

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 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 | 入間郡毛呂山町前久保南三丁目 |
| | 地 番 | 7番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡毛呂山町前久保南三丁目 7番地37 |
| | 家屋 番号 | 7番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 47.20平方メートル |



物件明細書

令和 8年 5月 8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, 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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番7番36)が駐車場として利用されている。

《 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、関係者の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。)



111

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 入間郡毛呂山町前久保南三丁目 |
| | 地 番 | 7番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡毛呂山町前久保南三丁目 7番地37 |
| | 家屋 番号 | 7番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 47.20平方メートル |



令和7年(又)第78号
令和8年2月13日受理
令和8年3月30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 | 入間郡毛呂山町前久保南三丁目 |
| | 地 番 | 7番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡毛呂山町前久保南三丁目 7番地37 |
| | 家屋 番号 | 7番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 47.20平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
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"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	本件土地と債務者が所有する目的外土地(地番7番36)が一体となっている。														
建物	物件2														
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が異なる(<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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														
上記以外の敷地(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)														
その他の事項	1 洗面所の床の一部が腐食しており、債務者が直したとのこと(写真⑧)。 2 台所の出窓に雨漏りがあるとのこと(写真⑩)。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
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

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	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は私が家族(計4名)と共に住居として使用しています。2 本件建物について傾きはありません。3 洗面所の浴室側の床が沈むようになってしまったため、自分で直してあります(写真⑧)。4 台所の出窓から雨漏りがあります(写真⑩)。5 本件建物内でペットは飼っていません。6 本件土地とともに、地番7番36の目的外土地も一体として、駐車場等として使用しています。7番36の目的外土地の所有者は私です。 <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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月20日 (金) 10:25-10:40	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2月25日 (水) 16:30-16:35	執行官室	債務者から電話聴取
8年3月25日 (水) 16:00-16:35	目的物件所在地	債務者立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 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

登記年月日：平成6年2月3日

2011889

各階平面図

7-37

建物各階平面図

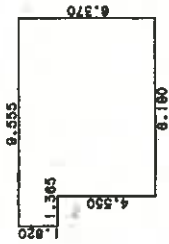
家屋番号
029番09

建築物の所在
入間郡毛呂山町大字前久保字上戸6-29番地6-9

前久保南8丁目 7-37

H6.2.3.0

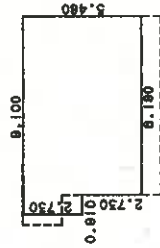
1階



求積表

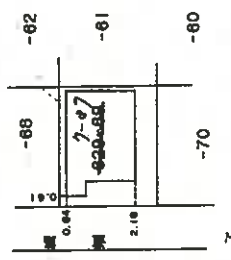
9.555 X 1.820 =	17.390100
8.180 X 4.550 =	37.294500
合計	54.684600
床面積	54.65 m ²

2階



求積表

9.100 X 2.730 =	24.843000
8.180 X 2.730 =	22.358700
合計	47.201700
床面積	47.20 m ²



A3判をA4判に縮小

作製者
土井
義典

日作製

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12月1日 さいたま地方支務局坂戸出張所

登記簿

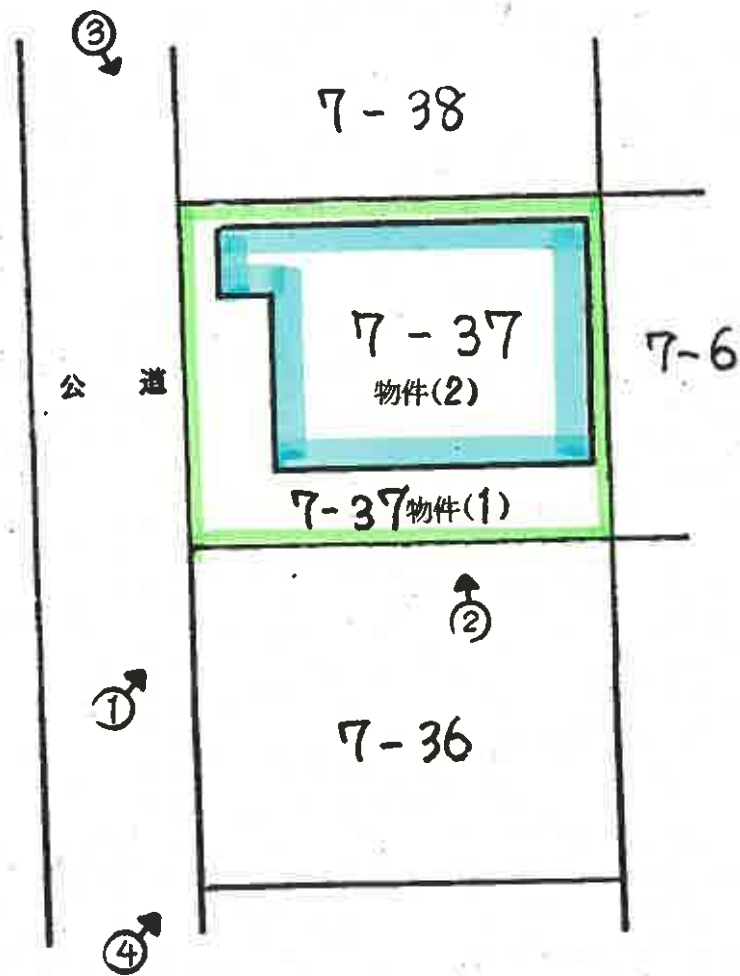
(7枚目)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：12-2

