

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 山 崎 美由紀

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 | 日高市四本木一丁目 |
| | 地 番 | 1番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日高市四本木一丁目 1番地6 |
| | 家屋 番号 | 1番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 48.44平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月12日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 山崎 美由紀

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 | 日高市四本木一丁目 |
| | 地 番 | 1番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日高市四本木一丁目 1番地6 |
| | 家屋 番号 | 1番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 48.44平方メートル |



BIT

令和6年(ケ)第126号
令和6年10月3日受理
令和6年10月31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 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 | 日高市四本木一丁目 |
| | 地 番 | 1番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日高市四本木一丁目 1番地6 |
| | 家屋 番号 | 1番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 48.44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	本件土地の西側に隣接する18番の土地は、日高市所有の公衆用道路である。		
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 上記の者が居宅(空き家)として占有している □「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	動物によると思われる引っ掻き疵あり(写真④、⑦、⑭、⑮、⑯)。		
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

執行官の意見

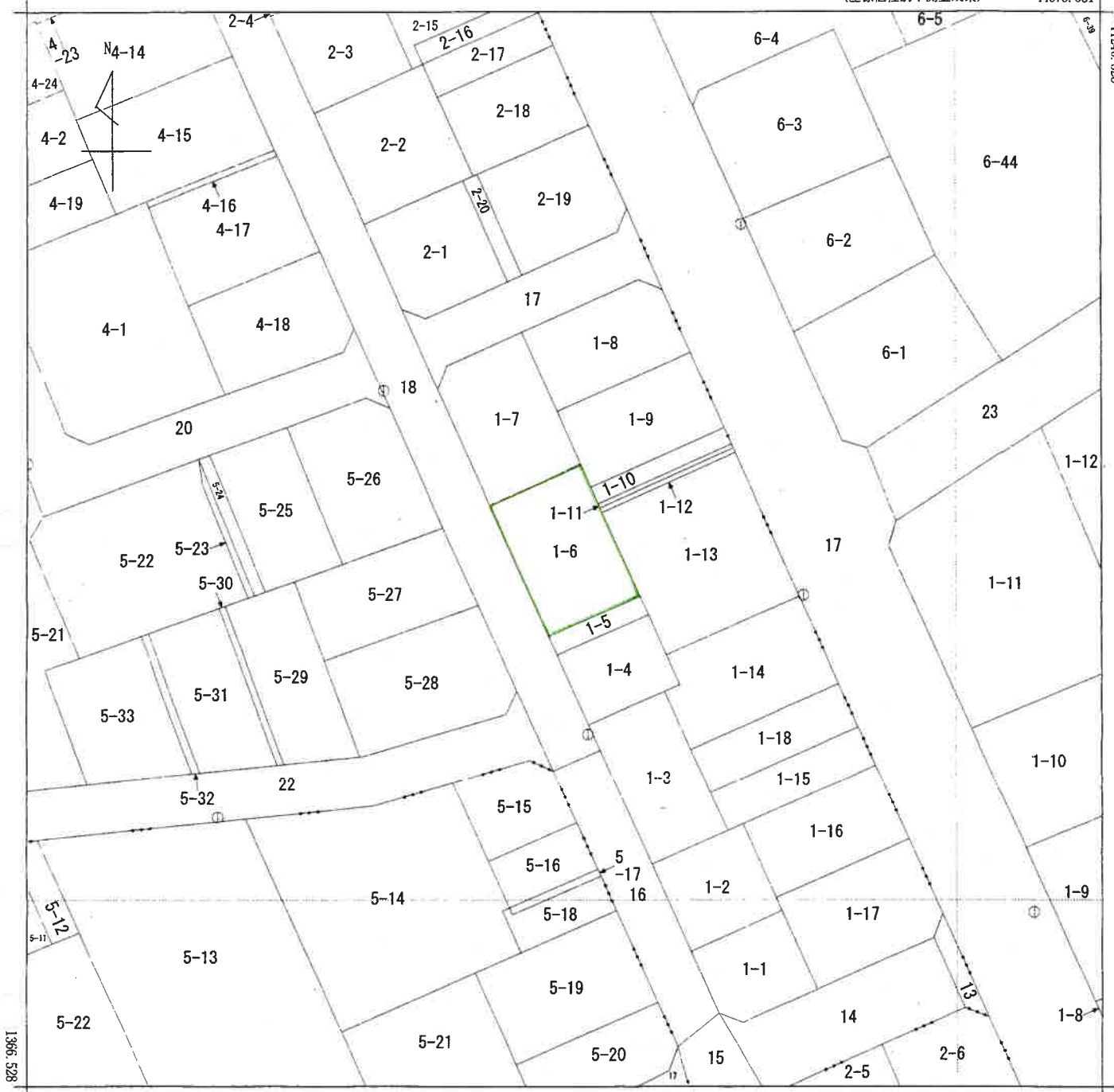
- 占有関係については、物件の現況（電気、水道の供給停止、屋内の状況、第三者の占有徴表無し）等から、本報告書記載のとおり認めた。

