

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 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12月 4日から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年12月18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 1月15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 7年12月22日 午前10時00分から 令和 7年12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11月19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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 440, 000 1, 152, 000	一括	288, 000	49, 541	0
1	600, 000				
2	840, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字三ツ木新田字西原 |
| | 地 番 | 8番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字三ツ木新田字西原 8番地3 |
| | 家屋 番号 | 8番3の3 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 194.40平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 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】

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

【物件番号1, 2】

本件土地と隣地（地番8番8）との境界が不明確である。本件建物の屋根の一部が同隣地に越境している可能性がある。

《 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 | 鶴ヶ島市大字三ツ木新田字西原 |
| | 地 番 | 8番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字三ツ木新田字西原 8番地3 |
| | 家屋 番号 | 8番3の3 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 194.40平方メートル |



令和7年(ケ)第38号
令和7年5月30日受理
令和7年7月2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 | 鶴ヶ島市大字三ツ木新田字西原 |
| | 地 番 | 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.49 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字三ツ木新田字西原 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 8 番 3 の 3 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 194.40 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	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: 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

その他の事項

■本件土地について

- 1 本件土地上にプレハブ物置がある(写真2, 9)。なお、同プレハブは地面の上にブロックを置き、その上に置かれたものであり、土地との定着性は認められず、動産と認定した。
- 2 本件土地に接する地番8番6の目的外土地は、鶴ヶ島市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 3 本件土地と地番8番8の目的外土地は一体となっており、境界が不明確である。
- 4 本件土地上に電柱あり。

■本件建物について

- 1 本件建物内に機械、器具類は存在せず、使用されていない雑品類が散らかった状態で存在した。
 - 2 本件建物には中二階として資材置場がある(写真5, 6, 8)。
 - 3 本件建物及び上記のプレハブ物置の入口付近のガラス戸には債務者兼所有者会社名のシールが貼られている。
 - 4 上記のとおり、物件1土地と隣地8番8の目的外土地との境界が不明確であるため、本件建物の屋根の一部が同目的外土地にはみ出ている可能性があるが、詳細は不明である。
 - 5 本件建物は経年の傷みがある。
 - 6 本件建物は、債務者兼所有者が不要な動産類を置いて、空き家の状態で占有しているものと思料される。
- 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

執行官の意見

■ 目的物件の占有関係については、現況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
7年6月4日 (水) 11:00-11:10	目的物件所在地	目的物件特定
7年6月23日 (月) 15:00-15:30	目的物件所在地	立会人を立ち合わせ調査, 写真撮影, 評価人同行
7年6月25日 (水) 15:05-15:15	さいたま地方法務局坂戸出張所	接道について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