土地建物位置関係図

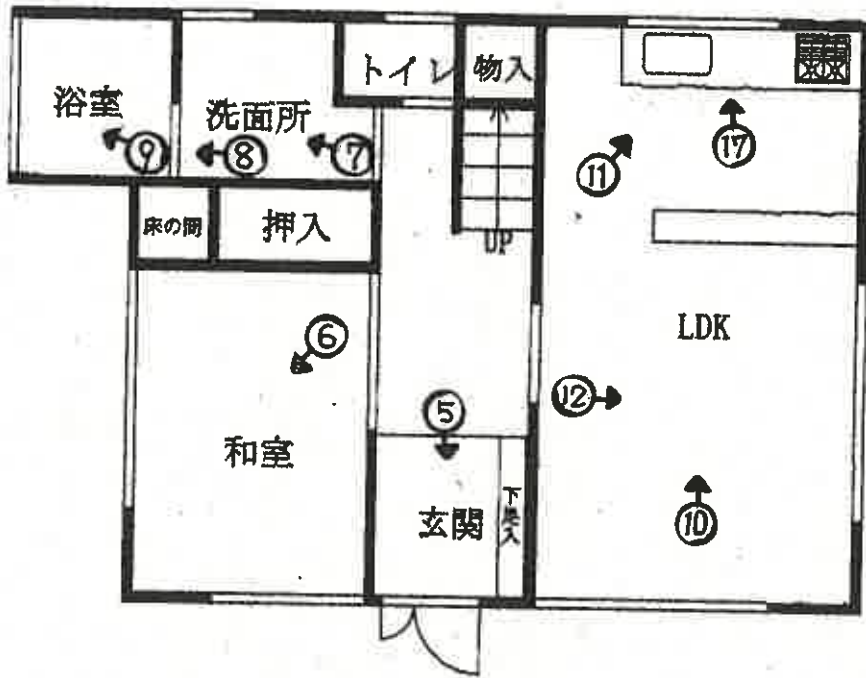
(写真撮影位置 ③)



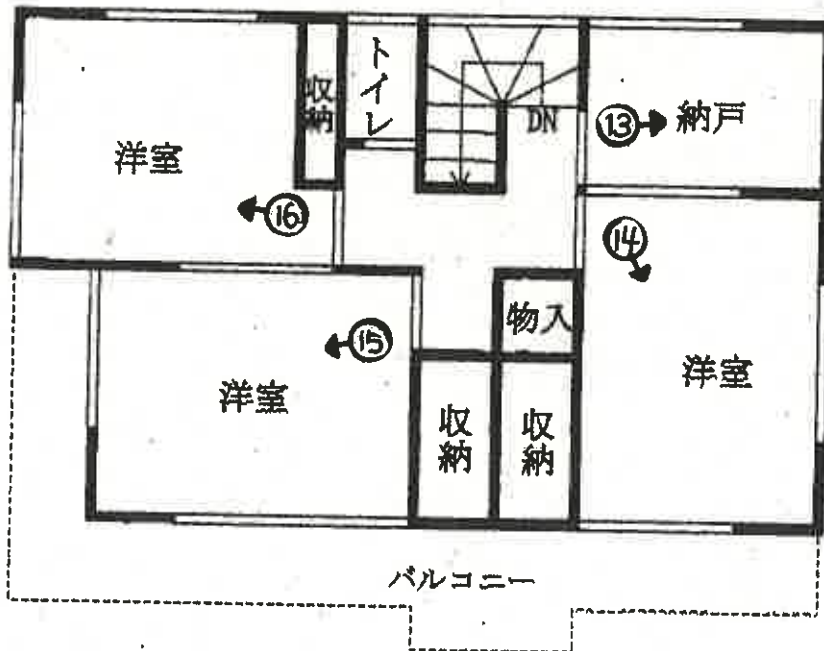
建物見取図

(写真位置○→)

