

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 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 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	4, 720, 000 3, 776, 000	一括	944, 000	33, 101	6
1	2, 910, 000				
2	1, 810, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 川越市大字池辺字新ト山 |
| | 地 番 | 9 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字池辺字新ト山 9 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8 . 7 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月14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 | 川越市大字池辺字新ト山 |
| | 地 番 | 9 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字池辺字新ト山 9 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8 . 7 9 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 28 号
令和 8 年 6 月 22 日受理
令和 8 年 7 月 10 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 | 川越市大字池辺字新ト山 |
| | 地 番 | 9 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字池辺字新ト山 9 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8 . 7 9 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所有して占有している(空き家) ☐ 「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
■隣地居住者	1 本件建物には、居住者が施設に入所して以降、人の出入りはありません。
■特別代理人	1 本件物件は、私が管理しています。 2 現況調査は、裁判所で解錠の上、立ち入って調査して差し支えありません。
■近隣者	1 本件建物に居住していた方が施設に入った後、亡くなったと聞きました。ちなみに、本件建物内で不自然死があったことは聞いたことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を2枚目のとおり所有者が動産を放置した空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番94-2）は、川越市所有の公衆用道路である。
- 4 本件建物について、次のとおり認められた。
 - ① 床全体にゆがみ
 - ② 和室1の天井にカビ（写真⑨）
 - ③ 台所の床に傾き
 - ④ 経年数に応じた老朽化
- 5 本件土地上にスチール製簡易物置（動産）1個が存在するところ、隣地の目的外土地である水路部分に一部またがって置いてあると思われる。
- 6 本件土地上に引込電柱が存在する（写真④）。
- 7 本件土地上に樹木が生い茂っている（写真①～④）。

（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6月22日(月) 13:00-13:15	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、隣地居住者聴取
8年6月23日(火) 9:55-10:00	携帯電話	特別代理人より電話聴取
8年6月26日(金) 10:55-11:00	法務局(川越支局)	現在事項証明書申請
8年7月9日(木) 9:00-9:30	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 近隣者聴取、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させて臨場した。

☒ 令和8年7月9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)

(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。

大字大袋

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。

(6枚目)

登記年月日：昭和50年2月1日

4500039

家屋番号	94~1
建物の所在	川越市大字池辺字新ト山94~1

建各階

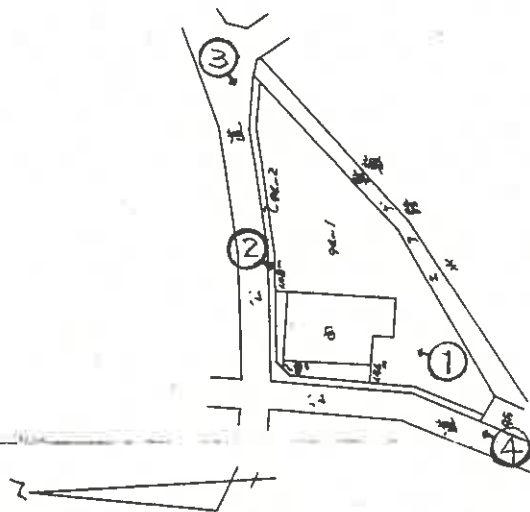
平面図

平面図

S50.2.1

作製年月日	昭和五〇年〇月〇日
作製者	
申請人	

A3判をA4判に縮小



←○(写真撮影位置表示)

床面積
 $\frac{6.37 \times 8.19 = 52.1703}{3.64 \times 1.82 = 6.6248}$
 $\frac{58.7951}{58.7951}$

