

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 2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 6月22日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 5月20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 入間市高倉一丁目
地 番 358番7
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル
持分36万3000分の46480
- 2 所 在 入間市高倉一丁目
地 番 358番28
地 目 宅地
地 積 75.67平方メートル
- 3 所 在 入間市高倉一丁目 358番地28
家屋 番号 358番28
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 39.95平方メートル
2階 39.33平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月 6日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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】

本件共有者らが占有している。

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 入間市高倉一丁目
地 番 358番7
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル
共有者 A 持分36万3000分の4648
共有者 B 持分36万3000分の4万1832
- 2 所 在 入間市高倉一丁目
地 番 358番28
地 目 宅地
地 積 75.67平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 3 所 在 入間市高倉一丁目 358番地28
家屋 番号 358番28
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 39.95平方メートル
2階 39.33平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



令和7年(ケ)第193号
令和7年12月9日受理
令和8年2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 入間市高倉一丁目
地番 358番7
地目 公衆用道路
地積 126平方メートル
共有者 **A** 持分36万3000分の4648
共有者 **B** 持分36万3000分の4万1832
- 2 所在 入間市高倉一丁目
地番 358番28
地目 宅地
地積 75.67平方メートル
共有者 **A** 持分10分の1
共有者 **B** 持分10分の9
- 3 所在 入間市高倉一丁目 358番地28
家屋番号 358番28
種類 居宅
構造 木造スレート葺2階建
床面積 1階 39.95平方メートル
2階 39.33平方メートル
共有者 **A** 持分10分の1
共有者 **B** 持分10分の9

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	入間市高倉一丁目7番10号
土地	物件1, 2
現況地目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1) □ (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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者らが物件2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	物件2土地上にスチール製簡易物置がある。
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:
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	■建物共有者ら □その他の者 上記の者ら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	評価人の調査によると、地番358番6の目的外土地は、入間市の所有(登記地目:宅地)であり、現況は公衆用道路である。
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
■ B (債務者兼共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は私と A (共有者) が住居として使用しています。2 A は実母です。3 本件建物について、傾きや雨漏りなどの不具合はありません。4 台所のレンジフードが故障しています。5 本件建物内でペットは飼っていません。6 本件各土地について、境界の争いはありません。 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。

