

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月22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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 6月11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 5月26日 午前 9時10分から 令和 7年 5月30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 4月22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	8,760,000 7,008,000	一括	1,752,000	45,470	7,056
1	4,730,000				
2	4,030,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 深谷市常盤町 |
| | 地 番 | 5 6 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市常盤町 5 6 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 5 6 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 8 4 平方メートル
2 階 3 0 . 6 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 14日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川 瀬 利 美

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 深谷市常盤町 |
| | 地 番 | 5 6 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市常盤町 5 6 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 5 6 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 8 4 平方メートル
2 階 3 0 . 6 3 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年 2月 3日受理
令和 7年 2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 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 | 深谷市常盤町 |
| | 地 番 | 56番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市常盤町 56番地19 |
| | 家屋 番号 | 56番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.84平方メートル
2階 30.63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」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 (空き家) 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 ☐ ある { 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	☐ 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、ブロック塀及びフェンス塀により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、構築物（工作物・カーポート）が存在する。
- 3 本土地西方向隣接地である56番1の土地（前面道路）は、深谷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。
- 4 本土地北側公道の一部が、近隣住民用のゴミ集積場である。

■ 物件2関係

経年相当の老朽化が窺えた。

(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	■ 物件2関係 1 本建物には、現在誰も居住していない。 2 本建物については、特に不具合はないが、豪雨の際に雨漏りしたことはある。

(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。
- その他
本土地上に存在する構築物（カーポート）については、定着性はあるものの遮へい性に欠けることから、非建物である土地に附合する工作物と認定した。

(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2月5日 (水) 16 : 25 - 16 : 35	物件所在地	外観調査
7年2月10日 (月) 13 : 50 - 13 : 55	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年2月13日 (木) 11 : 20 - 11 : 45	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)

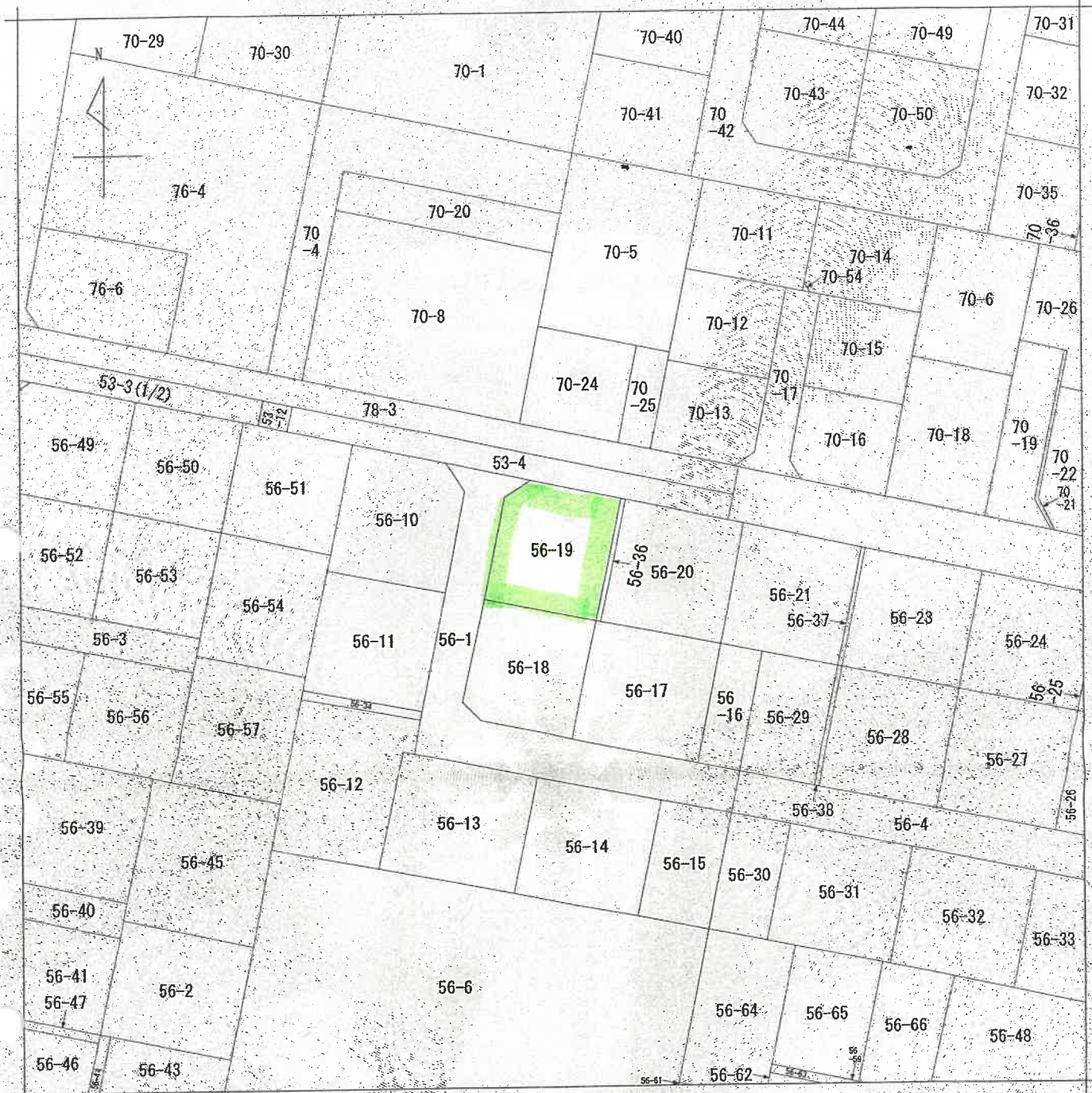
■ 令和 7 年 2 月 1 3 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 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
常盤町

