

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 佐 藤 憲 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 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, 2	7, 800, 000 6, 240, 000	一括	1, 560, 000	50, 098	8, 861
1	5, 300, 000				
2	2, 500, 000				
				</	



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 鶴ヶ島市新町四丁目 | |
| | 地 番 | 4 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 133.50 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市新町四丁目 4 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 45.95 平方メートル |
| | | 2 階 | 41.40 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 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】

本件所有者及び株式会社彩栄土木が占有している。同会社の占有権原は使用借権と認められる。

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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鶴ヶ島市新町四丁目 |
| | 地 番 | 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市新町四丁目 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 45.95 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル |



BIT

令和6年(ヌ)第58号
令和6年10月31日受理
令和7年1月7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 | 鶴ヶ島市新町四丁目 |
| | 地 番 | 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市新町四丁目 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 45.95 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル |



(土地・建物用)

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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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 (株式会社彩栄土木) 1 建物所有者の者が居宅として使用している 2 その他の者が事務所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	壁に亀裂あり (写真⑥～⑨、⑪、⑫)。		
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

- 1 本件土地に接面する36番の土地は、鶴ヶ島市所有の公衆用道路である。
 - 2 本件土地上に電柱あり（写真①）。
 - 3 本件土地上のスチール製簡易物置（写真⑬）は、土地に対する定着性が無く、動産と認定した。
- 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社彩栄土木	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(本件債務者、占有者代表者の妻))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年5月14日	
最初の	契約日	令和2年5月ころ	
契約等	期間	令和2年5月14日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件債務者の妻)	本件建物には、私達夫婦と子が住んでいます。 本件建物は、夫の会社の事務所にもなっています。夫と会社との間で賃料のやり取りはありません。 屋内で犬を一匹飼っています。 本件建物に不具合な所はありません。 本件土地の境界について、争いごとはありません。 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

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、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11月6日(水) 13:30-13:45	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和6年12月24日(火) 8:40-9:20	物件所在地	臨場・屋内等調査・Aと面談
令和7年1月6日(月) 11:15-11:25	さいたま地方法務局	件外土地、占有者の登記事項証明書取得
(特記事項) ☒ 令和6年12月24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、立会人を立ち会わせ、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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(座標值補別：割盤成果)

新町
2丁目
新町4丁目

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

登記年月日：平成16年6月2日

2038260

2038325

各階平面図

4番2

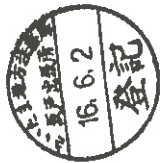
家屋番号

2-6-2番95

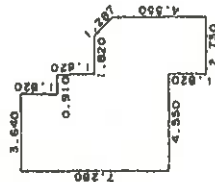
建物平面図

建物の所在
鹿児島市大字中新田字愛宕2-6-2番地
(換地関係土地第3-8地区1-3番地)

鹿児島市新町4丁目4番地2



1 階

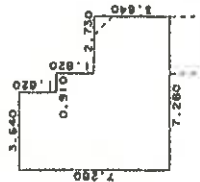


求積表

3.640 x 1.820	6.6248000
4.350 x 1.820	8.2810000
7.280 x 0.910 / 2	6.2107500
7.280 x 2.730	9.8744000
2.730 x 1.820	4.9686000
計	45.9595500

床面積 45.95㎡

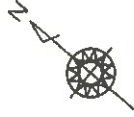
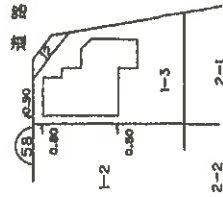
2 階



求積表

3.640 x 1.820	6.6248000
4.350 x 1.820	8.2810000
7.280 x 3.640	26.4992000
計	41.4050000

