

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月13日

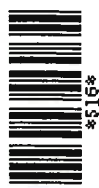
さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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 9月 4日から 令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月18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10月 2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 9月22日 午前10時00分から 令和 7年 9月26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 8月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



516

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 780, 000 2, 224, 000	一括	556, 000	91, 622	0
1	1, 280, 000				
2	1, 500, 000				



物 件 目 録

1 所 在 坂戸市大字石井字前原
地 番 2657番
地 目 宅地
地 積 525.00平方メートル

2 所 在 坂戸市大字石井字前原 2657番地
家屋 番号 2657番
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 196.02平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約66.11平方メートル



物件明細書

令和 7年 6月25日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

有限会社アド・トランクが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番2646番及び2647番）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 坂戸市大字石井字前原
地 番 2657 番
地 目 宅地
地 積 525.00 平方メートル

2 所 在 坂戸市大字石井字前原 2657 番地
家屋 番号 2657 番
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 196.02 平方メートル
(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 66.11 平方メートル



令和7年(ケ)第34号
令和7年4月9日受理
令和7年6月3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 | 坂戸市大字石井字前原 |
| | 地 番 | 2 6 5 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字石井字前原 2 6 5 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 5 7 番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 6 . 0 2 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)	
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	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 66.11 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作業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	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
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	
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 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社アド. トランク	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■作業所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者会社代表者) ☐ ()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		令和 5年10月から	
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	
更新の種類別		☐ 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

(3 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 隣地（2646，2647番地）との境界の杭等が確認できず，境界が不明確である。
- 2 本件土地上に簡易トイレ（動産）がある。

■本件建物について

- 1 本件建物と未登記附属建物との間には本件建物の下屋がある。
- 2 本件建物及び未登記附属建物内において，占有会社がトランクケースの製作等をしている。
- 3 附属建物について法務局で確認したところ，未登記であった。なお，同附属建物について坂戸市は課税してない。
- 4 未登記附属建物は，トランクケースや部品等を置く倉庫として利用されている。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者会社代表者)	1 私は有限会社アド・トランクの代表者です。 2 本件建物及び未登記附属建物は当社が借りて、トランクケースの製作などを行っています。 3 A (債務者兼所有者) は私の実父です。 4 有限会社アド・トランクが本件建物を使用することについて、Aとの間に賃貸借関係はありません。当社が無償で使用しています。 5 有限会社アド・トランクが本件建物の使用を開始したのは令和5年10月頃からです。それまでは本件建物はAが使用していました。 6 本件土地上の建物全てを当社が使用しています。 7 当社の作業内容について、土壌汚染を起こすような物質は使用していません。 8 本件土地について、境界の争いはないと思います。 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

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。なお、占有会社の履歴事項全部証明書を確認したところ、A（債務者兼所有者）は取締役になっている。
- 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月16日 (水) 10:10-10:30	目的物件所在地	目的物件特定, 占有会社関係者から聴取
7年4月18日 (金) 8:50-8:55	執行官室	Bから架電・聴取
7年5月29日 (木) 13:00-13:10	さいたま地方法務局坂戸出張所	占有会社の登記を調査
7年5月30日 (金) 9:30-11:05	目的物件所在地	B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 () : - :		

(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



-37660.392 (座標値種別：図上測定)

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字石井

請求部分	所在地	坂戸市大字石井字前原					地番	2657番		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和47年				備付年月日(原図)	昭和49年7月20日		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坂戸出張所管轄)

令和7年2月5日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：13-1

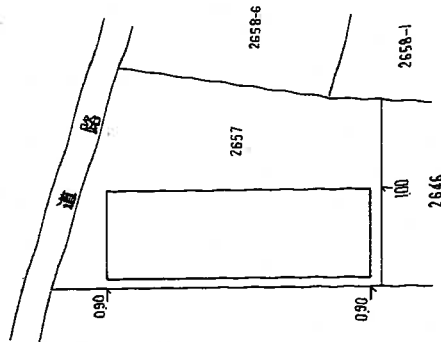
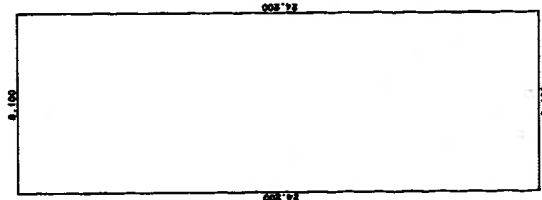
(1/1)

