

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 | 入間郡三芳町大字藤久保(元上南畑分)字上荒久 |
| | 地 | 番 | 3983番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 48.51平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 入間郡三芳町大字藤久保(元上南畑分)字上荒久 3
983番地8 |
| | 家屋 | 番号 | 3983番8 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 28.15平方メートル
2階 28.15平方メートル
3階 14.07平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月13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 | 入間郡三芳町大字藤久保(元上南畑分)字上荒久 |
| | 地 | 番 | 3983番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 48.51平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 入間郡三芳町大字藤久保(元上南畑分)字上荒久 3
983番地8 |
| | 家屋 | 番号 | 3983番8 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 28.15平方メートル
2階 28.15平方メートル
3階 14.07平方メートル |



令和6年(ヌ)第42号
令和6年9月5日受理
令和6年10月10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 | 入間郡三芳町大字藤久保(元上南畑分)字上荒久 |
| | 地 番 | 3983番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡三芳町大字藤久保(元上南畑分)字上荒久 3
983番地8 |
| | 家屋 番号 | 3983番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.15平方メートル
2階 28.15平方メートル
3階 14.07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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	3983番1及び3983番5の両目的外土地は、いずれも三芳町の所有する公衆用道路である。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
■債務者	1 本件建物は私が住居として使用しています。 2 本件建物について、雨漏り傾きなどの不具合はありません。 3 本件建物内でペットは飼っていません。 4 本件土地について、隣地との境界の争いはありません。 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

