

本件は、物件を下記の3つに分けて売りに出していますので、入札の際は物件番号にご注意ください。

① 物件1～3， 7

② 物件4， 5， 6

③ 物件8， 9

なお、このファイルは②のものです。

不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 3日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 1月 7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12月22日 午前 9時10分から 令和 7年12月26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11月18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）
4～6	1,030,000 824,000	一括	206,000	24,171	0
4	460,000				
5	360,000				
6	210,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 4 | 所 | 在 | 羽生市大字下村君字西田 |
| | 地 | 番 | 852番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 781平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 羽生市大字下村君字西田 |
| | 地 | 番 | 853番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 727平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 羽生市大字下村君字西田 |
| | 地 | 番 | 871番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 459平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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4～6】

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4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～6】

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

【物件番号4】

隣地（地番850番4）との境界が不明確である。

《 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

4 所 在 羽生市大字下村君字西田
地 番 8 5 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 7 8 1 平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

5 所 在 羽生市大字下村君字西田
地 番 8 5 3 番
地 目 雑種地
地 積 7 2 7 平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

6 所 在 羽生市大字下村君字西田
地 番 8 7 1 番
地 目 雑種地
地 積 4 5 9 平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業



令和7年(ケ)第24号
令和7年5月7日受理
令和7年7月22日提出

現況調査報告書

(物件4～6)

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 田 尻 伸 行

(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

4 所 在 羽生市大字下村君字西田
地 番 852番1
地 目 雑種地
地 積 781平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

5 所 在 羽生市大字下村君字西田
地 番 853番
地 目 雑種地
地 積 727平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

6 所 在 羽生市大字下村君字西田
地 番 871番
地 目 雑種地
地 積 459平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

(土地用)

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)		付近
土地	物件4～6		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件4～6) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が、ソーラーパネル、廃棄物等が残置された状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	1 物件4乃至同6は、一体として使用されており、各土地間の境界は不明確である。 上記一体の土地と、その周囲の土地との境界 票は見当たらなかった。 2 物件4の北側に隣接する852番2の土地は、羽生市の所有であり、現況は公衆用道路である。 3 物件4及び同5の土地上に電柱及び支柱あり (写真①及び土地概略図参照)。 4 物件4の北東部分に隣接する850番4の土地の一部 (別紙「土地概略図」中の斜線部分) が物件4と一体利用されている (写真⑪、)。 5 物件5の南端に設置されているソーラーパネルについては、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。 6 コンクリートの基礎部分とトイレ (写真③、④)、建築廃材 (写真⑤、⑧、⑨)、廃モジュール (写真⑦)、廃コンテナ (写真⑦、⑧)、廃浄化槽 (写真⑧、⑨)、廃タイヤ、廃家電 (写真⑩) 等が残置されている。 7 地面に油浸みあり (写真⑥)。		
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		
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)		
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

執 行 官 の 意 見

■ 占有関係については、物件の現況（第三者の占有徴表は見当たらない）等から、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、「■」の箇所に記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月7日(水) 15:40-15:50	物件所在地	臨場・物件確認
令和7年6月6日(金) 12:10-12:40	物件所在地	臨場・現地調査(評価人同行)
令和7年7月3日(木) 16:35-16:40	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書等取得

(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。

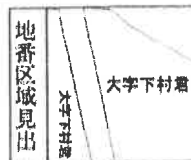
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(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。



部 分	所 在	羽生市大字下村君字西田					地 番	852番1		
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。

(さいたま地方支局久喜支局管轄)

令和7年3月4日

さいたま地方支局

登記官

請求番号：37-6

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(501枚目)

登記年月日：平成16年8月13日

0145462



前852

地積測量図

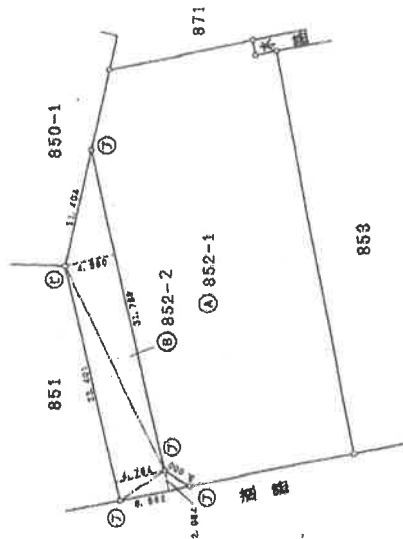
地番 852-2, -1

土地の所在 羽生市大字下村若字西田



三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	底面積	通積
⑥ 852-2	6.862 X	2.084 =	14.300408	
	23.401 X	4.784 =	111.950384	
	31.789 X	4.890 =	155.448210	
	合 計		281.699002	
	面積		140.8495010	140
公簿		922		
簿計		140.8495010		
底積	④ 852-1		781.1504990	
地積		781		