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6年10月9日(水) 14:30-14:45	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影等
令和6年10月30日(水) 14:10-15:30	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和6年10月30日(水) 16:00-16:10	さいたま地方法務局 川越支局	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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年10月30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



-45000.631

(座標値種別：測量成果)



A 高麗川 3丁目

請求部	所在	日高市四本木一丁目			地番	1番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	その他
作成年月日	平成25年8月26日			備付年月日(原図)	平成25年8月26日		補記事項		

これは地図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6年7月19日
さいたま地方法務局飯能出張所
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

(5 枚目)

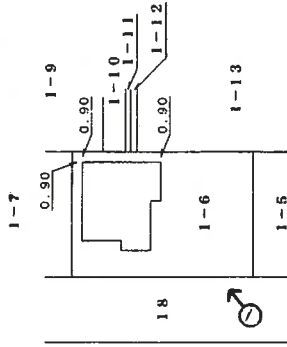
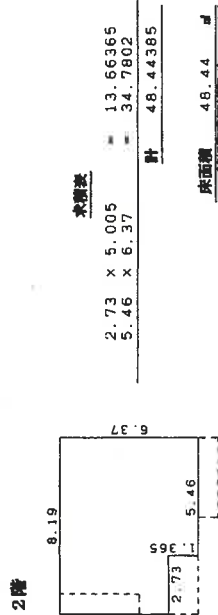
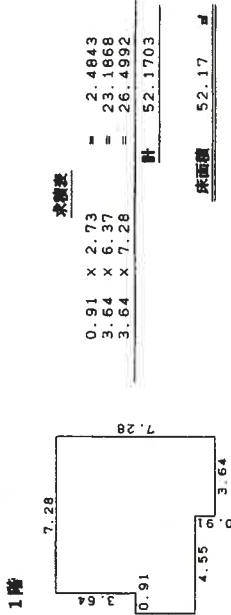
登記年月日：令和3年12月14日

