

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 奥 澤 恵

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6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 6年 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5月31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 6年 4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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	4,020,000 3,216,000		804,000	49,347	0
備考					



物 件 目 録

1 所 在 所 沢市大字荒幡字光蔵寺谷
地 番 5 1 1 番
地 目 雑種地
地 積 3 7 3 平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月 6日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 沓 沢 明 夫

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】

- ・本件債務者会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。
 - ・有限会社市野陶業が占有している。同社の賃借権は、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

なし

《 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 所 沢市大字荒幡字光蔵寺谷
地 番 511番
地 目 雑種地
地 積 373平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和5年(ケ)第117号
令和5年11月21日受理
令和5年12月21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 所 沢市大字荒幡字光蔵寺谷
地 番 5 1 1 番
地 目 雑種地
地 積 3 7 3 平方メートル
共有者 **A** 持分 2 分の 1
共有者 **B** 持分 2 分の 1

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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
その他の事項	1 法務局で調査した結果、本件土地には登記のある建物は存在しない。 2 本件土地には、単管パイプの物置、自動車、コンテナ、スチール製簡易物置等のほか、土地にはガラらしき物が存在した。 <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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A(共有者)) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成14年 7月 5日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	占有者が資材置き場として使用している。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A(共有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地は、債務者会社が資材置場として利用しているほか、一部を有限会社市野陶業が資材置場として使用しています。 2 債務者会社には無償で貸しています。 3 債務者会社が占有を開始したのは、本件土地を取得した平成14年7月5日からです。 4 有限会社市野陶業には月額3万円で貸しています。同社が資材置き場として使用しています。 5 有限会社市野陶業は、手前側の単管パイプの物置あたりを使用しています。 6 有限会社市野陶業に貸した時期は、間違いなく10年以上前からですが、詳しくわかりません。契約書は作成してないと思います。 7 本件土地上にある単管パイプの物置、コンテナや自動車は債務者会社の所有です。
C(占有者有限会社市野陶業代表者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 当社が本件土地の一部を借り、資材置き場として使用しています。 2 借りている範囲は、手前にある単管パイプの物置付近です。 3 本件土地の地代は月額3万円です。 4 私の父親の代から借りており、既に借りてからは10年以上経っていると思います。何十年か前からかもしれませんが、いつからかよくわかりません。 <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

