

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 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 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 坂戸市八幡二丁目
地 番 810番13
地 目 宅地
地 積 67.48平方メートル
- 2 所 在 坂戸市八幡二丁目
地 番 810番25
地 目 宅地
地 積 45.71平方メートル
- 3 所 在 坂戸市八幡二丁目
地 番 810番21
地 目 公衆用道路
地 積 100平方メートル
持分7分の1
- 4 所 在 坂戸市八幡二丁目 810番地13、810番地25
家屋 番号 810番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 38.92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 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4】

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 | 坂戸市八幡二丁目 |
| | 地 番 | 810番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂戸市八幡二丁目 |
| | 地 番 | 810番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.71平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂戸市八幡二丁目 |
| | 地 番 | 810番21 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 100平方メートル |
| | | 持分7分の1 |
| 4 | 所 在 | 坂戸市八幡二丁目 810番地13、810番地25 |
| | 家屋 番号 | 810番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 38.92平方メートル |



令和7年(ケ)第188号
令和7年12月3日受理
令和8年1月15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 坂戸市八幡二丁目
地 番 810番13
地 目 宅地
地 積 67.48平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 坂戸市八幡二丁目
地 番 810番25
地 目 宅地
地 積 45.71平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 坂戸市八幡二丁目
地 番 810番21
地 目 公衆用道路
地 積 100平方メートル
共有者 A 持分7分の1
- 4 所 在 坂戸市八幡二丁目 810番地13、810番地25
家屋 番号 810番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 38.92平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	坂戸市八幡二丁目3番14号													
土地	物件1～3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3) <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 上記の者が物件1, 2土地上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4													
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が異なる(<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; margin-left: 10px;"> <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; margin-left: 10px;"> <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

■本件各土地について

- 1 物件1, 2土地と隣地とは, フェンス等で仕切られている。
- 2 物件1土地にスチール製簡易物置(動産)及び電柱がある。
- 3 評価人の調査によると, 物件3は位置指定道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物のポストは, 投函口がテープで塞がれている。
- 2 本件建物内にはAあての郵便物が存在した。
- 3 当職が12月11日に玄関ドアの隙間に挟んだ封書が, 1月13日の立ち入り調査の際にも, そのままの状態が存在した。
- 4 本件建物は, Aが不要な動産を置いて, 空き家の状態で占有しているものと思料される。
- 5 本件建物の2階の床にビー玉を置いたところ, 少し転がった。正確には鑑定等を要するが, 傾きがある可能性がある。
- 6 写真12のとおり, 襖に傷みがある。

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
■隣地住人	本件建物の住人は、最近は見かけません。誰も出入りしてないと思います。 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。

