

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 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 8 年 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 3 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 11 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 27 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 10 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	3, 500, 000 2, 800, 000	一括	700, 000	39, 275	0
1	1, 460, 000				
2	2, 040, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 比企郡鳩山町大字小用 | |
| | 地 番 | 1 2 1 8 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 4 . 9 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 比企郡鳩山町大字小用 1 2 1 8 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 8 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 6 . 1 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 0 . 4 5 平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 6 月 22 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 | 所 在 | 比企郡鳩山町大字小用 | |
| | 地 番 | 1 2 1 8 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 4 . 9 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 比企郡鳩山町大字小用 1 2 1 8 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 8 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 6 . 1 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 0 . 4 5 平方メートル |



令和8年(ケ)第47号
令和8年4月20日受理
令和8年5月25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 山中宏之

(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 | 比企郡鳩山町大字小用 |
| | 地 番 | 1 2 1 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡鳩山町大字小用 1 2 1 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
2 階 6 0 . 4 5 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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 宅地 (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 上記の者が目的土地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	1 目的土地にスチール製簡易物置 (動産) が存する。 2 目的土地に接する地番1219の土地は、建設省所有名義の水路 (登記土地目は用悪水路)、1214-21、1214-23の各土地は比企郡鳩山町所有名義の公衆用道路となっている (登記土地目も同様)。 3 目的土地の南西角部分は駐車場になっており道路 (1214-23) との間にある水路 (1219) の上にボードが架けられておりこれを通じて道路に至る構造になっている。	
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 居宅 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	1 ボードの継ぎ目に沿って壁紙にクラックが生じている (玄関、2階西側洋室)。 2 階段途中の壁2箇所数センチの穴があいて破損している。 3 1階玄関横和室天井に雨漏りの跡と思われるシミがあり天井ボードの一部が浮いている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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
(2枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 解錠により立入り調査を実施した。表札には債務者兼所有者の姓が表示されており郵便受には債務者兼所有者宛の一般郵便物が見られた。建物内には洗濯機、冷蔵庫はなかったが、多くの動産類が存在した。ただし玄関前廊下には畳まれた状態の多数の段ボール箱が積まれており、各部屋の荷物も段ボール箱に入れようとしている状態に見られた。またダイニングキッチンにはゴミの入ったビニール袋が相当数存在した。壁にかけられたカレンダーは2025年11月が表示されていた。電気は供給が停止していた。

上記の状況から目的物件に現に居住はしていないものの債務者兼所有者が使用しているものと認めその占有関係については2枚目のとおり報告する。

以上

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月21日(火) 10:45-10:50	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和8年4月24日(金) 8:45-8:50	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和8年5月7日(木) 13:00-13:50	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年5月23日(土) 14:45-14:50	執務室	登記情報提供サービスで隣接土地の登記情報取得

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年5月7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。

