

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 16 日 午後 1 時 00 分 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 6 月 30 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 7 月 4 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 5 月 27 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,050,000 1,640,000	一括	410,000	23,646	0
1	960,000				
2	1,090,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東松山市大字東平字中山 |
| | 地 番 | 1894番162 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字東平字中山 1894番地162 |
| | 家屋 番号 | 1894番162 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 28.98平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 7月18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 | 東松山市大字東平字中山 |
| | 地 番 | 1894 番 162 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.76 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字東平字中山 1894 番地 162 |
| | 家屋 番号 | 1894 番 162 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 67.07 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 16号
令和 6年 4月 4日受理
令和 6年 5月 21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 | 東松山市大字東平字中山 |
| | 地 番 | 1894番162 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字東平字中山 1894番地162 |
| | 家屋 番号 | 1894番162 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 28.98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	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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	「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	☒ 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 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
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住居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」記載のとおり			
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

そ の 他 の 事 項

■ 次のとおり

- 1 本件土地はコンクリートブロックフェンス、道路側溝で区画された土地である。
- 2 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおり簡易物置が存在する。同簡易物置は土地上に置かれたものであり、動産と認めた。
- 3 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおりカーポートの支柱（雪のため損壊し、支柱のみ残ったもの。）が存在する。
- 4 本件建物の1階の床は複数箇所ゆるくなっており、歩くと沈む。また、脱衣室の床が落ちている（写真3）。
- 5 軒天に損傷部分が存在する（写真5）。
- 6 基礎にひび割れが複数箇所存在する（写真6）。

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

(関係人の陳述等用)

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	本件建物は私が居宅として使用しています。 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

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件建物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 4 月 8 日 (月) 15 : 00 - 15 : 10	目的物件所在地	目的物件特定, 外観写真撮影, 債務者兼所有者から事情聴取
6 年 4 月 11 日 (木) 12 : 45 - 12 : 50	法務局 (東松山支局)	本件土地の隣接地の全部事項証明書取得
6 年 5 月 15 日 (水) 10 : 00 - 10 : 30	目的物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのもと立入調査, 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) ☐ 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。

地番区域見出し
大字東平

請求部	所 在	東松山市大字東平字中山				地 番	1894番162		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方務局東松山支局管轄)

令和6年2月13日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 17-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和50年11月13日

2129360

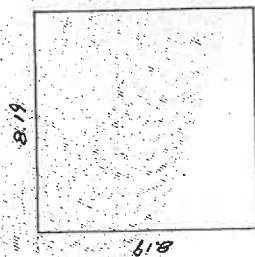
S50.11.13
建物
各階

面
図
平
面
図

家屋番号 1894~162

建物の所在 東京都中央区本町1894番地162

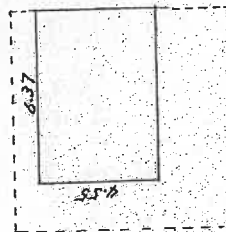
1階 平面図



一階床面積

$$8.19 \times 8.19 = 67.0761$$
$$67.07 m^2$$

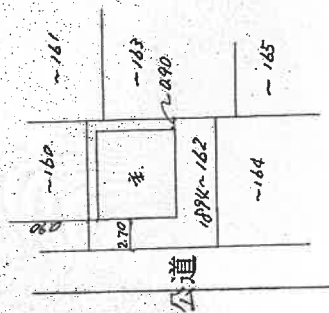
2階 平面図



二階床面積

$$6.37 \times 6.37 = 40.5769$$
$$40.58 m^2$$

建物立面



作製年月日
昭和50年10月21日

作製

縮尺 1/500

(埼玉土地屋家調査士会 用紙)

縮尺 1/200

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法律局東松山支局管理)

