

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月27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 6月11日から 令和 7年 6月18日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月25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 7月16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 6月30日 午前 9時10分から 令和 7年 7月 4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 5月27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）
1～3	3,240,000 2,592,000	一括	648,000	44,024	0
1	30,000				
2	1,580,000				
3	1,630,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 児玉郡美里町大字駒衣字東 |
| | 地 番 | 3 5 5 番 3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 児玉郡美里町大字木部字下谷 |
| | 地 番 | 9 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 3. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 児玉郡美里町大字木部字下谷 9 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 9. 5 6 平方メートル
2階 5 6. 3 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月28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C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】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 児玉郡美里町大字駒衣字東

地 番 355番3

地 目 畑

地 積 33平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 児玉郡美里町大字木部字下谷

地 番 96番

地 目 宅地

地 積 343.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

3 所 在 児玉郡美里町大字木部字下谷 96番地

家屋 番号 96番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル

2階 56.31平方メートル

所有者 C



令和 6年(ケ)第 116号
令和 7年 1月31日受理
令和 7年 3月17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 児玉郡美里町大字駒衣字東

地 番 3 5 5 番 3

地 目 畑

地 積 3 3 平方メートル

共有者 **A** 持分 2 分の 1
共有者 **B** 持分 4 分の 1
共有者 **C** 持分 4 分の 1

2 所 在 児玉郡美里町大字木部字下谷

地 番 9 6 番

地 目 宅地

地 積 3 4 3 . 0 0 平方メートル

共有者 **A** 持分 2 分の 1
共有者 **B** 持分 4 分の 1
共有者 **C** 持分 4 分の 1

3 所 在 児玉郡美里町大字木部字下谷 9 6 番地

家屋 番号 9 6 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

所有者 **C**



(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1 関係

本土地は、隣接する公道と一体となり、一般の通行の用に供されている。

■ 物件2 関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、基礎コンクリート及びフェンス塀等により区分されておりほぼ明確である。
- 2 本土地上に、構築物（工作物・カーポート）が存在する。
- 3 本土地については、共有者Cが共有持分権に基づいて単独占有している。

■ 物件3 関係

本建物については、建具及び内壁の破損箇所（穴等）が複数箇所存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (所有者)	■ 物件2関係 1 本土地共有者であるAは、同居の実母である。また、Bは、私の姉である。 2 本各土地は、私が所有する物件3の建物敷地として単独で使用しているが、私が単独で使用するについて、他の共有者との間に契約関係もなく金銭の授受もない。 ■ 物件3関係 本建物には、私が家族と共に居住している。
■ A (所有者)	■ 物件2関係 (上記「C」の陳述と同旨の陳述)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

