令和　８年（ケ）第　　８２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　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
特別売却実施期間	令和　８年１２月２１日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 650, 000 1, 320, 000	一括	330, 000	10, 973	2, 885
1	650, 000				
2	1, 000, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　ふじみ野市大井武蔵野

　　地　　番　　１３４７番４８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１．３４平方メートル

２　所　　在　　ふじみ野市大井武蔵野　１３４７番地４８

　　家屋　番号　　１３４７番４８

　　種　　類　　居宅　店舗

　　構　　造　　木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２４．０８平方メートル
　　２階　　１７．３１平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１５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
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，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　　８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　ふじみ野市大井武蔵野

　　地　　番　　１３４７番４８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１．３４平方メートル

２　所　　在　　ふじみ野市大井武蔵野　１３４７番地４８

　　家屋　番号　　１３４７番４８

　　種　　類　　居宅　店舗

　　構　　造　　木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２４．０８平方メートル
　　２階　　１７．３１平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ケ）第　８２号
令和　８年　６月２４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　　８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　ふじみ野市大井武蔵野

　　地　　番　　１３４７番４８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１．３４平方メートル

２　所　　在　　ふじみ野市大井武蔵野　１３４７番地４８

　　家屋　番号　　１３４７番４８

　　種　　類　　居宅　店舗

　　構　　造　　木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２４．０８平方メートル
　　２階　　１７．３１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（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：居宅 □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）	■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	
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　本件建物は、５年以上空き家です。
■ふじみ野市役所建築課担当者	1　本件建物について、令和７年１０月に「管理不全空家」に認定されていて、今後所有者に対し、勧告手続きを行い、「特定空家」に認定されると代執行手続きになる可能性があります。 2　本件建物内に立ち入って調査するのは、危険だと思います。
■債務者兼所有者	1　本件建物には、令和元年ころまで私が住んでいましたが、それ以降は空き家です。 2　本件建物の不具合等は、次のとおりです。 ①　雨漏り ②　１階の床が沈む ③　ダニが発生 3　本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。

（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、別紙建物図面及び添付写真のとおりである。
　なお、下記のとおり本件建物内に立ち入ることができなかったことから、建物間取図は省略した。
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　本件建物は、添付写真のとおり一部外壁が崩落していること及びふじみ野市役所建築課による立入禁止のトラロープが巻かれているなど建物自体が倒壊するおそれがあることから、建物内に立ち入って調査することが非常に危険であったため、目視及び写真撮影をするに留めた。
　また、本件建物の種類、構造及び床面積については、外観からの概測である。
4　本件建物の柱の一部が朽廃し折れかかっており、さらの軒の一部が破損している（写真④）
5　本件建物の軒の一部が破損及び欠損している（写真⑤）。
6　本件土地上の樹木が道路に越境している（写真⑥）。

（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24日（水） 16：30－16：45	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25日（木） 13：25－13：30	執行官室	所有者あて現況調査照会書送付
８年６月29日（月） 16：30－16：40	執行官室	ふじみ野市役所建築課担当者より電話聴取
８年７月６日（月） 16：45－16：55	携帯電話	所有者より電話聴取
８年７月８日（水） 9：10－ 9：20	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 評価人同行
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させて臨場した。

□ 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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大井武蔵野

請求部分	所在	ふじみ野市大井武蔵野				地番	1347番48		
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川越支局管轄）

令和8年5月1日

東京法務局品川出張所

登記官 [redacted]

請求番号：15-1

(1/2)

（6 枚目）

A３判をＡ４判に縮小

ヲ　1348-19
ワ　1348-21
カ　1348-97
ヨ　1349-62
タ　1346-156
レ　1346-157
ソ　1346-158

登記年月日：昭和46年12月16日

7508166

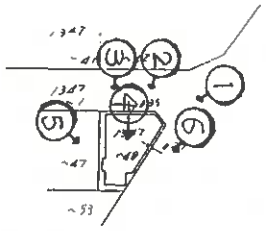
建物図面
各階平面図

家屋番号	1347ヘ48
建物の所在	~~入間郡大井町大字上富字北畑野~~ 1347番地48 ふじみ野市大井

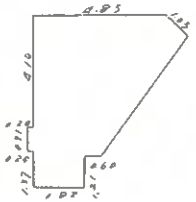
作製 昭和46年12月12日

作製者 [redacted]

