

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 10 月 29 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 10 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 16 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, 2	19, 530, 000 15, 624, 000	一括	3, 906, 000	45, 774	0
1	8, 590, 000				
2	10, 940, 000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 川越市大字府川字高畑

地 番 1 2 3 9 番 1

地 目 畑

地 積 2 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 川越市大字府川字高畑

地 番 1 2 4 0 番

地 目 田

地 積 3 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 7月16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, 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】

アート梱包運輸株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地の現況は農地ではなく、買受適格証明書は不要である旨の農業委員会の回答がある。

《 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登載されています。)



11

物 件 目 録

1 所 在 川越市大字府川字高畑

地 番 1 2 3 9 番 1

地 目 畑

地 積 2 9 0 平方メートル

(現 況)

地 目 雑種地

2 所 在 川越市大字府川字高畑

地 番 1 2 4 0 番

地 目 田

地 積 3 6 3 平方メートル

(現 況)

地 目 雑種地



令和8年(ヌ)第10号
令和8年4月13日受理
令和8年6月2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 山中 宏之

(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 | 川越市大字府川字高畑 |
| | 地 番 | 1 2 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字府川字高畑 |
| | 地 番 | 1 2 4 0 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 3 6 3 平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	『物件目録』のとおり
居住表示	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 ☒ 上記の者が資材置き場として使用し、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 物件1土地上にある屋根付きの資材置き場2個は、土地に定着しており工作物と認定した（南側鉄骨造りのものは柱は地面にボルトで固定されているが、北側及び西側のみ壁が設置されている。北側の緑色テント様のものは地面にボルトで固定されたレール上に車輪付きの鉄骨製の骨組みにビニール製のカバーで全体を覆われている。）。 2 占有者は物件1、2のほか地番1234-1、1233-3、1235-1、1238-1、1243-1、1242、1244-1、1245-1、1246-1、1233-1等土地を一体利用して営業所として使用している。 3 物件1土地に接する地番1239-3、1239-2の両土地は、いずれも川越市所有名義の公衆用道路となっている（登記上地目は畑）。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成・令和 年（ ）第 号 保管開始日 平成・令和 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 ☒ 土地現況図のとおり

(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)

(占有関係用「単独」)

占有者及び占有権原（物件１、２関係）		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■アート梱包運輸株式会社	
占有状況	□敷地 □駐車場 ■資材置き場 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
□関係人（□ ）の陳述／■提示文書（資材置場賃貸借契約書２通、覚書）の要旨		
占有権原	■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	平成１２年９月１日	
最初の契約等	契約日	平成１２年９月１日
	期間	平成１２年９月１日から ■平成１７年８月末日まで５年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和８年２月１日から ■令和９年１月末日まで１年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金１３８，６００円（毎月末日限り翌月分支払） □前払（ 年分 円） □相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他	占有者と前所有者Ｂとの間で最初の契約が締結され平成１７年４月２９日に相続により所有権が債務者Ａに移転したことに伴い同内容の契約が平成１８年１月１４日締結されている。	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(３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
■ 占有者会社担当者	1 目的土地は、当社の事業継続に必要なので、自ら所有権を取得もしくは賃貸借契約を継続することを希望しています。

(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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、土地現況図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人から提出された契約書等から
2、3枚目のとおり認めた。

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）

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月15日(水) 15:15-15:20	物件所在地	物件特定、占有確認、写真撮影、占有者会社従業員と面談
令和8年4月16日(木) 17:30-18:00	執務室	占有者会社に照会書郵送
令和8年5月26日(火) 13:25-14:00	物件所在地	占有者会社担当立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年6月2日(火) 17:00-17:05	執務室	隣接土地及び占有会社の法人登記情報取得

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

(6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。

地番区域見出
大字府川

請求部	所在	川越市大字府川字高畑			地番	1240番		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	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。

