

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 入間市大字仏子字大沢口
 地 番 297番2
 地 目 宅地
 地 積 160.31平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 入間市大字仏子字大沢口
 地 番 297番3
 地 目 宅地
 地 積 13.86平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 入間市大字仏子字大沢口 297番地2
 家屋 番号 297番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 50.50平方メートル
 2階 20.00平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1



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 田 島 尊 志

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地(地番297番1)との境界が不明確である。

本件土地上に現存しない建物(家屋番号297番2)の登記が存在する。

《 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 入間市大字仏子字大沢口
地 番 297番2
地 目 宅地
地 積 160.31平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 入間市大字仏子字大沢口
地 番 297番3
地 目 宅地
地 積 13.86平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 入間市大字仏子字大沢口 297番地2
家屋 番号 297番2の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 50.50平方メートル
2階 20.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第49号
令和7年12月24日受理
令和8年2月4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 入間市大字仏子字大沢口
 地 番 297番2
 地 目 宅地
 地 積 160.31平方メートル
 共有者 **A** 持分2分の1
 共有者 **B** 持分2分の1
- 2 所 在 入間市大字仏子字大沢口
 地 番 297番3
 地 目 宅地
 地 積 13.86平方メートル
 共有者 **A** 持分2分の1
 共有者 **B** 持分2分の1
- 3 所 在 入間市大字仏子字大沢口 297番地2
 家屋 番号 297番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 50.50平方メートル
 2階 20.00平方メートル
 共有者 **A** 持分2分の1
 共有者 **B** 持分2分の1



その他の事項

■本件各土地について

- 1 物件1, 2と隣地の297番1の目的外土地とは一体となっている。
- 2 写真18で写した位置には境界を示す杭等がなく, 境界が不明確である。
- 3 本件両土地上(土地建物位置関係図で示した位置付近)に井戸がある。
- 4 物件1上にスチール製簡易物置(動産)が2個ある。
- 5 物件1に接する297番7の目的外土地は, 埼玉県の所有であり, 現況は公衆用道路である。
- 6 下記の建物登記があるが, 同建物は存在しない。なお, 下記の建物の所有者Dは物件1, 2土地の前所有者(被相続人)である。

所在	入間市大字仏子字大沢口297番地2, 297番地2先
家屋番号	297番2
種類	居宅
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	76.56㎡
所有者	D

■本件建物について

- 1 本件建物内には動産類が存在している。
- 2 各共有者が動産を置いて, 空き家の状態で占有している。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (申立人)の代理人弁 護士	本件建物は空き家です。
■ C (隣地の住人)	1 私は隣地の297番1に住んでいます。 2 本件建物の共有者とは親類関係になります。 3 物件1, 2と当方の地番297番1の目的外土地との間で、境界の問題 は無いと思います。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