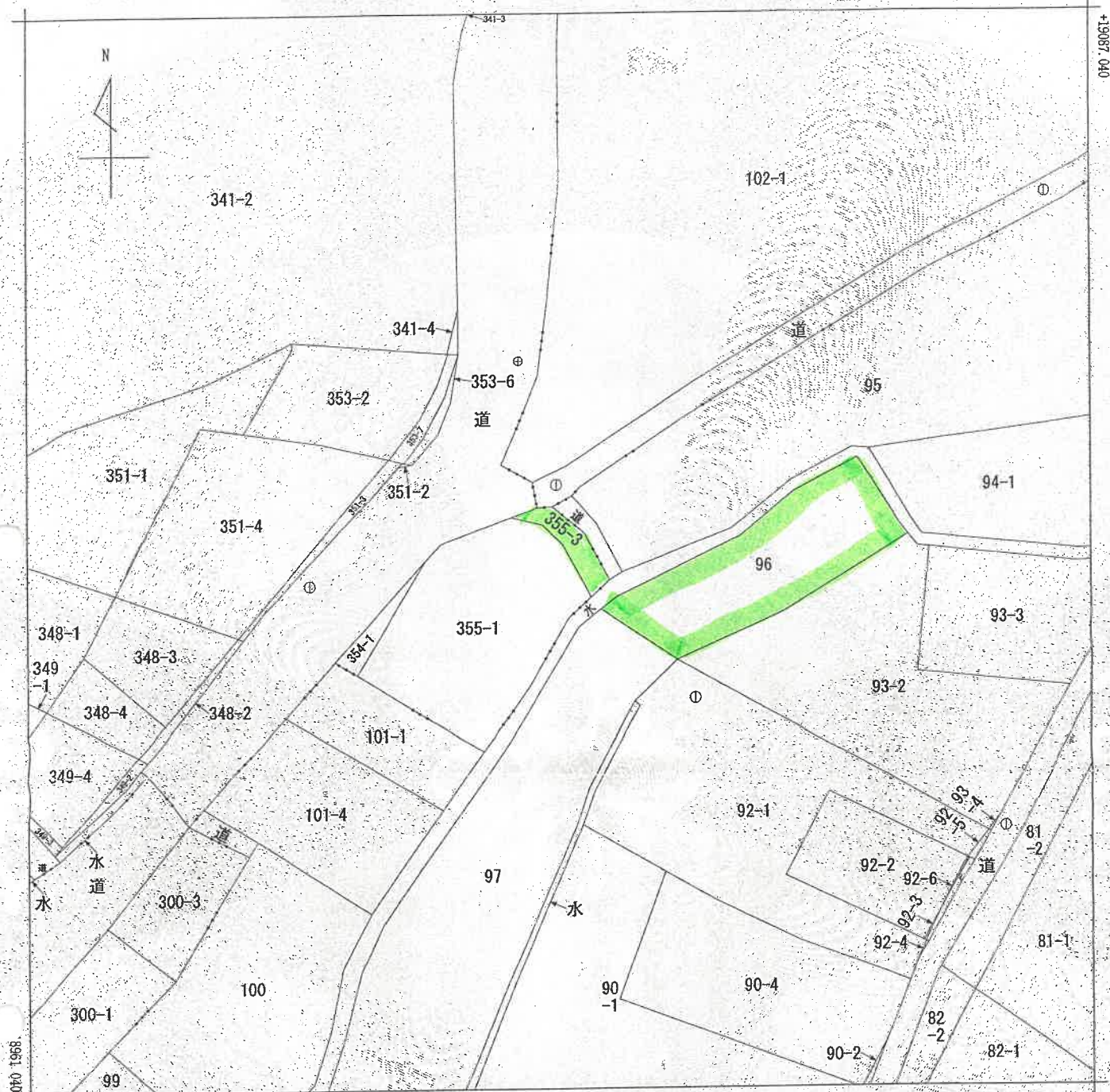
執行官の意見

- 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。
- 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4日 (火) 15:50-16:05	物件所在地	外観調査
7年2月18日 (火) 12:00-12:05	同 上	
7年3月4日 (火) 15:20-15:25	同 上	立入調査 (土地)、土地所有者Aから事情聴取 〔評価人同行〕
7年3月13日 (木) 10:00-10:20	執行官室 (電話)	所有者Cから事情聴取
7年3月15日 (土) 10:00-10:20	物件所在地	立入調査 (建物)、土地所有者Aから事情聴取 〔評価人同行〕
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 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



-59656.564

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	児玉郡美里町大字駒衣字東				地番	355番3			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	中三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	昭和51年2月				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図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本庄出張所管轄)

令和6年12月10日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：平成10年9月24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。
(ごいたま地方建設局本庄出張所発)

令和6年12月10日

東京建設局本庄出張所

登記証

(9枚目)

