

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月13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 7年 9月 4日から 令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月18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 7年10月 2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 7年 9月22日 午前10時00分から 令和 7年 9月26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 7年 8月13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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,140,000 1,712,000	一括	428,000	36,607	0
1	1,010,000				
2	50,000				
3	1,080,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 狭山市大字南入曽字故戦場
 地 番 1037番22
 地 目 宅地
 地 積 111.65平方メートル

2 所 在 狭山市大字南入曽字故戦場
 地 番 1037番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 510平方メートル

持分498分の25

3 所 在 狭山市大字南入曽字故戦場 1037番地22
 家屋 番号 1037番22
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 57.81平方メートル
 2階 57.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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1～3】

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

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。）



物 件 目 録

1 所 在 狭山市大字南入曾字故戦場

地 番 1037番22

地 目 宅地

地 積 111.65平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 狭山市大字南入曾字故戦場

地 番 1037番2

地 目 公衆用道路

地 積 510平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分498分の25

3 所 在 狭山市大字南入曾字故戦場 1037番地22

家屋 番号 1037番22

種 類 居宅

構 造 木・鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 57.81平方メートル

2階 57.81平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和 7年(ケ)第 17号
令和 7年 4月16日受理
令和 7年 5月 9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 狭山市大字南入曾字故戦場
地 番 1037番22
地 目 宅地
地 積 111.65平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 狭山市大字南入曾字故戦場
地 番 1037番2
地 目 公衆用道路
地 積 510平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分498分の25

- 3 所 在 狭山市大字南入曾字故戦場 1037番地22
家屋 番号 1037番22
種 類 居宅
構 造 木・鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 57.81平方メートル
2階 57.81平方メートル

所有者 亡A相続財産

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、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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 上記の者が物件1の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		
建物	物件3	
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 種類: ☐ ある 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 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
■近隣者	1 本件建物は、1年前に私たちが引っ越してきたときには、既に誰も住んでいませんでした。
■B (相続財産清算人)	1 本件物件は、私が管理しています。 2 本件建物内で、事故や不自然死はありません。 3 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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 本件建物について、次のとおり認められた。
 - ① 全体的に床がブカブカであり、床が抜けそうな箇所がある。
 - ② 1階和室の天井にシミ（写真④）
 - ③ 1階LDKのシンクが手前に傾いている（写真⑥）。
 - ④ 1階LDKの天井の一部が剥がれている（写真⑦）。
 - ⑤ バルコニー下部の一部に穴が開いている（写真⑨）。
 - ⑥ 屋上に上がる鉄製の階段が腐食し、かつ、一部抜けそうな箇所があるため（写真⑩）、屋上は確認できなかった。
 - ⑦ 経年数に応じた老朽化
- 4 本件建物内には、かなりの量の目的外動産が存在する。
- 5 本件物件南側及び西側は、雑木林である（写真⑪）。
- 6 現況調査時に本件物件上空を飛んでいる航空機の音がかなりうるさく感じられた。
- 7 本件物件付近に墓地が存在する。

(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
7年4月17日(木) 15:10-15:25	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、近隣者聴取
7年4月21日(月) 15:20-15:25	執行官室	相続財産精算人(B)より電話聴取
7年5月8日(木) 13:55-14:15	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

