

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 逢 坂 優

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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4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 7年 5月 8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 7年 4月21日 午前10時00分から 令和 7年 4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 7年 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件目録

1 所在 所沢市大字荒幡字本村前
地番 312番14
地目 宅地
地積 105.13平方メートル

持分5分の3

2 所在 所沢市大字荒幡字本村前 312番地14
家屋番号 312番14
種類 居宅
構造 木造スレート葺2階建
床面積 1階 46.37平方メートル
2階 37.26平方メートル

(現況)

床面積 1階 46.37平方メートル
2階 約42.22平方メートル

持分5分の3



物件明細書

令和 7年 2月 3日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 逢坂 優

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A及び売却対象外の共有持分を有するB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, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 所沢市大字荒幡字本村前
地 番 312番14
地 目 宅地
地 積 105.13平方メートル

共有者 A 持分5分の3

2 所 在 所沢市大字荒幡字本村前 312番地14
家屋 番号 312番14
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 37.26平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 約42.22平方メートル

共有者 A 持分5分の3



令和6年(ヌ)第41号
令和6年8月15日受理
令和6年10月15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 所沢市大字荒幡字本村前
地 番 3 1 2 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 0 5 . 1 3 平方メートル
共有者 **A** 持分5分の3
- 2 所 在 所沢市大字荒幡字本村前 3 1 2 番地 1 4
家屋 番号 3 1 2 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 4 6 . 3 7 平方メートル
2階 3 7 . 2 6 平方メートル
共有者 **A** 持分5分の3



その他の事項

■本件土地について

本件土地に接する312番11の目的外土地は、所沢市の所有であり、現況は公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物の2階には、約4.96平方メートルの増築がある。
- 2 本件建物には経年的な傷みがあり、1階の床は、歩くと少し沈む部分があった。
- 3 本件建物内で犬と猫（各1匹）を飼っており、写真12のとおり、ドアに引っ掻きキズがある。
- 4 写真14のとおり、入口ドアに穴が開いており、テープが貼ってある。
- 5 2階の洋室（建物見取図で「洋室(1)」と表示した部屋）にはロフトがある（写真10）。

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)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は私、妻のB(申立外の共有持分権者)及び家族の計4人で住居として使用しています。2 本件建物の2階には増築があります。3 本件建物については経年の傷みがありますが、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。4 2階の増築した部屋(納戸)にいつも犬と猫がいます。入口ドアに引っ掻きキズがあります。5 2階の和室の入口ドアには穴が開いています(写真14)。なお、現在、この和室で夜勤の家族が寝ているため、立ち入りと写真撮影は止めていただきたい。6 本件土地について、隣地との境界の争い等はありません。 <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

(4 枚目)

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

(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年8月22日(木) 13:45-14:05	目的物件所在地	目的物件特定, A(債務者)から聴取
6年10月9日(水) 16:15-16:25	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
6年10月11日(金) 10:00-10:30	目的物件所在地	A立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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

0002073

H3.8.30
地積測量図

地番 312-3
312-12~312-15
土地の所在 所沢市大字荒幡字本村前

三斜求積表

地番 312-14		高さ		積
符号	底辺	高さ	高さ	積
1	15.53	6.01	93.3353	
2	15.53	7.53	116.9409	
		合計	210.2762	
		面積	105.1381	
		地積	105.13	㎡

地番 312-15		高さ		積
符号	底辺	高さ	高さ	積
1	3.55	1.00	3.5500	
2	13.00	2.55	33.1500	
3	22.43	2.55	57.1965	
4	14.63	5.63	83.4929	
5	14.63	7.38	109.4454	
		合計	286.8348	
		面積	143.4174	
		地積	143.41	㎡

地番 312-3		高さ		積
符号	底辺	高さ	高さ	積
1	8.77	1.85	16.2245	
2	13.00	0.58	7.5400	
3	15.47	7.32	113.2404	
4	15.47	6.41	99.1627	
		合計	236.1676	
		面積	118.0838	
		地積	118.08	㎡

地番 312-12		高さ		積
符号	底辺	高さ	高さ	積
1	4.74	0.96	4.5504	
2	7.87	0.84	6.6108	
3	15.13	5.58	84.4254	
4	15.13	7.08	107.1204	
5	7.69	0.86	6.6134	
		合計	209.3204	
		面積	104.6602	
		地積	104.66	㎡

地番 312-13		高さ		積
符号	底辺	高さ	高さ	積
1	15.92	6.61	105.2312	
2	15.92	6.60	105.0720	
		合計	210.3032	
		面積	105.1516	
		地積	105.15	㎡

