

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 7日 午後 1時00分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 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 8年 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお, 入札期間の最終日は午後5時までです。	



物 件 目 録

1 所 在 東松山市大字石橋字川原山

地 番 22番4

地 目 宅地

地 積 10.54平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 東松山市大字石橋字川原山

地 番 22番5

地 目 宅地

地 積 4.34平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分45分の6

3 所 在 東松山市大字石橋字川原山

地 番 22番8

地 目 宅地

地 積 166.18平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分45分の6



物 件 目 録

4 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番11
地 目 宅地
地 積 320.54平方メートル

5 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番13
地 目 宅地
地 積 1.85平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分45分の6

6 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番14
地 目 宅地
地 積 2.15平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分45分の6

7 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番15



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1.93平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分45分の6

8 所 在 東松山市大字石橋字川原山

地 番 22番16

地 目 宅地

地 積 1.91平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分45分の6

9 所 在 東松山市大字石橋字川原山

地 番 33番6

地 目 宅地

地 積 51.58平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

10 所 在 東松山市大字石橋字川原山 22番地11

家屋 番号 22番11



物 件 目 録

種 類 事務所 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 64.59平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 99.37平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 6日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

1 不動産の表示

【物件番号1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4, 9】

物件4及び9は、その間にある市道(第4294号線)、物件1、5、7と一体利用されており相互の境界が不明確である。

【物件9】

西側隣地(33-5)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。



物 件 目 録

1 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番4
地 目 宅地
地 積 10.54平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
所有者 A

2 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番5
地 目 宅地
地 積 4.34平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者A 持分45分の6

3 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番8
地 目 宅地
地 積 166.18平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者A 持分45分の6

物 件 目 録

4 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番11
地 目 宅地
地 積 320.54平方メートル

所有者A

5 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番13
地 目 宅地
地 積 1.85平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者A 持分45分の6

6 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番14
地 目 宅地
地 積 2.15平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者A 持分45分の6

7 所 在 東松山市大字石橋字川原山

物 件 目 録

地 番 22番15
地 目 宅地
地 積 1.93平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者A 持分45分の6

8 所 在 東松山市大字石橋字川原山

地 番 22番16
地 目 宅地
地 積 1.91平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者A 持分45分の6

9 所 在 東松山市大字石橋字川原山

地 番 33番6
地 目 宅地
地 積 51.58平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者A

物 件 目 録

10 所 在 東松山市大字石橋字川原山 22番地11

家屋 番号 22番11

種 類 事務所 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 64.59平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 99.37平方メートル

所有者A

令和 7年(ヌ)第 34号
令和 7年10月27日受理
令和 8年 1月 5日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所熊谷支部

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 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番4
地 目 宅地
地 積 10.54平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番5
地 目 宅地
地 積 4.34平方メートル

共有者 **A** 持分45分の6

3 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番8
地 目 宅地
地 積 166.18平方メートル

共有者 **A** 持分45分の6

4 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番11
地 目 宅地
地 積 320.54平方メートル

所有者 **A**



物 件 目 録

5 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番13
地 目 宅地
地 積 1.85平方メートル
共有者 **A** 持分45分の6

6 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番14
地 目 宅地
地 積 2.15平方メートル
共有者 **A** 持分45分の6

7 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番15
地 目 宅地
地 積 1.93平方メートル
共有者 **A** 持分45分の6

8 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番16
地 目 宅地
地 積 1.91平方メートル
共有者 **A** 持分45分の6



物 件 目 録

9 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 33番6
地 目 宅地
地 積 51.58平方メートル

所有者 **A**

10 所 在 東松山市大字石橋字川原山 22番地11
家屋 番号 22番11
種 類 事務所 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 64.59平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 99.37平方メートル

所有者 **A**



そ の 他 の 事 項

■ 物件1ないし3及び5ないし8関係

1 物件1, 2, 5, 6の各土地はセットバック部分であり, また, 物件7, 8は隅切り部分であるところ, 北側公道及び物件3の土地と共に道路として利用されている。

なお, 北側公道については, 現に道路として利用されている様子が窺えない。

2 隣接地との境界については, 物件3の土地の東側及び西側の一部はフェンス塀等により区分されており明確であるが, その外の部分は不明確である。

■ 物件4関係

本土と隣接地との境界について

1 本土の範囲は, 土地建物位置関係図(以下「関係図」という。)に表示したア, イ, ウ, エ, オ, アの各点を順次結んだ線の範囲内である。

2 関係図記載のア, イ, ウ, エの各点を結んだ線は, ブロック及びフェンス塀等により区分されており, ほぼ明確である。

3 関係図記載のエ, オ, アの各点を結んだ線は, 明確な区分がなされていないため, 不明確である。

■ 物件9関係

1 本土と隣接地との境界について

(1) 本土の範囲は, 関係図に表示したカ, キ, ク, ケ, コ, カの各点を順次結んだ線の範囲内である。

(2) 関係図記載のカ, キの各点を結んだ線は, 道路に面しており, ほぼ明確である。

(3) 関係図記載のキ, クの各点を結んだ線は, 明確な区分がなされていないため, 不明確である。

(4) 関係図記載のク, ケの各点を結んだ線は, 道路に面しており, 側溝により区分されており, 明確である。

(5) 関係図記載のケ, コ, カの各点を結んだ線は, 明確な区分がなされていないため, 不明確である。

2 その他

本土北側隣接地である33番10の土地は, 東松山市名義の土地であり, 公道として一般の通行の用に供されている。

なお, 東側33番2の土地は, 第三者名義の土地であるが, 道路として利用されている。

■ 物件10関係

調査時の実情

本建物に臨場したところ, 所有者の陳述等から現に事務所等として利用されていなかったことから, 解錠の上立ちつて調査を実施した。建物内には事務用備品等の動産類は存在しない空き家の状況であった。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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	■ 物件10関係 本建物は、以前は私が経営する「株式会社ファルコン」の事務所及び倉庫として使用していたが、現在は、空き事務所及び倉庫である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