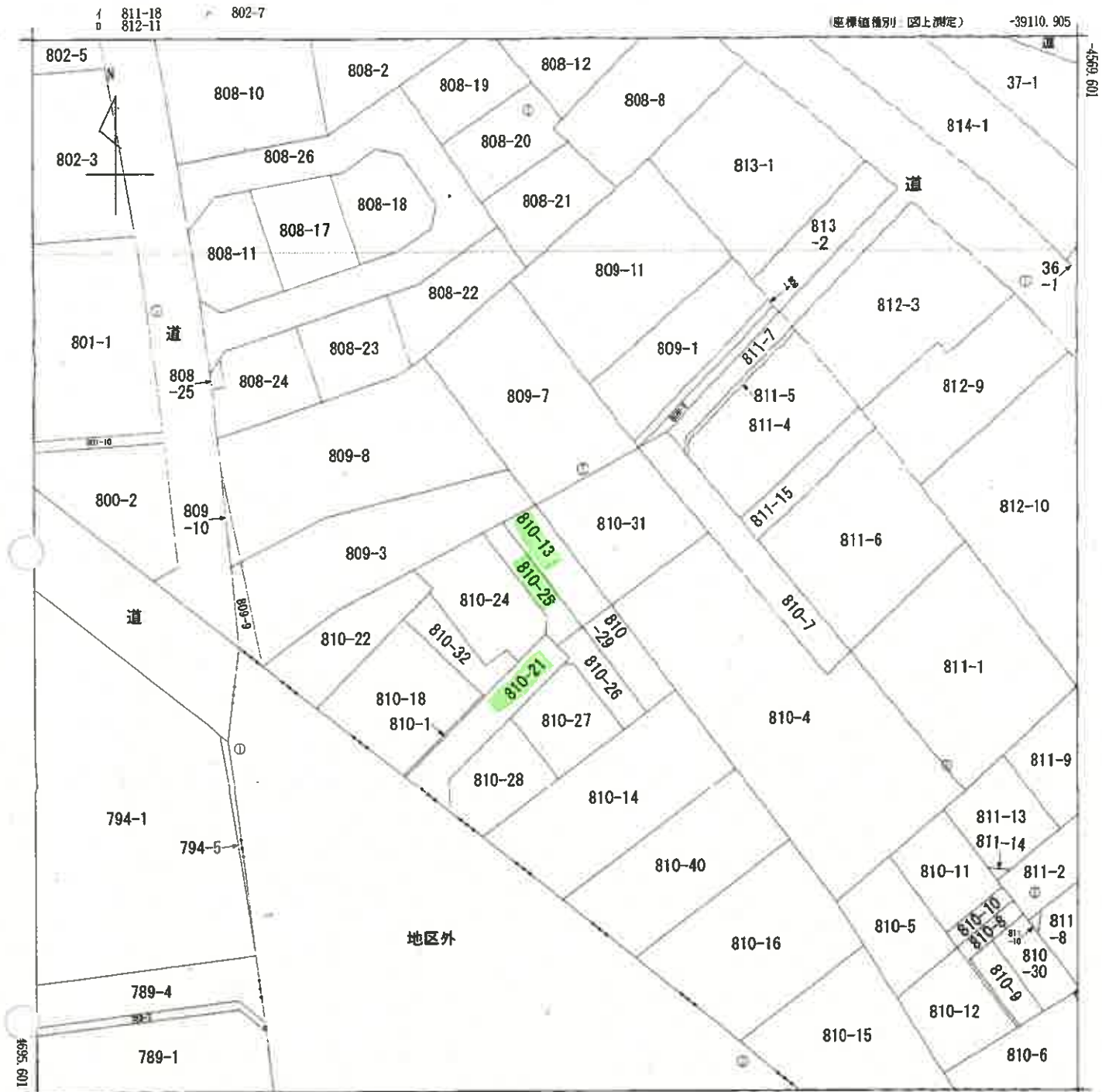
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年12月11日(木) 10:30-10:50	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
7年12月19日(金) 11:25-11:35	目的物件所在地	占有調査
8年1月13日(火) 14:05-14:45	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 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して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1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



(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
 八幡2丁目

請求部	所在	坂戸市八幡二丁目			地番	810番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	昭和58年1月			備付年月日(原図)	昭和59年9月12日		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坂戸出張所管轄)
 令和7年9月24日
 東京法務局

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成1年3月14日

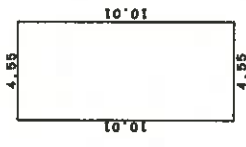
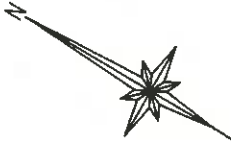
2101075

