令和　７年（ケ）第　　７９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月１７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　８年　４月　１日から 令和　８年　４月　８日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　４月１５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　８年　５月　７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　８年　４月２０日　午前　９時１０分から 令和　８年　４月２４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　８年　３月１７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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 660, 000 6, 128, 000	一括	1, 532, 000	64, 439	13, 543
1	2, 240, 000				
2	5, 420, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　７９号

物　件　目　録

１　所　　在　　東松山市日吉町

　　地　　番　　３３１４番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２０．４０平方メートル

２　所　　在　　東松山市日吉町　３３１４番地１４

　　家屋　番号　　３３１４番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５０．３０平方メートル
　　２階　５２．１７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　79号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月26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。

11

令和　７年（ケ）第　　７９号

物　件　目　録

１　所　　在　　東松山市日吉町

　　地　　番　　３３１４番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２０．４０平方メートル

２　所　　在　　東松山市日吉町　３３１４番地１４

　　家屋　番号　　３３１４番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５０．３０平方メートル
　　２階　５２．１７平方メートル

令和　７年(ケ)第　　７９号
令和　７年１１月　４日受理
令和　７年１２月　１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

令和　7年（ケ）第　　79号

物　件　目　録

1　所　　在　　東松山市日吉町

　　地　　番　　３３１４番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２０．４０平方メートル

2　所　　在　　東松山市日吉町　３３１４番地１４

　　家屋　番号　　３３１４番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５０．３０平方メートル
　　２階　５２．１７平方メートル

（土地・建物用）

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　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □ある　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　本土地北方向隣接地である３３１４番地１の土地（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

本建物は，太陽光発電システムを備えた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

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，私が居住している。 ２　本建物には，平成２２年頃に太陽光発電システムを施した。施工費用は約４００万円で，分割払いの契約をした。現時点でまだ残債がある。また，所有権留保の約束があったかどうかは記憶していない。 　なお，３，４年前に蓄電池を施した。 ３　本建物建築後１０年を経過した際に，屋根及び外壁の塗り替えをしている。 ４　本建物については，雨漏り等の不具合はない。 　なお，本建物内で犬１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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月6日（木） 14：05－14：15	物件所在地	外観調査
7年11月26日（水） 14：30－14：35	法務局（東松山）	登記事項要約書交付申請
7年11月30日（日） 9：55－10：20	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。

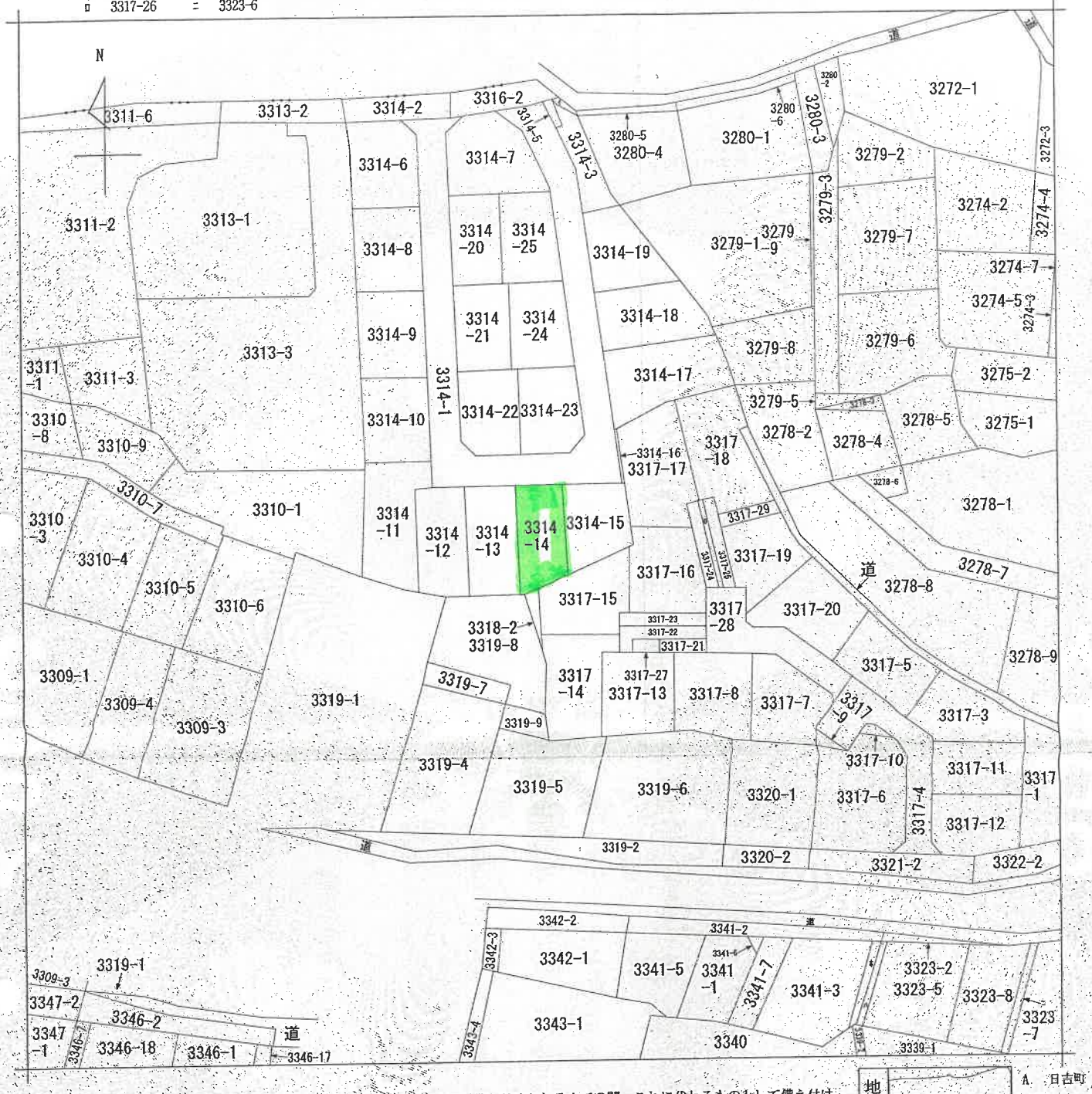
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■　令和　７　年１１月３０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 3314-4　ハ 3323-4　ホ 3341-4
ロ 3317-26　ニ 3323-6



