

# 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月21日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清水 智彦

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 7年 6月 5日から<br>令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで                                                                                     |                                          |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年 6月19日 午前10時00分<br>さいたま地方裁判所川越支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年 7月 3日 午前10時00分<br>さいたま地方裁判所川越支部    |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年 6月23日 午前10時00分から<br>令和 7年 6月27日 午後 4時00分まで                                                                            |                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7年 5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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 7,820,000<br>6,256,000 | 一括       | 1,564,000  | 53,667   | 12,040   |
| 1    | 2,080,000              |          |            |          |          |
| 2    | 80,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 5,660,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 ふじみ野市上福岡六丁目  
 地 番 1 1 6 7 番 3 2  
 地 目 宅地  
 地 積 4 9 . 7 8 平方メートル
  
- 2 所 在 ふじみ野市上福岡六丁目  
 地 番 1 1 6 7 番 4 6  
 地 目 宅地  
 地 積 1 3 . 4 5 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 公衆用道路
  
- 3 所 在 ふじみ野市上福岡六丁目 1 1 6 7 番地 3 2  
 家屋 番号 1 1 6 7 番 3 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺 3 階建  
 床 面 積
 

|     |                  |
|-----|------------------|
| 1 階 | 2 4 . 6 5 平方メートル |
| 2 階 | 2 6 . 0 2 平方メートル |
| 3 階 | 2 4 . 7 8 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月10日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1】

隣地(地番1167番41, 同42)との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件建物の上下水道管が, 上記隣地を利用している可能性がある。

《 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 ふじみ野市上福岡六丁目  
 地 番 1167番32  
 地 目 宅地  
 地 積 49.78平方メートル
  
- 2 所 在 ふじみ野市上福岡六丁目  
 地 番 1167番46  
 地 目 宅地  
 地 積 13.45平方メートル  
 (現況)  
 地 目 公衆用道路
  
- 3 所 在 ふじみ野市上福岡六丁目 1167番地32  
 家屋 番号 1167番32  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺3階建  
 床 面 積
 

|    |             |
|----|-------------|
| 1階 | 24.65平方メートル |
| 2階 | 26.02平方メートル |
| 3階 | 24.78平方メートル |



令和6年(ケ)第162号  
令和6年12月13日受理  
令和7年1月27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   | ふじみ野市上福岡六丁目                                                       |
|   | 地 番   | 1 1 6 7 番 3 2                                                     |
|   | 地 目   | 宅地                                                                |
|   | 地 積   | 4 9 . 7 8 平方メートル                                                  |
| 2 | 所 在   | ふじみ野市上福岡六丁目                                                       |
|   | 地 番   | 1 1 6 7 番 4 6                                                     |
|   | 地 目   | 宅地                                                                |
|   | 地 積   | 1 3 . 4 5 平方メートル                                                  |
| 3 | 所 在   | ふじみ野市上福岡六丁目 1 1 6 7 番地 3 2                                        |
|   | 家屋 番号 | 1 1 6 7 番 3 2                                                     |
|   | 種 類   | 居宅                                                                |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建                                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 2 4 . 6 5 平方メートル<br>2階 2 6 . 0 2 平方メートル<br>3階 2 4 . 7 8 平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 住居表示           | ふじみ野市上福岡六丁目7番4号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 土地             | 物件1, 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類:</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">構造:</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">床面積:</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em; margin: 0 5px;">{</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">年( )第</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">号</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em; margin: 0 5px;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">年</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">月</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">日</div> </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

## その他の事項

### ■本件土地について

- 1 物件1土地と1167番41, 同42の両土地は一体となっている。なお, 境界を示す杭等が確認できなかった。
- 2 本件建物の上下水道管が, 上記の両目的外土地を利用している可能性がある。
- 3 物件1土地上に債務者兼所有者が設置した看板がある。
- 4 物件1と接する1167番38, 同39の両土地は, いずれも民有地であり, 現況は公衆用道路である。