建物図面



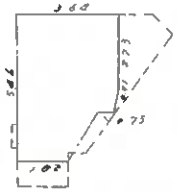
1階平面図



床面積

3.85 × 5.60 × 1.00 × 1/2 = 10.808
12.42 × 5.60 × 0.37 × 1/2 = 12.8237
4.20 × 0.91 × 1/2 = 1.9110
1.82 × 1.21 × 1/2 = 1.1022
合計 26.6469

2階平面図



床面積

3.64 × 2.73 × 1/2 = 4.9686
(3.64 + 3.48) × 0.91 × 1/2 = 3.2396
(2.73 + 1.82) × 1.82 × 1/2 = 4.1405
合計 12.3487

←○(写真撮影位置表示)

縮尺 1/200

A3判をA4判に縮小

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川越支局管轄）
令和8年5月1日　東京法務局品川出張所
登記官 [redacted]

（8枚目）

請求番号：15-2



①



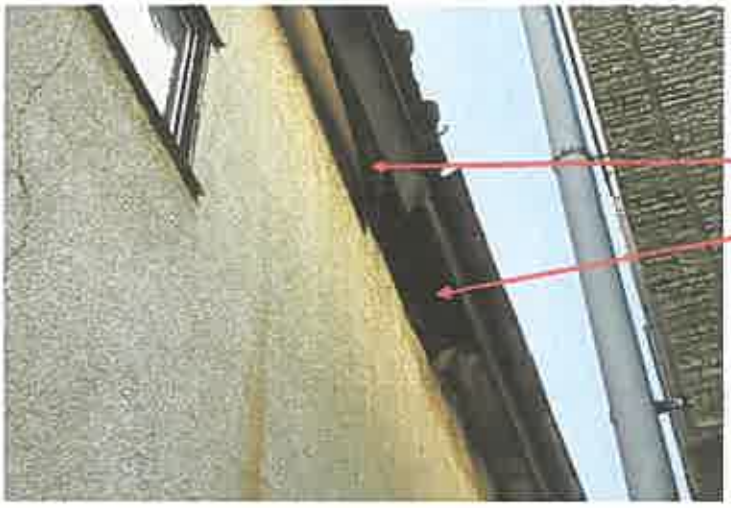
②



③



④



⑤



⑥

令和　8年　（ケ）　第０８２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

蛙原　康善 ㊞

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　ふじみ野市大井武蔵野

　　地　　番　　１３４７番４８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１．３４平方メートル

２　所　　在　　ふじみ野市大井武蔵野　１３４７番地４８

　　家屋　番号　　１３４７番４８

　　種　　類　　居宅　店舗

　　構　　造　　木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２４．０８平方メートル
　　２階　　１７．３１平方メートル

第１　　評　価　額

一　括　価　格　（合　計）	
金　1,650,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　650,000　円
―――	―――
―――	―――
―――	―――
物件２（建物）	金　1,000,000　円

①　一括価格は、物件１及び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、内覧制度によらなければ買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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		種類：居宅
番号	特　　記　　事　　項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">東武東上線　ふじみ野駅 南西方 約2,400m（道路距離）に位置している。</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">小規模住宅が建て込む既存の住宅地域</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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〕</td><td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第１種住居地域</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td>なし</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td>なし</td></tr>
<tr><td rowspan="4">画地条件等
（規模、形状等）</td><td>規模</td><td>31.34 ㎡（物件１）</td></tr>
<tr><td>形状</td><td>台形（有効宅地）</td></tr>
<tr><td>地勢</td><td>敷地内は平坦</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>なし</td></tr>
<tr><td rowspan="3">接面道路</td><td colspan="3"><table><tr><th>方位</th><th>幅員</th><th>種別</th><th>接面</th><th>建築基準法</th></tr><tr><td>南東</td><td>約4.9m</td><td>市道
F-61号線</td><td>等高</td><td>４２条１項１号</td></tr><tr><td>北西</td><td>約４m</td><td>市道
F-58号線</td><td>等高</td><td>４２条１項１号</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="3">土地の利用状況　物件１は物件２の建物の敷地として利用されている。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">供給処理施設</td><td colspan="2"><table><tr><td>水道</td><td>有</td></tr><tr><td>ガス</td><td>有（集中プロパン）</td></tr><tr><td>下水</td><td>有</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地内までの引込がある場合を「有」、そうでない場合を「なし」としている。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">a.　西方約50m付近に関越道があり若干の騒音を感じる。
b.　管理不全のため樹木が市道側へ枝を伸ばしている。</td></tr>
</table>