(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	東松山市日吉町				地番	3314番14		
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9月18日
東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-1
(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成18年12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。
（さいたま地方法務局東松山支局管轄）
令和7年9月18日　東京法務局中野出張所
登記官

（8枚目）

[redacted]

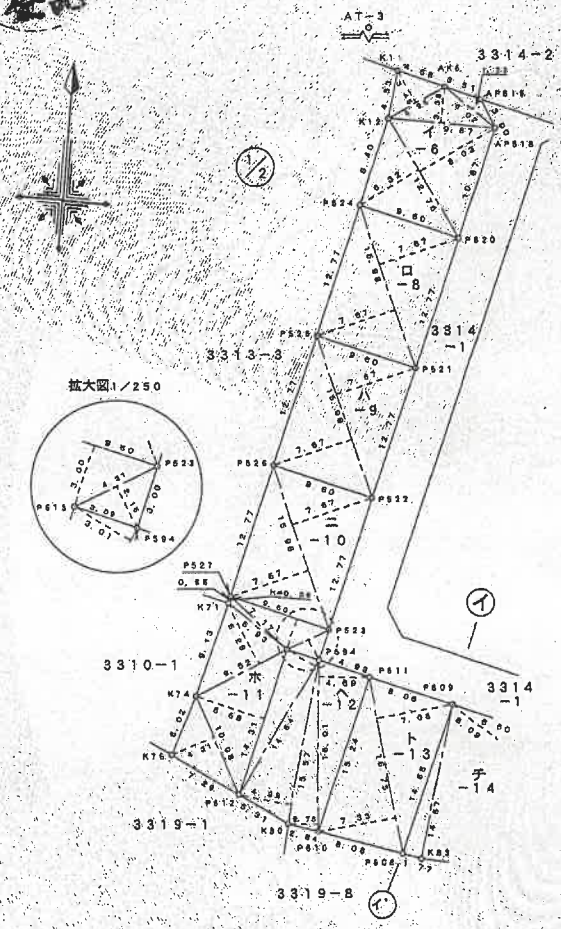
東松山支局
18.12.26
登記

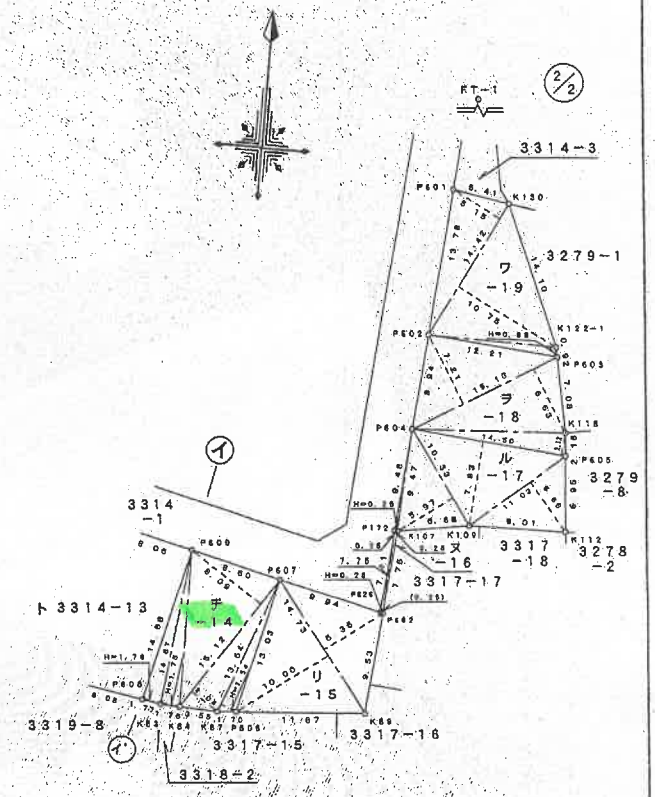
1172136

地番	3314-6, 3314-8 ~~3314-19~~
土地の所在	東松山市日吉町

2ページと同じ　H18. 12. 26

地積測量図（1/2）





凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	ⓢ	石杭	ⓒ	金属鋲	④	刻印
	⊖	コンクリート杭	ⓚ	金属杭		
	⑦	プラスチック杭	Ⓟ	[redacted]		

作成者	[redacted] 土地家屋調査士	（平成18年12月20日作成）

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-2　(1/2)

登記年月日：平成18年12月26日

1172137

地番	3314−6, 3314−8〜−19
土地の所在	東松山市日吉町

地 積 測 量 図（之）

求積表

地番 イ 3314−6

底辺	高さ	倍面積
5.96	3.45	20.5275000
9.87	3.38	33.3606000
12.76	8.03	102.4628000
12.76	6.32	80.6432000
6.02	1.23	7.4046000
合計		244.3987000
面積		122.1993500
地積		122.19 ㎡
坪数		36.96 坪

地番 ロ 3314−8

底辺	高さ	倍面積
15.98	7.67	122.5666000
15.98	7.67	122.5666000
合計		245.1332000
面積		122.5666000
地積		122.56 ㎡
坪数		37.07 坪

地番 ハ 3314−9

底辺	高さ	倍面積
15.98	7.67	122.5666000
15.98	7.67	122.5666000
合計		245.1332000