請求部	所在	深谷市常盤町				地番	56番19		
出力縮尺	1/500	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。

A3判をA4判に縮小

令和6年12月23日

さいたま地方務局熊谷支局

地図整理番号：M20100

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和50年9月21日

これは図面に記録されている区画を説明した書面である。
(さいたま地方支庁農林公支局管轄)
令和6年12月23日　さいたま地方支庁農林公支局管轄所

(2枚目)

登記官

地図整理番号：M14398

6365305

地番	56-19
土地の所在	さいたま市常盤町

56-36

$$(14.32 \times 14.32) \times 0.50 \times 1/2 = 7.1600$$

$$7.16 \text{ M}^2$$

56-19

$$20651 - 7.16 = 19935$$

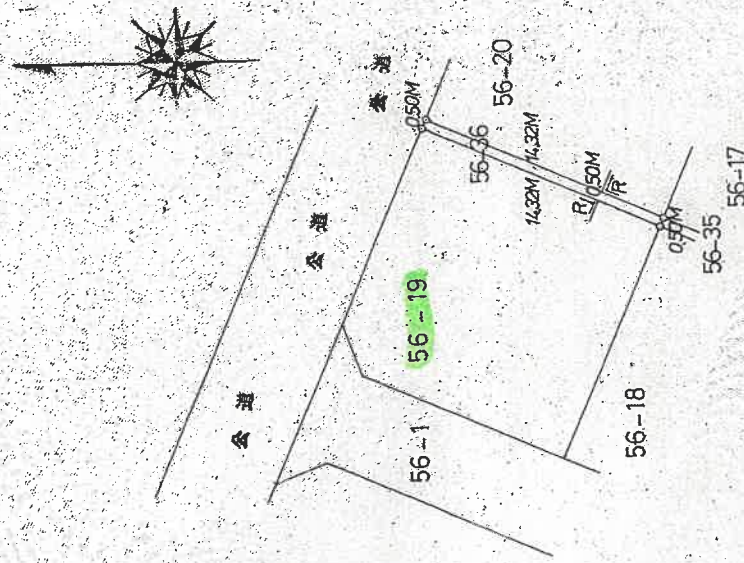
$$19935 \text{ M}^2$$

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地積測量図



作製年月日
昭和五〇年八月貳日

作製者

申請人

登記年月日：昭和56年7月4日

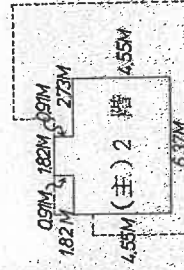
5327017

各階平面図



$$\begin{array}{r} 4.55 \times 0.91 = 4.1405 \\ 6.37 \times 4.55 = 28.9835 \\ 8.19 \times 5.46 = 44.7174 \\ \hline 77.8414 \end{array}$$

$$\text{床面積} \quad 77.84 \text{ M}^2$$



$$\begin{array}{r} 1.82 \times 0.91 = 1.6562 \\ 6.37 \times 4.55 = 28.9835 \\ \hline 30.6397 \end{array}$$