■ 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

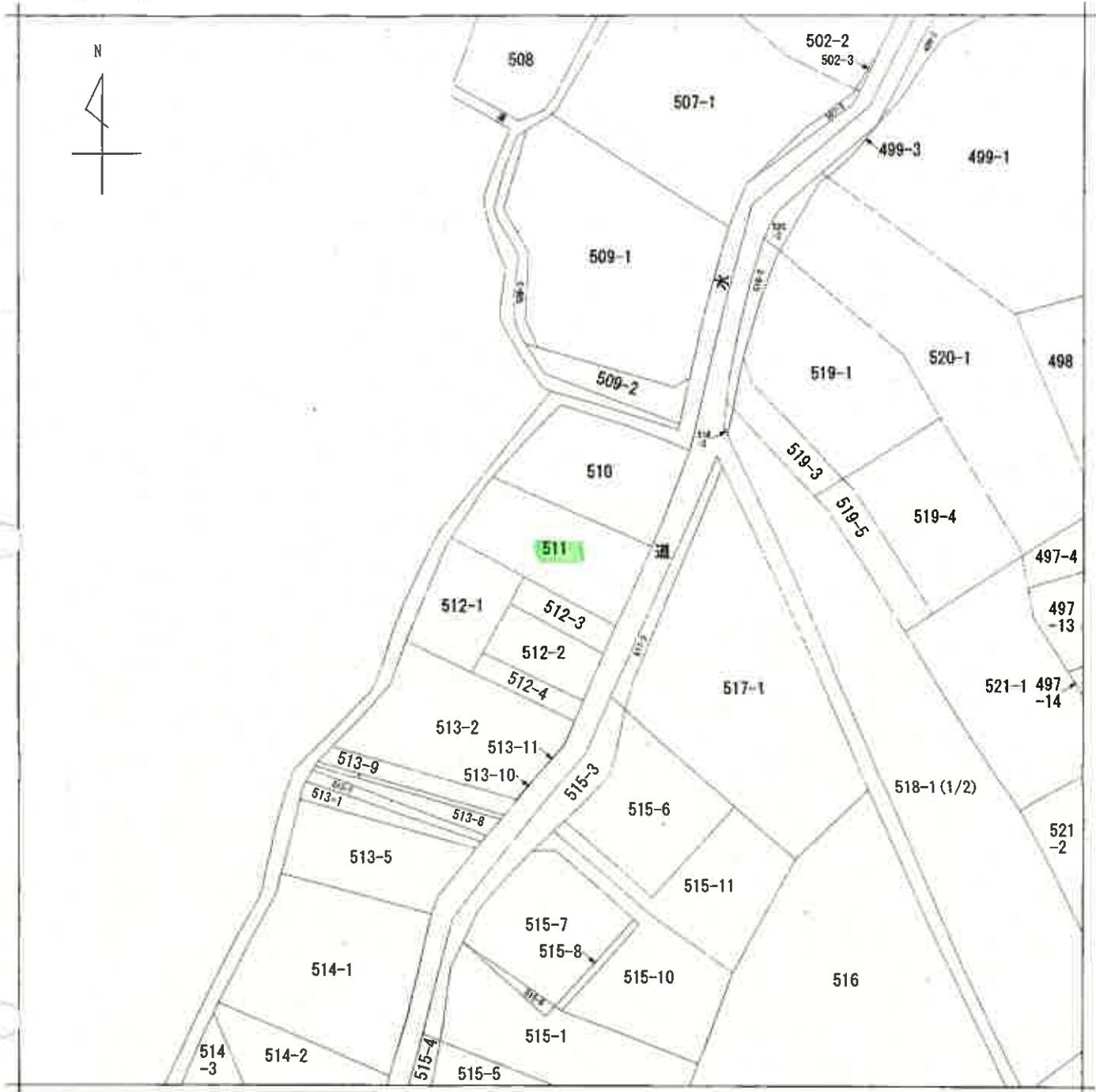
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月27日(月) 13:45-14:05	目的物件所在地	目的物件特定
5年12月7日(木) 10:40-10:45	執行官室	A(共有者)から電話聴取
5年12月18日(月) 14:40-15:10	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行, Cから聴取
5年12月19日(火) 15:20-15:30	さいたま地方法務局所 沢支局	占有会社の登記について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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。



請求部	所在	所沢市大字荒幡字光蔵寺谷			地番	511番	
出力尺	1/600	精度区	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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和5年9月13日

