

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②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）
3, 4	1, 450, 000 1, 160, 000	一括	290, 000	37, 044	5, 292
3	1, 270, 000				
4	180, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 3 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字青山字畑ケ中 |
| | 地 | 番 | 5 8 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 8 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字青山字畑ケ中 |
| | 地 | 番 | 5 8 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 9 平方メートル |



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3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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3, 4】

西側隣地(地番585番1, 587番1, 587番2)及び北側隣地(地番586番2)との境界が不明確である。

【物件番号3】

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。

【物件番号4】

現況河川敷となっている。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 3 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字青山字畑ケ中 |
| | 地 | 番 | 586番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 280平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字青山字畑ケ中 |
| | 地 | 番 | 586番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 39平方メートル |



令和8年(ケ)第49号
令和8年7月2日受理
令和8年7月28日提出

現況調査報告書（物件3, 4）

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

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 3 | 所 在 | 比企郡小川町大字青山字畑ケ中 |
| | 地 番 | 5 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 8 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 比企郡小川町大字青山字畑ケ中 |
| | 地 番 | 5 8 6 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 9 平方メートル |

(土地用)

[illegible]

(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21日 (火) 11:20-11:55	目的物件所在地	目的物件の特定, 評価人同行
8年7月22日 (水) 15:10-15:20	さいたま地方法務局東 松山支局	隣地の公図の申請・取得
8年7月27日 (月) 12:30-12:45	目的物件所在地	写真撮影, 境界等調査
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。

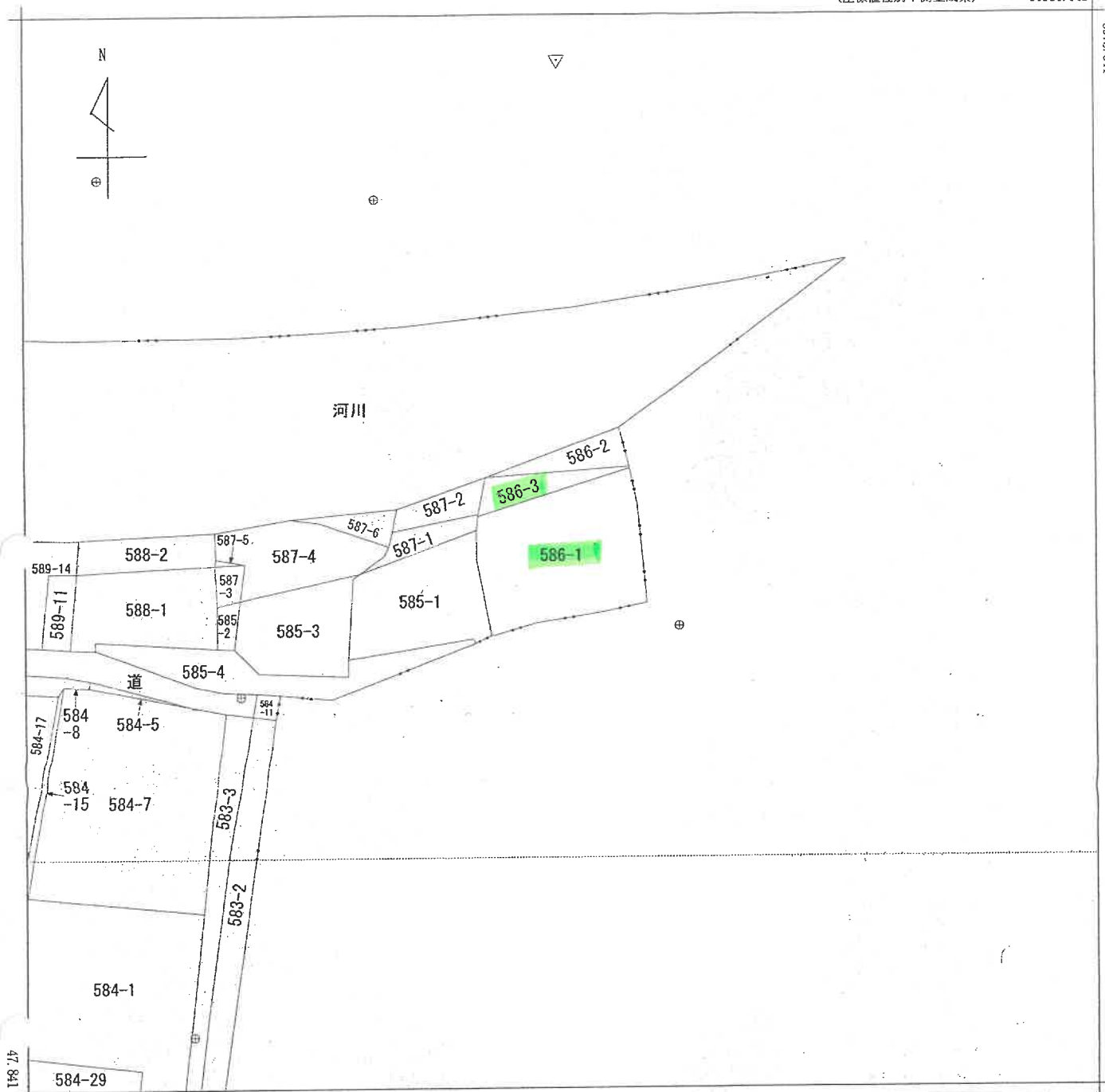
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