面積		122.5666000
地積		122.56 ㎡
坪数		37.07 坪

地番 ニ 3314−10

底辺	高さ	倍面積
15.98	7.67	122.5666000
15.98	7.67	122.5666000
合計		245.1332000
面積		122.5666000
地積		122.56 ㎡
坪数		37.07 坪

地番 ホ 3314−11

底辺	高さ	倍面積
4.31	2.15	9.2665000
9.60	3.00	28.8000000
7.17	0.59	4.2303000
9.52	6.28	59.7856000
14.31	6.68	95.5908000
10.08	4.31	43.4448000
合計		241.1180000
面積		120.5590000
地積		120.55 ㎡
坪数		36.46 坪

地番 ヘ 3314−12

底辺	高さ	倍面積
14.64	3.01	44.0664000
15.57	4.99	77.6943000
16.01	2.75	44.0275000
16.01	4.69	75.0869000
合計		240.8751000
面積		120.4375500
地積		120.43 ㎡
坪数		36.43 坪

地番 ト 3314−13

底辺	高さ	倍面積
16.75	7.33	122.7775000
16.75	7.06	118.2550000
合計		241.0325000
面積		120.5162500
地積		120.51 ㎡
坪数		36.45 坪

地番 チ 3314−14

底辺	高さ	倍面積
14.68	1.76	25.8368000
14.67	1.75	25.6725000
15.12	8.09	122.3208000
15.12	3.04	45.9648000
13.64	1.54	21.0056000
合計		240.8005000
面積		120.4002500
地積		120.40 ㎡
坪数		36.42 坪

地番 リ 3314−15

底辺	高さ	倍面積
14.73	10.00	147.3000000
14.73	6.35	93.6828000
合計		240.9828000
面積		120.4914000
地積		120.49 ㎡
坪数		36.44 坪

地番 ヌ 3314−16

底辺	高さ	倍面積
7.75	0.25	1.9375000
7.75	0.25	1.9375000
合計		3.8750000
面積		1.9375000
地積		1.93 ㎡
坪数		0.58 坪

地番 ル 3314−17

底辺	高さ	倍面積
9.47	0.25	2.3675000
10.38	5.97	61.6701000
14.50	7.83	113.5350000
11.03	5.66	62.4298000
合計		240.0024000
面積		120.0012000
地積		120.00 ㎡
坪数		36.30 坪