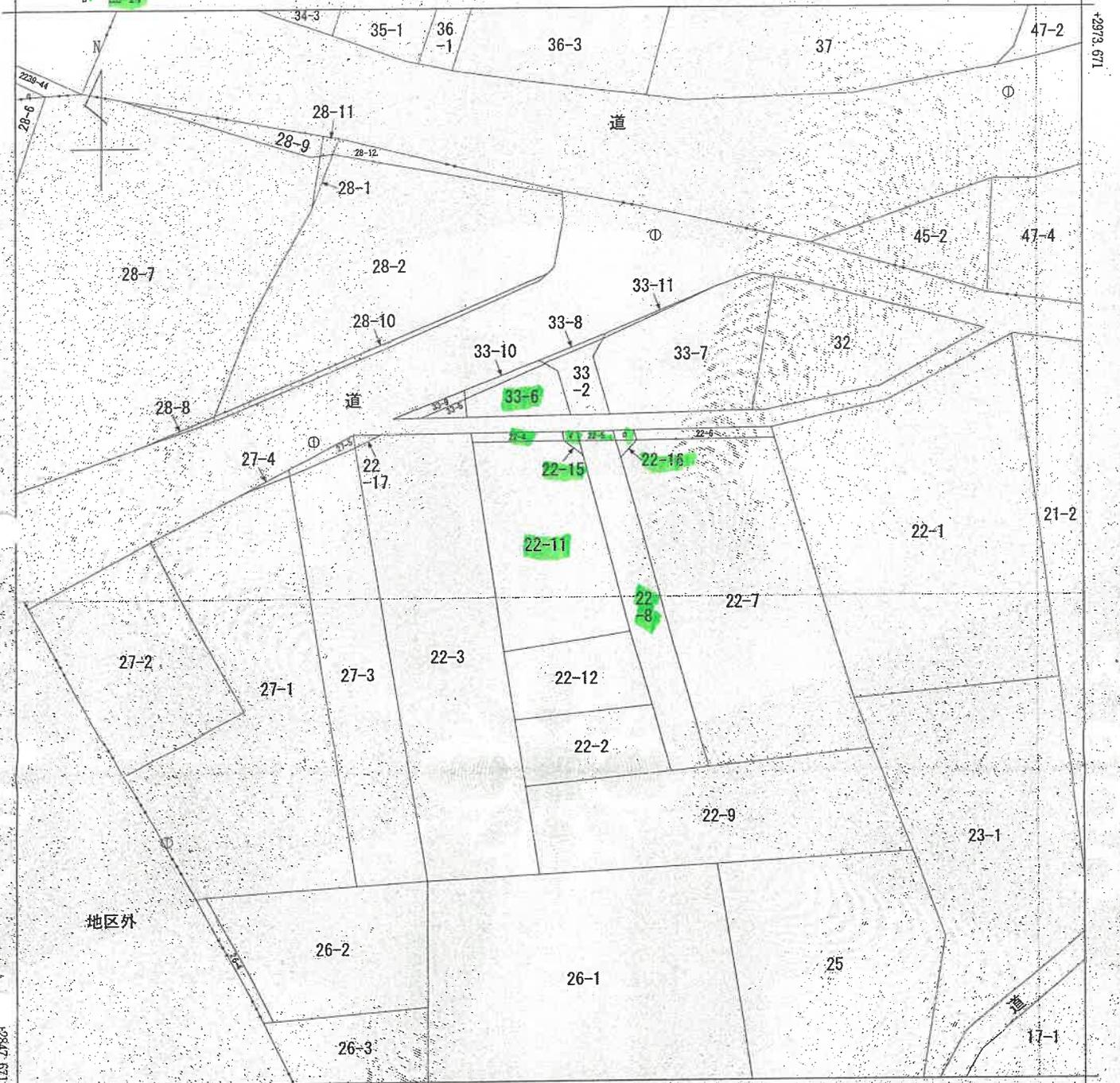
執行官の意見

- 本各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、4枚目記載のとおり認定した。

(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
7年10月28日 (火) 14:40-15:00	物件所在地	外観調査
7年11月18日 (火) 15:00-16:00	同 上	立入調査 (建物, 難錠につき解錠不奏効), 各土地の概測等 [評価人同行]
7年11月28日 (金) 10:25-10:35	法務局 (東松山)	登記事項要約書等交付申請
7年12月3日 (水) 9:20-9:25	電 話	所有者から事情聴取
7年12月24日 (水) 12:10-13:15	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 1 1 月 1 8 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, 技術者による解錠を試みたが, 難錠のため効を奏しなかった。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 1 2 月 2 4 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-41811: 359 (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す。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 (townkutaheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
 大字石橋

請求部	所在	東松山市大字石橋字川原山		地番	22番11				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	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45年3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。

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)

令和7年6月30日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M92092

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(9枚目)

登記年月日：昭和56年3月31日

1100502-1101033

556.3.31
地積測量図

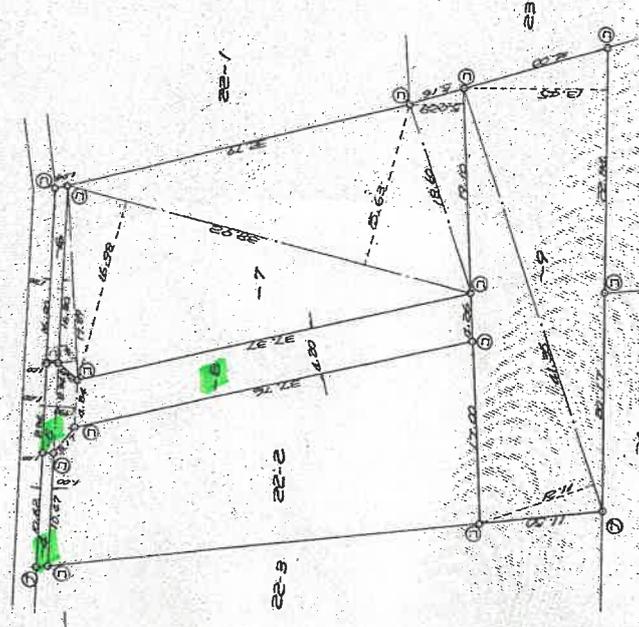
22-4.56789

地番
土地の所在

東松山市大字石橋字川原山

面積計算表

22-2	$(10.65 + 10.71) \times 1.00 \times \frac{1}{2}$	10.68	10.71	10.695
22-3	$(10.56 + 8.24) \times 1.00 \times \frac{1}{2}$	9.40	9.40	9.40
22-4	$(16.20 + 16.20) \times 1.00 \times \frac{1}{2}$	16.20	16.20	16.20
22-7	17.89×1.781	31.86	31.86	31.86
22-8	38.92×14.98	583.56	583.56	583.56
22-9	38.92×15.63	608.19	608.19	608.19
22-10	19.10×5.028	96.04	96.04	96.04
22-11	$(1.24 + 2.24) \times 1.982 \times \frac{1}{2}$	1.98	1.98	1.98
22-12	$(57.27 + 57.72) \times 2.21 \times \frac{1}{2}$	157.77	157.77	157.77
22-13	170.02×1.70	289.03	289.03	289.03
22-14	11.21×44.03	493.53	493.53	493.53
22-15	12.45×57.84	718.45	718.45	718.45
22-16	$102.0150 \times \frac{1}{2}$	51.01	51.01	51.01
22-17	$(10.54 + 2.24 + 1.67 + 1.67) \times 1.00 \times \frac{1}{2}$	2.52	2.52	2.52
22-18	$(10.54 + 2.24 + 1.67 + 1.67) \times 1.00 \times \frac{1}{2}$	2.52	2.52	2.52



縮尺 1/500

申請人

昭和56年3月16日(作製)

作製者

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。
(さいたま地方支務局東松山支局管轄)
令和7年6月30日 さいたま地方支務局

登記官

(10枚目)

