

## 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 井 口 幸 一

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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,710,000 2,968,000	一括	742,000	26,554	0
1	1,330,000				
2	2,380,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川越市大字鯨井字天王                       |
|   | 地 番   | 1574番12                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 79.92平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 川越市大字鯨井字天王 1574番地12              |
|   | 家屋 番号 | 1574番12                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル<br>2階 37.26平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 2月17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  | 川越市大字鯨井字天王          |
|   | 地  | 番  | 1574番12             |
|   | 地  | 目  | 宅地                  |
|   | 地  | 積  | 79.92平方メートル         |
| 2 | 所  | 在  | 川越市大字鯨井字天王 1574番地12 |
|   | 家屋 | 番号 | 1574番12             |
|   | 種  | 類  | 居宅                  |
|   | 構  | 造  | 木造スレート葺2階建          |
|   | 床  | 面積 | 1階 39.74平方メートル      |
|   |    |    | 2階 37.26平方メートル      |



令和6年(ケ)第153号  
令和6年11月28日受理  
令和7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   | 川越市大字鯨井字天王                       |
|   | 地 番   | 1574番12                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 79.92平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 川越市大字鯨井字天王 1574番地12              |
|   | 家屋 番号 | 1574番12                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル<br>2階 37.26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	別紙「その他の事項」に記載のとおり													
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	別紙「その他の事項」に記載のとおり													
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



## その他の事項

■本件土地について

- 1 本件土地上に、債務者兼所有者が所有するスチール製簡易物置（動産）がある。
- 2 本件土地に接する1574番13の目的外土地は、川越市の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物内で猫とウサギを飼っている。
- 2 写真11のとおり壁のクロスの傷みを補修してある。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物は私が家族とともに、住居として使用しています。 2 本件建物内で猫とウサギを飼っています。 3 写真11は、壁はクロスの傷みを補修したものです。 4 本件土地について、隣地との境界の争い等はありません。 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

