

本件は、物件 1（土地）のみを売りに出しています
ので、入札の際は物件番号にご注意ください。

さいたま地方裁判所熊谷支部

不動産執行係

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 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	670,000 536,000		134,000	5,040.	0
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 東松山市大字石橋字若宮 |
| | 地 番 | 2 2 2 6 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3 . 3 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 6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】

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】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号2226番17)の登記が存在する。

《 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	東松山市大字石橋字若宮
	地 番	2 2 2 6 番 1 7
	地 目	宅地
	地 積	1 3 3 . 3 5 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 82 号
令和 6 年 9 月 26 日受理
令和 6 年 10 月 18 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 | 東松山市大字石橋字若宮 |
| | 地 番 | 2 2 2 6 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3. 3 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字石橋字若宮 2 2 2 6 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 6 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4. 8 5平方メートル
2階 5 0. 7 2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の残骸，瓦礫等を置いて占有している。 ☐ 「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が異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： ☒ 本建物は火災により，屋根，床等は焼け落ち，ほぼ滅失状態である。	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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等で区画された土地である。
- 2 本件土地に隣接する地番 2 2 2 6 番 3 の土地は東松山市所有の現況公衆用道路である。
- 3 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。
- 4 本件建物は、本年 3 月 1 7 日昼間に発生した火災により、屋根は全体的に焼け落ち、2 階の床もほぼ焼け落ちている。外壁は残存している部分はあるが、窓ガラスはほぼ損壊し、建物内部には焼け落ちた瓦礫が大量に堆積している。

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
■近隣住民	本件建物は本年3月17日に火災が発生しました。 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

執行官の意見

- 本件建物はほぼ全焼しており，居住できる状態ではない。
目的物件の占有関係については，現況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9月27日(金) 14:30-14:40	目的物件所在地	目的物件特定, 写真撮影, 近隣住民から事情聴取
6年10月2日(水) 14:40-15:00	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
6年10月16日(水) 16:00-16:05	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

(特記事項)

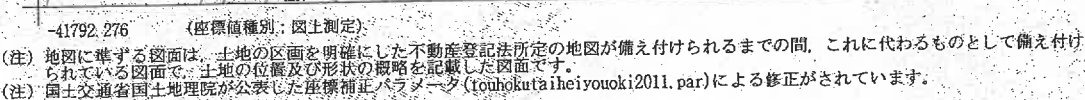
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



大字石橋

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)

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成3年2月26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8月9日 さいたま地方建設局東松山支局

(8枚目)