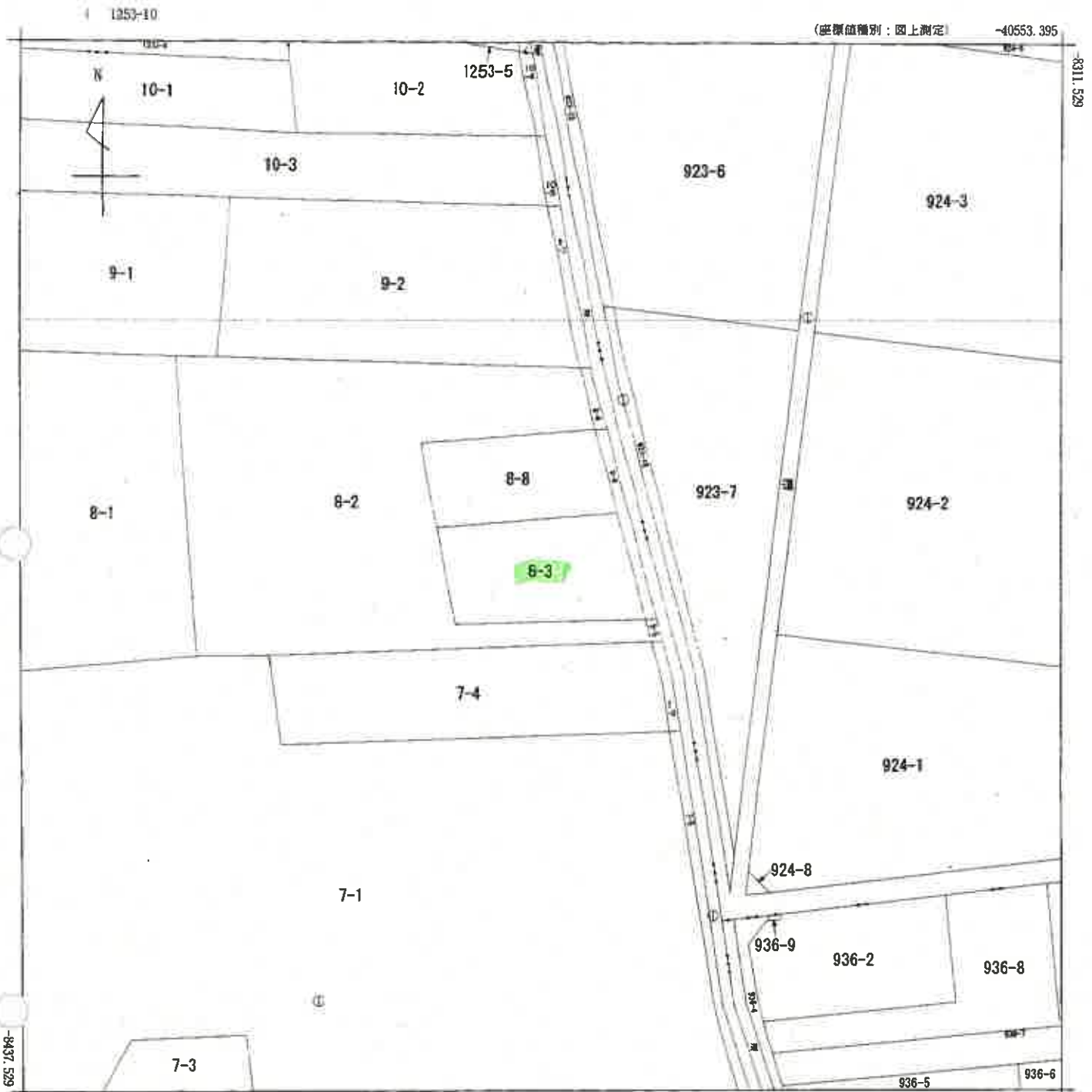
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年6月23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。

☐ 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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字三ツ木新田
 大字三ツ木
 A 大字高倉
 B 大字高倉

請求部	所在	鶴ヶ島市大字三ツ木新田字西原				地番	8番3			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和56年3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。

(さいたま地方税務局坂戸出張所管轄)

