

令和7年（ケ）第69号

注 意 書

本件各土地については、現況調査・評価後に一部取下げがなされています。

そのため、現況調査報告書及び評価書は、売却対象の持分が8分の7であることを前提に記載されていますが、本件の売却対象は持分4分の3のみであるため注意してください。

また、評価額については補充書を参照してください。

不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15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 8年 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 5月21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 6月 4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 5月25日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 4月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

1 所 在 川越市大字上新河岸字墓耕
地 番 21番5
地 目 宅地
地 積 15.30平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分4分の3

2 所 在 川越市大字上新河岸字墓耕
地 番 21番7
地 目 宅地
地 積 75.49平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地一部雑種地

持分4分の3

3 所 在 川越市大字上新河岸字墓耕
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 230.29平方メートル

持分4分の3



物件明細書

令和 8年 3月12日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻井 教行

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1～3】

本件共有持分権者A及び売却対象外の共有持分を有するC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1～3】

本件各土地については、現況調査・評価後に一部取下げがなされている。そのため、現況調査報告書及び評価書は、売却対象の持分が8分の7であることを前提に記載されているが、本件の売却対象は持分4分の3のみであるため注意されたい。また、評価額については補充書を参照されたい。

【物件番号1】

- ・隣地（地番21番1，20番1及び21番4）との境界が不明確である。
- ・本件土地は通路として利用されている。

【物件番号2】

- ・隣地（地番21番3，21番6及び21番4）との境界が不明確である。
- ・本件土地の一部は通路として利用されている。

【物件番号3】

- ・隣地（地番21番3）との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

本件各土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。



《 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 川越市大字上新河岸字墓耕

地 番 21番5

地 目 宅地

地 積 15.30平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分4分の3

2 所 在 川越市大字上新河岸字墓耕

地 番 21番7

地 目 宅地

地 積 75.49平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地一部雑種地

共有者 A 持分4分の3

3 所 在 川越市大字上新河岸字墓耕

地 番 23番2

地 目 宅地

地 積 230.29平方メートル

共有者 A 持分4分の3



令和7年(ケ)第69号
令和7年6月11日受理
令和7年8月12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 川越市大字上新河岸字墓耕
地 番 21番5
地 目 宅地
地 積 15.30平方メートル
共有者 A 持分8分の7
- 2 所 在 川越市大字上新河岸字墓耕
地 番 21番7
地 目 宅地
地 積 75.49平方メートル
共有者 A 持分8分の7
- 3 所 在 川越市大字上新河岸字墓耕
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 230.29平方メートル
共有者 A 持分8分の7

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (隣地建物の所有者の 関係者)	1 私は隣地の21番3の目的外土地及びその上の目的外建物(家屋番号21番3)の所有者の関係者で、同目的外物件の前所有者です。 2 物件1~3土地については、だれも使用していません。 3 家屋番号21番3の目的外建物の軒先が、物件2土地上に少しはみ出ているという話を聞いたことがあります、詳細はわかりません。 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。

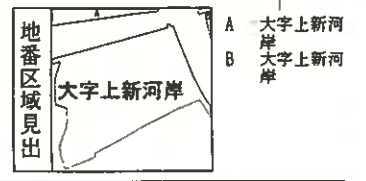
以上

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17日(火) 14:45-15:00	目的物件所在地	目的物件特定
7年7月28日(月) 9:45-11:25	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行, Bから聴取
7年8月4日(月) 12:10-12:20	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 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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	川越市大字上新河岸字基耕			地番	21番5		
出力尺	1/600	精度区	座標系番号又は記号	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7年3月28日
さいたま地方務局川越支局
登記官