登記官

(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M12257

1104444

2226-12				2226-13				2226-14				2226-15				2226-16				2226-17				
区画番号	面積	X座標	Y座標	区画番号	面積	X座標	Y座標	区画番号	面積	X座標	Y座標	区画番号	面積	X座標	Y座標	区画番号	面積	X座標	Y座標	区画番号	面積	X座標	Y座標	
68	416.924038	82.736	164.928	73	96.321	147.893	8.91	1393.749661	71	103.198	139.060	13.83	1751.746565	69	108.570	132.353	10.82	1162.465834	74	115.457	123.889	2.81	1313.320113	
69	177.915087	82.736	164.928	74	96.322	147.893	8.92	1559.055509	72	98.722	147.347	10.51	854.302578	70	105.246	136.440	5.26	705.847664	75	108.570	123.889	10.81	200.139778	
70	177.915087	82.736	164.928	75	96.322	147.893	8.92	1559.055509	73	98.722	147.347	9.67	542.511651	71	103.198	139.060	3.32	826.185423	76	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
71	177.915087	82.736	164.928	76	96.322	147.893	8.92	1559.055509	74	98.722	147.347	9.91	1551.831912	72	92.299	130.372	13.93	1318.729554	77	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
72	177.915087	82.736	164.928	77	96.322	147.893	8.92	1559.055509	75	98.722	147.347	11.93	224.360588	73	92.299	130.372	11.93	1318.729554	78	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
73	177.915087	82.736	164.928	78	96.322	147.893	8.92	1559.055509	76	98.722	147.347	11.93	224.360588	74	92.299	130.372	11.93	1318.729554	79	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
74	177.915087	82.736	164.928	79	96.322	147.893	8.92	1559.055509	77	98.722	147.347	11.93	224.360588	75	92.299	130.372	11.93	1318.729554	80	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
75	177.915087	82.736	164.928	80	96.322	147.893	8.92	1559.055509	78	98.722	147.347	11.93	224.360588	76	92.299	130.372	11.93	1318.729554	81	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
76	177.915087	82.736	164.928	81	96.322	147.893	8.92	1559.055509	79	98.722	147.347	11.93	224.360588	77	92.299	130.372	11.93	1318.729554	82	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
77	177.915087	82.736	164.928	82	96.322	147.893	8.92	1559.055509	80	98.722	147.347	11.93	224.360588	78	92.299	130.372	11.93	1318.729554	83	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
78	177.915087	82.736	164.928	83	96.322	147.893	8.92	1559.055509	81	98.722	147.347	11.93	224.360588	79	92.299	130.372	11.93	1318.729554	84	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
79	177.915087	82.736	164.928	84	96.322	147.893	8.92	1559.055509	82	98.722	147.347	11.93	224.360588	80	92.299	130.372	11.93	1318.729554	85	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
80	177.915087	82.736	164.928	85	96.322	147.893	8.92	1559.055509	83	98.722	147.347	11.93	224.360588	81	92.299	130.372	11.93	1318.729554	86	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
81	177.915087	82.736	164.928	86	96.322	147.893	8.92	1559.055509	84	98.722	147.347	11.93	224.360588	82	92.299	130.372	11.93	1318.729554	87	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
82	177.915087	82.736	164.928	87	96.322	147.893	8.92	1559.055509	85	98.722	147.347	11.93	224.360588	83	92.299	130.372	11.93	1318.729554	88	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
83	177.915087	82.736	164.928	88	96.322	147.893	8.92	1559.055509	86	98.722	147.347	11.93	224.360588	84	92.299	130.372	11.93	1318.729554	89	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
84	177.915087	82.736	164.928	89	96.322	147.893	8.92	1559.055509	87	98.722	147.347	11.93	224.360588	85	92.299	130.372	11.93	1318.729554	90	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
85	177.915087	82.736	164.928	90	96.322	147.893	8.92	1559.055509	88	98.722	147.347	11.93	224.360588	86	92.299	130.372	11.93	1318.729554	91	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
86	177.915087	82.736	164.928	91	96.322	147.893	8.92	1559.055509	89	98.722	147.347	11.93	224.360588	87	92.299	130.372	11.93	1318.729554	92	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
87	177.915087	82.736	164.928	92	96.322	147.893	8.92	1559.055509	90	98.722	147.347	11.93	224.360588	88	92.299	130.372	11.93	1318.729554	93	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
88	177.915087	82.736	164.928	93	96.322	147.893	8.92	1559.055509	91	98.722	147.347	11.93	224.360588	89	92.299	130.372	11.93	1318.729554	94	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
89	177.915087	82.736	164.928	94	96.322	147.893	8.92	1559.055509	92	98.722	147.347	11.93	224.360588	90	92.299	130.372	11.93	1318.729554	95	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
90	177.915087	82.736	164.928	95	96.322	147.893	8.92	1559.055509	93	98.722	147.347	11.93	224.360588	91	92.299	130.372	11.93	1318.729554	96	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
91	177.915087	82.736	164.928	96	96.322	147.893	8.92	1559.055509	94	98.722	147.347	11.93	224.360588	92	92.299	130.372	11.93	1318.729554	97	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
92	177.915087	82.736	164.928	97	96.322	147.893	8.92	1559.055509	95	98.722	147.347	11.93	224.360588	93	92.299	130.372	11.93	1318.729554	98	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
93	177.915087	82.736	164.928	98	96.322	147.893	8.92	1559.055509	96	98.722	147.347	11.93	224.360588	94	92.299	130.372	11.93	1318.729554	99	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
94	177.915087	82.736	164.928	99	96.322	147.893	8.92	1559.055509	97	98.722	147.347	11.93	224.360588	95	92.299	130.372	11.93	1318.729554	100	108.570	123.889	10.82	1889.747308	
95	177.915087	82.736	164.928	100	96.322	147.893	8.92	1559.055509	98	98.722	147.347	11.93	224.360588	96	92.299	130.372	11.93	1318.729554						
96	177.915087	82.736	164.928						99	98.722	147.347	11.93	224.360588	97	92.299	130.372	11.93	1318.729554						
97	177.915087	82.736	164.928						100	98.722	147.347	11.93	224.360588	98	92.299	130.372	11.93	1318.729554						
98	177.915087	82.736	164.928											99	92.299	130.372	11.93	1318.729554						
99	177.915087	82.736	164.928																					
100	177.915087	82.736	164.928																					

