

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）
1～3	14,750,000 11,800,000	一括	2,950,000	115,257	18,297
1	3,100,000				
2	80,000				
3	11,570,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鶴ヶ島市大字中新田字東久保
 地 番 3 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 4 4 . 6 5 平方メートル

- 2 所 在 鶴ヶ島市大字中新田字東久保
 地 番 3 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 2 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
 持分 4 分の 1

- 3 所 在 鶴ヶ島市大字中新田字東久保 3 2 番地 5
 家屋 番号 3 2 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 2 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1～3】

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、BIT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 鶴ヶ島市大字中新田字東久保
 地 番 32番5
 地 目 宅地
 地 積 144.65平方メートル

所有者 A

2 所 在 鶴ヶ島市大字中新田字東久保
 地 番 32番1
 地 目 宅地
 地 積 165.22平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 鶴ヶ島市大字中新田字東久保 32番地5
 家屋 番号 32番5
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 57.13平方メートル
 2階 48.02平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第95号
令和7年6月27日受理
令和7年8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 鶴ヶ島市大字中新田字東久保
 地 番 32番5
 地 目 宅地
 地 積 144.65平方メートル
 所有者 **A**

- 2 所 在 鶴ヶ島市大字中新田字東久保
 地 番 32番1
 地 目 宅地
 地 積 165.22平方メートル
 共有者 **A** 持分4分の1

- 3 所 在 鶴ヶ島市大字中新田字東久保 32番地5
 家屋 番号 32番5
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 57.13平方メートル
 2階 48.02平方メートル
 所有者 **A**



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, 2			
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☒ 公衆用道路(物件 2) ☐ (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 上記の者が物件 1 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				
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	本件建物内で犬を 1 匹、猫を 2 匹飼っており、壁のクロスに剥がれがある(写真⑭、⑮)。			
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
■ A (債務者兼所有者) の母親	1 本件建物は、Aが家族とともに住居として使用しています。 2 本件建物内で犬を1匹、猫を2匹飼っています。壁のクロスを引っ掻いたため、クロスが剥がれている部分があります。 3 本件建物について、雨漏りや傾きはないと思います。 4 本件土地について、境界の争いはないと思います。 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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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) 11:05-11:20	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをAの母親に渡す
7年7月18日 (金) 8:05-8:15	目的物件所在地	占有調査, Aの母親と面談
7年8月4日 (月) 13:00-13:30	目的物件所在地	Aの母親の立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 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して臨場した。

☐ 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。

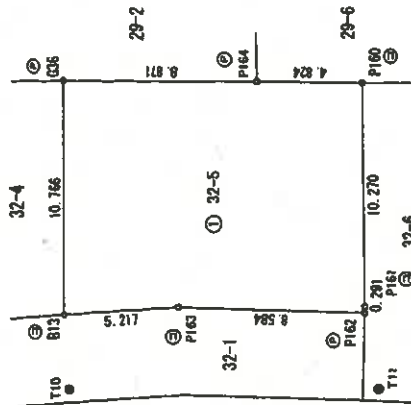
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

地積測量図

地番	32-5
土地の所在	鶴ヶ島市大字中新田字東久保



求積表

地番	① 32-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
P162		987.554	1005.352	1.886	1862.847764
P161		987.622	1006.638	10.282	10154.724604
P160		988.979	1016.634	9.038	8947.432202
P164		994.707	1015.676	-2.869	-2853.814385
G36		1003.370	1013.765	-12.413	-12454.831816
B13		1000.999	1003.263	-9.013	-9022.003967
P163		995.988	1004.752	3.086	3074.637822
合計					-289.307048
合計面積					144.6535240
面積					144.65 m ²

点号	X座標	Y座標	備考
T10	1000.000	1000.000	トラバース点
T11	986.187	1005.104	トラバース点
Z00	996.926	1011.416	境界線印
Z01	976.783	1007.851	境界線印

