

## 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 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 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 入間郡越生町越生東二丁目  
地 番 2番3  
地 目 宅地  
地 積 182.00平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4
- 2 所 在 入間郡越生町越生東二丁目 2番地3  
家屋 番号 2番3  
種 類 居宅 作業場  
構 造 鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 92.41平方メートル  
2階 92.41平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4



## 物件明細書

令和 8年 4月27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, 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】

1階部分につき、有限会社ビープルファッションが占有している。同社の占有権源は使用借権と認められる。2階部分につき、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

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 入間郡越生町越生東二丁目  
地 番 2番3  
地 目 宅地  
地 積 182.00平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4
- 2 所 在 入間郡越生町越生東二丁目 2番地3  
家屋 番号 2番3  
種 類 居宅 作業場  
構 造 鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 92.41平方メートル  
2階 92.41平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4



令和7年(ケ)第209号  
令和8年1月7日受理  
令和8年2月6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 入間郡越生町越生東二丁目  
地 番 2番3  
地 目 宅地  
地 積 182.00平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4
- 2 所 在 入間郡越生町越生東二丁目 2番地3  
家屋 番号 2番3  
種 類 居宅 作業場  
構 造 鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 92.41平方メートル  
2階 92.41平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4





占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社ピープルファッション
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業場
■関係人(■B(債務者兼共有者, 占有者代表者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	約30年前から
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

## その他の事項

### ■本件土地について

- 1 本件土地上に看板がある。同看板は鉄の柱がコンクリートの地中に固定されており、土地との定着が認められる。
- 2 本件土地と接する12番の目的外土地は、越生町の所有する公衆用道路である。

### ■本件建物について

- 1 2階の床については、歩くと少し沈む部分があった。
- 2 本件建物については経年の傷みがある。
- 3 1階には有限会社ピープルファッションが所有する機械類がある。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼共有者)	<p>1 本件建物の1階は、有限会社ピープルファッションが作業場として使用しています。同社の代表者は自分です。</p> <p>2 有限会社ピープルファッションは現在営業しておらず、弁護士に破産等の依頼をしています。作業場内にある機械類は全て有限会社ピープルファッションの所有です。弁護士から、機械類はそのままにしておくよう言われています。</p> <p>3 有限会社ピープルファッションの業務内容は縫製業です。有害な薬品等は使用していません。</p> <p>4 有限会社ピープルファッションが1階部分の使用を開始したのは約30年位前からです。賃料はなく、無償で使用しています。</p> <p>5 2階部分は私とAが空き家の住居として使用しています。大きな家具類が残置してあります。</p> <p>6 本件建物について、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。</p> <p>7 本件土地について、境界の争いはありません。</p> <p>8 本件土地上に有限会社ピープルファッションと書かれた看板があります。この看板の所有者は、土地共有者である私とAです。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

- 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13日(火) 16:20-16:35	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
8年1月14日(水) 16:00-16:10	執行官室	共有者らに対して照会書作成・発送
8年1月21日(水) 13:40-13:55	目的物件所在地	占有調査, 不在連絡メモを1, 2階のドアの隙間に挟む
8年1月23日(金) 13:20-13:25	執行官室	Bから電話聴取
8年2月2日(月) 13:00-13:30	目的物件所在地	B立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
8年2月3日(火) 11:00-11:10	さいたま地方法務局坂戸出張所	接道及び占有者について調査
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 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> <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



(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。

地番区域見出し	越生東1丁目
	越生東2丁目

請求部	所在	入間郡越生町越生東二丁目			地番	2番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成1年4月			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。

A3判をA4判に縮小

令和7年10月23日  
さいたま地方法務局坂戸出張所

地図整理番号：M12893

登記官

( 8 枚目 )

