

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月10日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月22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 8年 2月 5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 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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12月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,920,000 5,536,000	一括	1,384,000	49,965	15,295
1	3,180,000				
2	220,000				
3	3,520,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日高市武蔵台五丁目 |
| | 地 番 | 400番195 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日高市武蔵台五丁目 |
| | 地 番 | 1037番207 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.48平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日高市武蔵台五丁目 400番地195 |
| | 家屋 番号 | 400番195 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物件明細書

令和 7年 9月12日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

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 日高市武蔵台五丁目
 地 番 400番195
 地 目 宅地
 地 積 281.16平方メートル
 共有者 A 持分7分の6
 共有者 B 持分7分の1

- 2 所 在 日高市武蔵台五丁目
 地 番 1037番207
 地 目 宅地
 地 積 17.48平方メートル
 共有者 A 持分7分の6
 共有者 B 持分7分の1

- 3 所 在 日高市武蔵台五丁目 400番地195
 家屋 番号 400番195
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 66.24平方メートル
 2階 44.71平方メートル
 共有者 A 持分7分の6
 共有者 B 持分7分の1



令和7年(ケ)第93号
令和7年6月23日受理
令和7年7月22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 日高市武蔵台五丁目
 地 番 400番195
 地 目 宅地
 地 積 281.16平方メートル

共有者 **A** 持分7分の6
 共有者 **B** 持分7分の1

2 所 在 日高市武蔵台五丁目
 地 番 1037番207
 地 目 宅地
 地 積 17.48平方メートル

共有者 **A** 持分7分の6
 共有者 **B** 持分7分の1

3 所 在 日高市武蔵台五丁目 400番地195

家屋 番号 400番195

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
 2階 44.71平方メートル

共有者 **A** 持分7分の6
 共有者 **B** 持分7分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	日高市武蔵台五丁目7番7号				
土地	物件1, 2				
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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 上記の者らが本件両土地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3				
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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 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

(2 枚目)

その他の事項

■本件各土地について

- 1 物件1土地に接する地番400番215の目的外土地は、日高市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 物件1土地上にスチール製簡易物置(写真⑭)及び電柱がある。
- 3 写真16ないし18のとおり、本件両土地の北西側は、法地であると思われる。草木が繁っている状態である。

■本件建物について

- 1 本件建物内には、比較的大型の動産類が存在している。
- 2 本件建物は、コンセントの差し込み口が取り外されている。
- 3 当職が6月26日に玄関ドアの隙間に挟んだ通知書が、7月15日の立入調査日にも、そのままの状態が存在した。
- 4 本件建物は、共有者らが動産を置いて、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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	本件建物に住人は出入りしていないと思います。 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。

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26日 (水) 11:15-11:35	目的物件所在地	目的物件特定, 近隣住民から聴取, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
7年7月15日 (火) 10:45-11:20	目的物件所在地	立会人を立ち合わせ調査, 写真撮影, 評価人同行
7年7月15日 (火) 11:35-11:45	さいたま地方法務局飯能出張所	接道について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

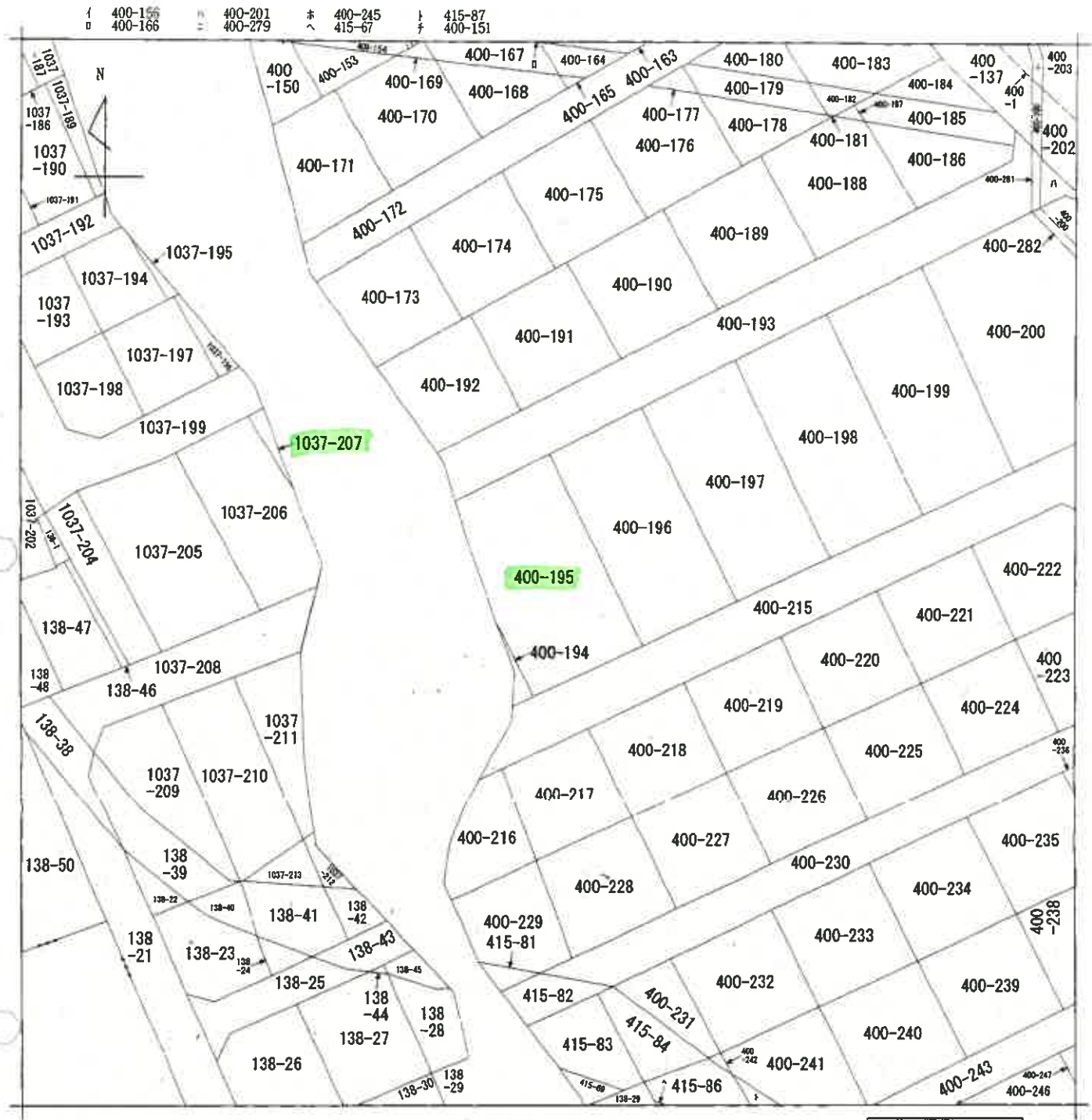
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年7月15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