作成者	住友建設
測量年月日	令和2年11月27日

凡例	境界線の種類	境界線の表示	境界線の種類	境界線の表示
①	石	①	金属板	①
②	コンクリート杭	②	金属杭	②
③	プラスチック杭	③	金属プレート	③

作成者

2年12月7日作成

申請人

縮尺 1/250

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図面である。

(さいたま市方法務局坂戸出張所管轄)

令和7年5月7日

福岡法務局

登記簿

(7枚目)

これは図面に記載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坂戸出張所管轄)

令和7年5月7日 福岡法務局

登記官

(8 枚目)

各階平面図

家屋番号 32番5

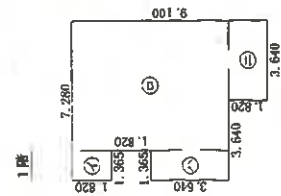
建物図面

建物の所在 鶴ヶ島市大字中新田字東久保32番地5

1階

求積表	
① 1.365 × 1.820	= 2.484300
② 6.915 × 7.280	= 43.061200
③ 1.365 × 3.640	= 4.968600
④ 3.640 × 1.820	= 6.624800
計	57.138900

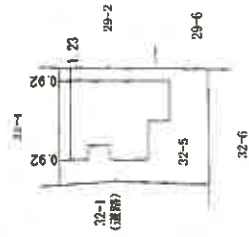
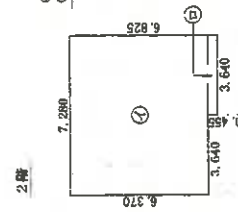
床面積 57.13 m²



2階

求積表	
① 7.280 × 6.370	= 46.373600
② 3.640 × 0.465	= 1.675200
計	48.048800

床面積 48.02 m²



A3判をA4判に縮小

作成者

0日 作成

縮尺 1/250

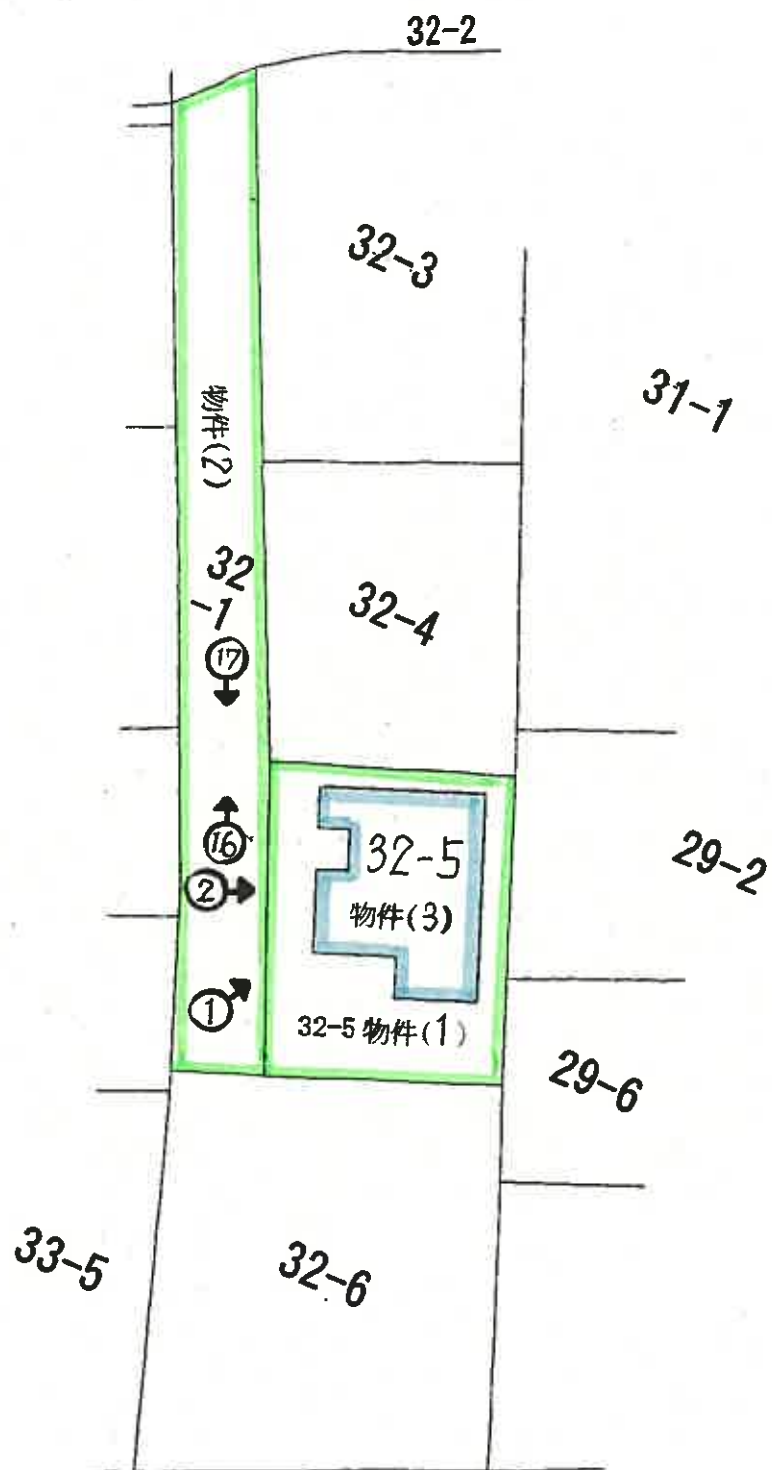
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )

