

## 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, 2	13,430,000 10,744,000	一括	2,686,000	53,992	0
1	4,220,000				
2	9,210,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 所沢市大字下富字柳野                       |
|   | 地 番   | 1158番15                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 168.30平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 所沢市大字下富字柳野 1158番地15              |
|   | 家屋 番号 | 1158番15                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 74.83平方メートル<br>2階 75.83平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月29日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 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  
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   | 所沢市大字下富字柳野                       |
|   | 地 番   | 1158番15                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 168.30平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 所沢市大字下富字柳野 1158番地15              |
|   | 家屋 番号 | 1158番15                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 74.83平方メートル<br>2階 75.83平方メートル |



令和5年(ケ)第125号  
令和5年11月29日受理  
令和6年1月16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   | 所沢市大字下富字柳野                       |
|   | 地 番   | 1158番15                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 168.30平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 所沢市大字下富字柳野 1158番地15              |
|   | 家屋 番号 | 1158番15                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 74.83平方メートル<br>2階 75.83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
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	1 本件土地に接する1157番1の目的外土地は、所沢市の所有する公衆用道路である。 2 写真3のとおり本件土地付近に大型の高圧電線の鉄塔がある。なお、高圧電線は本件土地上を通過してない。
<b>建 物</b>	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	
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
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は私が妻とともに、計2名で使用しています。</li><li>2 本件建物について、特に不具合はありません。</li><li>3 本件建物内でペットは飼っていません。</li><li>4 本件建物は1階と2階にそれぞれキッチン、洗面所があります。ただし浴室は1階にあるのみです。</li><li>5 本件土地について、隣地との境界の争い等はありません。</li><li>6 私の母であるB (債務者) は住所が本件建物になっていますが、本件建物には居住しておらず、施設に入っています。なお、今回の競売開始決定正本はBに渡してありますし、同人は競売手続きのことも理解しています。</li></ol> <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
5年12月6日(水) 11:50-12:10	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
5年12月6日(水) 14:05-14:15	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
5年12月8日(金) 9:05-9:10	執行官室	A(債務者兼所有者)から電話聴取
6年1月11日(木) 10:40-11:15	目的物件所在地	A立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行
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

1143-5  
1161-10

(座標値種別：図上測定)

-34137.337



-34262.337 (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) 国土交通省国土地理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  
大字下富

請求部	所在	所沢市大字下富字柳野			地番	1158番15			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和49年3月			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所沢支局管轄)

令和5年10月6日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

登記年月日：平成3年10月4日

様式8

# 各階平面図

# 建物各階平面図

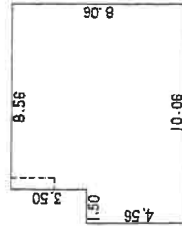
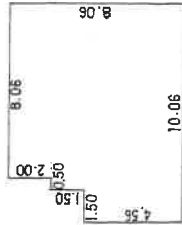
家屋番号 1158番15

建物の所在 所沢市大字下富字柳野1158番地15

0912357

1階

2階



### 床面積算式

1階

8.06	X	2.00	=	16.1200
8.56	X	1.50	=	12.8400
10.06	X	4.56	=	45.8736
計				74.8336㎡

2階

8.56	X	3.50	=	29.9600
10.06	X	4.56	=	45.8736
計				75.8336㎡



製作者

土地調査  
家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(さいたま地方公務局所沢支局管轄)

