

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 8年 7月 2日から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月30日 午前10時00分 場 所 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 7月21日 午前10時00分から 令和 8年 7月24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 6月17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	入間郡毛呂山町大字市場字下堰
	地	番	806番1
	地	目	雑種地
	地	積	1070平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月16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】

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

【物件番号1】

隣地(地番806番2)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、BIT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市場字下堰 |
| | 地 番 | 806番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1070平方メートル |



令和7年(ケ)第207号
令和8年2月3日受理
令和8年2月25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市場字下堰
	地	番	806番1
	地	目	雑種地
	地	積	1070平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	入間郡毛呂山町大字市場806番1		付近
土地	物件1		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項	<p>1 本件土地には看板がある (写真②)。同看板はスチール製の柱が地中に固定されており、本件土地との定着性が認められる。なお、同看板には債務者兼所有者会社の表示が微かに見える。</p> <p>2 本件土地には建設残土と思われる物質が積まれている (写真②)。そのほかにも、砂利類、建設廃材、土管、木材、コンクリート片、自動車に積載するタンク等が置かれている。</p> <p>3 本件土地に接する806番2の目的外土地は、毛呂山町の所有であり、現況は公衆用道路である。なお、本件土地と同土地 (806番2) との境界は不明確である。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

執行官の意見

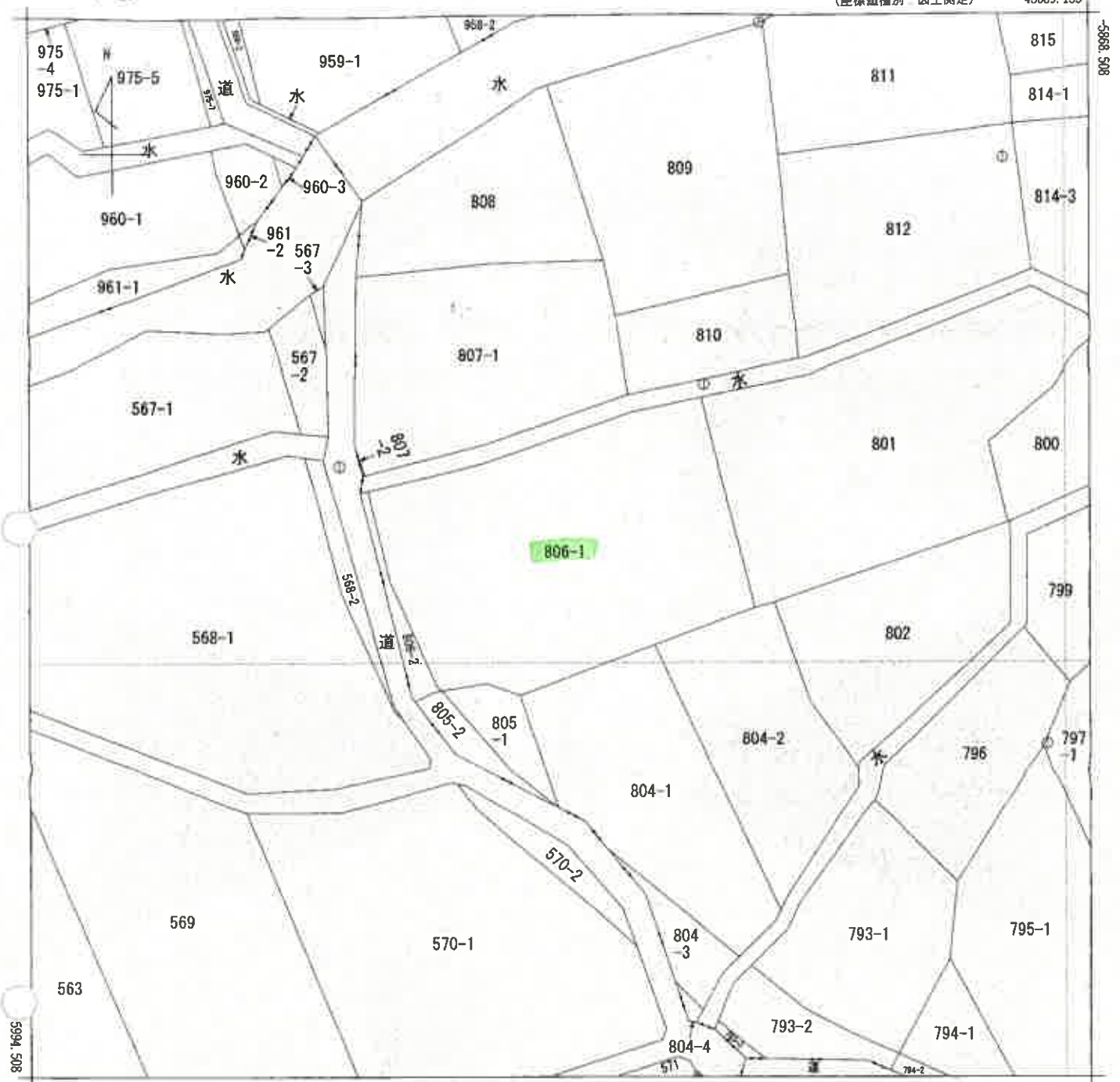
- 目的物件の占有関係については、現況から本報告書記載のとおり認めた。
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月4日(水) 14:10-14:25	目的物件所在地	目的物件特定
8年2月16日(月) 12:00-12:20	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
8年2月19日(木) 14:15-14:25	さいたま地方法務局坂戸出張所	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