2102536

各階平面図

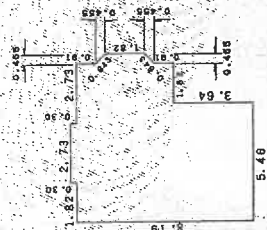
43.9.20

區區物產

家園番 2226-17

東松山市大字石橋宇若宮 2226番地 17

第 1

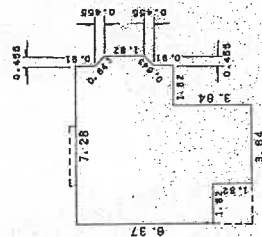


求積表

1.82	x	8.19	=	14.3058
2.73	x	8.49	=	23.1777
0.91	x	8.19	=	7.4529
1.82	x	4.55	=	8.2810
1.82	x	0.455	=	0.829125
				54.852525

床面積 54.35m²

隨
2



救 續 求

$$\begin{array}{r} 1.82 \times 6.37 = 11.5934 \\ 3.64 \times 8.19 = 29.8116 \\ 1.82 \times 4.55 = 8.2910 \\ (2.73 + 1.82) \times 0.455/2 = 1.035129 \end{array}$$
床面積 50.72m²

単位はメートル

作者

日 年 9 月 17 日 (作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

一、總尺

500

〈埼玉土地家屋調査士会用紙〉

(本図は原本を70%に縮小)

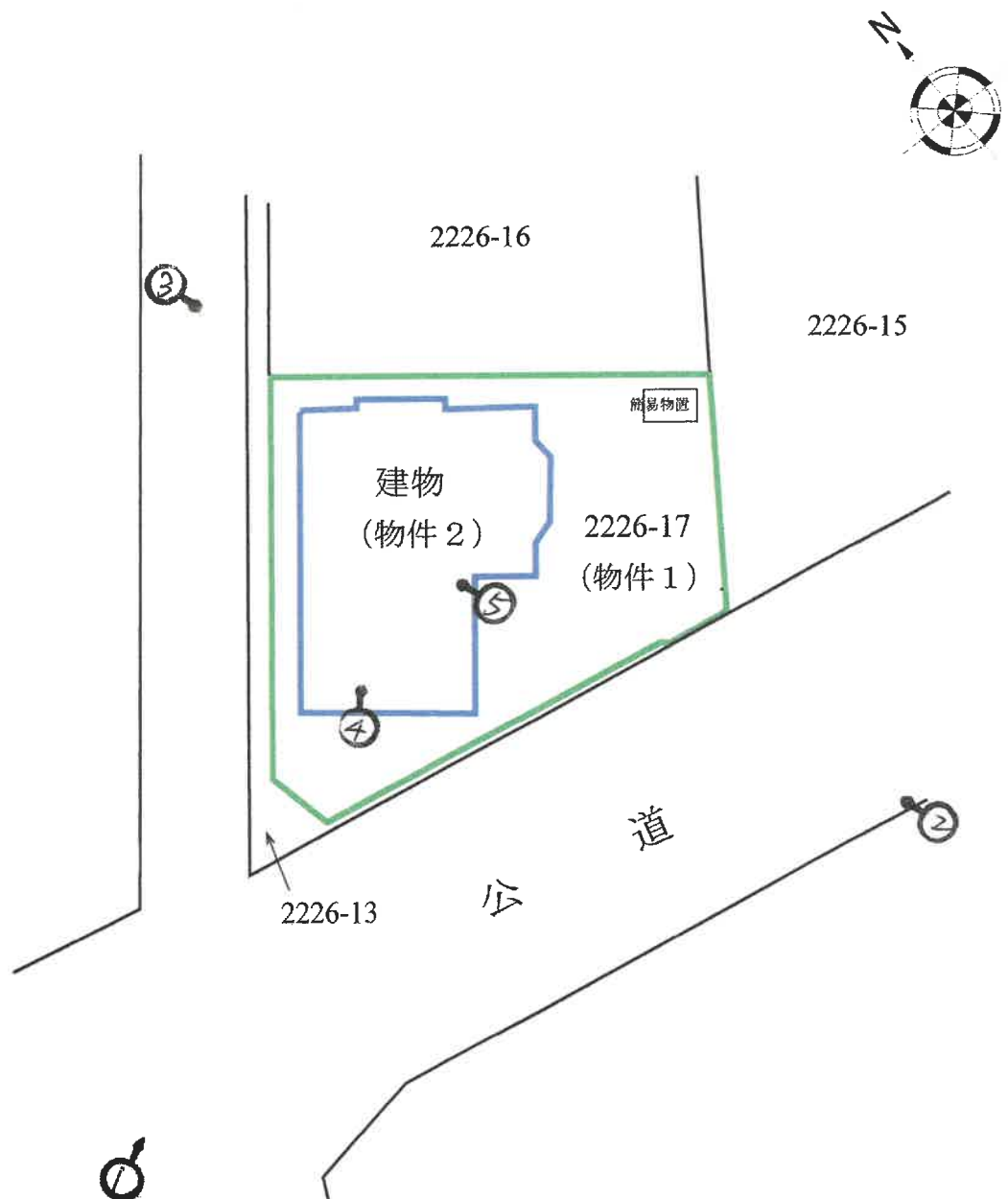
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月9日 さいたま地方法務局東松山支局

