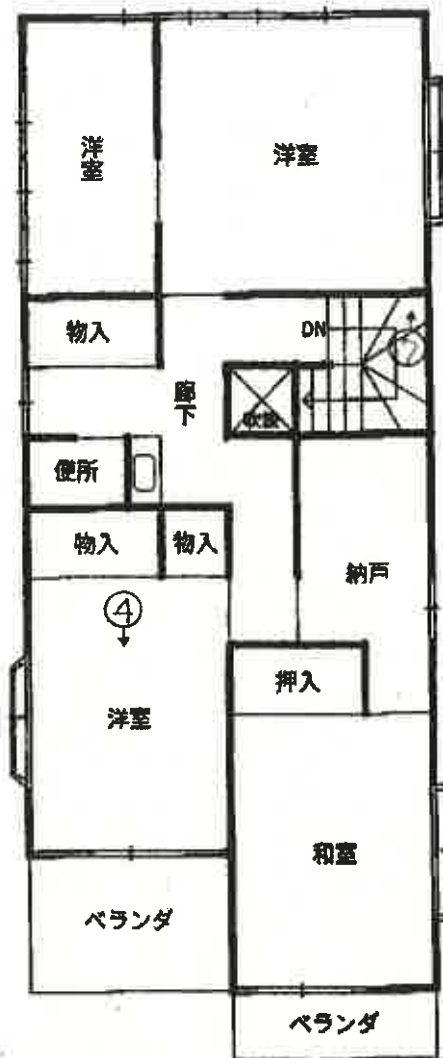
A3判をA4判に縮小

建物間取図

令和7年(ケ)第10号



2階



1階



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④



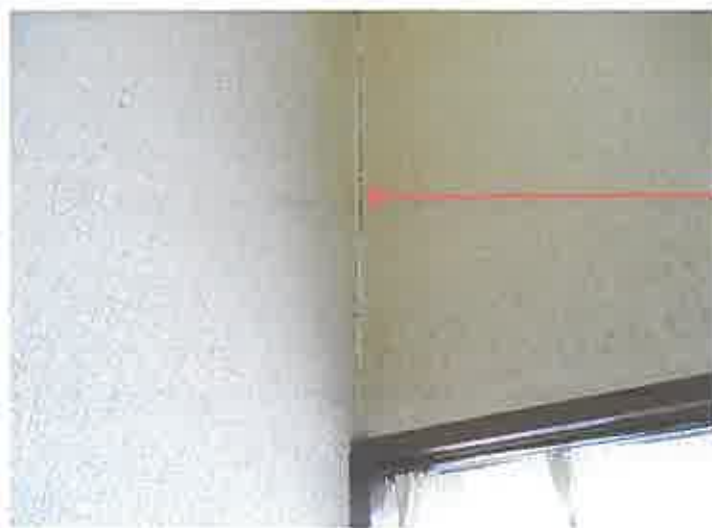
⑤

シミ



⑥

ひび割れ



⑦

ひび割れ

令和 7 年 (ケ) 第 10 号

令和 7 年 5 月 3 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

山 口 和 範

物 件 目 録

1 所 在 所沢市東所沢二丁目

地 番 37番22

地 目 宅地

地 積 115.82平方メートル

共有者 株式会社トップショット 持分10分の3

共有者 A 持分10分の7

2 所 在 所沢市東所沢二丁目 37番地22

家屋 番号 37番22

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 42.64平方メートル

2階 63.76平方メートル

共有者 株式会社トップショット 持分10分の7

共有者 A 持分10分の3



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 14,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,750,000 円
物件2（建物）	金 8,760,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 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	
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	J R 武蔵野線「東所沢」駅の北方約 950m（道路距離）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅とアパートが建ち並ぶ中、教会、事業所等も見られる区画整然とした住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	115.82 m ² 長方形 平坦 普通
接面道路の状況	北西 6m 舗装市道（2-928 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 等高接面	
土地の利用状況等	物件 2 の敷地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：あり ※敷地内までの引込がある場合は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	ガレージ（2 台分）あり	