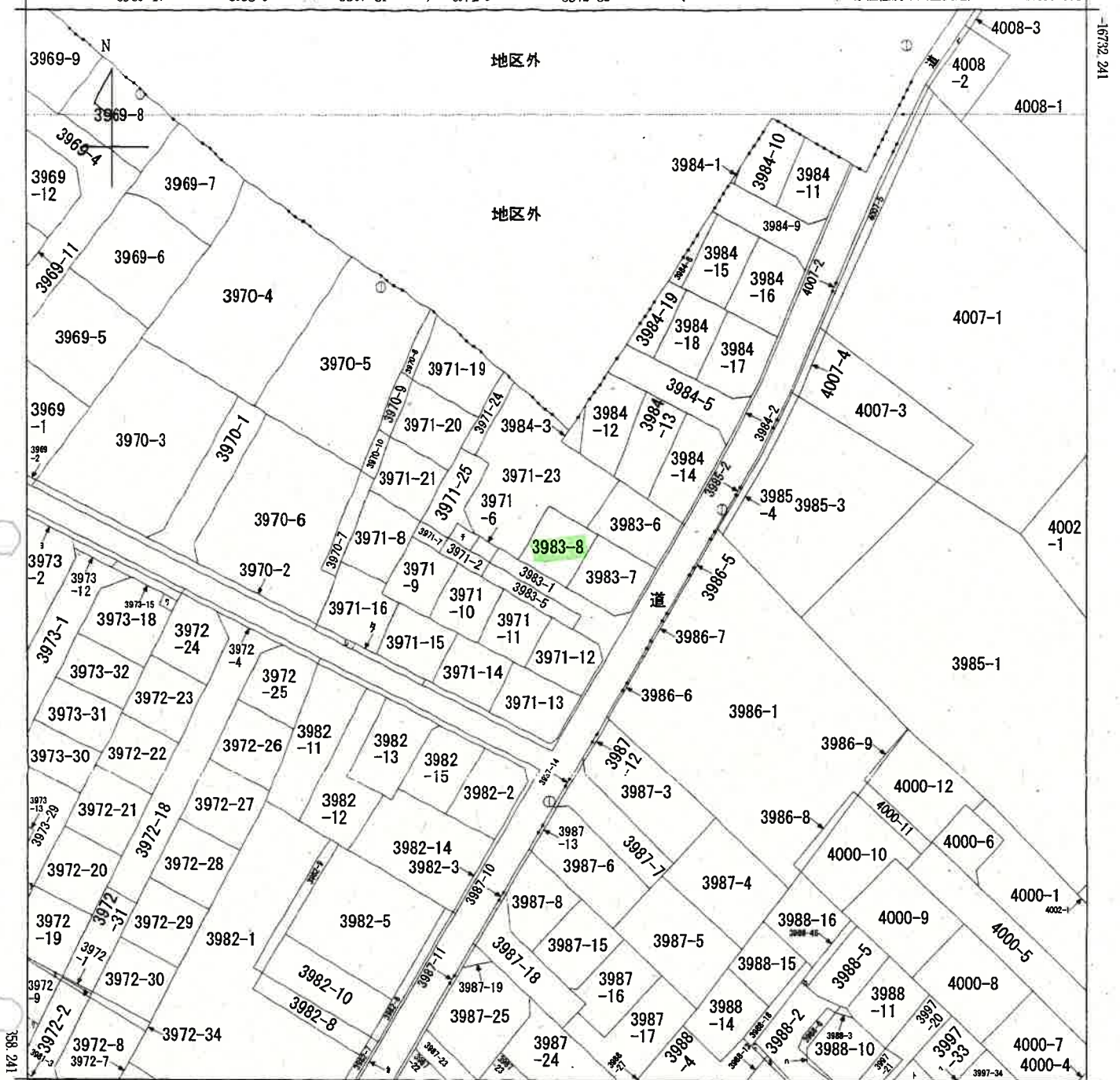
執行官の意見

- 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月11日(水) 14:20-14:35	目的物件所在地	目的物件特定, 債務者と面談
6年10月7日(月) 16:40-16:50	さいたま地方法務局川 越支局	接道について調査
6年10月8日(火) 13:40-14:10	目的物件所在地	債務者立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

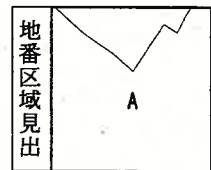
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-27650.601 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 大字藤久保 (元上南畑分)

請求部	所在	入間郡三芳町大字藤久保 (元上南畑分) 字上荒久			地番	3983番8			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	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。


令和6年7月2日
 さいたま地方法務局川越支局
 登記官

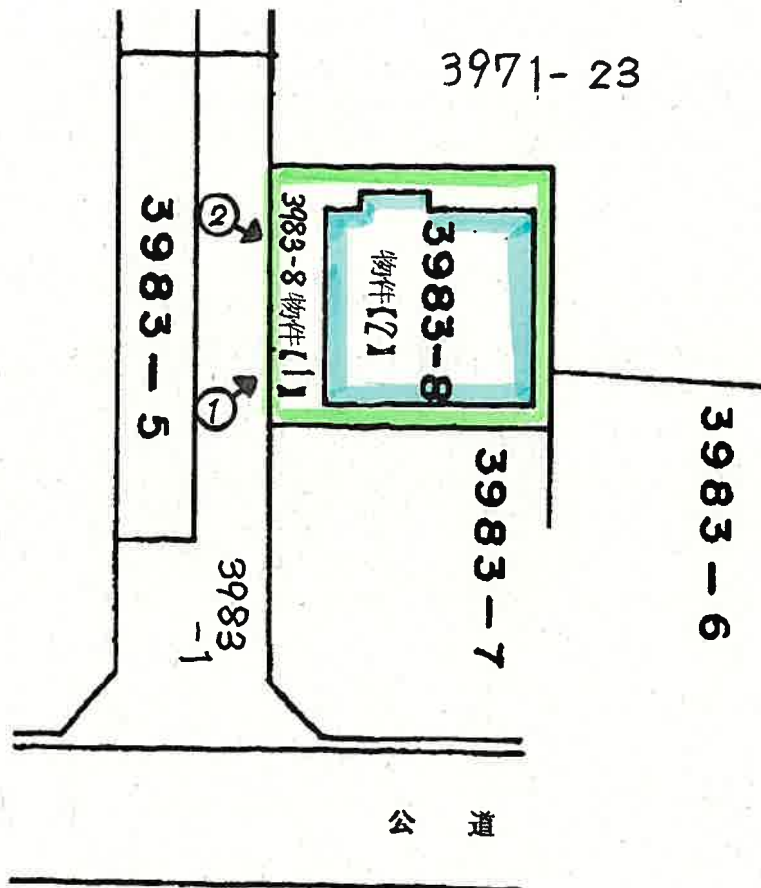
請求番号：17-1
 (1/2)

