

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月12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 8年 8月 27日から 令和 8年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 10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 8年 10月 1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 8年 9月 14日 午前10時00分から 令和 8年 9月 18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 8年 8月 12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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,790,000 7,032,000		1,758,000	121,478	21,692



物 件 目 録

1	所	在	入間市大字新光
	地	番	274番20
	地	目	雑種地
	地	積	259平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 1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】

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

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、B I T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	入間市大字新光
	地 番	274番20
	地 目	雑種地
	地 積	259平方メートル



令和7年(ヌ)第82号
令和8年3月5日受理
令和8年4月13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	入間市大字新光
	地	番	274番20
	地	目	雑種地
	地	積	259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 1					
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1） ☐ 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 本件土地は、債務者が家庭菜園等として使用している。 2 本件土地上にスチール製簡易物置（動産）がある。 3 本件土地の隣地に鉄塔があり、高圧電線が上空付近を通過している。 4 本件土地の隣地には、債務者の自宅がある。 5 本件土地に接する地番 274 番 4 の目的外土地は民有地である。なお同目的外土地の地目及び現況は公衆用道路である。以上					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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

(2 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
■債務者	1 本件土地は私が使用しています。 2 本件土地上にあるスチール製簡易物置は私の所有です。 3 本件土地を取得しても、地番274番4の目的外土地を使用することはできません。 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

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

(4 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3月12日 (木) 14:50-15:00	目的物件所在地	目的物件特定
8年4月6日 (月) 16:10-16:30	目的物件所在地	債務者立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
8年4月9日 (木) 10:16-10:19	さいたま地方法務局所 沢支局	接道について調査
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。

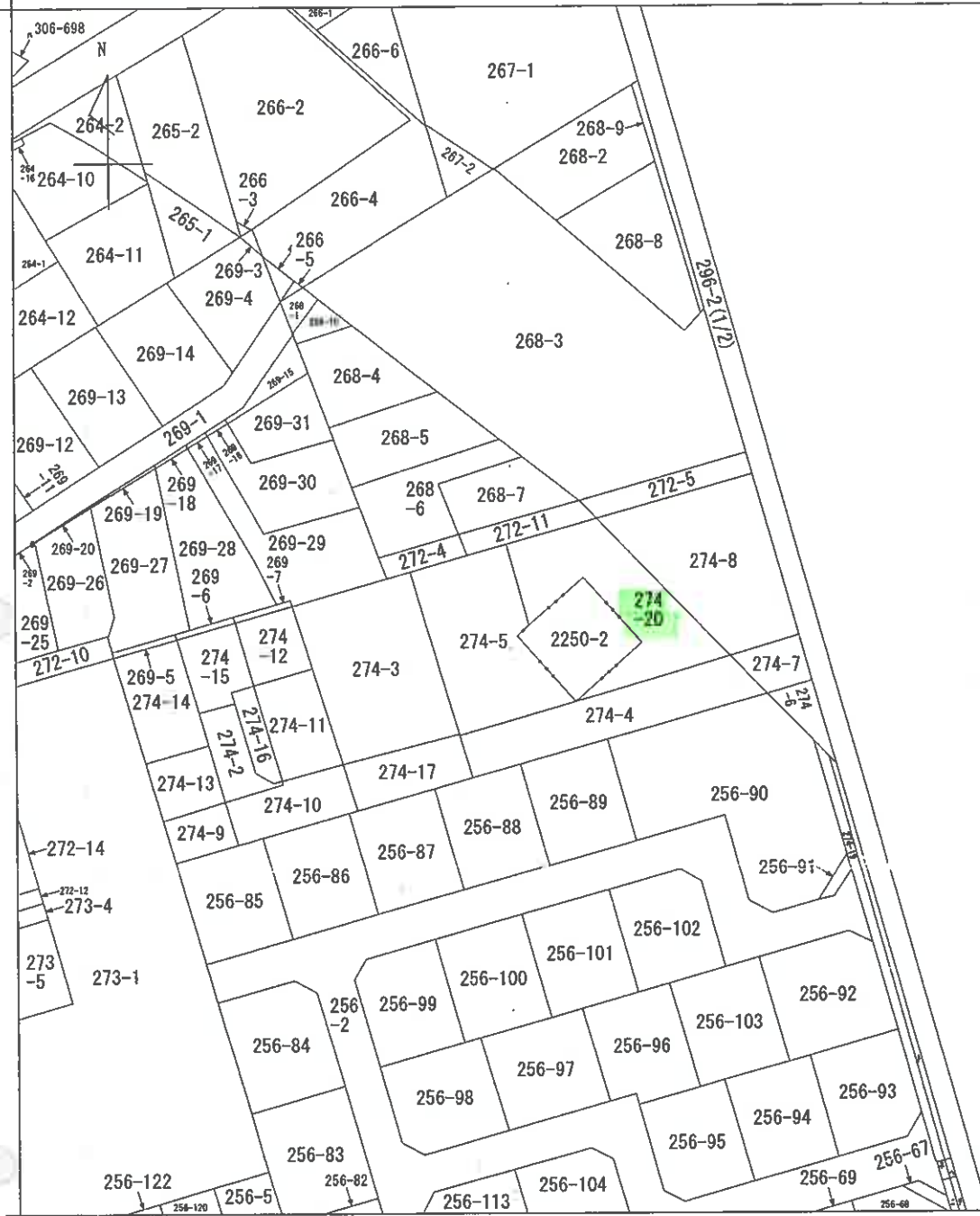
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

