

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 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 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。		



013

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）
1～4	22,720,000 18,176,000	一括	4,544,000	179,761	30,995
1	3,890,000				
2	1,550,000				
3	430,000				
4	16,850,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 鶴ヶ島市共栄町 |
| | 地 番 | 5番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市共栄町 |
| | 地 番 | 5番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.69平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鶴ヶ島市共栄町 |
| | 地 番 | 5番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.79平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鶴ヶ島市共栄町 5番地8、5番地9 |
| | 家屋 番号 | 5番8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 100.43平方メートル |
| | | 2階 100.43平方メートル |
| | | 3階 100.43平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月14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1～4】

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4】

賃借権

範 囲 105号室

賃借人 E

期 限 令和7年6月18日

賃 料 月額39,000円

敷 金 23,100円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 201号室

賃借人 F

期 限 令和8年8月30日

賃 料 月額25,000円

敷 金 26,250円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号4】

・101号室をBが、102号室をCが、103号室をDが、202号室をG
が、205号室をHが、301号室をIが、302号室をJが、303号室をK



が、305号室をLが各占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・203号室を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登載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 鶴ヶ島市共栄町
 地 番 5 番 8
 地 目 宅地
 地 積 157.58 平方メートル

- 2 所 在 鶴ヶ島市共栄町
 地 番 5 番 9
 地 目 宅地
 地 積 62.69 平方メートル

- 3 所 在 鶴ヶ島市共栄町
 地 番 5 番 10
 地 目 宅地
 地 積 17.79 平方メートル

- 4 所 在 鶴ヶ島市共栄町 5 番地 8、5 番地 9
 家屋 番号 5 番 8
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 100.43 平方メートル
 2 階 100.43 平方メートル
 3 階 100.43 平方メートル



令和7年(ケ)第31号
令和7年7月15日提出

現況調査報告書（補充）

本件の申立人兼相手方である破産者A破産管財人から別紙のとおり報告があったので、令和7年6月4日付けで提出した現況調査報告書を補充する。

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

報 告 書

令和7年6月19日

埼玉県川越市宮下町2-1-3

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 岡田文男 様

破産者 A 破産管財人
弁護士

【事件の表示】

令和7年(ケ)第31号
不動産強制執行事件

標記の事件について、以下のとおり報告いたします。

1 共用部雨水管について

管理会社より、雨水管部周りのコーキングの劣化により、建物正面と裏側の雨樋が一番上の箇所から外れており、雨水が配管を流れずに壁沿いに滴り落ちてくる状態となっているため、足場を組んだうえでの配管修繕作業、ベランダ防水打ち替え作業が必要であり、その費用として523,600円を要するとの連絡がありました(添付資料1, 2, 3)。

高額な費用を要するため、管財人においてこの見積書のとおりに修繕を実施するかどうかは現時点では未定です。

2 ブロック塀撤去工事について

令和7年6月16日に実施を予定していたブロック塀撤去工事は、隣地で行われた新築工事の結果、隣地の地盤がコーポヨシヤマ側より約20センチ高くなっていることが判明したこと、川側のブロック塀の部分においてもコンクリート下部に空洞が確認されたことから、いったん工事を延期し、施工内容を再検討することになりました(添付資料4)。施工内容・施工日程等は現時点では未定です。



No.1



No.2



No.3





No.4

No.5

No.6

報 告 書

令和7年7月7日

埼玉県川越市宮下町2-1-3
さいたま地方裁判所川越支部
執行官 岡田文男 様

破産者 A 破産管財人
弁護士

【事件の表示】

令和7年(ケ)第31号
不動産強制執行事件

標記の事件について、以下のとおり報告いたします。

1 ブロック塀撤去工事・空洞について

途中で作業を中断した令和7年6月16日に実施のブロック塀撤去工事の際の現場写真を入手しましたので、本報告書に添付します。

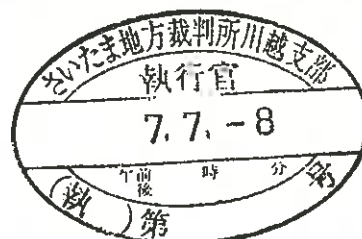
コーポヨシヤマの川側において、コンクリート下部に大きな空洞があることが確認されております(写真No.4の赤枠部分)。空洞の大きさは、見えている範囲ですが、高さ約150cm(写真No.5)、奥行き約190cm(写真No.7)であり、奥の方まで同様の空洞が続いている可能性があるとのことでした。

