

期間入札の公告

令和 7年 3月18日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川瀬 利美

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 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 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 7年 3月18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	19, 710, 000 15, 768, 000	一括	3, 942, 000	132, 005	27, 984
1	5, 360, 000				
2	14, 350, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東松山市あずま町二丁目 |
| | 地 番 | 7番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市あずま町二丁目 7番地3 |
| | 家屋 番号 | 7番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.07平方メートル
2階 52.24平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |



物件明細書

令和 7年 2月20日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川瀬 利美

-
- 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 東松山市あずま町二丁目
地 番 7番3
地 目 宅地
地 積 189.21平方メートル
- 2 所 在 東松山市あずま町二丁目 7番地3
家屋 番号 7番3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 65.07平方メートル
2階 52.24平方メートル
(現況)
構 造 鉄骨造陸屋根2階建



令和 6年(又)第 41号
令和 6年11月26日受理
令和 7年 1月29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 | 東松山市あずま町二丁目 |
| | 地 番 | 7番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市あずま町二丁目 7番地3 |
| | 家屋 番号 | 7番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.07平方メートル
2階 52.24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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造陸屋根2階建 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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住居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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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

■ 物件1関係

- 1 本土地と隣接地との境界は、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地南方向隣接地である112番の土地（前面道路）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。
- 3 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 4 本土地上に、電柱が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者</p>	<p>■ 物件1関係 本土地と隣接地との間に、境界の争いはない。</p> <p>■ 物件2関係</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本建物には、私が家族と共に居住している。 なお、表札に「いけのうえ商事」の表示があるが、建物の一部を利用していることはなく、郵便物等の配達を受けるためである。 2 本建物は、太陽光発電システムを備えたオール電化住宅である。 なお、太陽光発電システムは本建物建築と同時に施している。 3 本建物については、特に雨漏り等の不具合はない。 4 本建物内で、犬を飼っている。

(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、2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
6年12月20日(金) 15:05-15:15	物件所在地	外観調査
7年1月15日(水) 10:50-10:55	法務局(東松山)	登記事項要約書交付申請
7年1月25日(土) 14:50-15:30	物件所在地	立入調査、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 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



38441.848 (座標値種別：測量成果)
 (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。

地番区域見出し	あずま町1丁目
	あずま町2丁目

請求部分	所在 東松山市あずま町二丁目		地番 7番3	
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号 IX
作成年月日	平成23年11月28日		備付年月日(原図)	平成23年11月28日
分類	地区(法第1.4条第1項)国調法1 9-5指定		種類	土地区画整理所在図
補記事項				

これは地図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6年10月3日
 さいたま地方務局東松山支局

請求番号：17-1

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成28年11月28日

建築物各階平面図

7番3

家屋番号

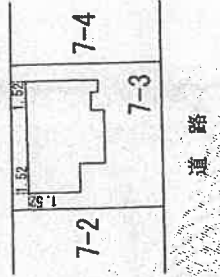
東松山市あすま町二丁目7番地3

建物の所在

各階平面図



道路



道路

(縮小)

縮尺 1/500



申請人

縮尺 1/

平成28年11月28日(作成)

作成者

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている図説を証明した書面である。
令和6年10月3日 さいたま市庁務局東松山支局

登記簿

(8枚目)

登記年月日 平成23年11月28日

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。
令和6年10月3日 さいたま地方広務局長松山支局

登記号

(9枚目)

各階平面図

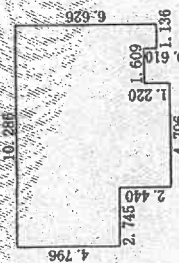
家屋番号 350-3

建物の所在
東松山市大字高坂宇城敷350番地3・350番地4
(機械同所予定地番30-2街区3画地)

建物平面図

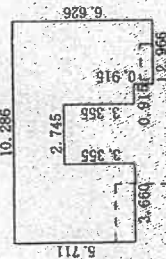
家屋番号 350-3
東松山市大字高坂宇城敷350番地3・350番地4
(機械同所予定地番30-2街区3画地)

1階



(単位m)

2階



(単位m)

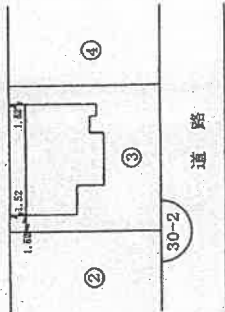
求積表

4.796 × 7.236	=34.703856
1.136 × 0.610	= 0.692960
2.745 × 6.016	=16.513920
2.745 × 4.796	=13.165020
合計	65.075756
床面積	65.07 m ²