-44014.135 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出
 大字市場

請求部	所在	入間郡毛呂山町大字市場字下堰				地番	806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50年11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。

(さいたま地方務局坂戸出張所管轄)

令和7年11月13日

さいたま地方務局飯能出張所

登記官

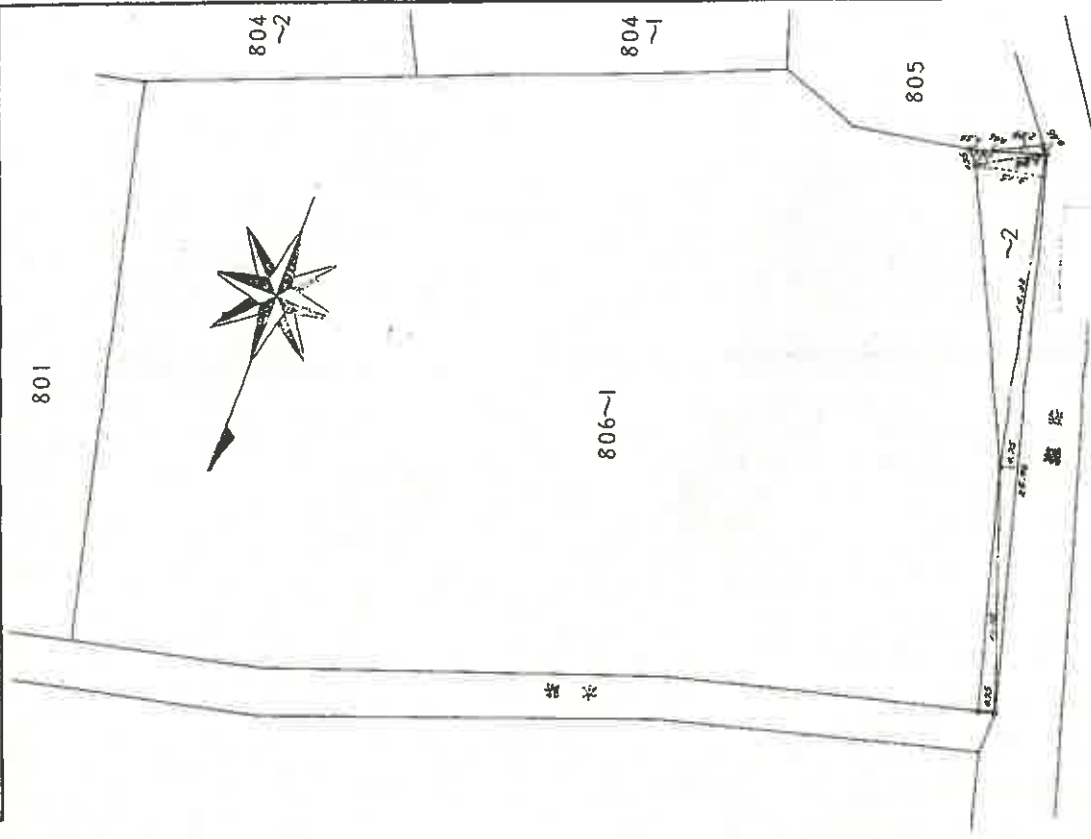
A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和57年6月3日

