

本件は、物件を下記の3つに分けて売りに出していますので、入札の際は物件番号にご注意ください。

① 物件1、2

② 物件3、4

③ 物件5

なお、このファイルは③のものです。

不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 岩 下 亜希子

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 28 日から 令和 8 年 11 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 1 日 午後 1 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 16 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 11 月 20 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 8 年 10 月 13 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5	7,200,000 5,760,000		1,440,000	112,823	非課税
</					



物 件 目 録

5 所 在 比企郡滑川町月の輪四丁目

地 番 16番12

地 目 畑

地 積 264平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 8年 9月16日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 岩 下 亜希子

1 不動産の表示

【物件番号5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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5】

本件土地の現況は農地ではない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。



物 件 目 録

5 所 在 比企郡滑川町月の輪四丁目

地 番 16 番 12

地 目 畑

地 積 264 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和8年(ケ)第49号
令和8年7月2日受理
令和8年7月15日提出

現況調査報告書（物件5）

さいたま地方裁判所熊谷支部

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

5	所	在	比企郡滑川町月の輪四丁目
	地	番	16番12
	地	目	畑
	地	積	264平方メートル

(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5				
現況地目	☒ 宅地（物件 5） ☐ 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	1 本件土地には雑草が生い茂っている。 2 雑草があるため詳細は不明であるが、隣地とはフェンス等で仕切られているようである。 3 土地の高低差等については、雑草があるため確認できない。 4 本件土地と接する地番23番の目的外土地は、滑川町所有の公衆用道路である。 以上				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号				
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)

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7月15日 (水) 10:00-10:15	目的物件所在地	目的物件特定, 調査, 写真撮影, 評価人同行
8年7月15日 (水) 10:45-10:55	さいたま地方法務局東 松山支局	接道について調査
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。

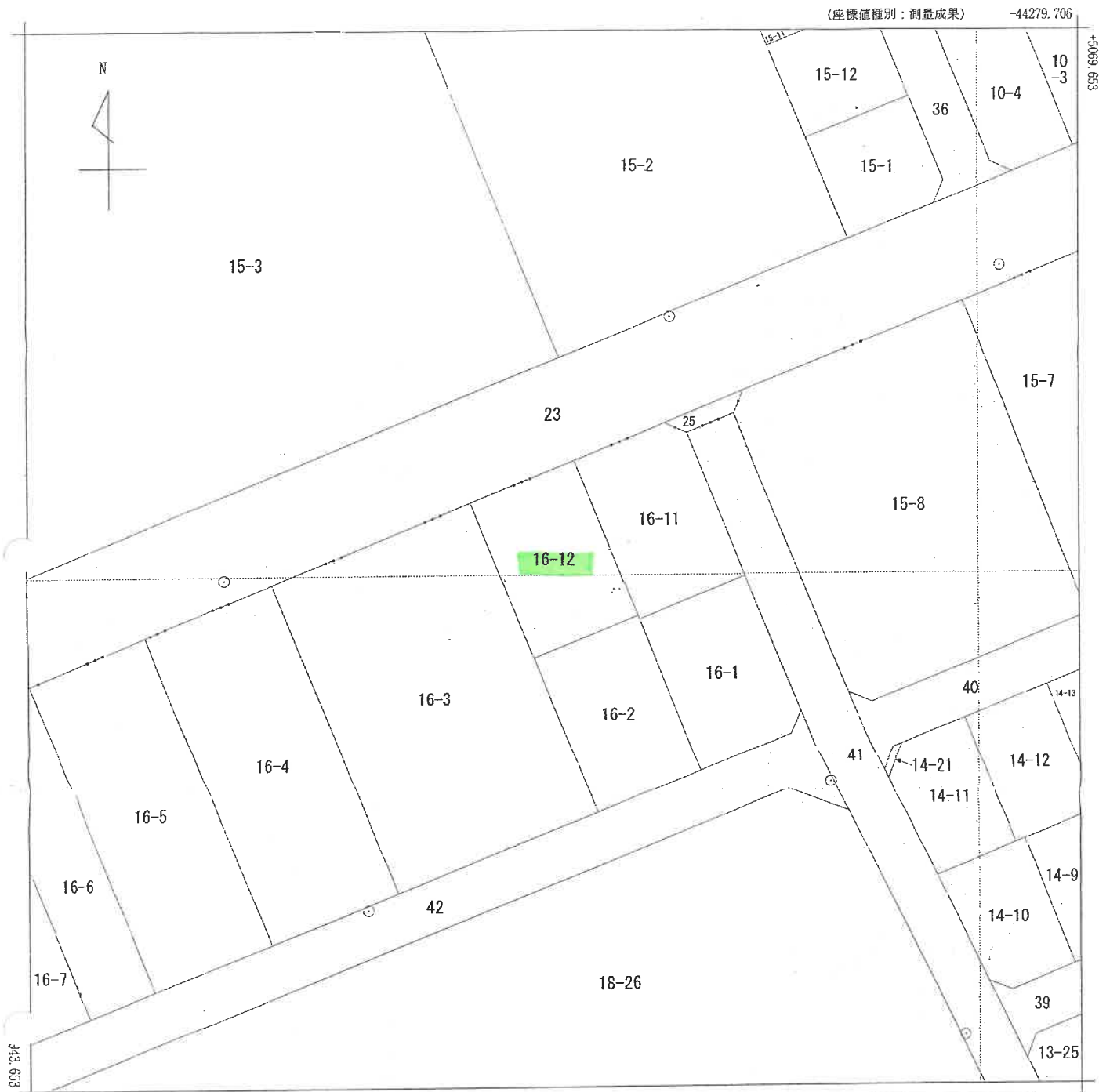
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(4 枚目)



