

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 230, 000 6, 584, 000	一括	1, 646, 000	76, 366	0
1	2, 290, 000				
2	5, 940, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | ふじみ野市大井字東台 |
| | 地 番 | 707番58 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | ふじみ野市大井字東台 707番地58 |
| | 家屋 番号 | 707番58 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.37平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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1】

本件の土地の一部は、駐車場として使用されている。株式会社住設企画社の占有権原は買受人に対抗できない。

【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登載されています。)



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | ふじみ野市大井字東台 | |
| | 地 番 | 707番58 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 109.61平方メートル | |
| 2 | 所 在 | ふじみ野市大井字東台 707番地58 | |
| | 家屋 番号 | 707番58 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.37平方メートル |
| | | 2階 | 48.02平方メートル |



令和 7年(ケ)第121号
令和 7年 8月13日受理
令和 7年 9月18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 | ふじみ野市大井字東台 |
| | 地 番 | 707番58 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | ふじみ野市大井字東台 707番地58 |
| | 家屋 番号 | 707番58 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.37平方メートル
2階 48.02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	☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が本土地の一部を駐車場として、それぞれ占有している ☒ 「執行官の意見」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		
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
■隣地居住者	1 本件建物には、所有者が家族と住んでいたところ、最近は、所有者が時々出入りしているようですが、よく分かりません。 2 私の土地と本件土地の境界等で争いはありません。
■債務者兼所有者	1 本件建物は、私が荷物等を置いて使用しており、他に占有者はいません。 2 本件建物について、現在、室内でオウム及び小鳥を飼っています。なお、最近まで、室内で犬10匹を飼っていたところ、エアコンが故障したため、亡くなってしまいました。 3 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。 4 本件物件に設置したソーラーパネルは、令和5年8月頃に私が設置したもので、費用は約400万円で、残債務は約350万円残っていると思います。なお、所有権留保の特約については分かりません。 5 本件土地上に、車検切れの自動車が2台置いてあるところ、ハイエースは私が代表者である株式会社住設企画社名義のもので、もう一台は私名義のもので、いずれの車両も弁護士から処分等はせずにそのままの状態にしておくように言われているため、今後の扱いについては未定です。 なお、同社が本件土地の一部を駐車場として使用することについて、賃料のやり取りはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
なお、本件土地の一部を下記5のとおり株式会社住設企画社が駐車場として使用しているところ、同社の占有権原は使用借権である。
- 3 本件土地に接面する土地(地番707-1)は、ふじみ野市所有の公衆用道路(地目：宅地)である。
- 4 本件建物について、かなりきつい動物臭が認められた。また、廊下及び各部屋の床に動物のものと思われる糞等の汚れが認められた(その一部の写真⑥、⑦)。
- 5 本件土地上に、本件所有者名義及び同人が代表者である株式会社住設企画社名義の車検切れの自動車2台が存在する(写真②)。
- 6 本件物件に設置されているソーラーパネルについては、次のとおりである。
 - ① 設置者：債務者兼所有者
 - ② 設置時期：令和5年8月頃
 - ③ 設置費用：約400万円
 - ④ 残債務額：約350万円
 - ⑤ 所有権留保の契約の有無：不明
 - ⑥ 設置状況：屋根と一体型

(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8月15日(金) 16:15-16:30	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、現況調査催告書差し入れ
7年8月20日(水) 17:00-17:05	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年8月21日(木) 17:10-17:20	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ 隣地居住者聴取
7年9月17日(水) 15:40-16:20	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 () : - :		
(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(touhokutaiheiyokuoki2011.par)による修正がされています。

大井

(1/1)

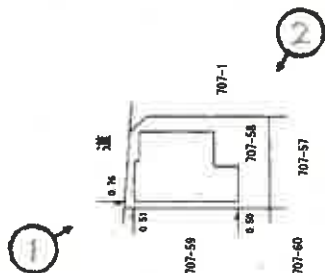
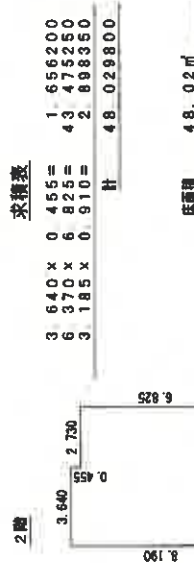
A3判をA4判に縮小

建物図面

家屋番号 707番58

建物の所在 ふじみ野市大井字東台707番地58

各階平面図



←○(写真撮影位置表示)