(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。



請 求 部 分	所 在	日高市武蔵台五丁目				地 番	400番195			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和62年2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。

(さいたま地方法務局飯能出張所管轄)

令和7年5月7日

福岡法務局

地図整理番号：M71573

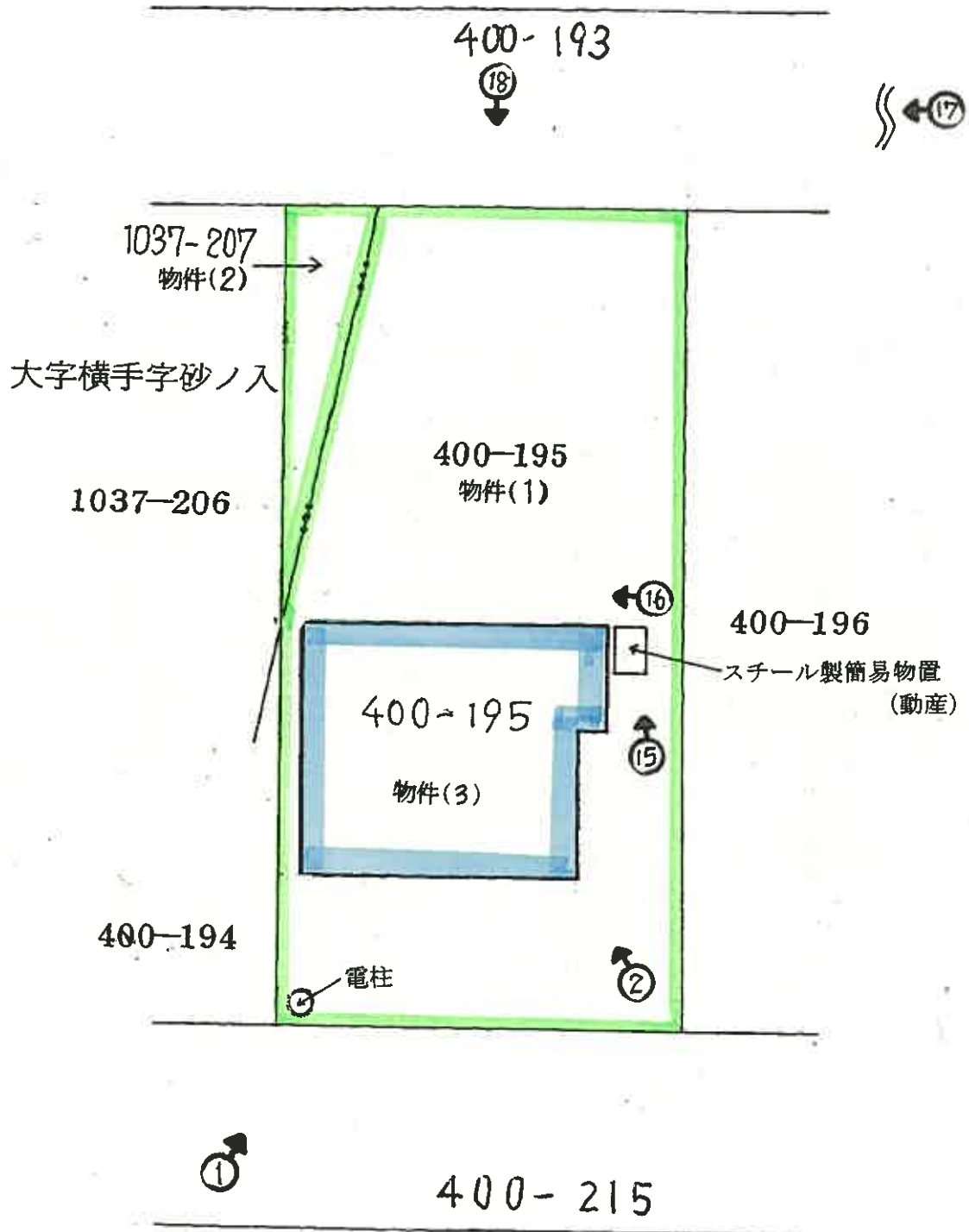
登記官

(7 枚目)

