

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 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 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 場 所	令和 8年 7月16日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 7月30日 午前10時00分 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 (一棟の建物の表示)

所 在 所 沢市東狭山ヶ丘一丁目 4番地1

建物の名称 ユアコート狭山ヶ丘ジョイスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東狭山ヶ丘一丁目 4番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 69.15平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沢市東狭山ヶ丘一丁目4番1

地 目 宅地

地 積 1006.78平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18万5628分の7310



物件明細書

令和 8年 4月10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】
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】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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
【物件番号1】
管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 所 沢市東狭山ヶ丘一丁目 4番地1
建物の名称 ユアコート狭山ヶ丘ジョイスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東狭山ヶ丘一丁目 4番1の302
建物の名称 302
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 69.15平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 所沢市東狭山ヶ丘一丁目4番1
地 目 宅地
地 積 1006.78平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 18万5628分の7310



令和 7年(又)第 68号
令和 7年12月24日受理
令和 8年 1月28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 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市東狭山ヶ丘一丁目 4番地1

建物の名称 ユアコート狭山ヶ丘ジョイスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東狭山ヶ丘一丁目 4番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 69.15平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 所沢市東狭山ヶ丘一丁目4番1

地 目 宅地

地 積 1006.78平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18万5628分の7310



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	(住居表示未実施)	
建 物	物件1	
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 <ul style="list-style-type: none"> 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	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 14,000円 修繕積立金 24,600円 駐車場使用料 18,000円 駐輪場使用料 300円	令和8年1月5日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年10月分～令和7年12月分 計 170,700円 管理会社から遅延損害金2,435円の主張あり
管理費等照会先	三興管理株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/>	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地(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)	
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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	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 本件建物について、不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

