

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 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 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。	



91\$

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	13,830,000 11,064,000	一括	2,766,000	127,243	0
1	6,670,000				
2	7,160,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------|-----------------|--|
| 1 | 所 在 | 狭山市大字下奥富字弁天通 | | |
| | 地 番 | 1 4 5 4 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 1 2. 4 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 狭山市大字下奥富字弁天通 1 4 5 4 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 4 番 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 8. 3 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 0. 8 3 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月11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、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 狭山市大字下奥富字弁天通

地 番 1 4 5 4 番 7

地 目 宅地

地 積 3 1 2 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 狭山市大字下奥富字弁天通 1 4 5 4 番地 7

家屋 番号 1 4 5 4 番 7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 3 0 平方メートル
2 階 4 0 . 8 3 平方メートル

所有者 B



令和 8 年（ケ）第 10 号
令和 8 年 3 月 25 日受理
令和 8 年 4 月 20 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 川 上 進

（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 狭山市大字下奥富字弁天通

地 番 1 4 5 4 番 7

地 目 宅地

地 積 3 1 2 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 狭山市大字下奥富字弁天通 1 4 5 4 番地 7

家屋 番号 1 4 5 4 番 7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 3 0 平方メートル

2 階 4 0 . 8 3 平方メートル

所有者 B

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	■土地共有者(B) □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	
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 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	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者兼所有者)	1 本件建物には、私と母（A）の家族で住んでおり、他に占有者はいません。 2 本件建物について、不具合は特にありません。 3 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。 4 本件土地にあるカーポート及び簡易物置は、いずれも私のものです。 5 本件土地と隣接する私が所有する目的外土地（1454-1）を一体で利用しています。 6 本件建物に設置したソーラーパネルは、本件建物を建てた平成29年2月頃に私が設置したもので、費用は約200万円～300万円くらいだったと思います。なお、残債務については、ソーラーパネルの費用も本件物件のローンに含まれているので、分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

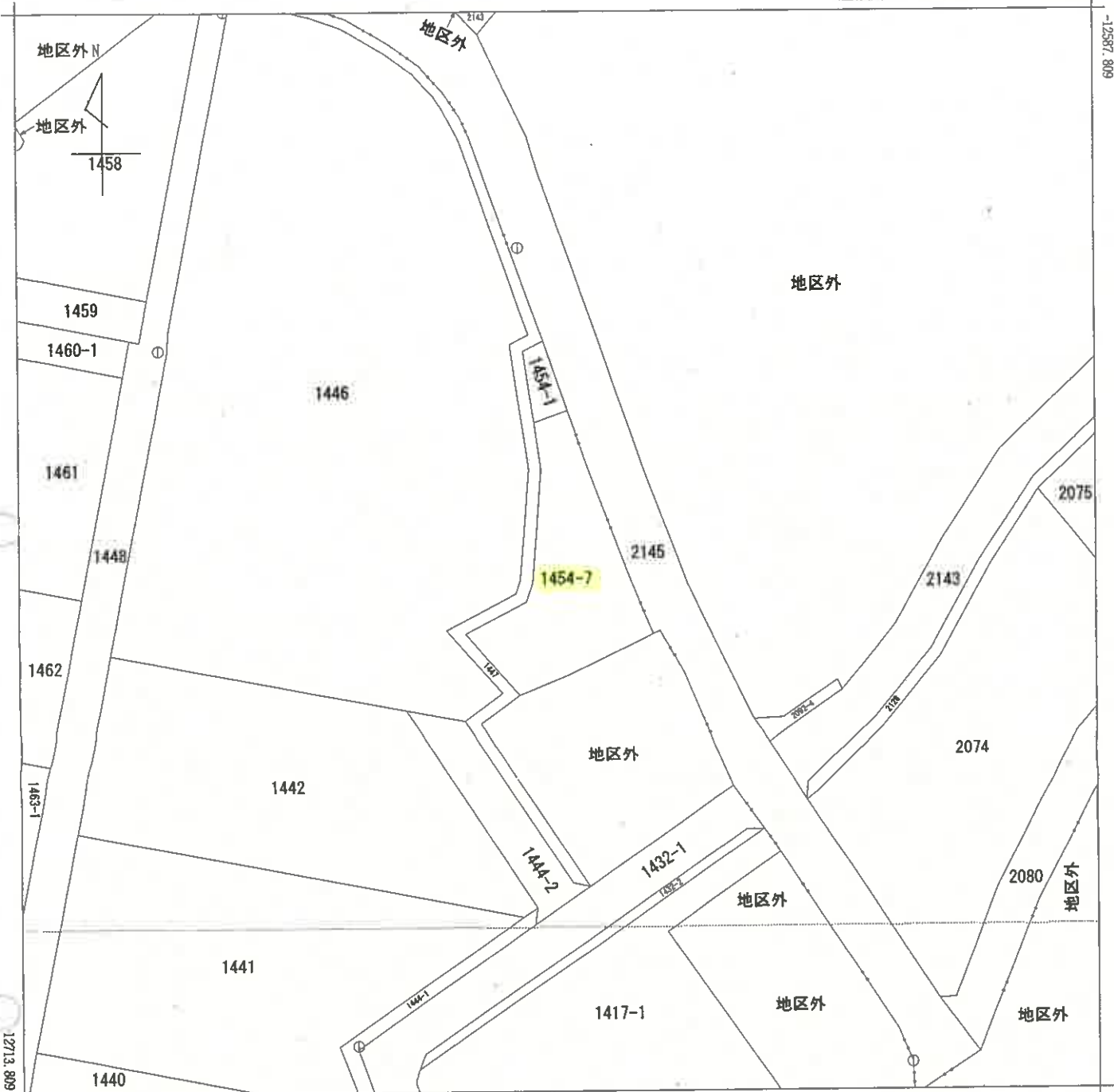
- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番2145）は、狭山市所有の公衆用道路である。また、本件土地に接面する土地（地番1447）は、国所有の用悪水路である。
- 4 本件土地とBが所有する目的外土地（地番1454—1）を一体で利用している（写真③）。
- 5 本件土地上に本件所有者Bが所有するカーポート（定着物）1基及びスチール製簡易物置（動産）1個がそれぞれ存在する。

