

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐藤 憲一

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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 所沢市小手指南五丁目
地 番 11番31
地 目 宅地
地 積 154.75平方メートル
- 2 所 在 所沢市小手指南五丁目 11番地31
家屋 番号 11番31
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 62.00平方メートル
2階 54.00平方メートル
- 3 所 在 所沢市小手指南五丁目
地 番 11番20
地 目 公衆用道路
地 積 204平方メートル
持分24分の1
- 4 所 在 所沢市小手指南五丁目
地 番 11番34
地 目 宅地
地 積 5.33平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 目 録

持分2分の1



物件明細書

令和 8年 2月 9日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐藤 憲一

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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

【物件番号3, 4】

本件各土地は共有持分についての売却である。

《 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 所沢市小手指南五丁目
地 番 11番31
地 目 宅地
地 積 154.75平方メートル
- 2 所 在 所沢市小手指南五丁目 11番地31
家屋 番号 11番31
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 62.00平方メートル
2階 54.00平方メートル
- 3 所 在 所沢市小手指南五丁目
地 番 11番20
地 目 公衆用道路
地 積 204平方メートル
持分24分の1
- 4 所 在 所沢市小手指南五丁目
地 番 11番34
地 目 宅地
地 積 5.33平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

持分2分の1



令和 7年(又)第 58号
令和 7年11月19日受理
令和 7年12月10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 所沢市小手指南五丁目
地 番 11番31
地 目 宅地
地 積 154.75平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市小手指南五丁目 11番地31
家屋 番号 11番31
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 62.00平方メートル
2階 54.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 所沢市小手指南五丁目
地 番 11番20
地 目 公衆用道路
地 積 204平方メートル

共有者 A 持分24分の1

4 所 在 所沢市小手指南五丁目
地 番 11番34
地 目 宅地
地 積 5.33平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

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)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、私と家族が住んでおり、他に占有者はいません。 2 本件建物について、不具合は特にありません。なお、以前、室内で犬を1匹飼っていましたが、ひっかき傷や床等に汚れ等はありません。 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 本件物件はオール電化であるところ、本件物件に設置したソーラーパネルは、平成20年4月頃に私が設置したもので、費用は約200万円で、所有権留保の特約等はなく私のものです。なお、残債務は約70万円残っていると思います。 5 物件1の土地上にある物置は、いずれも私のものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

