

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月16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 5月 8日から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 5月22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 6月 5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 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5月30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 4月16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）
1～3	4,770,000 3,816,000	一括	954,000	18,438	5,538
1	1,800,000				
2	110,000				
3	2,860,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | ふじみ野市苗間字神明前 |
| | 地 番 | 460 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.52 平方メートル |
| 2 | 所 在 | ふじみ野市苗間字神明前 |
| | 地 番 | 460 番 25 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 17 平方メートル |
| 3 | 所 在 | ふじみ野市苗間字神明前 460 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 460 番 12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 24.90 平方メートル
2 階 19.87 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月11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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1】

隣地（地番460番11及び460番13）との境界が不明確である。

《 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、関係者の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 | ふじみ野市苗間字神明前 |
| | 地 番 | 460番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | ふじみ野市苗間字神明前 |
| | 地 番 | 460番25 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 17平方メートル |
| 3 | 所 在 | ふじみ野市苗間字神明前 460番地12 |
| | 家屋 番号 | 460番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.90平方メートル
2階 19.87平方メートル |



令和6年(ケ)第148号
令和6年11月20日受理
令和6年12月11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 | ふじみ野市苗間字神明前 |
| | 地 番 | 460番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | ふじみ野市苗間字神明前 |
| | 地 番 | 460番25 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 17平方メートル |
| 3 | 所 在 | ふじみ野市苗間字神明前 460番地12 |
| | 家屋 番号 | 460番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.90平方メートル
2階 19.87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, 2
現況地目	■宅地(物件 1) ■公衆用道路(物件 2) □ (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 上記の者が物件 1 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	別紙「その他の事項」に記載のとおり
建物	物件 3
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	別紙「その他の事項」に記載のとおり。
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

その他の事項

■本件各土地について

- 1 物件1土地と隣接する460番11及び460番13の両目的外土地との境界にはフェンス等で仕切られてない部分があり、土地が一体となっている。なお、境界を示す杭などは確認できなかった。
- 2 物件1土地に接する460番16の目的外土地は民有地であり、登記地目及び現況は公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物内には債務者兼所有者あての郵便物等が存在した。
- 2 本件建物は傷みが激しい。写真10、11のとおり雨漏りがあると思われ、天井が剥がれている。
- 3 本件建物は、債務者兼所有者が動産を置いて、空き家の状態で占有しているものと思われる。
- 4 本件建物には下屋がある。下屋の雨水が隣地に落ちること。
- 5 本件建物に出窓のような物置が造作されており、同部分が隣地との境界付近まではみ出ている。なお境界を越境しているかどうかは不明である。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
■隣地住民	1 本件建物の住民は何年も前に転居済みです。本件建物には誰も出入りしていません。 2 本件建物の玄関に向かって右側に出窓のような形の物置を債務者兼所有者が造作したのですが、債務者兼所有者の土地の境界ギリギリか、当方の土地（４６０番１３）にはみ出ているかもしれません。債務者兼所有者にクレームを言ったのですが、地面には付いてないからなどと言い、そのままです。 3 本件建物の玄関に向かって左側に債務者兼所有者が下屋を造作したのですが、やはり隣地との境界ギリギリに造っており、その下屋に雨どいが無いため、下屋の雨水が隣地に落ちるため、隣地が大変迷惑しています。 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11月27日 (水) 11:50-12:10	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
6年12月5日 (木) 16:00-16:10	さいたま地方法務局川 越支局	接道について調査
6年12月6日 (金) 13:00-13:40	目的物件所在地	立ち入り調査, 写真撮影, 評価人同行, 近隣住民から 聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

