

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月12日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清水 智彦

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 8年 8月27日から 令和 8年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月10日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年10月 1日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月14日 午前10時00分から 令和 8年 9月18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 8年 8月12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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,980,000 2,384,000		596,000	70,539	16,016
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市大字安比奈新田字后林 47番地1

建物の名称 アーベイン川越

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字安比奈新田 47番1の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 60.34平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川越市大字安比奈新田字后林47番1

地 目 宅地

地 積 1622.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30万3275分の6367



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者B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掲載されています。）



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市大字安比奈新田字后林 47番地1

建物の名称 アーベイン川越

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字安比奈新田 47番1の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 60.34平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川越市大字安比奈新田字后林47番1

地 目 宅地

地 積 1622.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30万3275分の6367

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2



令和7年(ケ)第236号
令和8年2月25日受理
令和8年4月9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 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市大字安比奈新田字后林 47 番地 1

建物の名称 アーベイン川越

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字安比奈新田 47 番 1 の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 60.34 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川越市大字安比奈新田字后林 47 番 1

地 目 宅地

地 積 1622.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30 万 3275 分の 6367

共有者	A	持分 5 分の 3
共有者	B	持分 5 分の 2



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)	
建物	物件1	
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	☒ 建物共有者 (B) ☐ 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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 12,420円 修繕積立金 17,130円 組合費 (年額) 3,000円 円 円	令和8年3月5日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある (H 年 月分～) 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	生活協同組合・消費者住宅センター	
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 [☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

■本件建物について

- 1 玄関の天井に汚れ等がある(写真④)。
 - 2 壁のクロス等が傷んでいる(写真⑤)。
 - 3 壁やドアに傷みがある(写真⑤, ⑦, ⑬)。
 - 4 室内のクロス等にタバコの煙による黄ばみがある。
 - 5 規約設定共用部分として, 自転車置場(47番1の108), 管理人室(47番1の109), ゴミ置場(47番1)がある。
- 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
■ B (債務者兼共有者)	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 本件建物にA (債務者兼共有者)は居住していません。建物内にAの動産もありません。 3 本件建物内でペットは飼っていません。 4 本件建物については、傷みや汚れ等があります。またタバコの煙による壁の黄ばみもあります(写真④, ⑤, ⑦, ⑬)。 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
8年3月3日 (火) 12:50-13:10	目的物件所在地	目的物件特定, 管理会社確認, 不在連絡メモをポストに投函
8年3月3日 (火) 14:50-14:55	執行官室	管理会社に対して管理費等の照会書を送信
8年4月3日 (金) 8:30-8:40	さいたま地方法務局川越支局	規約設定共用部分について調査
8年4月3日 (金) 11:30-11:55	目的物件所在地	B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 () : - :		
(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



(1/1)

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。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和7年12月10日 福岡法務局

제출일: 2019.09.10

(8 枚目)

地圖整理番号: M80191

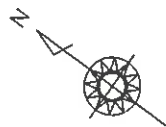
3508682

各階平面圖

47~1~205

川越市大字安比奈新田字后林47番地1

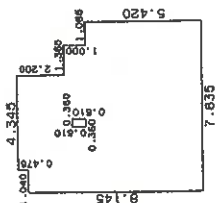
建築物の存する部分武階



(写真位置 O+)

4.345	x	0.475	=	2.063875
5.385	x	1.725	=	9.289125
6.750	x	1.000	=	6.750000
7.835	x	5.420	=	42.465700
0.360	x	0.610	=	-0.219600
				81
				60.349100