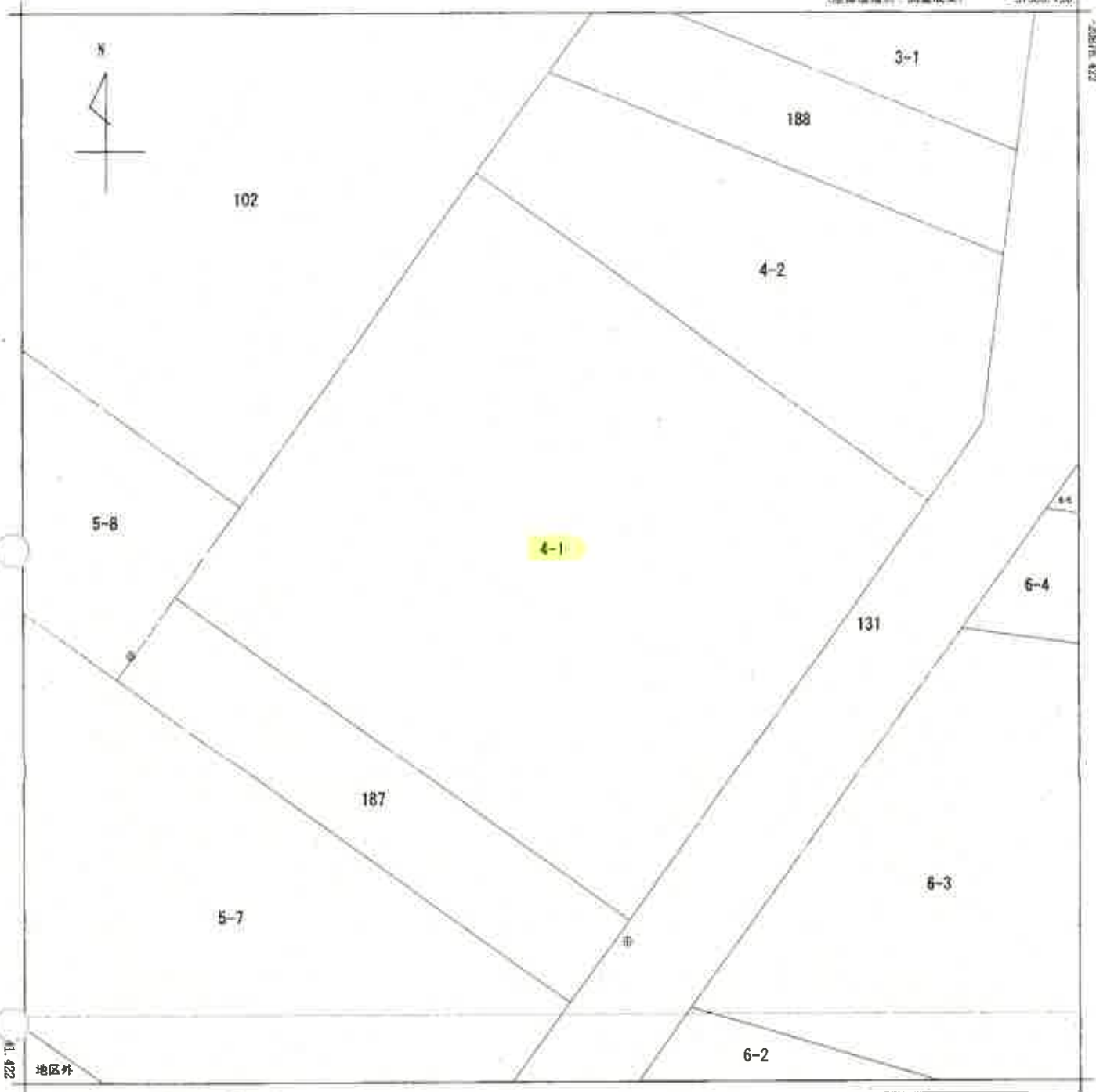
執行官の意見

- 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131、187）は、いずれも所沢市所有の公衆用道路である。

(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) 11:55-12:10	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
7年12月26日(金) 8:35-8:40	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年12月26日(金) 14:50-14:55	執行官室	管理費等照会書送付
8年1月7日(水) 13:35-13:38	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ
8年1月14日(水) 11:15-11:18	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27日(火) 11:40-12:00	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者面談、評価人同行
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させて臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月27日 目的物件は施錠されていて応答がなかったため、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させたところ債務者が出てきた。</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



-37623.228 (座標値種別：測量成果)

(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
東狭山ヶ丘
1丁目

請求部	所在	所沢市東狭山ヶ丘一丁目			地番	4番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲一	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成18年10月7日			備付年月日(原図)		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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年11月4日

前橋地方法務局

請求番号：35-1

登記官

(6枚目)

登記年月日：平成12年12月13日

1022288

各階平面図

4-1-302

建物図面
各階平面図

H.12.12.13

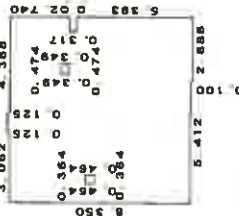
家屋番号	8-7-1番3の3-0-2
建物の所在	所沢市東狭山ヶ丘一丁目8-7-1番地3・8-7-0番地4・8-7-1番地3の先 （狭山町所定地番を4街区1画地） 4-1



