

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 15 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 10 月 29 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 10 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



912

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1.2	6,870,000 5,496,000	一括	1,374,000	34,135	7,208
1	2,600,000				
2	4,270,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 坂戸市泉町三丁目 | | |
| | 地 番 | 15番13 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 106.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 坂戸市泉町三丁目 15番地13 | | |
| | 家屋 番号 | 15番13 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 47.20平方メートル | |
| | | 2階 | 42.23平方メートル | |



物件明細書

令和 8 年 7 月 9 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, 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、B I T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 坂戸市泉町三丁目
地 番 15番13
地 目 宅地
地 積 106.00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
- 2 所 在 坂戸市泉町三丁目 15番地13
家屋 番号 15番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 42.23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8年(ケ)第32号
令和8年4月20日受理
令和8年5月27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 坂戸市泉町三丁目
 地 番 15 番 13
 地 目 宅地
 地 積 106.00 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

- 2 所 在 坂戸市泉町三丁目 15 番地 13
 家屋 番号 15 番 13
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 47.20 平方メートル
 2 階 42.23 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



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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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

そ の 他 の 事 項

■本件土地について

- 1 本件土地上に電柱及びスチール製簡易物置（動産）がある。
- 2 本件土地に接する106番の目的外土地は、坂戸市の所有する公衆用道路である。
- 3 本件土地と15番14の隣地との間にはフェンスは無いが、敷いてあるコンクリートによって境界は明確である。

■本件建物について

- 1 本件建物については、全体的に経年による劣化がある。
- 2 本件建物の2階の洋室（建物見取図で「洋室(1)」と表示した部屋）のフローリングの上にビー玉を落としたところ、ビー玉がゆっくりと転がった。建物に傾きがあるのか、フローリングの歪みなのか不明であるが、床が傾いている可能性がある。
- 3 本件建物の門扉には、Bの氏の表札がある。
- 4 本件建物内には、Bあての宅配物の空き箱が存在した。
- 5 当職が5月1日に玄関ドアの隙間に挟んだ封書が、5月20日の立入調査の際にも、そのままの状態で存在した。
- 6 本件建物内には、少量の動産が存在するのみである。共有者らが少量の動産を置いて、空き家の状態で占有しているものと思料された。

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

執行官の意見

- 目的物件の占有関係については、現況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5月1日 (金) 12:00-12:15	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
8年5月13日 (水) 15:30-15:40	さいたま地方法務局坂戸出張所	接道について調査
8年5月20日 (水) 12:45-13:25	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和8年5月20日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-40287.788 (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。

地番区域見出し
泉町3丁目

請求部	所在	坂戸市泉町三丁目				地番	15番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	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2年1月21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坂戸出張所管轄)
令和8年2月9日
福岡法務局

A3判をA4判に縮小

これは既に記述されている内容を説明した趣向である。
(③いよいよ地方自治の趣向に本所着題)
青森県 三月九日 編輯 佐藤氏

登記官

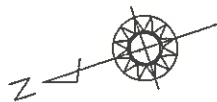
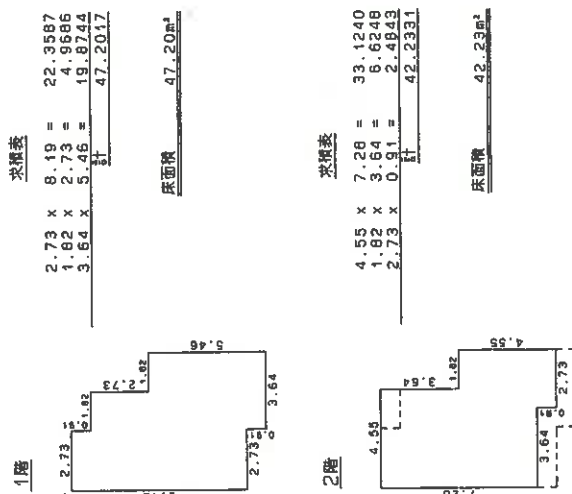
(7 枚目)