### ■本件建物について

- 1 写真14, 15のとおり, 階段の壁に亀裂がある。
- 2 写真12, 13のとおり, 壁に損傷がある。

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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ■債務者兼所有者及び同居者     | <p>1 本件建物は、債務者兼所有者が家族とともに住居として使用しています。本件建物について、法人や他人が使用している部分はありません。</p> <p>2 本件建物について、雨漏りはありません。傾きを感じたこともありません。</p> <p>3 本件建物内で犬や猫は飼っていません。</p> <p>4 本件建物の室内の壁に傷みがあります。</p> <p>5 物件1，2土地について、境界の争いはありません。</p> <p>6 物件1と接する1167番41，同番42の土地との間にはフェンス等はありません。以前からこのような形状でした。</p> <p>7 物件1土地上に看板があります。看板の所有者は債務者兼所有者です。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |

(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

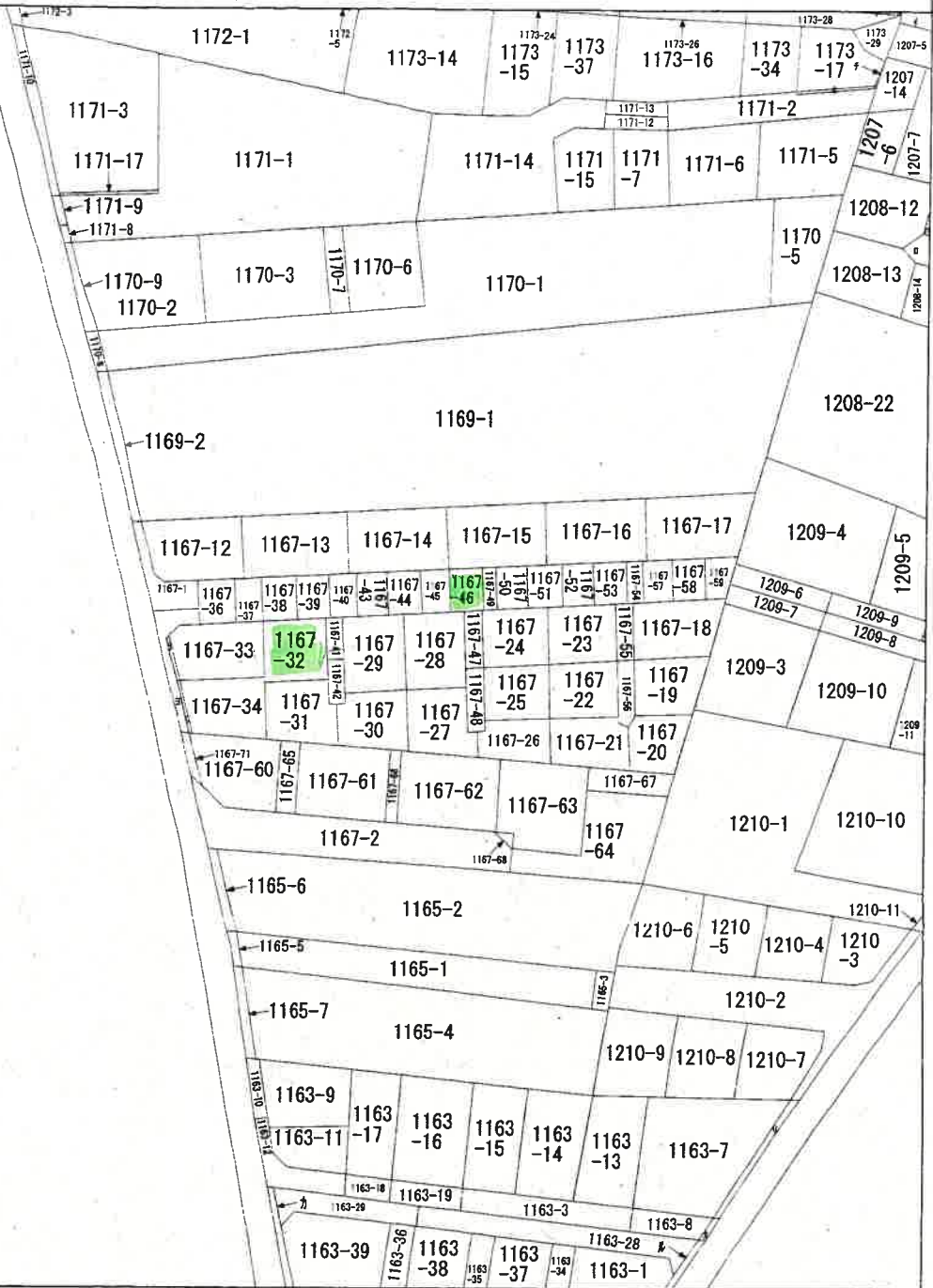
- 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