請求番号：2-4

6121840

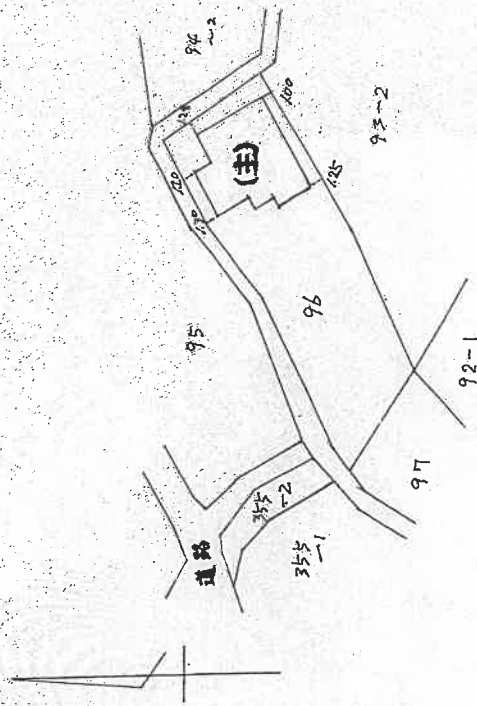
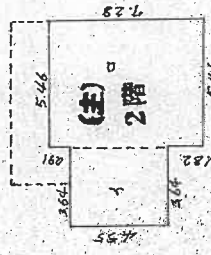
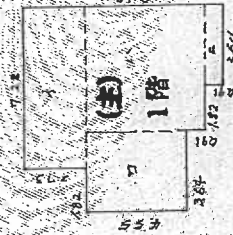
各階平面図

110.9.24

建築物図面

家屋番号 96

建物の所在 児玉郡美里町大字木部字下谷96番地



A3判をA4判に縮小

作製者

士 監 査 士

日/月/年(作成)

