

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊 地 伸 行

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 8年 6月16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 8年 6月 1日 午前 9時10分から 令和 8年 6月 5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。
<p>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 4月28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。</p>	



物 件 目 録

- 1 所 在 東松山市大字柏崎字前原
地 番 454番14
地 目 宅地
地 積 84.58平方メートル
- 2 所 在 東松山市大字柏崎字前原
地 番 454番19
地 目 宅地
地 積 35.59平方メートル
- 3 所 在 東松山市大字柏崎字前原 454番地14、454番地19
家屋 番号 454番14
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.65平方メートル
2階 38.09平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約50.51平方メートル
2階 38.09平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月19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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 東松山市大字柏崎字前原
地 番 454番14
地 目 宅地
地 積 84.58平方メートル
- 2 所 在 東松山市大字柏崎字前原
地 番 454番19
地 目 宅地
地 積 35.59平方メートル
- 3 所 在 東松山市大字柏崎字前原 454番地14、454番地19
家屋 番号 454番14
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.65平方メートル
2階 38.09平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約50.51平方メートル
2階 38.09平方メートル



令和 7年(ケ)第 84号
令和 7年12月 9日受理
令和 7年12月19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 | 東松山市大字柏崎字前原 |
| | 地 番 | 454番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字柏崎字前原 |
| | 地 番 | 454番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東松山市大字柏崎字前原 454番地14、454番地19 |
| | 家屋 番号 | 454番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.65平方メートル
2階 38.09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, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
建 物	物件 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)														
	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約50.51平方メートル 2階 38.09平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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, 2関係
 - 1 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀により区分されており、明確である。
 - 2 本土地北西方向隣接地である454番18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3関係
 - 内壁に、経年相当の劣化部分が窺えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<ul style="list-style-type: none">■ 物件1, 2関係 本各土地と隣接地との間に境界の争いはない。■ 物件3関係<ol style="list-style-type: none">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、特に不具合はない。 なお、過去に雨漏りしたことがあるが、修理済みである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

