

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 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 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 富士見市上沢三丁目
地 番 8番56
地 目 雑種地
地 積 7.60平方メートル
持分23分の1
- 2 所 在 富士見市上沢三丁目
地 番 8番65
地 目 宅地
地 積 110.46平方メートル
- 3 所 在 富士見市上沢三丁目 8番地65
家屋 番号 8番65
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.78平方メートル
2階 39.66平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月27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、関係者の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 富士見市上沢三丁目
地 番 8番56
地 目 雑種地
地 積 7.60平方メートル
持分23分の1
- 2 所 在 富士見市上沢三丁目
地 番 8番65
地 目 宅地
地 積 110.46平方メートル
- 3 所 在 富士見市上沢三丁目 8番地65
家屋 番号 8番65
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.78平方メートル
2階 39.66平方メートル



令和 7年(ケ)第201号
令和 7年12月12日受理
令和 8年 1月13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 富士見市上沢三丁目
地 番 8番56
地 目 雑種地
地 積 7.60平方メートル
共有者 A 持分23分の1
- 2 所 在 富士見市上沢三丁目
地 番 8番65
地 目 宅地
地 積 110.46平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 富士見市上沢三丁目 8番地65
家屋 番号 8番65
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.78平方メートル
2階 39.66平方メートル
所有者 A

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣地居住者 ■A (債務者兼所有者)	1 本件建物には、所有者と子供が住んでいます。 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 本件建物の不具合等は、次のとおりです。なお、以前、室内で犬を2匹飼っていましたが、床等に汚れ等はありません。 ① 1階居間の床が浮いてきて割れている箇所があります。 ② 各部屋のドアが閉まりにくいです。 ③ 2階洋室1のクロゼットのドア上部に隙間ができました。 ④ クロスが剥がれてきた箇所があります。 3 大雨の時には、本件土地（物件2）上に水が溜まります。 4 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。 5 物件1の土地は、共有者らがゴミ置場として、使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