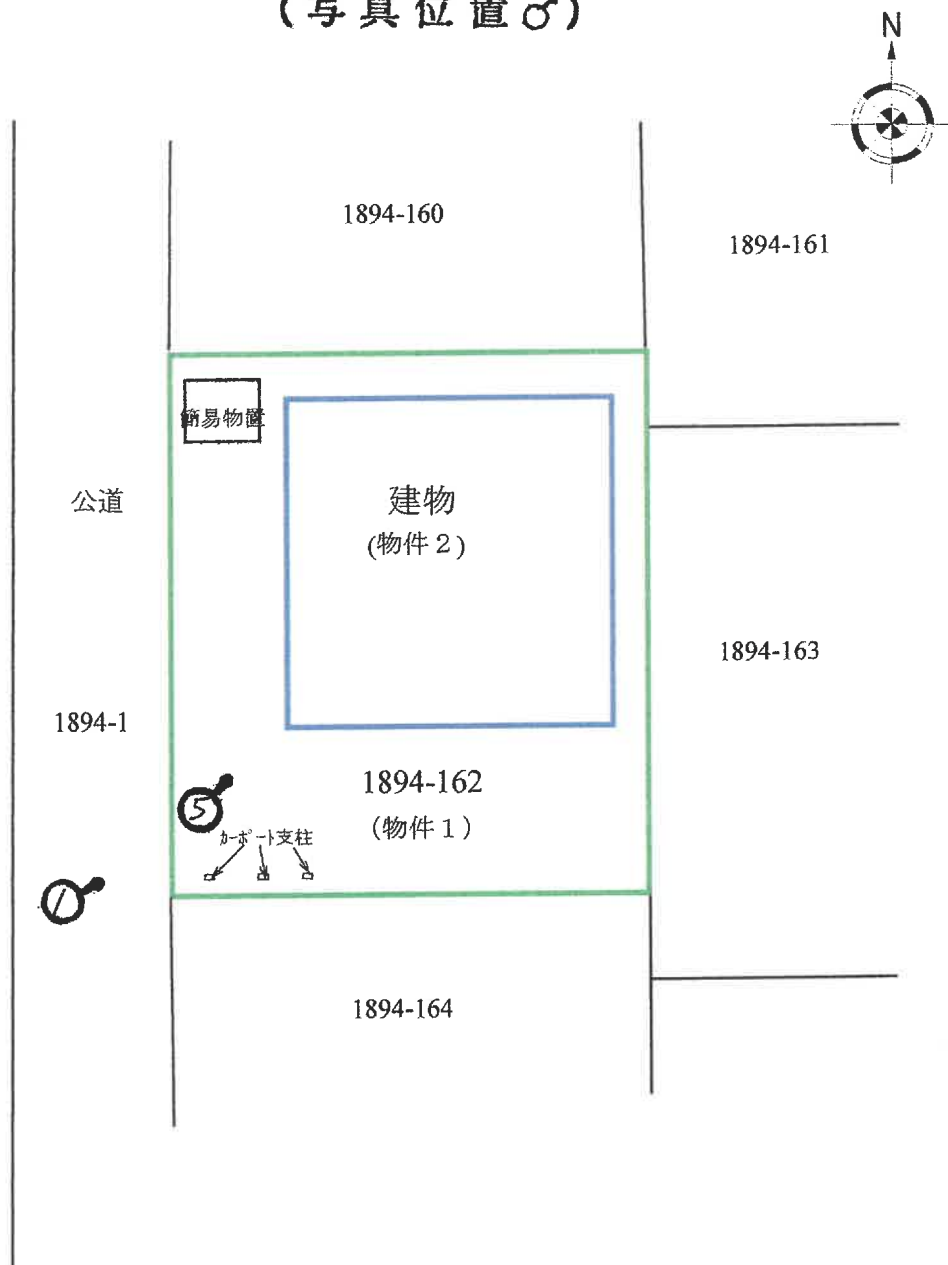
令和6年2月13日

東京法律局中野出張所

登記官

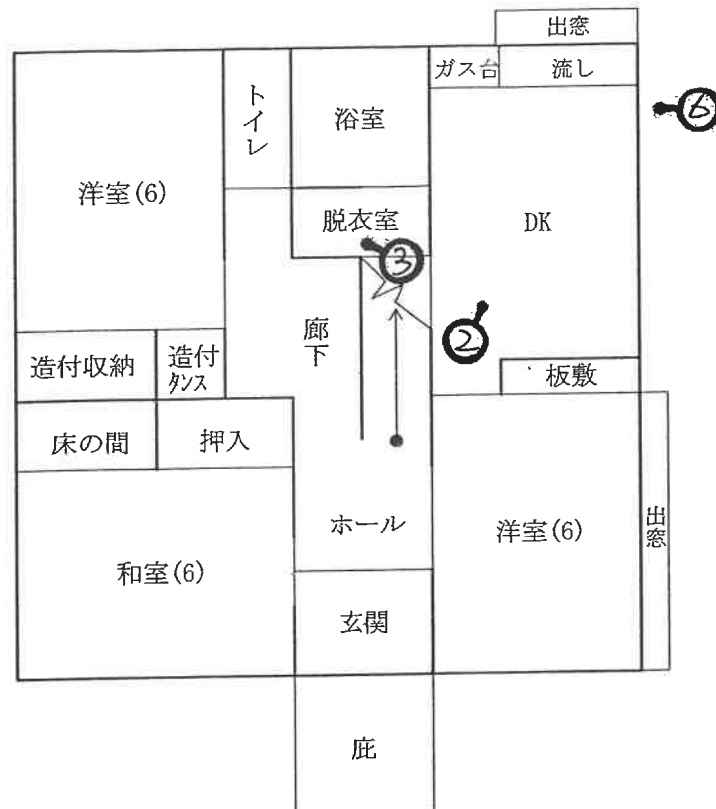
(8枚目)

土地建物位置関係図
(写真位置♂)

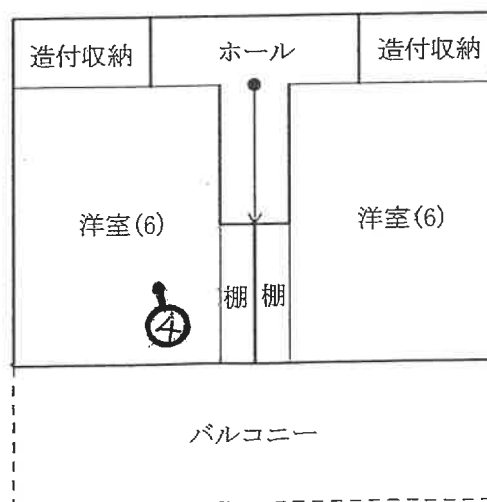


建物間取図 (写真位置♂)

1 階



2 階





1



2



3

((//枚目))



4



5



6

(1/2枚目)

令和6年（ケ）第 16号
令和6年5月15日外 現地調査
令和6年5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 | 東松山市大字東平字中山 |
| | 地 番 | 1894番162 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字東平字中山 1894番地162 |
| | 家屋 番号 | 1894番162 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 28.98平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金960,000円
物件2（建物）	金1,090,000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	
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「東松山」駅の北東方約4100m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	昭和30年代に開発された郊外の既存住宅団地で、主な便益施設は次のとおりである。 松山第二小学校 …………… 南西方約1300m 北中学校 …………… 南西方約1800m	
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、都市計画法34条11号区域、既存の集落 指定なし 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	151.76㎡ ほぼ正方形地 東向き傾斜地上の造成地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	西側が台帳幅員4.0mの舗装市道（第2528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の建物及び簡易物置（動産）1基が存し、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：なし ガス配管：あり（集中プロパン）	

(前ページから続く)

