

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 | 川越市大字下広谷字向山 |
| | 地 番 | 1210番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字下広谷字向山 1210番地24 |
| | 家屋 番号 | 1210番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 42.23平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月17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, 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 | 川越市大字下広谷字向山 |
| | 地 番 | 1210番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字下広谷字向山 1210番地24 |
| | 家屋 番号 | 1210番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 42.23平方メートル |



令和7年(ケ)第215号
令和8年1月19日受理
令和8年2月17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 | 川越市大字下広谷字向山 |
| | 地 番 | 1210番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字下広谷字向山 1210番地24 |
| | 家屋 番号 | 1210番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 42.23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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

■本件土地について

- 1 本件土地と隣地とはフェンス、ブロック塀等で仕切られている。
- 2 本件土地上に電柱がある。
- 3 本件土地と隣地の1210番95の土地との境界にあるブロック塀が写真15のとおり、本件土地方向に傾いている。なお、このブロック塀の所有者は不明である。
- 4 本件土地に接する広谷新町100番40の目的外土地は、川越市の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物は債務者兼所有者が空き家の住居として占有している。
- 2 写真⑥のとおり、壁のクロスに傷みがある。
- 3 本件建物には以前の占有者「B」の表札がある。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 本件建物は現在空き家です。</p> <p>2 表札の「B」は以前の占有者です。</p> <p>3 本件建物について不具合はありません。</p> <p>4 屋根に太陽光パネルが設置してあります。同パネルについて、所有権留保などはないと思います。</p> <p>5 隣地の1210番95の土地との境界にあるブロック塀の所有者が自分なのか、もしくは隣地の人なのか、よくわかりません。隣地の方が居住しているのか、空き家なのかもわかりません。</p> <p>6 本件土地について、境界の争いはありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

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。

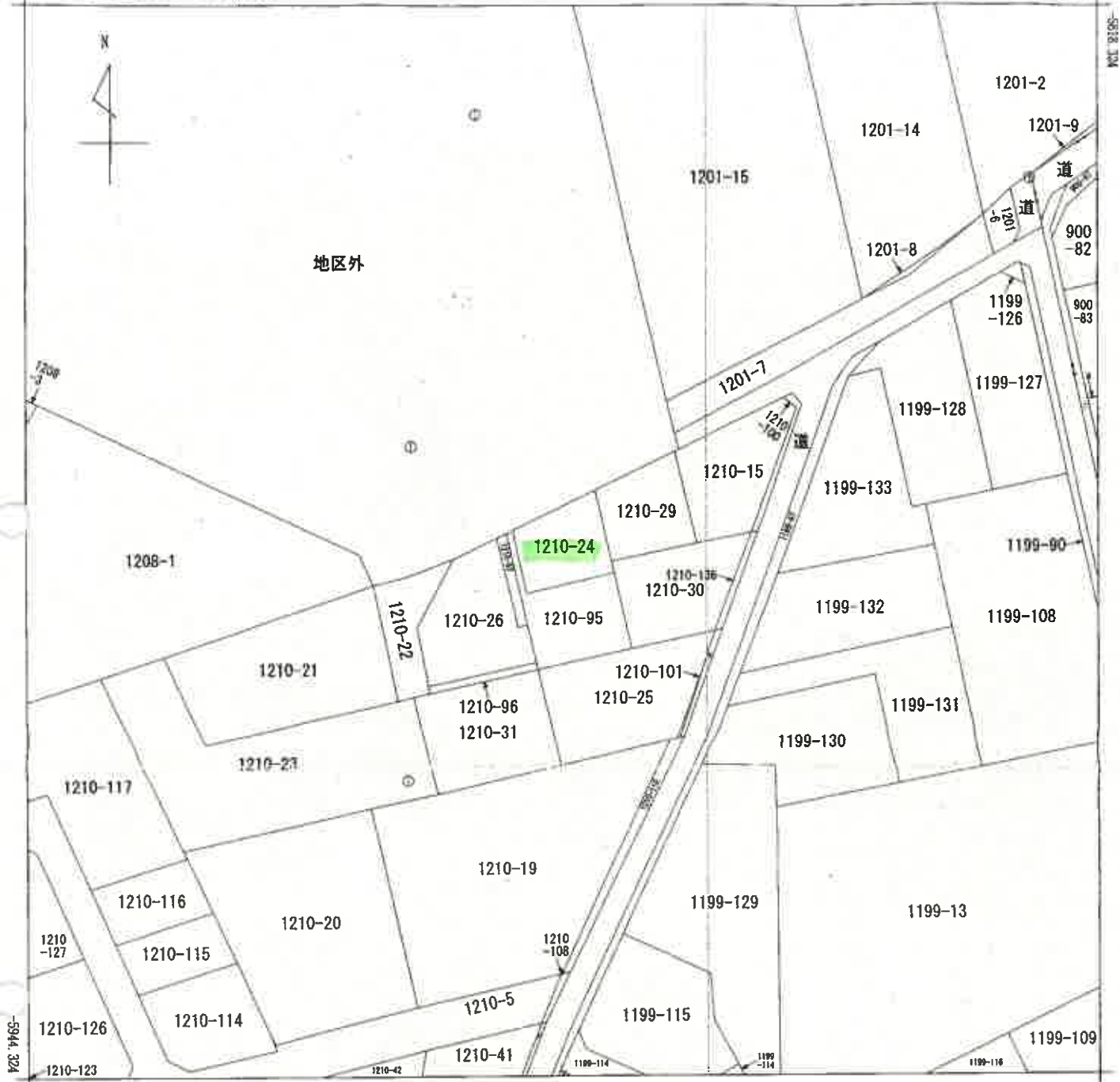
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月20日(火) 15:10-15:25	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
8年1月20日(火) 17:00-17:10	執行官室	Aに対して照会書作成・発送
8年1月30日(金) 12:20-12:35	目的物件所在地	占有調査, 前回に玄関ドアの隙間に挟んだ不在連絡メモが, そのままの状態であることを確認
8年2月13日(金) 15:10-15:40	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
8年2月16日(月) 14:05-14:20	さいたま地方法務局川 越支局	接道について調査
8年2月16日(月) 16:50-17:00	執行官室	Aから電話聴取
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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月13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