A3判とA4判に縮小

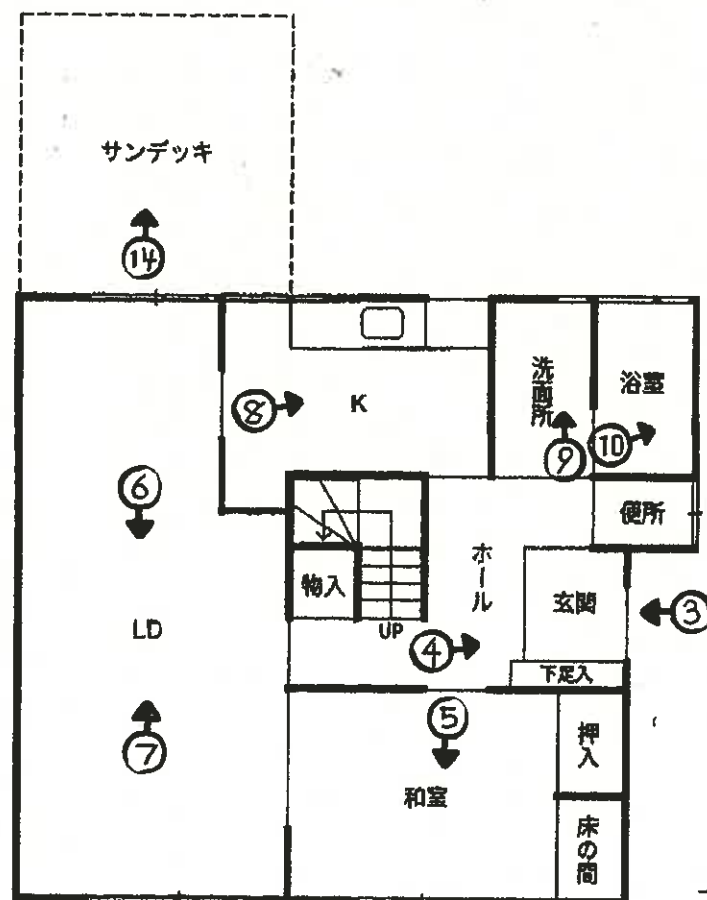
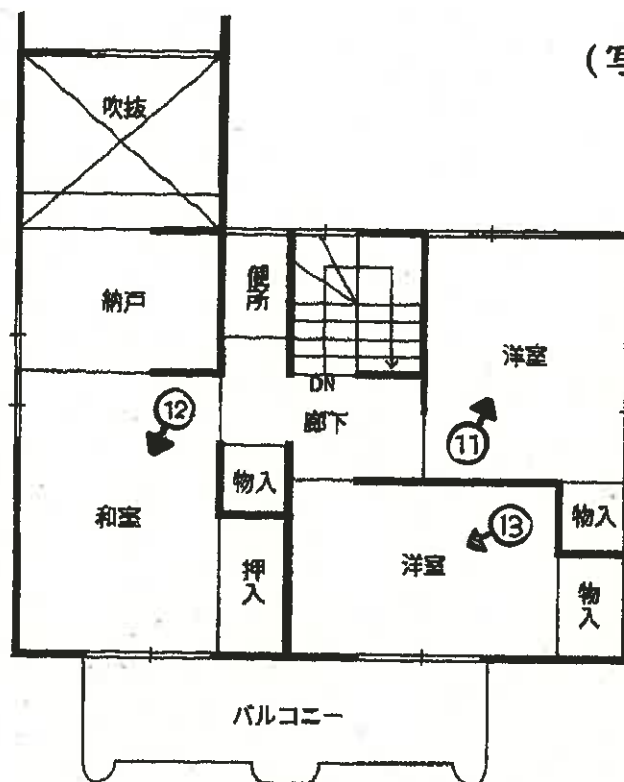
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)



建 物 見 取 図

(写真位置○→)



(10枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①6



①7



①8

令和 7 年 (ケ) 第 93 号
令和 7 年 7 月 15 日 現地調査
令和 7 年 7 月 24 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 | 日高市武蔵台五丁目 |
| | 地 番 | 400番195 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.16平方メートル |
| | 共有者 | A 持分7分の6 |
| | 共有者 | B 持分7分の1 |
| 2 | 所 在 | 日高市武蔵台五丁目 |
| | 地 番 | 1037番207 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.48平方メートル |
| | 共有者 | A 持分7分の6 |
| | 共有者 | B 持分7分の1 |
| 3 | 所 在 | 日高市武蔵台五丁目 400番地195 |
| | 家屋 番号 | 400番195 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 44.71平方メートル |
| | 共有者 | A 持分7分の6 |
| | 共有者 | B 持分7分の1 |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,180,000 円
物件2（土地）	金 220,000 円
物件3（建物）	金 3,520,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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・2）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「高麗」駅の南方約 1.4 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	丘陵地に中規模一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅団地	
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 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種低層住居専用地域 50% 80% なし 武蔵台団地地区地区計画（A地区） 県立奥武蔵自然公園（普通地域） 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	積 状 298.64 m ² 長方形 丘陵地 普通
接面道路の状況	南東 6m 舗装市道（A1230号線／建築基準法42条1項1号） 北西 6m 舗装市道（A1227号線／建築基準法42条1項1号） 画地は南東道路とは等高だが、北西道路より約5m高い	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○物件1は北西側の約半分、物件2はほぼ全体が、擁壁と法面になっている。また、擁壁部分の高さが約5mあるため、埼玉県建築基準法施行条例6条1項の崖に該当 ○物件1の南隅に電柱あり ○駐車スペース1台分 ○横田飛行場の進入表面に該当	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：昭和55年12月19日新築 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り、敷目張 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45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	○1階トイレと廊下の収納のドアの取っ手がない。 ○1階キッチンのドアに傷、窓にひびあり。 ○2階納戸の手摺りにサビあり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	47,200	0.76	281.16	$\frac{1}{1}$	0.90	9,080,000
2	47,200	0.76	17.48	$\frac{1}{1}$	1.00	630,000
合計	—	—	298.64	—	—	9,710,000