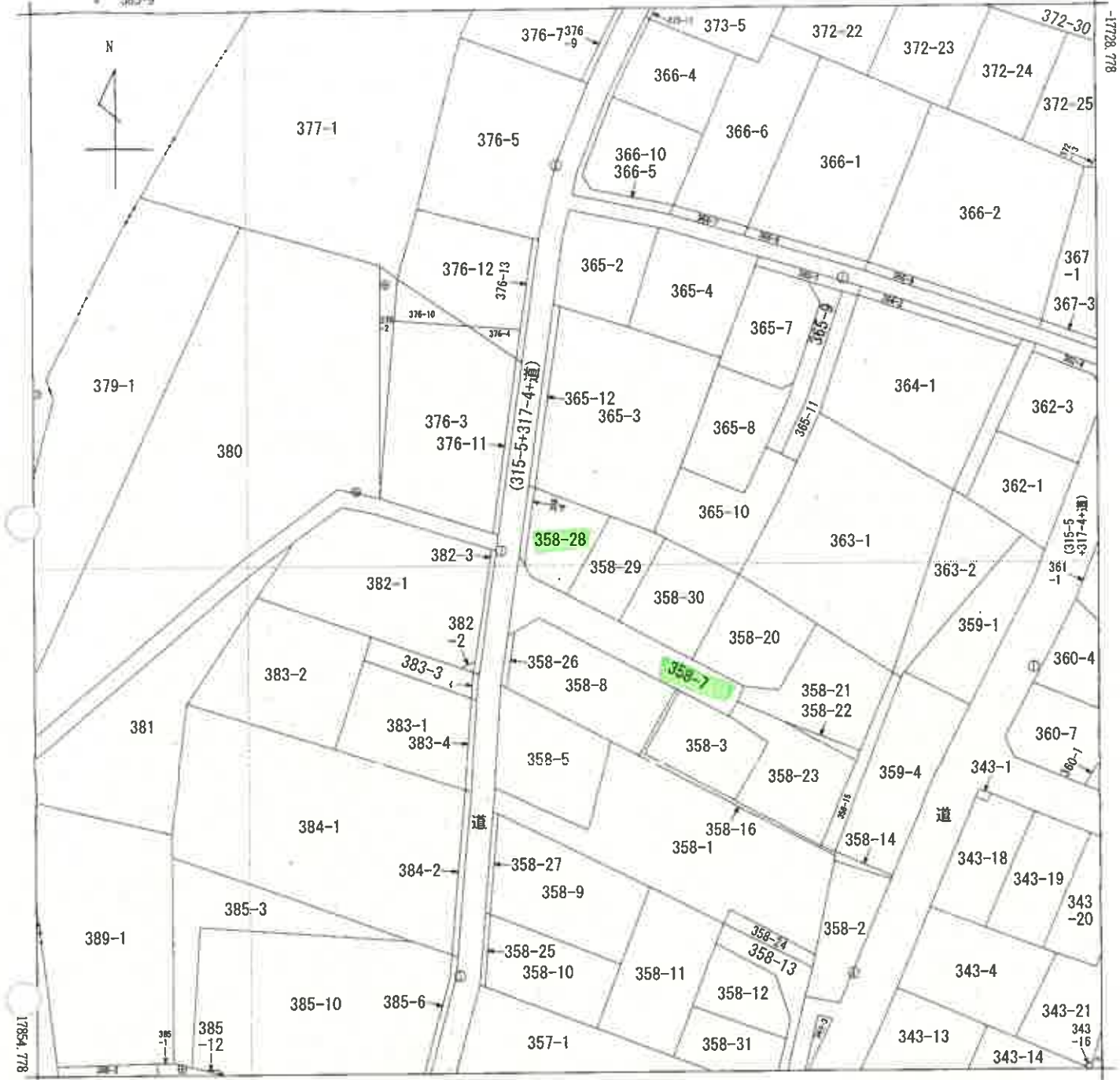
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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12月15日(月) 13:30-13:50	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
8年1月8日(木) 14:50-15:05	目的物件所在地	占有調査, 不在連絡メモを玄関ドアに挟む
8年1月13日(火) 16:00-16:05	執行官室	B(債務者兼共有者)から電話聴取
8年1月31日(土) 9:50-10:15	目的物件所在地	B立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
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して臨場した。</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



-40717.563 (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
 高倉2丁目
 高倉1丁目
 高倉4丁目

請求部	所在	入間市高倉一丁目			地番	358番28			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	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		

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)