空洞部分には柵があり(写真No.8,9)内部は柵の底が抜けている状態であったそうです。雨水が溜まりそこから土砂とともに川へ流出した可能性も考えられますが、土砂の流出の原因は不明です。

隣地からの土砂が空洞箇所に入流を防ぐため応急措置として土嚢袋で土留めをしておりますが(写真No.10,11)、それ以上の空洞部分修補作業については実施するか否かも含めて未定です。

なお、新築側のブロック塀については、隣地の高さに合わせて一部ブロック塀を残して上部のみを撤去する予定です(写真No.12)。

以上





No.1

施工前



No.2

施工前



No.3

地中部のブロック高さ



No.4

空洞箇所



No.5

空洞箇所



No.6

空洞箇所



No.7

空洞箇所



No.8

拵の状態



No.9

拵の状態



No.10

6/16作業後



No.11

土嚢袋で仮止め



No.12

新築側の施工予定

青線以下は残す

令和7年(ケ)第31号
令和7年4月3日受理
令和7年6月4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 | 鶴ヶ島市共栄町 |
| | 地 番 | 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.58 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市共栄町 |
| | 地 番 | 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.69 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鶴ヶ島市共栄町 |
| | 地 番 | 5 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.79 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鶴ヶ島市共栄町 5 番地 8、5 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 番 8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 100.43 平方メートル
2 階 100.43 平方メートル
3 階 100.43 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1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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「土地所有者」が本土地上に下記建物を所有し、「その他の者」が駐車場として、それぞれ占有している ☒ 「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4	
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「その他の者」が本建物を住居、建物所有者が203号室を空き家の住居として、それぞれ使用している ☒ 「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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
4	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・10・17 ----- 自R6・10・17 至R8・10・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
4	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・10・5 ----- 自R5・10・5 至R7・10・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 64,500円	・賃料と別に月額2,000円の共益費あり
4	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・7・31 ----- 自R5・7・31 至R7・7・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 35,000円	
4	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・6・19 ----- 自R5・6・19 至R7・6・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 23,100円	・賃料と別に月額2,000円の共益費あり
4	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・8・31 ----- 自R6・8・31 至R8・8・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 26,250円	・賃料と別に月額2,000円の共益費あり
4	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・7・8 ----- 自R5・7・8 至R7・7・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
4	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- (所有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き家)
4	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・9・23 ----- 自R6・9・23 至R8・9・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
4	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・2・8 ----- 自R7・2・8 至R9・2・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
4	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・12・26 ----- 自R5・12・26 至R7・12・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	・賃料と別に月額3,000円の共益費あり
4	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・4・26 ----- 自R6・4・26 至R8・4・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	・賃料と別に月額3,000円の共益費あり
4	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・2・15 ----- 自R6・2・15 至R8・2・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 37,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1～ 3	☐ 全部 ☒ P01番 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・10・17 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	・駐車場（1台）として使用している。
1～ 3	☐ 全部 ☒ P02番 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H17・6・19 自R6・1・6 至R8・1・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	・駐車場（1台）として使用している。
1～ 3	☐ 全部 ☒ P03番 I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・10・1 自R7・10・1 至R9・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	・駐車場（1台）として使用している。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

■本件各土地について

- 1 物件1土地上にはゴミ置き場が設置されている。
- 2 物件2, 3上付近に電柱がある。
- 3 本件土地と隣地とはフェンス等で区画されている。
- 4 物件3と隣地とのブロック塀にヒビが入っている。
- 5 本件各土地が接する地番14番の目的外土地は、鶴ヶ島市の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物は12世帯の集合住宅であり、立ち入り調査時には、11世帯が居住していた。
- 2 写真22のとおり、廊下の天井の塗料が剥がれている。

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
■ B (101号室占有者)	101号室は私が借りて、住居として使用しています。 契約内容は契約書のとおりです。
■ C (102号室占有者)	102号室は私が借りて、住居として使用しています。 契約内容は契約書のとおりです。
■ D (103号室占有者)	103号室は私が借りて、住居として使用しています。 契約内容は契約書のとおりです。
■ E (105号室占有者)	105号室は私が借りて、住居として使用しています。 契約内容は契約書のとおりです。
■ G (202号室占有者)	202号室は私が借りて、住居として使用しています。 契約内容は契約書のとおりです。
■ H (205号室占有者)	205号室は私が借りて、住居として使用しています。 契約内容は契約書のとおりです。
■ I (301号室占有者)	301号室は私が借りて、住居として使用しています。 契約内容は契約書のとおりです。
■ J (302号室占有者)	302号室は私が借りて、住居として使用しています。 契約内容は契約書のとおりです。
■ K (303号室占有者)	303号室は私が借りて、住居として使用しています。 契約内容は契約書のとおりです。
■ L (305号室占有者)	305号室は私が借りて、住居として使用しています。 契約内容は契約書のとおりです。
	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