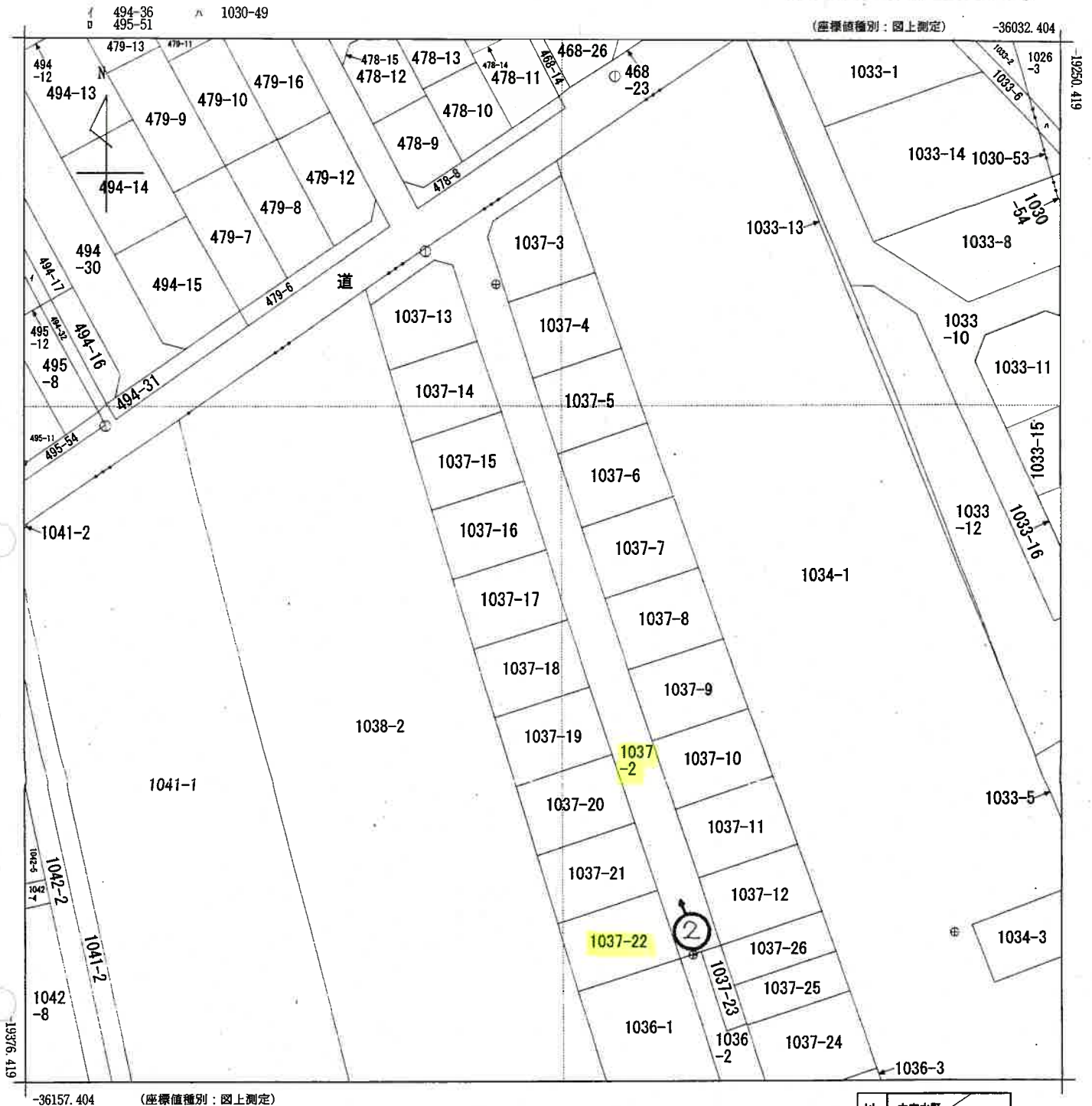
■ 令和7年5月8日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。
なお、目的物件は不在であったが、解錠の必要がなかったため、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 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。

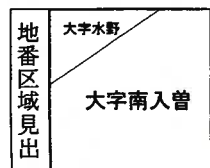
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



←○(写真撮影位置表示)

請求部	所在	狭山市大字南入曾字故戦場					地番	1037番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	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		

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7年1月22日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M25491

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和54年8月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月22日 さいたま地方支務局所沢支局

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

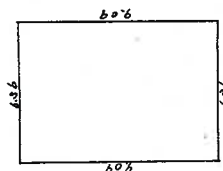
昭和五十四年八月二十八日

建物図面 各階平面図 554.8.28

家屋番号 1037~22

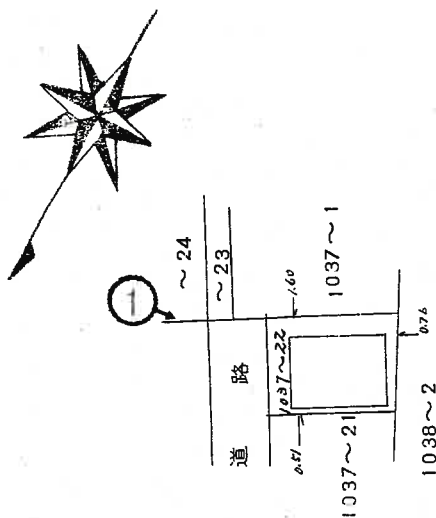
建物の所在 狭山市大字南入曽字故戦場1037番地22

1511471 各階平面図



1・2階同型面積

$$6.36 \times 9.09 = 57.8124 \text{ m}^2$$



←○(写真撮影位置表示)