縮尺 1/250

申請人

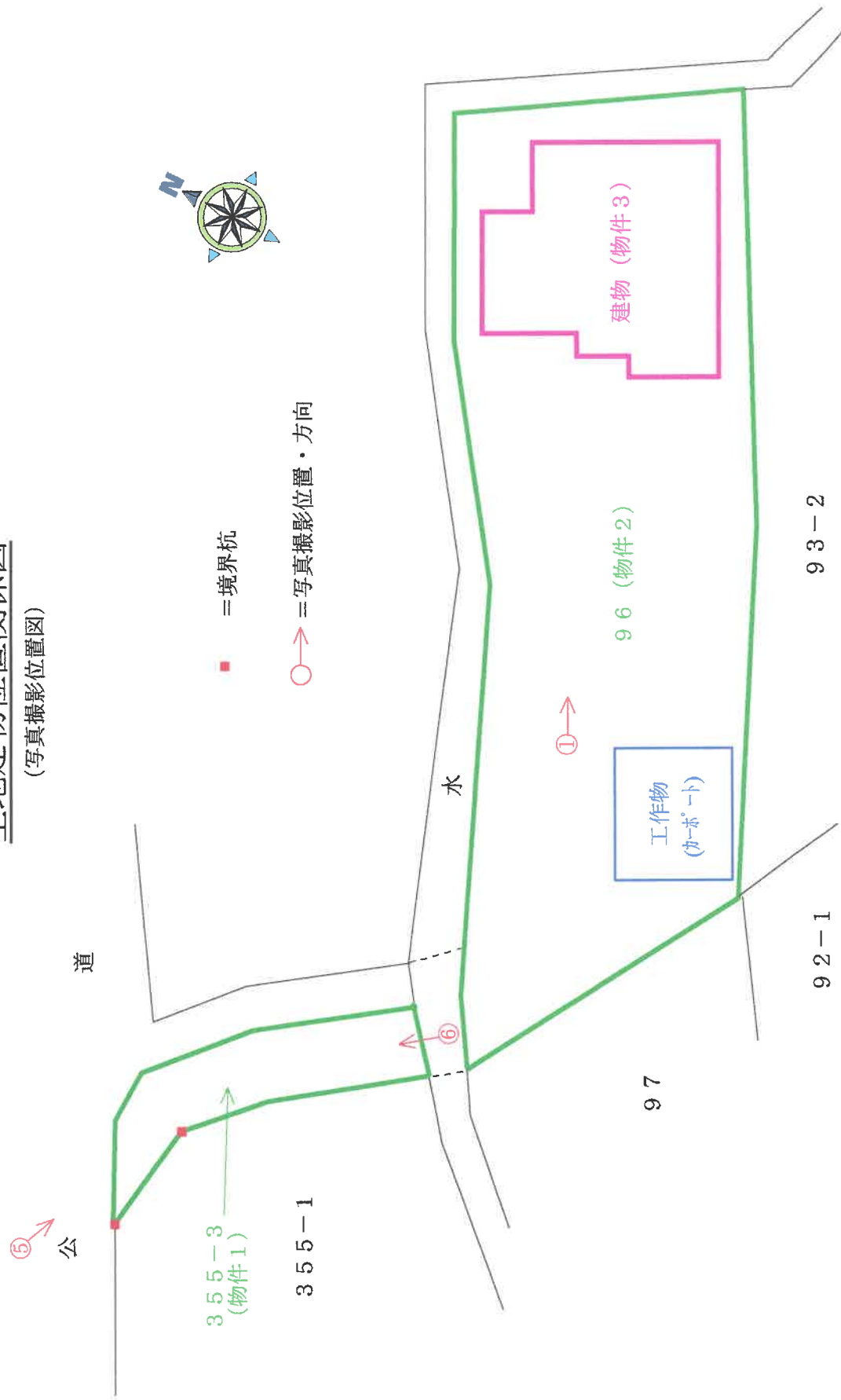


縮尺 1/500

(児玉郡美里町大字木部字下谷96番地)

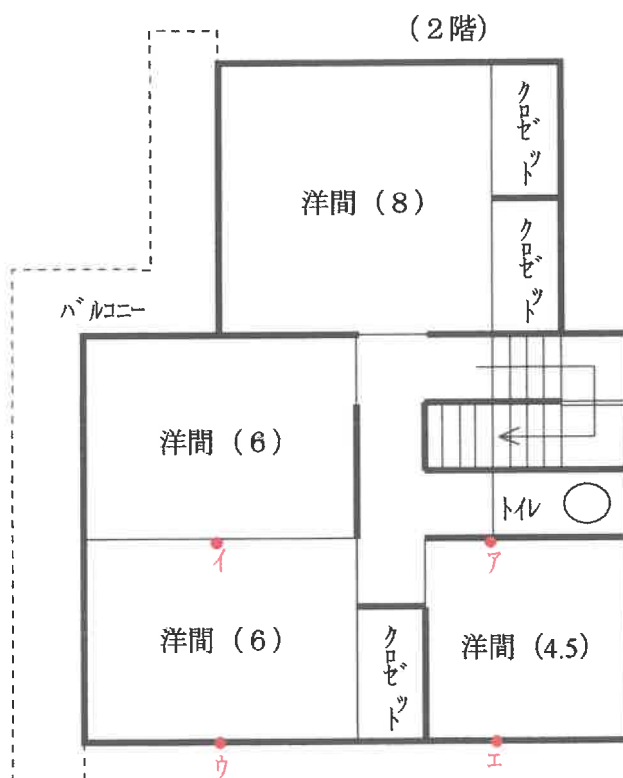
土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



※ ア、イ、ウ、エ、アの各点を結んだ線の範囲内は、屋根裏収納部分である。

○→ = 写真撮影位置・方向

①



②



③





④



⑤



⑥

令和6年（ケ）第116号
令和7年3月4日外現地調査
令和7年3月24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
新 井 寛 久

物 件 目 録

1 所 在 児玉郡美里町大字駒衣字東

地 番 3 5 5 番 3

地 目 畑

地 積 3 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 児玉郡美里町大字木部字下谷

地 番 9 6 番

地 目 宅地

地 積 3 4 3 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 児玉郡美里町大字木部字下谷 9 6 番地

家屋 番号 9 6 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

所有者 C

第1 評価額

一括価格	
金3,240,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金30,000円
物件2（土地）	金1,580,000円
物件3（建物）	金1,630,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・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の内訳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	地目：公衆用道路
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
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	
物件 番号	特 記 事 項		
1	農地転用許可：第5-297号（平成9年12月24日、目的：通路敷地）		