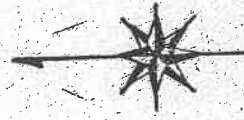
$$\text{床面積} \quad 30.64 \text{ M}^2$$

A3判をA4判に縮小

建物平面図

家屋番号 56-19

建物の所在 深谷市常盤町56番地19



作製者

土地調査士
家屋
目録

縮尺 1/250

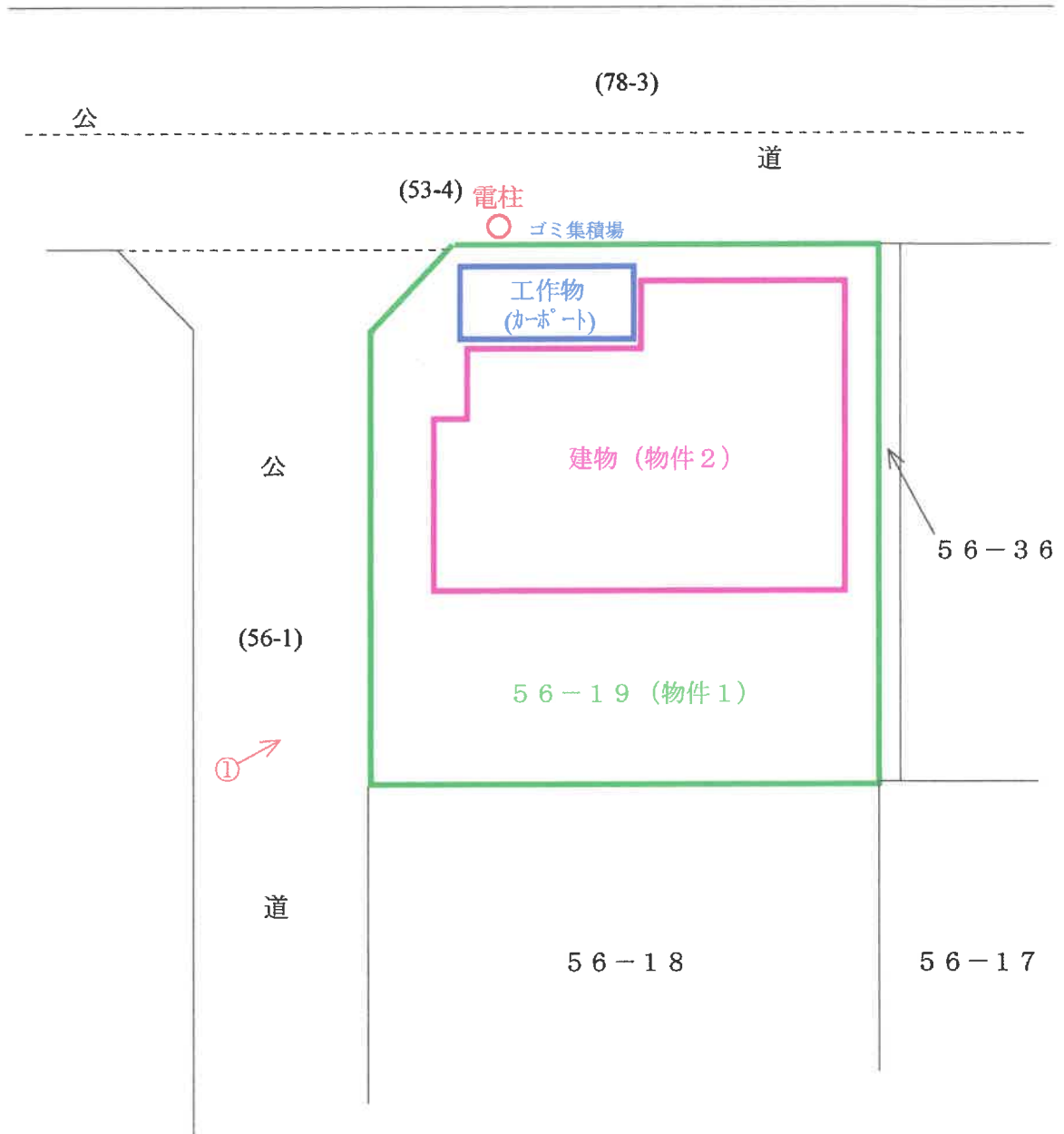
申請人