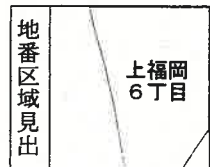
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                               | 調 査 の 場 所 等       | 調 査 の 方 法 等                       |
| 6年12月20日 (金)<br>11:40-12:00                                                                                                                                                                                                                                                             | 目的物件所在地           | 目的物件特定, 債務者兼所有者の同居者から聴取           |
| 7年1月9日 (木)<br>11:15-11:20                                                                                                                                                                                                                                                               | 執行官室              | 債務者兼所有者から電話聴取                     |
| 7年1月23日 (木)<br>15:20-15:30                                                                                                                                                                                                                                                              | さいたま地方法務局川<br>越支局 | 接道について調査                          |
| 7年1月24日 (金)<br>10:00-10:30                                                                                                                                                                                                                                                              | 目的物件所在地           | 債務者兼所有者の同居者立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                   |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |                   |                                   |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 1207-15 1208-1  
ロ 1208-11 1209-1  
ハ 1171-11 1173-1  
ニ 1173-27 1173-36  
ホ 1163-20 1163-23  
ヘ 1163-25



(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   | 所在地   | ふじみ野市上福岡六丁目 |  |         |           | 地番 | 1167番32  |      |    |           |
| 出力縮   | 1/500 | 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 |       |             |  |         | 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。

A3判をA4判に縮小

令和6年10月23日

さいたま地方法務局川越支局

地図整理番号：M16805

登記官

(1/2)

(7枚目)

5502947

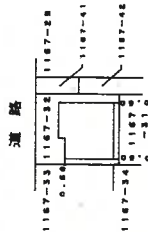
各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

家屋番号 1167-32

建物の所在 上福岡市上福岡6丁目1167番地32

ふじみ野市



単位：m

単位：m

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

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。

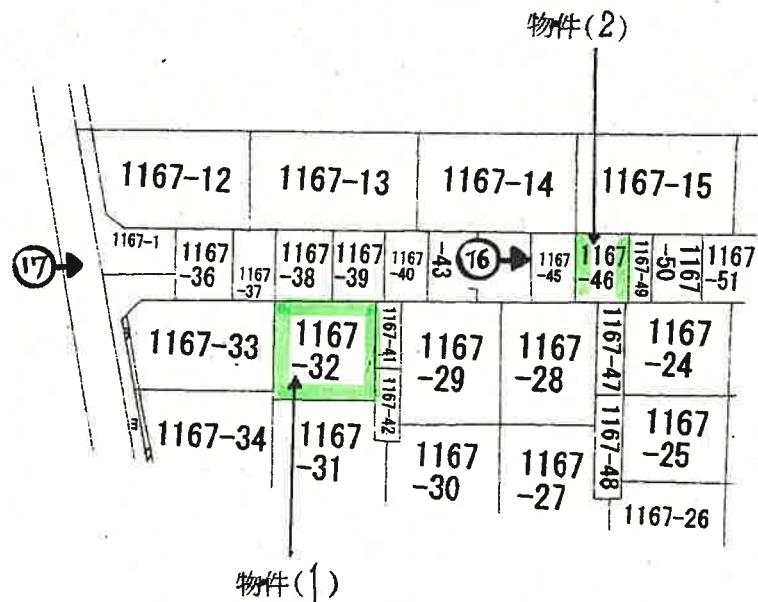
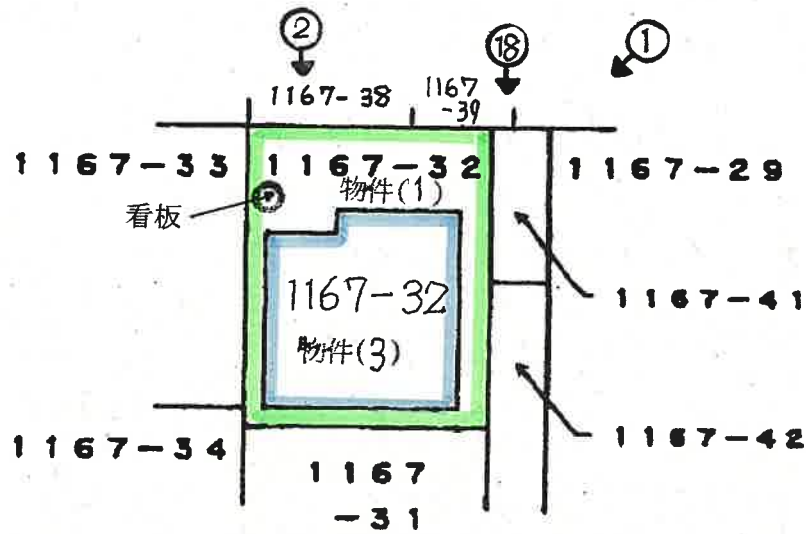
令和6年10月23日