縮尺 1/500

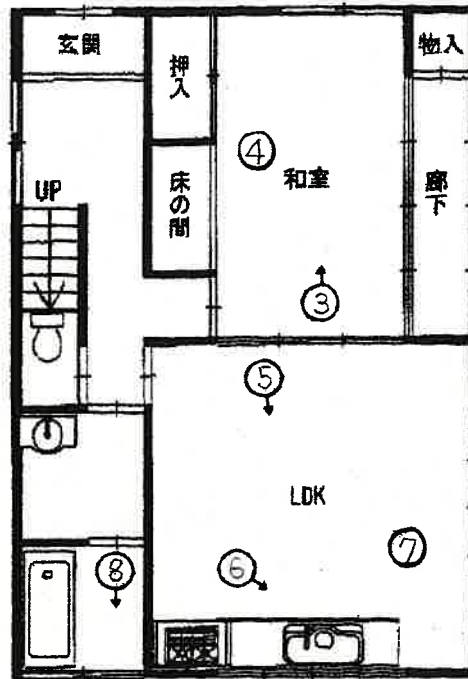
申請人

縮尺 1/250

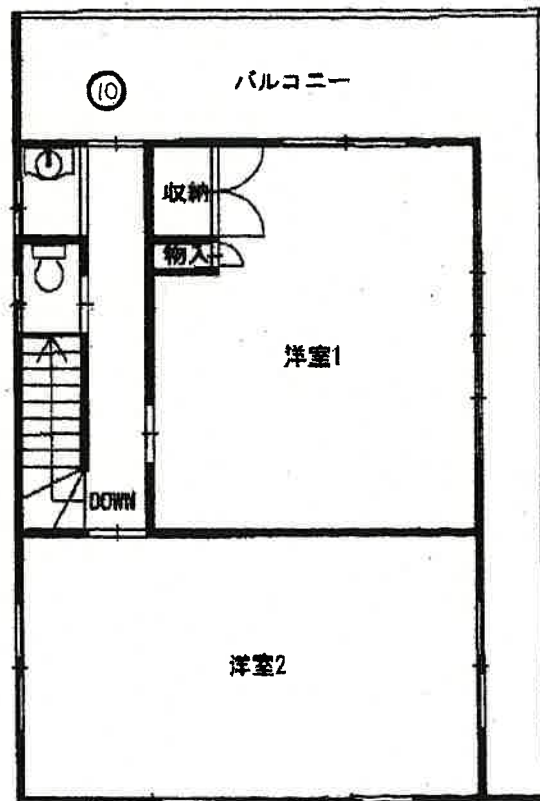
作製者

建物間取図

⑨



1 階平面図



2 階平面図

←○(写真撮影位置表示)

(8 枚目)



①



②

物件 2



③



④

シミ



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

穴



⑩

底が抜けそうな箇所



⑪

令和 7 年 (ケ) 第 0 1 7 号
令和 7 年 5 月 8 日 現地調査
令和 7 年 5 月 12 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 ㊞

物 件 目 録

1 所 在 狭山市大字南入曽字故戦場
地 番 1037番22
地 目 宅地
地 積 111.65平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 狭山市大字南入曽字故戦場
地 番 1037番2
地 目 公衆用道路
地 積 510平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分498分の25

3 所 在 狭山市大字南入曽字故戦場 1037番地22
家屋 番号 1037番22
種 類 居宅
構 造 木・鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 57.81平方メートル
2階 57.81平方メートル

所有者 亡A相続財産



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 2,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,010,000 円
物件2 (土地)	金 50,000 円
_____	_____
_____	_____
物件3 (建物)	金 1,080,000 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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 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	西武新宿線 入曽駅 南東方 約1,100m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	中小規模住宅が建て込む既存の住宅地域				
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			
		なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模	111.65 m ² （物件1） 510.00 m ² （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	航空法49条 水平表面			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	北東	約5m	私道	等高	42条1項5号
			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	なし			
	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。 b. 宅地立地基準は都市計画法34条11号。 市条例3条2項により「既存の集落」。 市条例規則5条1号により区域区分前の宅地。 c. 接面する私道は位置指定道路。現況は対象地付近で行止り。 昭和45年2月27日指定 No. 145 5.0×332.20m。 d. ハザードマップによる浸水想定0m。 e. 航空機騒音がある。 f. 市街化調整区域内に位置するため再建築時は行政機関との協議を要す。				

