

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 場 所 令和 8 年 11 月 19 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 8 年 12 月 3 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 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。	



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	1, 310, 000 1, 048, 000	一括	262, 000	23, 450	7, 505
1	1, 160, 000				
2	150, 000				



物 件 目 録

1 所 在 川越市大字砂字上野
地 番 384 番 8
地 目 宅地
地 積 66.25 平方メートル

持分 2 分の 1

2 所 在 川越市大字砂字上野 384 番地 8
家屋 番号 384 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 33.12 平方メートル
2 階 32.29 平方メートル

持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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】

本件共有者 A が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 川越市大字砂字上野
地 番 384 番 8
地 目 宅地
地 積 66.25 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 川越市大字砂字上野 384 番地 8
家屋 番号 384 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 33.12 平方メートル
2 階 32.29 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



令和8年(ヌ)第13号
令和8年4月13日受理
令和8年5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 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 川越市大字砂字上野
 地 番 3 8 4 番 8
 地 目 宅地
 地 積 6 6 . 2 5 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

- 2 所 在 川越市大字砂字上野 3 8 4 番地 8
 家屋 番号 3 8 4 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 3 . 1 2 平方メートル
 2 階 3 2 . 2 9 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1



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A ☒ その他の者(手続外共有者B) 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385-1、384-1、380-1、380-2、384-2の各土地は、川越市所有名義の公衆用道路となっている(登記上地目は田)。	
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	☒ 建物所有者のうちA ☐ 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	外壁に薄い亀裂が多数発生している。またバルコニー下部角部分は一部剥がれ落ちている。	
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

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、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。なお、本件評価人が川越市役所より取得した固定資産に関する家屋平面図によると3階の床面積の記載はないものの（課税も2階建て建物としてなされている。）2階に登り階段が存在し屋根裏部屋様の部屋の存在がうかがわれ建物外観からもそのように見える。しかしその階段には天井付近までゴミ袋が堆積され登り口は蓋をするかのように段ボールが立て掛けてあったため上階に登ることができず上階の天井高等を確認することができなかった。また建物見取図中「DK」と表示した部屋に立ち入ることができなかったためキッチン設備の存在は確認できなかったが、固定資産に関する家屋平面図にその旨記載されていたので便宜的にこれにならって表示した。
- 2 解錠により立入り調査を実施した。目的物件は登記情報上では債務者A及び手続外共有者Bが相続により2分の1ずつの持ち分を平成16年に取得したものであるところ、表札には債務者Aの姓が表示され建物内には債務者A宛の携帯電話会社等からの封書等が複数確認できた。手続外共有者B及びその他の者の占有をうかがわせる郵便物等は確認できなかった。Bにはその登記上記載された住所に照会書を郵送したが、宛て所尋ね当たらずとして返送された。
建物内には大量のゴミ袋やペットボトルが堆積しており2階洋室以外の部屋には立ち入ることができなかったが、初回臨場時及び調査時いずれもベランダに洗濯物が干されており調査時には洗濯機が動作中であった。
以上の状況から目的物件の占有関係については、2枚目のとおり認めた。

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15日(水) 10:15-10:20	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15日(水) 16:30-16:35	執務室	Bに照会書郵送(宛所不明)
令和8年4月22日(水) 8:35-8:40	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和8年5月7日(木) 11:35-12:15	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19日(火) 11:35-11:38	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

