

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 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 令和 7年11月20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12月 4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 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 坂戸市泉町三丁目 | |
| | 地 番 | 15番20 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 111.88平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 坂戸市泉町三丁目 15番地20 | |
| | 家屋 番号 | 15番20 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 49.73平方メートル |
| | | 2階 | 49.73平方メートル |



物件明細書

令和 7年 9月 9日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清水 智彦

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掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 坂戸市泉町三丁目 | |
| | 地 番 | 15 番 20 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 111.88 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 坂戸市泉町三丁目 15 番地 20 | |
| | 家屋 番号 | 15 番 20 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 49.73 平方メートル |
| | | 2 階 | 49.73 平方メートル |



令和7年(ケ)第56号
令和7年5月30日受理
令和7年7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 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 | 坂戸市泉町三丁目 | |
| | 地 番 | 15 番 20 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 111.88 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 坂戸市泉町三丁目 15 番地 20 | |
| | 家屋 番号 | 15 番 20 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 49.73 平方メートル |
| | | 2 階 | 49.73 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			
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 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号			
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 本件土地に接する103番の目的外土地は、国の所有する公衆用道路である。
- 2 本件土地と隣地とは、フェンス等で仕切られている。

■本件建物について

- 1 本件建物の表札には、A（債務者兼所有者）の氏のほか、Bの表示がある。
- 2 本件建物の郵便ポストには、債務者兼所有者あての郵便物が存在した。
- 3 本件建物内には動産類は一切存在せず、債務者兼所有者が空き家の状態で占有しているものと思料される。
以上

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	本件建物について、時々人が来ることがありますが、誰も居住してないと思います。 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。なお、当職が6月4日に玄関ドアの隙間に挟んだ封書が、7月2日の立ち入り調査の際には、建物内の下駄箱の上に置かれていた。
- 以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月4日 (水) 14:00-14:15	☒ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☐	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6月10日 (火) 15:10-15:20	☐ 目的物件所在地 ☒ 執行官室 ☐	債務者兼所有者に対して照会書作成・発送
7年6月13日 (金) 10:25-10:35	☒ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☐	占有調査, 先日に玄関ドアの隙間に挟んだ封書がそのまゝの状態であることを確認
7年7月2日 (水) 10:00-10:25	☒ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☐	立会人を立ち合わせ調査, 写真撮影, 評価人同行, 近隣住民から聴取
7年7月4日 (金) 13:50-14:00	☐ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☒ 法務局坂戸出張所	接道について調査
年 月 日 () : - :	☐ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☐	
年 月 日 () : - :	☐ 目的物件所在地 ☐ 執行官室 ☐	

(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7年7月2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