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 経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和54年8月16日 新築 約 46年 約 1年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木・鉄骨造 陸屋根 吹付タイル、モルタル塗 クロス貼 クロス貼 板貼、長尺ビニールシート等 電気、ガス、給排水設備等 ○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。 b. 室内でペットを飼育していた形跡がある。 c. 補修及び修復は非常に困難。	

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 番号	標準画地価格（円／㎡）	個別 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	58,300	0.985	111.65	$\frac{1}{1}$	0.90	5,770,000
2	58,300	0.050	510.00	$\frac{25}{498}$	1.00	70,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	5,840,000

※ 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 狭山－16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

108,000 円／㎡ $\times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{104.5} \times \frac{100}{177.3} \div$ 58,300 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	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

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 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	165,000	115.62	0.01	190,000
—	—	—	—	—
合 計				190,000

ウ 現価率 … 物件 3

経過年数 46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） 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - 0.30) = 0.01$$

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 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	5,770,000	1.0	0.50	法定地上権	2,890,000
—	—	—	—	—	—
					2,890,000

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	5,770,000	▲ 2,890,000		0.50	0.7	1,010,000
2	70,000	0		1.00	0.7	50,000
—	—	—		—	—	—
3	190,000	+ 2,890,000	1.0 - 0.00	0.50	0.7	1,080,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						2,140,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : 専用住宅としての選好性劣後 ▲ 50 修正率 : 0.50

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 狭山－16
所在 : 大字水野字月見野545番33外
価格 : 108,000 円/㎡
位置 : 西武新宿線 入曽駅 1,200m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 南西 4.5m 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 80%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