登記年月日：昭和56年10月13日

1100503

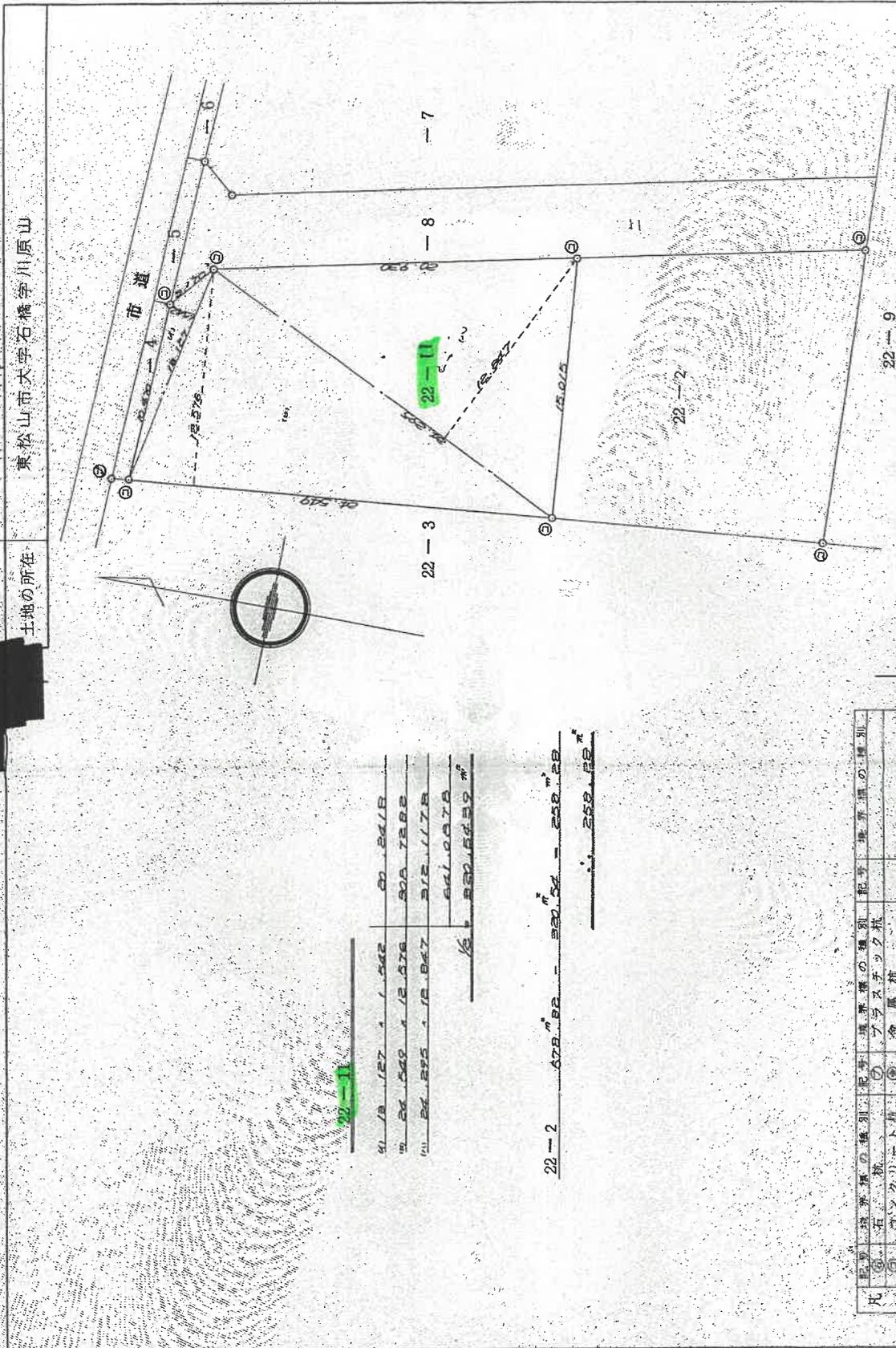
1101034

556.10.13
地積測量図

地番 22-11, 1-1

土地の所在

東松山市大字石橋字川原山



22-11

41.78	127.1	1.542	20.2418
42.26	125.549	1.12.576	30.7282
43.11	24.295	1.12.847	312.1178
			641.0978
			1/2 = 320.5489 m ²

22-2 478.82 = 220.54 = 232.28
 258.28 m²

A3判をA4判に縮小

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石積	⑦	境界線の種別	記号	境界線の種別
②	コンクリート	⑧	境界線の種別	記号	境界線の種別
③	金網	⑨	境界線の種別	記号	境界線の種別
④	金網	⑩	境界線の種別	記号	境界線の種別

作製者

土地家屋調査士

昭和56年10月12日(作製)

申請人

縮尺 1/250

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。
 (さいたま地方事務局長松山幸信管理)
 令和7年6月30日 さいたま地方事務所

登記官

(1枚目)

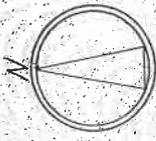
登記年月日：昭和62年12月17日

1100504-1101035

561.12.17. 地積測量図(1/2)

番 22-13, -14, -5

土地の所在 東松山市大字石橋字川原山



地番 22-13
(1.70 + 2.00) X 1.00 = 3.7000
1/2 = 1.85 m²

地番 22-14
(2.30 + 2.00) X 1.00 = 4.3000
1/2 = 2.15 m²

地番 22-5
8.34 - (1.85 + 2.15) = 4.34
地積 4.34 m²

凡例	境界線の種類	境界線の記号	境界線の幅
①	石積	①	0.30
②	コンクリート積	②	0.30
③	金網積	③	0.30
④	金網積	④	0.30

作製者 土地家屋調査士 (昭和62年11月9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。
さいたま地方方法務局(東松山支局) 令和7年6月30日

登記官

(1/2枚目)

登記年月日 昭和62年12月17日

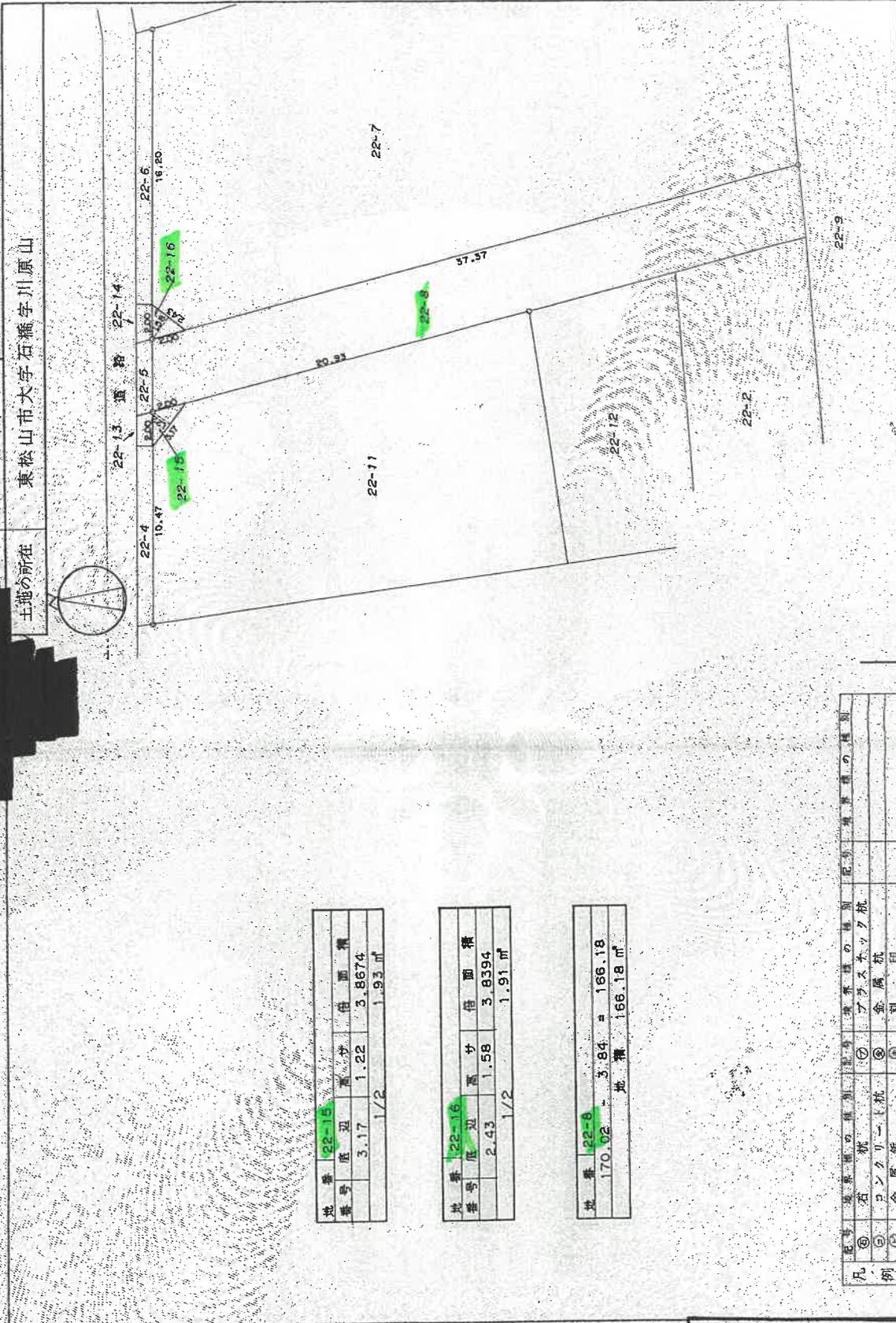
1400506

1101037

561, 12, 17.
地積測量図(1/2)