※ 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）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 日高－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 45,300 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & \times & \frac{100}{100} & \div & 47,200 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 街路、画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : なし

イ 個別格差 : 画地（二方路、法面含む）条件等を考慮した。

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 3 (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 / m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	150,000	110.95	0.01	170,000

ウ 現価率

経過年数 45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) 70%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}}{(\text{経過年数 } 45\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年})} \\ &\times (1 - 0.70) \div 0.01 \end{aligned}$$

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	9,080,000	0.50	法定地上権	4,540,000
2	630,000	0.50	法定地上権	320,000
合 計				4,860,000

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	9,080,000	－ 4,540,000		1.00	0.7	3,180,000
2	630,000	－ 320,000		1.00	0.7	220,000
3	170,000	＋ 4,860,000	1.0	1.00	0.7	3,520,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						6,920,000

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 (日高一4)

所 在 : 武蔵台7丁目11番15

価 格 : 45,300 円/㎡

位 置 : 西武池袋線「高麗」駅約1.5km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 176 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西 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%)

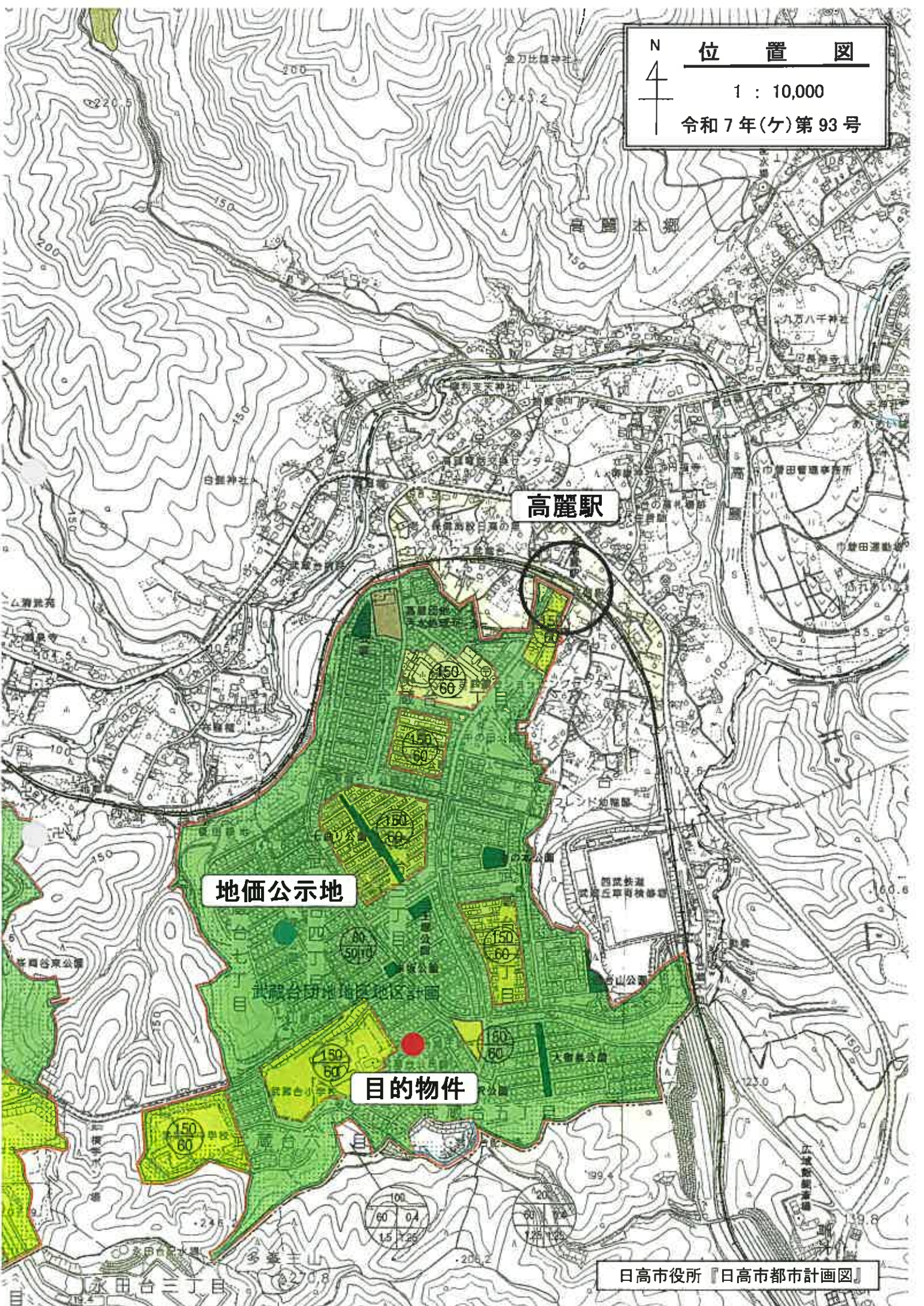
地域の概要 : 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