登記年月日：平成5年2月24日

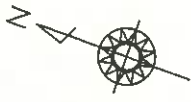
2022607

各階平面図

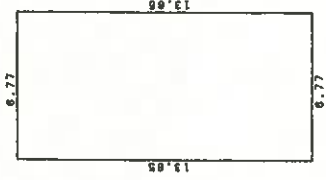
家屋番号 2番3

建物の所在 入間郡越生町越生東二丁目2番地3

建物各階平面図



1階

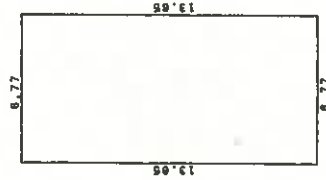


求積表

$6.77 \times 13.85 = 92.4105$

床面積 92.41m<sup>2</sup>

2階

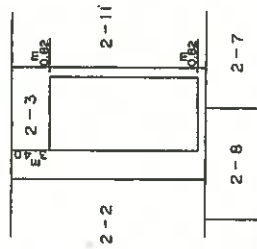


求積表

$6.77 \times 13.85 = 92.4105$

床面積 92.41m<sup>2</sup>

道路



作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

申請人

縮尺 1/500

(日製業12)

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10月23日 さいたま地方務局坂戸出張所

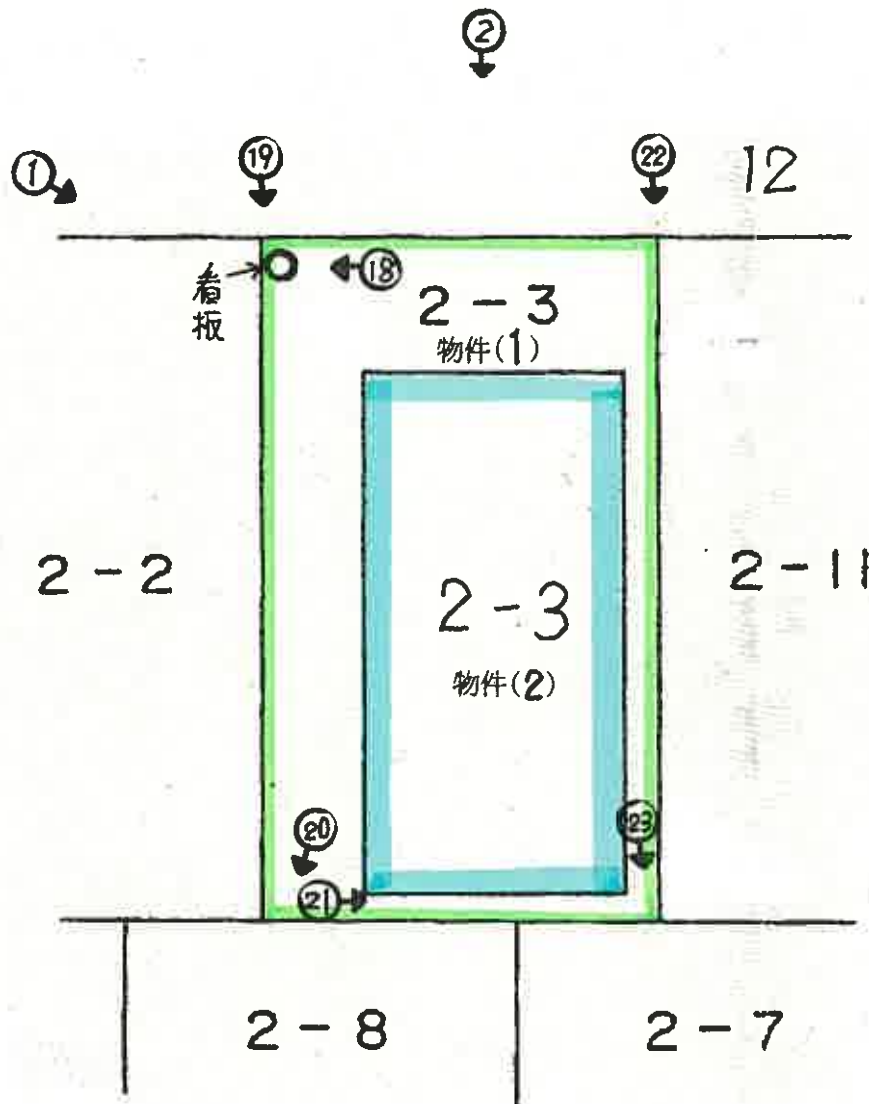
登記官

A3判をA4判に縮小

(9枚目)

