

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月21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 2月 5日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月19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 8年 3月 5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 8年 2月24日 午前10時00分から 令和 8年 2月27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 8年 1月21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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,210,000 968,000	一括	242,000	19,835	6,254
1	1,030,000				
2	20,000				
3	160,000				



物 件 目 録

1 所 在 川越市中台二丁目
 地 番 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 85.71 平方メートル

持分 2 分の 1

2 所 在 川越市中台二丁目
 地 番 104 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 63 平方メートル

持分 12760 分の 1333

3 所 在 川越市中台二丁目 6 番地 7
 家屋 番号 6 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 23.18 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 40.55 平方メートル
 2 階 約 28.96 平方メートル

持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年11月18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1～3】

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】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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登載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 川越市中台二丁目
 地 番 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 85.71 平方メートル

持分 2 分の 1

2 所 在 川越市中台二丁目
 地 番 104 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 63 平方メートル

持分 12760 分の 1333

3 所 在 川越市中台二丁目 6 番地 7
 家屋 番号 6 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 23.18 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 40.55 平方メートル
 2 階 約 28.96 平方メートル

持分 2 分の 1



令和7年(ヌ)第21号
令和7年7月29日受理
令和7年9月2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 川越市中台二丁目
 地 番 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 8 5 . 7 1 平方メートル
 共有者 **A** 持分 2 分の 1

- 2 所 在 川越市中台二丁目
 地 番 1 0 4 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 6 3 平方メートル
 共有者 **A** 持分 1 2 7 6 0 分の 1 3 3 3

- 3 所 在 川越市中台二丁目 6 番地 7
 家屋 番号 6 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 2 3 . 1 8 平方メートル
 共有者 **A** 持分 2 分の 1



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	☒ 土地共有者 ☒ その他の者 上記の者が物件 1 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	1 上記「その他の者」とは売却外の共有持分権者 B である。 2 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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1 階 約 40.55 平方メートル 2 階 約 28.96 平方メートル			
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 ☒ 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	1 上記「その他の者」とは売却外の共有持分権者 B である。 2 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

その他の事項

■本件各土地について

- 1 評価人の調査によると、物件2は位置指定道路である。
- 2 物件1、2が接する104番2の目的外土地は、民有地であり、登記簿の地目は公衆用道路である。
- 3 写真16のとおり、物件1にあるブロック塀が崩れている部分がある。
- 4 本件は、Aの持分（物件1について2分の1、物件2について12760分の1333）が対象である。

■本件建物について

- 1 本件建物には、1階に約4.95㎡、2階に約5.78㎡の増築がある。
- 2 本件建物のトイレの床や廊下の床について、歩くと沈む部分がある。
- 3 債務者によると、ドアが歪んでいる部分があるので、建物の傾きがあるではないかとのこと。
- 4 以前に猫を飼っていたことがあるとのこと。
- 5 本件建物については、経年による傷みがある。
- 6 本件はAの持分2分の1が対象である。

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

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)	1 本件建物は、私と B (売却外の共有持分権者) が住居として使用しています。 2 本件建物には増築があります。増築した時期は 15 年以上前です。 3 本件建物のトイレの床や階段を上った上の廊下の床については、歩くと沈む部分があります。 4 ドアが歪んでいる部分があるので、建物の傾きがあるのではないかと思います。 5 昔ですが猫を飼っていたことがあります。 6 本件両土地について、境界の争いはありません。 7 物件 1 にあるブロック塀が崩れています (写真⑩)。 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

(5 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8月4日 (月) 11:30-11:50	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
7年8月18日 (月) 8:40-8:45	執行官室	債務者から架電・聴取
7年8月25日 (月) 8:30-9:00	目的物件所在地	A (債務者) 立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行
7年8月26日 (火) 16:20-16:30	さいたま地方法務局川越支局	接道について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