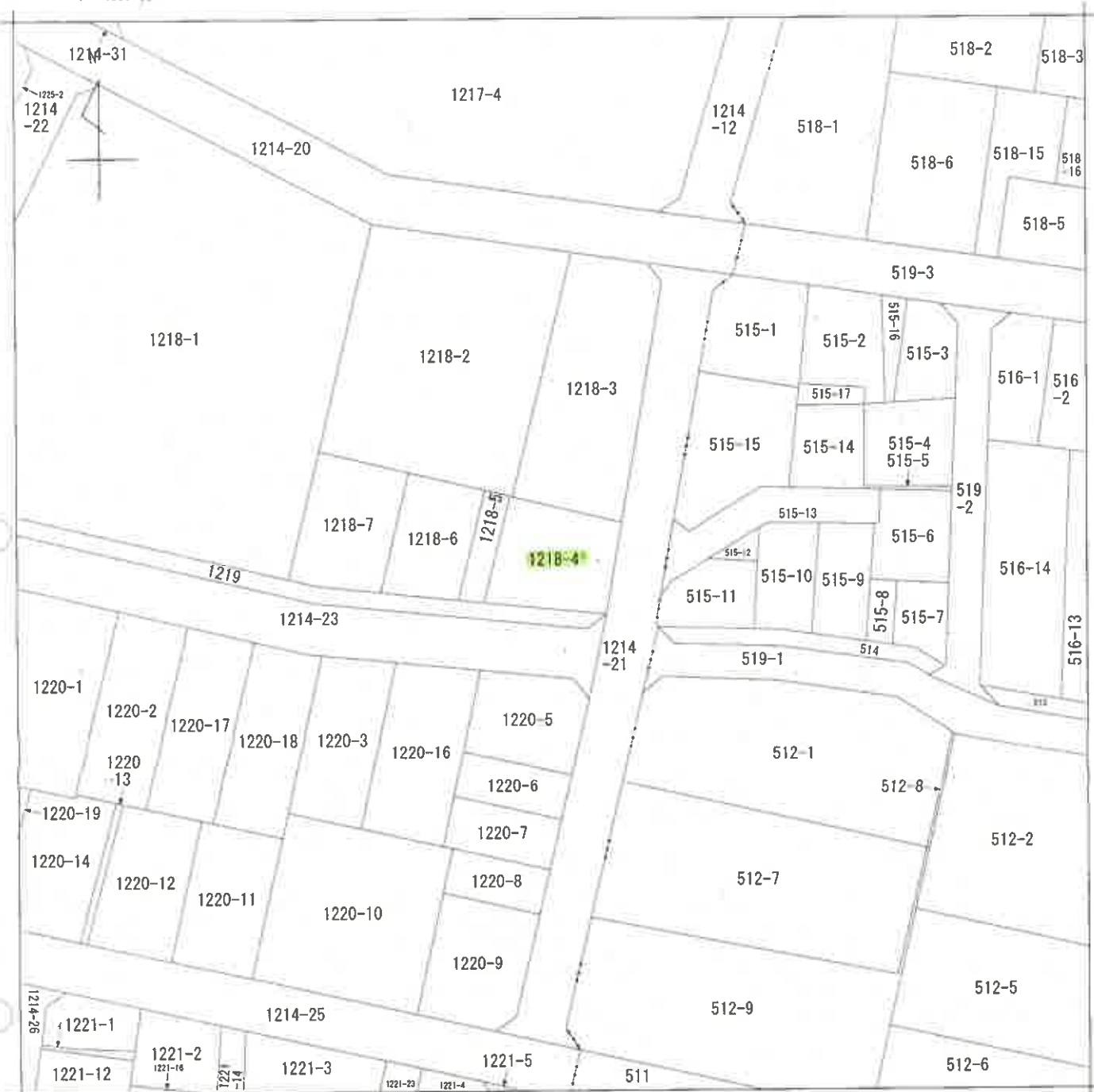
☐ 令和 年 月 日

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

(4枚目)

1225-2
1214
-22



(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。

地番区域見出

請 求 部 分	所 在	比企郡鳩山町大字小用				地 番	1218番4		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和63年10月17日				備 付 年 月 日 （原図）		補 記 項 目		

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。

A3判をA4判に縮小

令和8年2月27日

さいたま地方法務局坂戸出張所

地图整理番号：M13258

登記官

(5 枚目)

登記年月日：平成17年4月25日

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。
令和8年2月27日
さいたま市方法務局坂戸出張所

(6 枚目)

登記官

2063841

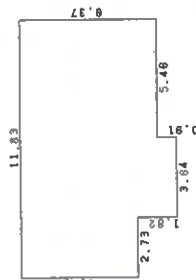
各階平面図

建物図面
各階平面図
H.1.4.25

家屋番号
1218番4

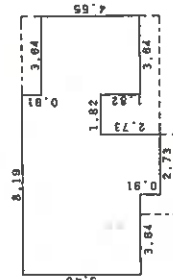
建物の所在
比企郡鳩山町大字小用1218番地4

1 階

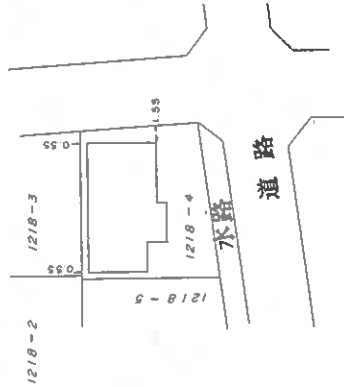


求積表
2.73 x 5.48 = 14.8056
3.84 x 7.28 = 28.4982
5.48 x 6.37 = 34.7802
合計
床面積 76.1852
76.18 m ²

