

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 9日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊 地 伸 行

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 9月24日から<br>令和 7年10月 1日まで                                                                                                  |
| 開札期日                      | 日 時 令和 7年10月 8日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                | 日 時 令和 7年10月29日 午後 1時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間              | 令和 7年10月14日 午前 9時10分から<br>令和 7年10月20日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法          | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9月 9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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 8,170,000<br>6,536,000 | 一括       | 1,634,000  | 82,580   | 16,268   |
| 1    | 2,200,000              |          |            |          |          |
| 2    | 5,970,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 東松山市若松町二丁目  
 地 番 923 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 118.94 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地、一部公衆用道路
  
- 2 所 在 東松山市若松町二丁目 923 番地 1  
 家屋 番号 923 番 1  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 42.75 平方メートル  
           2 階 42.75 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

---

---

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】

隣地(地番924番6, 7)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   | 東松山市若松町二丁目                                 |
|   | 地 番   | 9 2 3 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 1 8. 9 4 平方メートル                          |
|   | (現況)  |                                            |
|   | 地 目   | 宅地、一部公衆用道路                                 |
| 2 | 所 在   | 東松山市若松町二丁目 9 2 3 番地 1                      |
|   | 家屋 番号 | 9 2 3 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 2. 7 5 平方メートル<br>2 階 4 2. 7 5 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 23号  
令和 7年 4月25日受理  
令和 7年 5月13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   | 東松山市若松町二丁目                             |
|   | 地 番   | 9 2 3 番 1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 1 1 8. 9 4平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 東松山市若松町二丁目 9 2 3 番地 1                  |
|   | 家屋 番号 | 9 2 3 番 1                              |
|   | 種 類   | 居宅                                     |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 4 2. 7 5平方メートル<br>2階 4 2. 7 5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 checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 1) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(破産管財人)<br>上記の者が本建物に破産者を居住させて管理し、占有している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |
| 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

本土地と隣接地との境界について

- 1 本土地の範囲は、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、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、イの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、本土地の一部が公道と一体となり利用されており、明確な区分がなされていないため判然としないが、概ねアスファルトの切れ目辺りが境界線と思われる。
- 3 関係図記載のイ、ウの各点を結んだ線は、一部に生垣が存在するものの、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- 4 関係図記載のウ、エ、アの各点を結んだ線は、フェンス塀及びブロック塀により区分されており明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                           |
| ■ 破産管財人           | ■ 物件1、2関係<br>私は、所有者の破産管財人であり、本物件を管理している。                                        |
| ■ 所有者             | ■ 物件2関係<br>1 本建物には、私が居住している。<br>2 本建物については、特に雨漏り等の不具合はない。<br>3 本建物は、オール電化住宅である。 |
|                   |                                                                                 |

(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               |
| 7年4月28日 (月)<br>15 : 35 - 15 : 45 | 物件所在地       | 外観調査                      |
| 7年5月7日 (水)<br>13 : 30 - 13 : 35  | 執行官室 (電話)   | 破産管財人から事情聴取               |
| 7年5月12日 (月)<br>12 : 50 - 13 : 10 | 物件所在地       | 立入調査、所有者から事情聴取<br>〔評価人同行〕 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :               |             |                           |
| 年 月 日 ( )<br>: - :               |             |                           |
| 年 月 日 ( )<br>: - :               |             |                           |
| 年 月 日 ( )<br>: - :               |             |                           |

(特記事項)