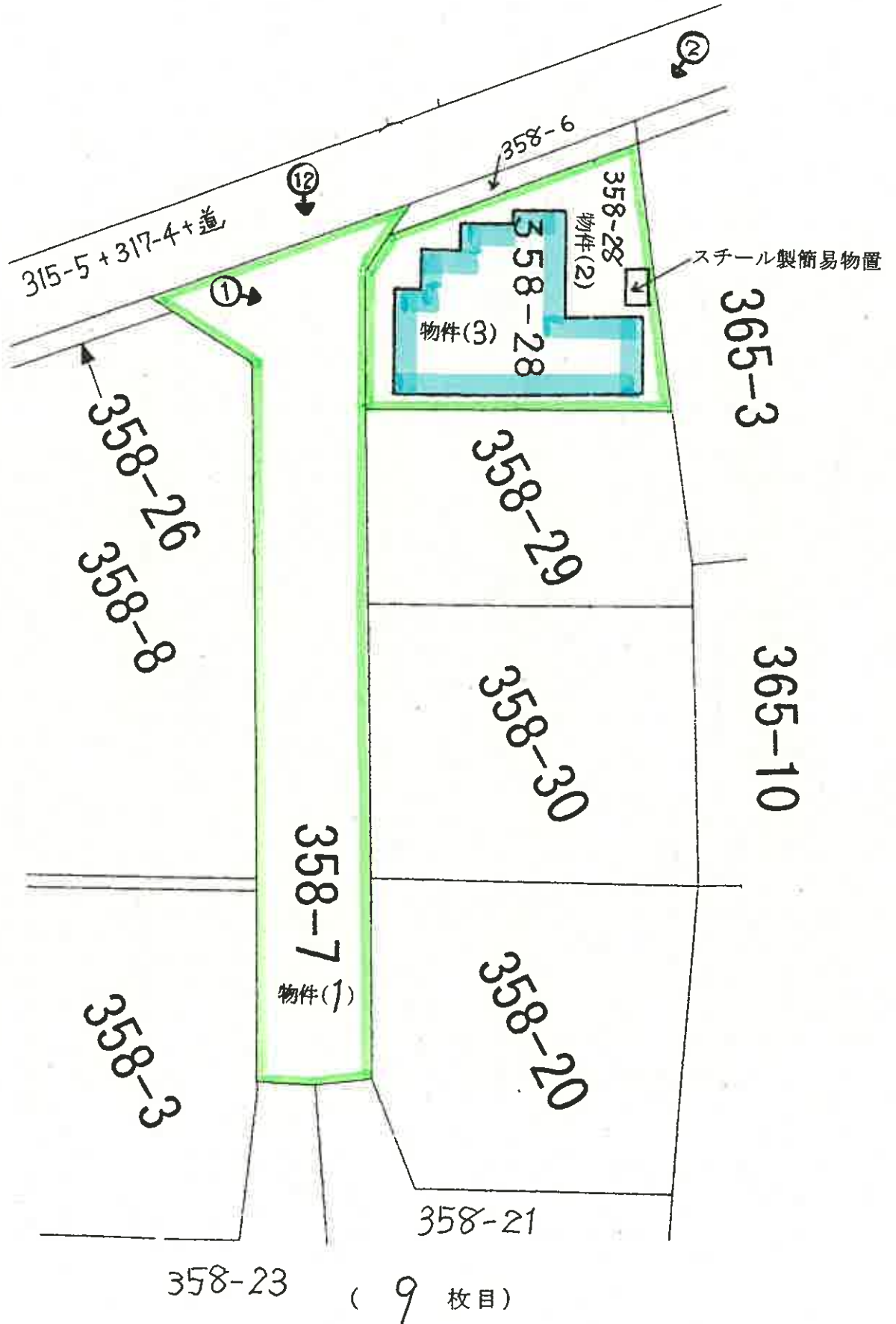
令和7年10月2日

東京法務局

A3判をA4判に縮小

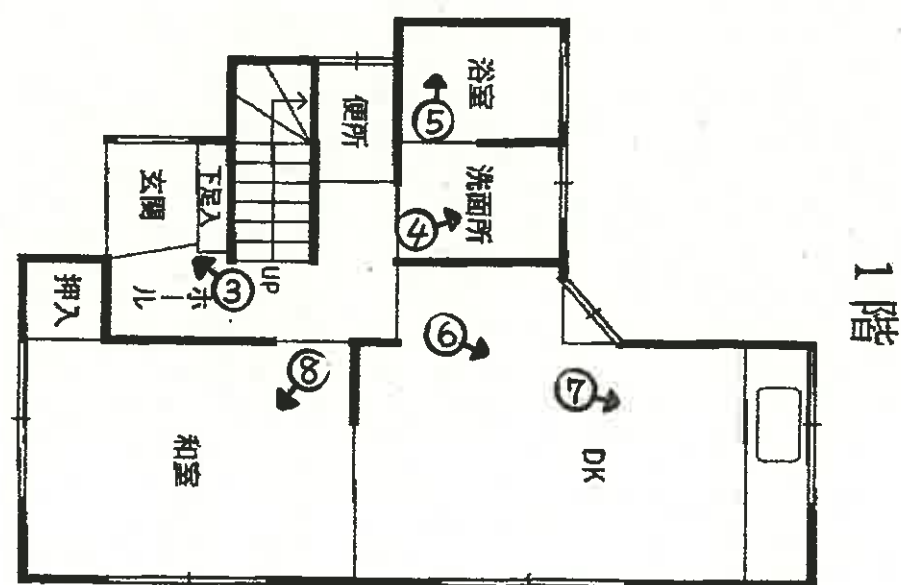
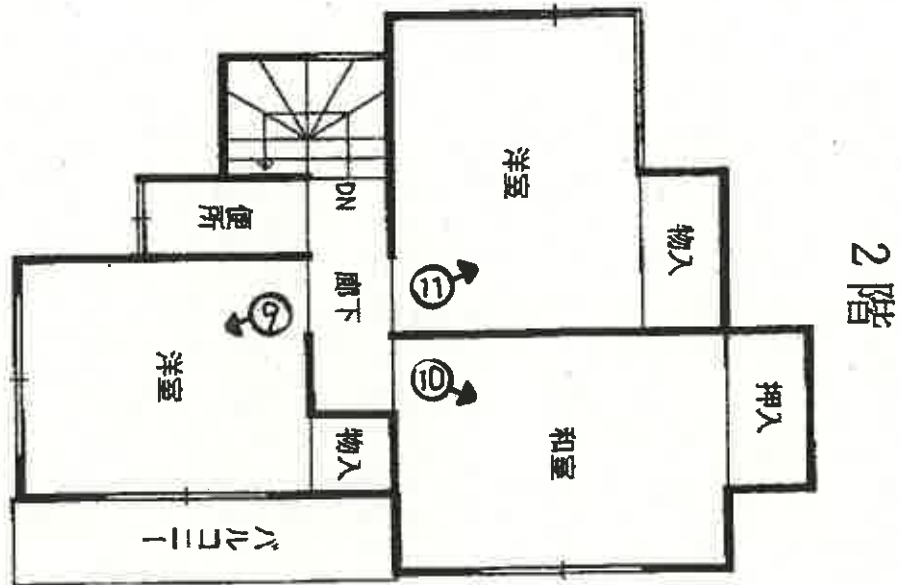
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )



建物見取図

(写真位置○→)

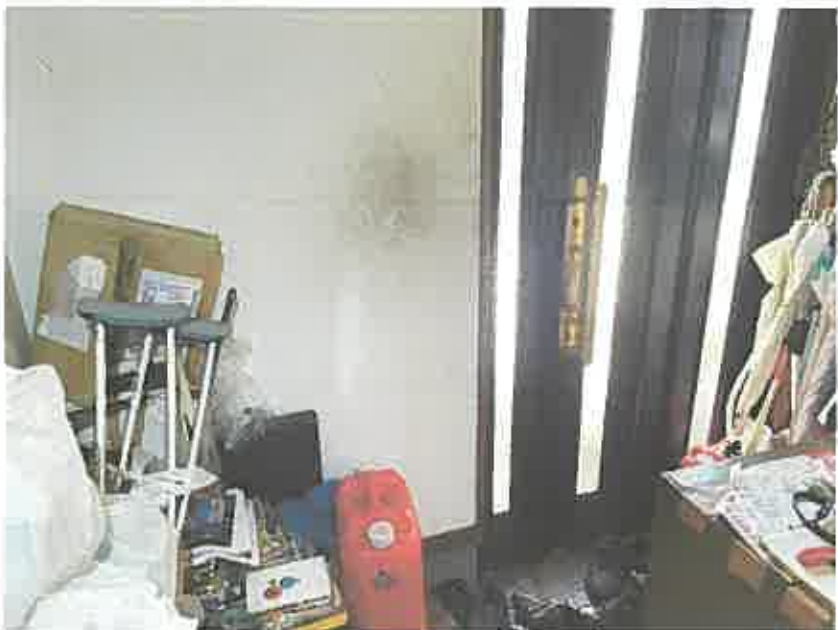




①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 7 年 (ケ) 第 193 号
令和 8 年 1 月 31 日 現地調査
令和 8 年 2 月 9 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 所 在 入間市高倉一丁目
地 番 358番7
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル
共有者 A 持分36万3000分の4648
共有者 B 持分36分3000分の4万1832
- 2 所 在 入間市高倉一丁目
地 番 358番28
地 目 宅地
地 積 75.67平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 3 所 在 入間市高倉一丁目 358番地28
家屋 番号 358番28
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 39.95平方メートル
2階 39.33平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