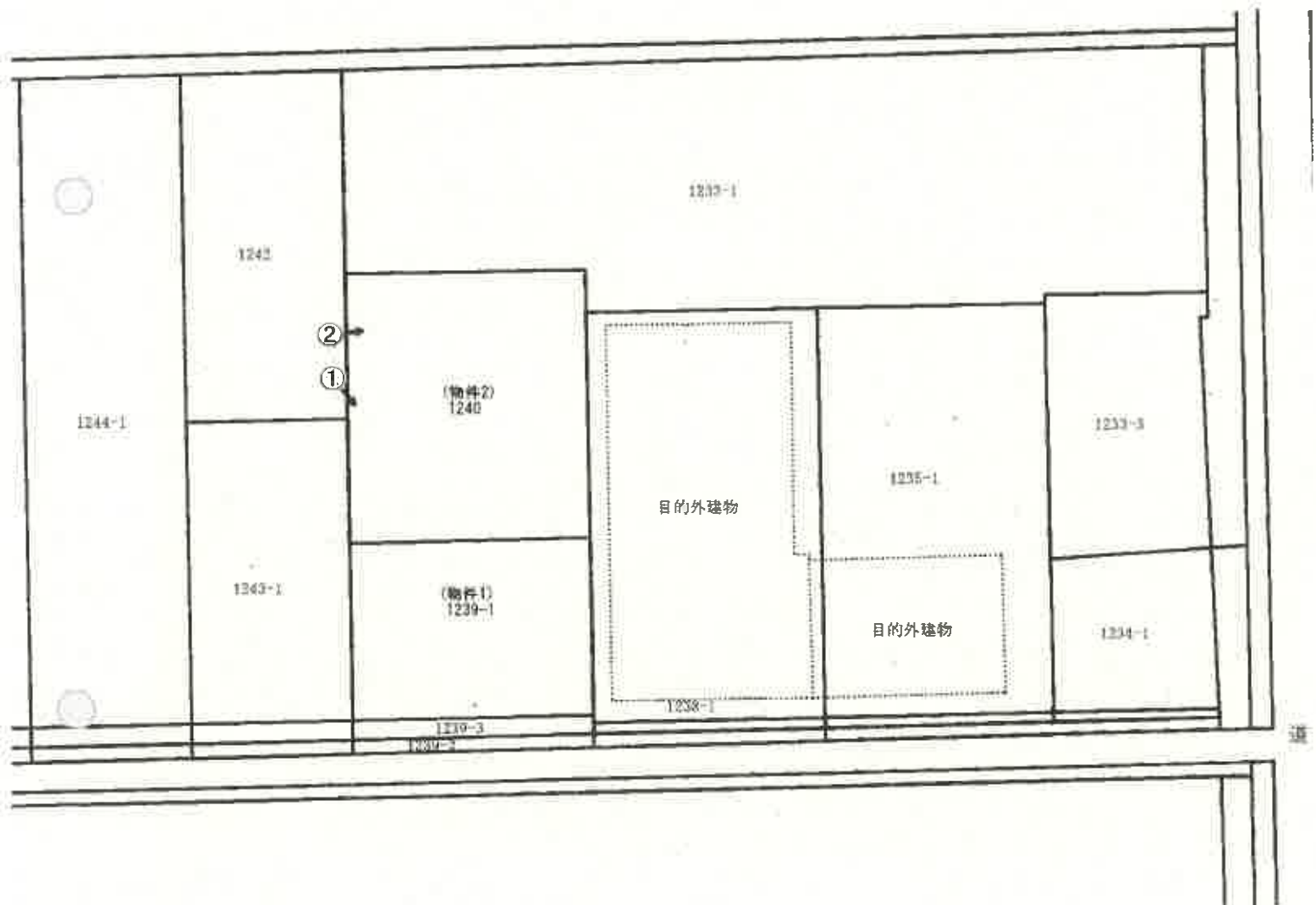
A3判をA4判に縮小

令和8年2月2日
さいたま地方務局川越支局
登記官

請求番号：21-1
1/1

(7枚目)

土地現況図 (写真撮影位置 ○→)





①



②

令和 8 年（又）第 10 号
令和 8 年 5 月 26 日 現地調査
令和 8 年 6 月 17 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

山 口 和 範

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 川越市大字府川字高畑 |
| | 地 番 | 1 2 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市大字府川字高畑 |
| | 地 番 | 1 2 4 0 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 3 6 3 平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 19,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,590,000 円
物件2（土地）	金 10,940,000 円