# 土地建物位置関係図

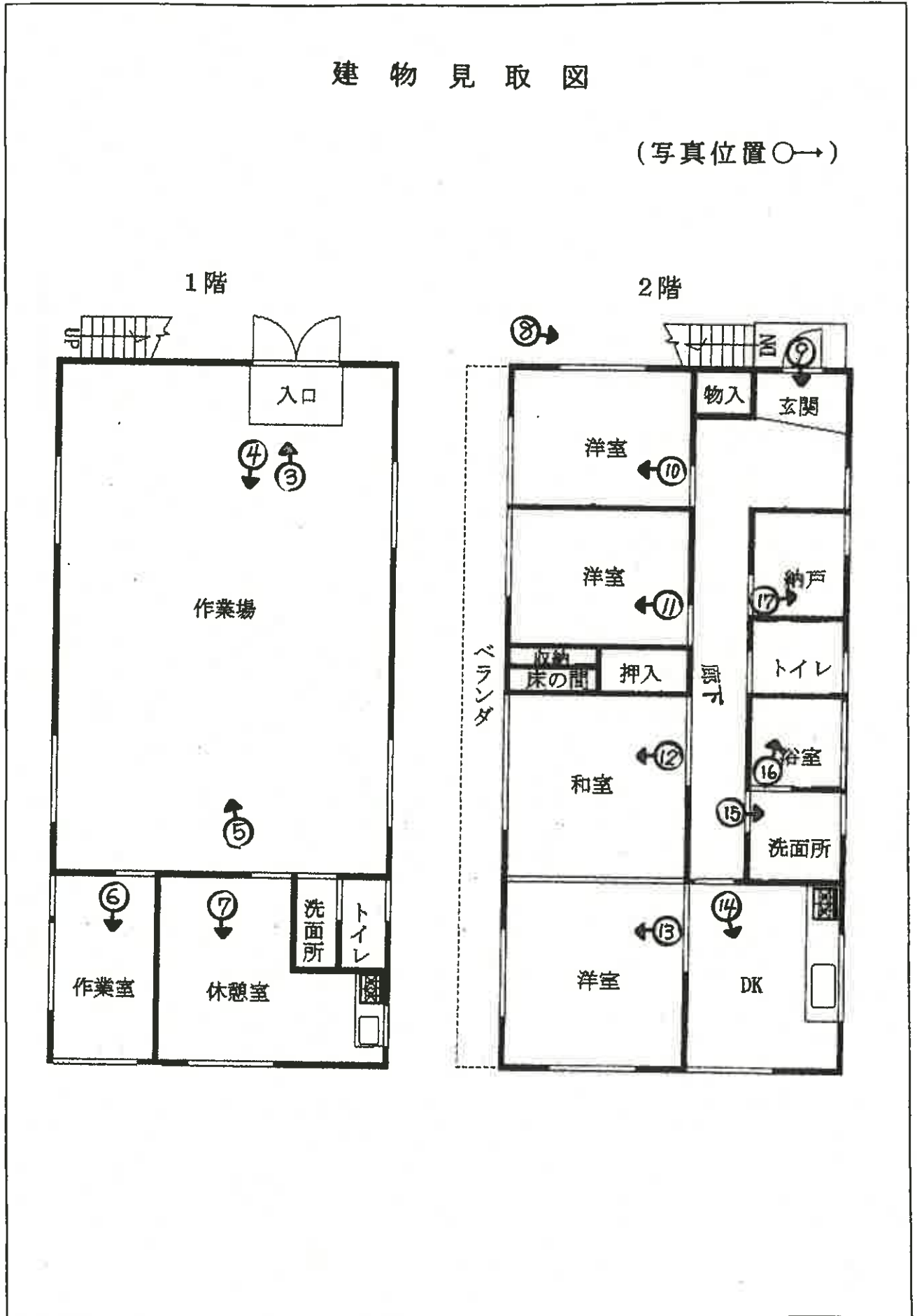
(写真撮影位置 ① )