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	J R 八高線「松久」駅 南西方約1.3km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に戸建住宅、中小工場、小学校等が混在し、その周囲には畑が多く見られる住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% － 埼玉県建築基準法施行条例
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	通路部分（物件1）…33㎡（登記数量） 宅地部分（物件2）…343.00㎡（同） 一体として不整形 ほぼ平坦 ①物件1の通路は建築基準法上の道路に該当しない。 ②物件1と物件2に挟まれて水路敷が介在する。
接面道路の状況	北西側現況幅員約4.8mの未舗装通路（物件1及び認定外道路を一体とした通路、建築基準法上の道路に該当しない。）を通じて公道（町道1329号線、建築基準法第42条2項道路）に接面している。なお、物件2（宅地部分）と当該通路に挟まれて水路敷が介在する。	
土地の利用状況等	①物件1は通路として利用され、物件2は物件3（建物）の敷地として利用されている。 ②隣接地とはコンクリートブロックフェンス等により概ね区分されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（ただし、南東側民地付近を經由して町道1296号線埋設本管から私設管により引き込まれている。） ガス配管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	①本件建物の再建築等に当たっては埼玉県建築基準法施行条例第3条及び10条（路地状敷地）の適用を受ける場合がある。（詳しくは埼玉県熊谷建築安全センターに問い合わせのこと。） ②土地には本件建物のほか、カーポートが設置されている。 ③物件1及び2の間に介在する水路敷について、介在水路部分を通路利用する占有使用許可が確認できないので買受人は当該許可申請が別途必要となる。（詳しくは美里町建設課に問い合わせのこと。）	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成10年9月17日新築（登記記載） 経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：約5年（現況を考慮）	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 サイディング その他 ビニールクロス、ジュラク壁 その他 ビニールクロス、目透天井板 その他 畳、フローリング、クッションフロア その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 屋根裏収納 ※建物に附属する設備の作動状況及び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 施 工	普通 普通
保守管理の状態	劣る ※建具や内壁の損傷等が複数箇所に見られる。	
建物の利用状況	所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	①建築確認済証：平成10年2月5日付第792号 完了検査済証：建築台帳記載なし ②床面積に算入されない屋根裏収納がある。 ③アスベストの存否は不明であるが、アスベスト含有の成形板等の使用は否定できない。	

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）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	13,500	0.10	33	—	40,000
2	13,500	0.77	343.00	0.70	2,500,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（美里－1）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 13,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件等+5%と判定した。

イ 個別格差：物件1…通路減価-90%

物件2…接道状況及び水路介在等を考慮-20%、水道引込み状況-5%、カーポートの存在+1%（相乗積： $0.80 \times 0.95 \times 1.01 \div 0.77$ ）

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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	150,000	125.87	0.11	2,080,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数27年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率（修繕の必要性及び中古建物の市場性等も考慮）-30%

（計算式） $5 / (27 + 5) \times (1 - 0.30) \div 0.11$

2 評価額の判定

前記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
2	2,500,000	0.10	場所的利益	250,000

イ 個別売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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	40,000	—		1.00	0.70	30,000
2	2,500,000	-250,000		1.00	0.70	1,580,000
3	2,080,000	+250,000	1.00	1.00	0.70	1,630,000
一括価格 (合計)						3,240,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：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。

(評価付記)

本件類似の不動産の需要は、自己用目的のもの、または自己用目的の者に転売することを目的とするものが一般的であることから、通常取引において、賃貸収益は重視されていないこと等を考慮し、収益還元法は採用しない。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（美里－1）

所在 ・ 地番：美里町大字駒衣字中435番5

価 格：14,200円／ m^2

位 置：「松久」駅から約1.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：484 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南5.8m舗装町道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図

