令和　８年（ケ）第　　２９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月１４日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所川越支部
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１１月１８日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

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, 730, 000 5, 384, 000	一括	1, 346, 000	22, 530	9, 415
1	2, 690, 000				
2	4, 040, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　所沢市上新井五丁目

　　地　　番　　５４番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．００平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

２　所　　在　　所沢市上新井五丁目　５４番地２５

　　家屋　番号　　５４番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき平家建

　　床　面　積　　２７．８５平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２９号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月　２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】
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】
隣地（地番５４番－２６）との境界が不明確である。
隣地（地番５４番－２２）との境界が不明確である。

《　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登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　所沢市上新井五丁目

　　地　　番　　５４番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．００平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

２　所　　在　　所沢市上新井五丁目　５４番地２５

　　家屋　番号　　５４番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき平家建

　　床　面　積　　２７．８５平方メートル

令和　８年（ケ）第　２９号
令和　８年　６月　５日受理
令和　８年　７月　９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

令和　８年（ケ）第　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　所沢市上新井五丁目

　　地　　番　　５４番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．００平方メートル

２　所　　在　　所沢市上新井五丁目　５４番地２５

　　家屋　番号　　５４番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき平家建

　　床　面　積　　２７．８５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	■宅地（一部公衆用道路）（物件１）　□公衆用道路（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	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地上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	
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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を所有して占有している（空き家） □「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）	■不明（執行官の意見欄７参照） □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■隣地居住者	1　本件建物には、所有者が住んでいたところ、同人が施設に入って以降は空き家です。なお、施設に入って以降、同人は亡くなったと聞いています。
■特別代理人	1　本件建物は、私が管理しています。 2　現況調査は、裁判所で解錠の上、立ち入って調査して差し支えありません。
■目的外土地所有者の子	1　私は目的外土地（５４－２６）の所有者の子です。 2　同目的外土地が本件物件付近に存在することは、現所有者の母や前所有者の亡父から聞いたことがありますが、同目的外土地が具体的にどこに存在するかについては、聞いたことがありませんので分かりません。 3　執行官から「これまで同目的外土地を他人が使用するなどして地代等をもらったことはありますか」との質問については、ありません。 4　以前、父から本件物件付近一帯の測量を依頼されたことがあり、その際に父の測量自体に手違いがあったため、父が同目的外土地を買った旨の話を聞いたことがあります。

（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

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、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を２枚目のとおり所有者が動産を放置した空き家の状態で占有しているものと認めた。
3　本件土地に接面する土地（地番５４－２４、５４－２８）は、いずれも私人所有の土地であるところ、いずれも一部公衆用道路（地目：いずれも宅地）である。
4　本件建物の和室及び台所の各天井に板の剥がれ、穴が開いている（写真⑤、⑥）。
5　本件建物について、経年数に応じた老朽化が認められた。
6　本件土地上に、基礎のない物置（動産）１個が存在する。
7　本件土地について、評価人と現地において建物図面をもとに概測したところ、本件建物は本件土地上に存在することが確認できた一方で、公図をもとに北側隣地の境界等も参考に概測したところ、本件建物は本件土地及び西側隣地の目的外土地（地番５４－２６）をその敷地として存在することになる可能性があることから、後日改めて同目的外土地所有者の子立ち会いの上、物件所在地で聴取等したが、前記陳述のとおり、同目的外土地の具体的な位置関係等は分からなかった。

以上により、本件建物は本件土地のみをその敷地として存在するのか、本件土地及び同目的外土地を一体として両土地をその敷地として存在するのか不明であることから、買受人において関係者立ち会い上、測量等を要すると思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
８年６月５日（金） 16：25－16：40	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、隣地居住者聴取
８年６月５日（金） 17：05－17：10	携帯電話	所特別代理人より電話聴取
８年６月８日（月） 12：40－12：50	法務局（所沢支局）	現在事項証明書申請
８年６月23日（火） 11：45－12：15	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 評価人同行
８年６月23日（火） 15：30－15：35	執行官室	目的外土地（54-26）所有者あて現況調査照会書送付
８年７月８日（水） 13：20－13：45	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 目的外土地（54-26）所有者の子面談、評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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させて臨場した。