2　建物の概況及び利用状況等（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等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和46年11月25日　　新築 約　55年 約　1年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備	木造 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付 不明 不明 不明 不明 ○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
	施工程度	劣る
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	a.　倒壊の危険があり内部調査が出来ない。 b.　経済的残存耐用年数は計算の都合上１年と表記しているが実質ゼロ。 c.　建蔽率を超過している。	

第５　　評価額算出の過程

Ⅰ　積算価格

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／㎡）	個別格差	地積（㎡）	持分	建付減価補正	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	155,000	0.969	31.34	1/1	0.70	3,290,000
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
—	———	——	——	———	———	———
合計	———	——	——	———	———	3,290,000

※ 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)。

標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地　　ふじみ野－４

公示価格等 153,000 円／㎡ × 時点修正 101.7/100 × 標準化補正 100/101.5 × 地域格差 100/99.0 ≒ 標準画地価格 155,000 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	
標 準 化 補 正	画地条件等を考慮	
地　域　格　差	街路・接近・環境・行政条件等を比較	
個　別　格　差	道路方位、角地、規模	
建　付　減　価	建物と敷地との適応の状態を考慮	30%

② 物件 2 （建物）

目的建物の再調達原価を建築費の推移・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と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
2	175,000	41.39	0.01	70,000
—	———	——	—	———
			合　計	70,000

ウ　現価率 … 物件 2

経過年数　55年　　経済的残存耐用年数　1年

観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）　50%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}\quad 1\text{年}}{(\text{経過年数}\quad 55\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}\quad 1\text{年})} \times (1 - 0.50) = 0.01$$

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（建物）

物件番号	建付地価格（円）	持分	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	3,290,000	1/1	0.60	法定地上権	1,970,000
—	———	—	——	———	0
					1,970,000

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	3,290,000	▲ 1,970,000		0.70	0.7	650,000
—	———	———		—	—	———
—	———	———		—	—	———
2	70,000	＋ 1,970,000	1.0 － 0.00	0.70	0.7	1,000,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						1,650,000

ウ 占有減価修正　：　0.00

エ 市場性修正　：　建蔽率超過・管理不全　▲ 30　　修正率　：　0.70

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	ふじみ野－４
所在	：桜ヶ丘３丁目７６６番７６「桜ヶ丘３－３３－２９」
価格	：153,000　円／㎡
位置	：東武東上線　　ふじみ野駅　２，４００ｍ（道路距離）
価格時点	：令和８年　１月１日
地積	：101㎡
供給処理施設	：水道、ガス、下水
接面道路	：北西　4.1m　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	：一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