求積表

2.966 × 0.915	= 2.713890
3.660 × 5.711	=20.902260
3.881 × 5.711	=22.164391
2.745 × 2.356	= 6.467220
合計	52.247761
床面積	52.24 m ²

道路



道路

作成者

平成23年8月18日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

A3判をA4判に縮小

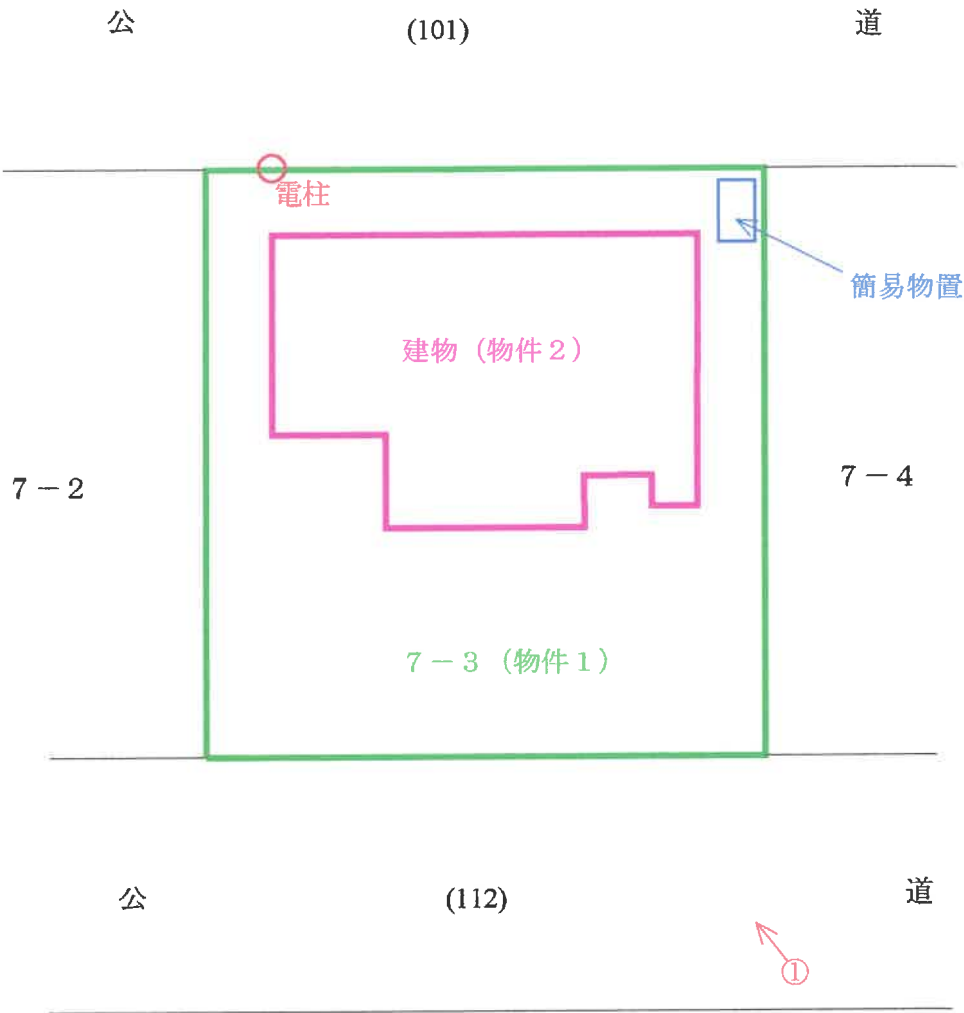
① 平成24年1月20日
現在は、東松山市あすま町二丁目7番地3に変更
家庭番号は、7番3に変更

