

## 期間入札の公告

令和 6年 4月17日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 奥 澤 恵

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6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 6年 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5月31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 6年 4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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	14,100,000 11,280,000	一括	2,820,000	48,439	10,814
1	4,280,000				
2	780,000				
3	9,040,000				
備考					



## 物件目録

- |   |    |    |                 |
|---|----|----|-----------------|
| 1 | 所  | 在  | 鶴ヶ島市脚折町四丁目      |
|   | 地  | 番  | 3番1             |
|   | 地  | 目  | 宅地              |
|   | 地  | 積  | 139.03平方メートル    |
| 2 | 所  | 在  | 鶴ヶ島市脚折町四丁目      |
|   | 地  | 番  | 3番2             |
|   | 地  | 目  | 宅地              |
|   | 地  | 積  | 25.37平方メートル     |
| 3 | 所  | 在  | 鶴ヶ島市脚折町四丁目 3番地1 |
|   | 家屋 | 番号 | 3番1             |
|   | 種  | 類  | 居宅              |
|   | 構  | 造  | 木造スレート葺2階建      |
|   | 床  | 面積 | 1階 70.44平方メートル  |
|   |    |    | 2階 74.64平方メートル  |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月26日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 沓 沢 明 夫

- 
- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～3】  
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1～3】  
なし

---

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
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   | 鶴ヶ島市脚折町四丁目                       |
|   | 地 番   | 3番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 139.03平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 鶴ヶ島市脚折町四丁目                       |
|   | 地 番   | 3番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 25.37平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 鶴ヶ島市脚折町四丁目 3番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 3番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 70.44平方メートル<br>2階 74.64平方メートル |



BIT

令和5年(ケ)第107号  
令和5年10月24日受理  
令和6年 1月 4日提出

## 現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 田 尻 伸 行

(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   | 鶴ヶ島市脚折町四丁目                       |
|   | 地 番   | 3番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 139.03平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 鶴ヶ島市脚折町四丁目                       |
|   | 地 番   | 3番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 25.37平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 鶴ヶ島市脚折町四丁目 3番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 3番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 70.44平方メートル<br>2階 74.64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)
<b>土地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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 上記の者が物件1の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」記載のとおり
<b>建物</b>	物件3
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居宅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	2階中央にロフトあり(写真⑫)。
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

- 1 本件土地に接面する23番の土地は、鶴ヶ島市所有の公衆用道路である。
- 2 物件1上に電柱あり。
- 3 物件2上のカーポート(写真②)は、土地の定着物と認めた。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者の妻)	<p>現在本件建物に住んでいるのは、私達夫婦だけです。</p> <p>この冷蔵庫(写真⑥)を置いたときは、左側上部の扉が、キッチンとLDの間の垂れ壁に当たらなかったのに、今では当たってしまいます。</p> <p>窓のガラスが割れています(写真⑦～⑨)。</p> <p>この畳の角の部分が凹んでいて、中から蟻が出てくることがあります(写真⑩)。</p> <p>本件土地の境界について、争いごとはありません。</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

