

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 2月26日から 令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月12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 3月26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 3月16日 午前10時00分から 令和 8年 3月19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 2月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

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	14,100,000 11,280,000		2,820,000	91,448	22,106



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 所 沢市けやき台一丁目 9番地4

建物の名称 サーバス新所沢けやき台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 けやき台一丁目 9番4の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 65.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沢市けやき台一丁目9番4

地 目 宅地

地 積 1894.77平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 35万6112分の6869



物 件 明 細 書

令和 8年 1月15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】

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】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市けやき台一丁目 9番地4

建物の名称 サーバス新所沢けやき台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 けやき台一丁目 9番4の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 65.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 所沢市けやき台一丁目9番4

地 目 宅地

地 積 1894.77平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 35万6112分の6869



令和 7年(ケ)第172号
令和 7年11月 5日受理
令和 7年11月25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 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市けやき台一丁目 9 番地 4

建物の名称 サーバス新所沢けやき台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 けやき台一丁目 9 番 4 の 308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 65.30 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 所沢市けやき台一丁目 9 番 4

地 目 宅地

地 積 1894.77 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 35 万 6112 分の 6869



(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理人	1 本件建物は、空き家です。

(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)

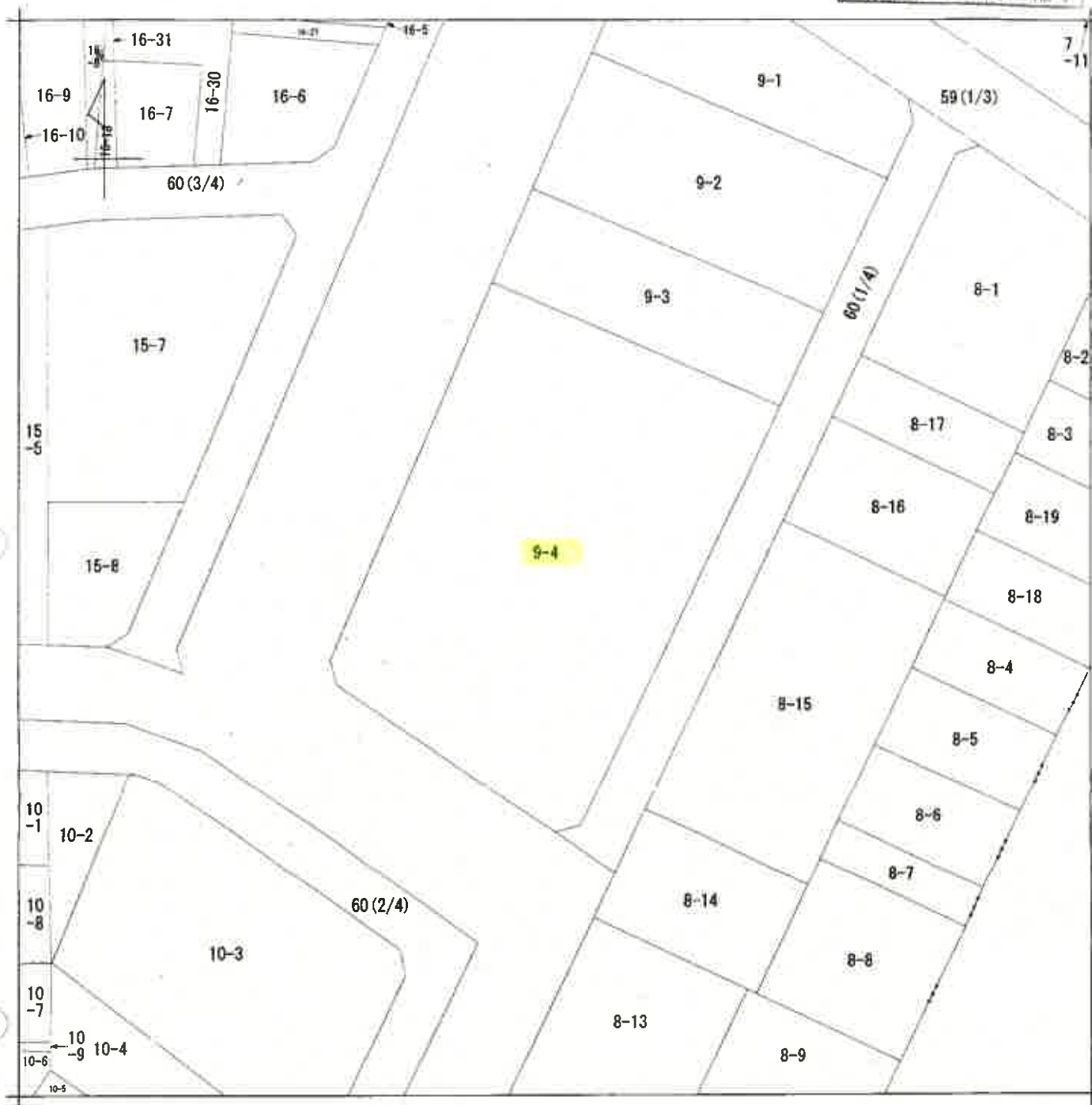
執行官の意見

- 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（本件建物内に照明器具・エアコン・ベッド以外に家財道具がないこと及び郵便ポストにテープが貼られていること）、所有者の回答書、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60）は、国所有の公衆用道路である。

(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11月6日(木) 12:25-12:40	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、管理人聴取
7年11月6日(木) 15:50-15:55	執行官室	所有者あて現況調査照会書送付
7年11月6日(木) 16:10-16:15	執行官室	管理費等照会書送付
7年11月10日(月) 8:30-8:35	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年11月20日(木) 15:20-15:50	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 評価人同行
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7年11月20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) 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。



A けやき台1丁目
B けやき台1丁目
C けやき台1丁目

請求部	所在	所沢市けやき台一丁目				地番	9番4			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	士地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年6月20日				備付年月日(原図)		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書面である。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年8月26日

東京法務局

請求番号: 11-1

登記官

(6枚目)

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年8月26日 東京法務局

卷四

(7枚目)

请求番号: 11-2

0820486

圖面階各

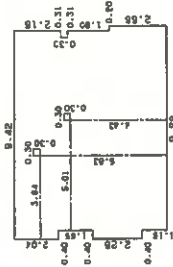
建各階平面圖

目上-母屋下口
9番4-308

号番屋家

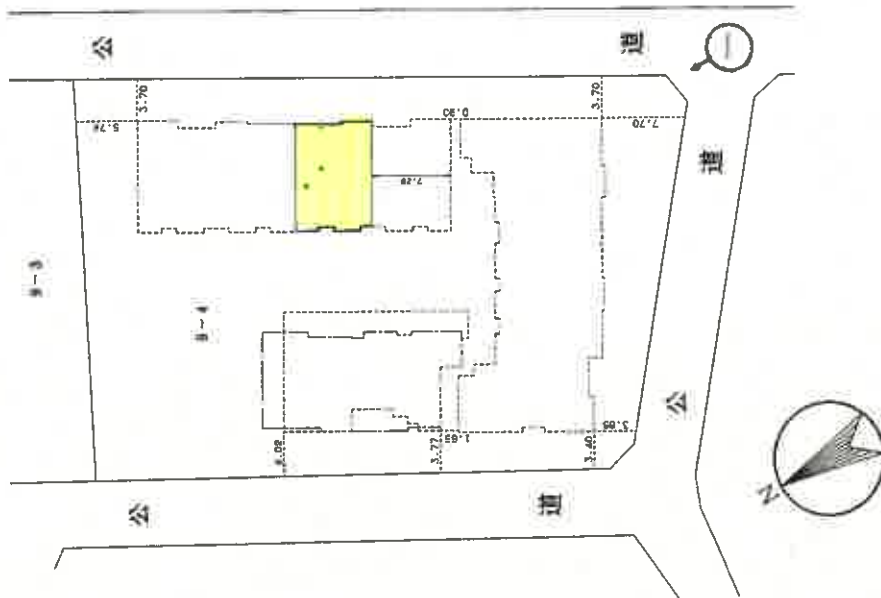
所沢市けやき台一丁目9番地4

建物の存する部分 3階部分



1. 總求價表	0.40 × 2.04	=	0.8160
	0.40 × 2.28	=	0.9120
	8.71 × 7.02	=	61.1442
	0.31 × 2.16	=	0.6696
	0.31 × 4.56	=	1.4136
	0.20 × 2.66	=	0.5320
	-(0.30 × 0.30)	=	-0.0900
	-(0.30 × 0.30)	=	-0.0900
	合計		65.3074

←○(写真撮影位置表示)