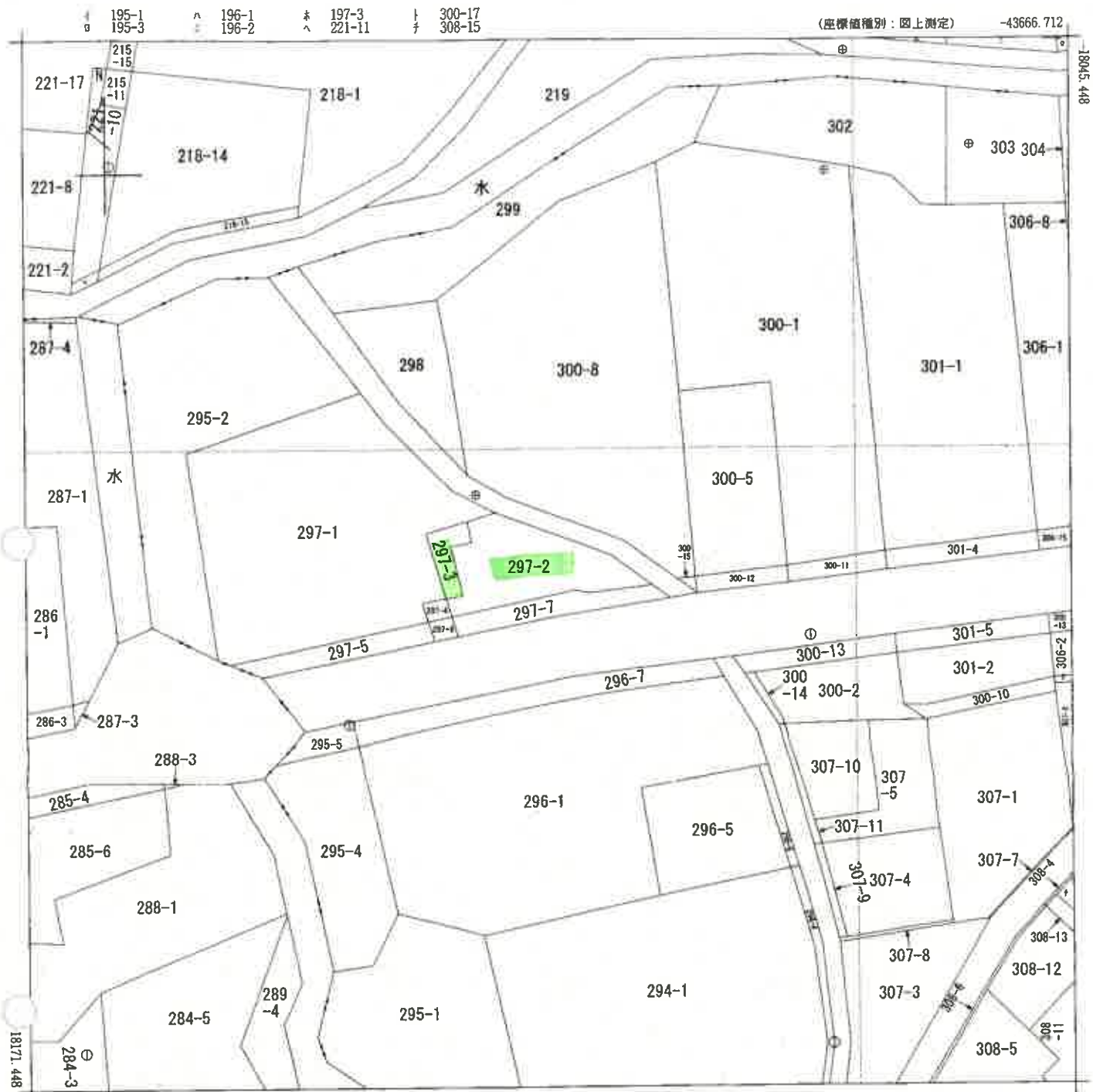
執行官の意見

■ 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

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5日(月) 14:30-14:50	目的物件所在地	目的物件特定
8年1月15日(木) 15:20-15:30	執行官室	A(申立人)の代理人弁護士から電話聴取
8年1月27日(火) 11:50-12:35	目的物件所在地	立会人を立ち合わせ調査, 写真撮影, 評価人同行, Cから聴取
8年1月28日(水) 9:05-9:15	さいたま地方法務局所 沢支局	接道等について調査
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27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, Aから借りた鍵で解錠し, 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



-43791.712 (座標値種別：図上測定)
 (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
 大字仏子

請求部	所在	入間市大字仏子字大沢口		地番	297番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
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3月24日
 東京法務局

A3判をA4判に縮小

0490554

地積測量

地番 297-7, -2

土地の所在 入間市大字仏子字大沢口



求積表

297-7		
地番	高さ	積面積
符号	2.75	23.3688
①	2.91	36.8406
②	2.83	17.9422
③	1.50	6.2250
④	2.19	28.4262
⑤	1.46	14.1766
⑥	合計	126.9794
合計面積		63.4870
合計面積		63.48 m ²

297-2		
地番	合計面積	残地
公運	63.4870	160.31385
223.80355	地積	150.31 m ²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
K215	239.254	525.478
K774	238.638	512.515
KP8	237.842	498.880
KP11	240.679	499.548
L22-2	241.256	507.735
L22-3	241.539	514.067
L23	240.987	515.924
P22	241.086	523.551
KP9	242.523	489.332
K218	244.917	519.520

恒久的地物

点名	X座標	Y座標	備考
K774B	228.894	491.133	トラバース点(測量線)
K774A	230.421	525.832	トラバース点(測量線)

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石積	①	金属杭	④
②	コンクリート杭	②	金属杭	⑤
③	プラスチック杭	③	金属プレート	⑥

作製者

年 7 月 2 日 作製

被代位者 宮岡トキ

申請人

縮尺 1/250

座標系：任意座標による

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家産測量士会印)