各階平面圖

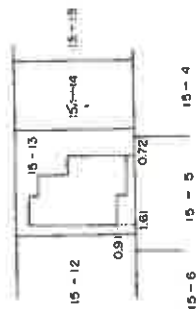
15番13

坂戸市泉町3丁目15番地13

建 筑 物 各 階 平 面 圖



道公



作者

6日作製)

$$\frac{1}{250}$$

車調人

引

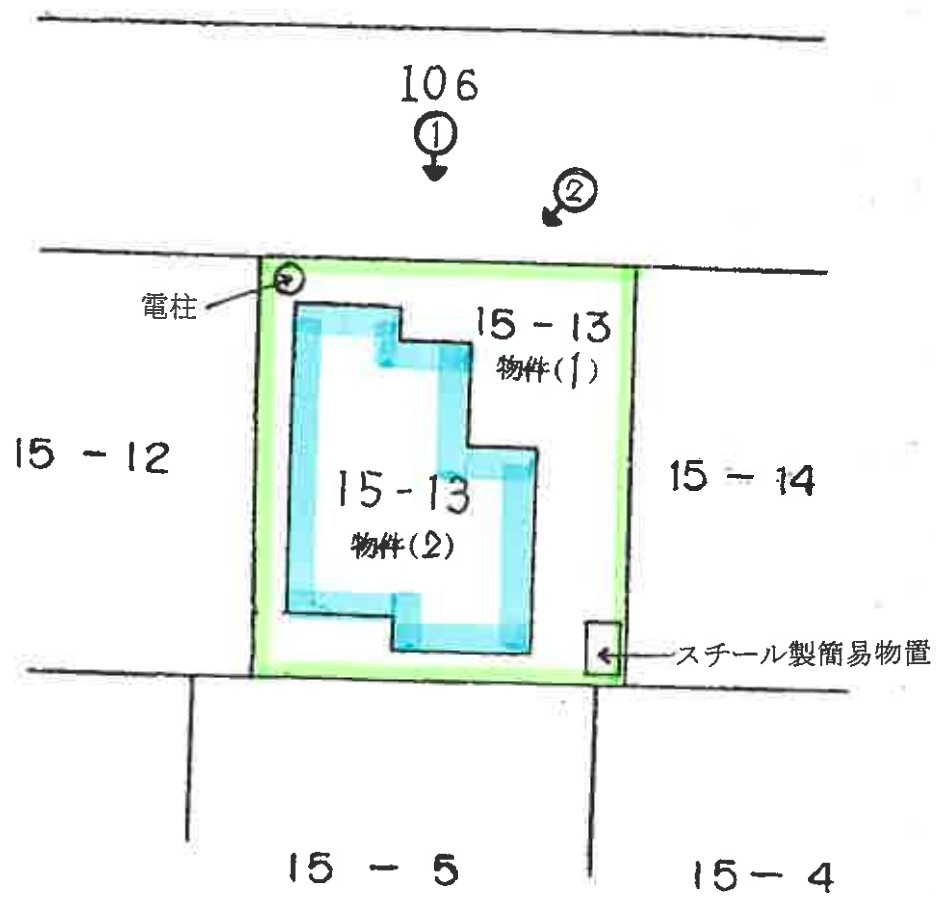
~~1/500~~

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

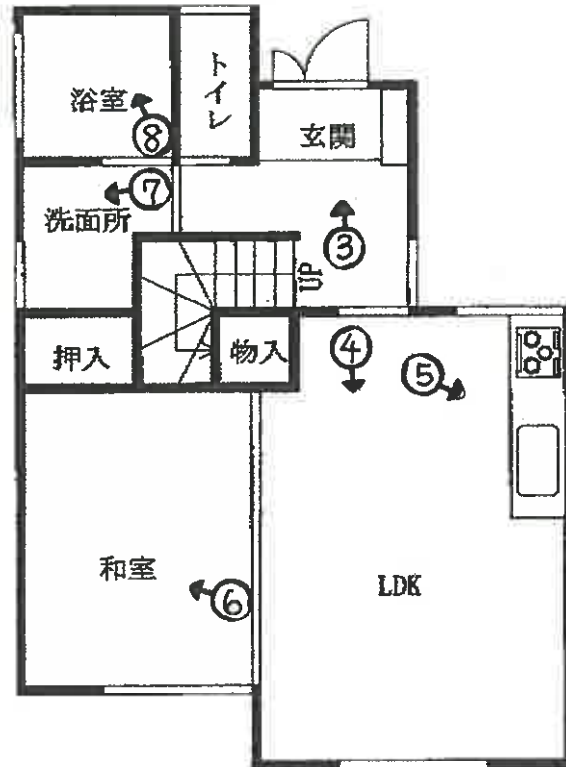
(写真撮影位置 ①)