( 10 枚目 )

# 建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

( 14 枚目)



⑩



⑪



⑫



13



14



15

( 16 枚目)



①⑥



①⑦



①⑧

( 17 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 209号  
令和 8年 2月 2日 現地調査  
令和 8年 2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  
阿久津裕志

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 入間郡越生町越生東二丁目                     |
|   | 地 番   | 2番3                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 182.00平方メートル                     |
|   | 共有者   | A 持分5分の1                         |
|   | 共有者   | B 持分5分の4                         |
| 2 | 所 在   | 入間郡越生町越生東二丁目 2番地3                |
|   | 家屋 番号 | 2番3                              |
|   | 種 類   | 居宅 作業場                           |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 92.41平方メートル<br>2階 92.41平方メートル |
|   | 共有者   | A 持分5分の1                         |
|   | 共有者   | B 持分5分の4                         |



## 第1 評価額

一括価格	
金6,610,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,510,000円
物件2(建物)	金4,100,000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「越生」駅の北東方約220m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパートのほか事業所等も見られる区画整理済の住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 50% 200% なし
画地条件	地形 積状 地勢 その他	182.00㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦
接面道路の状況	北約7.9m舗装町道第3-2097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：あり(集中プロパン) 下水道：なし  ※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"> <li>・ 接面道路は、建築基準法42条1項1号。</li> <li>・ 物件1道路側に看板(鉄柱)がある。</li> </ul>	

## 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）：平成5年2月14日新築 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：約3年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：スレート葺 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、化粧合板、ボード、その他 床：フローリング、畳、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"> <li>・ 経年相応に老朽化している。2階床に沈む部分があり軋みがあった。</li> <li>・ 建蔽率が超過している。同規模の建替えはできない。</li> </ul>

## 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	46,400	1.000	182.00	0.85	7,180,000

※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 越生=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  
 $42,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/88 = 46,400 \text{ 円/㎡}$

◇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・交通接近・環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：なし

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	184.82	0.07	2,260,000

ウ 現価率：

経過年数 33年、経済的残存耐用年数 3年、観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮) - 20%

(計算式)  $3 / (33 + 3) \times (1 - 0.20)$

## 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	7,180,000	0.50	法定地上権	3,590,000

### 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	7,180,000	-3,590,000		1.0	0.7	2,510,000
2	2,260,000	+3,590,000	1.0	1.0	0.7	4,100,000
一括価格 (合計)						6,610,000

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(越生-1)

所 在：入間郡越生町越生東6丁目2番15

価 格：42,700円/m<sup>2</sup>

位 置：東武越生線「越生」駅約650m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：173m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西6m町道

