

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 16 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 22 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 8 月 12 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東松山市大字松山字加平土腐 |
| | 地 番 | 2 5 6 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字松山字加平土腐 2 5 6 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 5 6 0 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3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 | 東松山市大字松山字加平土腐 |
| | 地 番 | 2560番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 225.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字松山字加平土腐 2560番地7 |
| | 家屋 番号 | 2560番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和 7年(ケ)第 18号
令和 7年 4月 4日受理
令和 7年 4月 28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加平土腐 |
| | 地 番 | 2560番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 225.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字松山字加平土腐 2560番地7 |
| | 家屋 番号 | 2560番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 49.68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」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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 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」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 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

■ 物件 1 関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、電柱が存在する。
- 3 本土地南方向隣接地である 2 5 6 0 番 5 及び 2 5 6 3 番 4 の各土地（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。

■ 物件 2 関係

本建物については、クロス張り及び幅木に損傷箇所（猫による引っ掻き傷）が散見された。
なお、クロス張りについては、大方の部分が補修されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	■ 物件2関係 1 本建物には、私が家族と共に居住している。 2 本建物は、風呂のみガスを使用している。その他は全て電気である。 3 本建物内で、猫3匹を飼っている。

(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
7年4月7日 (月) 12:20-12:30	物件所在地	外観調査、立入調査日打合せ
7年4月11日 (金) 10:10-10:15	法務局 (東松山)	登記事項要約書交付申請
7年4月26日 (土) 12:50-13:20	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 () : - :		
(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。 ☐		

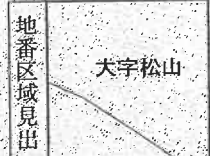
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-38588.346 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	東松山市大字松山字加平土腐					地 番	2560番7		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和47年3月				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。

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)

令和7年2月19日

東京法務局

地図整理番号：M84725

登記官

(1/1)

(枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成26年12月16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。

(さいたま地方広務局東松山支局管理)