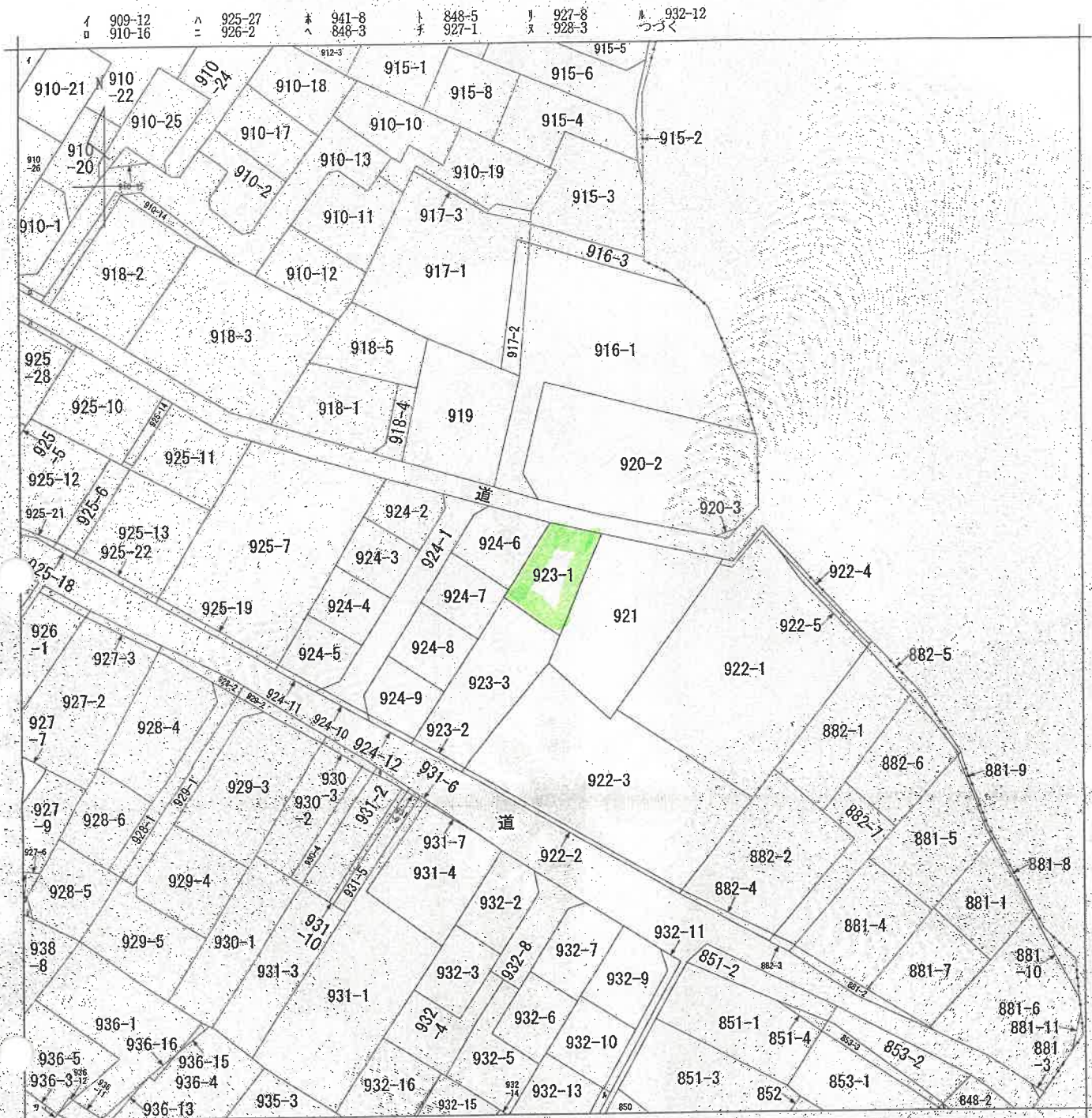
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

地番区域見出  
若松町2丁目

|           |                |         |                   |                 |          |       |  |         |           |
|-----------|----------------|---------|-------------------|-----------------|----------|-------|--|---------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 東松山市若松町二丁目 |         |                   |                 | 地 番      | 923番1 |  |         |           |
| 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 事 記 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3月3日  
さいたま地方務局東松山支局  
登記官

地図整理番号：M12681  
(1/2)

(7枚目)