地番 ヲ 3314−18

底辺	高さ	倍面積
14.50	2.12	30.7400000
15.13	6.63	100.3119000
15.13	7.21	109.0873000
合計		240.1392000
面積		120.0696000
地積		120.06 ㎡
坪数		36.32 坪

地番 ワ 3314−19

底辺	高さ	倍面積
14.42	5.15	74.2630000
14.42	10.76	155.0150000
12.21	0.88	10.7448000
合計		240.0228000
面積		120.0114000
地積		120.01 ㎡
坪数		36.30 坪

総合計面積	1454.3233000 ㎡

地番	地積
イ 3314−6	122.19 ㎡
ロ 3314−8	122.56 ㎡
ハ 3314−9	122.56 ㎡
ニ 3314−10	122.56 ㎡
ホ 3314−11	120.55 ㎡
ヘ 3314−12	120.43 ㎡
ト 3314−13	120.51 ㎡
チ 3314−14	120.40 ㎡
リ 3314−15	120.49 ㎡
ヌ 3314−16	1.93 ㎡
ル 3314−17	120.00 ㎡
ヲ 3314−18	120.06 ㎡
ワ 3314−19	120.01 ㎡

点名	X座標	Y座標	備考
K11	5071.636	−38926.834	コンクリート杭
AK6	5070.487	−38922.386	コンクリート杭
AP519	5069.643	−38918.995	コンクリート杭
AP518	5067.076	−38917.440	コンクリート杭
P520	5056.703	−38919.956	コンクリート杭
P524	5053.867	−38929.285	金属プレート
K12	5067.133	−38927.305	金属プレート
P525	5046.553	−38932.299	金属プレート
P521	5044.269	−38922.968	コンクリート杭
P526	5034.140	−38935.911	金属プレート
P522	5031.875	−38925.981	コンクリート杭
P527	5021.728	−38938.323	金属プレート
P528	5019.462	−38928.993	コンクリート杭
K76	5006.527	−38942.639	金属プレート
P612	5003.380	−38936.078	金属プレート
P613	5017.270	−38932.700	コンクリート杭
P594	5016.541	−38929.702	コンクリート杭
K71	5021.090	−38938.478	金属プレート
K74	5012.261	−38940.787	金属プレート
K80	5001.053	−38931.294	コンクリート杭
P610	5000.574	−38928.499	金属プレート
P611	5015.379	−38924.907	コンクリート杭
P608	4999.209	−38920.537	金属プレート
P609	5018.479	−38917.074	コンクリート杭
K83	4998.911	−38918.795	コンクリート杭
K84	4998.823	−38917.039	コンクリート杭
K87	4998.678	−38913.488	コンクリート杭
P606	4998.793	−38911.793	金属プレート
P607	5011.452	−38908.121	コンクリート杭
K89	4999.615	−38899.948	コンクリート杭
P592	5009.109	−38899.068	金属プレート
P628	5009.169	−38899.314	コンクリート杭
K107	5016.821	−38898.350	金属プレート
P172	5016.845	−38898.601	金属プレート
P604	5026.268	−38897.761	コンクリート杭
K109	5017.863	−38891.750	金属プレート
K112	5018.053	−38882.739	コンクリート杭
P605	5024.982	−38883.320	プラスチック杭
P602	5035.174	−38896.986	コンクリート杭
K118	5027.134	−38883.500	金属プレート
P603	5034.090	−38884.809	金属プレート
P601	5048.903	−38895.745	コンクリート杭
K122−1	5034.996	−38884.979	金属プレート
K130	5048.014	−38890.406	金属プレート

※公共座標

東松山支局 18.12.26 登記

凡例 記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
㊆	石杭	Ⓔ	金属鋲	㊄	刻印
㋙	コンクリート杭	㊎	金属杭		
㋒	プラスチック杭	Ⓟ			

作成者 [redacted] 土地家屋調査士 （平成18 年12 月20 日作成）

（埼玉土地家屋調査士会所属）

申請人 [redacted]

縮尺 1／―

A3判をA4判に縮小

(2/2)

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9月18日

東京法務局中野出張所

登記官

[redacted]

（9 枚目）

請求番号：5-2

登記年月日：平成19年11月22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。
（さいたま地方法務局東松山支局管轄）
令和7年9月18日　東京法務局中野出張所
登記官