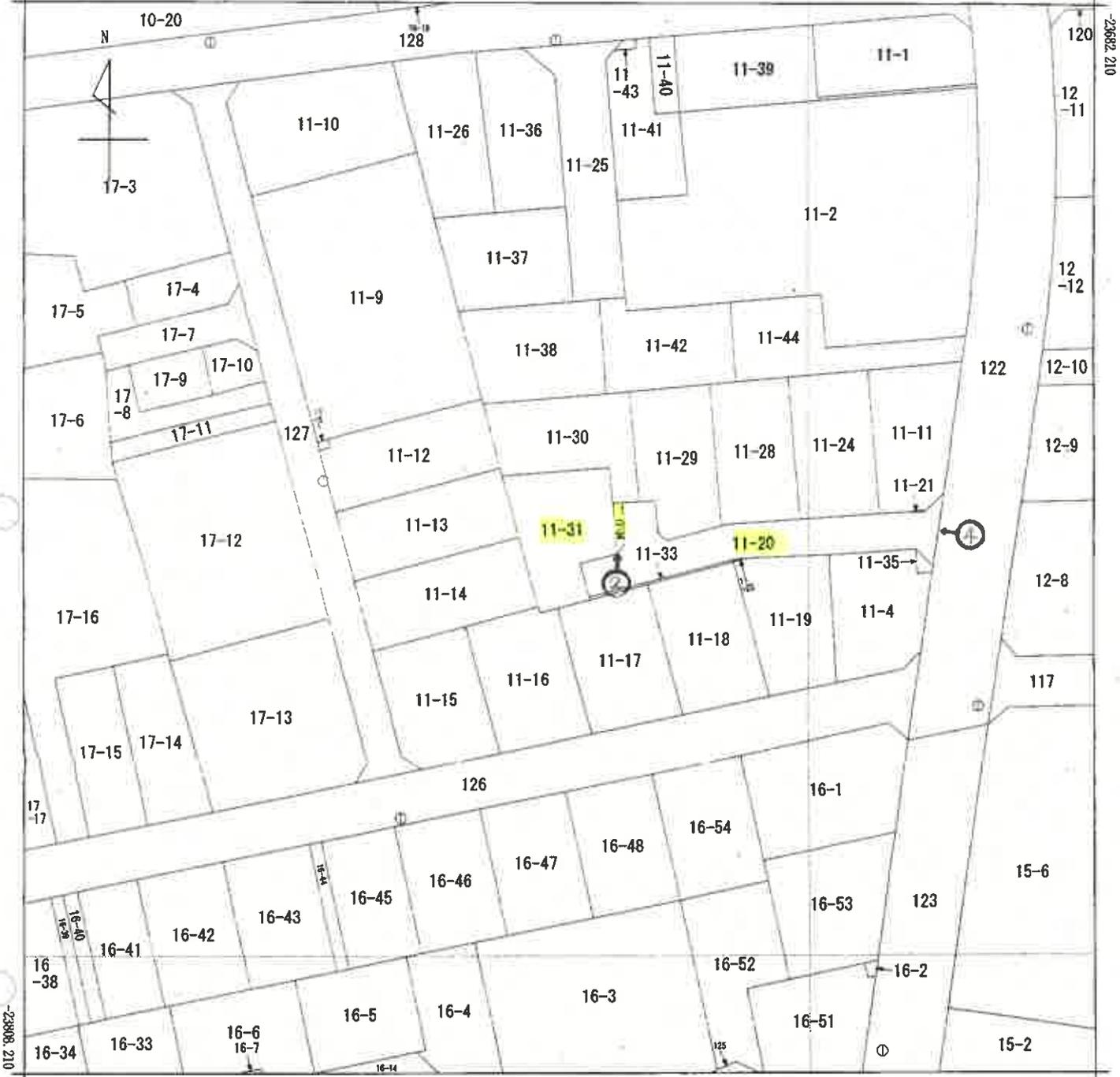
執行官の意見

- 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 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を3枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番122）は、所沢市所有の公衆用道路である。
- 4 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
 - ② 設置時期：平成20年4月頃
 - ③ 設置費用：約200万円
 - ④ 残債務額：約70万円
 - ⑤ 所有権留保の契約の有無：無
 - ⑥ 設置状況：屋根と一体型
- 5 本件土地（物件1）上に、本件債務者が所有するスチール製簡易物置（動産）2個が存在する。
- 6 本件土地（物件1）上に、電柱が存在する。

(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20日(木) 14:30-14:45	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 債務者の妻に現況調査催告書交付
7年11月21日(金) 10:40-10:50	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年12月9日(火) 9:45-10:25	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者面談、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-36384.236 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出
小手指南5丁目

←○(写真撮影位置表示)

請求部	所在	所沢市小手指南五丁目			地番	11番31			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成16年7月			備付年月日(原図)	平成16年7月20日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月19日
さいたま地方法務局所沢支局
登記官

請求番号：13-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成20年4月14日

A3判をA4判に縮小

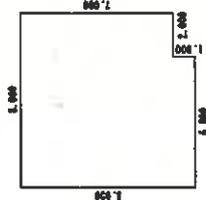
建物図面

家屋番号 11-31

建物の所在 所沢市小手指南五丁目11番地31

0870148 各階平面図

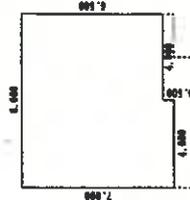
1 階



求積表

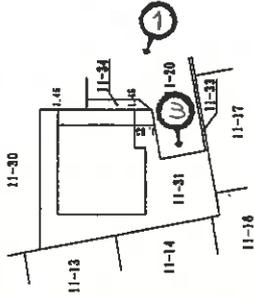
$6.000 \times 8.000 = 48.000000$
 $2.000 \times 7.000 = 14.000000$
 合計 62.000000
 床面積 62.00 m²

2 階



求積表

$4.000 \times 7.000 = 28.000000$
 $4.000 \times 6.500 = 26.000000$
 合計 54.000000
 床面積 54.00 m²



←○(写真撮影位置表示)



