

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 田 島 尊 志

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 | 鶴ヶ島市大字下新田字一本松 |
| | 地 番 | 66番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字下新田字一本松 66番地3 |
| | 家屋 番号 | 66番3 |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.99平方メートル 2階 36.16平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月30日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻井 教行

-
-
- 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 | 鶴ヶ島市大字下新田字一本松 |
| | 地 番 | 66番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字下新田字一本松 66番地3 |
| | 家屋 番号 | 66番3 |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.99平方メートル 2階 36.16平方メートル |



令和7年(ケ)第219号
令和8年1月19日受理
令和8年2月16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 | 鶴ヶ島市大字下新田字一本松 |
| | 地 番 | 66番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字下新田字一本松 66番地3 |
| | 家屋 番号 | 66番3 |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.99平方メートル 2階 36.16平方メートル |



その他の事項

■本件土地について

- 1 本件土地上に電柱がある。その電柱が少し傾いているように見え、本件建物とかなり接近している(写真⑬)。
- 2 本件土地と隣地とは、ブロック塀等で仕切られている。
- 3 本件土地と接する64番1の目的外土地は、鶴ヶ島市の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物には、債務者兼所有者の氏の表札がある。
- 2 玄関横にあった宅配ボックスには、郵便物やチラシが溜まっている。
- 3 当職が1月20日に玄関ドアの隙間に挟んだ封書が、2月13日の立入調査の際にも、そのままの状態が存在しており、債務者兼所有者の出入りは無いと思われる。
- 4 本件建物内の流し台、浴室、洗面所及びトイレ等の様子では、その乾燥の具合から、最近は利用していないように見えた。
- 5 本件建物の電気の供給は停止されているようである。
- 6 本件建物内には、債務者兼所有者あての郵便物等が存在した。
- 7 本件建物は、債務者兼所有者が動産を置いて、空き家の状態で占有しているものと思料される。
- 8 本件建物の屋根には太陽光パネルが設置されている(写真②)。