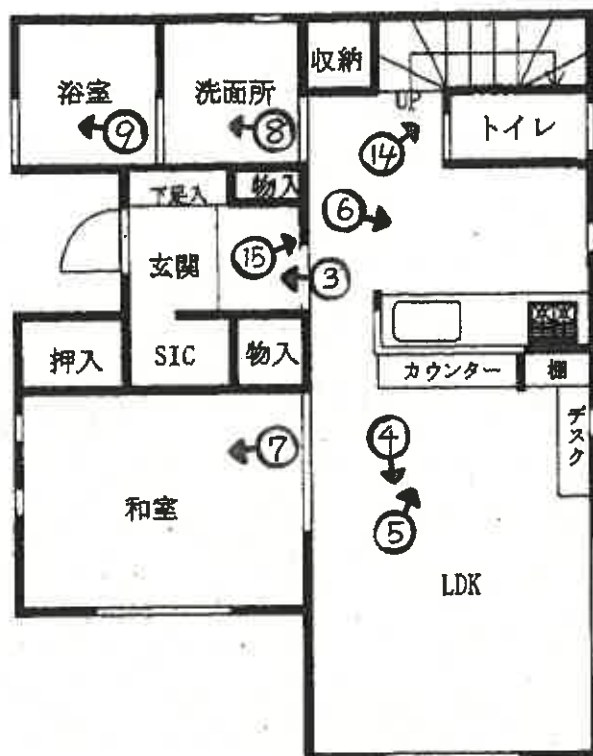


(9 枚目)