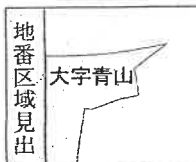
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)



-51093.941

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	比企郡小川町大字青山字畑ケ中				地番	586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(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	令和5年1月1日			備付年月日(原図)	令和6年8月26日			補事項	

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

地図整理番号：M60175

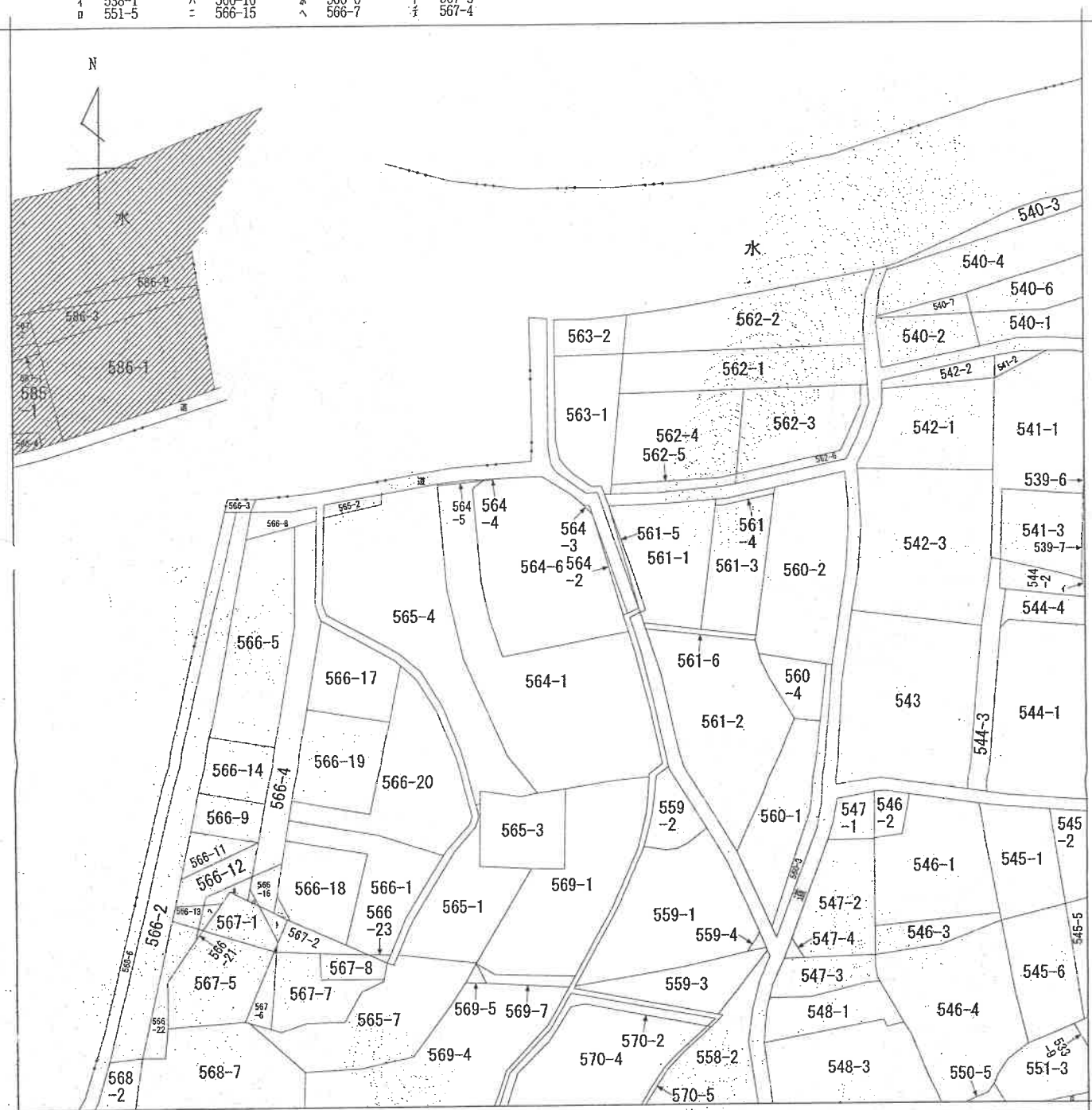
登記官

(1/1)

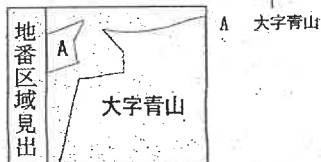
A3判をA4判に縮小

(5枚目)

イ 538-1 ハ 566-10 ホ 566-6 ト 567-3
ロ 551-5 ニ 566-15 ヘ 566-7 テ 567-4



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	比企郡小川町大字青山字河原				地番	564番6		
出力縮尺	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		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8年7月22日
さいたま地方務局東松山支局
登記官