1001414

前 806 S 57.6.3. 地積測量図

地番	806-2, -1
土地の所在	入間郡毛呂山町大字市場字下堰



申請人	毛呂山町長
縮尺	1/250

求積表

806-2	
$0.25 \times 0.55 \times \frac{1}{2} =$	0.20625
$2.06 \times 0.65 \times \frac{1}{2} =$	0.6390
$3.24 \times 0.65 \times \frac{1}{2} =$	0.7335
$4.32 \times 0.65 \times \frac{1}{2} =$	0.8280
$2.16 \times 0.65 \times \frac{1}{2} =$	0.5250
$1.12 \times 0.65 \times \frac{1}{2} =$	0.3150
	37.03
806-1	残地求積
$1108 - 37.03 \times 15 =$	1070.1665

1070.16 m²

(昭和57年5月25日作製)

製作者

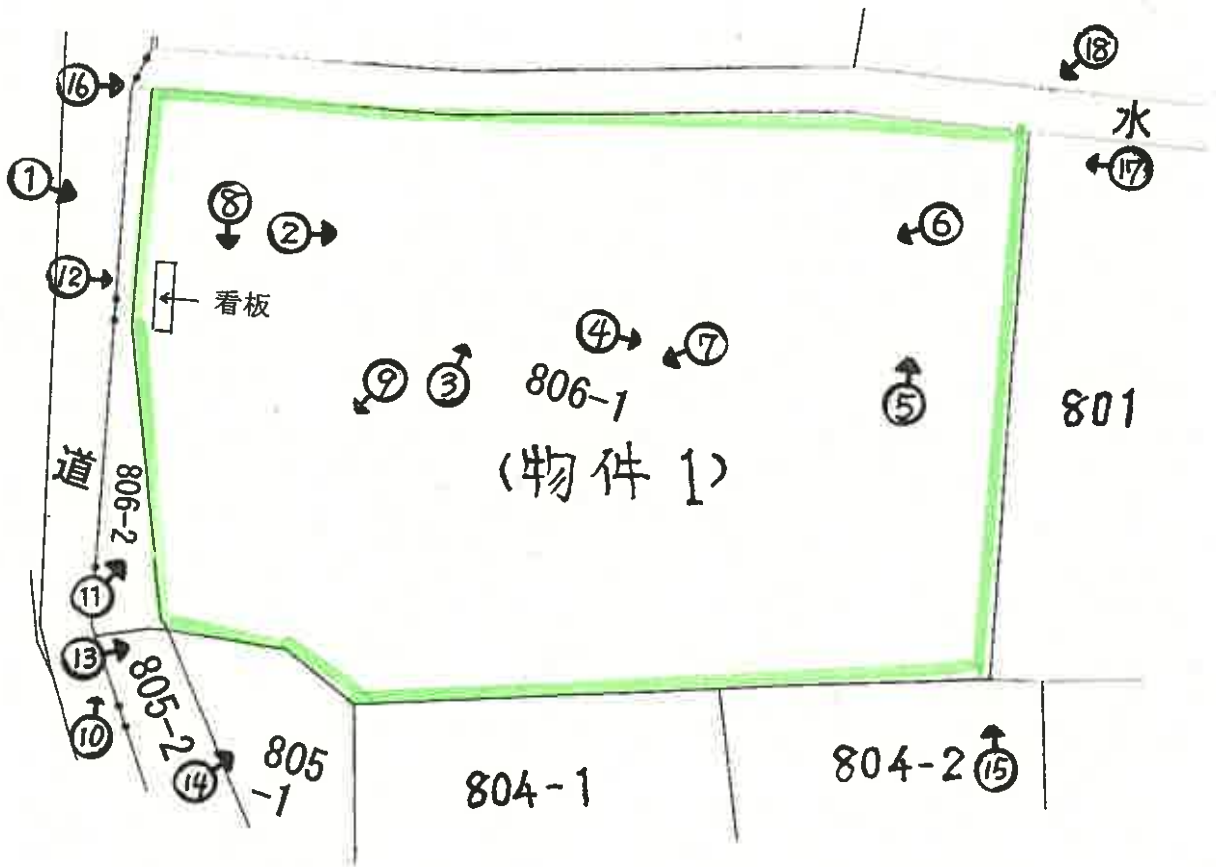
A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方事務所坂戸出張所管轄)
令和7年11月13日 さいたま地方事務所坂戸出張所