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

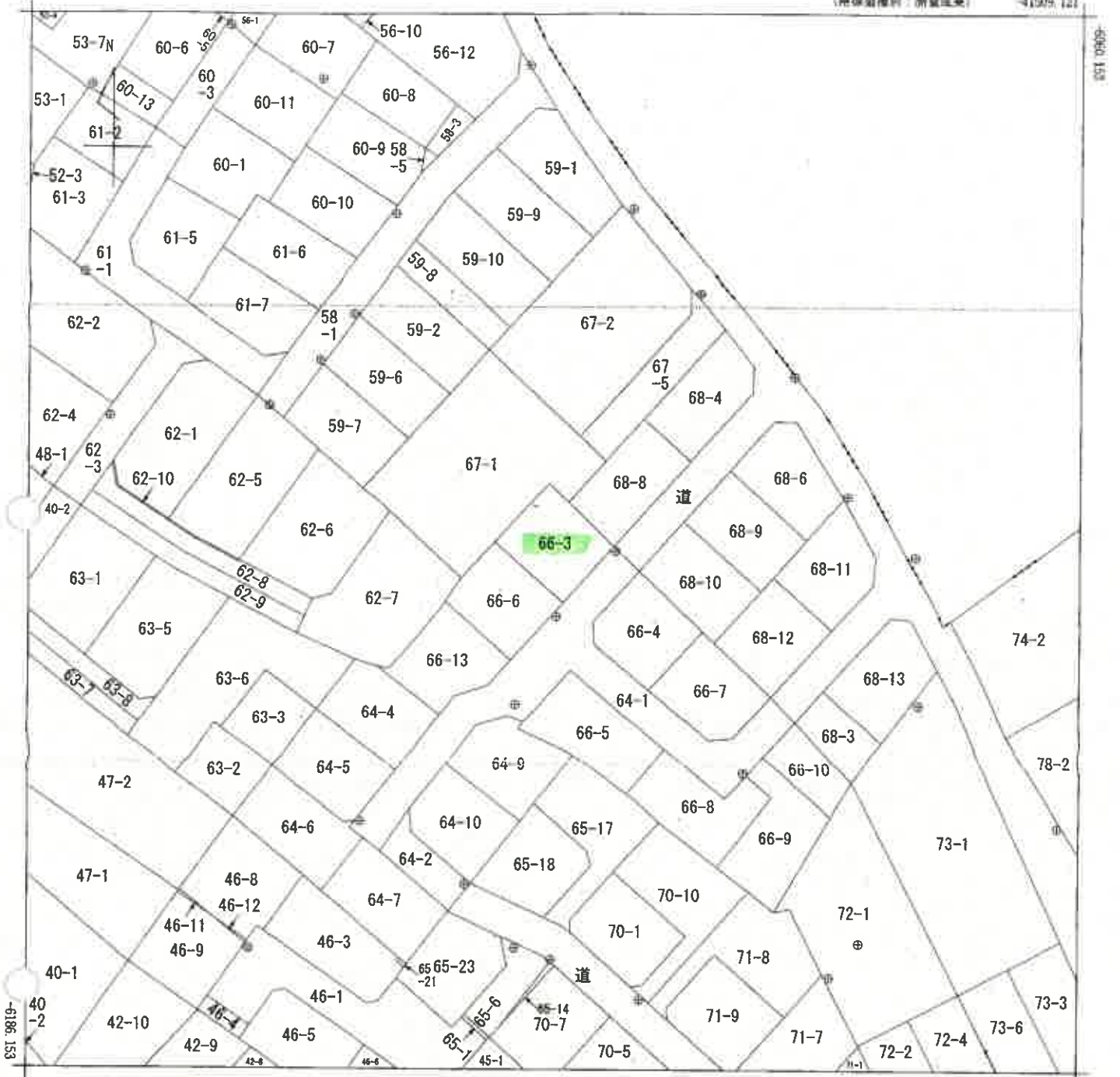
執行官の意見

- 目的物件の占有関係については、現況から本報告書記載のとおり認めた。

以上

| 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) 14:20-14:40 | 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30日(金) 11:15-11:25 | 目的物件所在地 | 占有調査, 前回挟んだ封書がそのままの状態であることを確認 |
| 8年2月13日(金) 9:05-9:15 | さいたま地方法務局坂戸出張所 | 接道について調査 |
| 8年2月13日(金) 13:30-14:00 | 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 () : - : | | |
| <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



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
 大字下新田

| | | | | | | | | | |
|-------|----------|---------------|----|-----------|-----------|----|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 鶴ヶ島市大字下新田字一本松 | | | | 地番 | 66番3 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 令和2年2月4日 | | | 備付年月日(原図) | 令和4年6月15日 | | 補記事項 | | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月10日
 さいたま地方法務局坂戸出張所
 登記官

