

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 14 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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 10 月 29 日から 令和 7 年 11 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 17 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 11 月 21 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 10 月 14 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	9,450,000 7,560,000		1,890,000	113,937	21,197



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東松山市箭弓町二丁目 5586番地3

建物の名称 ロータリーパレス東松山箭弓町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箭弓町二丁目 5586番3の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.85平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東松山市箭弓町二丁目5586番3

地 目 宅地

地 積 1613.14平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281928分の7495



物 件 明 細 書

令和 7年 9月12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】
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】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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】
管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 東松山市箭弓町二丁目 5586番地3

建物の名称 ロータリーパレス東松山箭弓町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箭弓町二丁目 5586番3の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.85平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東松山市箭弓町二丁目5586番3

地 目 宅地

地 積 1613.14平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281928分の7495



令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年 3月31日受理
令和 7年 4月24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 (一棟の建物の表示)

所 在 東松山市箭弓町二丁目 5586番地3

建物の名称 ロータリーパレス東松山箭弓町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箭弓町二丁目 5586番3の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.85平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東松山市箭弓町二丁目5586番3

地 目 宅地

地 積 1613.14平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281928分の7495

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	東松山市箭弓町二丁目10番18-503号													
建物	物件 1													
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													
管理費等の状況	<table border="1"><tr><td>☐のとおり</td><td>令和7年4月8日現在</td></tr><tr><td>管理費 12,900円</td><td>☐滞納はない</td></tr><tr><td>修繕積立金 20,990円</td><td>☒滞納がある 5年7月分～7年4月分 計643,140円</td></tr><tr><td>円</td><td>☒遅延損害金 計77,559円</td></tr><tr><td>円</td><td></td></tr><tr><td>円</td><td></td></tr></table>		☐ のとおり	令和7年4月8日現在	管理費 12,900円	☐ 滞納はない	修繕積立金 20,990円	☒ 滞納がある 5年7月分～7年4月分 計643,140円	円	☒ 遅延損害金 計77,559円	円		円	
☐ のとおり	令和7年4月8日現在													
管理費 12,900円	☐ 滞納はない													
修繕積立金 20,990円	☒ 滞納がある 5年7月分～7年4月分 計643,140円													
円	☒ 遅延損害金 計77,559円													
円														
円														
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 電話 ()													
その他の事項														
敷地権	符号 1													
現況地目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）													
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 ☐													
敷地権の種類	☒ 所有権（符号 1 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）													
その他の事項	☒ 本土地上には、立体駐車場、駐輪場及び変電設備が存在する。													
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													
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）													
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

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1関係(建物) 1 本建物には、私が家族と共に居住している。 2 本建物については、台所蛇口の水漏れ及び浴室換気扇の不具合が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本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1日 (火) 11:10-11:20	物件所在地	外観調査、帰庁後管理費等の額の調査依頼
7年4月11日 (金) 10:25-10:30	同 上	占有調査等、立入調査日連絡依頼書投函
7年4月21日 (月) 9:50-10:10	同 上	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。

