

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

★**注意!** 「陳述」欄の「☐ 自己の計算において…ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

注 意 書

令和6年(ケ)第26号事件は、令和5年(又)第77号事件に併合されています。

現況調査報告書については

令和6年(ケ)第26号

**「現況調査報告書（令和6年5月15日提出）」を
評価書については**

令和5年(又)第77号、令和6年(ケ)第26号

**「補充書（令和7年4月28日評価）」を
それぞれご覧ください。**

さいたま地方裁判所第3民事部不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月24日
さいたま地方裁判所第3民事部
裁判所書記官 合 田 みちる

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 9日から 令和 7年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月23日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 8月 6日 午前10時00分 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 7月28日 午前 9時10分から 令和 7年 8月 1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、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、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 7年 6月24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）`
1～3	19,280,000 15,424,000	一括	3,856,000	187,016	40,848
1	13,640,000				
2	4,230,000				
3	1,410,000				



物 件 目 録

1 所 在 桶川市東二丁目
地 番 9 4 4 番 1
地 目 雑種地
地 積 5 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 桶川市東二丁目 9 4 4 番地 1
家屋 番号 9 4 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 4 7 . 1 9 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 1 階 約 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 4 7 . 1 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 風呂場

構 造 木造亜鉛鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 . 9 6 平方メートル

所有者 A

令和 5 年 (又) 第 77 号
令和 6 年 (ケ) 第 26 号

物 件 目 録

3 所 在 桶川市東二丁目 944 番地 1

家屋 番号 944 番 1 の 2

種 類 工場

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 96.88 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 約 145.05 平方メートル
2 階 約 43.06 平方メートル

所有者 サツキ工業株式会社

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 12 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2 の 1 階事務室部分】

サツキ工業株式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。

【物件番号 2 の 1 階事務室以外の部分】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 3】

本件所有者サツキ工業株式会社が占有している。

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」を御覧ください。



- 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

1 所 在 桶川市東二丁目
地 番 9 4 4 番 1
地 目 雑種地
地 積 5 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 桶川市東二丁目 9 4 4 番地 1
家屋 番号 9 4 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 4 7 . 1 9 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 1 階 約 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 4 7 . 1 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 風呂場

構 造 木造亜鉛鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 . 9 6 平方メートル

所有者 A

令和 5年 (又) 第 77号
令和 6年 (个) 第 26号

物 件 目 録

3 所 在 桶川市東二丁目 944番地1

家屋 番号 944番1の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 96.88平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 約145.05平方メートル
2階 約43.06平方メートル

所有者 サツキ工業株式会社

令和 6年(ケ)第 26号
令和 6年 3月16日受理
令和 6年 5月15日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(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 桶川市東二丁目

地 番 944番1

地 目 雑種地

地 積 535平方メートル

所有者 A

2 所 在 桶川市東二丁目 944番地1

家屋 番号 944番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 47.19平方メートル

所有者 A

3 所 在 桶川市東二丁目 944番地1

家屋 番号 944番1の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 96.88平方メートル

所有者 サツキ工業株式会社



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	桶川市東二丁目12番15号		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下 記 以 外 の 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）		
そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」のとおり		
建 物	物件 2		
種類、構造及び 床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種 類：居宅・事務所 ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 約79.49平方メートル 2階 47.19平方メートル		
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類：風呂場 構 造：木造亜鉛鋼板葺平家建 床面積：約4.96平方メートル }		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 住居・事務所 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上 記 以 外 の 敷 地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」のとおり		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 } ☐ ある		
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

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	桶川市東二丁目１２番１５号					
土地	物件					
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ （物件　）					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）					
その他の事項						
建物	物件　３					
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種　類： ☒ 構　造：鉄骨造陸屋根２階建 ☒ 床面積：１階　約１４５．０５平方メートル ２階　約４３．０６平方メートル					
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種　類： 構　造： 床面積：					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を　工場（空き家）　として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）					
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 令和　年　月　日 支部　令和　年（ ）第　号 保管開始日					
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 ☒ 物件3の建物敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ サツキ工業株式会社	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		昭和53年 6月25日 (公簿上の目的外建物新築年月日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階事務室部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ サツキ工業株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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

その他の事項

■ 物件1 関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、ブロック塀等により区分されており、ほぼ明確である。
- 2 本土地上に、構築物（工作物・車庫）が存在する。
- 3 本土地上に、構築物（未登記附属建物・風呂場）が存在する。
- 4 本土地上に、電柱が存在する。

■ 物件2 関係

1 調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に居住等の用に供されている様子が窺えなかったことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、事務用品等及び家財道具等の動産が存在するものの、空き家の状況であった。

なお、建物内には、所有者宛郵便物及び「サツキ工業株式会社」宛郵便物が存在した。

- 2 本建物については、経年相当の老朽化が窺えた。

■ 物件3 関係

1 調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に工場として稼働している様子は窺えなかったことから、無施錠の入口から建物内に立ち入り調査を実施した。建物内には、多数の機械器具等の備品が存在した。

なお、建物内には、所有者以外の第三者が占有している様な徴表は窺えなかった。

- 2 本建物については、経年相当の老朽化が窺えた。
- 3 本建物内に存在する機械器具については、「機械器具一覧表」記載のとおりである。
- 4 「機械器具一覧表」記載以外にも機械器具が数点存在するが、「リース」及び「ハイキ」との表示があるものもあるところ、それらの機械器具を見分する限りでの機械器具の状態及び管理状況等を考慮すると、効果的利用に供するのは困難であると思料される。

(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
■ 所有者の子供	■ 物件1 関係 物件2の建物と物件3の建物との間にある建物は、風呂場である。 なお、その他の詳細については、承知していない。 ■ 物件2 関係 本建物には、所有者である私の母が居住していたが、現在は誰も住んでいない。 なお、その他の詳細については、承知していない。 ■ 物件3 関係 1 本土地西方向に存在する建物（物件3）は、父親が経営していた会社の工場である 2 建物内に存在する機械等の備品のことは勿論のこと、その他の詳細につきも、承知していない。 ■ その他 前件で、執行官に回答及びお話ししたとおりであり、その後特に変わったことはない。