-44404.706 (座標値種別：測量成果)
(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
月の輪
6丁目
月の輪4丁目

請求分	所在	比企郡滑川町月の輪四丁目				地番	16番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成19年11月				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。

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)
令和8年4月28日
東京法務局新宿出張所

A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方裁判所東松山支部)
令和8年4月28日 東京法務局新堀出張所

登記官

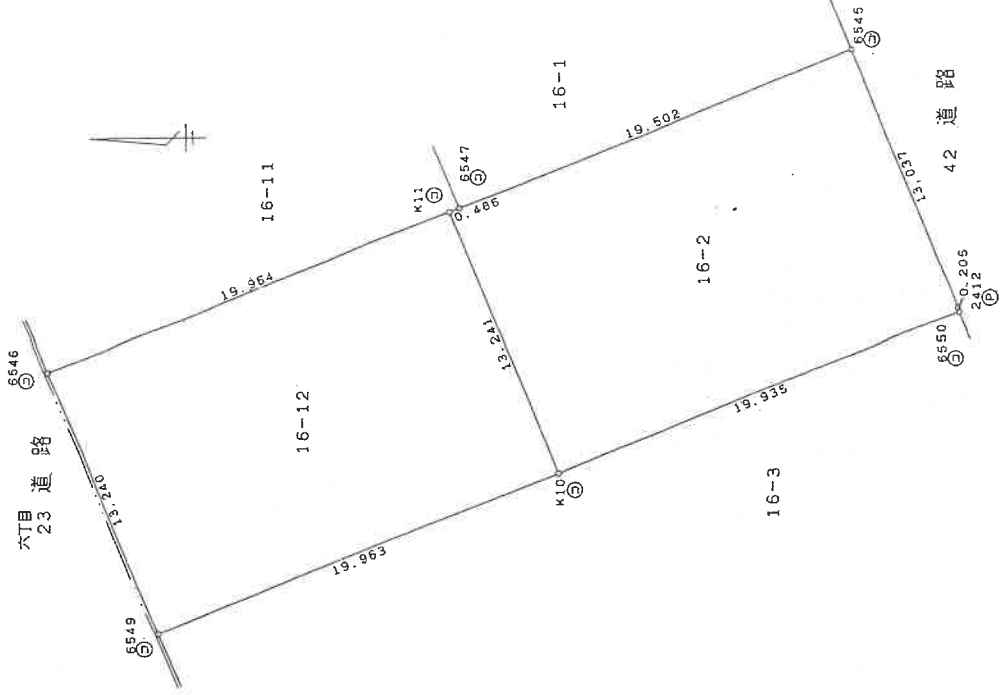
6枚目

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 16-2
土地の所在 比企郡滑川町の輪四丁目

六丁目 23 道路



求積表

地番	16-2	X	Y	X・(Y-Y)	Y・(X-X)
NO	4994.903	-44344.623	-24195.310132	19.935	
K10	4976.402	-44337.199	37890.324828	0.205	
6549	4976.478	-44337.009	61155.938142	13.037	
2412	4981.334	-44324.910	24084.749890	19.502	
6545	4999.433	-44332.174	-37220.778685	0.486	
K11	4999.884	-44332.355	-62243.55916	13.241	
合計			-528.631873		
合計			264.3159365		
合計			264.31		