(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
8 年 3 月 26 日 (木) 8 : 10 - 8 : 25	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 Aに現況調査催告書交付
8 年 3 月 27 日 (金) 11 : 15 - 11 : 25	法務局 (所沢支局)	現在事項証明書申請
8 年 4 月 18 日 (土) 10 : 45 - 11 : 15	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 B面談、評価人同行
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させて臨場した。 ☐ 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

(座標値種別：図上測定) -36524.534



(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	所在	狭山市大字下奥富字弁天通				地番	1454番7			
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(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成6年3月			備付年月日(原図)	平成6年3月22日			補記事項		

これは地図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所沢支局管轄)

令和8年1月6日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M10310

登記官



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。
(さいたま地方税務局所沢支局管轄)
令和8年1月6日 東京法務局台東出張所

登記簿

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

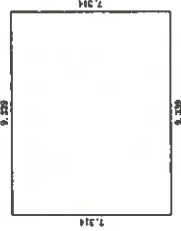
建物図面

家屋番号 1454番7

建物の所在 狭山市大字下奥高字井天通1454番地7

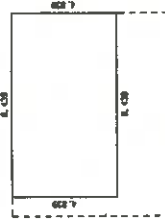
各階平面図

1階
床面積 9.339 x 7.314 = 68.306446

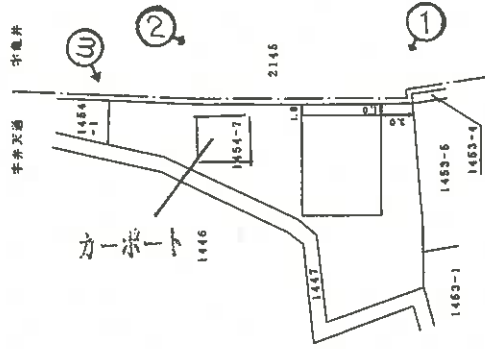


床面積 68.30 m²

2階
床面積 8.439 x 4.839 = 40.830321



床面積 40.83 m²

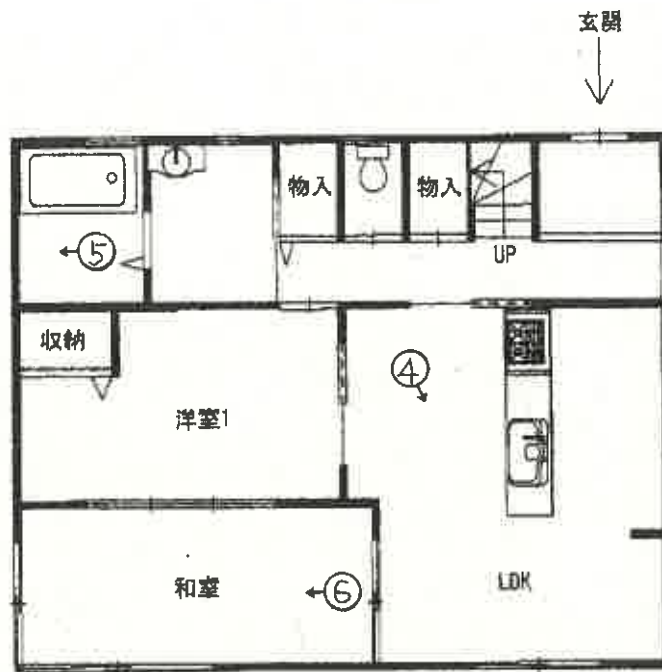


←○(写真撮影位置表示)

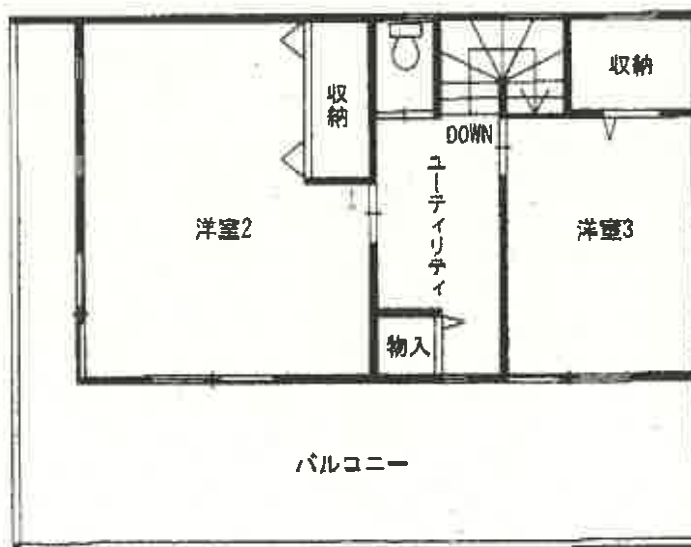
(単位：m)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

建物間取図



1 階平面図



2 階平面図

←○(写真撮影位置表示)





①



②



③

本件土地

境界標

目的外土地 (1454-1)



④



⑤



⑥

令和 8 年 (ケ) 第 0 1 0 号
令和 8 年 4 月 18 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 20 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 狭山市大字下奥富字弁天通
地 番 1454番7
地 目 宅地
地 積 312.40平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 狭山市大字下奥富字弁天通 1454番地7
家屋 番号 1454番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 68.30平方メートル
2階 40.83平方メートル
所有者 B



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 13,830,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,670,000 円