(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

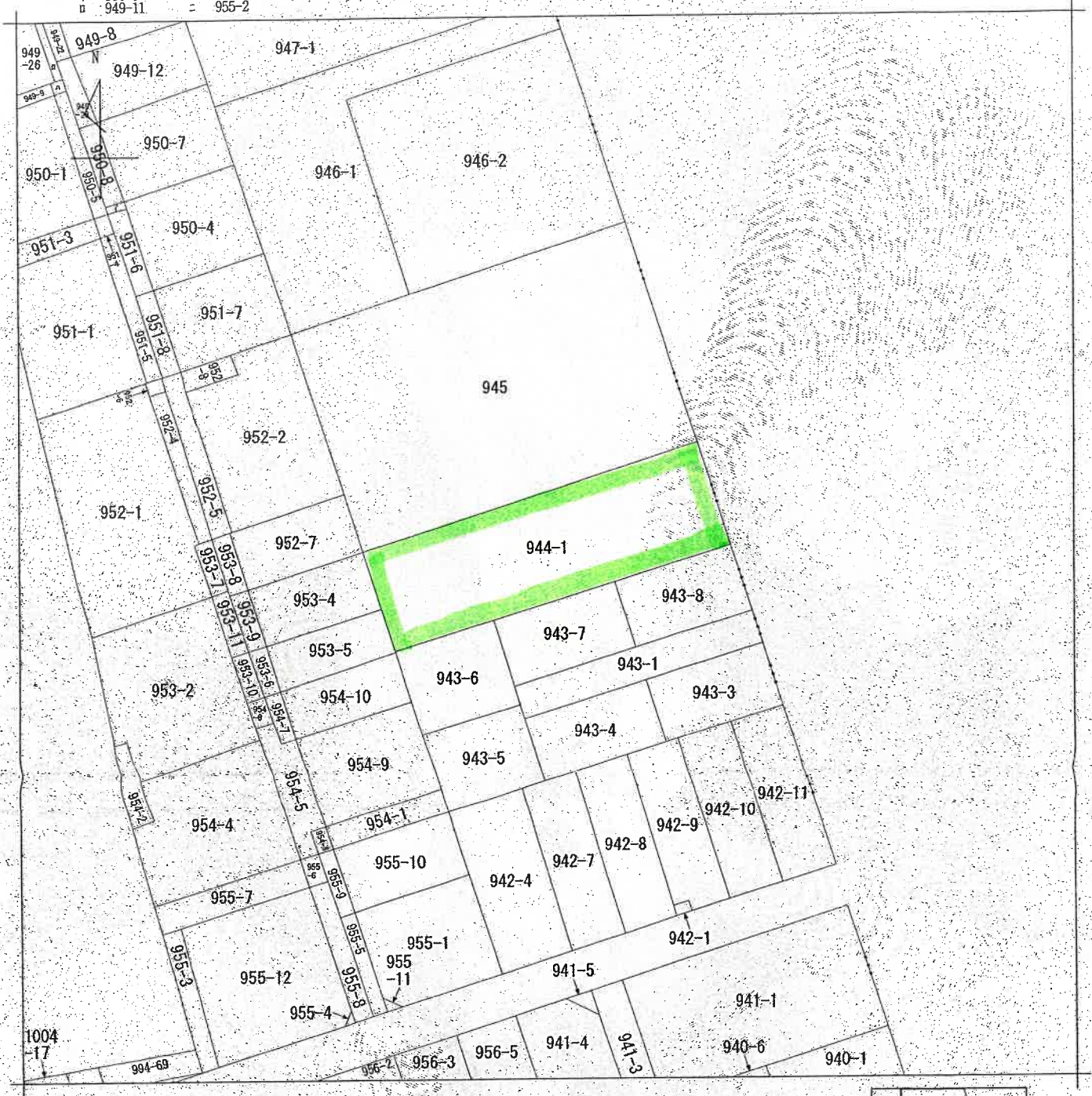
- 本土地及び各建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、2枚目及び3枚目記載のとおり認定した。
- その他
 - 1 本土地上に存在する構築物（風呂場）について
 - (1) 本構築物は、物件2の建物西側に構築されているものである。
 - (2) 本構築物は、物件2の建物に近接した位置に構築されている別個独立した建物であり、風呂場として物件2の建物の常用に供されているものである。
 - (3) 本構築物の構造は、コンクリートの基礎上に、木製の骨組みに周壁及び屋根が施された構築物であり、外部から遮断することが可能である。
 - (4) 本構築物は、関係人の陳述及び現況等から、物件2の建物所有者所有のものである。
 - (5) 本構築物は、未登記である。
 - (6) 以上の状況から、附属建物と認定した。
 - 2 本土地上に存在する構築物（車庫）について
本構築物については、定着性はあるものの遮へい性に欠けることから、非建物である土地に附合する工作物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年3月27日 (水) 13 : 15－13 : 30	物件所在地	外観調査
6年4月9日 (火) 13 : 30－14 : 20	同 上	立入調査 [評価人同行]
6年4月16日 (火) 11 : 35－11 : 45	法務局 (上尾)	全部事項証明書等交付申請
6年5月10日 (金) 16 : 05－16 : 10	執行官室 (電話)	所有者の子供から事情聴取
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 6 年 4 月 9 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

1 950-6 2 949-14
3 949-11 4 955-2



(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
東2丁目

請求 部	所在	桶川市東二丁目				地番	944番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 文 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	昭和42年7月				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5年11月20日

さいたま地方務局上尾出張所

請求番号：16-1

登記官

(1/1)

(10枚目)

登記年月日：昭和53年4月26日

4203416

553.7.26

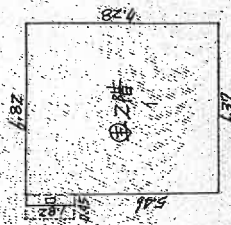
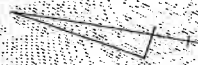
建物階平面図

家屋番号

944-1

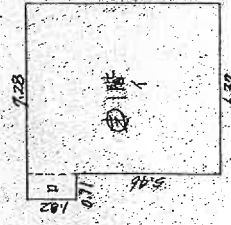
建物の所在地

北足立郡榑川町東2丁目 944-1



求積表

$$\begin{aligned} \text{② 2階} \\ & 1. 6.37 \times 12.28 = 46.3736 \\ & 2. 0.45 \times 1.82 = 0.8190 \\ & \hline & 47.1926 \\ & = 47.19 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