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司法書局) 登記官
 令和7年3月24日 東京法務局

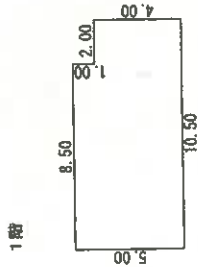
登記年月日：令和7年10月31日

各階平面図

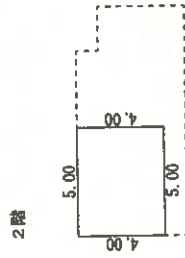
建物図面

家産番号 297番2の2

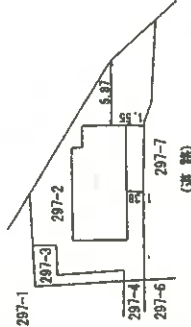
建物の所在 入間市大字仏子字大沢口 297番地2



求積表	
8.50 × 5.00	= 42.5000
2.00 × 4.00	= 8.0000
合計	50.5000
床面積	50.50 m ²



求積表	
5.00 × 4.00	= 20.0000
合計	20.0000
床面積	20.00 m ²



A3判をA4判に縮小


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

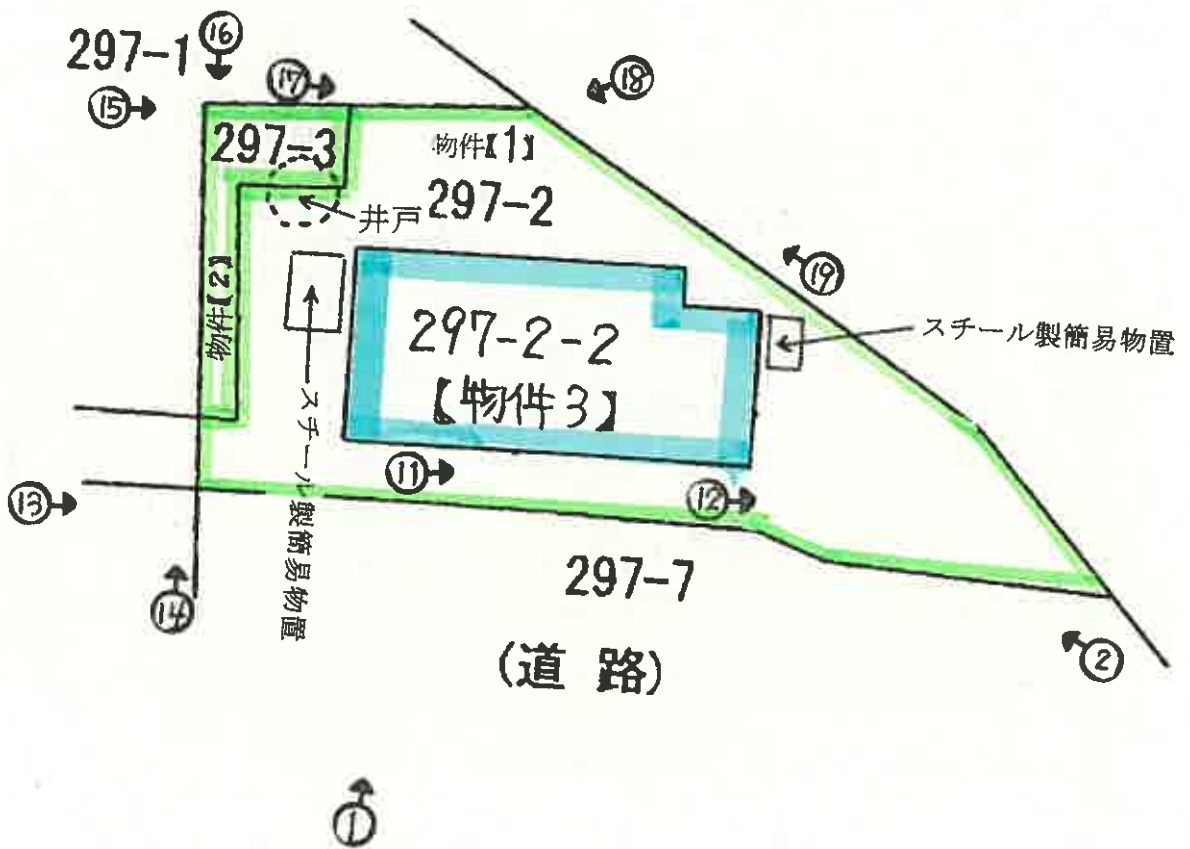
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年11月28日 さいたま地方法務局所沢支局

(10枚目)

登記官

土地建物位置関係図

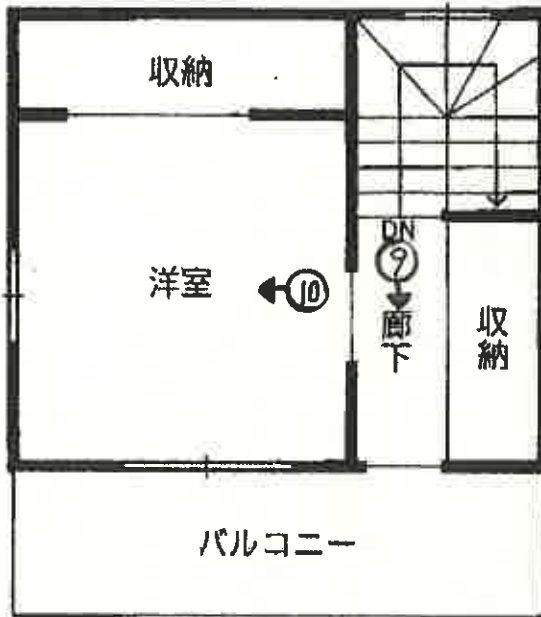
(写真撮影位置 )