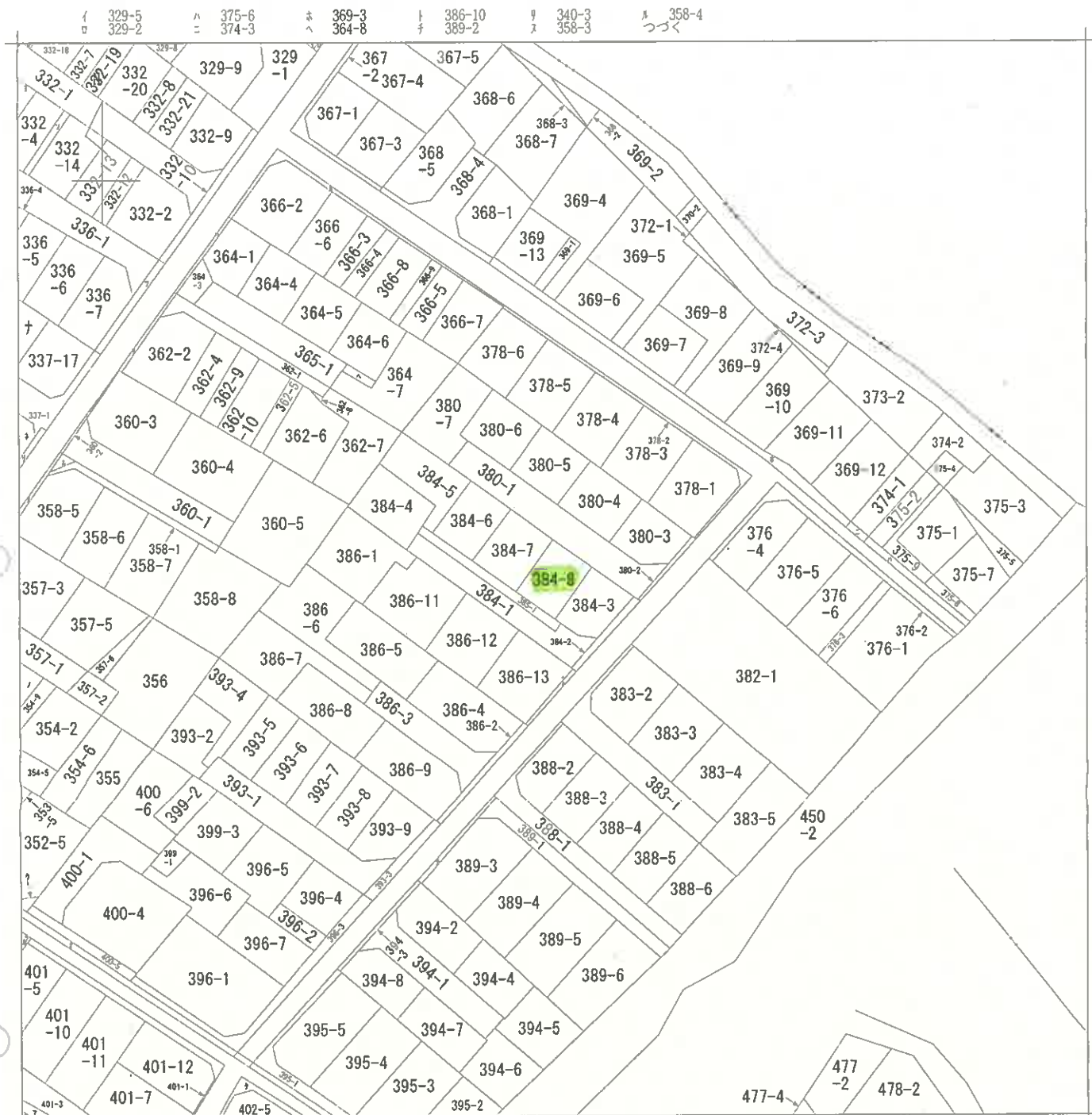
(特記事項)

☐ 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。

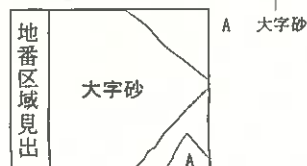
☒ 令和8年5月7日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(4枚目)



(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。



請求部	所在	川越市大字砂字上野			地番	384番8		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年			備付年月日(原図)				補記事項

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。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和8年2月12日

大津地方法務局

地図整理番号: M33148

登記官

(5枚目)