-36371.387 (座標補正種別：四上測定)
 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	川越市大字下広谷字向山			地番	1210番24			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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川越支局管轄)

令和7年11月5日
福岡法務局

地図整理番号：M78856

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成28年7月26日

地積測量図

地番 1210番24

土地の所在 川越市大字下広谷字向山



求積表

地番	X座標	Y座標	Y ₁ -Y ₂	Y ₂ -Y ₃	Y ₃ -Y ₄	Y ₄ -Y ₅	Y ₅ -Y ₆	Y ₆ -Y ₇	Y ₇ -Y ₈	面積
81	211.970	175.659	9.512	10.600	10.600	10.600	10.600	10.600	10.600	2016.259640
57	215.093	185.472	10.600	10.600	10.600	10.600	10.600	10.600	10.600	2281.705544
81	205.483	185.067	0.603	-10.107	-10.107	-10.107	-10.107	-10.107	-10.107	143.092719
82	205.065	185.165	-10.107	-10.107	-10.107	-10.107	-10.107	-10.107	-10.107	-2072.581855
80	204.444	175.960	-10.706	-10.706	-10.706	-10.706	-10.706	-10.706	-10.706	-2188.777464
合計										82.844200
面積										89.84 ㎡

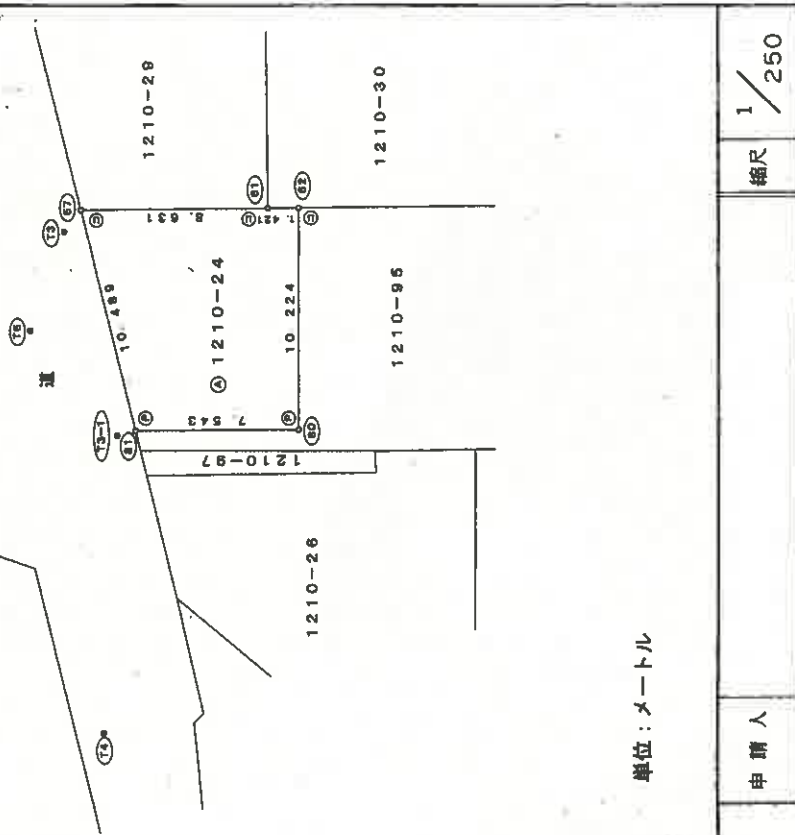
基準点座標

点名	X座標	Y座標	備考
T1	200.000	170.000	17m (金属板)
T2	225.062	171.809	17m (金属板)
T3	215.801	184.412	17m (金属板)
T3-1	212.905	175.203	17m (金属板)
T4	212.564	161.417	17m (金属板)
T5	225.343	214.128	17m (V字の中心)
T6	217.084	179.782	17m (V字の中心)

任意座標

座標系	
測地系	
測量年月日	平成28年7月1日

A3判をA4判に縮小



単位：メートル

申請人

縮尺 1/250

平成28年7月15日作成

作成者 土地1

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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。
 (さいたま地方法務局川越支店管轄)
 令和7年11月5日 福岡法務局 登記官

(8枚目)

登記年月日：令和1年12月18日

建物階平面図

家屋番号 1210番24

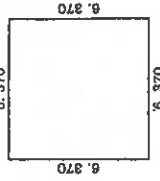
建物の所在 川越市大字下広谷字向山1210番地24

各階平面図

1階

床面積 40.57 m²

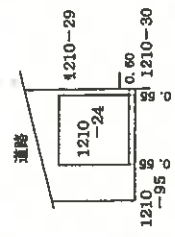
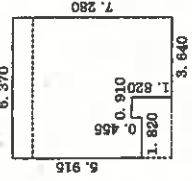
6.370 x 6.370 = 40.578900



2階

床面積 42.23 m²

6.370 x 6.460 = 41.145820
 1.820 x 0.455 = 0.828100
 3.640 x 1.820 = 6.624800
 計 42.233100



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

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。
 (さいたま地方支務局川越支局管轄)
 令和7年11月5日 福岡法務局

