

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 一

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 19 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 5 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 27 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、物件所在地を管轄する農業委員会の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,890,000 3,912,000		978,000	48,115	10,310
	</				



物 件 目 録

1	所 在	川越市藤木町
	地 番	10番10
	地 目	宅地
	地 積	71.54平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 一

1 不動産の表示

【物件番号1】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

1	所	在	川越市藤木町
	地	番	10番10
	地	目	宅地
	地	積	71.54平方メートル



令和7年(ケ)第88号
令和7年6月23日受理
令和7年7月15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 | 川越市藤木町 |
| | 地 | 番 | 10番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 71.54平方メートル |



22

(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					
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	本件土地に接する100番12の目的外土地は、川越市の所有する公衆用道路である。					
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	以前には本件土地に家がありました。 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

(3 枚目)

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6月27日 (金) 13:20-13:30	目的物件所在地	目的物件特定
7年7月11日 (金) 12:30-13:00	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行, 近隣住民から聴取
7年7月14日 (月) 8:35-8:45	さいたま地方法務局川 越支局	接道について調査
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, 立会人を立ち会わせ, 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



地番区域見出
藤木町

請求部	所在	川越市藤木町				地番	10番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成16年2月21日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方裁判所川越支局管轄)

令和7年5月2日

広島法務局

地図整理番号：M04245

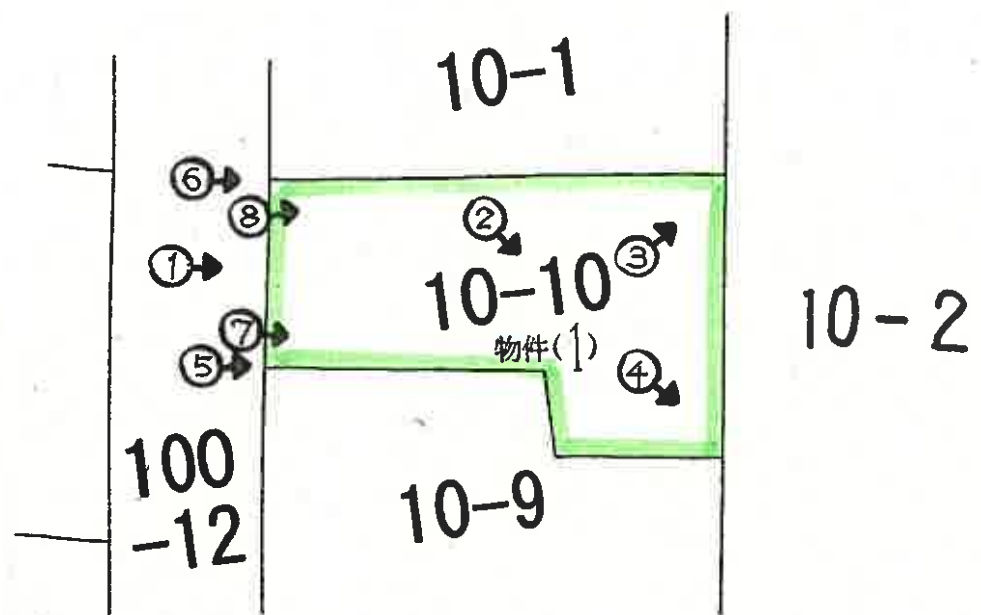
登記官

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)





①



②



③



④

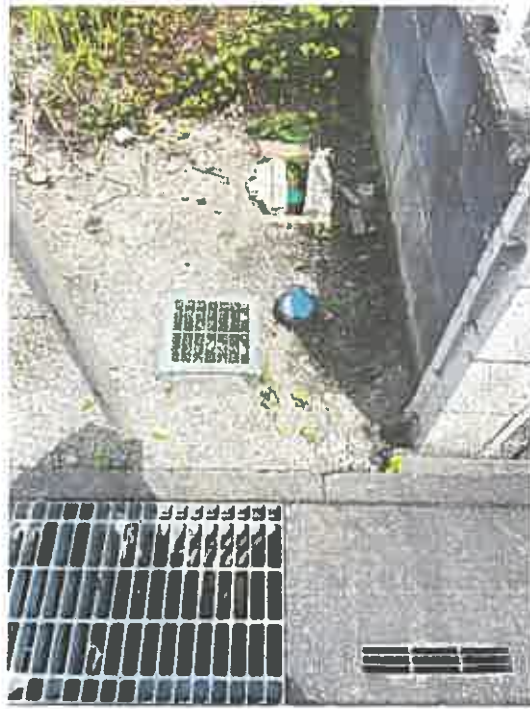


⑤



⑥

⑦



⑧



令和 7 年 (ケ) 第 0 8 8 号
令和 7 年 7 月 11 日 現地調査
令和 7 年 7 月 14 日 評 価

さいたま地方裁判所 川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

姓 原 康 善 印

物 件 目 録

1	所 在	川越市藤木町
	地 番	10番10
	地 目	宅地
	地 積	71.54平方メートル



第1 評価額

物件1（土地）	
金 4,890,000 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、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	
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）

位 置 ・ 交 通	J R川越線 南古谷駅 南西方 約1,000m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	県道背後に一般住宅とアパートが混在する区画整理済の住宅地域				
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	市街化区域			
		第1種低層住居専用地域			
		50%			
		100%			
		なし			
		藤木地区 地区計画			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模 形 状 地 勢 そ の 他	71.54㎡（物件1） やや不整形（有効宅地） 敷地内平坦 なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	西	約4m	市道 5508号線	等高	42条1項1号
土地の利用状況	更地				
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下 水	有 有 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. 浸水想定3～5m未満				

