

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 24 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 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 23 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 8 月 13 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 7 月 28 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 8 月 1 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 6 月 24 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, 2	10,220,000 8,176,000	一括	2,044,000	92,609	19,216
1	3,510,000				
2	6,710,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東松山市高坂六丁目
地 番 7 番 5
地 目 宅地
地 積 1 5 2 . 9 9 平方メートル

(換地処分前の不動産の表示)

所 在 東松山市大字毛塚字栗崎
地 番 7 8 4 番 1 1
地 目 田
地 積 1 9 4 平方メートル

- 2 所 在 東松山市高坂六丁目 7 番地 5
家屋 番号 7 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 9 2 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル

(換地処分前の不動産の表示)

所 在 東松山市大字毛塚字栗崎 7 8 4 番地 1 1、7 8 4 番地
1 2 (換地 同所予定地番 1 2 8 街区 2 6 画地)
家屋番号 7 8 4 番 1 1 の 2



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16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1, 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 東松山市高坂六丁目
地 番 7番5
地 目 宅地
地 積 152.99平方メートル

(換地処分前の不動産の表示)

所 在 東松山市大字毛塚字栗崎
地 番 784番11
地 目 田
地 積 194平方メートル

- 2 所 在 東松山市高坂六丁目 7番地5
家屋 番号 7番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.92平方メートル
2階 52.99平方メートル

(換地処分前の不動産の表示)

所 在 東松山市大字毛塚字栗崎 784番地11、
784番地12
(換地 同所予定地番128街区26画地)
家屋 番号 784番11の2



令和7年4月24日

報 告 書

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 大 島 孝 次

令和6年(ケ)第54号事件に係る物件1の土地については、土地区画整理法による換地処分がなされており、その詳細は下記のとおりである。

記

所 在 東松山市高坂六丁目

地 番 7 番 5

地 目 宅地

地 積 152.99平方メートル

(参考)

物件2の建物については、

所 在 東松山市高坂六丁目 7 番地 5

家屋番号 7 番 5

と変更になっている。

以 上

令和 6 年(ケ)第 5 4 号
令和 6 年 7 月 4 日受理
令和 6 年 7 月 2 2 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 | 東松山市大字毛塚字栗崎 |
| | 地 番 | 784番11 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 194平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 東松山市大字毛塚字栗崎 784番地11、784番地12 (換地 同所予定地番128街区26画地) |
| | 家屋 番号 | 784番11の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.92平方メートル
2階 52.99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」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：		
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居宅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「高坂駅東口第一土地区画整理事業」の区画整理対象区域内に存在する。
本件土地は128街区26画地に仮換地指定されている。
仮換地指定の効力発生日は平成24年5月28日である。
清算金は101,875円交付の予定である。
- 2 本件土地は道路側溝、コンクリートブロックフェンスで区画されている。
- 3 本件建物内において犬が3匹飼われており、床板(写真4)、壁(写真5)に犬による損傷が認められる。
- 4 浴室ドアにヒビが入っており、粘着テープで補修されている(写真6)。その他、2階階段脇の壁クロスの剥離、建具に穴があいているなどの損傷が認められる。
- 5 本件建物は、大型台風による床上浸水があった物件であるとの債務者兼所有者の陳述がある。

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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	本件建物は私と家族が住居として使用しています。 本件建物は令和元年の台風による床上浸水があった物件であり、その後、私が中古で購入したものです。1階部分は天井以外はリフォームしたと聞いています。 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

- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については、現況及び同陳述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7月5日(金) 16:00-16:10	目的物件所在地	目的物件特定, 外観調査, 不在連絡票投函
6年7月9日(火) 16:10-16:20	東松山市役所	仮換地証明書申請
6年7月12日(金) 9:00-9:25	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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



(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。

地番区域見出し
大字毛塚

請 求 部 分	所 在	東松山市大字毛塚字栗崎				地 番	784番11	
出 力 尺 寸	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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和41年9月13日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和41年9月13日		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。

(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)

令和6年5月22日
福岡法務局

地図整理番号：M59342

登記官

(1/1)

(7枚目)



登記年月日：平成24年5月7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。
(さいたま地方公務局東松山支局管理)

令和6年5月22日

福岡法務局

登記官

(8枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M59343

(1/2)