A3判をA4判に縮小

(6 枚目)

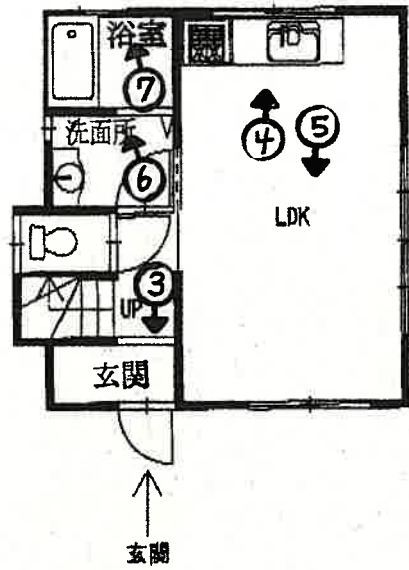
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )

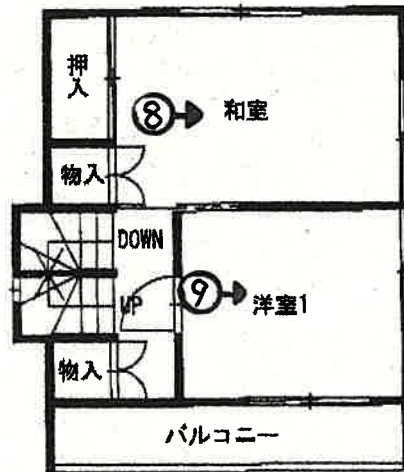


建物見取図

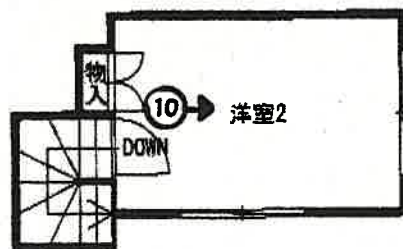
(写真位置○→)