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 (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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	持分	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	117,000	0.834	71.54	$\frac{1}{1}$	6,980,000
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	6,980,000

※ 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)

基準地 川越-5

$$119,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101.7}{100} \times \frac{100}{103.0} \times \frac{100}{100.0} \div 117,000 \text{ 円/㎡}$$

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、規模、形状

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)	市場性 修 正	競売市場 修 正	引受債務 相当額	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	6,980,000	1.00	0.7		4,890,000
—	—	—	—		—
—	—	—	—		—
—	—	—	—		—
—	—	—	—		—
—	—	—	—		—
	6,980,000			合計	4,890,000

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

基準地価格 川越－5
所在 : 大字木野目字新田346番11
価格 : 119,000 円/㎡
位置 : JR川越線 南古谷駅 1,200m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 東 6.1m 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 : 小規模一般住宅を中心とする住宅地域

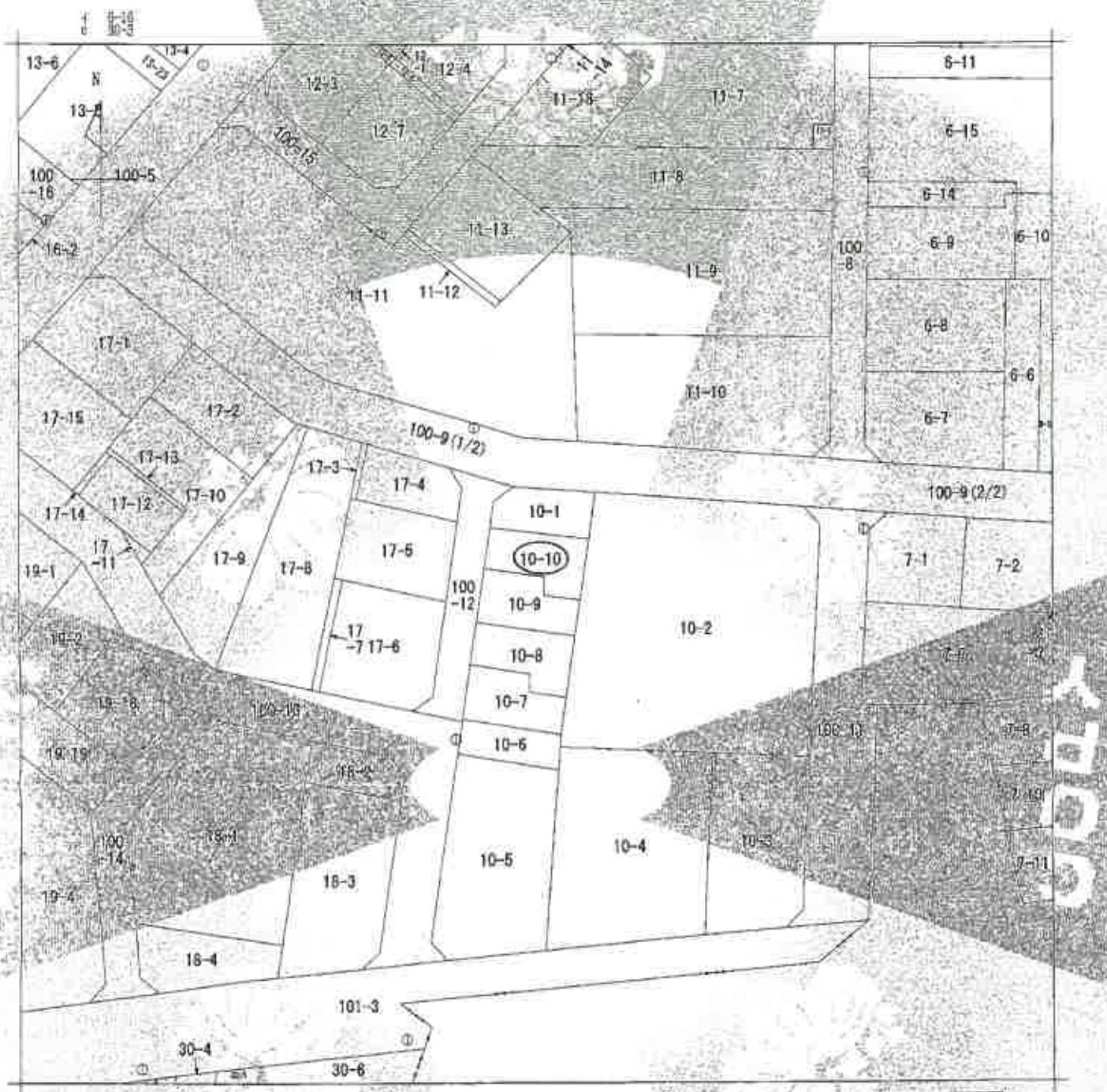
第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 現況写真 (正本のみ)

以下余白



7-ケ-088位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25



請求 部 分	所 在	川越市藤木町		地 番	10番10	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲 一	原簿系 番号又 は記号	分 移	地図の 外 第 二 号 第 二 号
作 成 年 月 日	平成16年2月25日			施 行 年 月 日 (原簿)	簡 記 事 項	地 区 画 整 理 所 在 図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局川越支局管轄)

令和7年5月2日
広島法務局

地図整理番号：W04245

(1/1)

登記官

7-ケ-088公図

A3→A4縮小