番 22-15, 16, 18

土地の所在 東松山市大字石橋字川原山



地番	22-15		
番号	底辺	高さ	倍面積
3.17	1.22		3.8674
	1/2		1.93

地番	22-16		
番号	底辺	高さ	倍面積
2.43	1.58		3.8394
	1/2		1.91

地番	22-8		
番号	底辺	高さ	倍面積
170.02	3.84		166.18
	地積		166.18

凡例	①	境界線の種類	②	境界線の種類	③	境界線の種類	④	境界線の種類			
⑤	石	杭	⑥	アスファルト杭	⑦	金	杭	⑧	金	杭	
⑨	コンクリート	杭	⑩	金	杭	⑪	金	杭	⑫	金	杭
⑬	金	杭	⑭	金	杭	⑮	金	杭	⑯	金	杭

作製者 土地家産株式会社

昭和62年11月9日(作製)

(埼玉土地家産)

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。
(さいたま地方法務局東松山支店管轄)
令和7年6月30日 さいたま地方法務局

登記官

(1/4枚目)

登記年月日 昭和62年12月17日

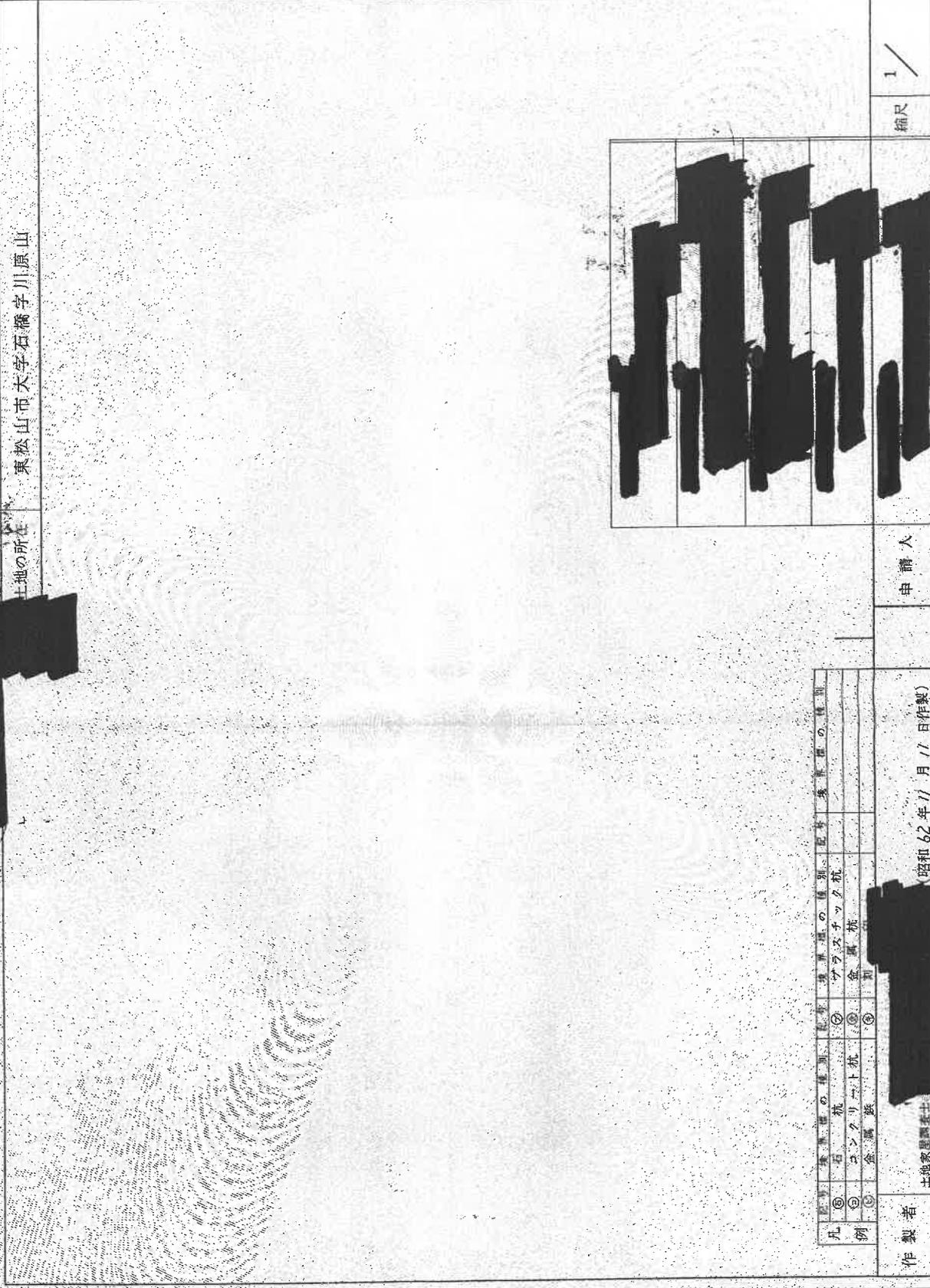
1100507

1101038

S. 67. 12. 17.
地積測量図(7/15)

番 22-15, -16, -8

土地の所在 東松山市大字石橋字川原山



A3判をA4判に縮小

凡例	① 杭	② 杭	③ 杭	④ 杭	⑤ 杭	⑥ 杭	⑦ 杭	⑧ 杭	⑨ 杭	⑩ 杭	⑪ 杭	⑫ 杭	⑬ 杭	⑭ 杭	⑮ 杭	⑯ 杭	⑰ 杭	⑱ 杭	⑲ 杭	⑳ 杭	㉑ 杭	㉒ 杭	㉓ 杭	㉔ 杭	㉕ 杭	㉖ 杭	㉗ 杭	㉘ 杭	㉙ 杭	㉚ 杭	㉛ 杭	㉜ 杭	㉝ 杭	㉞ 杭	㉟ 杭	㊱ 杭	㊲ 杭	㊳ 杭	㊴ 杭	㊵ 杭	㊶ 杭	㊷ 杭	㊸ 杭	㊹ 杭	㊺ 杭	㊻ 杭	㊼ 杭	㊽ 杭	㊾ 杭	㊿ 杭
作製者	土地家屋調査士																								(昭和62年11月17日作製)																									

申請人

縮尺 1/

これは図面に記録されている内容を示した書面である。
(さいたま市地方方法務局東松山支局管理)
令和7年6月30日 さいたま市地方方法務局

登記官

(15枚目)

登記年月日：平成4年12月11日

1100525-1101056

地積測量図

33-70-6

土地の所在 東松山市大字石橋字川原山



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
33-70	1	9.68 X	0.91 三	8.8068	
	2	10.29 X	0.74 三	7.6146	
		合計	16.4234		8.21 m ²
		公積	59.79780		m ²
		公積地	8.21170		m ²
		残積	51.58610		m ²



凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石積	①	プラスチック板	②	木杭
②	コンクリート杭	③	金属板	④	判
③	金属板	④	判		

作製者 [Redacted] (平成) 年 4月25日 作製

委託者 [Redacted] 代理人 [Redacted] 1/250

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。
 (さいたま地方事務局長松山幸良(官制))
 令和7年6月30日 さいたま地方事務局

登記官

(16枚目)

登記年月日：平成12年11月30日

2101017

各階平面図

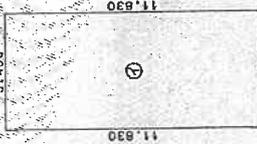
家屋番号 22番11

建物の所在 東松山市大字石橋字川原山22番地1.1

H12.11.30
建物各階平面図

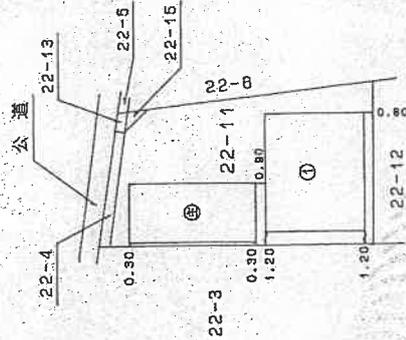
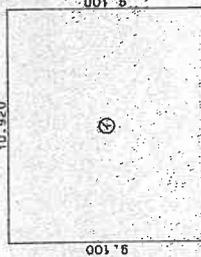
本棟
① $5.480 \times 11.830 = 64.5916$