地図整理番号：M17320
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：昭和44年2月26日

2030294

S44.2.26

地積測量図

地番

21-1,-5

土地の所在

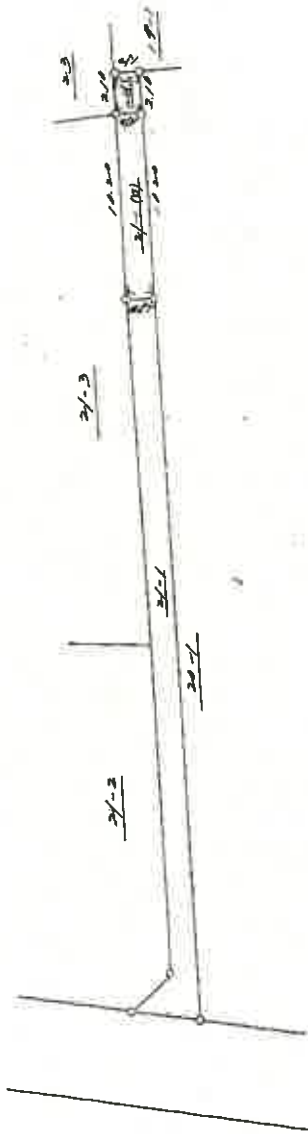
川崎市大宮区新津原字百利

昭和四十四年二月二十八日 製作

製作年月日

製作者

申請人



21-60 / 18.2.18.31.001
21-61 / 18.2.18.31.002

縮尺 1:300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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4月23日 さいたま地方支務局川越支局

登記官

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

地図管理番号：M17411

登記年月日：平成12年9月18日

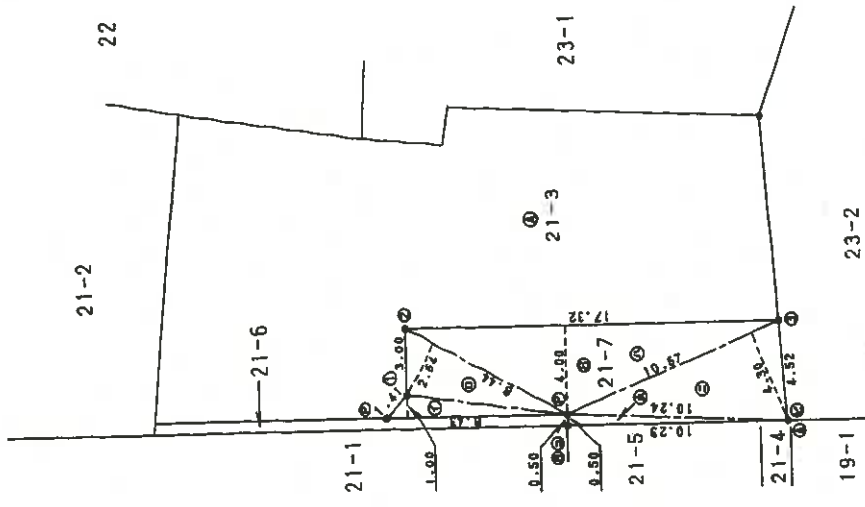
2030292

12.9.18
 12.9.18
 12.9.18

地積測量図

地番 21-3.-7

土地の所在 川越市大字上新河岸宇堂耕



地番	辺長	高さ	積算積
1	8.43	1.00	8.430000
2	8.44	2.64	22.281600
3	17.32	4.00	69.280000
4	10.67	4.30	45.881000
5	10.24	0.50	5.120000
合計			150.992600
台計積算積			75.4963000

地番	台積算積	積算積
21-1	75.4963000	318.9837000
合計	394.48	318.98

凡例	距離	方向角
①-①	10.237	336-57-23
①-②	17.733	341-49-32
①-③	18.235	351-17-05
①-④	4.520	62-40-31

縮尺 1/250

申請人

(平成12年 9月 11日作製)