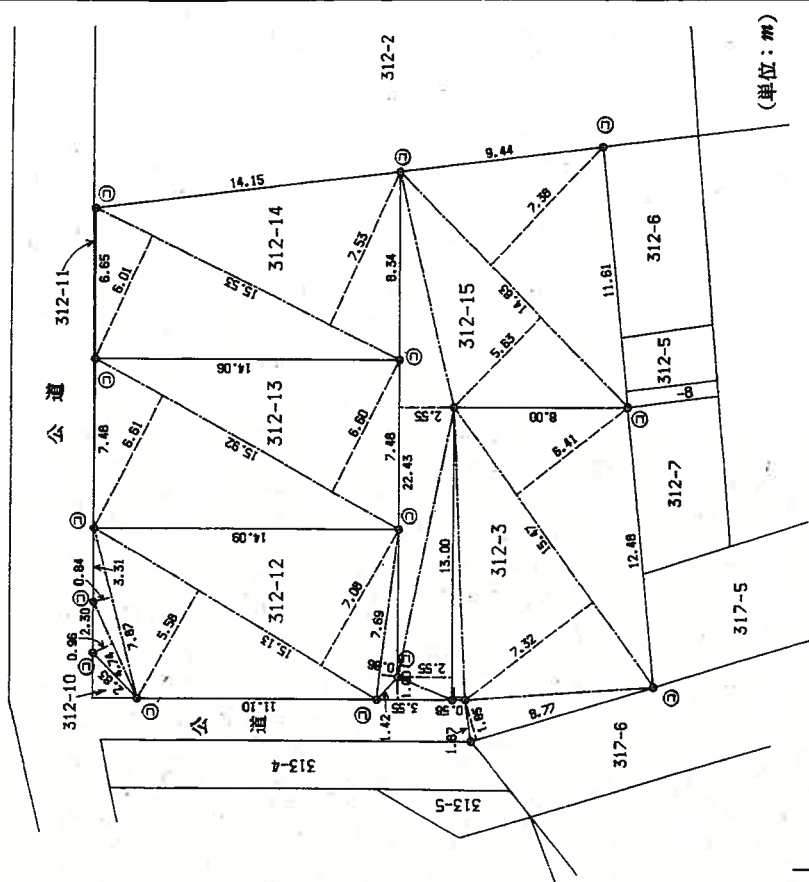
(単位：㎡)

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	コンクリート杭	②	アラスチック杭
③	金属鉄	銅	④	金
⑤	銅	銅	⑥	銅

作製者

(平成3年8月 / 日作製)

(埼玉土地家屋調査士会印)



(単位：㎡)

申請人

縮尺 1/250

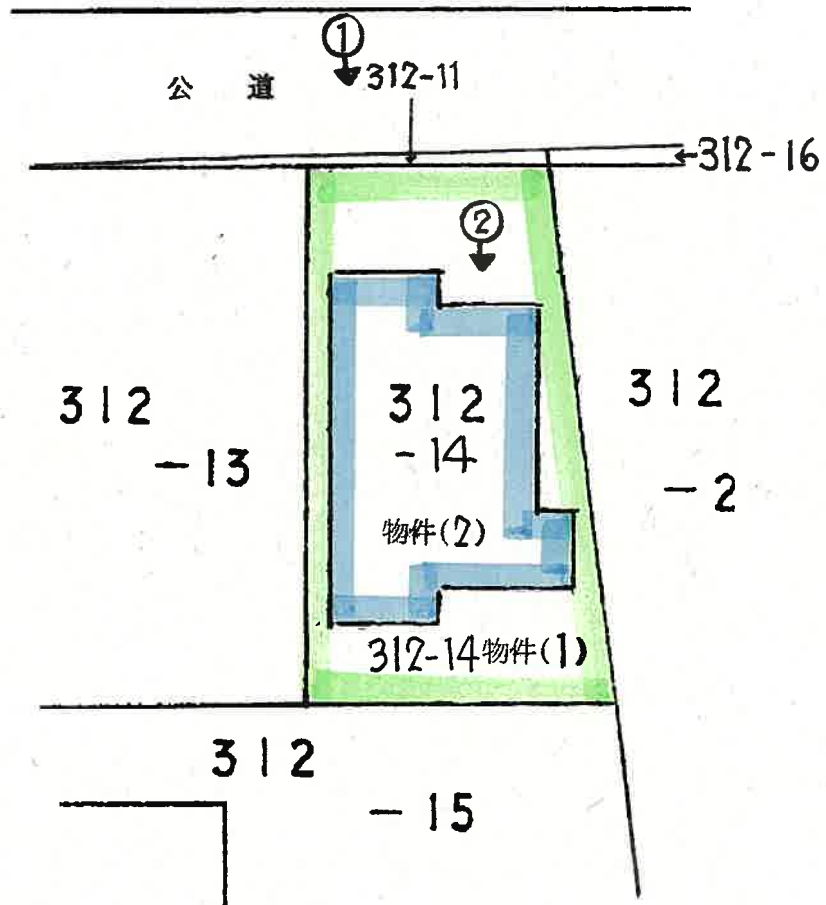
A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年6月20日 さいたま地方支局所派支局 登記官

(8枚目)

