

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年12月24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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 7月16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 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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 6年 12月24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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1,2☆	10,400,000 8,320,000	一括	2,080,000	92,609	19,216
1	3,480,000				
2	6,920,000				
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 東松山市大字毛塚字栗崎

地 番 784番11

地 目 田

地 積 194平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約152平方メートル

(仮換地指定地)

所在 東松山市高坂駅東口第一土地区画整理事業

街区番号 128街区

画地番号 26画地

地積 152平方メートル

2 所 在 東松山市大字毛塚字栗崎 784番地11、784番地12 (換地 同所予定地番128街区26画地)

家屋 番号 784番11の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.92平方メートル

2階 52.99平方メートル



物件明細書

令和 6年10月24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, 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
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 東松山市大字毛塚字栗崎

地 番 784番11

地 目 田

地 積 194平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約152平方メートル

(仮換地指定地)

所在 東松山市高坂駅東口第一土地区画整理事業

街区番号 128街区

画地番号 26画地

地積 152平方メートル

2 所 在 東松山市大字毛塚字栗崎 784番地11、784番地12 (換地 同所予定地番128街区26画地)

家屋 番号 784番11の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.92平方メートル
2階 52.99平方メートル



令和 6年(ケ)第 54号
令和 6年 7月 4日受理
令和 6年 7月 22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 新井直樹

(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 東松山市大字毛塚字栗崎
地 番 784番11
地 目 田
地 積 194平方メートル
- 2 所 在 東松山市大字毛塚字栗崎 784番地11、784番
地12 (換地 同所予定地番128街区26画地)
- 家屋 番号 784番11の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.92平方メートル
2階 52.99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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」記載のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

■ 次のとおり

- 1 本件土地は「高坂駅東口第一土地区画整理事業」の区画整理対象区域内に存在する。
本件土地は128街区26画地に仮換地指定されている。
仮換地指定の効力発生日は平成24年5月28日である。
清算金は101,875円交付の予定である。
- 2 本件土地は道路側溝、コンクリートブロックフェンスで区画されている。
- 3 本件建物内において犬が3匹飼われており、床板(写真4)、壁(写真5)に犬による損傷が認められる。
- 4 浴室ドアにヒビが入っており、粘着テープで補修されている(写真6)。その他、2階階段脇の壁クロスの剥離、建具に穴があいているなどの損傷が認められる。
- 5 本件建物は、大型台風による床上浸水があった物件であるとの債務者兼所有者の陳述がある。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>本件建物は私と家族が住居として使用しています。</p> <p>本件建物は令和元年の台風による床上浸水があった物件であり、その後、私が中古で購入したものです。1階部分は天井以外はリフォームしたと聞いています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については、現況及び同陳述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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年7月5日(金) 16:00-16:10	目的物件所在地	目的物件特定, 外観調査, 不在連絡票投函
6年7月9日(火) 16:10-16:20	東松山市役所	仮換地証明書申請
6年7月12日(金) 9:00-9:25	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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



(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。

地番区域見出し
大字毛塚

請求部分	所在	東松山市大字毛塚字栗崎		地番	784番11		
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	
作成年月日	昭和41年9月13日		備付年月日(原図)	昭和41年9月13日		補記事項	
						種類	土地改良所在図

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。

(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)
令和6年5月22日
福岡法務局

地図整理番号：M59342
(1/1)

登記官

(7枚目)



登記年月日：平成24年5月7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。
 (さいたま地方方法務局東松山支庁管轄)
 令和6年5月22日 福岡法務局

登記官

(8枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

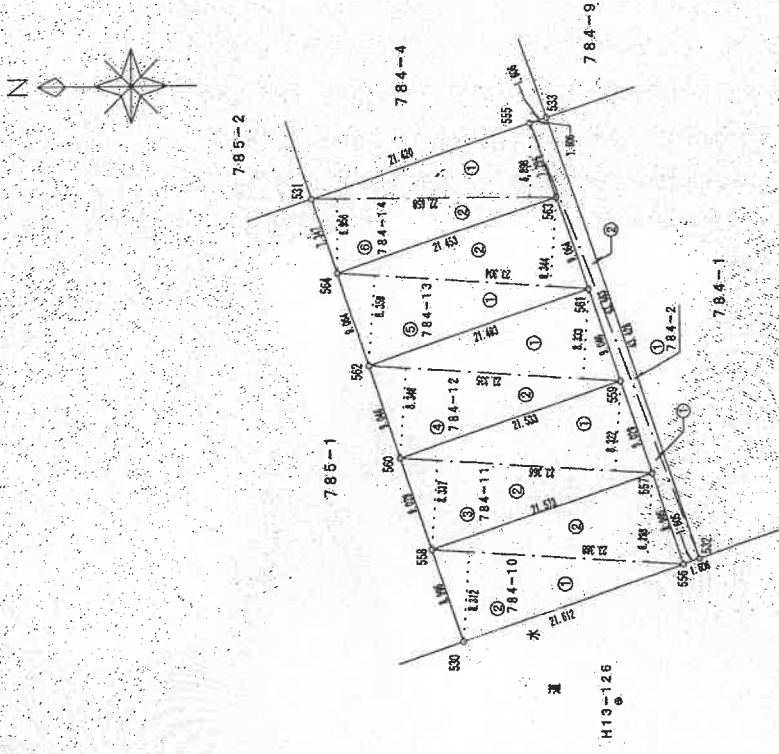
地積測量図 (1/2)