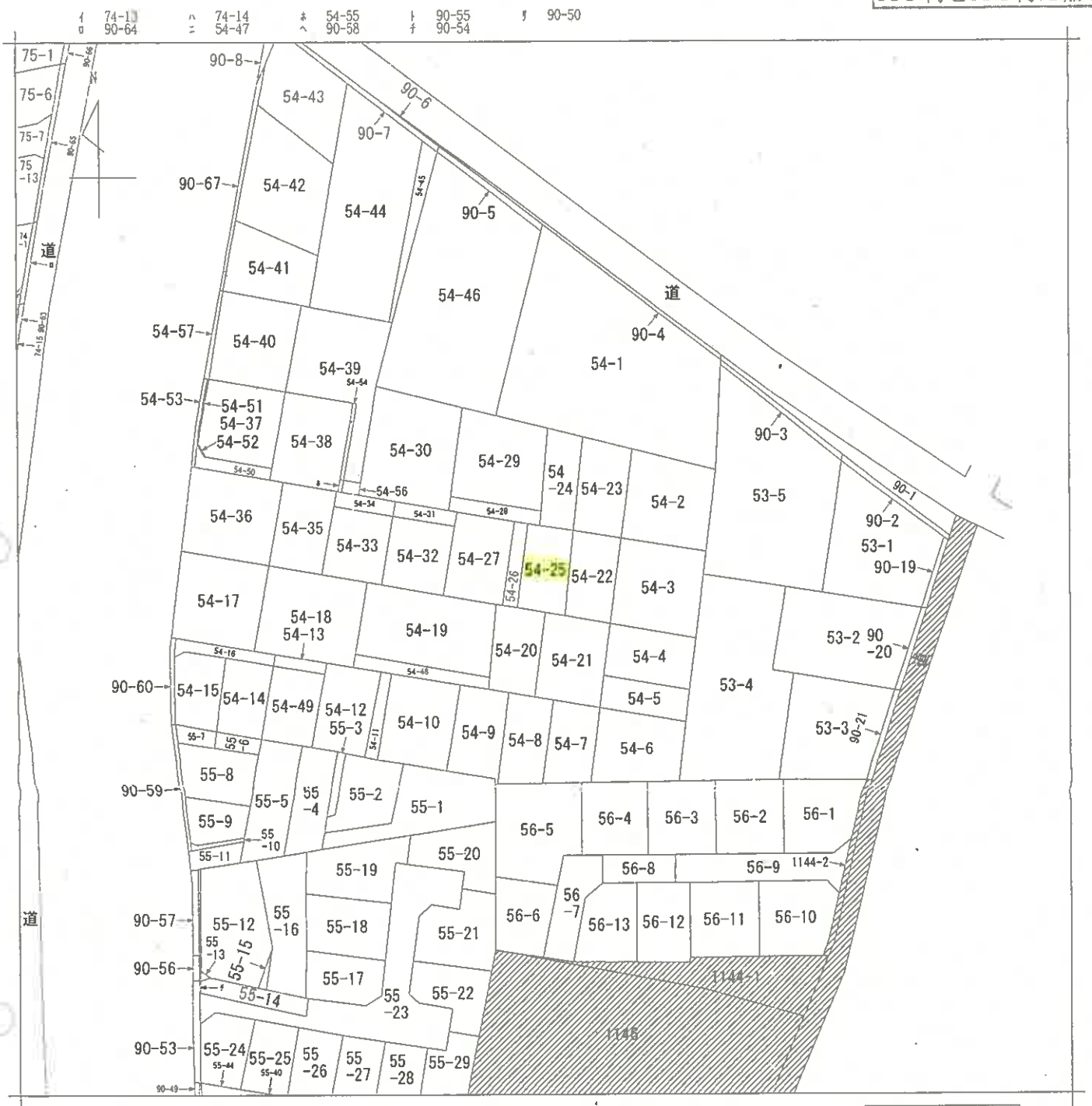
■ 令和８年６月２３日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

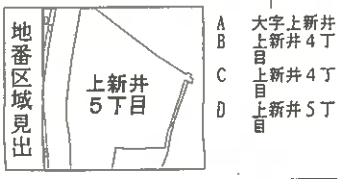
□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A３判をＡ４判に縮小