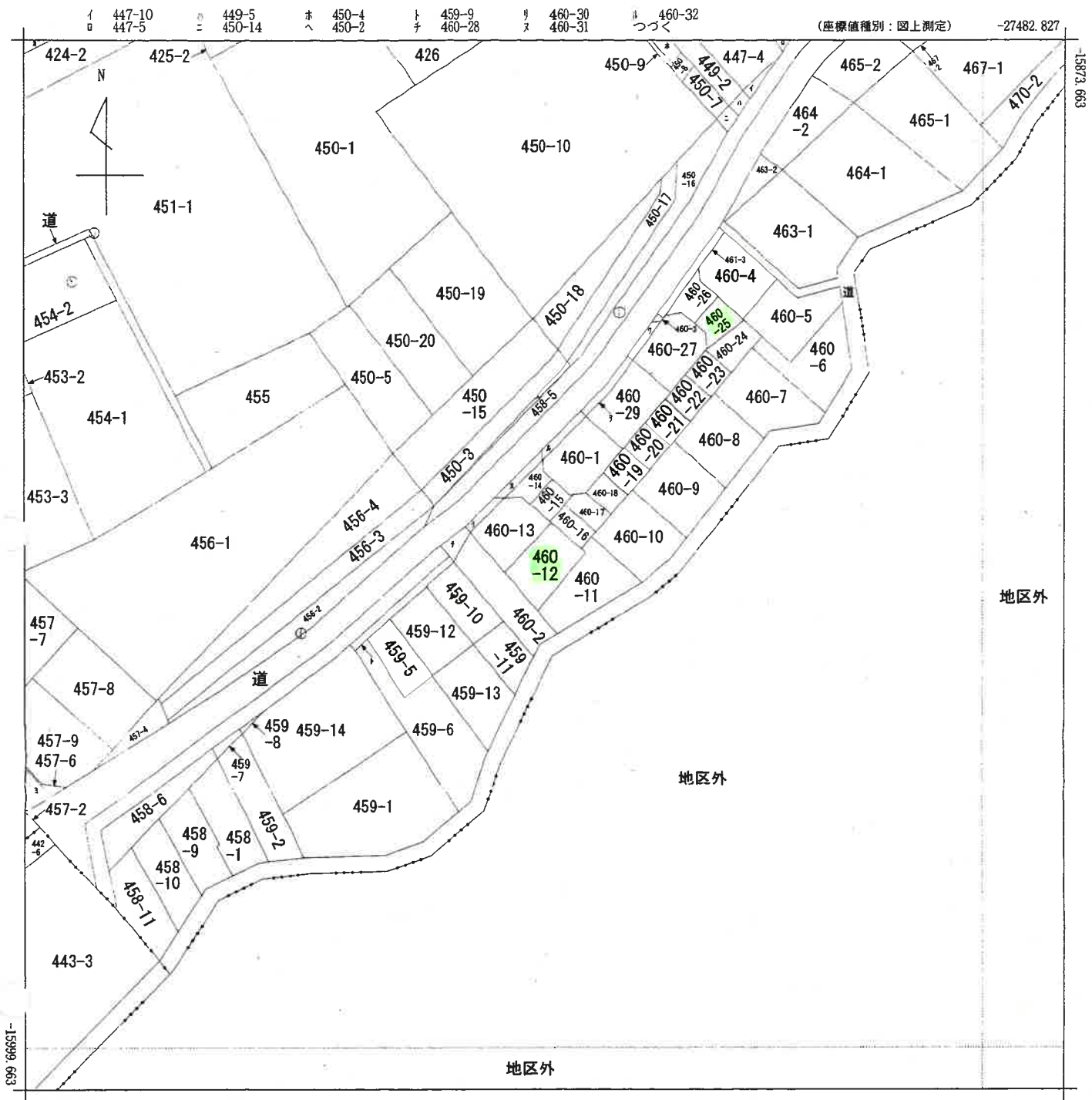
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和6年12月6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



(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。



請 求 部 分	所 在		ふじみ野市苗間字神明前				地 番		460番12		
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						備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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9日