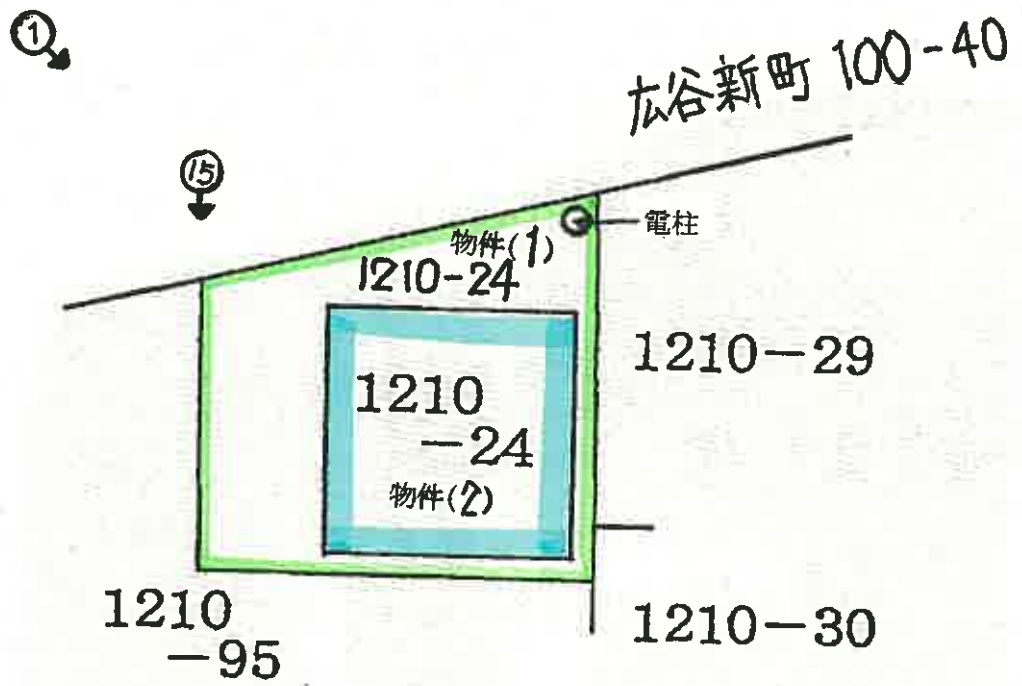
登記官

(9枚目)

地図整理番号：M78858

土地建物位置関係図

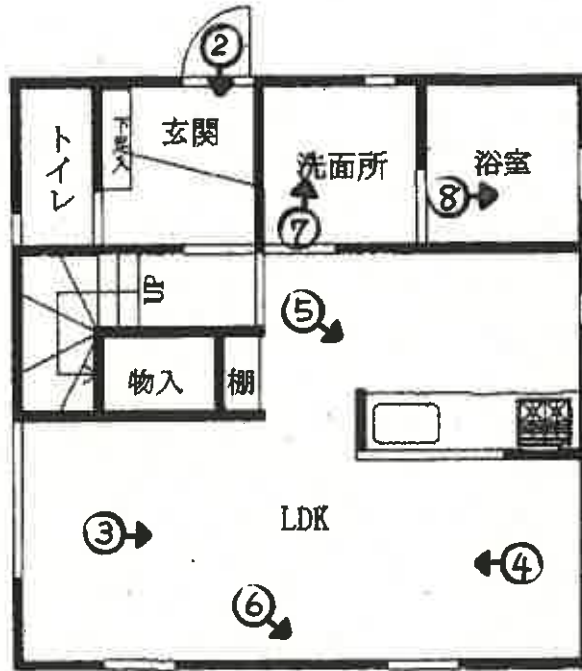
(写真撮影位置 ①)



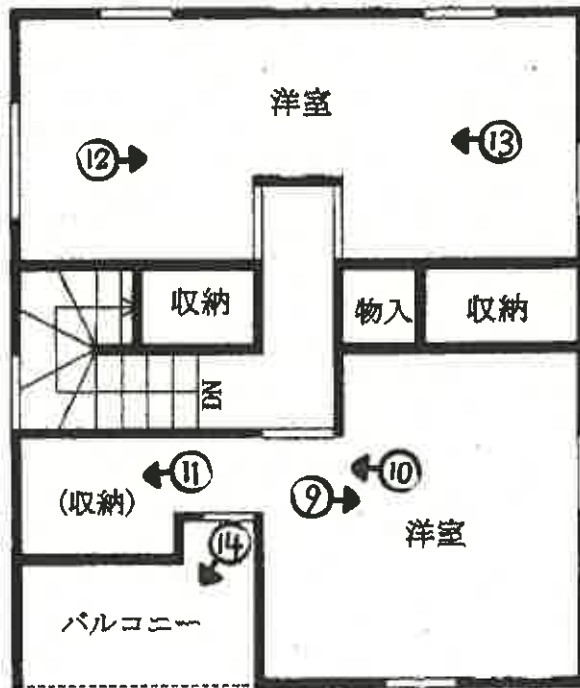
建物見取図

1階

(写真位置○→)



