

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 2日から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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30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 7月21日 午前10時00分から 令和 8年 7月24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 6月17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 所沢市大字荒幡字畦ノ前
地 番 618番28
地 目 宅地
地 積 92.76平方メートル

2 所 在 所沢市大字荒幡字畦ノ前
地 番 618番1
地 目 宅地
地 積 96.40平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分319分の16

3 所 在 所沢市大字荒幡字畦ノ前 618番地28
家屋 番号 618番28
種 類 居宅 車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
床 面 積 1階 41.37平方メートル
2階 50.10平方メートル
3階 48.44平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月 7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。）



物件目録

1 所在 所沢市大字荒幡字畦ノ前
地番 618番28
地目 宅地
地積 92.76平方メートル

2 所在 所沢市大字荒幡字畦ノ前
地番 618番1
地目 宅地
地積 96.40平方メートル

(現況)

地目 公衆用道路

持分319分の16

3 所在 所沢市大字荒幡字畦ノ前 618番地28

家屋番号 618番28

種類 居宅 車庫

構造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建

床面積 1階 41.37平方メートル

2階 50.10平方メートル

3階 48.44平方メートル



令和 7年(ケ)第206号
令和 7年12月24日受理
令和 8年 2月10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 所沢市大字荒幡字畦ノ前
地 番 618番28
地 目 宅地
地 積 92.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 所沢市大字荒幡字畦ノ前
地 番 618番1
地 目 宅地
地 積 96.40平方メートル

共有者 A 持分319分の16

3 所 在 所沢市大字荒幡字畦ノ前 618番地28
家屋 番号 618番28
種 類 居宅 車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
床 面 積 1階 41.37平方メートル
2階 50.10平方メートル
3階 48.44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
■ A (債務者兼所有者)	<p>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。なお、外壁に父の会社名の表記があるところ、同社は現在本件建物を使用していませんので、先に述べたとおり、本件建物は、私が家族と住居としてのみ使用しています。</p> <p>2 本件建物について、不具合は特にありません。なお、室内で犬を3匹飼っているため、2階和室の畳に少し汚れがあります。</p> <p>3 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。</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

- 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618-10）は所沢市所有の、同土地（地番618-11）は私人所有のいずれも公衆用道路（地目：いずれも畑）である。
- 4 本件物件2階和室の畳に汚れた箇所が認められた（写真⑤）。

（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25日(木) 12:55-13:10	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 所有者の母に現況調査催告書交付
8年1月5日(月) 8:30-8:35	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
8年2月9日(月) 12:45-13:30	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 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 618-23 ハ 632-11 ニ 618-44
 0 621 = 618-43



(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	所在	所沢市大字荒幡字畦ノ前		地番	618番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	旧土地台帳附属地図					
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所沢支局管轄)

令和7年10月27日
 広島法務局

請求番号：17-1
 (1/1)

登記官

(6枚目)



登記年月日：昭和46年5月14日

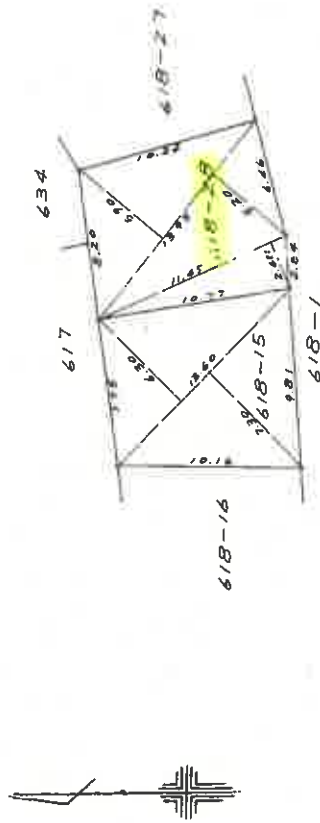
0002768

地番	618-15.28
土地の所在	所沢市大字荒幡字田庄ノ前

地積測量図

R46.5.14

作製年月日	昭和46年5月14日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



618-15	360	430	85.58
	360	730	99.28
		2	92.45
			m

618-28	1325	391	82.30
	1325	570	78.40
	1115	268	30.68
		2	85.53
			92.74
			m

縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士用紙)

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。
 (さいたま地方裁判所所沢支部書記)
 令和7年10月27日 広島法務局