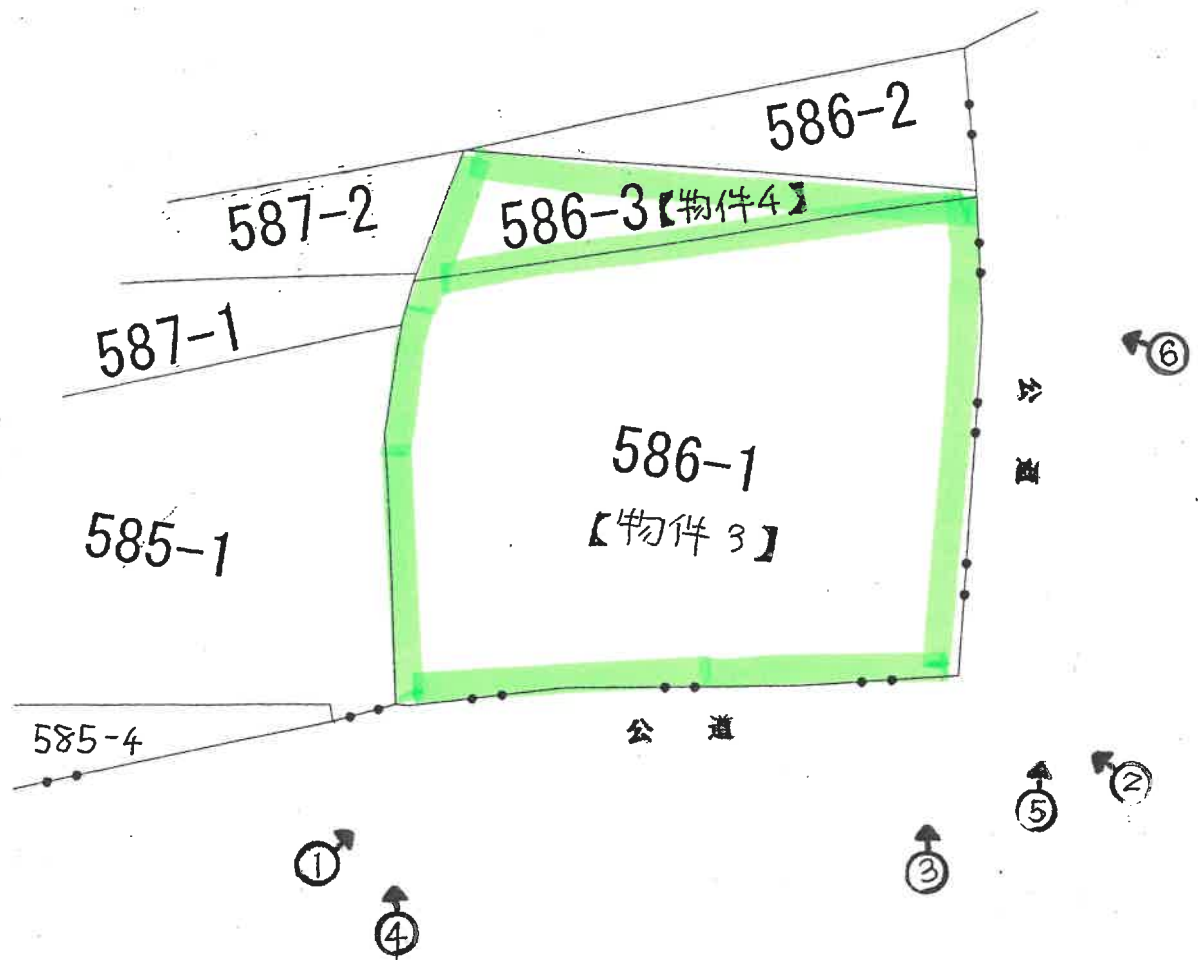
請求番号: 10-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)





①



②



③



④



⑤



⑥

令和8年（ケ）第49号
令和8年7月21日外現地調査
令和8年8月6日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

（物件3・4）

評価人 不動産鑑定士
新 井 寛 久

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 3 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字青山字畑ケ中 |
| | 地 | 番 | 5 8 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 8 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 比企郡小川町大字青山字畑ケ中 |
| | 地 | 番 | 5 8 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 9 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 4 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 1, 2 7 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 3・4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 8 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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	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		
4	現況河川敷となっている。		