A3判をA4判に縮小

1062904

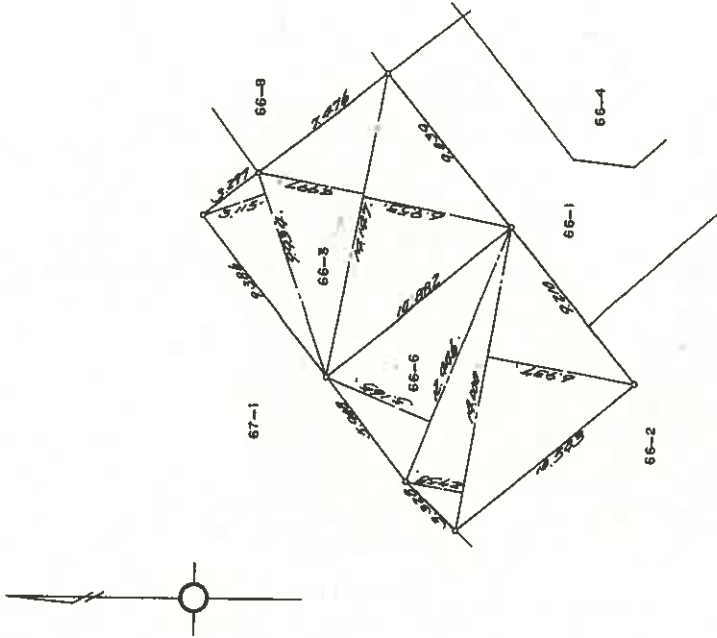
心、53.7.3

地積測量図

地番 66-3-6

土地の所在 入間郡鷺ヶ野町大字下新田字一本松

| | | |
|----------------------|-----------|-----------------------|
| 66 - 3 | キロバキ ケイサン | |
| 9.934 X | 3.115 = | 30.944410 |
| 14.147 X | 4.997 = | 70.692559 |
| 14.147 X | 6.953 = | 98.364091 |
| ハ ^ニ イタコバキ | | 200.001060 |
| 1/2 | | 100.000530 |
| | | 100.00 M ² |
| 66 - 6 | キロバキ ケイサン | |
| 12.446 X | 5.165 = | 64.283590 |
| 14.000 X | 2.758 = | 38.612000 |
| 14.000 X | 6.937 = | 97.118000 |
| ハ ^ニ イタコバキ | | 200.013590 |
| 1/2 | | 100.006795 |
| | | 100.00 M ² |



(変更前)

| 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 | ① | 境界線の種類 | 記号 | 境界線の種類 |
| ② | コンクリート杭 | ② | 境界線の種類 | 記号 | 境界線の種類 |
| ③ | 金属杭 | ③ | 境界線の種類 | 記号 | 境界線の種類 |
| ④ | 金属杭 | ④ | 境界線の種類 | 記号 | 境界線の種類 |
| ⑤ | 金属杭 | ⑤ | 境界線の種類 | 記号 | 境界線の種類 |

昭和53年 28 月 日作製

(埼玉土地家屋調査士会用品)

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

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。 令和7年11月10日 さいたま地方裁判所 登記官

(7枚目)

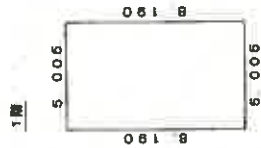
登記年月日：令和1年9月5日

各階平面図

建物平面図

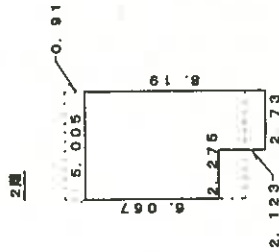
家屋番号 66番3

建物の所在 鶴ヶ島市大字下新田字一本松66番地3



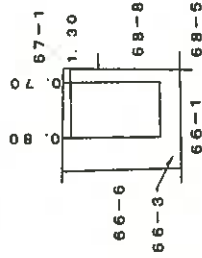
床面積
5.005 x 8.190 = 40.990950

床面積 40.99 m²



床面積
2.730 x 2.123 = 5.795790
5.005 x 5.067 = 30.355335
計 36.151125

床面積 36.15 m²



A3判をA4判に縮小

| | | | |
|-----|----------|-----|----------|
| 作成者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
|-----|----------|-----|----------|