単位：メートル

単位：メートル

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

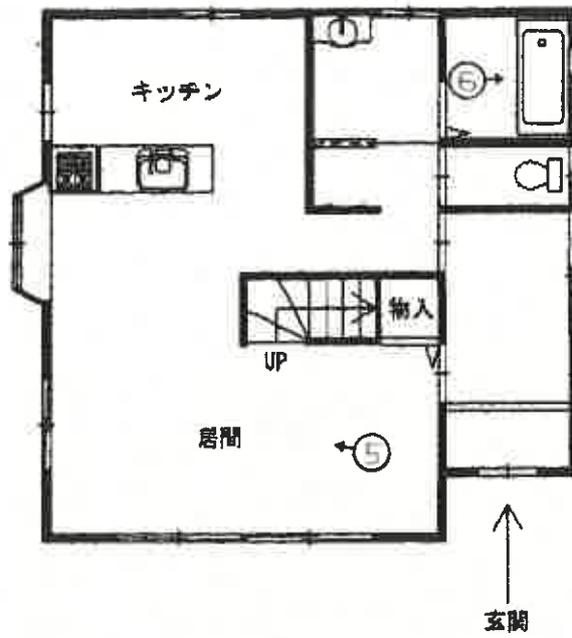
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年9月19日 さいたま地方延務局所沢支局

登記簿

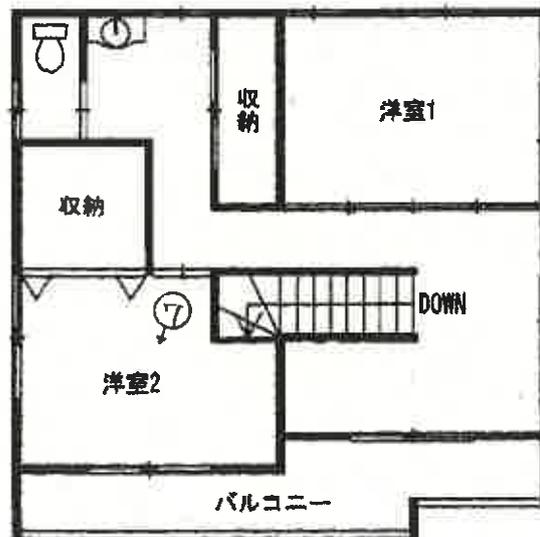
(10 枚目)

請求番号：13-3

建物間取図



1階平面図



2階平面図

←○(写真撮影位置表示)





①



②

物件 4

電柱

本件建物



③

物件 1

本件建物



④

物件3



⑤



⑥



⑦

令和 7年(又) 第058号
令和 7年 12月 9日 現地調査
令和 7年 12月 11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

姓 原 康 善 ㊞

物件目録

1 所 在 所沢市小手指南五丁目
地 番 11番31
地 目 宅地
地 積 154.75平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市小手指南五丁目 11番地31
家屋 番号 11番31
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 62.00平方メートル
2階 54.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 所沢市小手指南五丁目
地 番 11番20
地 目 公衆用道路
地 積 204平方メートル

共有者 A 持分24分の1

4 所 在 所沢市小手指南五丁目
地 番 11番34
地 目 宅地
地 積 5.33平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 2分の1



第1 評価額

一括価格 (合計)	
金 13,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,970,000 円
物件3 (土地)	金 30,000 円
物件4 (土地)	金 10,000 円
物件2 (建物)	金 9,930,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積		
4	所在地 地積		地目：雑種地
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・3・4）

位置・交通	西武狭山線 下山口駅 北西方 約1,400m（道路距離）に位置している。				
付近の状況	中規模開発された戸建分譲地				
主な公法上の規制等 〔道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制〕	都市計画区分	市街化区域			
	用途地域	第1種低層住居専用地域			
	建蔽率	50%			
	容積率	100%			
	防火規制	なし			
	その他の規制	第2椿峰地区地区計画			
画地条件等 （規模、形状等）	規模	154.75 m ² （物件1） 204.00 m ² （物件3） 5.33 m ² （物件4）			
	形状 地勢 その他	不整形（有効宅地） 敷地内は平坦 なし			
接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	東	約4.2m	私道 舗装	等高	42条1項2号
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	<p>a. 物件4は建築基準法の道路ではなく隣地所有者と共有の自動車転回用地で利用している。</p> <p>b. 周知の埋蔵文化財包蔵地 No.116 海谷遺跡に該当する。</p> <p>c. 航空法49条の制限エリア外に位置するが航空機騒音がある。</p> <p>d. 浸水想定0m。</p>				

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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	平成20年4月8日 新築 約 18年 約 12年
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 フローリング、長尺ビニールシート等 電気、水道等 ○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	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	<p>a. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。</p> <p>b. オール電化仕様、太陽光パネル設置。</p>	