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3・4）

位 置 ・ 交 通	JR八高線・東武東上線「小川町」駅 南東方約1.5km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道背後に中小規模の戸建住宅や畑が混在する槻川沿いの住宅地域である。	
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種住居地域 60% 200% － －
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	319㎡（登記合計数量） ほぼ長方形 北側の河川に向けて下り緩傾斜 一部河川敷
接面道路の状況	南側現況幅員約3m舗装町道（9022号線、建築基準法第42条2項適用道路）及び東側台帳幅員約2m未舗装町道（9031号線、未供用の道路であり、建築基準法上の道路に該当しない。）にほぼ等高～やや低く接面する。	
土地の利用状況等	①未耕作畑に雑草木が繁茂する状態にあり、北側部分は石積段差により低く、一部河川敷に取り込まれている。 ②南側及び東側は道路敷により概ね区分できるが、西側隣接地（585番1、587番1、587番2）及び北側隣接地（586番2）との土地境界は不明確である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし（引込可） ガス配管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	①物件3は平成29年4月21日付にて農地法第5条第1項第6号による転用届がある。 ②本件土地は小川町洪水ハザードマップによると浸水想定区域にある。（詳しくは小川町防災地域支援課に問い合わせのこと。）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件3・4（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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
3	15,000	0.54	280	2,270,000
4	15,000	0.54	39	320,000

