

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 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 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	1,130,000 904,000		226,000	10,484	0
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 入間郡毛呂山町大字川角字前原 |
| | 地 番 | 2 1 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外の下記未登記建物が本件土地上に存在する。

記

所 在 入間郡毛呂山町大字川角字前原2124番1

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床面積 1階 約150.00平方メートル

2階 約150.00平方メートル

3階 約150.00平方メートル

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号2124番1)の登記が存在する。

《 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	入間郡毛呂山町大字川角字前原
	地 番	2 1 2 4 番 1
	地 目	宅地
	地 積	2 8 6 . 0 0 平方メートル



令和7年(ケ)第36号
令和7年4月3日受理
令和7年5月23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	入間郡毛呂山町大字川角字前原
	地 番	2 1 2 4 番 1
	地 目	宅地
	地 積	2 8 6 . 0 0 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)		付近
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 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 本件土地上に看板が2本ある。 2 本件土地上の目的外建物には、土地建物位置関係図に示した位置に下屋がある。 3 本件土地上には、3枚目の未登記目的外建物 (鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建・1～3階各150.00㎡) とは別に、次の建物の登記がある。 所在 入間郡毛呂山町大字川角字前原2124番地1 家屋番号 2124番1 種類 店舗・居宅 床面積 49.68㎡ 所有者 本件債務者兼所有者		
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	入間郡毛呂山町大字川角字前原 2 1 2 4 番 1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 約 1 5 0 . 0 0 平方メートル 2 階 約 1 5 0 . 0 0 平方メートル 3 階 約 1 5 0 . 0 0 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 4, 5 年前 ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件土地は私が建物の敷地として使用しています。 2 本件土地について、誰かに貸している部分はありません。 3 本件土地について、境界の争いはありません。 4 本件土地上にある目的外建物（未登記）は、私の所有です。私は同建物の3階に住んでいます。 5 上記の未登記建物を建築したのは今から4，5年前です。
■本件土地の東側隣地関係者	1 当方は2122番1，2123番を使用しています。 2 境界の争いは無いと思います。 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。

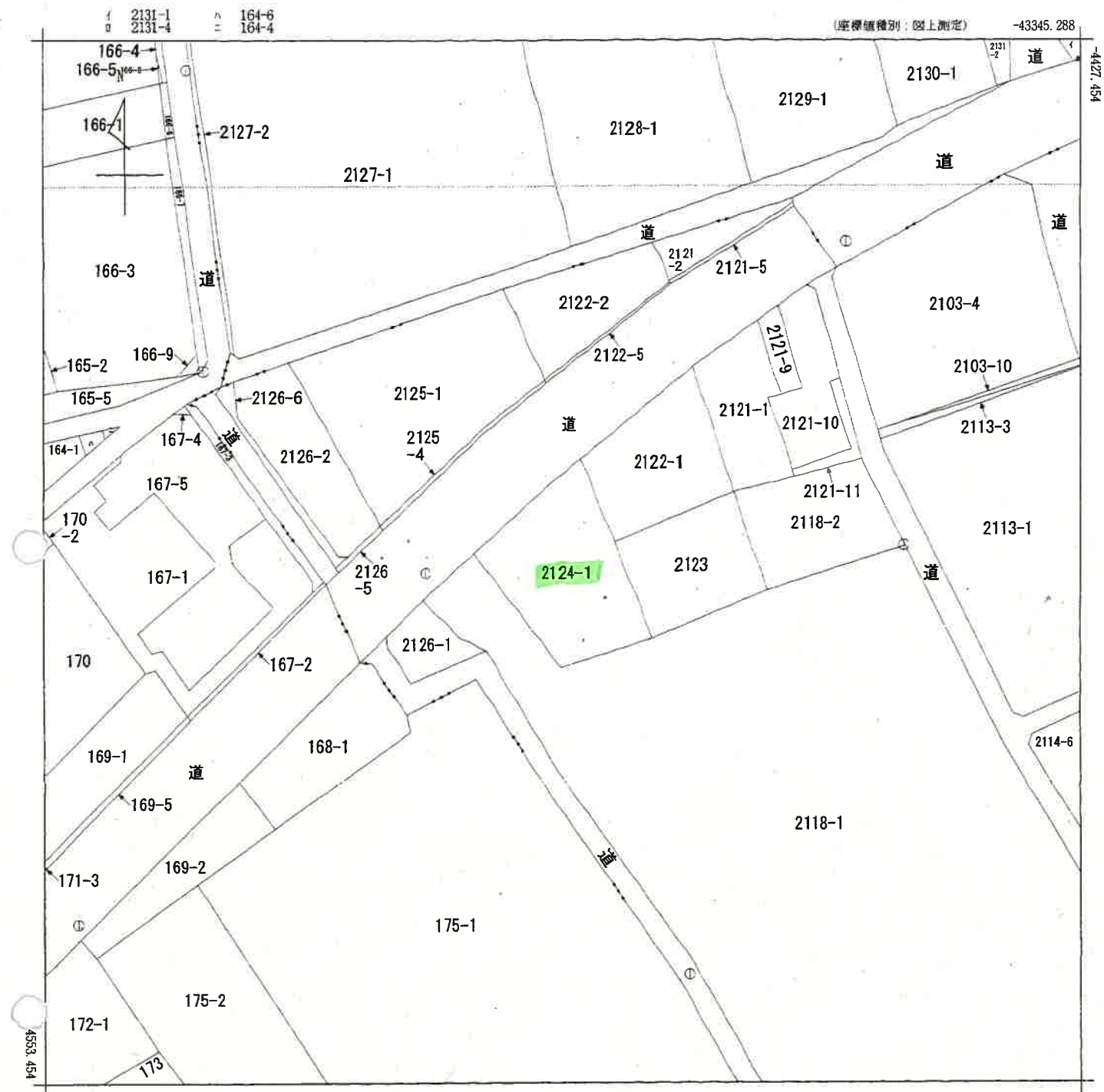
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