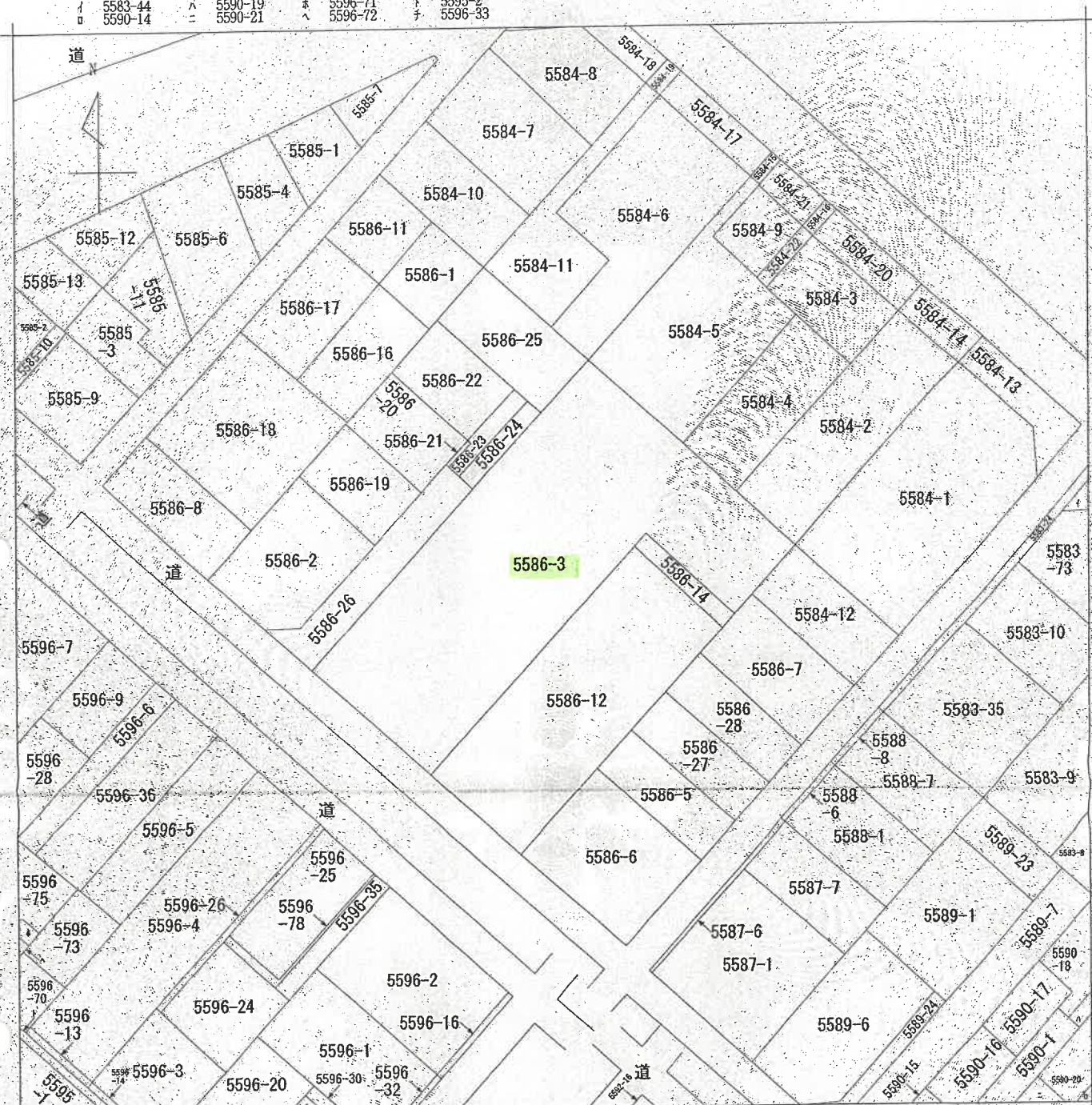
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 5583-44 ハ 5590-19 ホ 5596-71 ト 5595-2
ロ 5590-14 ニ 5590-21 ヘ 5596-72 チ 5596-33



(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。



請 求 部 分	所 在 東松山市箭弓町二丁目				地 番 5586番3		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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。

(さいたま地方務局東松山支局管轄)

令和7年2月7日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

登記年月日：平成20年1月21日

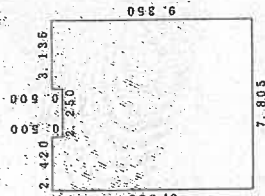
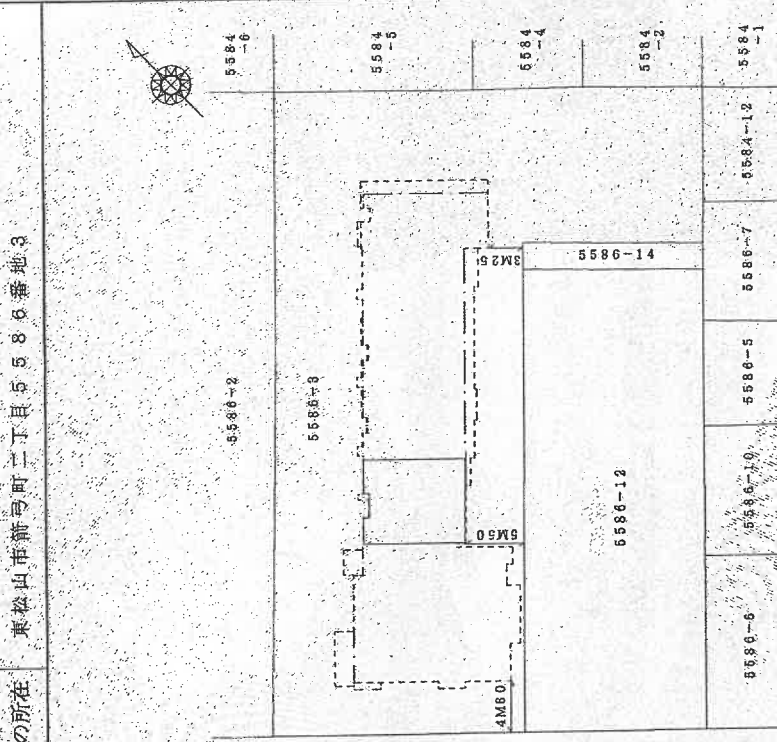
2168343

