

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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 3 日から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 31 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 25 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 7 年 6 月 11 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

1	所 在	川越市砂新田五丁目
	地 番	33番11
	地 目	宅地
	地 積	181.82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川越支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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】

- ・ Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 同人所有の売却対象外建物（家屋番号33番11）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番33番25）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。（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 川越市砂新田五丁目
地 番 33番11
地 目 宅地
地 積 181.82平方メートル



令和6年(ヌ)第72号
令和7年1月24日受理
令和7年4月9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	川越市砂新田五丁目
	地 番	33番11
	地 目	宅地
	地 積	181.82平方メートル



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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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 本件土地が接する100番263の目的外土地は川越市の所有であり、現況は公衆用道路である。なお、評価人の調査によると位置指定道路である。 2 本件土地上にBの所有するスチール製簡易物置が2個ある。 3 本件土地上に電柱がある。 4 本件土地と隣地の33番25の目的外土地とは、フェンス等で仕切られてなく、一体となっている。なお、赤い印が設置されているが、境界を示す杭等はなく、不明確と思料される。 以上			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(□ (占有者) ■C)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		昭和60年 9月 1日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (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			
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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	川越市砂新田五丁目33番11号
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 33番11
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 65.12㎡ 2階 43.88㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和60年9月1日 ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (A, Bの義娘)	1 本件土地には、Bの所有する目的外建物（家屋番号33番11）があります。 2 AとBは夫婦です。 3 私はA, Bの息子の妻です。本件目的外建物に居住しています。 4 今回の調査については、A, Bに代わり私が対応します。 5 本件土地上に目的外建物が建っていますが、夫婦であり、土地の賃貸借契約は無く、無償で使用しています。 6 本件土地について、隣地との境界の争いはありません。以前に市役所の人だと思いますが、その人が境界に赤いテープを設置しました。 7 本件土地上にあるスチール製簡易物置はBの所有です。 8 本件土地上に電柱があります。 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)

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

(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月28日 (火) 14:30-14:45	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
7年3月19日 (水) 14:20-14:30	さいたま地方法務局川 越支局	接道等について調査
7年4月4日 (金) 13:00-13:25	目的物件所在地	C立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
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。

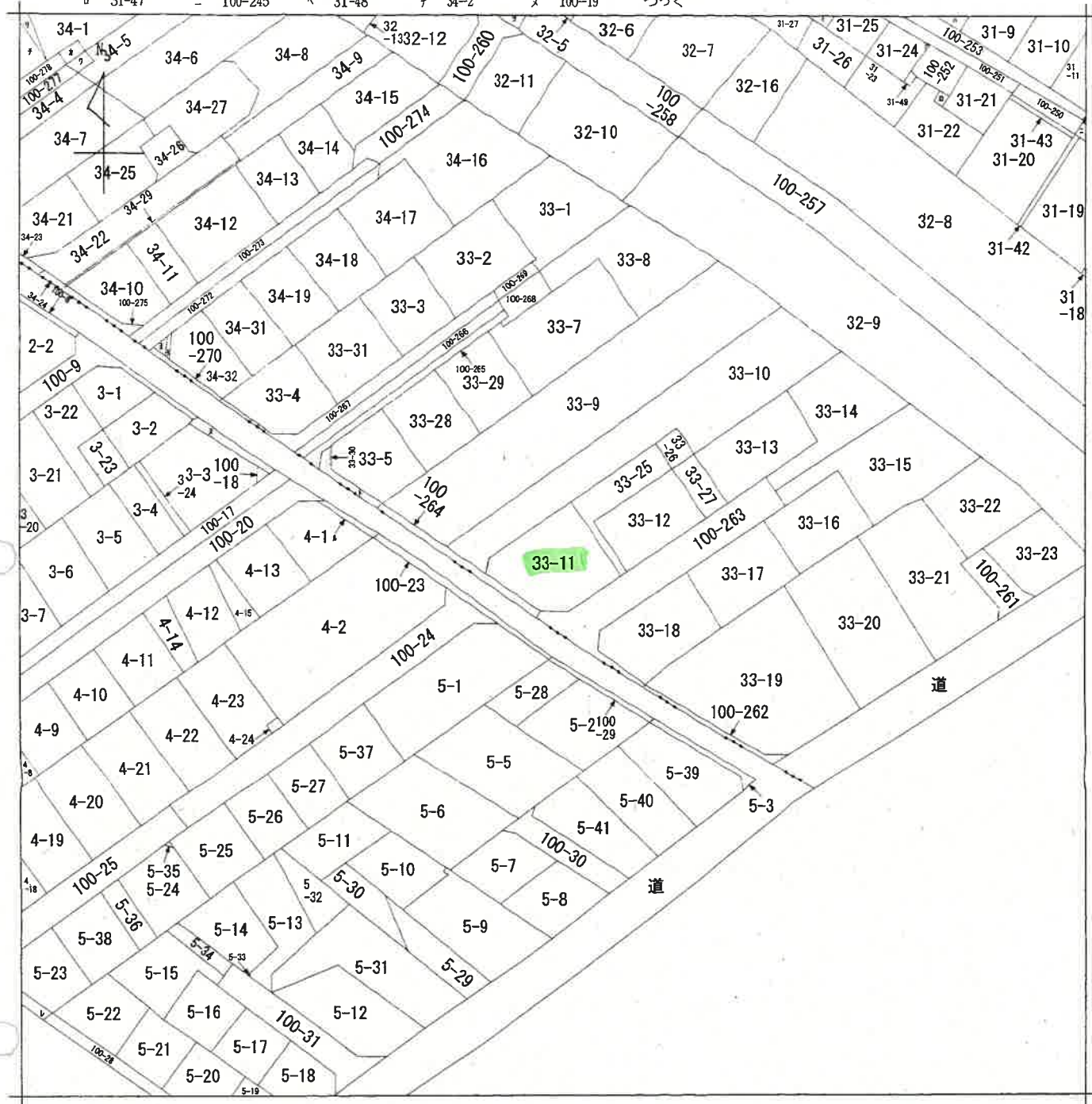
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