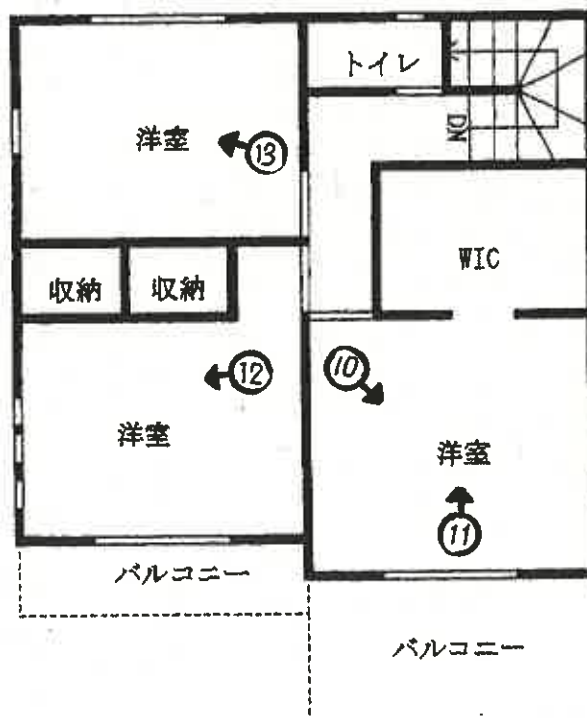
建 物 見 取 図

1 階

(写真位置○→)



2 階



(10 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



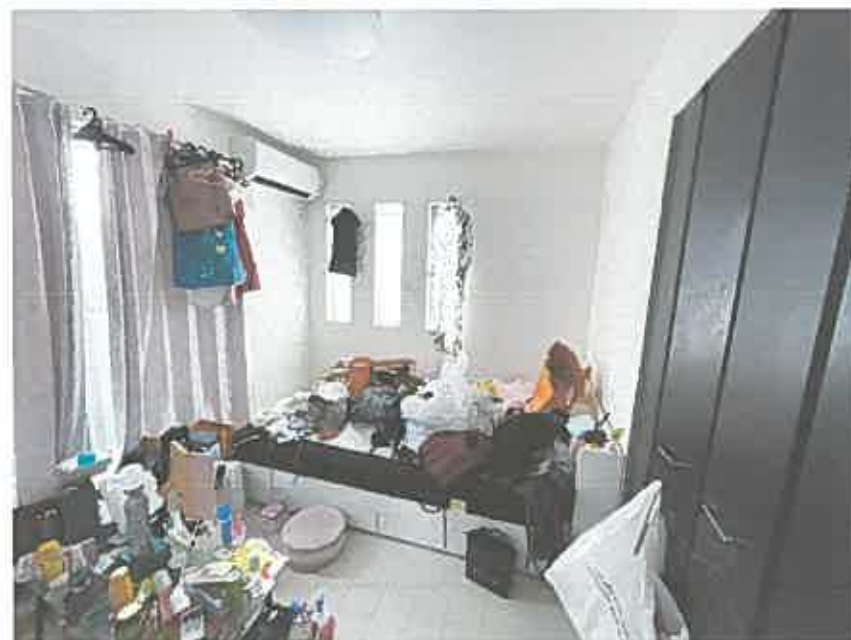
⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦

令和 7 年 (ケ) 第 9 5 号
令和 7 年 8 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 2 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 鶴ヶ島市大字中新田字東久保
 地 番 32番5
 地 目 宅地
 地 積 144.65平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 鶴ヶ島市大字中新田字東久保
 地 番 32番1
 地 目 宅地
 地 積 165.22平方メートル
 共有者 A 持分4分の1

- 3 所 在 鶴ヶ島市大字中新田字東久保 32番地5
 家屋 番号 32番5
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 57.13平方メートル
 2階 48.02平方メートル
 所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金14,750,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,100,000円
物件2（土地）	金80,000円
物件3（建物）	金11,570,000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。また、物件2の内訳価格は公衆用道路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 2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件2地目 : 公衆用道路
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	
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・2）

位 置 ・ 交 通	東武越生線「一本松」駅の東約250m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50% 80% なし 一本松地区地区計画（A地区）
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	144.65 m ² （物件1） ほぼ長方形（物件1） ほぼ平坦
接面道路の状況	南西約4m舗装私道 （建築基準法上の道路） ほぼ等高	
土地の利用状況等	（物件3）建物の敷地	
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（物件2）は、建築基準法42条1項5号。道路の位置の指定：昭和39年6月16日 第415号 幅員4m 延長43.0m。 なお、本物件は含まれないが、本物件が隣接する区画整理事業は今年換地処分がなされ、当該道路は南東側で市道1435号線に接続することとなり、現在は通り抜け道路となっている。	