各階平面図

家屋番号
第1町2丁目
5586番3の503

建物図面

建物の所在
東松山市第1町2丁目5586番地3



求積表

2.420 × 0.500	=	1.210000
3.135 × 0.500	=	1.567500
7.805 × 0.850	=	6.624250
合計		71.861750

床面積 71.85 m²

建物の付する部分 5略

A3判をA4判に縮小

作成者

土地家屋調査士

(印)

縮尺 1/250

申請人

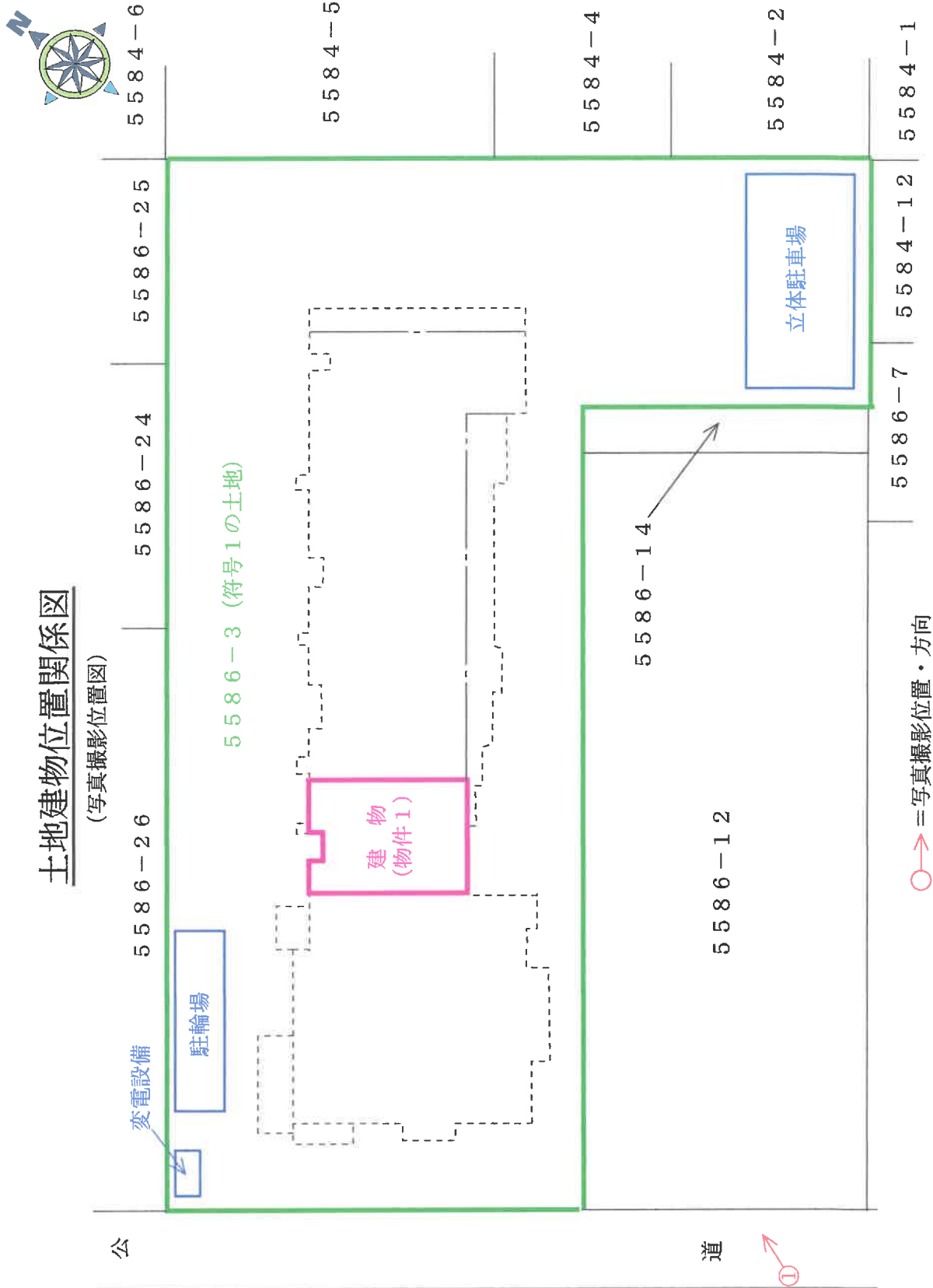
縮尺

1/500

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局蔵)
令和7年2月7日 東松山支局中野出張所

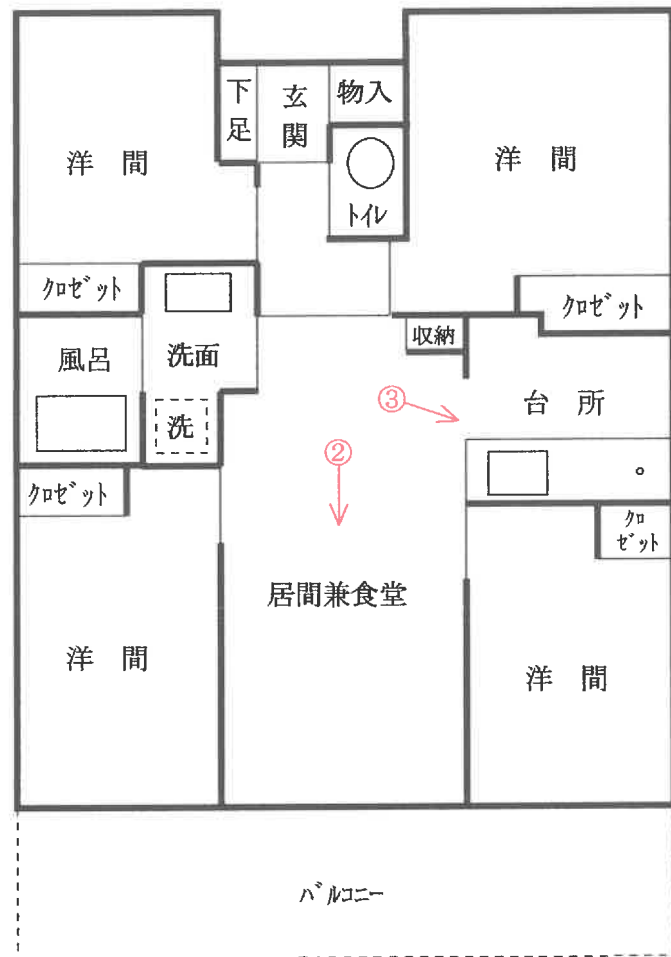
登記書

(7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7年（ケ）第 13号
令和7年4月21日 現地調査
令和7年4月22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 (一棟の建物の表示)

所 在 東松山市箭弓町二丁目 5586番地3

建物の名称 ロータリーパレス東松山箭弓町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箭弓町二丁目 5586番3の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.85平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東松山市箭弓町二丁目5586番3

