

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。	



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, 2	7,800,000 6,240,000	一括	1,560,000	35,666	8,189
1	3,020,000				
2	4,780,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚 |
| | 地 番 | 15番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚 15番地7 |
| | 家屋 番号 | 15番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.60平方メートル
2階 36.43平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10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

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 | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚 |
| | 地 番 | 1 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 1 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚 1 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 . 6 0 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 平方メートル |



令和 7年(ケ)第107号
令和 7年 7月 1日受理
令和 7年 7月23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 | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚 |
| | 地 番 | 15番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚 15番地7 |
| | 家屋 番号 | 15番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.60平方メートル
2階 36.43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			
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を所有して占有している(空き家) ☐ 「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
■債務者兼所有者	1 本件建物には、私が家族と住んでいましたが、令和7年2月に引っ越し、その後は空き家です。 2 本件建物について、全体的に床がゆがんでいます。また、ドアもゆがみがあり、開けると締めにくいです。 なお、以前、室内で猫を1匹飼っていましたが、キャットタワーを設置していたため、ひっかき傷はそんなにはないと思います。 3 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。

(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。
- 2 現況、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を2枚目のとおり所有者が動産を放置した空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番15-5）は、三芳町所有の公衆用道路である。
- 4 本件建物について、次のとおり認められた。
 - ① 全体的に床にゆがみ
 - ② 経年数に応じた老朽化
 - ③ 軒に破損箇所（写真⑥）

(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7月2日(水) 16:45-17:00	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 債務者兼所有者面談
7年7月8日(火) 17:05-17:10	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
7年7月22日(火) 12:15-12:35	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) 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。

大字藤久保

A 大字藤久保
(元上南烟
分)

(6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。
(さいたま) 地方自治局 川越支局 管轄
令和7年5月7日 東京法務局

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

7009463

N48.10.22

地積測量図

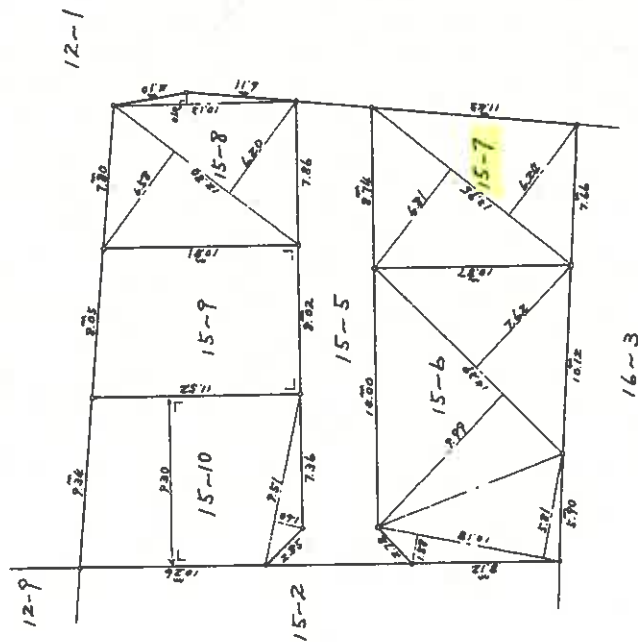
番 15-6B至-10, -5

土地の所在 入間郡三芳町大字藤久保亨富士塚

作製年月日
昭和48年10月/日

作製者

申請人



求 積

- 6. $10.18 \times (1.58 + 5.81) \times \frac{1}{2} = 37.6151$
 $14.39 \times (9.99 + 7.62) \times \frac{1}{2} = 126.7039$
 164.31 m^2
- 7. $13.95 \times (6.81 + 6.24) \times \frac{1}{2} = 91.02 \text{ m}^2$
- 8. $10.13 \times 0.60 \times \frac{1}{2} = 3.0390$
 $12.80 \times (6.58 + 6.20) \times \frac{1}{2} = 81.7920$
 84.83 m^2
- 9. $8.02 \times (11.52 + 10.81) \times \frac{1}{2} = 89.54 \text{ m}^2$
- 10. $8.30 \times (10.26 + 11.52) \times \frac{1}{2} = 101.2770$
 $9.51 \times 1.60 \times \frac{1}{2} = 7.6080$
 108.88 m^2
- 5. $647.90 - 538.58 = 109.32 \text{ m}^2$

