

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 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 7 月 3 日から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 17 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 7 月 31 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 7 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 25 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 6 月 11 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, 2	11, 570, 000 9, 256, 000	一括	2, 314, 000	139, 878	0
1	7, 700, 000				
2	3, 870, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 所沢市三ヶ島一丁目 |
| | 地 | 番 | 304番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 980平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 所沢市三ヶ島一丁目 |
| | 地 | 番 | 308番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 493平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4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

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1, 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

【物件番号1, 2】

北西側隣地との境界が不明確である。

《 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掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 所沢市三ヶ島一丁目 |
| | 地 | 番 | 304番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 980平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 所沢市三ヶ島一丁目 |
| | 地 | 番 | 308番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 493平方メートル |



令和6年(ケ)第163号
令和6年12月26日受理
令和7年2月25日提出

現況調査報告書（物件1，2）

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 | 所沢市三ヶ島一丁目 |
| | 地 | 番 | 304番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 980平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 所沢市三ヶ島一丁目 |
| | 地 | 番 | 308番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 493平方メートル |

(土地用)

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)					付近
土地	物件1, 2					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1, 2) ☐ 山林(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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	1 本件両土地は、土地所有者の所有するパッカー車の駐車場として使用されている。 2 本件両土地上に土地所有者の所有するガレージが設置されている。同ガレージは鉄骨の柱が地中に埋め込まれ、コンクリートで固められており、土地との定着性が認められる。 3 ガレージの屋根に、土地所有者によって太陽光パネルが設置されている。なお、同パネルについて、所有権留保等はないとのこと。 4 ガレージの下に、スチール製簡易物置(動産)がある。 5 一部境界が不明確と思われる部分がある。 以上					
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]					
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)					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者代表者)	1 私は土地所有者の株式会社アユミ・プランの代表者です。昨年に代表者に就任しました。 2 本件両土地は、所有者会社のパッカー車の駐車場として使用しています。 3 本件両土地について、誰かに貸している部分はありません。 4 本件両土地に設置してあるガレージは当社の所有です。 5 ガレージの屋根に太陽光パネルが設置してあります。同パネルの所有者は当社です。なお、所有権留保はありません。 6 本件両土地について、隣地との境界の争い等はありません。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 目的物件の占有関係については、現況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

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月15日 (水) 11:00-11:20	目的物件所在地	目的物件特定
7年1月24日 (金) 13:10-13:20	債務者会社所在地 (所沢市三ヶ島)	従業員に対し、調査依頼メモを渡す
7年2月18日 (火) 12:00-12:25	目的物件所在地	所有者会社代表者立ち会いの上調査、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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

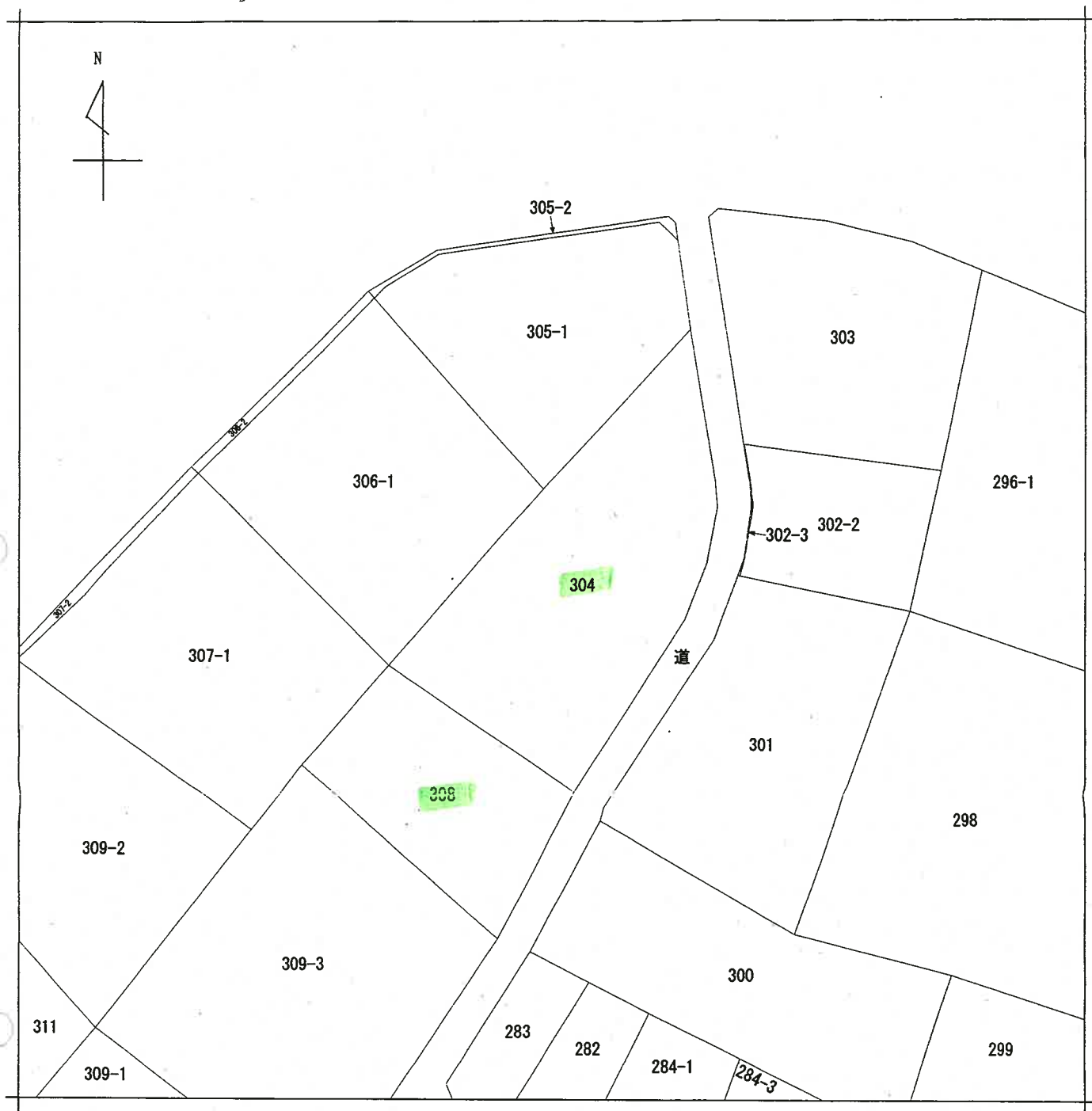
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