登記年月日：平成2年3月15日

1116029

地積測量図

15-8, -19, -20

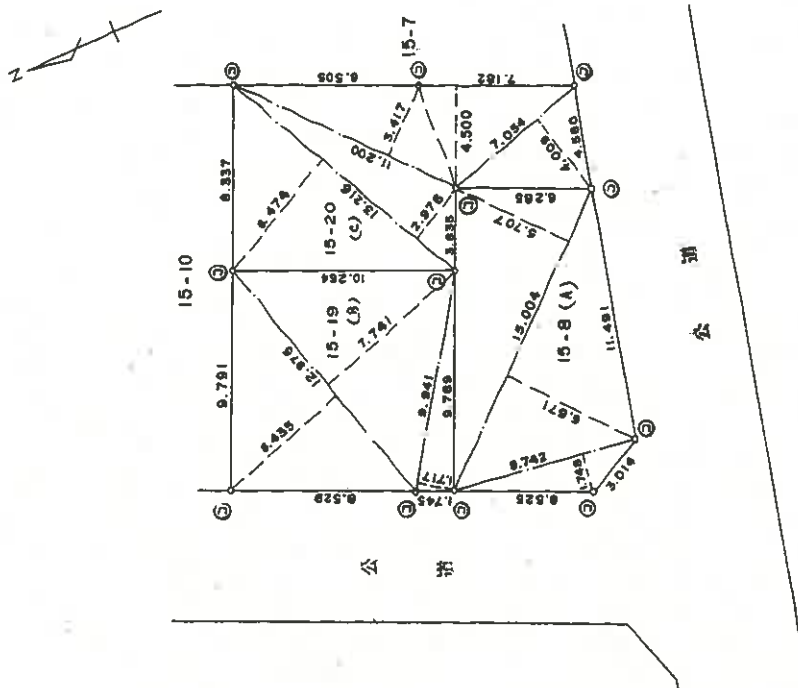
坂戸市泉町3丁目

A 分：15-8			
73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'
15.004 X	5.707 =	85.627628	
15.004 X	6.671 =	100.891684	
15.004 X	1.748 =	15.281016	
73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'
15.004 X	5.707 =	85.627628	
15.004 X	6.671 =	100.891684	
15.004 X	1.748 =	15.281016	
73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'
15.004 X	5.707 =	85.627628	
15.004 X	6.671 =	100.891684	
15.004 X	1.748 =	15.281016	
73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'
15.004 X	5.707 =	85.627628	
15.004 X	6.671 =	100.891684	
15.004 X	1.748 =	15.281016	
73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'
15.004 X	5.707 =	85.627628	
15.004 X	6.671 =	100.891684	
15.004 X	1.748 =	15.281016	

B 分：15-19			
73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'
12.975 X	1.717 =	17.068697	
12.975 X	7.741 =	100.439475	
12.975 X	6.435 =	83.494125	
73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'
12.975 X	1.717 =	17.068697	
12.975 X	7.741 =	100.439475	
12.975 X	6.435 =	83.494125	
73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'
12.975 X	1.717 =	17.068697	
12.975 X	7.741 =	100.439475	
12.975 X	6.435 =	83.494125	
73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'
12.975 X	1.717 =	17.068697	
12.975 X	7.741 =	100.439475	
12.975 X	6.435 =	83.494125	

C 分：15-20			
73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'
13.216 X	6.474 =	85.560384	
13.216 X	2.976 =	39.330816	
13.216 X	3.417 =	38.270400	
13.216 X	4.500 =	32.318000	
13.216 X	4.009 =	28.279488	
73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'
13.216 X	6.474 =	85.560384	
13.216 X	2.976 =	39.330816	
13.216 X	3.417 =	38.270400	
13.216 X	4.500 =	32.318000	
13.216 X	4.009 =	28.279488	
73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'	73°9' 74°0'
13.216 X	6.474 =	85.560384	
13.216 X	2.976 =	39.330816	
13.216 X	3.417 =	38.270400	
13.216 X	4.500 =	32.318000	
13.216 X	4.009 =	28.279488	

A3判をA4判に縮小



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	⑦	プラスチック杭			
②	コンクリート杭	⑧	金属杭			
③	金属杭	⑨	鋼杭			
④	金属杭					

製作者 工
 昭和 22 年 3 月 9 日 (作製)

作製者

22年3月9日作製

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会)

地図帳番号：M12284

(8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7年3月17日 さいたま市地方法務局坂戸出張所

登記官

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3月17日 さいたま地方裁判所坂戸出張所

(9枚目)

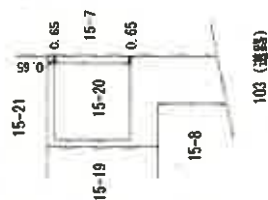
登記官

建物図面図
各階平面図

家屋番号 15番20

建物の所在 坂戸市泉町三丁目15番地20

1階2階(各階同型)
7.0525
7.0525
7.0525
7.0525
7.0525 x 7.0525 = 49.73775625
床面積 49.73㎡



(単位：m)

作成者

縮尺 1/250

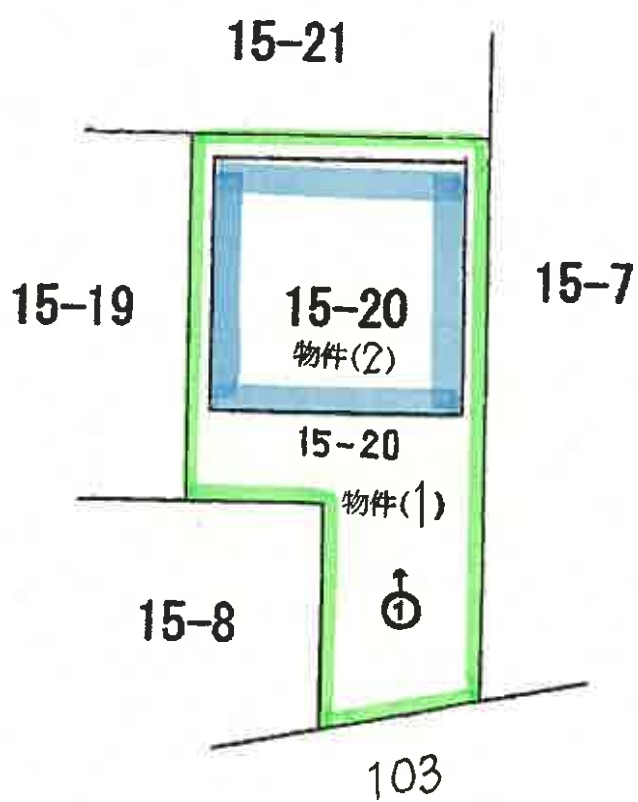
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