さいたま地方支務局川越支局

登記官

# 土地建物位置関係図

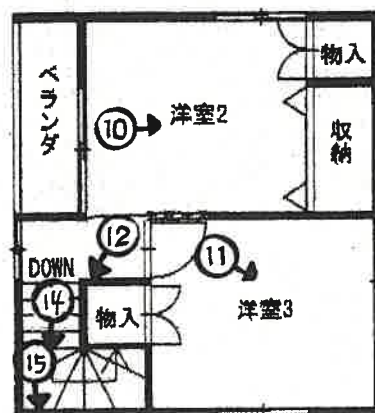
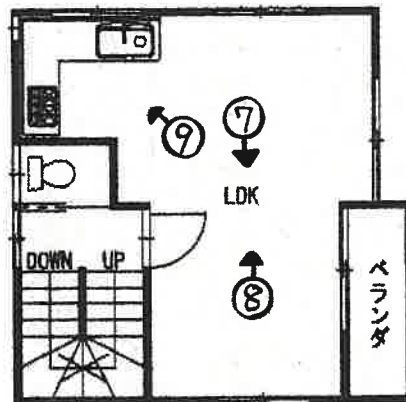
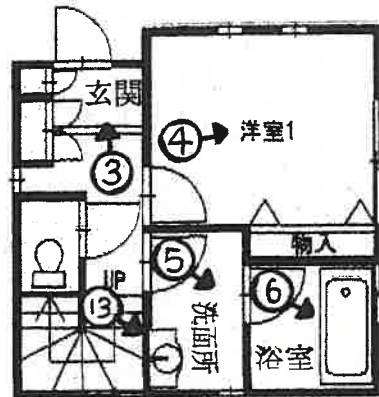
(写真撮影位置 ① )



( 9 枚目 )

# 建物見取図

(写真位置○→)