イ 31-44
31-47
ニ 31-8
100-245
ホ 100-249
31-48
ト 33-24
34-2
リ 34-20
100-19
ル 100-22
つづく



(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。

地番区域見出し
砂新田
5丁目
砂新田
6丁目

請求部	所在	川越市砂新田五丁目			地番	33番11		
出力縮	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6年11月12日
さいたま地方事務局川越支局

地図整理番号：M16868

登記官

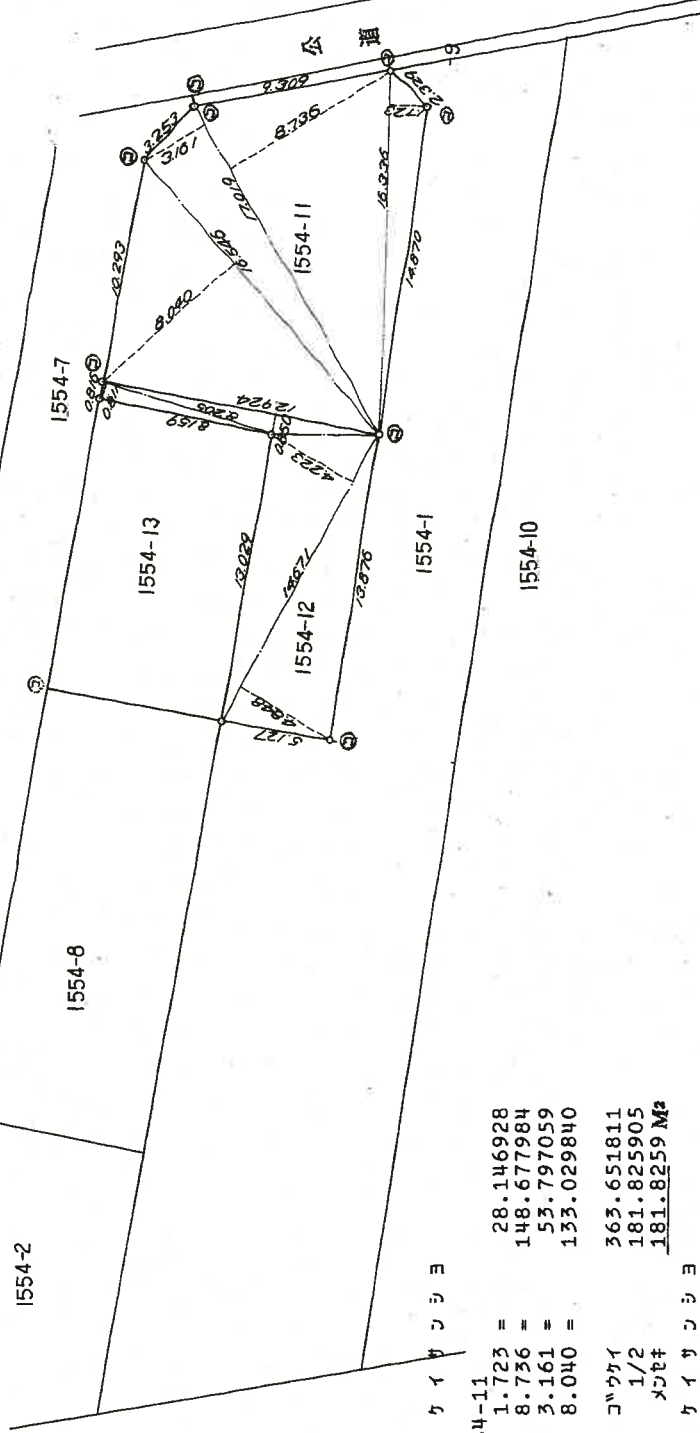
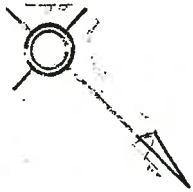
(8 枚目)