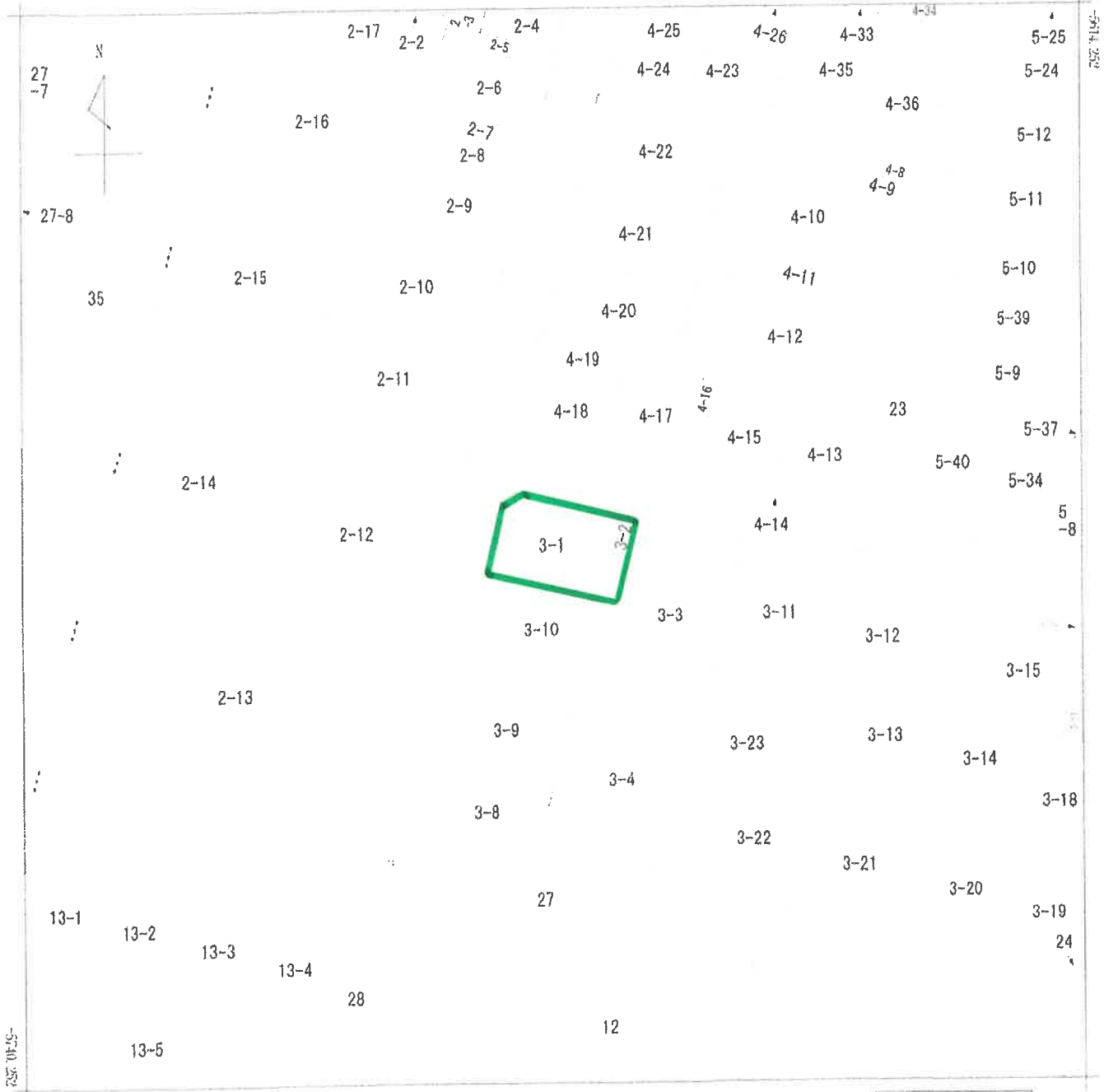
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月6日(水) 11:20 11:30	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和5年12月13日(水) 15:15-16:00	物件所在地	臨場・建物内等調査・Aと面談(評価人同行)
令和5年12月28日(木) 11:00-11:10	さいたま地方法務局 坂戸出張所	件外土地の登記事項証明書取得
<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"/> 令和 年 月 日</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



-39883.050 (座標値種別：国土測定)

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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(taohokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
 脚折町 2丁目  
 脚折町 4丁目

請求部	所在	鶴ヶ島市脚折町四丁目				地番	3番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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	昭和59年12月11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。

A3判をA4判に縮小

令和5年8月31日  
 さいたま地方法務局坂戸出張所  
 登記官

地図整理番号：M10433  
 (1/1)

( 7 枚目)