求積表

$$\begin{aligned} \text{① 1階} \\ & 1. 6.37 \times 12.28 = 46.3736 \\ & 2. 0.45 \times 1.82 = 0.8190 \\ & \hline & 48.02 \\ & = 48.02 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/200m

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/500m

作製年月日
昭和43年9月10日

作製者

申請人

申請人

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和5年11月20日

さいたま地方建築局上尾出張所

登記官

(// 枚目)

請求番号：16-2

登記年月日：昭和53年7月19日

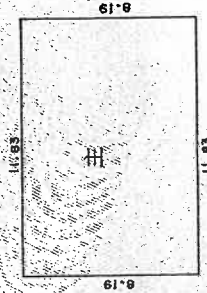
4203417

各階平面図

建物平面図

家屋番号 9444番1の2

建物の所在 棉川市東2丁目9444番地ノ

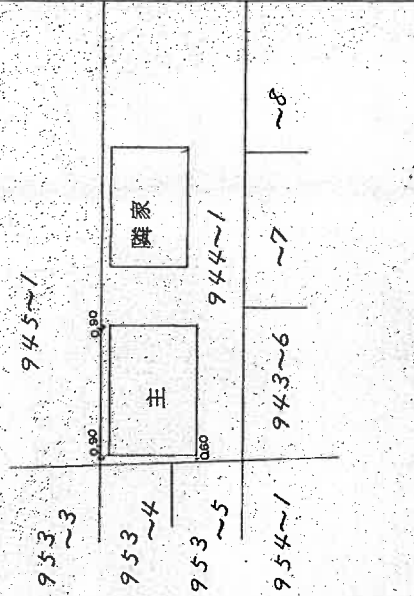


面積計算

$$11.83 \times 8.19 = 96.8877$$

A3判をA4判に縮小

(面積単位)



公道

(面積単位)

作製者

地籍調査課

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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5年11月20日 さいたま地方事務所 土庫出張所

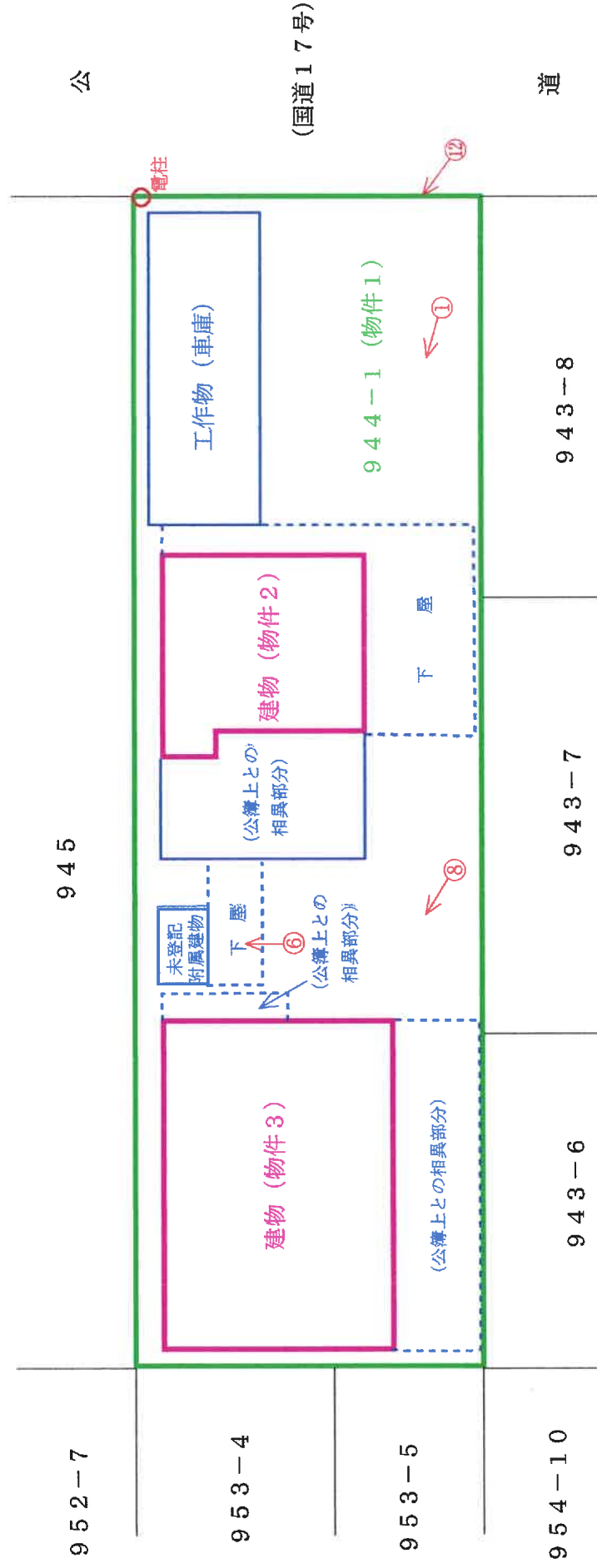
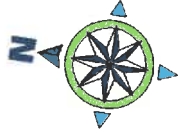
登記官

(1/2枚目)

請求番号：16-3

土地建物位置関係図

(写真撮影位置・方向)