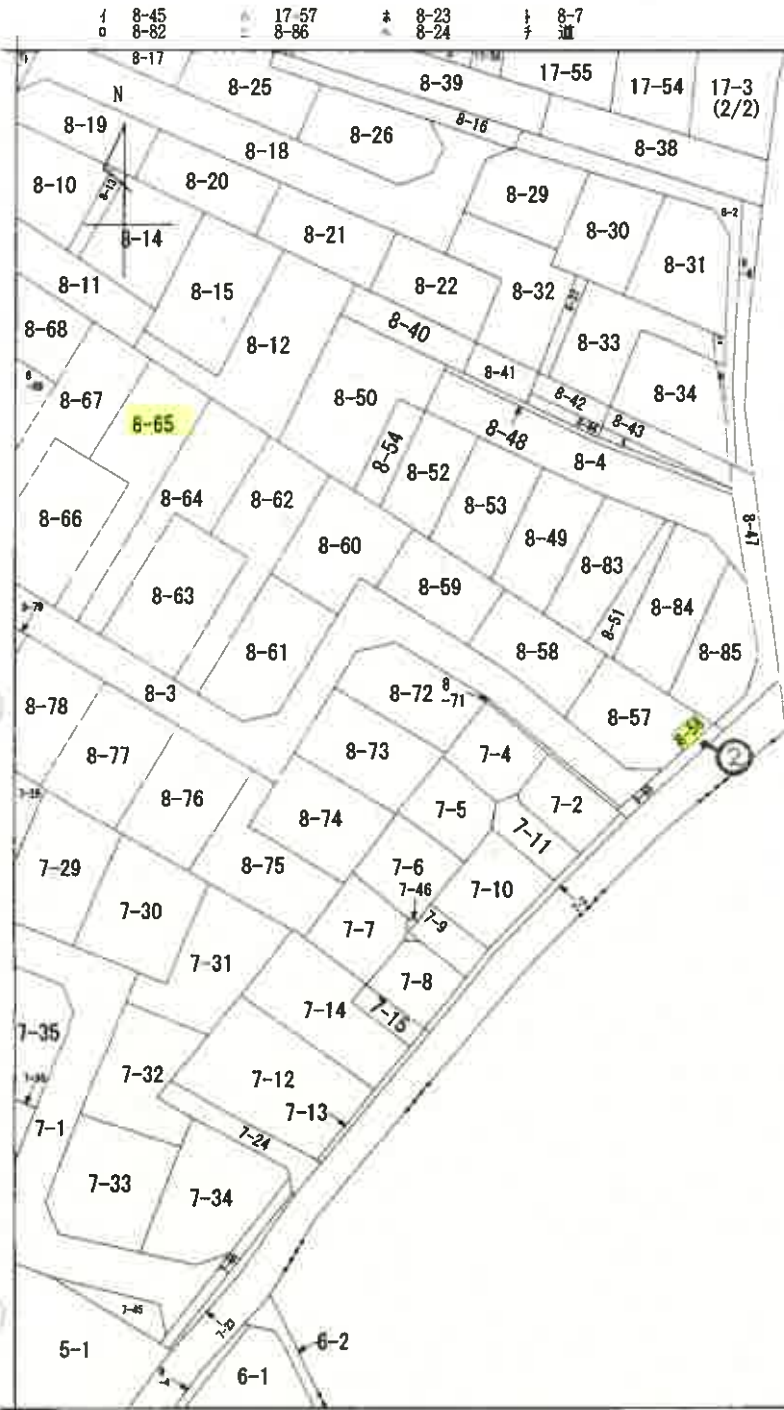
執行官の意見

- 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8-3、8-55)は、いずれも富士見市所有の公衆用道路である。
- 4 本件建物について、次のとおり認められた。
 - ① 1階廊下壁面に穴(写真⑥)
 - ② 1階居間の床に傷み(写真⑦)
 - ③ 1階キッチン壁面の壁紙の剥がれ(写真⑧)
 - ④ 2階洋室1のクロゼットのドアに隙間(写真⑨)
 - ⑤ 床にゆがみ

(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) 10:00-10:20	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 隣地居住者聴取
7年12月16日(火) 16:55-17:00	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
7年12月18日(木) 16:15-16:18	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ
7年12月25日(木) 17:00-17:03	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(3回目)差し入れ
8年1月8日(木) 10:20-10:50	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 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月8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>		

(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。



←○(写真撮影位置表示)

請求部分	所在 富士見市上沢三丁目		地番	8番56	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	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	種類 旧土地台帳附属地図

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志木出張所管轄)

令和7年10月14日
福岡法務局

請求番号：8-1

登記官

(6枚目)

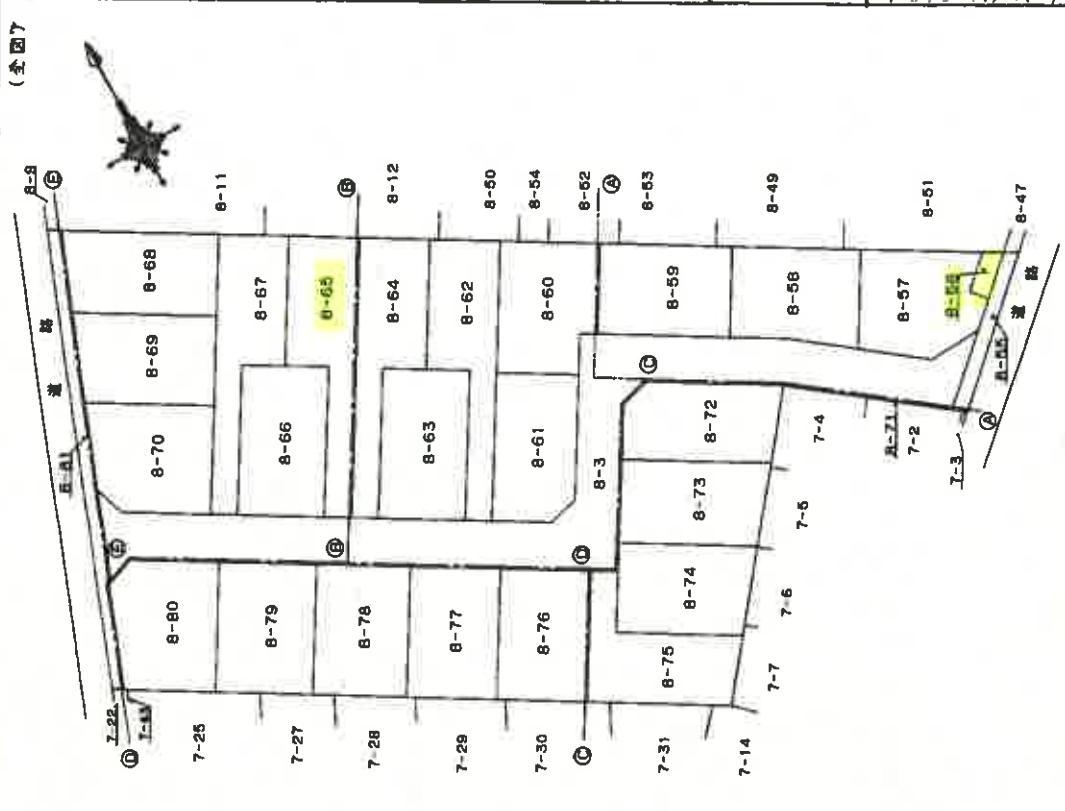
登記年月日：平成14年6月7日

0303034

H14.6.7
地積測量図

地番
8~3
8~55~8~81

土地の所在
富士見市上沢3丁目



(全図7)