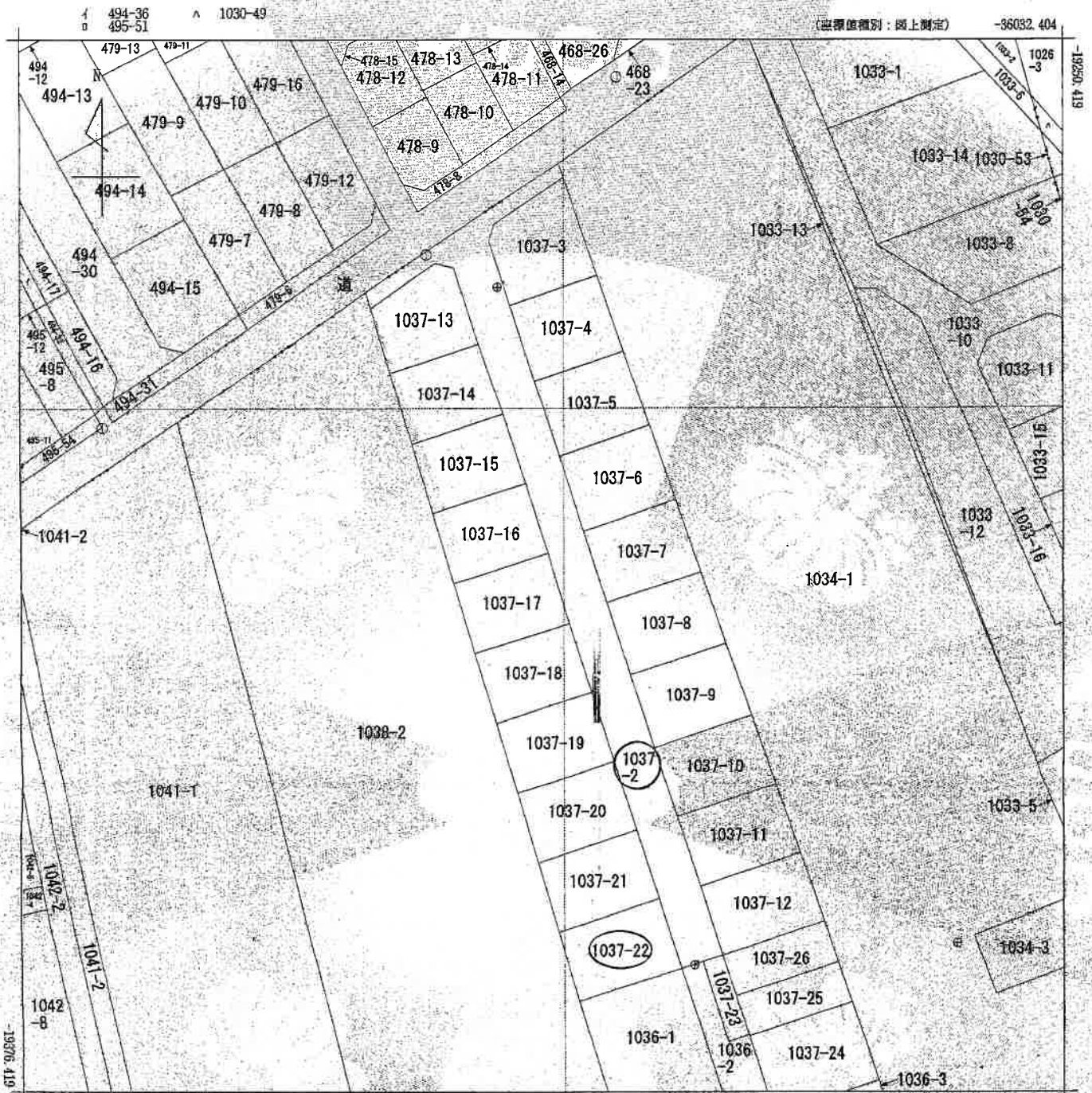
第7 付属資料の表示

- 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



7-ケ-017位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (toubokutaiheiyounoki2011.par) による修正がされています。

請求部	所在	狭山市大字南入曾字故戦場				地番	1037番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			
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。

令和7年1月22日
 さいたま地方法務局所沢支局
 登記官



A3→A4縮小
 7-ケ-017公図

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7年1月22日 さいたま地方法務局所沢支局

效記實

A3→A4縮小

第五卷

面圖
面圖
物階
建各

1037~22

御山古子字南入曾字故戦場1037番地22

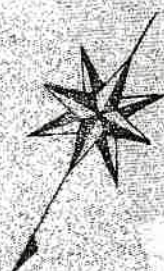
1511471 各階平面図

吳昌碩

建物の所在



1. 2階同型面積

$$6.36 \times 9.09 = 57.8124 \text{ m}^2$$


想

~ 24

0971-

1037~1

1037~21

1.038~2

500

人譜

一
以

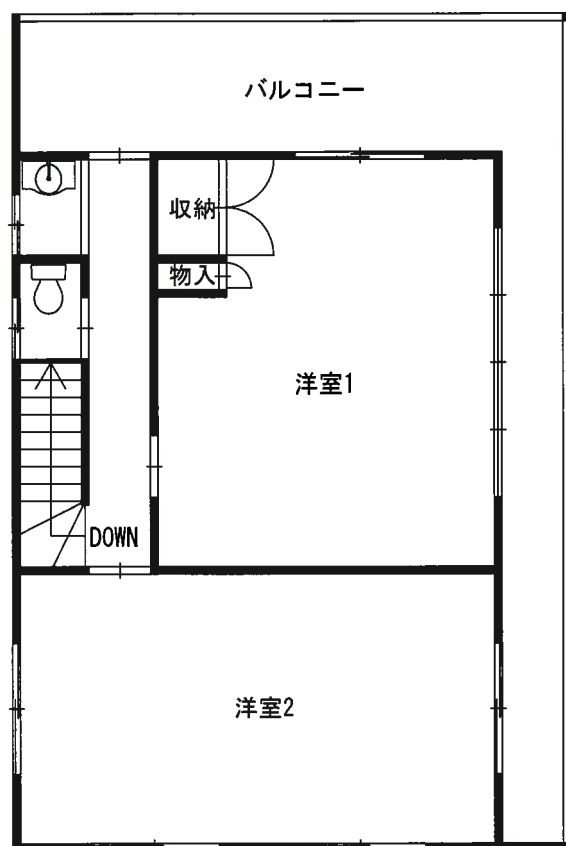
12

土庫圖書公司
作製者

（第五十卷）



1 階平面図



2 階平面図