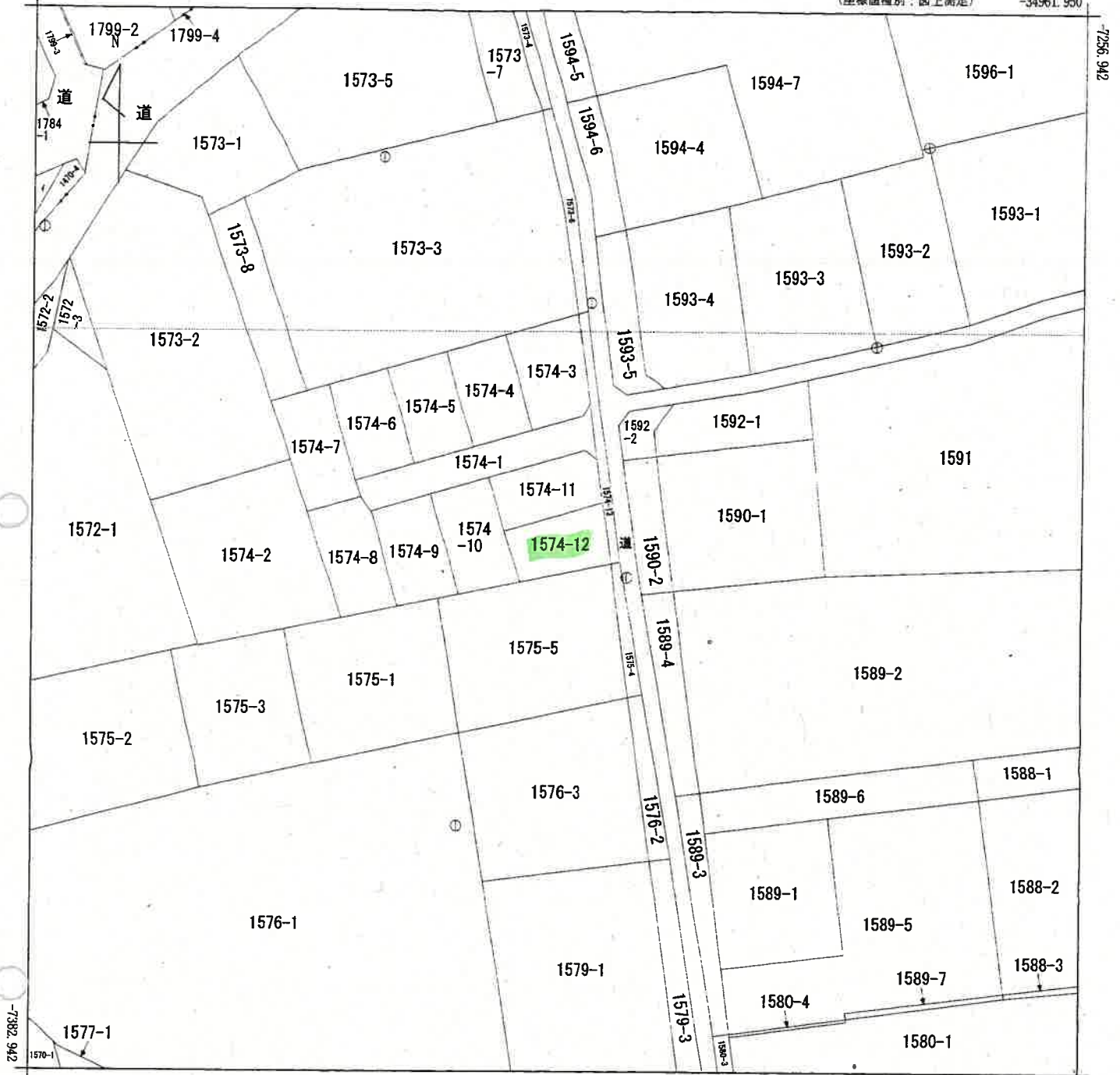
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月3日(火) 13:30-13:45	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
6年12月4日(水) 9:00-9:05	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
7年1月14日(火) 16:05-16:40	目的物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行
7年1月15日(水) 15:20-15:30	さいたま地方法務局川越支局	接道について調査
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		

## (特記事項)

- 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。
- 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。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-35086.950 (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  
 大字鯨井

請求部	所在	川越市大字鯨井字天王			地番	1574番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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				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。

(さいたま地方務局川越支局管轄)

令和6年9月12日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号：39-1

(1/1)

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

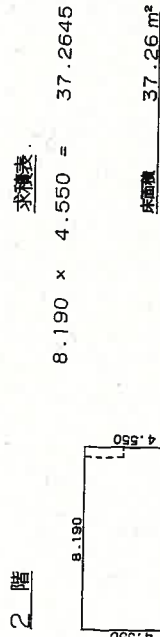
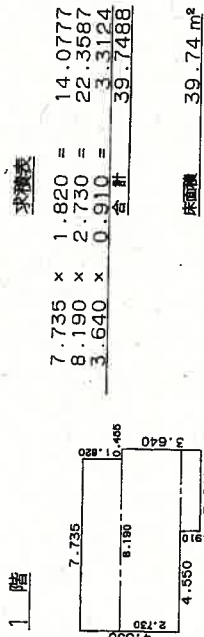
3509271

各階平面図

H10.12.17

建物各階平面図

家屋番号	1574-12
建物の所在	川崎市大字蘇井字天王1574番地12



A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士事務所)