第1 評価額

一括価格	
金 6,530,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 70,000 円
物件2 (土地)	金 2,320,000 円
物件3 (建物)	金 4,140,000 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2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。

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

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	
2	所在地 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	
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・2）

位置・交通	西武池袋線「入間市」駅の南西方約850m（道路距離）	
付近の状況	細街路沿いに中小規模一般住宅のほか、アパート、駐車場等も見られる住宅地域	
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	地積 形状 地勢 日照	75.67㎡（物件2） ほぼ台形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	西 4m 舗装市道（A304号線／建築基準法42条1項1号） 南西 4m 舗装私道（位置指定道路 S56.7.24 第14号／建築基準法42条1項5号）…物件1 物件2は道路より約0～0.5m低い	
土地の利用状況等	物件1は公衆用道路 物件2は物件3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% 基準容積率160% ○駐車スペース1台分あり ○入間飛行場の水平表面に該当	

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）：平成10年9月24日新築 経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り、タイル貼り 天 井：ビニールクロス貼り、ボード貼り 床：フローリング、畳 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 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：普通
保守管理の状態	築後約27年経過しており、経年及び使用に基づく汚染、摩滅箇所が見受けられる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	台所のレンジフードが故障している（債務者より聴取）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	建付地価格（円）
	ア			イ		
1	119,000	0.05	126	$\frac{46,480}{363,000}$	1.00	100,000
2	119,000	1.02	75.67	$\frac{1}{1}$	0.90	8,270,000
合計	—	—	—	—	—	8,370,000

※ 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）

県基準地 入間（県）－7

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 121,000 \text{ 円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & \times & \frac{100}{105} & \times & \text{≒ } 119,000 \text{ 円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三ケタ未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇ 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である。

◇ 標準化補正 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（共用私道、地積過小、角地）条件等を考慮した。

オ 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/㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	150,000	79.28	0.08	950,000

ウ 現価率

経過年数 27年 経済的残存耐用年数 3年
 観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 20%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{(\text{経過年数 } 27\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年})} \\ &\times (1 - 0.20) = 0.08 \end{aligned}$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
2	8,270,000	0.60	法定地上権	4,960,000

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	100,000	－ ー		1.00	0.7	70,000
2	8,270,000	－ 4,960,000		1.00	0.7	2,320,000
3	950,000	+ 4,960,000	1.0	1.00	0.7	4,140,000
一括価格（合計）						6,530,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