1/2

地積測量図

地番 784-2, -10~-14

土地の所在 東松山市大字毛塚字栗崎

求積表

地番	① 784-2
底辺	43.463
高さ	1.605
①	69.759115
②	69.801578
合計	139.560693
合計地積	69.7777

地番	② 784-10
底辺	23.388
高さ	8.312
①	194.401056
②	194.073624
合計	388.474680
合計地積	194.2373400

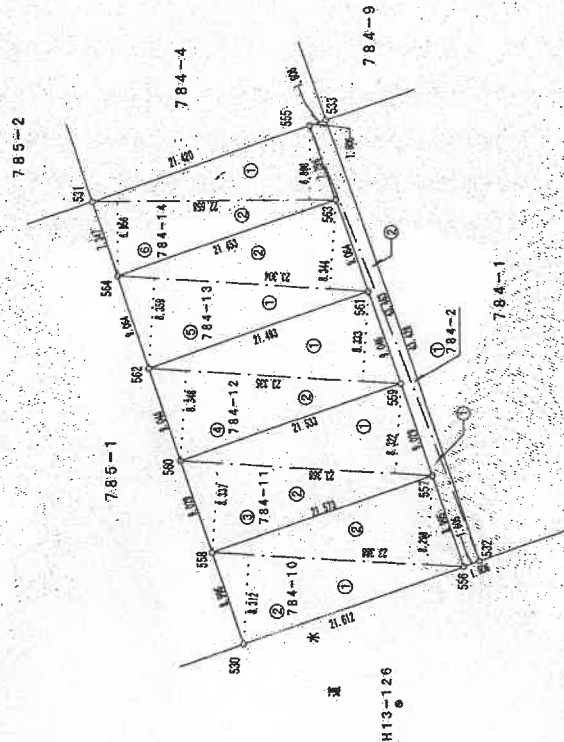
地番	③ 784-11
底辺	23.366
高さ	8.322
①	194.461862
②	194.802342
合計	389.264204
合計地積	194.6270970

本図積測量図は、事業施行者が保管している実測図(現況公図調整図)に基づいて作成されたものであることを確認した。
平成24年5月2日
東松山市都市計画事業高坂駅東口第一土地区画整理事業

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	①	金属杭	②	銅印
②	コンクリート杭	③	金属杭		
③	プラスチック杭	④	金属プレート		

作成者 [redacted] (平成24年4月13日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)



点名	X座標	Y座標	備考
H13-125	-933.010	-39662.880	基準点
H13-126	-931.830	-39653.995	基準点

測地系	日本測地系
座標系	区系

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

登記年月日：平成24年5月7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。

(さいたま地方方法務局東松山支店管轄)

令和6年5月22日

福岡法務局

登記簿

(9枚目)

地積測量図 ②/②

地番 784-2、-10、-14

土地の所在 東松山市大字毛塚字栗崎

点	X座標	Y座標
530	-977.454	-38648.338
531	-993.620	-38607.112
532	-998.449	-38640.598
533	-985.486	-38599.788
534	-983.933	-38600.297
535	-997.927	-38641.413
536	-995.029	-38632.897
537	-974.593	-38589.810
538	-992.319	-38624.349
539	-974.721	-38631.249
540	-989.204	-38615.788
541	-968.844	-38622.672
542	-986.334	-38607.204
543	-985.962	-38614.078

地番	④ 784-12			
符号	底辺	高さ	倍面積	
①	23.335	8.333	194.450555	
②	23.335	8.348	194.500580	
		合計	388.951135	
		合計面積	194.5255675	
		合計地積	194.52	㎡

地番	⑤ 784-13			
符号	底辺	高さ	倍面積	
①	23.304	8.369	194.798136	
②	23.304	8.344	194.448576	
		合計	389.246712	
		合計面積	194.523060	
		合計地積	194.52	㎡

地番	⑥ 784-14			
符号	底辺	高さ	倍	面積
①	22.658	6.898		156.234884
②	22.658	6.956		157.609048
		合計		313.843932
	合計	面積		156.9519660
		地積		156.95

本地図測量図は、事業施行者が保管している実測図(現況図)調整図)に基づいて作成されたものであることを確認した。

平成24年5月2日

東松山市計画部都市政策課東口第一土地区画整理事業

凡例	① 石	② コンクリート杭	③ プラスチック杭	④ 金属杭	⑤ 金属プレート	⑥ 地積測量図の種別	⑦ 記号	⑧ 地積測量図の種別	⑨ 記号	⑩ 地積測量図の種別
例										