各階平面図

家屋番号 810番13

建物各階平面図

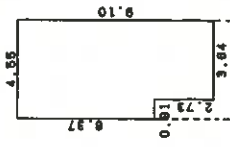
建物の所在 坂戸市八幡2丁目810番地13. 810番地25



1階

求積表

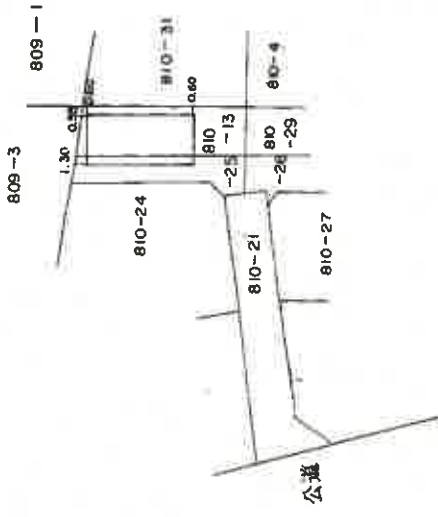
10.01 x 4.55 =	45.5455
合計	45.5455
床面積	45.54 m ²



2階

求積表

2.73 x 3.84 =	9.9372
6.37 x 4.55 =	28.8835
合計	38.8207
床面積	38.92 m ²



A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

単位加

これは図面に記録されている内容を証明した複写平面図
(さいたま地方事務所坂戸出張所管轄)
令和7年9月24日 東京法務局


(8枚目)

登記官

(埼玉土地家屋調査士会所属)

請求番号：15-2

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )

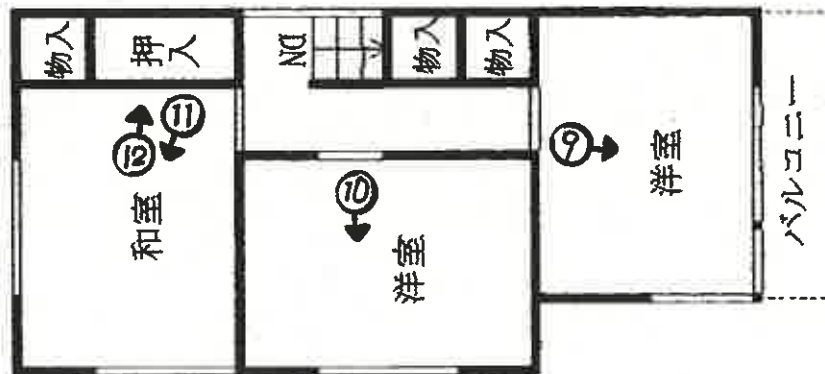


建物見取図

(写真位置○→)



1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14

令和 7年 (ケ) 第 188号
令和 8年 1月13日 現地調査
令和 8年 1月20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 | 坂戸市八幡二丁目 |
| | 地 番 | 810番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.48平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 坂戸市八幡二丁目 |
| | 地 番 | 810番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.71平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 3 | 所 在 | 坂戸市八幡二丁目 |
| | 地 番 | 810番21 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 100平方メートル |
| | 共有者 | A 持分7分の1 |
| 4 | 所 在 | 坂戸市八幡二丁目 810番地13、810番地25 |
| | 家屋 番号 | 810番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 38.92平方メートル |



物 件 目 録

所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金6,100,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,370,000円
物件2(土地)	金920,000円
物件3(土地)	金50,000円
物件4(建物)	金3,760,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。また、物件3の内訳価格は公衆用道路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 2 3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	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。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和63年5月19日新築 経過年数：38年 経済的残存耐用年数：2年
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：吹付塗装、その他 内壁：クロス貼り、新京壁、その他 天井：ボード、化粧合板、その他 床：フローリング、畳、合板、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：やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2階床に水平を保っていない部分がある。 ・ 床の汚れ、襖の傷み等があり全体的に老朽化している。

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/㎡) 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	95,800	0.838	67.48	0.90	4,880,000
2		0.838	45.71	0.90	3,300,000

※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 坂戸-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$104,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/101.5 \times 100/108 = 95,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路・環境条件で優り交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：減価要因として間口・形状・埋蔵文化財包蔵地内・下水道の状態等を考慮した。