登記目 (6枚目)

土地建物位置関係図

(写真位置 ○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15



16



17



18

19



令和 7年 (ケ) 第 207号
令和 8年 2月16日 現地調査
令和 8年 3月 6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市場字下堰
地 番 806番1
地 目 雑種地
地 積 1070平方メートル



第1 評価額

物件番号	評価額
物件1（土地）	金2,990,000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		
	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

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」駅の北方約1.1km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	農家住宅、一般住宅等が散在し畑等が多い集落地域である。	
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 都市計画法第34条12号区域
画地条件	地形 積形状勢 その他	1,070㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦。物件1は、コンクリートブロックで土留めされており、隣接地から最大で約2m高くなっている。
接面道路の状況	西約4.5m舗装町道3960号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	資材置場	
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"> ・ 接面道路は建築基準法42条1項1号。町道路管理図上の町有地の幅は約6m。 ・ 境界は不明確で土管、廃材等が道路側に越境してる可能性がある。 ・ 物件1北側隣接地は、水路で建築基準法上の道路ではない。 ・ 接面道路に上水道本管は無い。北方の住宅付近まで本管があるもようであるが、利用の可能性は担当課に確認のこと。 ・ 物件1上には、土管やコンクリートの構造物、廃棄物、コンクリートガラ等が存する。 ・ また、物件1西側が小山になっており建築残土等の可能性がある。 ・ 物件1は建築会社の資材置場であったもようであるが、野積み物等が残置してあり土壌汚染の有無は不明である。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	18,500	0.360	1,070	7,130,000

※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
 $23,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/126 = 18,500 \text{ 円/㎡}$

◇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・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：対象地の減価要因として非宅地・上水道本管無等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた土地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	土地価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	7,130,000		0.6	0.7		2,990,000

ウ 市場性修正：廃棄物、コンクリート構造物(重量物)等の残置状態、建築残土及び地下埋設物の状態不明・土壌汚染が不明であること等による市場性減価を考慮した。

エ 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/m²

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 m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西 5.0m 町道

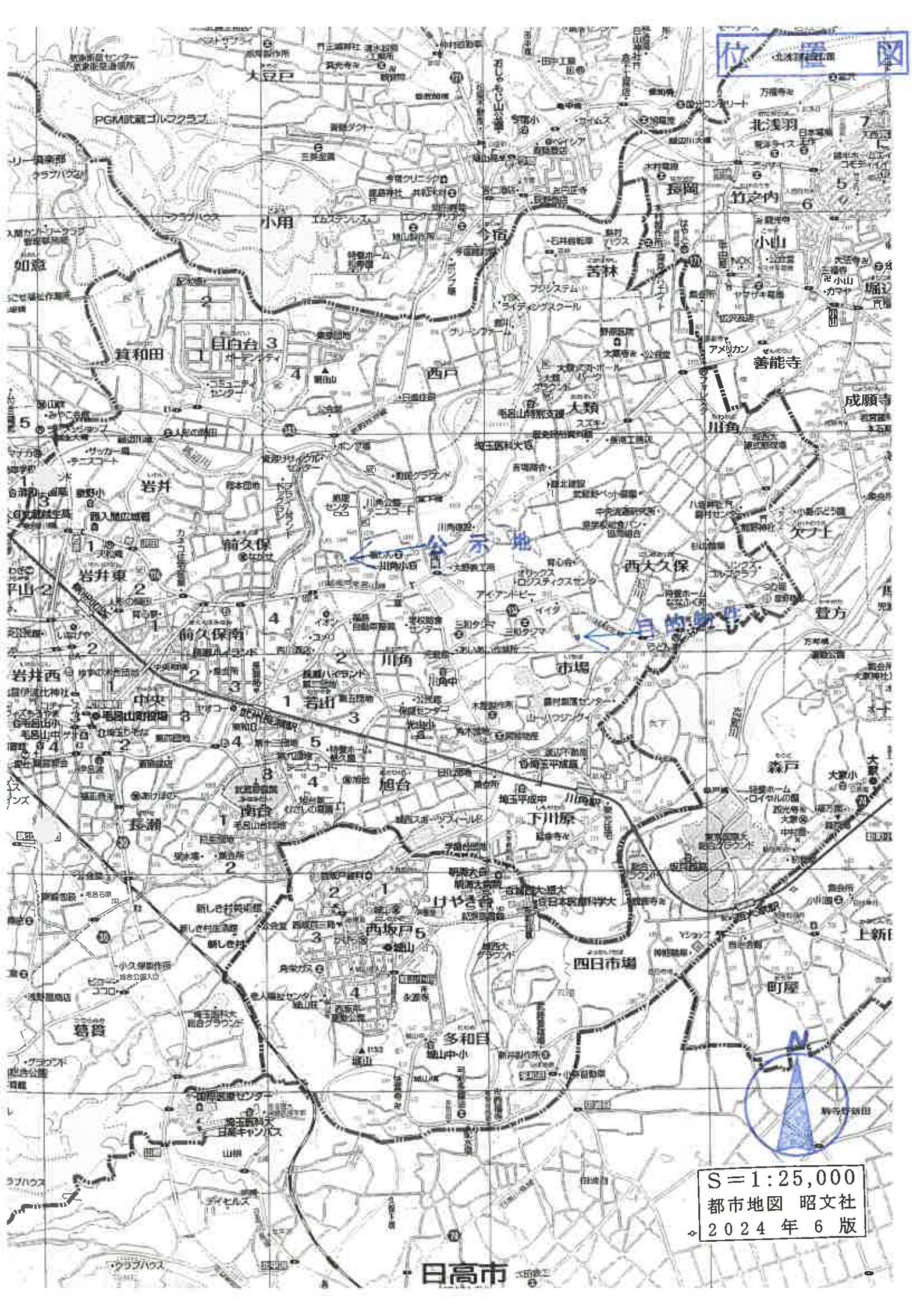
用途指定等：市街化調整区域(建蔽率 60%、容積率 200%)