イ 266-7 ハ 306-880 ホ 256-66 ト 274-18
ロ 269-21 ニ 275-35 ヘ 256-65 チ 275-34



(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	大字笹井
	大字新光

請求部	所在	入間市大字新光			地番	274番20		
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7年12月1日
さいたま地方税務局所沢支局
登記官

地図整理番号：M27280

(1/1)

(6枚目)

地積測量圖

地 番	274-20
土地の所在	入間市大字新光

[illegible]

座標一覽表	点名	X座標	Y座標	備考
	11	100.000	100.000	金属板
	11-2	100.271	49.475	金属板
	12	126.947	84.934	金属板
	44-S4	99.469	96.822	コンクリート杭
	44-S5	99.561	57.673	金属プレート
	44-C	111.747	79.530	鉄骨アングル角
	44-D	109.087	74.211	鉄骨アングル角

測地系	任意座標系
測曆年月日	令和5年3月10日

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石杭	⑦	金鎖	⑨	刻印
⑥	コンクリート杭	⑧	金鎖	⑩	計数点
⑦	アスベストクサ	⑨	金鎖プレート		

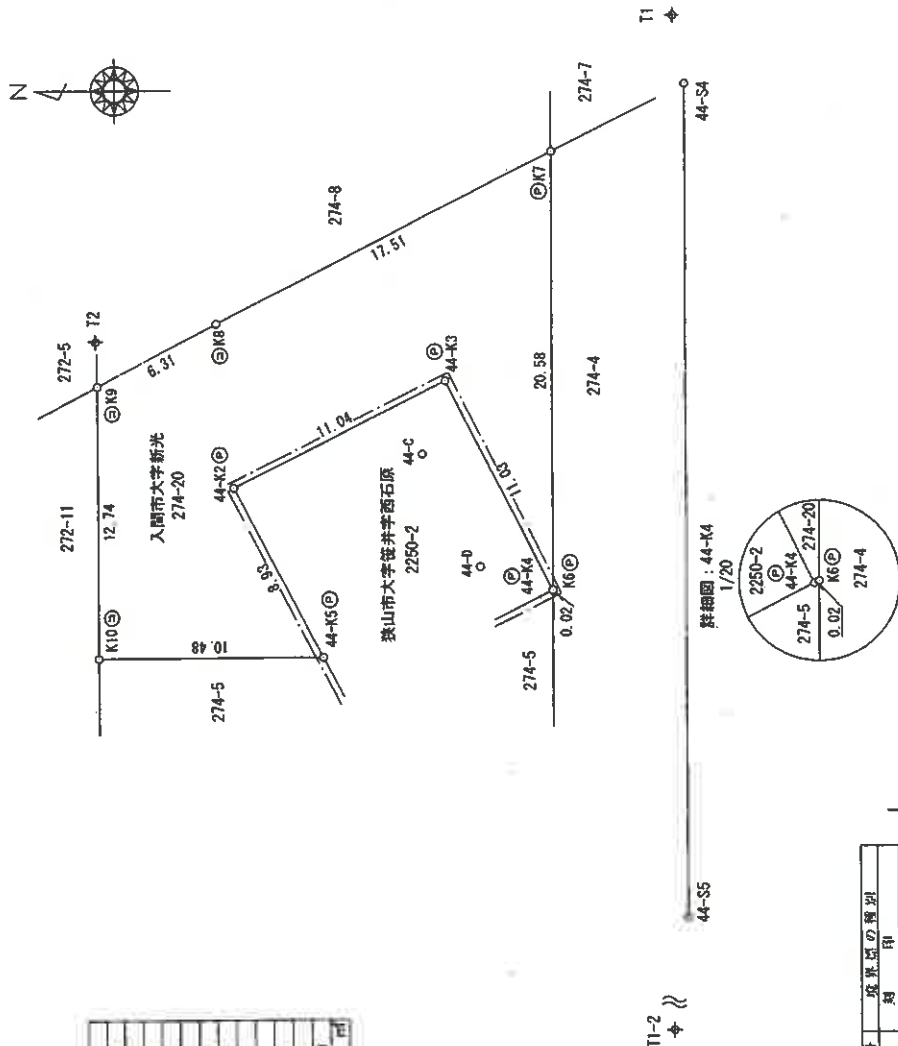
作者

土地家園調查士

(令和5年3月29日作成)