令和7年2月12日

東京地務局

登記官

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 2560-6-7-8-9

土地の所在 東松山市大字松山字加平土廣

1/2

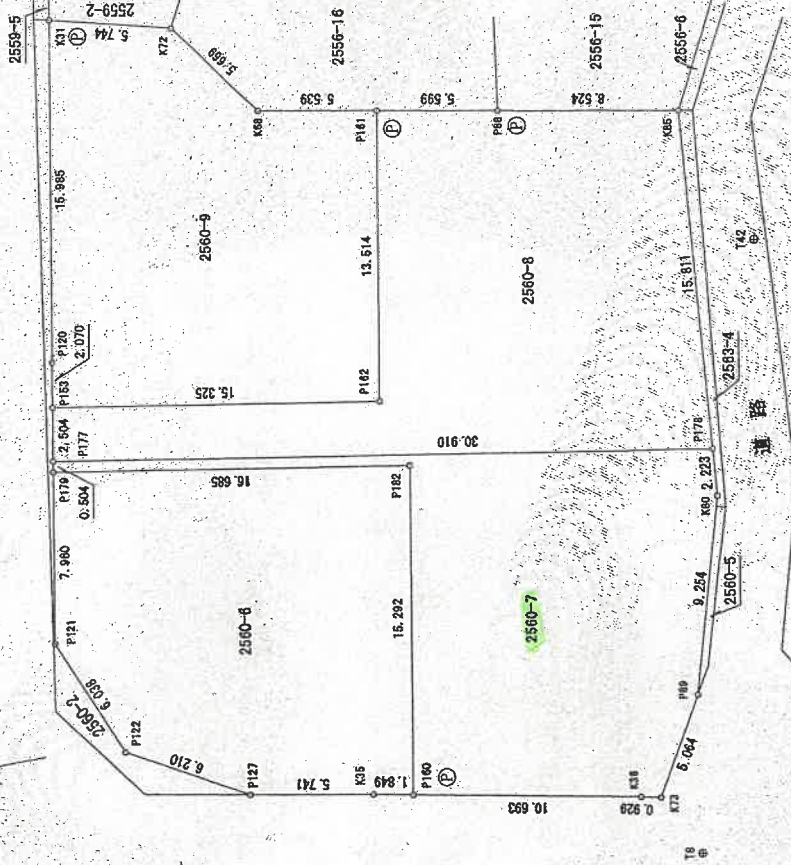
T7

N

03-2-171

道路

道路



012739-11

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石	①	金	①	金	①
②	コンクリート杭	②	金	②	金	②
③	プラスチック杭	③	金	③	金	③
④	金	④	金	④	金	④
⑤	金	⑤	金	⑤	金	⑤
⑥	金	⑥	金	⑥	金	⑥
⑦	金	⑦	金	⑦	金	⑦
⑧	金	⑧	金	⑧	金	⑧
⑨	金	⑨	金	⑨	金	⑨
⑩	金	⑩	金	⑩	金	⑩
⑪	金	⑪	金	⑪	金	⑪
⑫	金	⑫	金	⑫	金	⑫
⑬	金	⑬	金	⑬	金	⑬
⑭	金	⑭	金	⑭	金	⑭
⑮	金	⑮	金	⑮	金	⑮
⑯	金	⑯	金	⑯	金	⑯
⑰	金	⑰	金	⑰	金	⑰
⑱	金	⑱	金	⑱	金	⑱
⑲	金	⑲	金	⑲	金	⑲
⑳	金	㉑	金	㉒	金	㉓
㉔	金	㉕	金	㉖	金	㉗
㉘	金	㉙	金	㉚	金	㉛
㉜	金	㉝	金	㉞	金	㉟
㊱	金	㊲	金	㊳	金	㊴
㊵	金	㊶	金	㊷	金	㊸
㊹	金	㊺	金	㊻	金	㊼
㊽	金	㊾	金	㊿	金	

作成者 土地家屋調査士 成 26年 12月 9日作成

(埼玉土地家屋調査士会用品)

申請人

縮尺

1/250

※境界線の種別が記載なき境界点はコンクリート杭が通設されています。

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。

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)

令和7年2月12日

東京法務局

登記官

(9 枚目)

地積測量図

地番 2560-6-7-8-9

土地の所在 東松山市大字松山字加平土蔵

2/2

地番	2560-6	Xn	Yn	Ym+Yn-1	Xm+Ym+Yn-1
P102		5570.022	-38534.221	14.715	81962.973790
P182		5587.450	-38519.144	17.881	89551.571450
P178		5583.898	-38516.340	-5.091	-22260.103778
P121		5585.241	-38524.207	-13.439	-79043.190076
P122		5582.906	-38530.778	-8.584	-47823.665104
P127		5577.477	-38532.791	-4.065	-22783.993545
K35		5571.656	-38533.851	-1.430	-7667.725480
合計					-444.342803
合計面積					232.1714015
地積					232.17
㎡					

総合計面積 972.0401200 ㎡

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
03-3-171	5594.780	-38540.693	3級水準点(登録)
H23T30-11	5545.810	-38552.401	4級水準点(国)
T7	5590.329	-38507.395	砂眼点(登録)
T8	5557.182	-38539.552	砂眼点(登録)
T42	5549.750	-38511.819	砂眼点(登録)

この測量に使用した成果等は管理者のパラメータ変換による。

測量年月日	平成25年12月25日
所在地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	広義

地番	2560-6	Xn	Yn	Ym+Yn-1	Xm+Ym+Yn-1
P102		5570.022	-38534.221	14.715	81962.973790
P182		5587.450	-38519.144	17.881	89551.571450
P178		5583.898	-38516.340	-5.091	-22260.103778
P121		5585.241	-38524.207	-13.439	-79043.190076
P122		5582.906	-38530.778	-8.584	-47823.665104
P127		5577.477	-38532.791	-4.065	-22783.993545
K35		5571.656	-38533.851	-1.430	-7667.725480
合計					-444.342803
合計面積					232.1714015
地積					232.17
㎡					