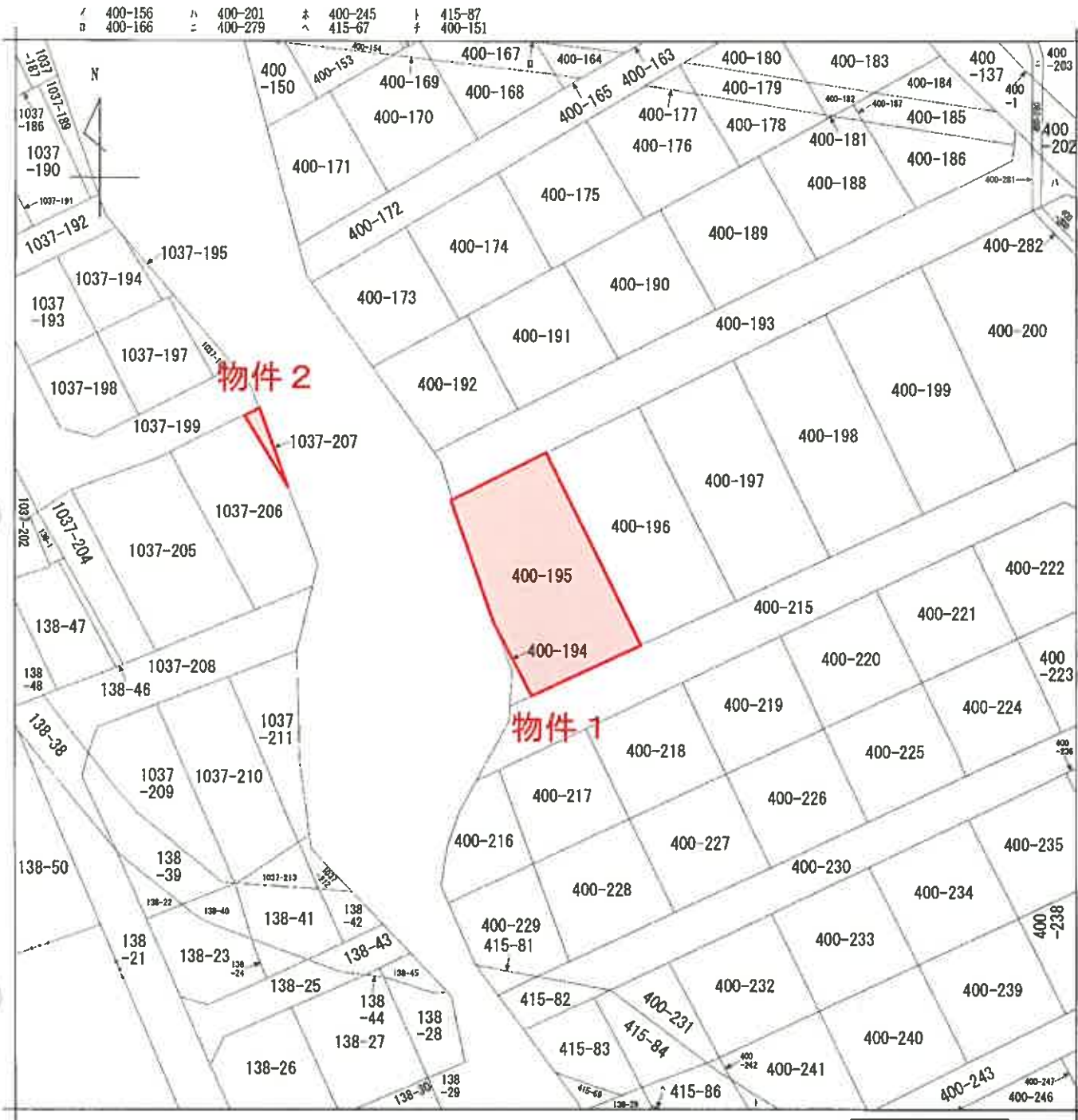
位置図
N
4
1 : 10,000
令和7年(ケ)第93号



地価公示地

高麗駅

目的物件



請求部	所在	日高市武蔵台五丁目				地番	400番195			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和62年2月1日				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：昭和55年8月25日

1715008

号地積測量図
55.821 / 55

埼玉県市川町5丁目

地積

100-1-32-24

土地所有権者 久保子良子

全図



100

100

100

これは図面に記録されている土地の位置を示す図面である。

(これは土地所有権者の所有する土地を示す図面である。)

昭和55年8月7日

国土地院

国土地院

図解番号：M71574

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明し、訂正を受ける
 (さいたま市地方技術員館印室所管轄)
 令和7年5月7日 地籍課