A3判をA4判に縮小
(本件物件部分抜粋)

申請人
縮尺 1/500

凡例	地積測量図の種別	記号	項番の種別
①	石積	①	項番
②	コンクリート積	②	項番
③	プラスチック積	③	項番
④	金属積	④	項番
⑤	金属板積	⑤	項番
⑥	金属板積	⑥	項番
⑦	金属板積	⑦	項番

製作者
[Redacted]

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。
(さいたま地方建設局 地籍課 登記官)

令和7年10月14日 国土地方建設局

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成14年10月16日

1305579



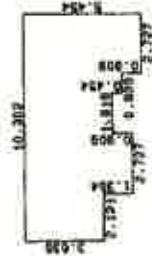
各階平面図

家屋番号 8~65

建物の所在 富士見市上沢3丁目8番地65

各階平面図

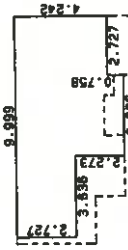
1階



床積算	
2.121 x 3.636 =	7.7120
2.727 x 5.000 =	13.6350
1.818 x 4.091 =	7.4374
0.909 x 4.545 =	4.1314
2.727 x 5.454 =	14.8734
計	47.7889

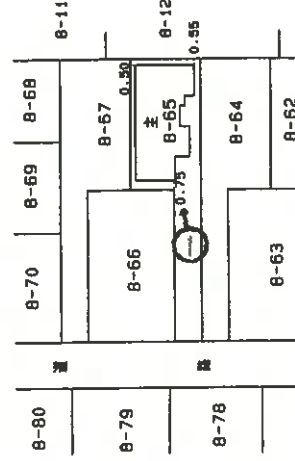
床面積 47.78㎡

2階



床積算	
3.636 x 2.727 =	9.9154
3.636 x 5.000 =	18.1800
2.727 x 4.242 =	11.5679
計	39.6633

床面積 39.66㎡



←○(写真撮影位置表示)

A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

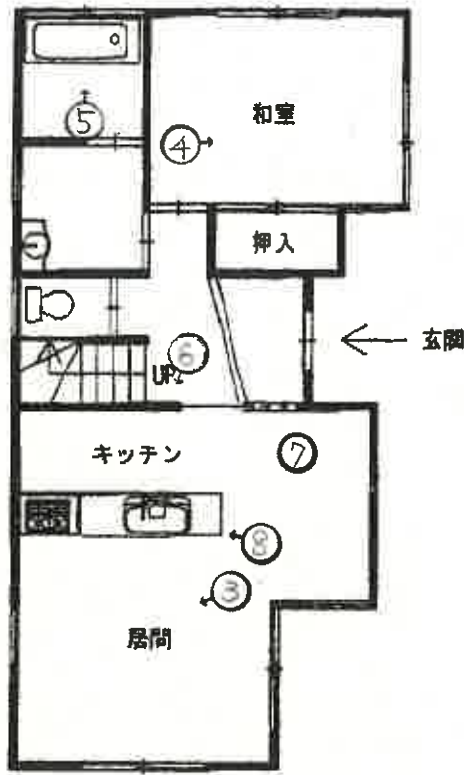
縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
さいたま市方法務局長木出善所官印
令和7年10月14日 福岡法務局

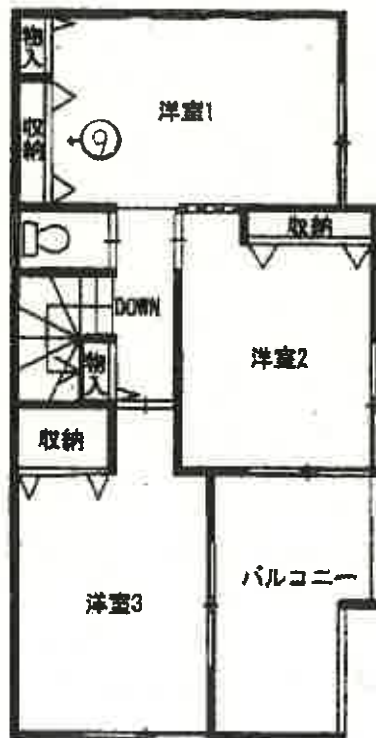
(10 変面) 登記簿

請求番号：8-4

建物間取図



1階平面図



2階平面図

←○(写真撮影位置表本)