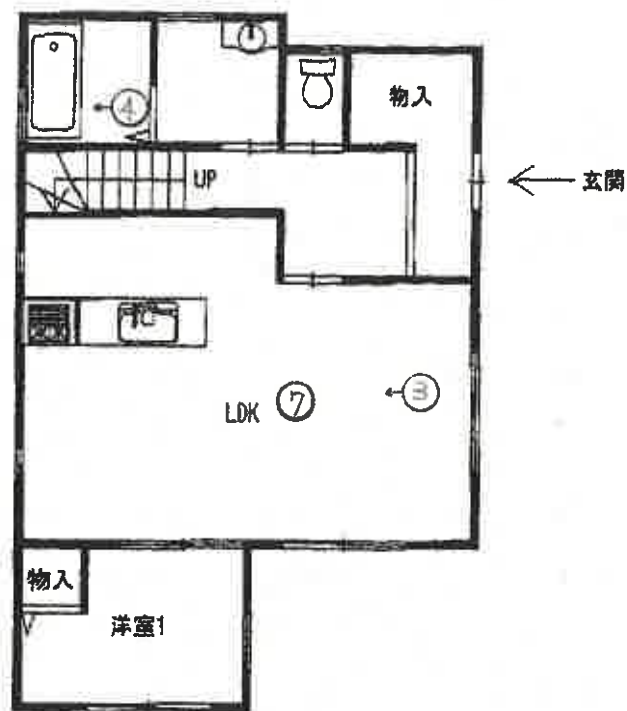
作成者

縮尺 1/250

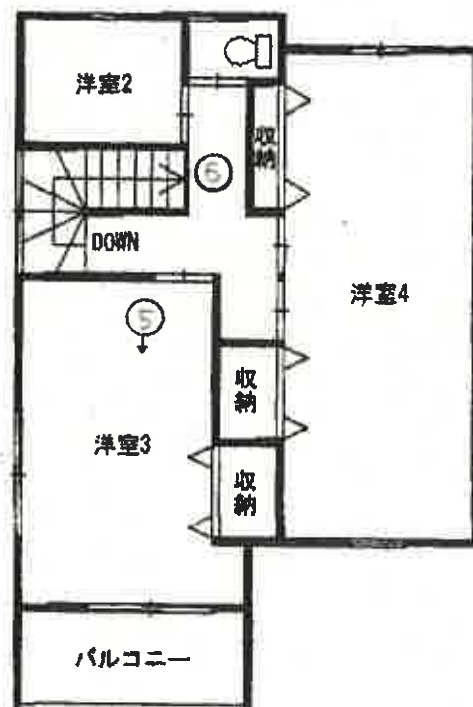
申請人

縮尺 1/500

建物間取図



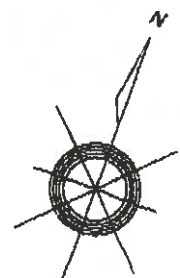
1 階平面図



2 階平面図

←○(写真撮影位置表示)

(8 枚目)





①

本件建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和 7 年 (ケ) 第 1 2 1 号
令和 7 年 9 月 17 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 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

蛭 原 康 善 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | ふじみ野市大井字東台 |
| | 地 番 | 707番58 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | ふじみ野市大井字東台 707番地58 |
| | 家屋 番号 | 707番58 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.37平方メートル
2階 48.02平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 8,230,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,290,000 円
――	――
――	――
――	――
物件2 (建物)	金 5,940,000 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 ふじみ野駅 南方 約1,800m（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	市街化調整区域			
	用 途 地 域	なし			
	建 蔽 率	60%			
	容 積 率	200%			
	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 形 状 地 勢 そ の 他	109.61 m ² （物件1） 長方形（有効宅地） 敷地内は平坦 建物地盤面は約1m高い			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	北西	約8.1m	市道	等高	4 2 条 1 項 1 号
			D-133号線		
	北東	約5m	市道	等高	4 2 条 1 項 1 号
D-141号線					
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	なし			
	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. 宅地立地基準は都市計画法43条 政令36条1項3号ハ 市条例4条4号ウにより宅地利用可。なお再建築等は行政機関との協議要す。 b. 浸水想定0m。 c. 鶴瀬駅 北西方 約2,000m。				

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	令和5年1月24日 約 3年 約 27年	新築
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディングボード クロス貼 クロス貼 長尺ビニールシート、フローリング等 電気、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	普通	
	施工程度	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. 床面は汚損し動物臭が著しい。 c. 犬の繁殖飼育が行われていた。室内で鳥を多数飼育している。 d. オール電化仕様だが機器の動作状況不明。		

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	102,000	1.045	109.61	$\frac{1}{1}$	0.80	9,350,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	9,350,000

※ 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-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 160,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.0}{100} & \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{153.5} & \div & 102,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

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、角地	
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	165,000	100.39	0.45	7,450,000
—	—	—	—	—
合 計				7,450,000

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 3年 経済的残存耐用年数 27年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 50%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - 0.50) = \frac{27}{(3 + 27)} \times (1 - 0.50) = 0.45$$