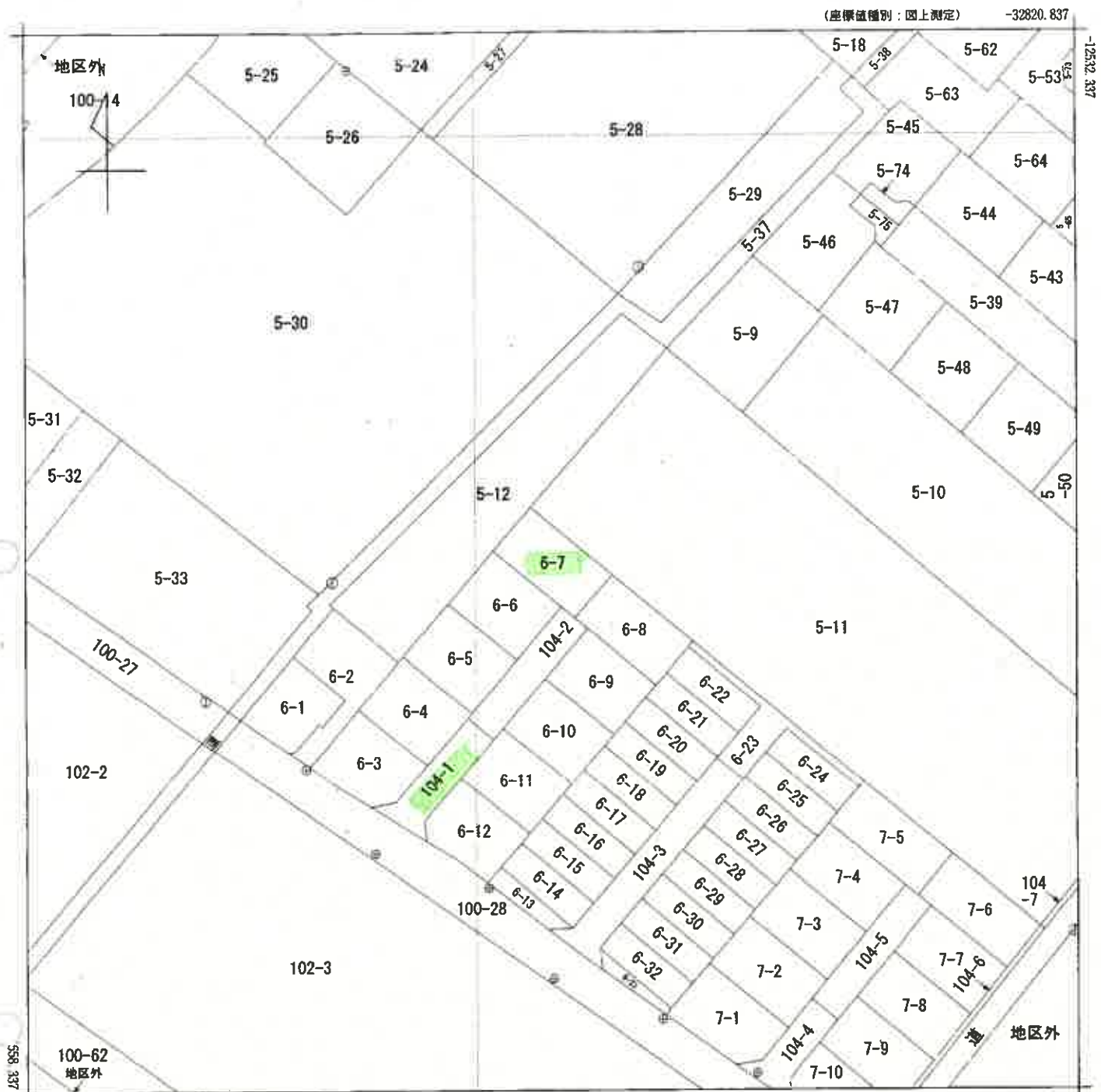
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

中台2丁目
中台南2丁目

A 大字今宿(元川越分)
B 大字今宿(元川越分)
C 中台南2丁目

請求部	所在	川越市中台二丁目				地番	6番7			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

