

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 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 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 10 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 1 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 1 月 30 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 7 年 12 月 23 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）
1～6	3,250,000 2,600,000	一括	650,000	422,880	0
1	230,000				
2	160,000				
3	670,000				
4	120,000				
5	1,380,000				
6	690,000				



物 件 目 録

1 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏

地 番 7 6 1 番 5

地 目 山林

地 積 1 3 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏

地 番 7 6 1 番 9

地 目 山林

地 積 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏

地 番 7 6 1 番 1 0

地 目 山林

地 積 4 1 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏

地 番 7 6 1 番 1 3



11

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 57平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏 761番地10、761番地5、761番地11

家屋 番号 761番10

種 類 店舗居宅

構 造 鉄骨・木造瓦葺陸屋根地下1階付2階建

床 面 積 1階 452.16平方メートル
2階 402.97平方メートル
地下1階 127.52平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 463.34平方メートル
2階 約 410.42平方メートル
地下1階 127.52平方メートル

6 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏 761番地9、761番地13、761番地5

家屋 番号 761番9

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 96.05平方メートル
2階 96.05平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階 約	83.21平方メートル
	2階 約	83.21平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

2階居宅部分を共有者Aが占有している。その余を共有者有限会社松音屋が占有している。

【物件番号6】

所有者有限会社松音屋が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

売却対象外の土地(①地番761番2②吉見町大字北吉見字六耕地340番4)を通行のため利用している。

上記①、②の土地との境界が不明確である。

【物件番号5】

本件建物のために、その敷地(地番761番11, 所有者B)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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。

物 件 目 録

1 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏

地 番 7 6 1 番 5

地 目 山林

地 積 1 3 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏

地 番 7 6 1 番 9

地 目 山林

地 積 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏

地 番 7 6 1 番 1 0

地 目 山林

地 積 4 1 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏

地 番 761番13

地 目 山林

地 積 57平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者A

5 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏 761番地10、761番地5、761番地11

家屋 番号 761番10

種 類 店舗居宅

構 造 鉄骨・木造瓦葺陸屋根地下1階付2階建

床 面 積 1階 452.16平方メートル
2階 402.97平方メートル
地下1階 127.52平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 463.34平方メートル
2階 約 410.42平方メートル
地下1階 127.52平方メートル

共有者A 持分3分の2

共有者有限会社松音屋 持分3分の1

6 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏 761番地9、761番地13、761番地5

家屋 番号 761番9



物 件 目 録

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 96.05平方メートル
2階 96.05平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 83.21平方メートル
2階 約 83.21平方メートル

所有者有限会社松音屋



令和 7年(ケ)第 54号
令和 7年 8月25日受理
令和 7年10月20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 東松山市大字松山字観音寺裏
地 番 7 6 1 番 5
地 目 山林
地 積 1 3 7 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏
地 番 7 6 1 番 9
地 目 山林
地 積 7 6 平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏
地 番 7 6 1 番 1 0
地 目 山林
地 積 4 1 8 平方メートル

所有者 **A**

4 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏
地 番 7 6 1 番 1 3
地 目 山林
地 積 5 7 平方メートル

所有者 **A**

物 件 目 録

5 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏 761番地10、761番地5、761番地11

家屋 番号 761番10

種 類 店舗居宅

構 造 鉄骨・木造瓦葺陸屋根地下1階付2階建

床 面 積 1階 452.16平方メートル
2階 402.97平方メートル
地下1階 127.52平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 有限会社松音屋 持分3分の1

6 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏 761番地9、761番地13、761番地5

家屋 番号 761番9

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 96.05平方メートル
2階 96.05平方メートル

所有者 有限会社松音屋

(土地・建物用)

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)			
土地	物件 1, 2, 3, 4			
現況地目	☒ 宅地(物件 1～4) ☐ 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(物件 3, 4) ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり(物件 1, 2)			
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 5			
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: ☒ 床面積: 1階 約463.34平方メートル 2階 約410.42平方メートル 地下1階 127.52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	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 店舗(空き家)・居宅 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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

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		
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 ☐ 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			
建 物	物件 6		
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: 1階 約83.21平方メートル 2階 約83.21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 店舗(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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

占有者及び占有権原 (物件1～4関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者 □	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ A (土地所有者兼占有者会社代表者)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		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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件5関係)

所	在	東松山市大字松山字観音寺裏	
地	番	7 6 1 番 1 1	
地	目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	2 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約	平方メートル)
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
そ の 他 の 事 項			

■関係人(■ A (建物所有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐			
占有開始時期		昭和51年7月8日（公簿上の新築年月日）			
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			
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）			
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）			
地代・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払）			
地代前払		☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）			
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）			
特約等					
地代滞納		☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）			
契約解除		☐ ない ☐ ある（ ）			
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 〔 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）〕			
その他		☒ 占有権原について、本目的外土地所有者に対し書面照会をしたが、回答がない。			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「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ないし4関係

1 本各土地と隣接地との境界について

- (1) 本各土地に範囲は、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、カ、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、オの各点を結んだ線は、石垣及び側溝等により区分されておりほぼ明確である。
- (3) 関係図記載のオ、カの各点を結んだ線は、隣接地が本各建物（物件5及び6）の駐車場及び通路として使用されており、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (4) 関係図記載のカ、アの各点を結んだ線は、本土地（物件3）と隣接地（目的外土地）が物件5の建物敷地として一体利用されており、明確な区分がなされていないため、不明確である。

2 接道関係

本各土地は、所謂無道路地である。

なお、東方向に通じる公道へ至るために、東側隣接地である吉見町所有名義の土地（340番4及び761番2）を利用している。

■ 物件5関係

- 1 「占有者及び占有状況」については、本建物2階居宅部分を共有者Aが住居として使用し、その他の部分を共有者会社が店舗（空き店舗）として使用し、それぞれ占有している。
- 2 本建物は、経年相当の老朽化が窺えた。

(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
■ A (所有者)	■ 物件1ないし4関係 1 本各土地東側隣接地である駐車場部分は吉見町所有の土地であるが、物件5の建物を建築する際に、駐車場及び通路として利用することの承諾を得ている。 なお、使用料については寄付金名目で支払っている。 2 本各土地を物件5及び物件6の建物の敷地として使用しているが、私と建物所有者会社との間に金銭の授受はない。 ■ 物件5関係 1 本建物の居宅部分は、私が住居として使用している。その他の部分は現在は休業しているため、使用していない。 2 店舗部分の水回りは故障しているため使用できない。 ■ 物件6関係 本店舗は、現在使用していない。 ■ 目的外土地関係 本土地は、無償で使用している。所有者も承知している。