東京法務局

請求番号：14-1

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和45年10月12日

7506686

建築物平面図

昭和45年10月12日

家屋番号

A60~13

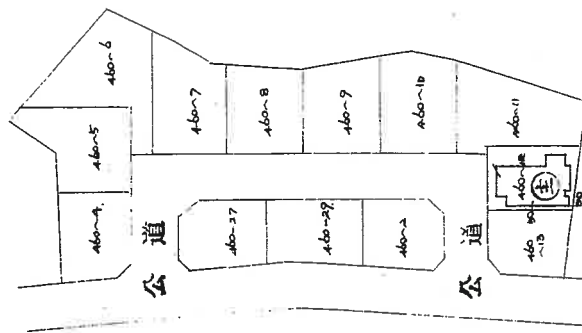
建築物の所在

ふじみ野市
大間郡大井町大字新田460番地2

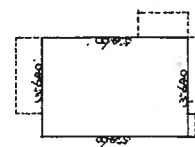
作製年月日
昭和45年10月5日

作製者

申請人



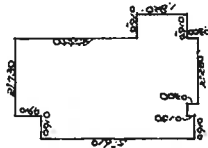
配置図 1/500



2階平面図

求積

15'7"6" x 13'6" = 9'8"7"4"
坪数 面積 9'8"7"4"



1階平面図

求積

6'3"7"0" x 13'6"4" = 23'2"5"2"
0'9"1"0" x 0'9"1"0" = 0'8"2"8"
0'9"1"0" x 1'8"2"0" = 1'6"5"6"
0'9"1"0" x 0'1"5"0" = 0'1"3"6"
15'3"0"0" x 1'2"2"8"0" = 0'6"8"4"
坪数 面積 24'9"0"7"

縮尺

1/200

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺

1/500

東京都北区滝野川16~16~10 工業出版社 電話(083)2446番

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。

(さいたま地方方法務局川越支局管轄)