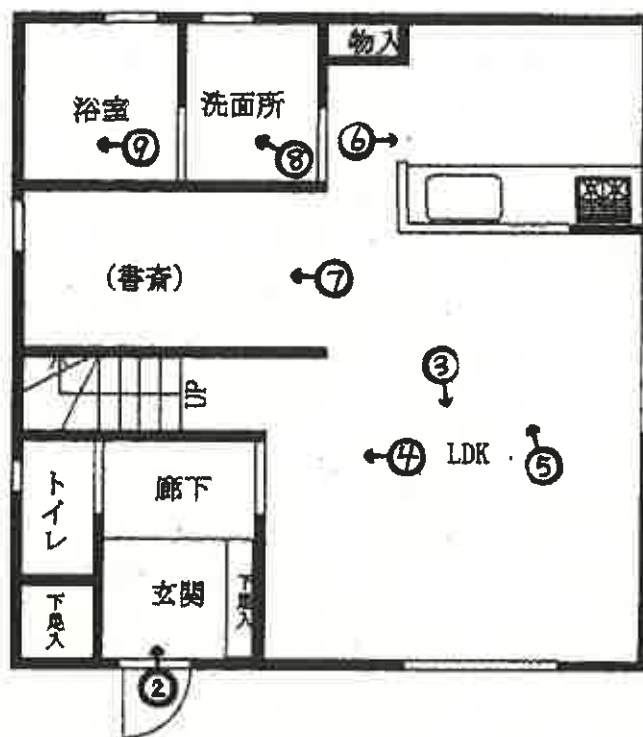
(写真撮影位置 )



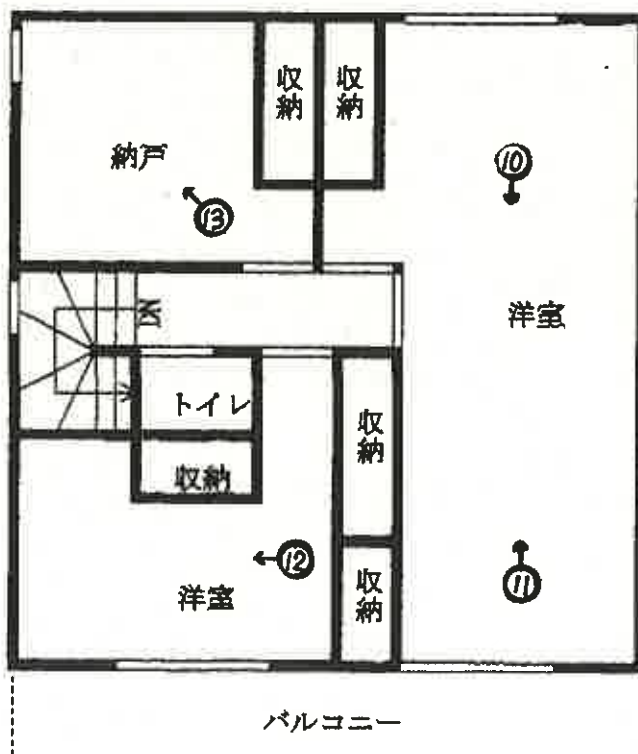
建物見取図

1階

(写真位置○→)



2階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和 7 年 (ケ) 第 5 6 号
令和 7 年 7 月 2 日 現地調査
令和 7 年 7 月 8 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 | 坂戸市泉町三丁目 | | |
| | 地 番 | 15番20 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 111.88平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 坂戸市泉町三丁目 15番地20 | | |
| | 家屋 番号 | 15番20 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 49.73平方メートル | |
| | | 2階 | 49.73平方メートル | |



第1 評価額

一括価格	
金18,490,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,910,000円
物件2（建物）	金15,580,000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