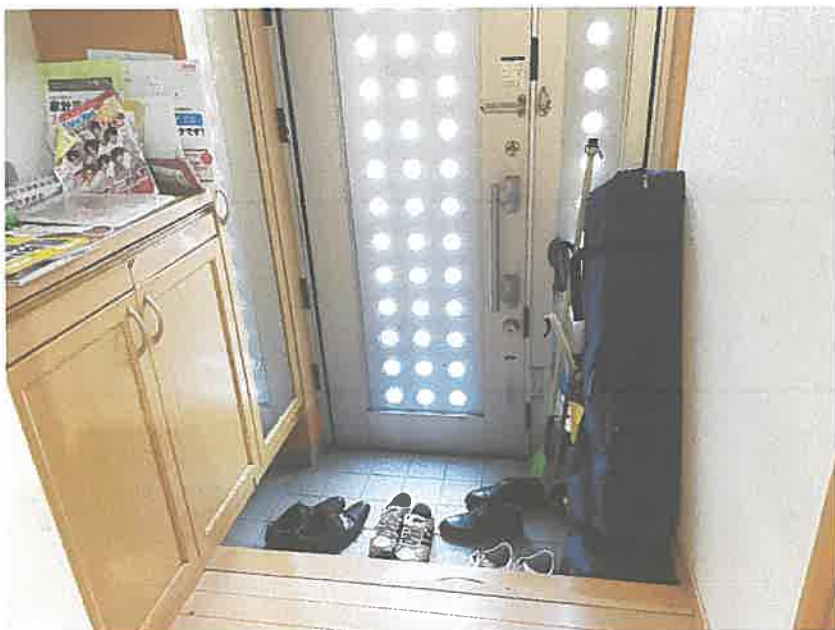




①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



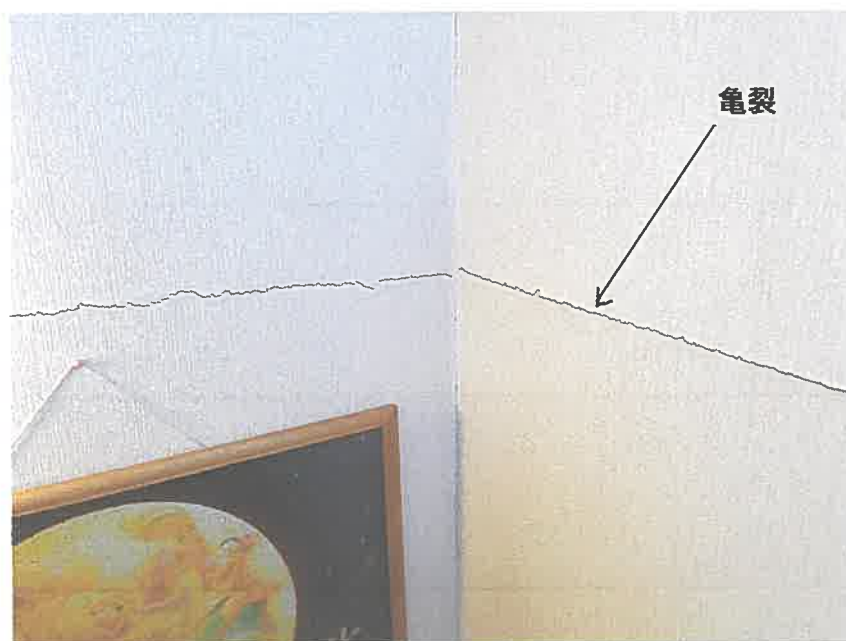
⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧

└ 目的外土地(1167番41)  
( 16 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 1 6 2 号  
令和 7 年 1 月 24 日 現地調査  
令和 7 年 1 月 27 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   | ふじみ野市上福岡六丁目                                        |
|   | 地 番   | 1167番32                                            |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 49.78平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | ふじみ野市上福岡六丁目                                        |
|   | 地 番   | 1167番46                                            |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 13.45平方メートル                                        |
| 3 | 所 在   | ふじみ野市上福岡六丁目 1167番地32                               |
|   | 家屋 番号 | 1167番32                                            |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建                                         |
|   | 床 面 積 | 1階 24.65平方メートル<br>2階 26.02平方メートル<br>3階 24.78平方メートル |



## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格 (合 計) |               |
|---------------|---------------|
| 金 7,820,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 2,080,000 円 |
| 物件2 (土地)      | 金 80,000 円    |
| _____         | _____         |
| _____         | _____         |
| 物件3 (建物)      | 金 5,660,000 円 |

- ① 一括価格は、物件1乃至3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり |          |
| 2    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           |              | 地目：公衆用道路 |
| 3    | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>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・2）