作成者

(平成24年 4月 13日作成)

申請人

縮尺

1/

(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M59343

(2/2)

登記年月日：平成26年8月21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。

(さいたま地方支務局東松山支局(管轄))

令和6年5月22日

福岡支務局

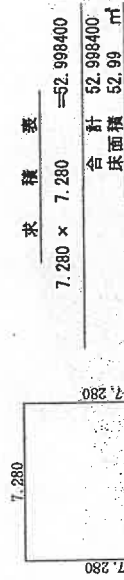
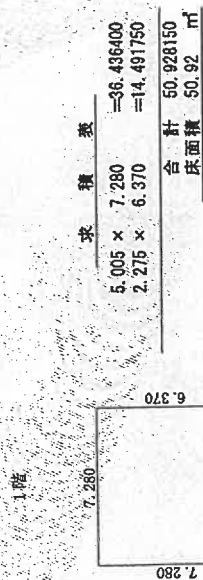
登記官

(10枚目)

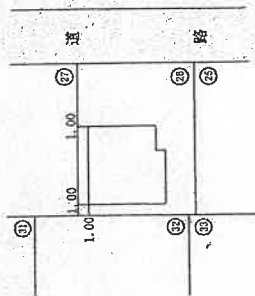
(本図は原本を70%に縮小)

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号
784-11-2
建物の所在
東松山市大字毛塚字東崎784番地11、784番地12
(複合 同所予定地番 128街区 26画地)