1階



2階



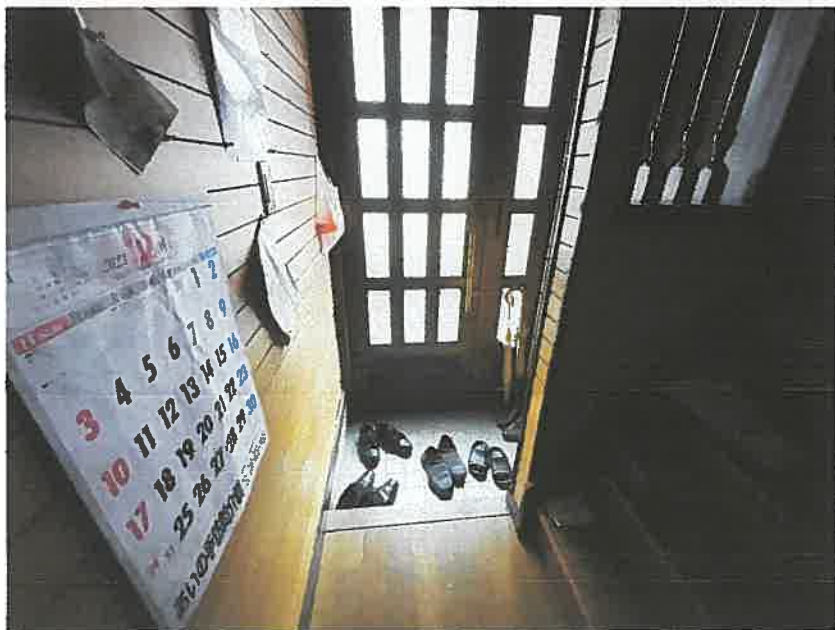
3階



①



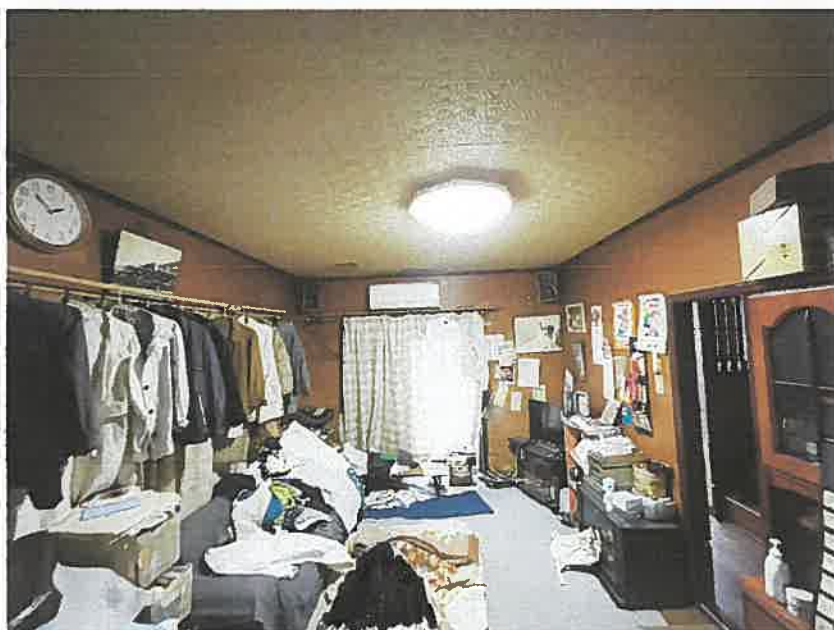
②



③



④



⑤



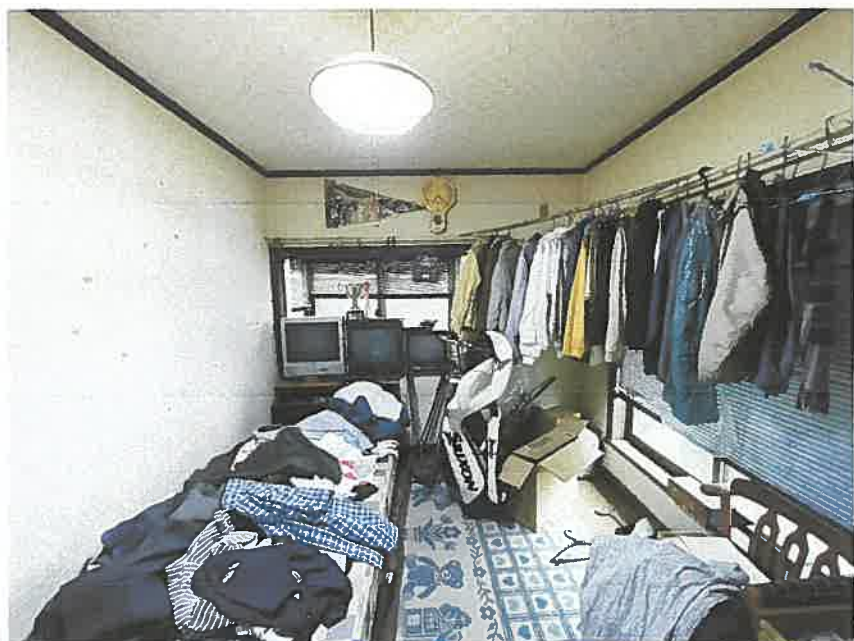
⑥



⑦



⑧



⑨

⑩



令和 6年 (又) 第 0 4 2 号
令和 6年 10月 8日 現地調査
令和 6年 10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

蛭 原 康 善 印

物件目録

- | | | | |
|---|----|----|--|
| 1 | 所 | 在 | 入間郡三芳町大字藤久保(元上南畑分)字上荒久 |
| | 地 | 番 | 3983番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 48.51平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 入間郡三芳町大字藤久保(元上南畑分)字上荒久 3
983番地8 |
| | 家屋 | 番号 | 3983番8 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 28.15平方メートル
2階 28.15平方メートル
3階 14.07平方メートル |