2階



(| | 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

(16 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 215号
令和 8年 2月13日 現地調査
令和 8年 2月24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
阿久津裕志

物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川越市大字下広谷字向山 |
| | 地 番 | 1210番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字下広谷字向山 1210番地24 |
| | 家屋 番号 | 1210番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 42.23平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金10,090,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,850,000円
物件2 (建物)	金8,240,000円

- 1 一括価格は、物件1・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

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	別紙物件目録記載のとおり	
物件 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）

位置・交通	東武東上線「鶴ヶ島」駅の北東方約1.6km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅のほか駐車場等も見られる住宅地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし
画地条件	地形 積状 地勢 その他	89.84㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦
接面道路の状況	北約6m舗装市道第2059号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	(物件2)建物の敷地	
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を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 接面道路は建築基準法42条1項1号。 ・ 担当課に開発許可の記録はない。 担当課によれば、建替前の建物は、既存権利の届出(都市計画法34条旧9号)に基づくものであり属人性があった。 現在は、物件2建物について令和元年7月23日(第3100140号)に都市計画法43条により建築許可されたもので属人性は外れている。 但し、自己所有・自己使用に限られるとのこと。 詳細は担当課に確認のこと。 ・ 南西側のブロック塀が傾いている。 	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日（登記記載）：令和1年12月15日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、その他 設 備：電気、給排水等 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階リビング壁クロスに傷みがある。 ・ 屋根に太陽光パネルが設置してある。

第5 評価額算出の過程

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	66,100	0.891	89.84	1.0	5,290,000

※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）

公示地 川越-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$88,300 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/131 = 66,100 \text{ 円/㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地近隣は対象地近隣に比して環境・行政条件で優り交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：減価要因としてブロック塀の状態、自己所有及び使用に限る等を考慮した。

エ 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2（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	162,000	82.80	0.68	9,120,000

ウ 現価率：

経過年数6年、経済的残存耐用年数19年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)＝10%
(計算式) $19 / (6 + 19) \times (1 - 0.10)$

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) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	5,290,000	0.50	法定地上権	2,650,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,290,000	-2,650,000		1.0	0.7	1,850,000
2	9,120,000	+2,650,000	1.0	1.0	0.7	8,240,000
一括価格 (合計)						10,090,000

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

地価公示価格(川越一12)

所 在：川越市広谷新町39番4

価 格：88,300円/㎡

位 置：東武東上線「鶴ヶ島」駅約1,700m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：114㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西6m市道