令和5年10月6日

東京法務局新習出張所

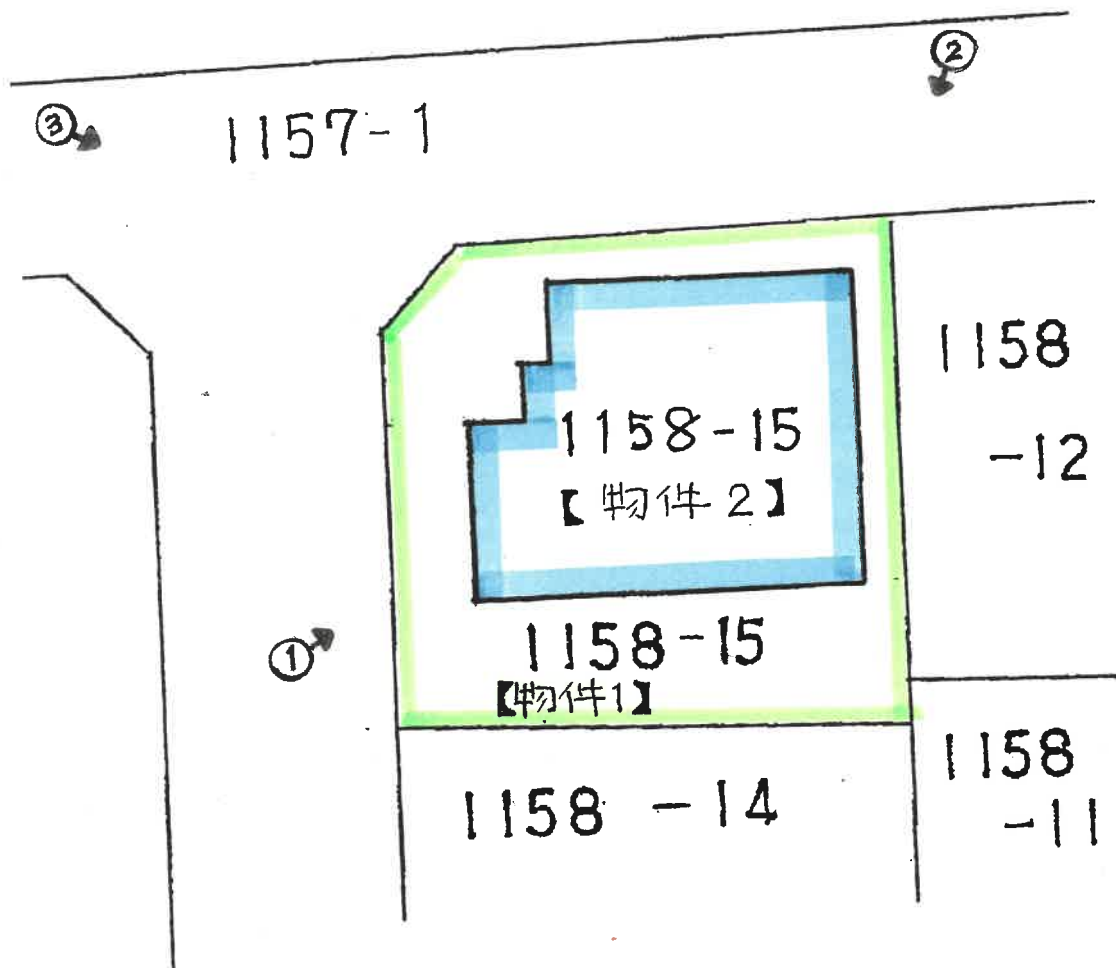
登記官

(7枚目)

請求番号：13-2

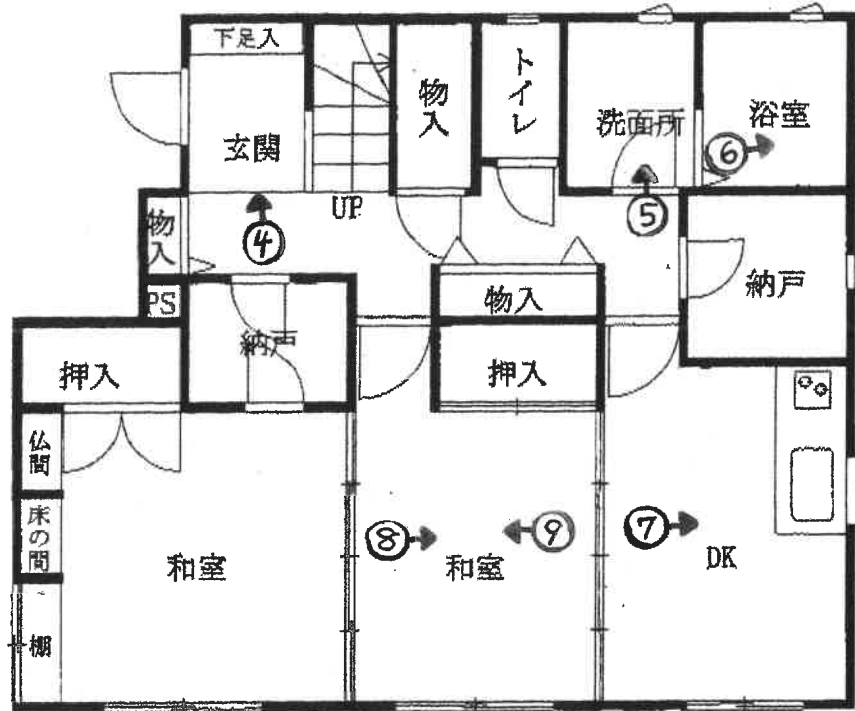
# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ① )