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

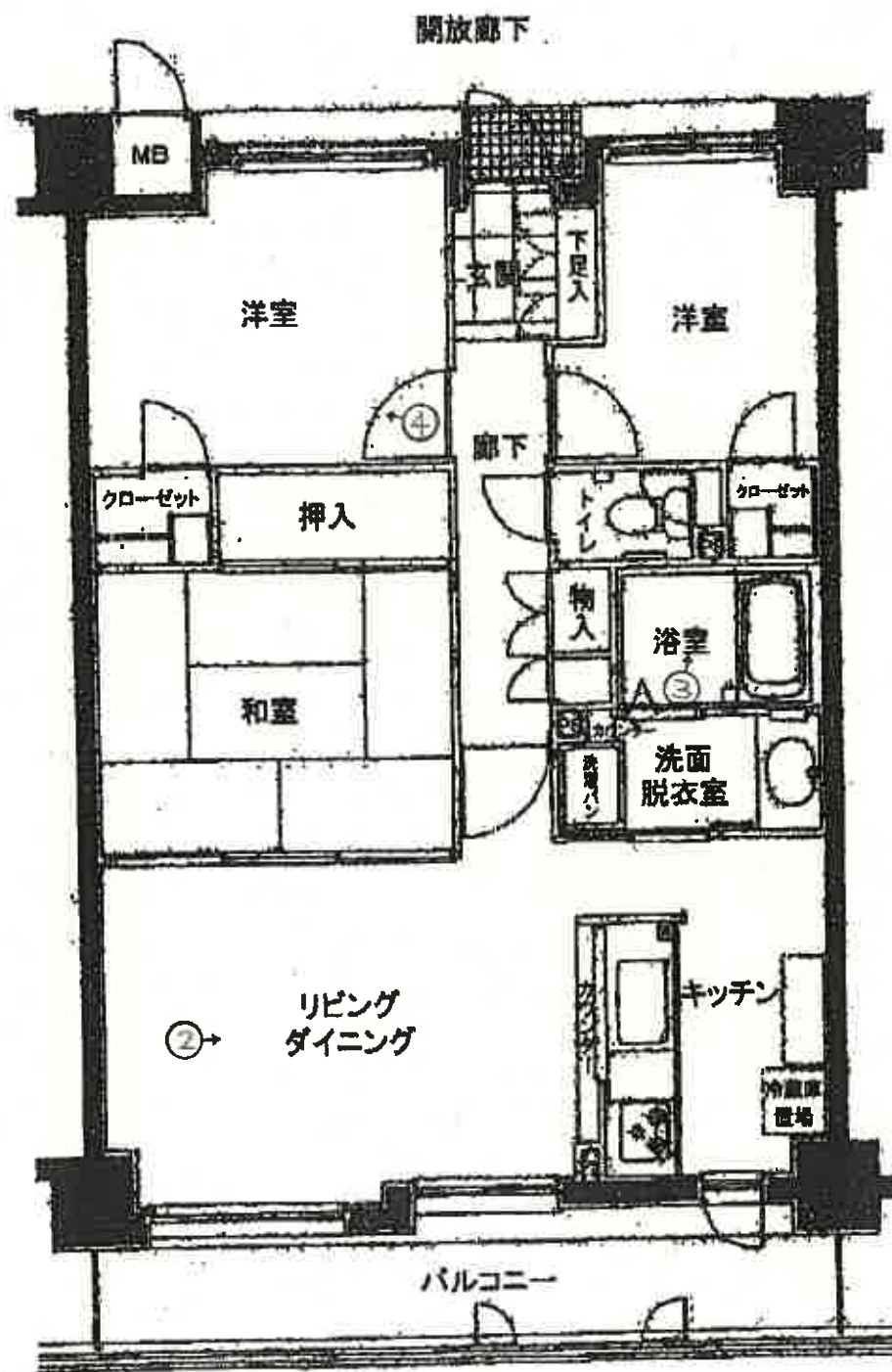
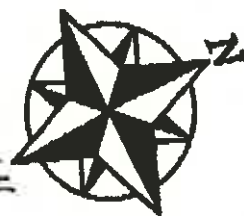
人譜

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3判をA4判に縮小

建物間取図

令和7年(ケ)第172号



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④

令和 7 年（ケ）第 172 号

令和 7 年 11 月 20 日 現地調査

令和 7 年 11 月 28 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

山 口 和 範

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 所 沢市けやき台一丁目 9番地4

建物の名称 サーバス新所沢けやき台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 けやき台一丁目 9番4の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 65.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沢市けやき台一丁目9番4