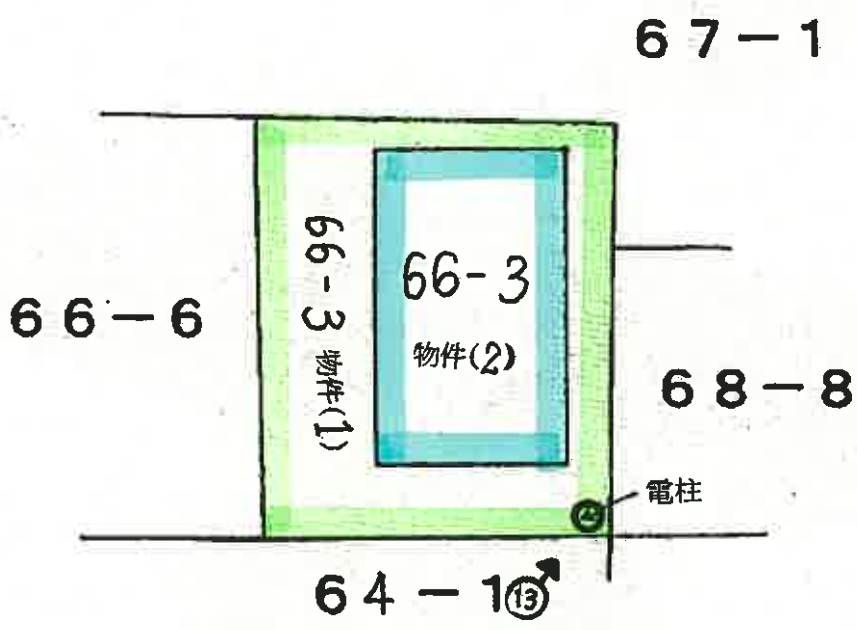
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年11月10日 さいたま地方法務局坂戸出張所

登記官

(8枚目)

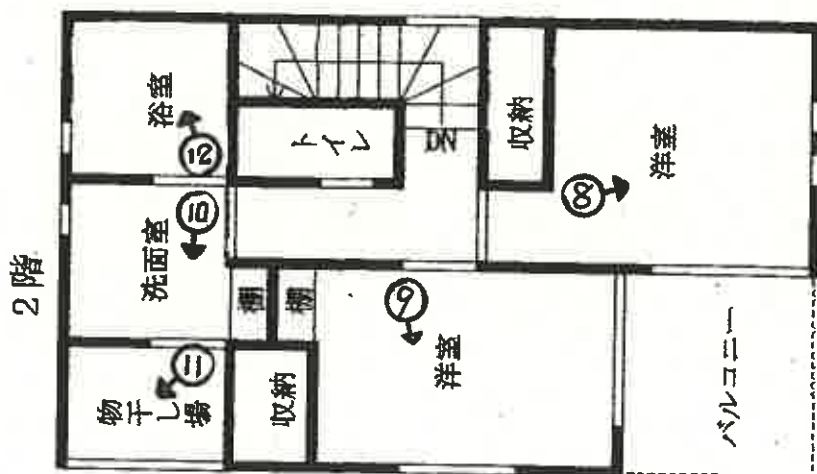
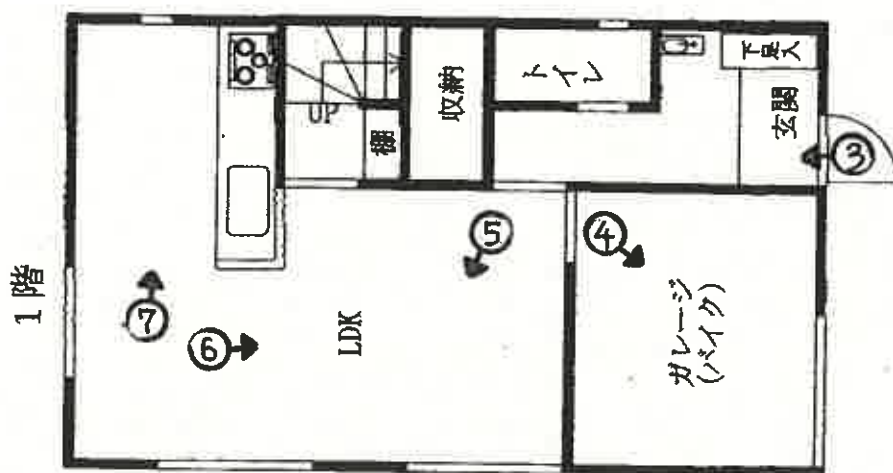
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)



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 219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 | 鶴ヶ島市大字下新田字一本松 |
| | 地 番 | 66番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字下新田字一本松 66番地3 |
| | 家屋 番号 | 66番3 |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.99平方メートル 2階 36.16平方メートル |