4522510

0.00549.1.16

建築物平面図面図

家屋番号

20458/0

建物の所在

川越市大字多摩寺台1丁目20458/0

作製者

昭和47年1月14日

A3判をA4判に縮小

1階



床面積

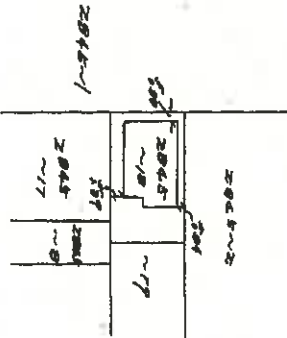
0.7.28 X 4.55 = 33.240
0.0.71 X 3.73 = 2.643
35.880

2階



床面積

8.12 X 6.12 = 49.704



申請人

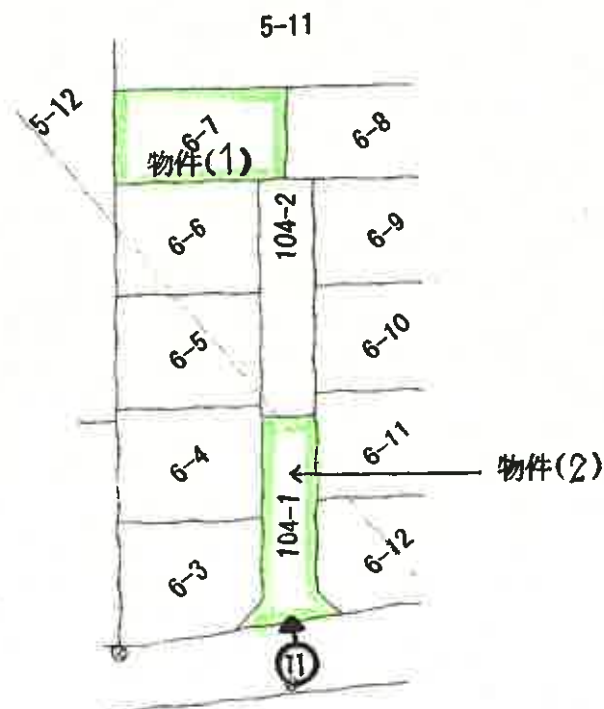
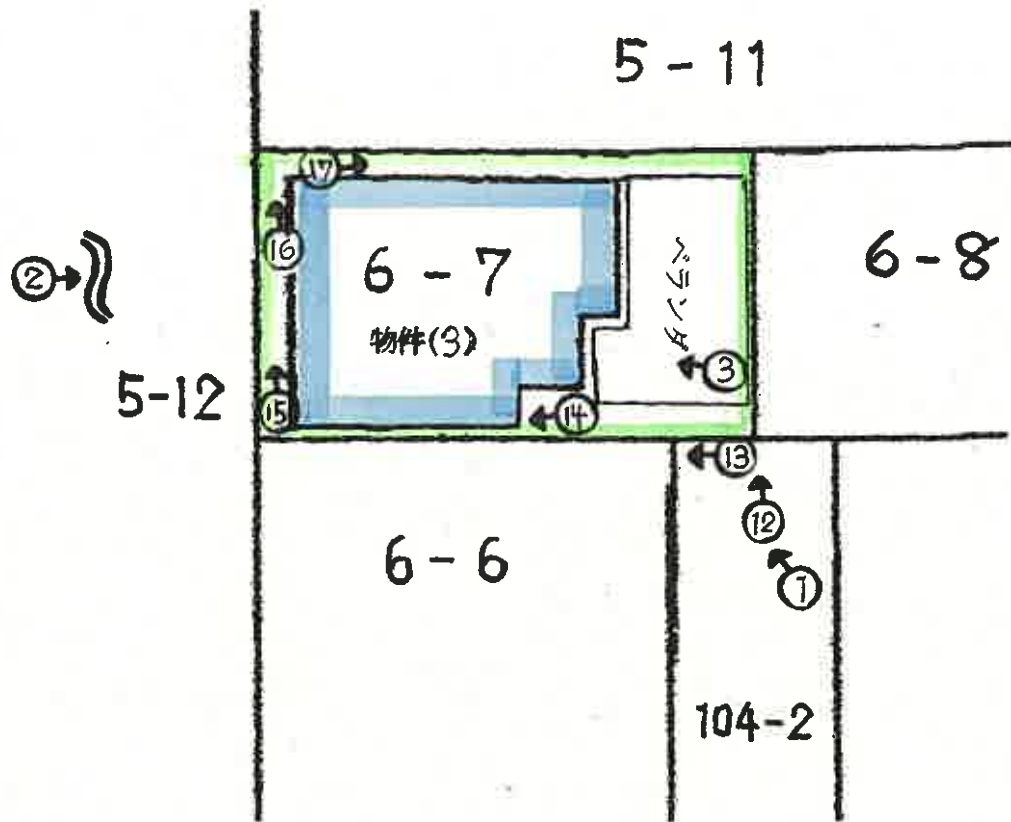
縮尺 1/200