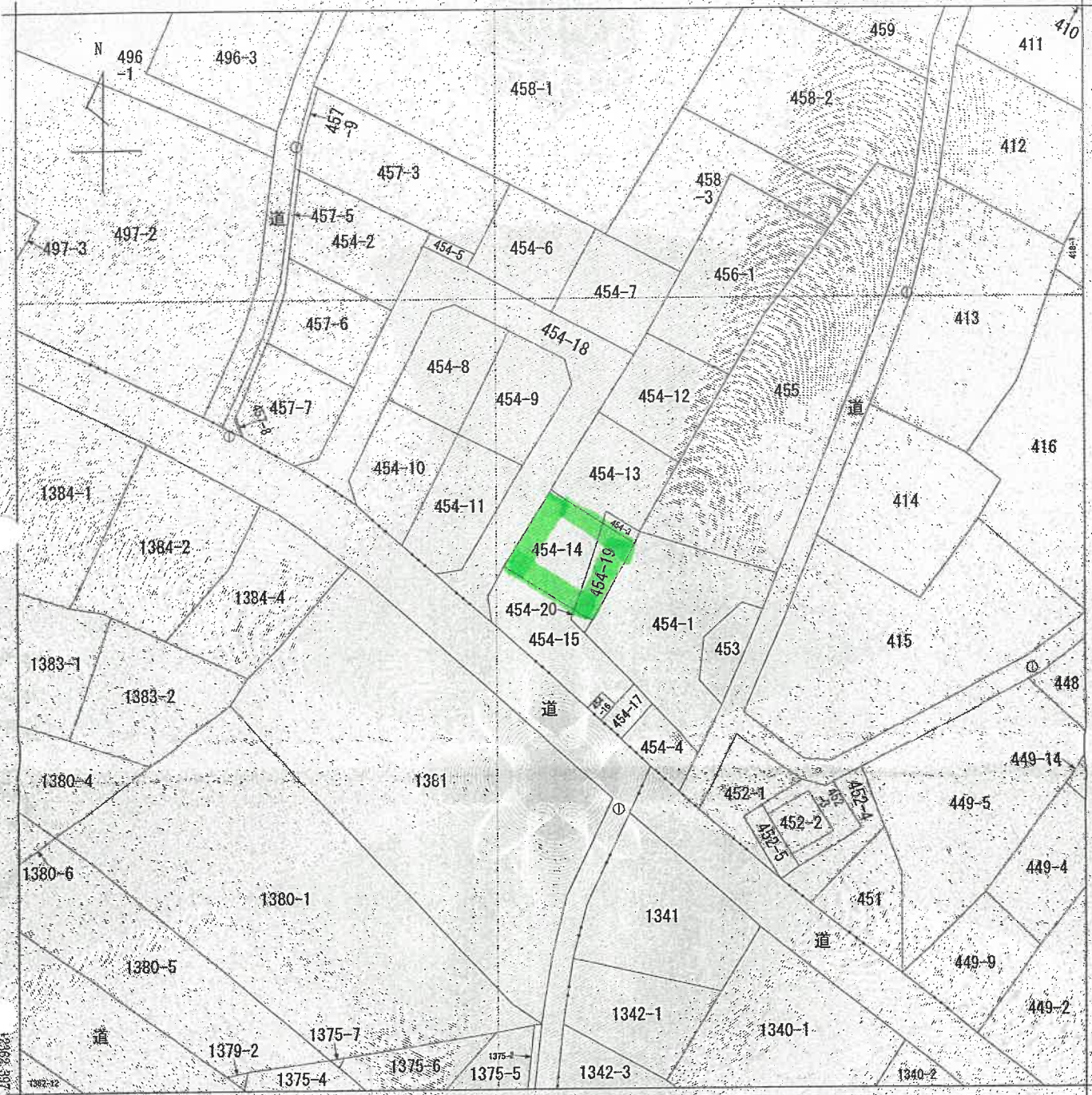
執行官の意見

- 本各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12月10日(水) 10:45-11:00	物件所在地	外観調査, 立入調査日打合せ
7年12月12日(金) 10:30-10:35	法務局(東松山)	登記事項要約書交付申請
7年12月18日(木) 10:50-11:15	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 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

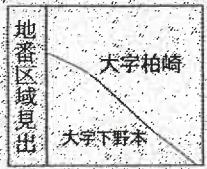
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-36947.936 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	東松山市大字柏崎字前原		地番	454番14				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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53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10月23日

東京法務局墨田出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

登記年月日 平成7年1月12日

1119379

H7.1.12.

多岐回し地積測量図(当)

地番 454-2, 454-5 左
いし 454-18

土地の所在 東松山市大字柏崎字前原



凡	①	②	③	④	⑤
例	石ノ川	アラスカツク	金鳳堂(株)	和利印	

作製者 土地家屋調査士
 7年1月9日(自製)

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま市地方法務局東松山支局管轄)

令和7年10月23日

東松山法務局 葛田 昌隆 啓

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成7年1月12日

1119380

本簿表

地積測量図(3)

地番 454-2-454-5ない
454-18

土地の所在 東松山市大字柏崎字前原

地番 ④ 454-2

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_n}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_{n-1}}
K.4	134.254	14.556	16.211	-2275.10394	-8.733	-995.49688
K.5	122.812	11.988	8.460	1025.08850	-9.427	-1073.08487
K.6	118.076	12.046	16.816	1615.01976	1.043	109.183326
K.7	121.420	22.754	5.663	680.37624	15.188	1510.316448
K.8	127.879	126.639	-13.088	-1503.28081	1.919	211.581183
合計				297.33738		-240.438168
合計面積				148.9783930		120.24

地番 ⑤ 454-3

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_n}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_{n-1}}
K.27	122.689	122.643	-5.695	-698.69770	-0.660	-65.88816
K.28	121.420	122.764	3.935	477.87700	14.257	1345.97456
K.28	118.007	122.584	5.695	672.04985	6.858	5705.653910
K.29	119.293	133.449	-3.935	-469.41795	-6.567	-695.287632
合計				-18.277160		-240.438168
合計面積				9.13		120.24

地番 ⑥ 454-6

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_n}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_{n-1}}
K.30	126.951	130.603	-14.359	-1822.869409	-13.545	-1531.249216
K.29	119.293	33.449	-6.019	-716.024567	5.708	-548.72828
K.28	118.007	132.584	8.124	958.68868	5.095	474.629820
K.33	111.654	141.573	15.224	1639.820496	13.216	1168.065216
K.31	120.477	147.808	-2.970	-337.616690	0.942	93.612132
合計				-240.1106510		-240.438168
合計面積				120.11		120.24

地番 ⑩ 454-7

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_n}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_{n-1}}
K.31	120.477	147.808	-7.363	-887.872158	-13.480	-1539.340480
K.33	111.654	141.573	2.655	296.44370	5.474	444.614324
K.34	105.372	150.363	0.405	1098.395660	6.332	334.230838
K.35	137.371	151.979	6.397	347.000940	12.004	141.3185296
K.34	134.070	157.060	-3.042	-1107.918368	2.068	240.438168
K.32	149.664	143.936	-8.382	-1071.229710		
合計				120.1129710		120.24
合計面積				120.11		120.24

地番 ④ 454-8

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_n}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_{n-1}}
K.24	114.336	130.439	-8.733	-995.49688	-9.427	-1073.08487
K.27	122.689	122.643	-5.695	-698.69770	1.043	109.183326
K.27	121.420	122.764	3.935	477.87700	15.188	1510.316448
K.28	118.007	122.584	5.695	672.04985	1.919	211.581183
K.29	119.293	133.449	-3.935	-469.41795		
合計				297.33738		-240.438168
合計面積				148.9783930		120.24

地番 ⑤ 454-9

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_n}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_{n-1}}
K.66	110.257	136.270	-3.888	-531.249216	-0.660	-65.88816
K.67	99.376	129.860	0.660	65.88816	14.257	1345.97456
K.63	94.408	135.610	5.695	672.04985	6.858	5705.653910
K.64	102.895	142.037	-6.858	-695.287632	-6.567	-695.287632
K.65	105.676	142.468	-6.567	-695.287632		
合計				-240.438168		-240.438168
合計面積				120.2481510		120.24

地番 ⑥ 454-0

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_n}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_{n-1}}
K.72	104.682	121.072	-13.545	-1531.249216	-5.708	-548.72828
K.71	96.141	115.035	5.095	474.629820	13.216	1168.065216
K.69	93.156	115.364	5.095	474.629820	0.942	93.612132
K.68	87.686	120.130	0.942	93.612132		
K.67	99.376	128.500	0.942	93.612132		
合計				-240.438168		-240.438168
合計面積				120.19		120.24