(7 枚目)

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

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15日 (火) 14:50-15:05	目的物件所在地	目的物件特定, 入居世帯数等について確認
7年4月16日 (水) 12:20-12:30	執行官室	申立債権者に対し, 賃貸借契約書等の写しの提出依頼
7年5月2日 (金) 10:25-10:40	目的物件所在地	占有調査, 占有者に対して調査依頼メモをポストに投函
7年5月10日 (土) 13:05-13:20	目的物件所在地	H (205号室占有者) 立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
7年5月11日 (日) 13:00-13:45	目的物件所在地	・ B (101号室占有者), D (103号室占有者), E (105号室占有者), G (202号室占有者), I (301号室占有者), K (303号室占有者), L (305号室占有者) 立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行 ・ 立入調査, 評価人同行 (203号室)
7年5月12日 (月) 8:05-8:10	目的物件所在地	占有者調査 (102, 201, 302号室)
7年5月14日 (水) 17:30-17:45	目的物件所在地	C (102号室占有者), J (302号室占有者) 立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
7年5月26日 (月) 14:30-14:45	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行 (201号室)
7年5月27日 (火) 15:20-15:30	さいたま地方法務局坂戸出張所	接道について調査

(特記事項)

- 令和7年5月26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 (201号室)。
- 令和7年5月11日
休日・夜間執行許可の提示をした (101, 103, 105, 202, 301, 303, 305号室)
- 令和7年5月11日
目的物件は空き家で施錠されていたので, 債権者から提供された鍵で解錠させ建物内に立ち入った (203号室)。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

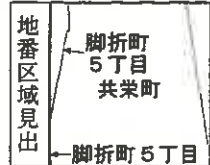


-39177.097

座標値種別：図上測定

(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。

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 鶴ヶ島市共栄町					地 番 5番8			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号 IX	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59年12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坂戸出張所管轄)

令和7年2月13日

横浜地方法務局

請求番号：14-1

登記官

(1/1)

(10枚目)

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。
(さいたま地方方法務局坂戸出張所管轄)
令和7年2月13日 横浜地方方法務局

(1 枚目)