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

家屋番号	2657
建物の所在	坂戸市大字石井字前原2657番地

求積表
24.200 x 8.100 = 196.020000
床面積 196.02 m²



作製者	土地調査士 家屋
-----	-------------

縮尺	1/250
----	-------

申請人	
-----	--

縮尺	1/500
----	-------

(所玉土地家産調査士採用紙)

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。

(さいたま地方方法務局坂戸出張所管轄)

令和7年2月5日

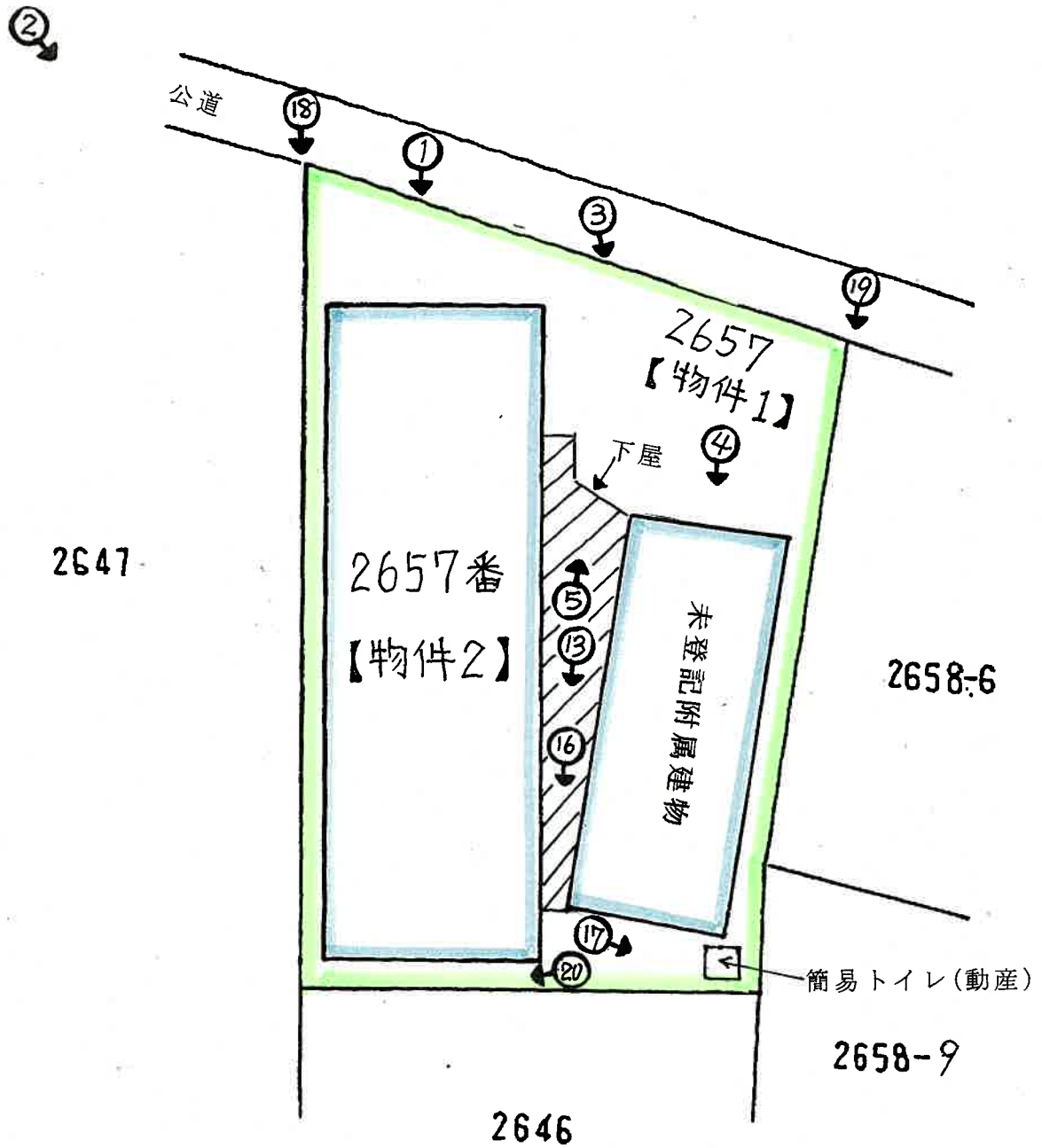
東京法務局品川出張所

製品館

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

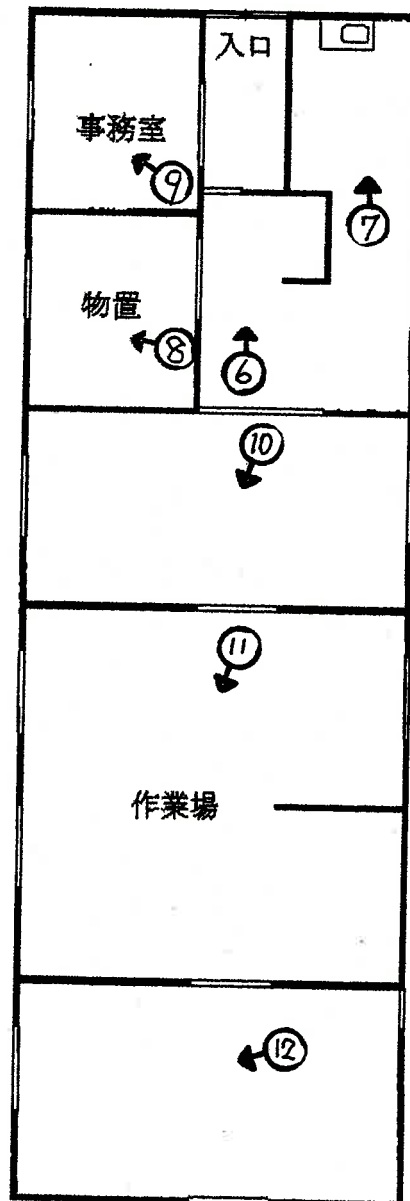
(写真撮影位置 ○)



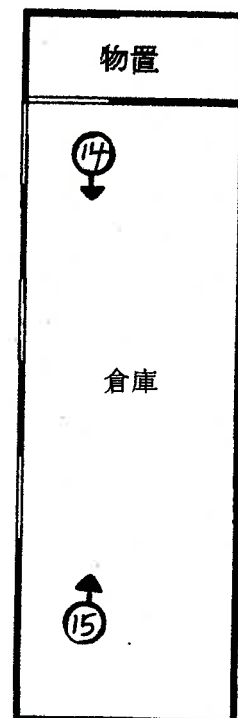
建物見取図

(写真位置○→)