（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）斜線を施した部分は，閉鎖された部分です。



請求部分	所在	所沢市上新井五丁目			地番	54番25		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
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。

令和8年2月3日
さいたま地方法務局所沢支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M27604

（6枚目）

登記年月日：平成27年10月8日

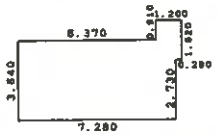
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月3日　さいたま地方法務局所沢支局　登記官

（7枚目）

建物図面
各階平面図

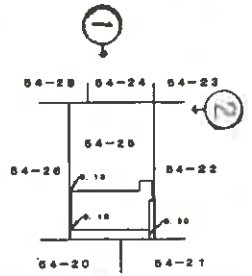
家屋番号	54番25
建物の所在	所沢市上新井五丁目54番地25

各階平面図



求積表

7.570 × 0.910	=	6.8887
7.280 × 2.730	=	19.8744
1.200 × 0.910	=	1.0920
計		27.8551
床面積		27.85 ㎡



（写真撮影位置表示）

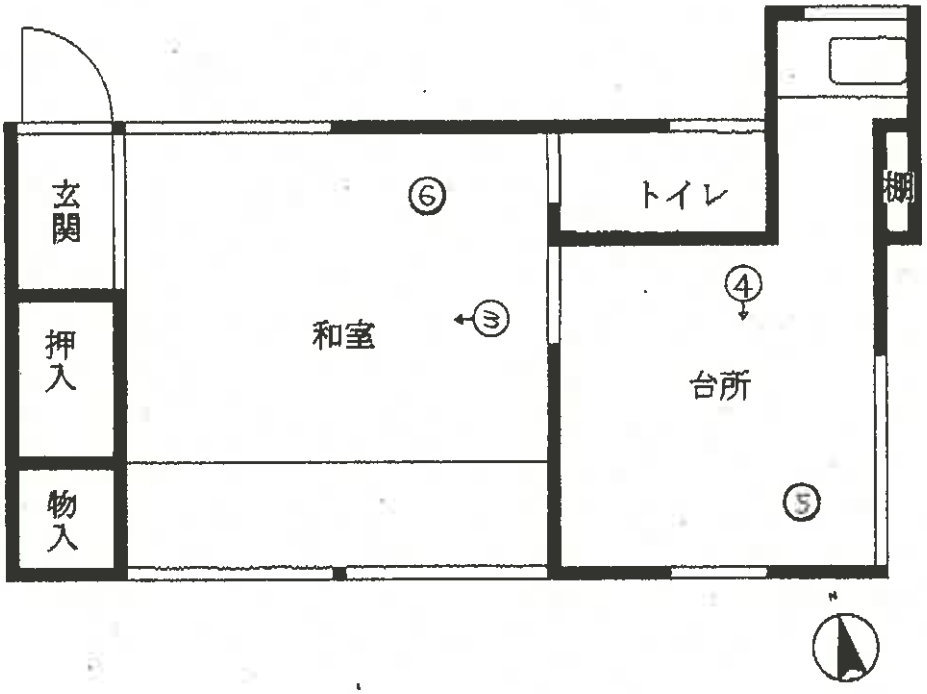
作成者	[redacted]	1／250	申請人	[redacted]	縮尺 1／500

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M27605

建物間取図

令和８年（ケ）第２９号



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和　８年　（ケ）第　　２９号
令和　８年　７月　８日　現地調査
令和　８年　７月１０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

令和　８年（ケ）第　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　所沢市上新井五丁目

　　地　　番　　５４番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．００平方メートル

２　所　　在　　所沢市上新井五丁目　５４番地２５

　　家屋　番号　　５４番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき平家建

　　床　面　積　　２７．８５平方メートル

第１　評価額

一　括　価　格	
金６，７３０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２，６９０，０００円
物件２（建物）	金４，０４０，０００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	物件１の地目：一部公衆用道路
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	西武池袋線「小手指」駅の東方約 1.3 km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ国道背後の住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 60% 100% 準防火地域 第二上新井地区地区計画
画地条件	地積 形状 地勢 その他	99.00 ㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦
接面道路の状況	北約 4m行止り舗装私道 (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：なし 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 5 号。道路の位置の指定：昭和 37 年 1 月 31 日 第 123 号 幅員 4m 延長 163.60 ㎡。3 路線一括指定(一部廃止済)。 ・物件 1 の接面道路の延長は 65.5m。当該位置指定道路の大部分は未分筆の状態であり、物件 1 についても前面は未分筆の状態で一部公衆用道路(道路敷)となっている。 物件 1 と東側隣接地 54 番 22 との境界杭(一部欠損)と思われるものは、現況道路端から約 0.25m有効宅地側にあった。現況道路の幅は約 4 mあるが位置指定図と一致しているかは不明である。	