地番 784-2-10-14

土地の所在 東松山市大字毛塚字栗崎

求積表

地番	① 784-2	② 784-10	③ 784-11
符号	底辺	底辺	底辺
①	43.463	23.388	23.366
②	43.463	23.388	23.366
	高さ	高さ	高さ
	1.606	8.312	8.322
	1.606	8.298	8.337
	倍面積	倍面積	倍面積
	69.759115	194.401066	194.802342
	69.801578	194.073624	389.254194
	合計	合計	合計
	139.560693	388.474680	194.6270970
	合計地積	合計地積	合計地積
	69.77 ㎡	194.23 ㎡	194.62 ㎡



本測量調査図は、事業施行者が保管している実測図(現況公図調査図)に基づいて作成されたものであることを確認した。
 平成 24 年 5 月 2 日
 東松山市都市計画事業高坂駅東口第一土地区画整理事業

点名	X座標	Y座標	座標系	新座標系
H13-125	-953.010	-8662.880	日本測地系	座標系
H13-126	-951.630	-8653.995	座標系	座標系

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	①	金属板	⑤	印
コンクリート杭	②	金属杭		
アラスタック杭	③	金属プレート		

作成者 [Redacted] (平成24年 4月 13日作成)

申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------	----------

登記年月日：平成24年5月7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。

(さいたま地方方法務局東松山支店管轄)

令和6年5月22日

福岡法務局

登記官

(9枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地積測量図 (2/2)

地番 784-2-10-14

土地の所在 東松山市大字毛塚字栗崎

序番	X座標	Y座標
530	-977.454	-38548.335
531	-968.656	-38507.112
532	-998.449	-38540.598
533	-985.496	-38599.788
534	-983.933	-38500.297
535	-997.927	-38541.415
536	-995.029	-38632.897
537	-974.593	-38689.810
538	-992.319	-38624.349
539	-987.727	-38681.249
540	-988.204	-38615.788
541	-968.848	-38622.672
542	-986.284	-38607.204
543	-965.962	-38614.078

地番 ④ 784-12

符号	底辺	高さ	倍面積
①	23.335	8.333	194.650565
②	23.335	8.348	194.900580
合計			389.551135
合計面積			194.62 ㎡

地番 ⑤ 784-13

符号	底辺	高さ	倍面積
①	23.304	8.359	194.798136
②	23.304	8.344	194.448576
合計			389.246712
合計面積			194.623360
合計地積			194.62 ㎡

地番 ⑥ 784-14

符号	底辺	高さ	倍面積
①	22.658	6.898	156.294884
②	22.658	6.956	157.609048
合計			313.903932
合計面積			156.9519660
合計地積			156.95 ㎡

本測量図は、事業施行者が保管している実測図(現況公図調整図)に基づいて作成されたものであることを確認した。

平成24年5月2日

東松山市計画部東松山駅東口第一地区区画整理事業

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	①	金属板	⑤	利印
コンクリート杭	②	金属杭		
プラスチック杭	③	金属プレート		

作成者 [Redacted] (平成24年 4月 13日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/

