

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③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 場 所	令和 7年12月17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 8年 1月 7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）
8, 9	2, 380, 000 1, 904, 000	一括	476, 000	61, 450	0
8	1, 300, 000				
9	1, 080, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 8 | 所 在 | 羽生市大字藤井上組字大房 |
| | 地 番 | 7 4 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 4. 9 9 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 羽生市大字藤井上組字大房 7 4 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 7 4 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5. 4 8 平方メートル
2階 4 5. 1 3 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8, 9】

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8, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

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

8 所 在 羽生市大字藤井上組字大房

地 番 747 番 8

地 目 宅地

地 積 334.99 平方メートル

所有者 A

9 所 在 羽生市大字藤井上組字大房 747 番地 8

家屋 番号 747 番 8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
2 階 45.13 平方メートル

所有者 A



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8、9)

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

8 所 在 羽生市大字藤井上組字大房

地 番 747番8

地 目 宅地

地 積 334.99平方メートル

所有者 A

9 所 在 羽生市大字藤井上組字大房 747番地8

家屋 番号 747番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル

2階 45.13平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

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)							
土地	物件8							
現況地目	■宅地(物件8) □公衆用道路(物件) □雑種地(物件)							
形状	■公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり						■地積測量図のとおり □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A □その他の者 上記の者が本地上に下記の建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり							
建物	物件9							
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(□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A □その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している □「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	別紙「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 平成 年()第 号 □ある [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 8 関係)

- 1 本件土地の北東部分に接面する 7 4 7 番 2 の土地は、羽生市市所有の公衆用道路である。
- 2 本件土地上のカーポート (写真①) については、土地の定着物と認めた。
- 3 本件土地上のスチール製簡易物置については、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。
- 4 本件土地上の可動式ハウス (1) (写真⑫) と可動式ハウス (2) (写真⑭) については、いずれも土地に対する定着性が無く、動産と認めた。

(物件 9 関係)

- 1 1 階和室とLDの南側の窓が取り去られている (写真②、③)。
- 2 2 階東側洋室に屋根裏収納 (高さ 1. 4 メートル未満) あり (写真⑦)。
- 3 2 階西側洋室の天井に雨漏り跡があり、直下の床板がふやけている (写真⑨、⑩)。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣家住民	本件建物には、Aさんと家族が住んでいましたが、人の出入りが無くなってから10年くらいになると思います。 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

- 占有関係については、近隣住民の陳述及び物件の現況等から、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
令和7年5月7日(水) 16:00-16:15	物件所在地	臨場・物件確認・不在連絡文書投函
令和7年6月6日(金) 9:30-11:10	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和7年6月9日(月) 16:15-16:40	物件所在地	臨場・可動式ハウス(2)の屋内調査(評価人同行)
令和7年7月3日(木) 16:40-16:45	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7年6月6日、同月9日
目的物件及び可動式ハウス2棟は、玄関(出入口)は施錠されておらず(物件9は1階南側の窓も無かった)、不在であったので、解錠技術者は同行せず、立会人を立ち合わせて屋内に立ち入った。
可動式ハウス(2)に立ち入ったところ、奥の部屋(写真⑩)のみ施錠されていることが判明したので、9日に解錠技術者も同行して再臨場し、立会人と同室に立ち入った。

(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
大字藤井上組

請求部	所在	羽生市大字藤井上組字大房				地番	747番8		
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：37-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成18年8月8日

0170787

地積測量図

地番 747-1, -7, -8

土地の所在 羽生市大字藤井上組字大房

18.8.8-

求積表

地番 ① 747-1				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
N6	87.043	57.498	-5.028	-437.652204
K1	106.635	63.659	17.891	1907.805785
K4	193.115	75.389	9.539	983.619885
P2	96.762	73.198	-8.702	-848.488924
P14	83.682	68.687	-15.700	-1313.807400
合計				491.462242
合計面積				245.7311210
合計面積				245.73