令和7年1月31日
 東京法務局

地図整理番号：M83922

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年5月6日

1074724

地積測量図

番 8番3r8番8

地 番

土地の所在 鶴ヶ島市大字三ツ木新田字西原

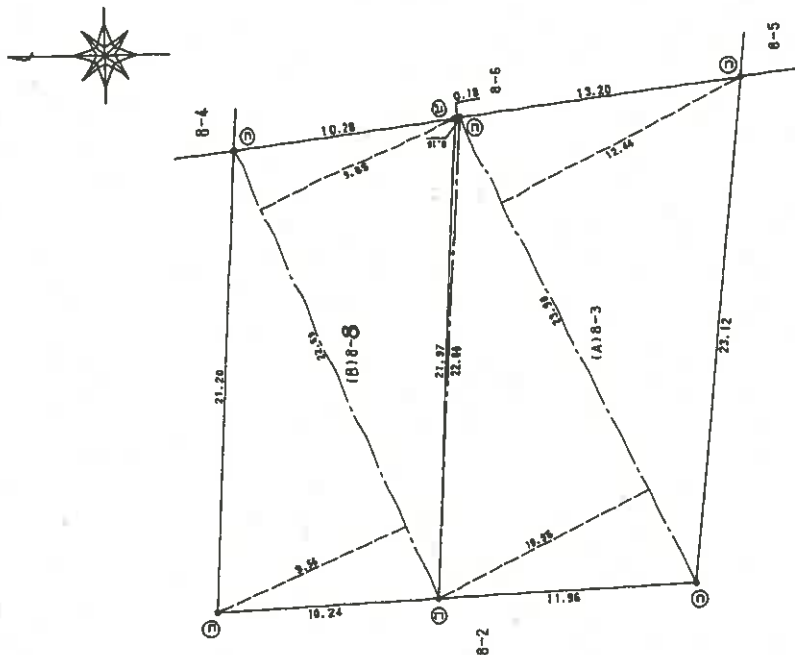
土地の所在



三斜求積表

地 番	(A)8-3	延 べ 面	積
1	22.00	0.19	3.8600
2	23.90	10.95	261.7950
3	23.90	12.44	297.3160
合 計			562.9710
延 べ 面			281.4905
積			281.49 m ²

地 番	(B)8-8	延 べ 面	積
1	22.59	9.56	215.8604
2	22.59	9.85	222.5115
合 計			438.4719
延 べ 面			219.23595
積			219.23 m ²



凡 例	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	②	金 属 鉄 杭	③	刻 印
④	コンクリート杭	⑤	金 属 杭		
⑥	プラスチック杭	⑦	金 属 プレート		

作 製 者

(平成17年4月20日作製)

申 請 人

縮尺 1/250

(埼玉県国土家屋調査士会)

地図整理番号：M83921

(7枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(さいたま市地方自治体 鶴ヶ島市 17.5.6- 登記)

令和7年1月31日

東京法務局

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。

(さいたま地方裁判所 法務局 登記部 登記課)

令和7年1月31日

東京法務局

登記官

(8 枚目)

2055811

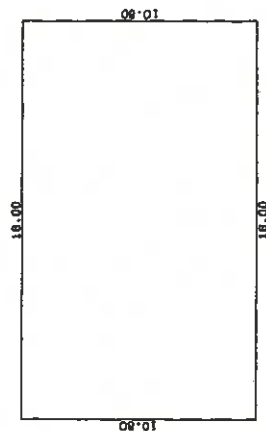
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