作製者 七

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

登記官

和7年4月23日

さいたま方法務局川越支局

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

前23
23-2-1

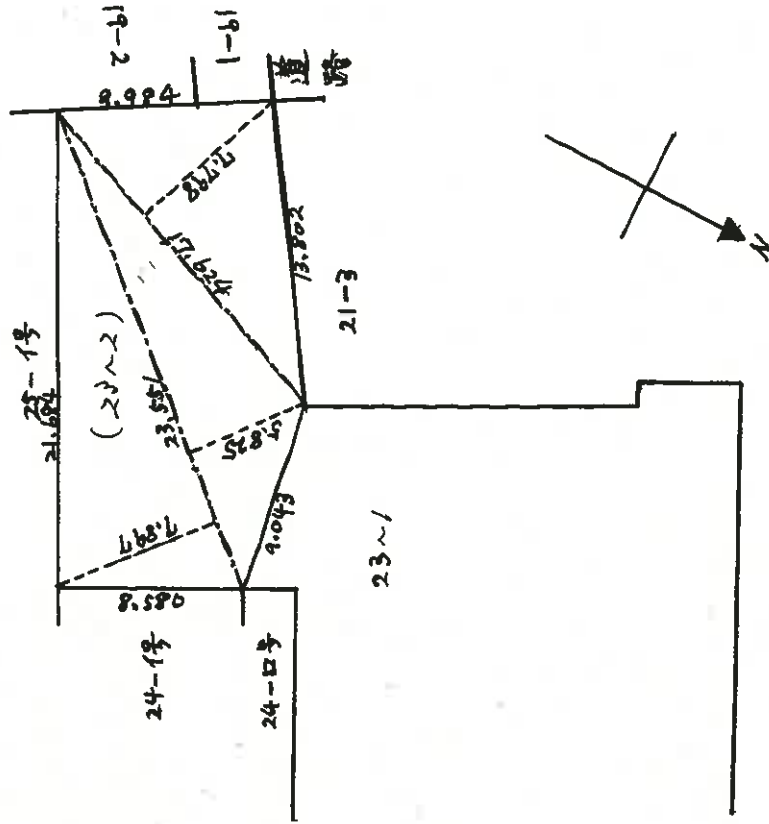
S62.1.14
地積測量図

2030295

川越市大字上新河岸字臺耕23

求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
1	17.624	7.798	137.431952
2	23.551	5.925	137.184575
3	23.551	7.797	195.982247
		倍面積	469.598774
		面積	239.2993870
		地積	239.29m ²



縮尺 1/250

申請人

製作者

(口羅製9)