床面積 41.40㎡



A3判をA4判に縮小

作製者

士地調査士
家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

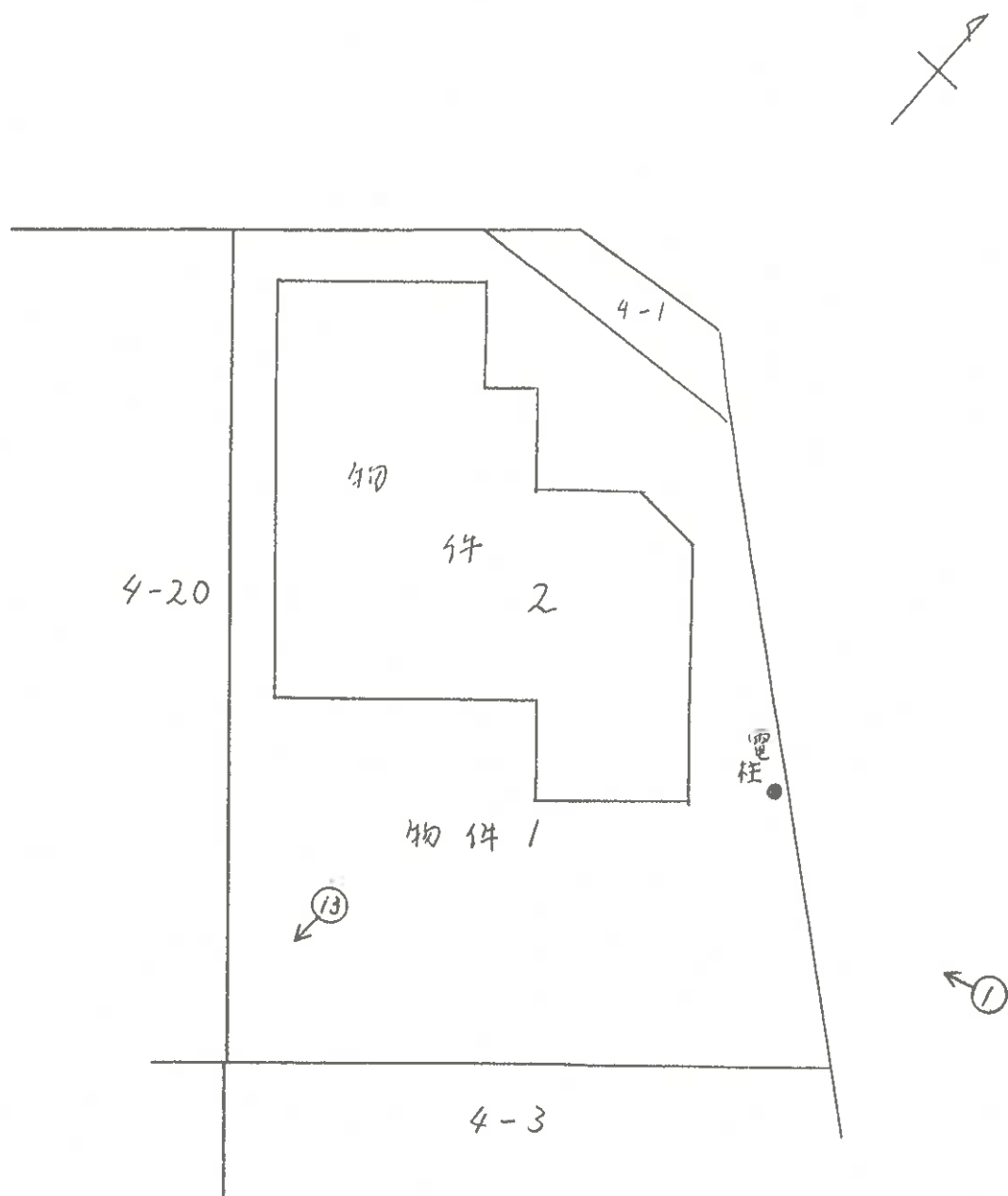
1/500

平成16年5月26日作製

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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。
(さいたま地方方法務局坂戸出張所管轄)
令和6年9月24日 東京法務局品川出張所