(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、3枚目及び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8月28日 (木) 7 : 05 - 7 : 20	物件所在地	外観調査
7年9月3日 (水) 11 : 10 - 11 : 20	法務局 (東松山)	全部事項証明書等交付申請
7年9月29日 (月) 9 : 00 - 11 : 30	物件所在地	立入調査, A (所有者) から事情聴取 [評価人同行]
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



(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。



請求部	所在	東松山市大字松山字観音寺裏				地番	761番5		
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6月19日
さいたま地方方法務局東松山支局
登記官

請求番号：9-3
(1/1)

(// 枚目)

登記年月日：昭和45年7月22日

1153011

地積測量図

地番	761-10-6
土地の所在	東京都中央区銀座



求積表

15.20	2.30	34.960
20.10	13.40	269.340
18.75	7.10	133.125
19.35	9.35	180.5775
		837.0025
		m ²
		1/2 418.50125

(埼玉県地家屋調査士会印)

縮尺 1/200 m

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7年6月19日 さいたま市地方法務局東松山支局

登記証

(1/2枚目)

請求番号：10-2

登記年月日：昭和61年8月12日

1153014

561.8.12

地積測量図

地番 761~13, ~5

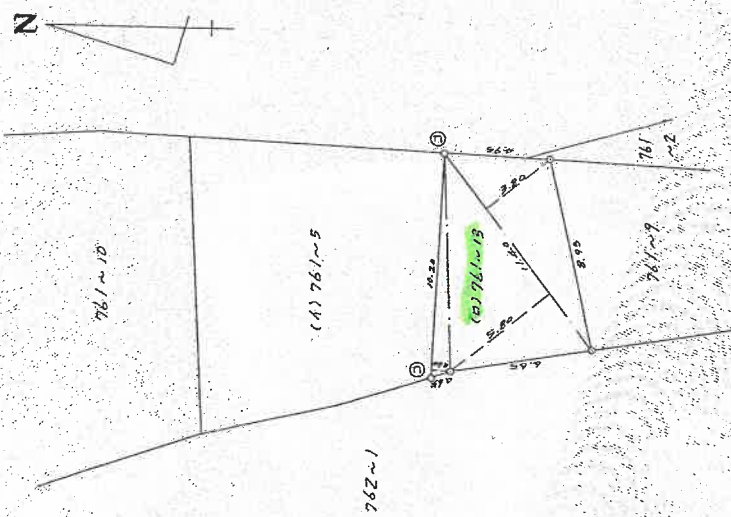
土地の所在 東松山市大塚松山宝鏡音寺敷

土地の所在

求積表

(1) 761~5	
195.00 - 57.78 = 137.22	
.. = 137.22 M ²	
(2) 761~13	
10.20 X 0.60 = 6.1200	
11.40 X 5.80 = 66.1200	
11.40 X 3.80 = 43.3200	
計 = 115.5600	
1/2 = 57.7800	
.. = 57.78 M ²	

A3判をA4判に縮小



作製者	土地家屋調査士	61年8月11日作製	
凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	②	アラスチック板
③	コンクリート	④	金網
⑤	金網	⑥	金網

申請人	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。
令和7年6月19日 さいたま地方延務局東松山支局

登記官

(3枚目)

登記年月日：平成14年7月29日

2132002

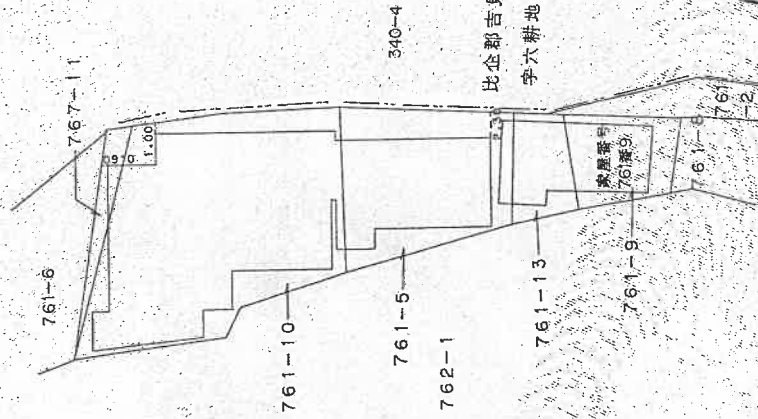
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 761-10

東松山市大字松山字観音寺裏761番地10、761番地5、761番地11

建物の所在



A3判をA4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋調査士

平成7月23日(複製)

縮尺 1/

申請人

申請人

距離単位メートル

縮尺 1/

500

(埼玉土地家屋調査士会印)

(1/3)

請求番号：9-1

(1/4 枚目)

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7年6月19日 さいたま地方建設局東松山支局

登記官

登記年月日：平成14年7月29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7年6月19日 さいたま地方方法務局東松山支局

鐵器品類

(15枚目)

請求番号：9-1

2132003

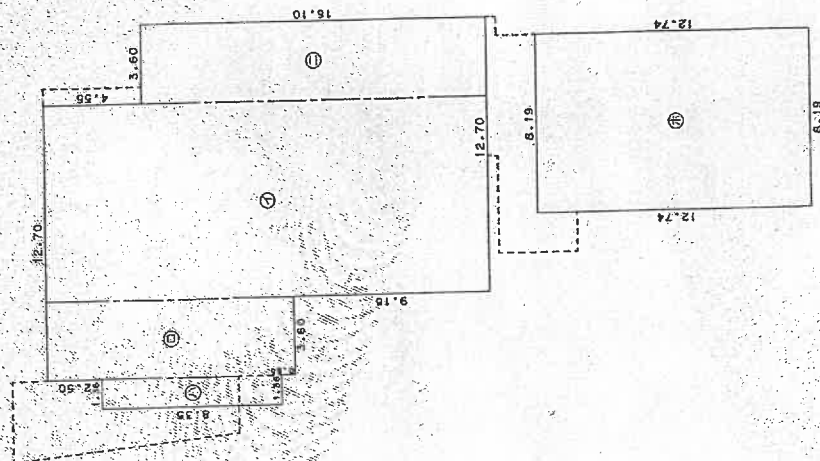
各階平面圖

面圖 (1/2)

家屋番号 761-10

東松山市大字松山字観音寺裏	761番地	10、761番地	5
東松山市大字松山字観音寺裏	761番地	10、761番地	5

2. 陸



求積表，

9.10	X	20.65	=	157.9150
3.50	X	11.50	=	41.4000
1.35	X	8.35	=	11.3560
3.50	X	16.10	=	57.3500
8.15	X	12.74	=	104.3408
				402.9716