(枚目)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

隙間

令和 7年（ケ） 第 201号
令和 8年 1月 8日 現地調査
令和 8年 1月 13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 印

物 件 目 録

1 所 在 富士見市上沢三丁目
地 番 8番56
地 目 雑種地
地 積 7.60平方メートル
共有者 A 持分23分の1

2 所 在 富士見市上沢三丁目
地 番 8番65
地 目 宅地
地 積 110.46平方メートル
所有者 A

3 所 在 富士見市上沢三丁目 8番地65
家屋 番号 8番65
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.78平方メートル
2階 39.66平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一括価格 (合計)	
金 11,462,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,000 円
物件2 (土地)	金 4,070,000 円
——	——
——	——
物件3 (建物)	金 7,390,000 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き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 北西方 約1,200m（道路距離）に位置している。				
付近の状況	中規模開発された既存の分譲住宅地域				
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種低層住居専用地域			
	建蔽率	50%			
	容積率	80%			
	防火規制	なし			
	その他の規制	なし			
画地条件等 （規模、形状等）	規模	7.60 m ² （物件1） 110.46 m ² （物件2）			
	形状	不整形（有効宅地）			
	地勢	敷地内は平坦			
	その他	物件1は共有ゴミ置場			
接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南西	約4.2m	市道	等高	42条1項1号
			3014号線		
土地の利用状況	物件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	<p>a. 物件1は共有のゴミ置場で利用している。</p> <p>b. 物件2は袋地形状。</p> <p>c. 敷地内に雨水が滞留する。</p> <p>d. 物件2の南方約20m付近に都市計画道路3・4・12 東台鶴馬通線 計画幅員16mがある。現在は計画決定段階。</p>				

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	平成14年10月8日 新築 約 23年 約 7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、モルタル塗 クロス貼 クロス貼 畳、長尺ビニールシート、フローリング等 電気、ガス、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	劣る
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	<p>a. 経年以上の摩耗と汚損を視認した。</p> <p>b. 建具の支障が目立つ。</p> <p>c. 壁面及び床面の汚れと破損がある。</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・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	180,000	0.050	7.60	$\frac{1}{23}$	1.00	3,000
2	180,000	0.812	110.46	$\frac{1}{1}$	0.90	14,530,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	14,533,000

※ 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

富士見-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 174,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103.4}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{100.0} & \div & 180,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

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、共有ゴミ置場、形状	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

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	175,000	87.44	0.12	1,840,000
—	—	—	—	—
合計				1,840,000

ウ 現価率 … 物件 3

経過年数 23年 経済的残存耐用年数 7年
 観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 50%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年}}{(\text{経過年数 } 23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年})} \times (1 - 0.50) = 0.12$$

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
2	14,530,000	0.60	法定地上権	8,720,000
—	—	—	—	—
				8,720,000

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	3,000	0	/	1.0	0.7	2,000
2	14,530,000	▲ 8,720,000	/	1.0	0.7	4,070,000
—	—	—	/	—	—	—
3	1,840,000	+ 8,720,000	1.0 - 0.00	1.0	0.7	7,390,000
一括価格 (合計)						11,462,000