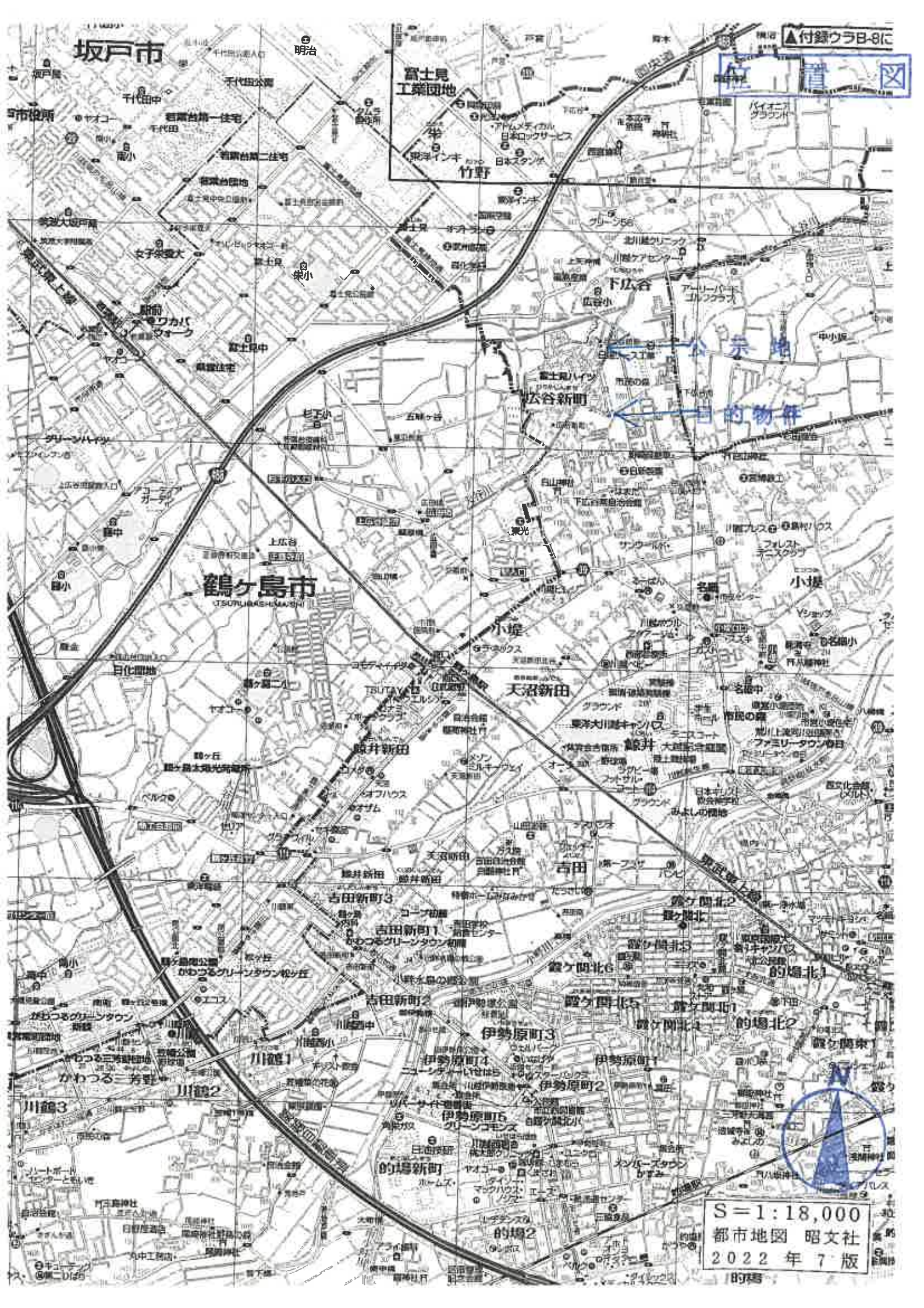
用途指定等：第2種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真(正本のみ)

以 上



坂戸市

富士見工業団地

竹野

宗地

目的物件

鶴ヶ島市
TSURUGASHIMA-SHIRAYAMA

天沼新田

原井新田

吉田

鶴ヶ島北2

鶴ヶ島北1

伊勢原町3

伊勢原町1

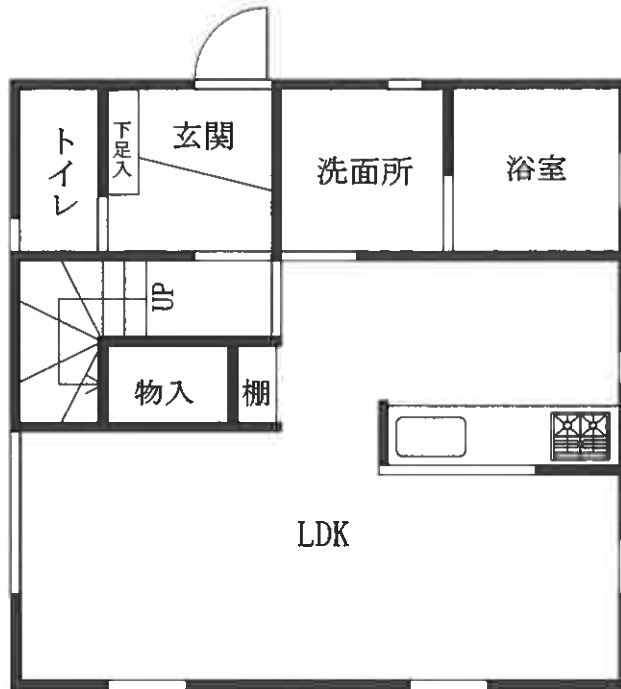
伊勢原町2

S=1:18,000

都市地図 昭文社

2022年7版

1階



2階