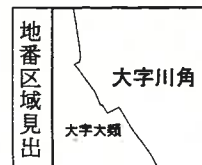
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月9日 (水) 15:30-15:45	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
7年4月14日 (月) 8:40-8:45	執行官室	債務者兼所有者から架電・聴取
7年4月18日 (金) 16:10-16:20	執行官室	毛呂山町役場に対して照会書作成・発送
7年5月20日 (火) 11:45-12:15	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 隣地関係者から聴取
7年5月21日 (水) 10:15-10:30	さいたま地方法務局坂戸出張所	本件土地上の全ての建物の登記簿, 建物図面を申請
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



(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。



請求部分	所在地	入間郡毛呂山町大字川角字前原					地番	2124番1		
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	昭和49年2月				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7年2月17日
 さいたま地方税務局坂戸出張所
 登記官

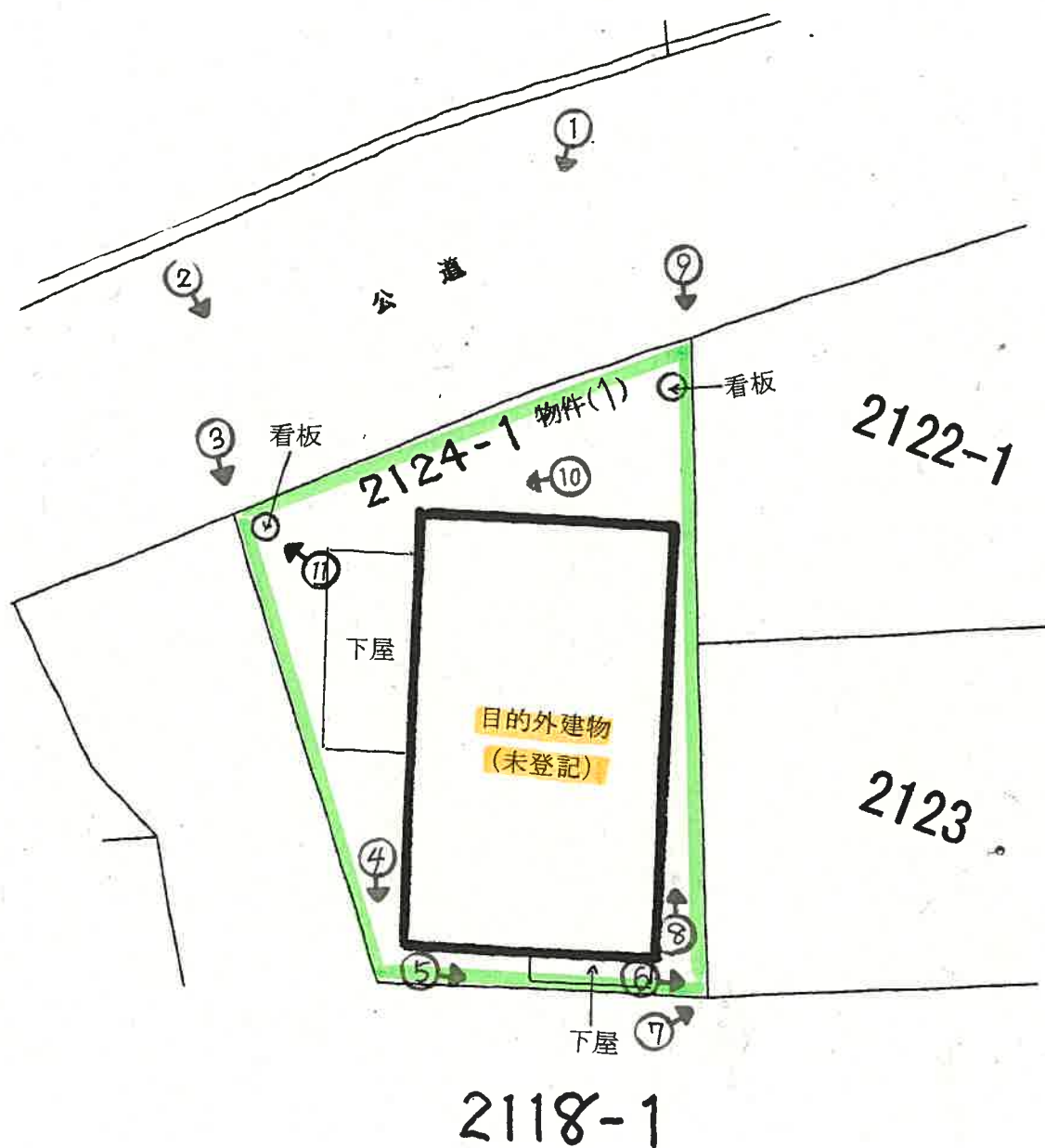
請求番号：17-1

(1/1)

(7 枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○)



(8 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

境界杭



⑧



⑨

⑩



⑪



令和 7 年 (ケ) 第 3 6 号
令和 7 年 5 月 2 0 日 現地調査
令和 7 年 5 月 3 0 日 評 価

さいたま地方裁判所川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

1	所	在	入間郡毛呂山町大字川角字前原
	地	番	2124番1
	地	目	宅地
	地	積	286.00平方メートル



第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金1,130,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	【目的外建物】 未登記建物 所 在 毛呂山町大字川角字前原2124番1 種 類 居 宅 ・ 店 舗 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 床 面 積 1階約150.00㎡ 2階約150.00㎡ 3階約150.00㎡ 建築時期 不詳(所有者によれば約4、5年前) 所 有 者 本件土地所有者に同じ		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	東武越生線「川角」駅の北東方約2.8km（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	店舗、事業所、一般住宅のほか畑等が混在する県道沿いの地域である。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 － 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	286.00 m ² ほぼ台形 ほぼ平坦