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）：令和3年3月22日新築 経過年数：4年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィング葺 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、畳、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
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 室内で犬を1匹、猫を2匹飼っている。 ・ 壁等のクロスに引掻きキズ、剥がれ、落書き等が見られた。

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	58,700	1.045	144.65	1.0	8,870,000

※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 鶴ヶ島-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

59,600 円/㎡ × 100/100 × 100/101.5 × 100/100 = 58,700 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：公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路・環境条件で優り交通接近で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として方位等を考慮した。

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（土地）

本物件は私道敷等であるので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	58,700	0.05	165.22	1/4	120,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	162,000	105.15	0.71	12,090,000

ウ 現価率:

経過年数4年、経済的残存耐用年数21年、観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮)＝15%

(計算式) $21 / (4 + 21) \times (1 - 0.15)$

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
1	8,870,000	0.50	法定地上権	4,440,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用率等価格 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	8,870,000	-4,440,000		1.0	0.7	3,100,000
2	120,000	-		1.0	0.7	80,000
3	12,090,000	+4,440,000	1.0	1.0	0.7	11,570,000
一括価格 (合計)						14,750,000

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(鶴ヶ島－5)

所 在：鶴ヶ島市新町4丁目5番16

価 格：59,600 円/㎡

位 置：東武越生線「一本松」駅約1,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：150 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西6m市道

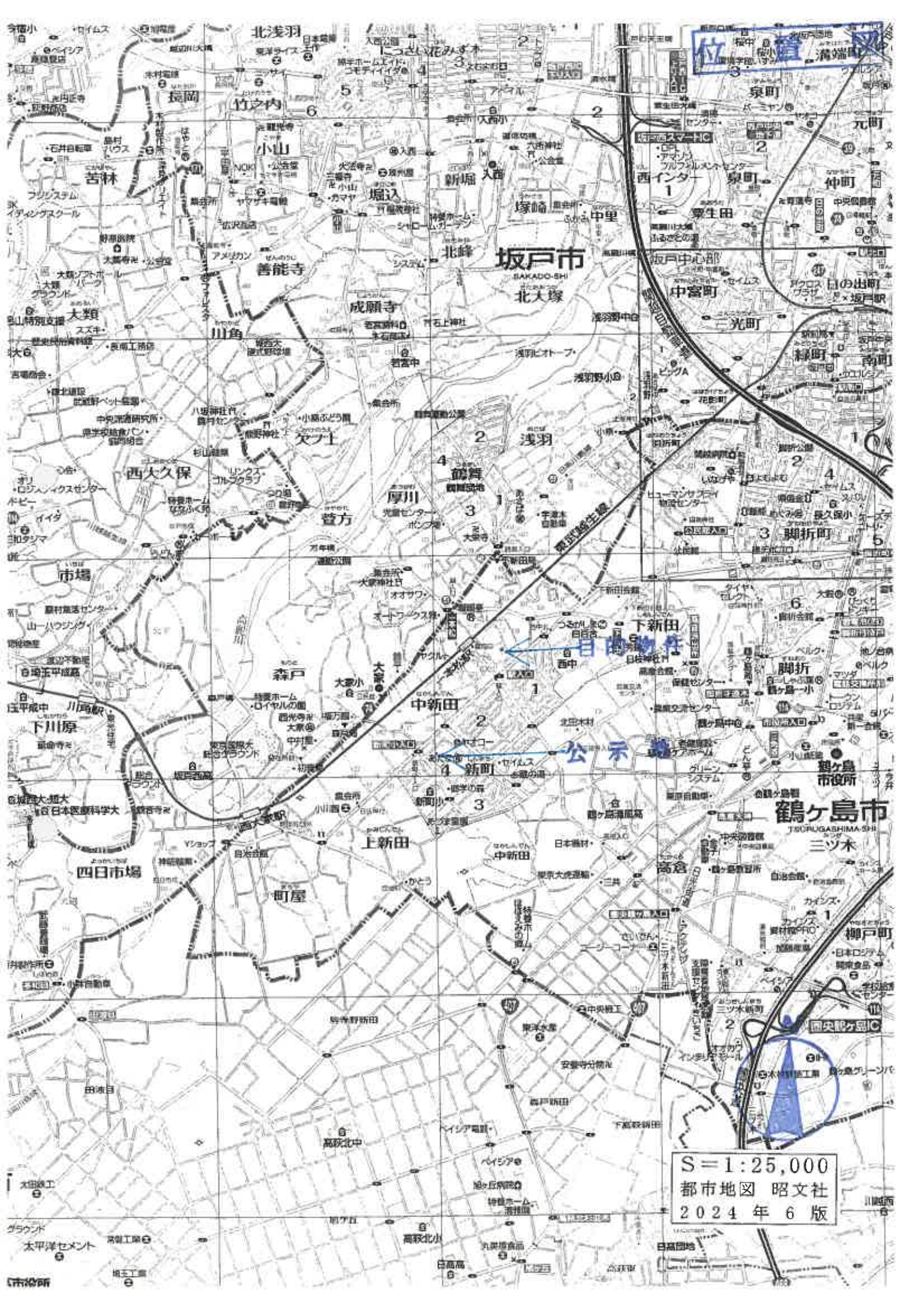
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)