登記年月日：平成26年8月21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。

(さいたま地方方法務局 厚松山支店 簿籍)
令和6年5月22日 徳岡法務局

登記官

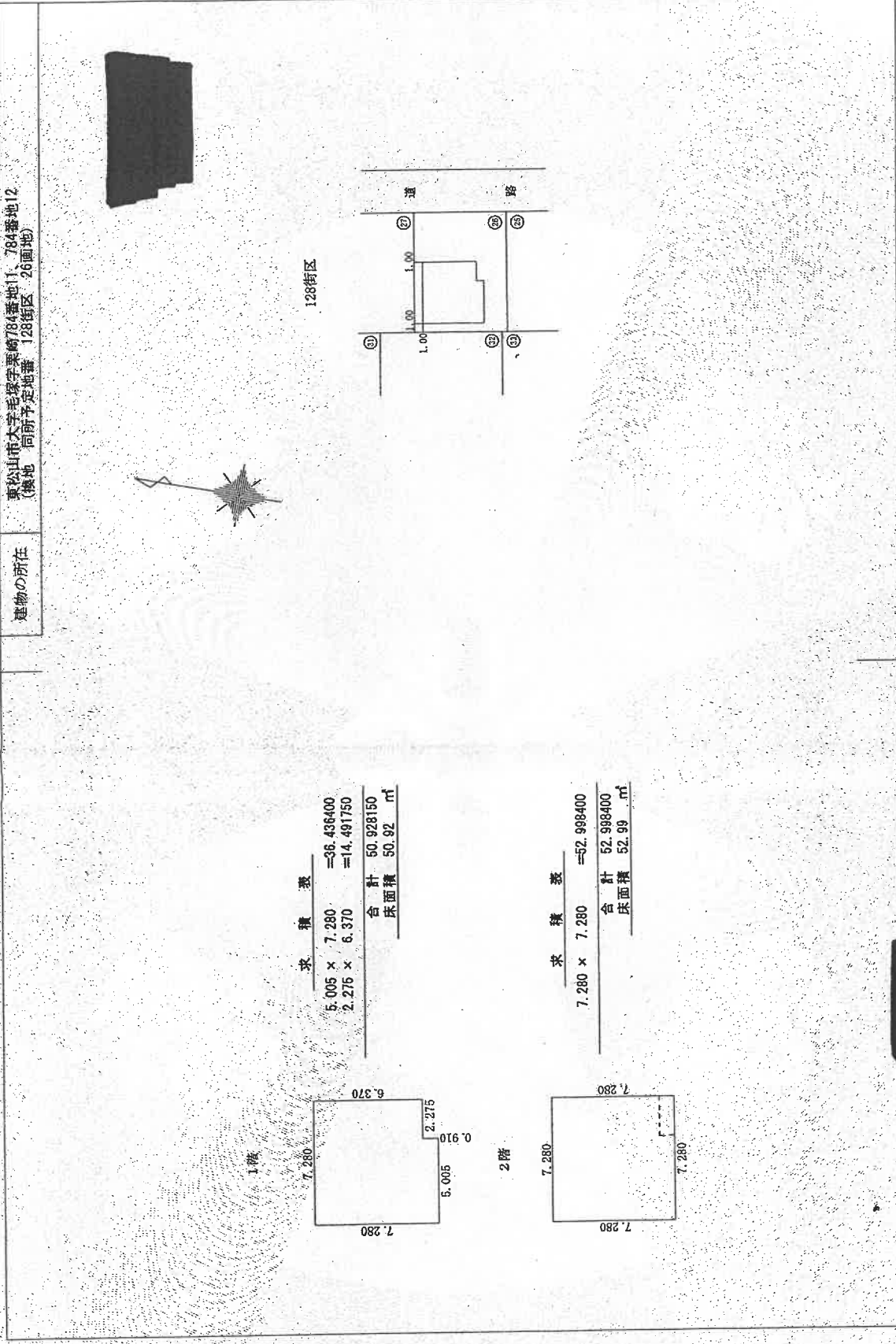
(10枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

各階平面図

家屋番号 784-11-2
建築物各階平面図

建築物の所在
厚松山市大字毛塚字栗崎784番地1、784番地12
(換地 同前予定地番 128街区 26画地)