A3判をA4判に縮小


これは図面に記載されている内容を証明した道面である。
令和7年4月23日

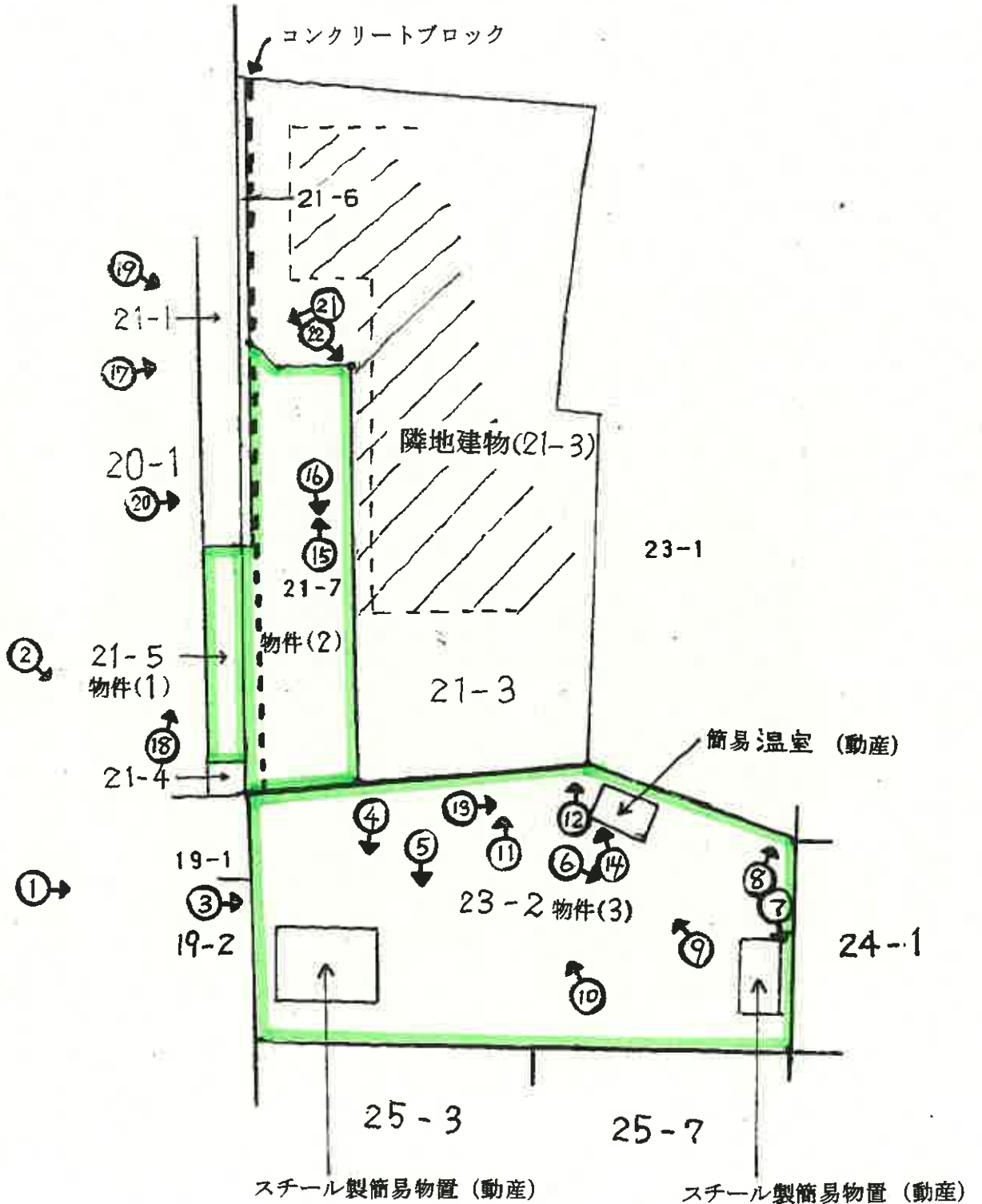
さいたま地方支局川越支局

登記官

(9枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )



※ 10枚目は落丁 (11枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



22

令和8年3月11日

補充書

さいたま地方裁判所川越支部 御中

評価人 阿久津裕志

令和7年(ケ)第69号事件につき令和7年8月14日付評価した評価書について、物件1～3につき共有持分の一部取下げがありましたので、共有持分を各4分の3に変更した評価額を下記のとおり補充致します。

記

第1 評価額

一括価格	
金9,680,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金40,000円
物件2(土地)	金2,380,000円
物件3(土地)	金7,260,000円

第5 評価額算出の過程

2 評価額の判定

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (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	110,000	—		0.70	0.7	$\times 3/4 \doteq 40,000$
2	7,200,000	—		0.63	0.7	$\times 3/4 \doteq 2,380,000$
3	21,960,000	—		0.63	0.7	$\times 3/4 \doteq 7,260,000$
一括価格(合計)						9,680,000

以上

令和 7年 (ケ) 第 69号
令和 7年 7月28日 現地調査
令和 7年 8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
阿久津裕志

物 件 目 録

1 所 在 川越市大字上新河岸字墓耕
地 番 21番5
地 目 宅地
地 積 15.30平方メートル
共有者 A 持分8分の7

2 所 在 川越市大字上新河岸字墓耕
地 番 21番7
地 目 宅地
地 積 75.49平方メートル
共有者 A 持分8分の7

3 所 在 川越市大字上新河岸字墓耕
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 230.29平方メートル
共有者 A 持分8分の7

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11, 300, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 50, 000 円
物件 2 (土地)	金 2, 780, 000 円
物件 3 (土地)	金 8, 470, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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は雑種地（通路敷）、物件2～3は更地としての各内訳価格である。

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、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 2 3	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	物件1の地目：雑種地 物件2の地目：一部宅地一部雑種地
物件番号	特記事項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等(物件1～3)

位置・交通	東武東上線「新河岸」駅の北東方約850m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパート等が混在し街路及び街区が雑然と配置された住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし
画地条件	地形 積状 地勢 その他	305.78㎡(物件2～3合計) 不整形(物件2～3) ほぼ平坦。
接面道路の状況	西約4m未舗装行止り私道 (建築基準法上の道路に接道しているかどうか不明) ほぼ等高	
土地の利用状況等	更地	
供給処理施設	上水道：なし 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件2北西付近に位置指定道路(川越市建築指導課備付の道路位置指定(申請)図：昭和44年1月6日 第5号、川越市大字上新河岸台耕20番1・21番1、幅員4m、延長36.2m)がある。 当該道路については、現況及び公図等とは異なっており、20番1・21番1の幅は4mに満たず、位置指定道路は20番1・21番1の一部(延長36.2m)である。 ・ 物件2と位置指定道路との間には21番6の筆がある。物件2は21番6を介して位置指定道路の終端部分付近に接する可能性があるが、終端部分は不明確である。 ・ 20番1・21番1及び21番6は本件対象外となっており、いずれにも本件共有者に係る共有持分等はない。 ・ 物件1は、位置指定道路の延長36.2mから当該道路に接しておらず、建築基準法上の道路ではなく、物件1に接する物件2の一部が物件1と 	