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。

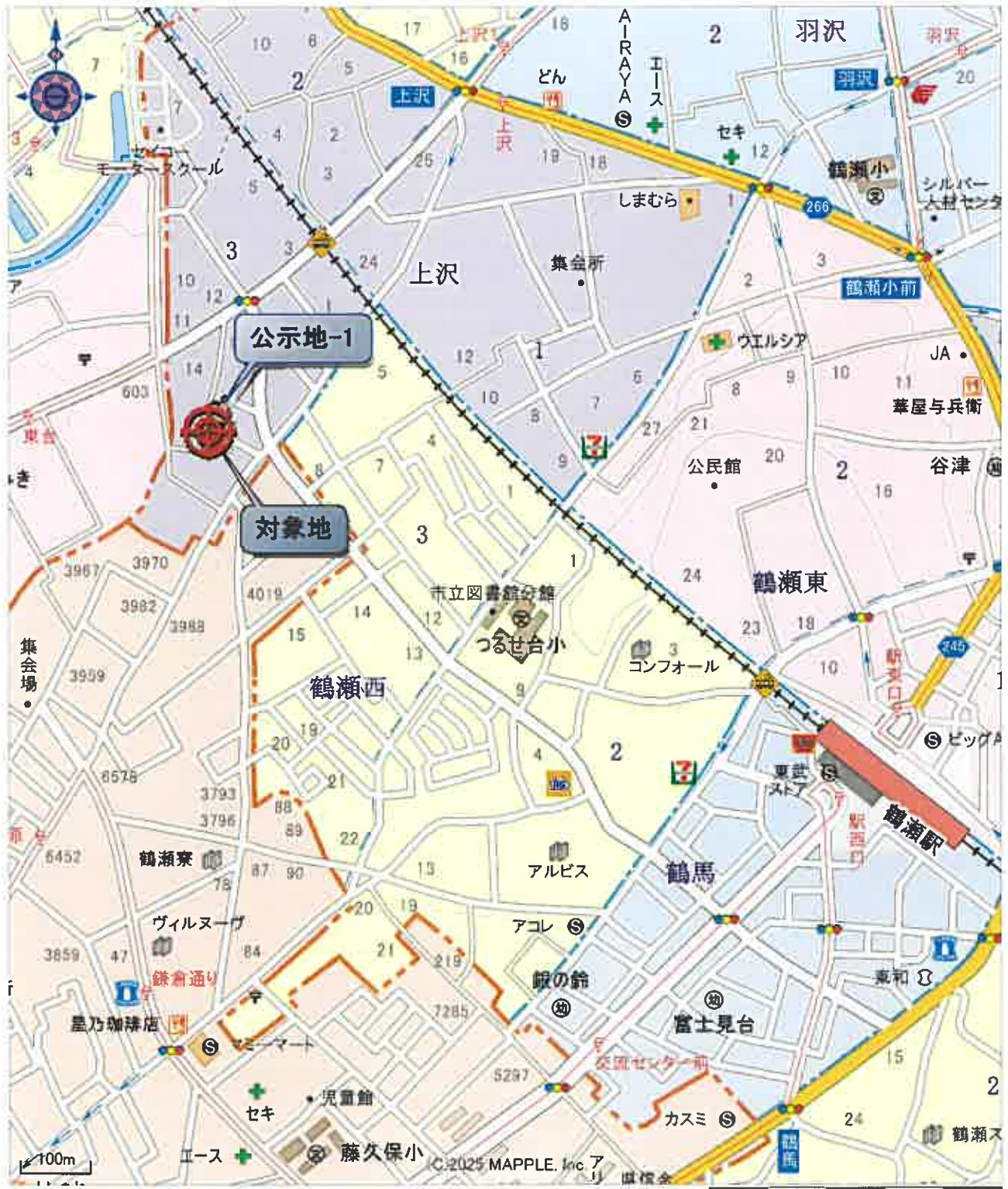
第6 参考価格資料

地価公示価格	富士見-1
所在	: 上沢3丁目8番20「上沢3-16-36」
価格	: 174,000 円/m ²
位置	: 東武東上線 鶴瀬駅 1,200m (道路距離)
価格時点	: 令和7年 1月 1日
地積	: 100m ²
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面道路	: 北 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	: 一般住宅のほかに農地等が見られる新興住宅地域