2 階



求積表
3.84 x 5.48 = 19.8744
2.73 x 6.37 = 17.3901
1.82 x 3.84 = 6.9248
3.84 x 4.55 = 16.5620
合計
床面積 60.4513
60.45 m ²



作製者

土地調査
上地調査

坂戸市

月20日作製)

縮尺

1/250

申請人

[Redacted]

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

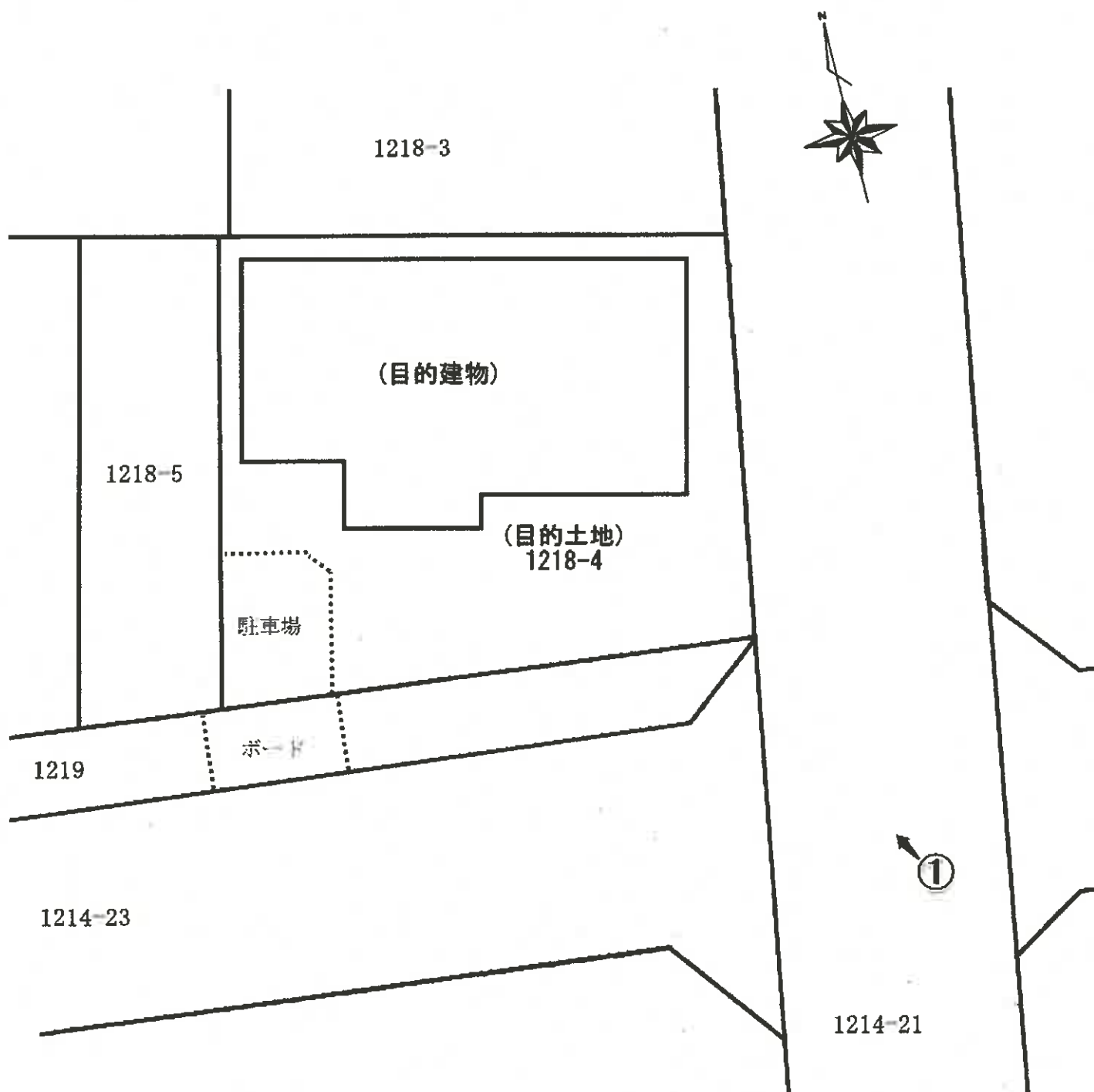
地図整理番号：M13259

A3判をA4判に縮小

平成17年四月二十五日

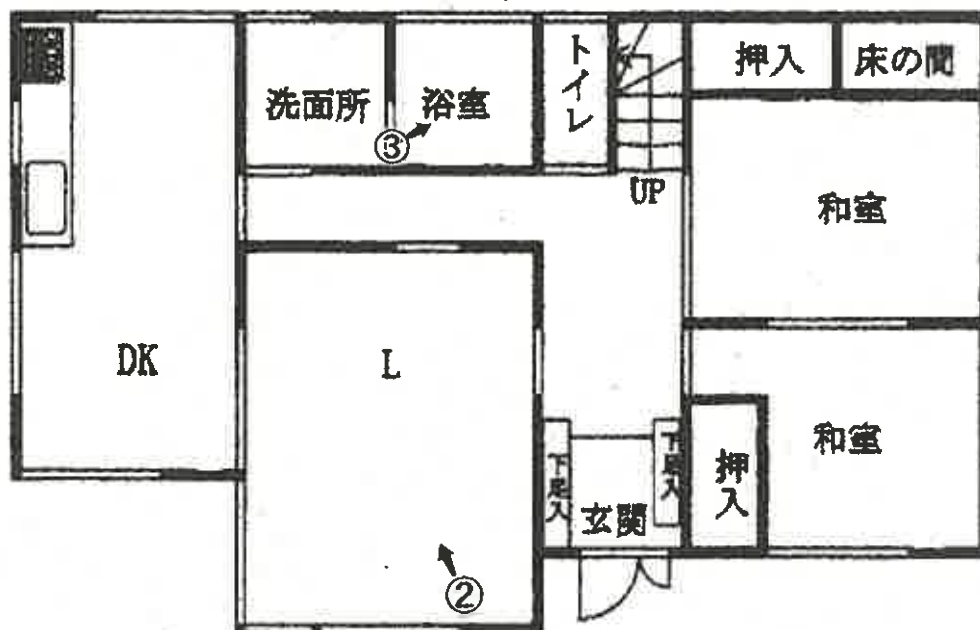
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