※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（規準できる公示地等がないので取引事例からの比準を行う。）

取引価格 事情補正 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,625 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/110 \approx 15,000 \text{ 円/㎡}$

◇事情補正：正常取引と認定した。

◇時点修正：取引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：事例地の所在する地域は対象地域に比し、街路・交通接近条件等+10%と判定した。

イ 個別格差：敷地後退-3%、傾斜状況及び一部河川敷による有効数量の制約-20%、地盤整備費用等を考慮-30%（相乗積： $0.97 \times 0.80 \times 0.70 \approx 0.54$ ）

ウ 地積：登記数量を採用

2 評価額の判定

前記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	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
3	2,270,000		0.80	0.70	1,270,000
4	320,000		0.80	0.70	180,000
一括価格（合計）					1,450,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、流水のある河川外側に隣接し、河川区域未査定の雑草木の繁茂する緩傾斜地につき一般市場性に劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

(評価付記)

本物件は更地につき、評価額の算出に当り収益還元法は適用しない。

第6 参考価格資料

取引事例

所在 ・ 地番：比企郡小川町大字青山 地内

価 格：15,625円／m²

位 置：「小川町」駅から約1.3km

取 引 時 点：令和6年10月

地 積：224m²

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：北7.0m舗装町道

用途 指定 等：市街化区域

第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域 の 概要：県道背後に一般住宅と農地が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 概略図