8番3の3

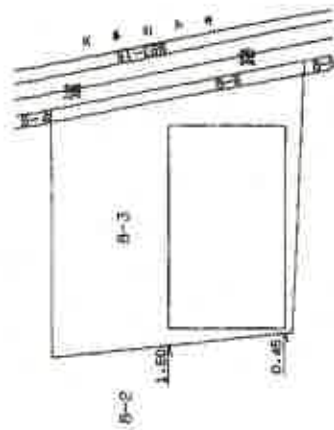
鶴ヶ島市大字三ツ木新田字西原8番地3

H9.0.10



求 積 表

10.80 x 18.00 = 194.4000
床面積 194.40㎡



作 製 者

土地
家屋

縮尺 1/250

申 請 人

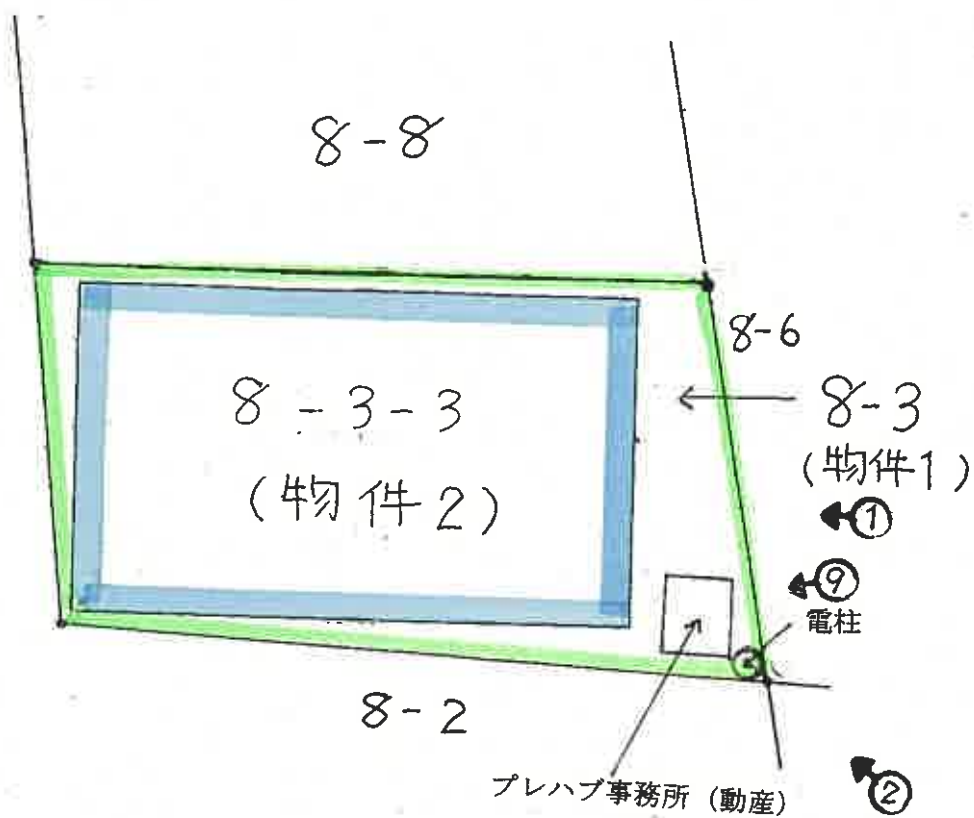
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(東京土地家屋調査士会 用紙)

土地建物位置関係図

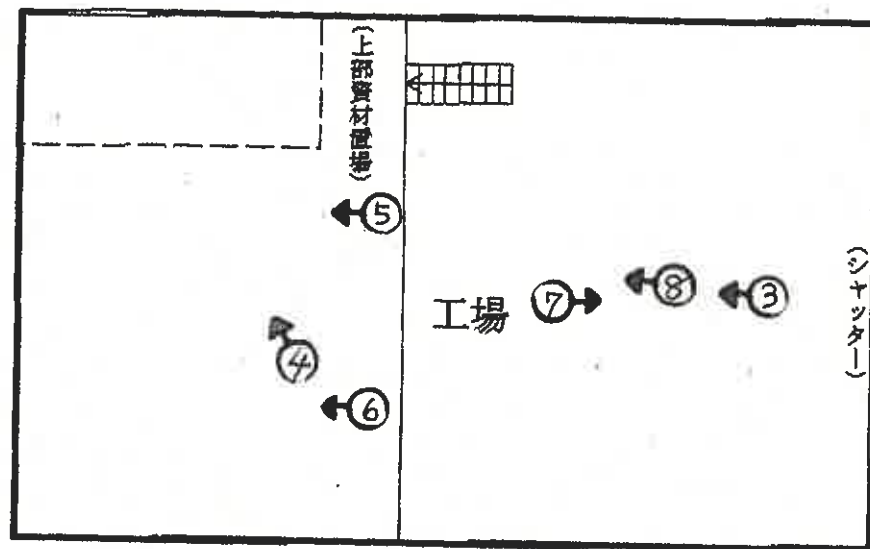
(写真撮影位置 ⑨)



(9 枚目)

建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤

上部資材置場



⑥

同上



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 3 8 号
令和 7 年 6 月 2 3 日 現地調査
令和 7 年 7 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
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字三ツ木新田字西原 |
| | 地 番 | 8番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鶴ヶ島市大字三ツ木新田字西原 8番地3 |
| | 家屋 番号 | 8番3の3 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 194.40平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金1,440,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金600,000円
物件2（建物）	金840,000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	
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	東武越生線「一本松」駅の南東方約 2.4 km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅、事業所が散在するほか畑が多い地域である。	
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	281.49 m ² ほぼ台形 ほぼ平坦 都市計画法第 34 条 11 号区域
接面道路の状況	東約 5.1m舗装市道第 321 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 1 項 1 号。 ・ 担当課に開発許可の記録はない。物件 1 が分筆前の土地で既存宅地確認(工場)を受けた記録があるとのこと。 物件 1 は、登記上平成 17 年 5 月 6 日に分筆されており、既存宅地確認を受けた画地と異なっており、許可等を得た形跡はない。 また、物件 1 の面積は、鶴ヶ島市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第 3 条に規定する最低敷地面積に満たない。 よって、物件 1 での再建築は不可であるとのこと。 ・ 2000 年 2 月過去地図上も現在と同じ(㈱トーヨー製造事業部)記載がある。建物内には機械、器具類はなく雑品等が放置された状態である。床には油染みやオイル缶が見られ、油圧作動油のほか用途不詳の一斗缶等があり加工工場であったことが窺える。土壤汚染の有無は不明であり調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	