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

7701847

15巻7

建物階平面図

49.3.12

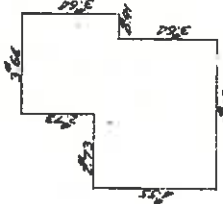
家屋番号

建物の所在
入国部三芳町大岡森16番地5番地7

作製年月日
昭和49年3月11日

作製者
申請人

1 階



床面積

2.73	×	4.55	=	12.4215
2.73	×	7.28	=	19.8744
0.91	×	3.64	=	3.3124
				<u>35.60 m²</u>

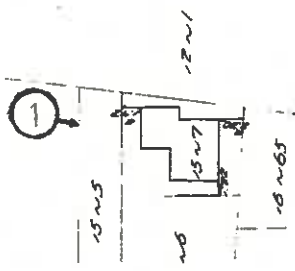
2 階



床面積

2.73	×	1.82	=	4.9686
6.37	×	1.82	=	11.5934
4.55	×	0.91	=	4.1405
3.64	×	0.91	=	3.3124
4.55	×	2.73	=	12.4215
				<u>36.43 m²</u>

←○(写真撮影位置表示)

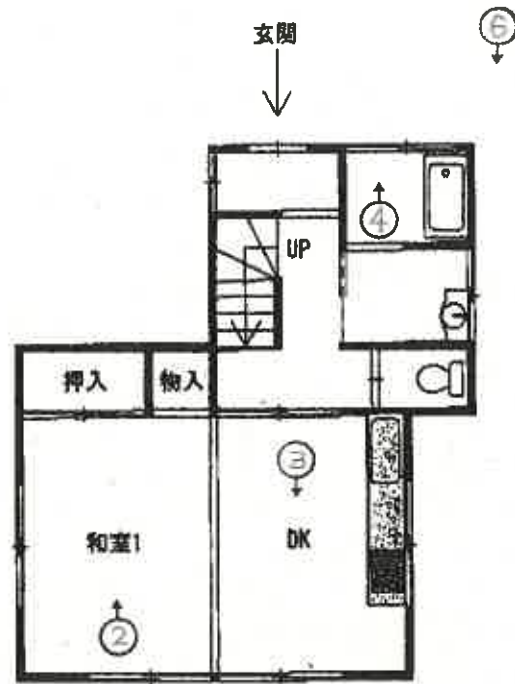


縮尺 1/200

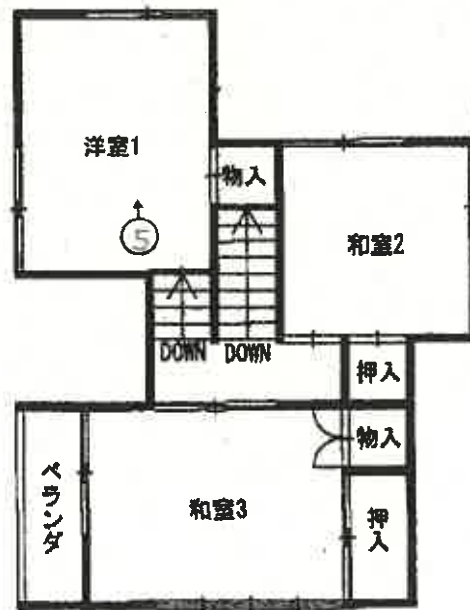
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

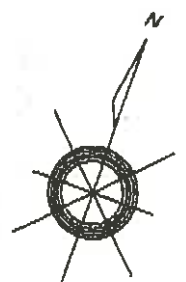
建物間取図



1 階平面図



2 階平面図



7・ケ・107

(9 枚目)

←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④



⑤

破損個所



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 1 0 7 号
令和 7 年 7 月 22 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

姓 原 康 善 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚 |
| | 地 番 | 15番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚 15番地7 |
| | 家屋 番号 | 15番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.60平方メートル
2階 36.43平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 7,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,020,000 円
—	—
—	—
—	—
物件2 (建物)	金 4,780,000 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き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		
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	東武東上線 鶴瀬駅 南西方 約1,500m（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	市街化区域			
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域			
	建 蔽 率	50%			
	容 積 率	80%			
	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	91.02 m ² （物件1）			
	形 状	長方形（有効宅地）			
	地 勢	敷地内は平坦			
	そ の 他	なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	北西	約4.1m	市道 藤久保232号線	等高	42条1項1号
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	有（集中プロパン）			
	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. 行止りだが道路認定がある。 b. 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	昭和49年2月26日 新築 約 51年 約 2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 セメント瓦、亜鉛メッキ鋼板 モルタル吹付 クロス貼 クロス貼 長尺ビニールシート、板貼、畳等 電気、ガス、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	劣る
	施工程度	劣る
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. 床面は汚損し腐食が進行している。 c. 建物図面の1・2階配置図を概測した結果、建蔽率を超過している可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 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	167,000	0.985	91.02	$\frac{1}{1}$	0.80	11,980,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	11,980,000