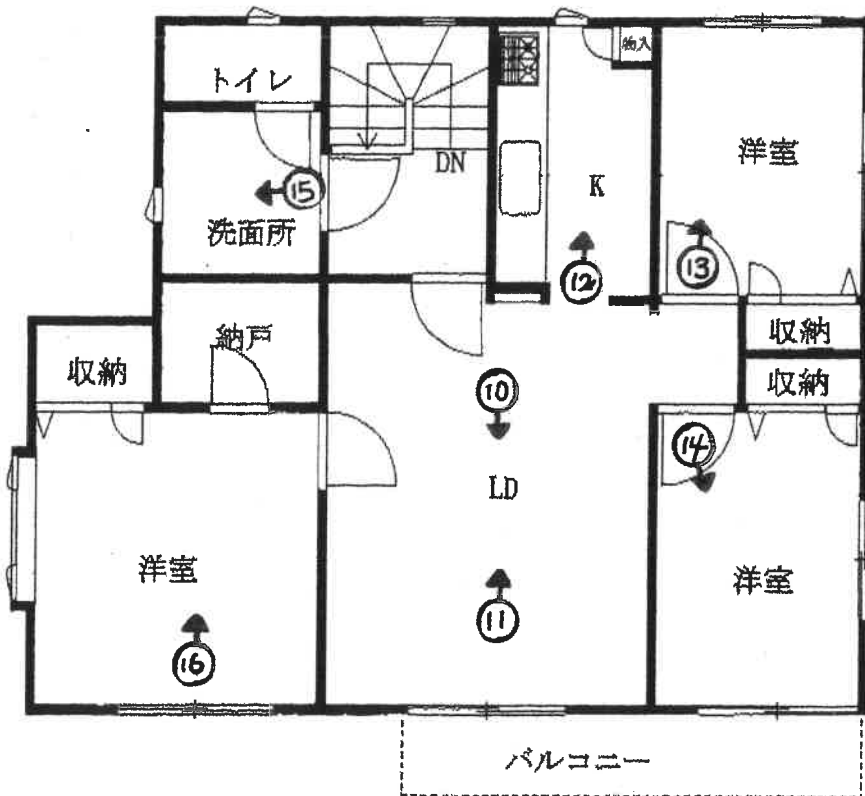


# 建物見取図

(写真位置○→)



1 階



2 階



①



②



③





④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫





⑬



⑭



⑮



令和 5年 (ケ) 第 125号  
令和 6年 1月11日 現地調査  
令和 6年 1月22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   | 所沢市大字下富字柳野                       |
|   | 地 番   | 1158番15                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 168.30平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 所沢市大字下富字柳野 1158番地15              |
|   | 家屋 番号 | 1158番15                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 74.83平方メートル<br>2階 75.83平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,430,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,220,000円
物件2 (建物)	金 9,210,000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	西武新宿線「新所沢」駅の北方約3km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅等が建ち並ぶ既成の住宅団地内に存する住宅地域である。	
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	市街化調整区域 － 60% 200% なし 所沢ネオポリス街づくり協定A地区
画地条件	地積 形状 地勢 その他	168.30㎡（物件1） ほぼ長方形（物件1） ほぼ平坦
接面道路の状況	南西約6m舗装市道3-348号線 北西約5m舗装市道3-347号線 （各建築基準法上の道路） ほぼ等高から約0.6m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：なし（集中プロパン） 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>・ 旧住宅地造成事業地内。 開発許可等：大和団地、132,350㎡、483区画、昭和44年11月18日、第67号。</li> <li>・ 物件1の東方に高圧線（東京電力水野線）及び鉄塔が存するが、建築制限等の直接的な影響はないとのこと。</li> <li>・ 外側水平表面（横田基地）。</li> </ul>	