	・ 物件2建物内にトイレが設置されておらず、敷地西側に簡易トイレ(汲取り)があるのみで、排水先等は不明。 ・ 物件1上に電柱がある。
--	---

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5年4月24日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：合板、その他 天 井：合板、その他 床：塗床、その他 設 備：電気等 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：下位 施 工：下位
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	・ 中2階の資材置場等がある。 ・ 外壁の一部が剥がれている。全体的に老朽化している。

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	20,600	0.700	281.49	0.7	2,840,000

※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 鶴ヶ島＝4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

20,400 円/㎡× 100/100 × 100/100 × 100/99 = 20,600 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交通接近で優り環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：減価要因として建物建築等の経緯不明等を考慮した。

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	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	75,000	194.40	0.04	580,000

ウ 現価率：

経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 2 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)－30%

(計算式) $2 / (32 + 2) \times (1 - 0.30)$

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	2,840,000	0.50	法定地上権	1,420,000

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	2,840,000	-1,420,000		0.6	0.7	600,000
2	580,000	+1,420,000	1.0	0.6	0.7	840,000
一括価格 (合計)						1,440,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 再建築不可及び工場(土壌汚染不明)につき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(鶴ヶ島－4)

所 在：鶴ヶ島市大字町屋字持家 121 番 2 外

価 格：20,400 円/㎡

位 置：東武越生線「西大家」駅約 400m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：878 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東 5m 市道

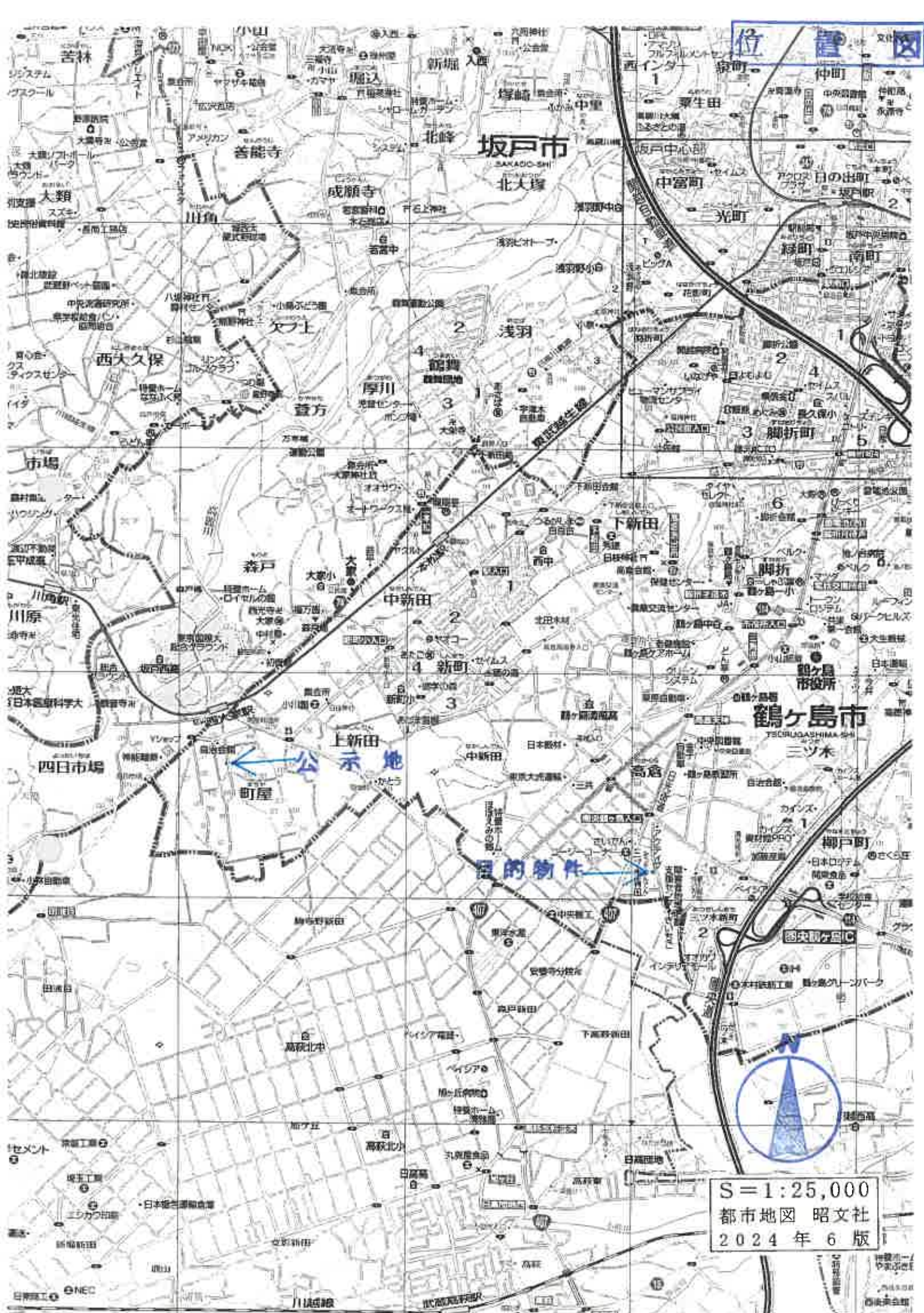
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