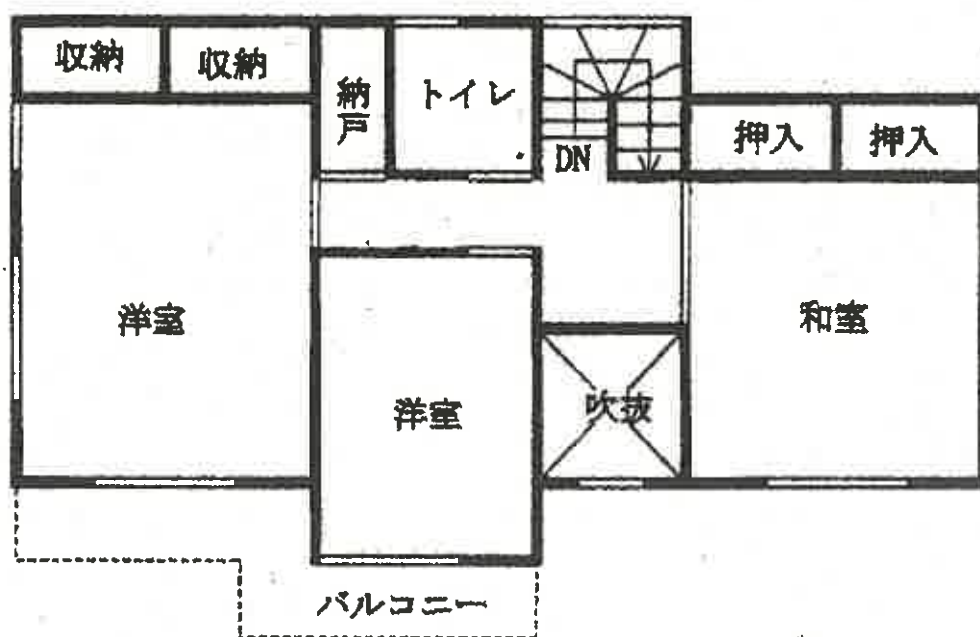


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

1階



2階





①



②



③

令和 8 年 (ケ) 第 4 7 号
令和 8 年 5 月 7 日 現地調査
令和 8 年 6 月 4 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 | 比企郡鳩山町大字小用 |
| | 地 番 | 1 2 1 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡鳩山町大字小用 1 2 1 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
2 階 6 0 . 4 5 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 3, 5 0 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 0 4 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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	東武東上線「坂戸」駅の北西方約 6.2 km (道路距離) に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、駐車場のほか畑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種住居地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	164.96 m ² ほぼ整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	東約 6m 舗装町道第 3122 号線 (建築基準法上の道路) 約 0.5m 高く接面	
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：なし 下 水 道：なし ※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、建築基準法 42 条 1 項 1 号。 ・ 南側は水路で建築基準法上の道路ではない。物件1 南西角付近は駐車スペースとなっており、水路上にボード（コンクリート蓋掛け）が設置され町道 3124 号線に出入りしている。なお、担当課によれば、区画整理によって設置された構造物で占用の記録はなく、現状の構造物を使用するかぎりは特段の手続き不要とのこと。 ・ 接面道路に下水道本管があるが、物件1 には引込みはないとのこと。浄化槽使用のもよう。下水は引込可能。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地内。未調査のため担当課に相談を要す。	

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1年4月20日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：約2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、新京壁、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	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	・ 内壁に亀裂や損傷がある。 ・ 1階玄関横和室天井に雨漏り痕があり天井の一部が浮いている状態。 ・ 全体的に老朽化している。

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	31,400	1.009	164.96	0.80	4,180,000

※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 鳩山-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$32,700 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/103 \times 100/100 = 31,400 \text{ 円/㎡}$

◇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と同等と判断した。

イ 個別格差：増価要因として方位、減価要因として埋蔵文化財包蔵地内等を考慮した。

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	152,000	136.63	0.04	830,000

ウ 現価率：

経過年数 37 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率（室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮）-20%

（計算式） $2 / (37 + 2) \times (1 - 0.20)$

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	4,180,000	0.50	法定地上権	2,090,000

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	4,180,000	-2,090,000		1.0	0.7	1,460,000
2	830,000	+2,090,000	1.0	1.0	0.7	2,040,000
一括価格 (合計)						3,500,000

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(鳩山-2)

所 在：比企郡鳩山町大字小用 1235 番 18

価 格：32,700 円/㎡

位 置：東武東上線「坂戸」駅約 6,300m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：173 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東 6m 町道