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・3・4（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
1	105,000	0.969	154.75	$\frac{1}{1}$	0.90	14,170,000
3	105,000	0.050	204.00	$\frac{1}{24}$	1.00	40,000
4	105,000	0.050	5.33	$\frac{1}{2}$	1.00	10,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	14,220,000

※ 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）

基準地

所沢-4

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 125,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{118.2} & \div & 105,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

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、行止り、形状、私道、雑種地	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

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	175,000	116.00	0.28	5,680,000
			合計	5,680,000

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 18年 経済的残存耐用年数 12年
 観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年}}{(\text{経過年数 } 18\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.28$$

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	14,170,000	0.60	法定地上権	8,500,000
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
				8,500,000

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	14,170,000	▲ 8,500,000		1.0	0.7	3,970,000
3	40,000	0		1.0	0.7	30,000
4	10,000	0		1.0	0.7	10,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
2	5,680,000	+ 8,500,000	1.0 - 0.00	1.0	0.7	9,930,000
	一括価格 (合計)					13,940,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : なし

修正率 : 1.00

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

基準地価格	所沢-4
所在	: 小手指南3丁目21番2
価格	: 125,000 円/㎡
位置	: 西武池袋線 小手指駅 1,700m (道路距離)
価格時点	: 令和7年7月1日
地積	: 112㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面道路	: 北東 4.2m 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 80%)
地域の概要	: 一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

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 地積測量図
- 7 現況写真 (正本のみ)