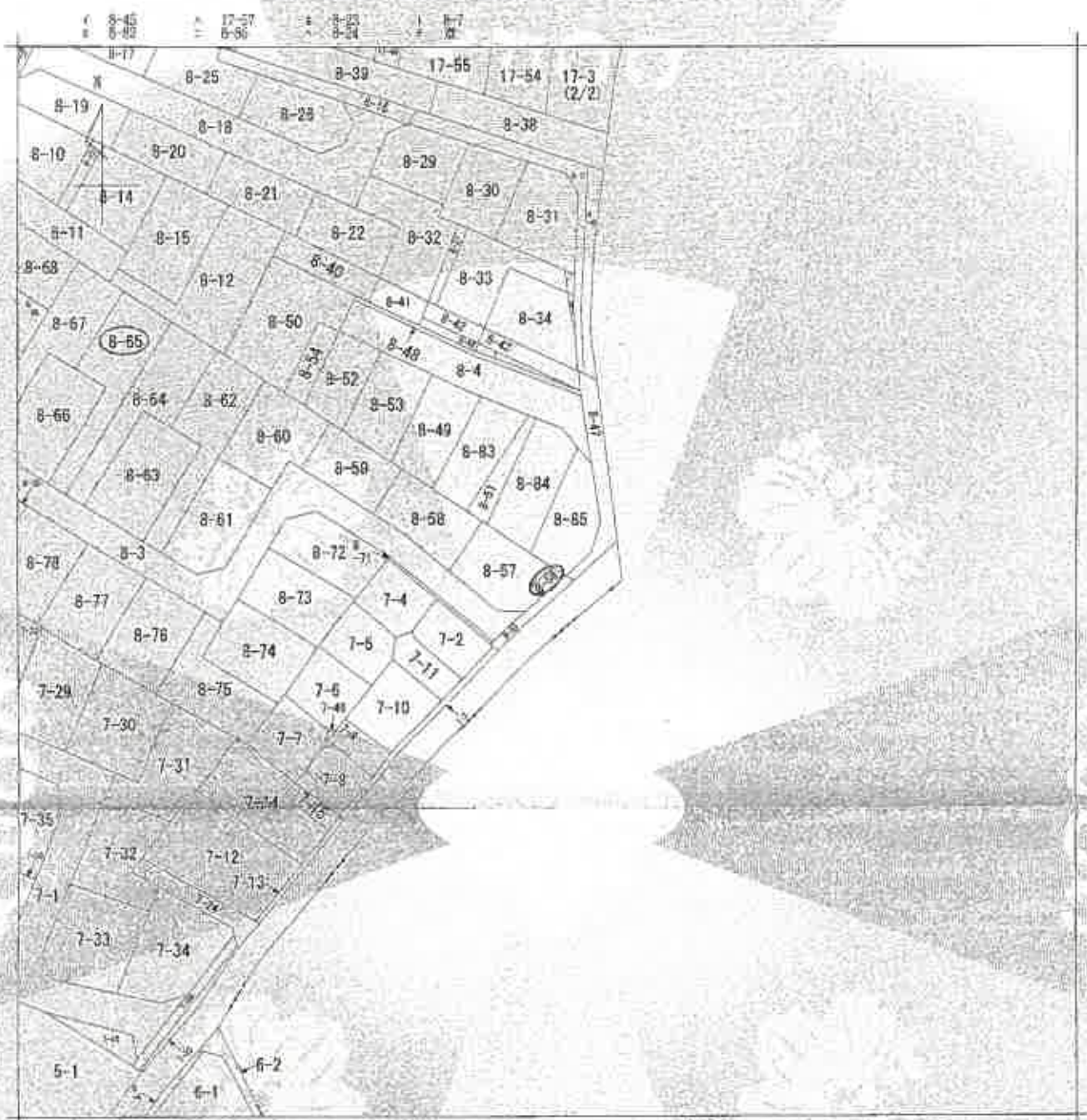
第7 付属資料の表示

- 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



7-ケ-201位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



(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簿の地図が編入されるまでの間、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。

地番区域見出し
上沢
3丁目

請求分	所在 富士見市上沢三丁目			地番	8番56	
出方 縮尺	1/300	精度 区分	図原 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成 年月日				備付 年月日 (家図)	補記 事項	
				種類 旧土地台帳附図地図		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した書面である。

(さいたま地方事務所志木出張所管轄)
令和7年10月14日
福岡法務局

A3→A4縮小

7-ケ-201公園

請求番号: 8-1
(1/1)

登記官



登記年月日：平成14年10月16日

1305579



各階平面図

建築物平面図

8-66

建築物の所在 区土庫町上野3丁目8番地65

1 階



床面積	
2,121.7	3,638.4
2,787.4	5,000.0
1,818.4	4,091.0
0,909.4	4,545.0
2,727.7	5,454.0
計	
14,623.9	47,788.4

