

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 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 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	6, 700, 000 5, 360, 000	一括	1, 340, 000	62, 578	9, 963
1	2, 160, 000				
2	4, 540, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 入間郡毛呂山町目白台二丁目
 地 番 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 200.77 平方メートル

- 2 所 在 入間郡毛呂山町目白台二丁目 9 番地 4
 家屋 番号 9 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 59.00 平方メートル
 2 階 56.51 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 57.34 平方メートル
 2 階 56.51 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月24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、株式会社川越コンサルタント及びクロスリブ技研合同会社が占有している。

株式会社川越コンサルタント及びクロスリブ技研合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。)



11

物 件 目 録

- 1 所 在 入間郡毛呂山町目白台二丁目
 地 番 9番4
 地 目 宅地
 地 積 200.77平方メートル

- 2 所 在 入間郡毛呂山町目白台二丁目 9番地4
 家屋 番号 9番4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 59.00平方メートル
 2階 56.51平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約57.34平方メートル
 2階 56.51平方メートル



令和7年(ヌ)第83号
令和8年2月25日受理
令和8年4月8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 入間郡毛呂山町目白台二丁目
 地 番 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 200.77 平方メートル

- 2 所 在 入間郡毛呂山町目白台二丁目 9 番地 4
 家屋 番号 9 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 59.00 平方メートル
 2 階 56.51 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) ☐ 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 上記の者が本件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 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: 1階約 57.34 平方メートル 2階 56.51 平方メートル				
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 保管開始日 支部 平成 年()第 号				
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)

(占有関係用〈2占〉)

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 ■株式会社川越コンサルタント ☐ 債務者 ■クロスリブ技研合同会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(□ ()) ☐ 文書(□)	
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 □	
占有開始時期		平成27年 6月16日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	□ 年 月 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	
現在の契約等	期間	□ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 円 ☐ ある [金	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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	
		代表者は本件債務者である。	

その他の事項

■本件土地について

- 1 本件土地と隣地とは、フェンス等で仕切られている。
- 2 本件土地上にスチール製簡易物置（動産）がある。
- 3 本件土地に接する362番18の目的外土地は、毛呂山町の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物の門扉には、債務者の氏の表示がある。
- 2 本件建物の1階は約1.66平方メートルの減築がある。
- 3 本件建物内には、債務者あての郵便物のほか、「株式会社川越コンサルタント」及び「クロスリブ技研合同会社」あての郵便物が存在した。両社の本店所在地は本件建物であり、代表者は債務者である。
- 4 詳細は不明であるが債務者、株式会社川越コンサルタント及びクロスリブ技研合同会社の共同占有とした。
- 5 2階の部屋（建物間取図で「洋室(1)」と表示した部屋）の本棚に建築土木等の専門書などが存在した。
- 6 本件建物の電気及び水道は止まっているようである。トイレの便器は乾いている状態であった。
- 7 当職が3月9日に玄関ドアの隙間に挟んだ通知書は、4月6日の立入調査の際には存在しなかった。ただし、室内にもその通知書は見当たらなかった。
- 8 本件建物内には、食べ物のゴミなどない。
- 9 写真16のとおり、壁に開いた穴を塞いである。
- 10 以上の状況から、債務者らが動産を置いて、空き家の状態で占有しているものと思料した。

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

執行官の意見

■ 目的物件の占有関係については、現況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

(5 枚目)

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2日 (月) 11:40-11:55	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
8年3月9日 (月) 15:10-15:20	目的物件所在地	占有調査, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
8年4月6日 (月) 13:30-14:45	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
8年4月7日 (火) 15:15-15:25	さいたま地方法務局坂戸出張所	接道及び占有会社について調査
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8年4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。

☐

(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)

-46088.616



-46213.616 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	目白台2丁目
---------	--------

請 求 部 分	所 在	入間郡毛呂山町目白台二丁目					地 番	9番4		
出 力 尺 寸	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	昭和48年2月				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。