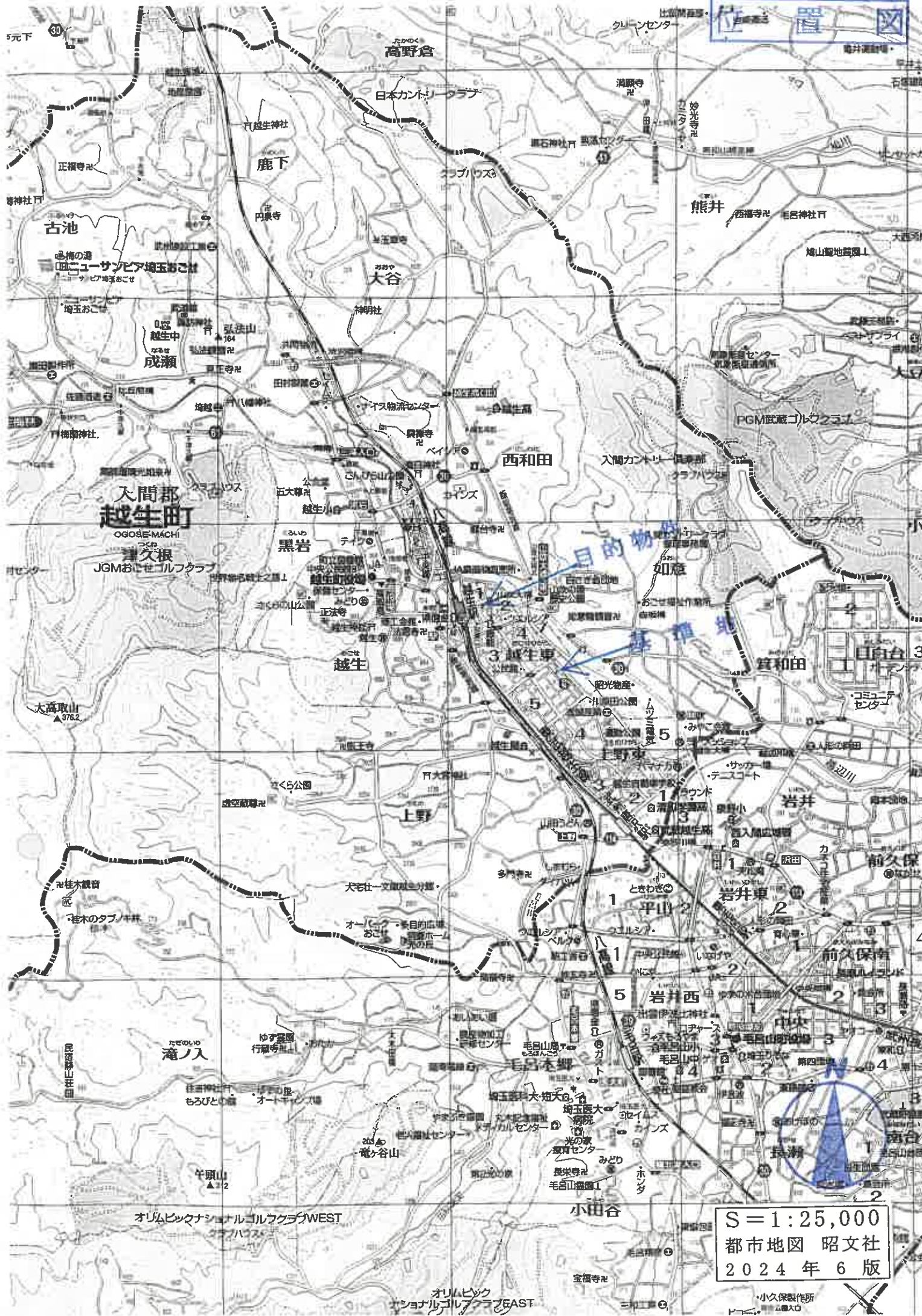
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

## 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 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=1:25,000  
 都市地図 昭文社  
 2024年6版