床面積 60.34 m²



A3判をA4判に縮小

作者

土地調查地圖

$$\frac{1}{250}$$

箱尺

申請人

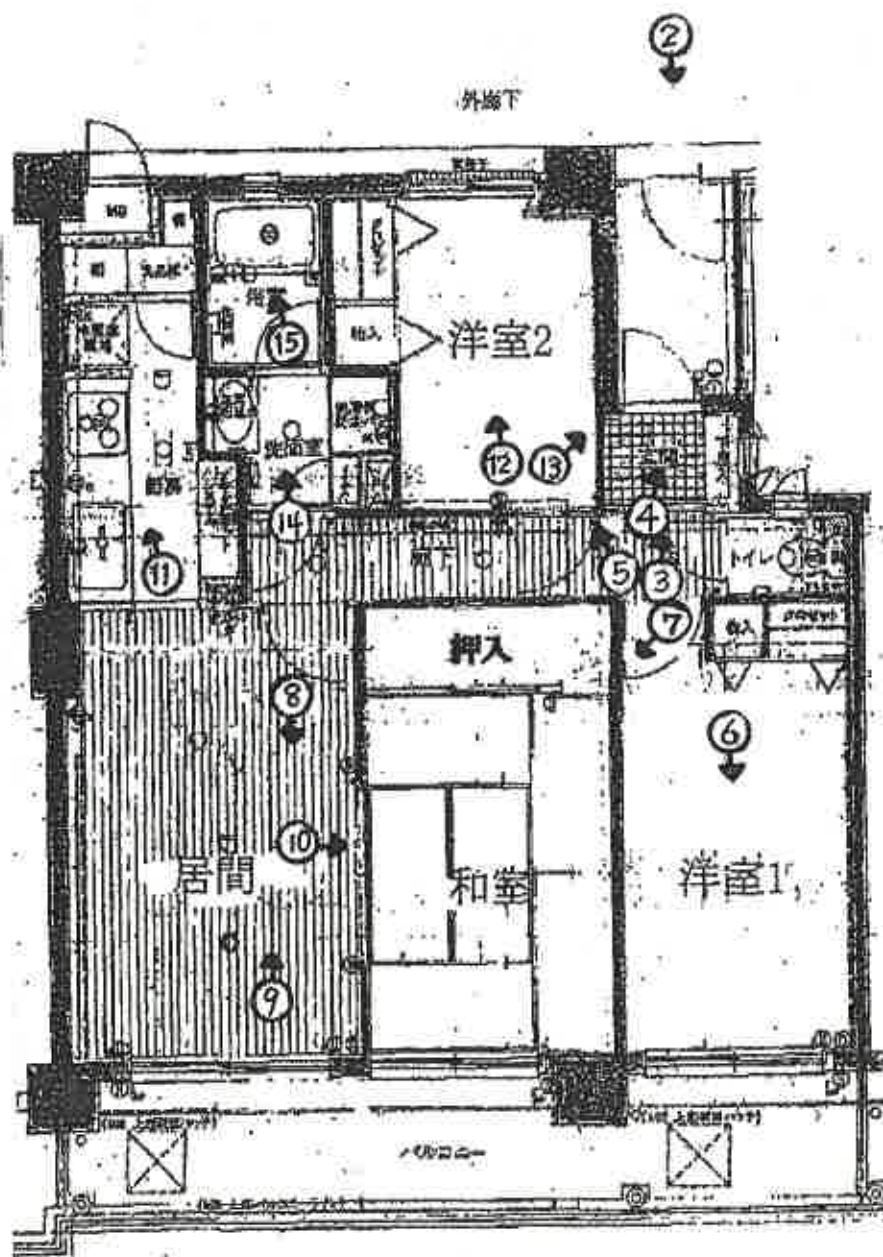
$$\frac{I}{500}$$

縮尺

(附玉土地家屋調査士会用紙)

建 物 見 取 図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



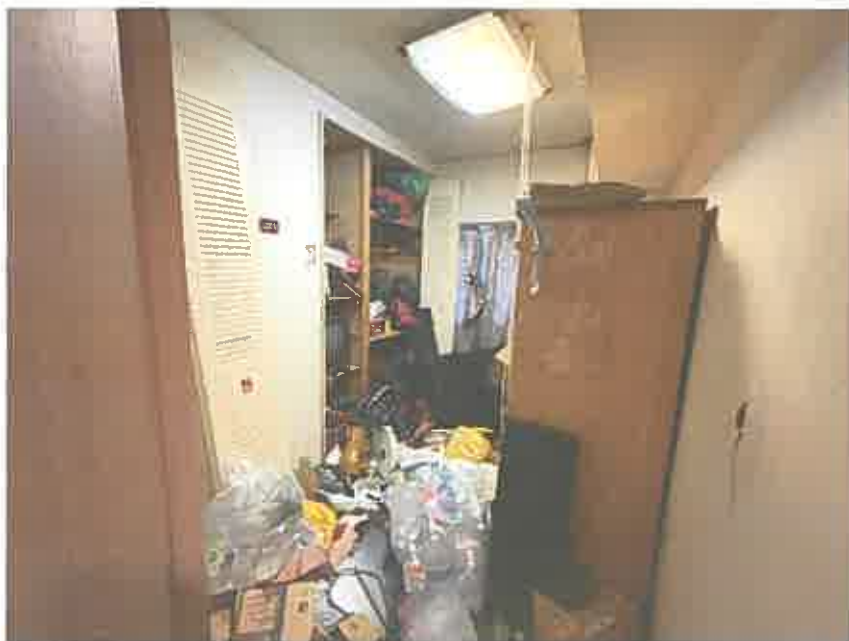
⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和 7 年 (ケ) 第 2 3 6 号
令和 8 年 4 月 2 日 現地調査
令和 8 年 4 月 6 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 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市大字安比奈新田字后林 47番地1

建物の名称 アーベイン川越

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字安比奈新田 47番1の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 60.34平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川越市大字安比奈新田字后林47番1

地 目 宅地

地 積 1622.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30万3275分の6367

共有者 A	持分5分の3
共有者 B	持分5分の2



第1 評 価 額

物件1	金 2,980,000 円
-----	---------------

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	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