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	東武東上線「北坂戸」駅の南西方約1.4km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートのほか公園等も見られる栗生田大橋近くの住宅地域である。	
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種住居地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	111.88 m ² 不整形 栗生田大橋付近は高くなっている。物件1付近はほぼ平坦。
接面道路の状況	南約9.3m舗装市道第3862号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高	
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	・ 接面道路は建築基準法42条1項1号。	

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）：令和6年3月13日新築 経過年数：約1年 経済的残存耐用年数：約24年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、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
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

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	95,100	0.975	111.88	1.0	10,370,000

※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）

公示地 坂戸-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

97,500 円/㎡ × 100/100 × 100/101.5 × 100/101 = 95,100 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：公示地近隣は対象地近隣に比して、交通接近条件で優り街路条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として方位、減価要因として形状等を考慮した。

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	99.46	0.96	16,040,000

ウ 現価率：

経過年数1年、経済的残存耐用年数24年、観察減価率 なし

(計算式) $24 / (1 + 24) \times (1 - 0)$

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	10,370,000	0.60	法定地上権	6,220,000

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	10,370,000	-6,220,000		1.0	0.7	2,910,000
2	16,040,000	+6,220,000	1.0	1.0	0.7	15,580,000
一括価格 (合計)						18,490,000

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(坂戸－9)

所 在：坂戸市泉町 28 番 7

価 格：97,500 円/㎡

位 置：東武東上線「坂戸」駅約 1,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：149 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東 6m 市道

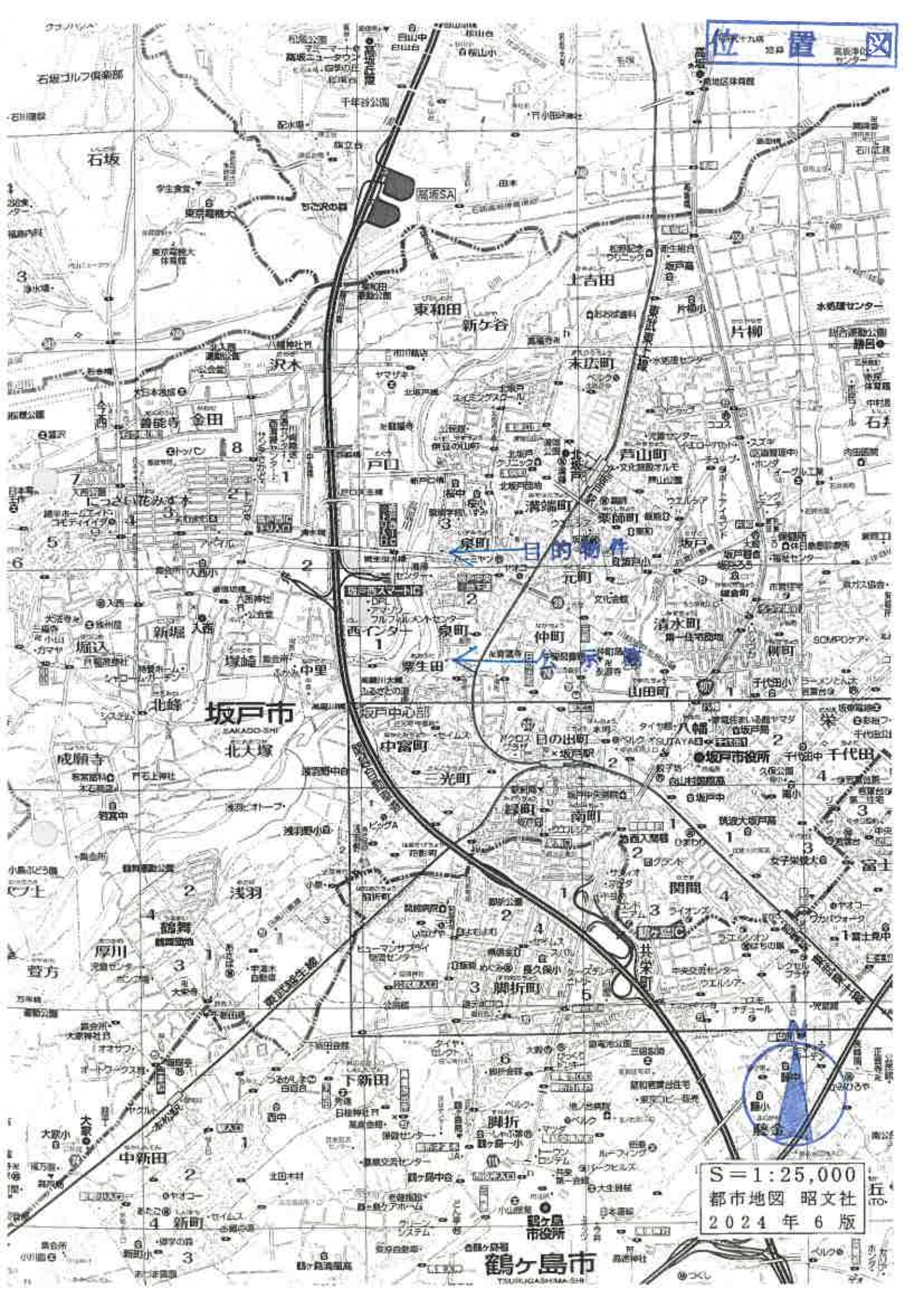
用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