縮尺 1/500

(埼玉県土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図

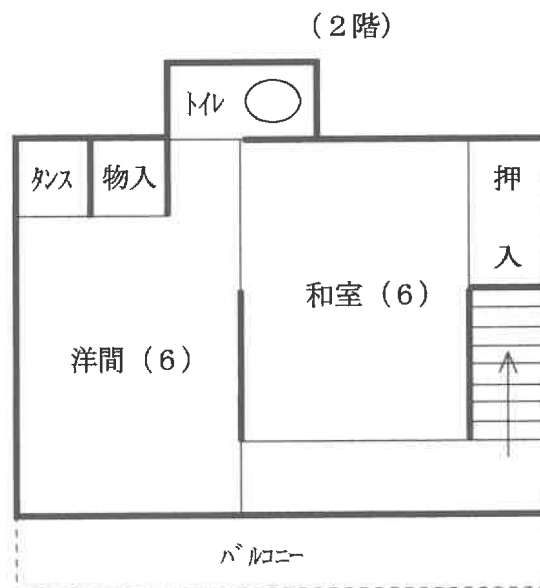
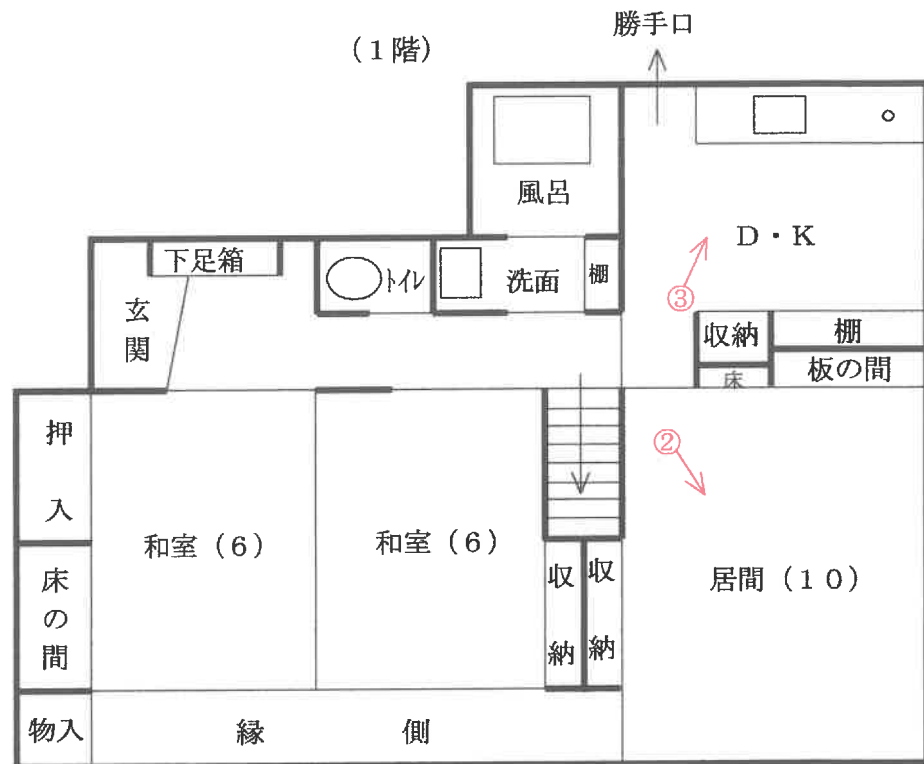
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