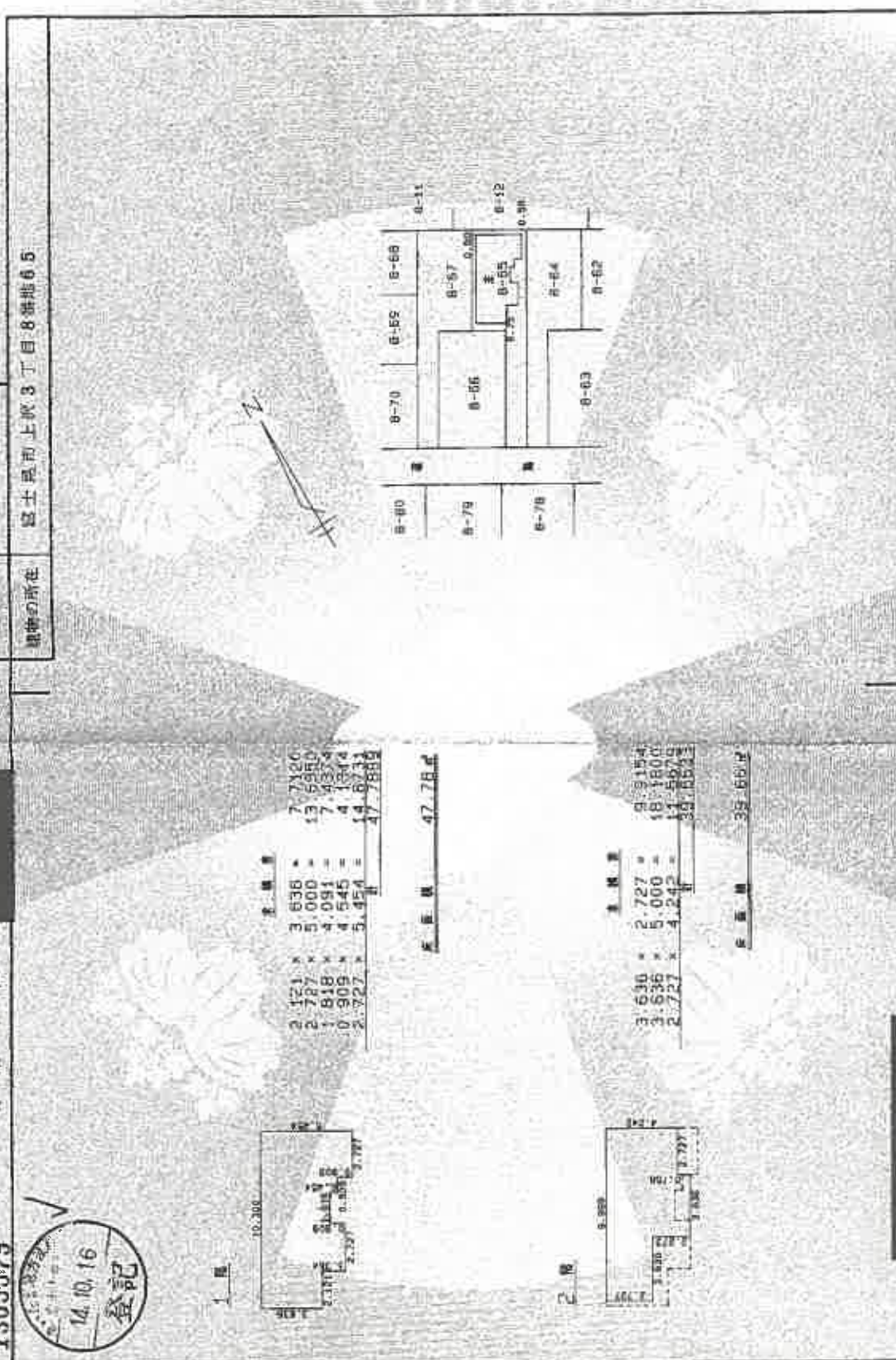
床面積 47.78㎡

2 階



床面積	
3,630.0	2,727.0
3,636.0	5,000.0
2,727.0	4,242.0
計	
14,623.9	39,854.9

床面積 39.85㎡



作製者

14.10.16(特記)

縮尺 1/250

申請人

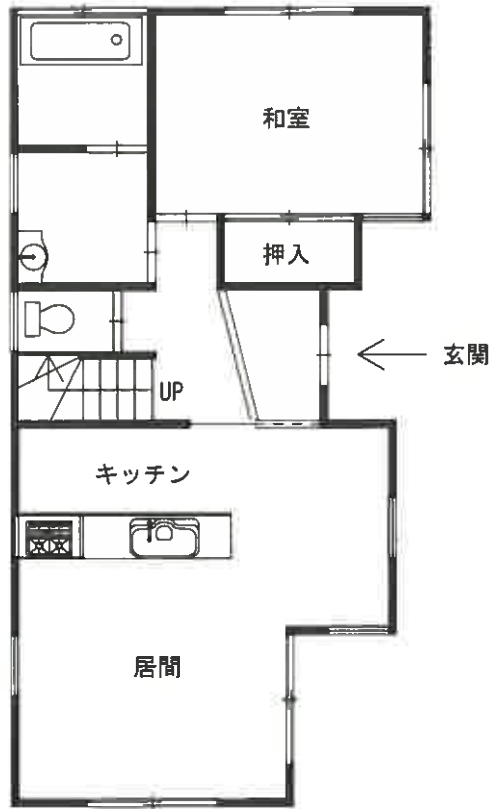
縮尺 1/500

(埼玉県建設業調査士会所属)

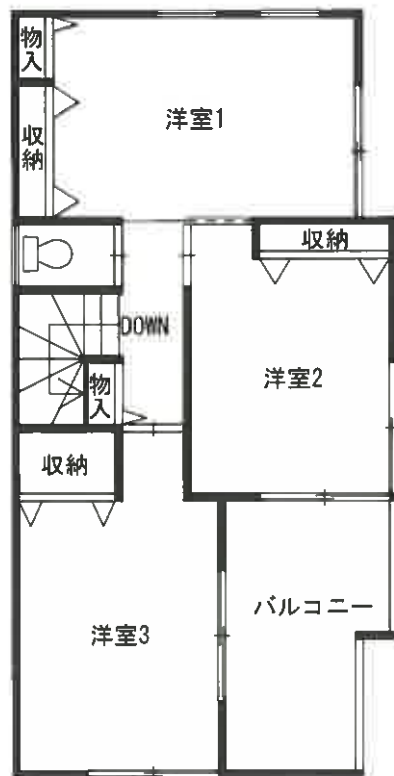
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(さしたる地方建設局または出資所等)
令和7年10月14日 建設部
7-ケ-201建築物図面

