

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 24 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 23 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 13 日 午後 1 時 00 分 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 28 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 8 月 1 日 午後 5 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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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、権限を有する行政庁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 6 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

なお、入札期間の最終日は午後 5 時までです。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 比企郡嵐山町大字越畑字穂切谷 |
| | 地 番 | 1 5 1 3 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 1 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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】

公道以外の隣地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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 比企郡嵐山町大字越畑字穂切谷 |
| | 地 番 | 1 5 1 3 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 1 3 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 114号
令和 7年 1月30日受理
令和 7年 2月10日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 大 島 孝 次

(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	比企郡嵐山町大字越畑字穂切谷
	地	番	1513番1
	地	目	雑種地
	地	積	313平方メートル



(2 枚目)

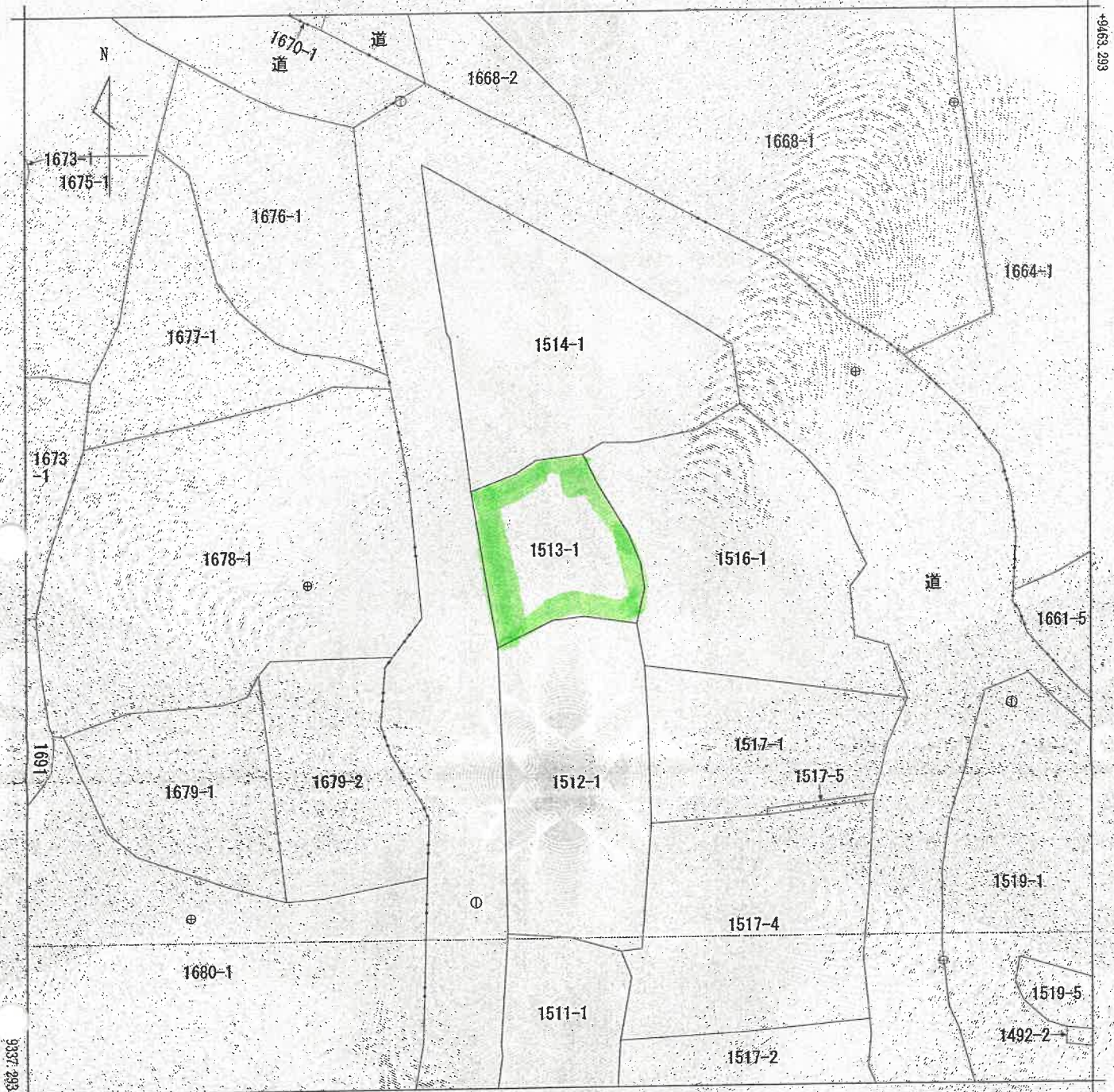
執行官の意見

- 本土地の占有関係について
現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月4日 (火) 14:10-14:25	物件所在地	立入調査、概測
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