2000년 12월 14일

(9枚目)

地区整理番号: M12258

土地建物位置関係図
(写真位置♂)





1



2



3



4



5

令和6年（ケ）第 82号
令和7年9月3日 現地調査
令和7年9月4日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書

（ 再 評 価 ）

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

1	所	在	東松山市大字石橋字若宮
	地	番	2 2 2 6 番 1 7
	地	目	宅地
	地	積	1 3 3 . 3 5 平方メートル



第1 評価額

物件1(土地)	金670,000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、及び売却に付されたが競落者がいなかった等）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。

本葉以下余白

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	
物件番号	特 記 事 項		
1	火災による残材及び瓦礫（動産）がある（後記土地の利用状況参照）。		

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。

本葉以下余白

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「森林公園」駅の南方約2300m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅・農家住宅・近隣店舗等が建つ中に、空地も見られる郊外の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 唐子小学校 …………… 北西方約500m 南中学校 …………… 南東方約1400m	
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% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	133.35㎡ ほぼ台形地 南向緩傾斜地 —
接 面 道 路 の 状 況	・ 南側が、台帳幅員約7.6mの舗装市道（第0028号線、建築基準法42条1項1号道路）に、等高～50cm程度高く、接面する。 ・ 西側が、台帳幅員約3.5mの舗装市道（第4270号線）に、セットバック地（地番2226番3）を介して、50cm程度高く接面する。 当職照会に対する東松山市住宅建築課の教示では、「当該道路は原道のままでは建築基準法上の道路に該当しないが、セットバック部分が市道認定された結果として当該市道の幅員が4m以上となった場合は、建築基準法42条1項1号となる」とのこと。	
土地の利用状 況等	（利用状況） 地上には、居宅用途の建物及び簡易物置（動産）1基等が存していたが、令和6年3月17日昼間の火災により、屋根や内部が焼け落ちた。柱・梁・胴差・外壁等は残存しているが、焼焦げ・損傷が著しい。 これらを考慮し、建物としては滅失済で、現状は残材及び瓦礫（動産）であるものと認める。	

(前ページから続く)

土地の利用状況等	(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：なし
遺 跡 等	岩の上遺跡（県番号 34-174）隣接地。
特 記 事 項	建物建築の可能性 A 現在までの経緯 ① 本件土地を含む 672 m²の範囲につき、平成 2 年 8 月 7 日付・***** 第 050202840 号で、専用住宅（分譲住宅）5 棟を目的とする開発許可がなされた。 ② 本件土地にかつてあった建物は、平成 2 年 10 月 23 日付・***** 第 1954 号～1958 号のいずれかで、専用住宅新築の建築確認を取得済。当該建物に関し、平成 3 年 6 月 25 日付・第 200 号～204 号のいずれかで、検査済証が発行されたが、火災により滅失した。 ③ 本件土地の筆は平成 3 年 2 月 26 日の分筆により設定され、その後分合筆等はない。 B 建物建築の可能性（当職照会に対する東松山市住宅建築課の教示） 上記①は、属人性のない開発許可であるので、一戸建て専用住宅の建築であるならば、建物が火災に遭った場合であっても「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。

本葉以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	現況に基 づく減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	30,600	1.03	133.35	0.40	1,681,000