登記年月日：昭和55年2月13日

これは図面に収録されている内容を説明した書面である。  
昭和5年8月31日 さいたま地方方法務局発行 建築所 登記官

建築物図面 56.2.2  
各階平面図

家屋番号 989-3-1

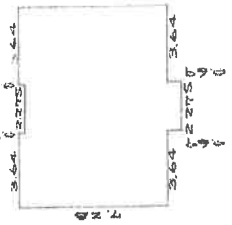
建築物の所在

昭折町四丁目 3番地1

昭和59.12.28  
土地改良法  
による縮尺

2042425  
各階平面図

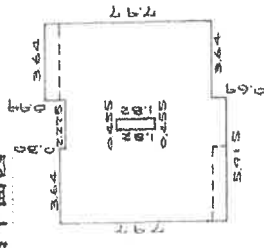
1階平面図



床面積計算表

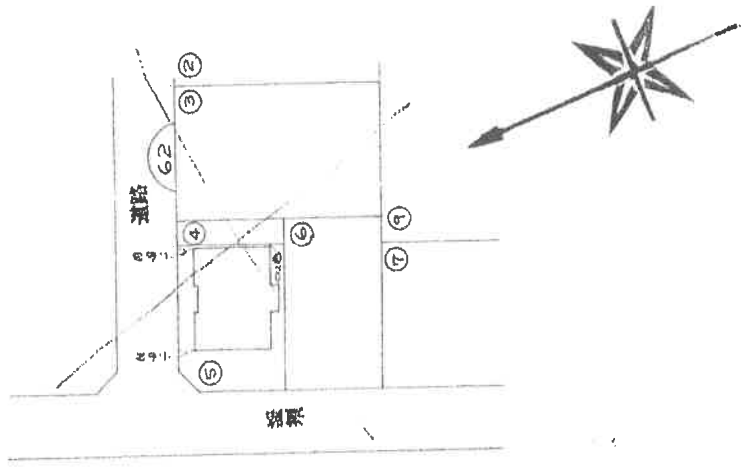
3.64 x 7.28	26.44920
2.275 x 7.67	17.44925
3.64 x 7.28	26.44920
合計	70.44765 (㎡)