土地建物位置関係図

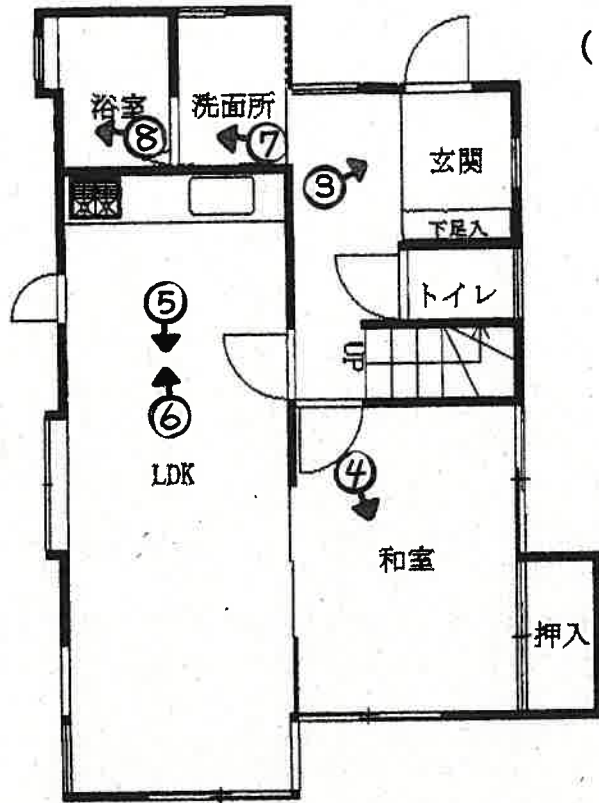
(写真撮影位置 ①)



建物見取図

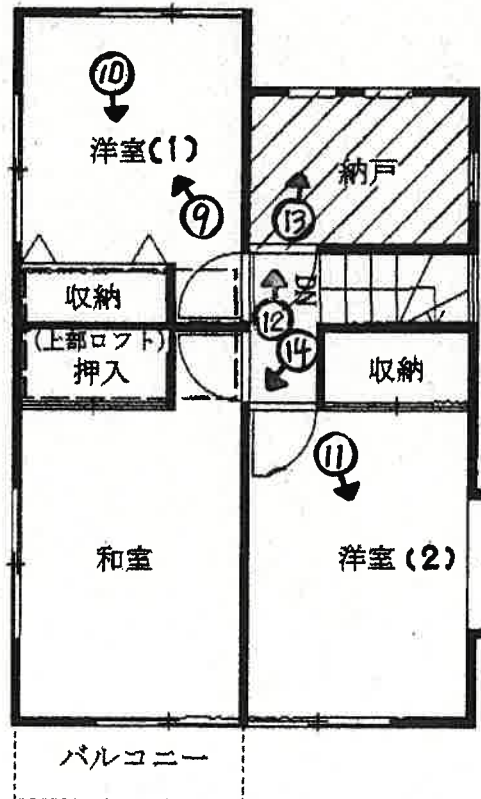
(写真位置○→)

1 階



2 階

増築部分





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

令和 6年（又）第 41号
令和 6年10月11日 現地調査
令和 6年10月17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 沢市大字荒幡字本村前
地 番 3 1 2 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 0 5 . 1 3 平方メートル
共有者 A 持分5分の3

2 所 在 所 沢市大字荒幡字本村前 3 1 2 番地 1 4
家屋 番号 3 1 2 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 4 6 . 3 7 平方メートル
2階 3 7 . 2 6 平方メートル
共有者 A 持分5分の3



第1 評価額

一括価格	
金3,660,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金3,120,000円
物件2 (建物)	金540,000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	床面積:1階 46.37 m ² 2階約 42.22 m ²
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	西武狭山線「下山口」駅の東方約900m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパートのほか畑等も見られる住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし
面地条件	地形 地勢 その他	105.13㎡（物件1） ほぼ台形（物件1） ほぼ平坦
接面道路の状況	北約4m舗装市道5-489号線 （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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 接面道路は認定幅員3.6mで建築基準法42条2項道路。上記は現況幅員で後退済。生活道路拡幅整備事業対象路線で未協議。 ・ 外側水平表面(横田基地)。 ・ 県立狭山自然公園普通地域。 	

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5年2月14日新築 経過年数：約32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：吹付塗装、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、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"> ・ 2階に未登記増築部分がある。容積率が超過しており、同規模の建替え等にはできない。 ・ 2階にロフトがある。 ・ 室内で犬と猫を各一匹飼っており、引掻き傷がある。 ・ 2階和室ドアに穴が開いており、1階床に沈む箇所がある等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	109,000	1.000	105.13	0.90	10,310,000

※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-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$124,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/109 = 109,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地の所在する地域は対象地域に比し、環境条件で優り交通接近条件で劣ると判断した。

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	162,000	88.59	0.04	570,000

ウ 現価率：

経過年数 32 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) - 30%

(計算式) $2 / (32 + 2) \times (1 - 0.30)$

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	10,310,000	0.10	場所的利益	1,030,000