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                               |                                                          |     |    |         |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----|----|---------|
| 位 置 ・ 交 通                                                                | 東武東上線 上福岡駅 南西方 約550m（道路距離）に位置している。                                                                                                                                                                            |                                                          |     |    |         |
| 付 近 の 状 況                                                                | 小規模住宅が建て込む住宅地域                                                                                                                                                                                                |                                                          |     |    |         |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>〔道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考 慮 し な い<br>一 般 的 な 規 制〕 | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                 | 市街化区域                                                    |     |    |         |
|                                                                          |                                                                                                                                                                                                               | 第2種中高層住居専用地域                                             |     |    |         |
|                                                                          |                                                                                                                                                                                                               | 60%                                                      |     |    |         |
|                                                                          |                                                                                                                                                                                                               | 200%                                                     |     |    |         |
|                                                                          |                                                                                                                                                                                                               | なし                                                       |     |    |         |
|                                                                          |                                                                                                                                                                                                               | なし                                                       |     |    |         |
| 画 地 条 件 等<br>（規模、形状等）                                                    | 規 模                                                                                                                                                                                                           | 49.78 m <sup>2</sup> （物件1）<br>13.45 m <sup>2</sup> （物件2） |     |    |         |
|                                                                          | 形 状                                                                                                                                                                                                           | ほぼ長方形（有効宅地）                                              |     |    |         |
|                                                                          | 地 勢                                                                                                                                                                                                           | 敷地内は平坦                                                   |     |    |         |
|                                                                          | そ の 他                                                                                                                                                                                                         | なし                                                       |     |    |         |
| 接 面 道 路                                                                  | 方位                                                                                                                                                                                                            | 幅員                                                       | 種別  | 接面 | 建築基準法   |
|                                                                          | 北                                                                                                                                                                                                             | 約4m                                                      | 私道  | 等高 | 42条1項5号 |
|                                                                          |                                                                                                                                                                                                               |                                                          | 未舗装 |    |         |
| 土 地 の 利 用 状 況                                                            | 物件1は物件3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                                                                                                                                                                                                           | 有                                                        |     |    |         |
|                                                                          | 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. 物件1は有効宅地で物件2は私道を構成している。<br>b. 物件1の東側件外隣地下を上下水道管が通過している可能性がある。<br>c. 接面する私道は位置指定道路<br>昭和37年10月17日指定 No.288 4.0×60.0m。<br>d. ハザードマップによる浸水想定0m。<br>e. 物件1の東方約50m付近に都市計画道路3・5・47昭和通り線<br>幅員12mが予定されているが計画決定段階。 |                                                          |     |    |         |

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

| 区 分                  | 主である建物                                      |                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数等 | 建築年月日（登記記載）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数            | 平成17年8月9日 新築<br>約 19年<br>約 11年                                                                    |
| 仕 様                  | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備 | 木造<br>スレート葺<br>サイディングボード<br>クロス貼<br>クロス貼<br>フローリング、長尺ビニールシート等<br>電気、ガス、給排水設備等<br><br>○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                                                                                                |
| 保守管理の状況              | 劣る                                          |                                                                                                   |
| 建物の利用状況              | 現況調査報告書のとおり                                 |                                                                                                   |
| 特記事項                 | a. 経年以上の摩耗と汚損を視認した。                         |                                                                                                   |

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・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格（円／㎡） | 個別<br>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        | 180,000     | 0.829    | 49.78 | $\frac{1}{1}$ | 1.00   | 7,430,000 |
| 2        | 180,000     | 0.050    | 13.45 | $\frac{1}{1}$ | 1.00   | 120,000   |
| —        | —           | —        | —     | —             | —      | —         |
| —        | —           | —        | —     | —             | —      | —         |
| —        | —           | —        | —     | —             | —      | —         |
| 合計       | —           | —        | —     | —             | —      | 7,550,000 |

※ 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）  
公示地 ふじみ野－8

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $199,000 \text{ 円／㎡} \times \frac{103.5}{100} \times \frac{100}{101.5} \times \frac{100}{112.7} \div 180,000 \text{ 円／㎡}$

|           |                           |    |
|-----------|---------------------------|----|
| 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   |    |
| 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、共有私道、行止り、未舗装、上下水道管配置 |    |
| 建 付 減 価   | 建物と敷地との適応の状態を考慮           | 0% |

## ② 物件 3（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<br>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     |
| 3        | 185,000    | 75.45     | 0.26 | 3,630,000 |
| —        | —          | —         | —    | —         |
| 合 計      |            |           |      | 3,630,000 |

ウ 現価率 … 物件 3

経過年数 19年 経済的残存耐用年数 11年  
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 11\text{年}}{(\text{経過年数 } 19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 11\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.26$$

## 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<br>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        | 7,430,000 | 1.0 | 0.60     | 法定地上権 | 4,460,000   |
| —        | —         | —   | —        | —     | —           |
|          |           |     |          |       | 4,460,000   |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>（円） | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算（円） | 占有減価修正     | 市場性<br>修正 | 競売<br>市場修正 | 評価額（円）      |
|-----------------|----------------|------------------------|------------|-----------|------------|-------------|
|                 | ア              | イ                      | ウ          | エ         | オ          | (ア±イ)×ウ×エ×オ |
| 1               | 7,430,000      | ▲ 4,460,000            |            | 1.00      | 0.7        | 2,080,000   |
| 2               | 120,000        | 0                      |            | 1.00      | 0.7        | 80,000      |
| —               | —              | —                      |            | —         | —          | —           |
| 3               | 3,630,000      | + 4,460,000            | 1.0 - 0.00 | 1.00      | 0.7        | 5,660,000   |
| 一 括 価 格 （ 合 計 ） |                |                        |            |           |            | 7,820,000   |