位 置 ・ 交 通	J R川越線 笠幡駅 東 約1,500m（道路距離）の地点に位置する。				
付 近 の 状 況	マンションのほか戸建とアパートが混在する住宅地域				
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種住居地域			
	建 蔽 率	60%			
	容 積 率	200%			
	防 火 規 制	なし			
	そ の 他 の 規 制	なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	地 積	1,622.00 m ² （符号1）			
	形 状	台形			
	地 勢	敷地内平坦			
	そ の 他	なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	北	約6m	市道	等高	42条1項1号
			8323号線		
土地の利用状況	本件マンションの敷地				
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	a. 対面側は川越市上下水道局の霞ヶ関第2浄水場。 浄水場の北側に県立特別支援学校埼玉第一学園がある。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーベイン川越		
建物の用途	居宅 (総戸数50戸)		
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	平成6年2月8日 約 32年 約 18年	新築
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建		
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト防水 アクリル吹付タイル なし	
設備	エレベーター 駐車場	有 有	
建物の品等	使用資材 施工程度	劣る 普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	アーベイン川越管理組合 委託管理 生活協同組合・消費者住宅センター 巡回	
管理の状況	普通		
特記事項	a. オープンエントランス		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	階層	2 階
	方位	南東
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	3 L D K	バルコニー : 有
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 長尺塩ビシート、フロアラバー、畳等 ビニールクロス貼り等 電気、ガス、水道等 アスベストの存否は不明。
保守管理の状態		劣る
管 理 費 等	管 理 費	月額 12,420円
	修 繕 積 立 金	月額 17,130円
	合 計	月額 29,550円
	滞 納 額	0円 令和8年3月5日現在
	その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	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がある。 b. 水廻りはカビが発生している。 c. 壁面等に破損がある。 d. 組合費は年額3,000円。	

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
240,000	60.34	0.252	3,650,000

※ 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)。

専有面積 : 登記面積

現価率

経過年数 32年 経済的残存耐用年数 18年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 30%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} = \frac{18}{32 + 18} \\ &= \frac{18}{50} = 0.36 \end{aligned}$$

② 敷地権価格

敷地の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	79,800	0.800	1,622.00	1.0 - 0	$\frac{6,367}{303,275}$	2,170,000
—	—	—	—	—	—	—
合 計						2,170,000

更地価格

基準地 川越-17

$$\begin{aligned} \text{公示価格等} &= 80,400 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 100.8}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{101.5} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{100.0} \\ &= 79,800 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

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、規模	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態等を考慮	0%
敷 地 権 割 合	登記上の敷地権割合	

2 積算価格の査定

建物価格に敷地権価格を加算して積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	(ア+イ)×ウ×エ
3,650,000	2,170,000	1.0	0.800	4,660,000

価格補正	: なし	100.0%
個別格差	: 階層別効用比率	100.0%
	: 位置別効用比率	100.0%
	: 補修費用	80.0%
相乗積		80.0%

Ⅱ 収益価格（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

DCF法の価格査定表

3年間の有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					DCF法による価格
	4年目期末 有効純収益	最終還 元利回 り	3年目期末 復帰価格 ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (7.2%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
-235,055円 (8.9%)	263,844円	7.2%	3,554,565円 ≒ 3,550,000円	0.8117	2,881,535円 (108.9%)	2,646,480円 ≒ 2,650,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 7.2\%)^3} \div 0.8117$$

ア 目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

両試算価格には開差が生じたが元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では周辺の売買事例及び売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に収益価格を勘案して調整後価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ
積 算 価 格	4,660,000	1.0 — 0.0	4,660,000
収 益 価 格	—————		2,650,000
調整後の価格	—————		4,260,000

占有減価修正 ： ない

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格（円）	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除減価 （敷金等）	評価額（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
4,260,000	1.0	0.70	1.00	0	2,980,000

イ 市場性修正 ： なし

ウ 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

エ 滞納管理費等相当額の減価 ： なし

オ その他の控除減価（敷金等） ： なし

第6 参考価格資料

基準地価格 川越－17
所在 : 大字笠幡字水久保85番197
価格 : 80,400 円/㎡
位置 : JR川越線 笠幡駅 1,300m (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 195㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 北西 4m 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上



昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26

登記年月日：平成6年2月22日

3508682

各階平面図

47-1~205

川崎市大字安比奈新田第147番地1

建物平面図

H.6.2.21

建物の存する部分式図

面積表

9.450 x 0.475	2.063875
9.485 x 1.725	16.361250
9.780 x 1.000	9.780000
7.835 x 5.425	42.465700
0.350 x 0.610	0.213500
計	60.349100

非建築 50.34㎡



1. 本図面は、登記簿記載の建物（右記）の平面図（右記）を、

（左記）の土地（右記）に、

令和7年11月10日 測量士事務所

7-ケ-236建物図面

A3→A4縮小

測量士事務所：200191

外廊下