2階平面図



床面積計算表

3.64 x 7.27	26.41080
2.275 x 7.67	17.44925
3.64 x 7.27	26.41080
合計	70.27085



持分 1/2

持分 1/2

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

製作者 土岐調査士 家屋

昭和55年2月25日作成

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

持分 1/2

持分 1/2

製作者 土岐調査士 家屋

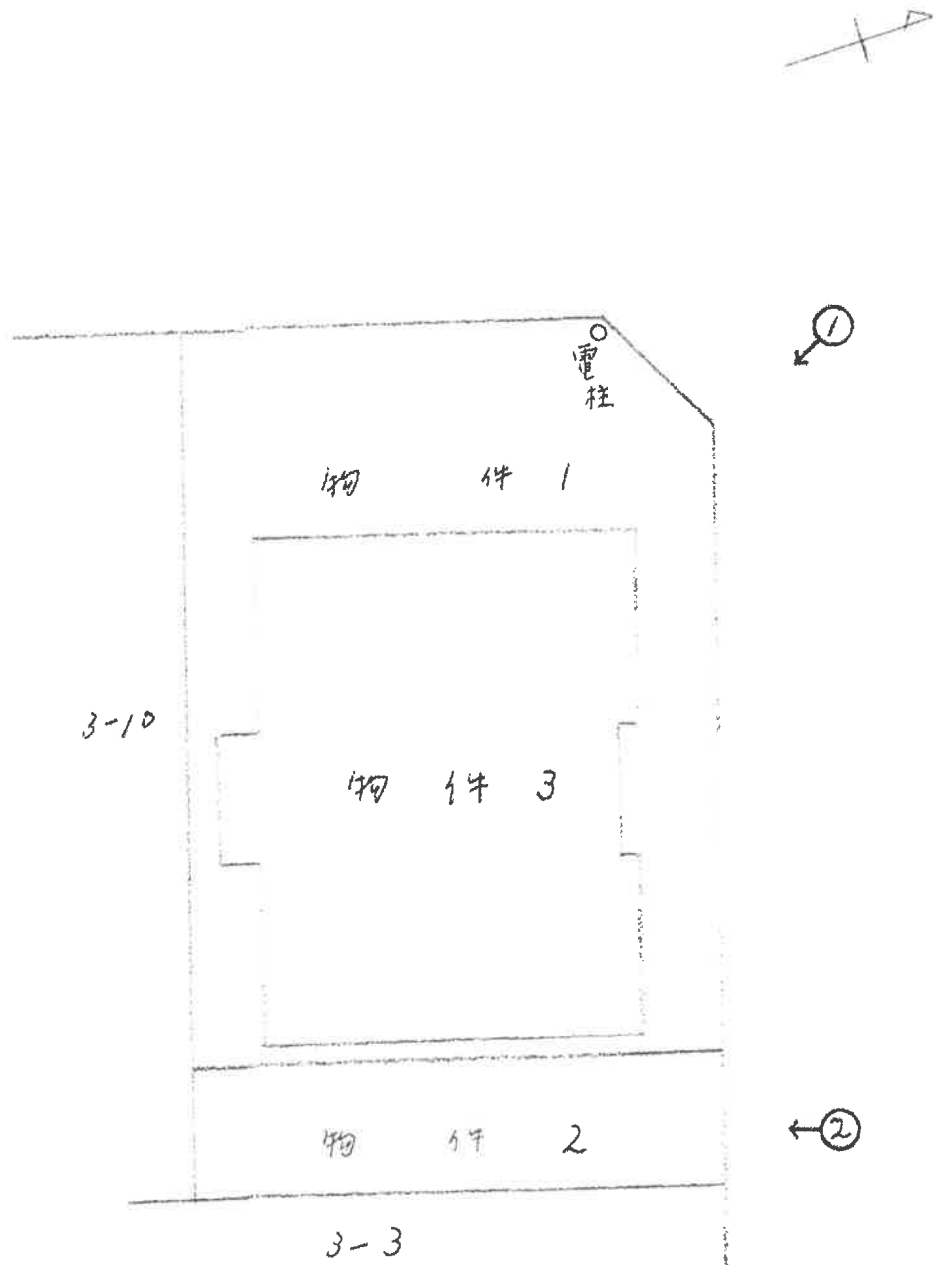
昭和55年2月25日作成

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

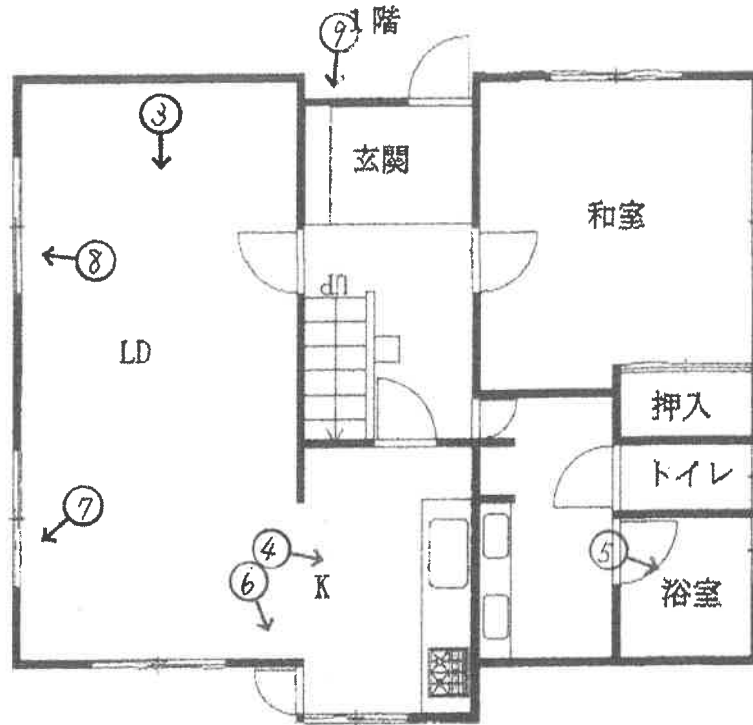
# 土地建物位置関係図



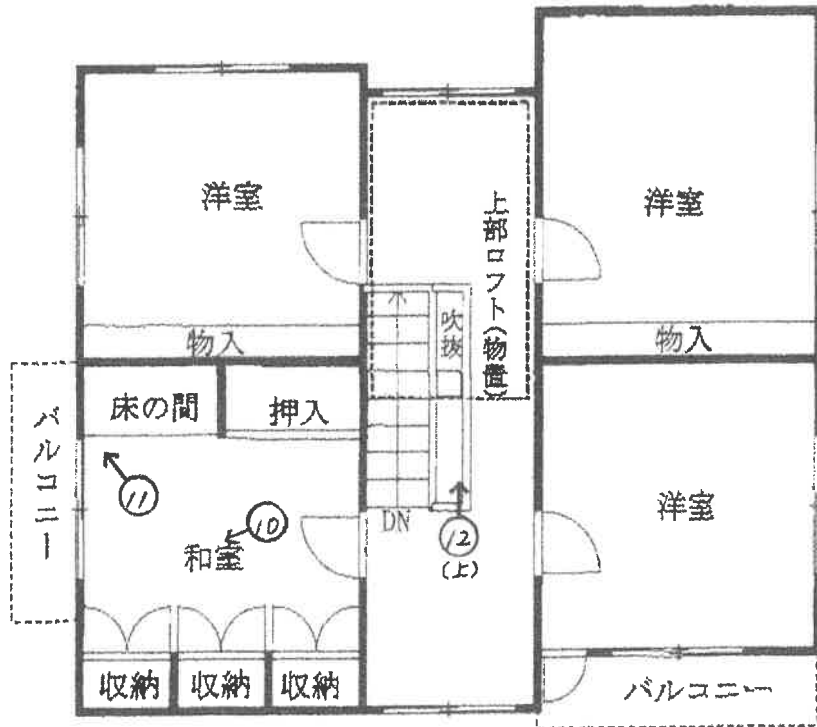
♂ 写真撮影位置

( 9 枚目)

建物間取図  
令和5年(ケ)第107号



2階



♂ 写真撮影位置

( 10 枚目)





①



②



③

( // 枚目)



④



⑤



⑥



7



8



9

( 13 枚目)



10



11



12

( 14 枚目)

令和 5年 (ケ) 第 107号  
令和 5年12月13日 現地調査  
令和 6年 1月 9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  | 鶴ヶ島市脚折町四丁目      |
|   | 地  | 番  | 3番1             |
|   | 地  | 目  | 宅地              |