令和7年（ケ）第 3号
令和7年2月13日 現地調査
令和7年2月14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 | 深谷市常盤町 |
| | 地 番 | 56番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市常盤町 56番地19 |
| | 家屋 番号 | 56番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.84平方メートル
2階 30.63平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金8,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,730,000円
物件2（建物）	金4,030,000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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置・交 通	J R 高崎線「深谷」駅の北東方約2200m（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、近隣店舗等も見られる区画整然とした住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 常盤小学校 …………… 南方約600m 幡羅中学校 …………… 南方約300m	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 199.35㎡ ほぼ正方形地 平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	・ 北東側が認定幅員6mの舗装市道（E－159号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。 ・ 北西側が認定幅員5.2mの舗装市道（E－160号線、建築基準法42条1項1号道路）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、複数の庭石及びカーポート（工作物）1基が存し、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：あり（ただし、本件はプロパンガスを使用）	
特 記 事 項	ない	

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） 昭和56年6月26日築 経済的全耐用年数 49年程度（経過年数+残存耐用年数） 経過年数 44年程度 経済的残存耐用年数 5年程度（現況を考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 吹付タイル等 内 壁： 左官壁、クロス貼等 天 井： 目透天井、化粧板貼等 床： 畳、モザイク合板、塩ビ(推定)床材等 設 備： 電気設備、給排水設備で、便所は水洗 アスベストの存否については不明である。
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	・ 保守管理は概ね普通程度で、経年相応の老朽化が見られる。 ・ 2階和室の押入れ天井等に変色が見られる。本件関係者の陳述では「大雨の時に雨が吹込んだ痕です。補修は済んでおり、その後の点検もお願いしています」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（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	61,600	1.02	199.35	0.90	11,273,000

ア 標準画地価格

公示地 深谷ー1

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 61,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : ない

イ 個 別 格 差 : 角地 +2%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : 建物の経年等を考慮 -10%

② 物件2（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
2	140,000	108.47	0.082	1,245,000

ウ 現価率

経過年数44年、経済的残存耐用年数5年、残価率0%とした定額法（現価率0.102）と観察減価法（建物の現状等を考慮し、-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.102 \times (1 - 0.20) \div 0.082$$

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	11,273,000	0.40	法定地上権	4,509,000

(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	11,273,000	-4,509,000		1.00	0.70	4,730,000
2	1,245,000	+4,509,000	1.00	1.00	0.70	4,030,000
一括価格 (合計)						8,760,000

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 深谷ー1 (添付図面参照)

所在地番等 : 深谷市常盤町56番24

価 格 : 61,000円/㎡

位 置 : 「深谷」駅から約2.5km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 208㎡

供給処理施設 : ガス、上水道、下水道がある

接面街路 : 北6m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 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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