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

県基準地の標準価格 【 入間（県） -7 】

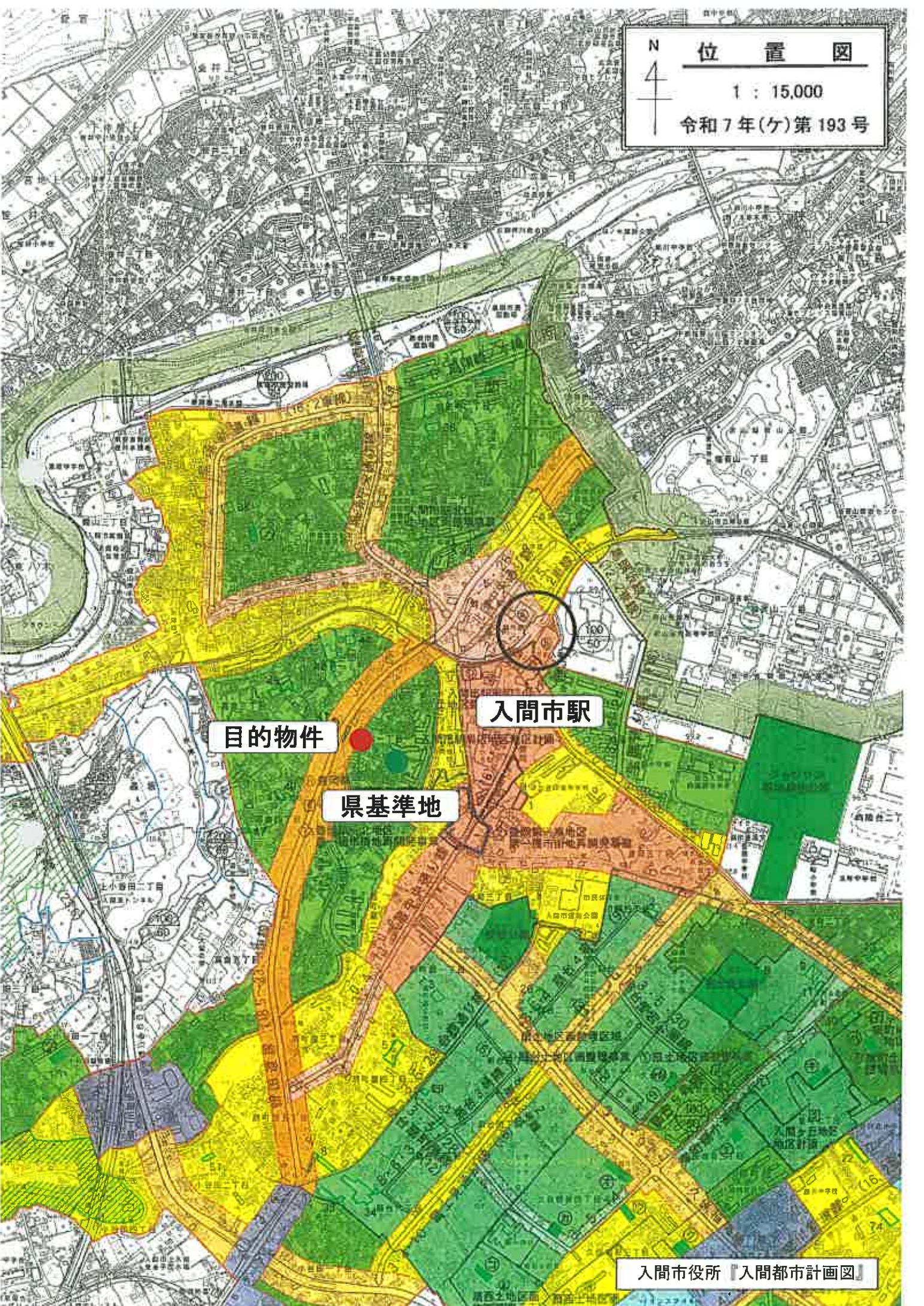
所 在 : 高倉1丁目341番18 「高倉1-9-6」
価 格 : 121,000円/㎡
位 置 : 西武池袋線「入間市」駅約850m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 116㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西 4m 道路
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要 : 小規模の一般住宅とマンションが混在する地域

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 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上