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	10,310,000	-1,030,000	/	0.7	0.8	$\times 3 / 5 \div 3,120,000$
2	570,000	+1,030,000		1.0	0.7	0.8
一括価格 (合計)						3,660,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：共有持分で不完全な所有権の売却であることの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

基準地価格(所沢-11)

所 在：所沢市大字荒畑字東内手 64 番 3

価 格：124,000 円/m²

位 置：西武池袋線「西所沢」駅約 1,400m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：121 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西 4.2m 私道

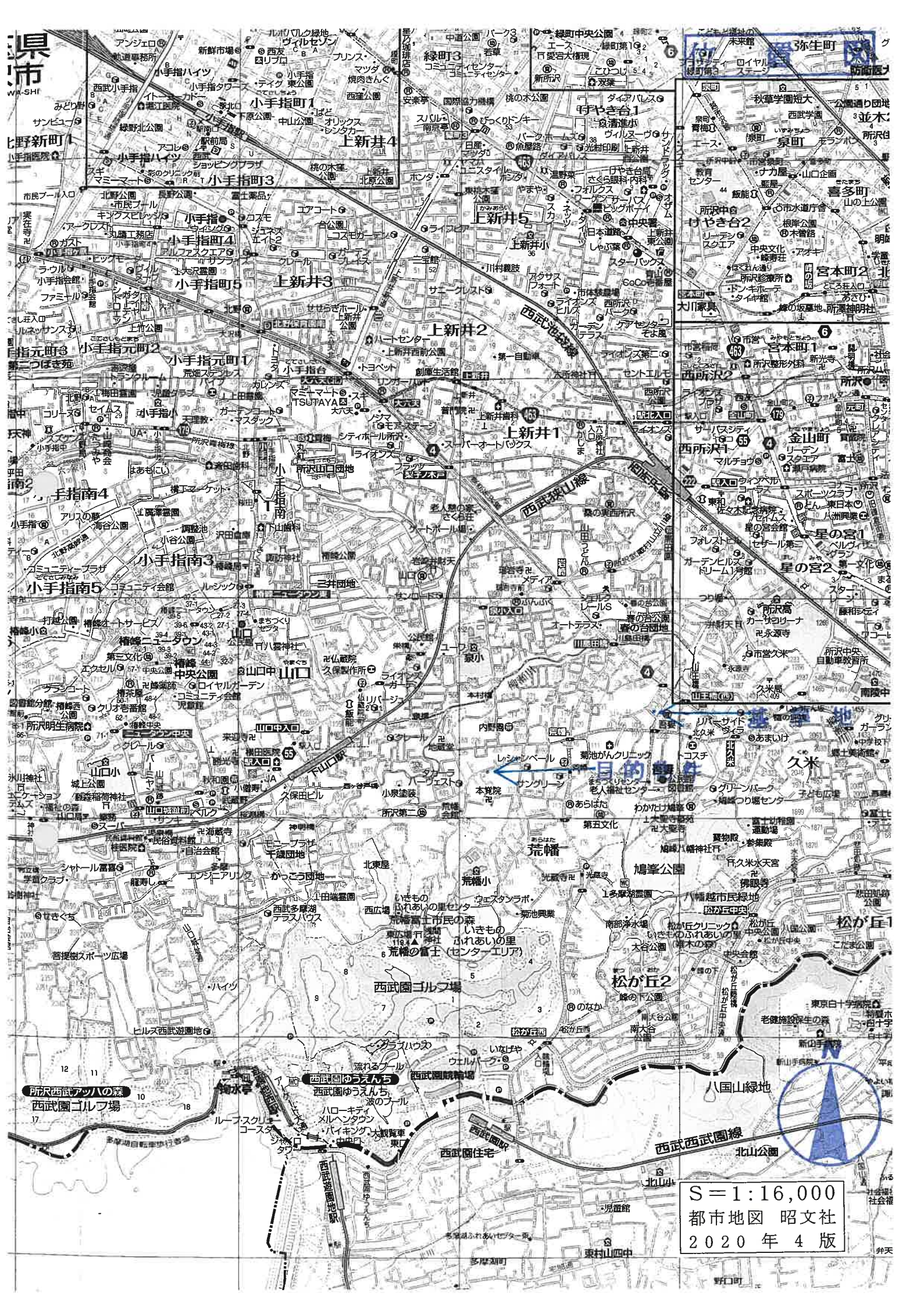
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