4014095

地積測量図

地番 1554-1, 11, 12

土地の所在 川越市大字砂礫田字武藏野元松郷分一砂新田5丁目



チセキケイサシヨ

- チハシ 1554-11
- 1) 16.336 X 1.723 = 28.146928
 - 2) 17.019 X 8.736 = 148.677984
 - 3) 17.019 X 3.161 = 53.797059
 - 4) 16.546 X 8.040 = 133.029840
- コウケイ 363.651811
- 1/2 181.825905
- メヅ 181.8259 M²

チセキケイサシヨ

- チハシ 1554-12
- 1) 14.671 X 4.848 = 71.125008
 - 2) 14.671 X 4.223 = 61.955633
 - 3) 12.924 X 0.850 = 10.985400
 - 4) 8.205 X 0.811 = 6.654255
- コウケイ 150.720296
- 1/2 75.360148
- メヅ 75.3601 M²

チセキケイサシヨ

チハシ 1554-1

659.67 - 181.82 - 75.36 = 402.49 M²

凡例	記号	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	境界線	②	プラスチック杭	③	境界線
④	コンクリート杭	境界線	⑤	金属杭	⑥	境界線
⑦	金属板	境界線	⑧	刻	⑨	境界線

製作者

土地家屋調査士

昭和60年2月6日作製

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書面である
令和6年11月12日 さいたま市方法務局川越支局

登記簿

(9枚目)

登記年月日：昭和60年9月6日

4511747

各階平面図

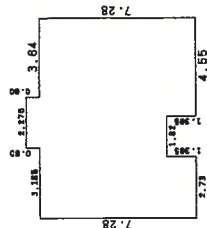
建物平面図 縮尺 1/500

家屋番号 1554-11-33-11

建物の所在 川越市大字砂新田字武蔵野元松郷分1-5-5-4-1-1

砂新田5丁目33番地11

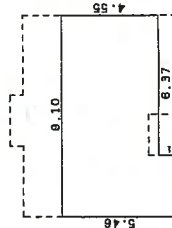
1 階



求積表

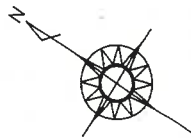
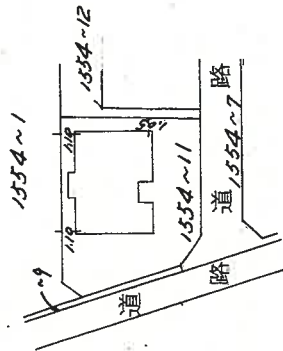
0.60 x	2.275 =	1.36500
5.915 x	9.10 =	53.82850
1.365 x	4.55 =	6.21075
1.365 x	2.73 =	3.72845
合計		65.12870
床面積		65.12m ²