128街区



作成者

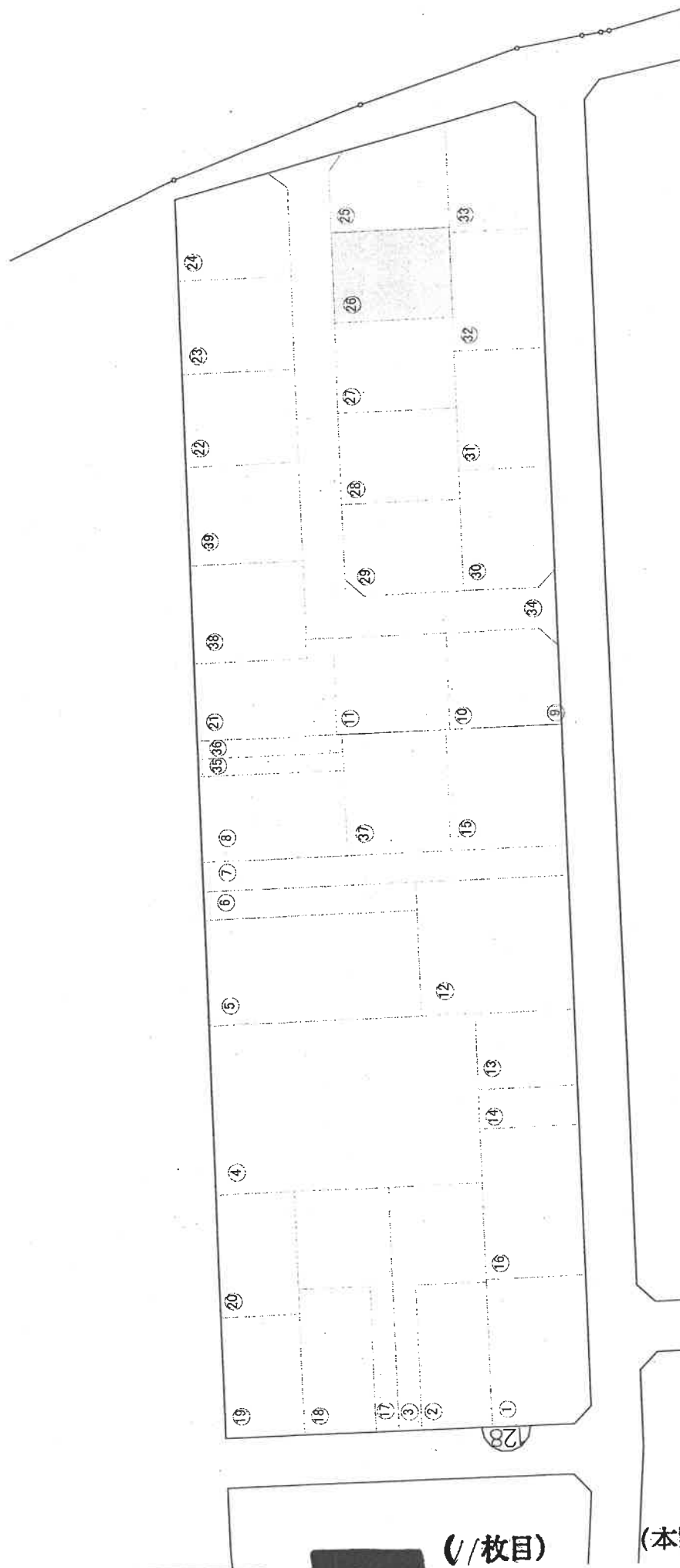
8月20日作成

縮尺 250

申請人

縮尺

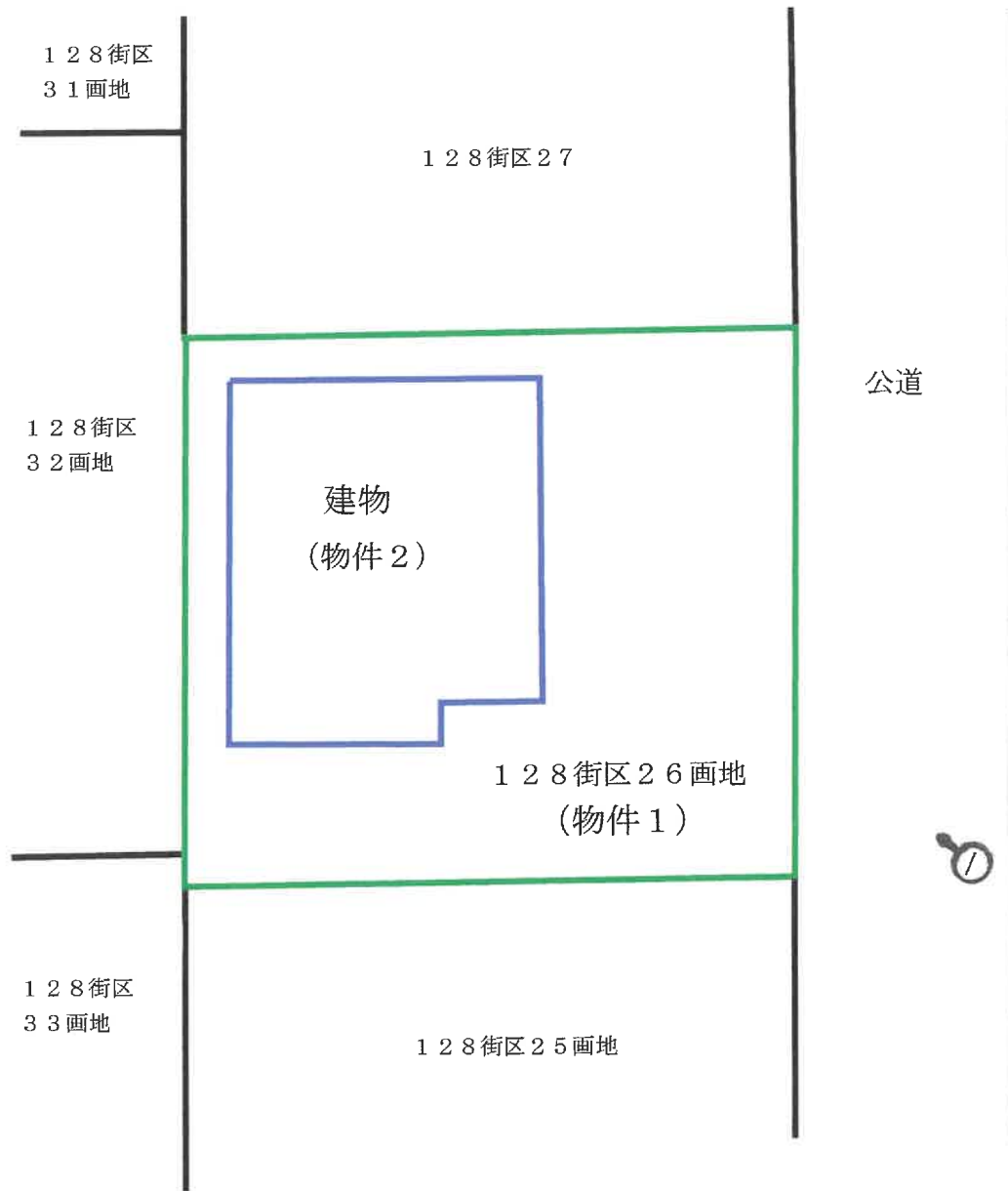
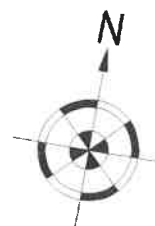
500