登記官

2034402

各 階 平 面 図

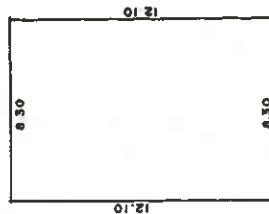
建 物 平 面 図

5 番 8

家 屋 番 号

建物の所在
入間郡鶴ヶ島町共栄町5番地8・5番地9

1062.4.29



各 階 同 型 平 面

求 積 式

$$8.30 \times 12.10 = 100.4300$$

$$100.43\text{m}^2$$

作 製 者
市 玉 繁
士 地 調 査 士
家 屋 番 号

縮 尺
1 / 250

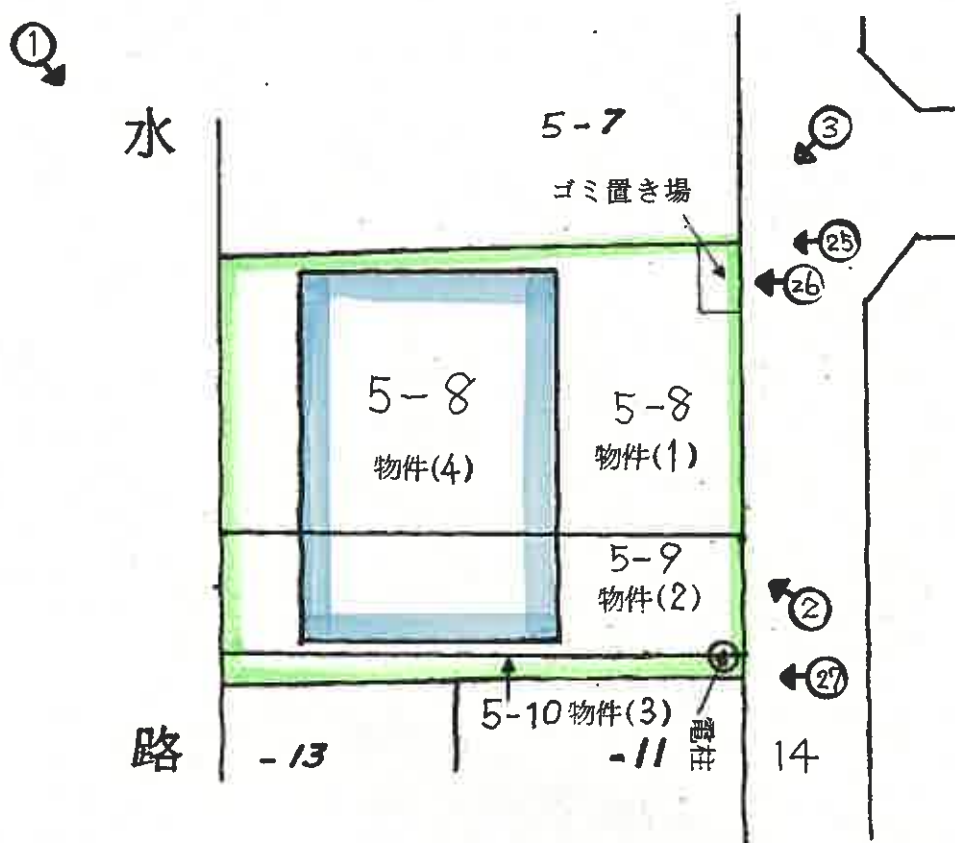
申 請 人

縮 尺
1 / 500

A3判をA4判に縮小

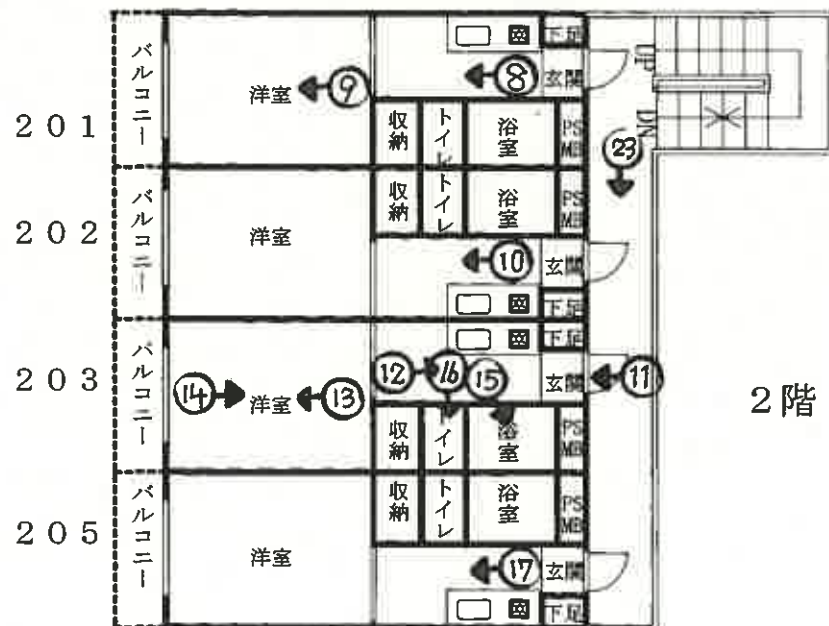
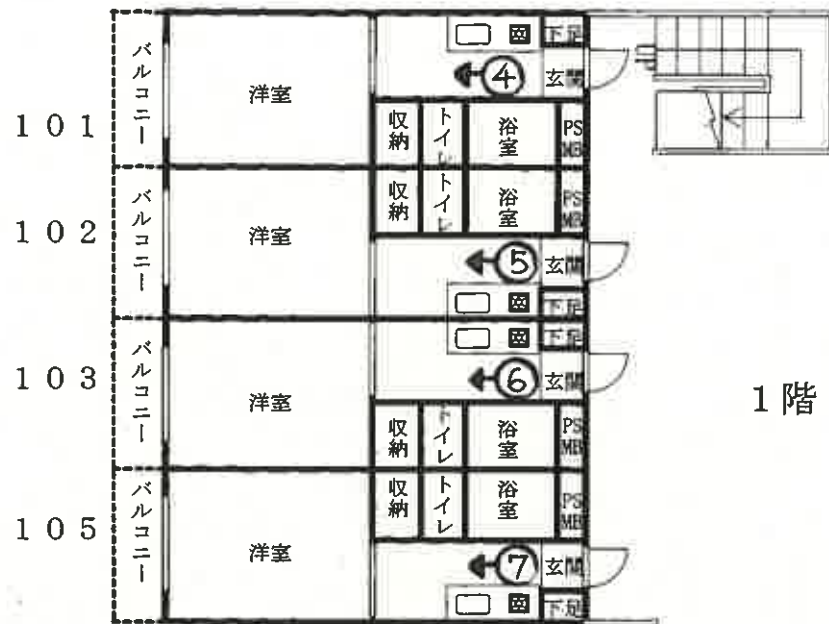
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)