932-19  
936-6  
936-8  
941-7  
931-8

A3判をA4判に縮小

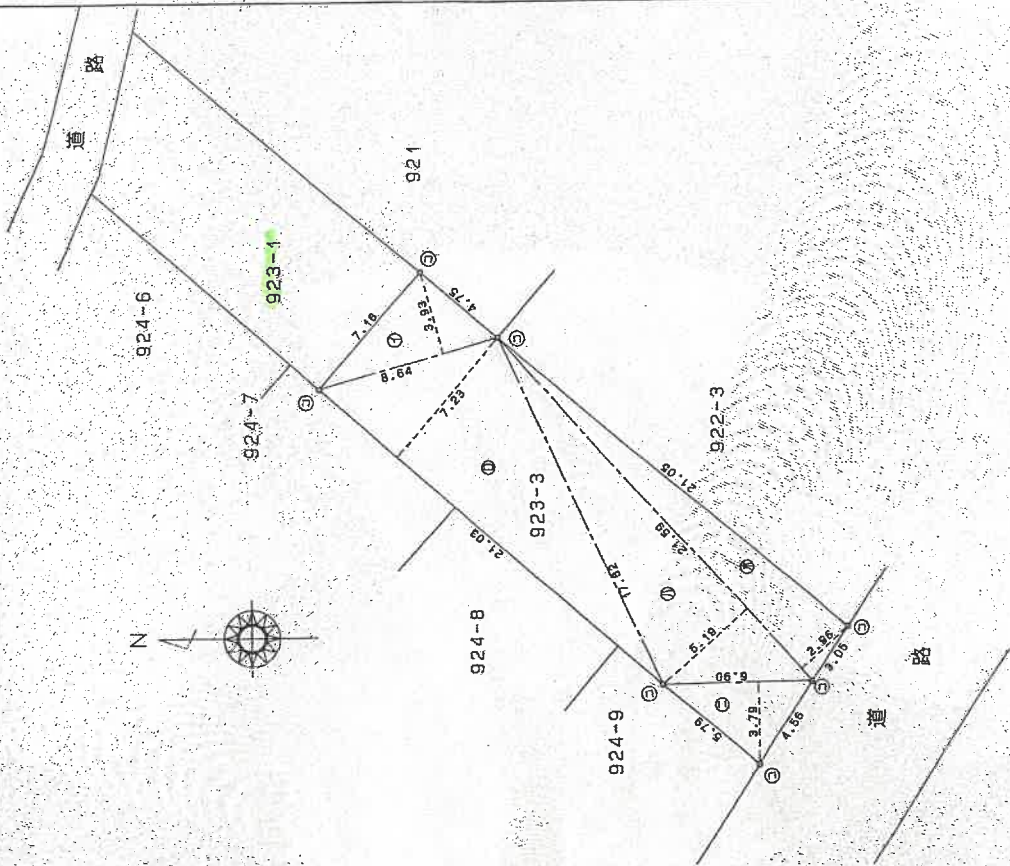
登記年月日：平成13年5月28日

1195105

地積測量図

地番 923-3 / - /

土地の所在 東松山市若松町2丁目



求積表

| 923-3    |       |                         |
|----------|-------|-------------------------|
| 地番<br>符号 | 長さ    | 積面積                     |
| 1        | 8.64  | 33.9552                 |
| 2        | 21.03 | 152.0459                |
| 3        | 21.59 | 112.0521                |
| 4        | 6.90  | 26.1510                 |
| 5        | 21.59 | 63.9064                 |
| 合計       |       | 388.1116                |
| 合計地積     |       | 194.0580 m <sup>2</sup> |

| 923-4    |                       |
|----------|-----------------------|
| 地番<br>公積 | 積面積                   |
| 313      | 184.055800            |
|          | 118.944200            |
|          | 118.94 m <sup>2</sup> |

| 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       | ②  | 金      | ③  | 金      |
| ④  | コンクリート杭 | ⑤  | 金      | ⑥  | 金      |
| ⑦  | アラミダック杭 | ⑧  | 金      | ⑨  | 金      |
|    |         | ⑩  | 金      | ⑪  | 金      |
|    |         | ⑫  | 金      | ⑬  | 金      |
|    |         | ⑭  | 金      | ⑮  | 金      |
|    |         | ⑯  | 金      | ⑰  | 金      |
|    |         | ⑱  | 金      | ⑲  | 金      |
|    |         | ⑳  | 金      | ㉑  | 金      |
|    |         | ㉒  | 金      | ㉓  | 金      |
|    |         | ㉔  | 金      | ㉕  | 金      |
|    |         | ㉖  | 金      | ㉗  | 金      |
|    |         | ㉘  | 金      | ㉙  | 金      |
|    |         | ㉚  | 金      | ㉛  | 金      |
|    |         | ㉜  | 金      | ㉝  | 金      |
|    |         | ㉞  | 金      | ㉟  | 金      |
|    |         | ㊱  | 金      | ㊲  | 金      |
|    |         | ㊳  | 金      | ㊴  | 金      |
|    |         | ㊵  | 金      | ㊶  | 金      |
|    |         | ㊷  | 金      | ㊸  | 金      |
|    |         | ㊹  | 金      | ㊺  | 金      |
|    |         | ㊻  | 金      | ㊼  | 金      |
|    |         | ㊽  | 金      | ㊾  | 金      |
|    |         | ㊿  | 金      |    |        |