A3判をA4判に縮小

ア 362-3
イ 364-2
ウ 366-1
エ 332-15
オ 332-16
カ 332-17
キ 332-3
ク 336-3
ケ 337-10
コ 337-16
サ 351-8
シ 351-9
ス 352-1
セ 354-1
ソ 390-3
タ 402-4
チ 403-1
ツ 403-2

登記年月日：昭和47年10月30日

2022664

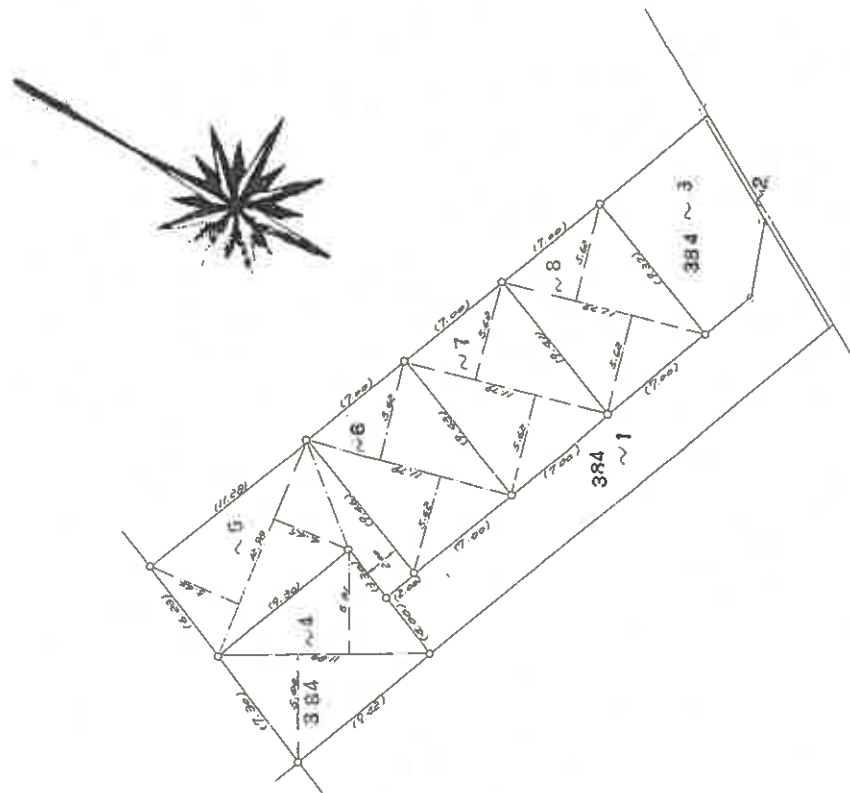
547.10.30

地積測量図

番 384-4-5-6-7-8,-3

土地の所在 川越市大字砂上野

作製年月日 昭和47年10月24日	作製者 主地	申請人 代表
----------------------	-----------	-----------



求積表

384~4	$11.80 \times (5.80 + 5.81) \times \frac{1}{2} = 68.4990 \text{ m}^2$
384~5	$12.98 \times (5.44 + 4.45) = 128.3722$ $2.00 \times (3.30 + 9.46) = 25.5200$ $\text{計} = 153.8922 \text{ m}^2$ $\frac{1}{2} = 76.9461 \text{ m}^2$
384~6	$11.79 \times (5.62 + 5.62) \times \frac{1}{2} = 66.2598 \text{ m}^2$
384~7	$11.79 \times (5.62 + 5.62) \times \frac{1}{2} = 66.2598 \text{ m}^2$
384~8	$11.79 \times (5.62 + 5.62) \times \frac{1}{2} = 66.2598 \text{ m}^2$