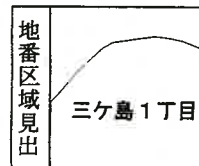
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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	所沢市三ヶ島一丁目				地番	304番			
出力縮尺	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	その他
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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和6年10月28日

前橋地方法務局高崎支局

登記官

請求番号：33-1

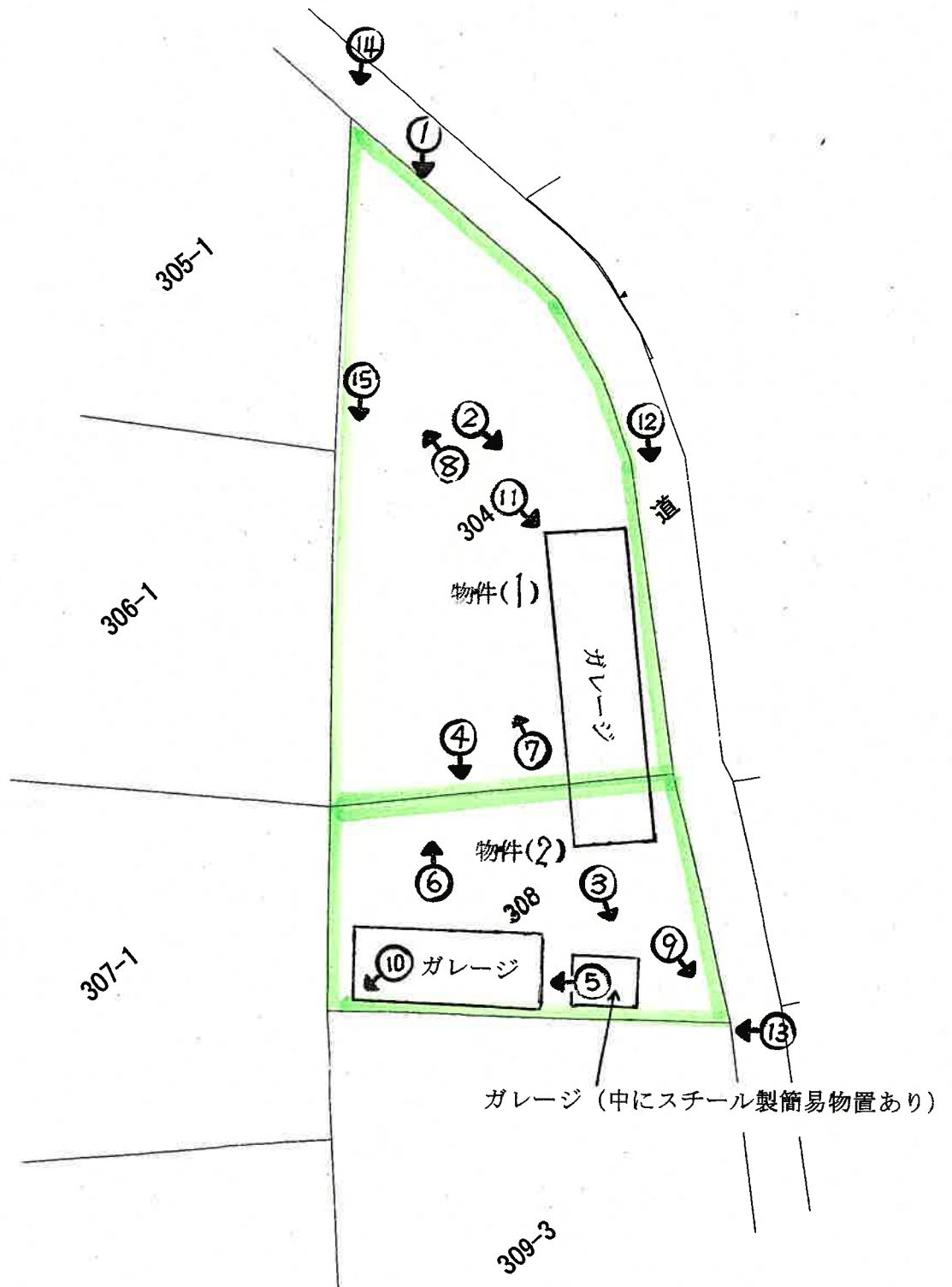
(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ⑭)