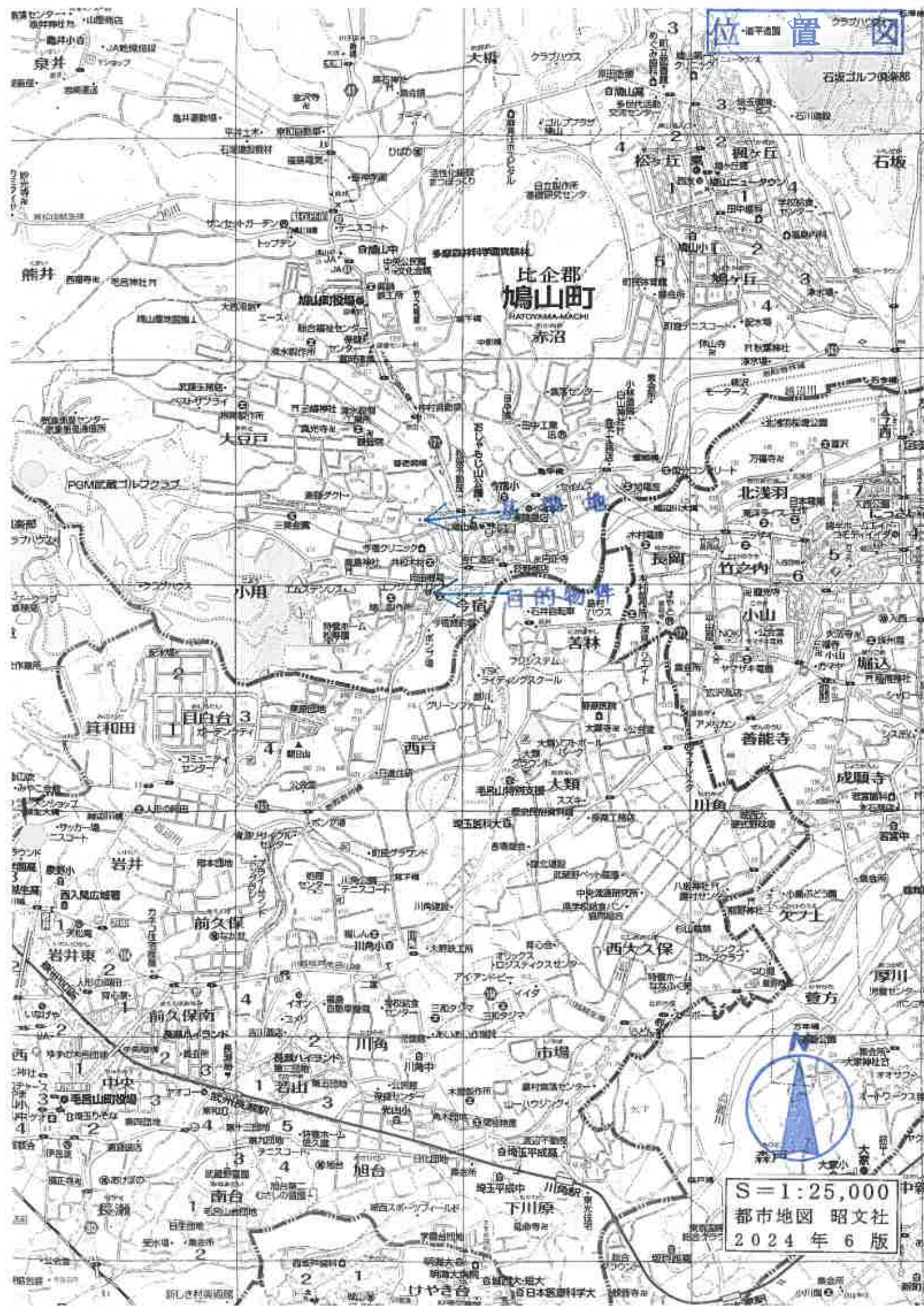
用 途 指 定 等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