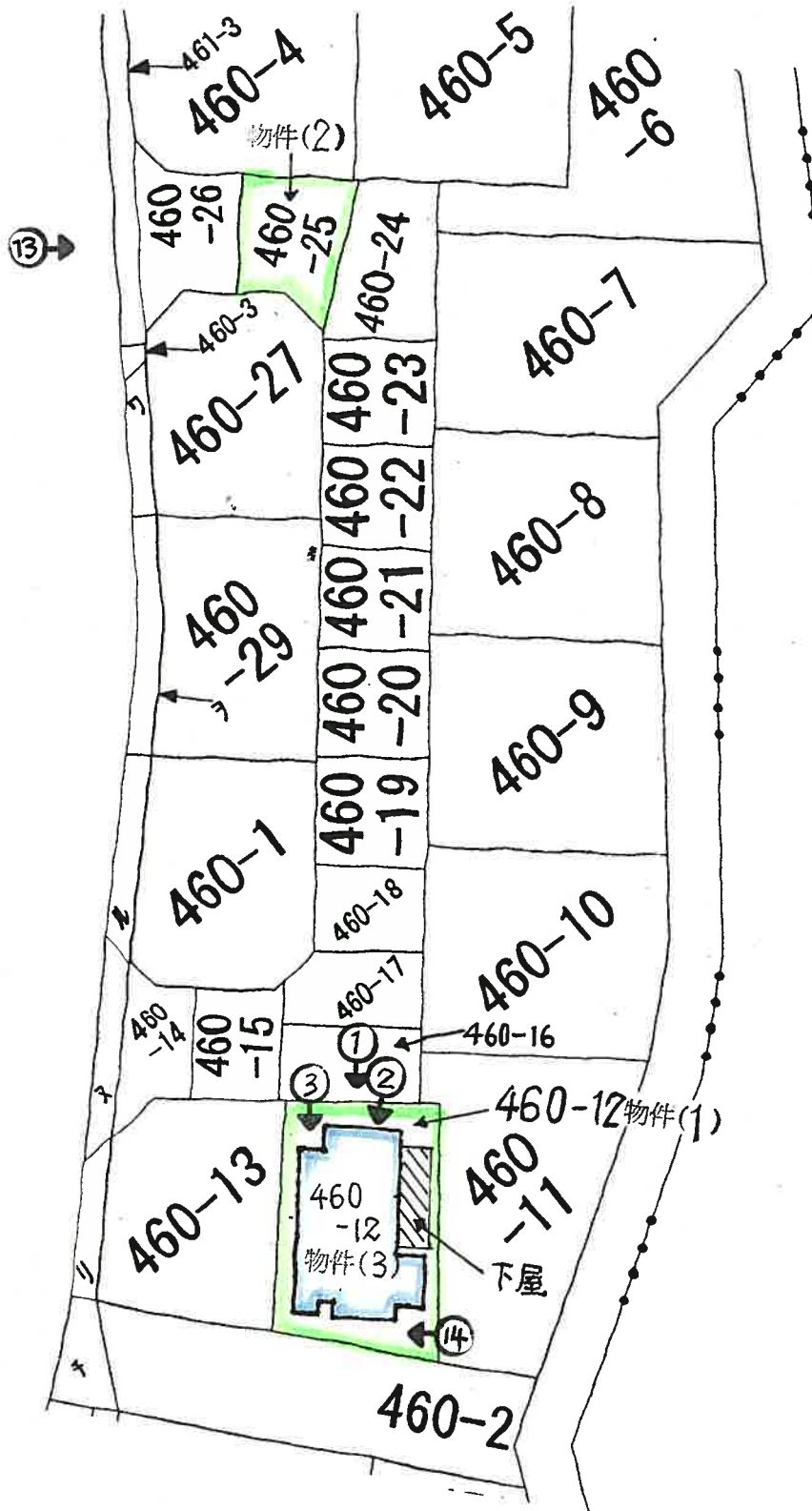
令和6年9月9日 東京法務局

登記官

(8枚目)

土地建物位置関係図

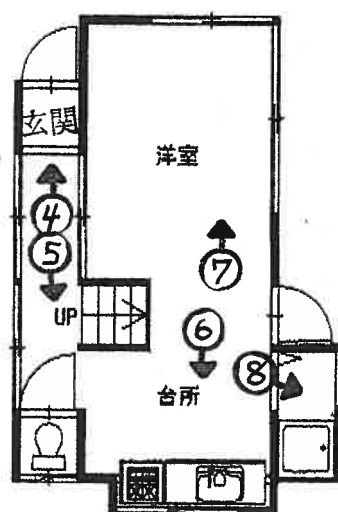
(写真撮影位置 )



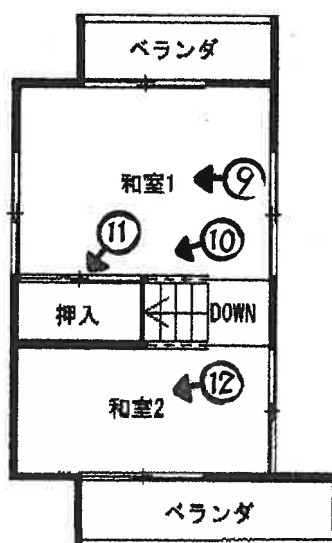
(9 枚目)

建 物 見 取 図

(写真位置○→)



1 階



2 階



①



②



③

出窓のような
物置



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

令和 6 年 (ケ) 第 1 4 8 号
令和 6 年 12 月 6 日 現地調査
令和 6 年 12 月 9 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 | ふじみ野市苗間字神明前 |
| | 地 番 | 460番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | ふじみ野市苗間字神明前 |
| | 地 番 | 460番25 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 17平方メートル |
| 3 | 所 在 | ふじみ野市苗間字神明前 460番地12 |
| | 家屋 番号 | 460番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.90平方メートル
2階 19.87平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 4,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,800,000 円
物件2 (土地)	金 110,000 円
――	――
――	――
物件3 (建物)	金 2,860,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	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・2）

位 置 ・ 交 通	東武東上線 ふじみ野駅 南東方 約850m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	小規模住宅が建ち並ぶ既存の住宅地				
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			
		なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模	50.52 m ² （物件1） 17.00 m ² （物件2）			
	形 状 地 勢 そ の 他	ほぼ長方形（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
	北東	約4m	私道	等高	42条1項5号
			舗装		
土 地 の 利 用 状 況	物件1は物件3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 下 水	なし（プロパン） 有			
特 記 事 項	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。				
	a. 物件1は有効宅地で物件2は私道の一部を構成している。				
	b. 対象地の南西方約70m付近を東武東上線が通過している。				
	c. 北西側及び南東側隣地との境界が明確ではない。				
	d. 接面する私道は位置指定道路 昭和44年9月25日指定 No. 596 4×47.20m。				
	e. ハザードマップによる浸水想定0m。				