1715030

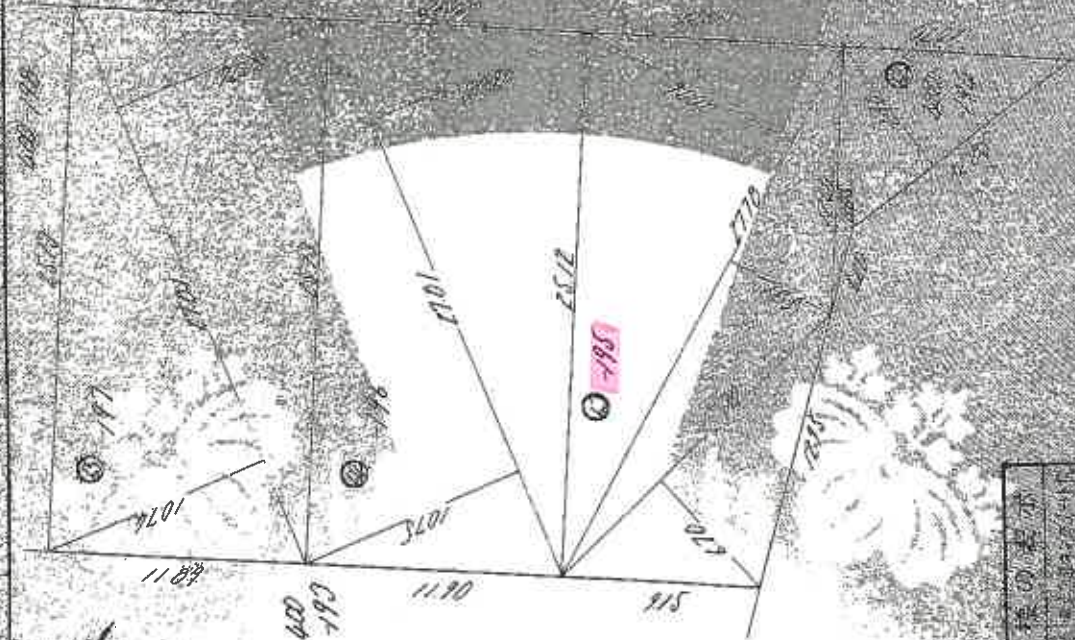
所在地：埼玉県 武蔵野5丁目

地積測量図

地番

440-780-28

1715030 又間地目高野大字久保字東又



1716529

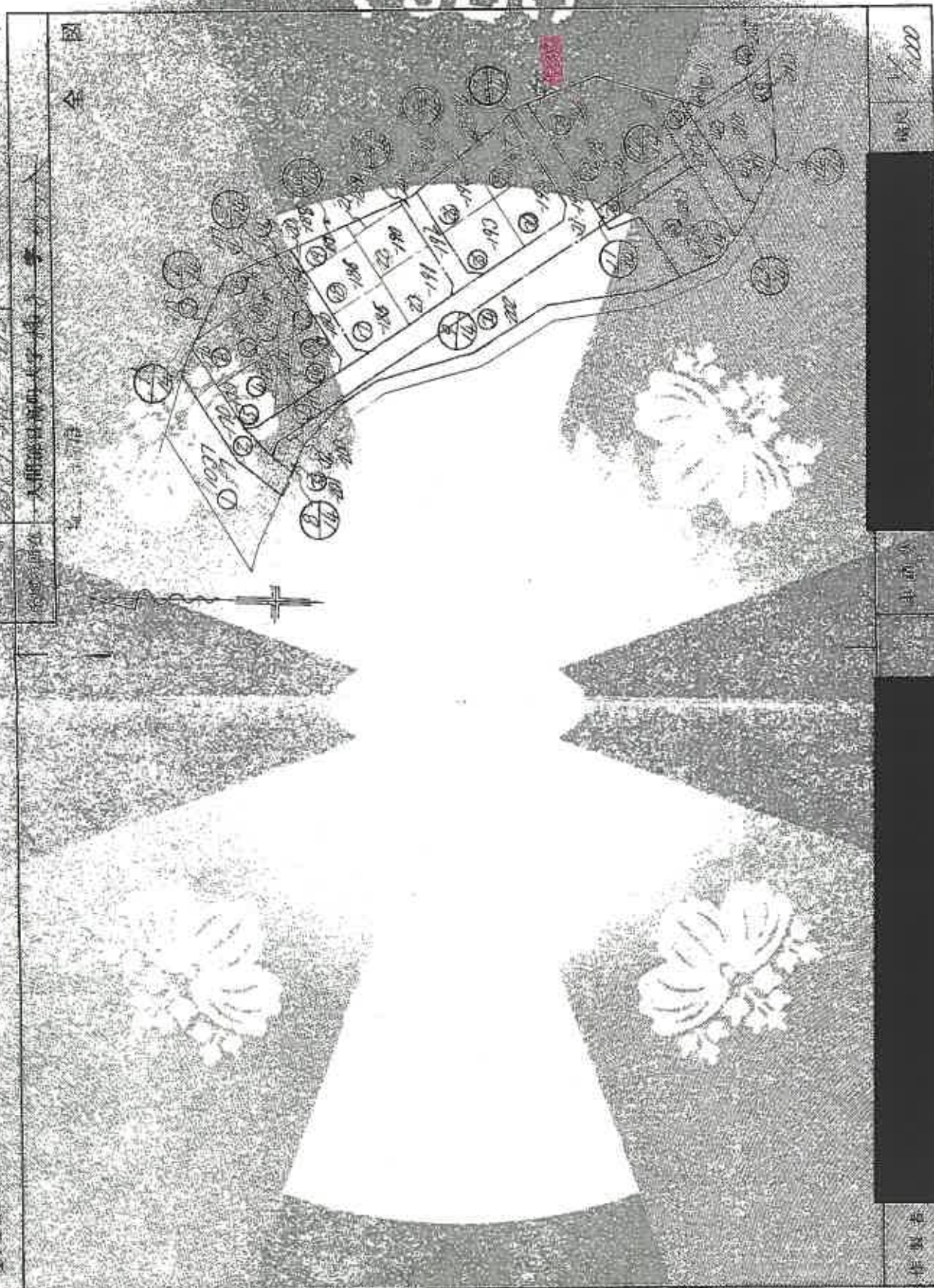
(4) 在書畫方面，則以張大千所繪的

全圖之平均四二四

總發行所

整理番号: M71598

A3をA4に縮小



これは図面に記録されているのは、二階の土間である。

(そのた主増方法諸局販出要所各種)

令和7年5月7日

票面總額

1716543