## 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8年9月22日新築 経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 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：普通
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	・ 建築確認（建築計画概要書）：平成8年4月4日 第19号。

## 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	62,200	1.061	168.30	0.95	10,550,000

※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 所沢-24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $46,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/74 = 62,200 \text{ 円/㎡}$

◇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	188,000	150.66	0.22	6,230,000

ウ 現価率:

経過年数 27年、経済的残存耐用年数 8年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) - 5%  
 (計算式)  $8 / (27 + 8) \times (1 - 0.05)$

## 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
		0.50	法定地上権	5,280,000
1	10,550,000	0.50	法定地上権	5,280,000

### 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	10,550,000	-5,280,000		1.0	0.8	4,220,000
2	6,230,000	+5,280,000	1.0	1.0	0.8	9,210,000
一括価格 (合計)						13,430,000

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(所沢-24)

所 在：所沢市大字下富字武野 908 番 2 外

価 格：46,000 円/㎡

位 置：西武新宿線「新所沢」駅約 4,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：875 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西 4.2m 市道

用途指定等：市街化調整区域(建蔽率 60%、容積率 100%)

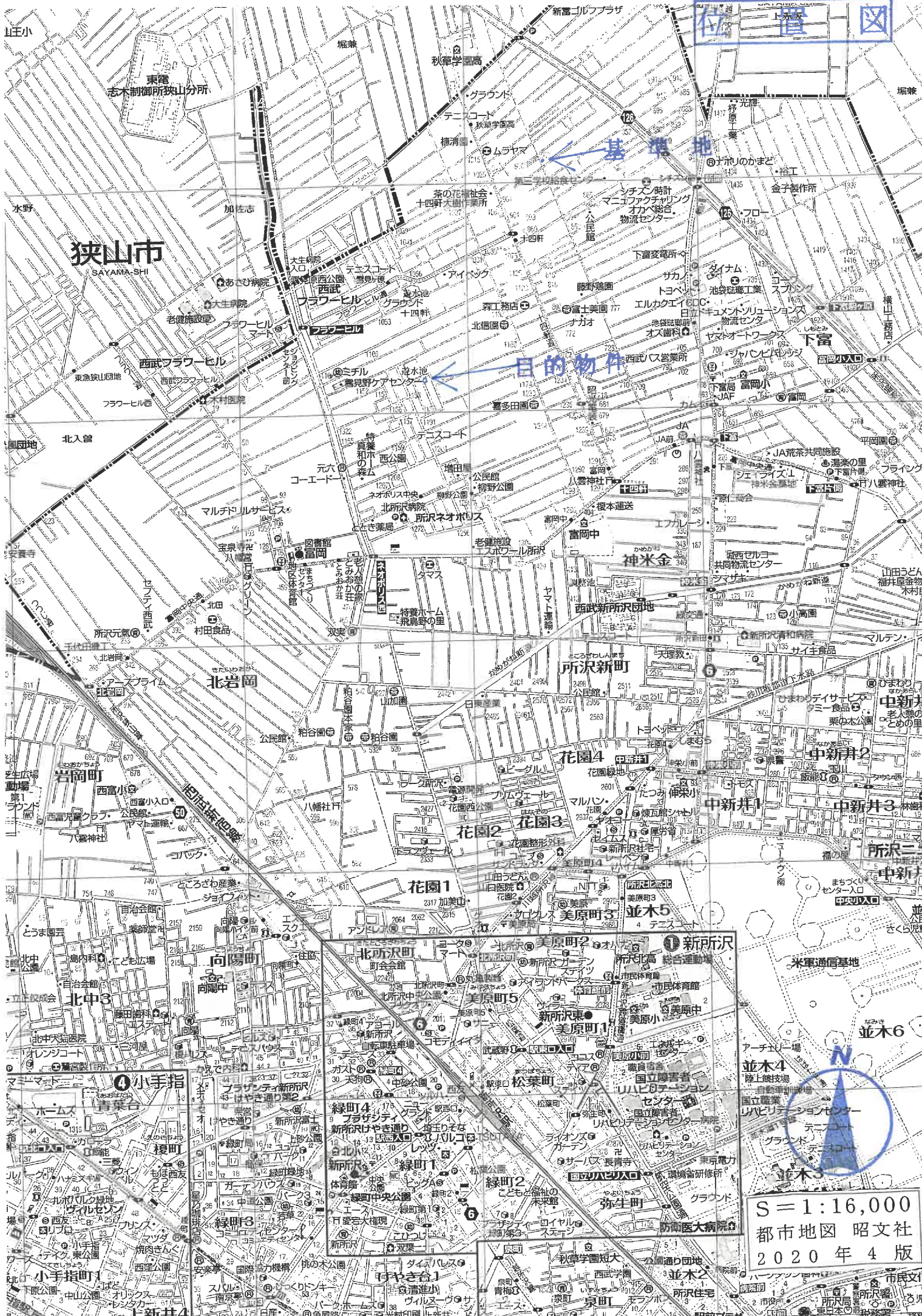
地域の概要：農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