申請人

箱尺 $\frac{1}{250}$

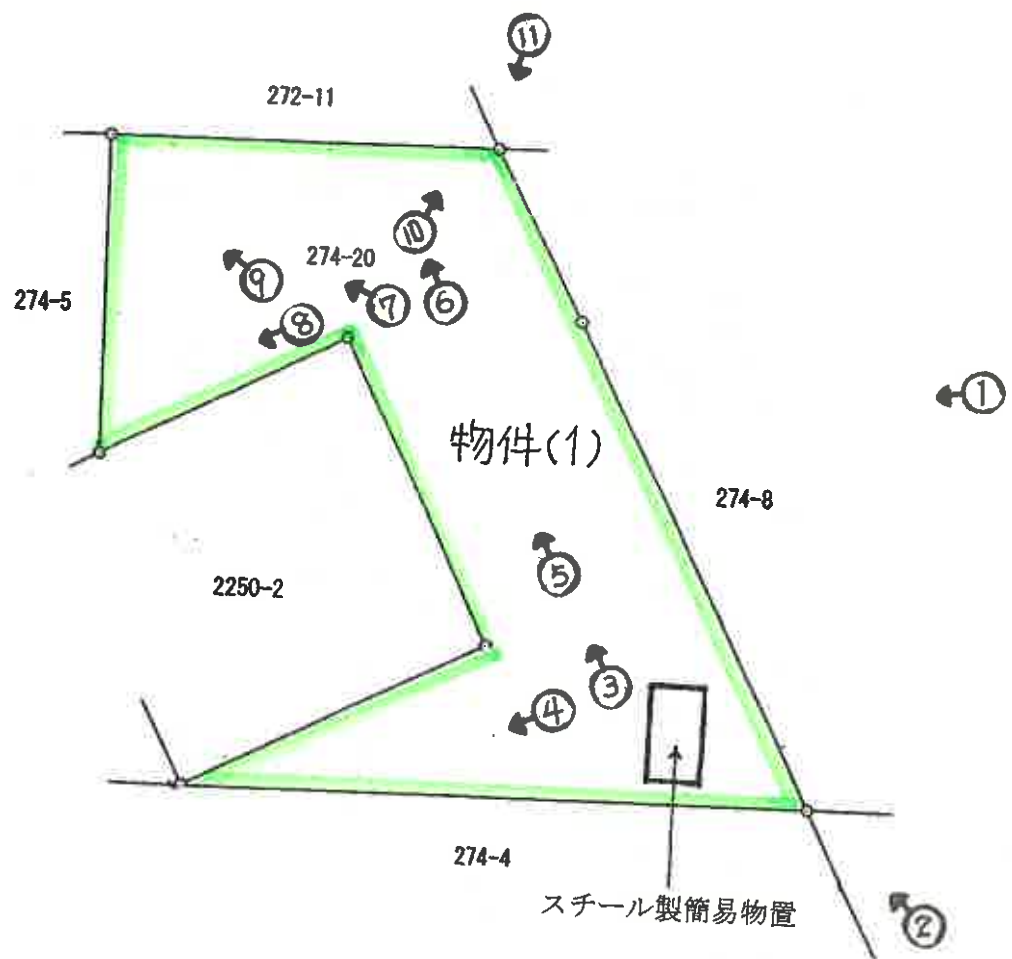


A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 7 年（ヌ）第 82 号

令和 8 年 4 月 6 日 現地調査

令和 8 年 4 月 27 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

山 口 和 範

物 件 目 録

1	所	在	入間市大字新光
	地	番	2 7 4 番 2 0
	地	目	雑種地
	地	積	2 5 9 平方メートル



第1 評 価 額

物件 1	金 8,790,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 番目積	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	西武池袋線「仏子」駅の北方約 2.5 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	国道沿いに一般住宅のほか、山林、公園等の見られる地域	
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 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 第一種住居地域 60% 200% なし 県立奥武蔵自然公園（普通地域） 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	259 m ² 不整形 平坦 普通
接面道路の状況	北東 24m 舗装国道（299号／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 南 6.2m 舗装私道（位置指定道路 S63.6.27 第 8 号／建築基準法 42 条 1 項 5 号） 画地は道路より約 0～0.9m高い	
土地の利用状況等	家庭菜園のほか、一部物置（動産）が置いてある	
供給処理施設	上 水 道：なし ガス配管：なし 下 水 道：なし ※敷地内までの引込がある場合は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○基準建蔽率 70% ○上・下水道共に前面道路内に埋設管があるため引込可能とのこと（入間市水道お客様センターより聴取） ○画地の過半が J R 東日本の高圧線下地（前久保－武蔵境線 154,000 V 線下補償面積約 150 m ² ）。また、鉄塔に隣接。 ○南側私道（274 番 4）に債務者の持分はあるが、目的外。 ○横田飛行場の外側水平表面に該当。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	建付減価 補正	土地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	85,000	0.57	259	$\frac{1}{1}$		12,550,000

※ 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（公示価格等からの規準）

県基準地 入間（県）－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 85,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 85,000 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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である。

◇ 標準化補正 : なし

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 環境（高圧線鉄塔隣接）、画地（不整形地、角地）条件等を考慮した。

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、次のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	12,550,000			1.00	0.7	8,790,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