地番	2560-7	Xn	Yn	Ym+Yn-1	Xm+Ym+Yn-1
K73		5556.630	-38536.524	4.155	23096.107650
P89		5556.071	-38532.153	13.265	73701.281815
K90		5553.013	-38523.259	11.111	61705.002843
P178		5553.343	-38521.042	7.416	41183.591688
P177		5553.813	-38516.843	4.702	29255.08726
P179		5583.988	-38516.340	-3.303	-18443.615094
P182		5587.450	-38516.146	-17.881	-95551.573450
P180		5570.022	-38534.221	-17.162	-95592.717564
K36		5559.534	-38539.308	-2.303	-12603.606802
合計					-450.350898
合計面積					225.1800440
地積					225.18
㎡					

地番	2560-8	Xn	Yn	Ym+Yn-1	Xm+Ym+Yn-1
P178		5553.343	-38521.042	10.567	58882.175481
K85		5552.139	-38505.276	17.354	96407.341596
P88		5550.512	-38503.978	2.647	14716.675244
P181		5586.012	-38502.825	-12.273	-48931.645276
P182		5588.285	-38519.951	-10.745	-58831.222825
P183		5583.392	-38513.374	-7.168	-603.086336
P177		5583.813	-38515.843	-7.868	-42816.678084
合計					-546.387008
合計面積					274.1835040
地積					274.18
㎡					

凡例	① 境界線	② 境界点	③ 境界線	④ 境界点	⑤ 境界線	⑥ 境界点	⑦ 境界線	⑧ 境界点	⑨ 境界線	⑩ 境界点
例	コンクリート杭	①	金目杭	②	金目杭	③	金目杭	④	金目杭	⑤
	ブラスタック杭	①	金目杭	②	金目杭	③	金目杭	④	金目杭	⑤
作成者	土地区画調査士									
作成者	成 20 年 12 月 9 日作成									

(埼玉土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成28年4月26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。
(さいたま地方支務局東松山支局管轄)
令和7年2月12日 東京法務局

登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

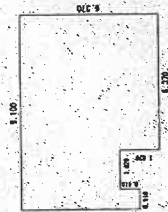
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

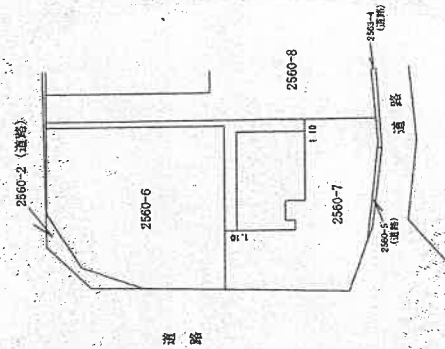
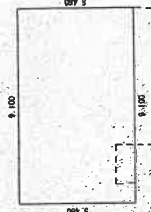
家屋番号 2560番7

建物の所在 東松山市大字松山字加平土蔵2560番地7

1階



2階



(単位: m)

作成者 土橋 剛登士
家屋調査士

縮尺 1/250
(平成28年4月25日作成)