地 目 宅地

地 積 1613.14平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281928分の7495

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 9,450,000 円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である 土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	別紙物件目録記載のとおり	
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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	東武東上線「東松山」駅の南西方約300m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建つ中に、マンション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。 新明小学校 北東方約1200m 東中学校 北東方約1600m	
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 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1613.14㎡ ほぼ整形地 平坦 —
接面道路の 状況	・ 南西側が台帳幅員約4.5mの舗装市道（6116号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。 ・ 北西側が幅員約5mの行止り舗装私道（建築基準法42条1項2号道路）に接面する。	
土地の利用状況	本件マンションの敷地	
供給処理施設	上 水 道 : あり 下 水 道 : あり ガス配管 : あり	
特 記 事 項	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロータリーパレス東松山箭弓町	
建物の用途	居 宅	(総戸数 40戸)
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記録)	平成20年1月3日
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	約33年
構 造	鉄筋コンクリート造、5階建	
仕 様	屋 根 陸屋根 外 壁 タイル等 アスベストの存否は不明	
設 備 等	エレベーター 機械式駐車場 ピロティ内駐輪場	
建物の品等	使用資材	中品等材
	施工程度	中程度
管理の形態等	管理組合： ロータリーパレス東松山箭弓町 管理会社： 株式会社東急コミュニティー 管理形態： 日勤管理	
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	な し	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5 階部分、南東向き中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	4 L D K バルコニー あ り 専用庭 な し
仕 様	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、給排水等 アスベストの存否は不明
維持管理の状 態	普通程度 飼猫による壁クロスの傷が見られる
管 理 費 等	管理費 月額 12,900 円 修繕積立金 月額 20,990 円 滞納額 643,140円 遅延損害金 77,559円 計 720,699円(令和7年4月8日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	な し

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
350,000	71.85	0.462	11,618,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数17年、経済的残存耐用年数33年、

観察減価：建物の現況や躯体以外の構成部分等を考慮し、-30%と査定

(計算式) $33\text{年} / (17 + 33)\text{年} \times (100 - 30)\% = 46.2\%$

本葉以下余白

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
80,700	1.00	1613.14	1.00	7495/281928	3,461,000

ア 標準画地価格

基準地 東松山ー5

基準地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $70,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/97 \times 100/90 \div 80,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時点修正：基準地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：道路方位 -3%

◇ 地域格差：街路条件、駅接近等を考慮 -10%

イ 個別格差：ない

エ 建付減価：ない

オ 敷地権割合：281928分の7495

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
11,618,000	3,461,000	1.00	1.00	15,079,000

ウ 価格補正：ない

エ 個別格差：ない

本葉以下余白

Ⅱ 収益価格

目的物件の現行賃貸借条件等に基づき、収益還元法を適用する。

目的物件を3年間保有して賃貸した後、4年目の期首に売却することを想定し、保有期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、保有期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF (Discounted Cash Flow) 法による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも下表の収支に適った賃貸借が実現するものではない。

DCF法の価格査定表

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期末 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (6.0%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ
762,229円 (6.5%)	882,186円	6.5%	13,164,930円	0.8396	11,053,275円 (93.5%)	11,815,504円 ≒ 11,816,000 円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+6.0\%)^3} \approx 0.8396$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）の各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割戻した額の合計。

イ 4年目期末有効純収益：第4期（保有期間終了後の最初の1期）の正味純収益。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める利回り。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から売却に伴う費用等を控除した手取り価格。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

両試算価格には積算価格から見て22%弱の開差が生じたが、①本件は分譲マンションであって居住の快適性が重視されること、②近年の建築費の高騰、③元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、当該開差はやむを得ない。

本件は、自用物件としての需要が中心となることを念頭に、積算価格を標準に、収益価格を参酌し、下記の調整後価格を決定した。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試 算 価 格（円） ア×イ
① 積 算 価 格	15,079,000	1.0	15,079,000
② 収 益 価 格	——		11,816,000
③ 調整後の価格	15,000,000		

占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 （円） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価（敷金等） （円） オ	評 価 額 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
15,000,000	1.0	0.7	0.9		9,450,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納額等を考慮した。-10%

オ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

基準地価格 東松山（県）－5 （添付図面参照）

所在地番等：東松山市幸町1914番5「幸町12－40」

価 格：70,300円／㎡

位 置：「東松山」駅から約600m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：195㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接 面 街 路：北西4m市道