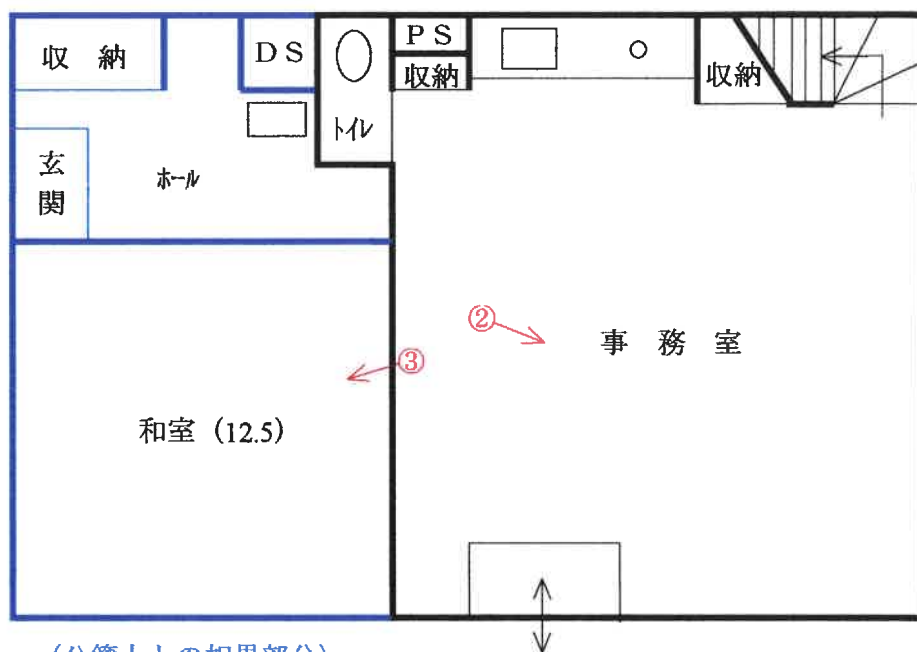


○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[物件2の主たる建物]



(公簿上との相異部分)



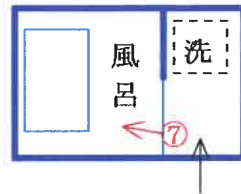
○→ = 写真撮影位置・方向

(14 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[物件2の未登記付属建物]



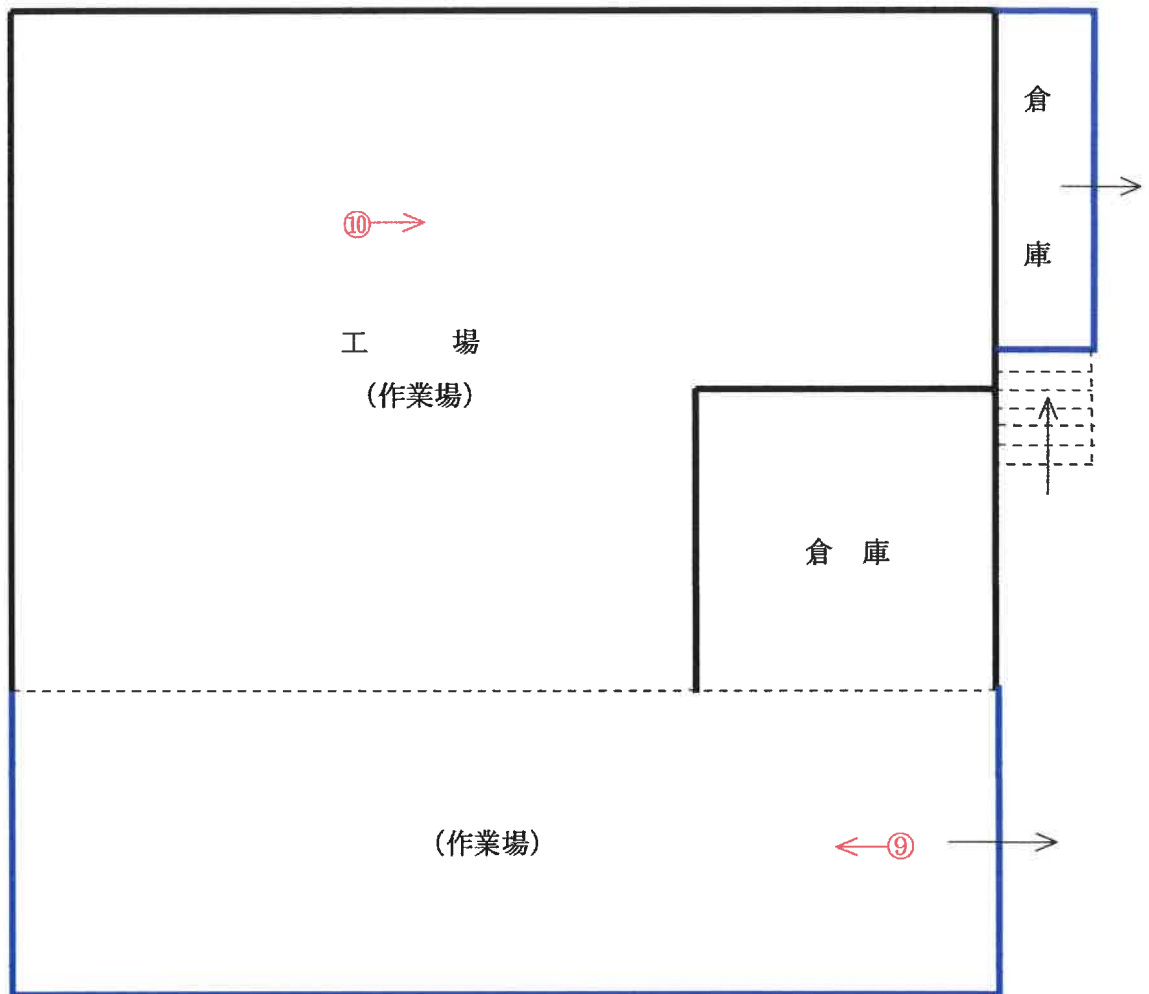
○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[物件3]

(1階)



(2階)



= 公簿上との相異部分

○ → = 写真撮影位置・方向

(16 枚目)