接面道路の状況	北西約10m舗装県道川越坂戸毛呂山線 （建築基準法上の道路） ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	建物の敷地	
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を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	・ 接面道路は建築基準法42条1項1号。 接面道路付近に都市計画道路：3・4・6川越坂戸毛呂山線（計画決定のみ 計画幅員15m）があり、物件1に幅3～4m程度かかる。 ・ 都市計画法第53条に規定する建築許可は県取扱要綱により運用。 ・ 担当課によれば、開発許可の記録はないが、昭和50年頃店舗併用住宅で都市計画法43条建築許可の記録があるとのこと。 この建物は滅失したものと推定されるが、所在：毛呂山町大字川角字前原2124番地1・家屋番号：2124番1・種類：店舗 居宅・床面積：49.68 m ² ・所有者：土地所有者の建物登記が残っている。	

	・ 現在、物件 1 上に存する未登記建物は、建築確認(建築計画概要書)平成 29 年 9 月 5 日 第 43 号(用途：一戸建ての住宅、適合証明 H29.7.18 指令毛ま第 290011 号)によるものと思われるが、途中で工事がストップした模様で、用途・床面積等が異なり完了検査を受けた記録もない状態で使用されている。町の担当課が指導を行い県も説明を求めているが是正されていないとのこと。 ・ 担当課によれば、建築確認通りの建物にして完了検査を受けること、それが困難であれば、建物を除却し改めて都市計画法 34 条 12 号等の許可を受けることが必要とのこと。 詳細は担当課に相談のこと。 ・ 近隣者によれば浄化槽を設置している模様であるが、県道(飯能県土整備事務所)側溝への排水の許可を得た記録はない。
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	21,200	0.950	286.00	0.70	4,030,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 毛呂山-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

23,300 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/110 = 21,200 円/㎡

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、交通接近・環境条件で優り街路条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：減価要因として都市計画道路等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,030,000	0.20	場所的利益	810,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,030,000	-810,000		0.5	0.7	1,130,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：不完全な所有権の売却（底地）であること、建築確認等について違反状態にある建築物が存することによる市場性減価を考慮した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格(毛呂山-7)