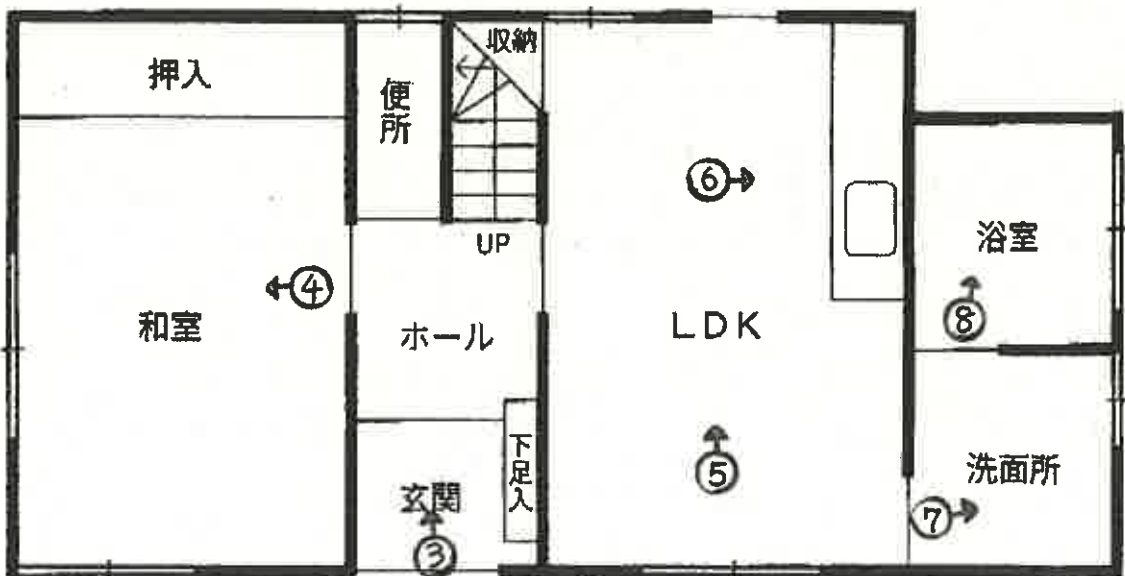
建物見取図

(写真位置○→)

2階



1階



(12枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

境界付近



⑭

境界付近



⑮



①6

境界杭



①7



①8

境界付近



19

令和7年(ケ)第49号

令和8年1月27日 現地調査

令和8年2月9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

物 件 目 録

- | | | |
|---|------------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 入間市大字仏子字大沢口 |
| | 地 番 | 297番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.31平方メートル |
| | 共有者
共有者 | A 持分2分の1
B 持分2分の1 |
| | | |
| 2 | 所 在 | 入間市大字仏子字大沢口 |
| | 地 番 | 297番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.86平方メートル |
| | 共有者
共有者 | A 持分2分の1
B 持分2分の1 |
| | | |
| 3 | 所 在 | 入間市大字仏子字大沢口 297番地2 |
| | 家屋 番号 | 297番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.50平方メートル
2階 20.00平方メートル |
| | 共有者
共有者 | A 持分2分の1
B 持分2分の1 |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 11,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,370,000 円
物件2 (土地)	金 290,000 円
物件3 (建物)	金 8,150,000 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・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	
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	西武池袋線「元加治」駅の南東方約800m（道路距離）	
付近の状況	幹線沿いに住宅のほか、GS、アパート、駐車場等の見られる混在住宅地域	
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種住居地域 60% 200% なし 県立奥武蔵自然公園（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	174.17 m ² ほぼ台形 丘陵地 普通
接面道路の状況	南 12.5m 舗装県道（富岡入間線／建築基準法42条1項1号） 北東 2.3m 舗装市道（階段状／G514号線／建築基準法上の道路ではない） 画地は道路より約0～0.7m低い	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特記事項	○駐車スペース1台分あり ○横田飛行場の外側水平表面に該当 ○画地の北西端に井戸あり	

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（課税証明）：平成19年11月新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り、ボード貼り 床：フローリング、畳 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	良好
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	建築年は課税資料による

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/㎡)	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	92,600	0.81	160.31	$\frac{1}{1}$	1.00	12,020,000
2	92,600	0.81	13.86	$\frac{1}{1}$	1.00	1,040,000
合計	—	—	174.17	—	—	13,060,000

※ 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）

地価公示地 入間-20

$$\begin{aligned}
 & \text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\
 & 88,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{97} \times \frac{100}{99} \cong 92,600 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三ケタ未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

◇ 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・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（形状、角地、高低、井戸あり）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/㎡)	現況延床面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	200,000	70.50	0.27	3,810,000

ウ 現価率

経過年数 18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) 5%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年}}{(\text{経過年数 } 18\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年})} \times (1 - 0.05) \doteq 0.27$$

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	12,020,000	0.60	法定地上権	7,210,000
2	1,040,000	0.60	法定地上権	620,000
合 計				7,830,000

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	12,020,000	- 7,210,000		1.00	0.7	3,370,000
2	1,040,000	- 620,000		1.00	0.7	290,000
3	3,810,000	+ 7,830,000	1.0	1.00	0.7	8,150,000
一 括 価 格 (合 計)						11,810,000

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 (入間一20)

所 在 : 大字仏子字中島 382 番 6

価 格 : 88,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線「仏子」駅約 600m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 299 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東 4m 市道