計 402,9716

床面積 402.97 m²

作製者

月23日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

人請甲

縮尺 $\frac{1}{250}$

A3判をA4判に縮小

水便衣

2.60	3.70	10.40	32.7000
3.60	11.50	X 11.50	32.7000
8.85	X 4.55	X 10.40	32.7000
12.70	X 16.40	X 11.50	32.7000
6.33	X 0.45	X 10.40	32.7000
10.01	X 3.54	X 11.50	32.7000
8.19	X 10.52	X 10.40	32.7000

= 89.4348

床面積 452.16 m²

100

縮尺

14. 7. 29

(墻玉土家園調查會用紙)

(2/3)

登記年月日：平成14年7月29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7年6月19日 さいたま地方法務局東松山支局

登記証

(16枚目)

2132004

各階平面図

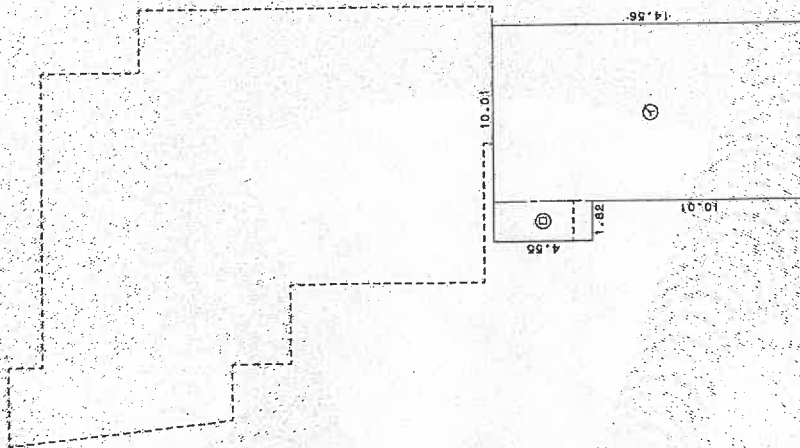
建物各階平面図(3/2)

家屋番号 761-10

東松山市大字松山字観音寺裏761番地10、761番地5

建物の所在

地下1階



A3判をA4判に縮小

寸法

9.19 X 14.56 = 119.2456
1.82 X 4.55 = 8.2810
計 127.5274

床面積 127.52

申請人

申請人

縮尺 1/250

土地調査士

作製者

図3(自作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

請求番号：9-1

(3/3)

登記年月日：平成14年7月29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7年6月19日 さいたま地方広務局東松山支局

(1/2枚目)

登記号

2132001

各階平面図

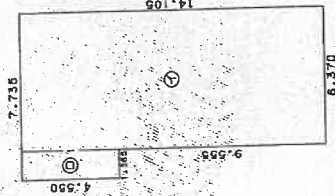
建物図面図

家屋番号 761-9

東松山市大字秋山字観音寺裏761番地9、761番地13、761番地5

建物の所在

1階・2階各階同型

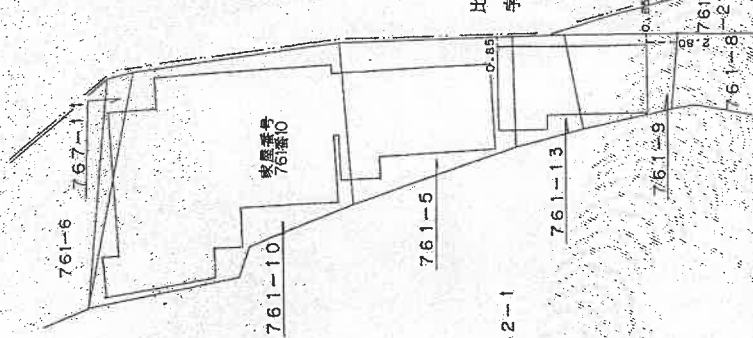


交差

④ 6.370 × 14.105 = 89.848850
⑤ 1.365 × 4.580 = 6.250700
計 96.099550

床面積 96.05 ㎡

A3判をA4判に縮小



距離単位 メートル

製作者 土井調査士 家園

年7月23日(作成)

縮尺 1/250

申請人

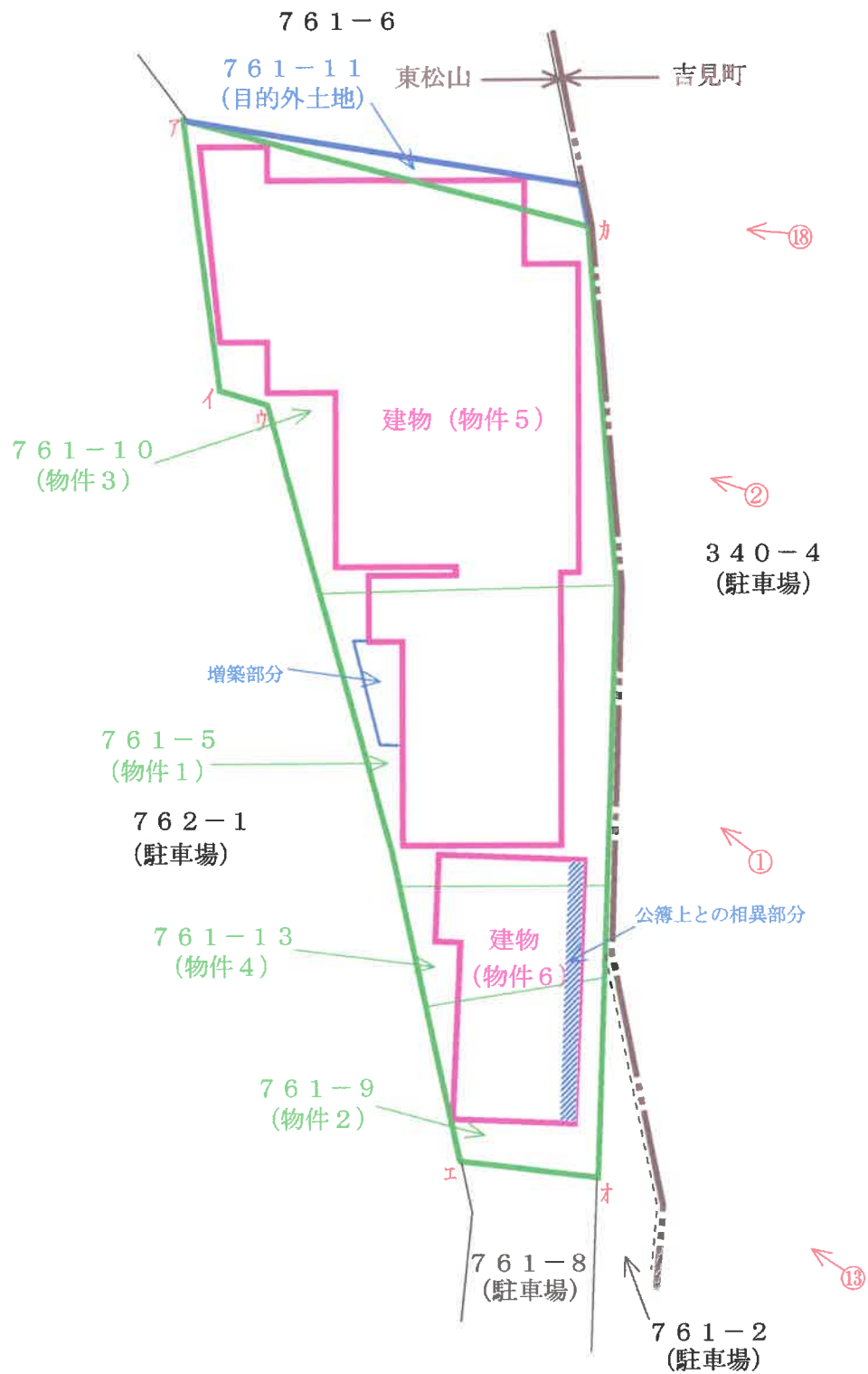
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