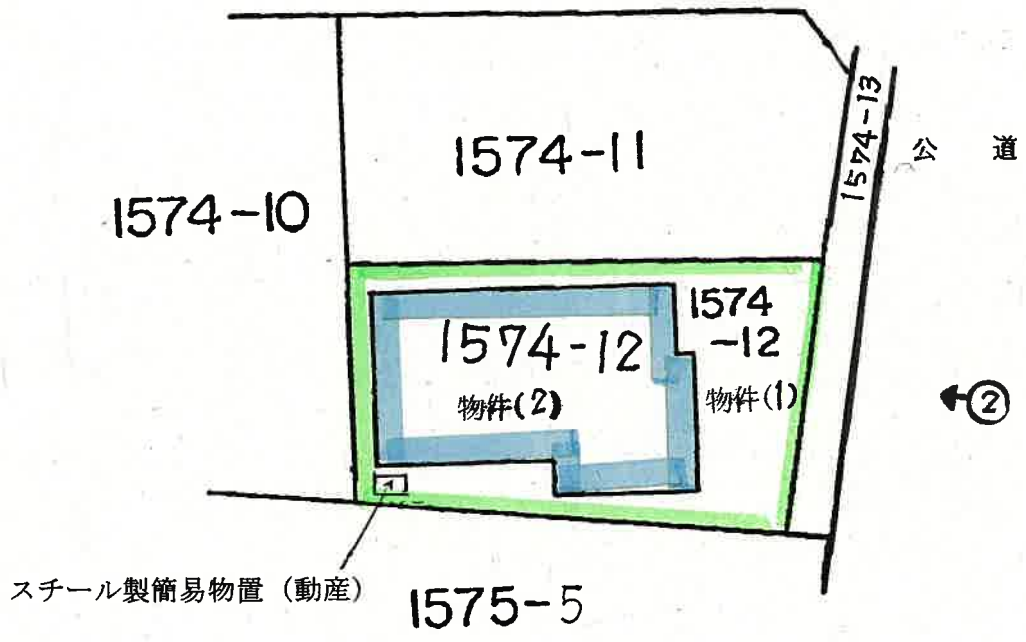
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (さいたま地方方法務局川越支局管轄)  
 令和6年9月12日 宇都宮地方方法務局

(8 枚目)

登記官

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ① )

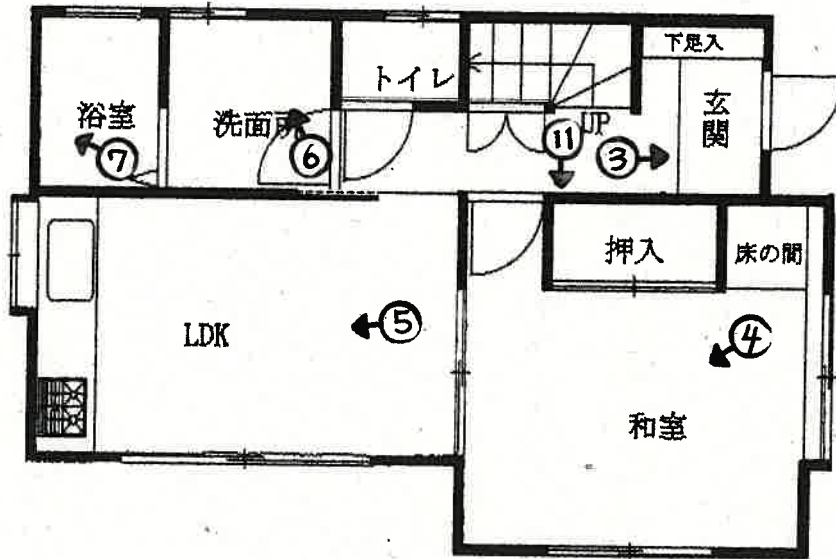


( 9 枚目 )