（10枚目）

2150145

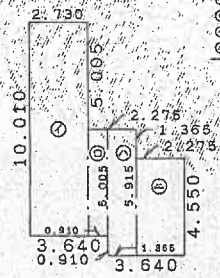
各階平面図

家屋番号	3314-14
建物の所在	東松山市日吉町３３１４番地１４

建物図面
各階平面図

さいたま地方法務局 東松山支局 19.11.22 登記

1階

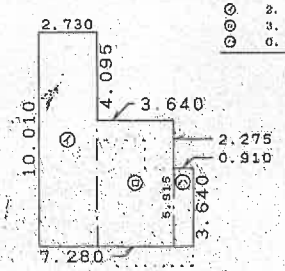


求積表

㋑	2.730 × 10.010	=	27.327300
㋺	0.910 × 5.005	=	4.554550
㋩	1.365 × 5.915	=	8.073975
㋥	2.275 × 4.550	=	10.351250
	計		50.307075

床面積　50.30 ㎡

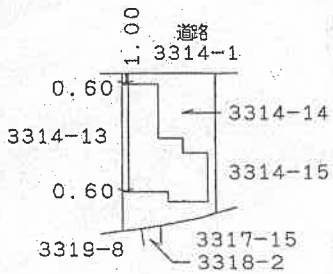
2階



求積表

㋑	2.730 × 10.010	=	27.327300
㋺	3.640 × 5.915	=	21.530600
㋩	0.910 × 3.640	=	3.312400
	計		52.170300

床面積　52.17 ㎡



作成者	[redacted] 家屋調査士 [redacted] (作成)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

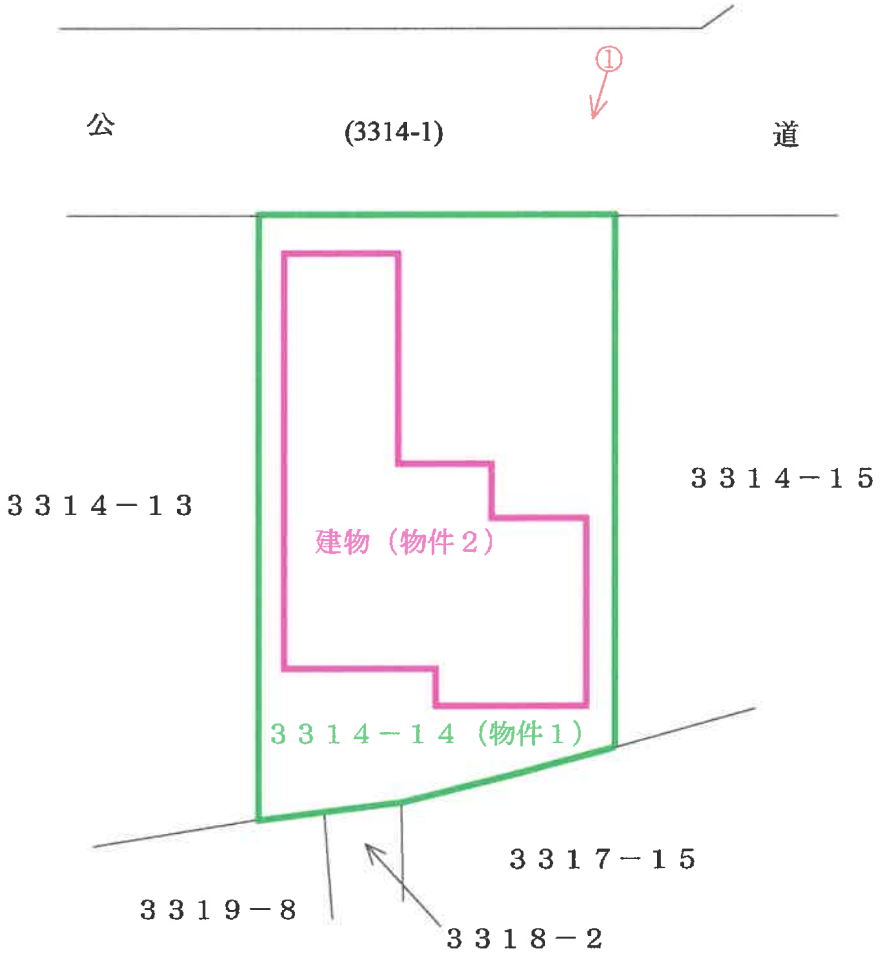
（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-3