求積表

5.005 × 7.280	=36.436400
2.275 × 6.370	=14.491750
合計	50.928150
床面積	50.92 m ²

求積表

7.280 × 7.280	=52.998400
合計	52.998400
床面積	52.99 m ²

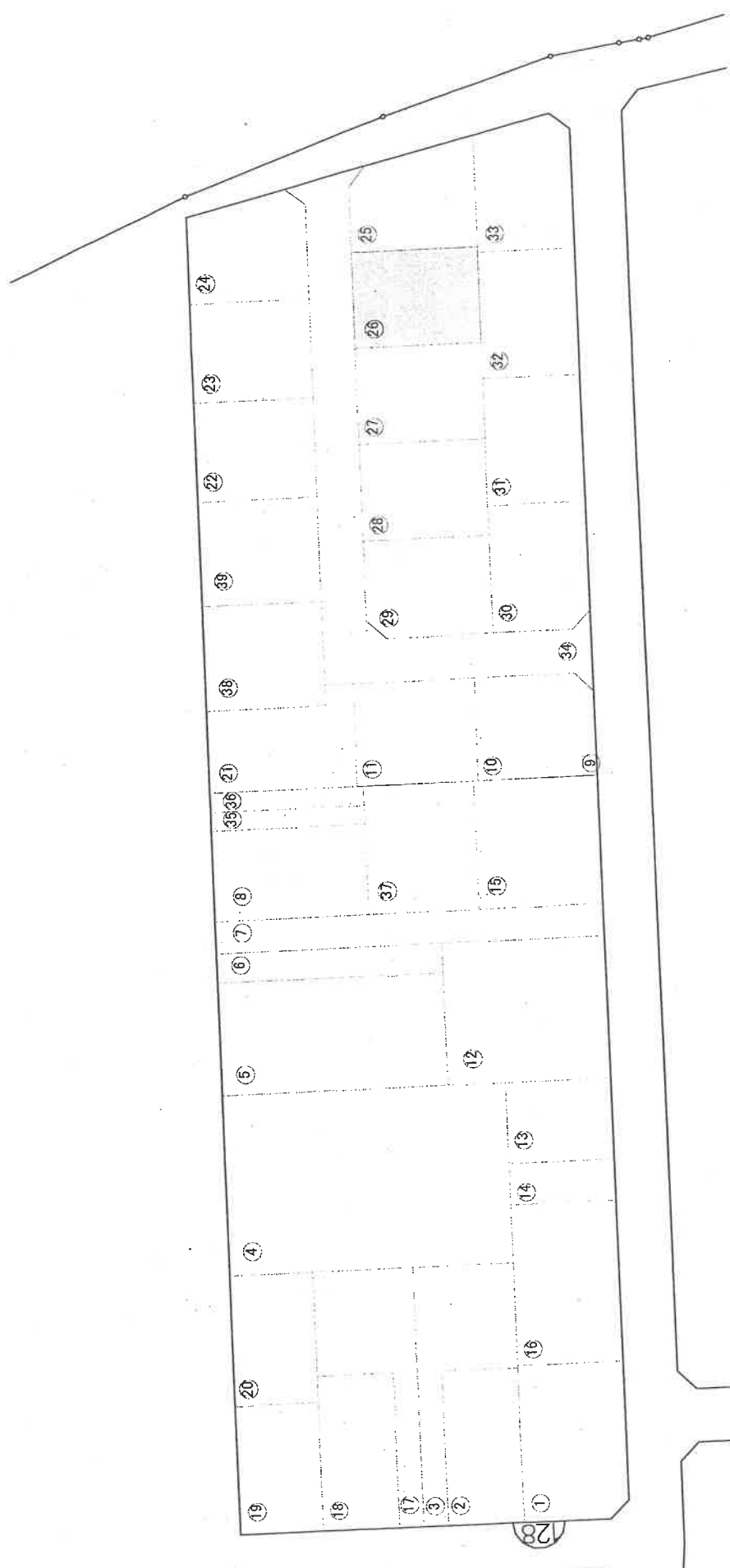
作成者

8月20日(作成)

縮尺 250

申請人

縮尺 500



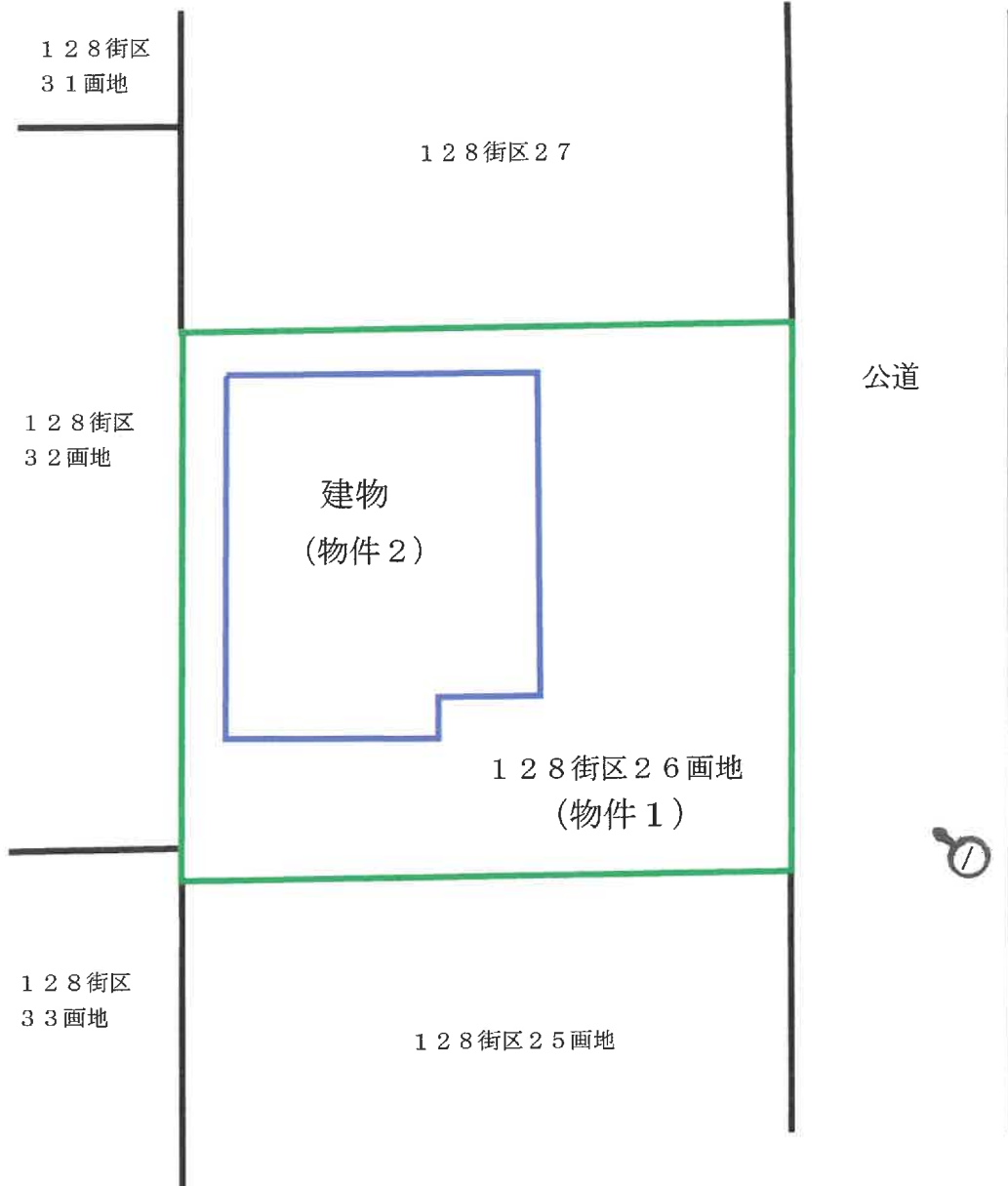
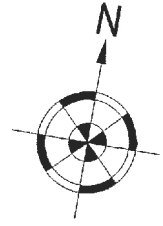
凡 例	
	街区番号
	画地番号
	仮換地指定位置