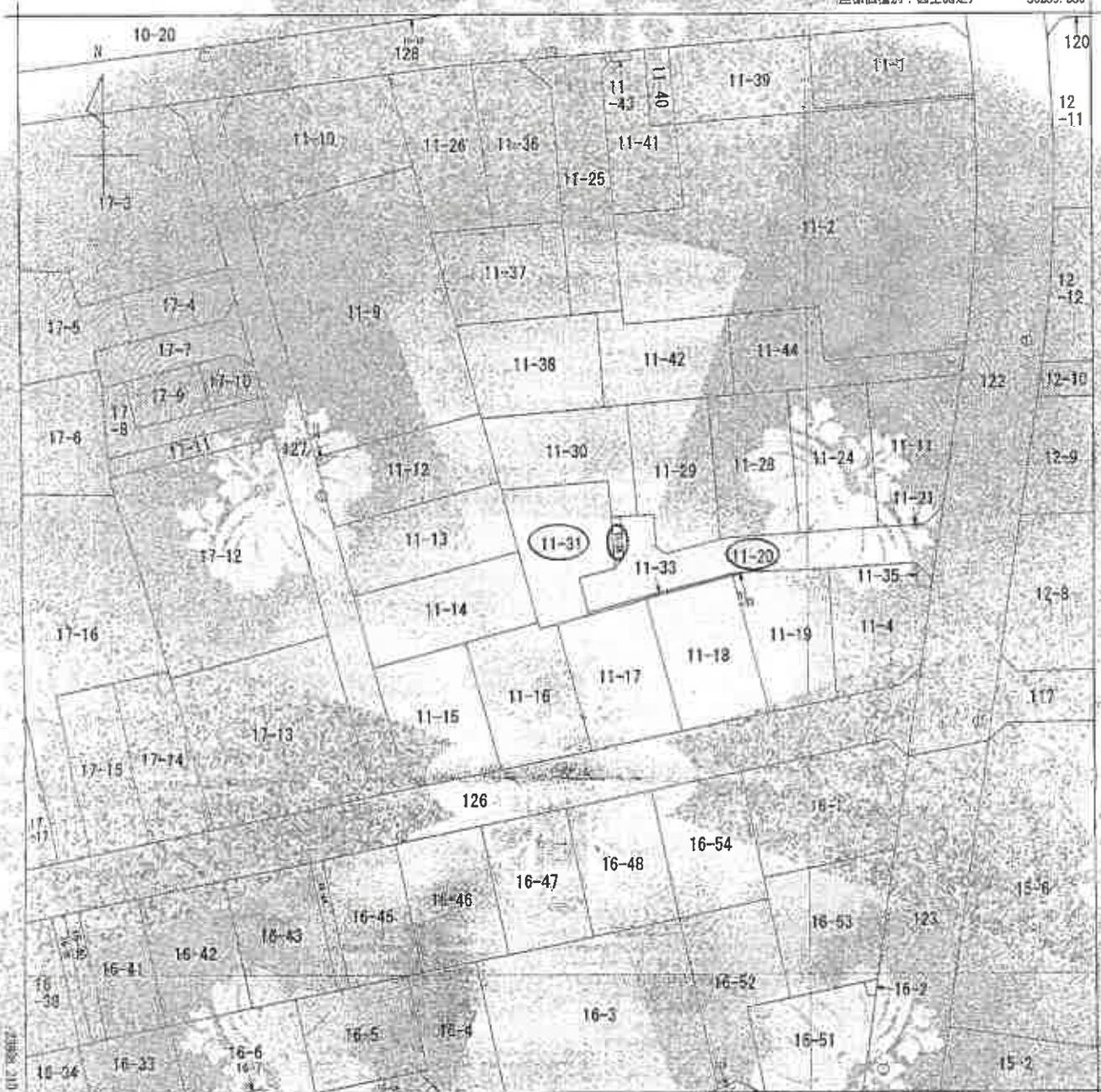
以下余白



1 : 13,000 相当

地図上の1センチは約130メートル

7-ヌ-058位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



座標値種別：図上測定
 (注) 国土交通省国土院国土地院公営GISデータ集最新バージョン (sochukufsi/belnyvoki/2011.par) による修正がされています。

地番
 11番31
 11番20

請求 区分	所在	所沢市小手指南五丁目			地番	11番31