床面積 64.59㎡



附属建物 (符1)
② $10.920 \times 9.100 = 99.3720$

床面積 99.37㎡



A3判をA4判に縮小

製作者
土地調査士
東証

縮尺 1/250
(平成12年11月22日作製)

申請人

縮尺 1/500

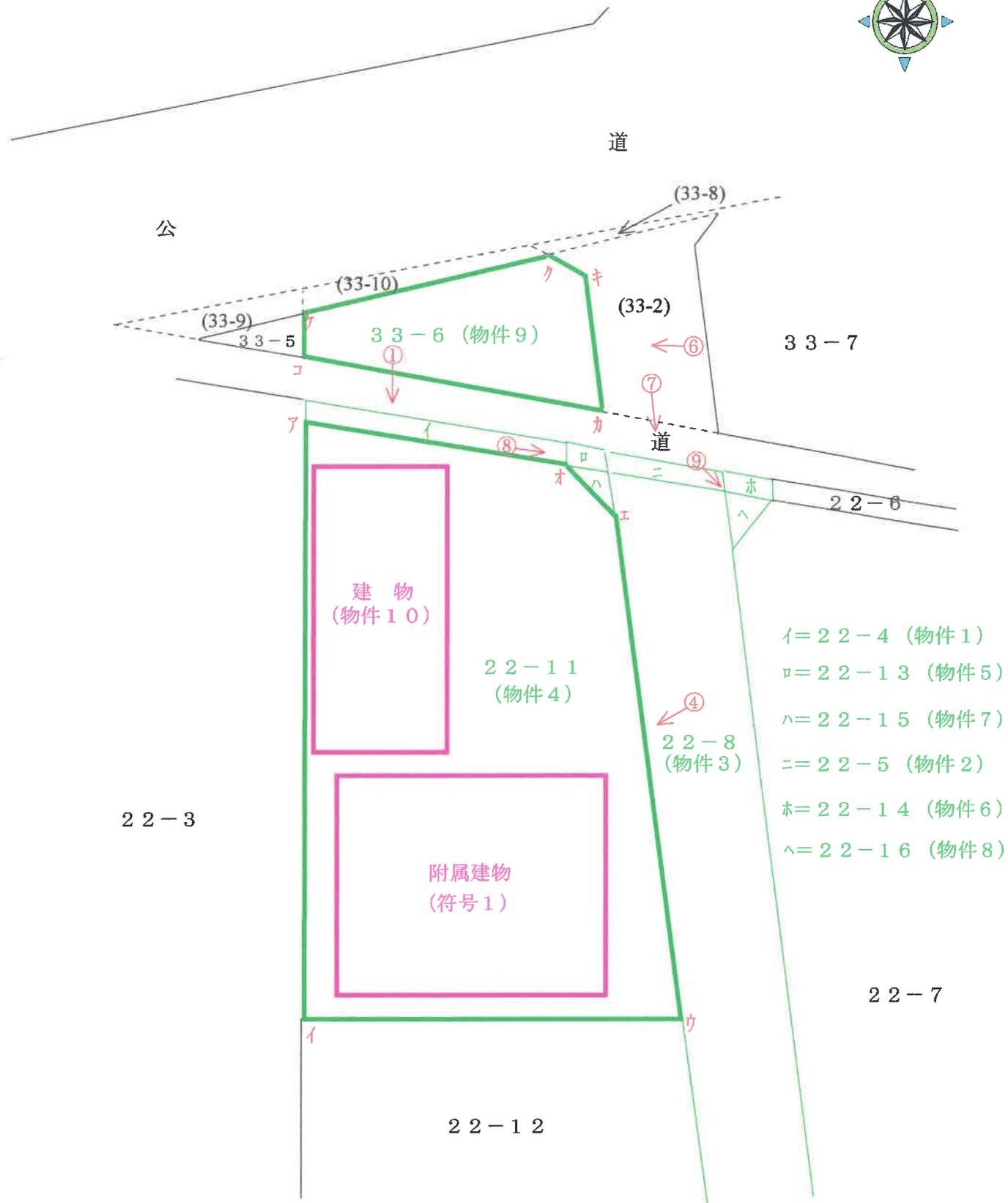
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方支務局東松山支局管轄)
令和7年6月30日 さいたま地方支務局

登記官

(17枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

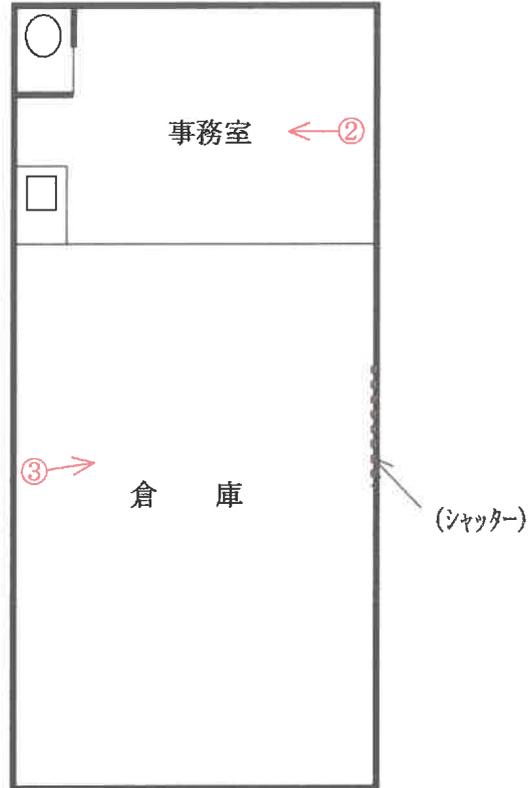


○→ = 写真撮影位置・方向

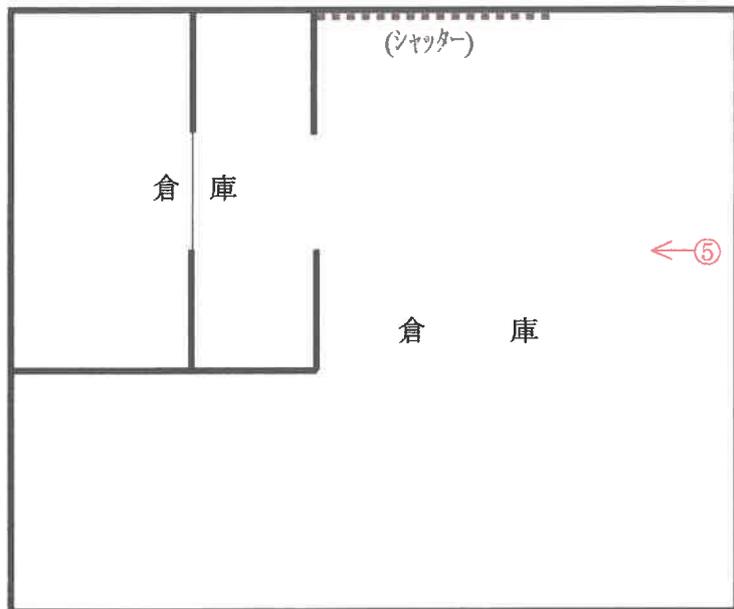
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[主たる建物]



[符号1の附属建物]



○→ = 写真撮影位置・方向

(19 枚目)