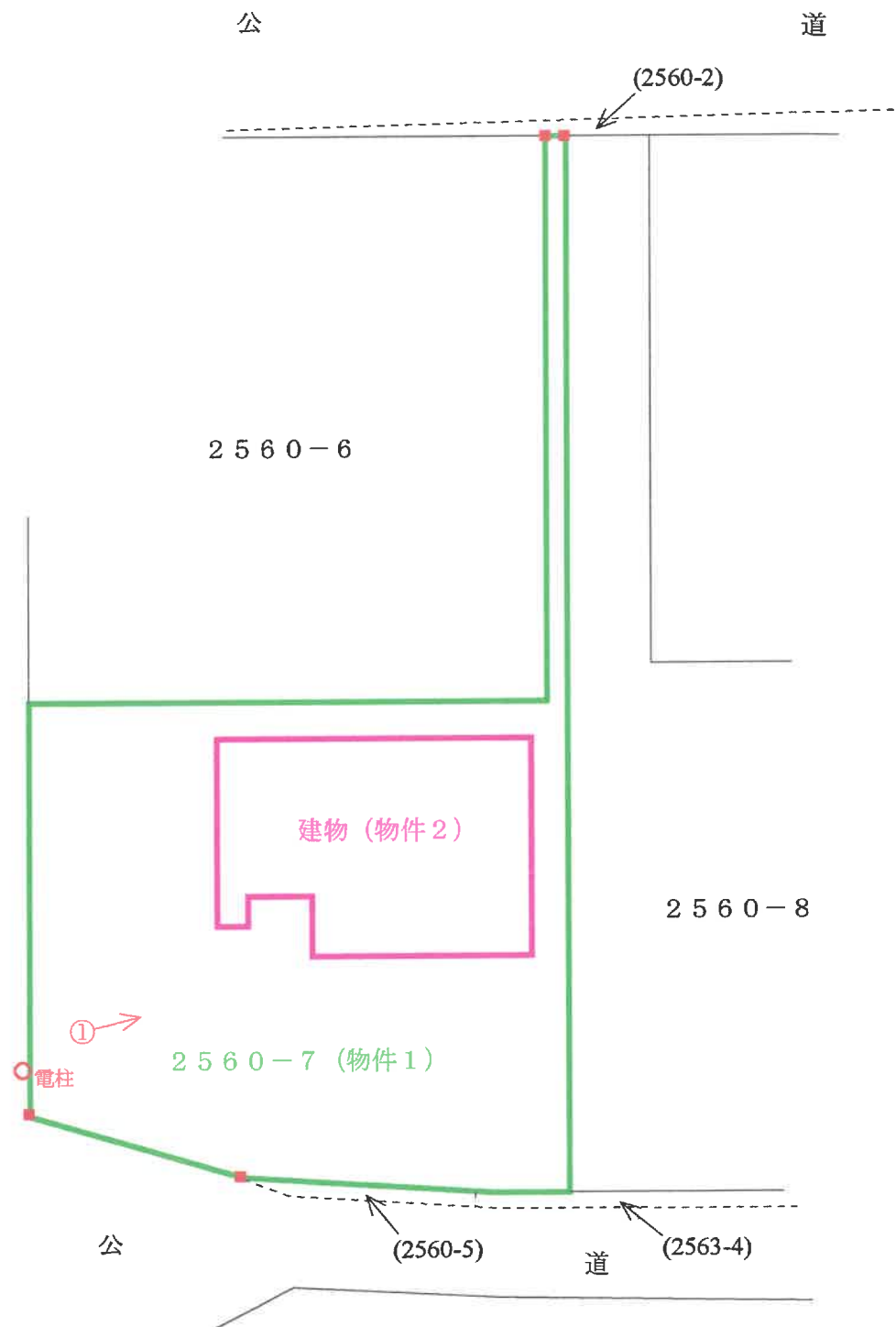
申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品紙)