物件 2



未登記附属建物



物件2



①



②

未登記附属建物



③

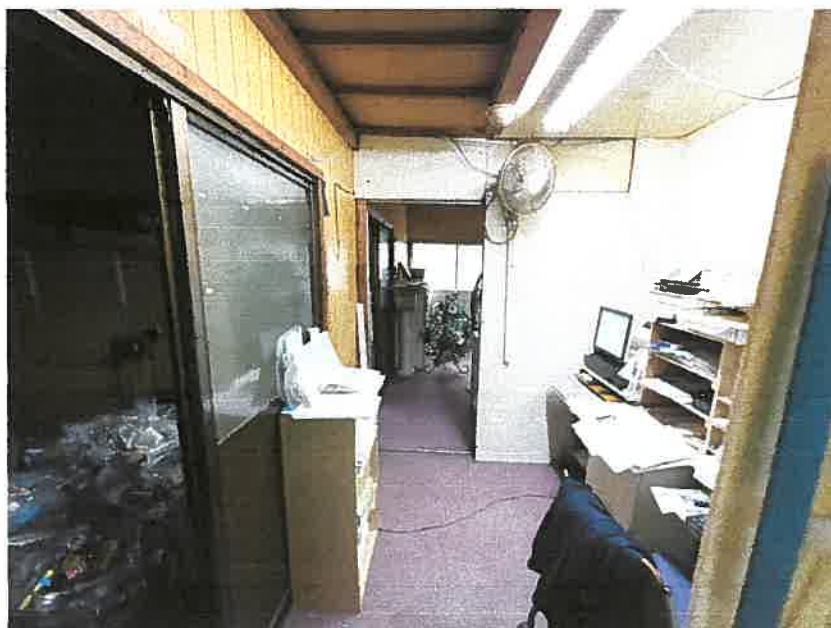
未登記附属建物



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



19



20

令和 7 年 (ケ) 第 3 4 号
令和 7 年 5 月 3 0 日 現地調査
令和 7 年 6 月 5 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
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 坂戸市大字石井字前原 |
| | 地 番 | 2 6 5 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2.5. 0 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字石井字前原 2 6 5 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 5 7 番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 6. 0 2平方メートル |



第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1・2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	
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	未登記附属建物 種類：倉庫 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 床面積：約 66.11 m ²
物件 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	東武東上線「北坂戸」駅の東方約 2.5 km (道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅、畑のほかグラウンド等も見られる住宅地域である。	
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	市街化調整区域 － 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	525.00 m ² ほぼ台形 ほぼ平坦
接面道路の状況	北約 2.7m舗装市道第 2198 号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	(物件 2) 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：なし ※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	・ 接面道路は、建築基準法 42 条 2 項。中心後退 2m のセットバックを要す。 ・ 開発許可等：第 046302100 号 昭和 63 年 12 月 27 日 512 m² 予定建築物の用途農業用温室 都市計画法第 34 条 4 号。 現況は、開発許可内容と異なった倉庫(作業所)となっており、未登記附属建物を含め都市計画法等の許可を得た形跡はなく、違反している可能性が高い。 したがって、買受人は事前に建物使用及び建替えの可否を担当課に確認することを要す。 ・ 隣接地 2646 番、2647 番との境界が不明確である。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地内（未調査）。 ・ トイレは外置き簡易トイレ(汲取り式)のみとのこと。 ・ 物件 2 建物占有会社の代表者によれば、作業過程で有害物質は使用していないとのこと。なお、過去地図(2000 年 2 月)上に同社名の記載があり土壌汚染の蓋然性は低い模様であるが、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 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	建築年月日（登記記載）：平成1年10月2日新築 経 過 年 数：約36年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：スレート、その他 内 壁：合板、その他 天 井：合板、ボード、その他 床：塗床、タイルカーペット、その他 設 備：電気、給水等 その他： ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：やや劣る 施 工：劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・占有会社がトランクケースの製作等をしている。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 不詳 経 過 年 数 : - 経済的残存耐用年数 : -
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : パネル、その他 内 壁 : 合板、その他 天 井 : 合板、シート、その他 床 : 合板、その他 設 備 : 電気 その他 : ※アスベストの存否は不明
床面積(現況)	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材 : 劣る 施 工 : 劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

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	20,400	0.698	525.00	0.70	5,230,000

※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）

公示地 坂戸-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$22,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/112 = 20,400 \text{ 円/㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地近隣は対象地近隣に比して、街路・交通接近・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：減価要因として都市計画法34条4号許可・セットバック・埋蔵文化財包蔵地等を考慮した。

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（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	区分	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	主である 建 物	95,000	196.02	0.02	370,000
	未 登 記 附 属 建 物	50,000	66.11	0.02	70,000
(合計)					440,000

ウ 現価率：

主である建物：経過年数36年、経済的残存耐用年数1年、観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮)－20%（計算式） $1/(36+1) \times (1-0.20)$