特 記 事 項	地上建物建替の可能性 A 現在までの経緯 ① 本件土地につき、開発許可の記録はないが、物件２の建物につき、昭和 ５０年１月２７日付・第２４３２号で、本件土地の範囲を敷地として、住 宅新築の建築確認がなされた。 ② 本件土地につき、①の後分合筆等はない。 B 建替えの可能性（当職照会に対する、東松山市住宅建築課の教示） 建物の築後２０年以上を経過していること等から、専用住宅としての建 替であるならば、都市計画法４３条の建築許可を行いうる可能性等がある。
---------	--

本葉以下余白

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） 昭和50年10月21日築 経過年数 48年程度 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦・垂鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 吹付タイル等 内 壁： クロス貼、化粧合板、左官壁等 天 井： 装飾天井、目透天井等 床 ： モザイク合板、畳等 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： 普通 施 工： 普通
保守管理の状態	保守管理は普通程度以下で、老朽化に加え、以下の事実等が指摘される。 ① 複数箇所で床の沈みが見られる。 ② クロスの劣化・剥離等が見られる。 ③ 基礎にヒビが見られる箇所がある。 ④ 脱衣室の床が著しく劣化している。 ⑤ 本件所有者の陳述では、「現在、浴室の給湯機器はありませんので、浴室は使えません」とのこと。
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 (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	25,100	1.00	151.76	0.60	2,286,000

ア 標準画地価格(規模150㎡程度の整形地)

公示地 東松山－6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,500\text{円}/\text{㎡} & \times 99.8/100 & \times 100/100 & \times 100/73.5 & \div & 25,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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(角地であるが増価はない)

◇ 地 域 格 差 : 駅接近等 +3%

道路事情 +5%

熟成度 -20%

画地規模 -15%

$$(100+3)\% \times (100+5)\% \times (100-20)\% \times (100-15)\% \div 73.5\%$$

イ 個 別 格 差 : ない

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : 建物の現状(建物は建て替えを考慮すべき時期にあり、その取壊し費用は土地価格の相当割合に上ること)等を考慮 -40%

本葉以下余白

② 物件 2（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
2	135,000	96.05	0.05	648,000

ウ 現価率

建物は、経済的耐用年数をほぼ満了しているので、現状等を考慮し、5%と査定した。

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
1	2,286,000	0.40	法定地上権	914,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用率等価格 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	2,286,000	-914,000		1.00	0.70	960,000
2	648,000	+914,000	1.0	1.00	0.70	1,090,000
一括価格 (合計)						2,050,000

- 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 東松山ー6 (添付図面参照)