地 目 宅地

地 積 1894.77平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 35万6112分の6869



第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
1	金 14,100,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である 土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	別紙物件目録記載のとおり	
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

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「新所沢」駅の南方約1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	中低層共同住宅のほか、一般住宅、医院、駐車場、公園等も見られる幹線背後の住宅地域	
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 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 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	積 状 1,894.77 m ² ほぼ長方形 平坦 普通
接面道路の状況	北西 6m 舗装市道（3-926号線／建築基準法42条1項1号） 南西 6m 舗装市道（3-932号線／建築基準法42条1項1号） 南東 6m 舗装市道（3-925号線／建築基準法42条1項1号） 等高接面	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供給処理施設	上 水 道 : あり ガス配管 : あり 下 水 道 : あり ※敷地内までの引込がある場合は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○基準建蔽率70% ○横田飛行場の外側水平表面に該当	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパス新所沢けやき台
建物の用途	居宅 (総戸数 49 戸)
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）：平成 11 年 11 月 10 日新築 経過年数：約 26 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
構 造	鉄筋コンクリート造 6 階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り、一部吹付タイル そ の 他：—
設 備 等	エレベーター（1 基）、オートロック、駐車場、自転車置場
建物の品等	使用資材：普通 施 工：普通
管理の形態等	管理組合：サーパス新所沢けやき台管理組合 管理会社：㈱穴吹コミュニティ 管理形態：管理人室あり、日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	2010 年に大規模修繕（管理会社より聴取）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	階層：3 階（308 号室） 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3 L D K バルコニーあり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り、合板 床：フローリング、畳、カーペット 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	良好
管 理 費 等	管 理 費：16,500 円（月額） 修繕積立金：14,100 円（月額） 滞 納 額：あり（令和 7 年 10 月 31 日現在） ※その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物価格

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。

再調達原価（円／㎡）	専有面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
400,000	65.30	0.41	10,710,000

※ 総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} & \text{経過年数 } 26\text{年} \quad \text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年} \\ & \text{観察減価率（保守管理の状態を考慮）} \quad 2\% \\ & \text{現価率} = \frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} \times (1 - \text{観察減価率}) \\ & \quad = \frac{26}{26 + 19} \times \frac{19}{19} \times (1 - 0.02) \approx 0.41 \end{aligned}$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格（円／㎡）	個別格差	地積（㎡）	建付減価	敷地権割合	敷地権価格（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
241,000	1.05	1,894.77	1.00	$\frac{6,869}{356,112}$	9,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 所沢－34

$$\begin{aligned} & \text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ & 243,000 \text{ 円／㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{104} \approx 241,000 \text{ 円／㎡} \end{aligned}$$

◇ 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：なし

◇ 地域格差：交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地（三方路）条件等を考慮した。

エ 建付減価：なし

オ 敷地権割合：登記記載による。

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	価格補正	個別格差	積算価格（円）
ア	イ	ウ	エ	$(ア + イ) \times ウ \times エ$
10,710,000	9,250,000	1.1	1.00	21,960,000

ウ 価格補正 : 周辺の売買事例、売希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差 : 2階中間部屋を標準とした階層別・位置別効用比等を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに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るもので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末 有効純収益	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (5.0%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
2,365,633円 (16%)	826,646円	5.5%	14,579,029円	0.8638	12,593,365円 (84%)	14,958,998円 ≒ 14,960,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 5.0\%)^3} \div 0.8638$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、本件においては積算価格を標準として、収益価格を比較考量し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ
① 積算価格	21,960,000	1.0	21,960,000
② 収益価格	—		14,960,000
③ 調整後の価格	21,200,000		

イ 占有減価修正 : なし

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格（円）	持分	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除減価 （敷金等）（円）	評価額（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
21,200,000	$\frac{1}{1}$	1.0	0.7	0.95		14,100,000

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 滞納管理費等相当額の減価 : 管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮

カ その他の控除減価（敷金等） : なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 (所沢-34)

所 在 : けやき台1丁目32番21

価 格 : 243,000 円/㎡

位 置 : 西武新宿線「新所沢」駅約800m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 132 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西 6m 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%)

