

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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

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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月 4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 5月25日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 4月15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  | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚                                    |
|   | 地  | 番  | 241番85                                             |
|   | 地  | 目  | 宅地                                                 |
|   | 地  | 積  | 28.31平方メートル                                        |
| 2 | 所  | 在  | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚                                    |
|   | 地  | 番  | 241番90                                             |
|   | 地  | 目  | 宅地                                                 |
|   | 地  | 積  | 28.02平方メートル                                        |
| 3 | 所  | 在  | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚 241番地90、<br>241番地85                |
|   | 家屋 | 番号 | 241番90                                             |
|   | 種  | 類  | 居宅                                                 |
|   | 構  | 造  | 木造スレートぶき3階建                                        |
|   | 床  | 面積 | 1階 27.13平方メートル<br>2階 30.78平方メートル<br>3階 27.54平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9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。）



\*11\*

物 件 目 録

- |   |       |                                                    |
|---|-------|----------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚                                    |
|   | 地 番   | 241番85                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 28.31平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚                                    |
|   | 地 番   | 241番90                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 28.02平方メートル                                        |
| 3 | 所 在   | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚 241番地90、<br>241番地85                |
|   | 家屋 番号 | 241番90                                             |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 27.13平方メートル<br>2階 30.78平方メートル<br>3階 27.54平方メートル |



令和 7年(ケ)第197号  
令和 7年12月12日受理  
令和 8年 1月 5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   | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚                                    |
|   | 地 番   | 241番85                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 28.31平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚                                    |
|   | 地 番   | 241番90                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 28.02平方メートル                                        |
| 3 | 所 在   | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚 241番地90、<br>241番地85                |
|   | 家屋 番号 | 241番90                                             |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 27.13平方メートル<br>2階 30.78平方メートル<br>3階 27.54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、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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 □その他の者 上記の者が本土地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	
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
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>2 本件建物について、不具合は特にありません。</li><li>3 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。</li></ol>

(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

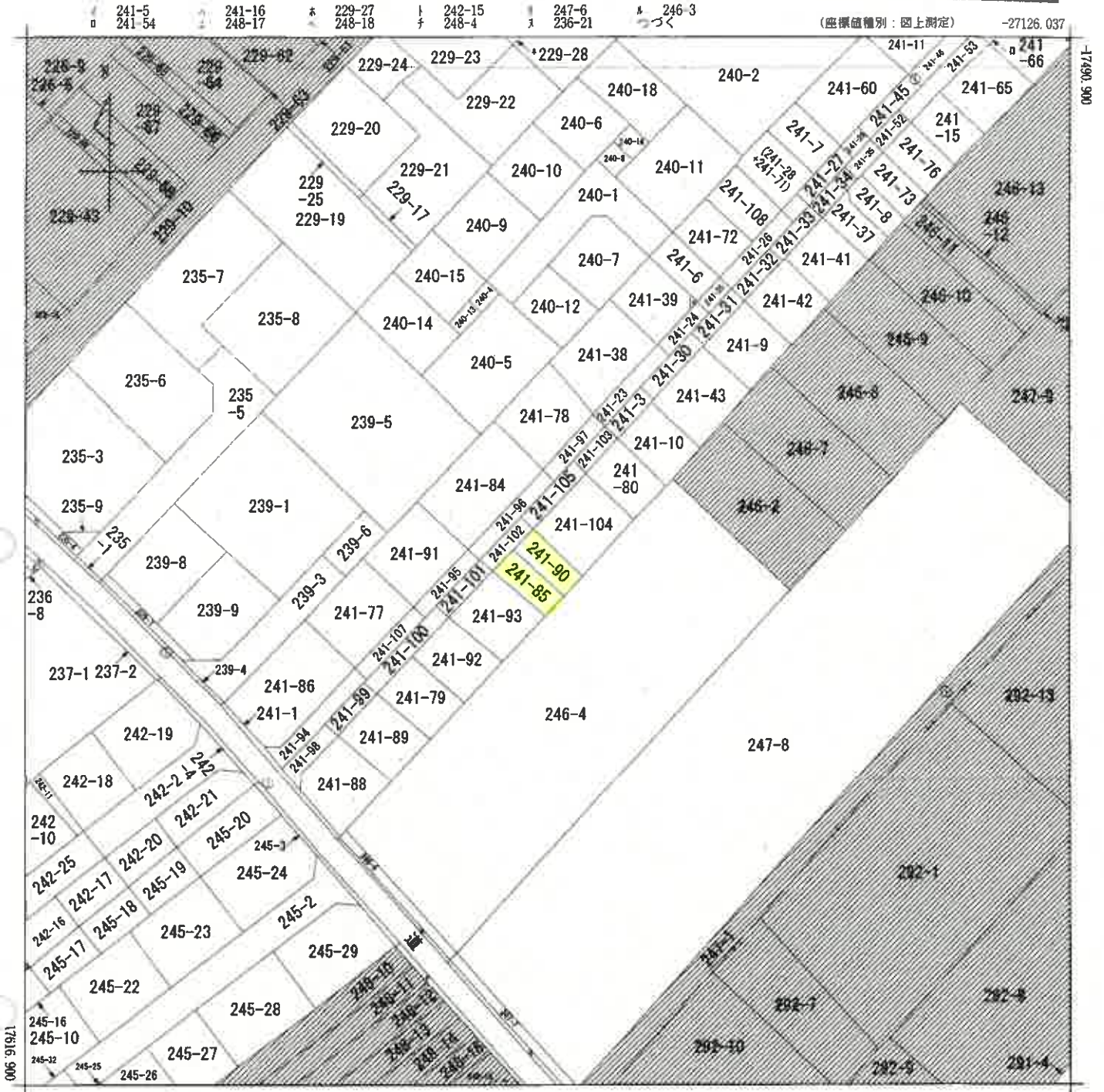
- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番241-102）は、三芳町所有の公衆用道路である。
- 4 物件1及び物件2の各土地は一体敷地を形成しており、当該土地に物件3の建物が存在する。