小久保製作所  
 48A10

5元下

人間郡  
**越生町**  
 OGOSE-MACHI  
 津久根  
 JGMおいせゴルフクラブ

大高取山  
 ▲378.2

たけのしの  
 滝ノ入

オリンピックナショナルゴルフクラブWEST  
 クラブハウス

オリンピック  
 ナショナルゴルフクラブEAST

目的物  
 如意

岩井東

岩井西

平山

岩井東

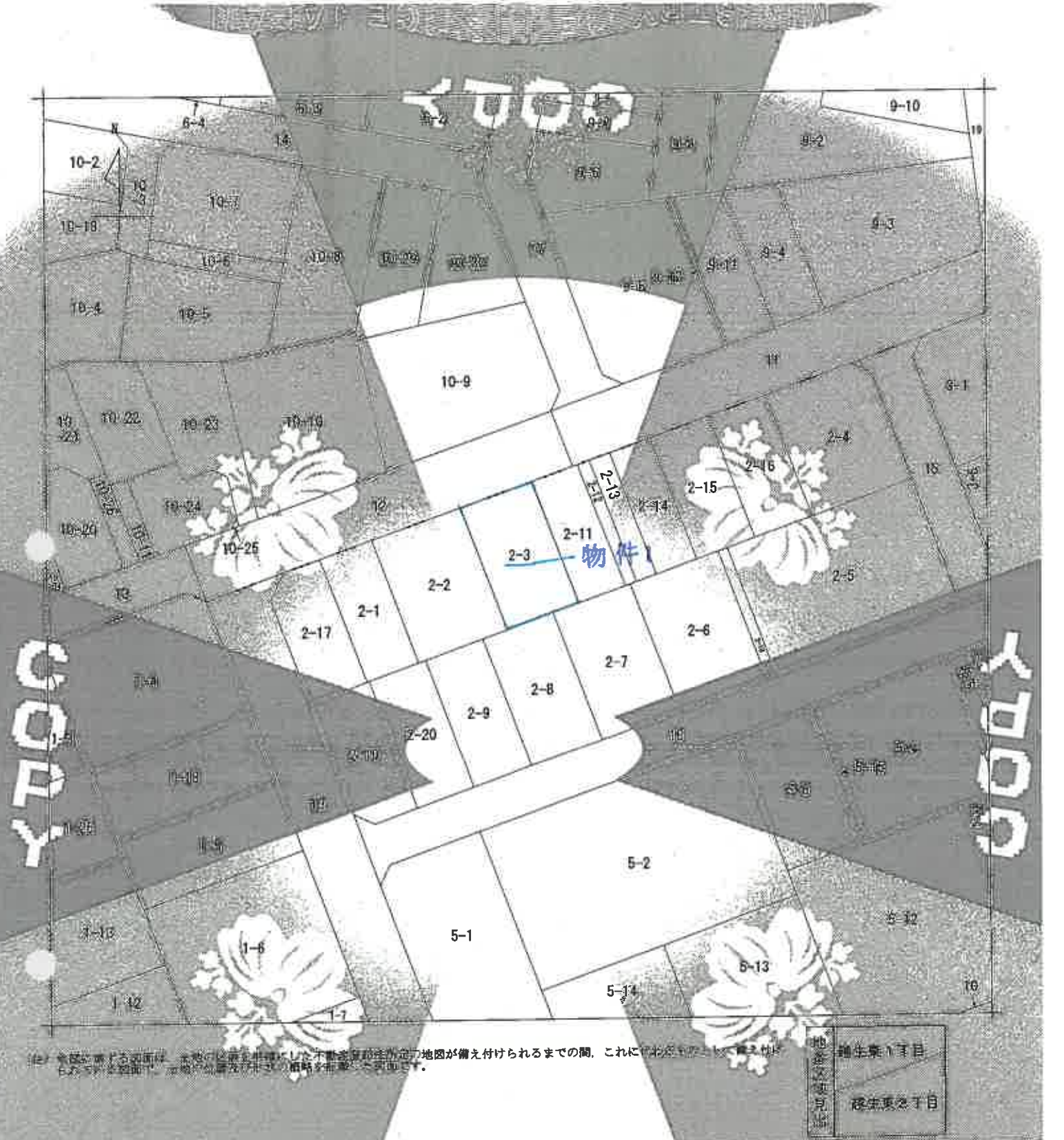
岩井西

小田谷

宝福寺

三井工業





（注）本図は縮尺とする図面であり、本図には縮尺を明示した不動産登記簿所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わって縮尺を明示した図面が用いられる場合があります。本図は縮尺を明示した図面ではありません。

地番 2番3  
 用途 雑種地  
 権利 所有権

地番	2番3
用途	雑種地
権利	所有権
作成年月日	平成31年4月

これは地図に準ずる図面に縮尺を明示した図面ではありません。

令和7年10月23日  
 さいたま市 さいたま市地籍課

地図整理番号：M12893  
 (1/1)