A3判をA4判に縮小

(40 枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

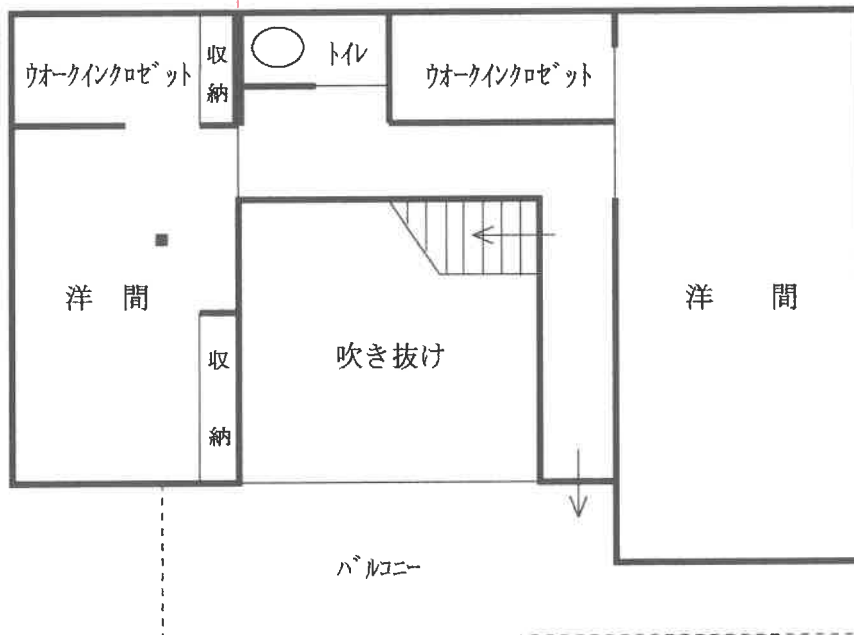
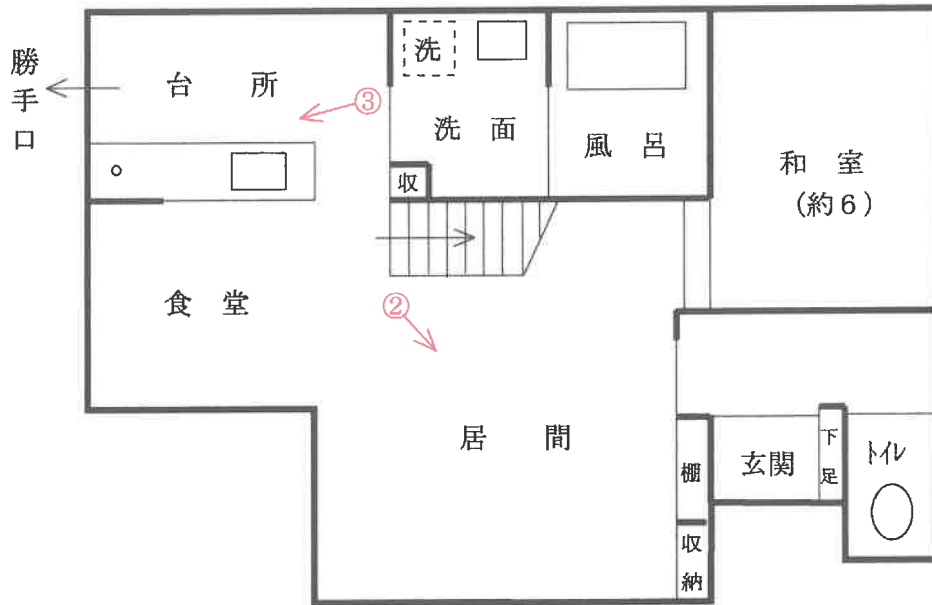


○→ = 写真撮影位置・方向

(// 枚目)

建物間取図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

令和6年(又)第 41号
令和7年1月25日 現地調査
令和7年1月27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 | 東松山市あずま町二丁目 |
| | 地 番 | 7番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市あずま町二丁目 7番地3 |
| | 家屋 番号 | 7番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.07平方メートル
2階 52.24平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金19,710,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金5,360,000円
物件2 (建物)	金14,350,000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	
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	鉄骨造
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「高坂」駅の北東方約1100m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	戸建住宅が整然と建ち並ぶ区画整理済の住宅地域で、主な便益施設は次のとおり。 高坂小学校 …………… 南西方約1200m 南中学校 …………… 北西方約3400m	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 150% 準防火地域 あずま町地区地区計画B地区に該当
画地条件	地積 形状 地勢 その他	189.21㎡ 正方形地 平坦地、想定最大浸水深1.72m 異常降雨時には冠水の虞がある（末尾特記事項参照）
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南側が、認定幅員6mの市道（第8564号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。 ・ 北側が、認定幅員14mの市道（第0082号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。 	
土地の利用状況等	（利用状況） 地上には、物件2の建物及び簡易物置（動産）1基等が存し、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：前面道路にあるが、本件土地は使用していない	

(前ページから続く)