凡 例	
	街 区 番 号
	画 地 番 号
	交换地指定位置

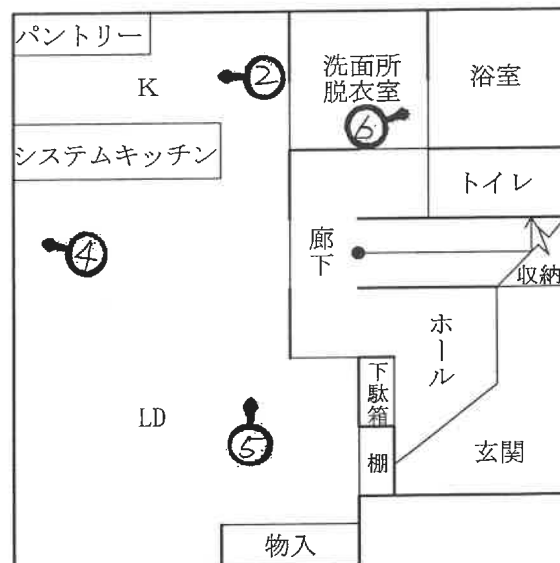
(本図は原本を70%に縮小)

土地建物位置関係図 (写真位置♂)

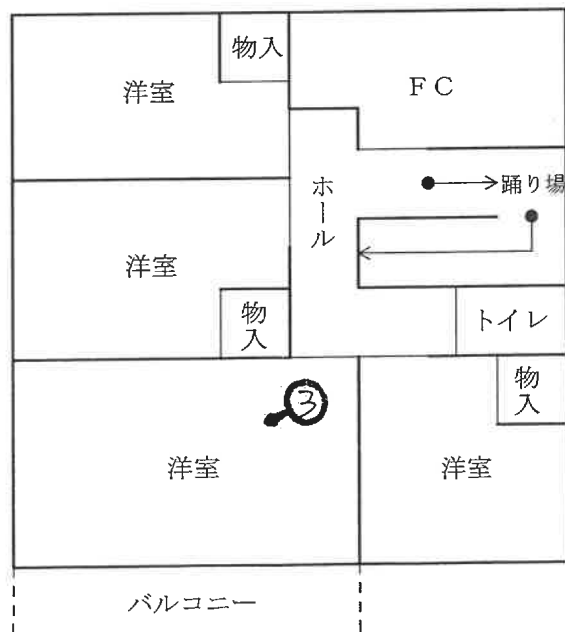


建物間取図 (写真位置♂)

1 階



2 階



((3枚目))



1



2



3

(1/4枚目)



4



5



6

(15枚目)

令和6年（ケ）第 54号
令和6年7月12日 現地調査
令和6年7月16日 評価
令和7年5月 8日 補充評価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書

（補充評価）

令和6年11月9日に行われた換地処分等を考慮した評価

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

(換地処分前)

1	所 在	東松山市大字毛塚字栗崎
	地 番	784番11
	地 目	田
	地 積	194平方メートル

物件1の土地については、令和6年11月9日に、土地区画整理法による換地処分がなされ、現在の登記事項は以下のとおりとなっている。

(換地処分後)

1	所 在	東松山市高坂六丁目
	地 番	7番5
	地 目	宅地
	地 積	152.99平方メートル

これに伴い、物件2の建物の所在及び家屋番号については、以下のとおりとなっている。

(換地処分前)

2	所 在	東松山市大字毛塚字栗崎 784番地11、784番地12（換地 同所予定地番128街区26画地）
	家屋番号	784番11の2
	種 類	居宅
	構 造	木造スレートぶき2階建
	床 面 積	1階 50.92平方メートル 2階 52.99平方メートル

(換地処分後)

2	所 在	東松山市高坂六丁目7番地5
	家屋番号	7番5

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,220,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,510,000円
物件2（建物）	金6,710,000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		
一	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。