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 地積測量図
- 5 現況写真(正本のみ)

以上



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版

登記年月日 平成27年11月13日

YDCC

YDCC

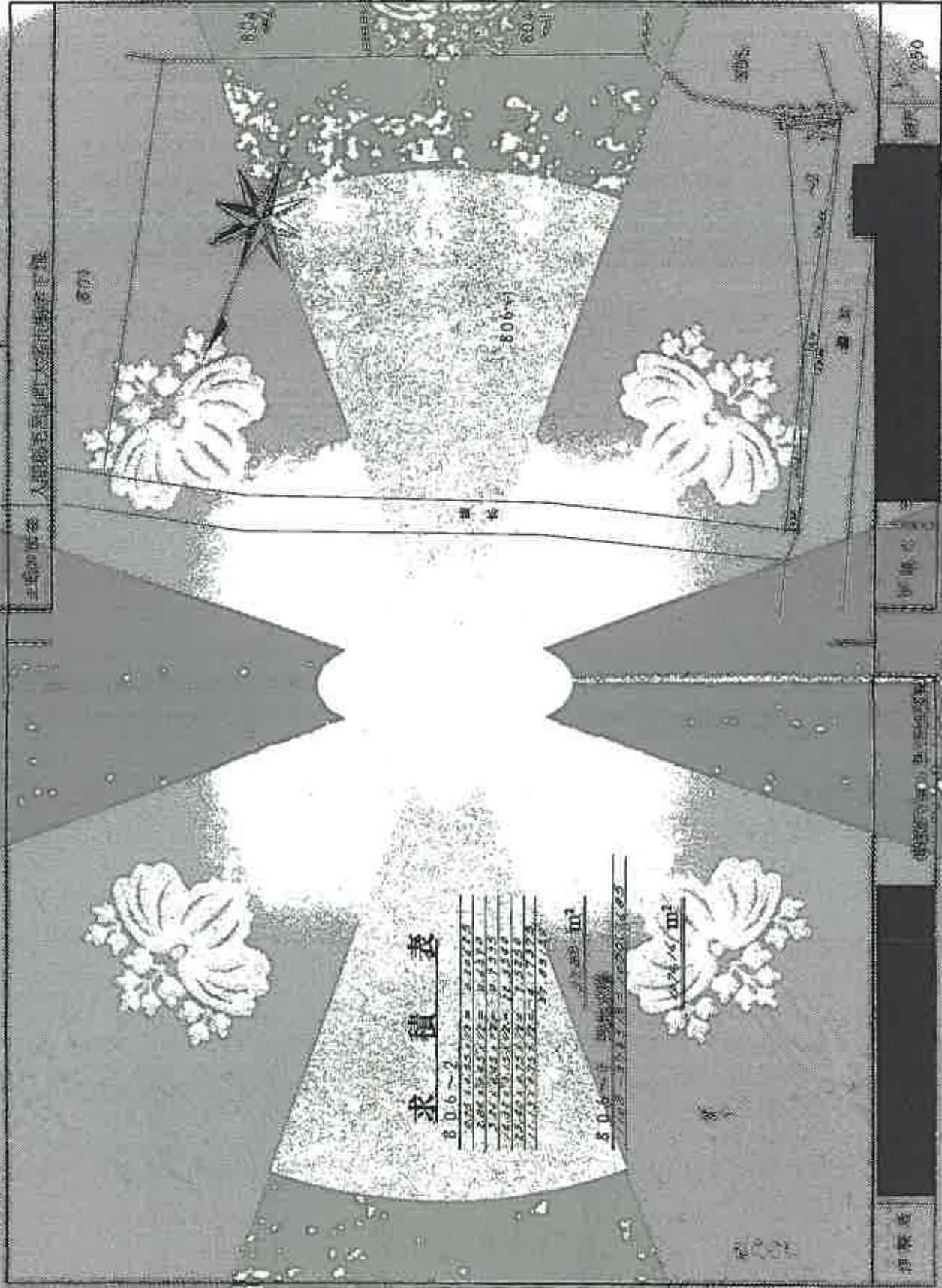
地積測量図

806-2

806

806

入籍調査区画図に示す地積を基礎



求積表

806-2	1,234.56
806-1	2,345.67
806-3	3,456.78
806-4	4,567.89
806-5	5,678.90
806-6	6,789.01
806-7	7,890.12
806-8	8,901.23
806-9	9,012.34
806-10	10,123.45
806-11	11,234.56
806-12	12,345.67
806-13	13,456.78
806-14	14,567.89
806-15	15,678.90
806-16	16,789.01
806-17	17,890.12
806-18	18,901.23
806-19	19,012.34
806-20	20,123.45
806-21	21,234.56
806-22	22,345.67
806-23	23,456.78
806-24	24,567.89
806-25	25,678.90
806-26	26,789.01
806-27	27,890.12
806-28	28,901.23
806-29	29,012.34
806-30	30,123.45
806-31	31,234.56
806-32	32,345.67
806-33	33,456.78
806-34	34,567.89
806-35	35,678.90
806-36	36,789.01
806-37	37,890.12
806-38	38,901.23
806-39	39,012.34
806-40	40,123.45
806-41	41,234.56
806-42	42,345.67
806-43	43,456.78
806-44	44,567.89
806-45	45,678.90
806-46	46,789.01