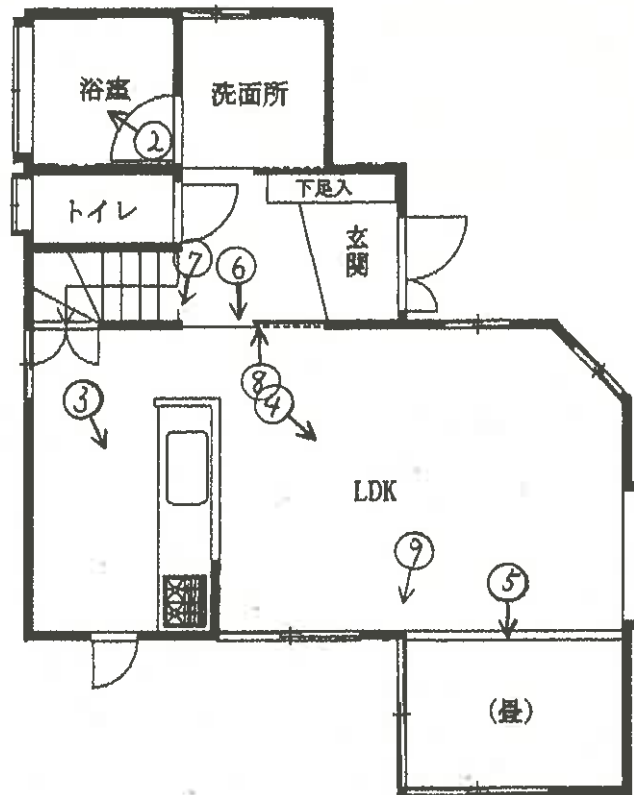
土地建物位置関係図



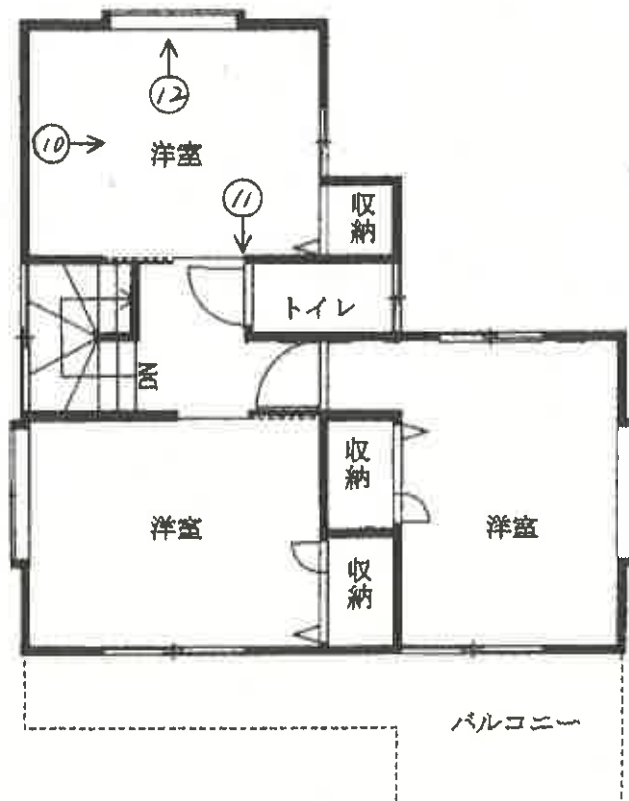
♂ 写真撮影位置

建物間取図
令和6年(マ)第58号

1階



2階



♂ 写真撮影位置

(10 枚目)