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

560.12.14

2512883

圖面階各

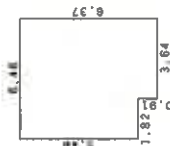
384-8

各階物面圖

川越市大字砂字上野384-8

運物の所在

1. 省



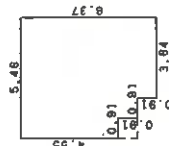
求積表

5.46	x	5.46	=	29.8116
0.91	x	3.64	=	3.3124

十

面積 33.12 m^2

2. 答



求積表

4.55	x	5.46	=	24.8430
0.91	x	4.55	=	4.1405

0.91 x

計 32.2950

作者

富士

富士電機

縮尺 $\frac{1}{250}$

中 請 人

縮尺 $\frac{1}{500}$

年12月12日作製)

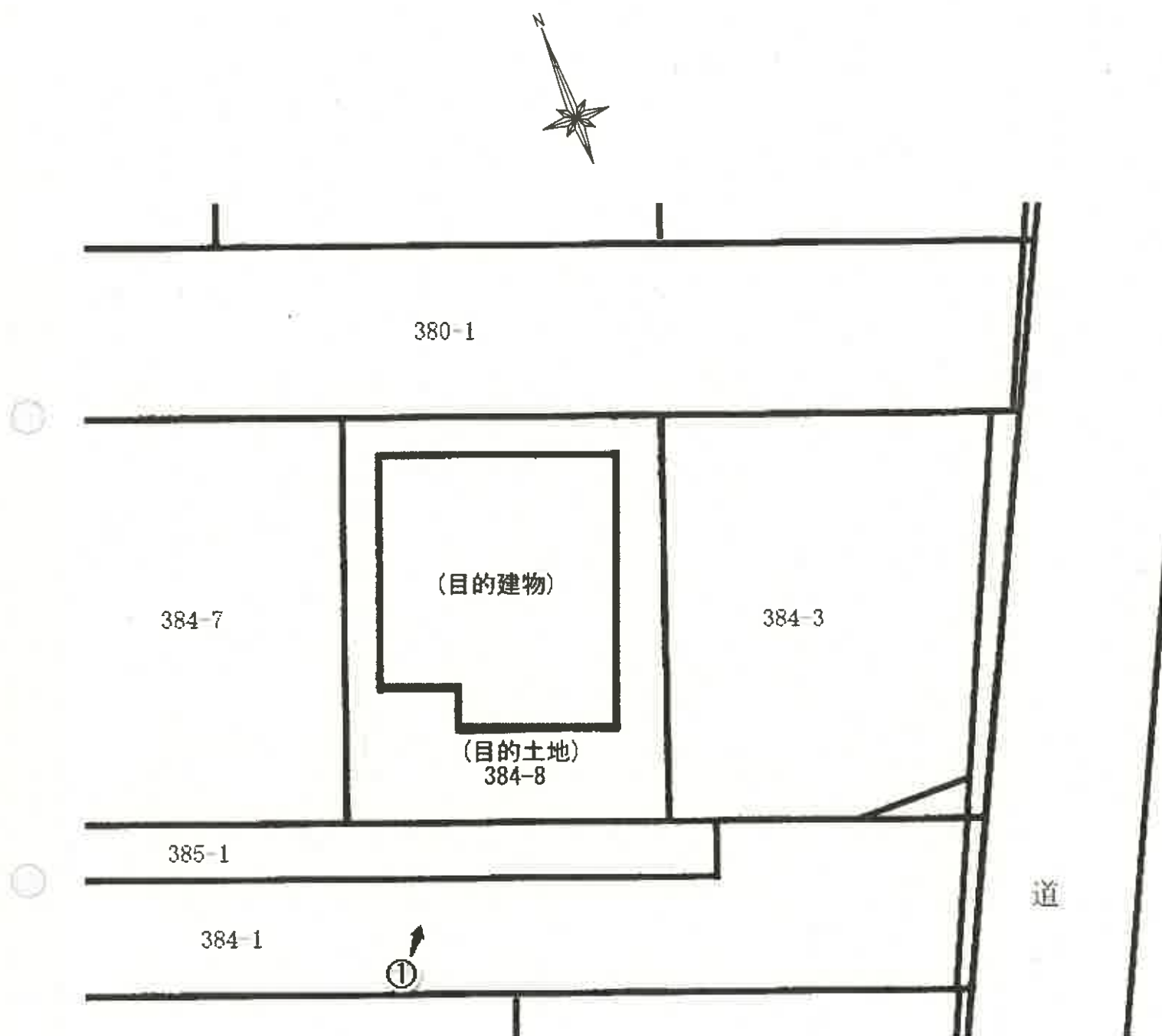
会(用紙)