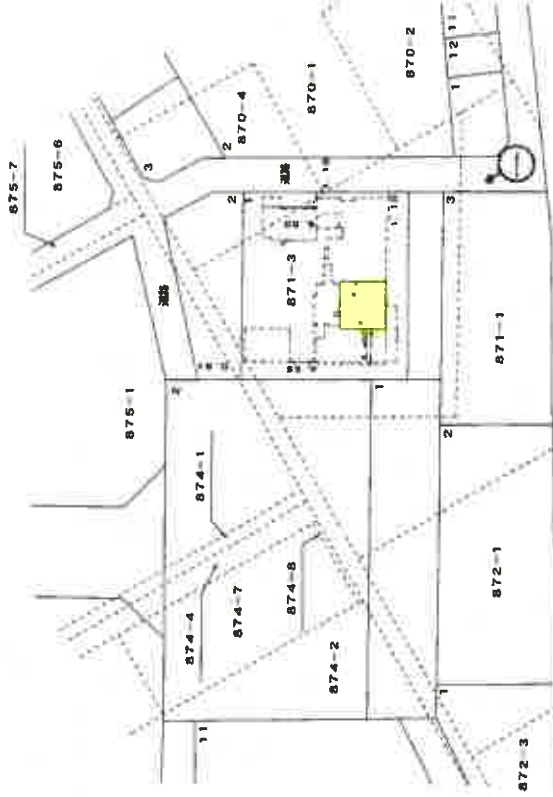
建物の存する部分3階
建物番号 302

求積表

8.350	X	3.062	=	25.567700
8.475	X	0.850	=	7.203750
8.350	X	1.500	=	12.525000
8.450	X	2.228	=	18.826600
2.740	X	0.660	=	1.808400
5.393	X	0.660	=	3.559380
0.580	X	0.364	=	0.168896
0.349	X	0.474	=	0.165426
合計				69.156508
床面積				69.15㎡



←○(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 1/1000

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
さいたま市地方方法務局所沢支局管轄
令和7年11月4日 前橋地方方法務局