地番	16-12	X	Y	X・(Y-Y)	Y・(X-X)
NO	5018.411	-44339.791	-98877.751933	13.240	
6546	5013.430	-44352.058	-24224.893760	19.963	
K10	4994.903	-44344.623	98414.573809	13.241	
K11	4999.884	-44332.355	24159.439488	19.964	
合計			-528.632396		
合計			264.3161980		
合計			264.31		

点名	X座標	Y座標	備考
05-4-127	5035.407	-44328.403	4級水準点
05-4-229	4979.966	-44309.558	4級水準点
測量年月日	平成29年05月11日		
測量者	地籍測量士 佐々木 誠		
測量所の位置	地籍測量士の事務所		

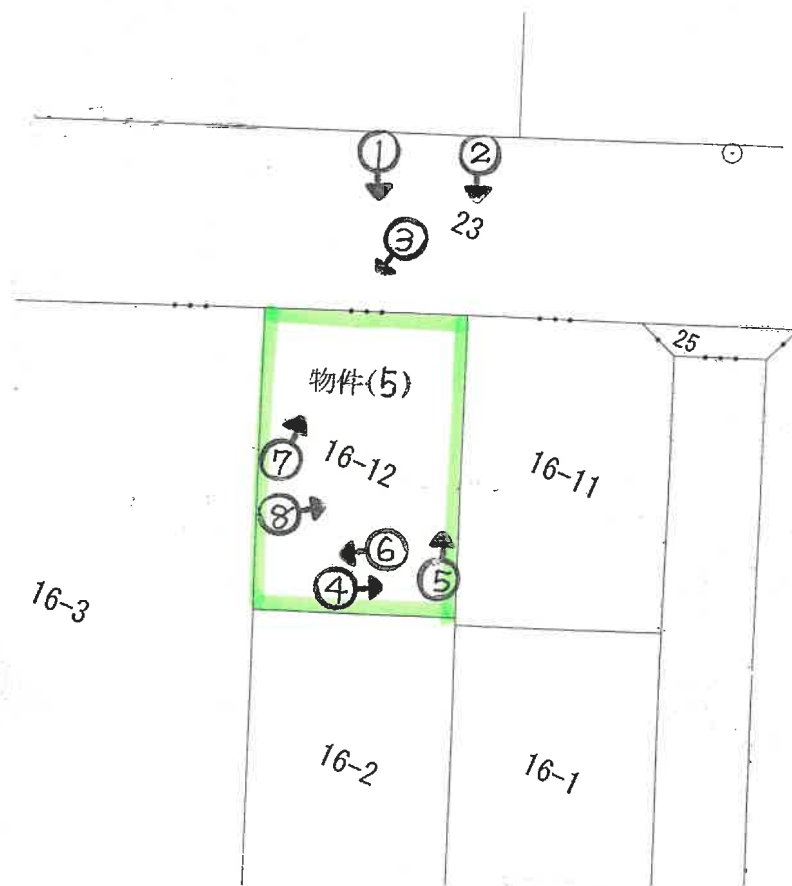
凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	①	金属杭	②	金属杭
②	コンクリート杭	③	金属杭	④	金属杭
③	プラスチック杭	⑤	金属杭	⑥	金属杭
④	プラスチック杭	⑦	金属杭	⑧	金属杭

作成者： 平成29年5月1日作成
(埼玉地家屋調査士会)

縮尺 1/250

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○)



(7 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和8年（ケ）第 49号
令和8年7月15日 現地調査
令和8年7月16日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書
(物件5)

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

5 所	在	比企郡滑川町月の輪四丁目
地	番	16 番 12
地	目	畑
地	積	264 平方メートル

第1 評価額

物件5(土地)	金7,200,000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。

本葉以下余白

第3 目的物件

物件番号	所在等	登 記	現 況
5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	宅地（造成未完了）
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。