所 在：入間郡毛呂山町大字川角字山後 1428 番 1

価 格：23,300 円/㎡

位 置：東武越生線「武州長瀬」駅約 1,100m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：394 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西 5m 町道

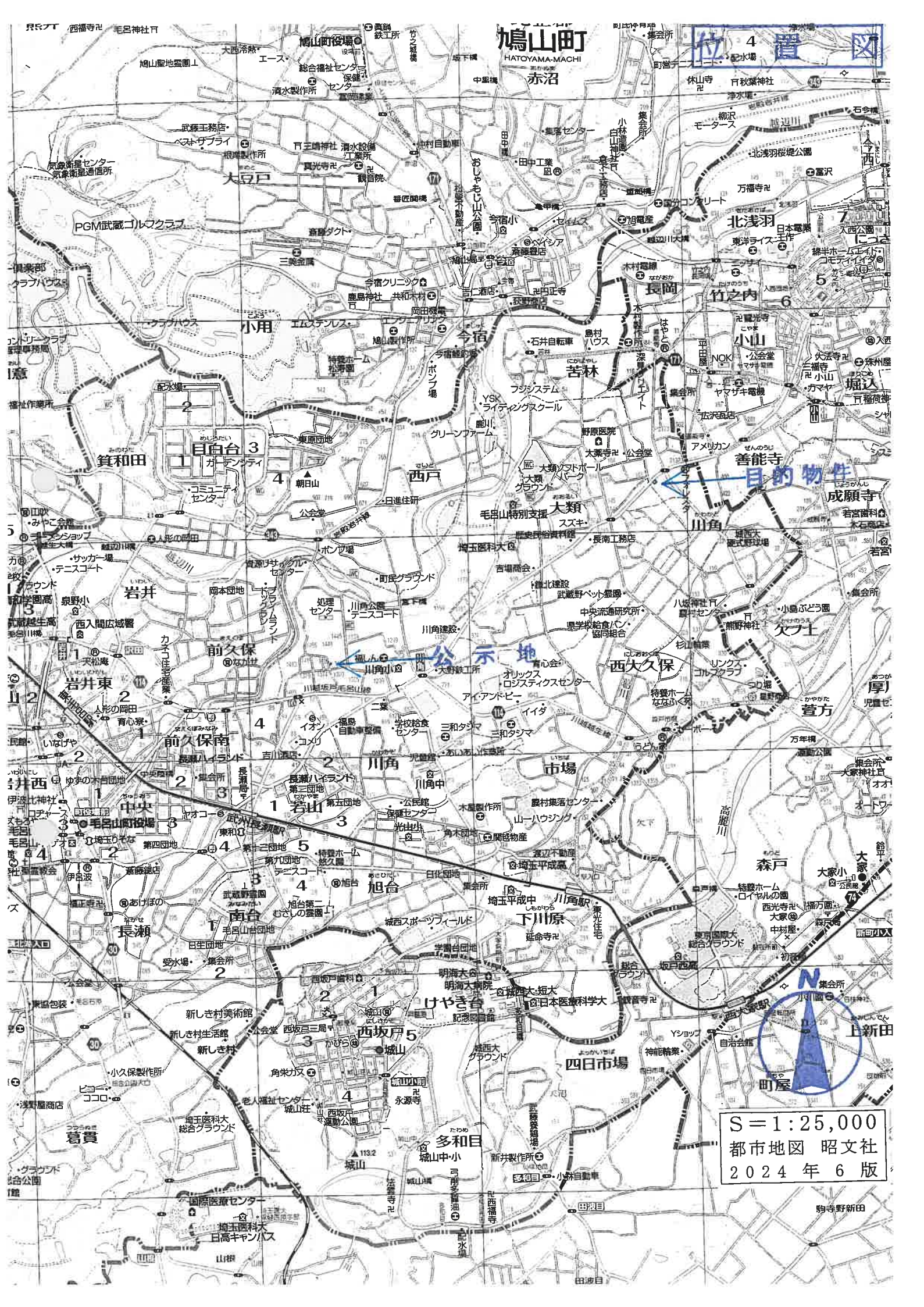
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 現況写真（正本のみ）