土地建物位置関係図

（写真撮影位置図）

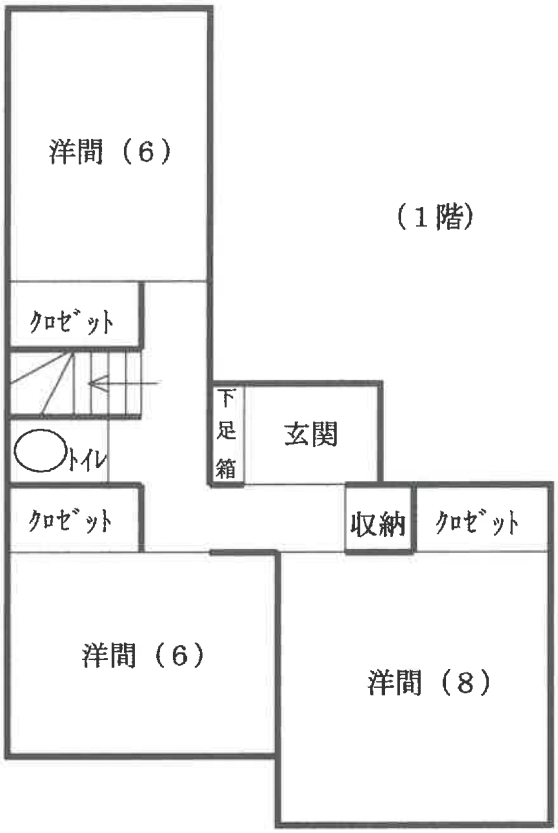


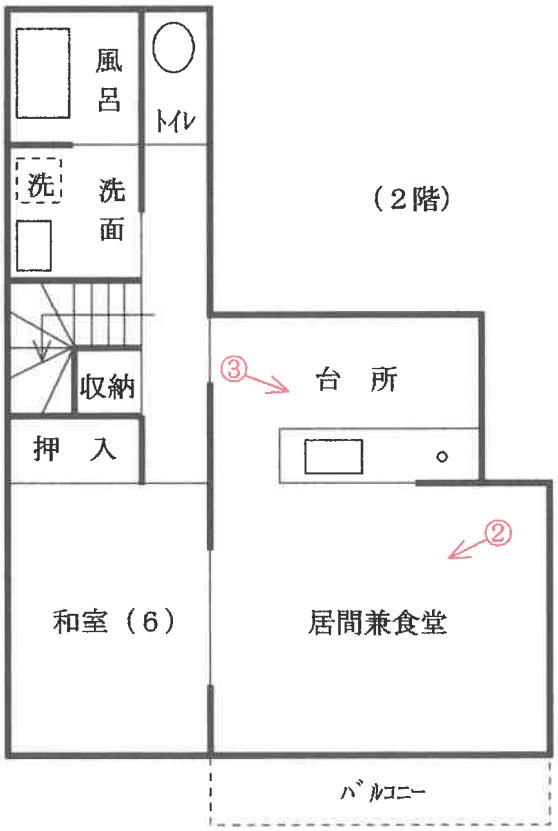
○→＝写真撮影位置・方向

（ 11 枚目）

建　物　間　取　図

（写真撮影位置図）





○→＝写真撮影位置・方向

（ 12 枚目）

①

②

③

令和７年（ケ）第　　７９号
令和７年１１月３０日　現地調査
令和７年１２月　１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

令和　７年（ケ）第　　７９号

物　件　目　録

１　所　　在　　東松山市日吉町

　　地　　番　　３３１４番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２０．４０平方メートル

２　所　　在　　東松山市日吉町　３３１４番地１４

　　家屋　番号　　３３１４番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５０．３０平方メートル
　　２階　５２．１７平方メートル

第１　評価額

一　括　価　格	
金７,６６０,０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２,２４０,０００円
物件２（建物）	金５,４２０,０００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）

<table>
<tr><td>位 置･交 通</td><td colspan="2">東武東上線「東松山」駅の北方約１４００ｍ（道路距離、以下同様）に位置している。</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。
松山第一小学校 …… 南西方約７３０ｍ
松山中学校 …… 南西方約７５０ｍ</td></tr>
<tr><td rowspan="5">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）</td><td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr>
<tr><td>用 途 地 域</td><td>第一種中高層住居専用地域</td></tr>
<tr><td>建 ぺ い 率</td><td>６０％</td></tr>
<tr><td>容 積 率</td><td>２００％</td></tr>
<tr><td>防 火 規 制</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="4">画 地 条 件</td><td>そ の 他</td><td>－</td></tr>
<tr><td>地 積</td><td>１２０.４０㎡</td></tr>
<tr><td>形 状</td><td>概ね長方形地</td></tr>
<tr><td>地 勢</td><td>平坦地</td></tr>
<tr><td>接 面 道 路 の 状 況</td><td colspan="2">そ の 他</td><td>特にない</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">北側が台帳幅員約４.５ｍの舗装市道（第３６０３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。</td></tr>
<tr><td>供給処理施設</td><td colspan="2">（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</td></tr>
<tr><td>遺 跡 等</td><td colspan="2">上 水 道：あ り
下 水 道：あ り
ガス配管：あ り（本件土地では、メータを外し使用していない）</td></tr>
<tr><td>特 記 事 項</td><td colspan="2">松山神社裏遺跡（県番号３４－３２０）該当</td></tr>
<tr><td colspan="3">な い</td></tr>
</table>