A3をA4に縮小

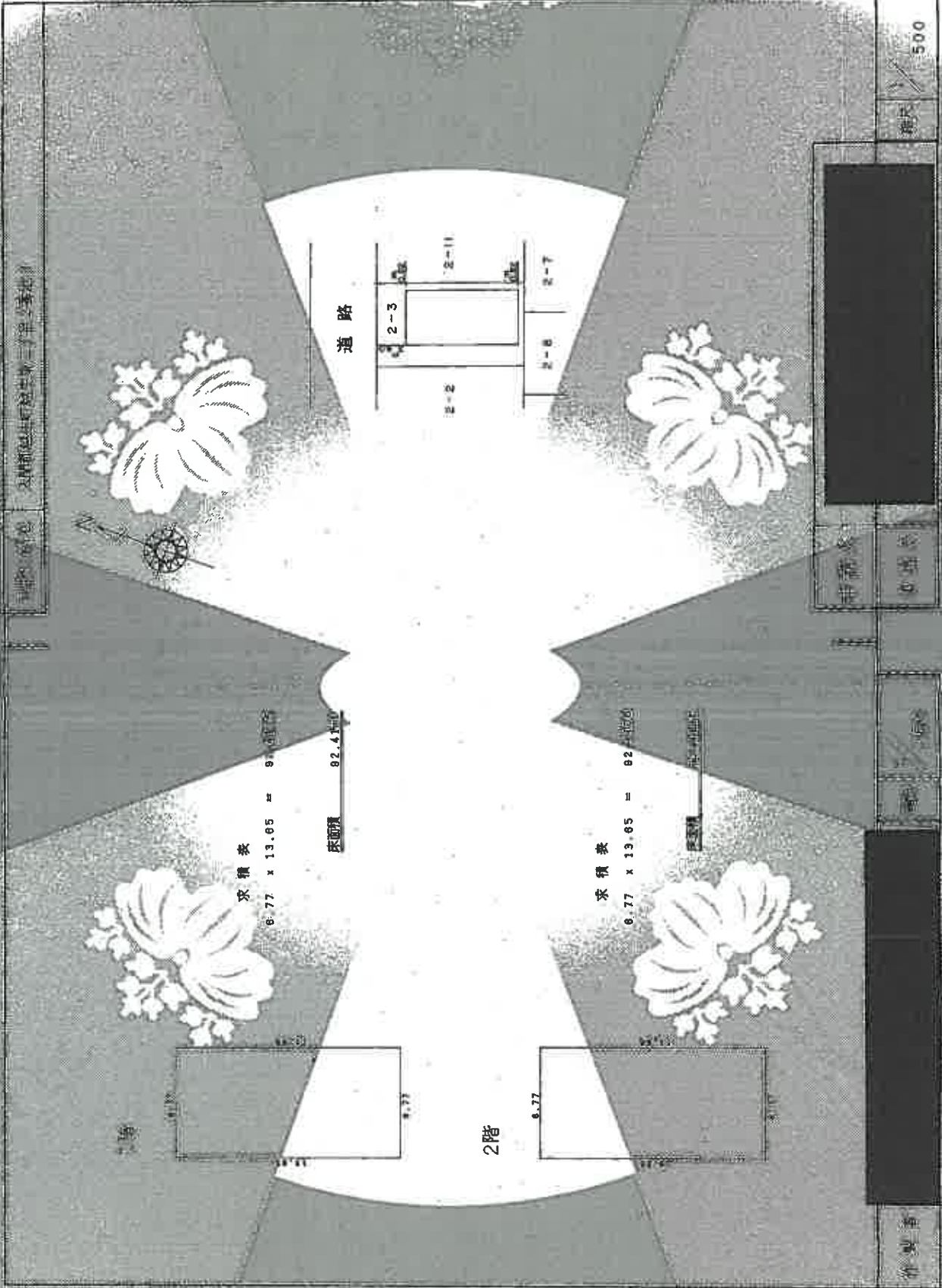
登記年月日：平成三十一年三月

2022607

各階平面図

建物平面図

建築士 建築士 建築士



令和7年10月23日

COPY