地域の概要：中小規模の一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

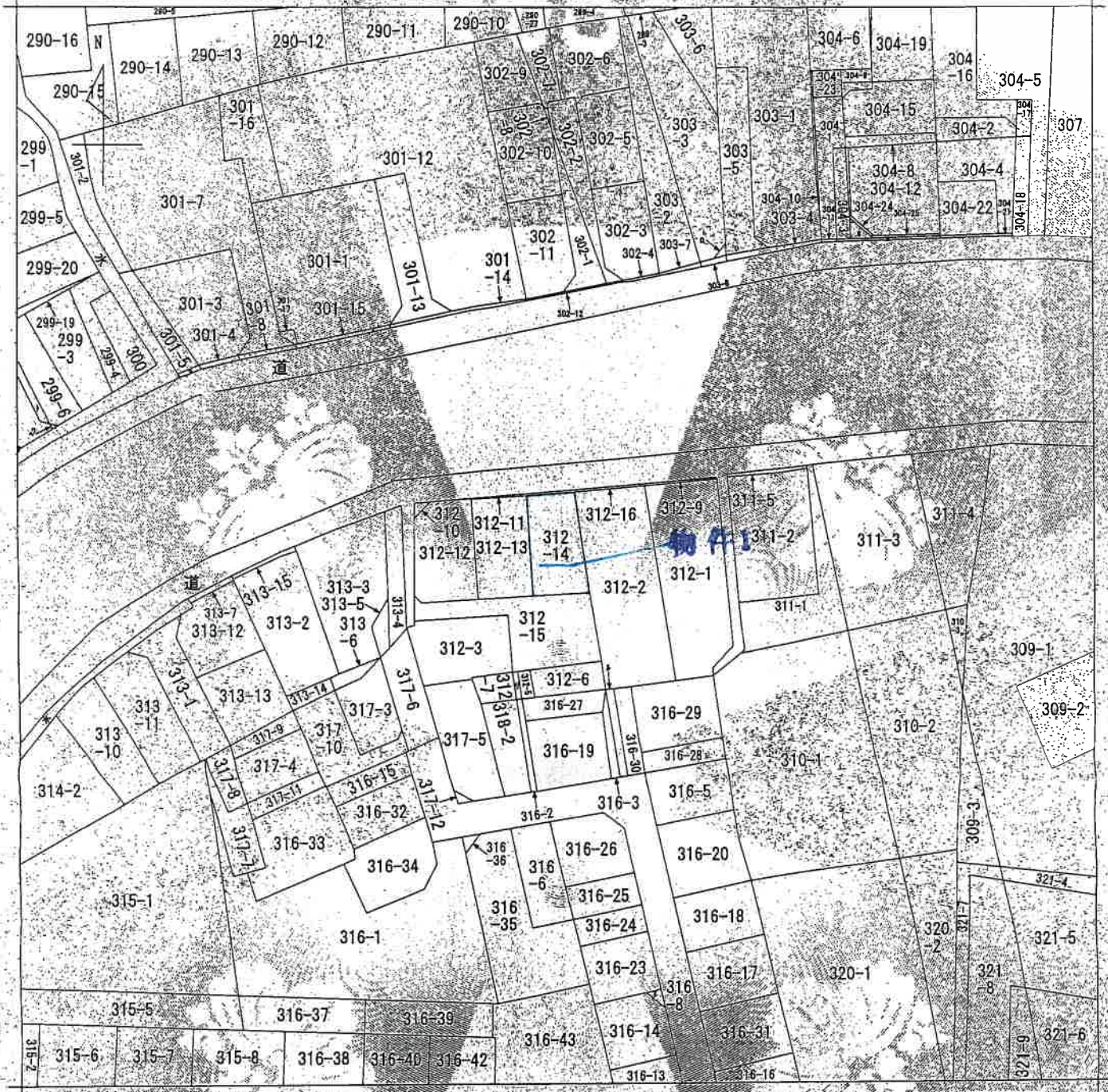
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上



S=1:16,000
 都市地図 昭文社
 2020年4版

イ 304-7 ハ 304-13 ニ 304-20 ト 299-16 セ 312-8 ツ 316-4
 303-9 304-14 299-14 301-6 316-22 つづく