本葉以下余白

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5）

位 置・交 通	東武東上線「つきのわ」駅の北西方約510m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	戸建住宅や共同住宅が整然と建ち並ぶ区画整理済の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 月の輪小学校 …………… 北方至近 滑川中学校 …………… 北東方約4000m	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60％ 200％ － 月の輪地区地区計画：C地区該当
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	264㎡ 長方形地 北東向き傾斜地上の造成地 ない
接 面 道 路 の 状 況	北西側が、台帳幅員12mの町道（第256号線、建築基準法42条1項1号道路）に、2m程度高く接面し、ケンチ擁壁が設置されている。	
土地の利用状況等	（利用状況） 雑草が著しく繁茂した更地の状態で、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等である。	
供給処理施設	上 水 道 ： 引込管あり（ただし管止め、加入金支払及びメータ設置未了） 下 水 道 ： 接続管あり（ただし管止め、負担金支払及び接続未了） ガス配管 ： 前面道路にあり（本物件は未使用）	
遺 跡 等	新堤下遺跡（県番号39－310）に該当するが、区画整理事業にて調査済。	
特 記 事 項	公簿農地であるが、滑川町農業委員会は、「買受適格証明の取得は不要」との見解を示している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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
5	63,700	0.612	264.－	1.00	10,292,000

ア 標準画地価格（道路に等高接面する規模150㎡程度の整形地）

公示地 埼玉滑川－4

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 60,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/101.5 \times 100/94.1 \div 63,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示地価格の価格時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : 道路方位 +1.5%

◇ 地 域 格 差 : 駅接近 -3%

道路事情 -3%

$$(100-3)\% \times (100-3)\% \div 94.1\%$$

イ 個 別 格 差 : 道路との高低差 -15%

規模がやや大きい -20%

追加工事や負担金等の支払いを要する -10%

$$(100-15)\% \times (100-20)\% \times (100-10)\% = 61.2\%$$

ウ 地 積 : 物件目録3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
5	10,292,000	－	－	1.00	0.70	7,200,000

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

公示地価格 埼玉滑川－4 （添付図面参照）

所在地番等：比企郡滑川町月の輪7丁目23番8

価 格：60,800円/㎡

位 置：「つきのわ」駅から約800m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：147㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接 面 街 路：西6m町道