作成者 土地家屋調査士 (平成13年 9月16日作成)

(埼玉土地家屋調査士会印)

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。  
令和7年3月3日 さいたま地方広務局東松山支局

登記官

(9 枚目)

登記年月日：平成24年7月20日

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。  
令和7年3月3日 さいたま市地方支務局東松山支局

登記号

(10 枚目)

建物図面  
各階平面図

家屋番号 923-1

建築物の所在 東松山市若松町二丁目923番地1

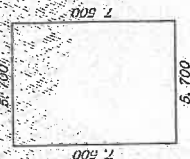
各階平面図

1 階 求 積 表

$$5.700 \times 7.500 = 42.7500000$$

$$\text{床面積 } 42.75 \text{ } m^2$$

1 階

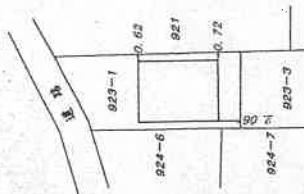
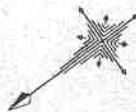
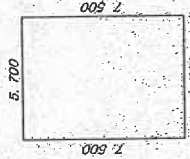


2 階 求 積 表

$$5.700 \times 7.500 = 42.7500000$$

$$\text{床面積 } 42.75 \text{ } m^2$$

2 階



A3判をA4判に縮小

作成者

土屋調査士  
家屋調査士  
24年7月12日作成

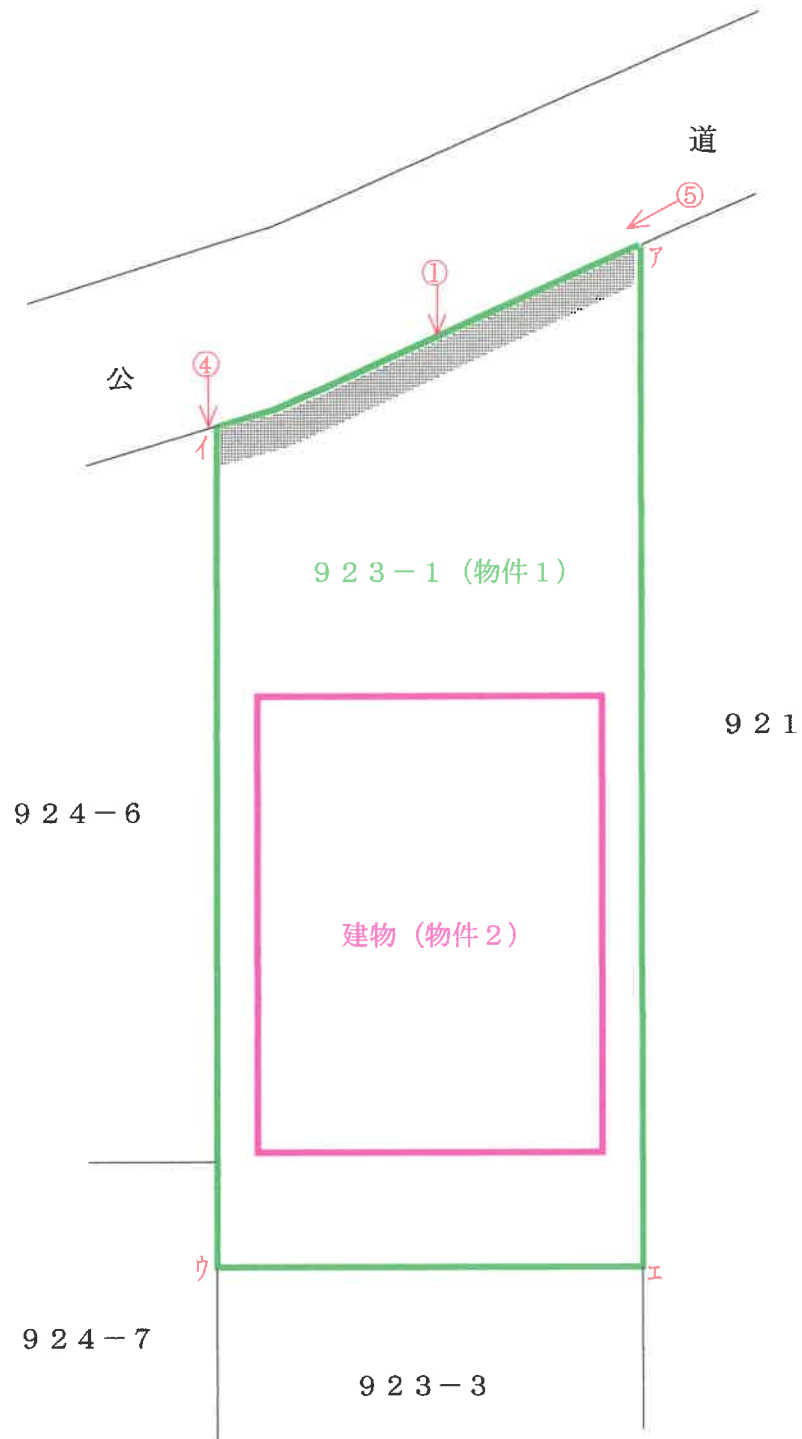
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