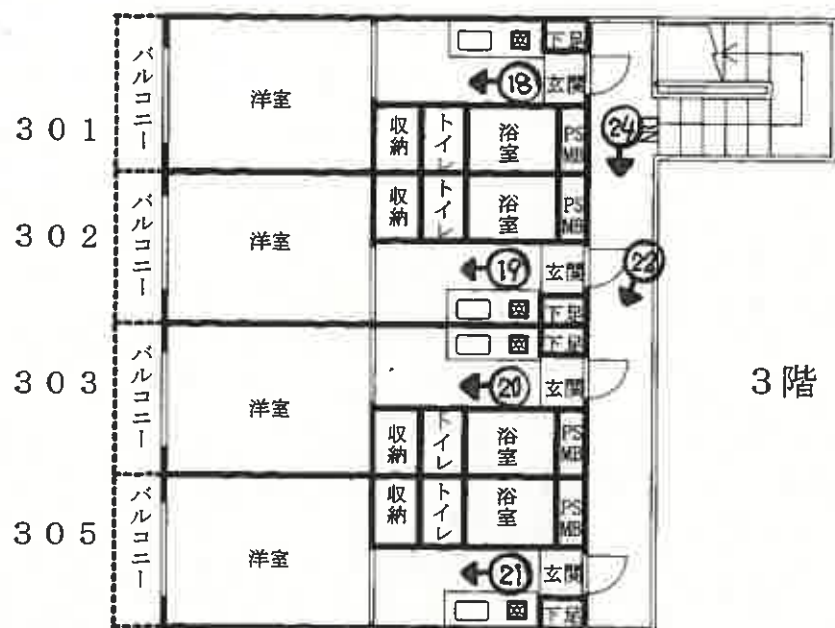
建物見取図

(写真位置○→)



建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④

101号室



⑤

102号室



⑥

103号室



⑦

105号室



⑧

201号室



⑨

201号室



⑩

202号室



⑪

203号室



⑫

203号室



⑬

203号室



⑭

203号室



⑮

203号室



①⑥

203号室



①⑦

205号室



①⑧

301号室



⑪

302号室



⑫

303号室



⑬

305号室



22



23



24



25



26



27

令和7年9月8日

補 充 書

さいたま地方裁判所川越支部 御中

評価人 阿久津裕志

令和7年(ケ)第31号事件につき令和7年6月5日付評価した評価書について、破産管財人より、建物共用部雨水管につき補修費用を要すること、ブロック塀撤去工事に際しコンクリート下部に空洞箇所があり補修費用等が発生する可能性があることが判明したことの報告がありました。

本件においては市場性減価を考慮することとし、評価額を下記のとおり変更補充致します。

記

第1 評価額

一 括 価 格	
<u>金 22,720,000円</u>	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	<u>金 3,890,000円</u>
物件2 (土地)	<u>金 1,550,000円</u>
物件3 (土地)	<u>金 430,000円</u>
物件4 (建物)	<u>金 16,850,000円</u>

第5 評価額算出の過程

Ⅲ 評価額の判定

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	引受債務 相当額(円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	34,240,000	17.1	<u>0.95</u>	0.7		<u>3,890,000</u>
2		6.8	<u>0.95</u>	0.7		<u>1,550,000</u>
3		1.9	<u>0.95</u>	0.7		<u>430,000</u>
4		74.2	<u>0.95</u>	0.7	49,350	<u>16,850,000</u>
一括価格（合計）						<u>22,720,000</u>

ウ 市場性修正：建物共用部雨水管につき補修費用を要すること、ブロック塀撤去工事に際しコンクリート下部に空洞箇所があり補修費用等が発生する可能性があることを勘案し市場性減価を考慮した。