(//枚目)

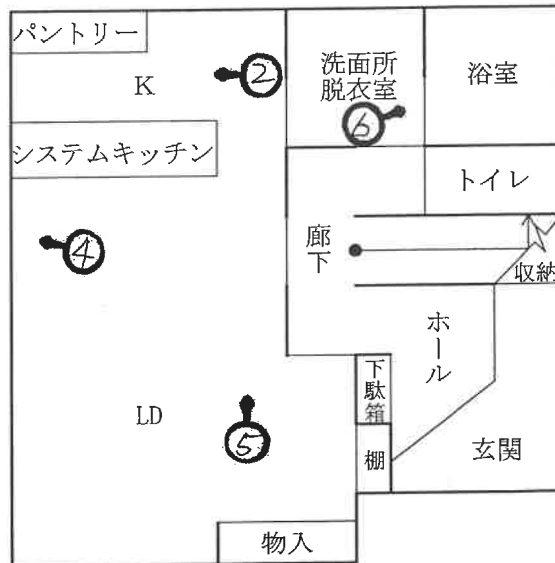
(本図は原本を70%に縮小)

土地建物位置関係図 (写真位置♂)

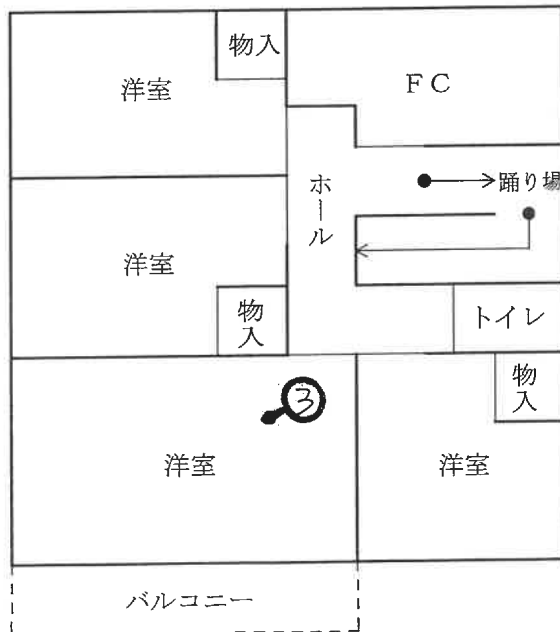


建物間取図 (写真位置♂)

1階



2階



(3枚目)



1



2



3

(1/4枚目)



4



5



6

(15枚目)