(埼玉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )

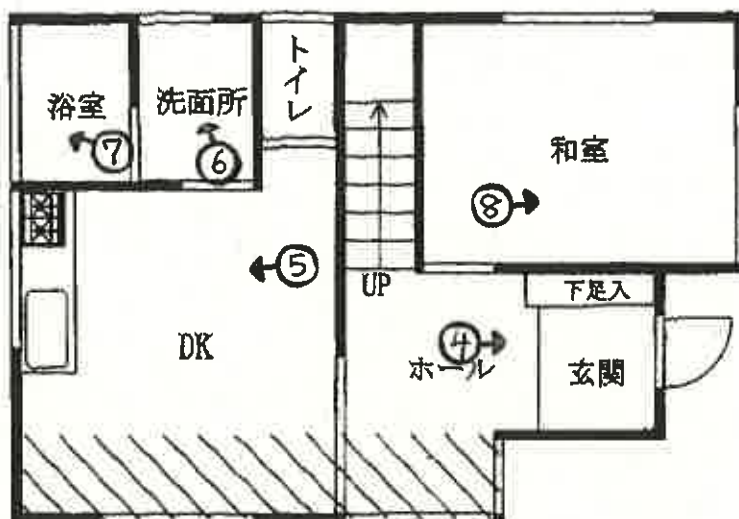


(9 枚目)

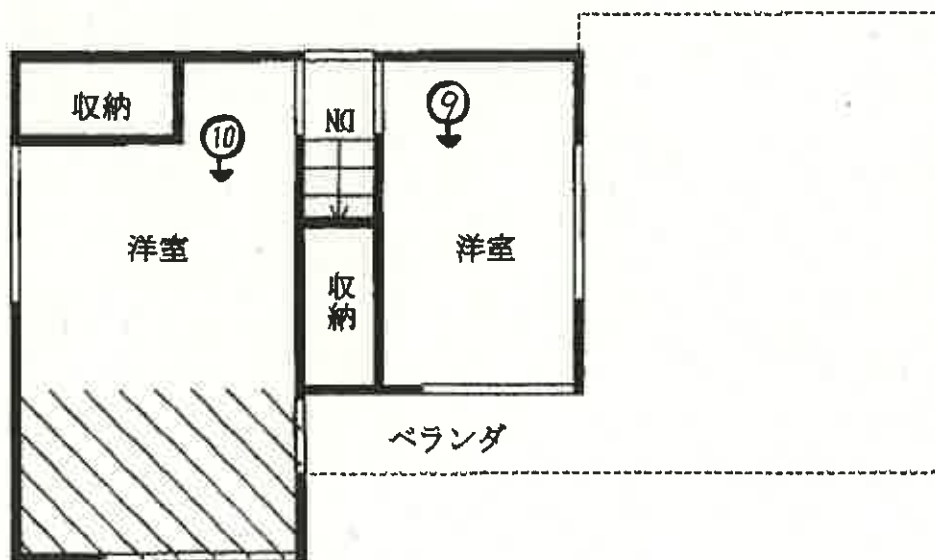
建 物 見 取 図

1 階

(写真位置○→)