|   | 地  | 積  | 139.03平方メートル    |
| 2 | 所  | 在  | 鶴ヶ島市脚折町四丁目      |
|   | 地  | 番  | 3番2             |
|   | 地  | 目  | 宅地              |
|   | 地  | 積  | 25.37平方メートル     |
| 3 | 所  | 在  | 鶴ヶ島市脚折町四丁目 3番地1 |
|   | 家屋 | 番号 | 3番1             |
|   | 種  | 類  | 居宅              |
|   | 構  | 造  | 木造スレート葺2階建      |
|   | 床  | 面積 | 1階 70.44平方メートル  |
|   |    |    | 2階 74.64平方メートル  |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金14,100,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,280,000円
物件2 (土地)	金780,000円
物件3 (建物)	金9,040,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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・2）

位置・交通	東武東上線「坂戸」駅の南方約1.1km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパートのほか周辺に店舗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2種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画地条件	地形 積状 地勢 その他	164.40㎡(物件1・2合計) ほぼ長方形(物件1・2) ほぼ平坦
接面道路の状況	北西約6m舗装市道762号線 北東約6m舗装市道829号線 (各建築基準法上の道路) ほぼ等高から約1m高く接面	
土地の利用状況等	物件3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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・接面道路は、いずれも建築基準法42条1項1号。</li> <li>・物件1角付近に電柱があり、物件2にカーポート(工作物)がある。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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56年1月20日新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付塗装、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	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>・ 2階中央上部にロフトがある。</li> <li>・ キッチンとLDの間の垂れ壁に、冷蔵庫のドアがあたるようになったとのこと。床に水平を保ってない部分がある可能性がある。</li> <li>・ 窓ガラス等に割れている部分がある。</li> <li>・ 2階和室の畳がへこんでいる部分があり、中から蟻が出てくることがあるとのこと。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	99,000	1.045	139.03	0.93	13,380,000
2		1.045	25.37	0.93	2,440,000