土地建物位置関係図

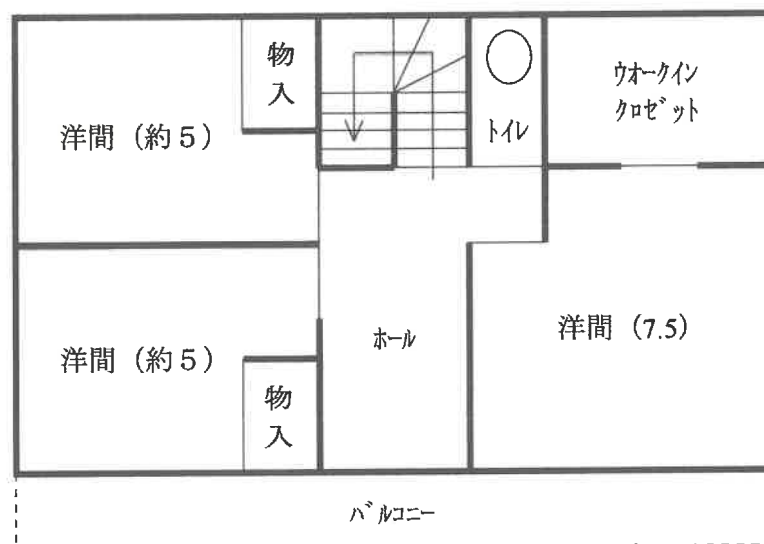
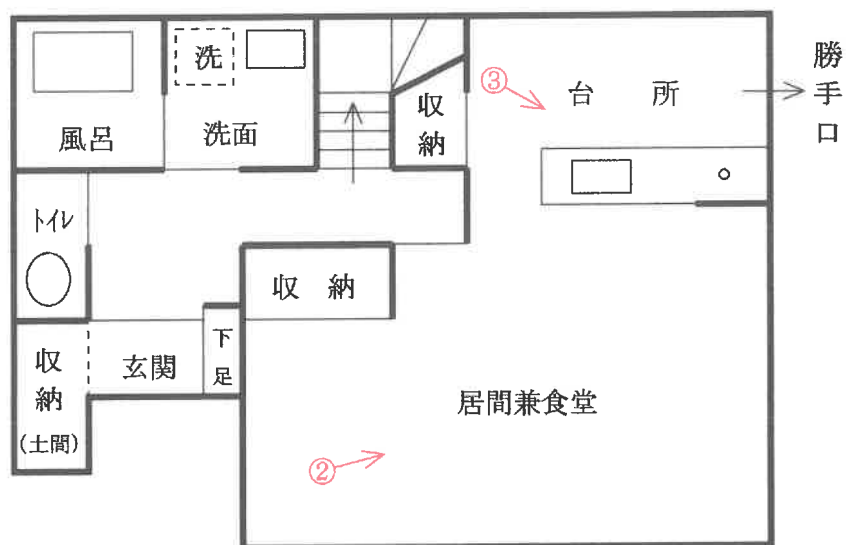
(写真撮影位置図)



■ = 境界石

○→ = 写真撮影位置・方向

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7年（ケ）第 18号
令和7年4月25日 現地調査
令和7年4月28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加平土腐 |
| | 地 番 | 2560番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 225.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字松山字加平土腐 2560番地7 |
| | 家屋 番号 | 2560番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 49.68平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,330,000 円
物件 2 (建物)	金 6,680,000 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」駅の北方約1800m（道路距離、以下同様）に、国際十王交通「加美町」バス停の北東方約250mに、位置している。 ・ 下記県道行田東松山線には、「東松山」駅と「熊谷」駅とを結ぶ、運行本数の多いバス便がある。	
付近の状況	民間開発による郊外の低層住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 市の川小学校 …………… 北西方約1100m 北中学校 …………… 北西方約1300m	
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 指定なし 60% 200% ー 都計法34条11号区域であったところ、令和4年度限りで除外された。
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	225.18㎡ 整形地に、給排水管敷（幅約0.5m、延長約16.7m）を伴う 東向き傾斜地上の造成地。南東部の造成がやや荒い。 特にない
接 面 道 路 の 状 況	・ 西側が、幅員約12.6mの主要県道（行田東松山線、建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高に接面する。 ・ 南側が、台帳幅員約2.6mの市道（第3467号線、建築基準法42条2項道路、現況は4mにセットバック済）に、セットバック地を介し、ほぼ等高～1m程度高く、接面する。 ・ 給排水管敷の北端は、北側の市道（幅員約10mの第0019号線）に至る。	
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。	