A3判をA4判に縮小



凡例	配号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
① 石	①	境界線	①	境界線	①	境界線	①
② コンクリート杭	②	境界線	②	境界線	②	境界線	②
③ フラスチック杭	③	境界線	③	境界線	③	境界線	③

作製者

土地測量士

(平成16年7月12日作製)

申請人

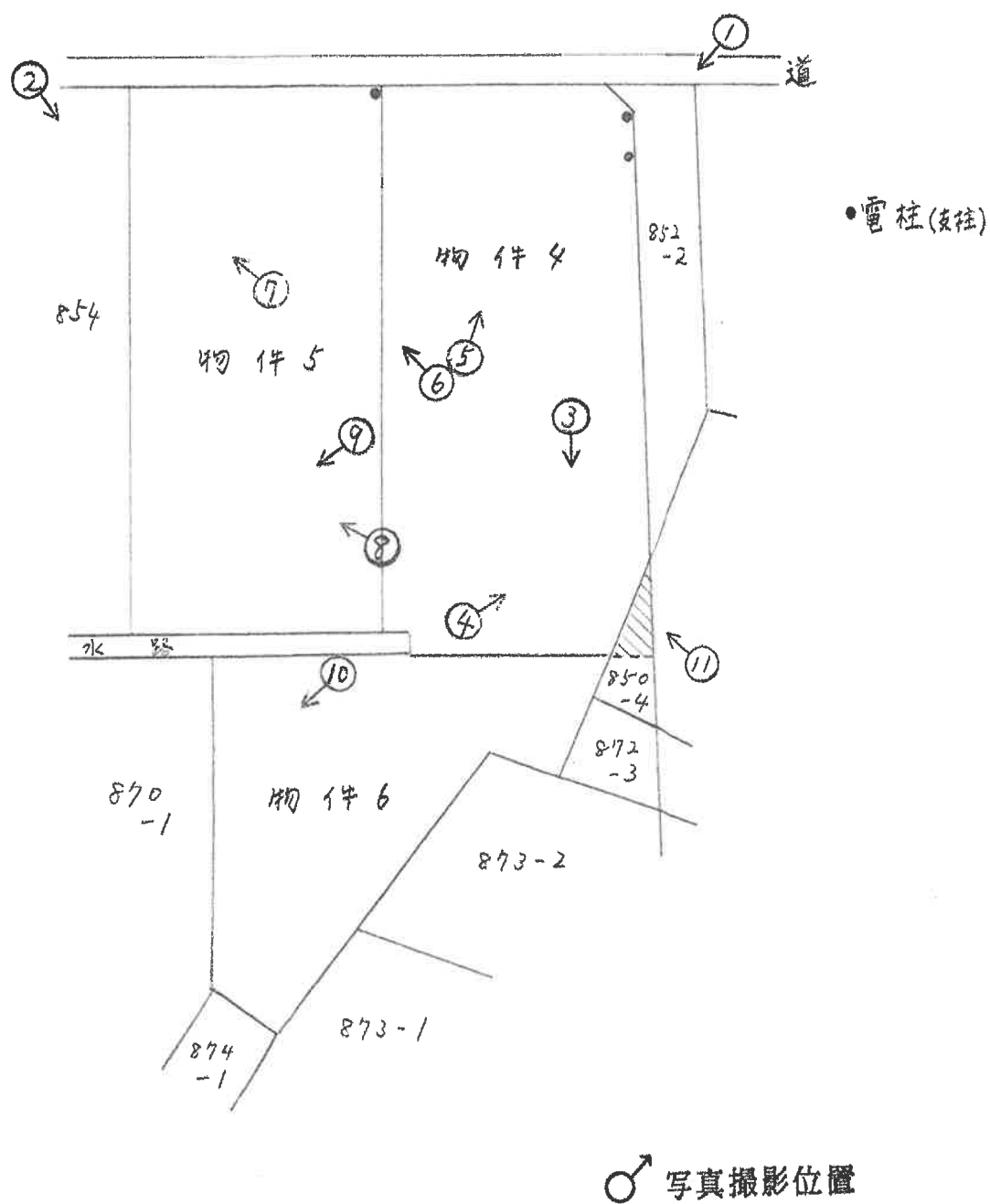
縮尺 1/500

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/登記支局管轄)
令和7年3月4日

さいたま地方方法務局

登記官

土地概略図





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11

令和7年（ケ）第 24号
令和7年6月6日外 現地調査
令和7年6月11日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書
(その2 物件4～6)