第1 評価額

| | |
|--------------|-------------|
| 一括価格 | |
| 金10,470,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金2,020,000円 |
| 物件2 (建物) | 金8,450,000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 | 東武越生線「一本松」駅の北東方約650m(道路距離)に位置する。 | |
| 付近の状況 | 一般住宅、アパート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 | 市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 一本松地区地区計画(A地区) |
| 画地条件 | 地形 地勢 その他 | 100.04㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦 |
| 接面道路の状況 | 南東約4.2m舗装市道第1376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。担当課によれば、位置指定道路(昭和53年7月21日 第60号 幅員4.2m 延長51.13m)は廃止されていない状態とのこと。詳細は担当課に確認のこと。 ・ 物件1上に電柱があり、若干傾いて可能性があり物件2建物に接近している。 | |

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8月23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、ボード、その他 床：フローリング、モルタル、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 | やや劣る |
| 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"> ・ オール電化仕様。 ・ 屋根に太陽光パネルが設置されている。 |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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 | 55,200 | 1.045 | 100.04 | 1.0 | 5,770,000 |

※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)

基準地 坂戸-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/94 = 55,200 \text{ 円/㎡}$

◇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: 基準地近隣は対象地近隣に比して、街路条件で優り交通接近・環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差: 増価要因として方位等を考慮した。

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 | 175,000 | 77.15 | 0.68 | 9,180,000 |

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 イ | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1 | 5,770,000 | 0.50 | 法定地上権 | 2,890,000 |

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 | 5,770,000 | -2,890,000 | | 1.0 | 0.7 | 2,020,000 |
| 2 | 9,180,000 | +2,890,000 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 8,450,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 10,470,000 |

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

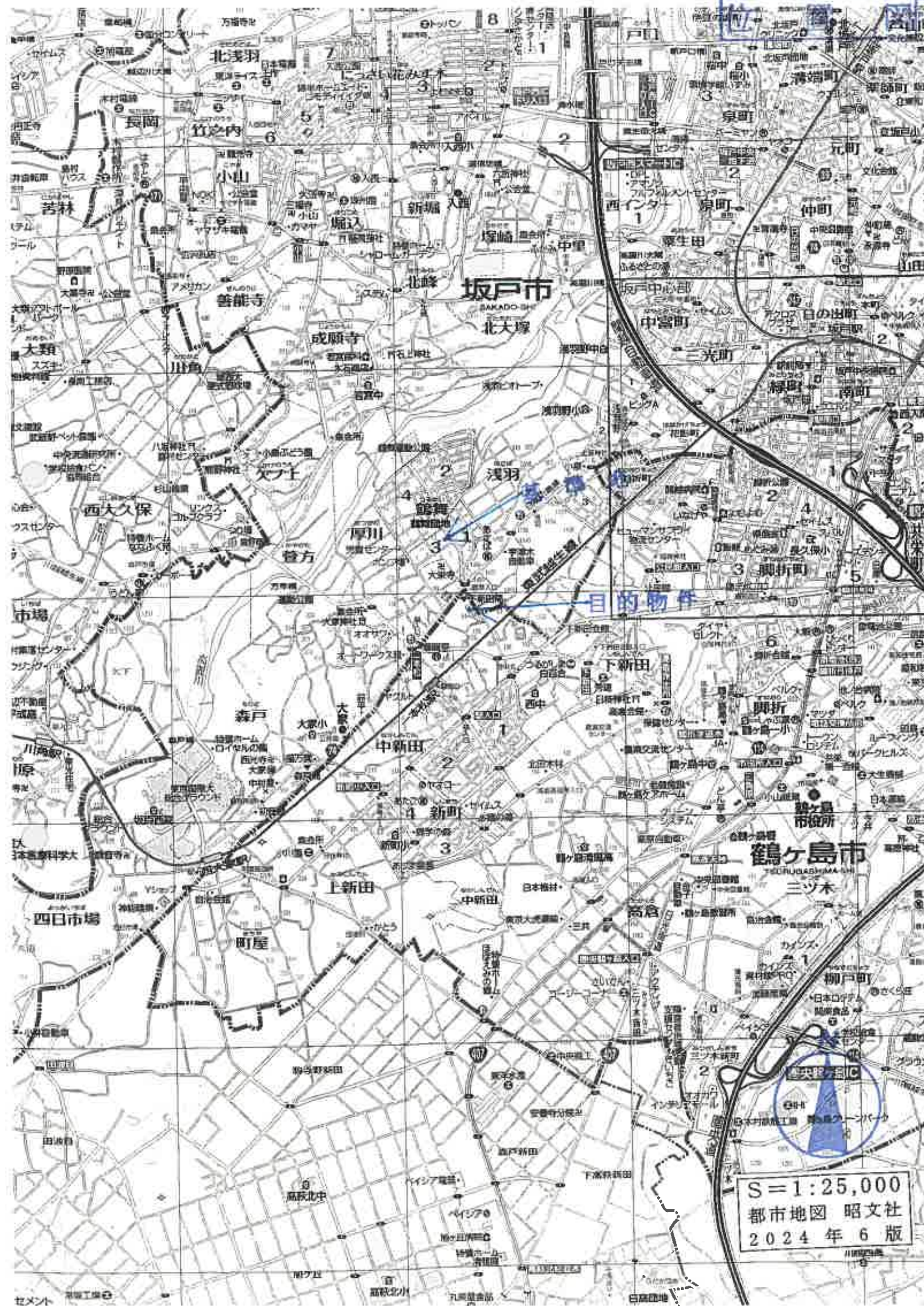
基準地価格(坂戸-1)