(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 A 現在までの経緯 ① 本件土地を含む995.66㎡の区域につき、平成26年7月22日付・第2600290号で、都市計画法34条11号の区域であることに拠り、分譲住宅4棟を目的とする開発許可がなされた。当該開発行為に対し、平成26年12月12日付第260072号で検査済証が交付され、同日に完了公告がなされた。 ② 本件土地の筆は、上記開発行為により、平成26年12月16日に新設された。 ③ 物件2の建物は、平成28年2月15日付・第15UDI4S建*****00975号で、本件土地の範囲を敷地として建築確認を取得済で、当該建築行為に対し、平成28年5月2日付第15UDI4S建00975号で検査済証が交付された。 ④ 上記の後、本件土地の区画の変更はない。 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） 上記①の開発許可には属人性がなく、区画の変更もないので、専用住宅としての建て替えであれば、（競落人を含む）第三者が行う場合であっても、適合証明（都市計画法施行規則第60条）によって行いうる可能性がある。詳しくは、市に相談されたい。

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） 平成28年4月24日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 9年程度 経済的残存耐用年数 11年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： ルーフイング葺 外 壁： 非金属サイディング等 内 壁： クロス貼等 天 井： クロス貼等 床： フローリング等 設 備： 電気・給排水設備（台所はオール電化）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	・ 維持管理は概ね良好。 ・ ただし、飼い猫によるクロスや巾木の損傷箇所があり、クロスの貼替えが行われている箇所も少なからず見られる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	特にない。

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	36,000	0.978	225.18	1.00	7,928,000

ア 標準画地価格

公示地 東松山ー6

$$\text{公示地価格 } 18,400\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 99.8/100 \times \text{標準化補正 } 100/100 \times \text{地域格差 } 100/51.0 \div \text{標準画地価格 } 36,000\text{円/㎡}$$

◇ 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 -15%

熟成度 -20%

画地規模 -25%

$$(100-15)\% \times (100-20)\% \times (100-25)\% = 51.0\%$$

イ 個別格差 : 方位の優る角地 +5%

造成の荒い箇所がある -5%

給排水管敷を伴う -2%

$$(100+5)\% \times (100-5)\% \times (100-2)\% \div 97.8\%$$

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

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	140,000	103.50	0.440	6,376,000

ウ 現価率

経過年数 9 年、経済的残存耐用年数 11 年、残価率 0 %とした定額法（現価率 0.550）と観察減価法（建物の現状等を考慮し 20 %と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.550 \times (1 - 0.20) = 0.440$$

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	7,928,000	0.40	法定地上権	3,171,000

（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	7,928,000	-3,171,000		1.00	0.70	3,330,000
2	6,376,000	+3,171,000	1.0	1.00	0.70	6,680,000
一括価格（合計）						10,010,000

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－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： 18,400円/㎡