地番 ⑩ 454-7

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_n}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_{n-1}}
K.67	99.376	128.500	-13.480	-1539.340480	5.474	444.614324
K.68	87.686	120.130	5.474	444.614324	6.332	334.230838
K.61	83.709	123.506	6.332	334.230838	12.004	141.3185296
K.62	83.724	129.572	-8.382	-1071.229710	2.068	240.438168
K.63	94.408	135.610				
合計				120.0466690		120.24
合計面積				120.04		120.24

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] 平成7年1月 9日(作)

用紙 ⑤ 五ノコシ少一上 ⑥ 五ノコシ少一上 ⑦ 五ノコシ少一上 ⑧ 五ノコシ少一上 ⑨ 五ノコシ少一上 ⑩ 五ノコシ少一上

申請人 [Redacted] 縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方裁判所東松山支店管轄)
令和7年10月23日 東京法務局墨田出張所

登記官

登記年月日：平成27年1月12日

7.1.12

1119381

地積測量図(3/3)

454-2-154-57
L454-18

土地の所在
東松山市大学柏崎字部原

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。
(さいたま地方検務局東松山支局管轄)
令和7年10月23日 東京検務局豊田出張所

登記簿

(10枚目)

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}
K.35	107.371	151.978	-10.524	0.000	-10.524	0.000
K.36	107.371	150.461	-6.677	0.000	-10.524	0.000
K.37	98.110	145.301	3.218	3.218	-703.55884	0.000
K.38	98.110	143.884	9.880	0.000	319.340360	0.000
K.39	92.178	143.884	4.623	4.623	813.423480	0.000
K.40	92.178	147.781	4.623	4.623	451.635843	0.000
K.41	88.357	147.781	6.206	6.206	870.372312	0.000
K.42	88.357	146.364	-6.530	0.000	-642.067110	0.000
K.43	88.357	144.847	-6.530	0.000	-141.481363	0.000
K.44	88.357	143.330	-6.530	0.000	-120.0000813	0.000
K.45	88.357	141.813	-6.530	0.000	-120.0000813	0.000
合計					120.00	

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}
K.46	84.536	141.813	-3.332	0.000	-1522.620220	0.000
K.47	84.536	140.396	-4.983	0.000	-135.163888	0.000
K.48	84.536	138.979	-6.025	0.000	521.120325	0.000
K.49	87.507	138.979	4.218	4.218	369.104526	0.000
K.50	87.507	142.876	9.307	9.307	791.589667	0.000
K.51	85.051	142.876	-2.735	0.000	-252.101360	0.000
K.52	85.051	141.359	-2.735	0.000	-228.091358	0.000
K.53	85.051	139.842	-2.735	0.000	-114.0456790	0.000
合計					114.04	

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}
K.54	91.142	139.327	-12.117	0.000	-1104.367614	0.000
K.55	83.338	131.701	0.448	0.448	37.355424	0.000
K.56	77.297	138.785	12.117	12.117	936.607749	0.000
K.57	86.493	143.818	-0.448	0.448	-38.748864	0.000
合計					-169.173305	0.000
合計面積					84.58	

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}
K.58	83.338	131.701	-9.726	0.000	-810.545386	0.000
K.59	80.246	129.069	-2.615	0.000	-209.843290	0.000
K.60	77.218	129.069	0.383	0.383	29.581888	0.000
K.61	76.812	123.492	9.181	9.181	758.973372	0.000
K.62	66.372	138.967	11.430	11.430	747.728358	0.000
K.63	66.372	140.890	3.203	3.203	214.441147	0.000
K.64	65.433	144.598	-2.473	0.000	-166.867115	0.000
K.65	74.822	139.698	-6.449	0.000	-477.393674	0.000
K.66	78.118	138.150	-0.501	0.000	-68.578615	0.000
K.67	77.297	136.795	-6.449	0.000	-438.483833	0.000
合計					-236.248700	0.000
合計面積					119.43500	

A3判をA4判に縮小

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}
K.56	66.371	140.890	-3.202	0.000	-284.067830	0.000
K.57	63.372	138.682	-0.644	0.000	-42.091568	0.000
K.58	63.372	140.246	3.202	0.000	104.336468	0.000
K.59	65.433	142.168	6.644	0.000	421.138852	0.000
合計					5.006980	0.000
合計面積					5.00	

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}
K.51	67.453	144.599	-4.225	0.000	-285.067830	0.000
K.52	65.433	142.169	-4.135	0.000	-428.628849	0.000
K.53	63.372	140.246	-0.000	0.000	-0.315170	0.000
K.54	63.372	142.168	5.149	0.000	378.328523	0.000
K.55	65.433	146.395	2.436	0.000	158.388445	0.000
合計					16.747405	0.000
合計面積					16.74	