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : なし

修正率 : 1.00

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 ふじみ野ー8  
所 在 : 西2丁目5888番9「西2ー13ー6」  
価 格 : 199,000 円/㎡  
位 置 : 東武東上線 上福岡駅 750m (道路距離)  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 148㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 道 路 : 北西 4m 市道  
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート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

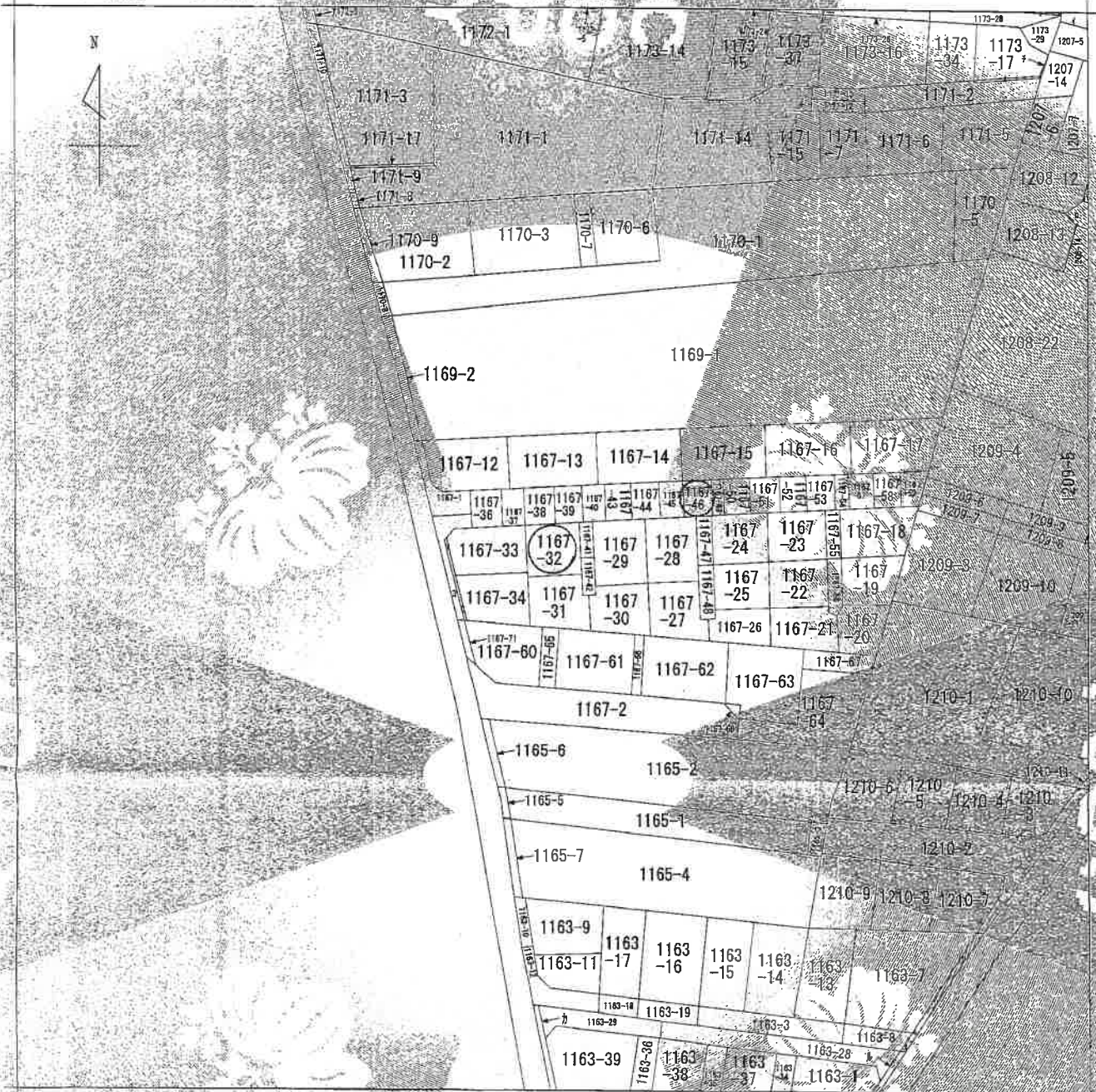


1 : 7,200 相当

地図上の1センチは 約 72 メートル

6-ケ-162位置図  
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25

1207-15 1208-11 1171-11 1173-22 1163-24 1163-25  
1208-1 1209-1 1173-1 1173-35 1163-23



(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  
産  
区  
域  
見  
出  
上福岡  
6丁目

|              |       |  |            |                   |                      |          |  |         |     |            |  |
|--------------|-------|--|------------|-------------------|----------------------|----------|--|---------|-----|------------|--|