用途指定等 : 準工業地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

地域の概要 : 一般住宅、工場等が混在する県道背後の住宅地域

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49号

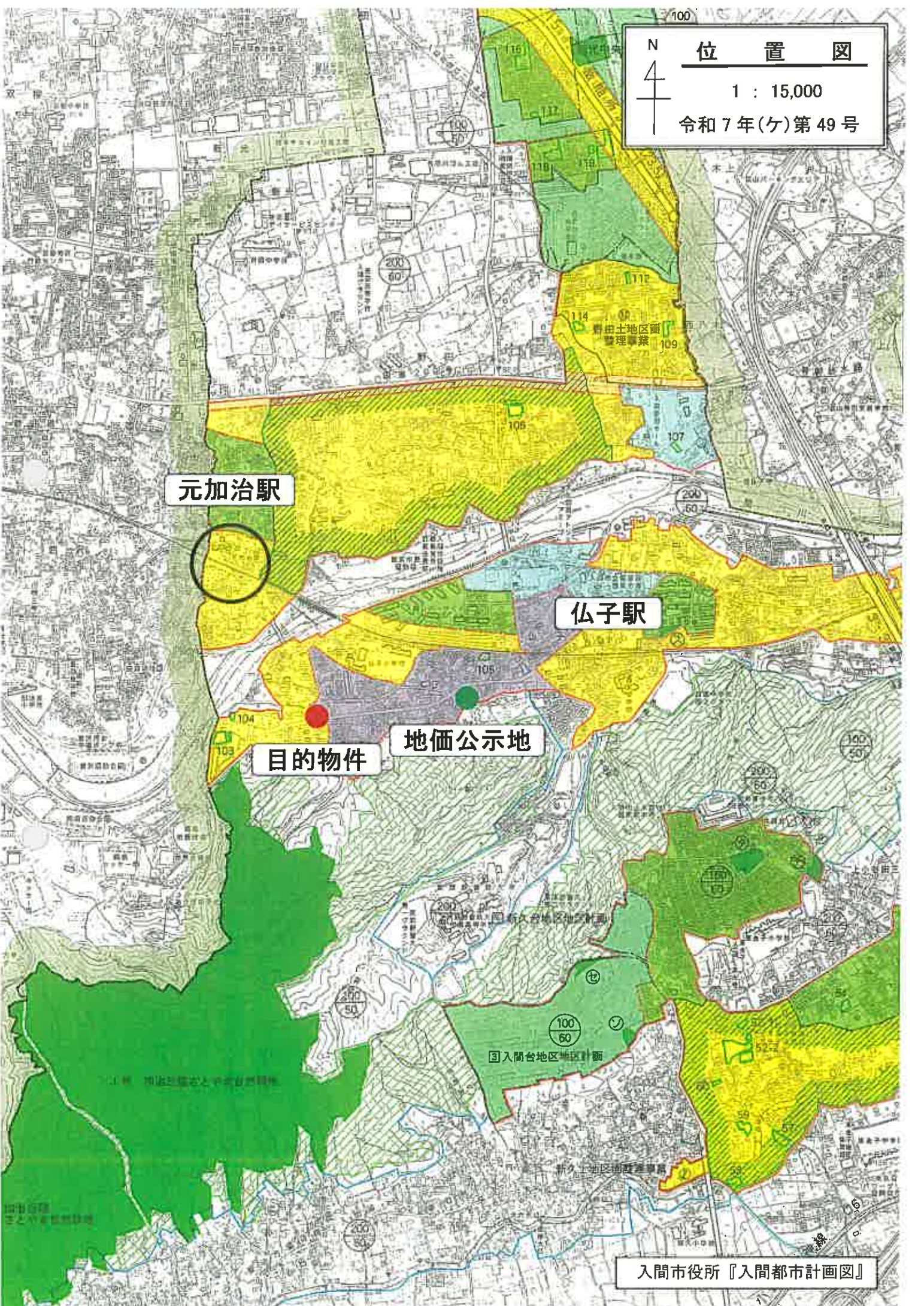
元加治駅

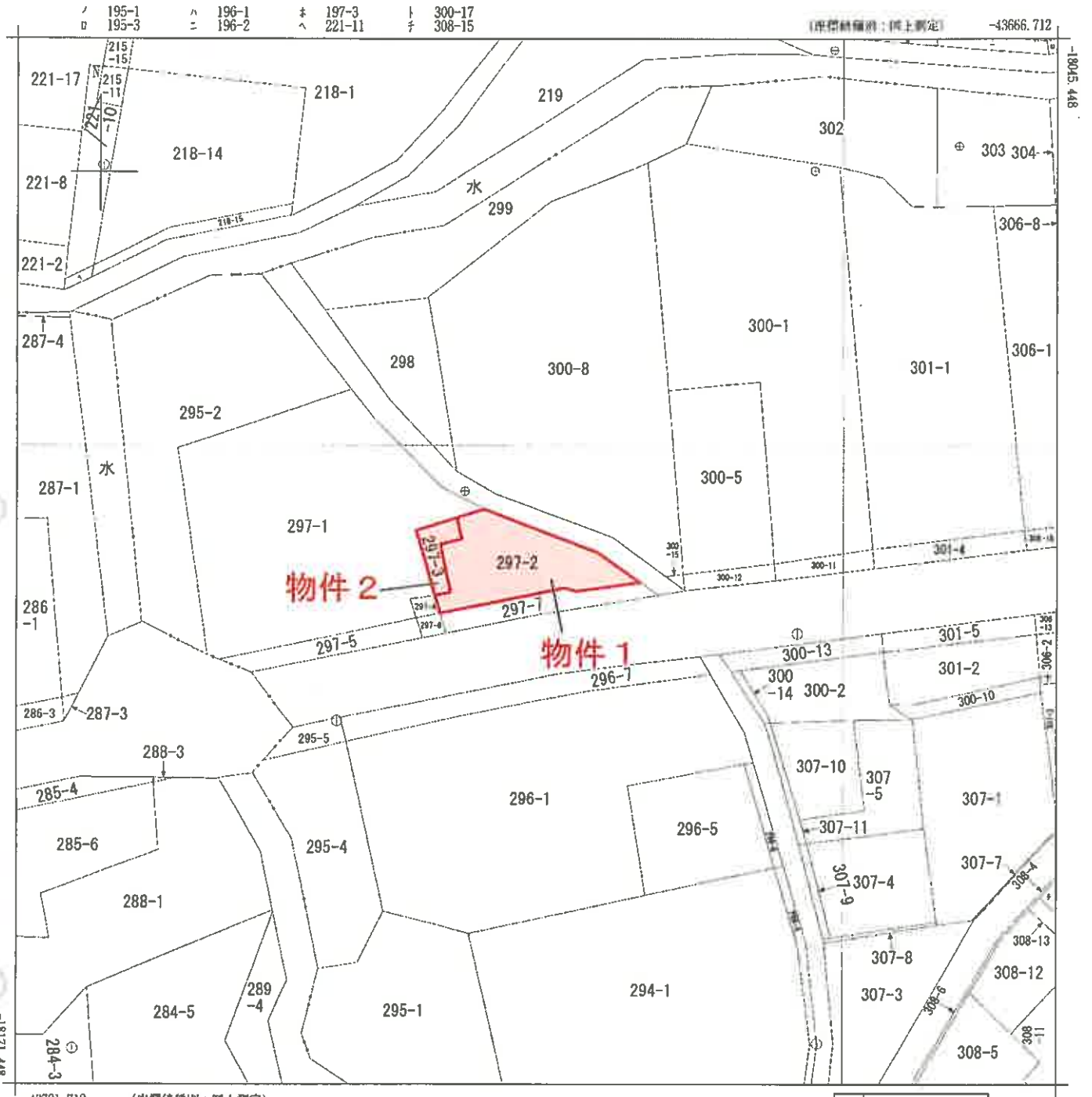
仏子駅

目的物件

地価公示地

入間市役所『入間都市計画図』





(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(touhokutaihciyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字仏子

請求部	所在	入間市大字仏子字大沢口				地番	297番2			
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)			補記項		

登録年月日：平成19年7月23日

0490554

地積測量図

巻 297-7-2

所在地 入間市大字仏子字大塚口

土地の所在

19.7.23

求積表

番号	面積	長さ	積算額
①	0.50	2.73	23.2683
②	11.64	2.81	30.4406