(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12月13日(土) 10:35-10:50	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12月18日(木) 15:30-15:35	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年12月30日(火) 13:30-13:55	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 ( ) : - :		
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

A3判をA4判に縮小



-27251.037 (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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。  
 (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  
 大字藤久保

請求部	所在	入間郡三芳町大字藤久保字富士塚			地番	241番90	
出縮力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面
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川越支局管轄)  
 令和7年10月22日  
 東京法務局

地図整理番号：M93516

登記官

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

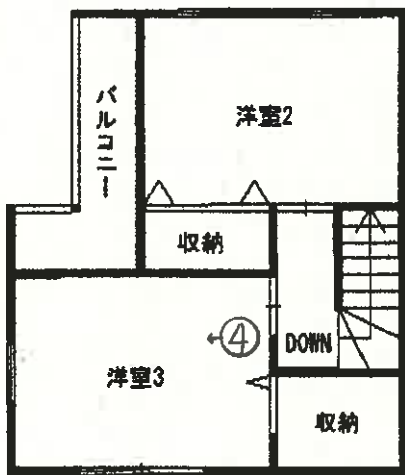
7 235-2  
7 236-20



# 建物間取図



1階平面図

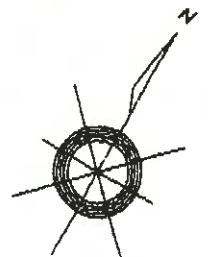


3階平面図



2階平面図

←○(写真撮影位置表示)





①



②



③



④

令和 7年 (ケ) 第 197号  
令和 7年 12月 30日 現地調査  
令和 8年 1月 5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 ①

物 件 目 録

- |   |       |                                                    |
|---|-------|----------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚                                    |
|   | 地 番   | 241番85                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 28.31平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚                                    |
|   | 地 番   | 241番90                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 28.02平方メートル                                        |
| 3 | 所 在   | 入間郡三芳町大字藤久保字富士塚 241番地90、<br>241番地85                |
|   | 家屋 番号 | 241番90                                             |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 27.13平方メートル<br>2階 30.78平方メートル<br>3階 27.54平方メートル |



## 第1 評価額

一括価格 (合計)	
金 16,310,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,610,000 円
物件2 (土地)	金 1,600,000 円
—	—
—	—
物件3 (建物)	金 13,100,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至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及び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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目積		
3	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・2）

位置・交通	東武東上線 鶴瀬駅 南西方 約850m（道路距離）に位置している。				
付近の状況	中小規模住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域				
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種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制 その他の規制	なし なし			
画地条件等 （規模、形状等）	規模	28.31 m <sup>2</sup> （物件1） 28.02 m <sup>2</sup> （物件2） 56.33 m <sup>2</sup> （合計）			
	形状 地勢 その他	長方形（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
	北西	約4m	町道 舗装	等高	42条1項3号
土地の利用状況	物件1・2は物件3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	有			
	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. 接面する町道に道路認定はないが、建築基準法の道路。				

2 建物の概況及び利用状況等（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2年11月6日 新築 約 5年 約 25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 長尺ビニールシート、フローリング等 電気、ガス、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	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	a. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。	