(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。

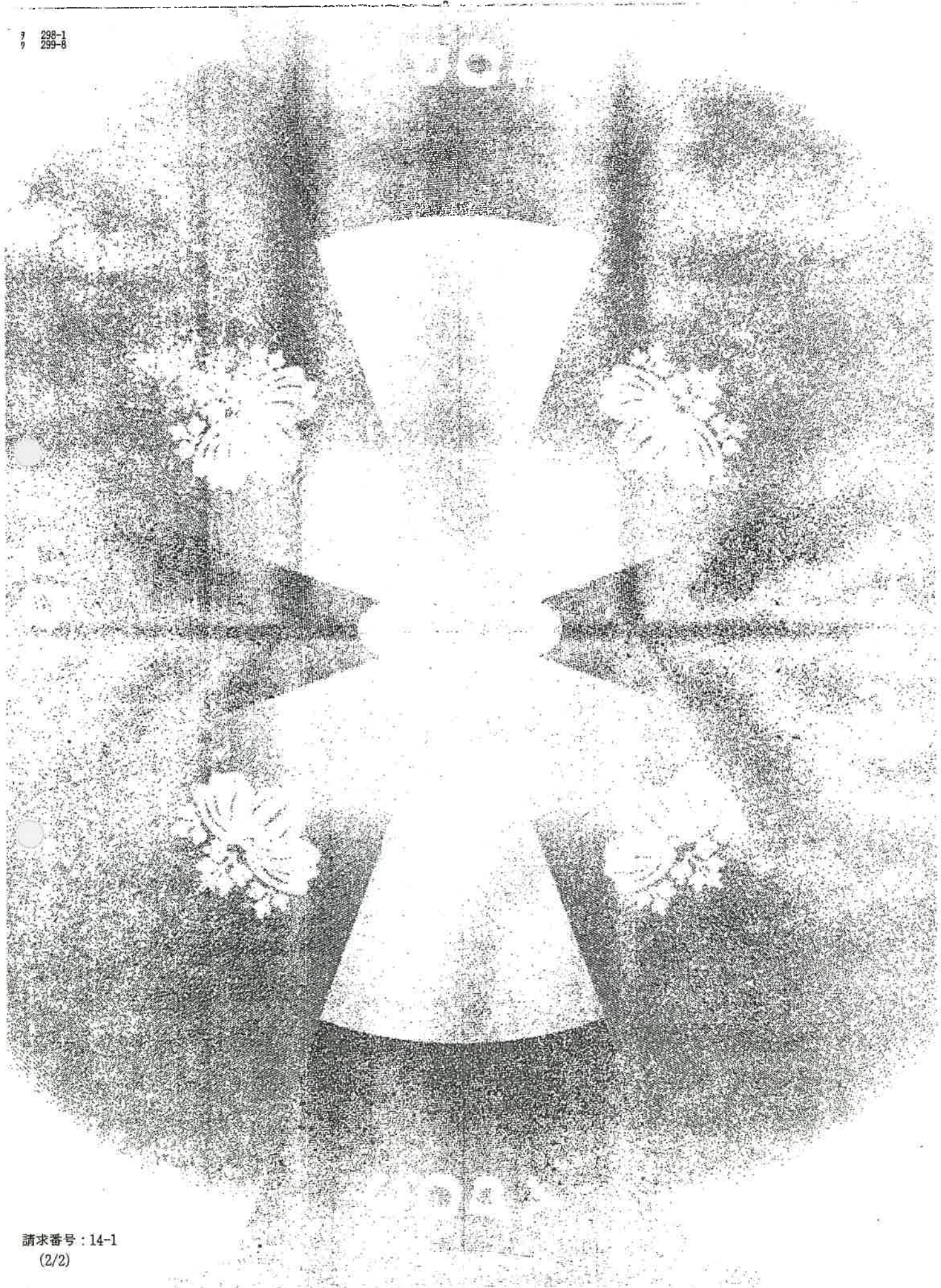


請求部	所在	所沢市大字荒幡字本村前		地番	312番14	
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				補記事項		

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6年6月20日
 さいたま地方務局所沢支局
 登記官

請求番号：14-1
 (1/2)



登記年月日：平成30年8月30日

0002073

三 斜 求 積 表

地番	312-14	高さ	積
符号	底辺	高さ	積
1	15.53	6.01	93.3353
2	15.53	7.53	116.9409
	合計		210.2762
	面積		109.1381
	地積		105.13 ㎡

地番	312-15	高さ	積
符号	底辺	高さ <td>積 </td>	積
1	3.587	1.00	3.5870
2	13.300	2.55	33.1500
3	27.443	2.55	57.1965
4	14.83	5.63	83.4929
5	14.83	7.38	109.4454
	合計		286.8348
	面積		143.4174
	地積		143.41 ㎡

地番	312-3	高さ	積
符号	底辺	高さ <td>積 </td>	積
1	8.77	1.85	16.2245
2	13.00	0.58	7.5400
3	15.47	7.32	113.2404
4	15.47	6.41	99.1627
	合計		236.1676
	面積		118.0838
	地積		118.08 ㎡

地番	312-12	高さ	積
符号	底辺	高さ <td>積 </td>	積
1	4.74	0.98	4.5504
2	7.87	0.84	6.6108
3	15.13	5.58	84.4254
4	15.13	7.08	107.1204
5	7.69	0.86	6.6134
	合計		209.3204
	面積		104.5602
	地積		104.56 ㎡

地番	312-13	高さ	積
符号	底辺	高さ <td>積 </td>	積
1	15.92	6.61	105.2312
2	15.92	6.60	105.0720
	合計		210.3032
	面積		105.1516
	地積		105.15 ㎡

(単位: m)

符号	地積	面積	積	地積	面積	積	地積	面積	積	
①	石	在	⑦	アラスチック板	④	金庫	⑧	金庫	④	金庫
②	コンクリート	⑧	金庫	⑤	金庫	⑤	金庫	⑤	金庫	
③	金庫	⑥	金庫	⑥	金庫	⑥	金庫	⑥	金庫	
④	金庫	⑦	金庫	⑦	金庫	⑦	金庫	⑦	金庫	
⑤	金庫	⑧	金庫	⑧	金庫	⑧	金庫	⑧	金庫	