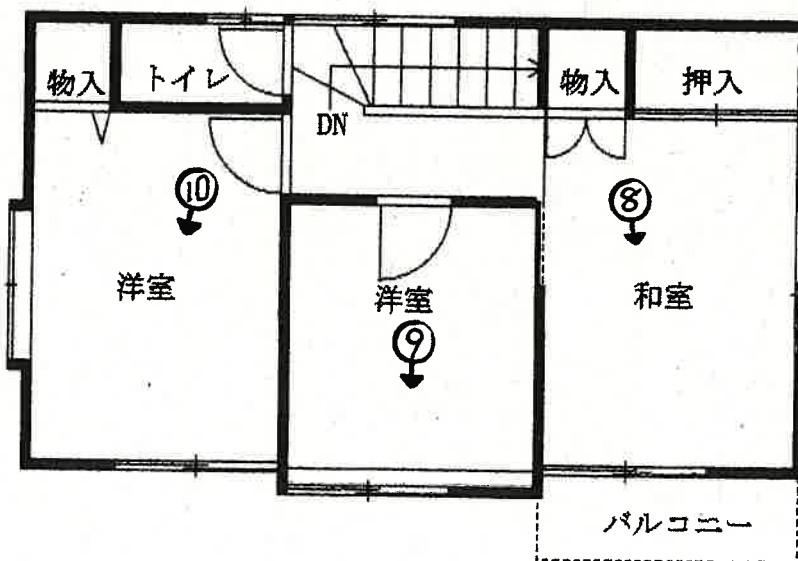
# 建物見取図

(写真位置○→)

## 1階



## 2階



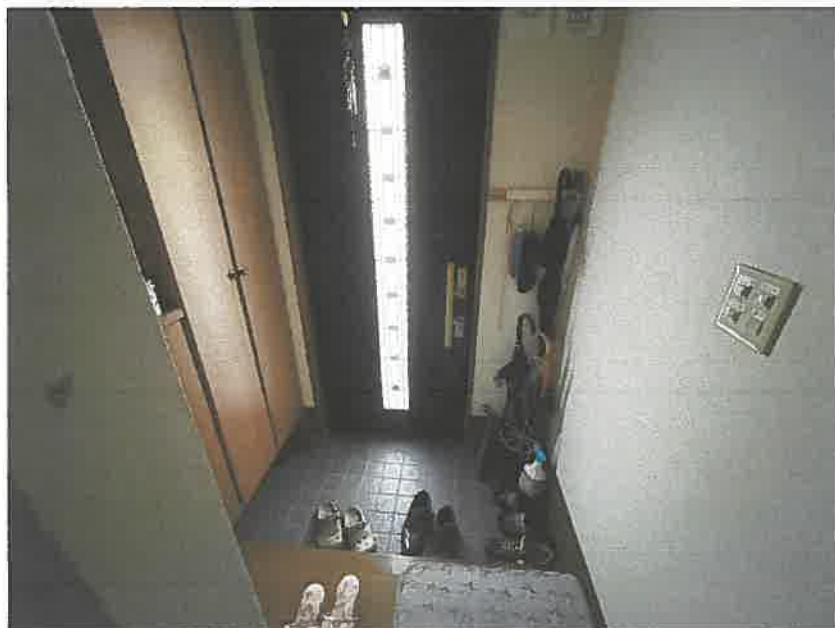




①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 6年 (ケ) 第 153号  
令和 7年 1月14日 現地調査  
令和 7年 1月28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   | 川越市大字鯨井字天王                       |
|   | 地 番   | 1574番12                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 79.92平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 川越市大字鯨井字天王 1574番地12              |
|   | 家屋 番号 | 1574番12                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル<br>2階 37.26平方メートル |



## 第1 評価額

一括価格	
金3,710,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,330,000円
物件2(建物)	金2,380,000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 地目積	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	東武東上線「霞ヶ関」駅の北東方約1km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、畑、アパートのほか保育園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	市街化調整区域 — 60% 200% なし
画地条件	地形 地勢 その他	79.92㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦
接面道路の状況	東約7m舗装市道9290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：あり 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、建築基準法42条1項1号。</li> <li>・ 都市ガス(角柴ガス)引込有の回答であるが、プロパンガス使用。</li> <li>・ 担当課には開発等の履歴はないが、線引き前宅地であるとのこと。区画形質変更なく同一用途建替え可。市条例第4条第8号審査基準を確認のこと。</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10年12月8日新築 経過年数：約26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、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	やや劣る
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>・ 建築確認（建築計画概要書）平成10年5月25日 第385号。</li> <li>・ 1階階段付近の壁クロスに補修痕がある。</li> <li>・ 室内で猫とウサギを飼っているとのこと。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（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	48,600	1.030	79.92	0.95	3,800,000