①



②



③

④



⑤



⑥





⑦



⑧



⑨

令和7年(又)第 34号
令和7年12月24日外 現地調査
令和7年12月26日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 東松山市大字石橋字川原山 |
| | 地 番 | 22番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.54平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字石橋字川原山 |
| | 地 番 | 22番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.34平方メートル |
| | 共有者 | A 持分45分の6 |
| 3 | 所 在 | 東松山市大字石橋字川原山 |
| | 地 番 | 22番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.18平方メートル |
| | 共有者 | A 持分45分の6 |
| 4 | 所 在 | 東松山市大字石橋字川原山 |
| | 地 番 | 22番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 320.54平方メートル |
| | 所有者 | A |

物 件 目 録

- 5 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番13
地 目 宅地
地 積 1.85平方メートル
共有者 A 持分45分の6
- 6 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番14
地 目 宅地
地 積 2.15平方メートル
共有者 A 持分45分の6
- 7 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番15
地 目 宅地
地 積 1.93平方メートル
共有者 A 持分45分の6
- 8 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 22番16
地 目 宅地
地 積 1.91平方メートル
共有者 A 持分45分の6

物件目録

9 所 在 東松山市大字石橋字川原山
地 番 33番6
地 目 宅地
地 積 51.58平方メートル
所有者 A

10 所 在 東松山市大字石橋字川原山 22番地11
家屋番号 22番11
種 類 事務所 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 64.59平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 99.37平方メートル
所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,155,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金20,000円
物件2 (土地)	金1,000円
物件3 (土地)	金40,000円
物件4 (土地)	金2,700,000円
物件5 (土地)	金1,000円
物件6 (土地)	金1,000円
物件7 (土地)	金1,000円
物件8 (土地)	金1,000円
物件9 (土地)	金540,000円
物件10 (建物)	金5,850,000円

- 1 一括価格は、物件1～10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合計価格である。
- 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4の内訳価格は、物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10の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
1～3 5～8	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 同上 同上 同上	道路敷
4	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 同上 同上 同上	
9	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 同上 同上 同上	雑種地
10	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 同上 同上 同上 同上	
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1～9）

本件土地は、道路敷（物件1～3・5～8）、宅地（物件4）、及び雑種地（物件9）からなる。

（位置・交通等）

位置・交通	東武東上線「森林公園」駅の南方約2800m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	住宅・事業所・農地等が混在する郊外の地域で、主な便益施設は次のとおりである。 唐子小学校 …………… 北西方約800m 南中学校 …………… 東方約1400m	
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	市街化調整区域、既存の集落 指定なし 60% 200% — —

（道路敷・物件1～3・5～8）

- ① 物件1・2・5・6は、市道第4294号線（認定幅員1.8m、建築基準法42条2項道路であるが現状道形はない）に並行するセットバック地である。
- ② 物件3は、前記市道第4294号線から南に入る、幅員約4.2m・延長約40mの行止り私道である。（建築基準法42条1項5号の位置指定は受けていない）
- ③ 物件7・8はいずれも、前記市道第4294号線と物件3の私道との交差点に設けられた隅切り地である。

（宅地・物件4）

画地条件	地積 形状 地勢 その他	320.54㎡ ほぼ長方形地 南東向き緩傾斜地上の造成地 特になし
------	-----------------------	--

(前ページから続く)

接 面 道 路 の 状 況	① 北側が台帳幅員 1.8 m の市道(第 4 2 9 4 号線、建築基準法 4 2 条 2 項道の状況)に、物件 1・5・7 のセットバック地等を介し、接面する。 ② 物件 9 の土地及び上記①の市道敷を介し、物件 9 の北側にある幹線市道(第 0 0 4 1 号線、台帳幅員 9.2 9 m) の利用も可能である。 ③ 東側が物件 3 の未舗装私道に、接面する。
土地の利用状 況等	(利用状況) 地上には、物件 1 0 の建物が存し、件外建物はない。 (隣地の状況等) 倉庫、雑種地、住宅等である。
供給処理施設	上 水 道 : あり 下 水 道 : な し (地上建物は浄化槽を使用しているが、排水の経路は不明。) ガス配管 : な し
特 記 事 項	地上建物建替の可能性については、以下のとおり見通し不明である。 A 現在までの経緯 ① 本件土地について、開発許可が行われた記録はない。 ② 昭和 6 0 年頃に本物件 4 の土地を敷地として木造倉庫新築の建築確認申請がなされたが、確認までは至っておらず、他に物件 4 の土地を敷地として建築確認が行われた記録もない。 従って、物件 1 0 の建物については、附属建物も含め、建築確認を得ていない建物である。 B 建替えの可能性 (当職照会に対する、東松山市住宅建築課の教示) 本件建物の建替えには、都市計画法 4 3 条の許可が必要であるが、現建物の建築の経緯が明らかでないことから、当該許可を行い得る見通しは不明と言わざるを得ない。

本葉以下余白

(雑種地・物件9)

画地条件	地積 形状 地勢 その他	51.58㎡ 概ね台形地地 南東向き緩傾斜地上の造成地 特になし
接面道路 の状況	① 北側が台帳幅員9.29mの幹線市道(第0041号線、建築基準法42条1項項1号道路)に接面する。 ② 南側が台帳幅員1.8mの市道(第4294号線、建築基準法42条2項道路)に接面する。 ③ 東側が件外地(33番2)の未舗装私道に、接面する。	
土地の利用状況等	(利用状況) ① 現状青空駐車場である。 ② 物件4の土地及び市道第4294号線の敷地等と、現状、事実上一体利用されている。 (隣地の状況等) 倉庫、雑種地等である。	
供給処理施設	上水道：なし 下水道：なし ガス配管：なし	
特記事項	なし	

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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） 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和60年月日不詳築 60年程度（経過年数+残存耐用年数） 40年程度 20年程度（現状を考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 金属サイディング等 内 壁： 化粧合板貼等 天 井： 吸音板貼等 床 ： ケミカル床材等 設 備： 電気・給排水設備で、浄化槽あり。 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： 中位 施 工： 普通程度	
保守管理の状態	比較的良好。 近年外壁の改修や内装の改装が行われた模様である。	
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。	
特記事項	ない。	

本葉以下余白

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和 5 6 年 7 月 3 0 日 築 経済的全耐用年数 6 4 年程度（経過年数+残存耐用年数） 経過年数 4 4 年程度 経済的残存耐用年数 2 0 年程度（現状を考慮）
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 金属サイディング等 内 壁： 化粧合板等 天 井： 天井裏現し 床 : コンクリート 設 備： 電気設備（電動シャッター等） 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： 普通 施 工： 普通
保守管理の状態	比較的良好 近年外壁の改修や内装の改装が行われた模様である。
特記事項	ない。

本葉以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～9（土地）

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積・持分 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	25,100	0.10	10.54	—	26,000
2	25,100	0.10	4.34 × 6/45	—	1,000
3	25,100	0.10	166.18 × 6/45	—	56,000
4	25,100	0.80	320.54	1.00	6,436,000
5	25,100	0.10	1.85 × 6/45	—	1,000
6	25,100	0.10	2.15 × 6/45	—	1,000
7	25,100	0.10	1.93 × 6/45	—	1,000
8	25,100	0.10	1.91 × 6/45	—	1,000
9	25,100	0.60	51.58	—	777,000

ア 標準画地価格(市道0041号線沿いで規模350㎡程度の整形地)

公示地 東松山-12

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$25,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/101.9 \doteq 25,100\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 時点修正 : 公示地価格等の価格時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : ない

◇ 地域格差 : 駅接近等 +5%

道路事情 -3%

$$(100+5)\% \times (100-3)\% \doteq 101.9\%$$

- イ 個別格差：物件1～3、5～8 … 道路敷 -90%
物件4 … 建物の建替え可能性が不透明 -20%
物件9 … 雑種地 -40%（三方路地の増価はない）
- ウ 地積・持分：物件目録に記載した登記数量・持分を採用
- エ 建付減価：物件4 … ない
物件4以外 … 考慮しない