※ 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-4

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 167,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.8}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{100.0} & \div & 167,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

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、行止り	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	20%

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	185,000	72.03	0.03	400,000
—	—	—	—	—
			合 計	400,000

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 51年 経済的残存耐用年数 2年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - 0.30) = \frac{2}{(51 + 2)} \times (1 - 0.30) = 0.03$$

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	11,980,000	0.60	法定地上権	7,190,000
—	—	—	—	0
				7,190,000

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	11,980,000	▲ 7,190,000		0.90	0.7	3,020,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
2	400,000	+ 7,190,000	1.0 - 0.00	0.90	0.7	4,780,000
一 括 価 格 (合 計)						7,800,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : 建蔽率超過可能性 ▲ 10 修正率 : 0.90

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 三芳ー4
所在 : 大字藤久保字富士塚13番15外
価格 : 167,000 円/㎡
位置 : 東武東上線 鶴瀬駅 1,700m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 99.0㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 北東 5.2m 町道
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 : 一般住宅が建ち並ぶ国道に近い住宅地域

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 地積測量図
- 7 現況写真 (正本のみ)

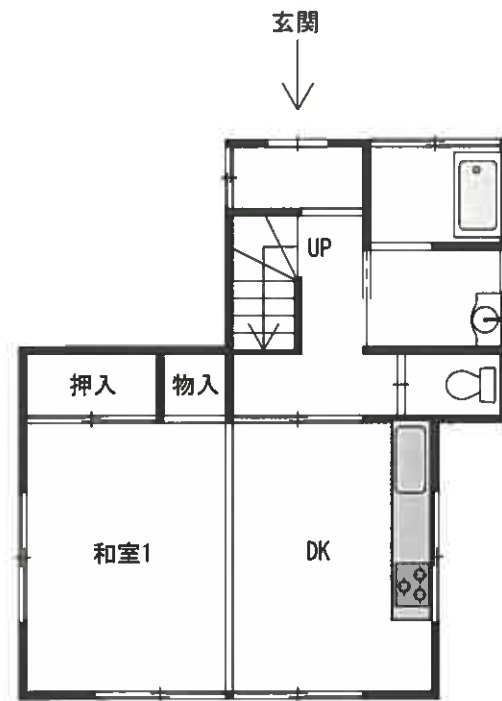
以下余白



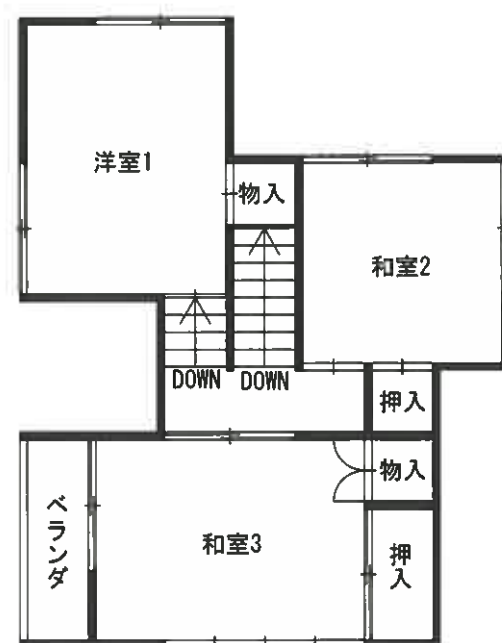
1 : 13,500 相当

地図上の1センチは 約 135 メートル

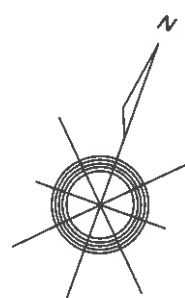
7-ケ-107位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