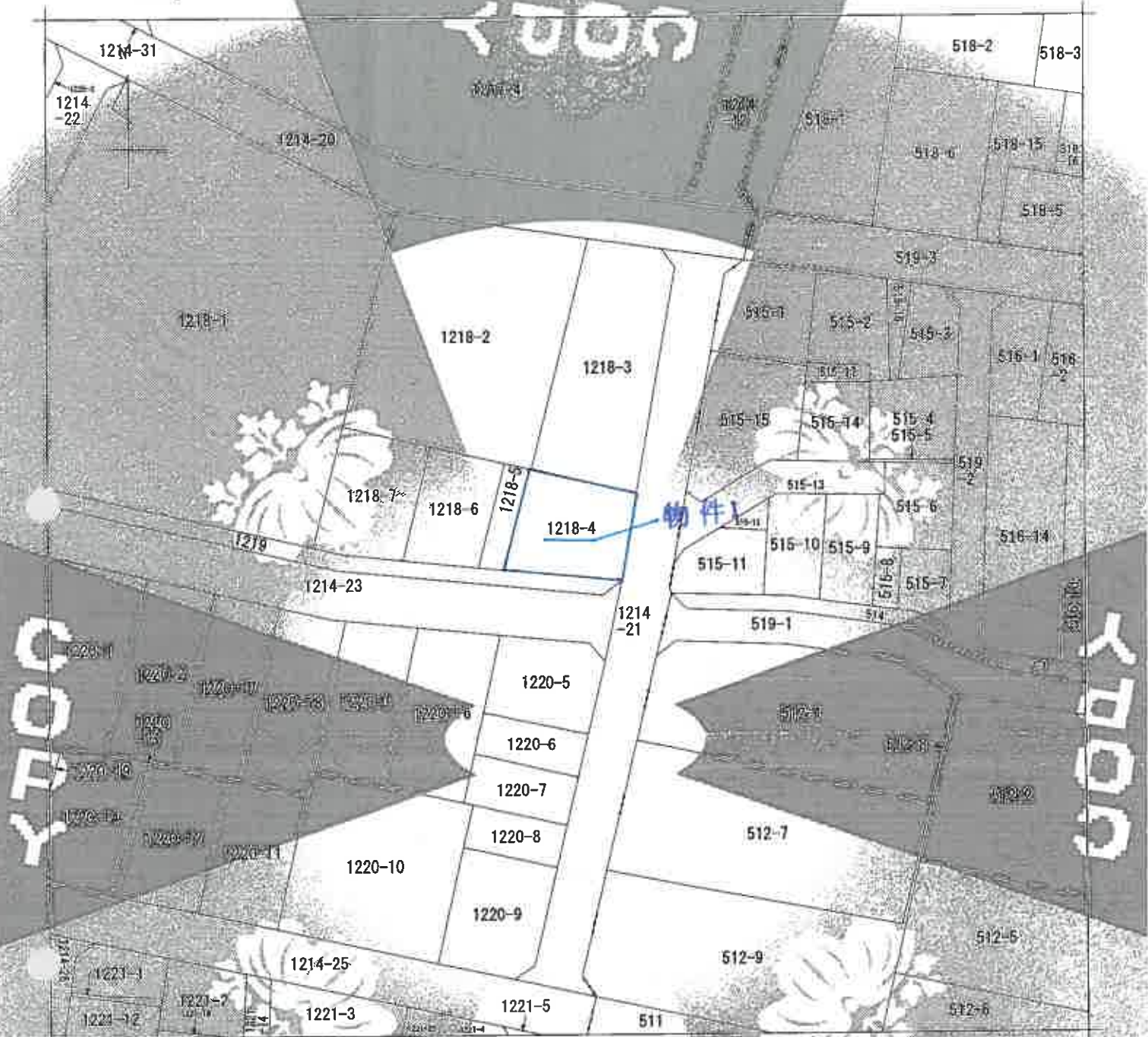
第7 附属資料

- 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



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版



(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簿の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして輸入付されている図面であり、土地の位置及び形状の正確さを保証し得ません。