請求番号：9-2

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



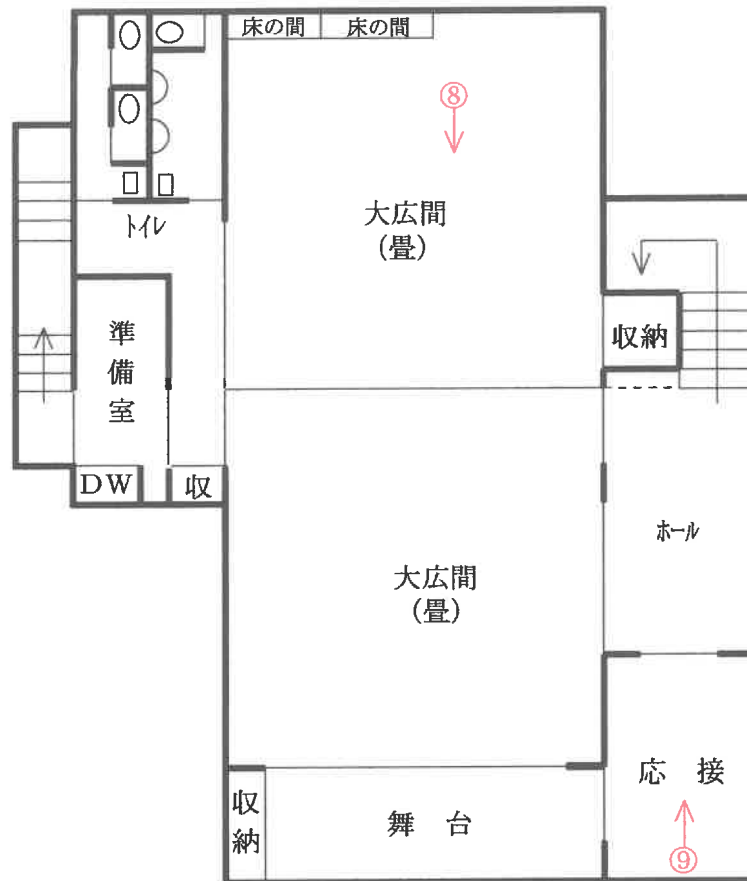
○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[物件 5 関係]

(2 階)



公簿上との相異部分

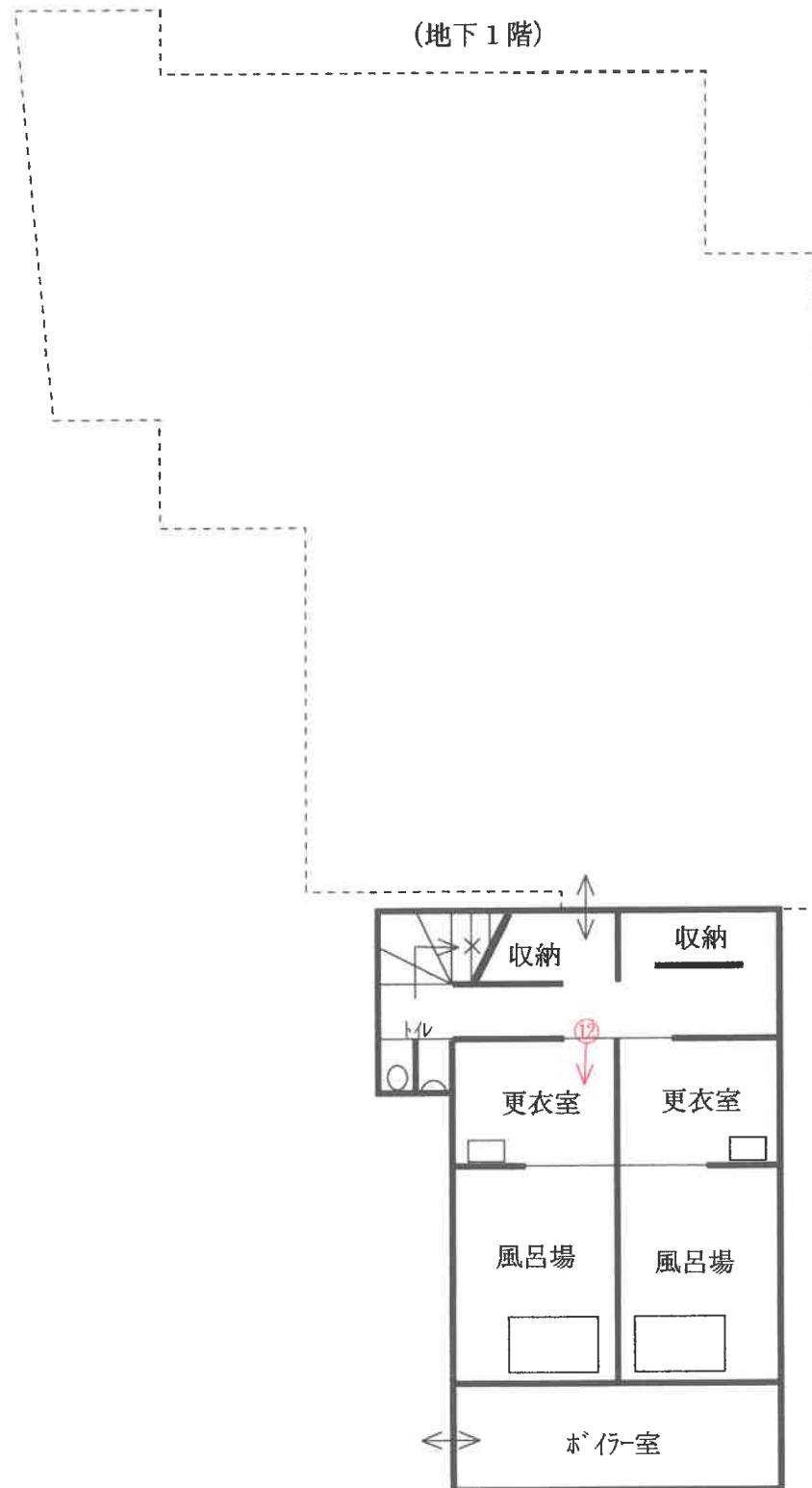


○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[物件5 関係]