第1 評価額

一括価格（合計）	
金 6,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,190,000 円
——	——
——	——
——	——
物件2（建物）	金 4,010,000 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 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		
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）

位置・交通	東武東上線 鶴瀬駅 北西方 約1,300m（道路距離）に位置している。				
付近の状況	小規模住宅が建て込む既存の住宅地域				
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	市街化区域			
	用途地域	第1種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制 その他の規制	なし なし			
面地条件等 （規模、形状等）	規模 形状 地勢 その他	48.51 m ² （物件1） ほぼ正方形（有効宅地） 敷地内は平坦 なし			
接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南西	約4m	町道 藤久保201号線	等高	42条1項1号
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。				
供給処理施設	水道	有			
	ガス	有			
	下水	有			
	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。				
特記事項	<p>a. 接面する町道の図面上の管理幅員は3.96m。 一方、当該町道は位置指定道路が廃道されずに残っている。 昭和42年9月26日指定 No.341 4×26.81m。 現況道路幅員が4m未満の場合には、4mに復元することが求められる。</p> <p>b. 接面道路の建築基準法の表記は4m復元を前提に上記のとおり表示した。</p>				

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63年1月21日 新築 約 37年 約 3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディングボード クロス貼 クロス貼 長尺ビニールシート、フローリング、畳等 電気、ガス、給排水設備等 ○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	<p>a. 経年以上の摩耗と汚損を視認した。</p> <p>b. 生活物資が多い。</p> <p>c. 道路幅員係数による基準容積率160%。</p>	

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	1.014	48.51	$\frac{1}{1}$	0.90	6,860,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	6,860,000

※ 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 三芳-1

$$154,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{103.0}{100} \times \frac{100}{104.5} \times \frac{100}{98.0} \div 155,000 \text{ 円/㎡}$$

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	
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、行止り	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

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	180,000	70.37	0.07	890,000
—	—	—	—	—
			合計	890,000

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 37年 経済的残存耐用年数 3年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{(\text{経過年数 } 37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.07$$

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	6,860,000	$\frac{1}{1}$	0.60	法定地上権	4,120,000
—	—	—	—	—	—
					4,120,000

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	6,860,000	▲ 4,120,000		1.00	0.8	2,190,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
2	890,000	+ 4,120,000	1.0 - 0.00	1.00	0.8	4,010,000
一括価格 (合計)						6,200,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : なし

修正率 : 1.00

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 三芳-1
所在 : 大字藤久保(元上南畑分)字上荒久3931番6
価格 : 154,000 円/㎡
位置 : 東武東上線 鶴瀬駅 1,500m(道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 99㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 南西 4m 町道
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 : 一般住宅のほかに空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 建物間取図
- 6 地積測量図
- 7 現況写真(正本のみ)