A3判をA4判に縮小

令和7年11月25日
さいたま地方務局坂戸出張所

地図整理番号：M12976

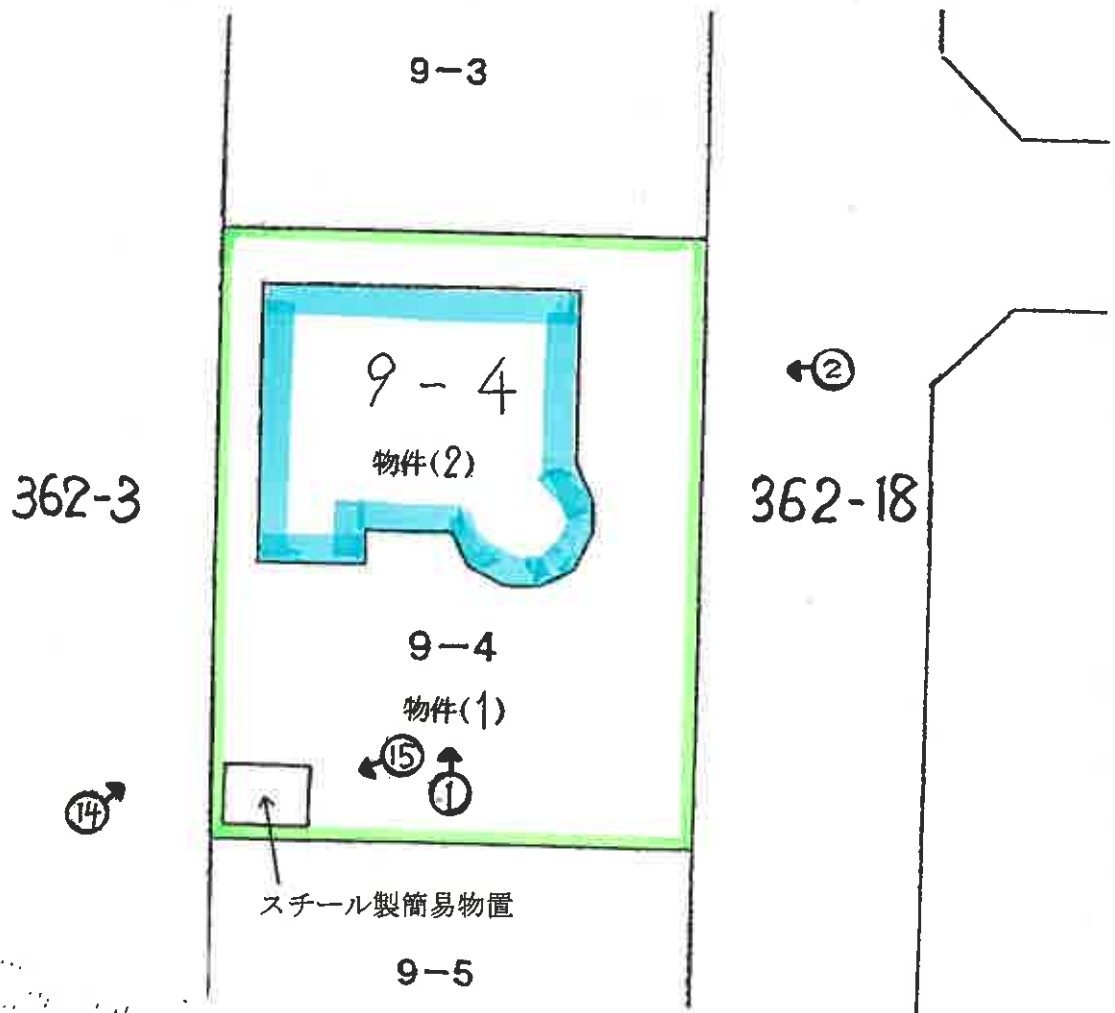
登記官

(7 枚目)

(1/1)