エ 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。

オ 引受債務相当額：要返還敷金等相当額を計上した。

以上

令和 7 年 (ケ) 第 3 1 号
令和 7 年 5 月 2 6 日 現地調査
令和 7 年 6 月 5 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 | 鶴ヶ島市共栄町 |
| | 地 番 | 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.58 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市共栄町 |
| | 地 番 | 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.69 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鶴ヶ島市共栄町 |
| | 地 番 | 5 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.79 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鶴ヶ島市共栄町 5 番地 8、5 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 番 8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 100.43 平方メートル |
| | | 2 階 100.43 平方メートル |
| | | 3 階 100.43 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金23,920,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,100,000円
物件2（土地）	金1,630,000円
物件3（土地）	金460,000円
物件4（建物）	金17,730,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 2 3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	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1～3）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「若葉」駅の南西方約1km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート及びマンション等が建ち並ぶ関越自動車道鶴ヶ島ICに近い住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	238.06㎡（物件1～3合計） ほぼ長方形（物件1～3） ほぼ平坦
接面道路の状況	東約4m舗装市道第811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4）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	・ 接面道路は建築基準法42条1項1号。 ・ 物件1～3の西側が飯盛川に隣接する。 ・ 物件1道路側にゴミ置場(自治会も使用しているもよう)がある。 ・ 物件3の南側に設置してるブロック塀にヒビが入っている。 ・ 物件2・3道路側に電柱がある。 ・ 駐車場3区画。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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62年5月28日新築 経 過 年 数：約38年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル、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、CF、カーペット、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：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 全12戸（1K）の賃貸マンション「コーポヨシヤマ」。 ・ 外階段に錆、外廊下天井の塗装の剥離が見られた。 ・ 102号室の壁にキズが見られた。 ・ 105号室の壁に汚れが見られた。 ・ 202号室の通気口にハチの巣がある模様。 ・ 要返還敷金の対象は105号室23,100円、201号室26,250円、合計49,350円と判断した。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であるため、本件評価では積算価格に加え、収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	98,900	1.020	157.58	0.95	15,100,000
2		1.020	62.69	0.95	6,010,000
3		1.020	17.79	0.95	1,700,000

※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）

基準地 鶴ヶ島-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

109,000 円/㎡ × 102/100 × 100/106 × 100/106 = 98,900 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：基準地の所在する地域は対象地近隣に比して交通接近・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として方位、減価要因としてゴミ置場及びブロック塀の状態等を考慮した。

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4（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
4	260,000	301.29	0.16	12,530,000

ウ 現価率:

経過年数 38 年、経済的残存耐用年数 8 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) - 10%

(計算式) $8 / (38 + 8) \times (1 - 0.10)$

2 積算価格

前記により求めた価格に、土地について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て下記のとおり積算価格を求めた。

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	15,100,000	0.60	法定地上権	9,060,000
2	6,010,000	0.60	法定地上権	3,610,000
3	1,700,000	0.60	法定地上権	1,020,000
(合計)				13,690,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	15,100,000	-9,060,000		6,040,000	17.1
2	6,010,000	-3,610,000		2,400,000	6.8
3	1,700,000	-1,020,000		680,000	1.9
4	12,530,000	+13,690,000	1.0	26,220,000	74.2
積算価格 (合計)				35,340,000	100.0

ウ 占有減価修正: 賃貸用建物につき必要なしと判断した。

Ⅱ 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ＝ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
4,704,000	(1－0.35)	3,057,600	9.0%	33,970,000

ア 総 収 益：実際収受賃料(共益費及び駐車場料金含む)367,000円、空室203号の想定賃料25,000円の合計月額392,000円を採用した。

なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総 費 用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

エ 還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

本件評価では、賃貸マンションであることから、収益価格を重視し積算価格を比較考量して土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定した。さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	引受債務 相当額(円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	34,240,000	17.1	1.0	0.7		4,100,000
2		6.8	1.0	0.7		1,630,000
3		1.9	1.0	0.7		460,000
4		74.2	1.0	0.7	49,350	17,730,000
一括価格 (合計)						23,920,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 引受債務相当額：要返還敷金等相当額を計上した。

第6 参考価格資料

基準地価格(鶴ヶ島－1)

所 在：鶴ヶ島市大字藤金字柴山 890 番 77

価 格：109,000 円/㎡

位 置：東武東上線「若葉」駅約 900m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：100 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南 4.2m 市道