地番区域見直し
大井町
大井町

図面番号	所在地	土地の用途	地番	1218番4
図面番号	1,500	用途	用途	用途
作成年月日	昭和63年10月17日	作成者	作成者	作成者

これは地図に準ずる図面に記録された図面であり、土地の位置及び形状の正確さを保証し得ません。

令和8年2月27日

さいたま市地方自治体

地図整理番号: M13258

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日 平成三年四月四日

2063841

各階平面図

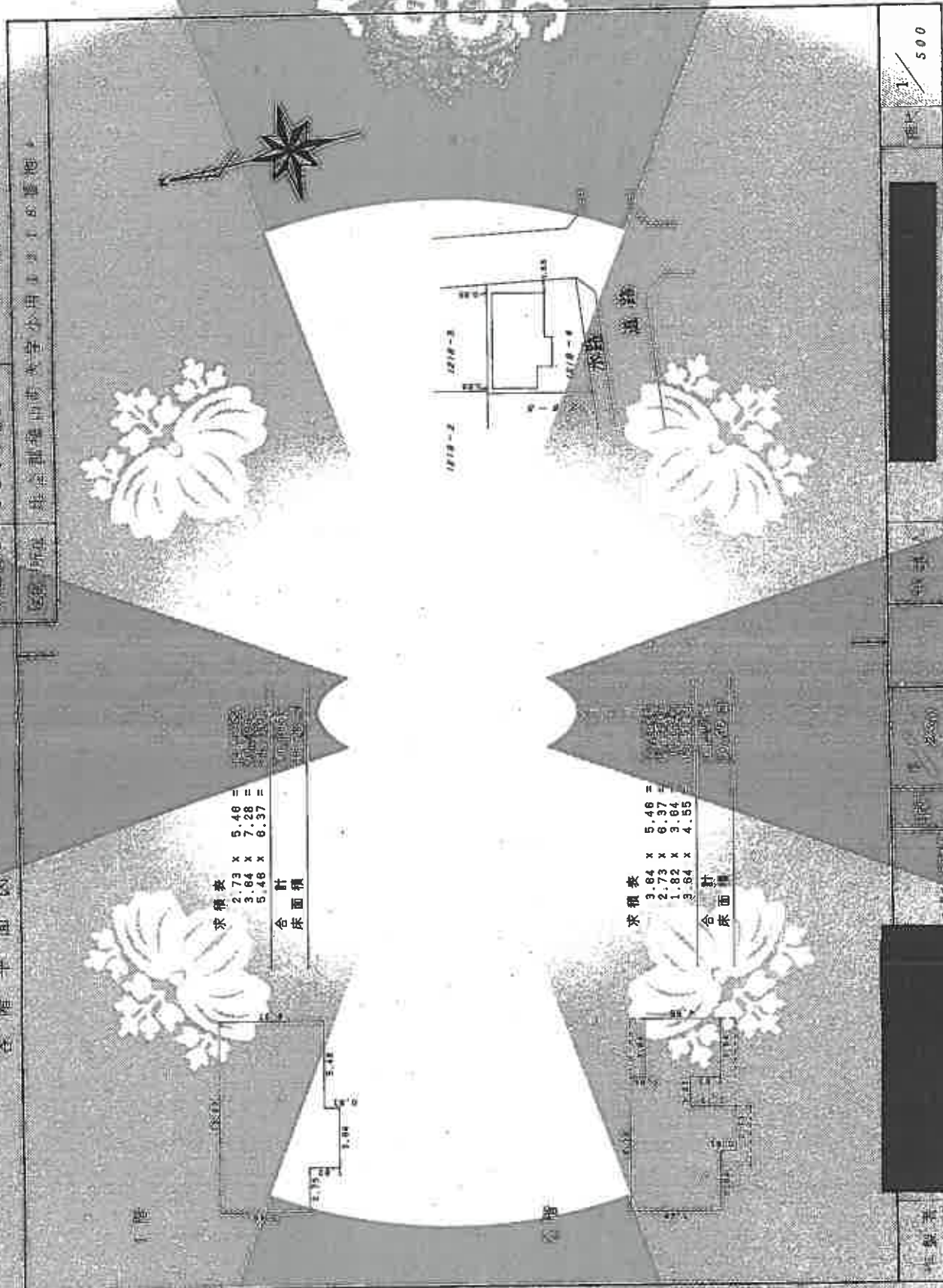
1/215番地

区画/所地

非建築用途の空地

建築平面図

1/425



求積表
2.73 x 5.46 =
3.64 x 7.28 =
5.46 x 6.37 =

合 計
床面積

求積表
3.64 x 5.46 =
2.73 x 9.37 =
1.82 x 3.64 =
3.64 x 4.55 =

合 計
床面積

1/215番地

2063841

区画/所地

非建築用途の空地

1/500

これは図面に記載の土地の位置を示すもので、実際の土地の位置とは異なる場合があります。

地図番号: M13259

小縮尺A4本A3

1階



2階