特記事項	令和元年10月の東日本台風水害時において、国道407号東側の商業施設が深刻な浸水被害を受けた。本件は国道407号西側に位置するが、本件関係者の陳述では「2～3軒先まで水が来ました」とのこと。
------	---

2 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) 平成23年8月11日築 経済的全耐用年数 25年程度 経過年数 13年程度 経済的残存耐用年数 12年程度
仕様	構造: 鉄骨造 (本件建物の検査済証による) 屋根: 陸屋根 外壁: ALC版 (厚さ75mm) 等 内壁: クロス貼、スタッコ調タイル貼等 天井: クロス貼等 床: フローリング、畳等 設備: 電気・給排水設備 (オール電化)、太陽光発電設備 (末尾特記次項参照) 等で、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: 中位の上 施工: 入念
保守管理の状態	良好
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	太陽光発電設備の容量は2.9kwで、建物建築時に設置され、10年間の電力定額買取期間は満了している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	84,400	1.01	189.21	1.00	16,129,000

ア 標準画地価格

公示地 東松山-15

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $83,600\text{円}/\text{m}^2 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 84,400\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : ない

◇ 地域格差 : ない

イ 個別格差 : 二方路地 +1%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価 : ない

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価（太陽光発電設備を含む）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	320,000	117.31	0.360	13,514,000

ウ 現価率

経過年数13年、経済的残存耐用年数12年、残価率0%とした定額法（現価率0.480）と観察減価法（建物の現況、中古建物物件の市場性等を考慮し、-25%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.480 \times (1 - 0.25) = 0.360$$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		0.50	イ 法定地上権	
1	16,129,000	0.50	法定地上権	8,065,000

(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	16,129,000	-8,065,000	/	0.95	0.70	5,360,000
2	13,514,000	+8,065,000	1.0	0.95	0.70	14,350,000
一括価格 (合計)						19,710,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 水害の虞れがあること等を考慮。-5%

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。

本業以下余白

第6 参考価格資料

公示地価格 東松山-15 (添付図面参照)

所在地番等 : 東松山市あずま町1丁目11番13

価格 : 83,600円/㎡

位置 : 「高坂」駅から約1.1km

価格時点 : 令和6年1月1日

地積 : 196㎡

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

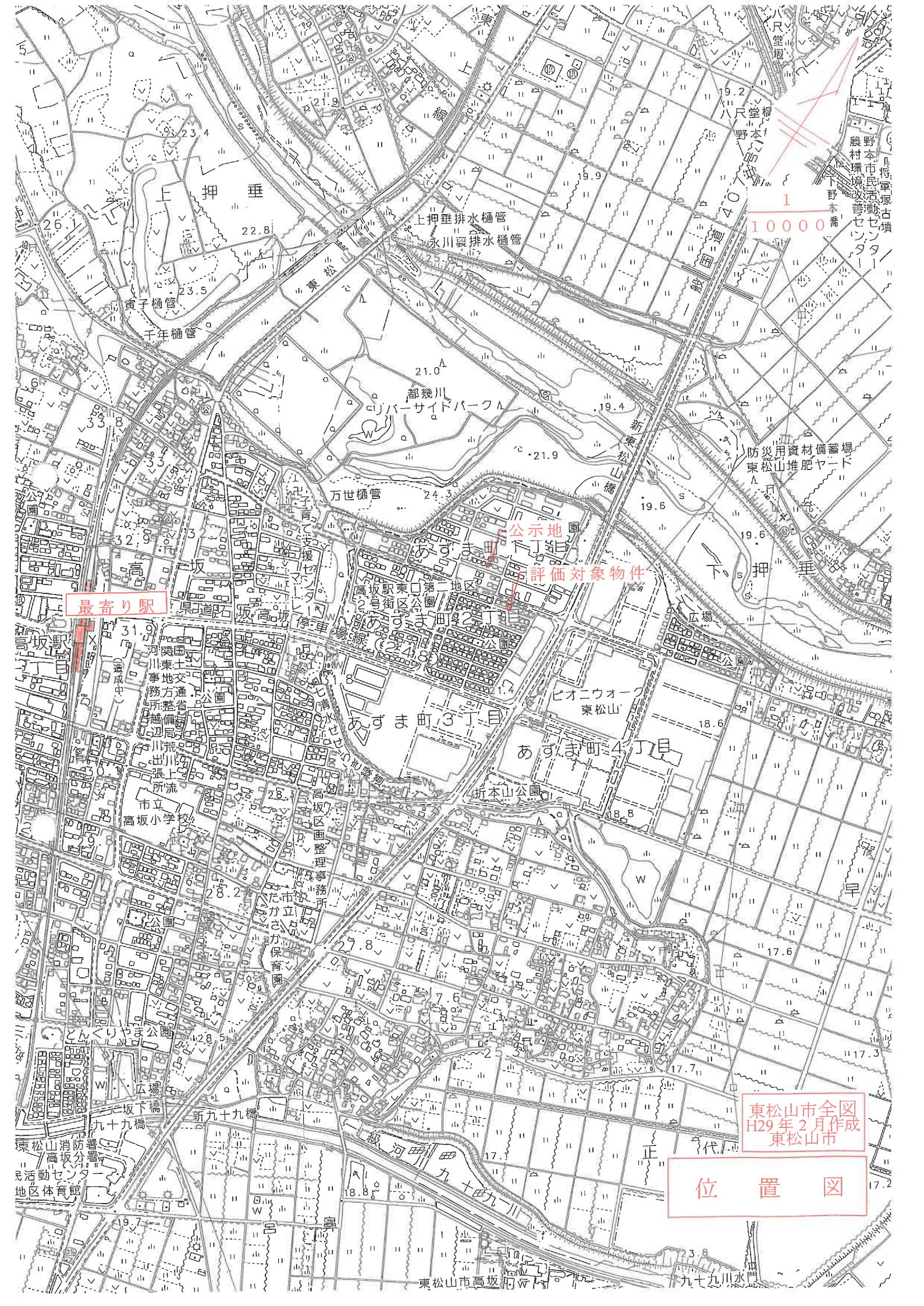
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率80%