ア 標準画地価格

基準地 東松山（県）－9

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 24,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/80 \div 30,600\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 時 点 修 正 : 基準地価格等の価格時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : ない

◇ 地 域 格 差 : 駅接近は基準地が優るが、画地規模や熟成度等を考慮 -20%

イ 個 別 格 差 : 角地 +3%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 現況に基づく減価 : 前記の火災による建物滅失により、片付けが必要な残材及び瓦礫が堆積している状態であることを考慮 -60%

2 評価額の判定

建物は滅失済であるので、その土地利用権も消滅している。従って、前記1にて求めた価格に、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	1,681,000	—		1.00	0.40	670,000

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）－9 （添付図面参照）

所在地番等：東松山市大字上唐子字東原1277番

価格：24,600円/㎡

位置：「つきのわ」駅から約1.3km

価格時点：令和6年7月1日

地積：494㎡

供給処理施設：上水道がある

接面街路：東7m市道

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：一般住宅、農家住宅、農地が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

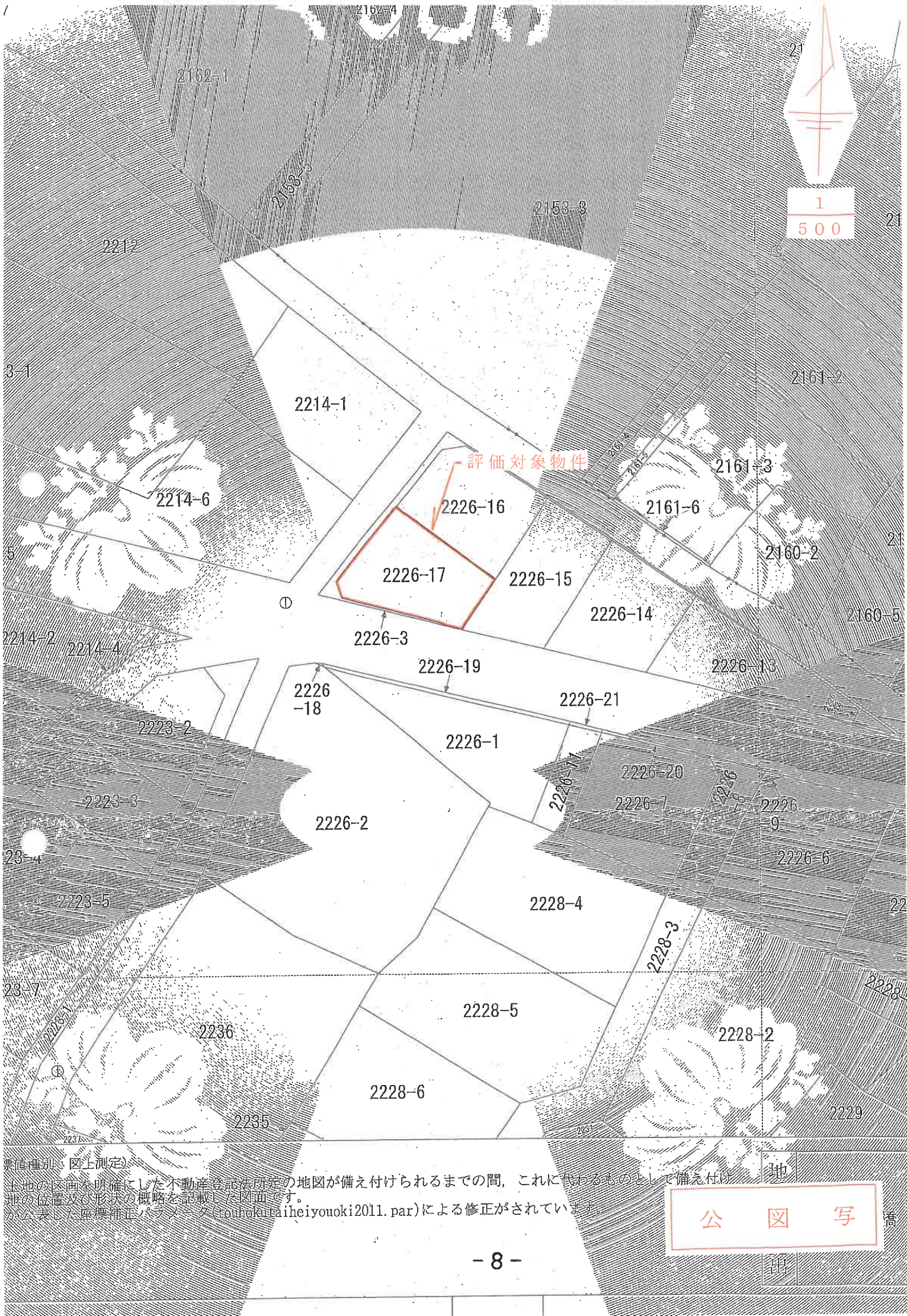
- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（裁判所限り）
- 3 公図写
- 4 現況写真（裁判所限り）