## 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・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	建付減価補正	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	200,000	1.015	28.31	$\frac{1}{1}$	1.00	5,750,000
2	200,000	1.015	28.02	$\frac{1}{1}$	1.00	5,690,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	11,440,000

※ 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-2

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

202,000 円/㎡

$\times \frac{103.5}{100} \times$

$\frac{100}{104.5} \times$

$\frac{100}{100.0} \approx$

200,000 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	
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	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	0%

② 物件 3 (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
3	185,000	85.45	0.75	11,860,000
—	—	—	—	—
			合計	11,860,000

ウ 現価率 … 物件 3

経過年数 5年 経済的残存耐用年数 25年  
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 25\text{年}}{(\text{経過年数 } 5\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 25\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.75$$

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	5,750,000	0.60	法定地上権	3,450,000
2	5,690,000	0.60	法定地上権	3,410,000
				6,860,000

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	5,750,000	▲ 3,450,000		1.00	0.7	1,610,000
2	5,690,000	▲ 3,410,000		1.00	0.7	1,600,000
—	—	—		—	—	—
3	11,860,000	+ 6,860,000	1.0 - 0.00	1.00	0.7	13,100,000
一括価格 (合計)						16,310,000

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

地価公示価格 三芳-2  
所在 : 大字藤久保字俣埜259番46  
価格 : 202,000 円/㎡  
位置 : 東武東上線 鶴瀬駅 1,100m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地積 : 119㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面道路 : 南東 4.2m 町道  
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 : 一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域

## 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 : 9,400 相当

地図上の1センチは 約 94 メートル

### 7-ケ-197位置図 昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



登記年月日：令和2年11月9日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。  
 (さいたま地方建設局川越支局管理)  
 令和7年10月22日 東京建設局  
 7-ケ-197公図

各階平面図

241-90

241-90

建築物の所在 入野郡三芳町大字御久保字高土理241番地90・241番地95

1階

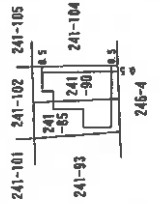
求積表	
1,800 × 2,700	= 4,860,000
3,600 × 5,675	= 20,250,000
1,800 × 1,125	= 2,025,000
<b>合計</b>	<b>27,135,000</b>
床面積	27.13 ㎡

2階

1,800 × 6,750	= 12,150,000
3,600 × 3,150	= 11,340,000
2,700 × 2,700	= 7,290,000
<b>合計</b>	<b>30,780,000</b>
床面積	30.78 ㎡

3階

1,800 × 2,700	= 4,860,000
1,600 × 6,300	= 10,080,000
<b>合計</b>	<b>14,940,000</b>
床面積	14.94 ㎡



建築物平面図

241-90

241-90

建築物の所在 入野郡三芳町大字御久保字高土理241番地90・241番地95

単位はメートル

縮尺 1/500

申請人

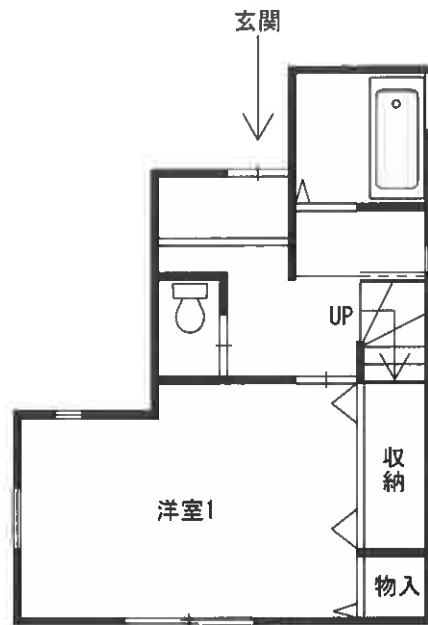
縮尺 1/250

作成者 (埼玉建設)

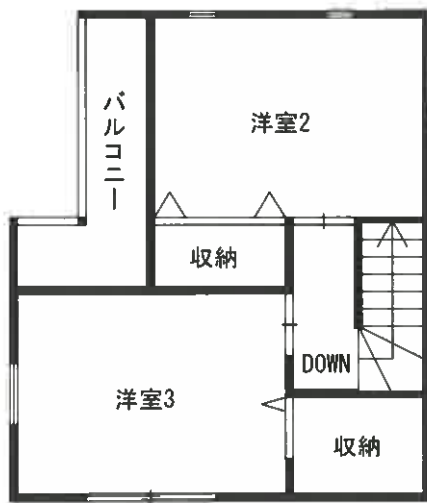
(埼玉土地家屋調査士会所属)

地図整理番号：M93517

A3→A4縮小



1階平面図



3階平面図



2階平面図