地圖整理番号: M33150

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

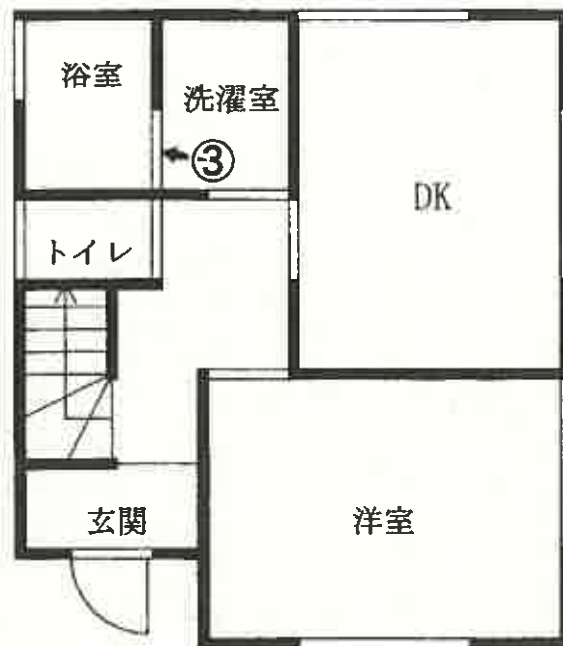
(写真撮影位置 ○→)



建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

1階



2階





①



②



③

令和 8 年 (又) 第 1 3 号
令和 8 年 5 月 7 日 現地調査
令和 8 年 6 月 1 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 川越市大字砂字上野
 地 番 3 8 4 番 8
 地 目 宅地
 地 積 6 6 . 2 5 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

- 2 所 在 川越市大字砂字上野 3 8 4 番地 8
 家屋 番号 3 8 4 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 3 . 1 2 平方メートル
 2 階 3 2 . 2 9 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 3 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 5 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 等 地 番 目 積 地 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 等 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「新河岸」駅の北東方約900m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域である。	
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
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	66.25 m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦
接面道路の状況	北東約4m舗装行止り道路（川越市所有） 南西約4m舗装行止り道路（川越市所有） （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（集中プロパン） 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	・ 接面道路について北東側は、建築基準法42条1項5号（道路の位置の指定：昭和49年4月9日 第36号 幅員4m 延長31.3m）。南西側は、建築基準法42条1項5号（道路の位置の指定：昭和47年9月19日 第558号 幅員4m 延長22.3m）。 ・ 川越市危機管理室によれば、物件1には浸水履歴（平成10年集中豪雨による床下浸水）があるとのこと。 川越市洪水ハザードマップ（想定最大規模）3～5m未満。	

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）：昭和60年12月10日新築 経過年数：約40年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付塗装、その他 内 壁：クロス貼り、合板、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、その他 床：カーペット、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：劣る 施 工：劣る
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	・建物外壁に複数の亀裂があり、バルコニー下部の一部が欠損していた。 ・建物内には動産、大量のゴミ袋、ペットボトル等が堆積しており、2階洋室以外の部屋に立入ることは困難な状態であった。2階洋室にはネズミ捕りシートが設置してあった。また、2階から登り階段が存したが、ゴミ袋等が詰まった状態で上部の確認は困難であった。 ・室内に汚れや傷み等が見られた。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	130,000	0.844	66.25	0.8	5,820,000