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「高坂」駅の南東方約1300m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建つ中に空地も見られる区画整理中の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 高坂小学校 …………… 北方約800m 南中学校 …………… 北西方約4200m	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 高坂駅東口第一地区地区計画C地区 災害ハザード（最大浸水深3.16m）
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 な い 152㎡（仮換地地積） ほぼ長方形地 概ね平坦地 な い
接 面 道 路 の 状 況	東側が、幅員5mの舗装市道（8636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。	
供給処理施設	上 水 道：あり 下 水 道：あり ガス配管：なし（熱源はオール電化）	
特 記 事 項	令和元年台風19号時、越辺川氾濫により、深さ2.5m程度浸水した。	

2 目的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26年8月12日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 11年程度 経済的残存耐用年数 9年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 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 床 ： フローリング等 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	保守管理は普通程度であるが、下記の事実も指摘される。 ・ 内壁クロスに損傷が見られる箇所がある。 ・ 内壁や浴室のドアガラス等に損傷箇所がある。 ・ 室内ドアの開閉に支障箇所がある ・ 複数の室内犬が飼われており、排尿等の後片付けが行届かない場合がある。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	本件所有者の陳述は以下のとおり。「私がこの物件を取得する前のことですが、令和元年台風（19号）のとき、1階はほぼ浸水したとのこと。なお、私は補修・リフォーム済みの状態で買いました」

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	72,800	0.900	152.99	1.00	10,024,000

ア 標準画地価格

公示地 東松山－14

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 81,600\text{円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/103 \times 100/109.2 \div 72,800\text{円/㎡}$$

◇ 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 : 画地の方位 +3%

◇ 地域格差 : 駅接近 +3%

道路条件 +1%

住環境 +5%

$$(100\%+3\%) \times (100\%+1\%) \times (100\%+5\%) \div 109.2\%$$

イ 個別格差 : 浸水履歴による市場性 -10%

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	145,000	103.91	0.304	4,580,000

ウ 現価率

経過年数11年、経済的残存耐用年数9年、残価率0%とした定額法（現価率0.45）と

観察減価法（建物の現状を考慮し－25％、浸水の履歴を考慮し－10％、この二者乗算した率：(100%-25%)×(100%-10%)=67.5%より、－32.5％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.45 \times (1 - 0.325) \div 0.304$$

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	10,024,000	0.50	法定地上権	5,012,000

（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	10,024,000	-5,012,000		1.00	0.70	3,510,000
2	4,580,000	+5,012,000	1.00	1.00	0.70	6,710,000
一括価格（合計）						10,220,000

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－14 （添付図面参照）

所在地番等：東松山市元宿2丁目29番4

価 格：81,600円/㎡

位 置：「高坂」駅から約410m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：南6m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率150%

地域の概要：中規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

以 上

令和6年（ケ）第 54号
令和6年7月12日 現地調査
令和6年7月16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 | 東松山市大字毛塚字栗崎 |
| | 地 番 | 784番11 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 194平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字毛塚字栗崎 784番地11、784番地12 (換地 同所予定地番128街区26画地) |
| | 家屋 番号 | 784番11の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.92平方メートル
2階 52.99平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金10,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,480,000円
物件2（建物）	金6,920,000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	宅地										
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												
1	東松山市高坂駅東口第一土地区画整理事業 が施行中で、物件 1 につき、下記①の仮換地が指定されて使用収益開始済である。 ① 本件土地の仮換地 <table><tr><th>物件 番号</th><th>所在地番</th><th>従前地地積 ㎡</th><th>仮 換 地</th><th>仮換地証明記載 の仮換地地積 ㎡</th></tr><tr><td>1</td><td>大字毛塚字栗崎 7 8 4 番 地 1 1</td><td>194</td><td>1 2 8 街区 2 6 画地</td><td>152</td></tr></table> ② 換地清算金 事業主体である東松山市の計算では、1 0 1 , 8 7 5 円が地権者に支払われる予定である。			物件 番号	所在地番	従前地地積 ㎡	仮 換 地	仮換地証明記載 の仮換地地積 ㎡	1	大字毛塚字栗崎 7 8 4 番 地 1 1	194	1 2 8 街区 2 6 画地	152
物件 番号	所在地番	従前地地積 ㎡	仮 換 地	仮換地証明記載 の仮換地地積 ㎡									
1	大字毛塚字栗崎 7 8 4 番 地 1 1	194	1 2 8 街区 2 6 画地	152									