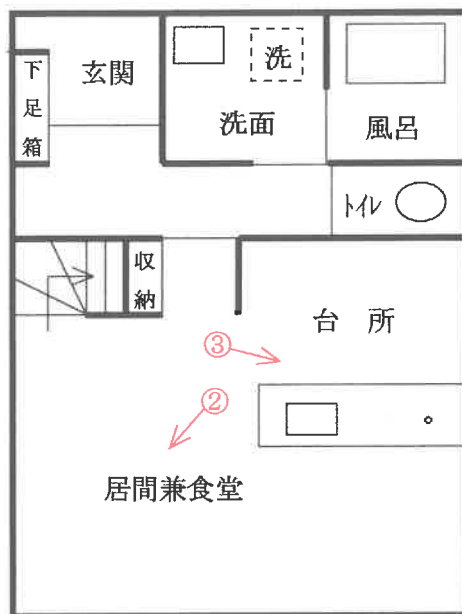
 = 公衆用道路部分

 = 写真撮影位置・方向

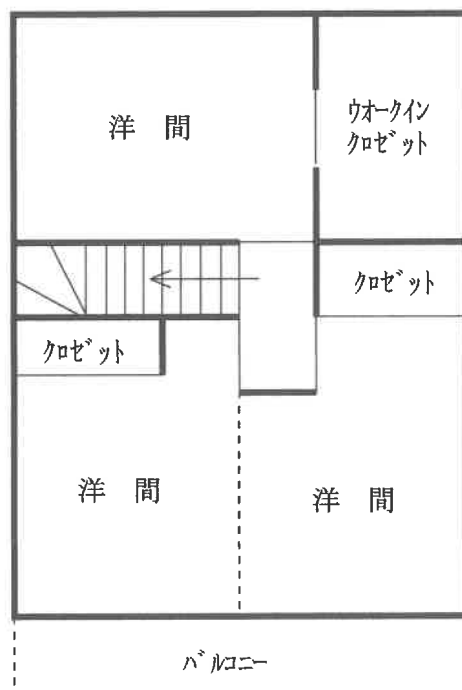
# 建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1 階)



(2 階)



○→ = 写真撮影位置・方向

( 12 枚目)



①



②



③



④



⑤

令和7年（ケ）第 23号  
令和7年5月12日 現地調査  
令和7年5月13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   | 東松山市若松町二丁目                                 |
|   | 地 番   | 9 2 3 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 1 8 . 9 4 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 東松山市若松町二丁目 9 2 3 番地 1                      |
|   | 家屋 番号 | 9 2 3 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 4 2 . 7 5 平方メートル<br>2階 4 2 . 7 5 平方メートル |

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金8,170,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1（土地）     | 金2,200,000円 |
| 物件2（建物）     | 金5,970,000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    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり<br>同 上<br>同 上<br>同 上        | 一部公衆用道路（セットバック地） |
| 2    | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 別紙物件目録記載のとおり<br>同 上<br>同 上<br>同 上<br>同 上 |                  |
| 物件番号 | 特 記 事 項                            |                                          |                  |
| —    | な い                                |                                          |                  |