武蔵台5丁目

10.17.2017
DVS

土地の所在 入間郡且茂町大字 所

謝三榮

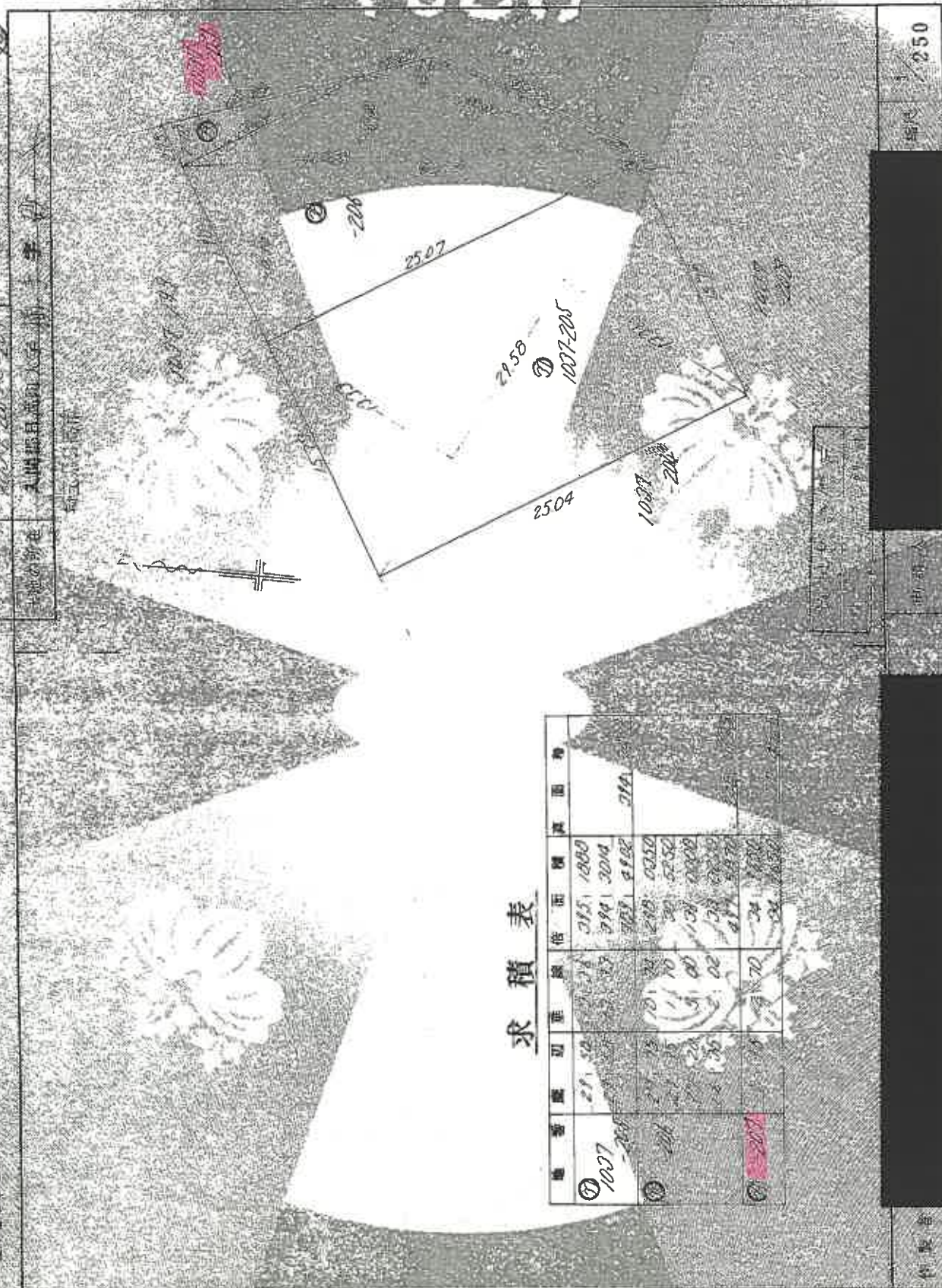
地積測量區



172

求積表

應寄國切	產額	納	倍正課	真圓券
29.52	11	11	315.1800	
1.12	13	13	294.300	
			283.8	214
29.13	10	10	213.0350	
1.5	10	10	30.5250	
29	10	10	131.0000	
1.35	10	10	33.5800	
			34.5900	
	70	70	34.7700	
			34	