所 在：坂戸市鶴舞3丁目229番21「鶴舞3-13-7」
価 格：54,200円/㎡
位 置：東武越生線「一本松」駅約950m(道路距離)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：153㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東6.2m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：中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

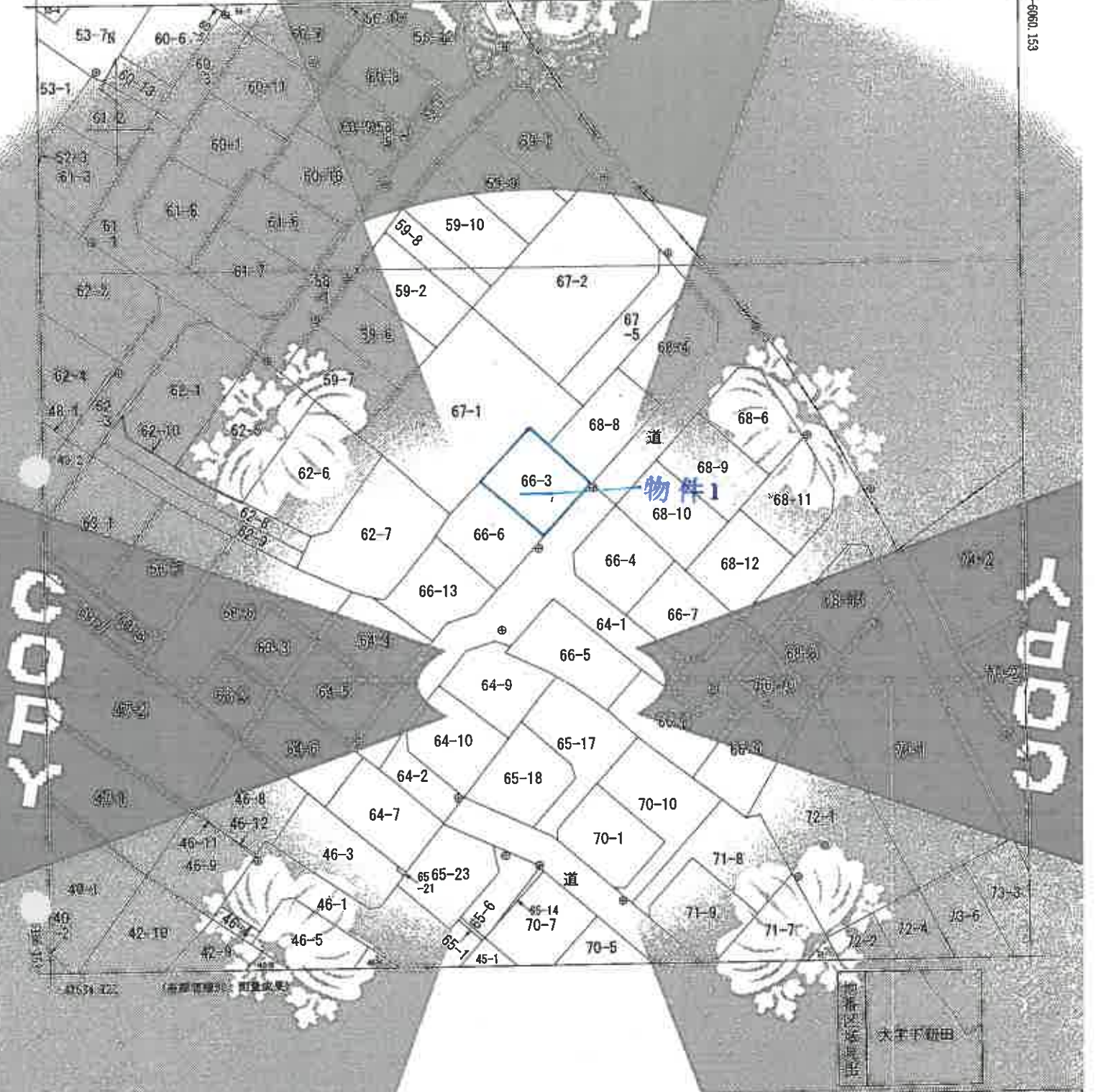
- 1 位置図
- 2 周辺概況図(正本のみ)
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真(正本のみ)