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「東松山」駅の南東方約1600m（道路距離、以下同様）に位置している。                                                                                             |                                              |
| 付近の状況                                                    | 戸建住宅が建つ中に共同住宅や事業所等も見られる住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。<br>新宿小学校 …………… 北東方約1000m<br>東中学校 …………… 北方 約1100m                                       |                                              |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他                                                                            | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>—<br>—    |
| 画 地 条 件                                                  | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                           | 118.94㎡<br>長方形地<br>北東向き緩傾斜斜面を造成した平坦地<br>特になし |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                         | 北側が台帳幅員2.75mの舗装市道（第7477号線、建築基準法42条2項道路）に、概ね等高に、接面する。                                                                                 |                                              |
| 土地の利用状<br>況等                                             | （利用状況）<br>・ 地上には、物件2の建物が存し、件外建物はない。<br>・ 上記市道から約60～65cmの範囲（本件土地に占める面積比約4%）は、セットバック地として、未舗装状態で市道と一体利用されている。<br><br>（隣地の状況等）<br>住宅等である |                                              |
| 供給処理施設                                                   | 上 水 道：あり<br>下 水 道：あり<br>ガス配管：なし                                                                                                      |                                              |
| 遺 跡 等                                                    | 五領遺跡（県番号34－161）該当                                                                                                                    |                                              |
| 特 記 事 項                                                  | な い                                                                                                                                  |                                              |

## 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24年6月28日築<br>経済的全耐用年数 25年程度<br>経過年数 13年程度<br>経済的残存耐用年数 12年程度                                                      |
| 仕 様             | 構 造： 軽量鉄骨造<br>屋 根： スレート葺<br>外 壁： 非金属サイディング等<br>内 壁： クロス貼等<br>天 井： クロス貼等<br>床 ； フローリング等<br>設 備： 電気・給排水設備で、便所は水洗。<br>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<br>施 工： 普通                                                                                                             |
| 保守管理の状態         | 保守管理は普通程度                                                                                                                       |
| 建物の利用状況         | 本件現況調査報告書のとおり。                                                                                                                  |
| 特記事項            | 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（土地）

| 物件番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1    | 55,000               | 0.96          | 118.94          | 1.00      | 6,280,000               |

#### ア 標準画地価格

基準地 東松山（県）－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 68,400\text{円}/\text{㎡} & \times 100/100 & \times 100/104.5 & \times 100/119.1 & \div 55,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 日照等+4.5%（基準地と本件土地の道路方位を考慮）

◇ 地 域 格 差 : 駅接近等 +8%

街路条件 +5%

住環境 +5%

$$(100+8)\% \times (100+5)\% \times (100+5)\% \div 119.1\%$$

イ 個 別 格 差 : セットバック地を伴う -4%

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2    | 175,000             | 85.50              | 0.360    | 5,387,000            |

#### 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（建物の現状、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1    | 6,280,000         | 0.50          | 法定地上権 | 3,140,000              |

（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<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1        | 6,280,000           | -3,140,000                   |                 | 1.00           | 0.70            | 2,200,000                   |
| 2        | 5,387,000           | +3,140,000                   | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 5,970,000                   |
| 一括価格（合計） |                     |                              |                 |                |                 | 8,170,000                   |

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

基準地価格 東松山（県）－1 （添付図面参照）

所在地番等：東松山市若松町1丁目1060番1「若松町1－9－17」

価 格：68,400円/㎡

位 置：「東松山」駅から約1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：217㎡

供給処理施設：上水道、下水道がある

接 面 街 路：南西5.2m市道

用途指定等：第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：中規模一般住宅が多い既存の住宅地域

## 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・各階平面図写（配置図を兼ねる）
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上

最寄り駅

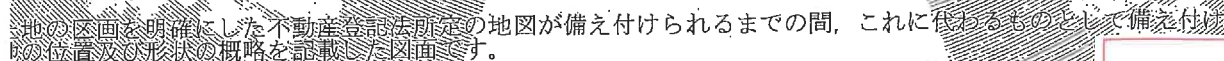
1  
10000

基準地

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



出

公 函 写

これは図面に記載された  
令和7年3月3日  
名付た土地の登記簿上の図面である

建物図面

図番 923-1

建物所在地 東京都中央区千代田区千代田 923番地1

各階平面図

1階

$5.700 \times 7.500 = 42.750000$

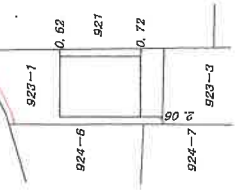
床面積 42.75

2階

$5.700 \times 7.500 = 42.750000$

床面積 42.75

セットバック地



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者 地籍調査士 家賃調査士

作成日 平成24年3月25日

(埼玉県地籍調査委員会)

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)

A3判を縮小した