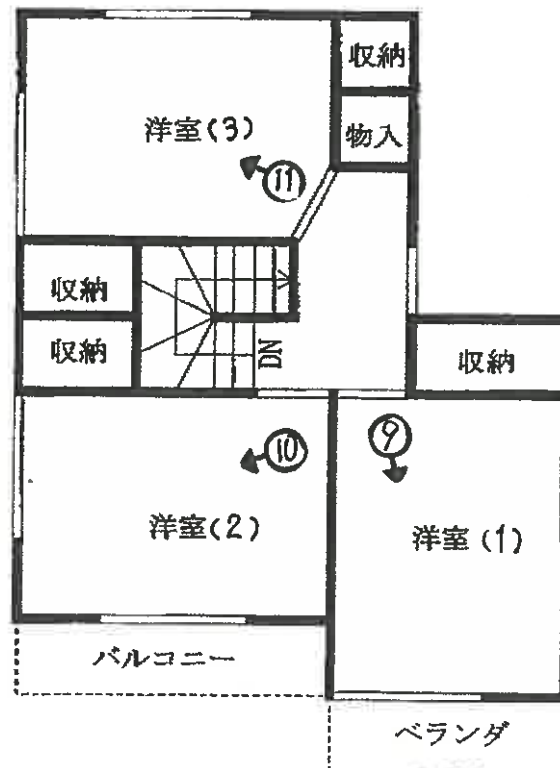
建 物 見 取 図

1 階

(写真位置○→)



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 8 年 (ケ) 第 3 2 号
令和 8 年 5 月 2 0 日 現地調査
令和 8 年 6 月 1 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 坂戸市泉町三丁目

地 番 15番13

地 目 宅地

地 積 106.00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

2 所 在 坂戸市泉町三丁目 15番地13

家屋 番号 15番13

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル

2階 42.23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



第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 8 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 6 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 2 7 0, 0 0 0 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	東武東上線「北坂戸」駅の南西方約 1.4 km (道路距離) に位置する。		
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートのほか公園等も見られる栗生田大橋近くの住宅地域である。		
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	物件 1 の大部分 市街化区域 第 1 種住居地域 60% 200% なし	物件 1 北西角付近の一部 市街化区域 第 1 種低層住居専用地域 50% 80% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	106.00 m ² ほぼ正方形 物件 1 付近はほぼ平坦。西方に高麗川土手、南方の栗生田大橋付近の道路が高くなっている。	
接面道路の状況	北約 6m舗装市道第 3868 号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高～0.3m 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 (ガスメーターが取り外されており使用してないもよう。) 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	・ 接面道路は建築基準法 42 条 1 項 1 号。		

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2年1月18日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：木造 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、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：やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 経年相応に老朽化している。 ・ 2階洋室(1)の床が水平を保っていない。

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	92,100	1.000	106.00	0.95	9,270,000

※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）

公示地 坂戸-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$98,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101.5 \times 100/105 = 92,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地近隣は対象地近隣に比して、交通接近・環境条件で優ると判断した。

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	152,000	89.43	0.04	540,000

ウ 現価率：

経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 2 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) $2 / (36 + 2) \times (1 - 0.20)$

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	9,270,000	0.60	法定地上権	5,560,000

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	9,270,000	-5,560,000		1.0	0.7	2,600,000
2	540,000	+5,560,000	1.0	1.0	0.7	4,270,000
一括価格 (合計)						6,870,000

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(坂戸－9)

所 在：坂戸市泉町 28 番 7

価 格：98,200 円/㎡

位 置：東武東上線「坂戸」駅約 1,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：149 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東 6m 市道