	・ 物件 1 の西側隣接地は登記(公図)上 54 番 26 となっているが、現況では隣家である家屋番号 54 番 27 の敷地であるように思われる。 54 番 26 の土地について、本件建物敷地に含まれるのか否か、どこに位置するのかについて疑義が生じたことから、所有者の子に立会を求め確認したが具体的な位置関係等は不明であった。 買受人は、隣接地所有者等と確認及び協議等を要す。 ・ 本件買受人においては、道路境界及び各隣接地との境界を測量、立会等をして確定する必要がある。 ・ 外側水平表面(横田基地)。

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）：昭和 37 年 12 月日不詳新築 経　過　年　数：約 64 年 経済的残存耐用年数：約１年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：セメント瓦葺 外　壁：板張り、その他 内　壁：合板、その他 天　井：合板、竿ぶち、その他 床　：畳、合板、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：劣る 施　　工：劣る
保守管理の状態	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	・和室及び台所の各天井が剥がれ、穴が開いている等傷んでおり、全体的に老朽化している。

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	178,000	0.756	99.00	0.90	11,990,000

※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　所沢－43

公示価格等　　時点修正　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

196,000 円／㎡×　101／100 × 100／100 × 100／111 ＝ 178,000 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：公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路・交通接近・環境条件で優ると判断した。

イ　個別格差：減価要因として一部道路敷、境界不明確等を考慮した。

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	100,000	27.85	0.01	30,000

ウ　現価率：

経過年数 64 年、経済的残存耐用年数 1 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)－30%

(計算式) 1／(64＋1)×(1－0.30)

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	11,990,000	0.60	法定地上権	7,190,000

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	11,990,000	-7,190,000		0.8	0.7	2,690,000
2	30,000	+7,190,000	1.0	0.8	0.7	4,040,000
一括価格（合計）						6,730,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：隣接不明土地(54番26)につき、所有者等との確認及び協議等を要することによる市場性減価を考慮した。