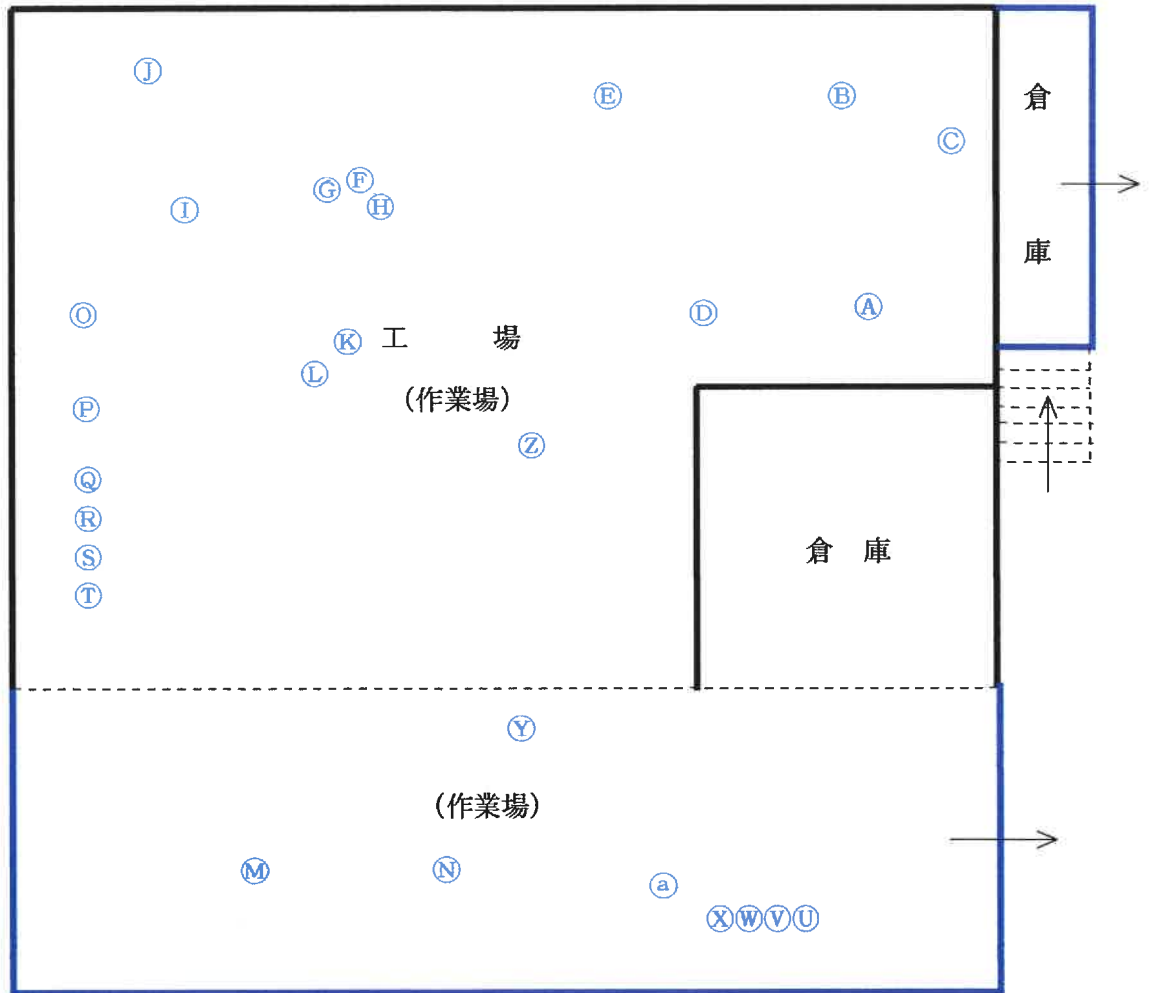
【機械器具一覧表】

配置図記号 写真番号	種 類	製造年月日	製 造 元	型式・記号・番号	備考
①・⑬	パワープレス	H 7. 5. 1	㈱日高製作所	FLH-12	
②・⑭	プレス切断機	不 明	㈱中澤機械店	不 明	
③・⑭	プレス機	不 明	不 明	不 明	
④・⑮	プレス切断機	S 4 7. 2	高橋機械製作所	5 0 2 0	
⑤・⑯	切断機	1 9 9 2. 4	TOYOKOKI ㈱	1 2 4 5	
⑥・⑰	プレス機	不 明	不 明	不 明	
⑦⑧・⑰	〃	不 明	不 明	不 明	
⑧・⑱	〃	不 明	昭和プレス機械工業所	不 明	
⑨・⑲	プレス切断機	不 明	S I N A G A W A	不 明	
⑩⑪・⑲	〃	不 明	中里機械店	不 明	
⑫・⑳	平面研削盤	S 5 8. 8	日興機械㈱	NFG-515 H3824	
⑬・㉑	プレス裁断機	S 4 8. 6	野口プレス㈱	SP204	
⑭・㉒	〃	不 明	不 明	不 明	
⑮・㉓	プレス機	不 明	不 明	不 明	
⑯⑰・㉓	卓上ボール盤	不 明	遠州工業㈱	ESD460 ESD-350S	
⑰・㉓	〃	不 明	キラ機械工業㈱	KRT-10	
⑱・㉓	〃	不 明	芦品鉄工所	ASD-360 71559	
⑳㉔・㉓	プレス機	不 明	㈱小俣製作所	不 明	
㉔・㉕	〃	不 明	菊水産業㈱	不 明	
㉕・㉕	〃	不 明	不 明	不 明	
㉖・㉖	クレーン	不 明	エレファントチェーンブロック㈱	BF-9988 2トン	
㉗・㉖	〃	不 明	不 明	不 明	
㉘・㉖	パワーリフター	不 明	不 明	350k	

【建械器具配置図】

〔物件3の建物1階部分〕

(1階)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①6



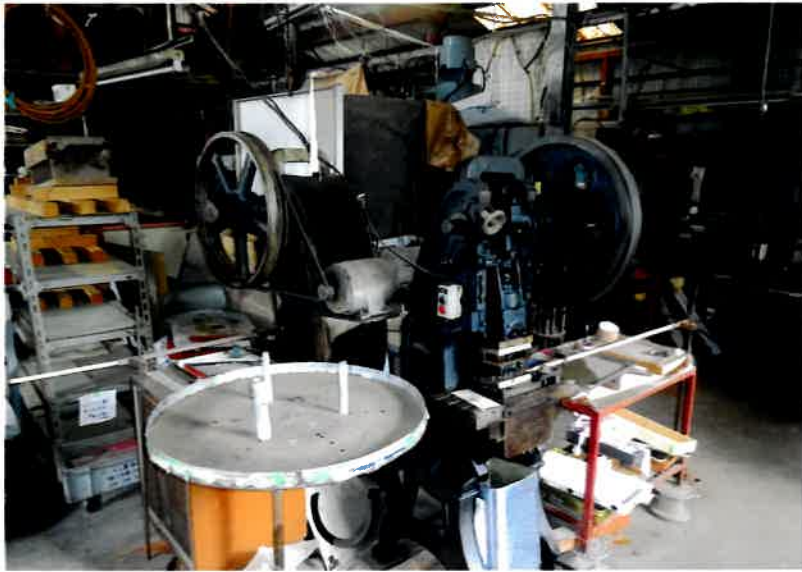
①7



①8



①9



②0



②1



22



23



24



②5



②6



②7

(27 枚目)