1階



2階



①



②



③



④



⑤



⑥





⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑩⑥



⑩⑦

令和 7年 (ヌ) 第 78号
令和 8年 3月25日 現地調査
令和 8年 4月 8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 | 入間郡毛呂山町前久保南三丁目 |
| | 地 番 | 7番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡毛呂山町前久保南三丁目 7番地37 |
| | 家屋 番号 | 7番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 47.20平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金3,290,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,180,000円
物件2 (建物)	金2,110,000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「武州長瀬」駅の北方約650m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域である。	
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種住居地域 60% 200% なし
画地条件	地形 地勢 その他	積積 形状 積積 99.17㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦
接面道路の状況	西約4m舗装町道第3361号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高から約0.4m高く接面。	
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 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、建築基準法上の道路で建築可能(町担当課)。上記の道路幅員は、塀間の幅で道路境界は不明。道路種別の判断は県(建築安全センター東松山駐在)。 ・ 接面道路について建築基準法42条1項1号か42条2項の判断は、物件1所有者等が道路境界明示手続き等を行った後に県が個別に行うとのこと。詳細は担当課等に確認のこと。 ・ なお、対象地対面の6番5、6番6の建築確認(建築計画概要書)では42条2項道路と記載されており、若干の後退を要する可能性がある。 ・ 物件1と隣接する目的外土地7番36は駐車場として一体で使用しているとのこと。 	

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6年1月29日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、新京壁、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、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"> ・ 浴室前の床に傷みがあり補修したとのこと。 ・ 台所の出窓から雨漏りがあるとのこと。

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	37,100	1.020	99.17	0.90	3,380,000

※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 毛呂山-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/102 = 37,100 \text{ 円/㎡}$

◇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交通接近条件で優ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として方位、減価要因として接面道路の状態等を考慮した。

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	163,000	101.85	0.08	1,330,000

ウ 現価率：

経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) - 10%
 (計算式) $3 / (32 + 3) \times (1 - 0.10)$

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	3,380,000	0.50	法定地上権	1,690,000

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	3,380,000	-1,690,000		1.0	0.7	1,180,000
2	1,330,000	+1,690,000	1.0	1.0	0.7	2,110,000
一括価格 (合計)						3,290,000

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(毛呂山-3)

所 在：入間郡毛呂山町前久保南3丁目19番31

価 格：39,000円/㎡

位 置：東武越生線「武州長瀬」駅約430m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：67㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西4m町道