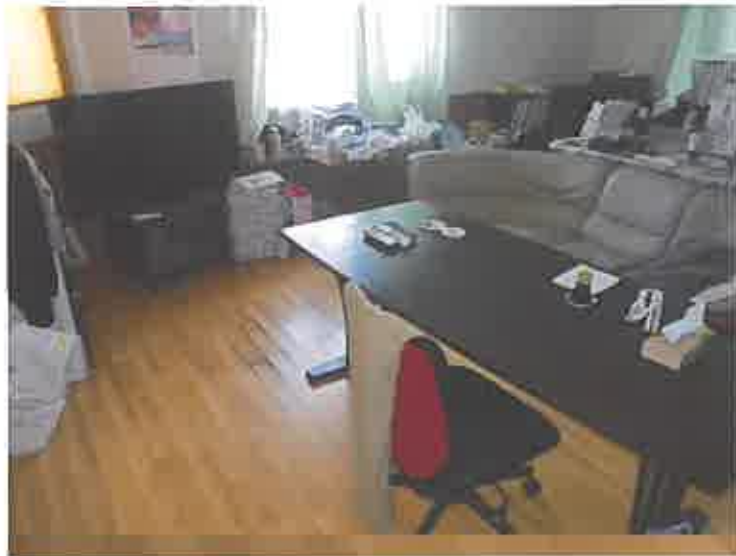
①



②



③



4



5



6



⑦



⑧



⑨



10



11



12



令和 6 年 (又) 第 5 8 号
令和 6 年 1 2 月 2 4 日 現地調査
令和 7 年 1 月 2 8 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 | 鶴ヶ島市新町四丁目 |
| | 地 番 | 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市新町四丁目 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 45.95 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金7,800,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,300,000円
物件2（建物）	金2,500,000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 在 地 地 番 地 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 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	東武越生線「一本松」駅の南西方約1km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶほか周辺に店舗等も見られる区画整理済の住宅地域である。	
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% 100% なし 新田地区地区計画（A地区）
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	133.50 m ² ほぼ整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	北東約6m舗装市道第1238号線 北西約6m舗装市道第1238号線 (各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	・ 接面道路はいずれも建築基準法42条1項1号。 ・ 物件1北角は目的外土地（ゴミ置場）に隣接し、この部分は接道しない。 ・ 北西市道対面に墓地がある。 ・ 北東市道対面はスーパーマーケット(ヤオコー)駐車場である。	