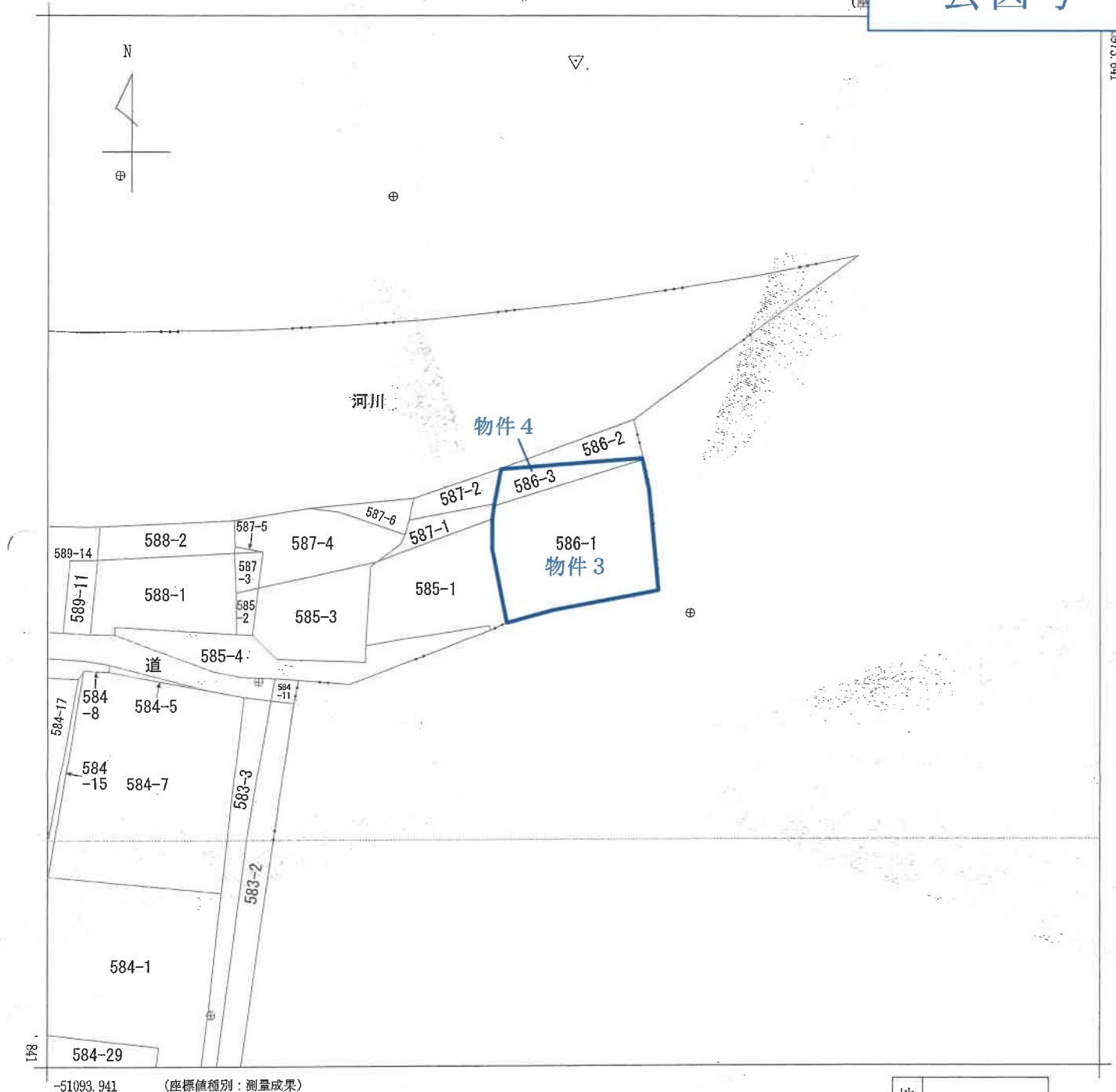
位置図

最寄駅

対象物件

小川町役場「白図」

S1:10,000



(座標値種別：測量成果)



A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請求部	所在	比企郡小川町大字青山字畑ケ中					地番	586番1		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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	令和5年1月1日				備付年月日(原図)	令和6年8月26日			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)