②⑧



②⑨

令和5年（ヌ）第77号
令和6年（ケ）第26号
令和7年4月28日 評価

さいたま地方裁判所

補 充 書

当補充書は、上記事件につき、一括売却をすることを前提として、評価を行うものである。

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

1 所 在 桶川市東二丁目

地 番 9 4 4 番 1

地 目 雑種地

地 積 5 3 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 桶川市東二丁目 9 4 4 番地 1

家屋 番号 9 4 4 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 4 7 . 1 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 桶川市東二丁目 9 4 4 番地 1

家屋 番号 9 4 4 番 1 の 2

種 類 工場

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 9 6 . 8 8 平方メートル

所有者 サツキ工業株式会社

第1 評価額

一括価格	
金 1 9, 2 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1 3, 6 4 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 4, 2 3 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1, 4 1 0, 0 0 0 円
機械類	金 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、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。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2・3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2・3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	宅地
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	居宅・事務所 1階 約79.49㎡ (未登記の増築部分を含む)
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	1階 約145.05㎡ 2階 約43.06㎡ 延 約188.11㎡ (未登記の増築部分を含む)
物件 番号	特 記 事 項		
2	物件2建物には、下記の未登記附属建物が存在する。 附属建物<1> 登 記：無 種 類：風呂場 構 造：木造亜鉛鋼板葺平家建 床 面 積：約4.96㎡ 建築時期：不詳		

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	J R 高崎線「桶川」駅の東方約700m(直線距離)に位置する。		
付 近 の 状 況	低層店舗や中層共同住宅等が見られる国道17号沿いの地域。		
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	国道17号道路端より南 西方へ43mまでの範囲	同 43m超の範囲
		市街化区域 準住居地域 60% 200% なし 特になし	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	535㎡ ほぼ長方形 等高 特になし	
接面道路の状況	北東約20m舗装国道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面		
土地の利用状況等	(物件2・3)建物の敷地		
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： あり ガ ス 配 管 ： なし 下 水 道 ： あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を 「なし」としている。		
特 記 事 項	① 金属プレス加工等の工場の敷地として利用されていたと推測されるため、土壌汚染のリスクは存在するが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。 ② 物件1土地には、物件2・3建物のほか、工作物（車庫）が所在する。 ③ 画地の北東角に電柱が存するが、敷地の利用効率に与える影響はない。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和43年9月12日新築 経過年数：約57年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル、その他 内 壁：京壁、その他 天 井：化粧合板、その他 床：畳、フローリング、その他 設 備：電気、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 約79.49 m ² （登記48.02m ² ＋未登記31.47m ² ） 2階 47.19 m ² 延 約126.68 m ²
現況用途等	1階は居宅・事務所、2階は居宅
品 等	使用資材：劣る 施 工：劣る
保守管理の状態	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	1階を、建物所有者が代表者であるサツキ工業株式会社が事務所として、また、1階事務所以外の部分及び2階を、建物所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	① 摩滅・古形化等老朽化しており、2階の床には傾き等も感じられた。また、未登記の附属建物<1>（木造亜鉛鋼板葺平家建、床面積約4.96m ² の風呂場）が存在し、当該建物についても、築年は不明だが、主たる建物同様の物理的・機能的老朽化が認められた。 ② サツキ工業株式会社の占有権原は不明。

建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築年月日（登記記載）： 昭和53年6月25日新築 経 過 年 数： 約47年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： —
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 石綿スレート板、その他 内 壁： 現し、その他 天 井： 現し、その他 床： コンクリート、その他 設 備： 電気 その他： 特になし ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 約145.05 m ² （登記96.88m ² ＋未登記約48.17m ² ） 2階 約43.06 m ² （未登記） 延 約188.11 m ²
現 況 用 途 等	工場
品 等	使用資材： 劣る 施 工： 劣る
保守管理の状態	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	建物所有者が工場（空き家）として利用している。

特 記 事 項	① 物件1土地は都市計画法上の準住居地域に属するが、当該地域で建築可能な工場は、床面積50㎡以下の工場（危険性が大きい、著しく環境を悪化させるおそれがある工場は不可）か、床面積150㎡以下の自動車修理工場等とされるため、物件3建物は、遵法性を満たしていない可能性を有する。 なお、物件3建物について、建築確認の履歴は確認できなかった。 ② 木材により床を造作した簡易な造りの2階（未登記）がある。 2階への出入りは外階段によるが、階段手摺り及びステップには錆・腐食等が見られ、2階入口ドアと階段に段差があるため、出入りには注意が必要である。 ③ 物件3建物内には、金属プレス加工に要したと思われる、下記の機械類及び器具備品等が残置されていた。製造年月日が確認できないものも多数あるが、いずれも法定耐用年数を経過しているものと見受けられ、メンテナンスの状態・稼働の可否も不明であり、市場価値はほぼ存しないものと認められた。 プレス機・プレス切断機・切断機（16個）、平面研削盤（1個）、卓上ボール盤（3個）、クレーン（2個）、パワーリフター（1個）
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	82,600	0.95	535	0.80	33,590,000

※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（公示地価格等からの規準）

公示地 上尾5-5

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $98,800\text{円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/120 \approx 82,600\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示地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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、環境条件（繁華性）等に優る。

イ 個別格差：間口奥行の関係等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2・3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	主たる建物 130,000	126.68	0.03	490,000
	附属建物 100,000	4.96	0.03	10,000
	合計			500,000
3	主たる建物 60,000	188.11	0.03	340,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、物件3建物内に残置されている機械類については、機械類に印字された製造年や現況から、法定耐用年数を経過していると思われ、メンテナンスの状態・稼働の可否も不明である現況においては、市場価値は認められないと考え、評価額を0円と判定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア ※	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	33,590,000 × 0.35	0.60	法定地上権	7,050,000
3	33,590,000 × 0.65	0.10	場所的利益	2,180,000