以 上



目的物件

S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版

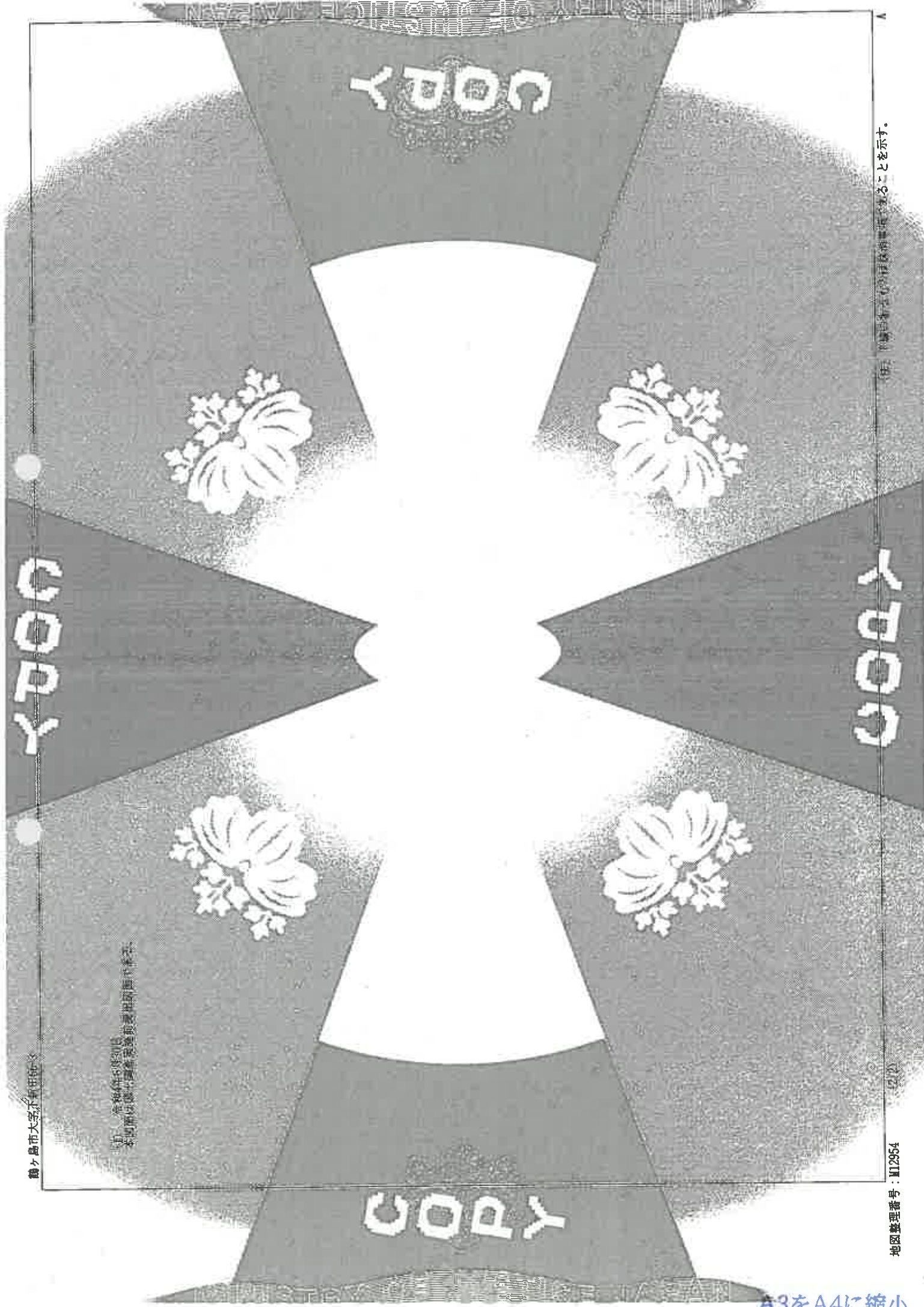


| | | | | | |
|-------|----------|----|-----|------|-----|
| 所在地 | 埼玉県浦和市 | | 地番 | 66番3 | |