地域の概要 : 中規模の新興住宅が多い区画整理済の住宅地域

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

以 上



1
10000

最寄り駅

公示地
評価対象物件

東松山市全図
H29年2月作成
東松山市

位置図

上押垂

上押垂排水樋管
永川裏排水樋管

南子樋管
千年樋管

都幾川
バーサイドパーク

万世樋管

新東松山橋

防災用資材備蓄場
東松山堆肥ヤード

高坂駅

あすま町1丁目

あすま町2丁目

あすま町3丁目

あすま町4丁目

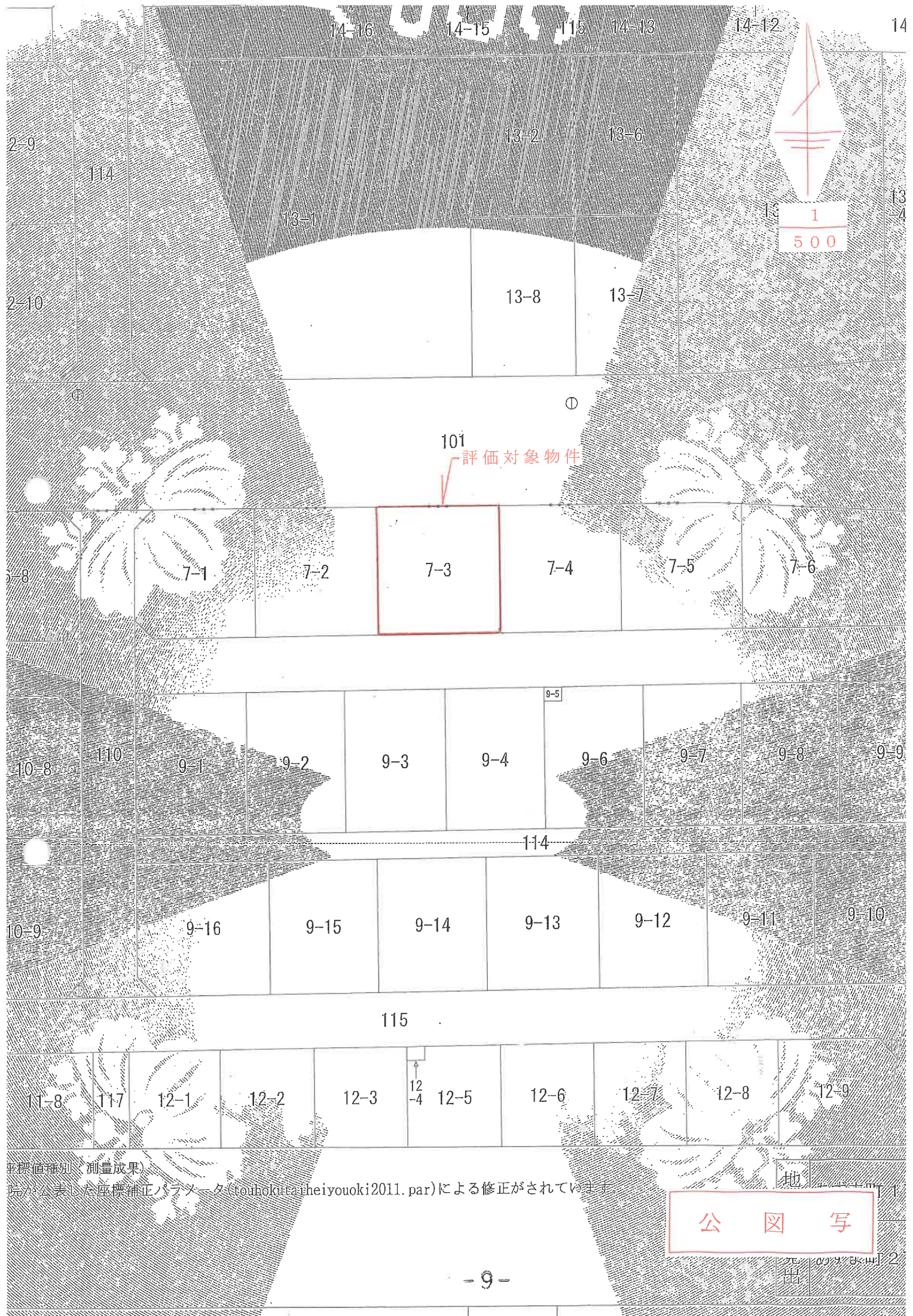
ピオニウォーク
東松山

折本山公園

東松山消防署
高坂地区活動センター
地区体育館

東松山市高坂

新九十九橋



101 評価対象物件

1
500

公 図 写

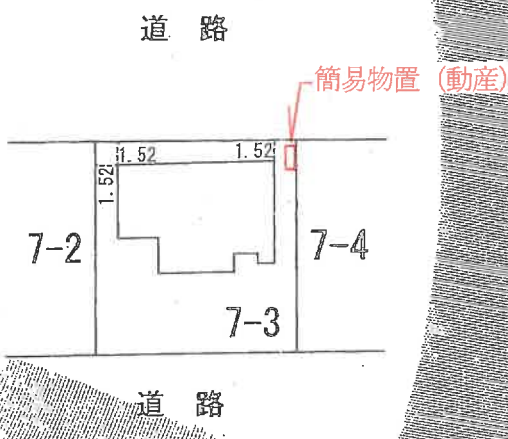
平標値種別(測量成果)
 院が公表した座標補正パラメータ(Gouhokuta-heiyouoki2011.par)による修正がされています。

建築物図面図

各階平面図

家屋番号 7番3

建物の所在 東松山市あすま町三丁目7番地3