位置図

最寄駅

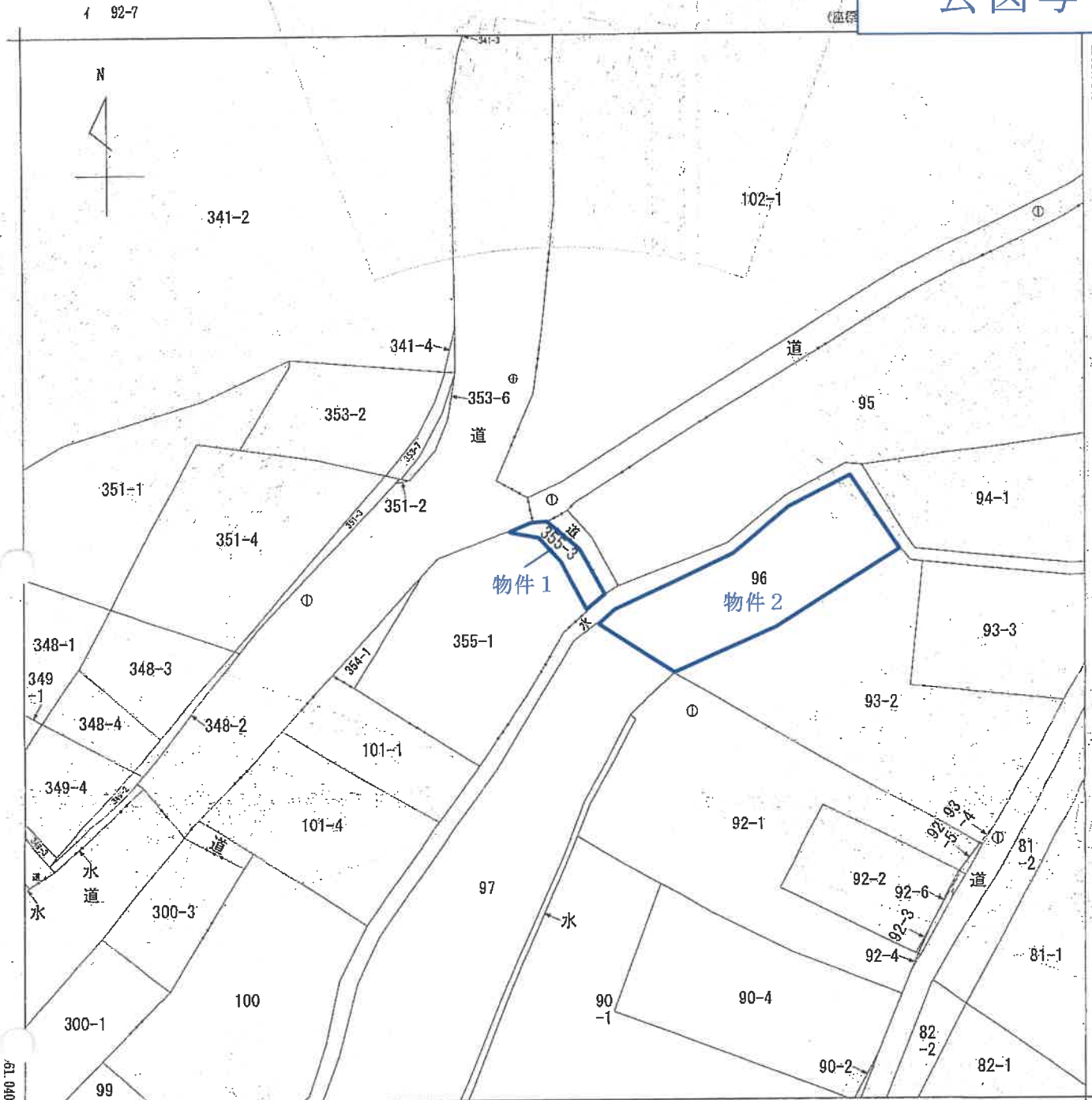
対象物件

地価調査基準地

美里町役場「白図」

S1:10,000





-59656.564

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請求部	所在	児玉郡美里町大字駒衣字東				地番	355番3			
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(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和51年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局本庄出張所管轄)

令和6年12月10日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

登記年月日 平成8年9月12日

5128858

地積測量図

地番 355-3 (口)

土地の所在 児玉郡美里町大字駒夜字東



求積表 単位㎡

355-3 (符号ロ)