	<p>一体の通路敷になっている。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 上水道は本管は位置指定道路付近、下水道本管は北西方県道今福木野目線付近にあるもようで、本件土地に引込むには隣地を経由して私設管を設置すること等が必要である。・ 担当課によれば、位置指定図のとおり道路を復元する必要があり、民有地であるため所有者等との間で調整する必要があるとのこと。よって買受人は、位置指定道路の共有者等及び隣接地21番6所有者に幅や終端等を確認し、接道や利用可能かどうかを確認し、同意を必要とする可能性があると思われる。・ 物件2上に目的外土地21番3から伸びるブロック塀がある。 また、当該土地の上の家屋番号21番3建物の軒先が物件2の土地にはみ出ている可能性がある。
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2・3（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	139,000	0.686	75.49		7,200,000
3		0.686	230.29		21,960,000

※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 川越-48

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$150,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/103 \times 100/107 = 139,000 \text{ 円/㎡}$

◇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、街路・交通接近条件で優ると判断した。

イ 個別格差：対象地の増価要因として方位、減価要因として形状・一部通路敷・接道状況等を考慮した。

② 物件1（土地）

本物件は雑種地（通路敷）等であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	139,000	0.05	15.30	110,000

個別格差：価値率を5%と査定

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格等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	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (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	110,000	—		0.70	0.7	$\times 7/8 \doteq 50,000$
2	7,200,000	—		0.63	0.7	$\times 7/8 \doteq 2,780,000$
3	21,960,000	—		0.63	0.7	$\times 7/8 \doteq 8,470,000$
一括価格 (合計)						11,300,000

エ 市場性修正：物件1について、共有持分で不完全な所有権の売却であることの市場性減価を考慮した。

物件2及び3について、共有持分で不完全な所有権の売却であること、位置指定道路に接道状況不明及び当該道路等に持分がないことによる市場性減価(0.7×0.9)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(川越-48)

所 在：川越市大字砂字卯ノ木 454 番 7

価 格：150,000 円/m²

位 置：東武東上線「新河岸」駅約 600m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：121 m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東 4m 市道