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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45年10月5日 約 54年 約 2年	新築
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディングボード クロス貼 クロス貼 板貼、畳、長尺ビニールシート等 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	
保守管理の状況	劣る		
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり		
特記事項	a. 経年以上の摩耗と汚損を視認した。 b. 指定容積率を超過している。 c. 室内に残置物が多数放置されている。		

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・2 (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	172,000	0.914	50.52	$\frac{1}{1}$	0.90	7,150,000
2	172,000	0.050	17.00	$\frac{1}{1}$	1.00	150,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	7,300,000

※ 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

富士見-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 173,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103.3}{100} & \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{99.7} & \div & 172,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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	
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、共有私道、隣地境界	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 3（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
3	183,000	44.77	0.03	250,000
—	—	—	—	—
			合 計	250,000

ウ 現価率 … 物件 3

経過年数 54年 経済的残存耐用年数 2年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 10%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - 0.10) = \frac{2}{(54 + 2)} \times (1 - 0.10) = 0.03$$

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	7,150,000	1.0	0.60	法定地上権	4,290,000
—	—	—	—	—	—
					4,290,000

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	7,150,000	▲ 4,290,000		0.90	0.7	1,800,000
2	150,000	0		1.00	0.7	110,000
—	—	—		—	—	—
3	250,000	+ 4,290,000	1.0 - 0.00	0.90	0.7	2,860,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						4,770,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : 容積率超過 ▲ 10 修正率 : 0.90