(8 枚目)

(7 枚目は落丁)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

洗車機



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和 6 年 (ケ) 第 1 6 3 号 ①
令和 7 年 2 月 18 日 現地調査
令和 7 年 2 月 25 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

蛙 原 康 善 印

物 件 目 録

- | | | | |
|--------------|--------------|--------------|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 所沢市三ヶ島一丁目 |
| | 地 | 番 | 304番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 980平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 所沢市三ヶ島一丁目 |
| | 地 | 番 | 308番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 493平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 所沢市北野三丁目 |
| | 地 | 番 | 15番5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 998平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 所沢市北野三丁目 |
| | 地 | 番 | 15番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 661.16平方メートル |



第1 評価額

一括価格（合計）	
金 11,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,700,000 円
物件2（土地）	金 3,870,000 円
——	——
——	——
——	——
——	——

- ① 一括価格は、物件1及び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。

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		
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及び2）

位 置 ・ 交 通	西武狭山線 西武球場前駅 北西方 約2,600m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	戸建と事業所が散在する農村集落地域				
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	市街化調整区域			
	用 途 地 域	なし			
	建 蔽 率	60%			
	容 積 率	200%			
	防 火 規 制	なし			
	その他の規制	なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模	980.00㎡（物件1） 493.00㎡（物件2） 1,473.00㎡（合 計）			
	形 状 地 勢 そ の 他	台形（有効宅地） 敷地内は、南から北方向へ低くなる 非宅地			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	東	約4m	市道 5-1271号線	等高	42条1項1号
土地の利用状況	駐車場				
供 給 処 理 施 設	水 道	有			
	ガ ス	なし			
	下 水	なし			
	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. 北西側隣地は約2m低く、擁壁が無いいため対象地の盛土が流出している可能性がある。このため隣地境界線が明確ではない。 b. 周知の埋蔵文化財包蔵地 No. 20-39 名称なしに含まれる。 c. 太陽光パネルを設置して売電している。 d. 物件1・2の農地転用許可は平成3年11月25日 No.714				

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	持分 エ	土地価格（円） ア×イ×ウ×エ
1	46,200	0.243	980.00	$\frac{1}{1}$	11,000,000
2	46,200	0.243	493.00	$\frac{1}{1}$	5,530,000
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	16,530,000

※ 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 所沢－50

$$\begin{array}{c} \text{公示価格等} \\ 50,800 \text{ 円/㎡} \end{array} \times \frac{\text{時点修正} \ 100.0}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \ 100}{100.0} \times \frac{\text{地域格差} \ 100}{110.0} \div \begin{array}{c} \text{標準画地価格} \\ 46,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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
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	境界不明確等、敷地内傾斜、非宅地

II 評価額

算定価格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。

物件 番号	調整後の価格 （円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	引受債務 相当額 エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
1	11,000,000	1.00	0.7	$\frac{1}{1}$	7,700,000
2	5,530,000	1.00	0.7	$\frac{1}{1}$	3,870,000
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
	16,530,000			合計	11,570,000

市場性修正 : ない

修正率 : 1.00

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。

引受債務相当額 : ない

第6 参考価格資料

地価公示価格 所沢－50
所在 : 三ヶ島3丁目1351番2
価格 : 50,800 円/㎡
位置 : 西武池袋線 狭山ヶ丘駅 2,300m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 293㎡
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 : 市街化調整区域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地域の概要 : 農家住宅のほか畑も多い住宅地域