_____	_____
_____	_____
_____	_____
物件2 (建物)	金 7,160,000 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 番 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	西武新宿線 新狭山駅 北方 約1,500m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	農地の中に戸建が見られる住宅地域				
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 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			
		なし			
		60%			
		200%			
		なし			
		なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模 形 状 地 勢 そ の 他	312.40 m ² （物件1） 不整形（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6m	市道	等高	42条1項1号
			幹線70号線		
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	なし			
	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. 宅地立地基準は都市計画法34条1号許可店舗併用住宅、昭和63年8月4日 No.326300130。その後都市計画法42条許可、平成28年11月11日 No.28-00070、専用住宅に用途変更している。 再建築時に行政機関との協議を要する。 b. 上水道のメーター位置について狭山市に念書を提出している。 c. 対象地西側の1447番は農業用水路で現在は枯れている。				

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	平成29年2月1日 新築 約 9年 約 21年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造 ステンレス鋼板葺 タイル貼 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、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	普通
	施工程度	普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	a. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。 b. セキスイハイム施工。 c. オール電化仕様で太陽光パネルを利用している。 d. 注文建築のため間取りに汎用性がない。	

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	37,100	0.914	312.40	$\frac{1}{1}$	1.00	10,590,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	10,590,000

※ 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)

基準地

狭山-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{119.2} & \approx & 37,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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、不整形	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	0%

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	240,000	109.13	0.35	9,170,000
—	—	—	—	—
			合 計	9,170,000