| 請求<br>部分     | 所 在   |  |            | ふし野市上福岡六丁目        |                      | 地 番      |  | 1167番32 |     |            |  |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/500 |  | 精 度<br>区 分 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | 分 類                  | 地図に準ずる図面 |  |         | 種 類 | 国土総合図解地図   |  |
| 作 成<br>年 月 日 |       |  |            |                   | 補 付<br>年 月 日<br>(原図) |          |  |         |     | 補 記<br>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。

令和6年10月23日

さいたま地方検察庁 さいたま地方検察庁 さいたま地方検察庁

地図整理番号: M16805

登記官

(1/2)

A3→A4縮小

6 - ケ - 162公図

登記年月日：平成17年3月18日

5502847

各階平面図

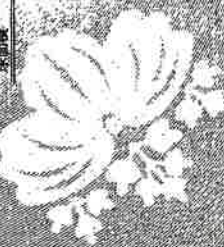
建物各階平面図

家屋番号

1167-30

建物所在地  
札幌市東区南一条1丁目1番1号（地番）

所在地  
札幌市東区南一条1丁目1番1号（地番）



作製者

増設

申請人

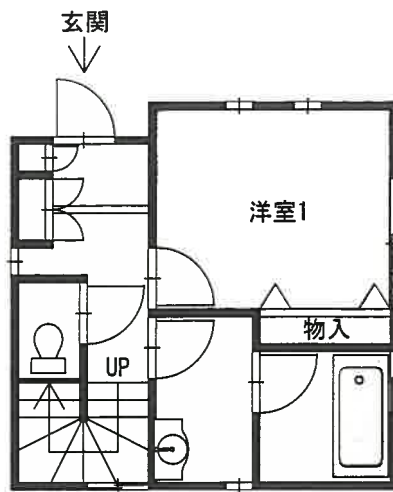
増設

1/500

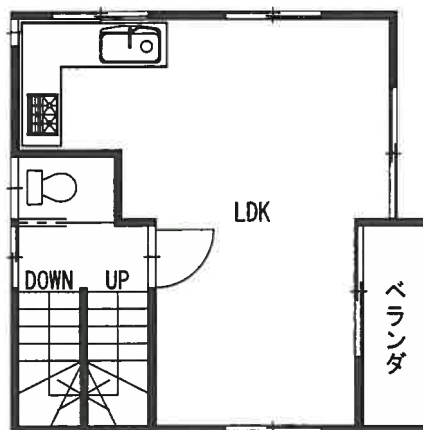
これは図面に記載されている内容が正確であることを  
令和6年10月23日 札幌市東区南一条1丁目1番1号（地番）  
6-ケ-162建物図面

A3→A4縮小

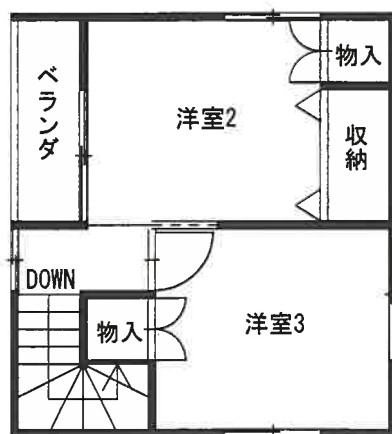
地図整理番号：M16806



1 階平面図



2 階平面図



3 階平面図