さいたま地方法務局飯能出張所

登記官

請求番号：28-6

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

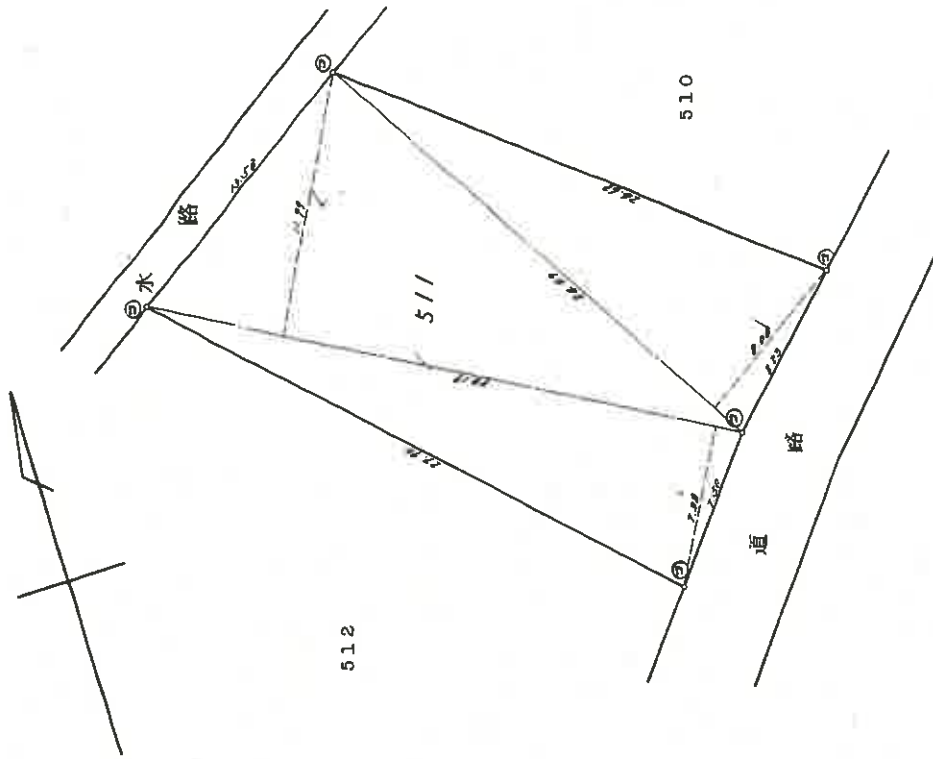
登記年月日：昭和60年3月6日

0002619

積測量図
5603.6

地番 511

土地の所在 所沢市大字荒幡字光蔵寺谷



面積計算書

511	28.19X	7.38	X 1/2 =	104.02110
	28.19X	11.99	X 1/2 =	168.99905
	24.89X	8.08	X 1/2 =	100.55560
	合計			373.57575m ²

凡例	境界線の種類	配分	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石積	⑦	プラスチック杭		
②	コンクリート杭	⑧	金属杭		
③	金属鉄	④	割		

製作者 昭和59年3月26日作製

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/250

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図面である。

(さいたま地方方法務局所沢支局印)

令和5年9月13日

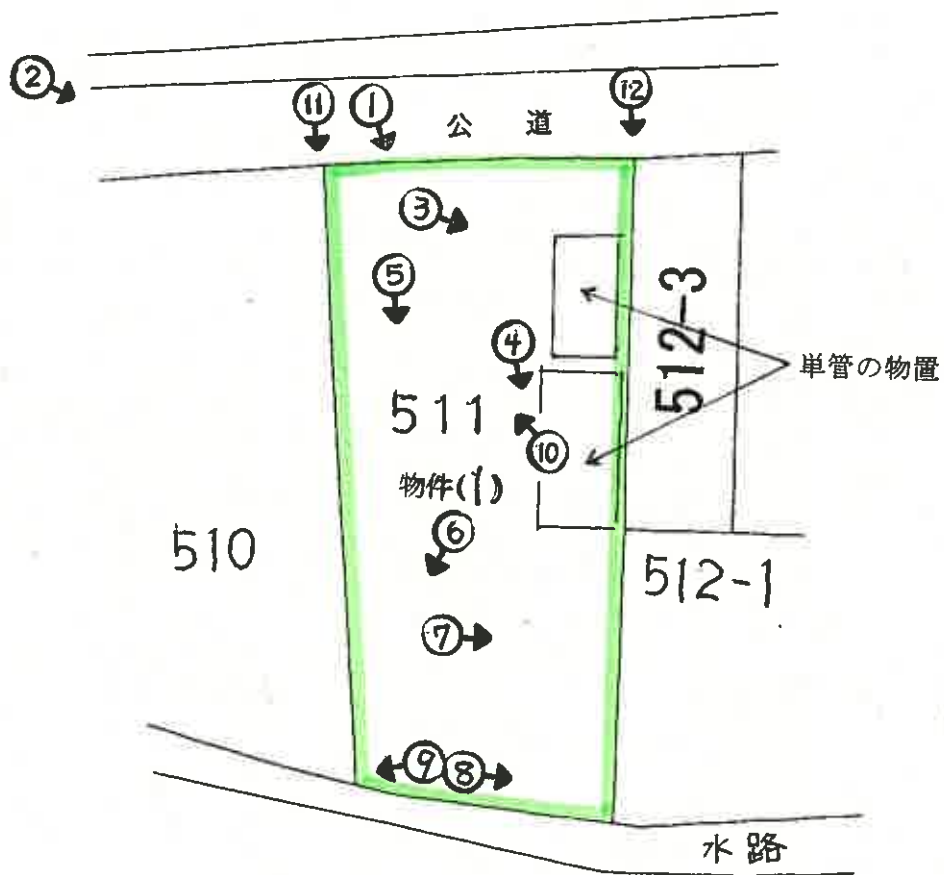
さいたま地方方法務局飯能出張所

登記官

(8枚用)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ⑩)