以 上



東松山市全区
H29年2月作成
東松山市

位置図



景値種別：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
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プログラム(rouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地
公 図 写
出

求 意 見 書

齋 藤 雅 一 殿

令和 7 年 4 月 2 8 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川



別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 1 4 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 5 月 8 日

評価人

齋 藤 雅 一 印



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 東松山市大字石橋字若宮 |
| | 地 番 | 2 2 2 6 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3 . 3 5 平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和6年(ケ)第 82号
令和6年10月2日 現地調査
令和6年10月3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 | 東松山市大字石橋字若宮 |
| | 地 番 | 2 2 2 6 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字石橋字若宮 2 2 2 6 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 6 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4 . 8 5 平方メートル
2階 5 0 . 7 2 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金1,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,180,000円
物件2（建物）	金0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	火災により滅失済で、現況は残材 及び瓦礫（動産）である。
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「森林公園」駅の南方約2300m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅・農家住宅・近隣店舗等が建つ中に、空地も見られる郊外の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 唐子小学校 …………… 北西方約500m 南中学校 …………… 南東方約1400m	
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% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	133.35㎡ ほぼ台形地 南向緩傾斜地 —
接 面 道 路 の 状 況	・ 南側が、台帳幅員約7.6mの舗装市道（第0028号線、建築基準法42条1項1号道路）に、等高～50cm程度高く、接面する。 ・ 西側が、台帳幅員約3.5mの舗装市道（第4270号線）に、セットバック地（地番2226番3）を介して、50cm程度高く接面する。 当職照会に対する東松山市住宅建築課の教示では、「当該道路は原道のままでは建築基準法上の道路に該当しないが、セットバック部分が市道認定された結果として当該市道の幅員が4m以上となった場合は、建築基準法42条1項1号となる」とのこと。	
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。	

(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
遺 跡 等	岩の上遺跡（県番号３４－１７４）隣接地。
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６７２㎡の範囲につき、平成２年８月７日付・***** 第０５０２０２８４０号で、専用住宅（分譲住宅）５棟を目的とする開発 許可がなされた。 ② 物件２の建物は、平成２年１０月２３日付・第１９５４号～１９５８号 のいずれかで、専用住宅新築の建築確認を取得済。 本件建物に関し、平成３年６月２５日付・第２００号～２０４号のいづ れかで、検査済証が発行された。 ③ 本件土地の筆は平成３年２月２６日の分筆により設定され、その後分 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） 上記①は、属人性のない開発許可であるので、一戸建て専用住宅として の建替であるならば、現建物が火災に遭った場合であっても「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。

２ 建物の概況等（物件２）

令和６年３月１７日昼間の火災により、屋根や内部は焼け落ちた。柱・梁・胴差・外壁等は残存しているが、焼焦げ・損傷が著しい。

これらを考慮し、建物としては滅失済で、現状は残材及び瓦礫（動産）であるものと認める。

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	30,700	1.03	133.35	0.40	1,687,000

ア 標準画地価格

基準地 東松山（県）－9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 24,600\text{円}/\text{㎡} & \times 99.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/80 & \div 30,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 駅接近は基準地が優るが、画地規模や熟成度等を考慮 -20%

イ 個 別 格 差 : 角地 +3%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : 建物は滅失しているが、片付けが必要な残材及び瓦礫を堆積している状態であることを考慮 -60%

② 物件2（建物）

現状は残材及び瓦礫（動産）に化しているところ、これらに市場価値は認められず、0円と査定した。

本葉以下余白

2 評価額の判定

建物は滅失済であるので、その土地利用権も消滅している。従って、前記1にて求めた価格に、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	1,687,000	—		1.00	0.70	1,180,000
2	0	—	1.0	1.00	0.70	0
一括価格(合計)						1,180,000