2 階



注) 増築部分



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦

令和 7 年 (ヌ) 第 2 1 号
令和 7 年 8 月 2 5 日 現地調査
令和 7 年 9 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 川越市中台二丁目
 地 番 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 85.71 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

- 2 所 在 川越市中台二丁目
 地 番 104 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 63 平方メートル
 共有者 A 持分 12760 分の 1333

- 3 所 在 川越市中台二丁目 6 番地 7
 家屋 番号 6 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 23.18 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 2 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1 6 0, 0 0 0 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 2	所 在 地 番 地 目 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	床面積:1 階約 40.55 m ² 2 階約 28.96 m ²
物件 番号	特 記 事 項		

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	西武新宿線「南大塚」駅の南東方約1.8km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、畑のほかマンション等が見られる関越自動車道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	85.71 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舗装行止り私道 （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	・ 接面道路は、建築基準法42条1項5号。道路の位置の指定：104番1・104番2 昭和48年4月9日 第8号 幅員4m 延長32.35m。物件2はその一部である。 ・ 物件1にあるブロック塀に崩れや傾きが見られた。 ・ 物件3建物の南東側にベランダ等（工作物）があり、上部に植木鉢等が多数置いてある。	

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）：昭和49年1月5日新築 経過年数：約52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・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：塗装、その他 内 壁：クロス貼り、砂壁、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、その他 床：畳、フローリング、合板、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	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	・ 未登記増築部分がある。 ・ トイレの床や廊下で歩くと沈む箇所がある。 ・ ドアに歪んでいる部分があり、建物に傾きがあるのではないかとのこと。全体的に老朽化している。

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	80,600	0.900	85.71	0.75	4,660,000

※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 川越-26

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

93,000 円/㎡ × 101/100 × 100/106 × 100/110 = 80,600 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・交通接近・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：対象地の減価要因として間口等を考慮した。

エ 建付減価：建物及び工作物等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	80,600	0.05	63	1333/12760	30,000

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	145,000	69.51	0.02	200,000

ウ 現価率:

経過年数 52 年、経済的残存耐用年数 1 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) - 20%

(計算式) $1 / (52 + 1) \times (1 - 0.20)$

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	4,660,000	0.10	場所的利益	470,000

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	4,660,000	-470,000		0.7	0.7	$\times 1 / 2 \div 1,030,000$
2	30,000	—		1.0	0.7	20,000
3	200,000	+470,000	1.0	0.7	0.7	$\times 1 / 2 \div 160,000$
一括価格 (合計)						1,210,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 共有持分で不完全な所有権の売却であることの市場性減価を考慮した。

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(川越-26)

所 在：川越市むさし野南10番15

価 格：93,000円/㎡

位 置：西武新宿線「南大塚」駅約1,600m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：107㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南4.2m市道