※ 物件1土地に係る建付地価格を、各建物の敷地面積比率により配分した。

なお、物件2建物の敷地面積は、当該建物の建築面積のほか、工作物（車庫）の位置等から約187.25㎡と概測し、物件1土地の地積535㎡からこれを控除した残りの347.75㎡を、物件3建物の敷地面積とした。

【各建物の敷地面積比率】

a. 物件2建物	187.25㎡	/	535㎡	≒	35%
b. 物件3建物	347.75㎡	/	535㎡	≒	65%

② 内訳価格及び一括価格

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
1	33,590,000	-9,230,000		0.8	0.7	13,640,000
2	500,000	+7,050,000	1.0	0.8	0.7	4,230,000
3	340,000	+2,180,000	1.0	0.8	0.7	1,410,000
機械類						0
一括価格 (合計)						19,280,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：物件3建物内には、撤去困難と思われる古い機械類及び器具備品等が残置されていること、土地について土壌の汚染リスクが不明であることを考慮した。

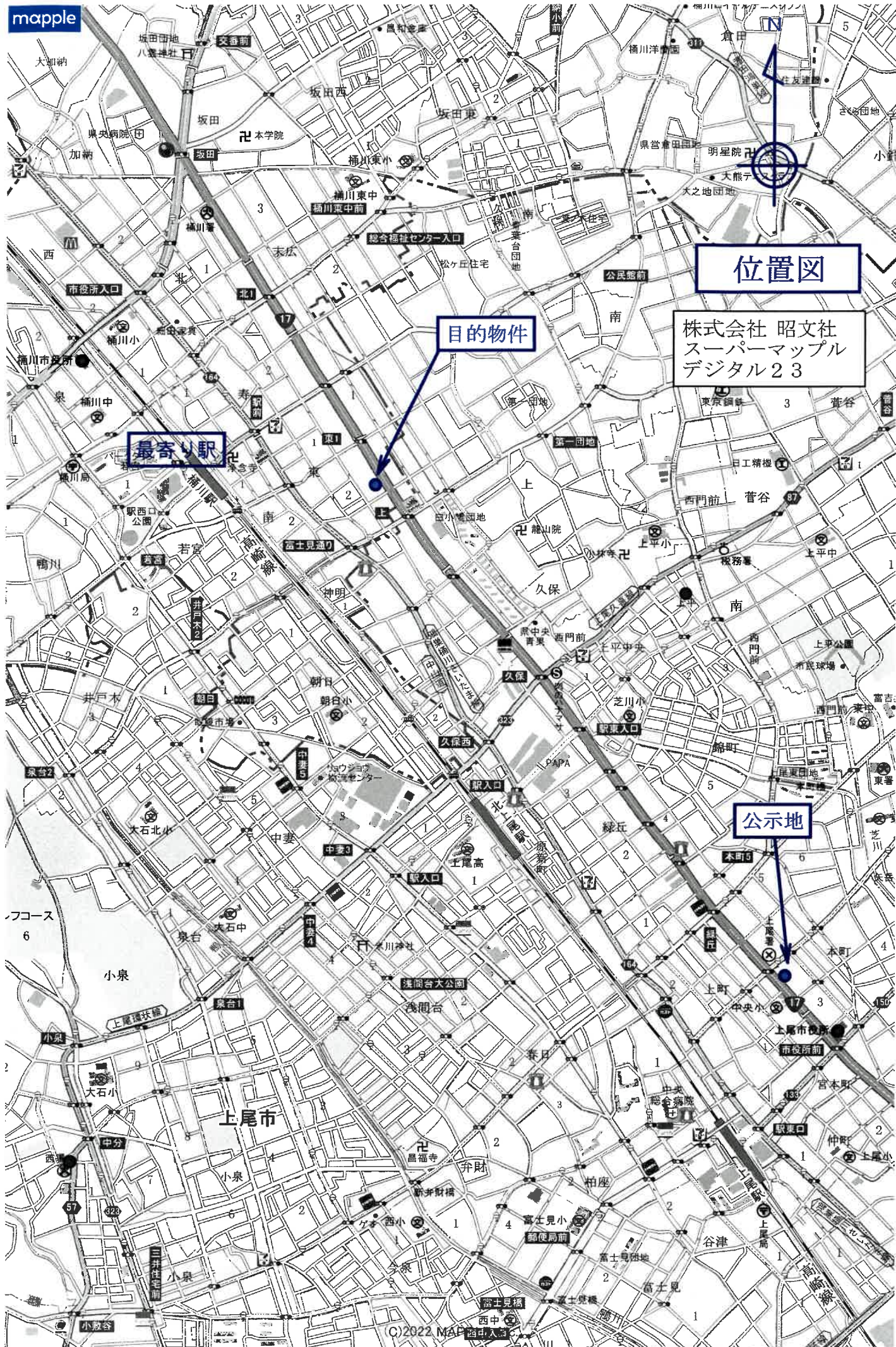
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 上尾5-5 ）
所 在 ： 上尾市本町3丁目902番1外「本町3-3-7」
価 格 ： 98,800円/㎡
位 置 ： JR高崎線「上尾」駅約950m(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和7年1月1日
地 積 ： 1,963㎡
供給処理施設：水道 ・ 下水
接 面 道 路 ： 南西20.0m国道
用 途 指 定 等 ： 準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 ： 沿道店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