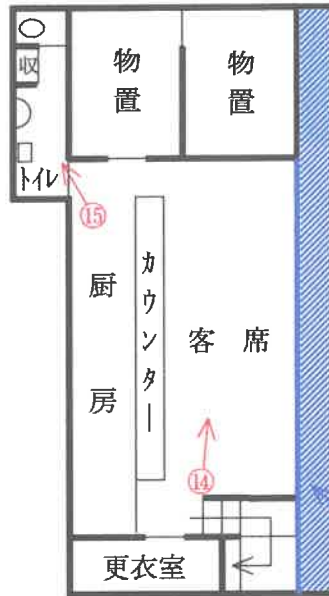
○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

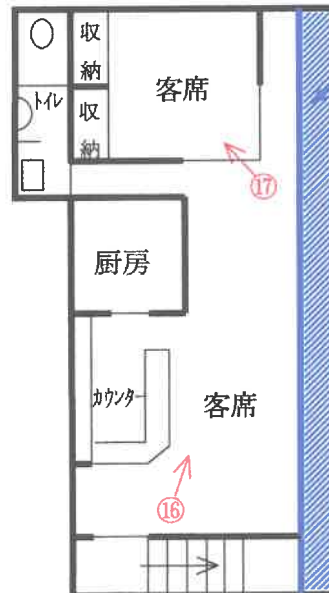
[物件 6 関係]

(1 階)



公簿上との相異部分

(2 階)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧

令和7年（ケ）第 54号
令和7年 9月29日 現地調査
令和7年10月 2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 東松山市大字松山字観音寺裏
地 番 7 6 1 番 5
地 目 山林
地 積 1 3 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏
地 番 7 6 1 番 9
地 目 山林
地 積 7 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏
地 番 7 6 1 番 1 0
地 目 山林
地 積 4 1 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏
地 番 7 6 1 番 1 3
地 目 山林
地 積 5 7 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏 761 番地 10、761 番地 5、761 番地 11

家屋 番号 761 番 10

種 類 店舗居宅

構 造 鉄骨・木造瓦葺陸屋根地下 1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 452.16 平方メートル
2 階 402.97 平方メートル
地下 1 階 127.52 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 有限会社松音屋 持分 3 分の 1

6 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏 761 番地 9、761 番地 13、761 番地 5

家屋 番号 761 番 9

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 96.05 平方メートル
2 階 96.05 平方メートル

所有者 有限会社松音屋

第1 評価額

一括価格	
金3,250,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金230,000円
物件2（土地）	金160,000円
物件3（土地）	金670,000円
物件4（土地）	金120,000円
物件5（建物）	金1,380,000円
物件6（建物）	金690,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～4の内訳価格は、物件5・6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5・6の価格は当該土地利用権（物件5は件外土地の利用権を含む）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
1～4	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	宅 地
5	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	1階 約463.34平方メートル 2階 約410.42平方メートル
6	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	1階 約83.21平方メートル 2階 約83.21平方メートル
物件番号	特 記 事 項		
5	第三者所有の下記件外隣地（以下北側件外隣地という）上に張り出している。 （北側件外隣地の表示） 所 在 東松山市大字松山字観音寺裏 地 番 761番11 地 目 山林（現況宅地） 地 積 22平方メートル 1階南西部に約11.18平方メートル、2階南部に約7.45平方メートルの未登記増床部分があるので、1・2階現況床面積は上記のとおり、現況延床面積は約*****1001.28平方メートル。		
6	現況床面積は、1・2階とも登記床面積より約12.84平方メートル少ない。よって現況延床面積は約166.42平方メートル。		

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1～4）

位 置・交 通	東武東上線「東松山」駅の北東方約2000m（道路距離、以下同様）に、川越観光バス「百穴入口」バス停の北東方約530mに、位置している。	
付近の状況	「吉見百穴」前の観光施設地域で、主な便益施設は次のとおりである。 なお、地域は長期的な観光形態変化の影響を受け、衰退気味。 新宿小学校 …………… 南方約1000m 東中学校 …………… 南西方約1000m	
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、既存の集落外 指定なし 60% 200% — ない
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	688㎡ 概ね整形地 市野川左岸の段丘法地及び法下地で、本件土地の大半は法下地に該当する。 法下地は、災害ハザード(想定最大浸水深3m以上)に該当しており、本件所有者の陳述では「異常降雨時に、建物の浸水被害も発生したことがあります」とのことである。
接 面 道 路 の 状 況	・ 本件土地は、公道に接面しない。 ・ 後記特記事項1・A中①・②・④・⑤の建築確認や開発許可は、本件土地と、東側公道（台帳幅員約8～11mの吉見町道第8614号線、建築基準法42条1項1号道路）との間に存する、吉見町町有地（吉見町大字北吉見字六耕地340番4）を、通路及び駐車場として使用することについて、吉見町の承認が得られたことにより行われた。	
土地の利用状況等	（利用状況） 地上には、物件5・6の建物が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 駐車場等である。	

(前ページから続く)

供給処理施設	上水道：あり 下水道：なし ガス配管：なし
特記事項	地上建物建替の可能性 本件建物の建替の可否については、下記により、都市計画法、及び建築基準法のいずれの観点からも、見通し不明といわざるを得ない。 1 都市計画法の観点 A 現在までの経緯 ① 昭和51年5月12日付第269号で、地番761番5、同番9、同番10の3筆の範囲（本件土地現4筆の範囲と同じ）を敷地とし、休憩所・料理店の改築を目的とする建築確認が行われた。計画建物は、3階建・延面積755.54㎡とされ、物件5の建物の一部に該当すると思われる。 ② 昭和53年5月23日付第380号で、地番761番5他の範囲を敷地とし、休憩所・料理店の増築を目的とする建築確認が行われた。計画建物は、3階建・申請面積334.48㎡とされ、物件5の建物の一部に該当すると思われる。 ③ 昭和61年8月12日に、地番761番5が、現761番5と同番13に分筆された。 ④ 昭和61年10月11日付第056101830号で、地番761番9と同番13の範囲を対象に、店舗(飲食店)を目的とする開発許可が行われた。 ⑤ 昭和61年10月27日付第1531号で、④の開発許可の範囲を敷地とし、店舗(飲食店)の新築を目的とする建築確認が行われた。計画建物は、2階建・延面積156.24㎡とされ、物件6の建物に該当すると思われる。 なお、これに伴い前記①または②により建てられた建物の一部が撤去された模様である。 B 都市計画法の観点からの建替えの可能性（当職照会に対する、東松山市住宅建築課の教示） i 本件建物はいずれも、開発許可や建築確認を受けているので、建築当時の敷地を確定できれば、都市計画法第43条の建築許可等を行いうる可能性がある。 ii しかし、物件5の建物の現況は、建築確認による敷地の範囲外である北側件外隣地（767番11）に張り出しているため、当初の敷地が明確でない。