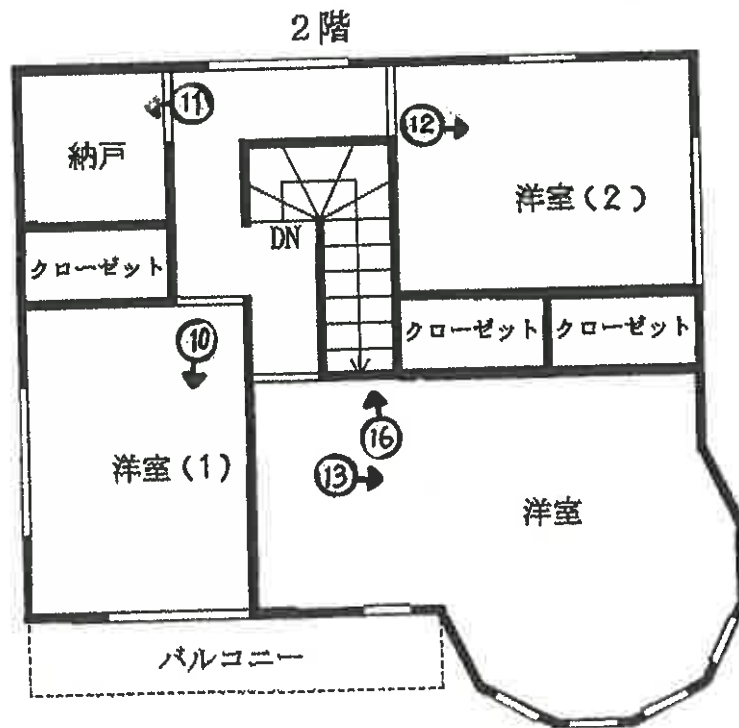
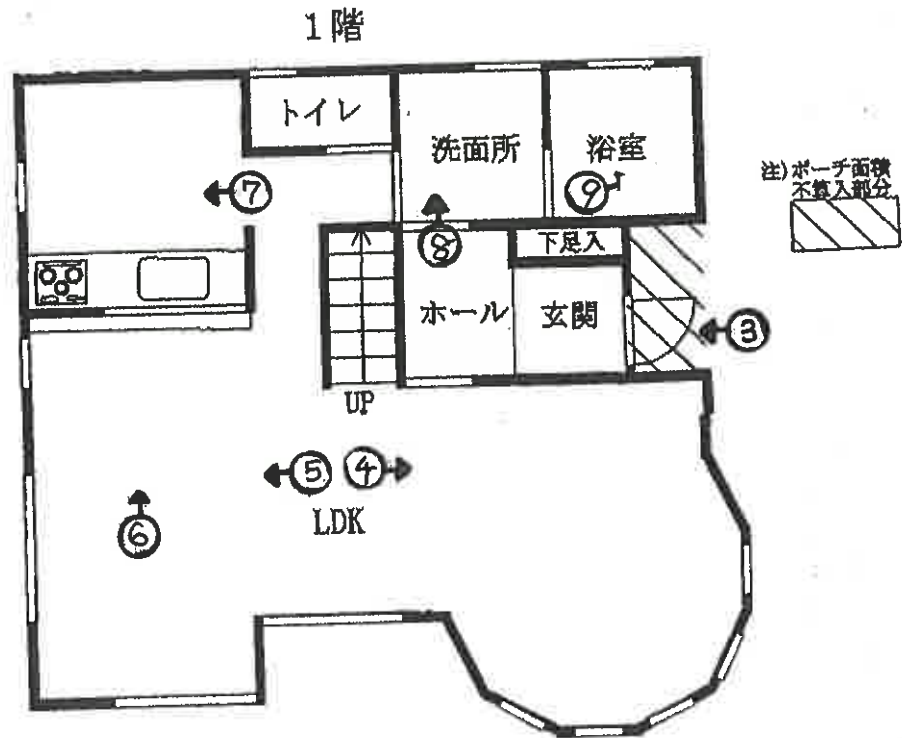
建物見取図

(写真位置○→)



土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )



(10 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①6

令和 7 年 (ヌ) 第 8 3 号
令和 8 年 4 月 6 日 現地調査
令和 8 年 4 月 1 0 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 | 入間郡毛呂山町目白台二丁目 |
| | 地 番 | 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.77 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡毛呂山町目白台二丁目 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 59.00 平方メートル
2 階 56.51 平方メートル |



第 1 評価額

一括価格	
金 6, 7 0 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 5 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き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 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	別紙物件目録記載のとおり	床面積：1 階約 57.34 m ² 2 階 56.51 m ²
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「東毛呂」駅の北東方約2.3km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅等が建ち並ぶ丘陵地に開発された大規模住宅団地内の住宅地域である。	
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 ガーデンシティ目白台地区計画B地区
画 地 条 件	地形 積状地 地勢 そ の 他	200.77㎡（物件1） ほぼ長方形（物件1） 一帯に南方傾斜。物件1各道路側に道路と等高の植栽部分等がある。当該地盤面は、ほぼ等高～1.2m高くなっている。
接面道路の状況	西約9m舗装町道2169号線 東約6m舗装町道2118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：なし 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	・ 接面道路は各建築基準法42条1項1号。上記幅員は町備付道路管理図による。	