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3（土地）

本物件は私道敷等であるので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	95,800	0.05	100.00	1/7	70,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件4（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	135,000	84.46	0.04	460,000

ウ 現価率:

経過年数 38 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮) - 30%

(計算式) $2 / (38 + 2) \times (1 - 0.30)$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,880,000	0.60	法定地上権	2,930,000
2	3,300,000	0.60	法定地上権	1,980,000
(合計)				4,910,000

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	4,880,000	-2,930,000	/	1.0	0.7	1,370,000
2	3,300,000	-1,980,000	/	1.0	0.7	920,000
3	70,000	-	/	1.0	0.7	50,000
4	460,000	+4,910,000	1.0	1.0	0.7	3,760,000
一括価格 (合計)						6,100,000

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(坂戸-10)

所 在：坂戸市仲町23番4

価 格：104,000円/㎡

位 置：東武東上線「坂戸」駅約1,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：173㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西6m市道

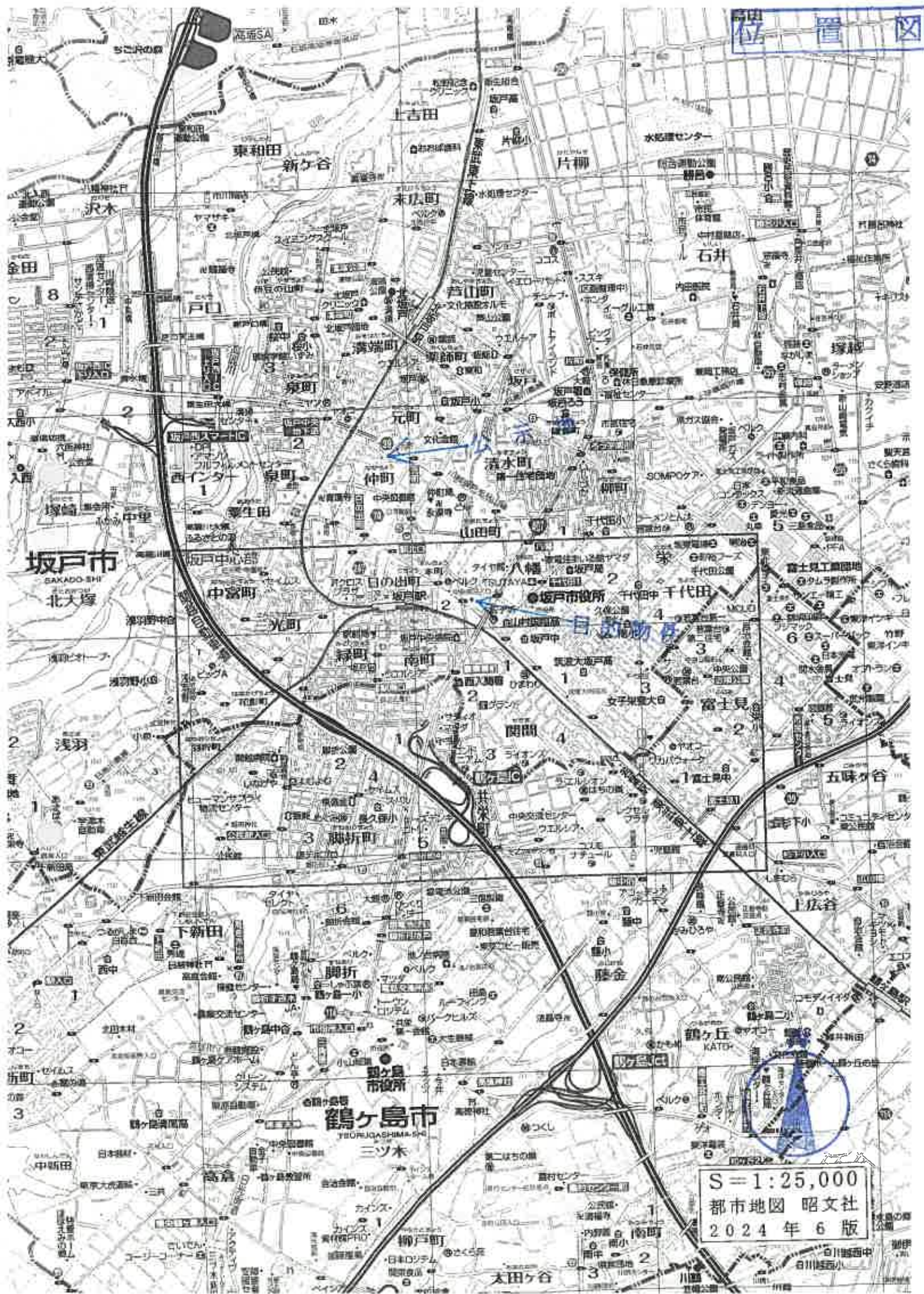
用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：周辺には空地も見られる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 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真(正本のみ)