出納 方尺	1/500	積算 区分	申	座標系 番号 区分 記号	分類	地図(法第14条第1項)
作成 年月日	平成16年7月	運用 年月日 (原簿)	平成16年7月20日	補記 事項	土地区画整理所在図	

これは地図に記載されている内容を転写した書面である。

A3→A4縮小

令和7年9月19日
 きいたま地方事務所所沢支局
 登記官

請求番号：13-1
 (1/1)

7-ヌ-058公図



登記年月日：平成20年4月14日

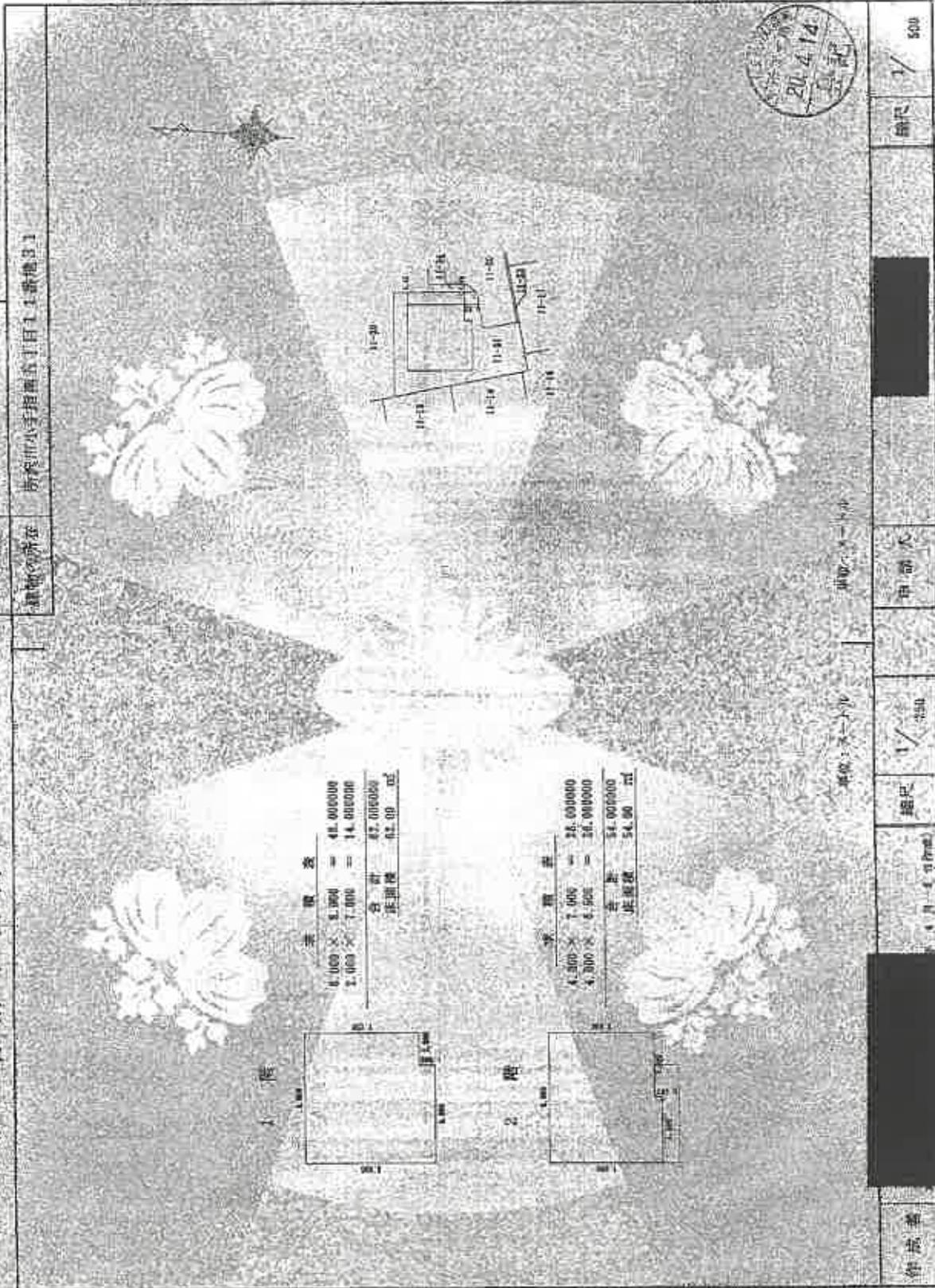
1. 此は面積に記録を以てする内訳を指し、中心部を以て
合計の算出の日付 市庁舎建設局が作成