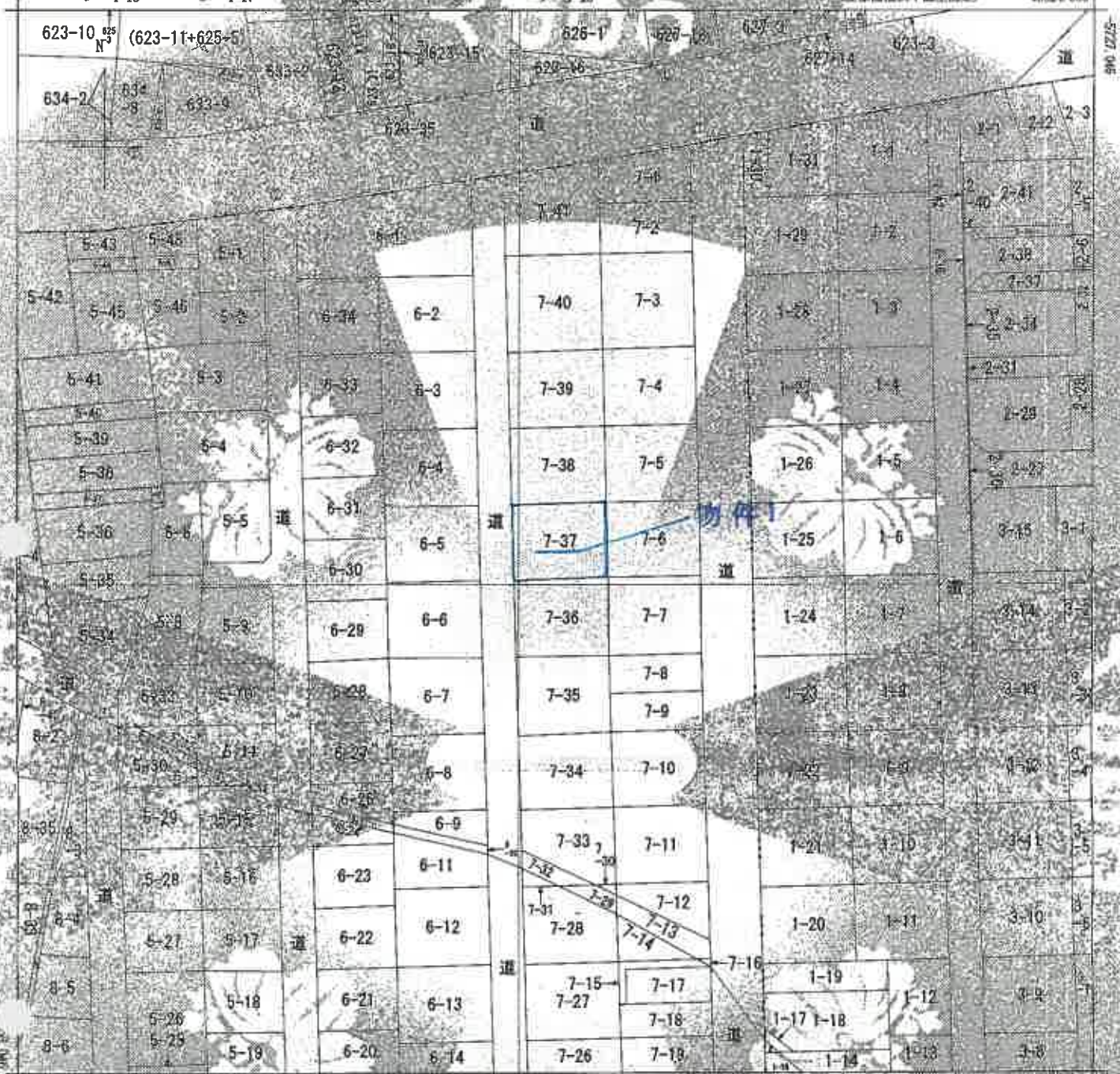
用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域

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



45824.606 (標準図例：陸上測量)

(注) 本図に示す図面は、土地登記簿記載に1/500縮尺の地図が添付されるまでの間、これに代するものとして輸入付られたり等の取扱い、土地の位置関係等は縮尺を記載しないものとします。

(注) 国土交通省国土情報部が公開した標準地籍データ (map.kunaiheiyoueki2011.par) による修正がされています。

地籍図
縮尺 1/500
前久保町 3丁目
番地 7番37

図面番号	所在地	関根郡高山町前久保第3丁目			地番	7番37
出力縮尺	1/500	積算区	甲三	地籍簿番号	分界	道路に接するV3級面
作成年月日	昭和42年3月	備考	備考	備考	備考	備考

これは地図に準ずる図面に記載されている内容と証明した図面である。

令和7年12月1日

さいたま地方支庁登記所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

登記年月日 平成26年2月3日

2011889

各階平面図

建物平面図

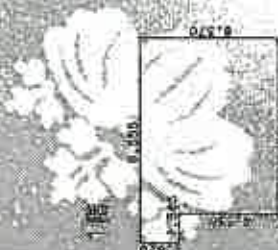
所在地 東京都中央区新富町三丁目2番地1号

用途 事務所

7-37

7-37

事務所



各階数

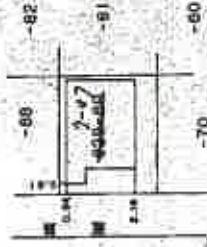
8,555 X 5,100 =	17,390.100
8,100 X 4,550 =	37,264.500
合計	54,654.600
床面積	54.05 ㎡

2階



各階数

8,100 X 2,730 =	24,843.000
8,100 X 2,730 =	24,843.000
合計	49,686.000
床面積	47.23 ㎡



作成者

重光 誠

1/500

車庫

増床

500

これは図面に記載されている内容と実際の状況とが異なる場合があります。また、もいまま地方官公署に提出する前に、登記官

令和7年12月1日

登記官

(株) 国土調査株式会社 作成

1階



2階