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１９年８月９日築 経済的全耐用年数　２５年程度 経過年数　１８年程度 経済的残存耐用年数　７年程度
仕　様	構　造：　木造 屋　根：　スレート葺 外　壁：　非金属サイデイング等 内　壁：　クロス貼等 天　井：　クロス貼等 床　：　フローリング・畳等 設　備：　電気・給排水設備、太陽光発電設備一式及び蓄電池１基（下記特記事項参照）等 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	・　保守管理は概ね良好。 ・　築１０年目の平成２９年に、屋根や外壁の塗替えが行われている。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	本件所有者の陳述では「太陽光発電設備は、建物の築後３～４年した時に、別ローンで後付けしました。購入金額は４００万円くらいでした。ローン会社に所有権が留保されているか否かはわかりません。すでに電気の定額買取期間は満了しています。発電容量は３～４ＫＷであったと記憶しています」とのこと。 また、「蓄電池（ニチコン（株）ＥＳＳ－Ｕ４Ｍ１）は、定額買取期間が満了した時（３～４年前）に別ローンで後付けしました。購入金額は２５０万円くらいでした。ローン会社に所有権が留保されているか否かはわかりません。蓄電容量は９ｋｗｈです」とのこと。

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	59,000	1.00	120.40	1.00	7,104,000

ア　標準画地価格

公示地　　東松山－９

公示地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
56,600円／㎡	×	100／100	×	100／100	×	100／96.0	≒	59,000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

◇ 地 域 格 差 ： 駅接近　　-2%

道路の種別　　-2%

(100-2)%×(100-2)%≒96.0%

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 ： ない

②　物件２（建物）

当該建物の再調達原価（太陽光発電設備及び蓄電池を含む）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 （円／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ
2	220,000	102.47	0.224	5,050,000

ウ　現価率

経過年数１８年、経済的残存耐用年数７年、残価率０％とした定額法（現価率0.280）

と観察減価法（建物の保守管理の状況等を考慮し、－２０％と査定）を併用して、下記のとおり査定。

０．２８０ ×（１－０．２０）＝ ０．２２４

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	7,104,000	0.50	法定地上権	3,552,000

（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	7,104,000	-3,552,000		0.90	0.70	2,240,000
2	5,050,000	+3,552,000	1.00	0.90	0.70	5,420,000
一括価格（合計）						7,660,000

ウ　占有減価修正：　ない。

エ　市場性修正：　太陽光発電設備等につき所有権留保の有無が不明であることや、残債への対応リスク等を考慮。-10%

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－９　（添付図面参照）

所在地番等：東松山市加美町３２４４番１０「加美町６－１５」

価格：５６，６００円／㎡

位置：「東松山」駅から約１.６ｋｍ

価格時点：令和７年１月１日

地積：１２０㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：北西４.２ｍ私道

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：小規模一般住宅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）