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16年5月26日新築 経 過 年 数：約21年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディング、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	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	・ 室内で犬を一匹飼っているとのこと。 ・ 壁クロスに亀裂が見られた。

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	59,000	0.985	133.50	0.95	7,370,000

※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）

公示地 鶴ヶ島-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

59,300 円/㎡ × 101/100 × 100/101.5 × 100/100 = 59,000 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：公示地近隣は対象地近隣と同等と判断した。

イ 個別格差：増価要因として二方路・方位、減価要因としてゴミ置場隣接・墓地近接等を考慮した。

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	160,000	87.35	0.17	2,380,000

ウ 現価率：

経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)＝10%
(計算式) $5 / (21 + 5) \times (1 - 0.10)$

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	7,370,000	0.10	場所的利益	740,000

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	7,370,000	-740,000		1.0	0.8	5,300,000
2	2,380,000	+740,000	1.0	1.0	0.8	2,500,000
一括価格 (合計)						7,800,000

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

地価公示価格(鶴ヶ島一5)

所 在：鶴ヶ島市新町4丁目5番16

価 格：59,300円/㎡

位 置：東武越生線「一本松」駅約1,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：150㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西6m市道

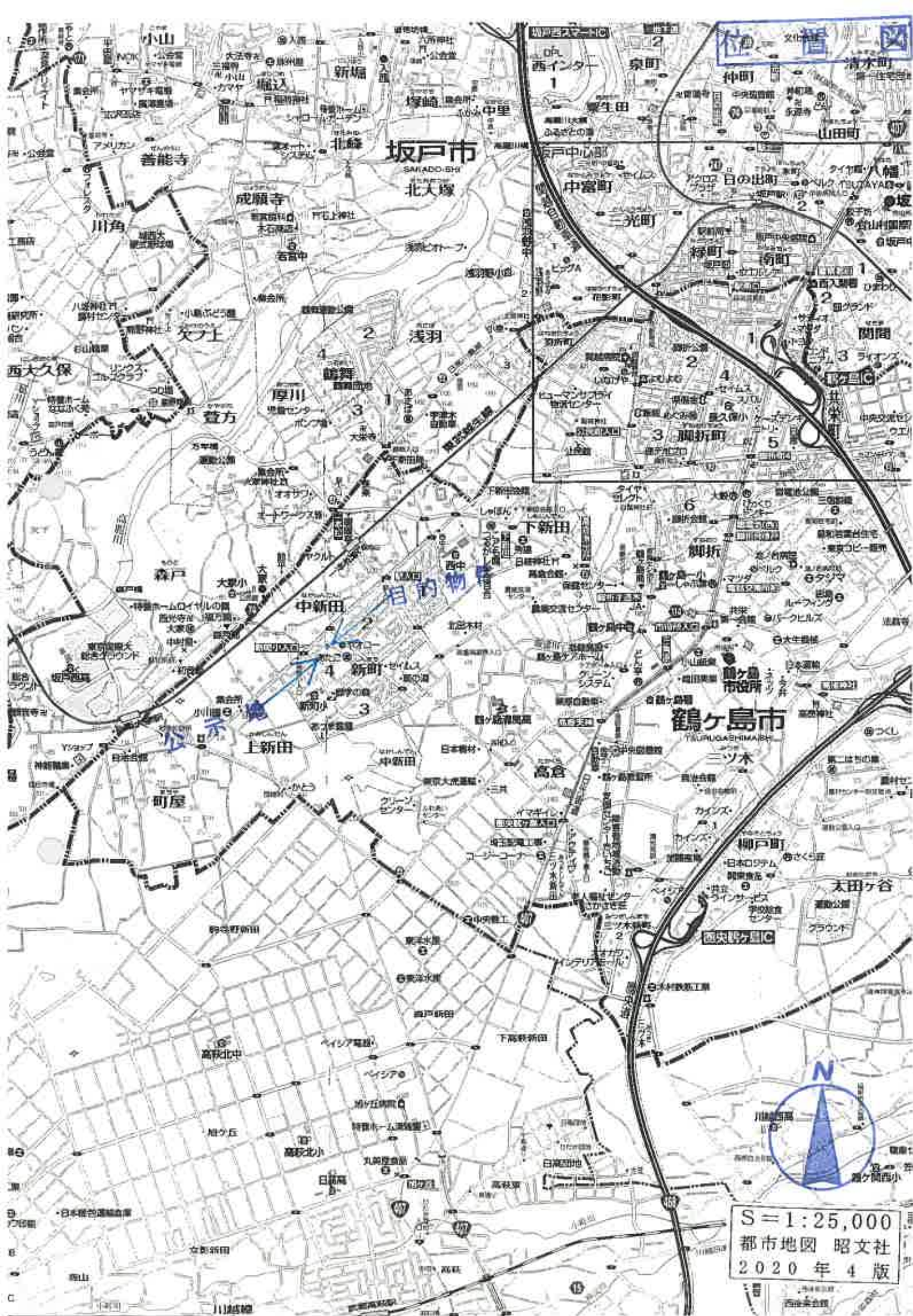
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)