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

4 所 在 羽生市大字下村君字西田

地 番 852番1

地 目 雑種地

地 積 781平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

5 所 在 羽生市大字下村君字西田

地 番 853番

地 目 雑種地

地 積 727平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

6 所 在 羽生市大字下村君字西田

地 番 871番

地 目 雑種地

地 積 459平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業



第1 評価額

一 括 価 格	
金1,030,000円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金460,000円
物件5（土地）	金360,000円
物件6（土地）	金210,000円

- 1 一括価格は、物件4～6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5の内訳価格は、件外太陽光発電設備の土地利用権等価格を控除した価格である。

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物件番号	所在等	登 記	現 況
4～6	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
物件番号	特 記 事 項		
—	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。

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4～6）

位 置・交 通	東武伊勢崎線「羽生」駅の北東方約6400m（道路距離、以下同様）に位置している。		
付近の状況	田が広がる中に資材置場等も見られる地域である。		
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化調整区域、既存の集落外 指定なし 60% 200% — —	
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 他	1967㎡ やや不整形地（物件6部分に起因） 平坦地、災害ハザード（浸水深3.27m） 砂田遺跡（70-58）該当

(前ページから続く)

接 面 道 路 の 状 況	・ 北側が、台帳幅員約 7.2 m の舗装市道（第 0 2 2 0 号線、建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）に、ほぼ等高に接面する。 ・ 西側が、台帳幅員 1.5 m の未舗装市道（第 3 1 6 8 号線、建築基準法上の道路に該当しない）に、1 m 弱高く、接面する。
土地の利用状 況等	（利用状況） ① 田を盛り土したとみられる資材置場で、盛土資材については不詳。 ② 開発許可等の取得記録はない。 ③ 現状、件外隣地（8 5 0 番 4）の一部を一体利用している模様である。 ④ 北部中央部に、建物跡とみられるコンクリート基礎とトイレ囲いがある。 ⑤ 物件 5 の南部（面積比約 3 0 %）は、ソーラー発電施設のモジュール（件外動産）の敷地となっているが、当該発電施設は、現状稼働していない模様である。 ⑥ 雑草が繁茂しているが、目視可能な範囲で、上記④・⑤に加え、廃コンテナ 2 基、大型廃浄化槽 5 基程度、廃モジュール、建設廃材の堆積、廃家電等の堆積、地表の油浸箇所等がみられる。 （隣地の状況等） 田等である。
供給処理施設	上 水 道：あり（物件 4 に引込み） 下 水 道：なし ガス配管：なし
特 記 事 項	上記現状から、可視範囲外（地中を含む）に廃棄物等が存する可能性も否めない。

本葉以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	6,700	0.282	781. ー	ー	1,476,000
5	6,700	0.245	727. ー	ー	1,193,000
6	6,700	0.221	459. ー	ー	680,000

ア 標準画地価格（規模500㎡程度の住宅地）

公示地 羽生ー8

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 9,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/141.8 \div 6,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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 : 駅接近等 +5%
住環境(地勢・熟成度)等 +35%
(100+5)%×(100+35)%÷141.8%

イ 個別格差 : (各物件共通)

画地規模 -30%
非宅地(雑種地) -65%
(100-30)%×(100-65)%=24.5%

・ 角地であるが増価はない

(物件4) 上記に加え

上水道あり +15%
(100-30)%×(100-65)%×(100+15)%÷28.2%

(物件6) 上記に加え

位置・形状が劣る -10%
(100-30)%×(100-65)%×(100-10)%÷22.1%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : 考慮なし

2 評価額の判定

前記1により求めた価格から、件外ソーラー発電施設の土地利用権等価格を控除し、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 件外建物の土地利用権等価格

物件番号	土地価格 (円) ア	敷地部分 の割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
5	1,193,000	0.30	0.10	場所的利益	36,000

(注) 件外ソーラー発電施設の場所的利益の割合を10%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 (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
4	1,476,000	—		0.45	0.70	460,000
5	1,193,000	-36,000		0.45	0.70	360,000
6	680,000	—		0.45	0.70	210,000
一括価格 (合計)						1,030,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 廃棄物の存在等 - 50%
 件外ソーラー発電施設の存在等、独立性をやや欠く - 10%
 $(100-50)\% \times (100-10)\% = 45.0\%$

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 羽生ー8 (添付図面参照)

所在地番等 : 羽生市大字弥勒字西村1148番

価 格 : 9,600円/㎡

位 置 : 「羽生」駅から約5.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 302㎡

供給処理施設 : 上水道がある

接 面 街 路 : 南4.4m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 : 一般住宅や農家住宅等が見られる住宅地域

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 概略現況図(物件1～7共通)
- 5 現況写真(裁判所限り)

以 上

1
15000

評価対象物件1～3・7

評価対象物件4～6

羽生駅方面

公示地

羽生市全図
H20年3月作成
羽生市

位置図



相生市大字下村君字西田

公 函 写

分類 地図に準ずる図面

種類 旧土地台帳附属

度分
精