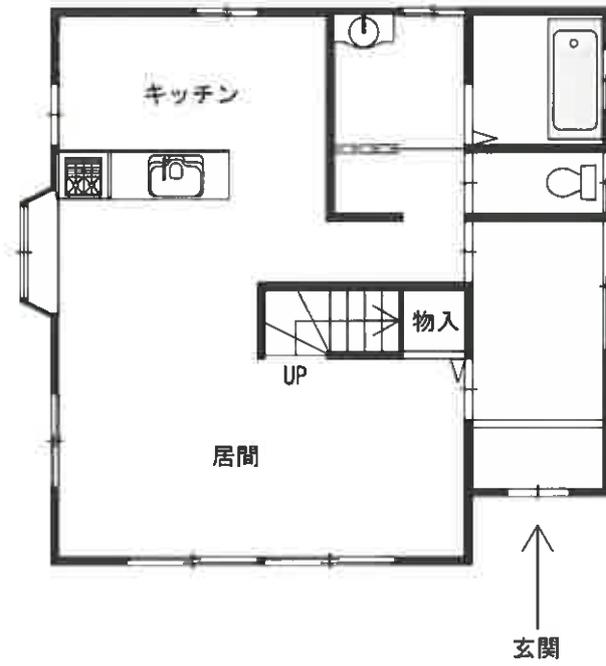
7-又-058建物図面

0870148 各階平面図

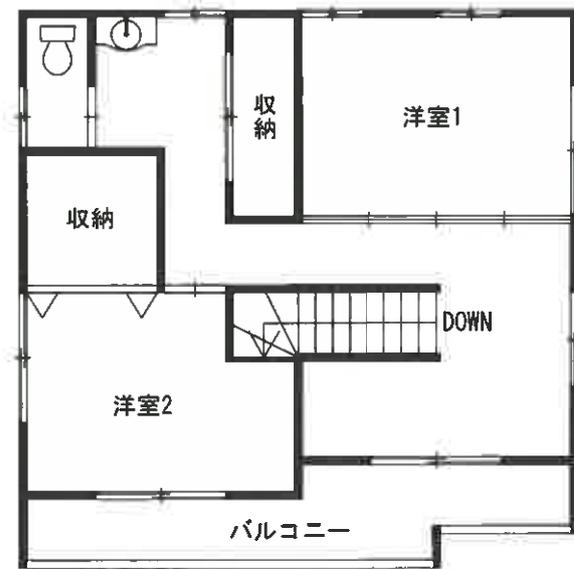
建物図面

建物番号	11-31
建物所在地	折尾市小字折尾五丁目1番地31

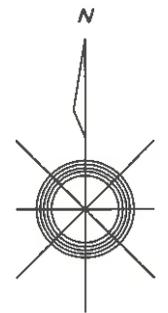




1階平面図



2階平面図



登記年月日 平成29年11月23日

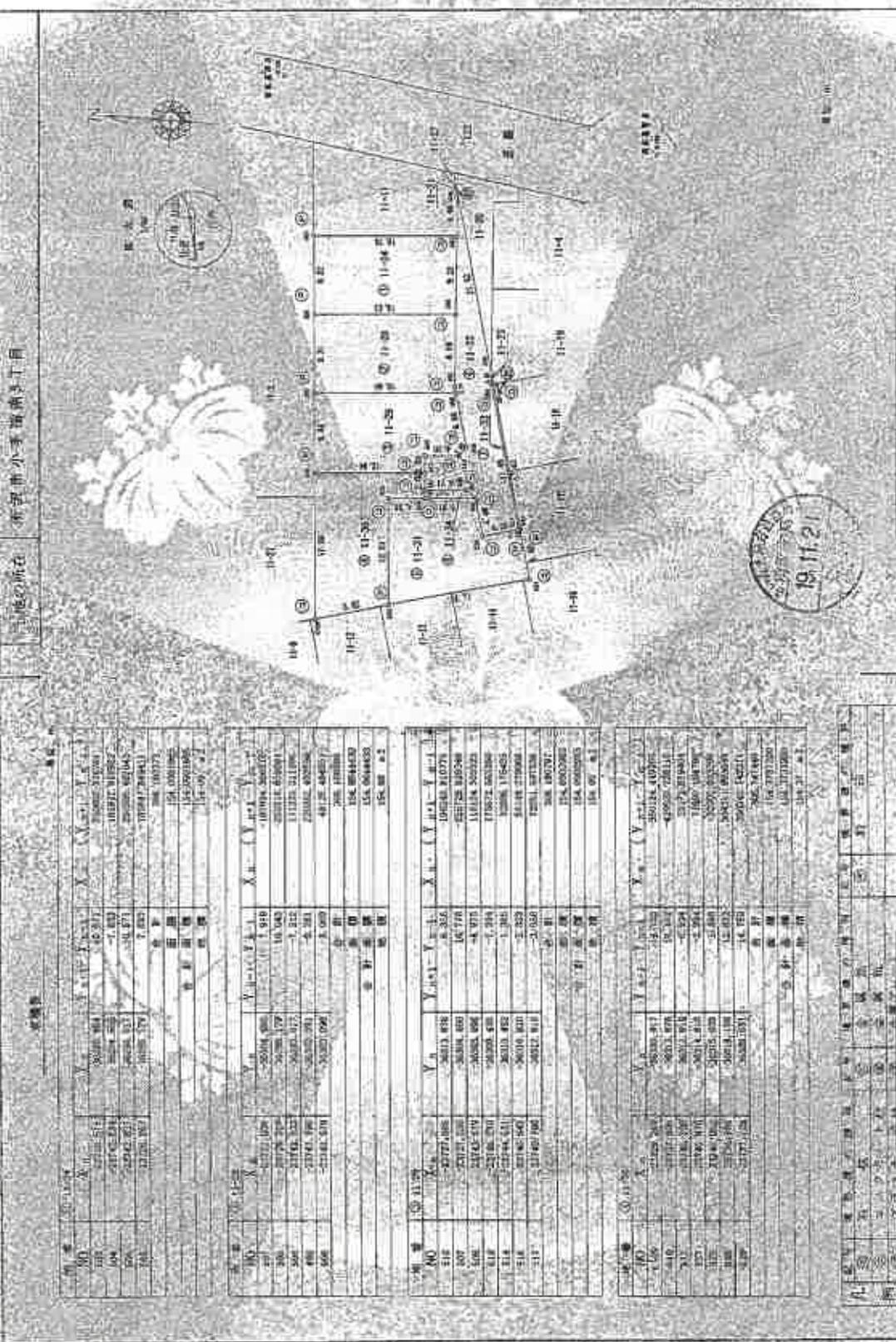
7-ヌ-058地積測量図

新ノ20-24-28-31-33-34

地積測量図(1/2)

所在地 新加坡小坡武吉知馬

0032068



角番	X ₁	Y ₁	X ₂	Y ₂	面積
10	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
11	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
12	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
13	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
14	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00

角番	X ₁	Y ₁	X ₂	Y ₂	面積
15	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
16	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
17	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
18	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
19	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00

角番	X ₁	Y ₁	X ₂	Y ₂	面積
20	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
21	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
22	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
23	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
24	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00

角番	X ₁	Y ₁	X ₂	Y ₂	面積
25	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
26	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
27	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
28	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
29	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00