-47827.427 (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(Touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字越畑

請求分	所在地 比企郡嵐山町大字越畑字穂切谷					地番	1513番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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63年3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。

(さいたま地方税務局東松山支局管轄)

令和6年11月28日

東京法務局品川出張所

登記官

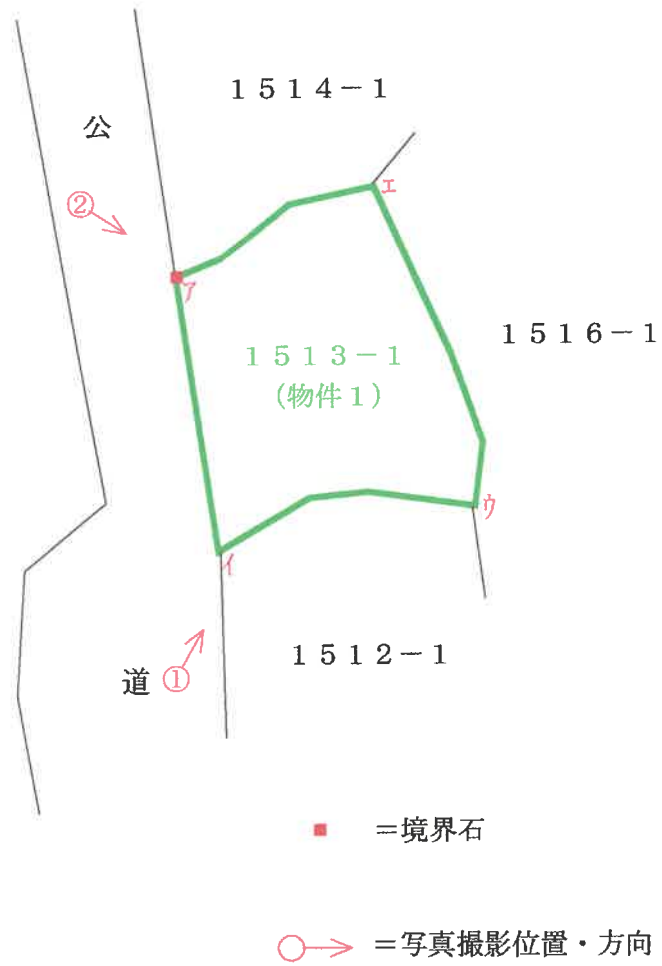
請求番号：14-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(5枚目)

形 状 図 (写真撮影位置図)





①



②

令和6年(ケ)第 114号
令和7年2月13日 現地調査
令和7年2月14日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
齋 藤 雅 一

物 件 目 録

1	所 在	比企郡嵐山町大字越畑字穂切谷
	地 番	1513番1
	地 目	雑種地
	地 積	313平方メートル



第1 評価額

物件1(土地)	金210,000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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 同上 同上 同上	
物件番号	特 記 事 項		
—	な い		

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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置・交 通	東武東上線「武蔵嵐山」駅の北西方約5400m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	山林や畑などの中に住宅等も見られる地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化調整区域 指定無し 60% 200% — 既存の集落外
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	313㎡ 概ね整形地 南向き傾斜地 南部（面積比10%強）は下り法地である模様。
接 面 道 路 の 状 況	西側が、台帳幅員約4～6.5m・現況幅員5m程度の舗装町道（越畑166号線、嵐山町まちづくり整備課の教示では「建築基準法上の道路判定は未了であるが、現地幅員が4m以上あれば、建築基準法42条1項1号道路とみてよい」とのこと、なお公図上の道路敷幅員は7m以上ある）に接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況） 未利用地で、篠竹・雑木が繁茂している箇所もある。 （隣地の状況等） 山林等である。	
供給処理施設	上水道：なし 下水道：なし ガス配管：なし	
特 記 事 項	本件土地につき、開発許可や建築確認等が行われた記録はない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1）

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	1,460	0.665	313. ー	ー	304,000

ア 標準画地価格

第6に示す取引事例との比較により、以下のとおり求めた。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{取引価格} & \text{事情補正} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 1,328\text{円/㎡} & \times 100/100 & \times 99.0/100 & \times 100/100 & \times 100/90.0 & \div & 1,460\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 事 情 補 正 : 取引の事情は正常で、特に補正を要しない

◇ 時 点 修 正 : 取引時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : ない

◇ 地 域 格 差 : 道路事情 -10%

イ 個 別 格 差 : 法地を含む -5%

篠竹・雑木等が繁茂する箇所がある -30%

$$(100-5)\% \times (100-30)\% = 66.5\%$$

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : ない

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、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	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	304,000	ー	ー	1.00	0.70	210,000