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1年2月24日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル塗り 内 壁：ビニールクロス貼り、繊維壁 天 井：ビニールクロス貼り、敷目張り 床：フローリング、畳 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 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	築後約36年経過しており、経年及び使用に基づく汚染、摩滅箇所が見受けられる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○壁と天井のクロスが全体的に黄ばんでいる。 ○1階LDの天井にシミ。

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／㎡）	個別格差	地積（㎡）	持分	建付減価	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	197,000	1.00	115.82	$\frac{1}{1}$	0.90	20,530,000

※ 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）

地価公示地 所沢－18

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 191,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{96} & \rightleftharpoons & 197,000 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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である。

◇ 標準化補正 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : なし

オ 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/㎡)	現況延床面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	180,000	106.40	0.01	190,000

ウ 現価率

経過年数 36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) 80%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}}{(\text{経過年数 } 36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年})} \\ &\times (1 - 0.80) \div 0.01 \end{aligned}$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	20,530,000	0.60	法定地上権	12,320,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円）	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	20,530,000	－ 12,320,000		1.00	0.7	5,750,000
2	190,000	＋ 12,320,000	1.0	1.00	0.7	8,760,000
一括価格（合計）						14,510,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

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－18)

所 在 : 東所沢3丁目20番7

価 格 : 191,000 円/㎡

位 置 : JR武蔵野線「東所沢」駅約1.3km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 100 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東 6m 市道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真 (正本のみ)