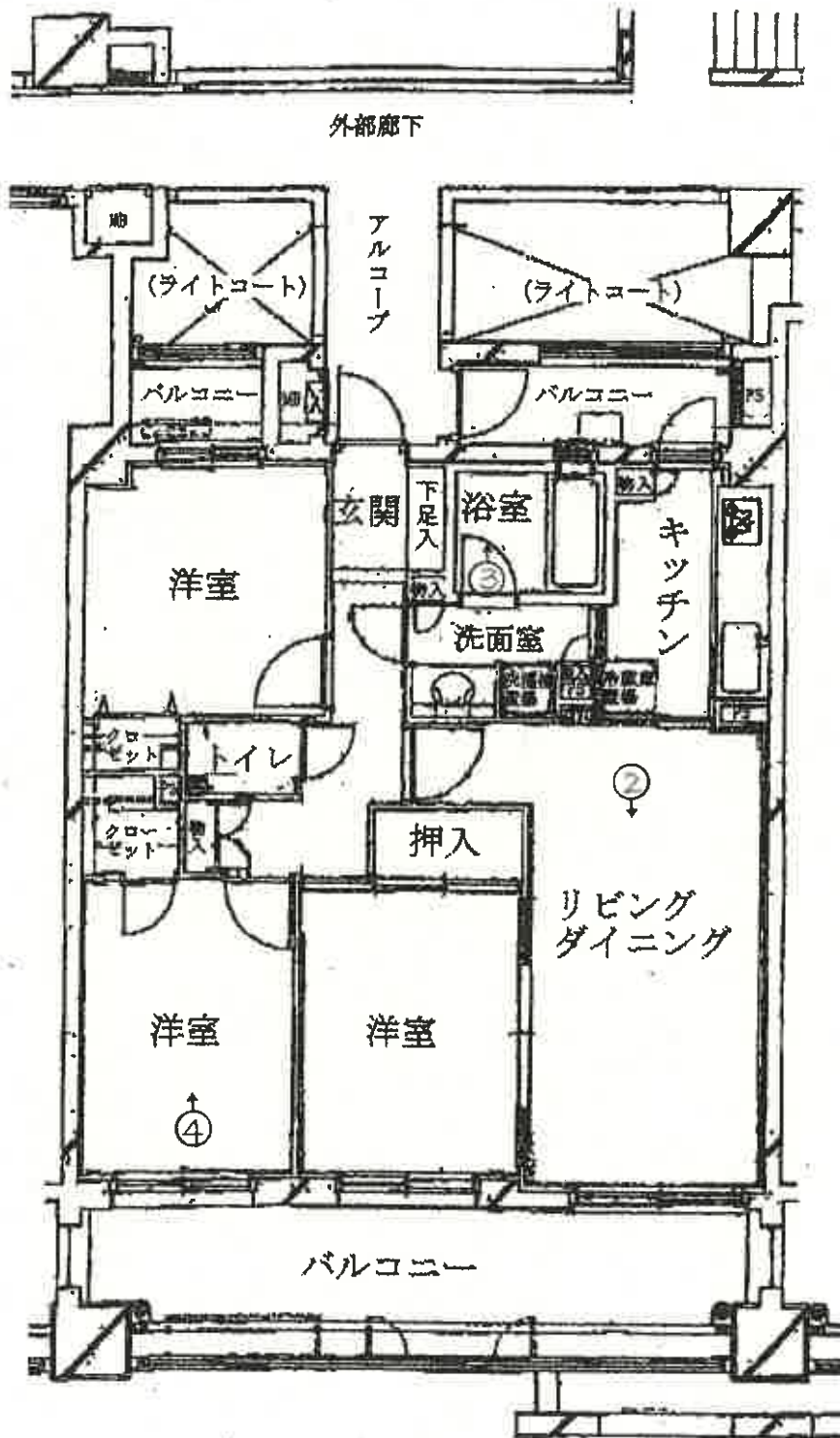
登記官

(7枚目)

請求番号：35-2

建物間取図

令和7年(又)第68号



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



令和 7年 (ヌ) 第 68号
令和 8年 1月27日 現地調査
令和 8年 2月 3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 (一棟の建物の表示)

所 在 所 沢市東狭山ヶ丘一丁目 4番地1

建物の名称 ユアコート狭山ヶ丘ジョイスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東狭山ヶ丘一丁目 4番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 69.15平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 所沢市東狭山ヶ丘一丁目4番1

地 目 宅地

地 積 1006.78平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18万5628分の7310



第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金15,200,000円

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>別紙物件目録記載のとおり</p>	
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・利用状況等

位置・交通	西武池袋線「狭山ヶ丘」駅の北東方駅前ロータリー(道路距離約30m)に位置する。	
付近の状況	店舗付マンション、店舗、マンションのほか斎場等も見られる駅前の商業地域である。	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 狭山ヶ丘駅東口地区地区計画(A地区)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	1,006.78㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側約60m舗装市道第4-1038号線 南西側約6m舗装市道第4-1043号線 南東側約6m舗装市道第4-1039号線 (各建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 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	・ 接面道路は、各建築基準法第42条1項1号。 ・ 外側水平表面(横田基地)。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユアコート狭山ヶ丘ジョイスクエア
建物の用途	共同住宅 (総戸数27戸・管理室1戸店舗3戸を含む)
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12年11月29日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約25年
構造	鉄筋コンクリート造、6階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り及び吹付タイル、その他 その他：特になし
設備等	エレベーター オートロック 駐車場、自転車置場等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：ユアコート狭山ヶ丘ジョイスクエア管理組合 管理会社：三興管理㈱ 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	・マンション入口は、南西市道第4-1043号線側。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：3階 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニー あり
仕 様	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、ガス、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：14,000円（月額） 修繕積立金：24,600円（月額） 滞 納 額：あり（令和8年1月5日現在） ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 壁クロスの剥がれた箇所が見られた。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
370,000	69.15	0.45	11,510,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数25年、経済的残存耐用年数25年、
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）－10%
(計算式) $25 / (25 + 25) \times (1 - 0.10)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
202,000	1.050	1,006.78	1.0	7310/185628	8,410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 所沢 5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$194,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/102 \times 100/96 = 202,000 \text{ 円/㎡}$

◇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、交通接近・環境条件で劣ると判断した。

- イ 個別格差：増価要因として三方路等を考慮した。
- エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。
- オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
11,510,000	8,410,000	1.1	1.0	21,910,000

- ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。
- エ 個別格差：3階中間部屋を標準とし、階層別位置別効用比等を考慮した。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
円	円	%	円		円	円
2,052,281 (17.3%)	711,500	6.0	11,502,583	0.8516	9,795,600 (82.7%)	11,850,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、ファミリータイプの分譲マンションであることを考慮し積算価格を重視し収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	21,910,000	1.0	21,910,000
② 収益価格	—		11,850,000
③ 調整後の価格	21,710,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円)オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エーオ
21,710,000	1.0	0.7	1.0		15,200,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし（滞納管理費等は競売市場修正における減価に含む）

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格(所沢5-2)

所 在 : 所沢市東狭山ヶ丘1丁目12番10外

価 格 : 194,000円/m²

位 置 : 西武池袋線「狭山ヶ丘」駅約170m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 245 m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東17.5m市道、背面道