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「高坂」駅の南東方約1300m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建つ中に空地も見られる区画整理中の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 高坂小学校 …………… 北方約800m 南中学校 …………… 北西方約4200m	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 高坂駅東口第一地区地区計画C地区 災害ハザード（最大浸水深3.16m）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	152㎡（仮換地地積） ほぼ長方形地 概ね平坦地 な い
接 面 道 路 の 状 況	東側が、幅員5mの舗装市道（8636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。	
供給処理施設	上 水 道：あり 下 水 道：あり ガス配管：なし（熱源はオール電化）	
特 記 事 項	令和元年台風19号時、越辺川氾濫により、深さ2.5m程度浸水した。	

2 目的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26年8月12日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 10年程度 経済的残存耐用年数 10年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 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 床： フローリング等 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	保守管理は普通程度であるが、下記の事実も指摘される。 ・ 内壁クロスに損傷が見られる箇所がある。 ・ 内壁や浴室のドアガラス等に損傷箇所がある。 ・ 室内ドアの開閉に支障箇所がある ・ 複数の室内犬が飼われており、排尿等の後片付けが行届かない場合がある。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	本件所有者の陳述は以下のとおり。「私がこの物件を取得する前のことですが、令和元年台風（19号）のとき、1階はほぼ浸水したとのこと。なお、私は補修・リフォーム済みの状態で買いました」

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	72,000	0.909	152	1.00	9,948,000

ア 標準画地価格

公示地 東松山ー14

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $80,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/103 \times 100/109.2 \div 72,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 画地の方位 +3%

◇ 地域格差 : 駅接近 +3%

道路条件 +1%

住環境 +5%

$(100\%+3\%) \times (100\%+1\%) \times (100\%+5\%) \div 109.2\%$

イ 個別格差 : 浸水履歴による市場性 -10%

精算金受取りの可能性 +1%

$(100\%-10\%) \times (100\%+1\%) = 90.9\%$

ウ 地 積 : 前記第3目的物件特記事項欄に記載した仮換地数量

エ 建付減価 : ない

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、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	103.91	0.338	4,917,000

ウ 現価率

経過年数10年、経済的残存耐用年数10年、残価率0%とした定額法（現価率0.50）と観察減価法（建物の現状を考慮し-25%、浸水の履歴を考慮し-10%、この二者乗算した率： $(100\%-25\%) \times (100\%-10\%) = 67.5\%$ より、-32.5%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.50 \times (1 - 0.325) \div 0.338$$

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	9,948,000	0.50	法定地上権	4,974,000

（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	9,948,000	-4,974,000		1.00	0.70	3,480,000
2	4,917,000	+4,974,000	1.00	1.00	0.70	6,920,000
一括価格（合計）						10,400,000

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－14 （添付図面参照）

所在地番等：東松山市元宿2丁目29番4

価 格：80,600円/㎡

位 置：「高坂」駅から約410m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：南6m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率150%

地域の概要：中規模一般住宅、アパート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 仮換地図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



仮換地図写

凡 例	
	街区番号
	面地番号
	仮換地指定位置

東松山市

登記年月日 平成26年8月21日

これは図面に記載されている図面を縮小したもので、
(さ)いたま地方公務局青森山支局蔵
令和6年5月22日 福岡市役所

建物図面

784-11-2

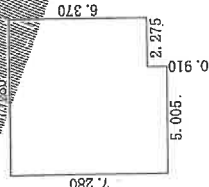
青森市大字手塚字黒崎784番地12
(地)地 同所不定地番 128街区 26画地

各階平面図

求積表

$5.005 \times 7.280 = 36.436400$
 $2.275 \times 6.370 = 14.491750$

合計 50.928150
床面積 50.92 m²

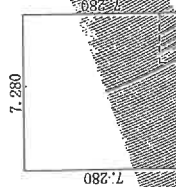


2階

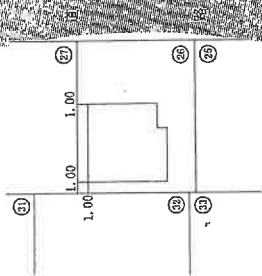
求積表

$7.280 \times 7.280 = 52.998400$

合計 52.998400
床面積 52.99 m²



128街区



作成者

11270000-2

縮尺

1:250

申請人

500

A 3判を縮小した

建物図面・各階平面図写