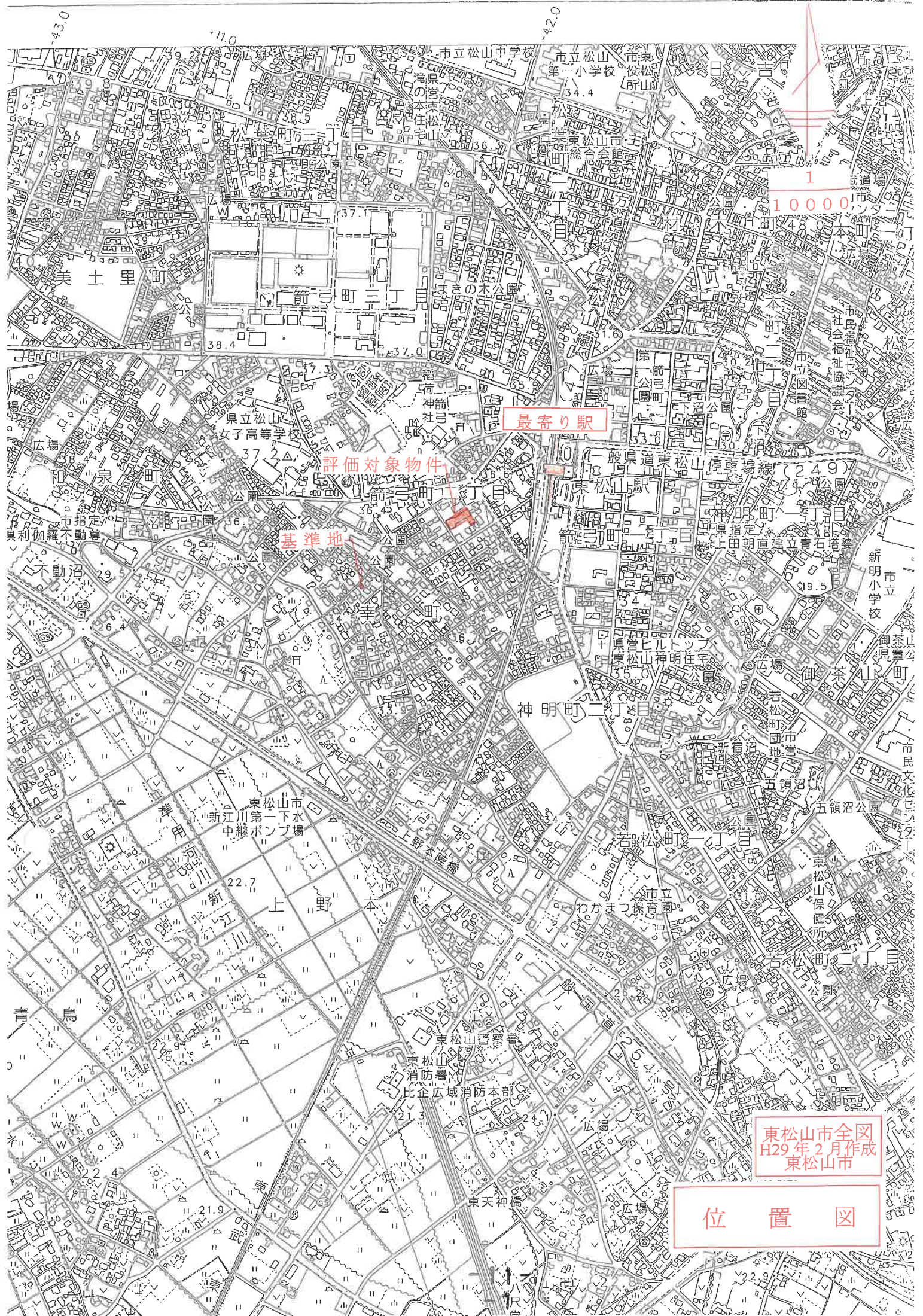
用途指定等：第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：中規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

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



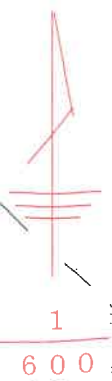
最寄り駅

評価対象物件

基準地

東松山市全図
H29年2月作成
東松山市

位置図



地番区域

箭弓町 2町

公 函 写

松山市箭弓町二丁目

- 12 -
地 番

5586番3

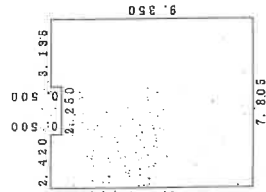
2168343

各階平面図

家屋番号
5586番3の50.3

建物図面

建物の所在
東松山市箭弓町二丁目5586番地3



求積表

2.420	x	0.500	=	1.210000
3.135	x	0.500	=	1.587500
7.805	x	8.950	=	69.874250
合計				71.851750

床面積 71.85 m²

5586-2

5586-3

4M8.0

5M5.0

5586-12

5586-14

5586-6

5586-10

5586-5

5586-7

5586-12

5586-4

建物の存する部分 5階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成20年1月21日受理)

A3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

登記簿

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庁管轄)

令和7年2月7日

東京法務局中野出張所