2 階



求積表

4.55 x	9.10 =	41.4050
0.91 x	2.73 =	2.4843
合計		43.8893
床面積		43.88m ²



作製者

9月4日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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。
令和6年11月12日 さいたま地方支局川越支局

登記官

(10枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ⑦)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和 6 年 (又) 第 0 7 2 号
令和 7 年 4 月 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 8 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

蛭 原 康 善 ㊞

物 件 目 録

1	所	在	川越市砂新田五丁目
	地	番	33番11
	地	目	宅地
	地	積	181.82平方メートル



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 10,440,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 10,440,000 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、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

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	件外建物あり		

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	東武東上線 新河岸駅 南西方 約1,400m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	小規模住宅が建ち並ぶ中に駐車場とアパートが介在する住宅地域				
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	市街化区域			
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域			
	建 蔽 率	50%			
	容 積 率	100%			
	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	181.82 m ² （物件1）			
	形 状	台形（有効宅地）			
	地 勢	敷地内ほぼ平坦			
	そ の 他	角地			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南西	約4m	市道	等高	42条1項1号
			6337号線		
	南東	約4m	市道	等高	42条1項5号
舗装					
土地の利用状況	木造瓦葺2階建住宅の敷地				
供 給 処 理 施 設	水 道	有			
	ガ ス	なし			
	下 水	有			
	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	a. 件外建物(W造2階建住宅)が存在する。				
	b. 南方約20m付近に計画決定段階の都市計画道路3・4・6 外環状線 計画幅員18mが予定されている。				
	c. 西方約50m付近の上空を東京電力の高圧送電線京北線154,000Vと 三芳線66,000Vが通過している。				
	d. 南西対面側に集中プロパン庫がある。本件土地は個別プロパンを 利用している。				
	e. 南東側市道は位置指定道路。 昭和47年11月9日 No.732 4.0×35.0m				

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	121,000	1.076	181.82	$\frac{1}{1}$	23,670,000
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	23,670,000

※ 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 川越-25

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 131,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103.0}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{110.0} & \div & 121,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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
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	道路方位、角地、形状

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に土地利用権等価格を控除し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

場所的利益面積 m ²	地積 m ²	場所的利益割合	土地利用権割合
ア	イ	ウ	ア÷イ×ウ
181.82	181.82	0.1	0.10

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	23,670,000	0.10	場所的利益	2,370,000
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
合 計				2,370,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	占有減価修正	積算価格 (円)	構成比
	ア	イ	ウ	(ア±イ)×ウ	
1	23,670,000	▲ 2,370,000		21,300,000	100.0%
—	—	—		—	—
—	—	—		—	—
—	—	—		—	—
—	—	—		—	—
積 算 価 格 (合 計)				21,300,000	100.0%

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)	構成比 (%)	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	オ	ア×ウ×エーオ
1	21,300,000	100.0	0.70	0.7		10,440,000
—	—	—	—	—		—
—	—	—	—	—		—
—	—	—	—	—		—
—	—	—	—	—		—
	21,300,000				合計	10,440,000

市場性修正 : 件外建物 ▲ 30 修正率 : 0.70
 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 川越－25
所在 : 砂新田5丁目35番9
価格 : 131,000 円/㎡
位置 : 東武東上線 新河岸駅 1,600m (道路距離)
価格時点 : 令和7年 1月1日
地積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 北西 6.2m 道路
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50%、容積率 100%)
地域の概要 : 小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

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)