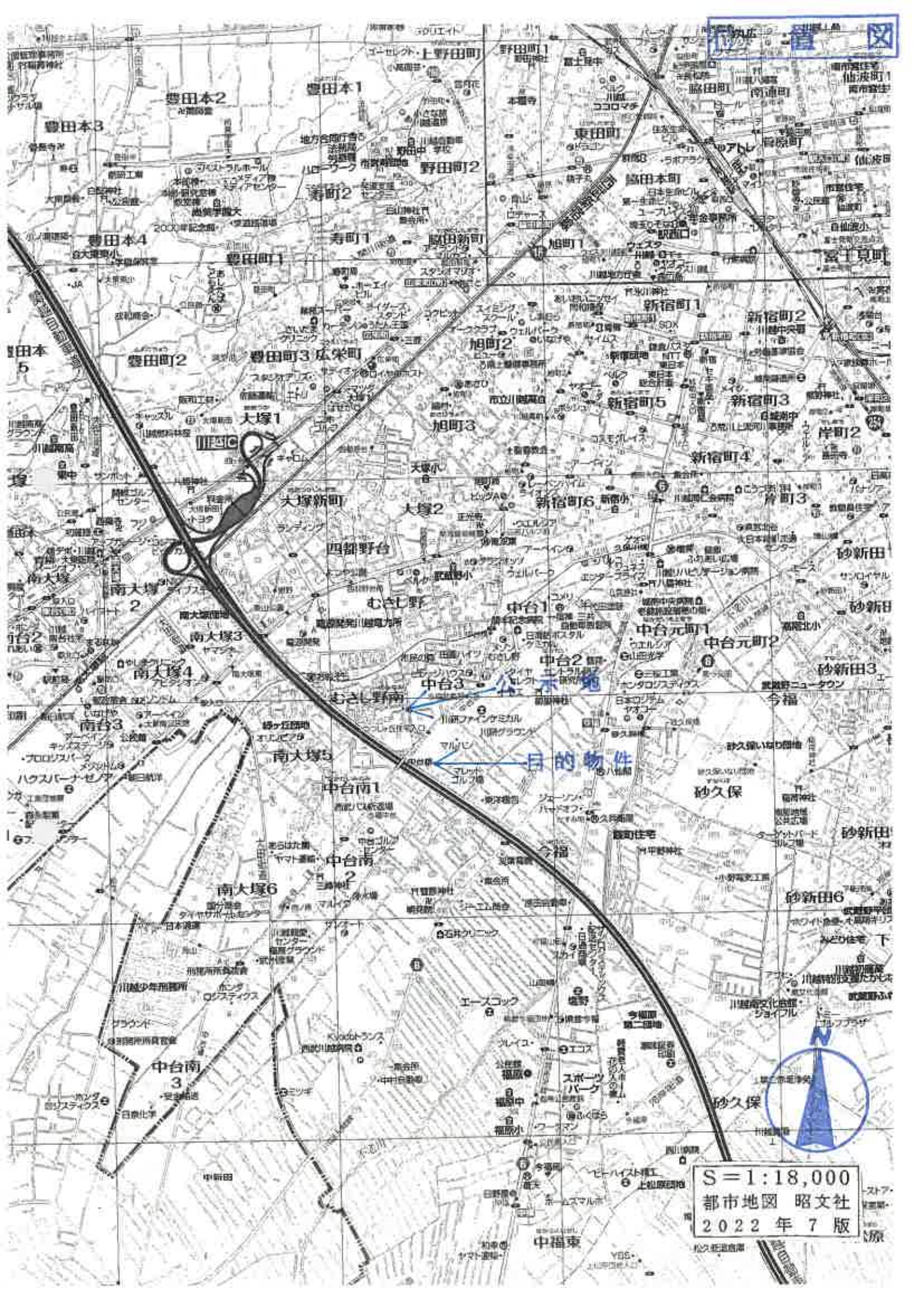
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