以 上

N

位置図

1 : 15,000

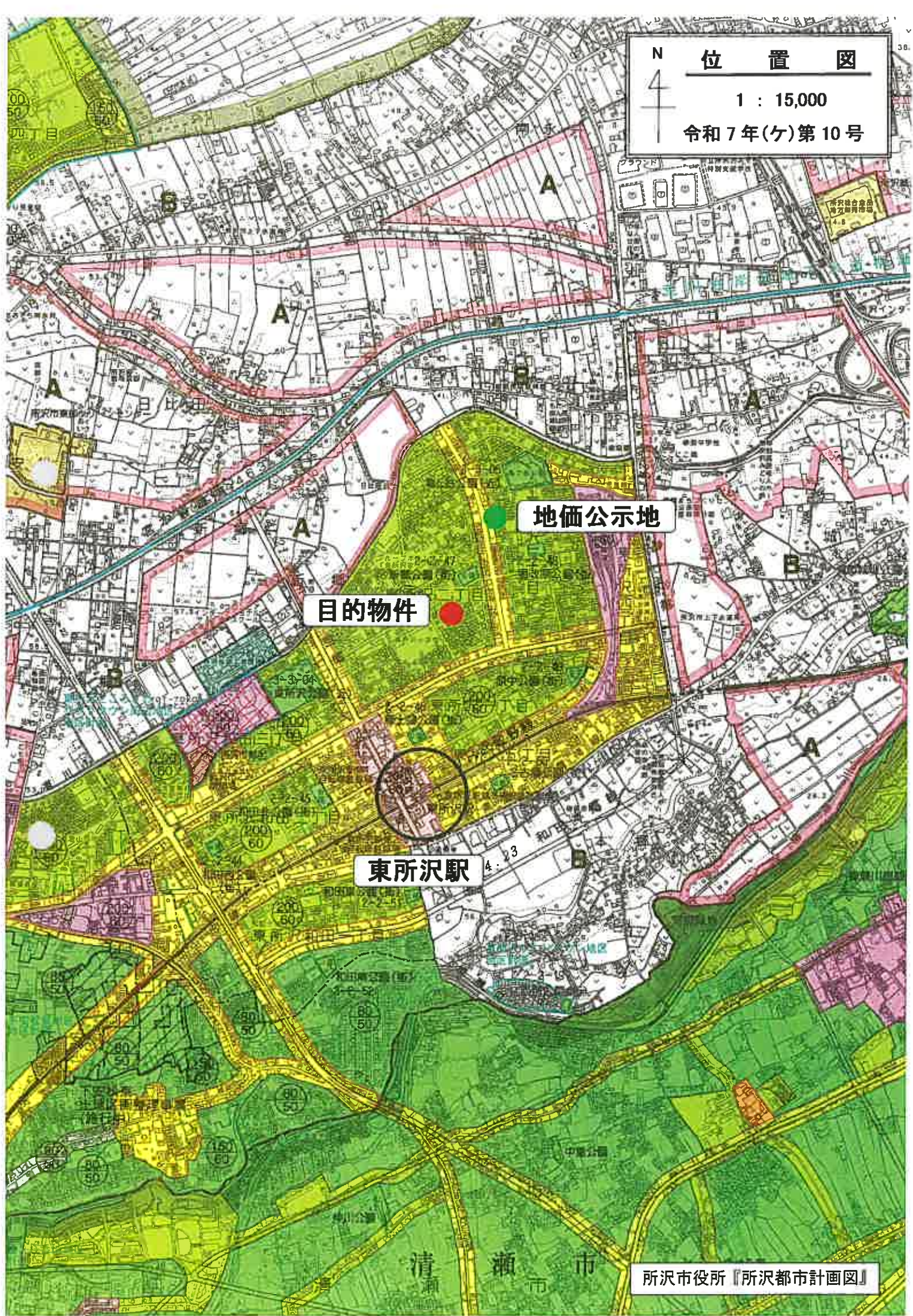
令和7年(ケ)第10号

地価公示地

目的物件

東所沢駅

所沢市役所『所沢都市計画図』



請求部	所在	所沢市東所沢二丁目				地番	37番22			
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年9月1日				備考 年月日 (原図)		補記事項			

面图

面
圖
物
建



$5065 - 1820 = 9109$
 $2730 \times 0.915 = 1614793$
 $1614793 - 1734010 = -119617$
 $= -119617$
 $= -119617$



$$\begin{aligned} 2,730 \times 1.820 &= 4,9686 \\ 3,410 \times 1.920 &= 6,5472 \\ +) - 0.910 \times 0.910 &= -0.8281 \\ &= 63.7637 \\ &= 63.7622 \end{aligned}$$

床面積 18.42.64 底: 106.40

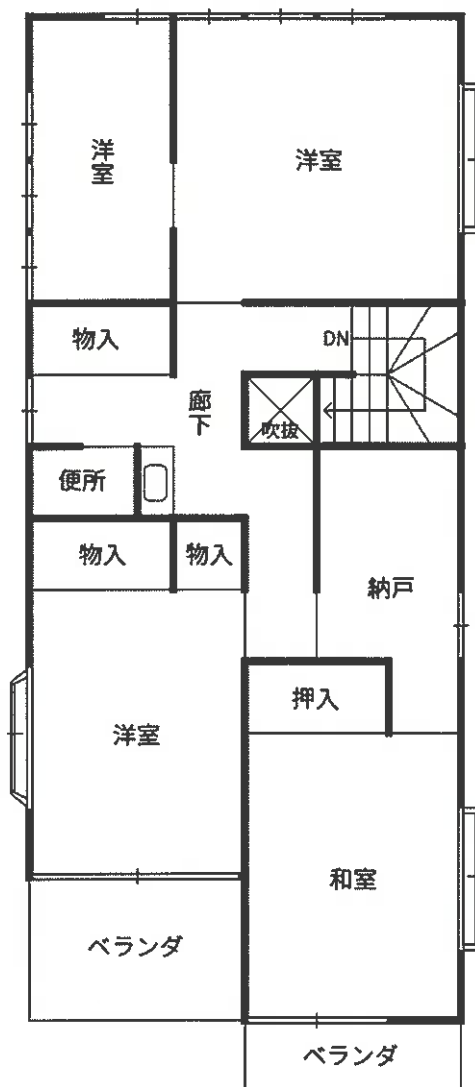
前記 1500

建 物 間 取 図

令和 7 年（ケ）第 10 号



2 階



1 階