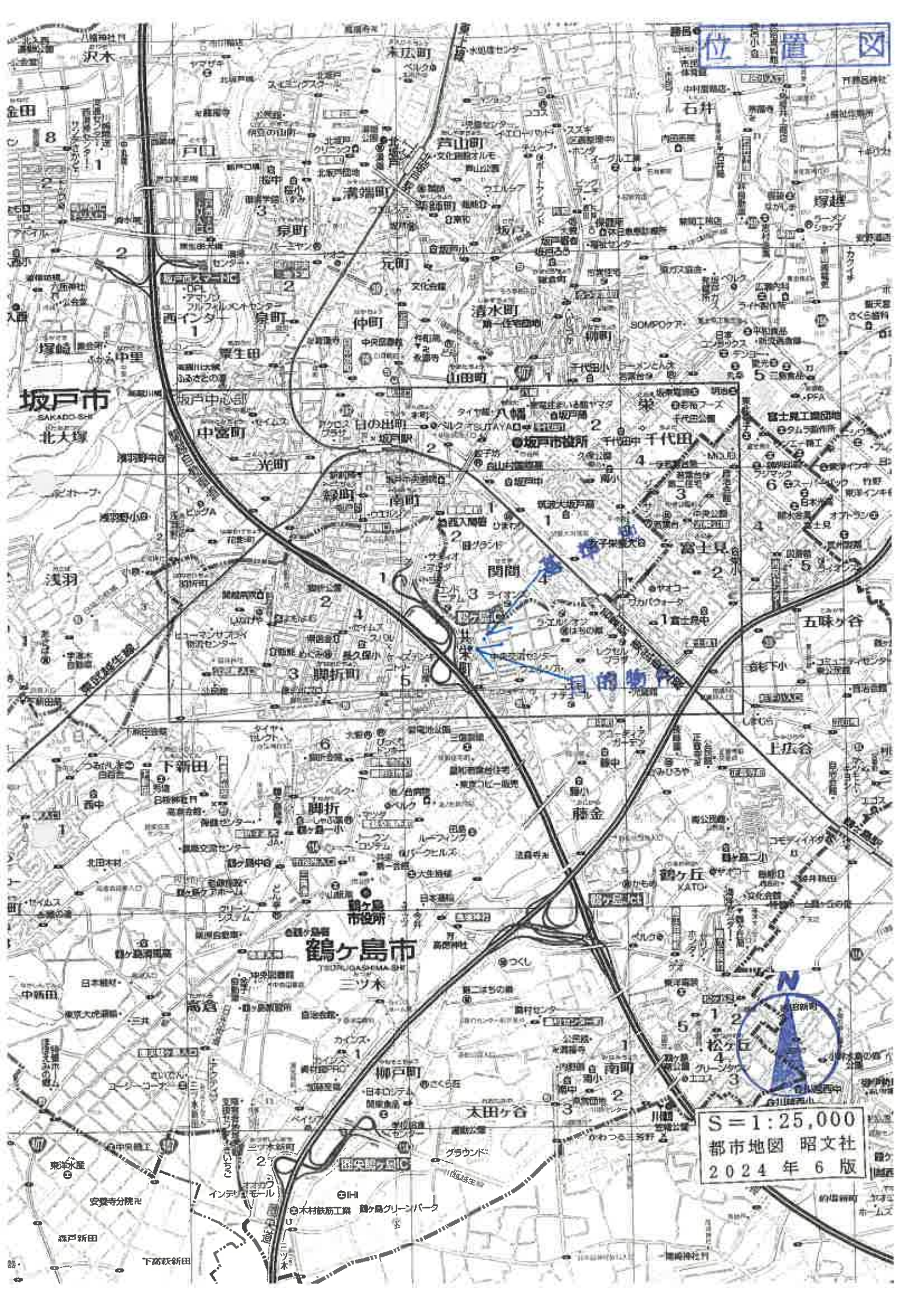
用途指定等：第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