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 9年 経済的残存耐用年数 21年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 50%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= \frac{21\text{年}}{9\text{年} + 21\text{年}} \times (1 - 0.50) = 0.35$$

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	10,590,000	$\frac{1}{1}$	0.10	場所的利益	1,060,000
—	—	—	—	—	0
					1,060,000

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	10,590,000	▲ 1,060,000		1.00	0.7	6,670,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
2	9,170,000	+ 1,060,000	1.0 — 0.00	1.00	0.7	7,160,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						13,830,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

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。

修正率 : 1.00

第6 参考価格資料

基準地価格 狭山－9
所在 : 大字下奥富字西方881番8
価格 : 44,200 円／㎡
位置 : 西武新宿線 新狭山駅 850m (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 347㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 北 4.5m 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 : 農業住宅等が多い中に農地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 現況写真 (正本のみ)

以下余白



1 : 13,000 相当

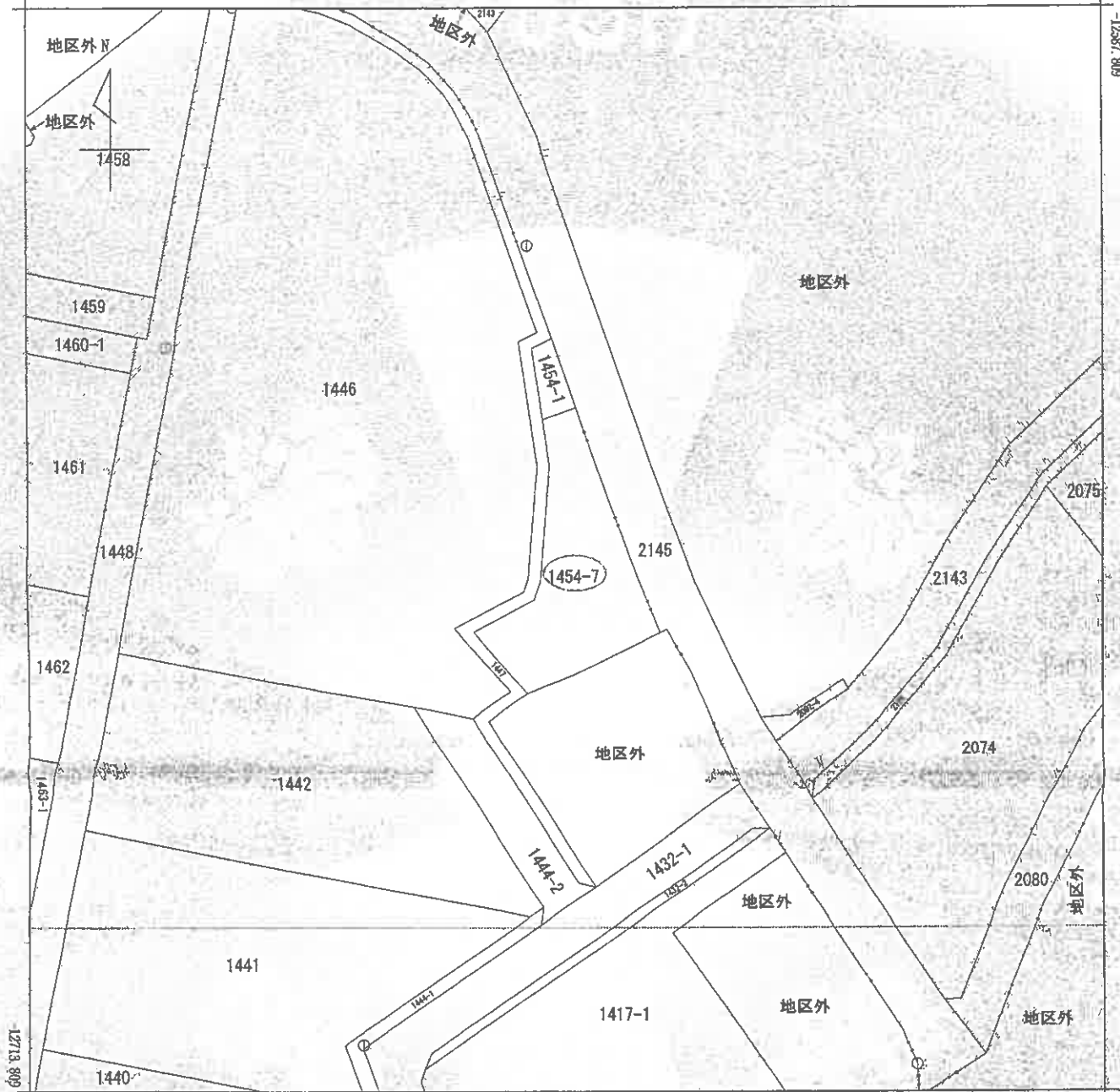
地図上の1センチは 約 130 メートル

8-ケ-010位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26

(座標値種別：図上測定)