登記簿
 (8 枚通)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成4年3月2日

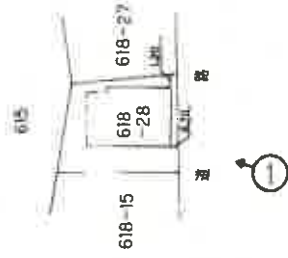
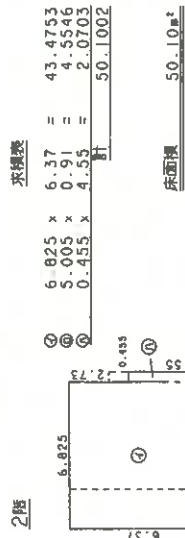
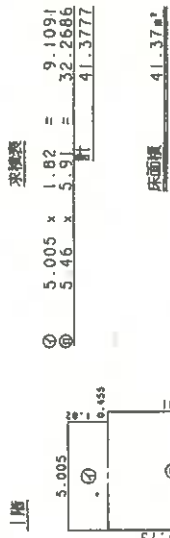
0708253

各階平面図

家屋番号 618-28

建物の所在 所沢市大字荒幡字桂の前618番地28

建物平面図



←○(写真撮影位置表示)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

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。
さいたま地方事務所所沢支局管轄
令和7年10月27日 広島法務局

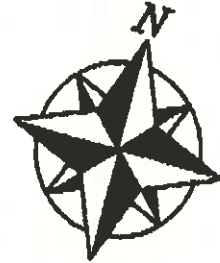
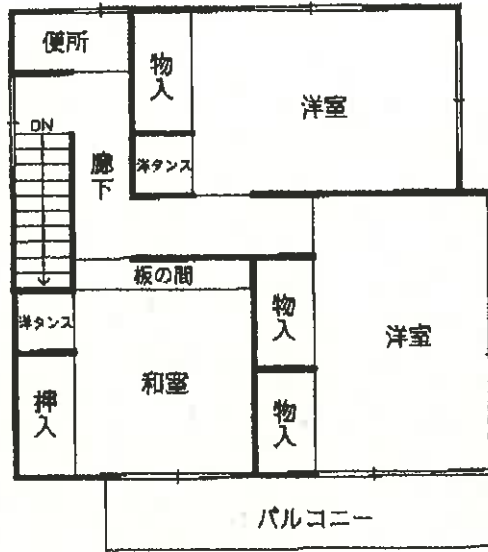
登記官

(9枚目)

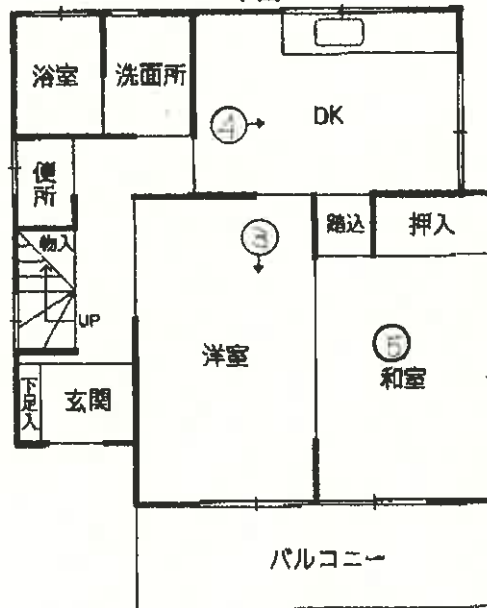
建物間取図

令和7年(ケ)第206号

3階



2階



1階



←○(写真撮影位置表示)



①



②

物件 2



③



④



⑤

汚れ



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 206 号
令和 8 年 2 月 9 日 現地調査
令和 8 年 2 月 16 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

山 口 和 範

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,200,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (建物)	金 4,380,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	地目 公衆用道路
3	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	
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・2）

位置・交通	西武狭山線「下山口」駅の南東方約1.2km（道路距離）	
付近の状況	周囲に学校、山林等も見られる市街化調整区域内の小規模住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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 なし 60% 200% なし 県立狭山自然公園（普通地域） 航空法による高さ制限
画地条件	地積 形状 地勢 日照	92.76㎡（物件1） ほぼ台形 北東向緩傾斜 普通
接面道路の状況	南4m 舗装私道（位置指定道路 S51.4.14 第1号／建築基準法42条1項5号） 画地は道路より約0～1.5m高い	
土地の利用状況等	物件1は物件3の敷地 物件2は公衆用道路	
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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特記事項	○物件1は都市計画の線引き前宅地（属人性なし）で、既存宅地確認あり（H3.9.21 第030073号 93㎡） ○周知の埋蔵文化財包蔵地（No.20-38 畦の前遺跡）内で試掘等未調査（所沢市立埋蔵文化財調査センターより聴取） ○横田飛行場の外側水平表面に該当	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日（登記記載）：平成4年2月14日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル塗り 内 壁：ビニールクロス貼り、タイル貼り、繊維壁、 コンクリート 天 井：ビニールクロス貼り、敷目張、コンクリート 床：フローリング、畳、土間コンクリート 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 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	築後約34年経過しており、経年及び使用に基づく汚染、摩滅箇所が見受けられる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○1階はビルトインガレージ（2台分） ○2階廊下に屋根裏収納あり