58.7951

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

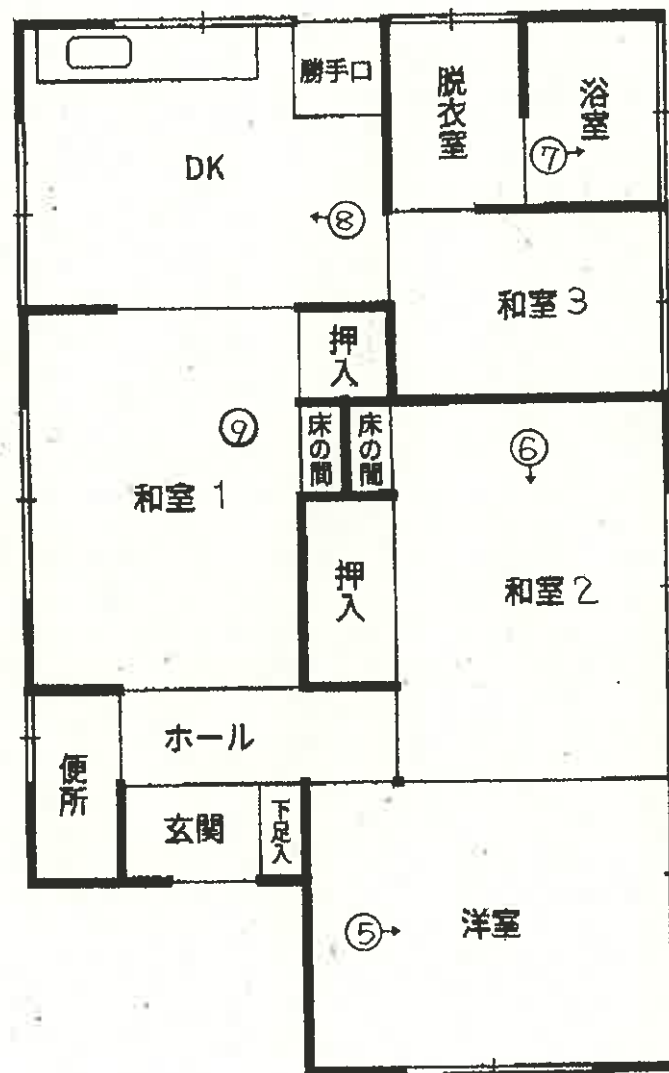
縮尺 1/500

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3日 さいたま地方方法務局川越支局 登記官

(7枚目)

建 物 間 取 図

令和 8 年 (ケ) 第 28 号



←○ (写真撮影位置表示)



①



②

本件建物



③

本件土地



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 8 年（ケ）第 28 号

令和 8 年 7 月 9 日 現地調査

令和 8 年 7 月 14 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

山 口 和 範

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 川越市大字池辺字新ト山 |
| | 地 番 | 9 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字池辺字新ト山 9 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8 . 7 9 平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,910,000 円
物件2（建物）	金 1,810,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 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	
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	西武新宿線「南大塚」駅の北西方約 2.2 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	細街路に住宅等の散在する、周囲に農地や雑種地の多い地域	
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 —
画 地 条 件	地 形 積 状 地 勢 日 照	351.00 m ² 三角地 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	西 4m 舗装市道（7296 号線／建築基準法 42 条 2 項） 北 4m 舗装市道（7305 号線／建築基準法 42 条 2 項） 画地は道路より約 0～0.2m低い	
土地の利用状況等	物件 2 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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○基準建蔽率 70%・基準容積率 160% ○開発許可あり（都市計画法 34 条 10 号ロ（許可当時）に該当（属人性あり） S47.7.6 第 4710260 号 専用住宅） ○建替えの際は都市計画法 42 条 1 項但書の許可を要する（川越市開発指導課より聴取） ○南西端に引込電柱あり。 ○南東側は水路敷に面する。 ○水害リスク（0.5～3m未満）。液状化危険度やや高い。 ○樹木が建物の周りを生い茂っている。	

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）：昭和49年3月26日新築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、一部漆喰、タイル貼り、モルタル塗り 内 壁：繊維壁、合板、漆喰 天 井：敷目張り、ボード貼り 床：畳、カーペット、フロアタイル 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 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	築後約52年経過しており、経年及び使用に基づく汚染、摩滅箇所が見受けられる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○各部屋の床が歪んでいる。 ○西側和室の天井にカビ ○生活雑貨類残置 ○浴室はシャワーなし

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／㎡）	個別格差	地積（㎡）	持分	建付減価	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	27,000	0.81	351.00	$\frac{1}{1}$	0.90	6,910,000

※ 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）

県基準地 川越（県）－25

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 55,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{206} & \div & 27,000 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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である。

◇ 標準化補正 : なし

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 環境（水害リスク）、画地（三角地、角地、要樹木伐採）条件等を考慮した。

オ 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/㎡)	現況延床面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	200,000	58.79	0.01	120,000

ウ 現価率

経過年数 52年 経済的残存耐用年数 1年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 70%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}}{(\text{経過年数 } 52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年})} \\ &\times (1 - 0.70) \div 0.01 \end{aligned}$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	6,910,000	0.40	法定地上権	2,760,000

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	6,910,000	－ 2,760,000		1.00	0.7	2,910,000
2	120,000	＋ 2,760,000	1.0	0.90	0.7	1,810,000
一括価格（合計）						4,720,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 動産類の存在

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

県基準地の標準価格【 川越（県）－25 】

所 在 : 大字大袋字前畑 175 番 8

価 格 : 55,000 円／㎡

位 置 : 西武新宿線「南大塚」駅約 2 km（道路距離）

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 205 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス