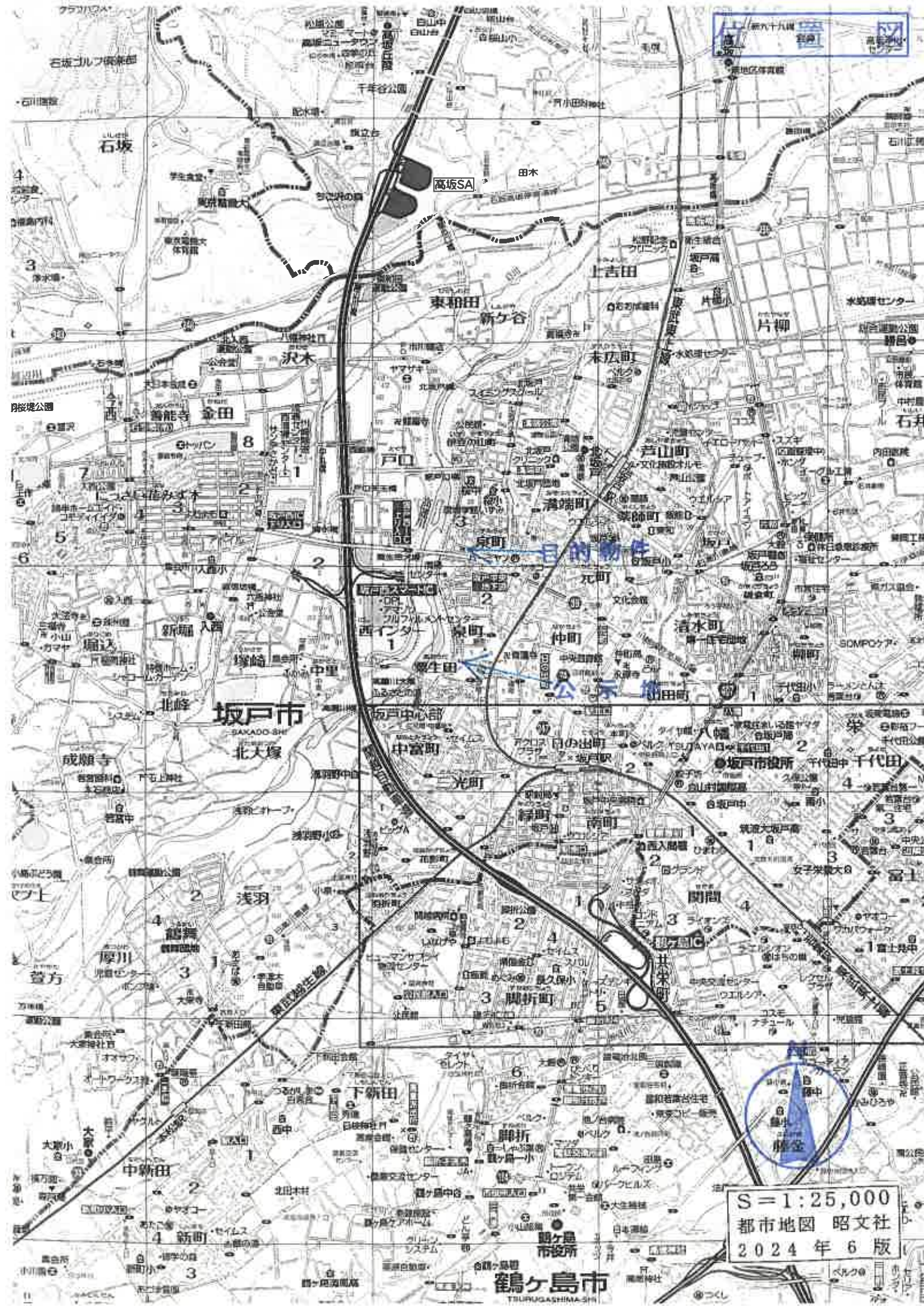
用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

地 域 の 概 要：中小一般住宅等のほか空地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 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

鶴ヶ島市
TSURUGASHIMA-SHI

登記年月日：平成24年8月14日

これは図面に記載されている図面を、
（さいたま市）に提出するものとする。
令和8年2月9日 国土院 国土院

2073930

各階平面図

13号13

埼玉県建設部 国土院 国土院

平成24.14

建築図面

本階差

8.19 =	22.3587
2.73 =	4.9886
5.46 =	19.8744
合計	47.2017

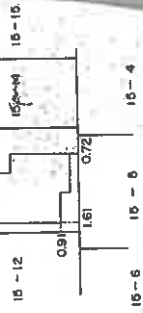
床面積 47.20m²

本階差

4.55 x 7.28 =	33.1240
1.82 x 3.64 =	6.6248
2.73 x 0.91 =	2.4843
合計	42.2331

床面積 42.23m²

公道



作成者

事務所

1500

地図整理番号：182136

A3をA4に縮小

1階



2階