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}
K.26	121.420	127.754	-9.538	0.000	-1188.103960	0.000
K.25	114.761	123.046	-10.406	0.000	-1184.202866	0.000
K.24	106.702	117.348	-11.142	0.000	-1188.873884	0.000
K.22	99.001	111.904	-8.412	0.000	-837.285412	0.000
K.21	98.554	108.936	-0.592	0.000	-58.343268	0.000
K.23	96.724	111.312	6.297	0.000	609.071028	0.000
K.70	93.307	115.233	4.052	0.000	378.079964	0.000
K.69	93.156	115.364	-0.198	0.000	-18.444688	0.000
K.71	96.141	115.035	5.708	0.000	548.723818	0.000
K.72	104.682	121.072	12.502	0.000	1308.264364	0.000
K.73	113.831	127.537	9.427	0.000	1073.084937	0.000
K.74	114.336	130.499	6.733	0.000	398.496288	0.000
K.66	110.257	136.670	11.969	0.000	819.668033	0.000
K.65	105.678	142.867	6.567	0.000	698.287692	0.000
K.64	102.895	142.837	-6.958	0.000	-705.853410	0.000
K.63	94.408	135.410	-18.523	0.000	-1541.210600	0.000
K.62	83.703	128.612	-12.104	0.000	-1013.335936	0.000
K.61	83.703	123.806	-2.674	0.000	-219.469966	0.000
K.59	77.236	129.086	5.883	0.000	419.653888	0.000
K.60	80.246	129.052	-2.615	0.000	-209.843290	0.000
K.50	83.338	131.701	9.278	0.000	728.209984	0.000
K.48	91.142	138.347	18.600	0.000	1239.531210	0.000
K.39	99.310	145.461	12.115	0.000	1201.259960	0.000
K.38	105.372	150.461	3.728	0.000	339.286816	0.000
K.35	111.654	141.523	-17.833	0.000	-1996.281866	0.000
K.36	116.007	132.884	-3.389	0.000	-630.230233	0.000
合計					364.234488	0.000
合計面積					364.23	

凡例
 ① 右記の通り
 ② 右記の通り
 ③ 右記の通り
 ④ 右記の通り
 ⑤ 右記の通り
 ⑥ 右記の通り
 ⑦ 右記の通り
 ⑧ 右記の通り
 ⑨ 右記の通り
 ⑩ 右記の通り

作製者
 土地家屋調査士
 7月1日 9時(作成)

(埼玉土地家屋調査士会印)

縮尺 1/

登記年月日：平成27年11月12日

1119382

7.1.12

処理

求積表

地番 454-8,-19,-20

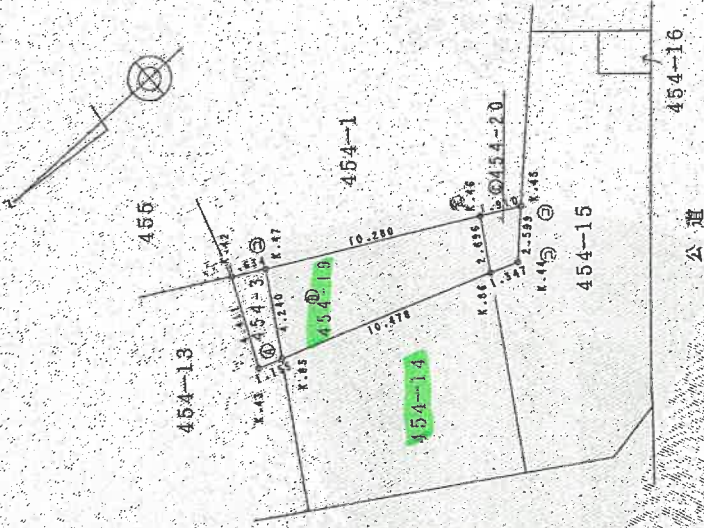
土地の所在 東京都大塚市柏崎字前原

地積測量図

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	
454-8	K.43	47.507	44.372	-4.218	-3.698	104.526						
	K.45	15.493	43.818	2.676	2.317	62.264						
	K.47	33.748	47.050	4.218	3.537	190.64						
	K.42	8.031	48.036	-2.578	-2.277	76.554						
							51.937					
											合計	5.386

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	
454-13	K.45	66.193	143.719	8.285	-7.13	99.713						
	K.46	77.297	138.79	-4.970	-2.29	57.05						
	K.46	75.548	140.848	0.265	0.23	65.95						
	K.47	83.748	147.650	2.970	2.48	73.150						
							71.182					
											合計	35.59

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}		
454-20	K.46	77.297	138.795	-2.698	-2.08	54.730							
	K.44	76.115	138.150	0.901	0.68	57.815							
	K.45	74.026	139.696	2.698	1.93	72.214							
	K.46	75.549	140.848	-0.501	-0.68	65.649							
											合計	8.315	
												合計面積	4.15



A3判をA4判に縮小

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石積	①	アスファルト	②	境界線の種別
②	コンクリート	③	金網	④	境界線の種別
③	金網	⑤	境界線の種別		

作製者 土地区画測量士
 7年1月9日(作製)

申請人 [Redacted]
 縮尺 1/250

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。
 (さいたま地方事務所東松山支店(管轄))
 令和7年10月23日 東京法務局豊田出張所 登記官