オ 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。

第6 参考価格資料

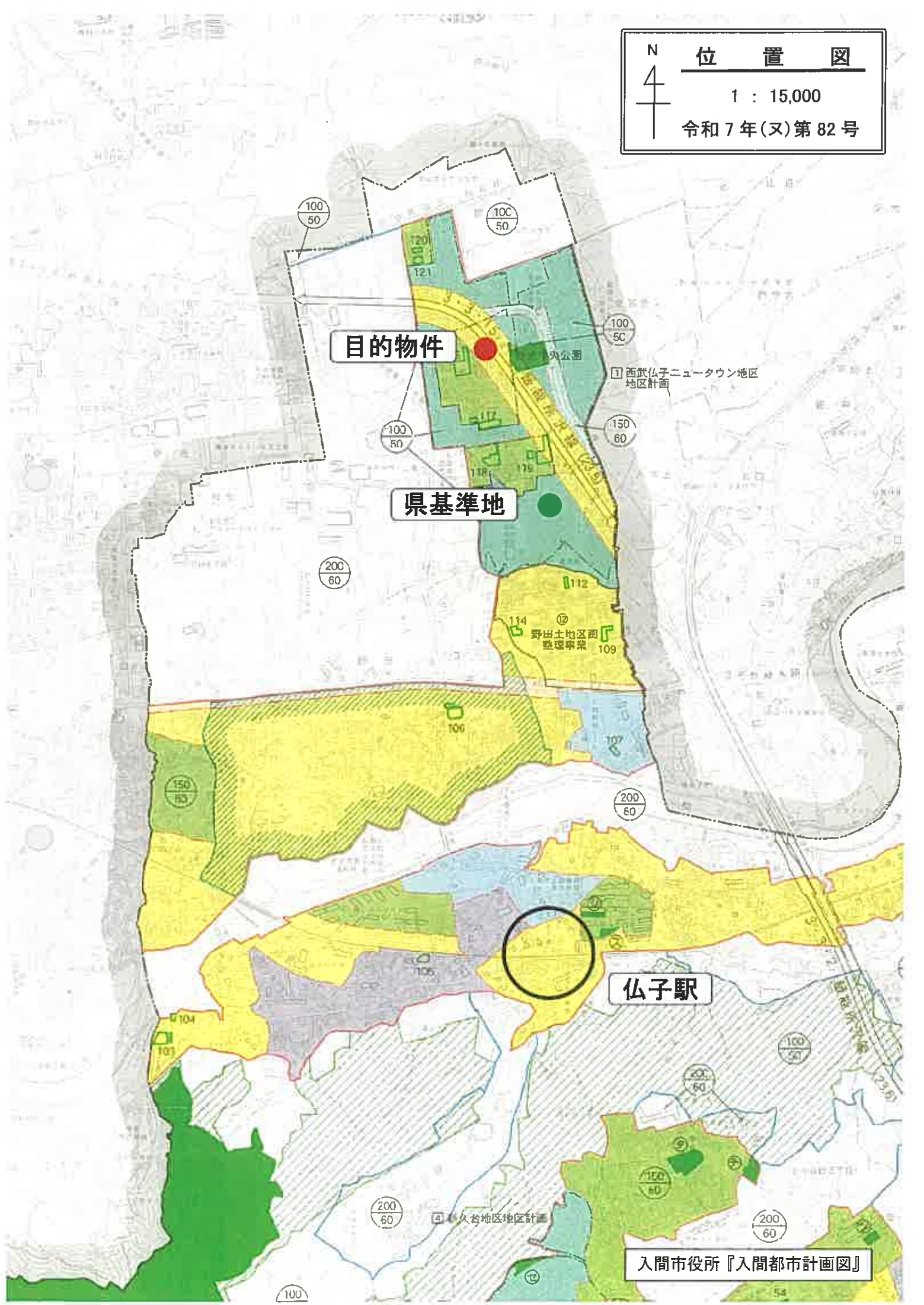
県基準地の標準価格 【 入間（県）－8 】

所 在 : 大字野田字二階西 1129 番 75
価 格 : 85,000 円／㎡
位 置 : 西武池袋線「仏子」駅約 2.1 km（道路距離）
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 201 