※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 川越-48

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

155,000 円/㎡ × 101/100 × 100/103 × 100/117 = 130,000 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：公示地の所在する地域は対象地域に比し街路・交通接近・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として二方路・方位、減価要因として水害履歴あり等を考慮した。

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	125,000	65.41	0.01	80,000

ウ 現価率：

経過年数40年、経済的残存耐用年数1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) - 40%

(計算式) $1 / (40 + 1) \times (1 - 0.40)$

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	5,820,000	0.10	場所的利益	580,000

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	5,820,000	-580,000		0.63	0.7	$\times 1/2 \div 1,160,000$
2	80,000	+580,000	1.0	0.63	0.7	$\times 1/2 \div 150,000$
一括価格 (合計)						1,310,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：大量のゴミ袋等が堆積し室内の確認が困難な部分があること、共有持分で不完全な所有権の売却であることの市場性減価(0.9×0.7)を考慮した。

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(川越－48)

所 在：川越市大字砂字卯ノ木 454 番 7

価 格：155,000 円/㎡

位 置：東武東上線「新河岸」駅約 600m(道路距離)

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：121 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東 4m 市道

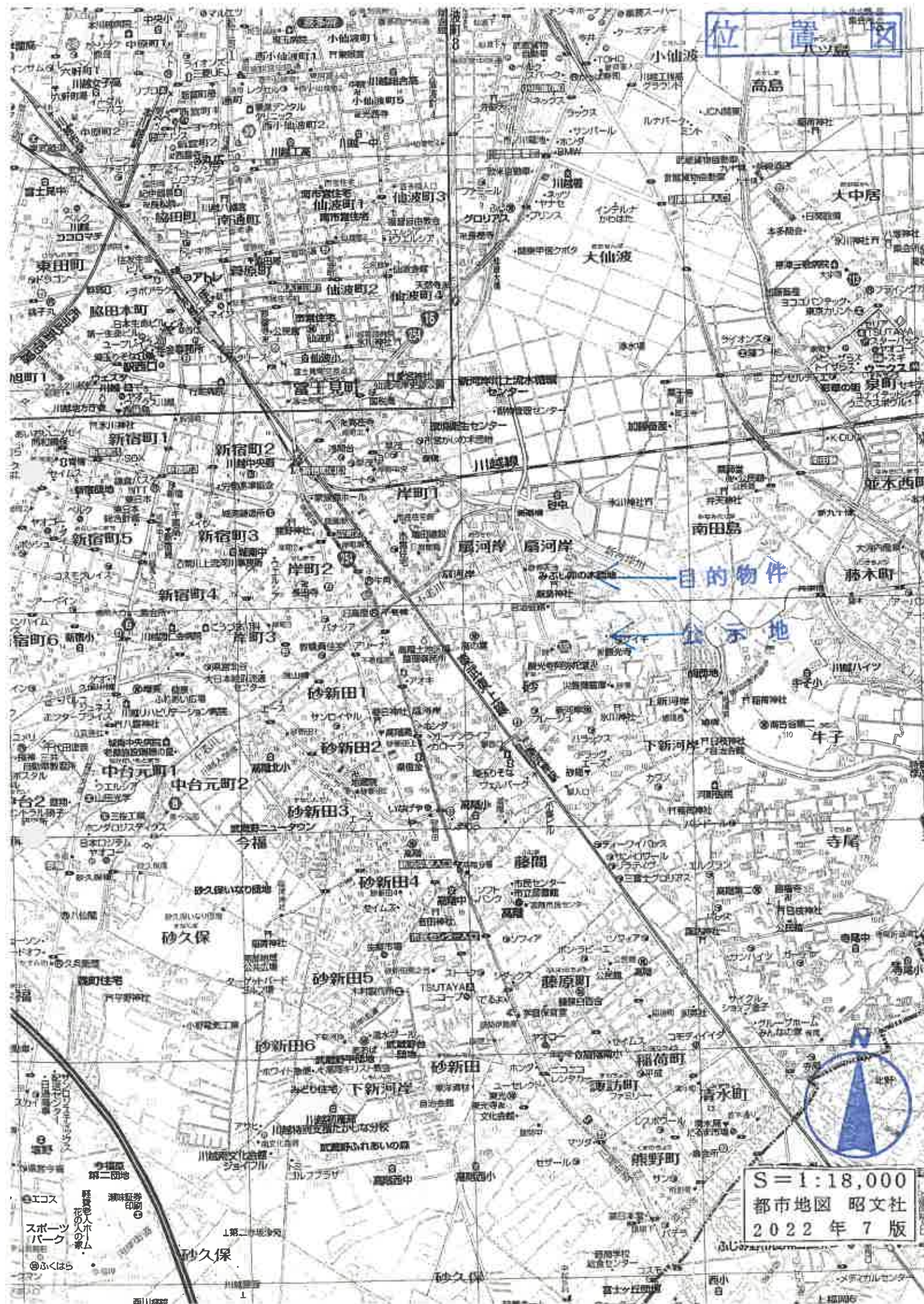
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）