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／㎡）	個別格差	地積（㎡）	持分	建付減価	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	69,400	0.99	92.76	$\frac{1}{1}$	1.00	6,370,000
2	69,400	0.05	96.40	$\frac{16}{319}$	1.00	20,000
合計	—	—	—	—	—	6,390,000

※ 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）

県基準地 所沢（県）－9

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 97,800 \text{ 円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} & \times & \frac{100}{150} & \div & 69,400 \text{ 円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三ケタ未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇ 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である。

◇ 標準化補正 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近、環境、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（地積過小、共用私道）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

② 物件3 (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)	現況延床面積(m ²)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	160,000	139.91	0.14	3,130,000

ウ 現価率

経過年数 34年 経済的残存耐用年数 6年
 観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年}}{(\text{経過年数 } 34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年})} \\ &\times (1 - 0.10) \approx 0.14 \end{aligned}$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	6,370,000	0.50	法定地上権	3,190,000

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	6,370,000	-	3,190,000		0.99	0.7	2,200,000
2	20,000	-	-		0.99	0.7	10,000
3	3,130,000	+	3,190,000	1.0	0.99	0.7	4,380,000
合計	一括価格 (合計)						6,590,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 周知の埋蔵文化財包蔵地

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

県基準地の標準価格 【 所沢（県）—9 】

所 在 : 大字山口字翁樹 2007 番 6
価 格 : 97,800 円/㎡
位 置 : 西武狭山線「下山口」駅約 1.3 km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 101 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北 4m 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 : 一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

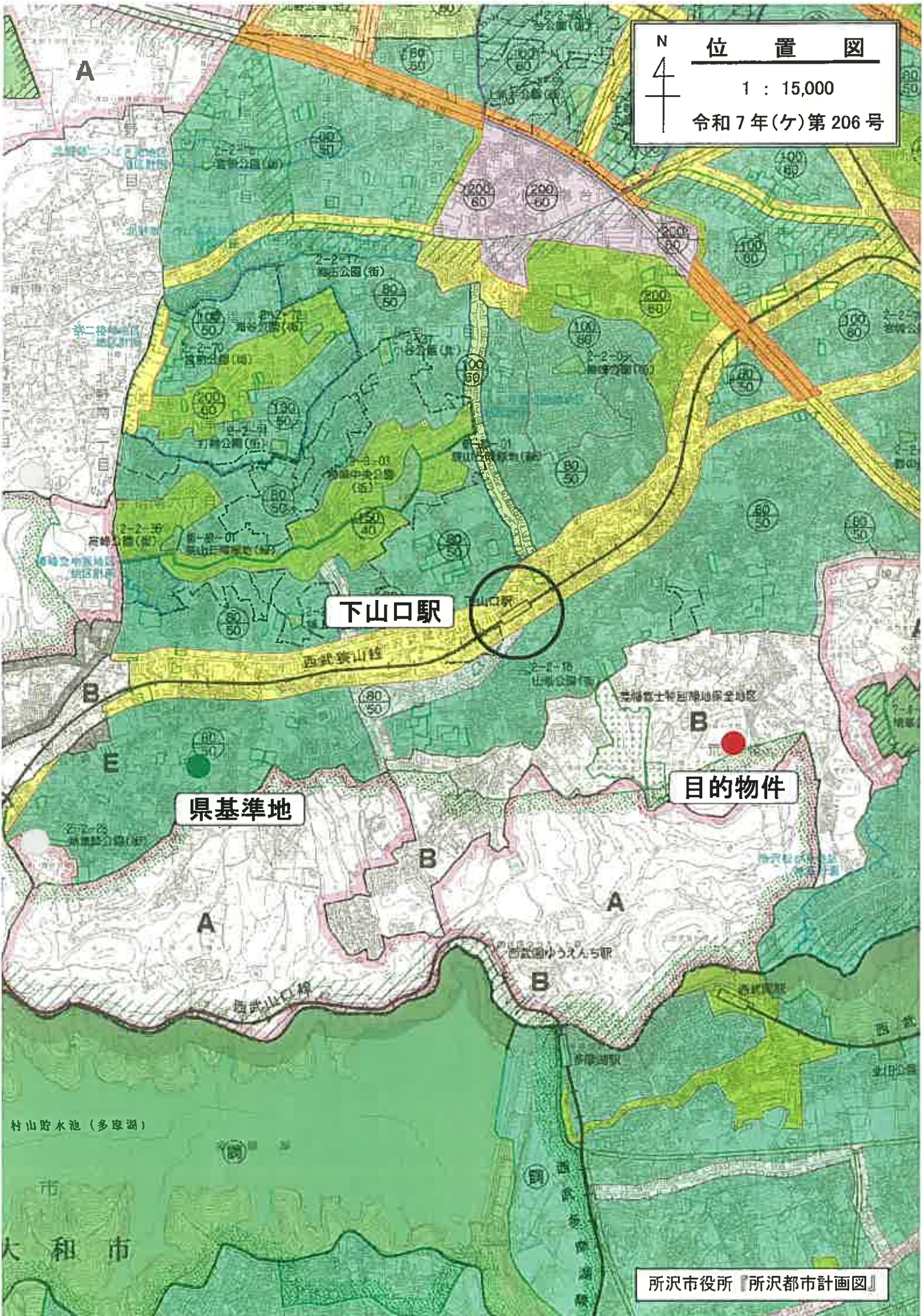
- 1 位置図
- 2 周辺概況図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真 (正本のみ)