-36524.534

-12587.809



-36649.534 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	狭山市大字下奥富字弁天通				地番	1454番7			
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(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成6年3月			備付年月日(原図)	平成6年3月22日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま方法務局所沢支局管轄)

令和8年1月6日

東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：N10310

(1/1)

A3→A4縮小

8 - ケ - 010公図

登記年月日：平成28年2月18日

各階平面図

家屋番号 1454番7

建物図面

敷地の所在 徳山市大字下奥富平町大字1454番地7



縮尺 1/500

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(さいたま地方裁判所決定(2018年11月16日))

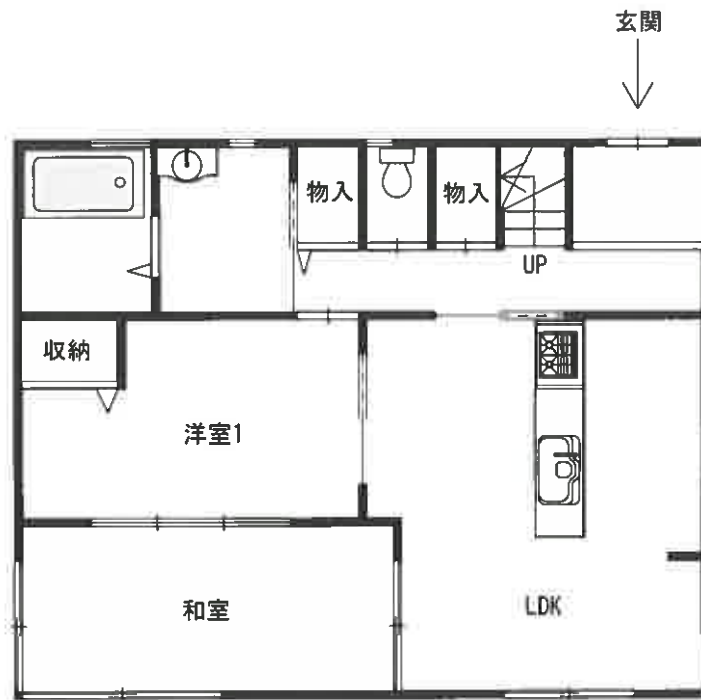
令和8年1月6日 東京地方法院 東京地裁

8-ケ-010建物図面

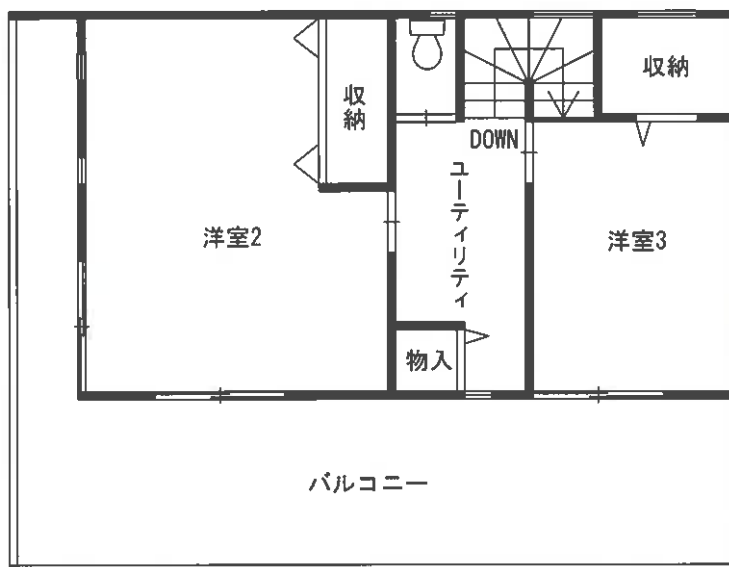
登記簿

A3→A4縮小

地図整理番号：M10311



1 階平面図



2 階平面図