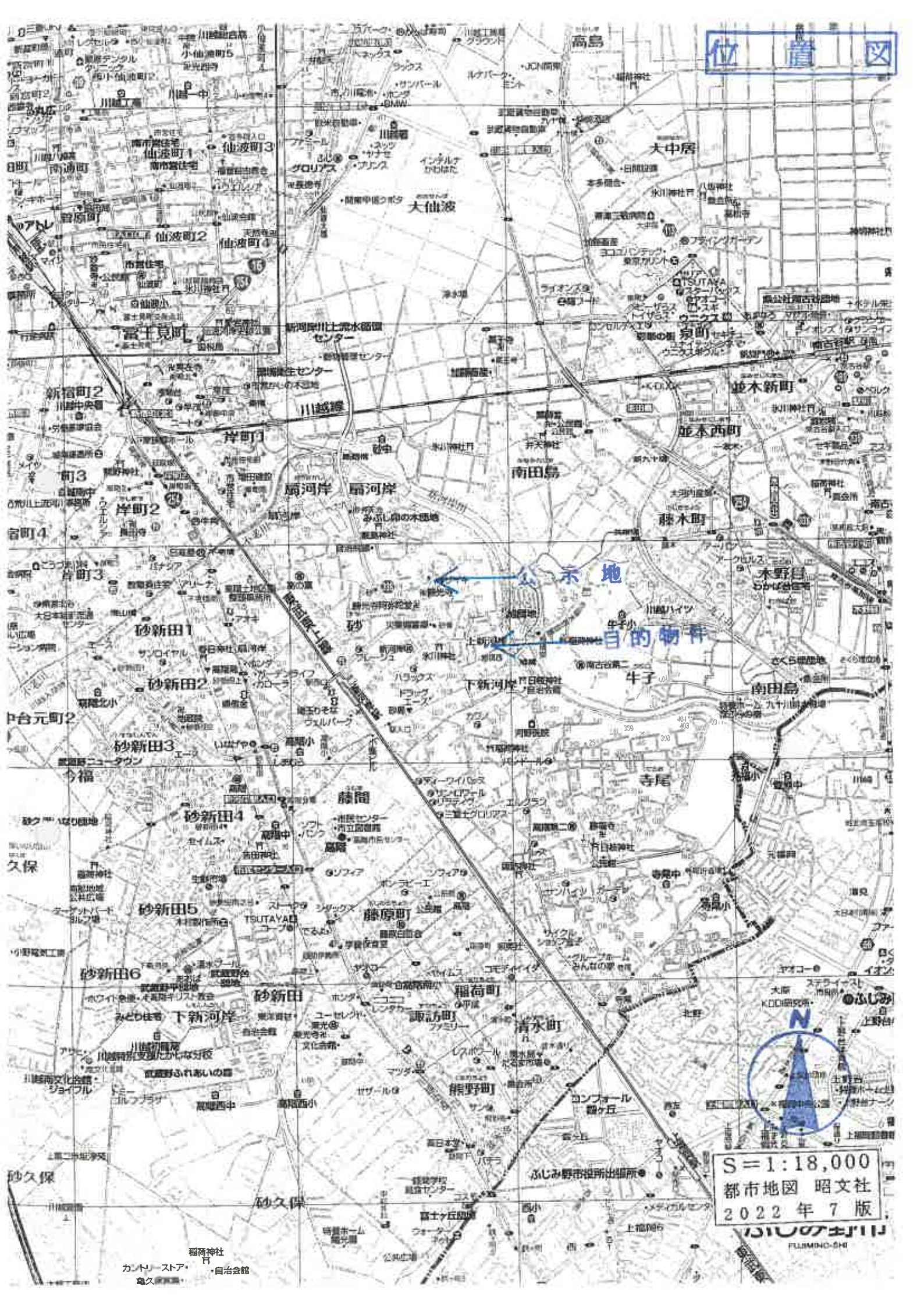
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域(建蔽率 50%、容積率 100%)

地域の概要：一般住宅の他アパートも見られる住宅地域

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 地積測量図
- 5 現況写真(正本のみ)