接 面 街 路 : 西 5.7m 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 : 周辺に農地等も多く見られる郊外の一般住宅地域

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
- 5 建物間取図
- 6 現況写真（正本のみ）

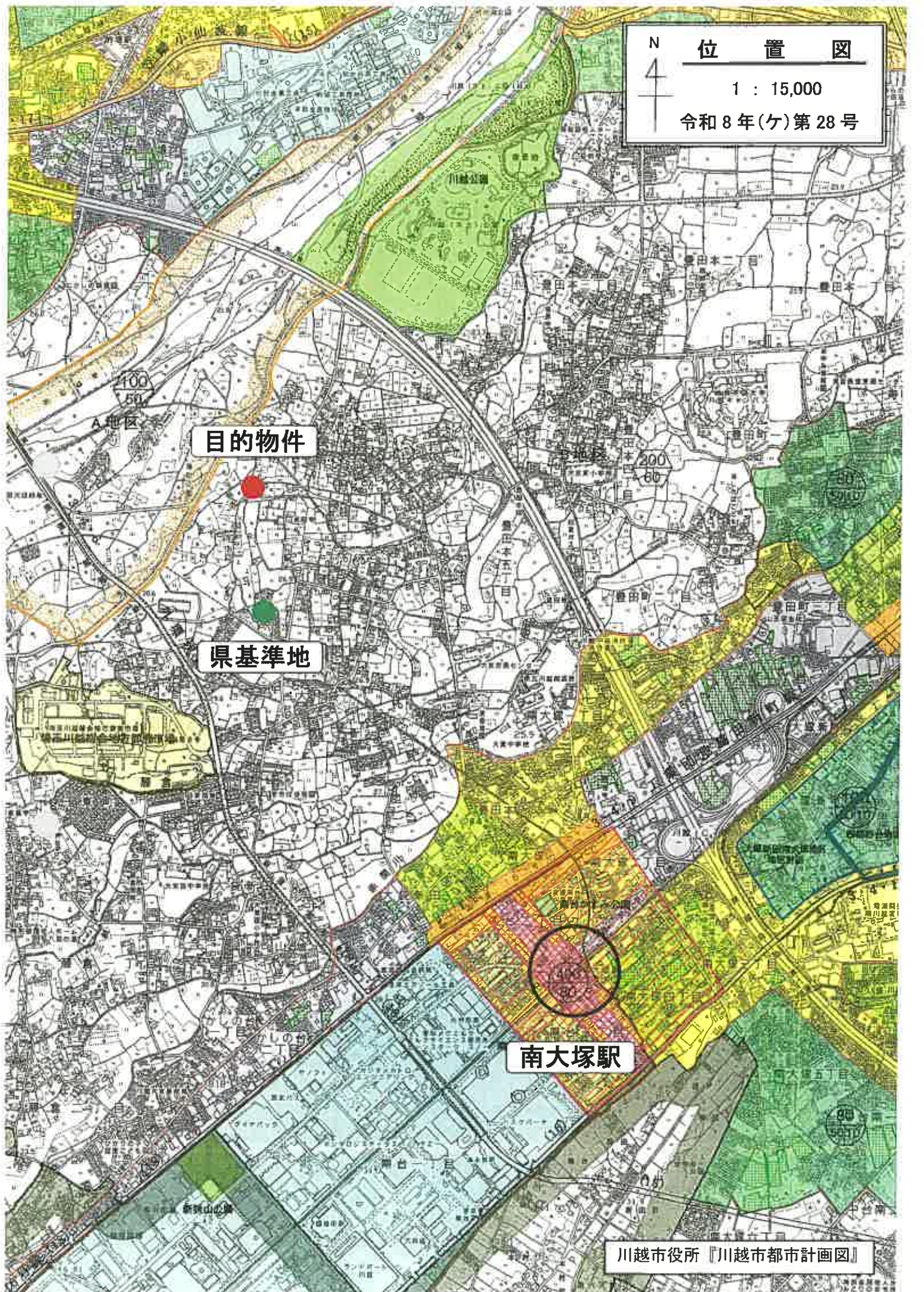
以 上

位置図

N
↑

1 : 15,000

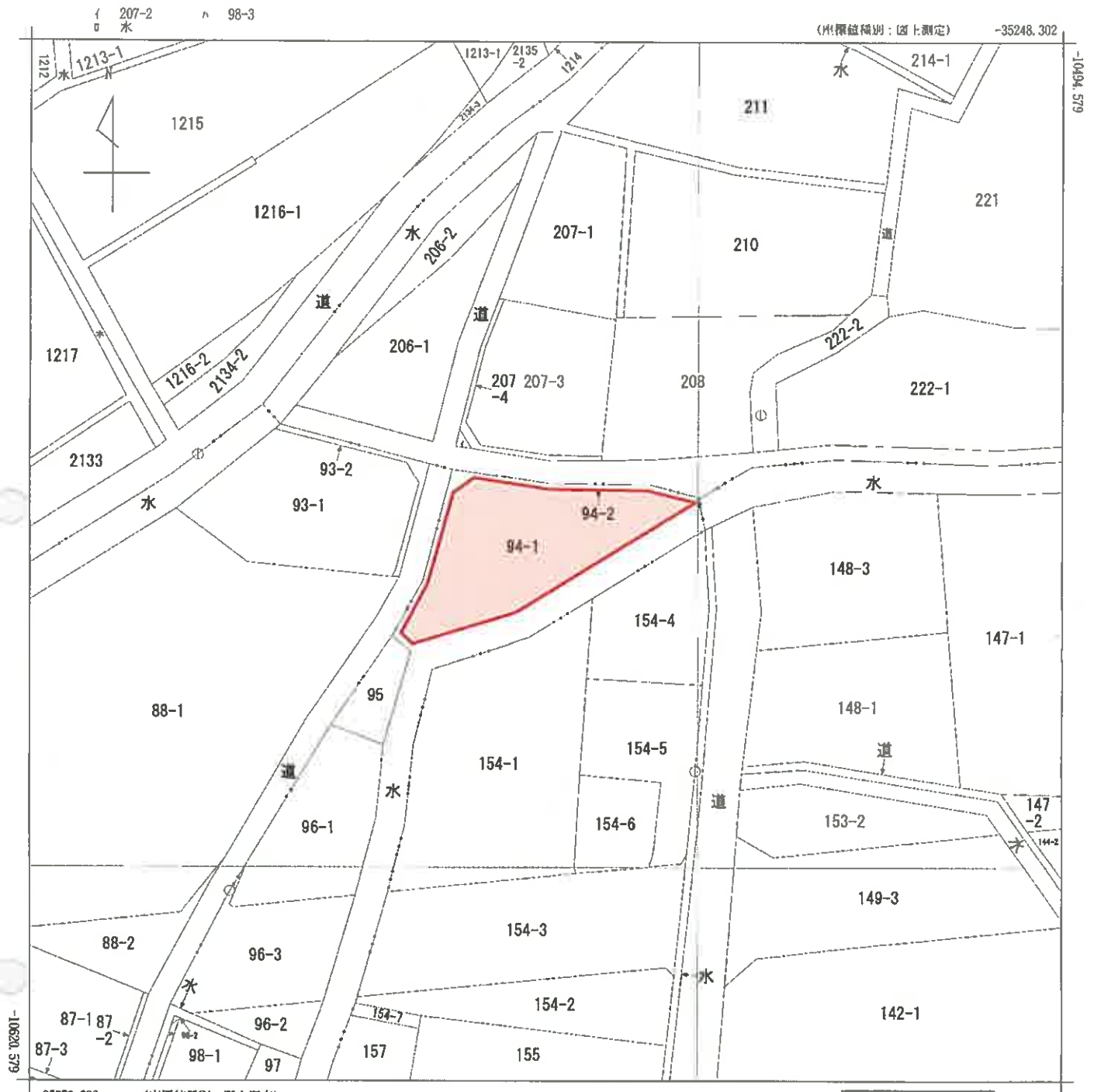
令和 8 年(ㄗ)第 28 号



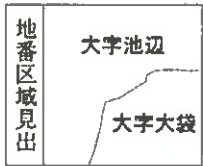
目的物件

県基準地

南大塚駅



(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(touhokutaiheiyoku2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	川越市大字池辺字新ト山					地番	94番1			
出力尺	1/500	精度区	甲三	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					備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：昭和30年2月1日

4500039

家屋番号	944-1
建物の所在	川崎市大田区池田町1-1-1

建築物平面図



床面積

$$\begin{aligned} 6.37 \times 3.17 &= 20.173 \\ 3.64 \times 1.82 &= 6.6248 \\ \hline &26.7978 \end{aligned}$$

$$58.79 \text{ m}^2$$

作 業 年 月 日
昭和五〇年 月 日

作業員

作業員

縮 尺 1/500

(例)市土地家屋調査士会印

縮 尺 1/500

これは図面に記載されている内容の証明として提出するもの
市と市との関係

UCD-Y

A3をA4に縮小

登記簿番号：4500039

建 物 間 取 図

令和 8 年（ケ）第 28 号