建物各階平面図

家屋番号 1番6

建物の所在 日高市四本木一丁目 1番地6

各階平面図



写真撮影位置

単位：m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 士地調査士

令和3年12月4日作成

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

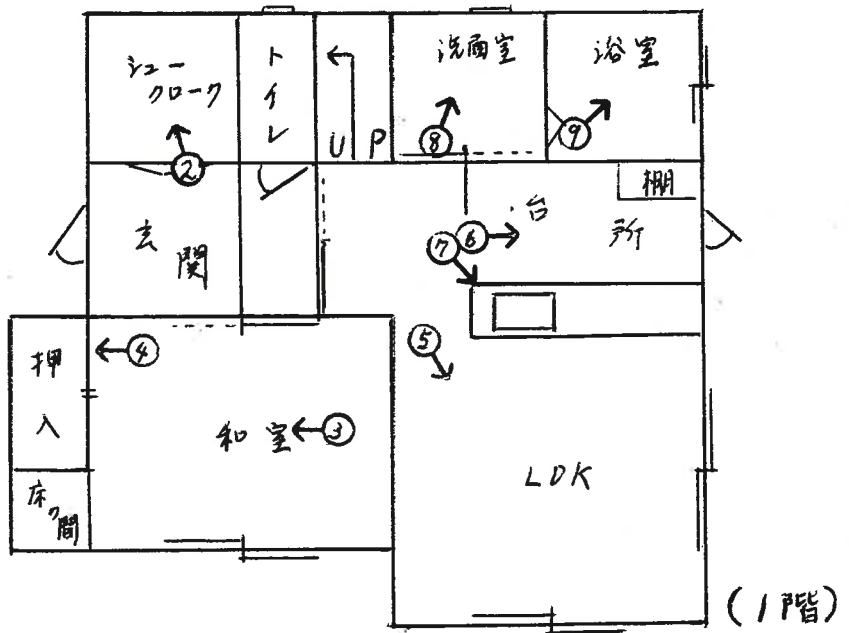
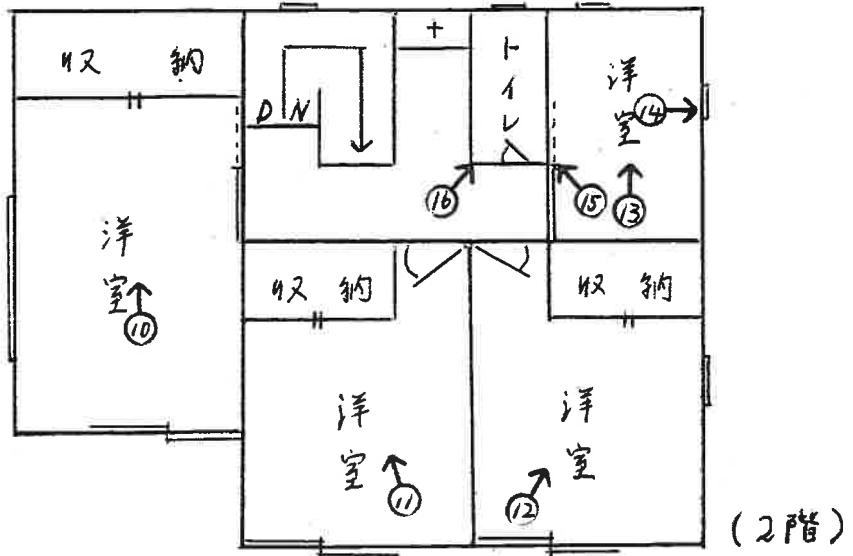
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月19日 さいたま地方法務局蔵能出張所

登記官

(6 枚目)

請求番号：11-2

建物見取図



♂ 写真撮影位置



①



②



③

(8 枚目)



4



5



6



7



8



9



10



11



12

(11 枚目)



13



14



15

(12 枚目)



16

令和 6 年（ケ）第 126 号

令和 6 年 10 月 30 日 現地調査

令和 6 年 12 月 18 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

山 口 和 範

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日高市四本木一丁目 |
| | 地 番 | 1番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日高市四本木一丁目 1番地6 |
| | 家屋 番号 | 1番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 48.44平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 23,110,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,330,000 円
物件2 (建物)	金 17,780,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 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	
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	JR川越線・八高線「高麗川」駅の北西方約350m（道路距離）	
付近の状況	幹線から一步中に入った、中規模一般住宅のほか、空地、駐車場、塾等も見られる、土地区画整理済の住宅地域	
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種住居地域 60% 200% なし 高麗川駅西口地区地区計画（B地区） 県立奥武蔵自然公園（普通地域） 航空法による高さ制限
画地条件	地積 形状 地勢 日照	195.00 m ² 長方形 平坦 普通
接面道路の状況	南西 6m 舗装市道（A1436号線／建築基準法42条1項1号） 画地は道路より約0～0.5m高い。	
土地の利用状況等	物件2の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり ※敷地内までの引込がある場合は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特記事項	○駐車スペース2台分あり ○横田飛行場の進入表面に該当	

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）：令和3年11月30日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング、畳 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 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	○オール電化 ○2階洋室を中心に壁に猫の引っ掻き傷が見られる。