4121×1723= 7,100.483

2360×1685= 3,976.600

4682×2116= 9,907.112

4437×1947= 8,638.839

6809×2611= 17,778.299

6975×2701= 18,839.475

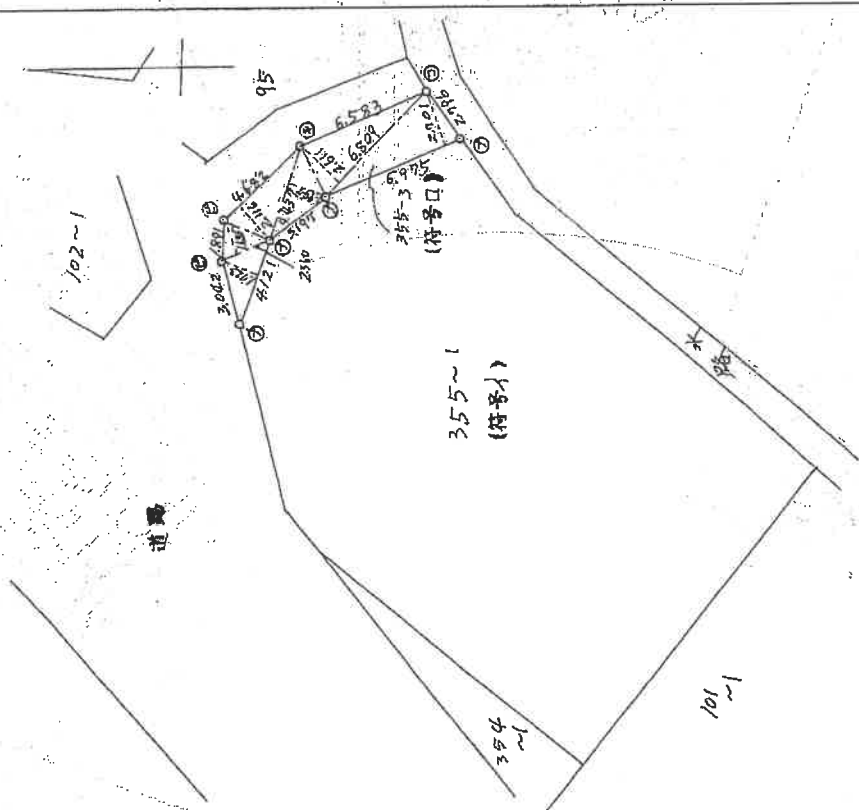
計=66,240.808

1/2=33,120.404

33㎡

355-1 (符号イ)

459-33,120.4=425,879.6㎡



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	⑦	プラスチック杭		
②	コンクリート杭	⑧	金属杭		
③	木杭	⑨	鉄線		
④	鉄線				

作製者

平成8年 6 月 2 日 (作成)

(埼玉県国土審判官印)

申請人

縮尺

1/250

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。

(さいたま方法務局本庄出張所管轄)

令和6年12月10日

東京法務局本庄出張所

登記簿

登記年月日 平成10年9月24日

6121840

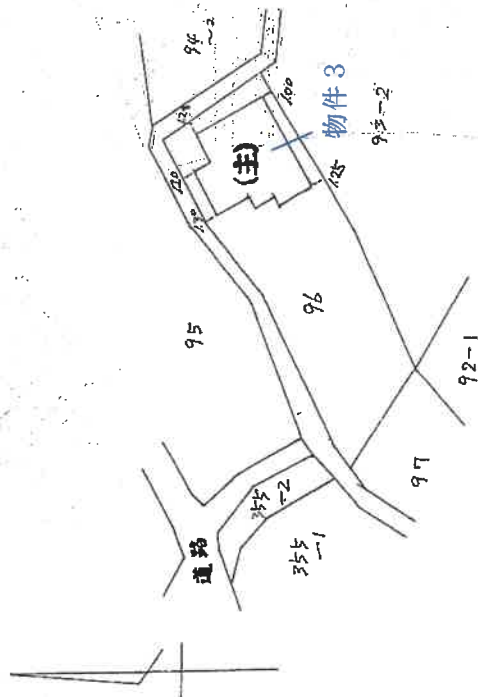
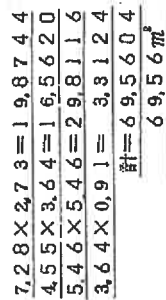
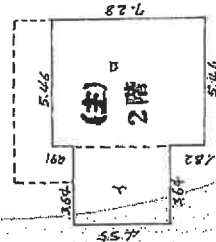
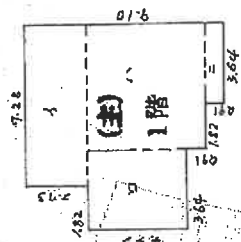
各階平面図

H10.9.24

建物図面

家屋番号 96

建物の所在 兄玉郡美里町大字木部字下谷96番地



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(寄主土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。