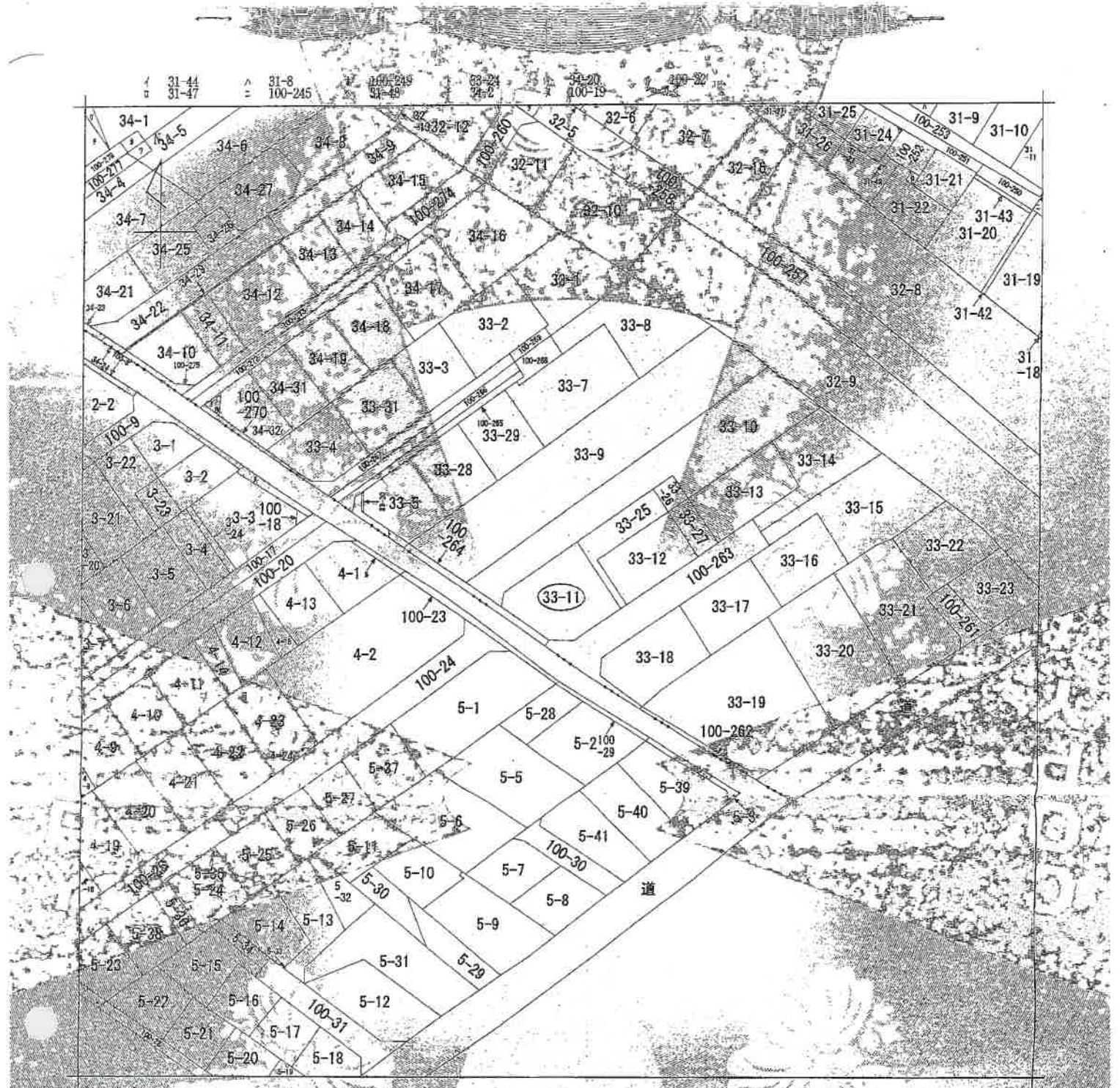
以下余白



1 : 14,000 相当

地図上の1センチは 約 140 メートル

6-ヌ-072位置図 昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25



(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。

地番区域見出し
砂新田
5丁目
砂新田
6丁目

請求部	所在	川越市砂新田五丁目				地番	33番11		
出力縮	1/600	精度区分	応答系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	図土地台帳附属地図	
作成年月日				発行年月日(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6年11月12日
さいたま地方裁判所川越支局
登記部

地図整理番号：M16868
(1/2)