- 1 一括価格は、物件1・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、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	地目 雑種地
2	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	地目 雑種地
番号	特記事項		
1・2	○資材置場賃貸借契約あり 契約期間：令和8年2月1日～令和9年1月31日 月額賃料：138,600円		

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・2）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「本川越」駅の北方約4.3km（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートのほか、周囲に物流施設、農地等の見られる 県道背後の地域	
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	市街化調整区域 なし 60% 200% なし —
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	積 状 653 m ² 長方形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	南 7m 舗装市道（2402号線／建築基準法42条1項1号） 画地は道路より約0.5～0.9m高い	
土地の利用状況等	物件1・2は全体がアスファルト舗装されており、物件1にはテ ントが置かれ、その東側には工作物の一部が跨っている。	
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は「あり」、引込がない場合は「な し」としている。	
特 記 事 項	○農地法5条の転用許可あり（川越市農業委員会より聴取） 許可年月日 平成12年7月21日 許可番号 川農5A223 転用目的 資材置場 ○開発許可等なし ○水害リスク（0.5～3m未満）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1・2）

目的土地の土地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	建付減価 補正	土地価格（円）	構成比
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ	
1	33,400	0.99	290	$\frac{1}{1}$		9,590,000	44%
2	33,400	0.99	363	$\frac{1}{1}$		12,000,000	56%
合計	—	—	653	—	—	21,590,000	100%

※ 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）

地価公示地 川越－15

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 33,400 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 33,400 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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である。

◇ 標準化補正 : なし

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 環境（水害リスク）条件等を考慮した。

オ 建付減価補正 : なし

Ⅱ 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

有効総収益（円）	総費用	純収益（円）	還元利回り	収益価格（円）
ア	イ	ア－イ＝ウ	エ	ウ÷エ
1,660,000	45,774	1,610,000	5%	32,200,000

ア 有効総収益 : 現行賃料に基づき求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総費用 : 土地の公租公課

エ 還元利回り : 地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

相互に妥当性が検証されたが、本件評価では収益物件につき収益価格を標準として、基礎となる価格を比較考量し、さらにこの調整後の価格と各物件の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

① 内訳価格

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構成比	市場性 修正	競売市場 修正	引受債務相当額 (円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	27,900,000	44%	1.00	0.7		8,590,000
2		56%	1.00	0.7		10,940,000
一 括 価 格 (合 計)						19,530,000

ウ 市場性修正 : なし

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。

オ 引受債務相当額 : なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 (川越-15)

所 在 : 大字寺山字宮田 455 番 1

価 格 : 33,400 円/㎡

位 置 : 東武東上線「川越市」駅約 3.7 km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 1,113 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西 5m 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 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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

位置図
1 : 20,000
令和 8 年(又)第 10 号

目的物件

地価公示地

川越市駅

本川越駅

川越市役所『川越市都市計画図』



地番
区域見出
大字府川

請 求 部 分	所 在	川越市大字府川字高畑				地 番	1240番			
出 力 縮 小	1/600	精 度 分		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 項		

A3を A4に縮小

登記年月日：平成4年3月7日

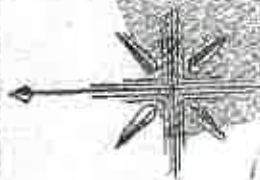
4002492

124, 3, 7

地積測量図

地番 第1233号第3-1

所在地 川越市 本庄南川平城郷



測量者

地番	(B) 1233-3			
符号	面積	高さ	倍面積	
	18.34	1.27	23.2918	
	18.34	1.27	23.2918	
		合計	46.5836	
		面積	23.29180	03
		面積	23.29180	03

地番	(A) 1233-1	
公積	合計面積	面積
314.04	23.29180	250.74980
	面積	290.00

凡例	測量者の氏名	測量者の住所	測量者の資格
①	石井 隆	〒124 川越市本庄南川平城郷	測量士
②	コンクリート	〒124 川越市本庄南川平城郷	測量士
③	金屋 隆	〒124 川越市本庄南川平城郷	測量士

作成者

測量者

単位：メートル

縮尺 1" = 250

A3をA4に縮小