地番 ② 747-7				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
N6	87.043	57.498	17.198	1486.985514
P14	83.682	68.687	4.653	389.372346
P13	84.732	62.151	-17.198	-1453.200936
N2	67.934	51.489	-4.653	-316.098902
合計				456.980022
合計面積				228.4900110
合計面積				228.49

地番 ③ 747-8				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
N2	67.934	51.489	15.545	1056.024030
P13	84.732	62.151	2.301	194.944332
P1	49.188	56.790	-15.545	-764.827480
KK14	52.406	46.608	-5.301	-277.804206
合計				356.746999
合計面積				178.3733480
合計面積				178.37

総合計面積 652.5904800 ㎡

座標値リスト

点号	X座標	Y座標
T1	100.000	100.000
T1-2	39.971	85.510

座標値は任意座標

凡例	座標値の範囲	座標値の単位	座標値の表示
①	石	②	座標値
②	コンクリート	③	座標値
③	プラスチック	④	座標値
④	ガラス	⑤	座標値

作成者 土地調査士 家屋

平成18年 7月26日(印)

申請人

縮尺 1/500

座標値は任意座標

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(登記部)登録)
令和7年3月6日

登記官

(㍻ 枚目)

登記年月日：平成19年1月5日

0033822

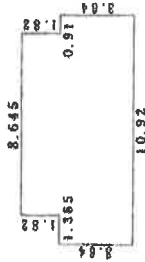
各 階 平 面 図

家屋番号 747番8

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

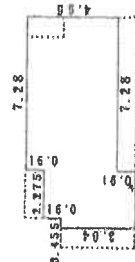
建物の所在 羽生市大字藤井上組字大房747番地8

1 階



求積表	
1.82 x 8.645 =	15.73390
3.84 x 10.92 =	39.7488
合 計	55.48270
床面積	55.48㎡

2 階



求積表	
0.91 x 7.28 =	6.6248
0.91 x 9.555 =	8.69505
2.73 x 10.01 =	27.3273
0.91 x 2.73 =	2.4843
合 計	45.13145
床面積	45.13㎡