806-47	47,890.12
806-48	48,901.23
806-49	49,012.34
806-50	50,123.45
806-51	51,234.56
806-52	52,345.67
806-53	53,456.78
806-54	54,567.89
806-55	55,678.90
806-56	56,789.01
806-57	57,890.12
806-58	58,901.23
806-59	59,012.34
806-60	60,123.45
806-61	61,234.56
806-62	62,345.67
806-63	63,456.78
806-64	64,567.89
806-65	65,678.90
806-66	66,789.01
806-67	67,890.12
806-68	68,901.23
806-69	69,012.34
806-70	70,123.45
806-71	71,234.56
806-72	72,345.67
806-73	73,456.78
806-74	74,567.89
806-75	75,678.90
806-76	76,789.01
806-77	77,890.12
806-78	78,901.23
806-79	79,012.34
806-80	80,123.45
806-81	81,234.56
806-82	82,345.67
806-83	83,456.78
806-84	84,567.89
806-85	85,678.90
806-86	86,789.01
806-87	87,890.12
806-88	88,901.23
806-89	89,012.34
806-90	90,123.45
806-91	91,234.56
806-92	92,345.67
806-93	93,456.78
806-94	94,567.89
806-95	95,678.90
806-96	96,789.01
806-97	97,890.12
806-98	98,901.23
806-99	99,012.34
806-100	100,123.45

これは図面に記載された内容と一致しない場合は、登記簿記載の内容を優先して取り扱います。
 (さいたま市方法務局登記課より提供)

令和7年11月13日

さいたま市方法務局