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17年7月30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：瓦葺 外 壁：塗壁、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、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
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 2階南東側洋室壁に損傷がある。

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	30,800	1.051	200.77	0.95	6,170,000

※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 毛呂山-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

43,800 円/㎡ × 100/100 × 100/104.5 × 100/136 = 30,800 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：公示地の所在する地域は対象地域に比し、交通接近・環境条件で優り、街路条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として二方路・方位等を考慮した。

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	175,000	113.85	0.17	3,390,000

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	6,170,000	0.50	法定地上権	3,090,000

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	6,170,000	-3,090,000		1.0	0.7	2,160,000
2	3,390,000	+3,090,000	1.0	1.0	0.7	4,540,000
一括価格 (合計)						6,700,000

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(毛呂山-4)

所 在：入間郡毛呂山町岩井東1丁目26番8

価 格：43,800 円/㎡

位 置：東武越生線「東毛呂」駅約500m(道路距離)

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：130 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東6m町道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

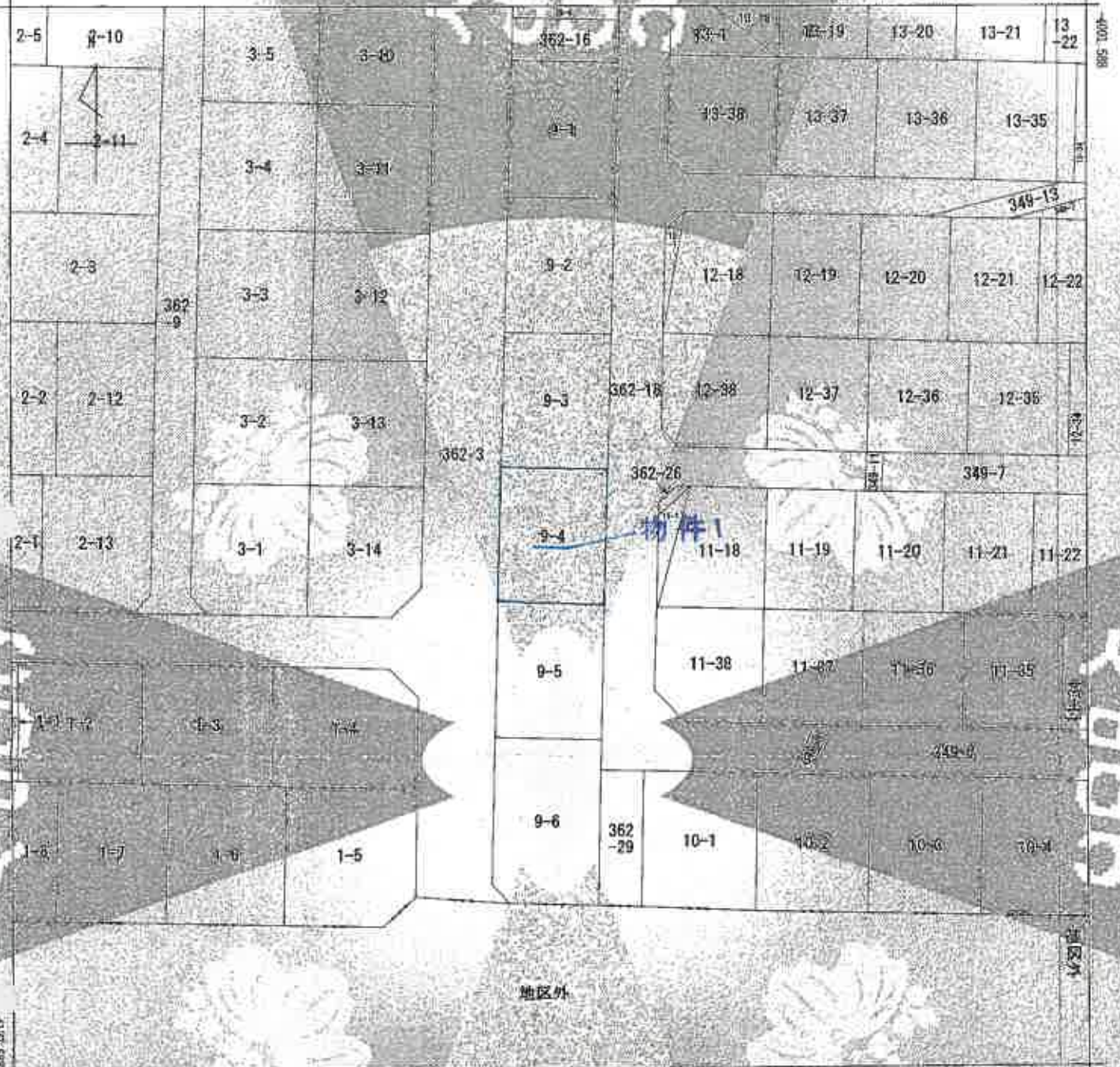
第7 附属資料

- 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



地区外

-46210.616

（原簿記録別：図上決定）

（注）地区に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿の地図が最大で入付られるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面である。

（注）国土交通省国土院が公表した国勢調査データ（https://www.esri.com/ja-jp/arcgis/2011.par）による修正がされています。

地区外見出

目録合2丁目

図面番号	所在	人間郡毛呂山町目録合2丁目				地番	9番4	
出縮 方尺	1/500	精度 区分	乙	座標系 番号又 は記号	分類	地籍図基本図	種類	地籍図
作成 年月日	昭和48年2月			測 定 年月日 (測設)			補 正 年月日	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月25日

さいたま地方支務局 登記所

登記官

地図整理番号：M12976

(1/1)

A3をA4に縮小

これは図面に記号されて、いる内蔵、並行、の両方、とも、
令和7年11月25日、さいたま市下区、葛西、の山崎、

國面平臨在

面圖
圖面
平
物
隨
建
名

中興

久留喜毛呂山町自由台二丁目9番地4



01
02
03

[illegible]

1.0

總計 100 萬

Figure 6

[illegible]

44-61792

床間欄 (1000×100)



单位: 亩

李 明

1994

张明敏

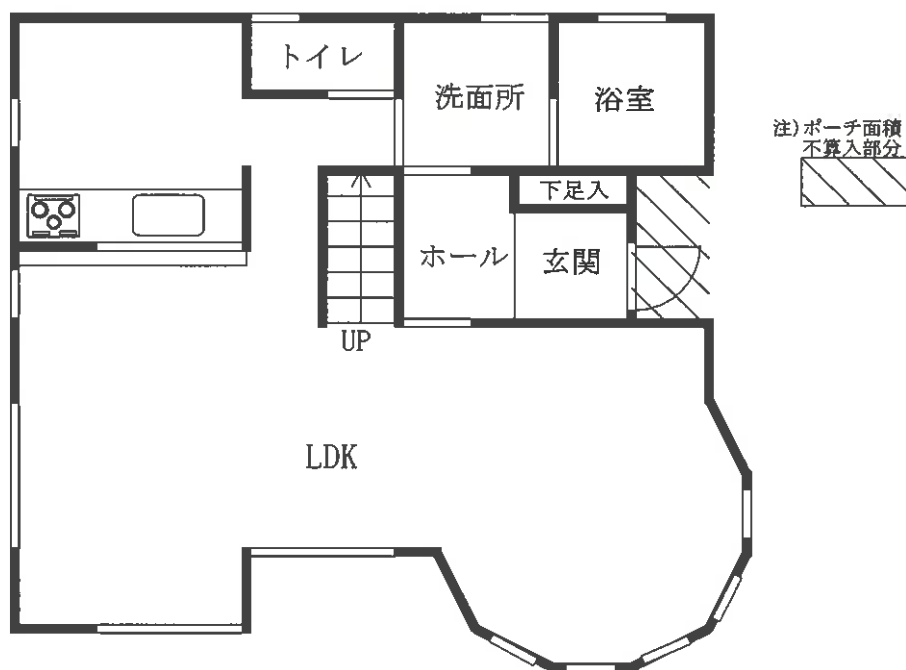
~~5.00~~

编著 北京理工大学出版社

地区整理番号: M12977

A3をA4に縮小

1階



2階