② 物件10（建物）

当該建物の、類似建物の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正等を行って、建物価格を判定した。

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
主である建物	110,000	64.59	0.333	2,366,000
附属建物	110,000	99.37	0.313	3,421,000
				計 5,787,000

ウ 現価率

（主である建物）

経過年数40年、経済的残存耐用年数20年、残価率0%とした定額法（現価率0.333）と観察減価法（建物の現況等を考慮し耐用年数法どおりと査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.333 \times (1 - 0.00) = 0.333$$

（附属建物）

経過年数44年、経済的残存耐用年数20年、残価率0%とした定額法（現価率0.313）と観察減価法（建物の現況等を考慮し耐用年数法どおりと査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.313 \times (1 - 0.00) = 0.313$$

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件4の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
4	6,436,000	0.40	法定地上権	2,574,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を40%と査定した。

本葉以下余白

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	26,000	—		1.00	0.70	20,000
2	1,000	—		1.00	0.70	1,000
3	56,000	—		1.00	0.70	40,000
4	6,436,000	-2,574,000		1.00	0.70	2,700,000
5	1,000	—		1.00	0.70	1,000
6	1,000	—		1.00	0.70	1,000
7	1,000	—		1.00	0.70	1,000
8	1,000	—		1.00	0.70	1,000
9	777,000	—		1.00	0.70	540,000
10	5,787,000	+2,574,000	1.0	1.00	0.70	5,850,000
一括価格 (合計)						9,155,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ない。

オ 競売市場修正： 前記第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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

公示地価格 東松山ー12 (添付図面参照)

所在地番等 : 東松山市大字下青鳥字寺海道19番2

価格 : 25,700円/m²

位置 : 「東松山」駅から約1.9km

価格時点 : 令和7年1月1日

地積 : 349m²

供給処理施設 : 上水道がある

接面街路 : 東7.5m市道

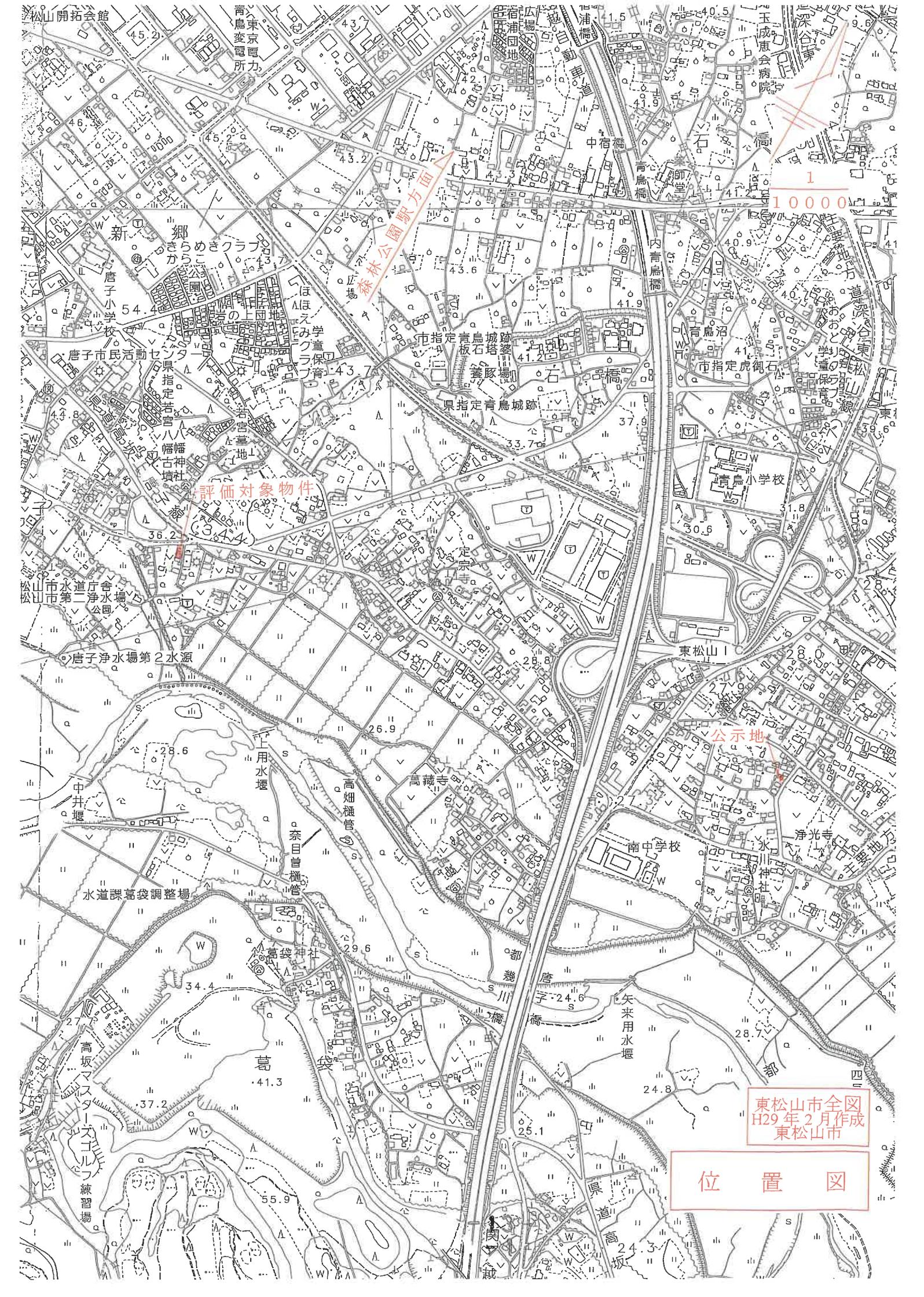
用途指定等 : 市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要 : 一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図 (裁判所限り)
- 3 公図写
- 4 土地現況図 (道路台帳図面と公図を重ね合わせて作成)
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 現況写真 (裁判所限り)