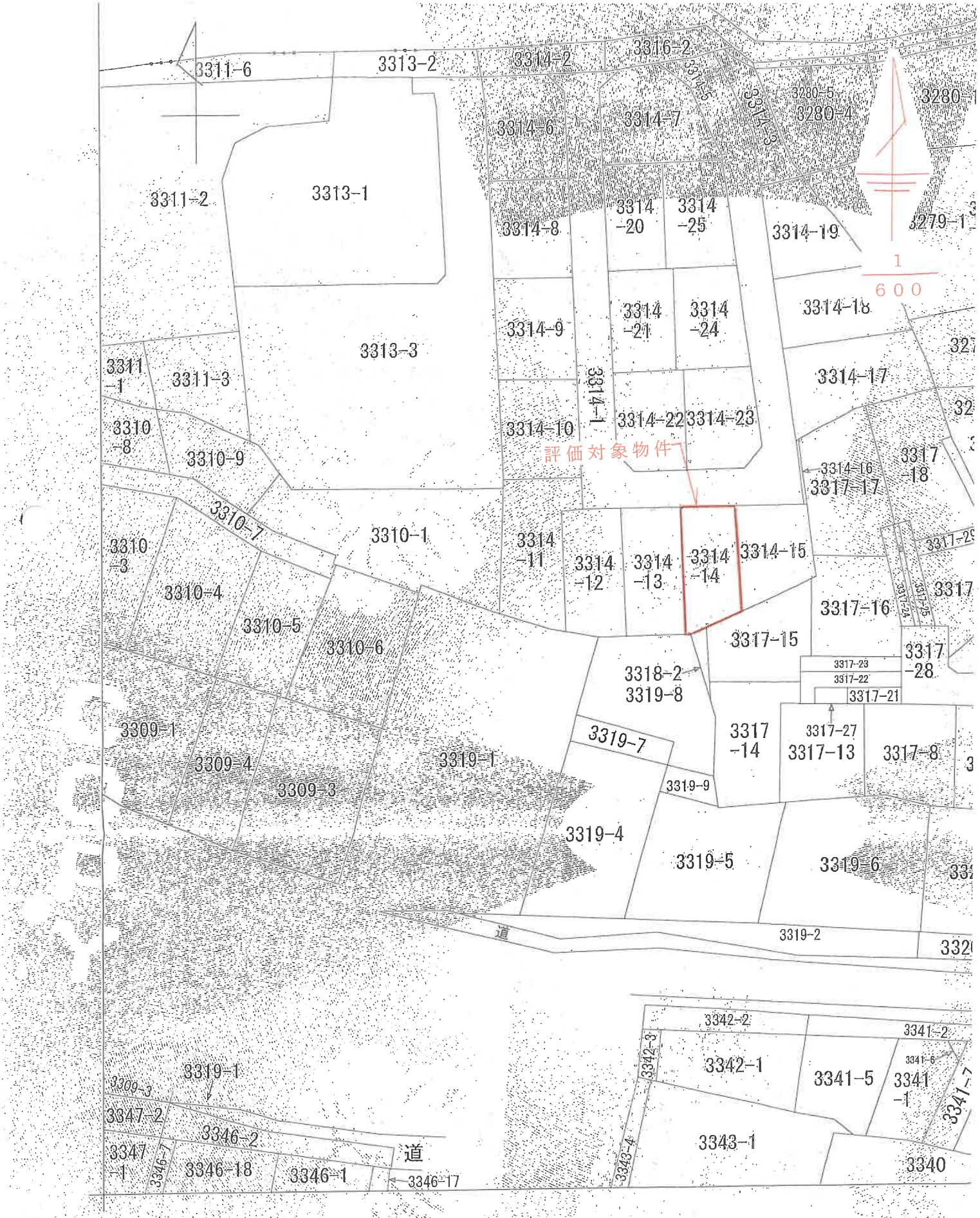
３　公図写

４　建物図面・各階平面図写

５　現況写真（裁判所限り）

以　上

公示地
評価対象物件
最寄り駅
東松山市全図
H29年2月作成
東松山市
位置図
1/10000



(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。

公　図　写

請求	所　在	東松山市日吉町	地　番	3314番14

登記年月日：平成19年11月22日

2150145

各階平面図

家屋番号	3314−14
建物の所在	東松山市日吉町３３１４番地１４

建物図面
各階平面図

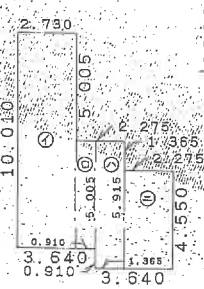
さいたま地方法務局
東松山支局
19.11.22
登記

1階

求積表

㋐	2.730 × 10.010	=	27.327300
㋑㋒	0.910 × 5.005	=	4.554550
㋓㋔	1.365 × 5.915	=	8.073975
㋕㋖	2.275 × 4.550	=	10.351250
	計		50.307075

床面積　50.30 ㎡

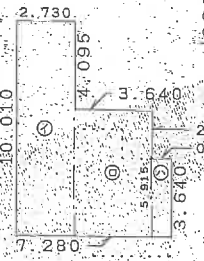


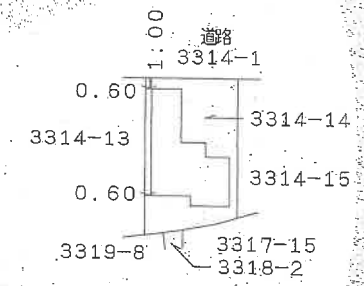
2階

求積表

㋐	2.730 × 10.010	=	27.327300
㋑㋒	3.640 × 5.915	=	21.530600
㋓㋔	0.910 × 3.640	=	3.312400
	計		52.170300

床面積　52.17 ㎡





作成者	土地家屋調査士	19年11月21日(作成)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

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9月18日　東京法務局中野出張所
登録官

COPY
-10-
建物図面・各階平面図写
A3判を縮小した

請求番号：5-3