(9 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 5年(ケ) 第117号
令和 5年 12月 18日 現地調査
令和 5年 12月 26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

姓 原 康 善 印

物 件 目 録

1 所 在 所 沢市大字荒幡字光蔵寺谷

地 番 511番

地 目 雑種地

地 積 373平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

第1 評価額

一括価格 (合計)	
金 4,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,020,000 円
—	—
—	—
—	—
—	—
—	—

- ① 一括価格は、物件1の不動産について、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、内覧制度によらなければ買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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	
番号	特記事項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

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	西武狭山線 下山口駅 南東方約1,300m（道路距離）に位置している。				
付近の状況	戸建と事業所が見られる農村集落内の住宅地域				
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化調整区域			
	用途地域	なし			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制	なし			
	その他の規制	なし			
画地条件等 （規模、形状等）	規模	373.00㎡（物件1）			
	形状	ほぼ長方形			
	地勢	敷地内平坦			
	その他	なし			
接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法 42条1項1号
	南東	約4.5m	市道 5-469号線	等高	
土地の利用状況	資材置場兼作業場				
供給処理施設	水道	有			
	ガス	なし			
	下水	なし			
	敷地内までの引込がある場合を「有」、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"> a. 北西側に水路がある。 b. 前面道路に下水本管があり接続可能。 c. 市街化調整区域内の非宅地。 d. コンクリート打ち部分がある。 e. 建築廃材の埋設が予想される。 				

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	持分	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	53,800	0.250	373.00	$\frac{1}{1}$	5,020,000
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	5,020,000

※ 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)。

標準画地価格 (公示価格等からの規準)

公示地 所沢-50

$$50,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正}}{100} \times \frac{\text{標準化補正}}{100.0} \times \frac{\text{地域格差}}{94.5} \doteq 53,800 \text{ 円/㎡}$$

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
標準化補正	画地条件等を考慮
地域格差	街路・接近・環境・行政条件等を比較
個別格差	非宅地、管理不備

II 評価額

算定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	調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	引受債務 相当額	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	5,020,000	1.00	0.8		4,020,000
—	—	—	—		—
—	—	—	—		—
—	—	—	—		—
—	—	—	—		—
—	—	—	—		—
	5,020,000			合計	4,020,000

市場性修正 : ない 修正率 : 1.00
 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。
 引受債務相当額 : ない

第6 参考価格資料

地価公示価格	所沢-50
所在	: 三ヶ島3丁目1351番2
価格	: 50,800 円/㎡
位置	: 西武池袋線 狭山ヶ丘駅 2,300m (道路距離)
価格時点	: 令和5年1月1日
地積	: 293㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面道路	: 北西 4m 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	: 農家住宅のほか畑も多い住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 現況写真 (正本のみ)