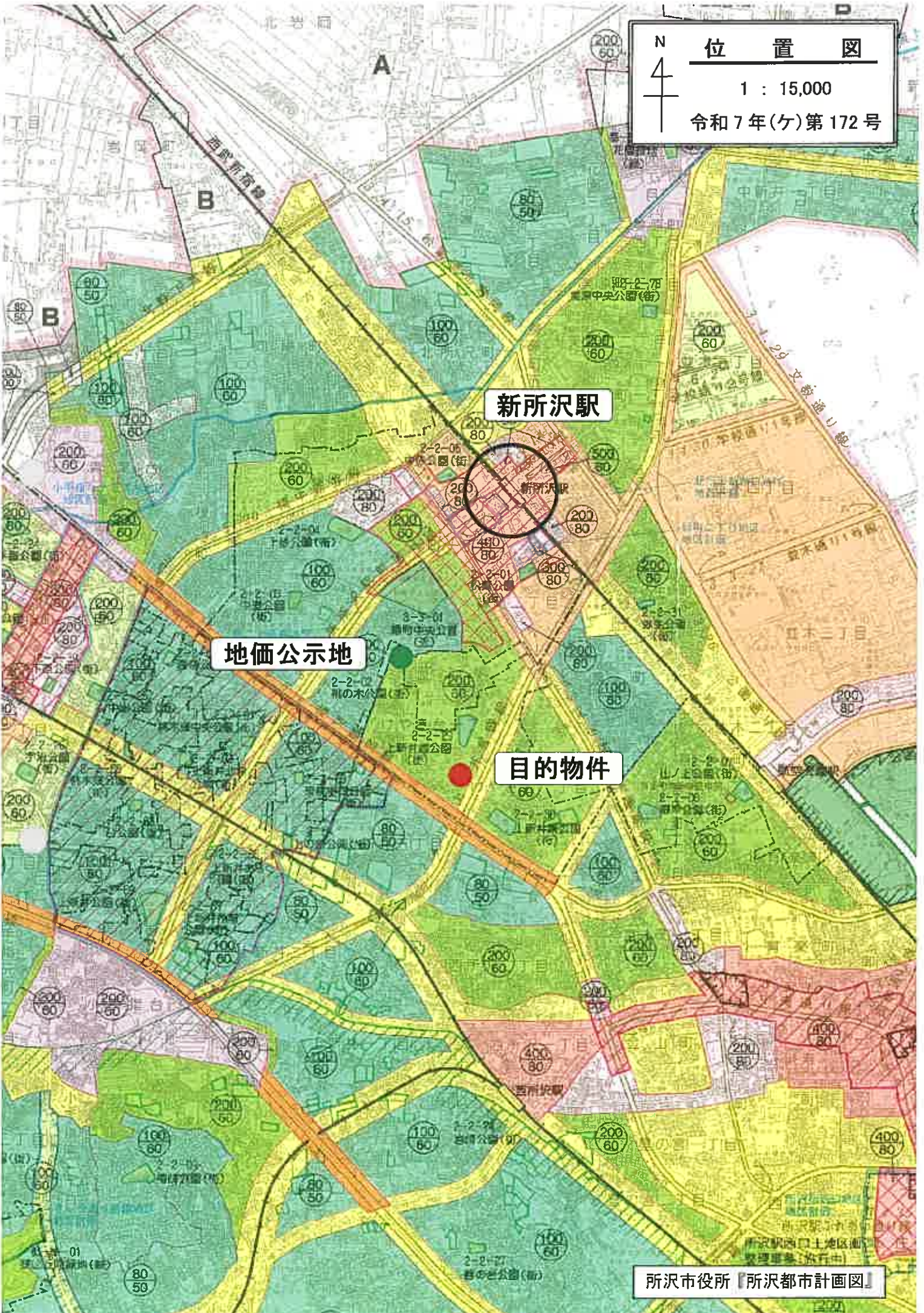
地域の概要 : 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