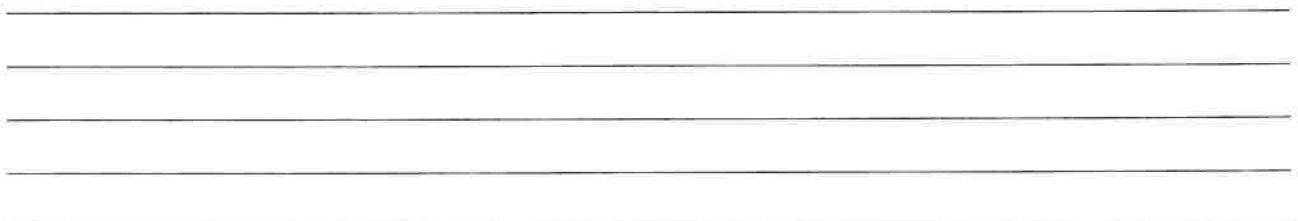
以下余白

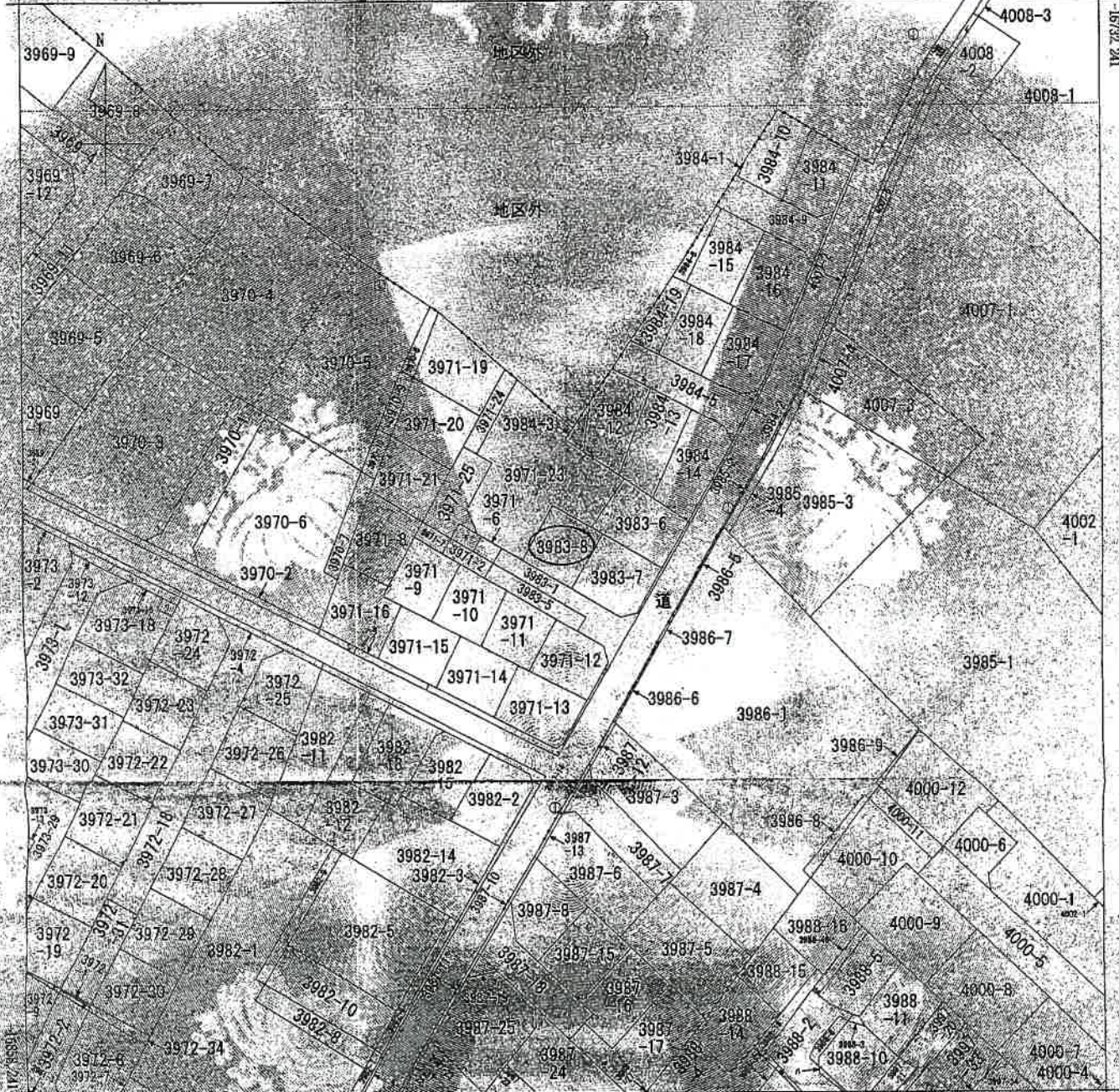


1 : 9,800 相当

地図上の1センチは 約 98メートル

6-ヌ-042位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL.VER25





27525.601 (座標値種別：図上測定)
 (注) 縮尺に準ずる図面に、土地の位置を明確とした不動産登記簿の地図が備え付けられることにより、この図面は、(注)2に備え付けられた縮尺に準ずる土地の位置を明確とした不動産登記簿の地図と同一と見做すこととする。
 (注) 国土交通省国土地院が公表した地籍情報(2011年)に於て、この図面が作成されたこととする。