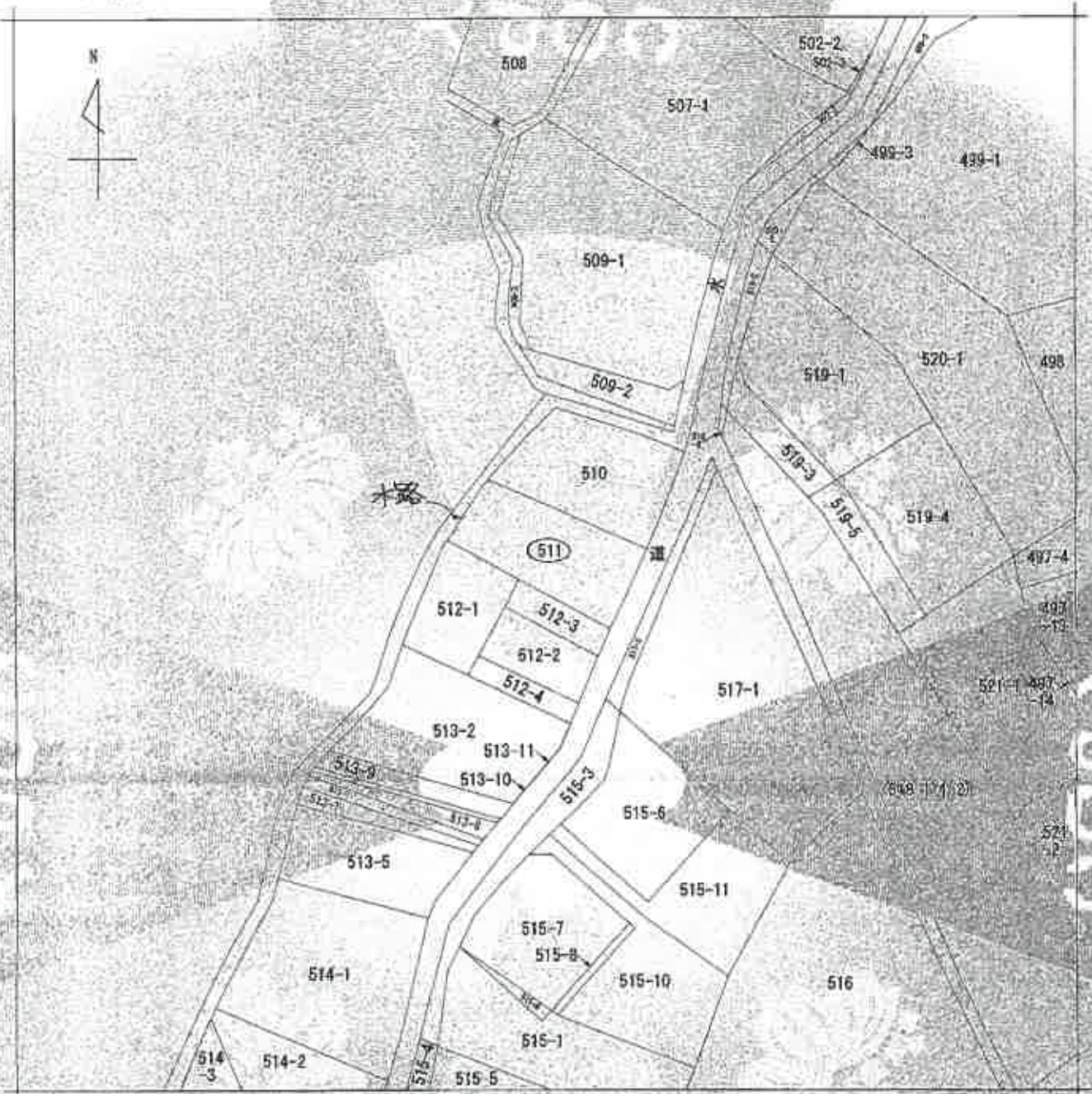
以下余白



1 : 29,500 相当

地図上の1センチは 約 295メートル

5-ケ-117位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.24



(西) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にし、不動産登記法規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。



請求番号	所在	所沢市大字荒瀬字荒瀬寺谷		地番	511番	
出尺	1/600	緯度区分		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		原簿番号又は原簿記号		種類	旧土地台帳附属地図	
		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。

(さいたま地方裁判所所管支庁管轄)