地 域 の 概 要：中小一般住宅等のほか空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

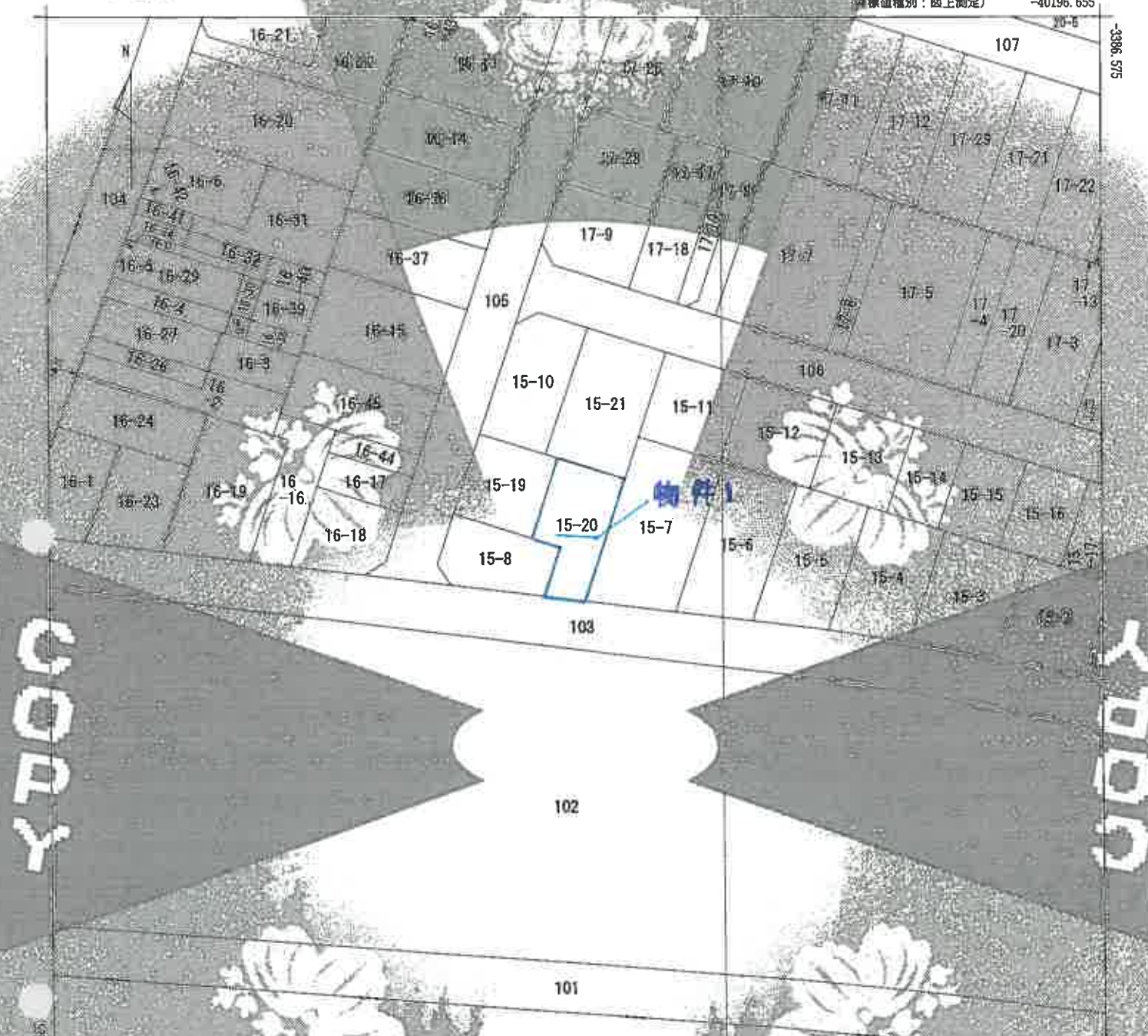
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上