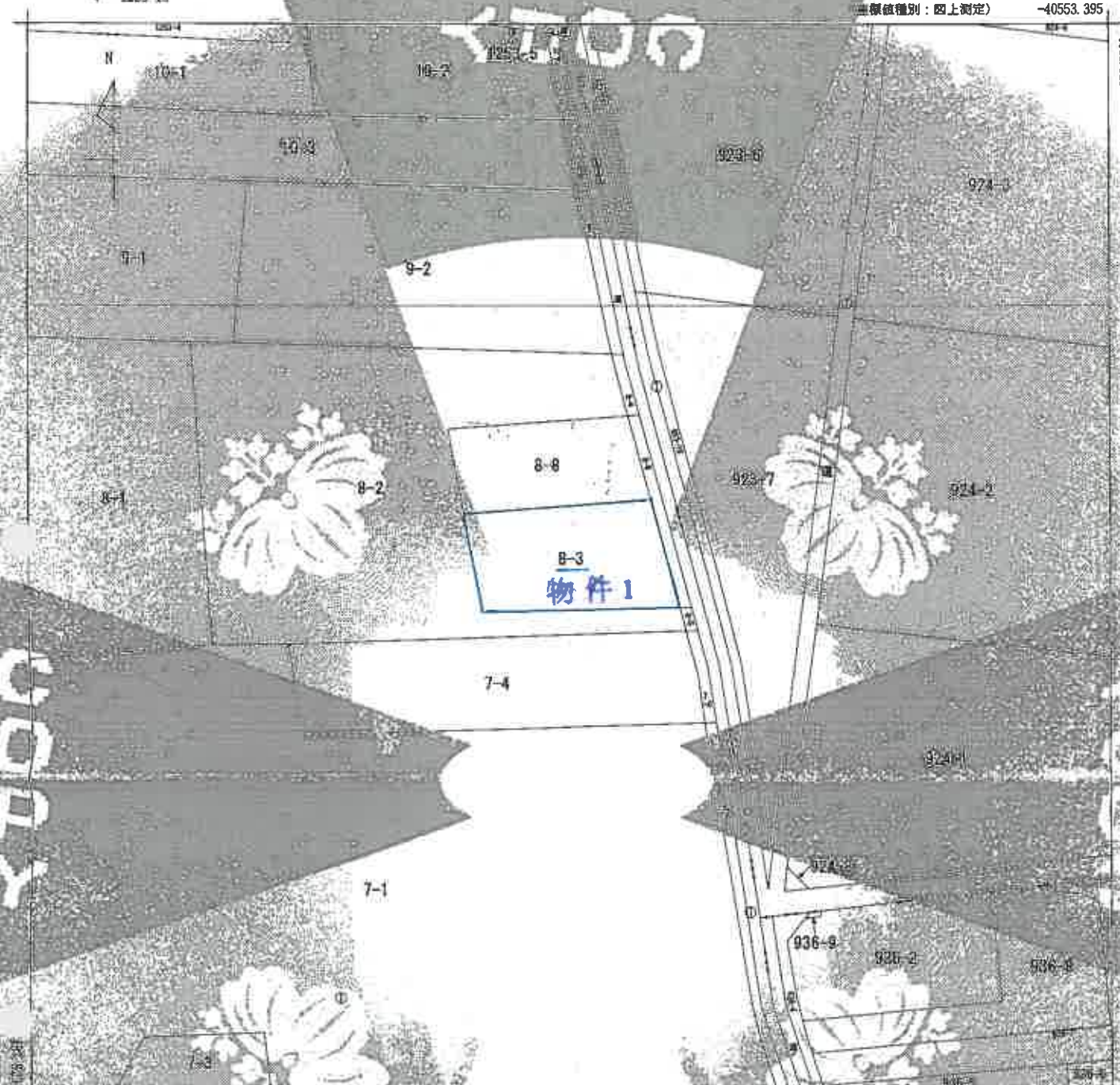
第 7 附属資料

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

以 上



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版



(注) 地図に準ずる地図面積は、土地の面積を算出するのに使った動点座標の精度、地図が備え付けられるまでの間、これに準じたものとし、備え付けられていない地図面、土地の位置が不明な部分の面積を考慮しないこととする。

所在地	群馬県 邑楽郡 邑楽町 新田		地番	8番3
出典	1/5000	縮尺	1/5000	縮尺
作成年月	昭和26年3月		調査者	国土地院

これは地図に準ずる図面に記録された、「空の空」を切った真面である。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和7年1月31日
東京法務局

地图整理番号：M83922

(1/1)

A3をA4に縮小

107A72A

地 理 考 古

100
100
100
100
100
100
100

◆ 一區重光堂至以末新拍手四原

25

¥250

三折

11

地圖整理番号：M83921

A3をA4に縮小

(此乃本報方進總編輯王國所手書)

全編二冊、一冊55頁

張國榮逝世

五、

土壤种植表

項目	数量	単位	金額
①	23.00	0.10	3,3600
②	17.50	0.95	161,7950
③	15.00	12.44	297,3160
④		估価	562,9810
⑤		前債	201,4305
⑥		前債	281.49 m

地番	(B)18-9				
区	町	丁目	番地	面積(㎡)	用途・現況
イ			22.59	3.51	215.3504 雑種
ロ			22.59	9.45	222.6115 雑種
					436.4719 雑種
					219.23595 雑種
					219.23 m ² 雑種

登記年月日：平成9年10月10日

20553811

各階平面図

2階203

建物平面図

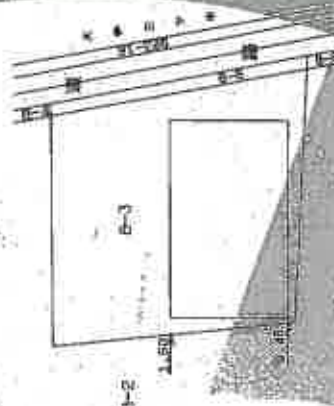
登記簿記載の建物（以下略）

4/9/10



求積表

10.80 x 18.00 = 194.4000
床面積 194.40㎡



作製者

用紙

1/500

500

これは図面に記載されている図面（以下略）
（さいたま市地方自治局）
令和7年1月31日 東京法務局

登記官

地図整理番号

A3をA4に縮小