令和5年9月13日

さいたま地方裁判所管轄出張所

登記官

A3→A4縮小

5-ケ-117公図

測量年月日 昭和09年3月6日

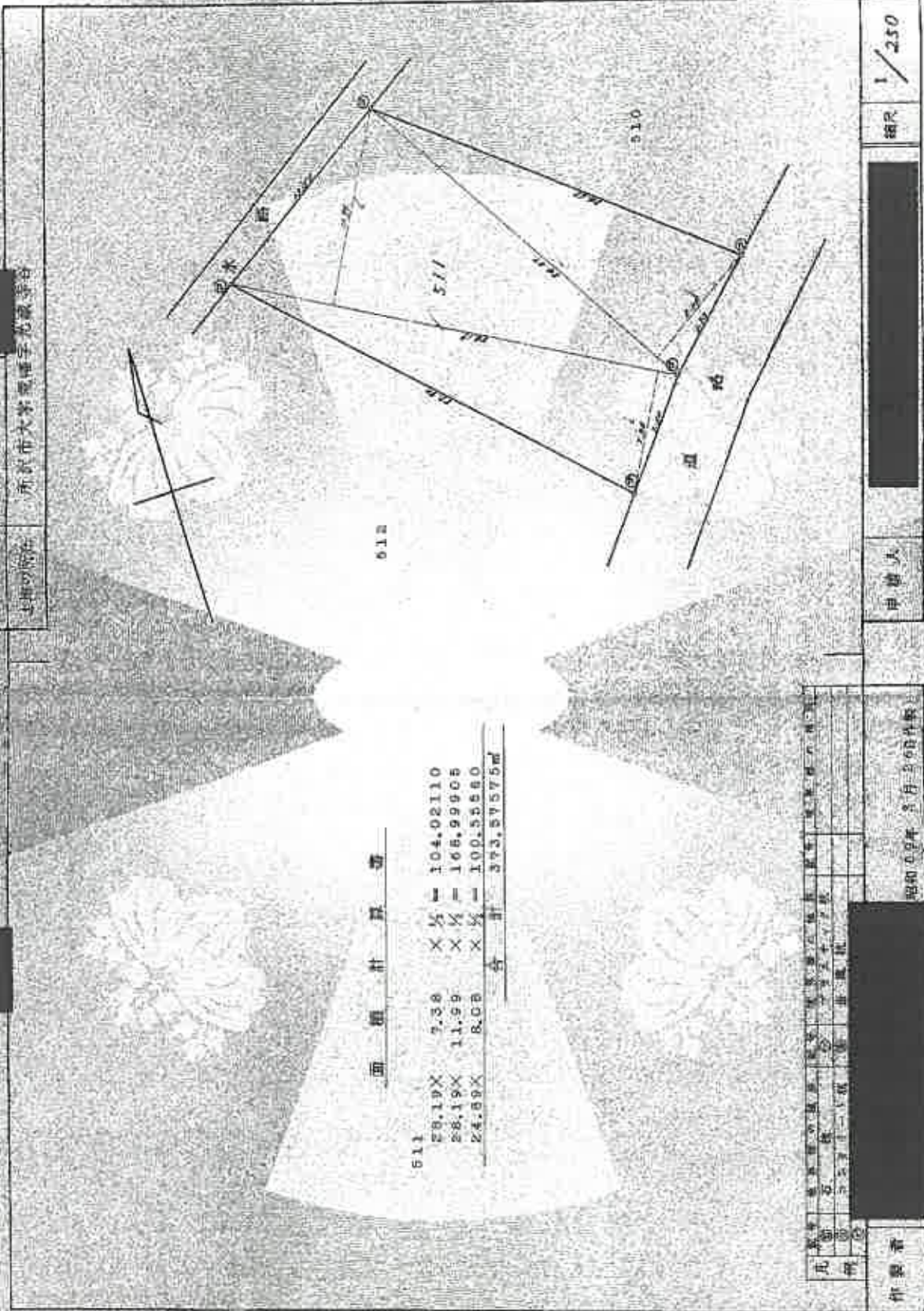
0002619

積測量図

5603.6

地積 577

所在地 京都市大宮区藤子元藏寺町



面積計算書

511	28.19X	7.38	X	1/2	=	104.02110
	28.19X	11.99	X	1/2	=	168.99905
	24.89X	8.08	X	1/2	=	100.55560
					合計	373.57575㎡

凡例	測量方法	測量器具	測量者	測量日	測量時間
	5-2-1	水準儀			
作業者	昭和09年 3月 6日 作成				

縮尺 1/250

申請人

(埼玉土地家屋調査士会所属)

A3→A4縮小

測量番号: 26-7

1. 本測量図は測量(0.2m)の精度で作成されたものである。
 (ただし本測量図は測量(0.2m)の精度で作成されたものである)
 測量年月日 5月10日 測量者 測量事務所

5-ケ-117地積測量図