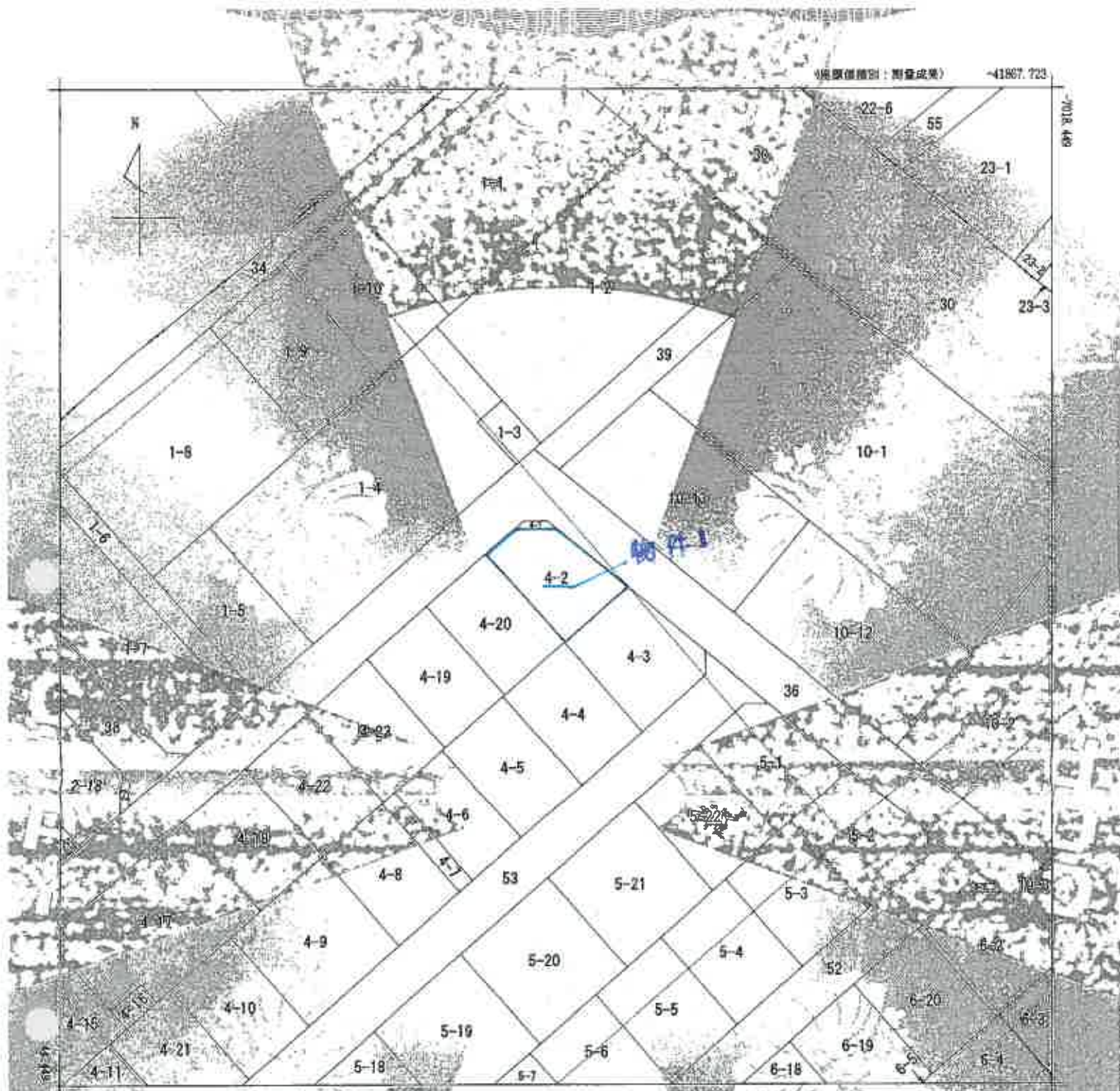
地域の概要：一般住宅に空地も混在の区画整理済みの住宅地域

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





(41992.723 (座標値補正: 測量成果)
 (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 (JCS to GCS (Geoid) 2011.par) による修正がされています。

地番区域図
 新町 2丁目
 新町 4丁目

請求分	所在	鶴ヶ島市新町四丁目				地番	4番2	
出力尺	1/500	精度	区分	単位	面積	地積	用途	主地区画整理所在図
作成年月日	平成16年11月20日	測量年度		測量地区	測量方法	測量精度	測量者	

これは地図に記録されている内容を、この図面に示す。

(さいたま地方法務局 地籍課)

令和6年9月24日

東京法務局 地籍課

地図整理番号: M82091

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成16年6月2日

-2038260

2038325

これは図面に記録された内容であり、
(市)または地方自治体の官公署で
令和6年5月24日 東京法務局 出典

東京法務局 出典

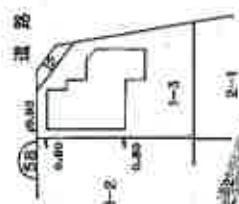
建物平面図

4番2

2-1-1-5

東京都中央区新富町2-1-1-5番地
登記済地(権利範囲)1-8-3番地

特約市新町4丁目4番地2



作製者

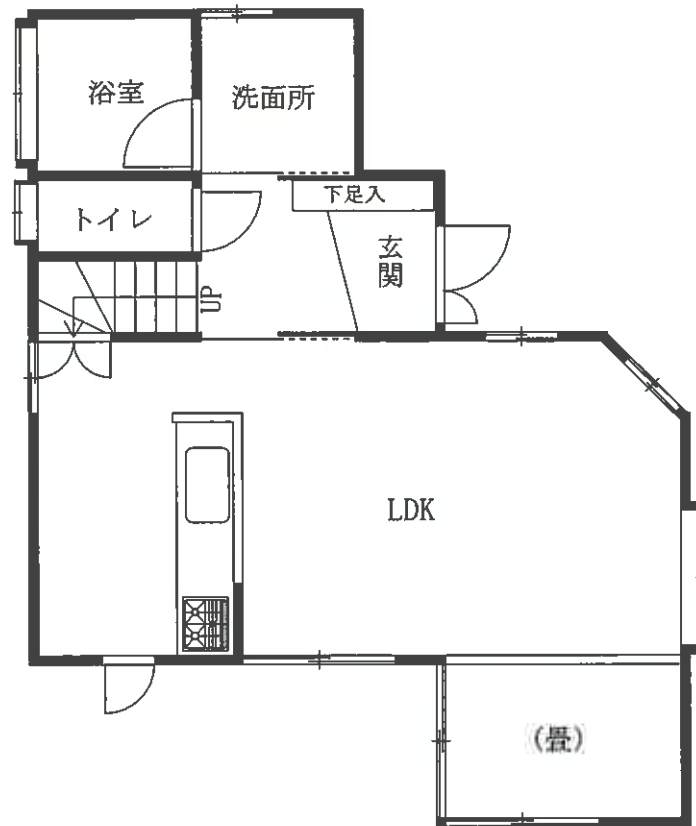
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(特約市新町4丁目4番地2)

建物間取図
令和6年(ヌ)第58号

1階



2階