※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 川越-25

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$54,500 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/110 = 48,600 \text{ 円/㎡}$$

◇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：基準地近隣は対象地近隣に比して環境条件で優り、街路・交通接近で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として方位等を考慮した。

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	162,000	77.00	0.12	1,500,000

ウ 現価率：

経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) - 10%  
(計算式)  $4 / (26 + 4) \times (1 - 0.10)$

## 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	3,800,000	0.50	法定地上権	1,900,000

### 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	3,800,000	-1,900,000	/	1.0	0.7	1,330,000
2	1,500,000	+1,900,000	1.0	1.0	0.7	2,380,000
一括価格 (合計)						3,710,000

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(川越-25)

所 在：川越市大字大袋字前畑 175 番 8

価 格：54,500 円/㎡

位 置：西武新宿線「南大塚」駅約 2,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：205 ㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：西 5.7m 市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：周辺に農地等も多く見られる郊外の一般住宅地域

## 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）

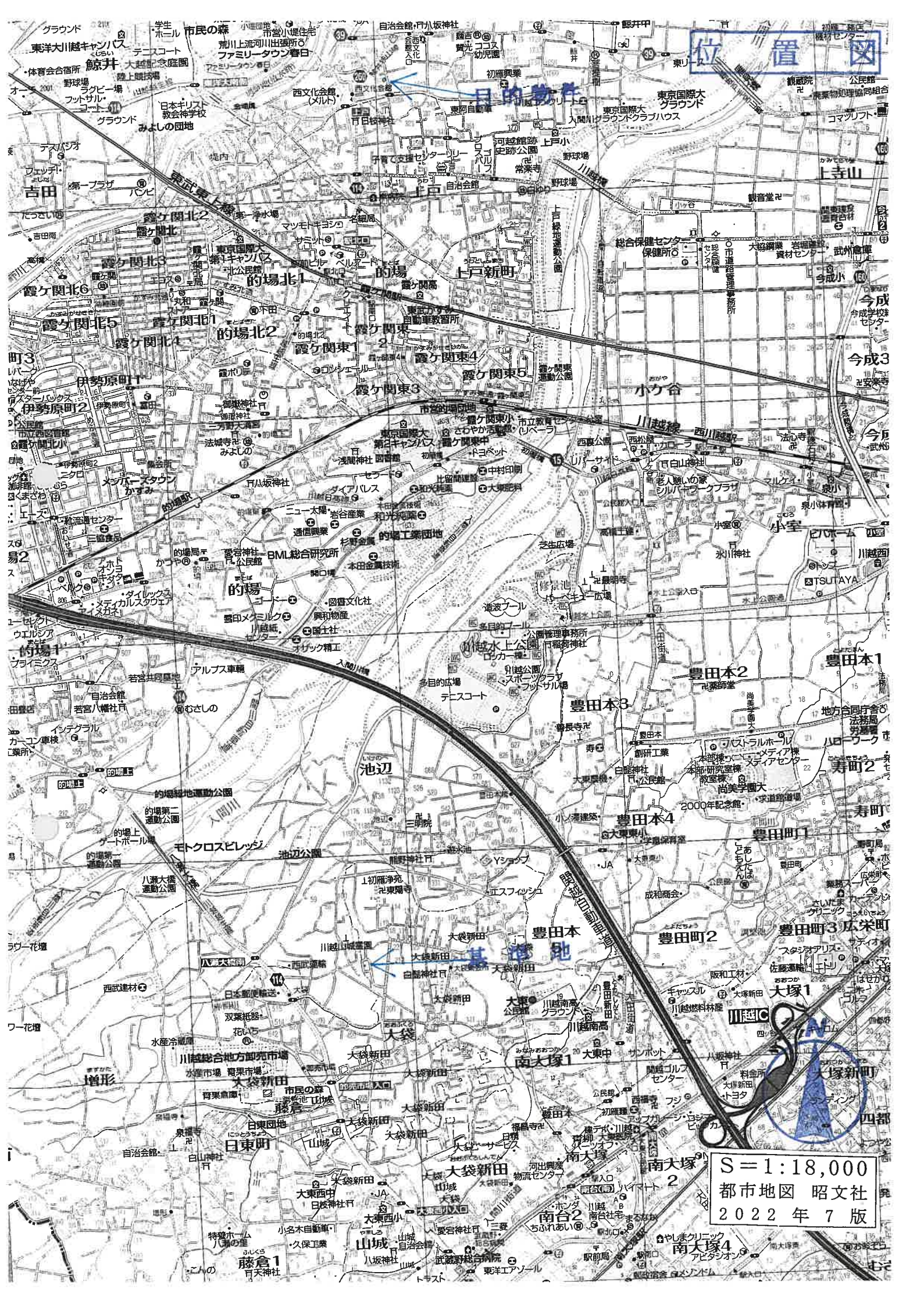
以 上

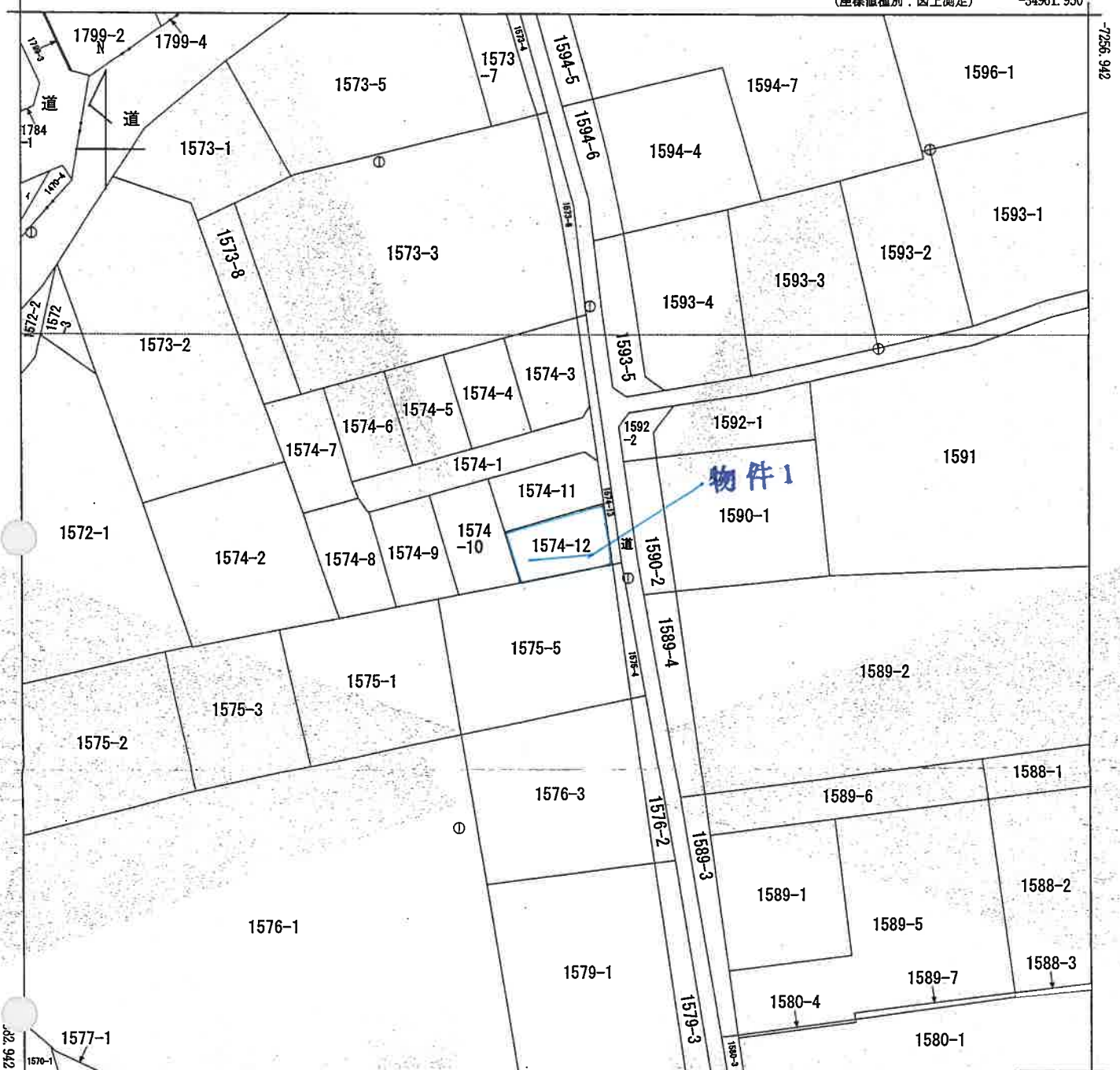
位置

目的物件

基地

S=1:18,000  
都市地図 昭文社  
2022年7版





-35086.950 (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  
大字鯨井

請求部	所在	川越市大字鯨井字天王				地番	1574番12		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)			補事項	

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川越支局管轄)