地域の概要：一般住宅の他アパートも見られる住宅地域

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 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上



1 329-5 375-6 396-3 396-16 397-7 398-14
0 329-2 374-3 396-2 398-2 398-3 398-14



(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提出されるまでの間、これに代わるものとして提出されている図面で、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。



請求 部分	所在	川越市大字砂字上野		地番	384番8	
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面
作成 年月日	昭和48年			備 付 年 見 出 (原図)	種類	旧土地台帳附属地図
					地 目 等	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を整理した書面である。

(さいたま地方方法務局川越支局所轄)

令和8年2月12日

大津地方方法務局

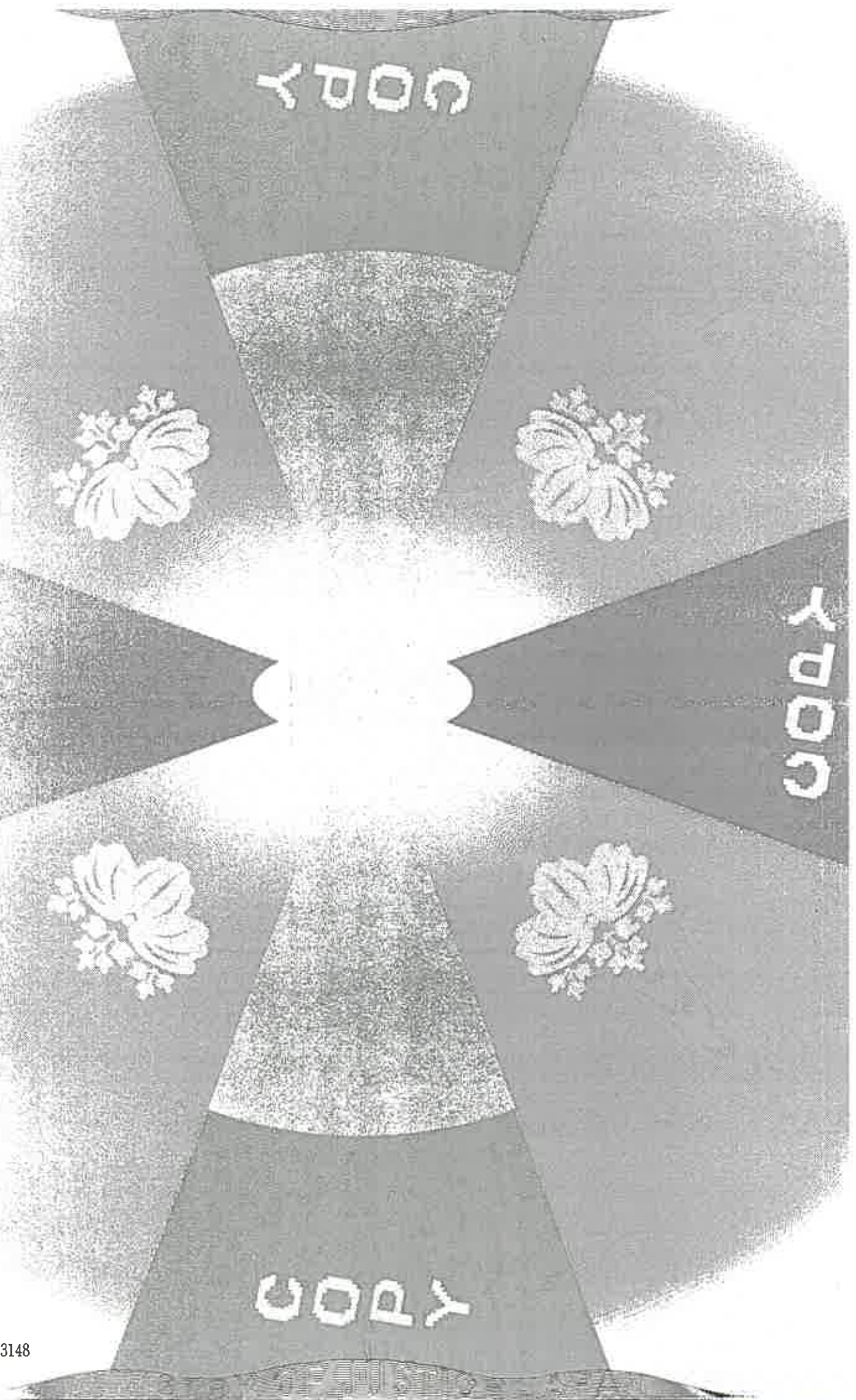
地図整理番号：M33148

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小