457

市 部 人

2007

250

[illegible]

865178

中藥學

A3をA4に縮小

登記年月日 昭和55年11月

2712553

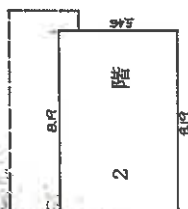
各階平面図

武蔵台5丁目A556ヤウ

建築物平面図

登記番号 400-195

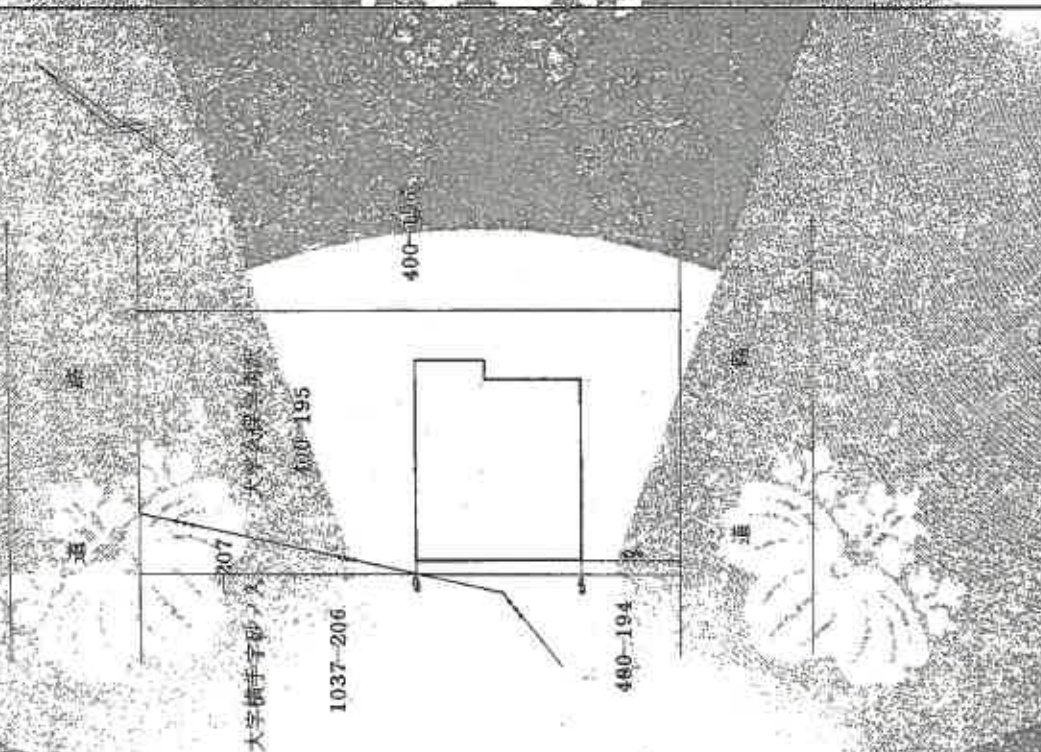
所在地 埼玉県川口市武蔵台5丁目A556ヤウ 400-195



819×546=4471 m²



819×455=372645
910×3185=289835
6624 m²



1/250

1/250

(これは図面に記載されている内容を正確に示すための図面である。)

(さいたま市地方建設局建築出賃所管理)

令和7年5月7日

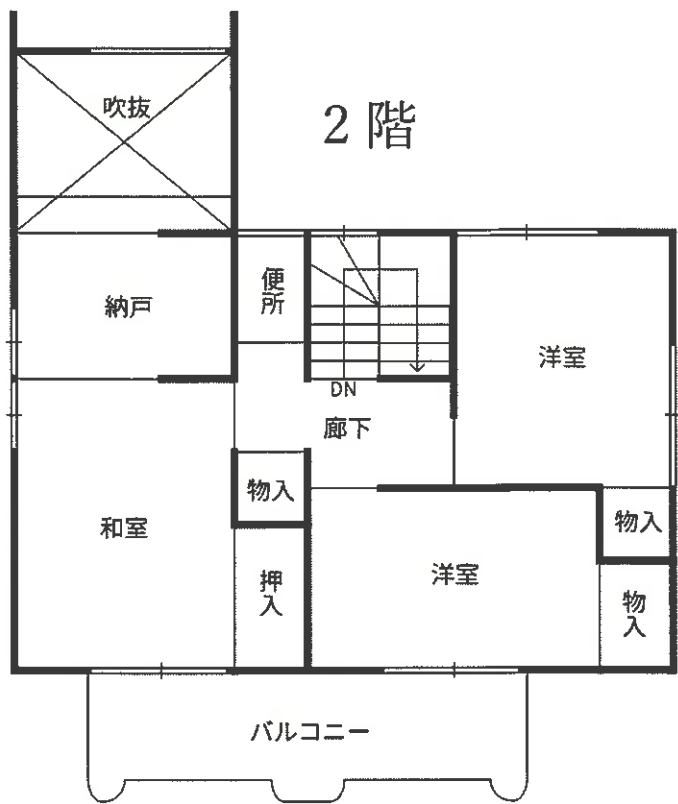
国土院

管理番号: W1575

A3をA4に縮小

建 物 間 取 図

令和 7 年（ケ）第 93 号



1 階