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／㎡）	個別格差	地積（㎡）	持分	建付減価	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	68,300	1.00	195.00	$\frac{1}{1}$	1.00	13,320,000

※ 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）

県基準地 日高（県）－1

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 66,900 \text{ 円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & \times & \frac{100}{100} & \div & 68,300 \text{ 円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三ケタ未満四捨五入)}
 \end{array}$$

◇ 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 : 交通・接近条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : なし

イ 個別格差 : なし

オ 建付減価 : なし

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/㎡)	現況延床面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	180,000	100.61	0.86	15,570,000

ウ 現価率

経過年数 3年 経済的残存耐用年数 22年
 観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 2%

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数} \quad 22\text{年}}{(\text{経過年数} \quad 3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} \quad 22\text{年})} \\
 &\times (1 - 0.02) \quad \doteq \quad 0.86
 \end{aligned}$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	13,320,000	0.50	法定地上権	6,660,000

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	13,320,000	－ 6,660,000		1.00	0.8	5,330,000
2	15,570,000	＋ 6,660,000	1.0	1.00	0.8	17,780,000
一括価格（合計）						23,110,000

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

県基準地の標準価格 【 日高（県） -1 】

所 在 : 四本木1丁目7番6
価 格 : 66,900 円/㎡
位 置 : JR川越線・八高線「高麗川」駅約600m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 163 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西 6m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要 : 中規模一般住宅、共同住宅、事業所兼居宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

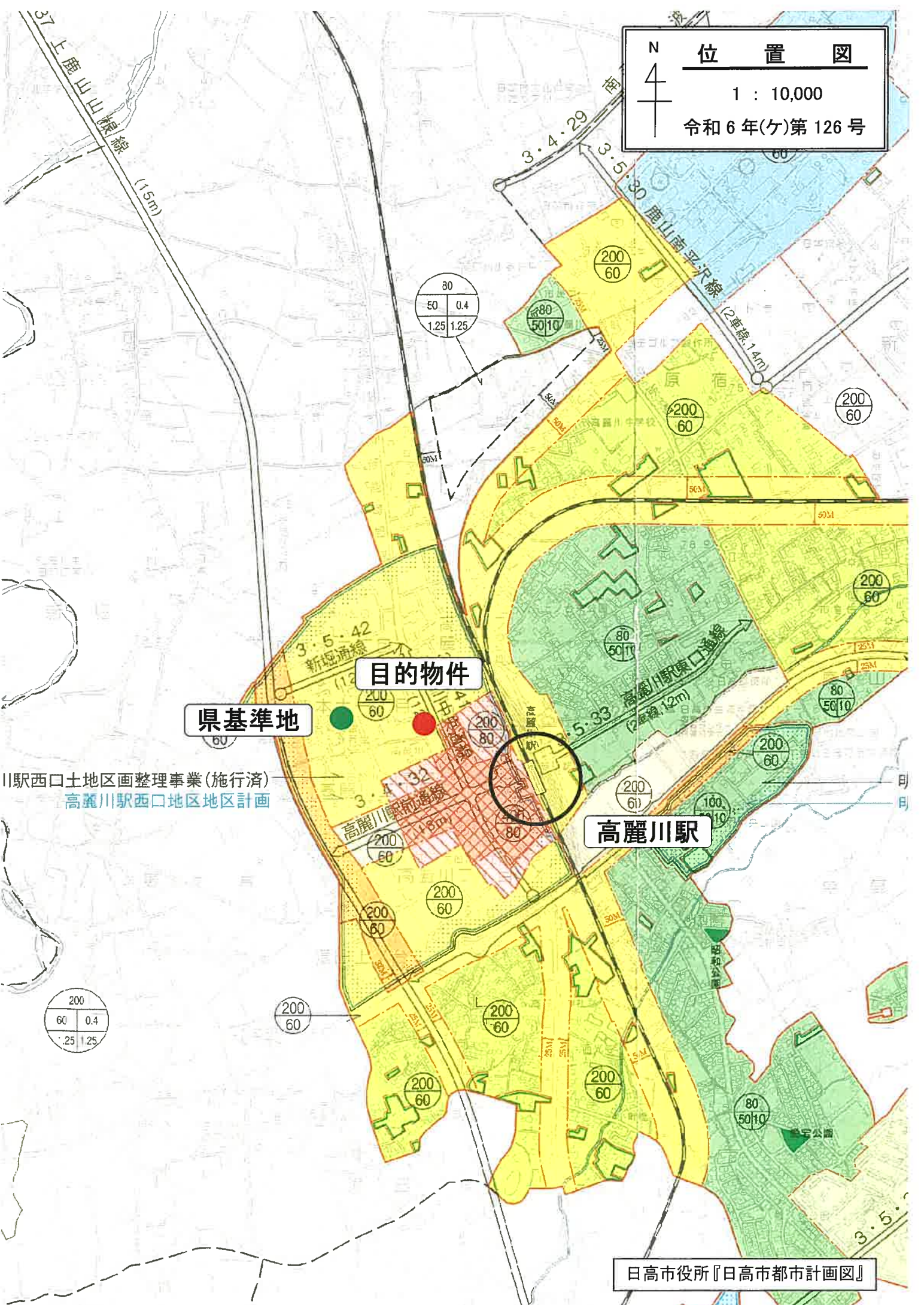
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真（正本のみ）