1 階平面図



2 階平面図



登記年月日：昭和48年10月22日

これは図面に記載されている内容を示した図面である。
 (さいたま市地方技術課(測量部)作成)
 令和7年5月7日 測量部
 7-ケ-107地積測量図

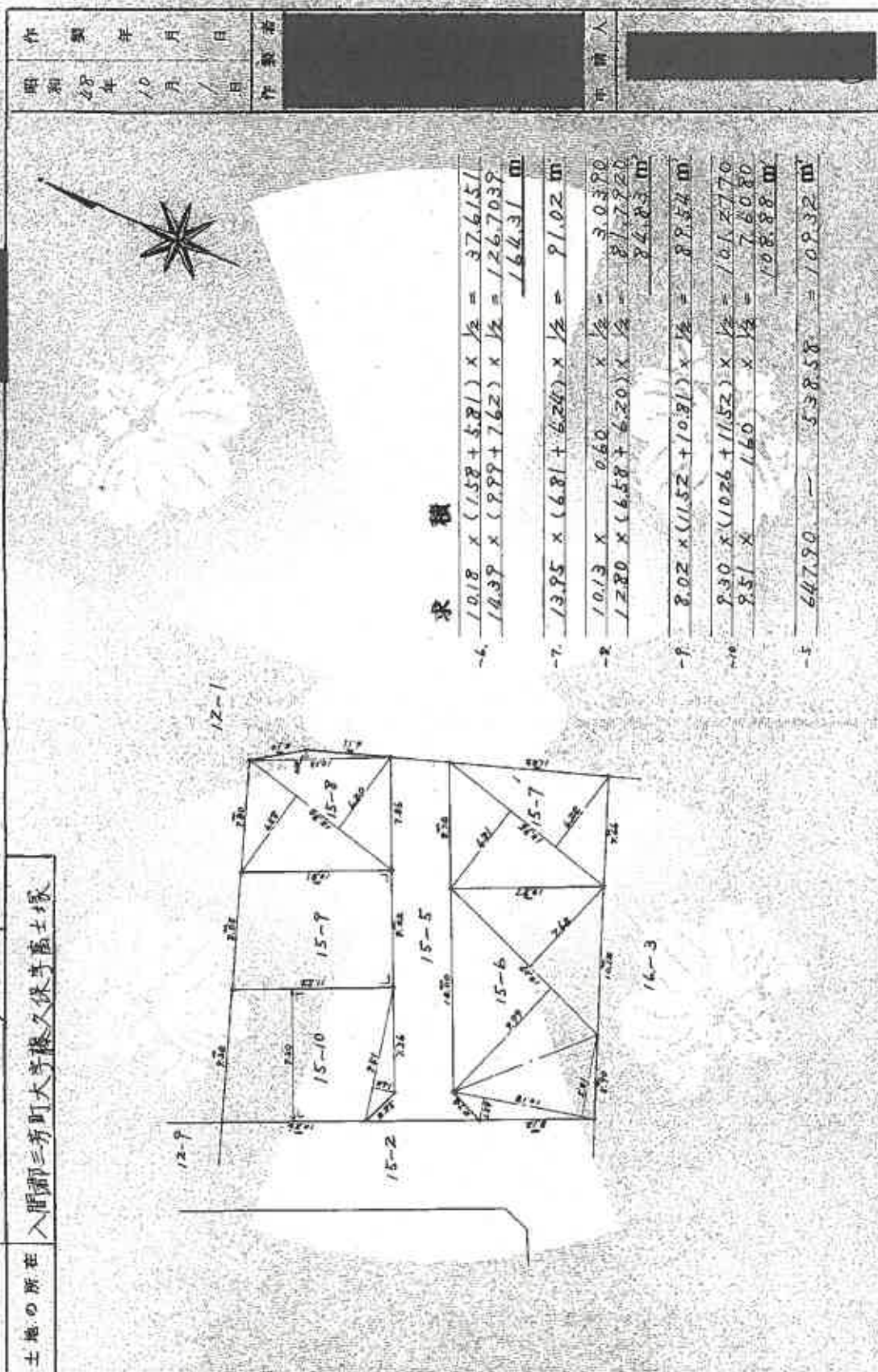
N48.10.22

7009463

地番 15-6 乃至 10, -5

土地の所在 入間郡三芳町大字根久保寺産土塚

地積測量図



(埼玉土地測量調査士会用紙)

縮尺 1/300

A3→A4縮小

地図登録番号：M07409