A3→A4縮小
6 - ヌ - 072公図

登記年月日：昭和60年2月14日

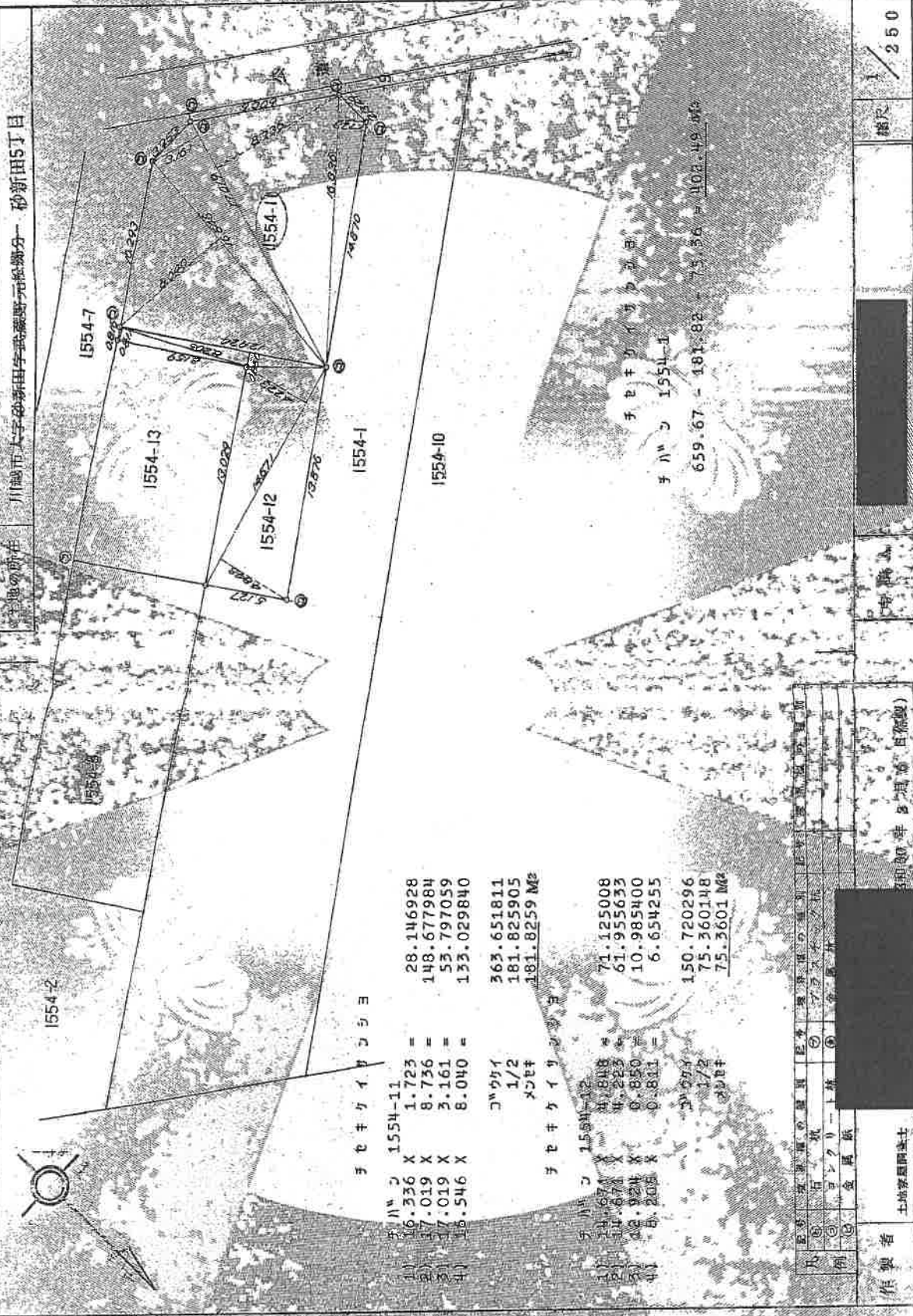
4014095

560.2.14

地積測量図

1554-11, 12, 13

川崎市大字砂新田字武蔵野元松郷分一砂新田5丁目



この図面に記載されている図形は、測量の結果、土地の面積を示すものである。
令和6年11月12日

登記官

6-ヌ-072地積測量図

A3→A4縮小

地図整理番号：M16869