以 上

位置図

1 : 10,000

令和6年(ケ)第126号

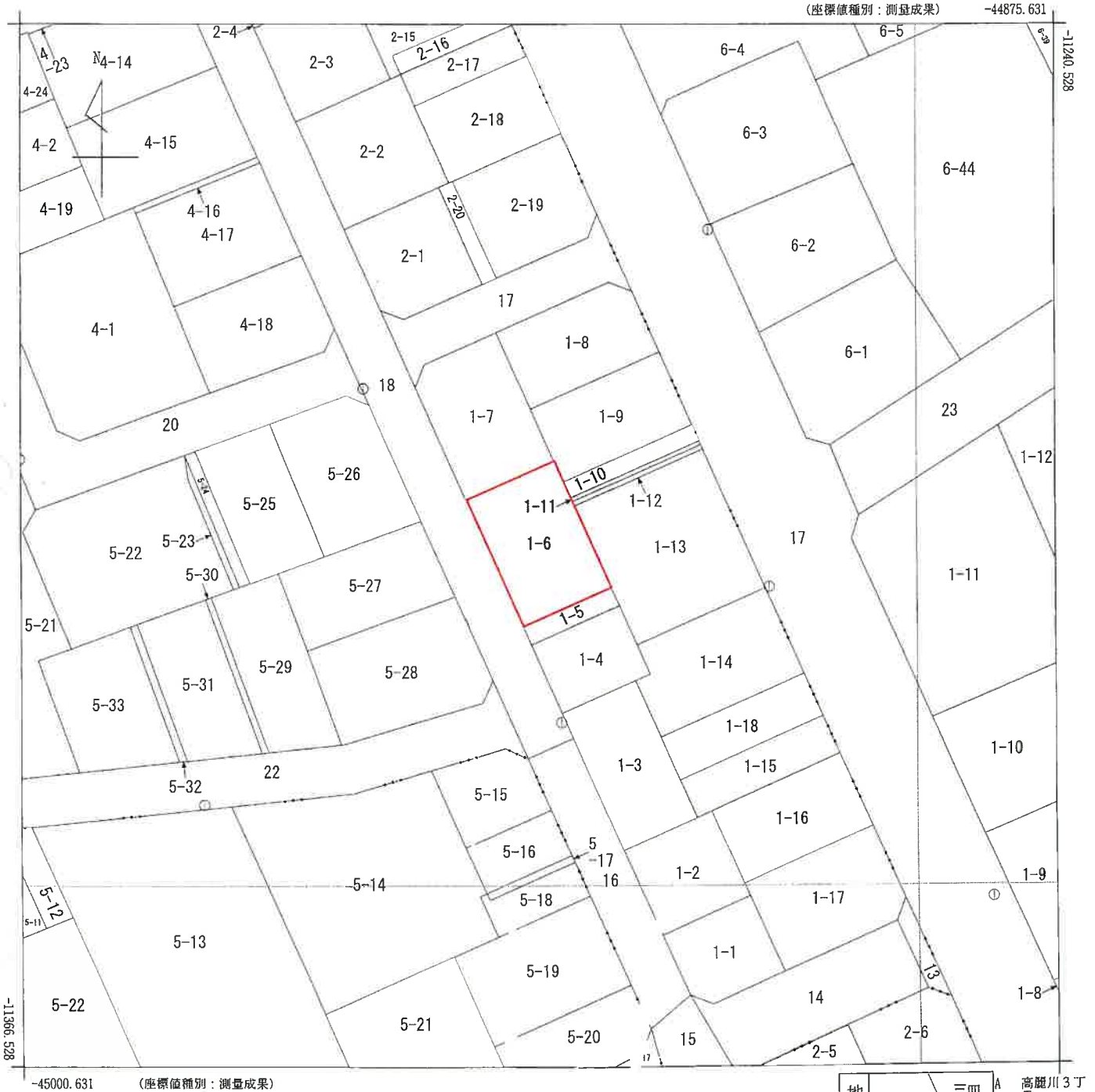


目的物件

県基準地

高麗川駅

川駅西口土地区画整理事業(施行済)
高麗川駅西口地区地区計画



請求部	所在	日高市四本木一丁目				地番	1番6		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地測(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	その他
作成年月日	平成25年8月26日			備付年月日(原図)	平成25年8月26日		補記事項		