令和6年9月12日

宇都宮地方法務局

請求番号：39-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成10年12月17日

3509271

各階平面図

1710.12.17

家屋番号

1574-12

建物の所在

川越市大字鯉井字天王1574番地12

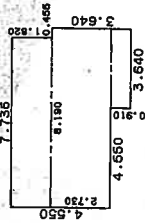
建物各階平面図

1階

求積表

$7.735 \times 1.820 = 14.0777$   
 $8.190 \times 2.730 = 22.3587$   
 $3.640 \times 0.910 = 3.3124$   
 合計 39.7488

床面積 39.74㎡

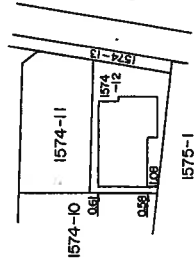
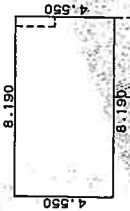


2階

求積表

$8.190 \times 4.550 = 37.2645$

床面積 37.26㎡



製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会)

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。  
 (さいたま地方方法務局川越支局管轄)  
 令和6年9月12日 宇都宮地方方法務局

登記官

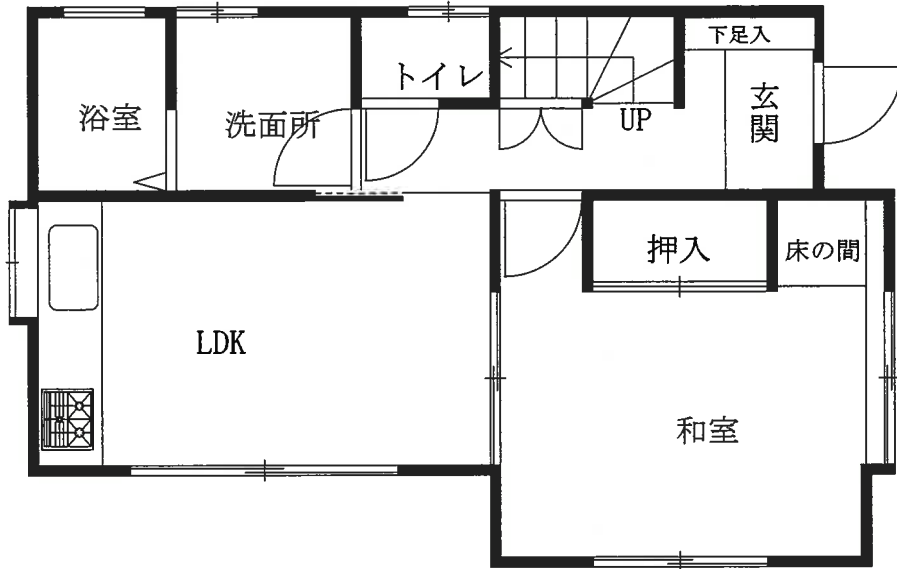
請求番号：39-2

A3をA4に縮小



建物間取図  
令和6年(ケ)第153号

1階



2階