第７　　付属資料の表示

1　位置図
2　付近図（正本のみ）
3　公図写
4　建物図面
5　現況写真（正本のみ）
　　現況写真（正本のみ）

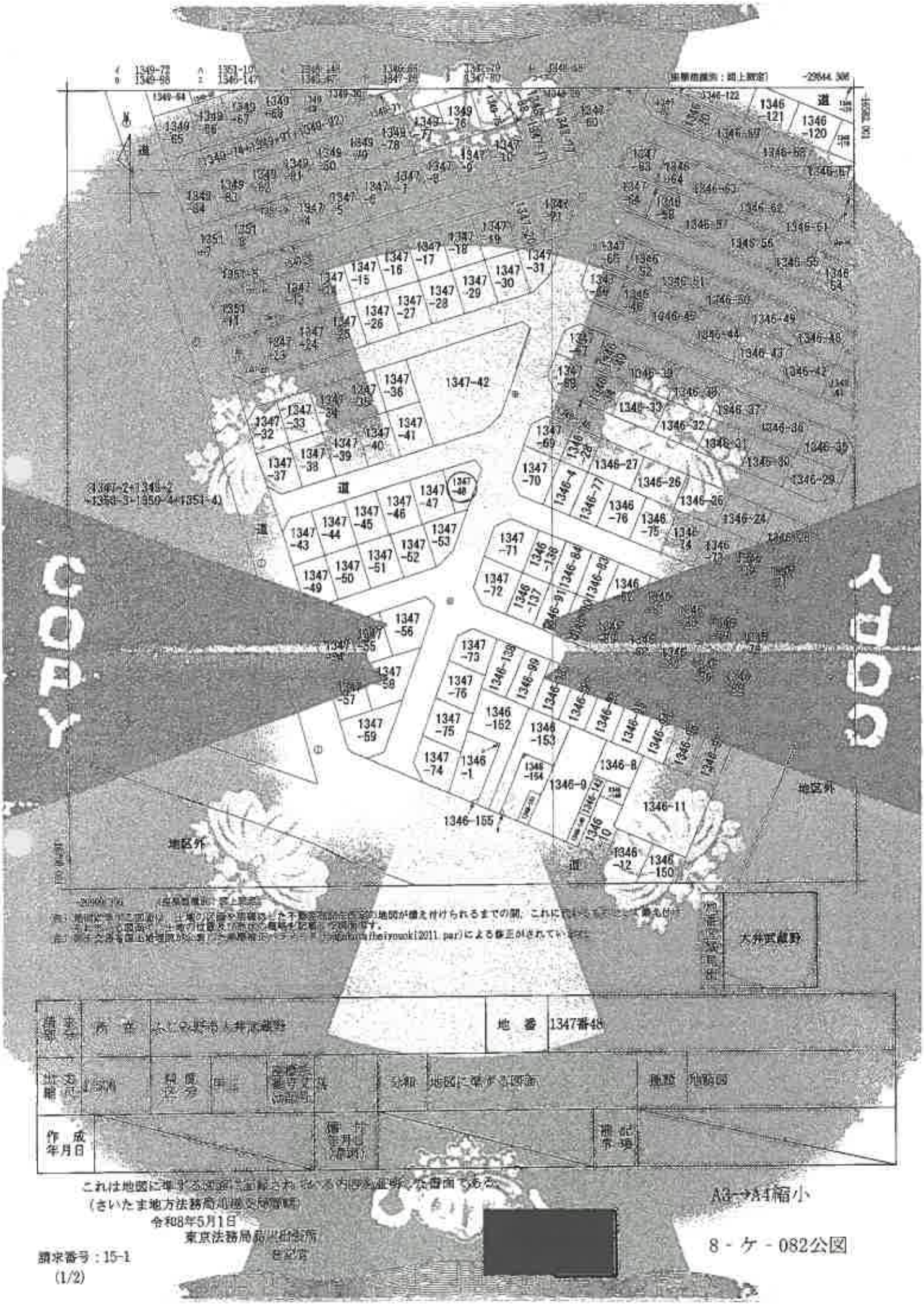
以下余白



1：19,000 相当

地図上の1センチは 約 190 メートル

8-ケ-082位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26


1347-42
1347-48
1346-155
道
地区外
大井武蔵野
地番 1347番48
これは地図に準ずる図面で、記載されている内容が正確な公図面である。
(さいたま地方法務局川越支局管轄)
令和8年5月1日
東京法務局所沢出張所
A3→A4縮小
8 - ケ - 082公図
請求番号：15-1
(1/2)

8-ケ-082建物図面

これは登記記録に記録されている建物の図面を証明したものである。
（さいたま地方法務局川越支局出張所）
令和8年5月1日　東京法務局登記官　[redacted]

A3→A4縮小

請求番号：15-2

登記年月日　平成16年10月16日

25081156

家屋番号　[redacted]

所在の市町　ふじみ野市大井

建物図面

1階平面図

2階平面図

床面積

合計

縮尺　1/200

附属建物の表示

[redacted]