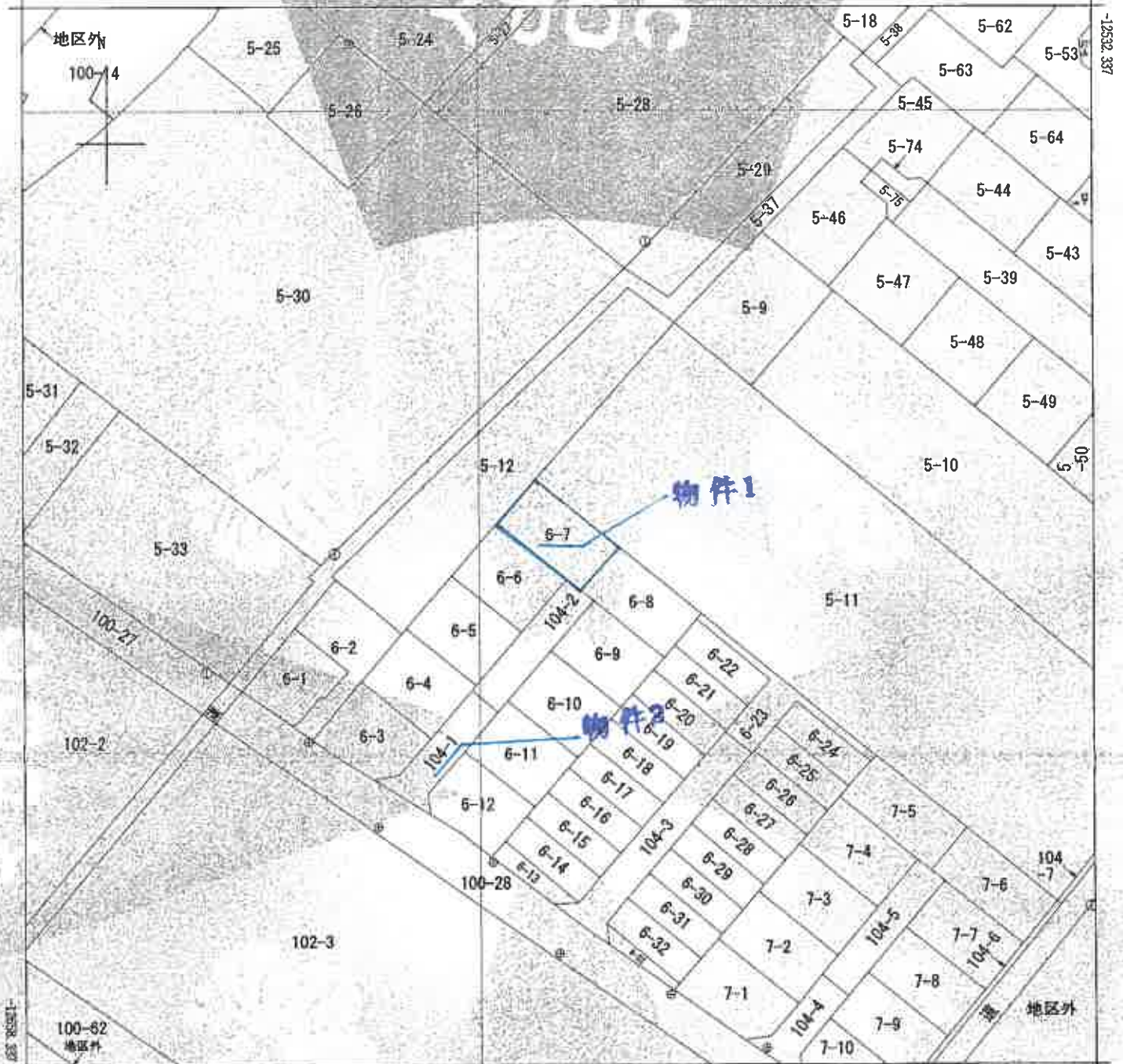
第7 附属資料

- 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



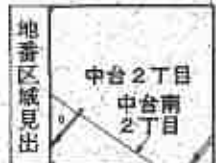
S=1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版



-32945.837 (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す。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(touhoukuteiheiyounki2011.par)による修正がされています。



A 大字中台 (元川越分)
B 大字中台 (元川越分)
C 中台南2丁目

請求 番号	所 在	川越市中台二丁目				地 番	6番7		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号 又は 記号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					満 期 年 月 日 (明記)			補 記 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真面である。

(さいたま地方法律局川越支局保管)

令和7年3月7日

東京法律局

地図整理番号：M85330

登記官

4522510

家屋番号

2045第1号

建築物平面図面



昭和49年1月16日

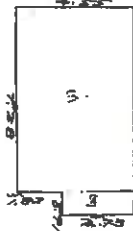
建築物の所在

「越前市立中央病院」敷地内2045第1号

昭和49年1月16日

作製者

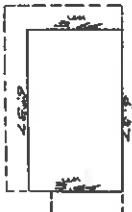
1 階



床面積

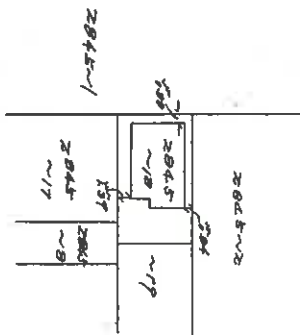
11.0 x 7.5 = 82.5 m²
0.73 x 3.73 = 2.74 m²
85.24 m²