登記年月日 平成28年10月22日

2110152

各階平面図

家屋番号 454番14

建築物各階平面図

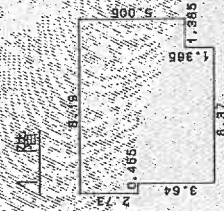
建築物の所在 東松山市大字柏崎字前原454番地14、454番地19

1階

求積表

0.455 x 2.73	=	1.2423
6.37 x 8.37	=	53.5069
1.365 x 5.005	=	6.8318
計		48.6508

床面積 48.65 m²

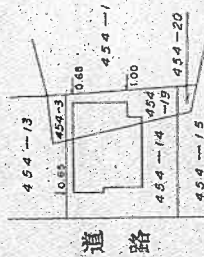
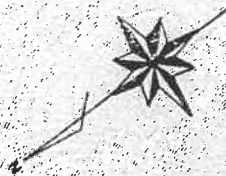
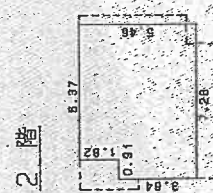


2階

求積表

0.91 x 3.64	=	3.3124
6.37 x 5.46	=	34.7802
計		38.0926

床面積 38.09 m²



単位=メートル

A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

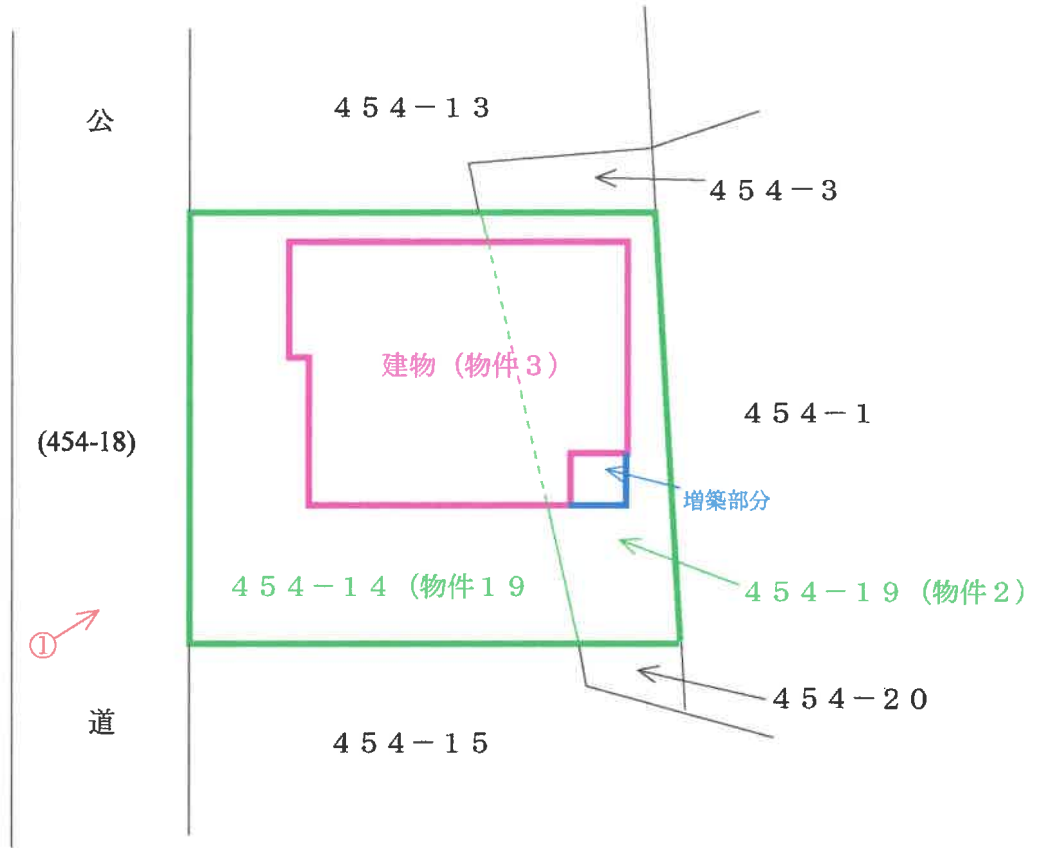
平成28年10月27日(作製)

(特許土地家産調査士会印)

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店管轄)
 令和7年10月23日 東京法務局豊田出張所 登記官

土地建物位置関係図

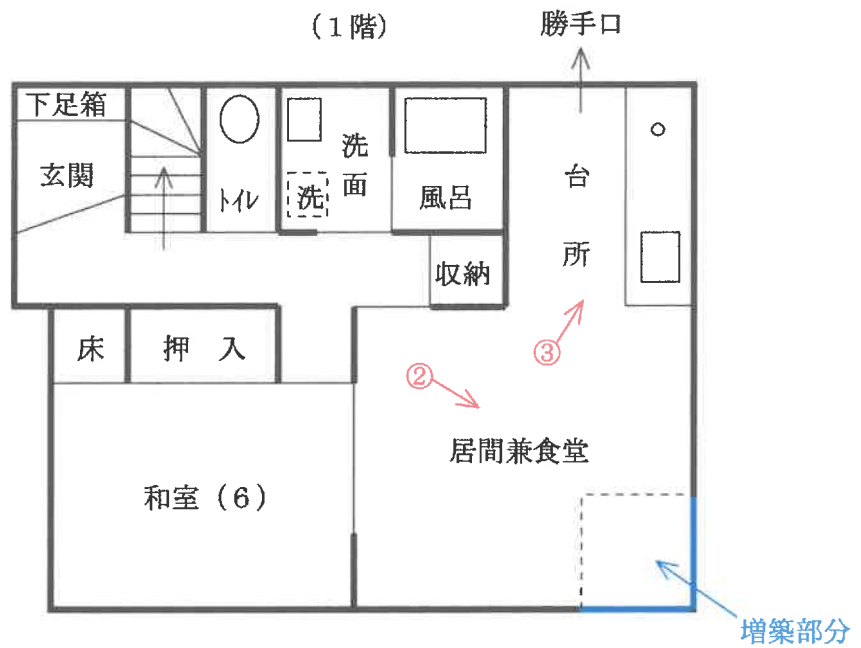
(写真撮影位置図)