③	6.34	2.87	17.9422
④	4.11	1.59	6.2259
⑤	17.86	2.19	38.4822
⑥	2.71	1.46	14.1765
合計			126.9794
合計面積			63.48970
合計地積			63.48 m ²

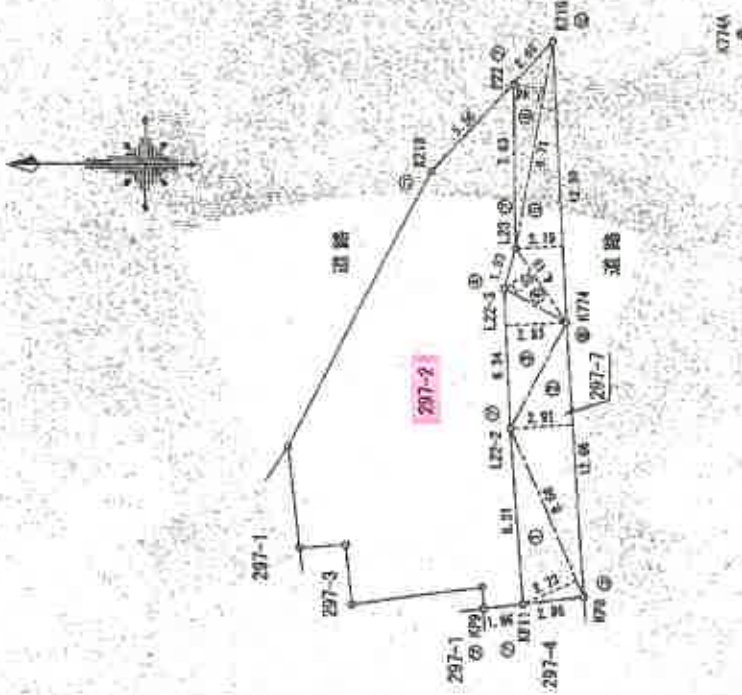
巻号	合計面積	地積
221.02355	63.48970	100.31185
		100.31 m ²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
K715	236.254	526.478
K714	239.535	512.515
K716	227.843	492.866
K711	245.079	499.548
L21-2	241.559	507.735
L21-3	241.539	514.087
L21	240.097	515.824
K71	241.049	523.551
K718	242.822	494.333
K218	244.917	515.520

固定座標表

点名	X座標	Y座標
K714B	238.424	491.122
K714A	230.821	506.922



座標系：任意座標による

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。
 (さいたま地方法務局所収支局管轄)
 令和7年3月24日 東京法務局