以 上

位置図

1 : 15,000

令和7年(々)第206号



下山口駅

県基準地

目的物件

村山貯水池 (多摩湖)

大和市

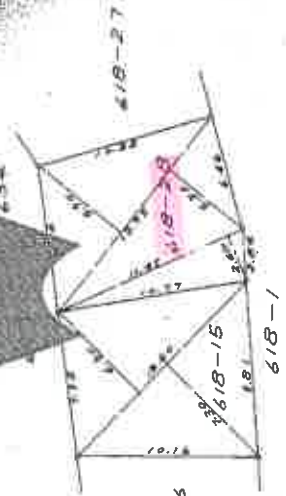
所沢市役所『所沢都市計画図』

COPY

作 転 年 度 別
調 査 年 度 別

COPY

地 勢 地 図



登記年月日 平成16年12月14日

0002768

地 番 434-1-3
主 権 者 東京市大字西条字 地 番

調 査 年 度

（白）は、測量調査によるものである。

COPY

これは図面に記載された内容であり、実際の状況とは異なる場合があります。
（白）は、測量調査によるものである。
令和7年10月27日 国土院 地籍課

COPY

A3をA4に縮小

調査番号：17-4

COPY

地 簡 測 製 図

登記年月日 昭和45年11月10日

0002703

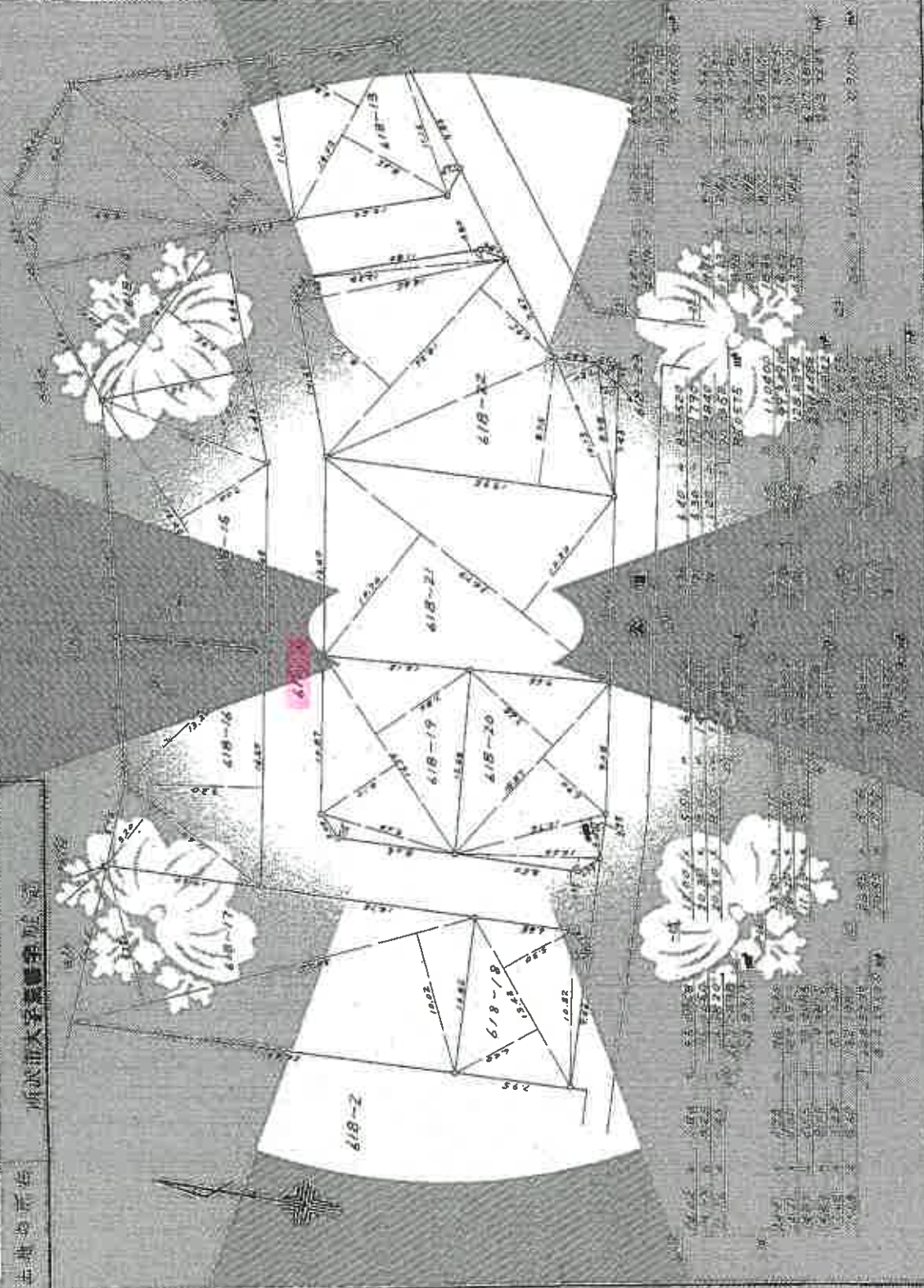
地 番

土地の所在

所沢市大字藤原町

作成者 測量士 〇〇〇〇
商標 〇〇〇〇 〇〇〇〇

比例尺



COPY

縮 尺

これは図面に記載する土地の位置を正確に示すものであり、
(さ)いたま地方建設局所管の地籍図である。
昭和47年10月27日 国土院 国土院

COPY

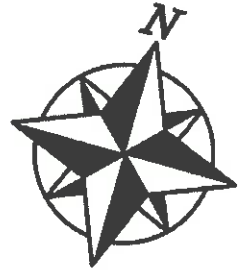
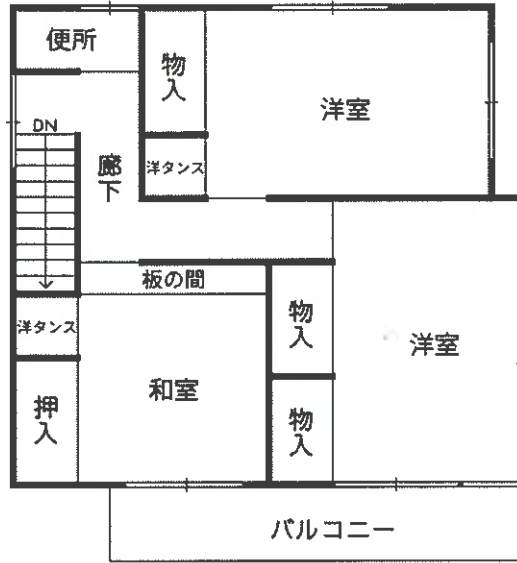
A3をA4に縮小

請求番号: 17-2

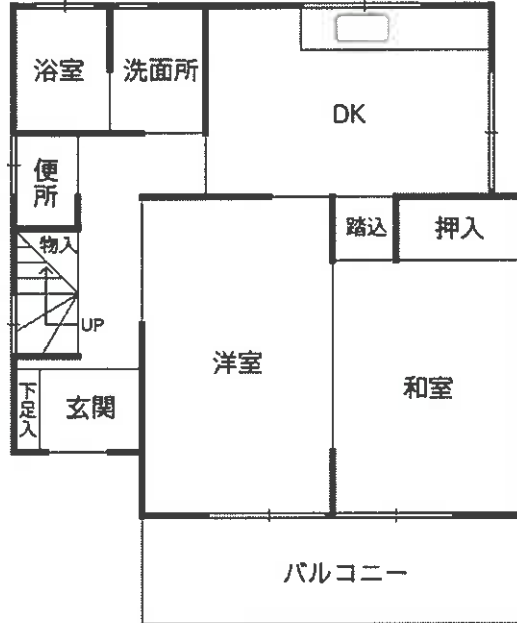
建物間取図

令和7年(ケ)第206号

3階



2階



1階