362-3
 364-2
 366-1
 332-15
 332-16
 332-17
 332-3
 336-3
 337-10
 337-16
 351-8
 351-9
 352-1
 354-1
 390-3
 402-4
 403-1
 403-2



2022664

347.10.30

地番	384-4-5-6, 7-8, -3
土地の所在	川越市大字砂塚上野

地積測量図



川越市土地改良事業部

面積 1.300

これは測量に記録されている内容を正確に示す図面である。
(ただし土地の境界は川越市土地改良事業部が定める)

令和8年10月12日

大塚地方事務所

登記年月日：昭和60年12月14日

2512883

各階平面図

384-8

家屋番号

川越市大字砂原上野384-8

建物の所在地

建物平面図

560.12.14

1 階



求積表

2.40	×	11.46	=	27.504
0.91	×	3.84	=	3.474
合計				30.978

床面積 30.978㎡

2 階



求積表

5.40	×	11.46	=	61.884
0.91	×	3.84	=	3.474
合計				65.358

床面積 65.358㎡

併制条

1/250

中階大

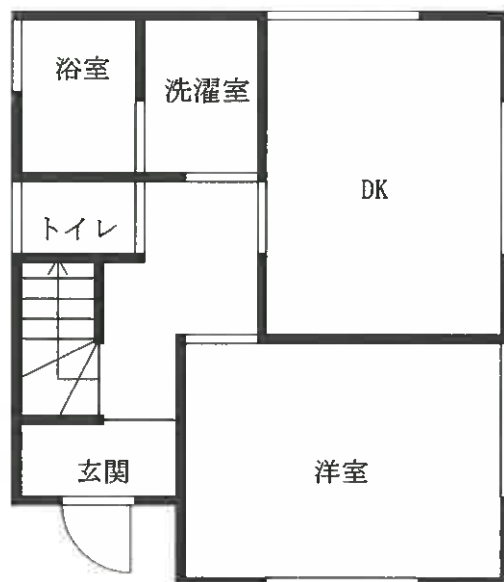
1/500

(本図は国土調査院調査士作成)

地籍調査番号：433150

A3とA4に縮小

1 階



2 階