位置図
1 : 15,000
令和7年(ケ)第193号



目的物件

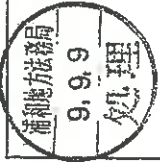
県基準地

入間市駅

入間市役所『入間都市計画図』

登記年月日：平成9年9月9日

0428119



地積測量図

地番 558-6, ~28, ~29, ~30

土地の所在 入間市高倉1丁目

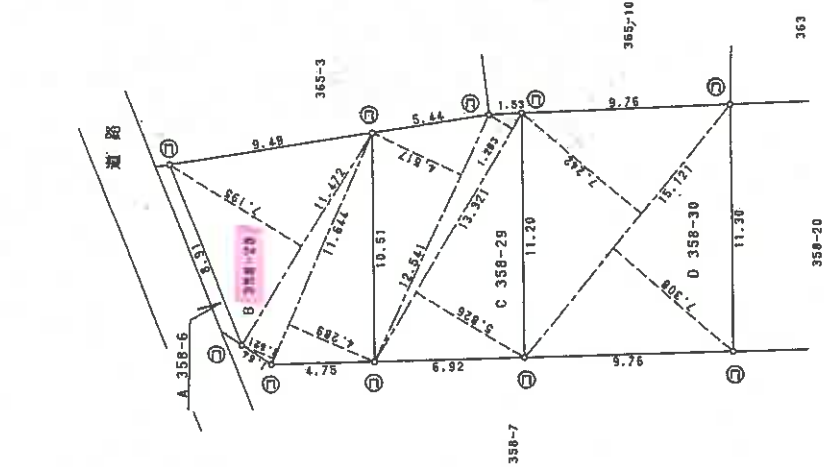
三測量表

NO.	辺	長さ	面積
①	西	11.472	82.541040
	南	7.195	16.874924
	東	11.644	49.941116
	北	4.289	151.357080
	面積		75.6785400
			75.67

NO.	辺	長さ	面積
②	西	12.541	56.547697
	南	4.517	17.090843
	東	1.293	77.608146
	北	13.321	151.346686
	面積		75.6733430
			75.67

NO.	辺	長さ	面積
③	西	15.121	109.505282
	南	7.308	110.504268
	東	15.121	220.910550
	北		110.9052750
	面積		110.00

公算	面積	積算	面積
④	358-5	261.3571960	
	270-97	9.6128420	
		9.61	



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石積	①	境界線の種類	①	境界線の種類
②	コンクリート積	②	境界線の種類	②	境界線の種類
③	金網積	③	境界線の種類	③	境界線の種類
④	金網積	④	境界線の種類	④	境界線の種類

製作者

申請人

縮尺

1 / 250

A3をA4に縮小

地球番号：27-2

(埼玉県地籍調査課工芸用紙)

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。

(さいたま地方支庁支庁管轄)

令和7年10月2日

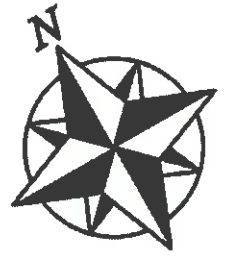
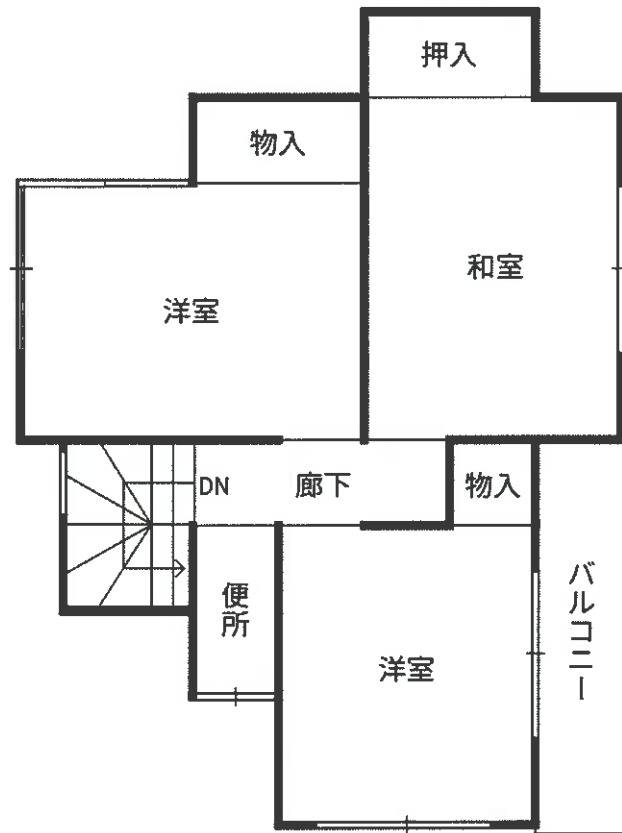
東京法務局

登記官

建物間取図

令和7年(ケ)第193号

2階



1階