| 比尺 | 1/500 | 用途 | 雑種地 | 種類 | 地籍区 |
| 作成年月日 | 令和2年2月4日 | 測量 | 測量 | 測量 | 測量 |

これは地図に記載された内容と異なる場合があります。

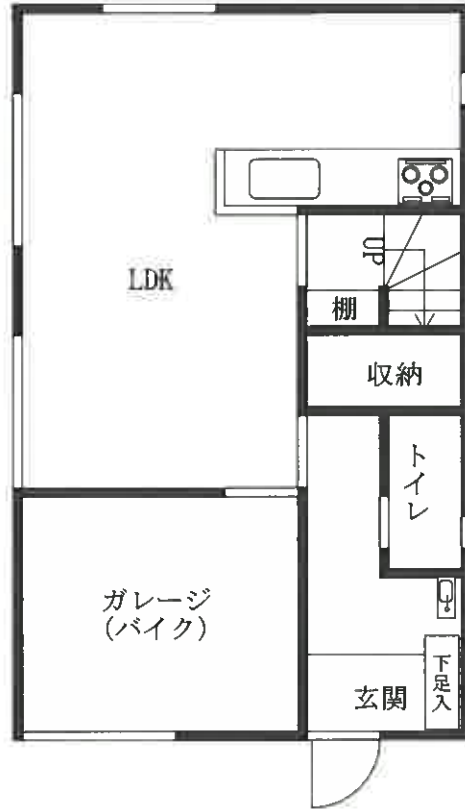
令和7年11月10日
さいたま地籍事務所

町 宗徳命(宗徳)
本願所(鶴ヶ島新田町) 宗徳神社



町 宗徳命(宗徳)
本願所(鶴ヶ島新田町) 宗徳神社

1階



2階