1/20000 を200%拡大した

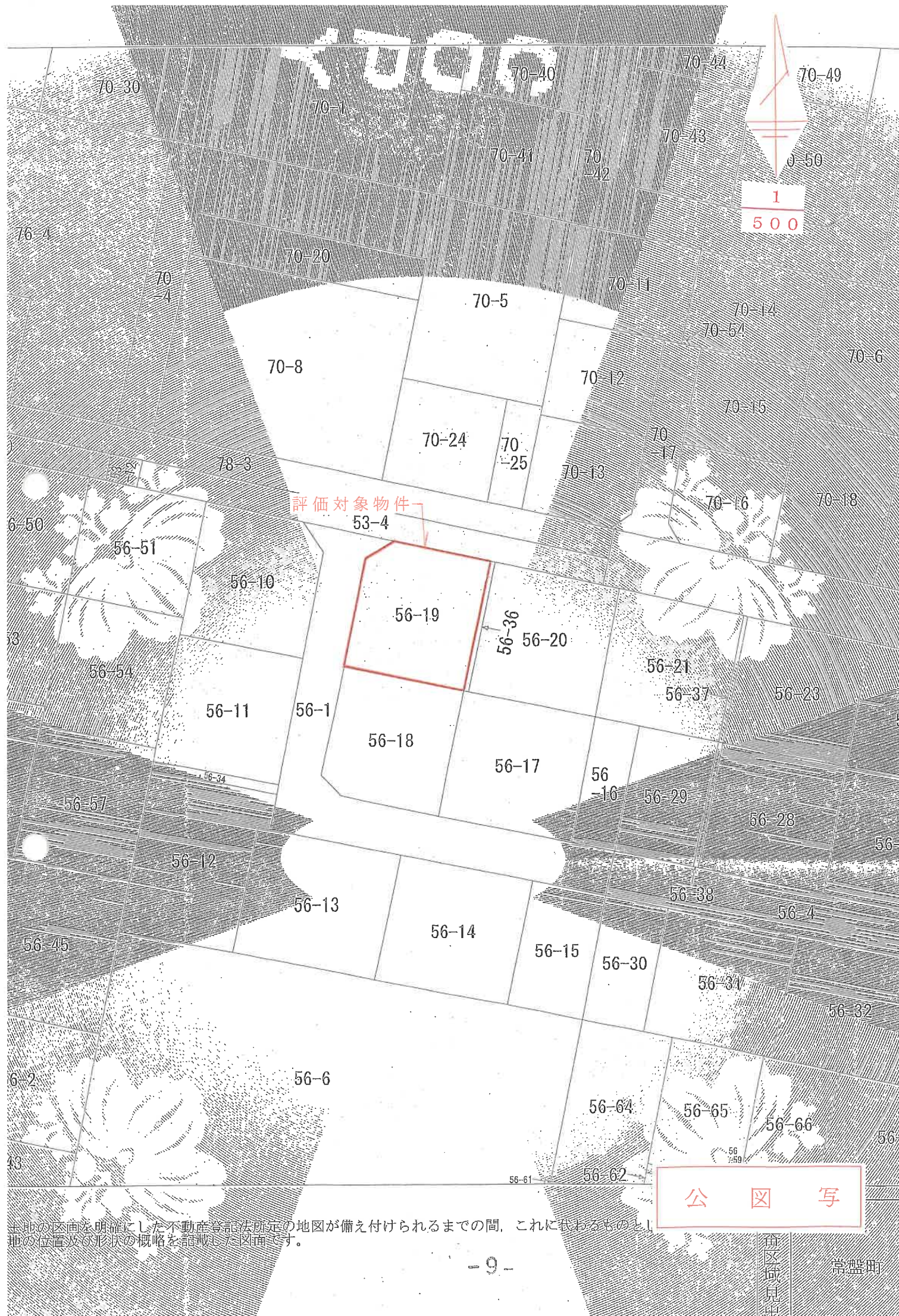
公示地

評価対象物件

最寄り駅

深谷市全図
H30年3月作成
深谷市

位置図



評価対象物件

1
500

公 図 写

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、
地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

学区域見中

常盤町

5327017

各階平面図

856/74

建物図面

家賃番号 56-19

建物の所在 昭谷市筑紫町5-6番地1-9



昭谷市筑紫町5-6番地1-9

作図者 手記

申請人

1/500

これは図面に記載されている内容を正確に写したものである。
令和6年12月23日

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)