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

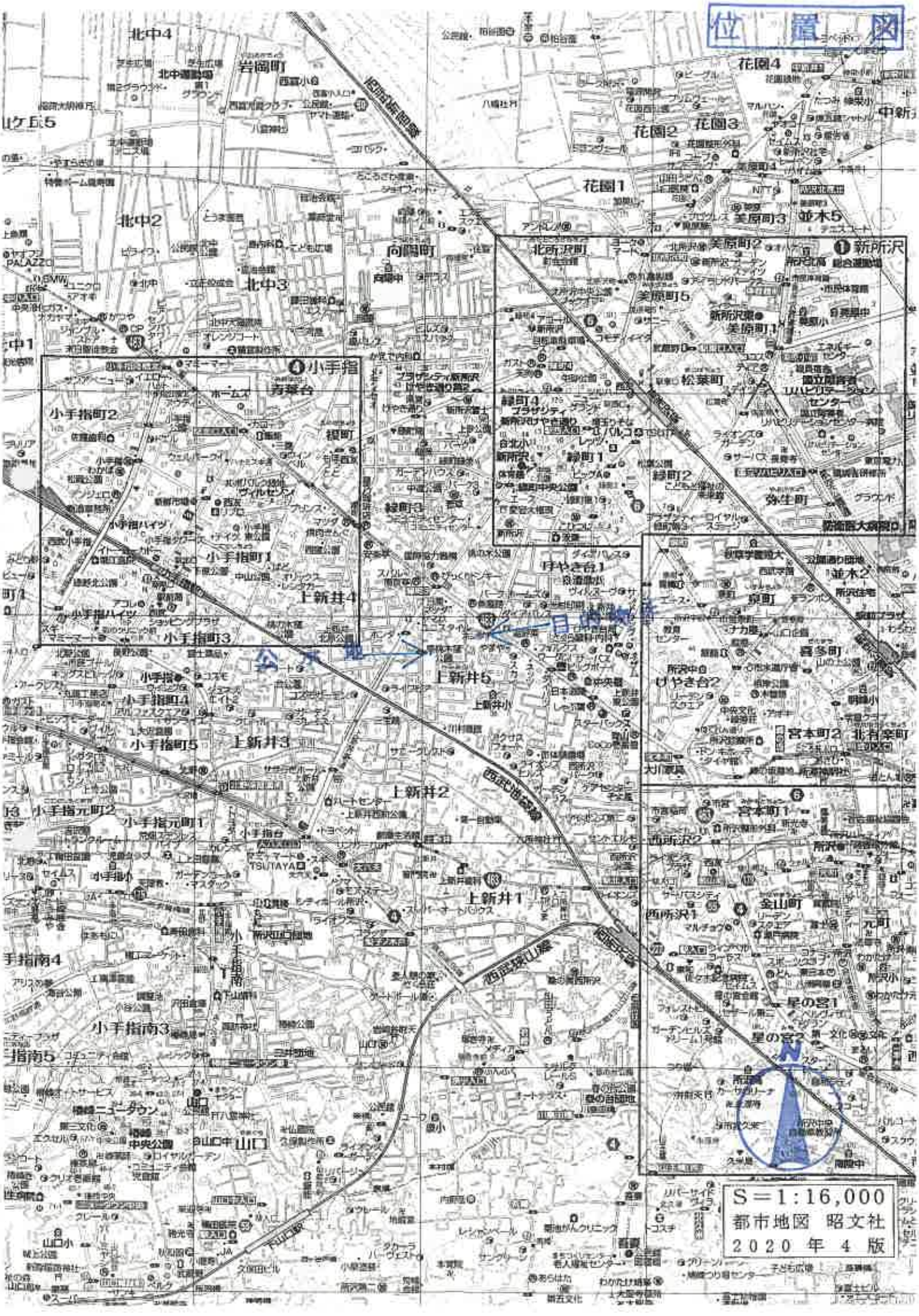
地価公示価格(所沢－43)
所　　在：所沢市上新井５丁目 67 番 26
価　　格：196,000 円/㎡
位　　置：西武池袋線「小手指」駅約 1,000ｍ(道路距離)
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：126 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北 6m市道
用途指定等：第１種低層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 100%）準防火地域
地域の概要：一般住宅のほか空地も残る区画整理済の住宅地域

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

位置図


公共施設
一日市場
北中4
岩岡町
花園4
花園2
花園3
花園1
北中2
向陽町
美原町3
並木5
北所沢町
美原町2
新所沢
美原町5
新所沢東
美原町1
北中3
小手指
寿台
小手指町2
榎町
松葉町
緑町4
緑町1
緑町2
弥生町
小手指町1
上新井4
小手指町3
けやき台1
並木2
喜多町
上新井5
けやき台2
小手指町4
小手指町5
上新井3
宮本町2
北岩崎町
上新井2
小手指元町2
小手指元町1
宮本町1
西所沢2
上新井1
金山町
西所沢1
小手指南4
小手指南
小手指南3
星の宮1
星の宮2
山口
小手指南5
山口小
山口中
S＝1:16,000
都市地図 昭文社
2020 年 4 版



（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施行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）斜線を施した部分は、除図された部分です。



請求部分	所在	所沢市上新井五丁目			地番	54番25	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				筆界特定年月日		備考	

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。

令和8年2月3日
さいたま地方法務局所沢支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M27604
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成27年10月8日

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8年2月3日　さいたま地方法務局所沢支局
登記官

建物図面
各階平面図

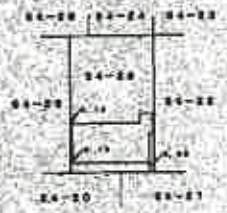
家屋番号	54番25
建物の所在	所沢市上新井五丁目54番地25

各階平面図



求積表

7.570 × 0.910	=	6.8887
7.280 × 2.730	=	19.8744
1.200 × 0.910	=	1.0920
計		27.8551
求積積		27.85 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1／250	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

地図整理番号：M27605

COPY

A3をA4に縮小

令和８年（ケ）第２９号