(前ページから続く)

特 記 事 項	iii また、物件 6 の建物も現況、開発許可や建築確認の範囲外である 7 6 1 番 5 上に張り出しているため、当初の敷地が明確でない。 iv よって現段階では、物件 5、物件 6 の建物のいずれも、都市計画法 4 3 条の建築許可等を行いうる見通しは不明といわざるを得ない。 2 建築基準法の観点（当職照会に対する、埼玉県川越建築安全センター東松山駐在の教示） ・ この場合は、建築基準法 4 3 条 2 項二号の許可が必要と思われるが、当該許可の可否については、現実的かつ具体的な建築計画が示されないことには回答することができない。
---------	---

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件５・６）

区 分	物件５
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５１年７月８日築 昭和５３年１０月日不詳種類構造の変更 昭和６２年６月日不詳増築 経過年数 ４９年程度（当初より） 経済的耐用年数 満了
仕 様	構 造： 鉄骨・木造（高床式） 屋 根： 瓦葺陸屋根 外 壁： 吹付タイル、金属サイディング、コンクリートブロック等 内 壁： クロス貼、セメント系成型材、化粧合板等 天 井： 目透天井、セメント系成型材等 床 ： 畳、ケミカル床材、タイル貼等 設 備： 電気・給排水設備等で、便所は水洗。 アスベストの存否は詳細不明であるが、建築時期から成型材等がアスベストを含有する可能性も否めない。
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
保守管理の状態	普通程度以下で、全般にかなりの老朽化・劣化が目立つ。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	受電設備絶縁材等にＰＣＢが含まれる可能性がある。

本葉以下余白

区 分	物件 6	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 6 2 年 2 月 日 不詳築 3 9 年程度 概ね満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： 吹付タイル等 内 壁： クロス貼、化粧合板貼等 天 井： クロス貼、ジプトン貼等 床 ： ケミカル床材、コンクリート等 設 備： 電気・給排水設備で、便所は水洗。 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	
保守管理の状態	概ね普通程度	
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	当該建物の北端部は、物件 1 の土地（7 6 1 番 5）にかかり、物件 1 のうち当該物件 6 の建物の敷地部分の割合は、当職概測で約 1 3.5 %である。	

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1～4（土地）及び北側件外隣地

物件番号 等	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	15,200	0.90	137.－	0.30	562,000
2	15,200	0.90	76.－	0.30	312,000
3	15,200	0.90	418.－	0.30	1,715,000
4	15,200	0.90	57.－	0.30	234,000
北側件外隣地	15,200	0.90	22.－	0.30	90,000

ア 標準画地価格(幅員8m町道沿いの規模600㎡程度の整形地)

基準地 吉見(県)－4

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 16,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/106.0 \div 15,200\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 時 点 修 正 : 基準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 : 市街地等との位置関係 -3%

道路の幅員・系統 -5%

画地規模 +15%

$$(100-3)\% \times (100-5)\% \times (100+15)\% \div 106.0\%$$

イ 個 別 格 差 : 地勢が劣る -10%

(公道に接面しないことについては、末尾市場性修正で考慮)

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量等を採用

エ 建 付 減 価 : 地上建物の大部分がかなり老朽化していること、地上建物全体を撤去する場合の費用は更地価格を超える可能性が高いこと、等を考慮すると、地上建物の存在が、本件土地の市場性にかなり大きく影響すること、等を考慮 -70%

② 物件５・６（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。

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
５	180,000	約1001.28	0.010	1,802,000

ウ 現価率

建物は耐用年数を満了しているので、現状を考慮した減価率を２％と査定したが、加えてＰＣＢ使用の可能性を否認しない変電設備が存在することを考慮し、上記の５０％に相当する１％をもって、本物件の現価率と査定した。

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
６	140,000	約166.42	0.050	1,165,000

ウ 現価率

建物は耐用年数を概ね満了しているので、現状を考慮した減価率を５％と査定した

本葉以下余白

2 評価額の判定

前記1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	土地価格 (円) ア	物件 5 の利用権価格 イ				物件 6 の利用権価格 ウ				土地物件から の控除額 イ c + ウ c	
		a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格	a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格		
			種類	割合			種類	割合			
1	562,000	0.865	(地)	0.30	146,000	0.135	(場)	0.10	8,000	計	154,000
2	312,000	0.000	(地)	0.30	0	1.000	(場)	0.10	31,000	計	31,000
3	1,715,000	1.000	(地)	0.30	515,000	0.000	(場)	0.10	0	計	515,000
4	234,000	0.000	(地)	0.30	0	1.000	(場)	0.10	23,000	計	23,000
件外	90,000	1.000	(場)	0.10	9,000	0.000	(場)	0.10	0	計	9,000
建物物件への 加算額		計670,000				計62,000				計	732,000

a 配分比

物件1については、前記第4・2（物件6の特記事項欄）に記載のとおり。

物件2及び4はその全部が物件6の敷地であり、物件3及び件外隣地はその全部が物件5の敷地である。

b 利用権

種類の略号の意味等は、次のとおりである

(地) 法定地上権(物件5) : 割合を30%と査定した。

(場) 場所的利益(物件6) : 割合を10%と査定した。

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	562,000	-154,000		0.80	0.70	230,000
2	312,000	-31,000		0.80	0.70	160,000
3	1,715,000	-515,000		0.80	0.70	670,000
4	234,000	-23,000		0.80	0.70	120,000
5	1,802,000	+670,000	1.0	0.80	0.70	1,380,000
6	1,165,000	+62,000	1.0	0.80	0.70	690,000
一括価格（合計）						3,250,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ① 公道に接面しないこと等により、建物の建替えについて見通し不明であること、
② 物件5の建物の件外土地への張り出し
を考慮し、-20%

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。

第6 参考価格資料

基準地価格 吉見（県）－4 （添付図面参照）

所在地番等： 比企郡吉見町大字和名字境谷46番53

価 格： 16,100円/㎡

位 置： 「東松山」駅から約4.8km

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 99㎡

供給処理施設： ガス、上水道、下水道がある

接面街路： 北西4m町道

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： 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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 概略現況図
- 5 建物図面写（配置図を兼ねる）
- 6 各階平面図写（配置図を兼ねる）
- 7 建物図面・各階平面図写（配置図を兼ねる）
- 8 現況写真（裁判所限り）