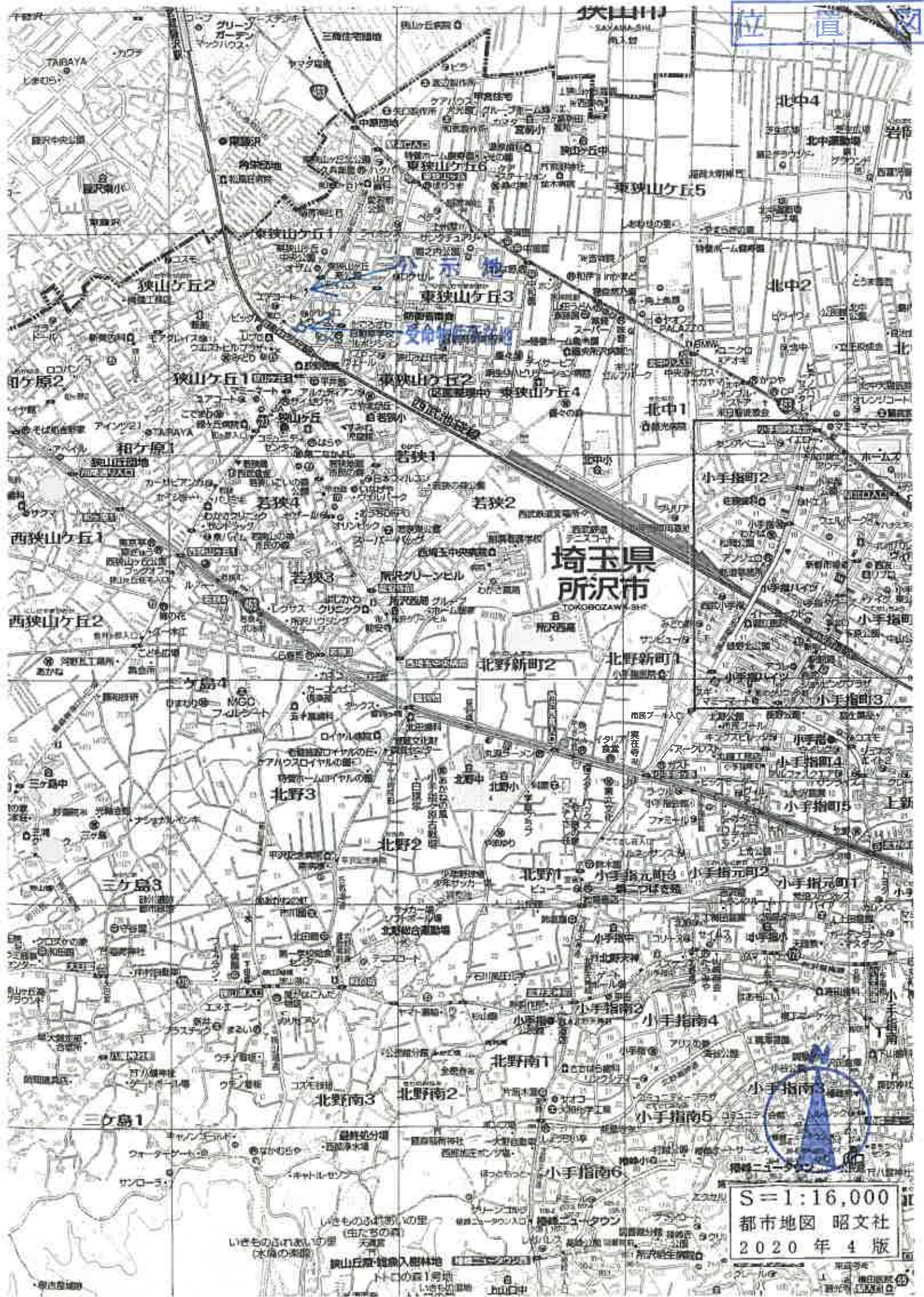
用途指定等 : 近隣商業地域(建蔽率80%、容積率200%)準防火地域

地域の概要 : 中高層店舗兼住宅、低層店舗が見られる商業地域

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=1:16,000
都市地図 昭文社
2020年4版

令和7年(ヌ)第68号



外部廊下