100%

(長源納)

申請人

縮尺 1/500

建築物図面写

(配置図を兼ねる)

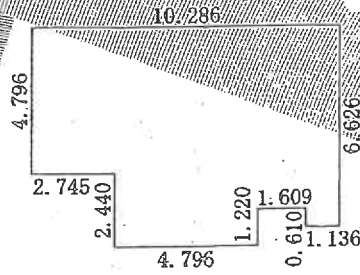
各階平面図

これは図面に記録されている内容を証明した古図である。
 令和6年10月3日
 さくら市地方法務局平松町支局

COPY

登記官

1階



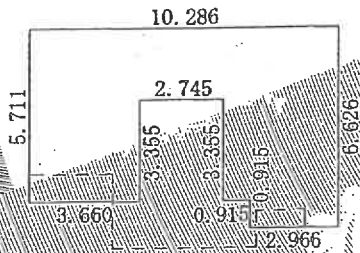
求積表

4.796 × 7.236	= 34.703856
1.136 × 0.610	= 0.692960
2.745 × 6.016	= 16.513920
2.745 × 4.796	= 13.165020

合計 65.075756
 床面積 65.07 m²

(単位m)

2階



求積表

2.966 × 0.915	= 2.713890
3.660 × 5.711	= 20.902260
3.881 × 5.711	= 22.164391
2.745 × 2.356	= 6.467220

合計 52.247761
 床面積 52.24 m²

(単位m)

作成者

土地目録士

(平成23年 8月 18日作成)

縮尺

1/250

各階平面図写