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東 5.2m 市道
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 : 中規模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

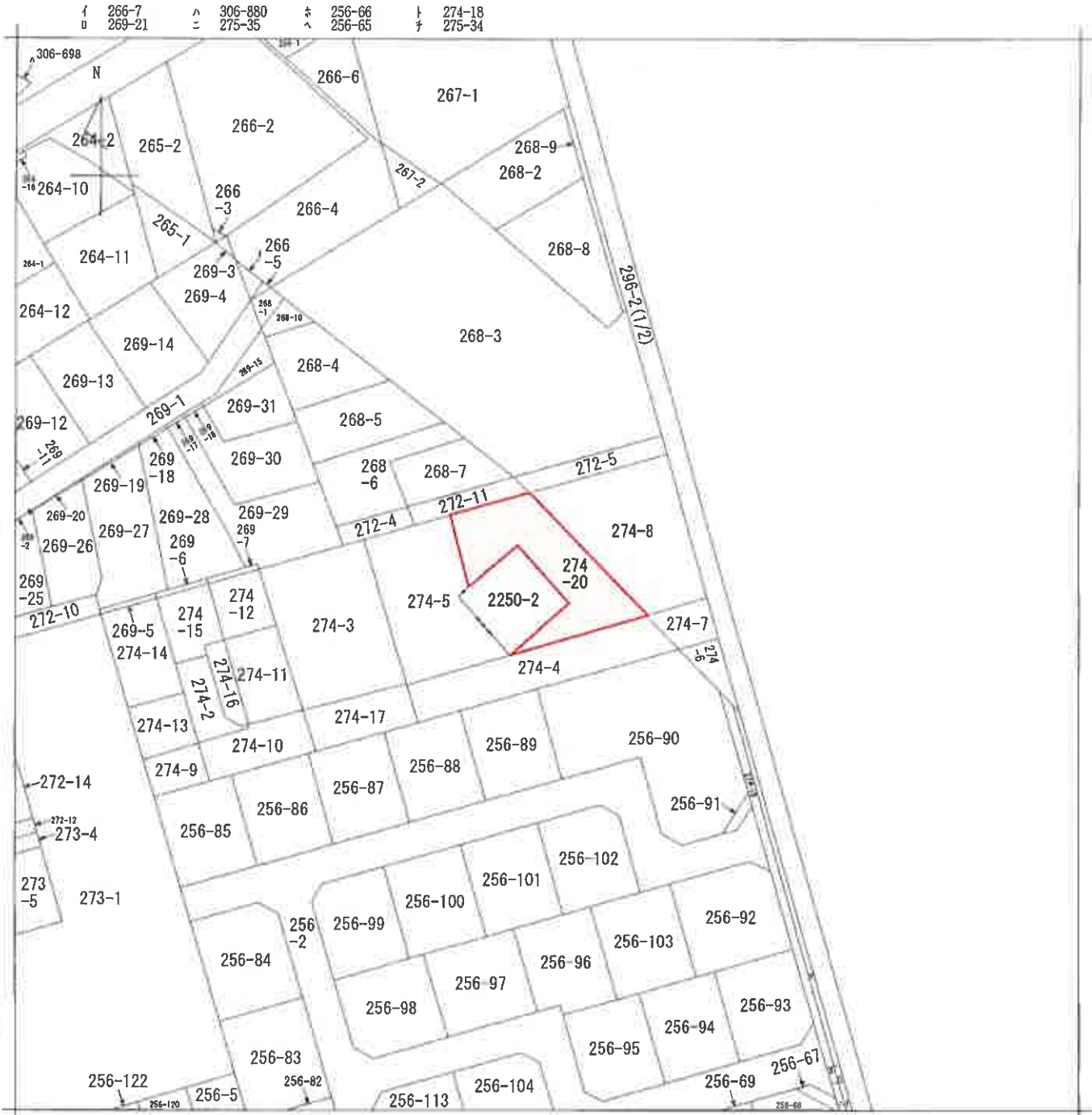
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 現況写真（正本のみ）