以 上



1
10000

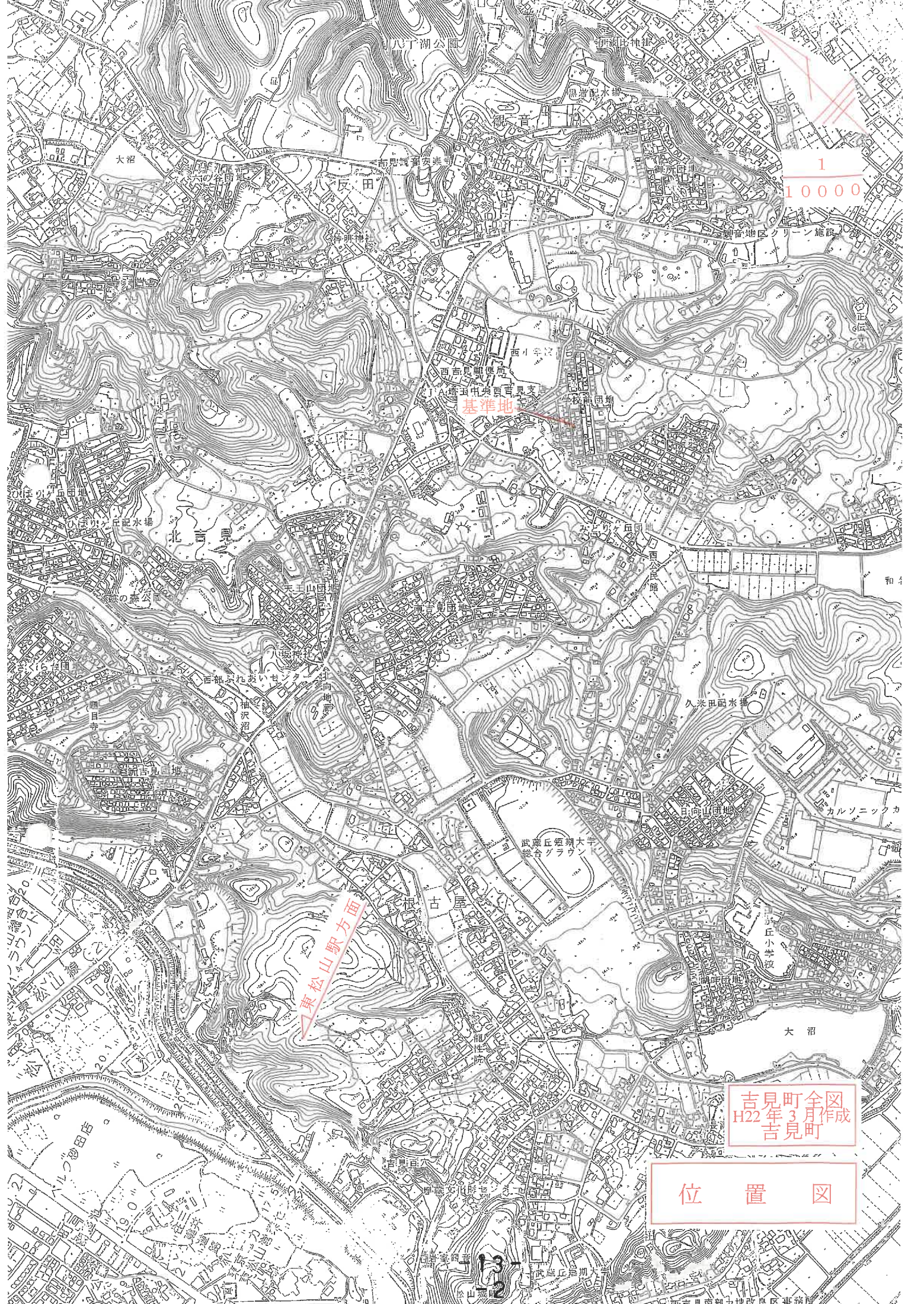
評価対象物件

最寄りバス停

最寄り駅

東松山市全図
H29年2月作成
東松山市

位置図

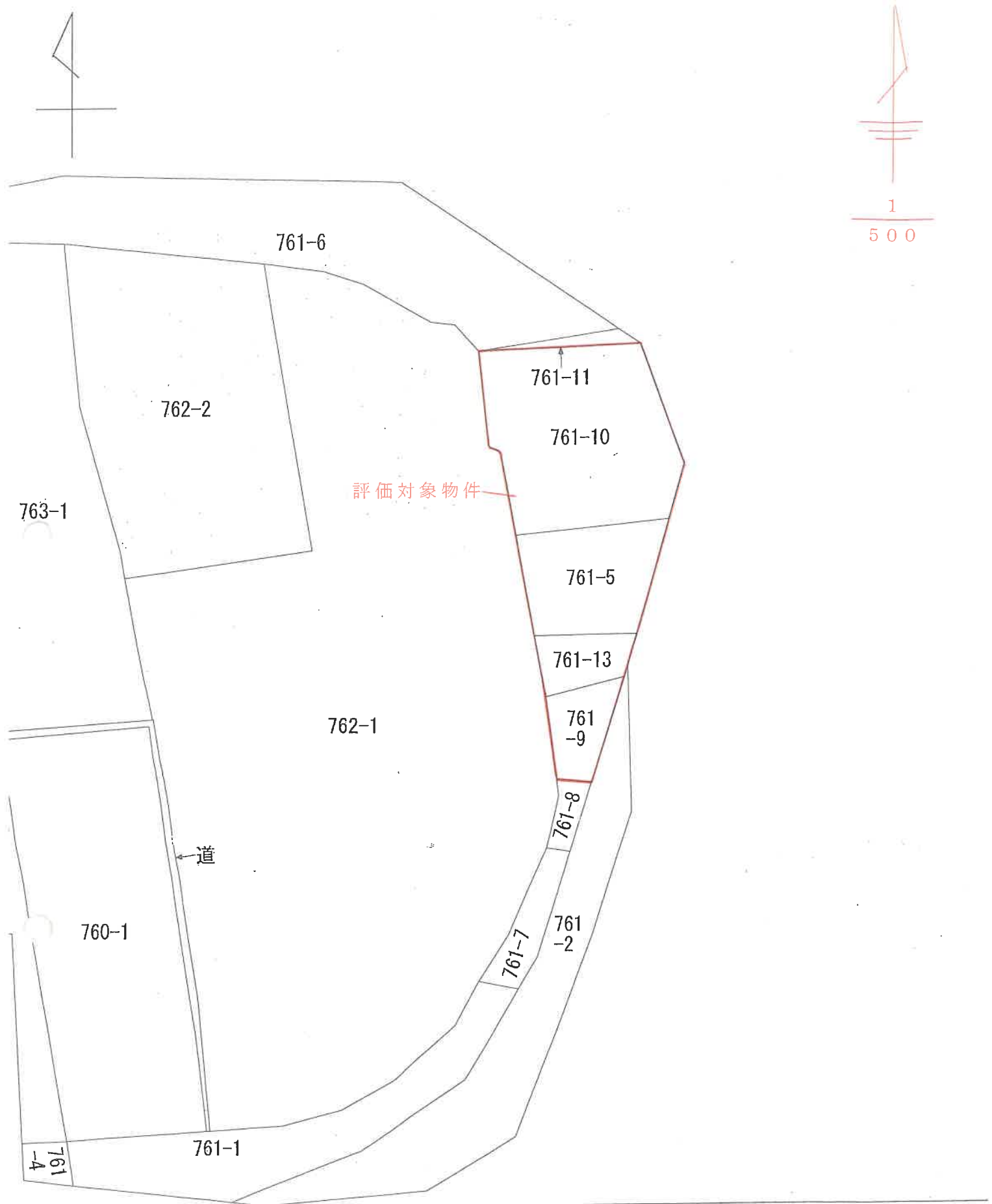


1
10000

東松山駅方面

吉見町全図
H22年3月作成
吉見町

位置図



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。

公 図 写

地番区域見出

登記年月日：平成14年7月29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7年6月19日 さいたま地方裁判所東松山支局

登記官

- 16 -

2132002

各階平面図

建物図面

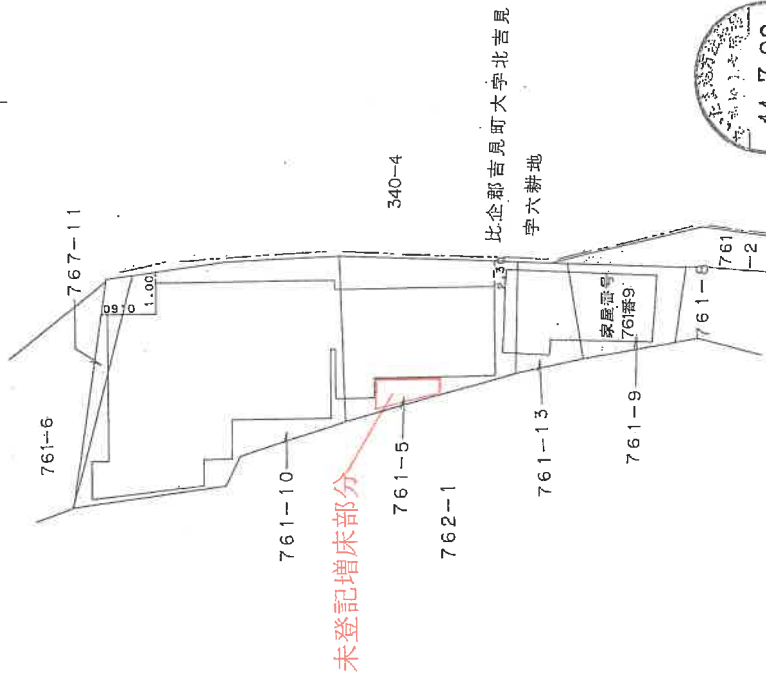
761-10

家屋番号

東松山市大字松山字観音寺裏761番地10、761番地5、761番地11

建物の所在

物件5



作製者
土地調査士
家屋調査士

縮尺
1/500
平成14年7月29日作成

申請人

申請人

距離単位メートル

縮尺
1/500

A3判を縮小した

建物図面写

(配置図を兼ねる)

請求番号：9-1

(1/3)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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7年6月19日 さいたま地方支務局東松山支局

登記書

2132004

各階平面図

761-10

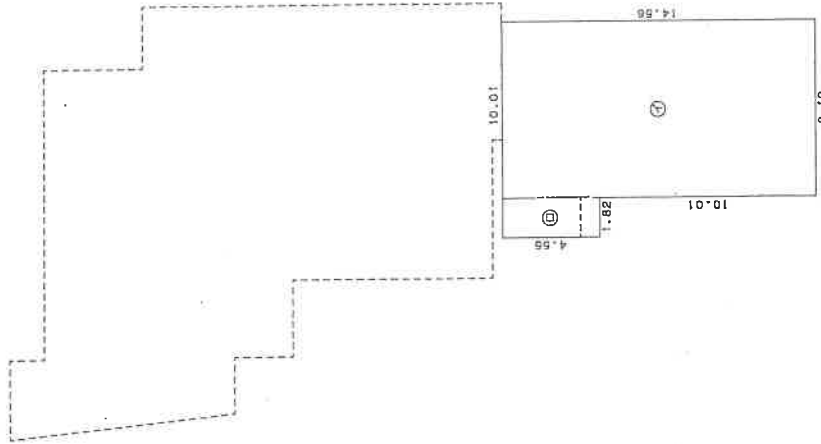
家屋番号

東松山市大字松山字観音寺裏761番地10、761番地5、761番地11