ウ 占有減価修正 : ない。

エ 市場性修正 : ない。

オ 競売市場修正 : 前記第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

取引事例 (個人情報保護等のため図面添付なし)

所 在 等 : 嵐山町大字吉田・勝田地区内

価 格 : 1,328円/㎡

位 置 : 「武蔵嵐山」駅から約6km

取 引 時 点 : 令和3年前半

地 積 : 約800㎡の雑種地

接 面 街 路 : 約3m町道

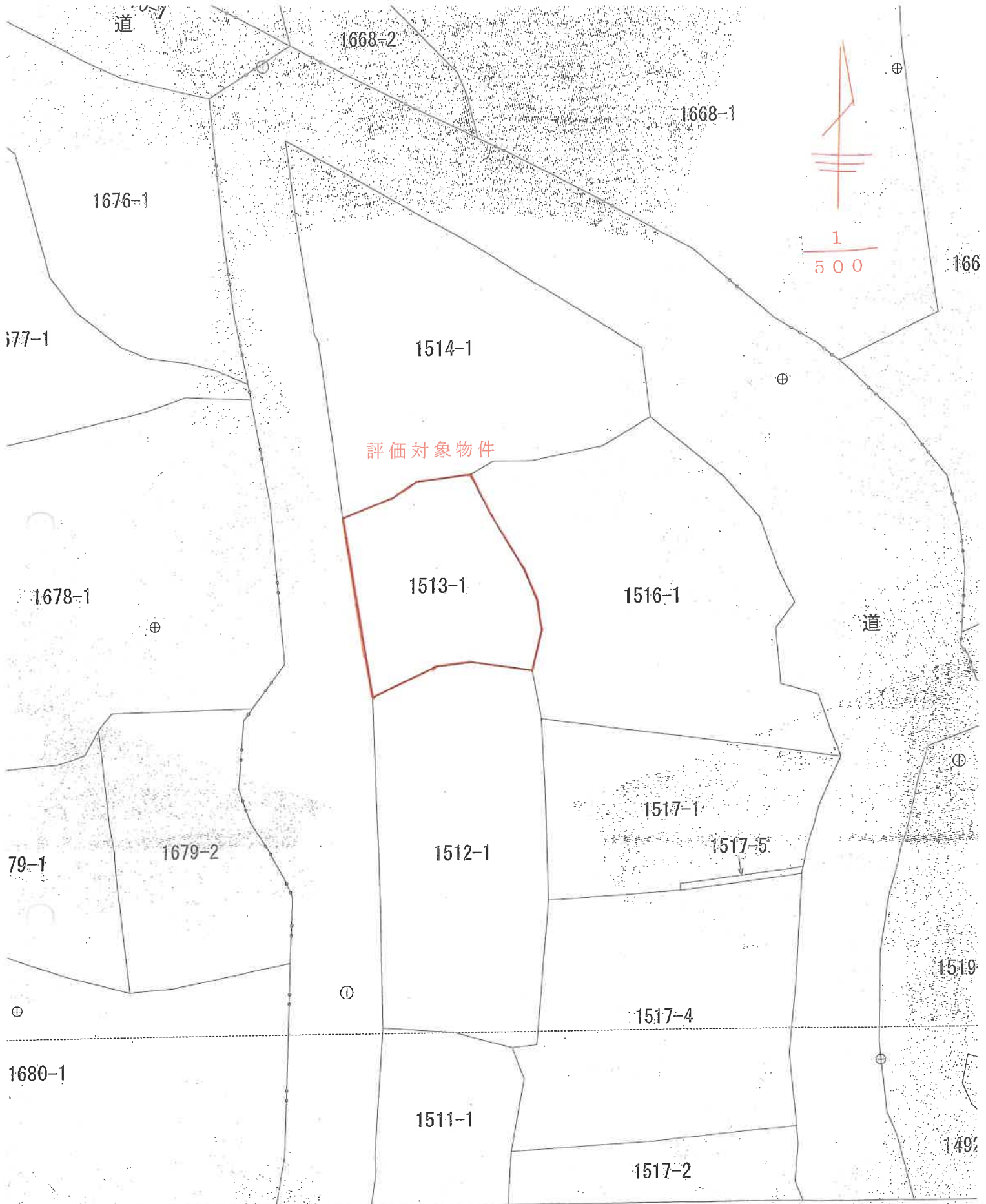
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域、既存の集落外、建ぺい率60%、容積率200%

地 域 の 概 要 : 農地等が広がる中に住宅が散在する地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図(裁判所限り)
- 3 公図写
- 4 概略現況図
- 5 現況写真(裁判所限り)

以 上



資料種別：図上測定)
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
の位置及び形状の概略を記載した図面です。
公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番

公 図 写

畑