地 域 の 概 要：一般住宅に空地も混在の区画整理済みの住宅地域

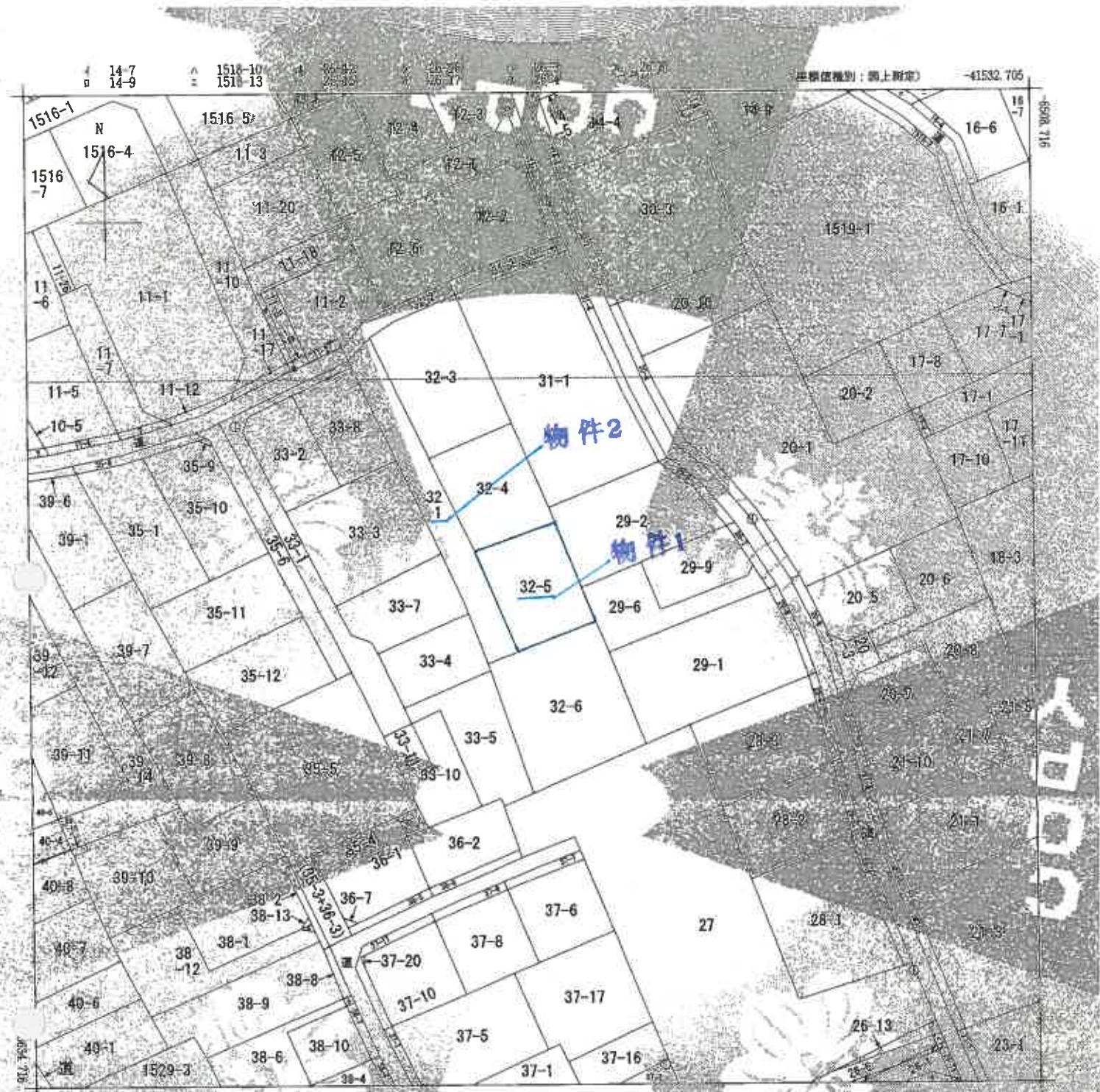
第7 附属資料

- 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



43657-735 (座標値種別：地上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を整理した不動産登記簿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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面である。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標値種別データ(South-Koutai-heiyouki2011.par)による修正がされている。

地番区画図 大字中新田

図面番号	所 在	福岡県宇都宮市大字中新田字更久保				地 番	32番5	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系 平面 投影	分類	地籍図(半寸方尺面)	種別	地籍図
作 成 年 月 日	昭和54年2月			備 考 (内容)	備 考 (内容)			

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した図面である。

(さいたま地方裁判所 令和7年5月7日 福岡法務局)

地図整理番号：M71588 登記官

(1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年12月23日

これは図面に記載されている内容が証明として提出される。

(さいたま地方公務員採用試験)