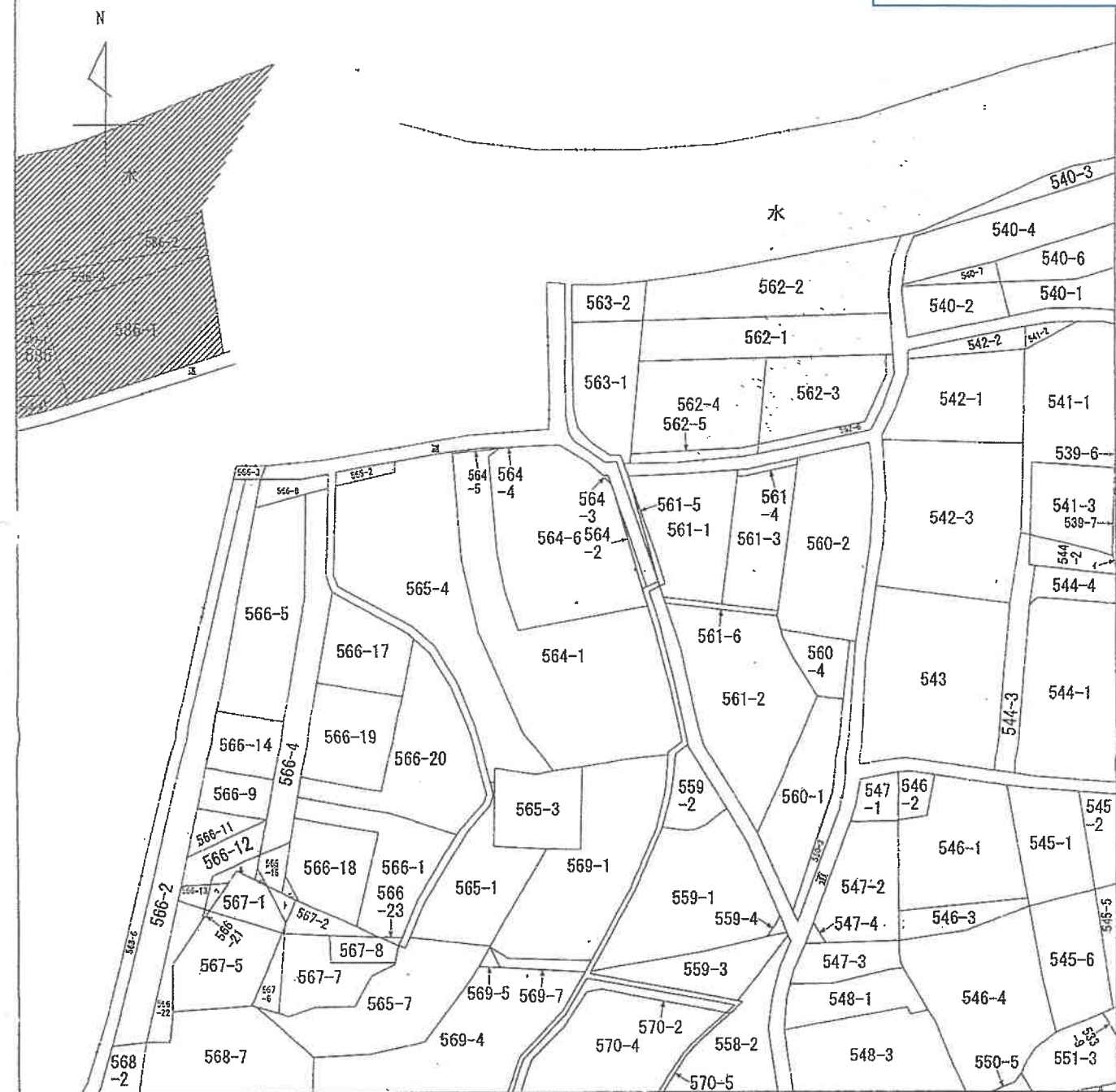
令和8年4月28日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M60175

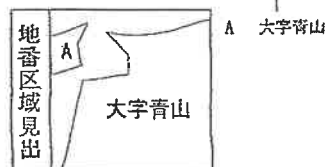
登記官

(1/1)



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



請求部	所在地	比企郡小川町大字青山字河原				地番	564番6			
出力縮	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	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。