※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 鶴ヶ島-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

$92,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/103 \times 100/92 = 99,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地の所在する地域は対象地近隣に比して交通接近・環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として角地・方位等を考慮した。

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3（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
3	178,000	145.08	0.07	1,810,000

ウ 現価率：

経過年数43年、経済的残存耐用年数4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)－15%

(計算式)  $4 / (43 + 4) \times (1 - 0.15)$

## 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	13,380,000	0.60	法定地上権	8,030,000
2	2,440,000	0.60	法定地上権	1,460,000
(合計)				9,490,000

### 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	13,380,000	-8,030,000		1.0	0.8	4,280,000
2	2,440,000	-1,460,000		1.0	0.8	780,000
3	1,810,000	+9,490,000	1.0	1.0	0.8	9,040,000
一括価格 (合計)						14,100,000

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(鶴ヶ島-9)

所 在：鶴ヶ島市脚折町3丁目25番6「脚折町3-25-5」

価 格：92,000円/㎡

位 置：東武東上線「坂戸」駅約1,300m(道路距離)

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：164㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東6m市道

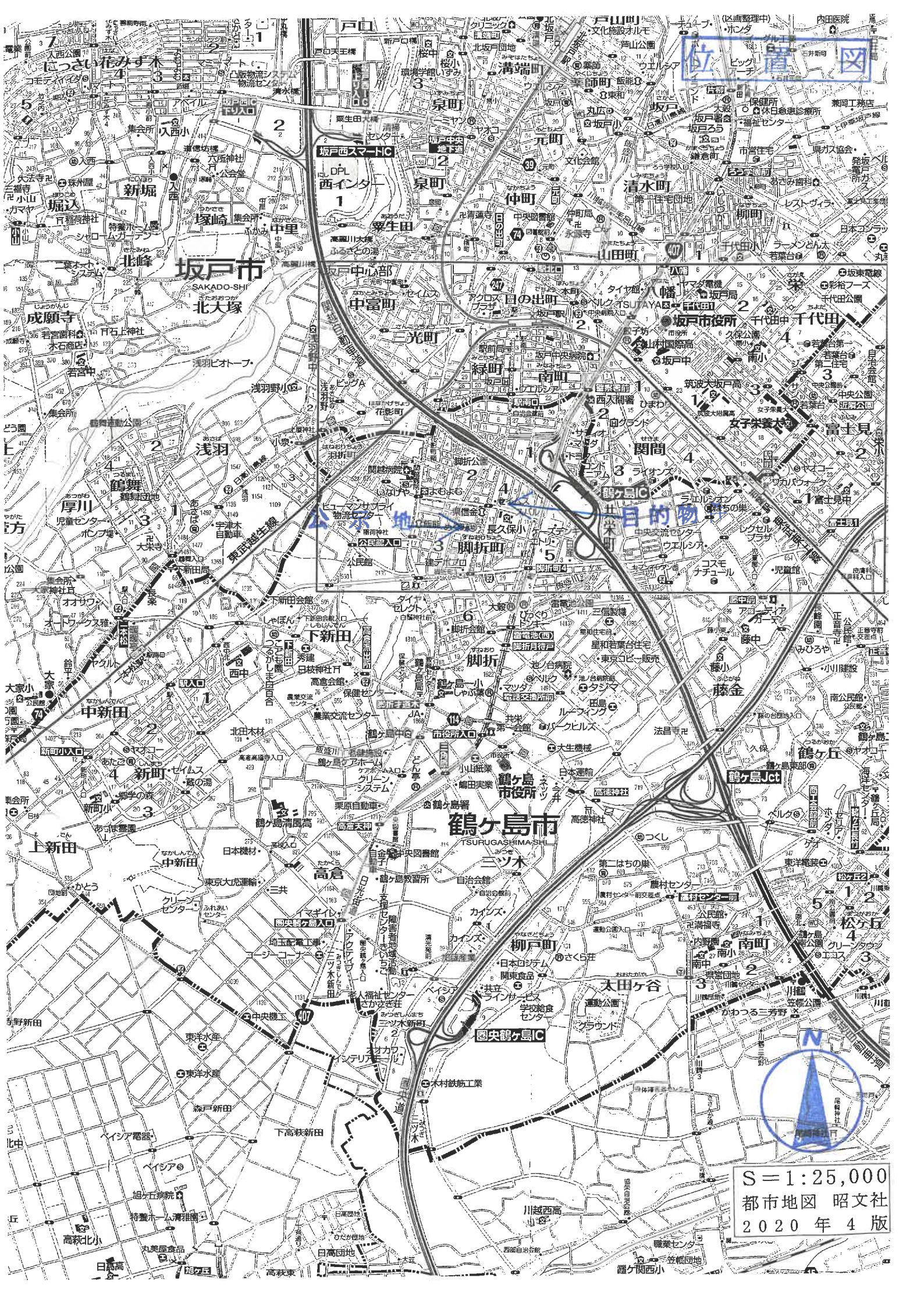
用途指定等：第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 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