角番	X ₁	Y ₁	X ₂	Y ₂	面積
30	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
31	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
32	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
33	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00
34	20114.34	11171.10	20114.34	11171.10	0.00

作成者 [Redacted] (平成29年11月 登録)

申請人 [Redacted]

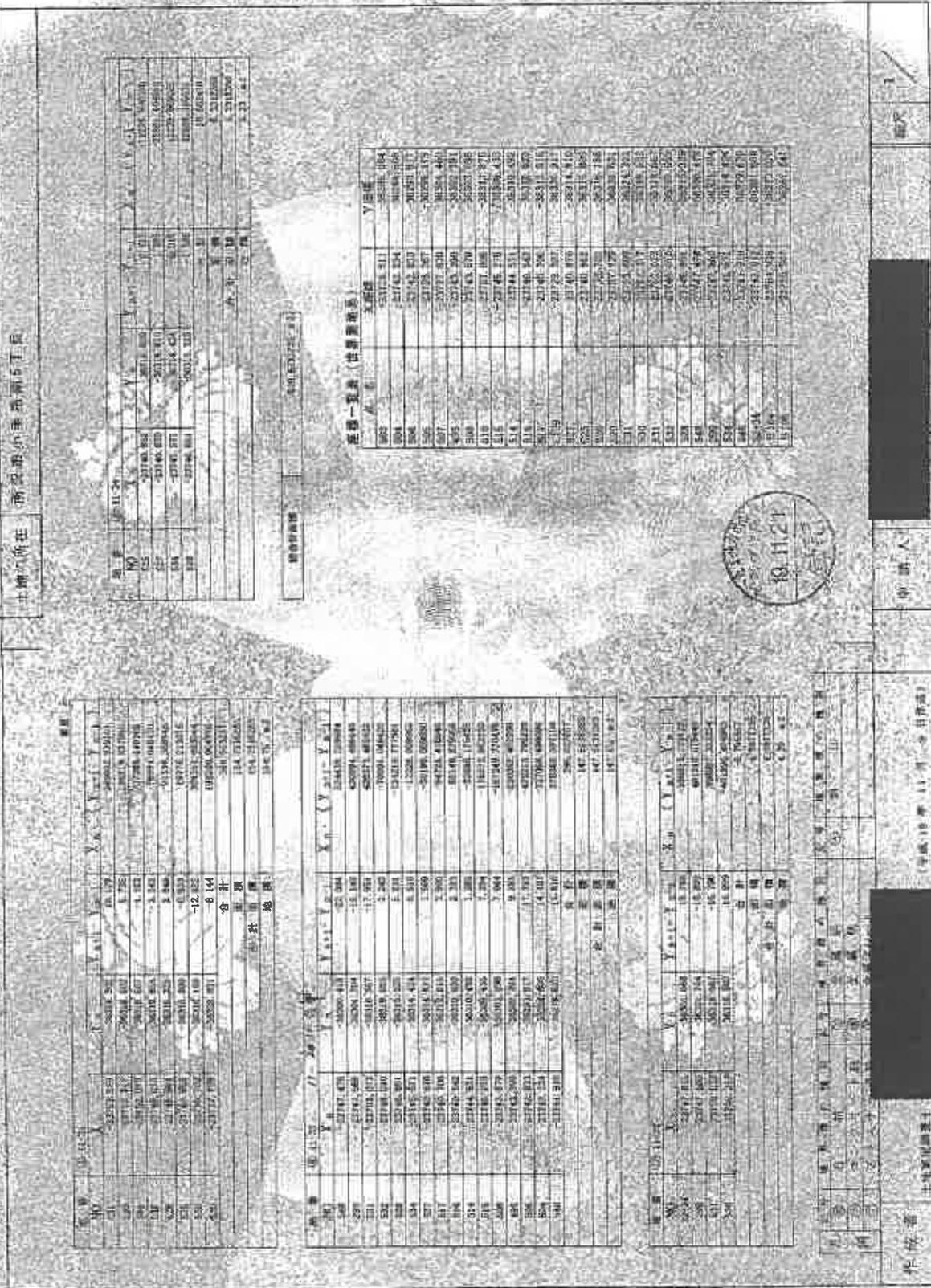
調査 1/500

(特許) 土地家屋調査士事務所

登記年月日：平成18年11月31日

0032069

地籍測量図(2/2)



これは図面に記載されている内容を証明する書類である。

令和7年9月19日 さいたま地籍事務所 高橋