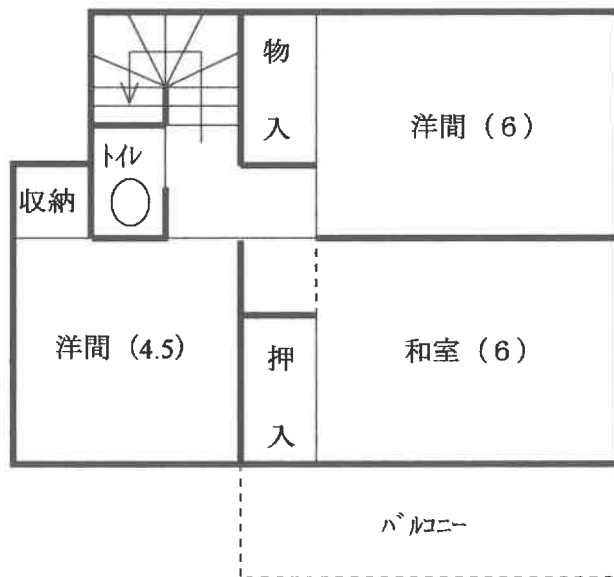
○→ = 写真撮影位置・方向

建物間取図

(写真撮影位置図)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(14 枚目)



①



②



③

令和7年(ケ)第 84号
令和7年12月18日 現地調査
令和7年12月19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 | 東松山市大字柏崎字前原 |
| | 地 番 | 454番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字柏崎字前原 |
| | 地 番 | 454番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東松山市大字柏崎字前原 454番地14、454番地19 |
| | 家屋 番号 | 454番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.65平方メートル
2階 38.09平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金2,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金660,000円
物件2 (土地)	金280,000円
物件3 (建物)	金1,390,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	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	
3	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	1階 約50.51平方メートル
物件番号	特 記 事 項		
3	1階南東端に、約1.86平方メートルの未登記増築部分があるので、1階床面積は上記のとおり、現況延床面積は約88.60平方メートル。		

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・2）

位置・交通	東武東上線「東松山」駅の南東方約2600m（道路距離、以下同様）に、東武バス「野本」バス停の北東方300mに、位置している。	
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。 野本小学校 …………… 西方約1500m 東中学校 …………… 北西方約2200m	
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% — ない
画地条件	地積 形状 地勢 その他	120.17㎡ 長方形地 概ね平坦地 特になし
接面道路 の状況	北西側が、台帳幅員約4.2mの市道（第7480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3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。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：なし ガス配管：あり（プロパン集中）	

本葉以下余白

(前ページから続く)

特記事項	<p>地上建物建替の可能性</p> <p>A 現在までの経緯</p> <p>① 本件土地を含む1993㎡の区域につき、平成6年9月29日付・***第050610540号で、専用住宅13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6年12月27日付第227号で検査済証が交付され、平成7年1月6日に完了公告がなされた。</p> <p>② 本件土地の筆は、上記開発行為により、平成7年1月12日に新設された。</p> <p>③ 物件3の建物は、平成7年9月22日付・第H07認建東土001092号で、本件土地2筆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8年10月22日付・第H08証建東土000350号で検査済証が交付された。</p> <p>④ 上記の後、本件土地の区画の変更はない。</p> <p>B 建替の可能性（当職照会に対する、東松山市住宅建築課の教示）</p> <p>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。</p>
------	--

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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8年10月16日築 経済的全耐用年数 32年程度（経過年数+残存耐用年数） 経過年数 29年程度 経済的残存耐用年数 3年程度（現況を考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： セメント瓦葺 外 壁： 吹付タイル等 内 壁： クロス貼、左官壁等 天 井： クロス貼、目透天井等 床 ； フローリング・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： 中 位 施 工： 普 通
保守管理の状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理は概ね普通程度。 ・ 老朽化に加え、内装クロス等に傷み・劣化が認められる。 ・ 1階和室の天井にやや広範囲な変色が見られる。本件関係者の陳述では、「雨漏りの痕ですが修繕済みです」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・2（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	33,800	1.00	84.58	0.55	1,572,000
2	33,800	1.00	35.59	0.55	662,000

ア 標準画地価格

公示地 東松山－13

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$24,200\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/71.4 \div 33,800\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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 : 道路事情 +5%

住環境・熟成度 -20%

画地規模 -15%

$$(100+5)\% \times (100-20)\% \times (100-15)\% = 71.4\%$$

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 : 建物は、現状や残存耐用年数等から建替えを考慮すべき時期にあり、建物の撤去費用は土地価格の相当割合に上ることを考慮。-45%