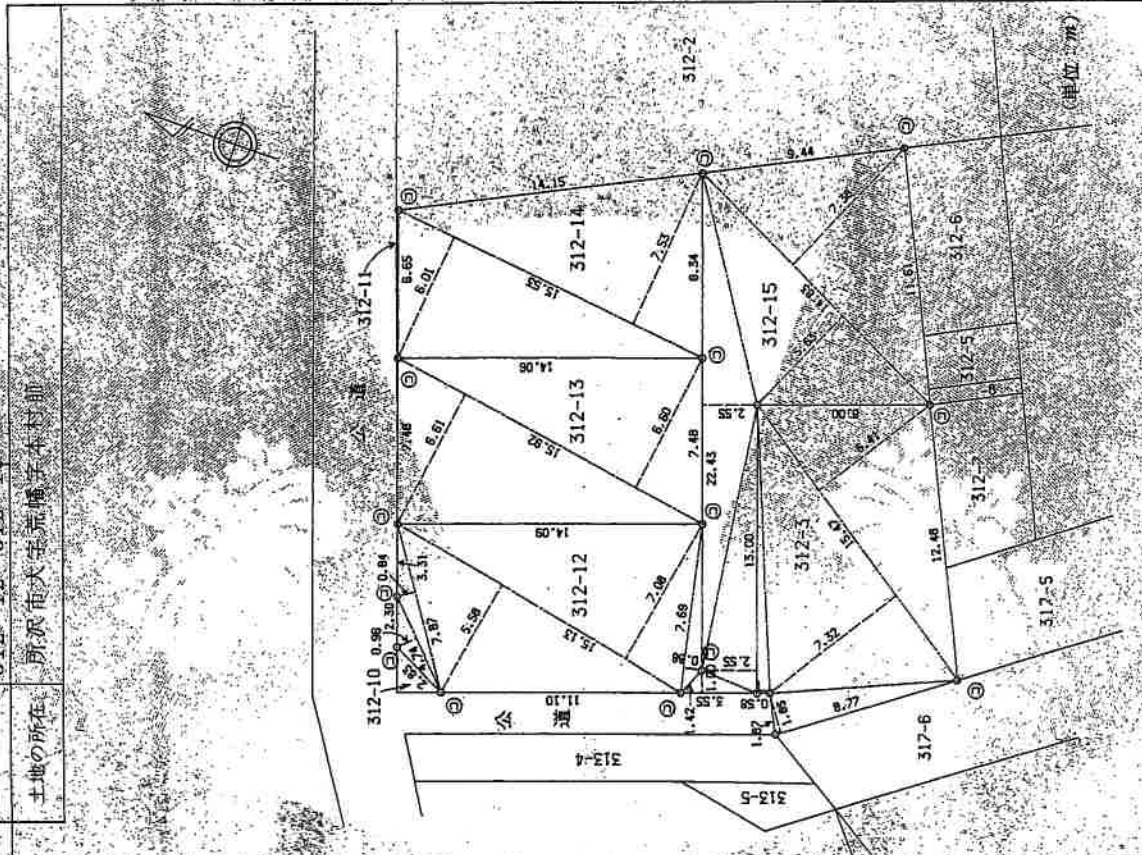
作製者

(平成30年8月30日作製)

地積測量図

地番 312-3
312-12~312-14

土地の所在 所沢市大宮荒幡字本村脚



縮尺 1/250

申請人

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6年6月20日 さいたま地方建設局所沢支局

登記官

登記年月日：平成5年6月11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6年6月20日 さいたま市地籍課所沢支局