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 現況写真 (正本のみ)

以下余白



1 : 27,000 相当

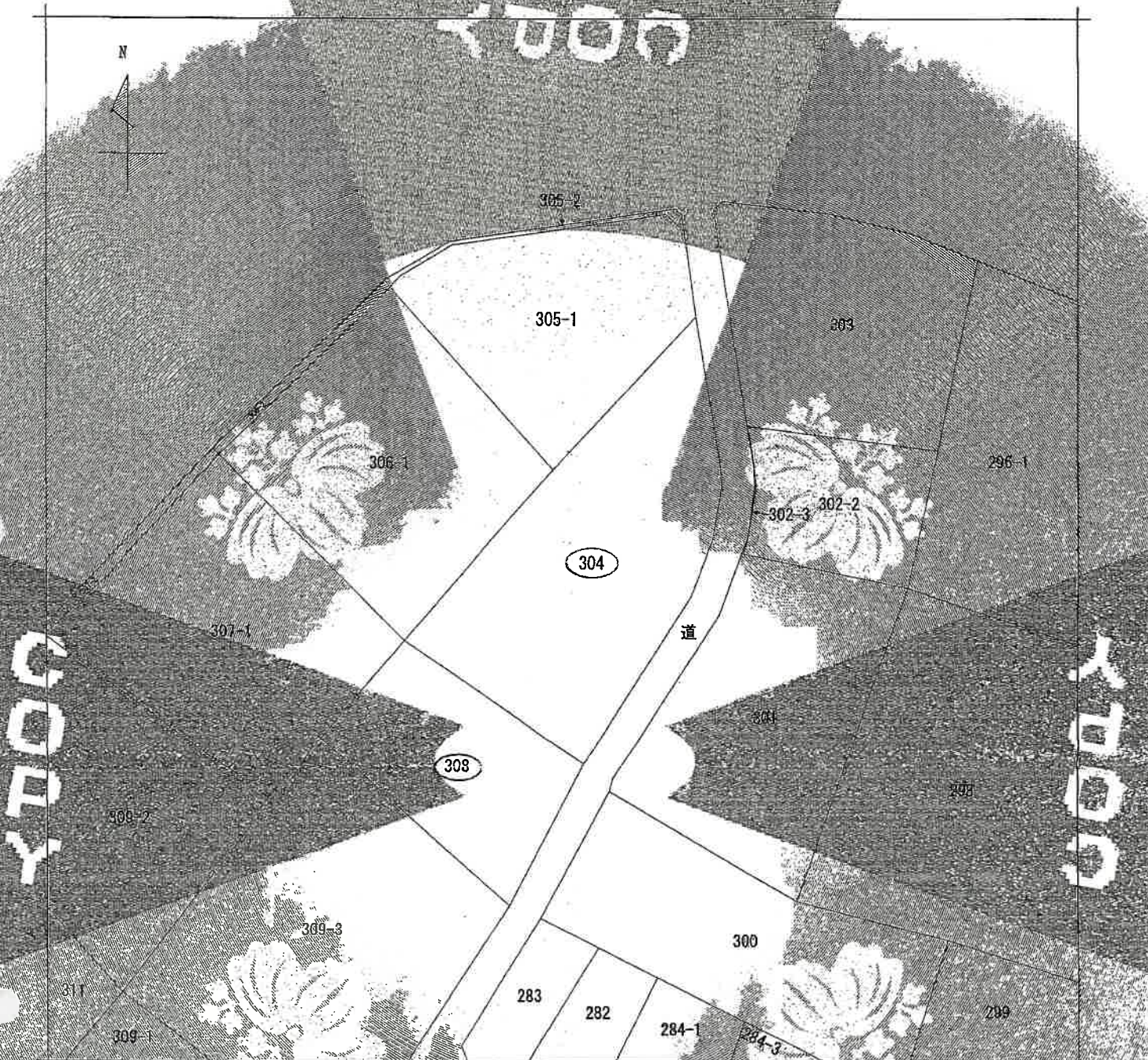
地図上の1センチは 約 270 メートル

6-ケ-163①位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25

N

COPY

COPY



(注) 地図に準ずる図面は、土地の姿面を明確にした不動産登記法第47条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 部 分	所 在 地	所沢市三ヶ島一丁目			地 番		304番
出 方 尺	1/500	積 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作 成 年 月 日	備 考 欄 (原簿)			補 記 欄			

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。

(さいたま地方税務局所管支局管轄)

令和6年10月28日

前橋地方税務局高崎支局

登記官

請求番号：33-1

(1/1)

A3→A4縮小

6-ケ-163①