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。

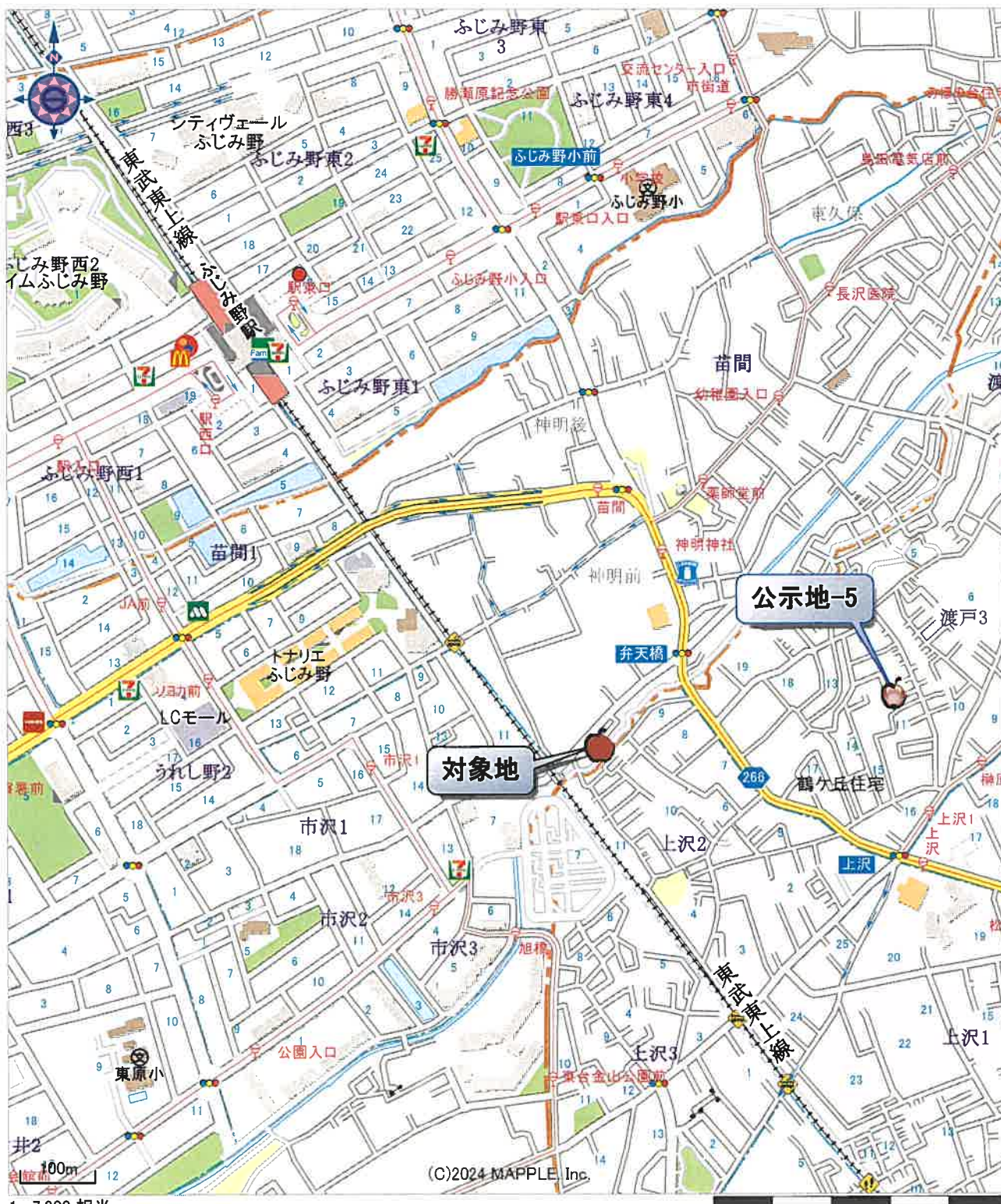
第6 参考価格資料

地価公示価格 富士見-5
所在 : 渡戸3丁目341番29「渡戸3-11-27」
価格 : 173,000 円/㎡
位置 : 東武東上線 ふじみ野駅 1,400m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 119㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 南西 4.5m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 100%)
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