A3→A4縮小

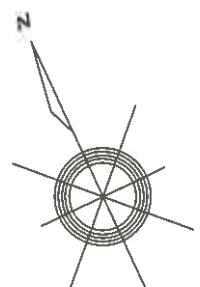
請求番号：8-4



1階平面図



2階平面図



登記年月日：平成14年4月7日

0303037

地積測量図 3/6

地番 8-03, ~06, ~07
~08, ~09, ~10

土地の所在 富士県富士坂3丁目

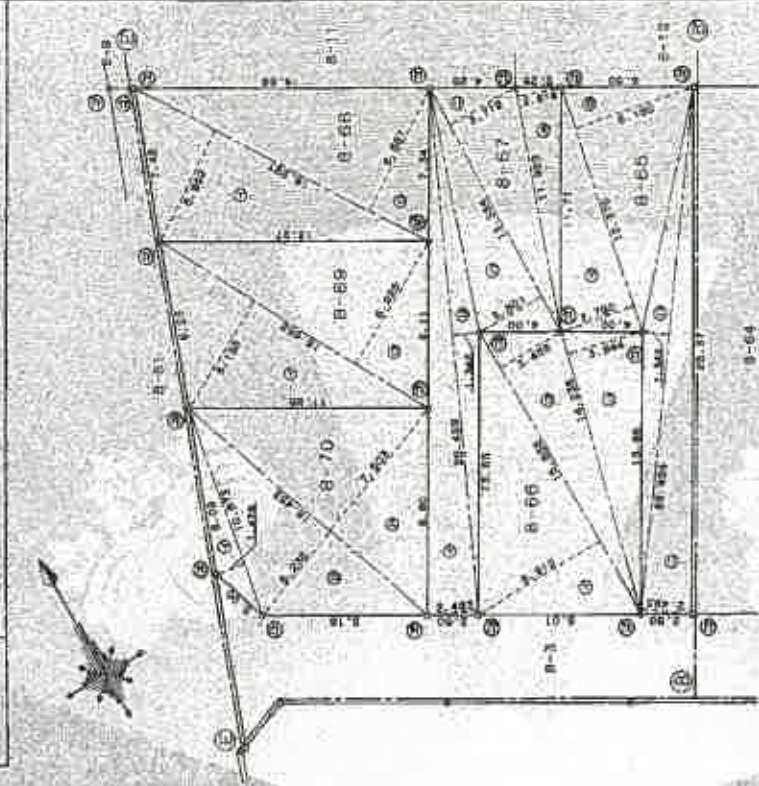
地番	区画	高さ	積面積
8-05	1	8.870	103.41060
	2	15.035	6.8170
	3	16.835	3.455
	4	14.235	5.70925
合計		5.844	119.3924

地番	区画	高さ	積面積
8-06	1	25.489	2.483
	2	28.489	53.544077
	3	1.312	34.204235
	4	13.584	3.501
8-07	1	3.115	48.812285
	2	2.118	21.458522
	3	2.118	220.913517
	4	2.118	110.456785
合計		110.45	110.45

地番	区画	高さ	積面積
8-08	1	16.281	5.962
	2	16.291	6.961
	3	106.888251	204.012193
	4	102.008968	102.00
合計		102.00	102.00

地番	区画	高さ	積面積
8-09	1	15.662	6.130
	2	15.562	6.825
	3	107.766850	96.250970
	4	204.017820	107.766850
合計		102.0089100	102.00

地番	区画	高さ	積面積
8-10	1	10.573	11.478
	2	5.453	5.235
	3	5.453	80.911908
	4	5.453	7.803
合計		107.0138957	107.01



区画	区画	高さ	積面積
8-05	1	12.378	3.100
	2	12.378	6.150
	3	25.494	1.342
	4	25.494	9.482
合計		10.4652860	10.4652860

凡例	説明
○	境界点
△	測量点
□	角点
◇	地積測量点

申請人 [Redacted] 株式会社 [Redacted]
 代表取締役 [Redacted]
 縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を確認した書面である
 (ご自身で測量図を提出された場合)
 令和7年10月14日 国土院
 7-ケ-201地積測量図

A3→A4縮小

請求番号：8-3