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	9,350,000	0.50	法定地上権	4,680,000
—	—	—	—	0
				4,680,000

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	9,350,000	▲ 4,680,000		0.70	0.7	2,290,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
2	7,450,000	+ 4,680,000	1.0 - 0.00	0.70	0.7	5,940,000
一 括 価 格 (合 計)						8,230,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : 建物原状回復可能性 ▲ 30

修正率 : 0.70

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1
所 在 : 大字藤久保(元上南畑分)字上荒久3931番6
価 格 : 160,000 円/㎡
位 置 : 東武東上線 鶴瀬駅 1,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 南西 4m 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 : 一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域

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 現況写真(正本のみ)

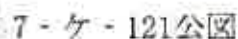
以下余白



1:17,000 相当

地図上の1センチは約170メートル

7-ケ-121位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



登記年月日：令和7年5月1日

これは図面に記載されている内容と一致する。
令和7年5月30日 さいたま市建設局 川越支局
7-ケ-121建物図面

登記簿

各階平面図

1階

3,640 x 0.455 =	1,656,200
6,370 x 0.825 =	43,475,250
3,185 x 2.275 =	7,245,875
計	52,377,325

床面積 52.37㎡

2階

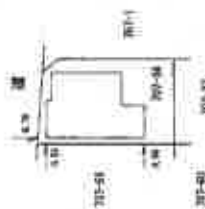
3,640 x 0.455 =	1,656,200
6,370 x 0.825 =	43,475,250
3,185 x 0.910 =	2,898,360
計	48,029,810

床面積 48.02㎡

建物平面図

家屋番号 707番58

建物の所在地 さいたま市大井町地区 707番地58



縮尺 1/500

申請人

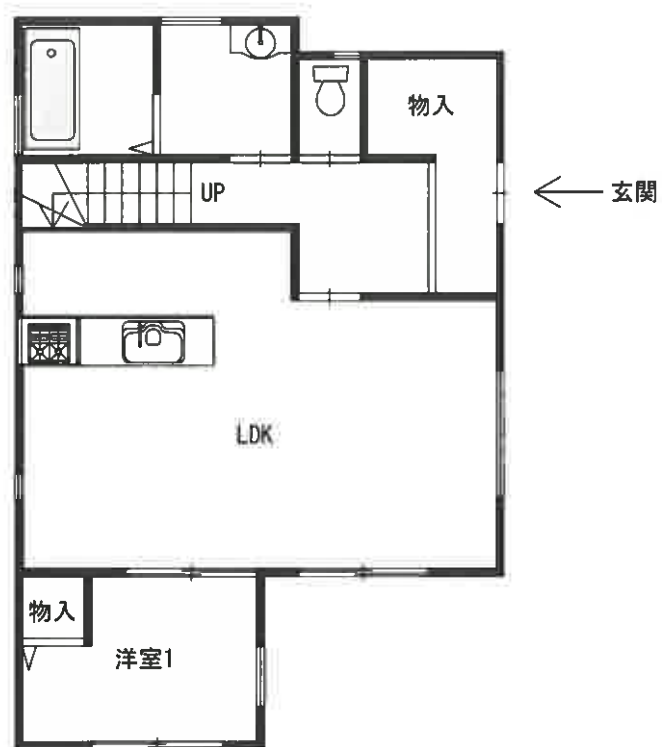
2

作成者

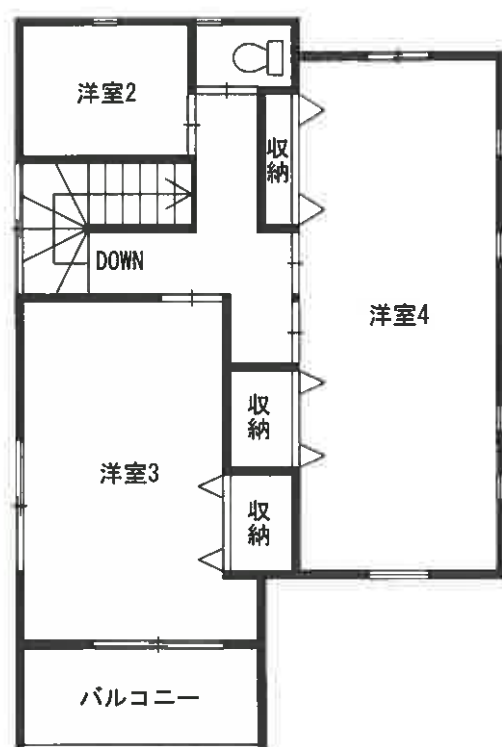
（埼玉県建設業協会）

A3→A4縮小

請求番号：18-2



1 階平面図



2 階平面図