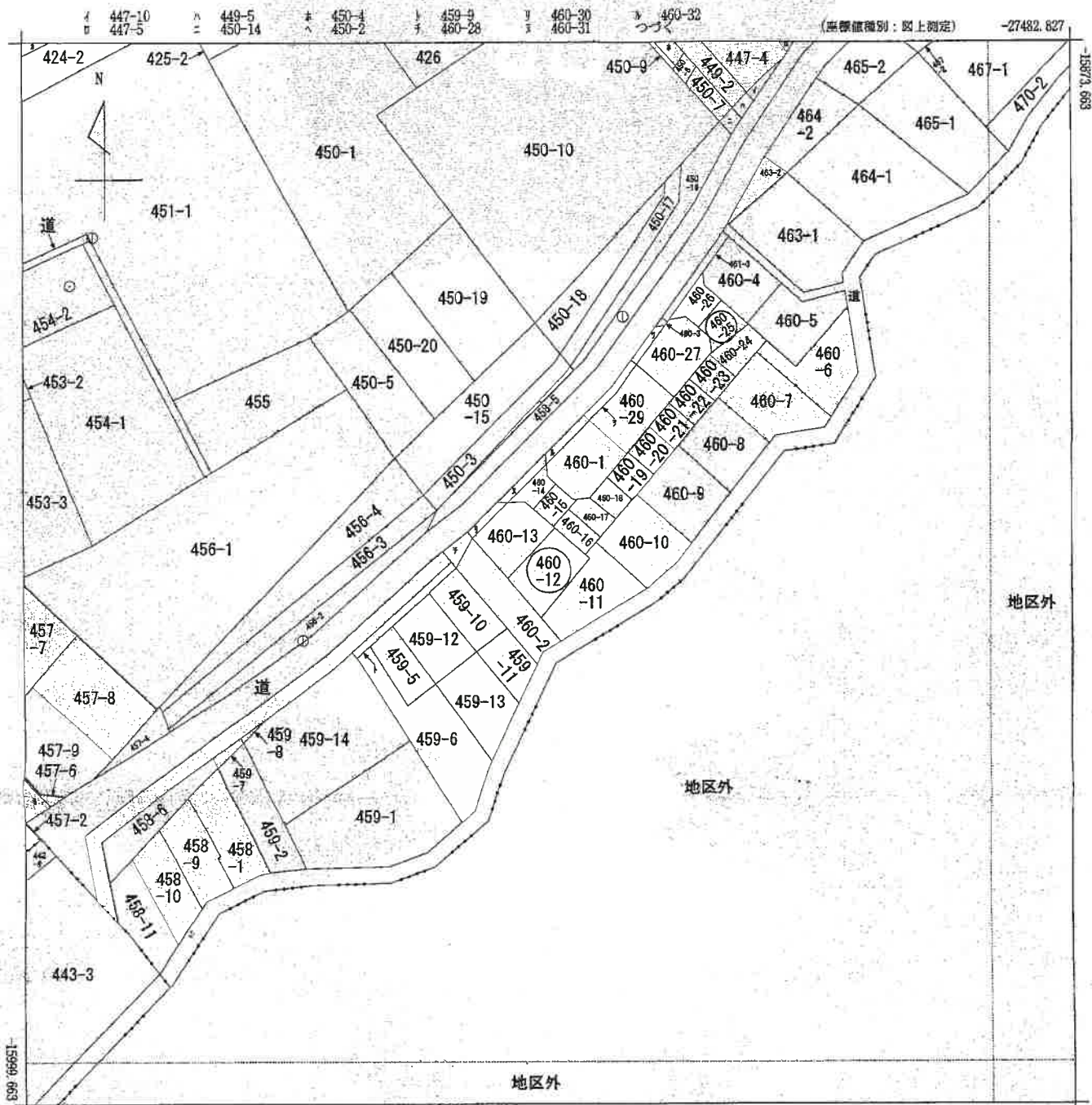
第7 付属資料の表示

- 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 現況写真 (正本のみ)

以下余白



6-ケ-148位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	ふじみ野市苗間字神明前				地番	460番12			
出力尺	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			
作成年月日						備考	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。

(さいたま地方支務局川越支局管轄)

令和6年9月9日

東京法務局

登記官



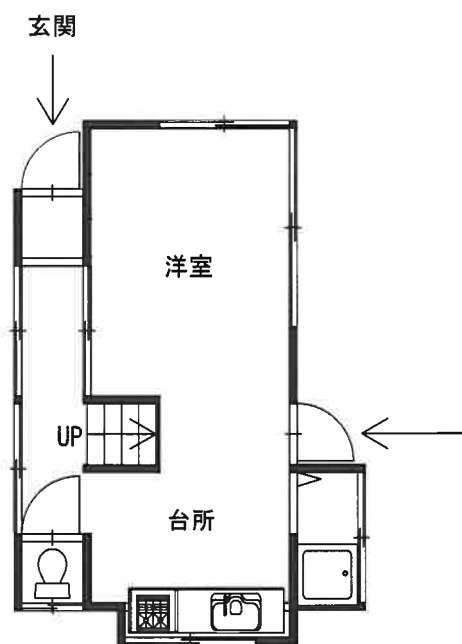
A3→A4縮小

6 - ケ - 148公図

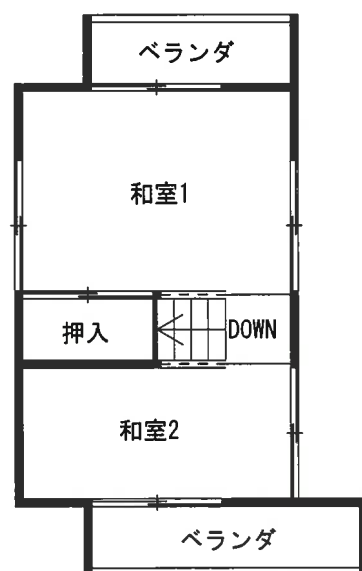
請求番号: 14-1

(1/2)

2024/09/12
00001



1 階平面図



2 階平面図