令和6年(ケ)第 54号
令和6年7月12日 現地調査
令和6年7月16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 | 東松山市大字毛塚字栗崎 |
| | 地 番 | 784番11 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 194平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字毛塚字栗崎 784番地11、784番地12 (換地 同所予定地番128街区26画地) |
| | 家屋 番号 | 784番11の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.92平方メートル
2階 52.99平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金10,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,480,000円
物件2 (建物)	金6,920,000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 同 上 同 上 同 上	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 同 上 同 上 同 上 同 上												
物件番号	特 記 事 項													
1	<p>東松山市高坂駅東口第一土地区画整理事業 が施行中で、物件1につき、下記①の仮換地が指定されて使用収益開始済である。</p> <p>① 本件土地の仮換地</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件番号</th> <th>所在地番</th> <th>従前地地積 m²</th> <th>仮 換 地</th> <th>仮換地証明記載 の仮換地地積 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>大字毛塚字栗崎784番地11</td> <td>194</td> <td>128街区26画地</td> <td>152</td> </tr> </tbody> </table> <p>② 換地清算金 事業主体である東松山市の計算では、101,875円が地権者に支払われる予定である。</p>				物件番号	所在地番	従前地地積 m ²	仮 換 地	仮換地証明記載 の仮換地地積 m ²	1	大字毛塚字栗崎784番地11	194	128街区26画地	152
物件番号	所在地番	従前地地積 m ²	仮 換 地	仮換地証明記載 の仮換地地積 m ²										
1	大字毛塚字栗崎784番地11	194	128街区26画地	152										

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「高坂」駅の南東方約1300m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建つ中に空地も見られる区画整理中の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 高坂小学校 …………… 北方約800m 南中学校 …………… 北西方約4200m	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 高坂駅東口第一地区地区計画C地区 災害ハザード（最大浸水深3.16m）
画地条件	地積 形状 地勢 その他	152㎡（仮換地地積） ほぼ長方形地 概ね平坦地 ない
接面道路の状況	東側が、幅員5mの舗装市道（8636号線、建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高に、接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況） 地上には、物件2の建物が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等である。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし（熱源はオール電化）	
特記事項	令和元年台風19号時、越辺川氾濫により、深さ2.5m程度浸水した。	

2 目的建物の概況及び利用状況（物件2）

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	平成26年8月12日築 20年程度 10年程度 10年程度
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：非金属サイディング等 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼 床：フローリング等 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	保守管理は普通程度であるが、下記の事実も指摘される。 ・ 内壁クロスに損傷が見られる箇所がある。 ・ 内壁や浴室のドアガラス等に損傷箇所がある。 ・ 室内ドアの開閉に支障箇所がある ・ 複数の室内犬が飼われており、排尿等の後片付けが行届かない場合がある。	
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。	
特記事項	本件所有者の陳述は以下のとおり。「私がこの物件を取得する前のことですが、令和元年台風（19号）のとき、1階はほぼ浸水したとのこと。なお、私は補修・リフォーム済みの状態で買いました」	

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（土地）

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	72,000	0.909	152	1.00	9,948,000

ア 標準画地価格

公示地 東松山-14

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

$$80,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.5/100 \times 100/103 \times 100/109.2 \doteq 72,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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 : 画地の方位 +3%

◇ 地域格差 : 駅接近 +3%
道路条件 +1%
住環境 +5%

$$(100\%+3\%) \times (100\%+1\%) \times (100\%+5\%) \doteq 109.2\%$$

イ 個別格差 : 浸水履歴による市場性 -10%

精算金受取りの可能性 +1%

$$(100\%-10\%) \times (100\%+1\%) = 90.9\%$$

ウ 地 積 : 前記第3目的物件特記事項欄に記載した仮換地数量

エ 建付減価 : ない

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、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
2	140,000	103.91	0.338	4,917,000

ウ 現価率

経過年数10年、経済的残存耐用年数10年、残価率0%とした定額法（現価率0.50）と観察減価法（建物の現状を考慮し-25%、浸水の履歴を考慮し-10%、この二者乗算した率： $(100\%-25\%) \times (100\%-10\%)=67.5\%$ より、-32.5%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.50 \times (1 - 0.325) \div 0.338$$

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	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	9,948,000	0.50	法定地上権	4,974,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を50%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	9,948,000	-4,974,000	/	1.00	0.70	3,480,000
2	4,917,000	+4,974,000	1.00	1.00	0.70	6,920,000
一括価格 (合計)						10,400,000

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。

第6 参考価格資料

公示地価格 東松山－14 (添付図面参照)