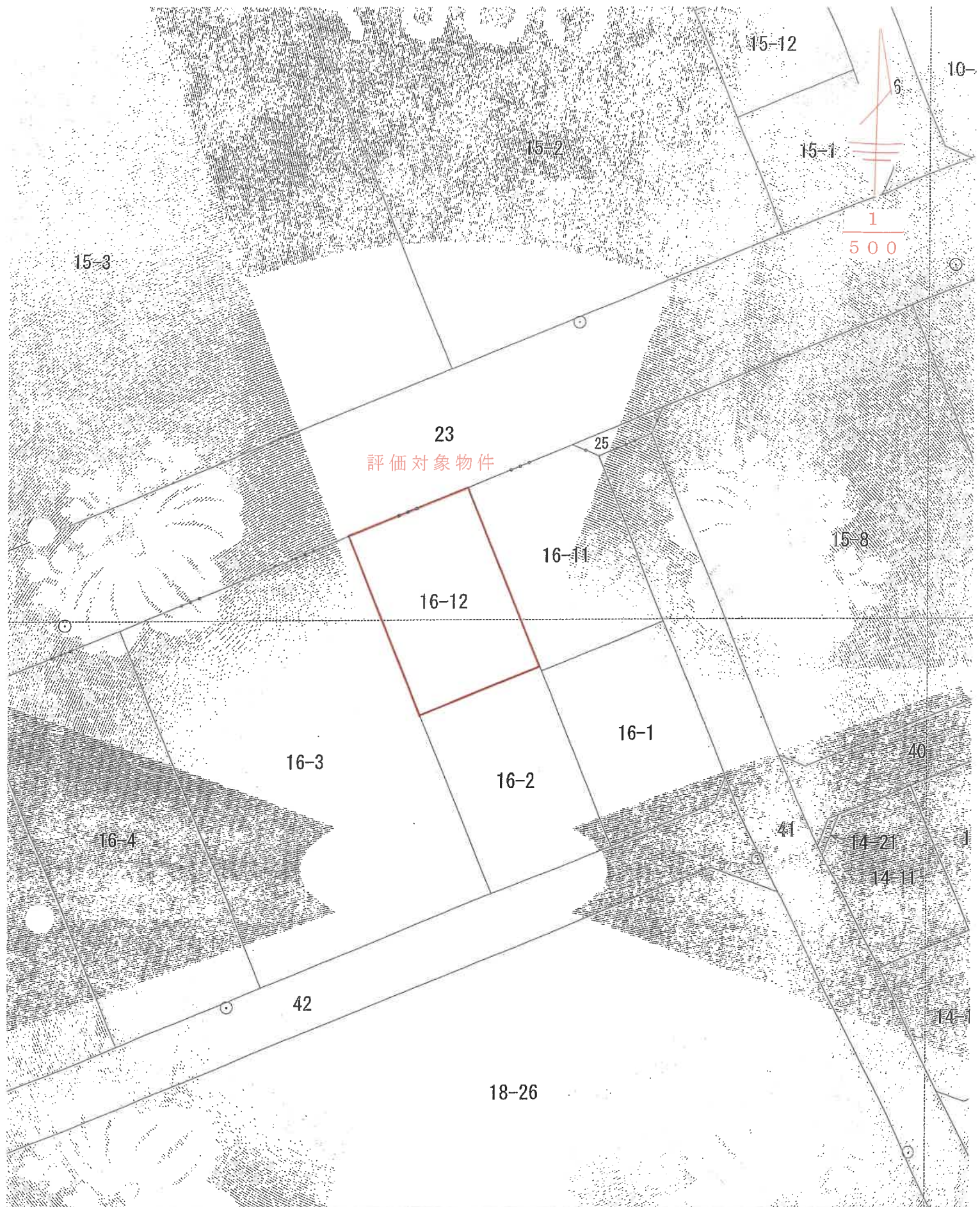
用途指定等：第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率150%

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 現況写真（裁判所限り）

以 上



(値種別：測量成果)

公表した座標補正パラメータ (touhokufai-beiyouoki2011.par) による修正がされています。

地籍図 月の輪

公 図 写

出 丁 目

農地等の現況に係る照会に対する回答書

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判官 長 橋 政 司 様

令和 8 年 7 月 14 日

滑川町農業委員会

会長

令和 8 年 7 月 2 日付けをもって当農業委員会に照会のあった件につき、
下記のとおり回答します。

記

(1) 現地調査年月日

令和 8 年 7 月 13 日

(2) 土地の表示と現況地目

照会地

所 在	埼玉県比企郡滑川町月の輪四丁目
地 番	16 番 12
登記簿地目	畑
面 積	264 m ²
所有者氏名	株式会社ブルーコーポレーション
所有者住所	埼玉県熊谷市曙町四丁目 101 番地曙町 第三ビル 101
現 況 地 目	雑種地

(3) 転用許可等の有無について

許可 (有)	許可年月日	平成 29 年 5 月 26 日
	許可条項	農地法第 5 条
	転用目的	土地分譲
	許可を受けた者の氏名	株式会社ブルーコーポレーション 代表取締役 
	許可を受けた者の住所	熊谷市戸出 1066 番地 2
	その他	市街化区域内農地であるため、農地法第 5 条第 1 項第 6 号による届出を受理。 ・受理番号 滑農委第 5-3 号 ・転用面積 264 m ² (1 筆)

許可 無	☐	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。
	☐	許可を得る必要がない案件である。

(4) 都道府県からの指示事項

☐	原状回復命令を行わない
☐	近く原状回復命令を行う

(5) 適格者証明の要否

☐	必要 (買受の場合)
☒	不要

(6) その他参考事項

都市計画法関係	線引都市計画	市街化区域	(○)
		市街化調整区域	()
	未線引都市計画	用途地域	()
		用途地域外	()
農振法関係	農振地域内	農用地区域内	()
		農用地区域外	()
	農 振 地 域 外		(○)
その他	現況は写真のとおり		

以上

問い合わせ

滑川町農業委員会事務局

農地担当

■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■