令和8年7月22日

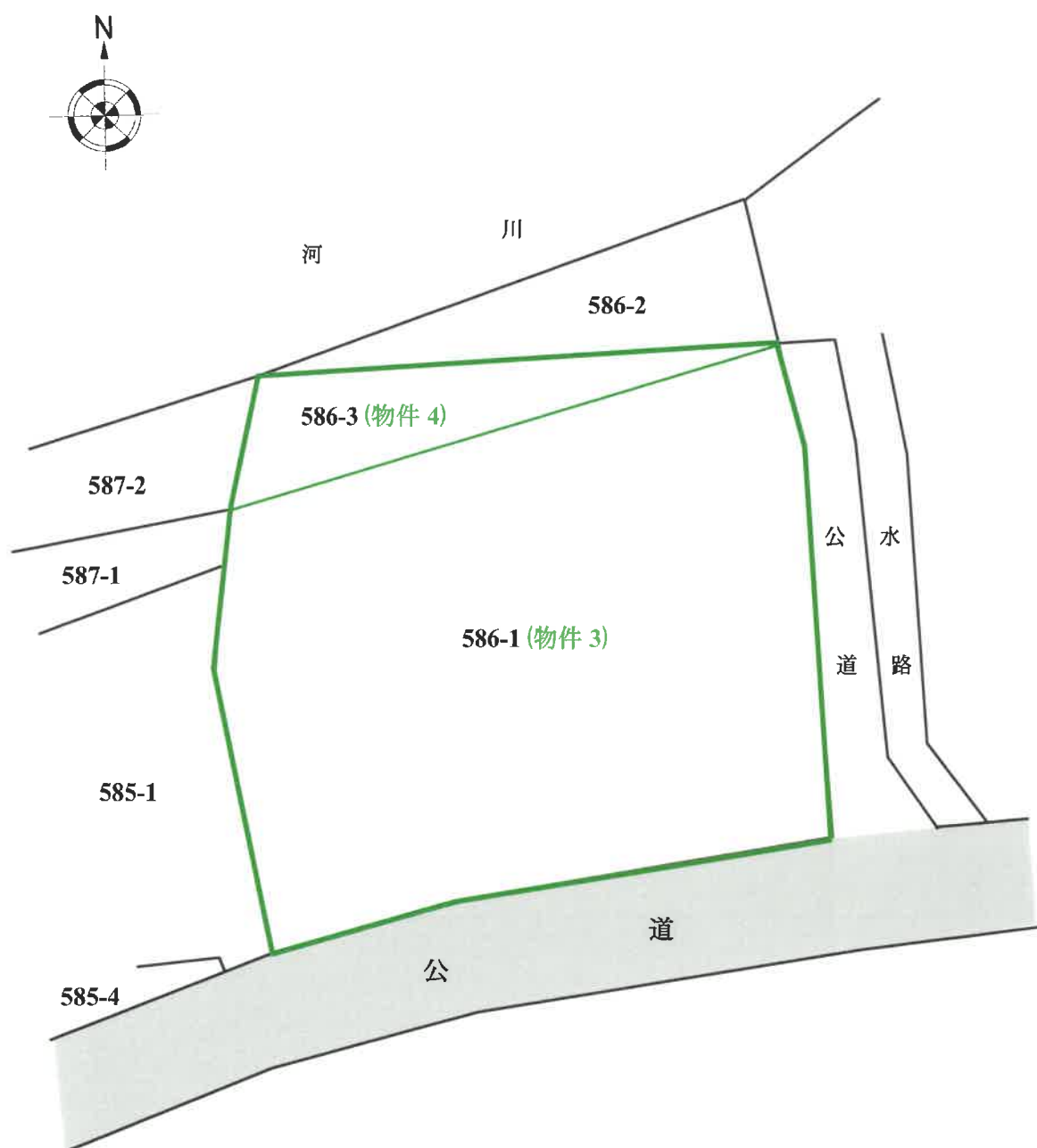
さいたま地方税務局東松山支局

登記官

請求番号: 10-1

(1/1)

概略図



※物件の範囲は公図及び地積調査図面等を基礎として概略を明示した。

事件番号 令和8年(ケ)第49号

農地等の現況に係る照会に対する回答書（又は調査結果）

令和8年7月31日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判官 長橋 政司 様

小川町農業委員会 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（調査結果を報告）します。

記

現地調査年月日		令和8年7月8日					
1 土地の表示と 現況地目	所在地番	登記簿 地目	面積	土地所有者の氏名・住所		現況地目	
				氏名	住所		
	小川町大字青山 字畑ケ中	586番地1	畑	280m2	株式会社 ブルーコーポ レーション	埼玉県熊谷市曙町 四丁目101番地曙 町第三ビル101 雑種地	
2 転用許可等の 有無とその内容	有	許可等年月日	許可条項		転用目的	許可を受けた者の氏名・住所	
		平成29年4月21日	農地法第5条第1項第 6号の規定による届出		土地分譲	埼玉県熊谷市戸出1066-2 (株)ブルーコーポレーション 代表取締役 XXXXXXXXXX	
3 転用許可がされ ていない場合	転用許可(届出)はされています						
4 原状回復命令の 見込み	無し						
5 権利の設定に関 する許可	無し						
6 適格証明書の 要否及び蓋然性	すでに転用手続き(届出)が済んでいる土地であり、農業委員会の管轄外の土地であるため適格証明書は不要。また蓋然性は無し。						