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)－9 (添付図面参照)

所在地番等： 東松山市大字上唐子字東原1277番

価 格： 24,600円/㎡

位 置： 「つきのわ」駅から約1.3km

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 494㎡

供給処理施設： 上水道がある

接面街路： 東7m市道

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： 一般住宅、農家住宅、農地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



1
10000

基準地

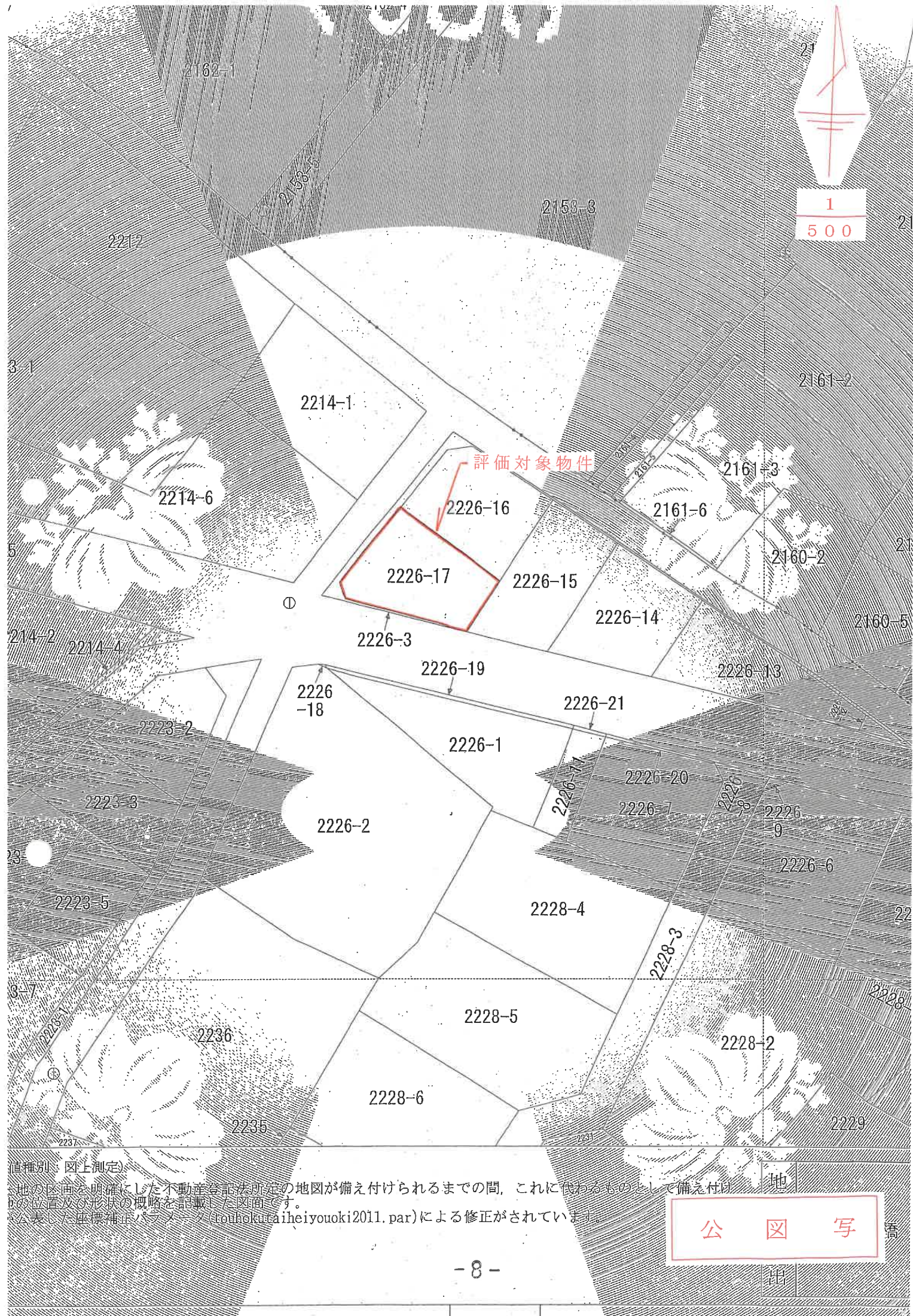
評価対象物件

東松山市全図
H29年2月作成
東松山市

位置図



1
500



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
る。位置及び形状の概略を記載した図面です。
公表した座標補正パラメータ(couhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