② 物件3（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
3	145,000	約88.60	0.085	1,092,000

ウ 現価率

経過年数29年、経済的残存耐用年数3年、残価率0%とした定額法（現価率0.094）と観察減価法（建物の現状等を考慮し-10%と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.094 \times (1 - 0.10) \doteq 0.085$$

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	1,572,000	0.40	法定地上権	629,000
2	662,000	0.40	法定地上権	265,000
計				894,000

(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	1,572,000	-629,000	/	1.00	0.70	660,000
2	662,000	-265,000		1.00	0.70	280,000
3	1,092,000	+894,000	1.0	1.00	0.70	1,390,000
一括価格 (合計)						2,330,000

- 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－13 (添付図面参照)

所在地番等： 東松山市大字下野本字上川入776番3

価格： 24,200円/㎡

位置： 「東松山」駅から約2.6km

価格時点： 令和7年1月1日

地積： 297㎡

供給処理施設： 上水道がある

接面街路： 南7.3m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、農家住宅等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

最寄り駅

1
10000

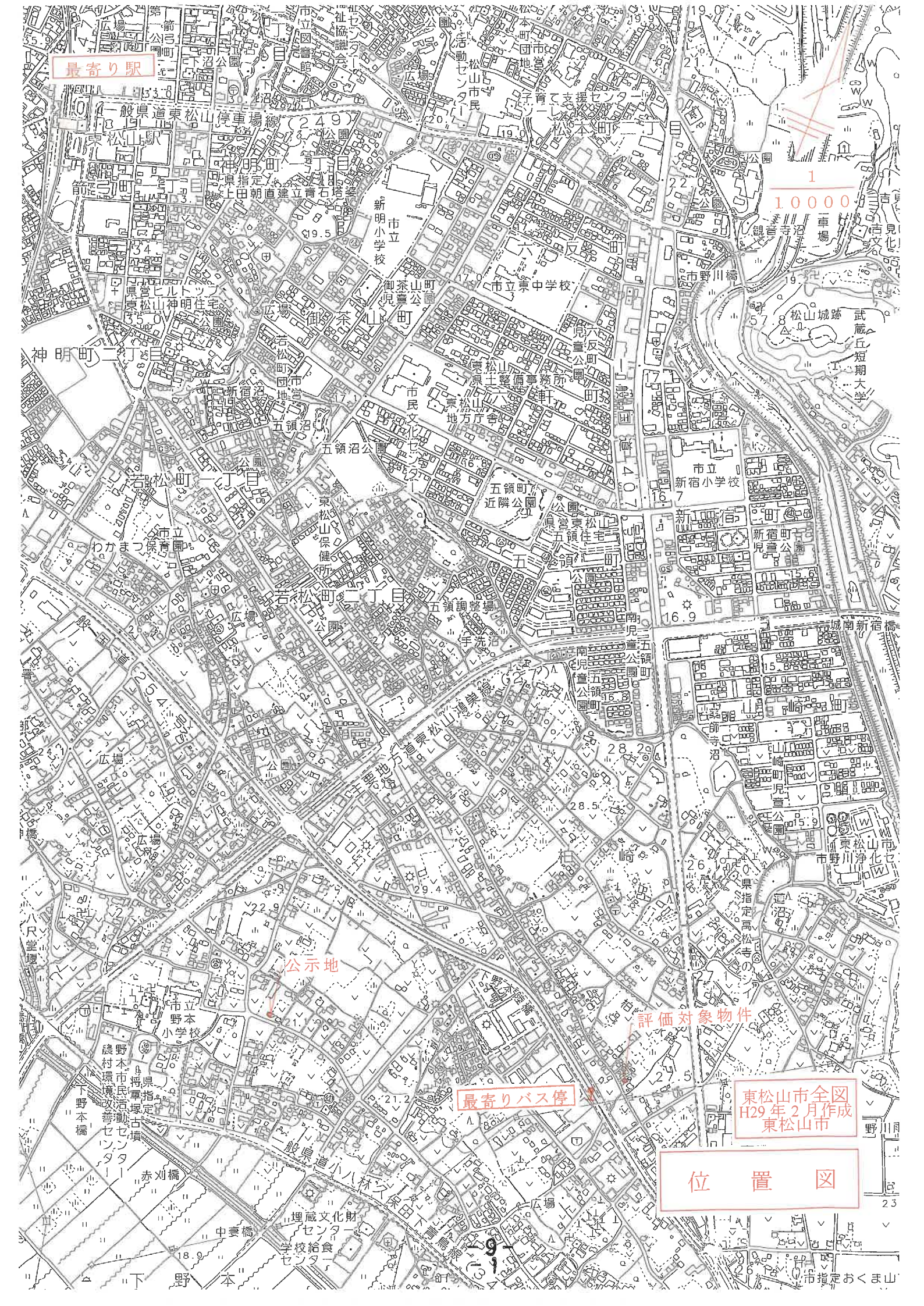
公示地