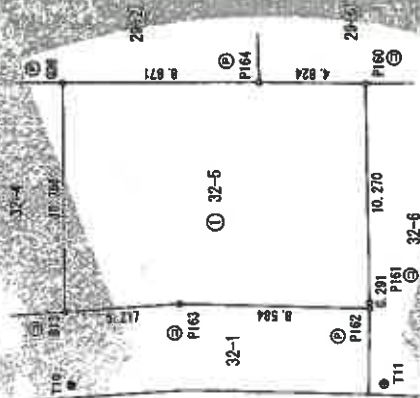
令和7年5月7日

福岡法務局

地積測量図

地番 33-0

土地の所在 埼玉県大子市原田字高久保



地積表

地番	① 32-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
P162		987.564	1006.352	1.858	1862.545704
P161		987.822	1006.638	10.282	10154.729404
P160		989.979	1016.634	9.038	8947.430202
P164		994.707	1016.676	-2.869	-2853.814333
G08		1003.370	1013.765	-12.413	-12454.831810
B13		1000.989	1003.263	-9.013	-9022.003987
P163		996.998	1004.762	3.069	3076.637822
合計					-289.307046
合計面積					144.65 ㎡

項目	内容	単位
土地面積	144.65	㎡
建物面積	0.00	㎡
その他	0.00	㎡
合計	144.65	㎡

作成者	作成日
〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇〇〇

凡例	説明
①	土地
②	建物
③	その他

作成者

土地の所在 埼玉県大子市原田字高久保

市町村

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
(さいたま市地方生活福祉戸出課所管轄)
令和7年5月7日 堀田滋隆 印

令和7年5月7日 福岡市議会

面
圖
物
建

種々島市大字中新田字更久保32番地5



謝文

口

200

地圖整理番号: W71590

A3をA4に縮小

1階



2階