未登記附属建物：現況及び中古建物の市場性等を考慮のうえ2%と査定。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

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
1	5,230,000	0.50	法定地上権	2,620,000

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	5,230,000	-2,620,000		0.7	0.7	1,280,000
2	440,000	+2,620,000	1.0	0.7	0.7	1,500,000
一括価格 (合計)						2,780,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：現況が開発許可内容と異なった倉庫(作業所)となっており、未登記附属建物を含め都市計画法等の許可を得た形跡はないこと等の市場性減価を考慮した。

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(坂戸－7)

所 在：坂戸市大字塚越字宿西 1226 番 4

価 格：22,900 円/㎡

位 置：東武東上線「若葉」駅約 2,300m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：768 ㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：北 6m 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：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第 7 附属資料

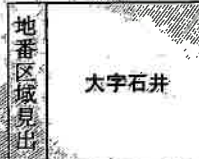
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真（正本のみ）

以 上



位置図

S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版



(1/1)

登記年月日：平成1年10月12日

2103981

各階平面図

建築物図面

H1.10.12

2657

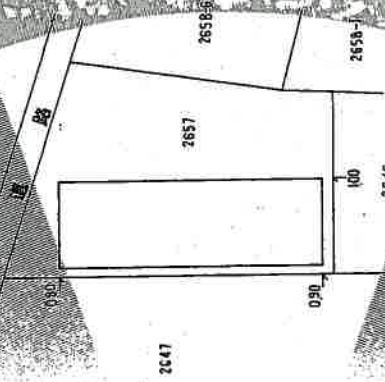
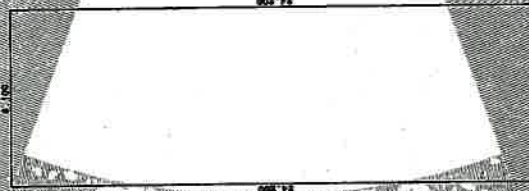
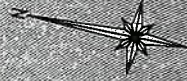
坂戸市大字石井字前原2657番地

建築物所在

水積表

24.200 x 8.100 = 196.02000

床面積 196.02㎡



作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

500

元正10F 3000mm
(真正士道廣業調査士会印)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である

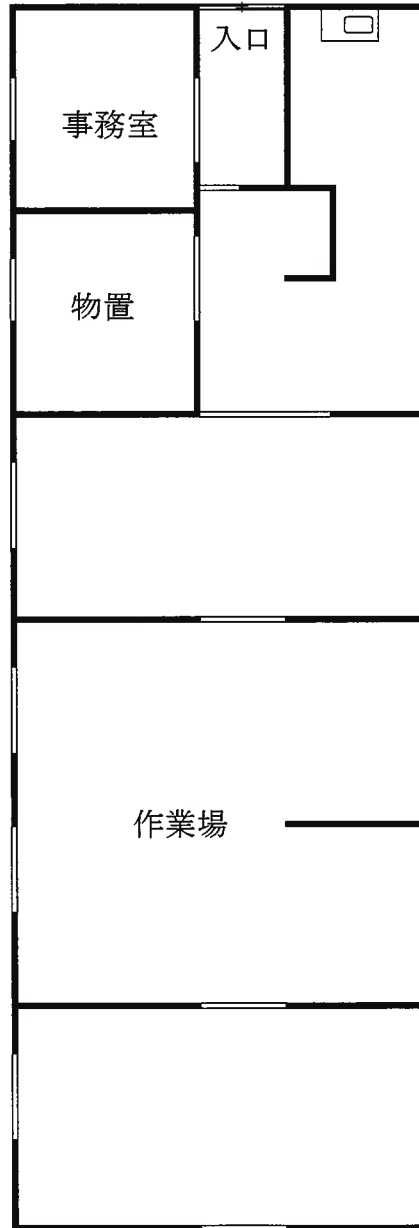
(さいたま市地方事務局長印)

令和7年2月5日

東京法務局品川出張所

登記官

物件2（主である建物）



未登記附属建物