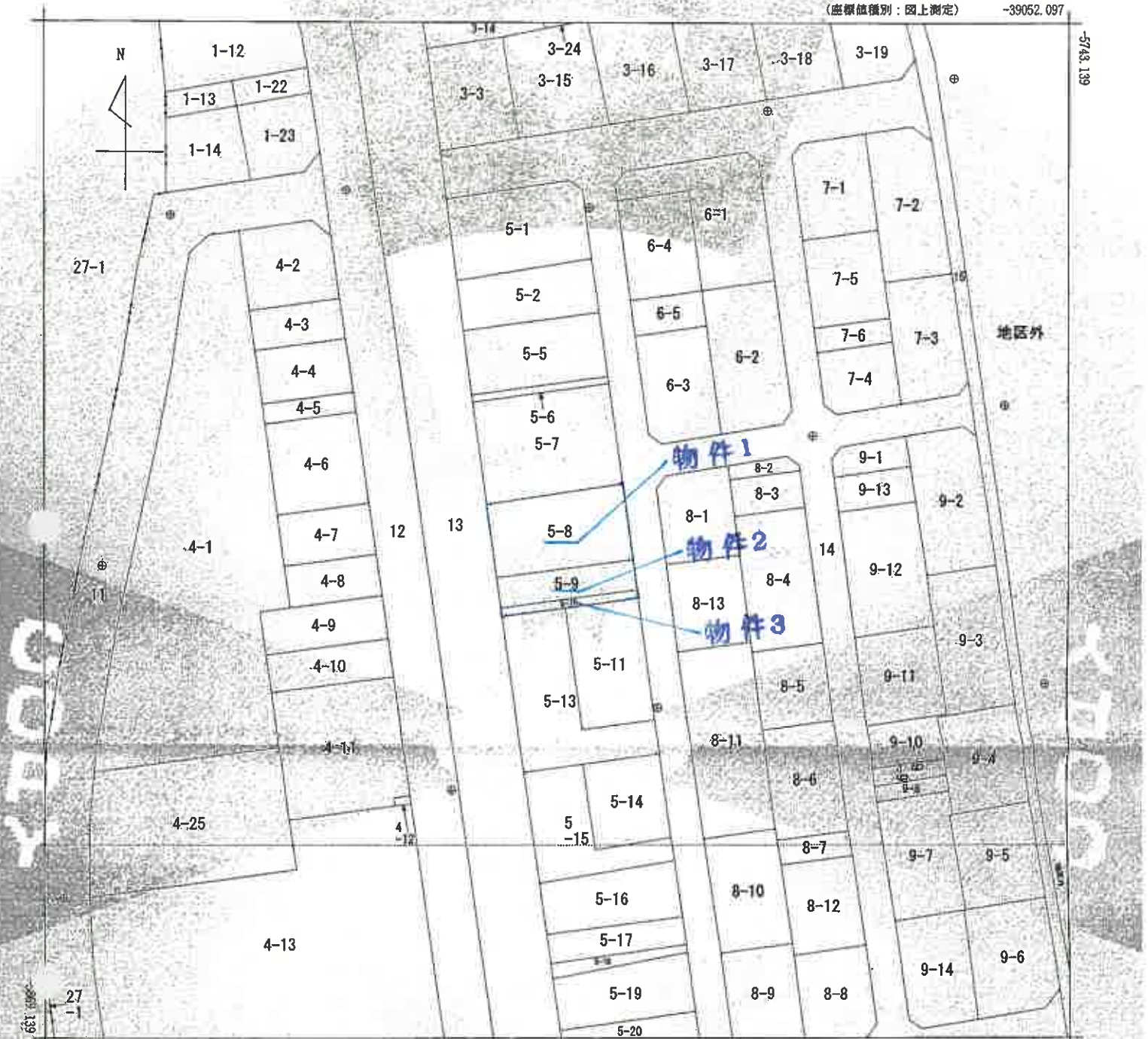
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真（正本のみ）

以 上



位置図

S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版



-39177.097

(座標値種別：図上測定)

(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。

(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。

地番区域見出し
脚折町
5丁目
共栄町
脚折町5丁目

請求部分	所在地				鶴ヶ島市共栄町		地番		5番8		
出力	1/500		精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	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59年12月1日				備考 年月日 (局内)				備考 事項		

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坂戸出張所管轄)

令和7年2月13日

横浜地方法務局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和22年5月29日

2034402

各附平面図

建物図面

各階平面図

客室番号

5番8

建物の所在

入間郡鶴ヶ島町共栄町5番地8・5番地9

062-05-29

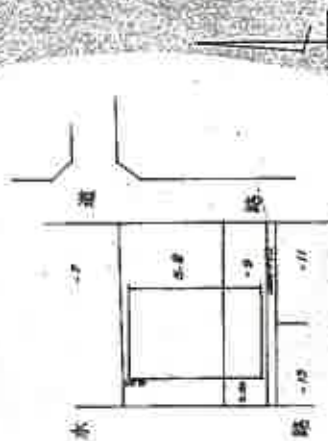


各階同型平面

求積式

$$91.20 \times 12.10 = 1004.500$$

$$1004.5\text{m}^2$$



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉県建築審査会承認)

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。
(さいたま市地方建設局窓口出資所管轄)

令和7年2月13日 横浜地方建設局

請求番号：14-2

A3をA4に縮小