公 図 写
出

2102536

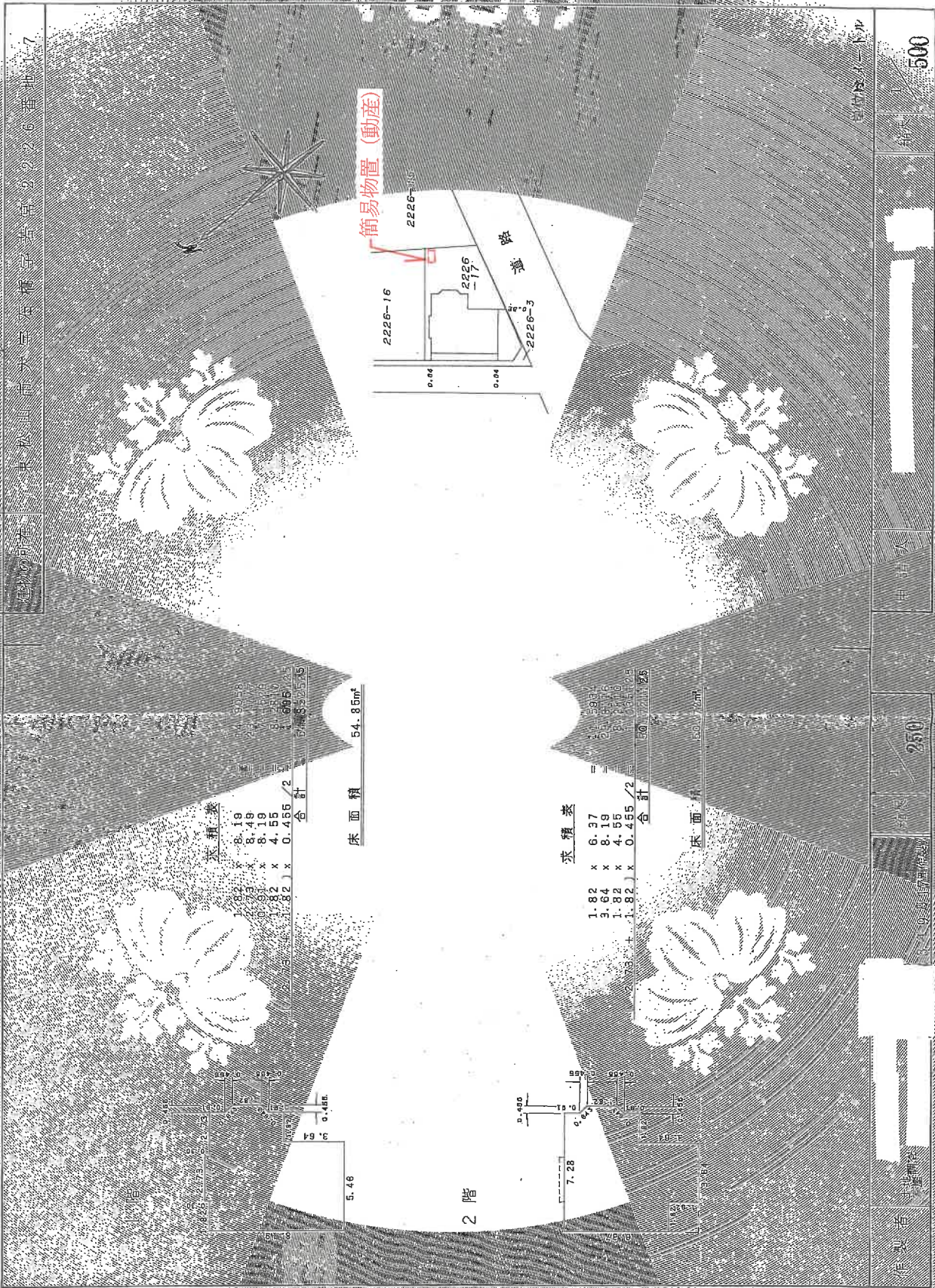
H39.20

建物図面

2226-16

中山道市井三左衛門町922番地17

各階平面図



2226-16

500

250

250

250

250

250

250

250

250

これは図面に記録されている測量記録の縮小図である
 令和6年8月9日 さいたま市建築局 測量課 提出

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

(配置図を兼ねる)