以 上



鳩山町
HATOYAMA-MACHI

位置 4

赤沼

休山寺 戸秋葉神社

大豆戸

小用

今宿

長岡

小山

箕和田

目白台 3

西戸

善能寺

成願寺

岩井

前久保

川角

西大久保

萱方

岩井東

前久保南

川角

市場

森戸

岩井西

中央

岩山

下川原

上野田

長瀬

南台

西坂戸

四日市場

多和目

葛貴

新しき村

城山

多和目

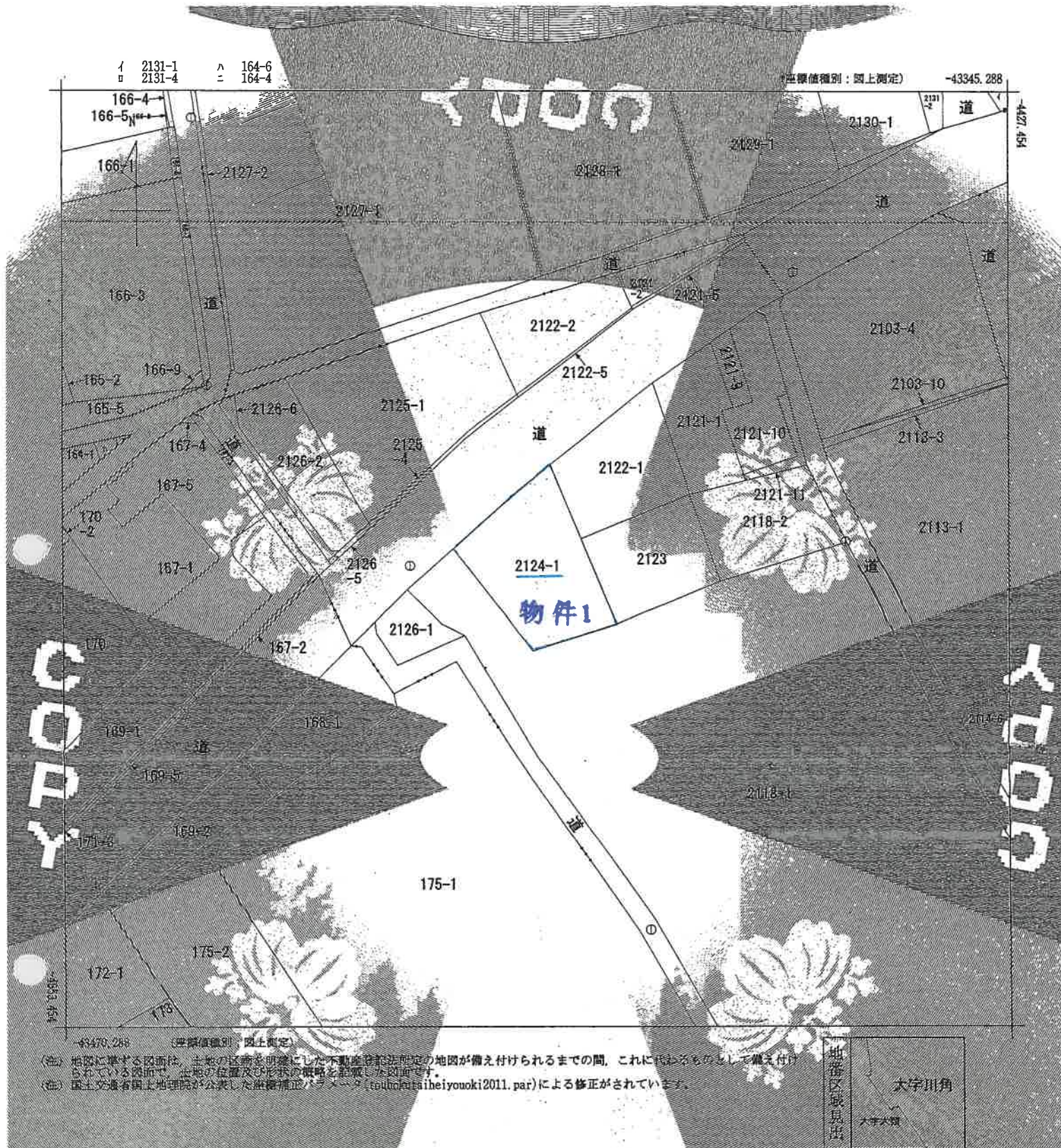
多和目

S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版

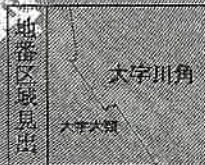
1 2131-1 ^ 164-6
2 2131-4 = 164-4

(標準価額別：図上測定)

-43345.288



(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規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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正フォーマット (touchpointaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	入間郡毛呂山町大字川角字前原				地番	2124番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	座標系	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年2月			縮尺	1/500	備考		補正事項		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年2月17日
さいたま地方裁判所
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

A3をA4に縮小