S = 1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版

鶴ヶ島市
TSURUGASHIMA-SHI



（注）地図に準ずる×箇所は、土地の区画等明確にした不動産登記法上の地図が備え付けられるまでの間、これに代わる現況として備え付けられている地図で、土地の位置及び形状の記載を正確とする旨です。

地產經紀

附錄 3-1 目

清部 寒令	所在	坂戸市堀町二丁目		地番	15番20
出 産	力 戸	500	積 込 分	中 三	年 終 文 金
年 月 日	平成2年1月21日	作 成 日	平成2年1月21日	種 別	土地區画整理所在区

これは地図で示す各区域の面積を求め、その合計が、その国の面積である。

令和7年3月17日

さいたま地方去後局販

地圖整理番号：M12283

(1/1)

A3をA4に縮小

COPY

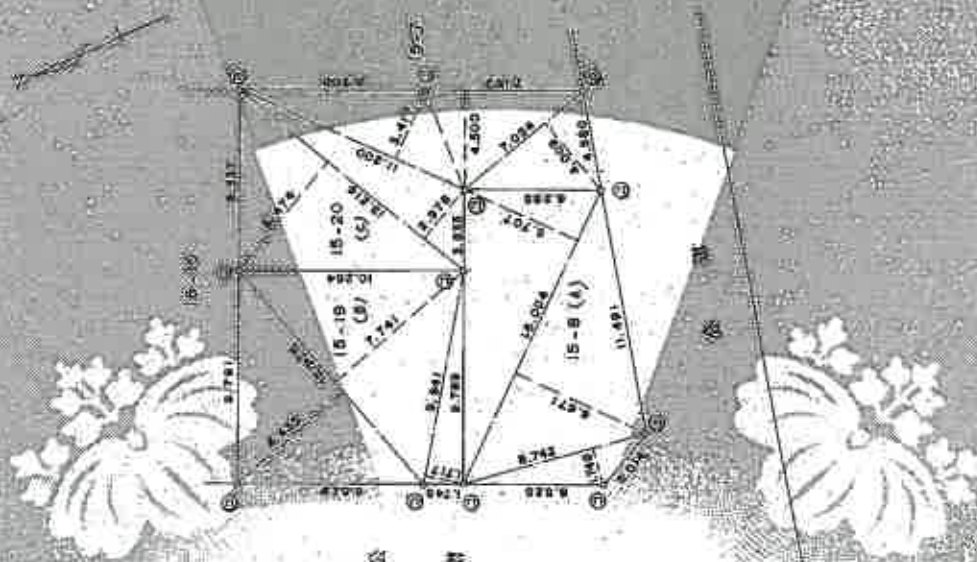
陽記年月日：平成三年五月四日

1116029

地積測量圖
112, 15

$$5 \div 6 = 0.8\overline{3} = 0.83$$

《中国法律史》 夏含夷 法律史



15.141 X	100.50274	201.0031
8.742 X	100.50	100.50 m ²
15.141 X	100.50274	201.0031
8.742 X	100.50	100.50 m ²

[illegible]

08-4 6676 9373

250

《新加坡南洋華僑日報》

地圖整理番号: M12284

A3をA4に縮小

登記年月日 令和5年12月25日

これは図面に記載されている土地の位置を示す図であり、
令和7年3月17日 登記簿に記されている内容と一致するものと見做す。

YPOCC

建物図面
各階平面図

家屋番号 15番20

建物の所在 坂戸市泉町三丁目15番地20

求積表

$7.0525 \times 7.0525 = 49.73776625$

床面積 49.73㎡

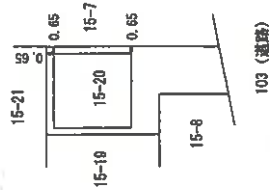
1階2階(各階同型)

7.0525



7.0525

7.0525



作成者

登記簿番号 15番20

図面

申請人

縮尺 1/500

(単位:㎡)

1 階



2 階