以 上



仙子駅

入間市役所『入間都市計画図』



地番
区域見出

大字笹井
大字新光

請求部	所在	入間市大字新光				地番	274番20			
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		

A3をA4に縮小

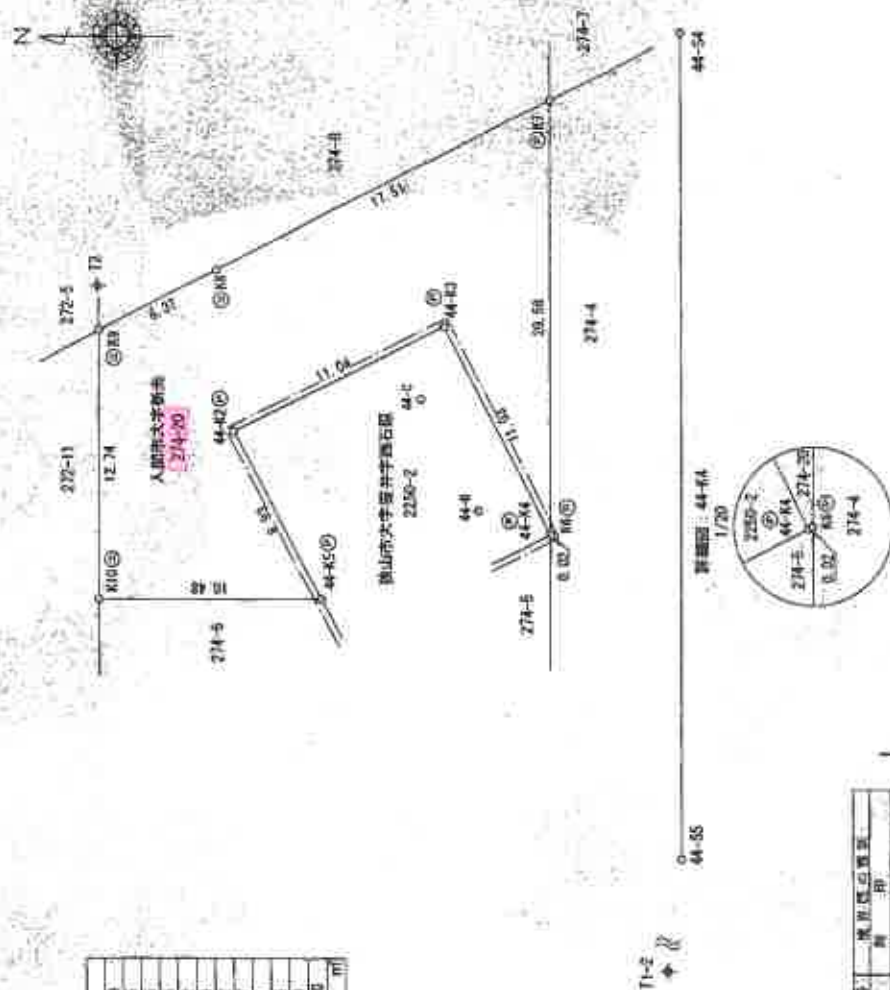
土地の所在 入間市大字新光

100

日期	2011年11月10日
姓名	王明
性别	男
年龄	35
职业	教师
住址	北京市朝阳区
联系电话	13800000000
电子邮箱	123456789@163.com
身份证号	110101197601010001
银行卡号	62284801010101010101
支付宝账号	12345678901234567890
微信账号	12345678901234567890
其他信息	

試者	姓名	學號	畢業學校	出身	經歷	現任職務	正務	附註
凡	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
例	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯

作武老



申請人

— 220 —