A3をA4に縮小

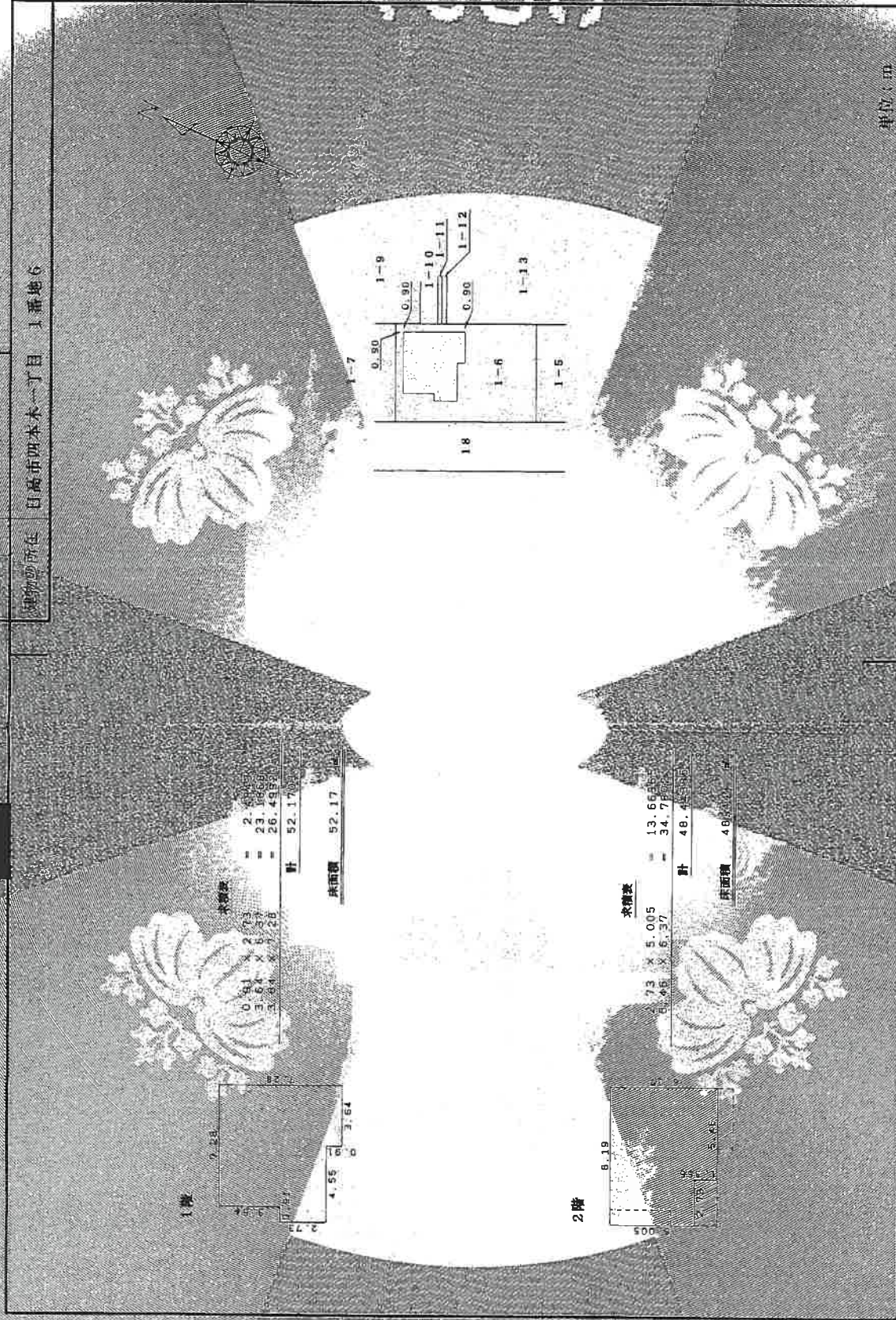
登記年月日 令和3年12月14日

これは図面に記載されている内容に基き、
令和6年7月19日
さいたま地方自治体建設部建設課

建築附平面図

1番地

建物所在 日高市四木一丁目 1番地6