以 上



松山開拓会館

青島電力
青島変電所

新郷
さくらめきクラブ
唐子小学校

唐子市民活動センター
唐子浄水場第2水源

松山市水道庁舎
松山市第二浄水場公園

唐子浄水場第2水源

水道課葛袋調整場

高坂マスターズゴルフ練習場

森林公園駅方面

評価対象物件

公示地

東松山市全図
H29年2月作成
東松山市

位置図

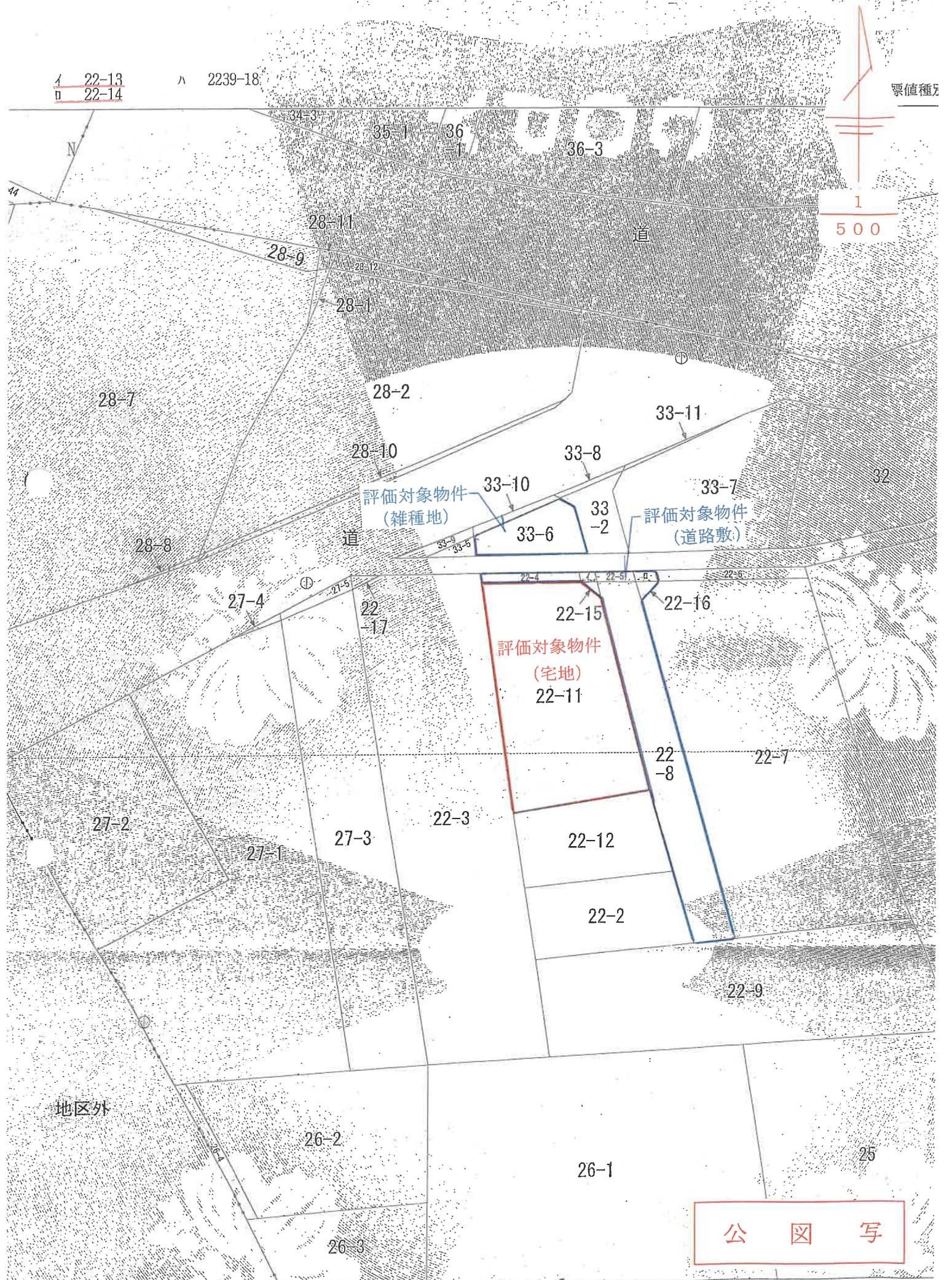
1
10000

イ 22-13
ロ 22-14

ハ 2239-18

票値種別

1
500



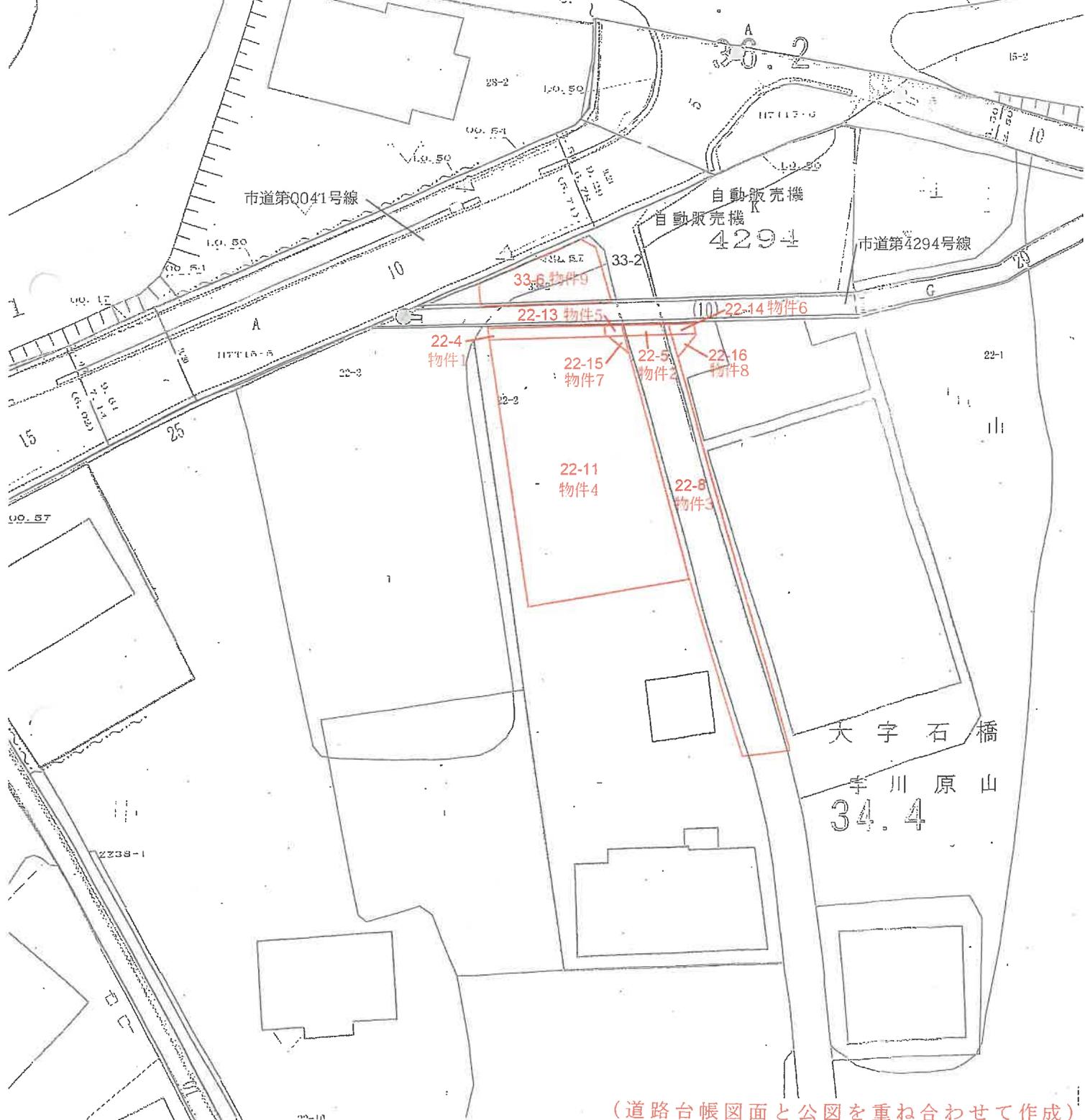
地区外

公 図 写

一般国道高坂上
3.0

県道高坂・上唐子線

水道庁舎入口



(道路台帳図面と公図を重ね合わせて作成)

土地現況図

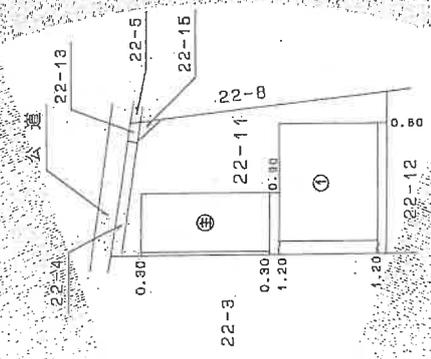
登記年月日：平成12年10月30日

2101017

各階平面図

主たる建物
求積表
5.460
11.830
5.460
11.830
①
求積表
① 5.460 x 11.830 = 64.5919
床面積 64.59㎡

附属建物(符1)
求積表
10.920
9.100
10.920
9.100
②
求積表
② 10.920 x 9.100 = 99.3720
床面積 99.37㎡



H12.11.30
建物各階平面図

家屋番号 22番14

建物の所在 東松山市次字石瀧字川原山2番地1-1

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 家屋調査士
(平成12年11月22日作成)

(埼玉土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写

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。
(さいたま地方広務局東松山支局管轄)
令和7年6月30日 さいたま地方広務局

登記簿

地図張