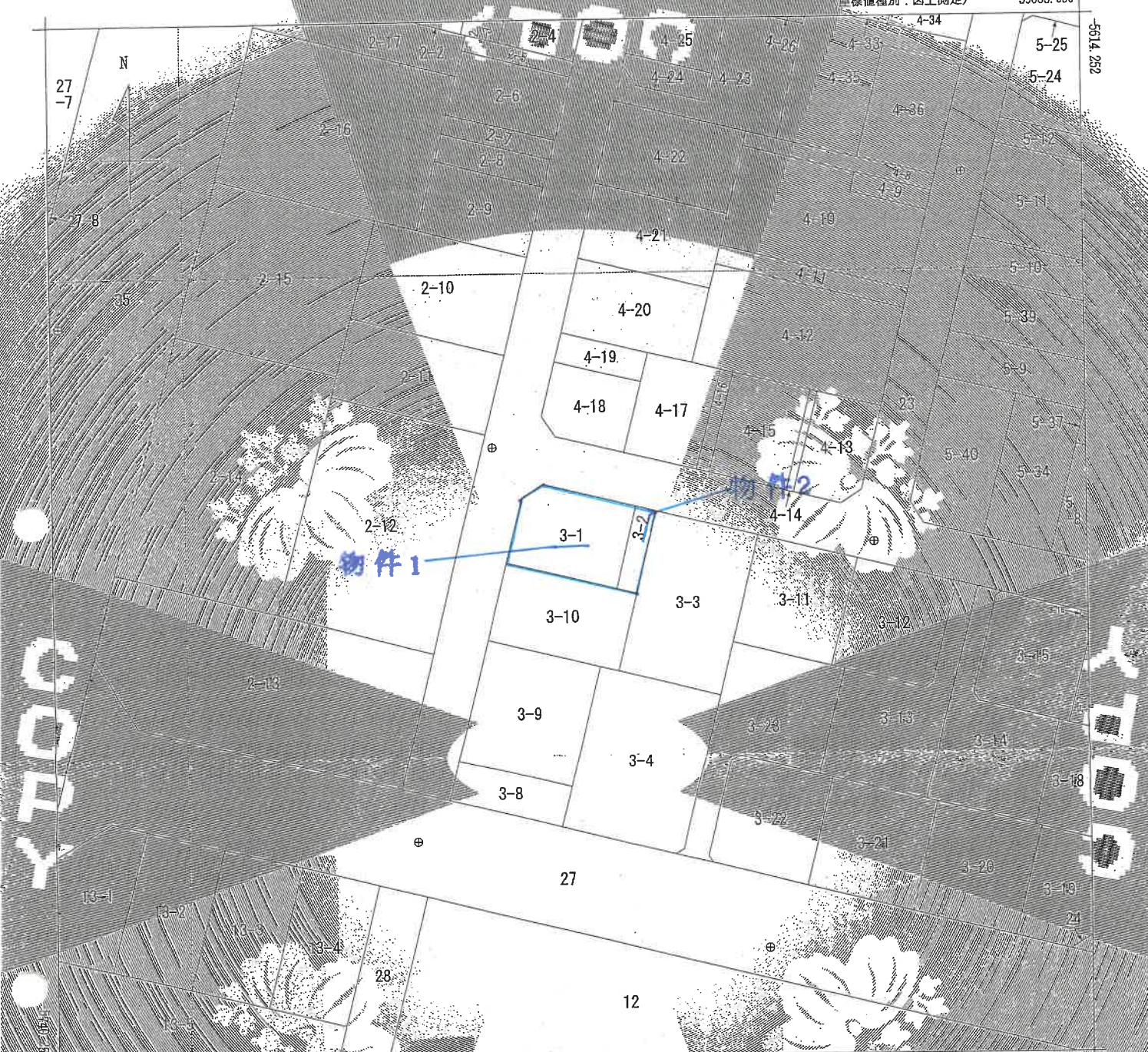


位置図

目的物



S = 1:25,000  
都市地図 昭文社  
2020年4版



物件1

物件2

-39683.050 (標準種別：図上測定)  
 注) 地籍と異なる図面は、土地の区画を明確とした不動産登記法規定の地図が備え付けられるまでの間、これに代り、この図面を備え付けることとする。土地の位置及び形状の概略を示す。この図面は、国土院の図面管理システム(landinfo)による修正がされている。  
 注) 国土院の図面管理システム(landinfo)による修正がされている。 (stouhoku/aiheiyouuki2011.par)

地番	3番1
町丁目	2丁目
区	4丁目

地番	3番1		町丁目	2丁目		区	4丁目		
縮尺	1/500	縮尺	1/500	縮尺	1/500	縮尺	1/500	縮尺	1/500
作成年月日	昭和59年12月31日		備考	原図		備考	原図		

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5年8月31日  
さいたま地方裁判所  
登記簿

登記年月日：昭和56年2月18日

20442423

各階平面図

989

3-1

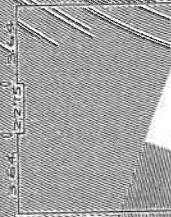
建物図  
各階平面

56-3  
505

建築の所在地  
脚形町西町目 3番地1

昭和56年2月18日  
建築士  
建築士事務所

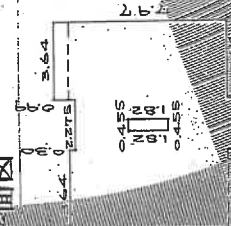
1階平面図



床面積計算表

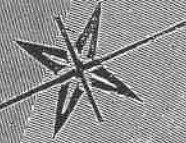
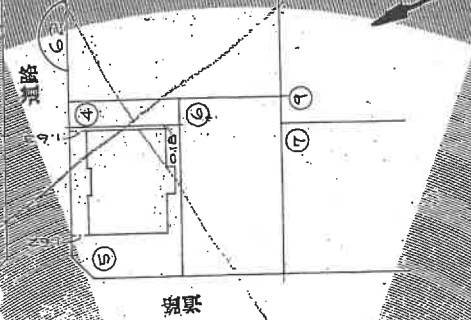
1階	3.64	3.64	13.26
2階	3.64	3.64	13.26
合計			26.52

2階平面図



床面積計算表

3.64	3.64	13.26
3.64	3.64	13.26
合計		26.52



作製者

用紙

縮尺 1/250

申請人

面積 50.0

これは図面に記載されている内容を証明する書類であり、  
令和5年8月31日までに有効です。

さいたま市建築士事務所



建物間取図  
令和5年(ケ)第107号