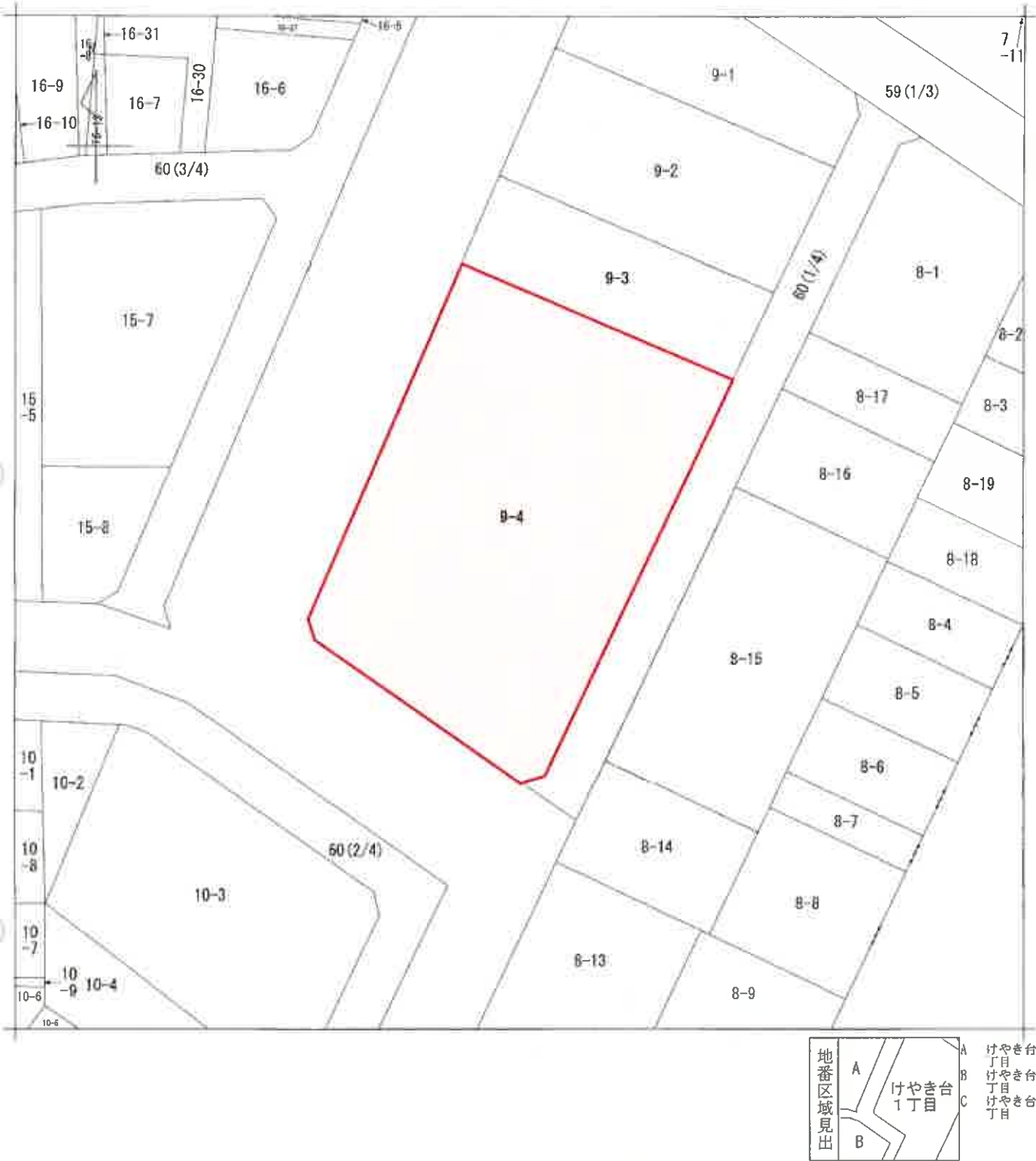
第7 附属資料

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

以 上

位置図
1 : 15,000
令和7年(ケ)第172号





請 求 部 分	所 在	所沢市けやき台一丁目				地 番	9番4			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 又 は 記 号		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56年6月20日				備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 項			

A3を A4に縮小

登記年月日：平成11年11月10日

0820486

区域平面陰影

面因
因面
物平
通各

4-11-77 29

西一千九百零九年

平
海
道
路

建設部 蔵作 所沢市におきかへて、丁日9番通上

産物の存する部分 3 箇所分

[illegible]

三、

檢尺

人
類
學

1	13元
---	-----

(增订本) 李锐回忆录(下卷)

[illegible]

(此乃全書總方法題目所記全用魯體)

令和7年8月26日 東京造幣局

A3をA4に縮小

အပိုင်း

2025年11月2日

COMI:

建物間取図

令和7年(ケ)第172号