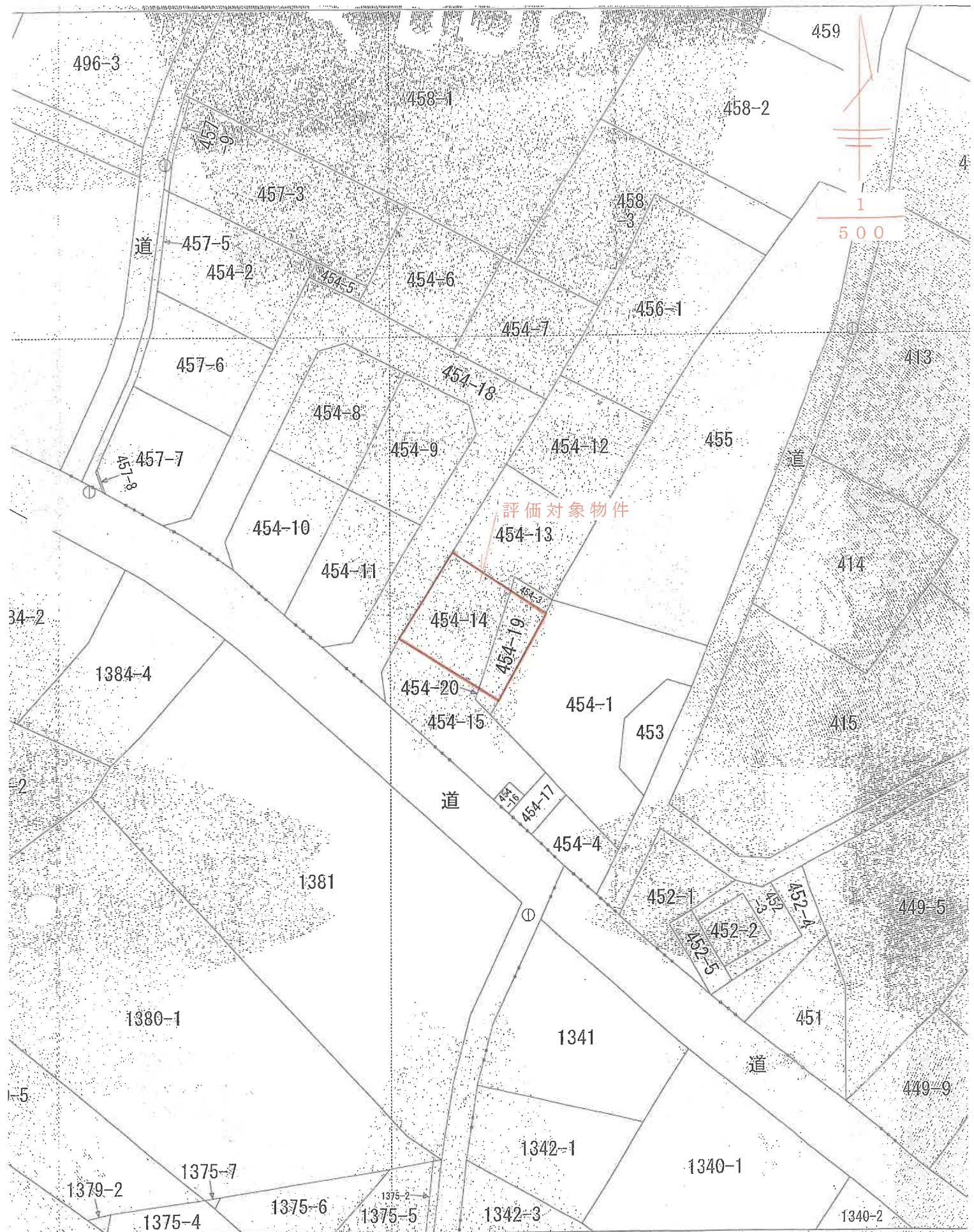
評価対象物件

最寄りバス停

東松山市全図
H29年2月作成
東松山市

位置図





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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 図が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

公 図 写

見出 大字下野本

登記年月日：平成28年10月22日

H3.10.22

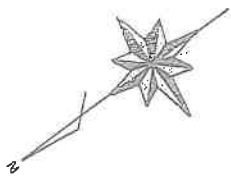
建物平面図

家屋番号 454番14

建物の所在 東松山市大字柏崎字前原454番地14、454番地19

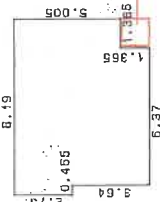
各階平面図

2110152



1階

0.455 x 2.73 =	1.2422
5.37 x 6.37 =	40.6769
1.365 x 5.005 =	6.8318
計	48.6509

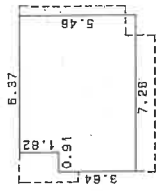


床面積 48.65 m²

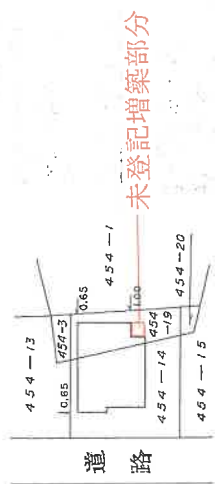
未登記増築部分

2階

0.91 x 3.64 =	3.3124
5.37 x 5.46 =	34.7802
計	38.0926



床面積 38.09 m²



道路

未登記増築部分

単位=メートル

作製者 土地調査士 家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成28年10月27日作成)

(新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。

(さいたま地方支庁東松山支庁管轄)

令和7年10月23日

東京法務局豊田出張所

登記号

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)

印式