位 置： 「東松山」駅から約3.5km

価 格 時 点： 令和7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

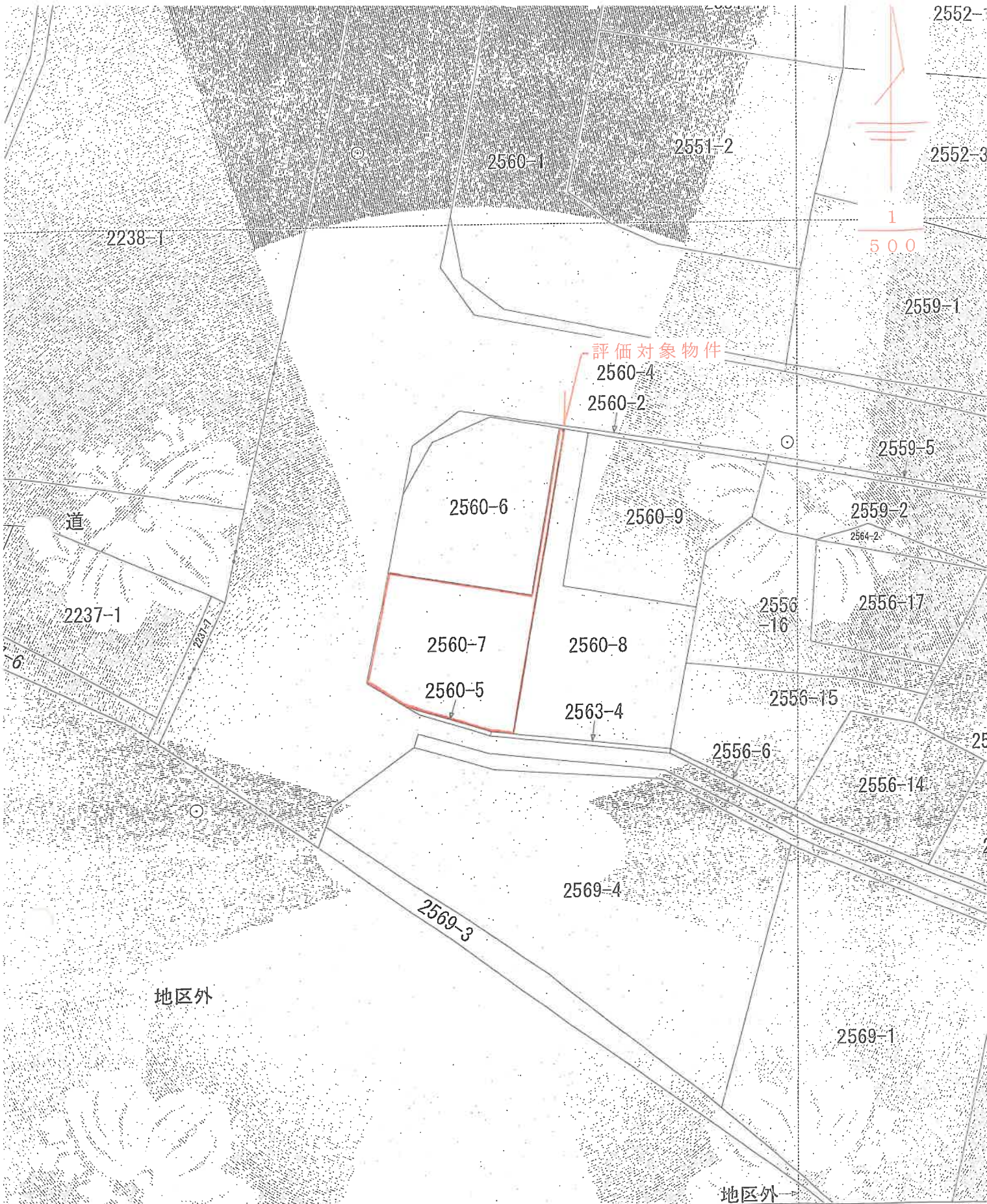
用 途 指 定 等： 市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

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
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



標値種別：図上測定)
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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyounoki2011.par)による修正がされています。

地番区
大字松山

公 図 写

登記年月日：平成28年4月26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。
(さいたま市地方事務局長東松山支庁管轄)
令和7年2月12日 真高法務局

登記簿

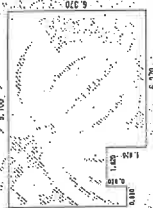
111

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した
地

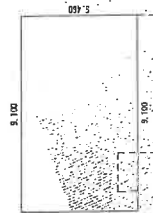
各階平面図

1階



床面積 53.92 m²

2階

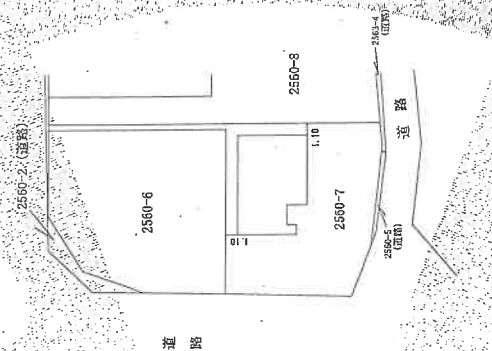


床面積 49.5860 m²

建物図面

家屋番号 2560番7

建物の所在 東松山市大字松山字加平土留2560番地7



道路

(単位:m)

作成者 土地調査士
新藤 隆

(平成28年4月25日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500