以 上

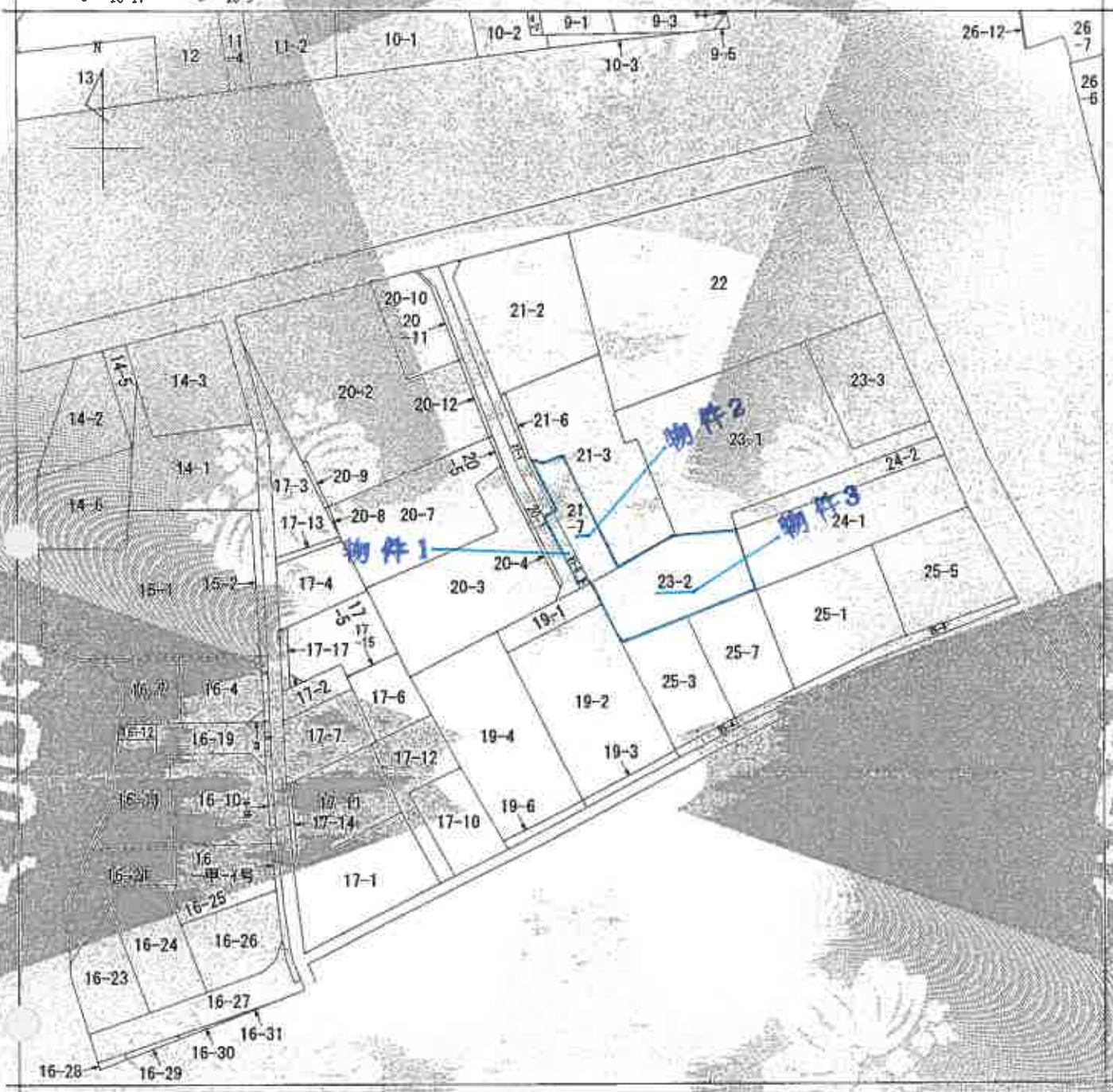


公示地
目的物件

S=1:18,000
都市地図 昭文社
2022年7版



稲荷神社
カントリーストア
自治会館
久保駅前



(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。



A 大字上新河原
B 大字上新河原

請求部	所在	川越市大字上新河原字壱辨		地番	21番5	
出方尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補事項	旧土地台帳附属地図	