登録官

A3をA4に縮小

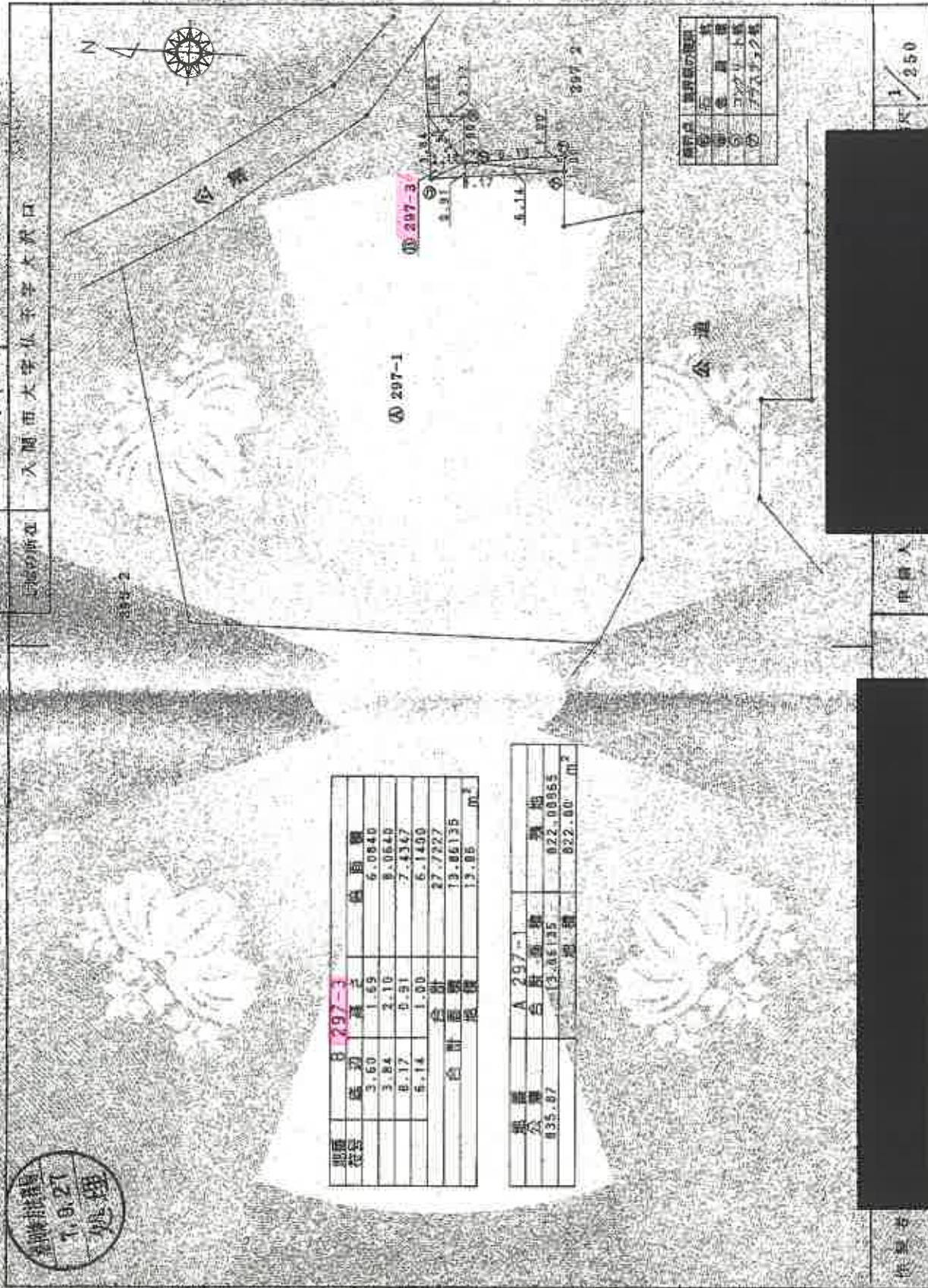
印刷番号：H15618-1

0490550



地積測量図

地積測量図 297-3-1 入間市大字依子字大沢口



地積 符号	区画 番号	積之 面積	積面積
	297-3	1.69	6.0640
		3.84	8.0640
		8.17	7.4347
		6.14	6.1400
合計			27.7227
合計積面積			13.86135
合計積積			13.86