所在地番等： 東松山市大字東平字末田757番1

価 格： 18,500円/㎡

位 置： 「東松山」駅から約3.5km

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 569㎡

供給処理施設： 上水道がある

接面街路： 南6m市道、西側道

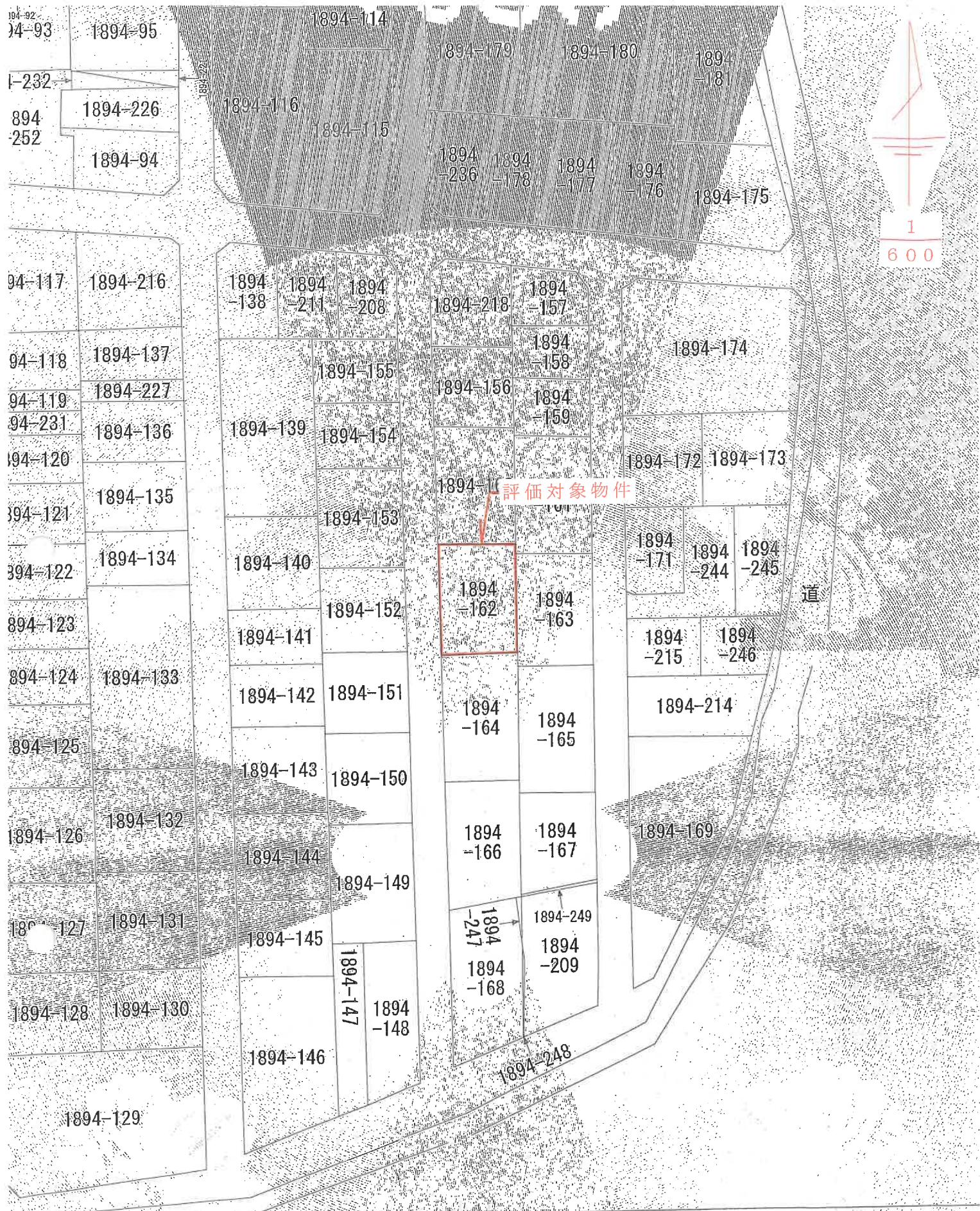
用途指定等： 市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要： 農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（裁判所限り）
- 3 公図写
- 4 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



登記年月日：昭和50年11月13日

2129360

家屋番号

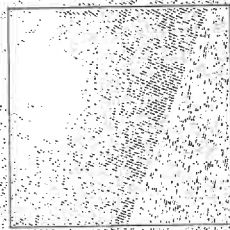
18942-162

建物の所在 東京都中央区千代田18942在地162

S50.11.13
建物
各階
平面図

1階 平面図

8.19

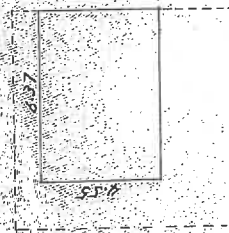


一階床面積

$$8.19 \times 8.53 = 69.7781$$

87.07m²

2階 平面図



二階床面積

$$4.55 \times 4.37 = 19.8735$$
$$19.8735 \times 2 = 39.747$$
$$39.747 \times 2 = 79.494$$

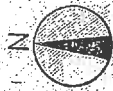
A3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)

作製年月日
昭和50年10月2日

作成



簡易物置(動産)

公道

建物図面

単位：m

(特玉土地區家調査士会用紙)

縮尺 1/500

縮尺 1/200

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

(さいたま地方裁判所東松山支局審判)

令和6年2月13日

東京法務局中野出張所

登記官

-11-