2 階



床面積

11.0 x 7.5 = 82.5 m²



作製者

申請人

縮尺

1/200

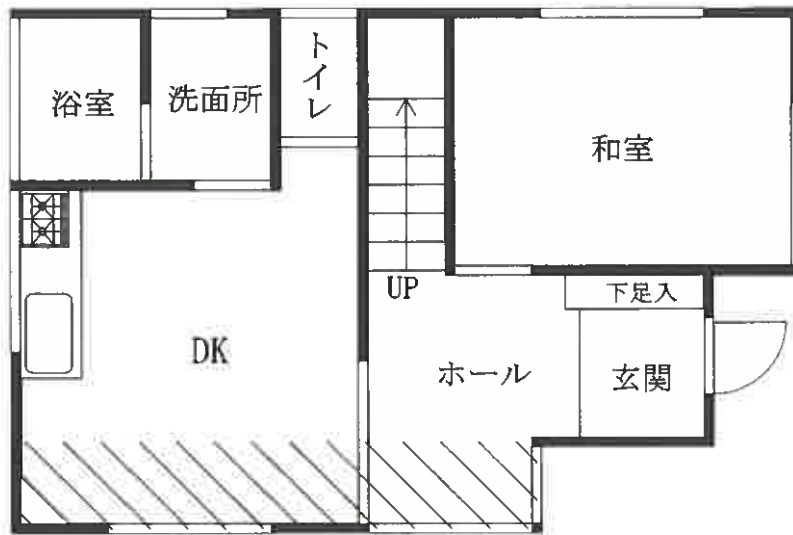
(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺

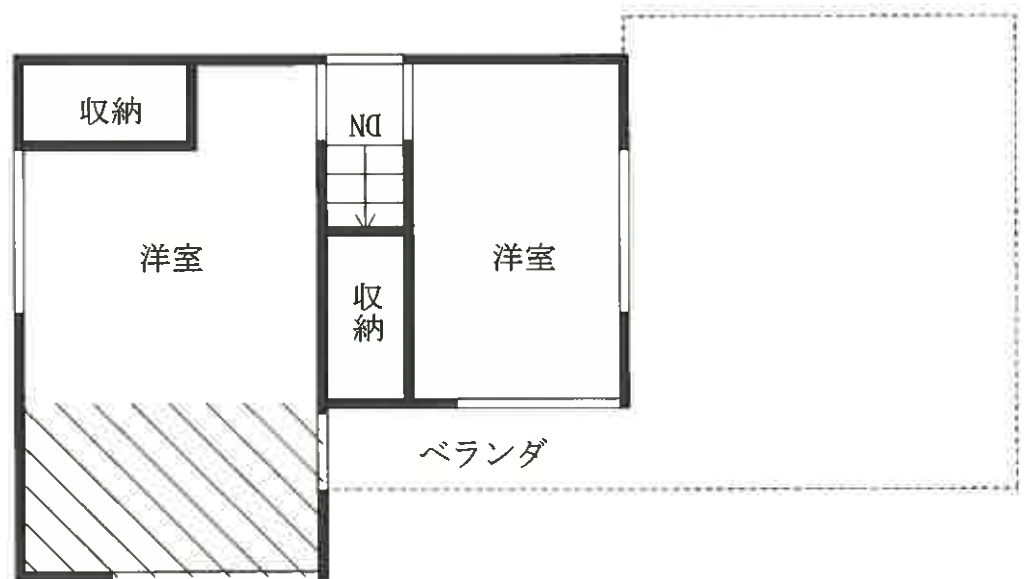
1/500

(1) 平成25年3月4日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。た日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

1階



2階



注) 増築部分