以 上



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版

登記年月日：平成1年9月14日

2101078

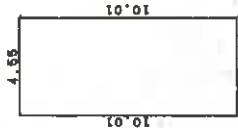
各階平面図

家屋番号 810番13

建物の所在 坂戸市入幡2丁目810番地13, 810番地25

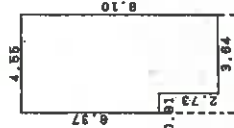
建物各階平面図

縮尺 1/500



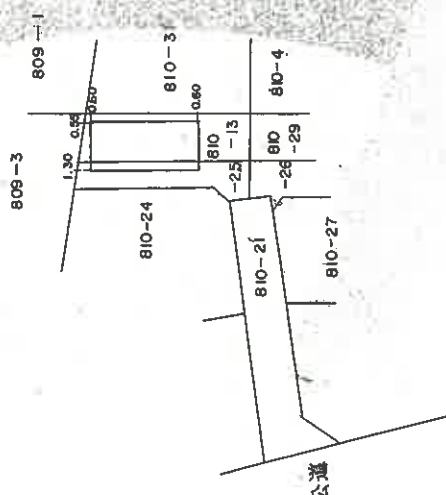
1階

求積表	10.01 x 4.55 =	45.5455
合計		45.5455
床面積		45.54 m ²



2階

求積表	2.73 x 3.64 =	9.9372
	6.37 x 4.55 =	28.8835
合計		38.8207
床面積		38.82 m ²



単位 m

作製者

申請人

縮尺

1/500

縮尺 1/250

明田作製

(埼玉土地家屋調査士会所属)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方方法務局坂戸出張所管轄)

令和7年9月24日

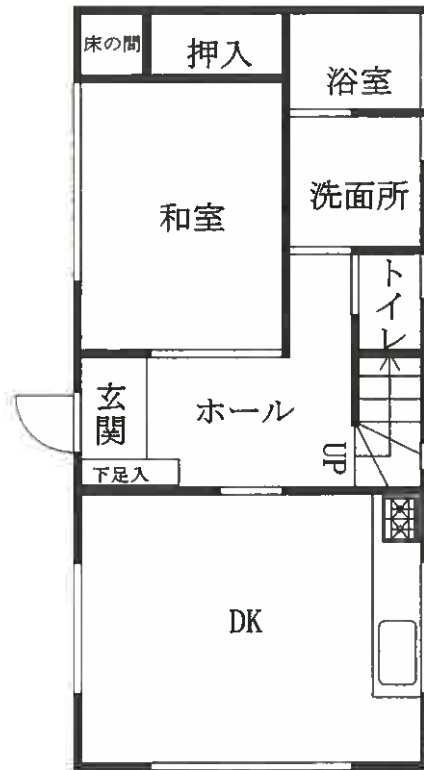
黄沢法務局

登記官

A3をA4に縮小

00030010
2025/領表番号：15-2
00001

1階



2階