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3月28日
さいたま地方法務局川越支局
登記官

登記年月日：昭和44年2月26日

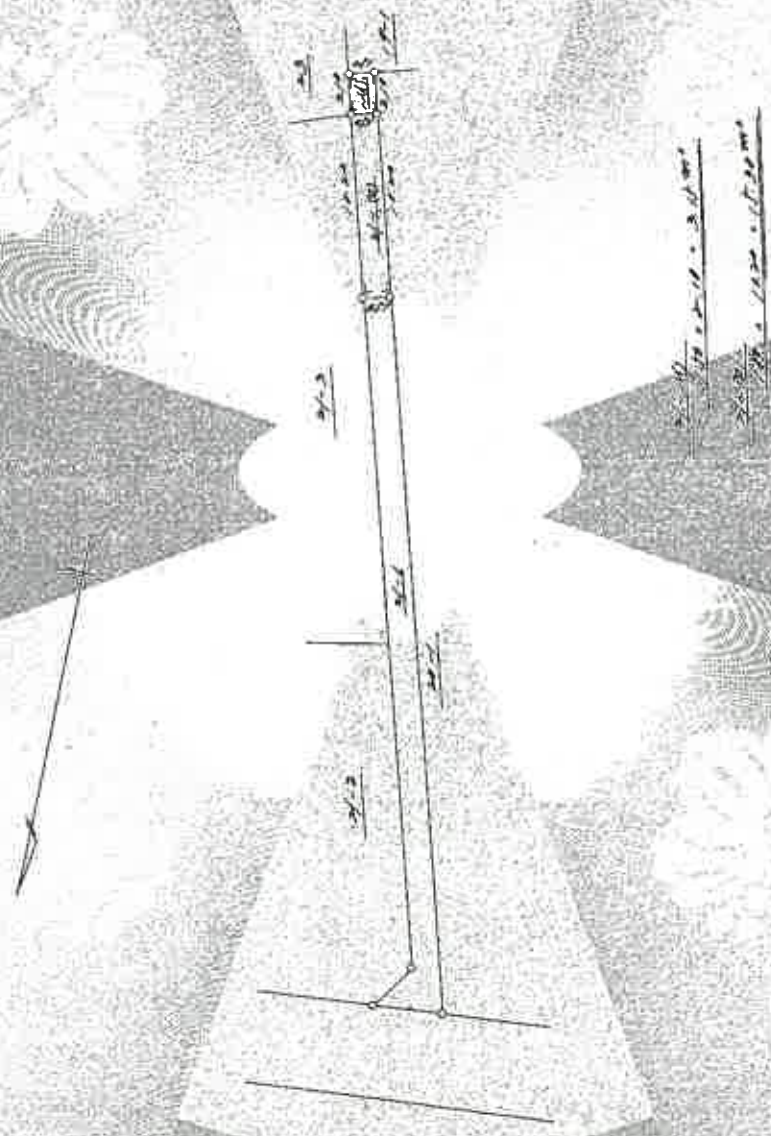
2030294

地番 21-1-4-5

土地の所在 川越市大字上郷浦字字利科

地積測量図

作製年月日 昭和四十四年八月八日 申請人



縮尺 1/500

埼玉県地家課調査士会印紙

これは図面に記録されている内容と異なり、正確な図面となる。
令和7年4月23日 さいたま市地家課川越支所

地図巻番号：117411

A3をA4に縮小

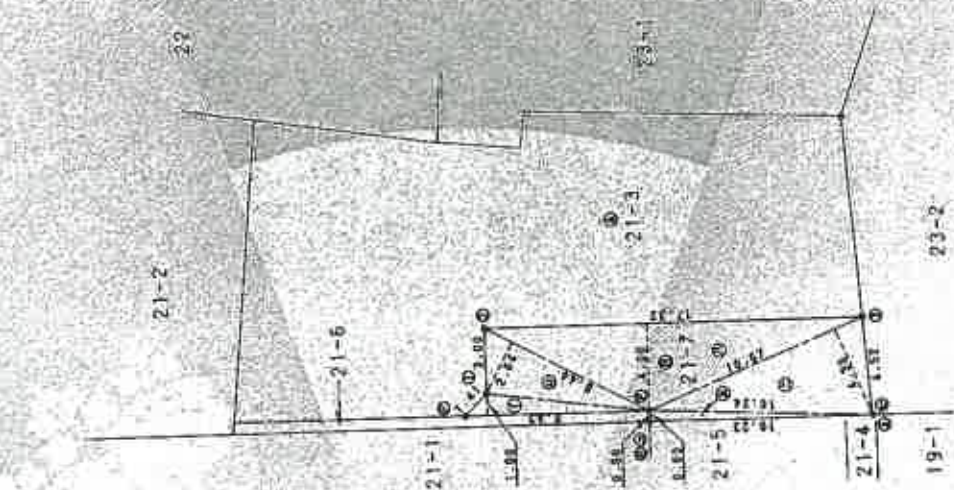
平成12年9月18日

地積測量図

2030292

地積測量図 21-3-1
土地の所在 川越市大字上新羽掛手臺地

12.9.18
処



地積 番号	幅	長さ	積算積
1	8.43	1.00	8.43000
2	8.44	2.64	22.28160
3	17.32	4.00	69.28000
4	10.67	4.30	45.88100
5	19.24	0.50	9.62000
合計			150.99260
合計面積			75.4963000
合計積算積			75.49

地積 番号	幅	長さ	積算積
6	10.237	336.57-23	3447.00
7	17.731	341.43-32	6075.00
8	18.235	351.17-05	6405.00
9	4.520	62.40-41	282.00
合計面積			318.987000
合計積算積			318.98

面積	方向角
10.237	336-57-23
17.731	341-43-32
18.235	351-17-05
4.520	62-40-41

凡例	説明
①	境界線
②	測量点
③	測量線
④	測量点
⑤	測量線

平成12年 9月 18日

作製者

縮尺 1/250

申請人

地図測量番号: M17412

A3をA4に縮小