所在地番等 : 東松山市元宿2丁目29番4

価格 : 80,600円/㎡

位置 : 「高坂」駅から約410m

価格時点 : 令和6年1月1日

地積 : 156㎡

供給処理施設 : ガス、上水道、下水道がある

接面街路 : 南6m市道

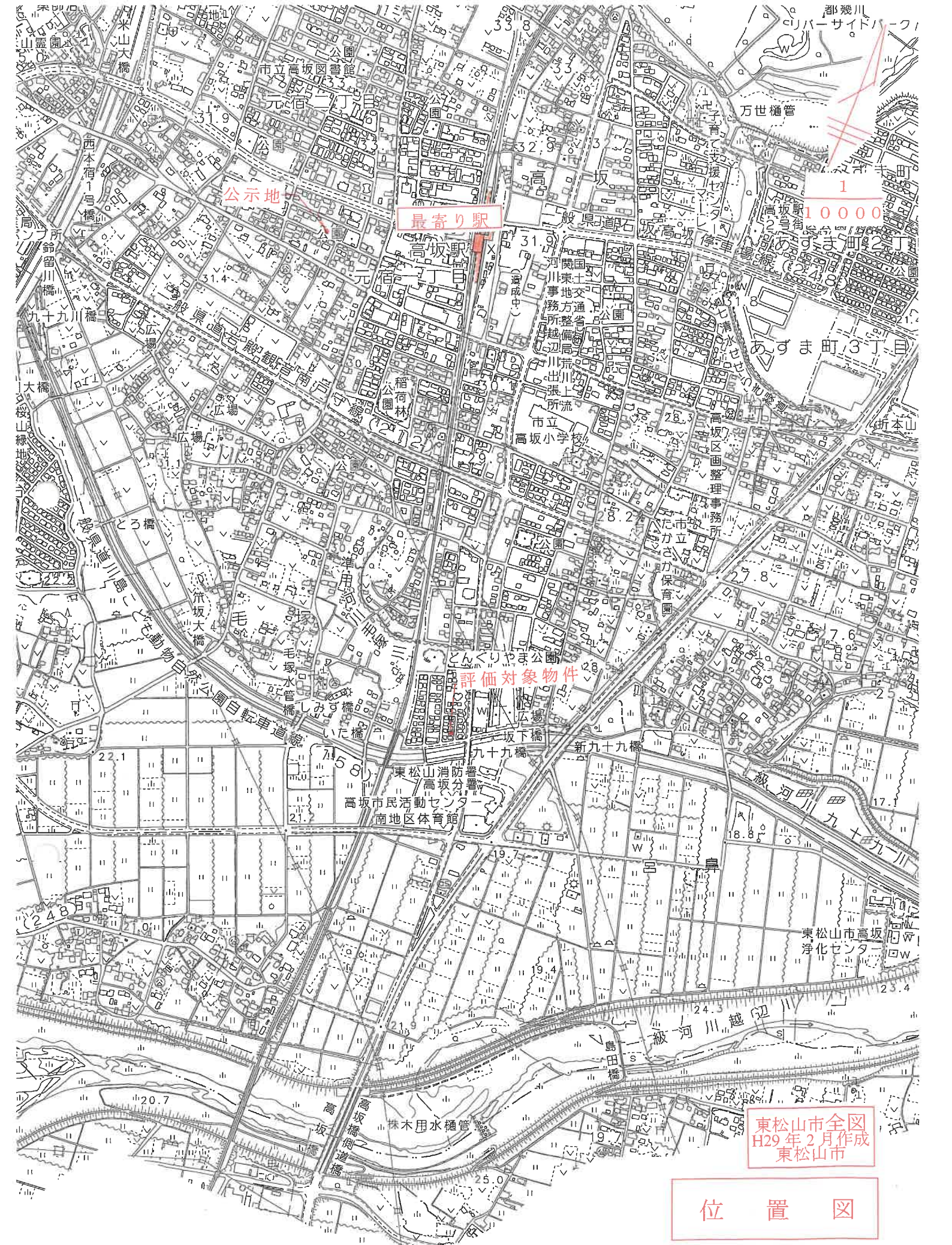
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率150%

地域の概要 : 中規模一般住宅、アパート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 仮換地図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況写真 (裁判所限り)