単位：m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

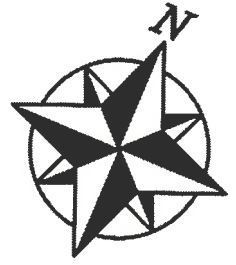
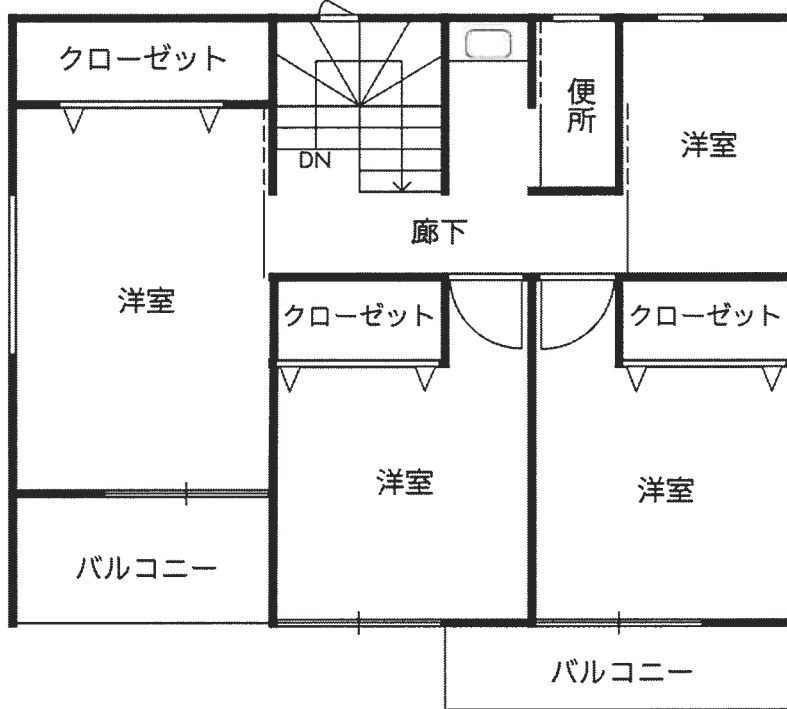
作成者

(埼玉県建築審査士会所属)

建物間取図

令和6年(ケ)第126号

2階



1階