地積 符号	区画 番号	積面積	積積
	A 297-		
		13.86135	022.00965
			022.00

積積	積積の積積
積積	積積
積積	積積
積積	積積
積積	積積

縮尺 1/250

申請人

代理人

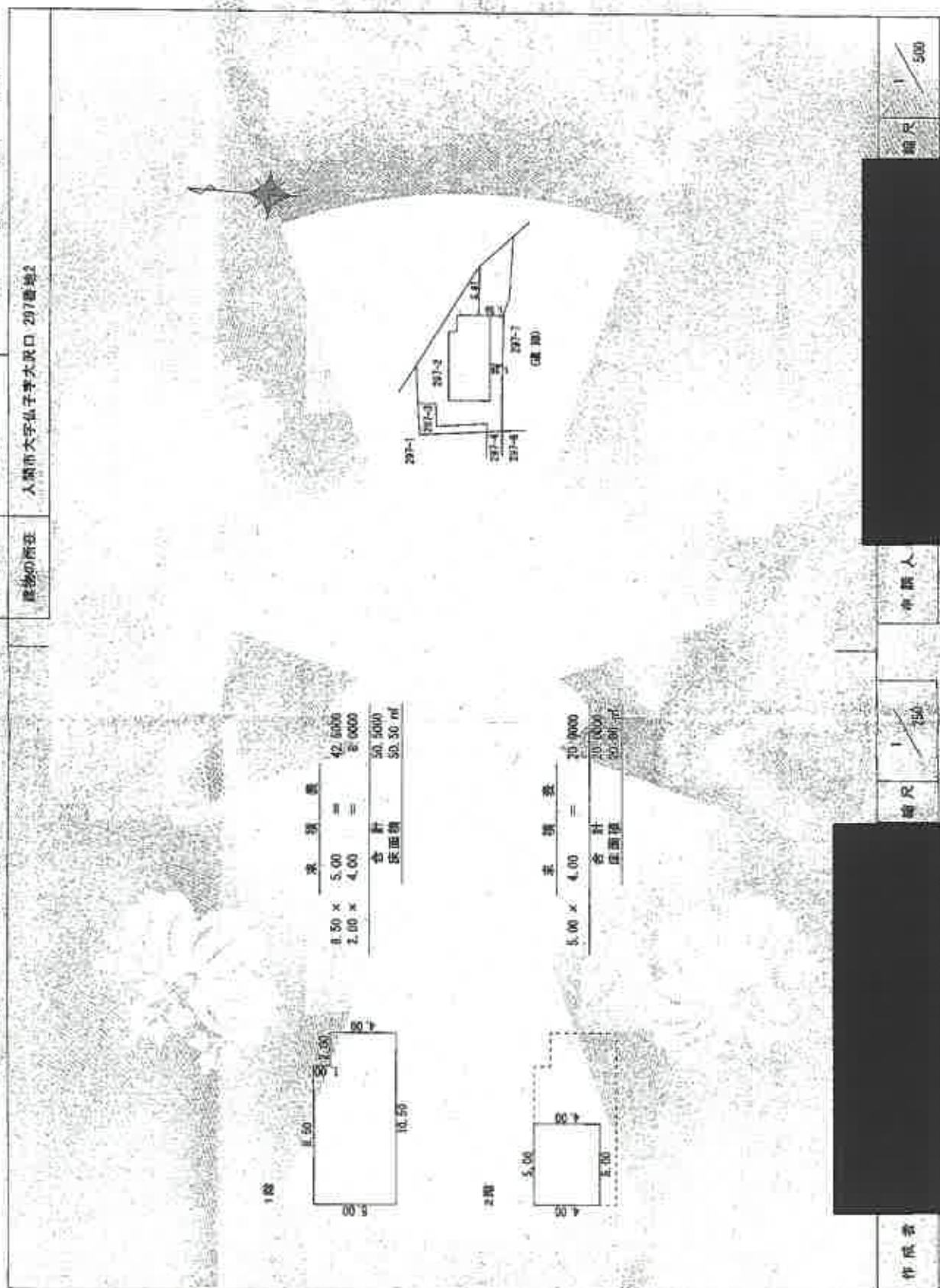
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
（ごさいたま地方自治体支局等宛）
令和7年3月31日 東京地籍課

A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

登記番号 267番202
 建物の所在 人間市大字仏子平大沢口 207番地2



申請人

縮尺 1/500

作成者

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を基にした図面である。
 令和7年11月28日
 さいたま市地方定規局所収文庫

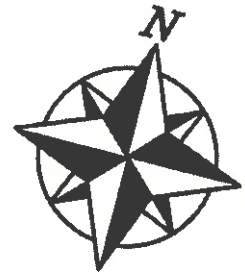
登記官

米田百々子

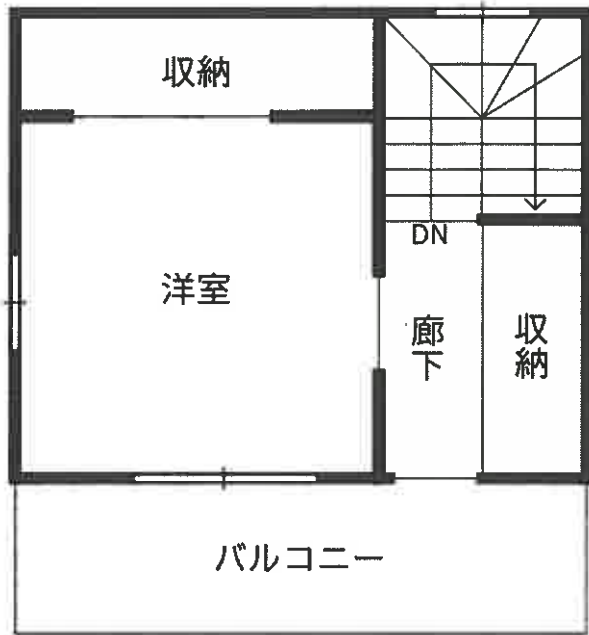
A3をA4に縮小

建物間取図

令和7年(ケ)第49号



2階



1階