大字藤久保 (元上高畑分)

請求部	所在	大間郡三方町大字藤久保 (元上高畑分) 字上荒久	地番	3983番8					
出力縮尺	1/500	精度	乙	座標系	東京	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日		備付	原図	備記	事項				

これは地図に準ずる図面に記録された内容を確認した書面である。

A3→A4縮小
 6-又-042公図

令和6年7月2日
 さいたま地方支務局 総支局
 登記係

請求番号：17-1
 (1/2)

登記年月日：昭和63年1月29日

7707784

各階平面図

建物平面図

3983-8

入間郡三方町大字藤久保字上流久元上南部分3983番地8

3983-8

建物の所在

1階 2倍同型

床積算
 $0.91 \times 5.005 = 4.55745$
 $1.82 \times 5.46 = 9.9372$
 $2.73 \times 5.005 = 13.66365$

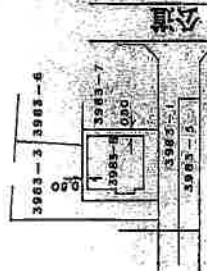
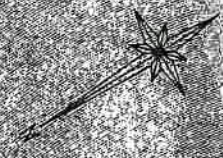
計
 28.15510
 28.15510



3階

床積算
 $0.455 \times 1.365 = 0.620575$
 $1.365 \times 5.46 = 7.4539$
 $0.91 \times 4.55 = 4.1395$
 $0.455 \times 4.095 = 1.863225$

計
 14.077625
 14.077625



製作者

縮尺

1/250

申請人

500

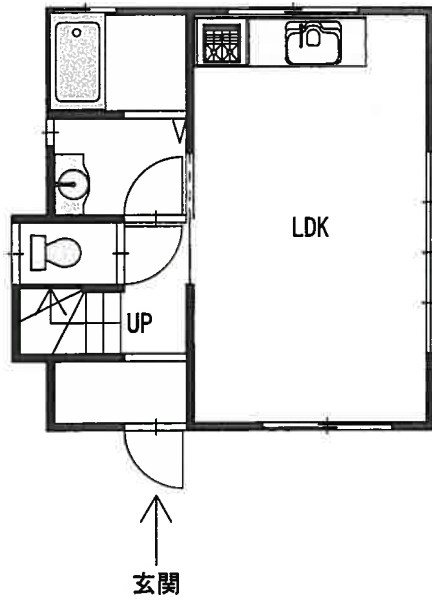
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和6年7月2日 さいたま市建築局川越支所

6-ヌ-042建物図面

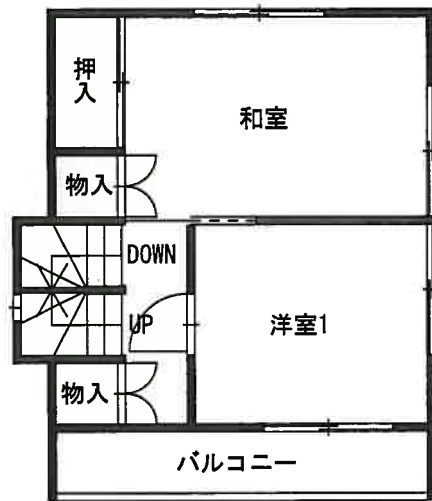
登記簿

A3→A4縮小

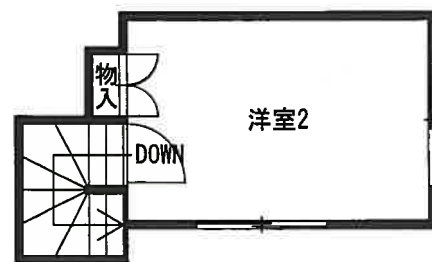
請求番号：17-2



1階平面図



2階平面図



3階平面図