登記官

請求番号：14-3

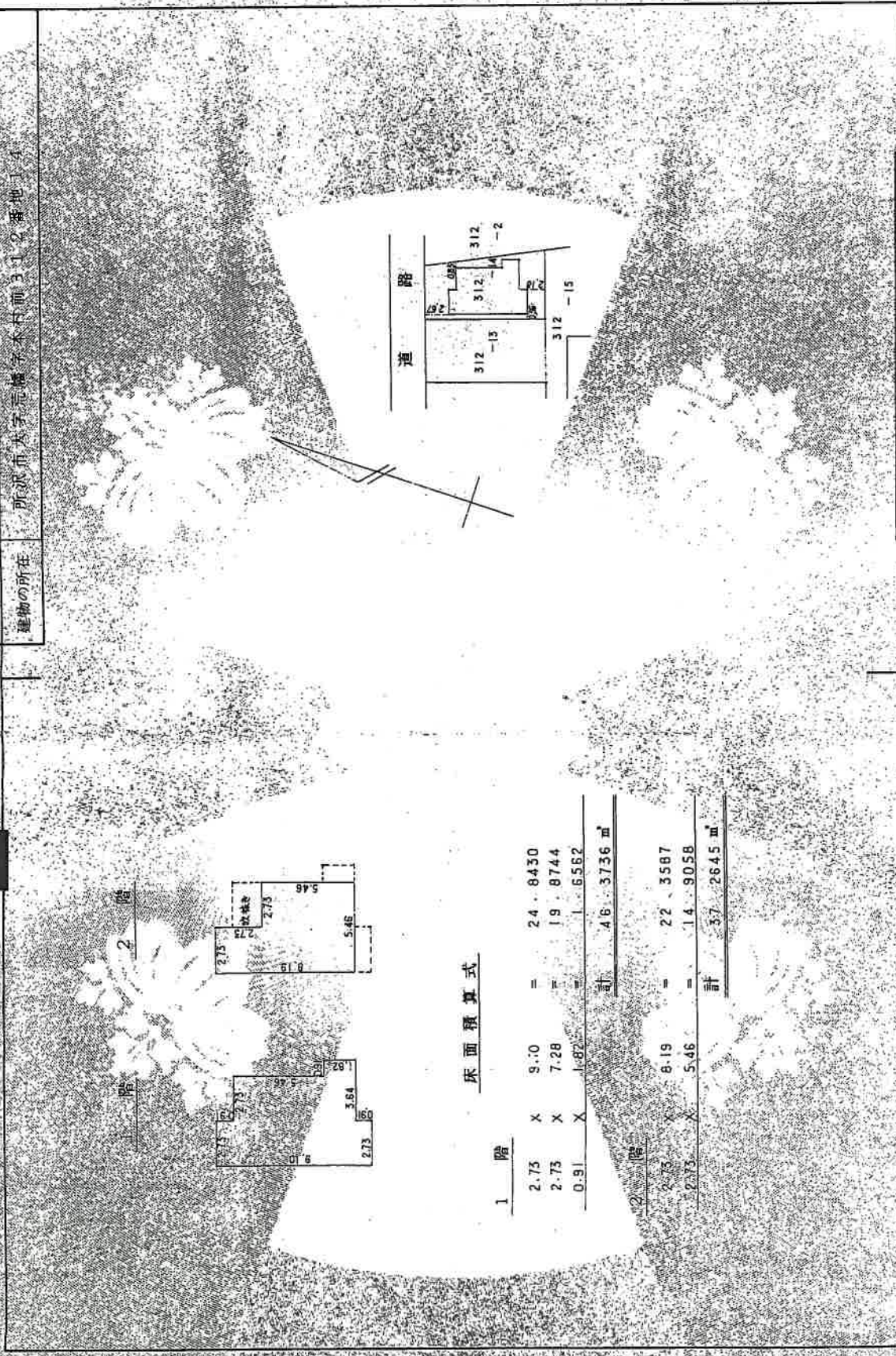
建物各階平面図 縮尺 1/500

家屋番号 3-1-2番14

建物の所在 所沢市大字元橋子本町面3-1-2番地14

0707816

各階平面図



床面積算式

1 階		2 階	
2.73	X 9.10	=	24.8430
2.73	X 7.28	=	19.8744
0.91	X 1.87	=	1.6562
		計	46.3736 m ²
2.73	X 6.19	=	22.3587
2.73	X 5.46	=	14.9058
		計	37.2645 m ²

作製者

縮尺 1/250

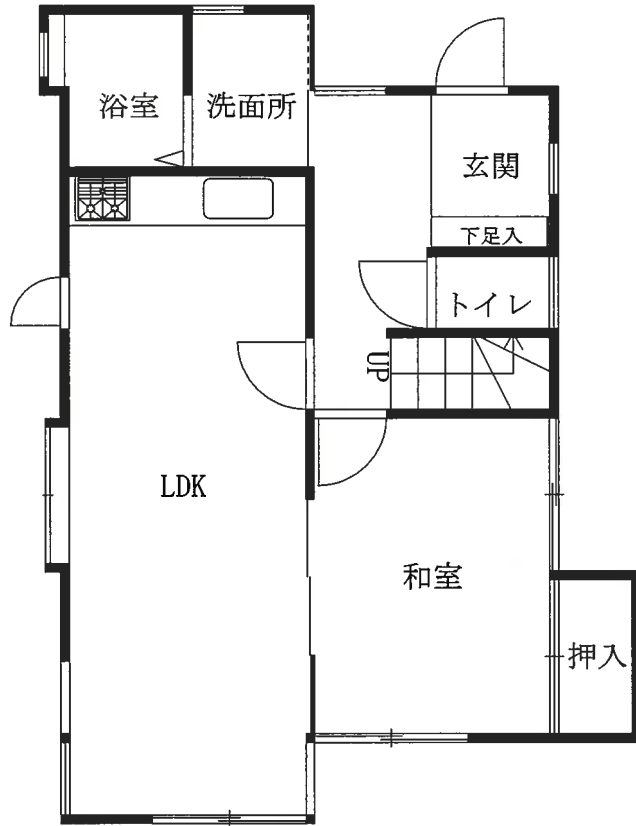
申請人

縮尺 1/500

(埼玉市地籍課所沢支局用紙)

建物間取図
令和6年(又)第41号

1階



2階