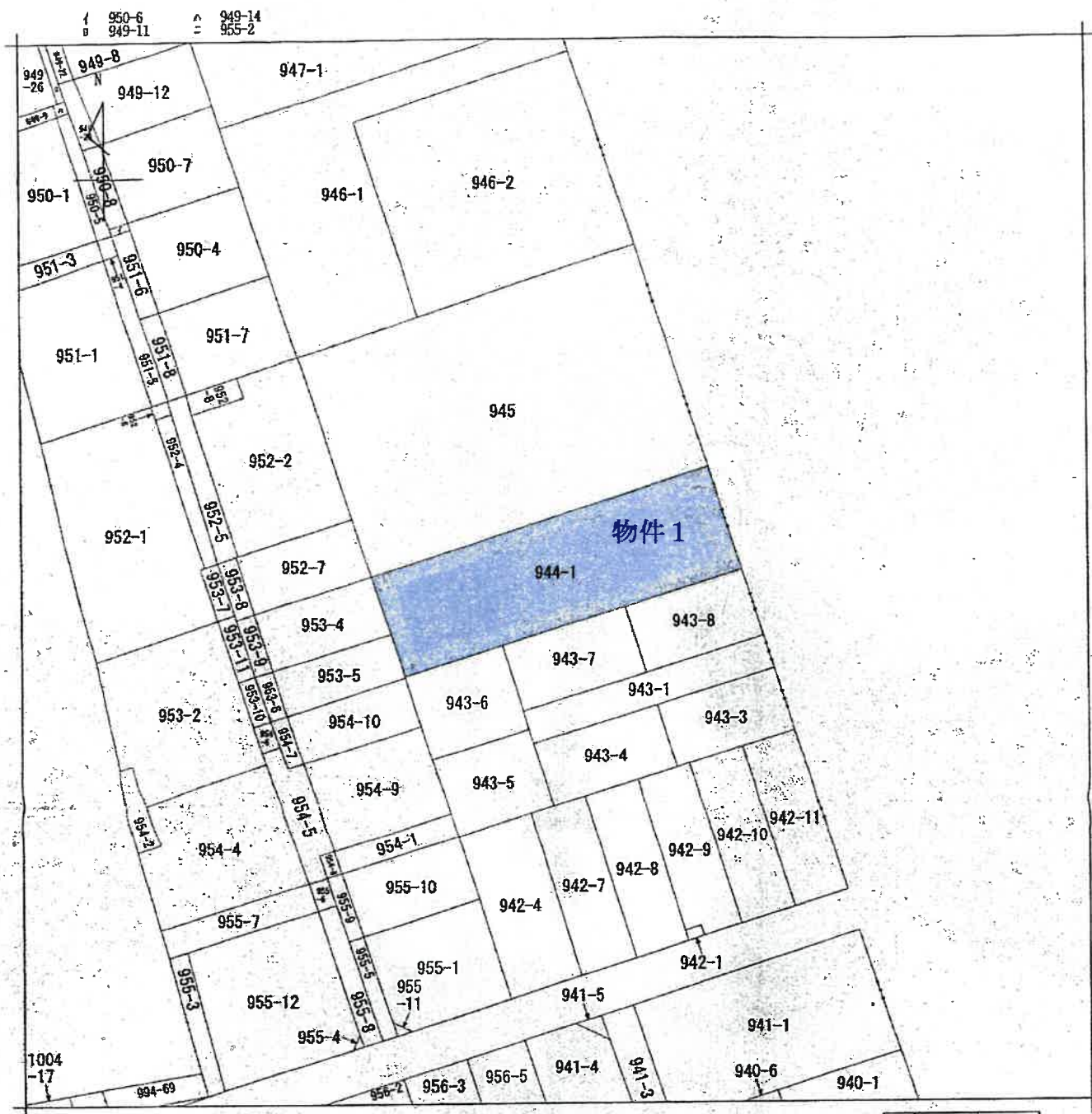
位置図

株式会社 昭文社
スーパーマッフル
デジタル23

目的物件

最寄り駅

公示地



(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
 東2丁目

請求部	所在	桶川市東二丁目				地番	944番1			
出力縮尺	1/500	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	昭和42年7月				備考付年月日(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上尾出張所管轄)

令和5年7月7日

東京法務局北出張所

登記官

請求番号: 18-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

公図写

4203416

553.4.26

建各

陸

平

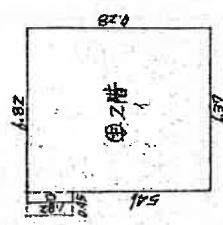
四

圖圖

家 匪 番 号

446

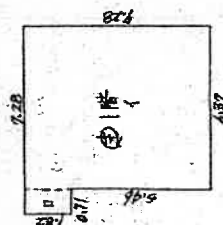
建造物の所在 北足立郡南川町東2丁目 944-1



求種表

② 2 階

$$\begin{array}{r} 1 \ 6.37 \times 728 = 46.3736 \\ + \ 0.45 \times 182 = \ 0.8190 \\ \hline 47.1926 \\ \hline = 47.19 \text{ m}^2 \end{array}$$



求建表

④ 1階
 $1.37 \times 7.28 = 46.3936$
 $1.0.91 \times 1.82 = 1.6562$
 48.0498
 $= 48.0Z \text{ m}^2$

2
 3

1/200/22

（嬌）玉土地家國在土金用（編）

12
 13

 $\frac{1}{500m}$

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
(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)
令和5年7月10日 東京法務局北出張所

附录

請求番号：19-1

登記年月日：昭和53年7月19日

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5年11月20日 さいたま地方延務局上尾出張所

登記官

請求番号：16-3

4203417

各階平面図

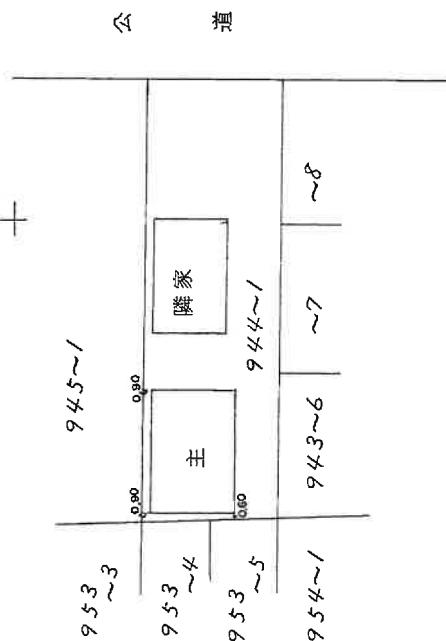
853.7.19

建物階平面図

家屋番号 9444番 / の2

建物の所在 桶川市東2丁目9444番地 /

北



面積計算

$$11.83 \times 8.19 = 96.8877$$

(日調連12)

(感度感)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3版をA4版に縮小