## 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





狭山市

基準地

目的物件

S = 1:16,000  
都市地図 昭文社  
2020年4版



道 N

1143-2  
1143-3

18808.148

1140-4  
1140-27

1140-3

1140-25

1140-1

1161-2

1161-28

1161

1158-9

1161-7

1158-12 物件1

1158-15

1158-18

1158-11

1157-20

1158-14

1157-1

1158-13

1158-10

1158-17

1158-20

1158-16

1157-18

1158-19

1157-17

1159-29

1157-16

1157-21

1157-15

1159-7

1159-31

1159-30

1159-56

1159-24

1157-14

1159-9

1159-54

(座標値種別：図上測定)

注 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確とした不動産登記法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

注 土地の位置及び形状の概略を記載した図面(注：国土交通省国土地理院公表の土地利用計画図(Paruonou/aiheiyouuki2011.par)による修正がされています)

地籍図  
敷地

大守下高

部			所 在 所			地 番		
1/500			昭和49年3月			1158番1		
作成年月日			種 類			備 註		
1/500			地籍図					
令和5年10月6日			東京法務局新					

これは地図に準ずる図面に記載された内容を示す書面である。

(さいたま地方法務局所)

令和5年10月6日

東京法務局新



登記年月日 令和5年10月6日

これは図面に記載されている内容と証明書の裏面記載内容が一致しない場合は、  
(さいたま方法務局所沢支局電情)  
令和5年10月6日 東京法務局新宿出張所

建築物平面図

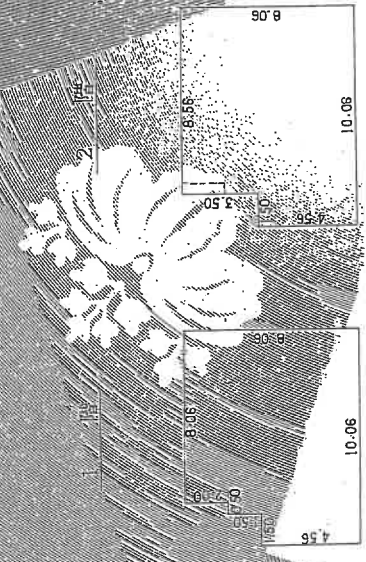
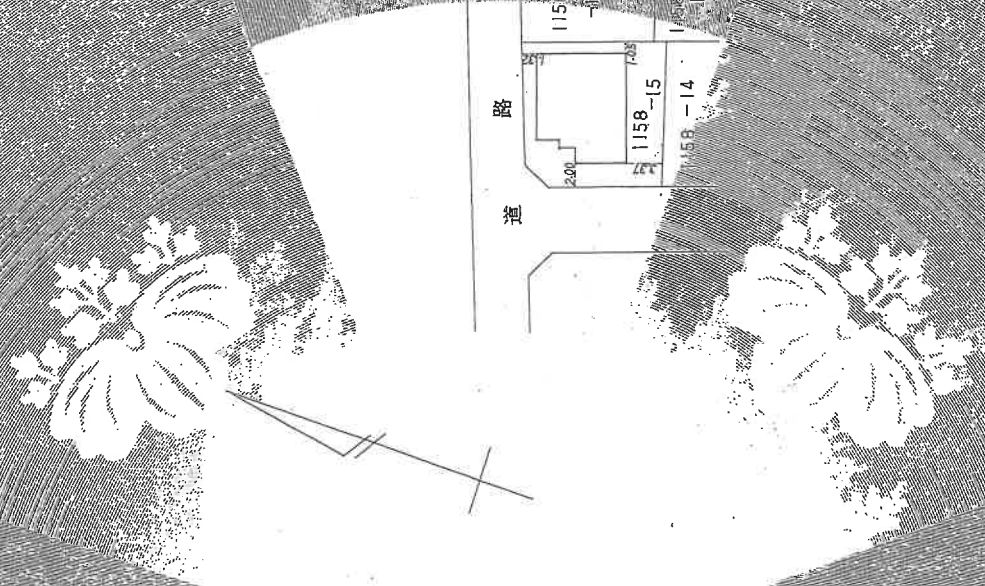
各階平面図

各階平面図

面図

東京都港区新橋1-5-8番地1号  
建築物所在

091235



床面積算式

1 階	
8.06 X 2.00	= 16.1200
8.56 X 1.50	= 12.8400
10.06 X 4.56	= 45.8736
計	74.8336㎡

2 階	
8.56 X 3.50	= 29.9600
13.06 X 4.56	= 59.8736
計	75.8336㎡

幅 500

幅 250

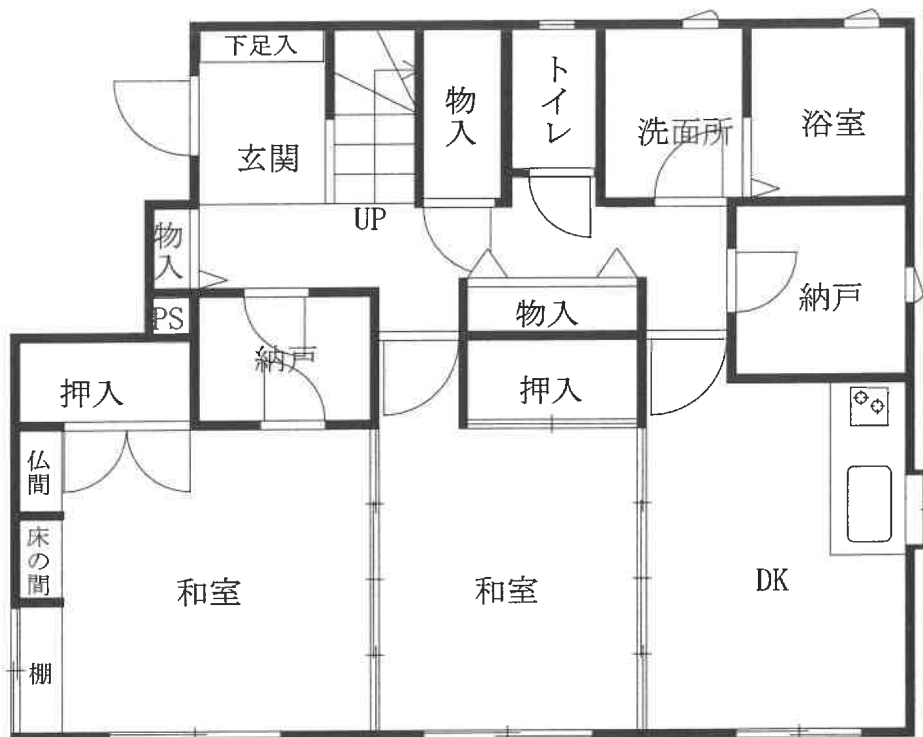
幅 250

幅 250

COOL

建物間取図  
令和5年(ケ)第125号

1階



2階