以 上



位置図

坂戸

仮換地図

縮尺 五百分之一

128街区



仮換地図写

凡	例
	街区番号
	画地番号
	仮換地指定位置

東松山市

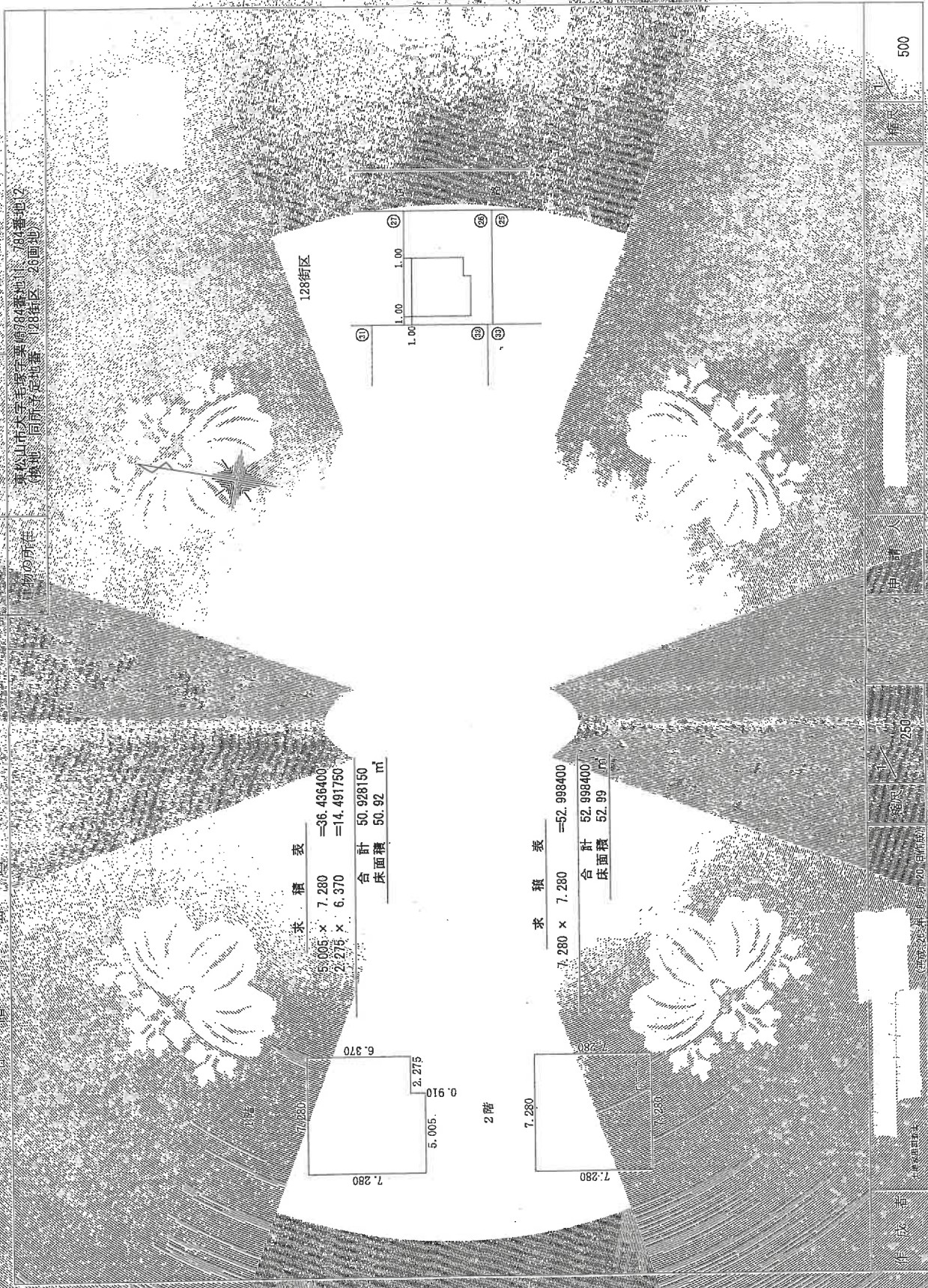
登記年月日 平成26年5月22日

これは図面に記録された内容が正しいと見做すこと。
さいたま地方支務局 蕨松山支庁管轄
令和6年5月22日 福岡法務局

建物図面
各階平面図

家屋番号 784-11-2

建物所在 東松山市大字手塚字葉崎784番地11、784番地12
(棟別、同所不定地番、128街区、26画地)



A3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

農地等の現況に係る照会に対する回答書

事件番号 令和6年(ケ)第54号

東松農委発第0711002号
令和6年7月17日

さいたま地方裁判所熊谷支部



裁判官 岡井 麻奈美 様

東松山市農業委員会会長

令和6年7月4日付けをもって照会のあった件につき、下記のとおり回答します。

1.土地の表示と現況地目	所在	地番	登記簿地目	面積	土地所有者の氏名・住所		現況地目
					氏名	住所	
	東松山市大字毛塚 字栗崎 (高坂東口第一区画整理)	784番11 (128街区26区画)	田	194 (151)		東松山市大字毛塚 784番地11	宅地
2,3.転用許可等の有無とその内容	有	許可等年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者		
		令和2年6月15日	農地法第5条	自己用住宅	氏名	住所(許可時)	
					(譲受人)	東松山市 大字毛塚 922番地7	
					(譲渡人)	和歌山県新宮 市橋本1丁目 1番16号	
4.原状回復命令が発せられる見込みの有無	無	該当に○	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない				
			許可を得る必要がない案件である				
			届出することが必要であるが届出していない				
5.使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可の有無	有	許可等年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者		
		年月日	農地法第 条		氏名	住所	
	無						
6.適格証明の要否	農地法3条			農地法5条			
	要否	発行蓋然性		要否	発行蓋然性		
	要	低い		要	高い		