建物の所在

物件5

地下1階



求積表

㊦	8.19	X	14.56	=	119.2464
㊧	1.82	X	4.56	=	8.2810
計					127.5274

床面積 127.52 m²

申請人

申請人

縮尺 1/250

作製者
土地調査士
家屋

1' 月23 日作製

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

各階平面図写

A 3 判を縮小した

登記年月日：平成14年7月29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7年6月19日
さいたま地方支務局東松山支局

登記簿

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)

2132001

各階平面図

建物図面

家屋番号

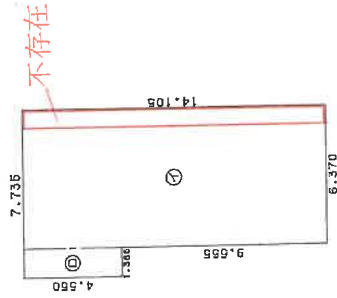
761-9

東松山市大字松山字観音寺裏761番地9、761番地13、761番地5

建物の所在

物件6

1階・2階各階同型



求積表

①	6.370	×	14.105	=	89.848850
②	1.365	×	4.550	=	6.210750
③					
計					96.059600

床面積

96.05 m²



761-6 767-11

761-10

家屋番号
751-10

340-4

761-5

762-1

761-13

761-9

761-8-2

比企郡吉見町大字北吉見
字六耕地

不存在



距離単位 メートル

申請人

縮尺

1/250

7月23日作製

作製者
土地調査士
家屋調査士

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判を縮小した

縮小倍率：1/2