作成者

土地調査士
夏庭

縮尺 1/250
2月3日作成

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

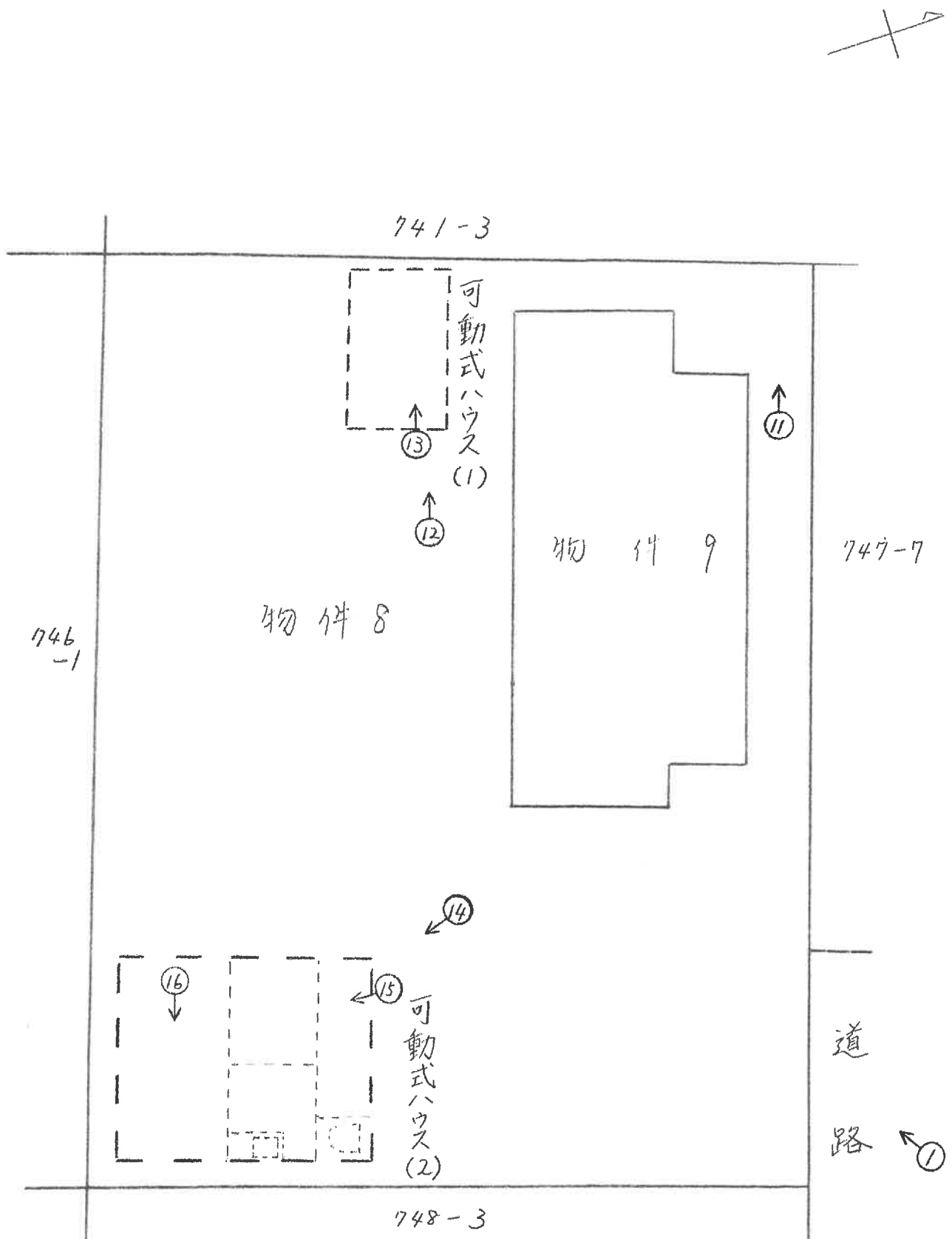
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局久喜支局管理)
令和7年3月4日 さいたま地方方法務局

登記官

(9 枚目)

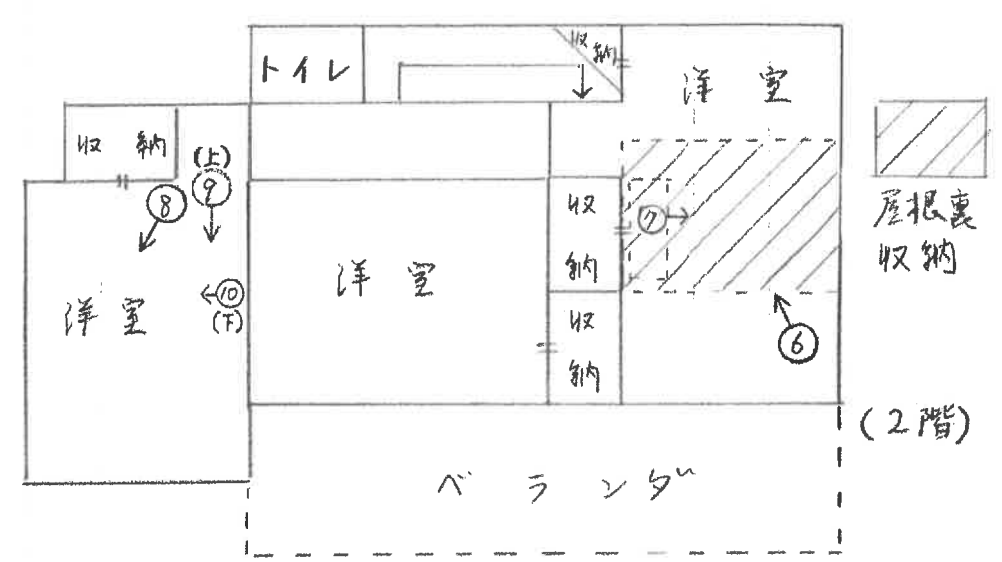
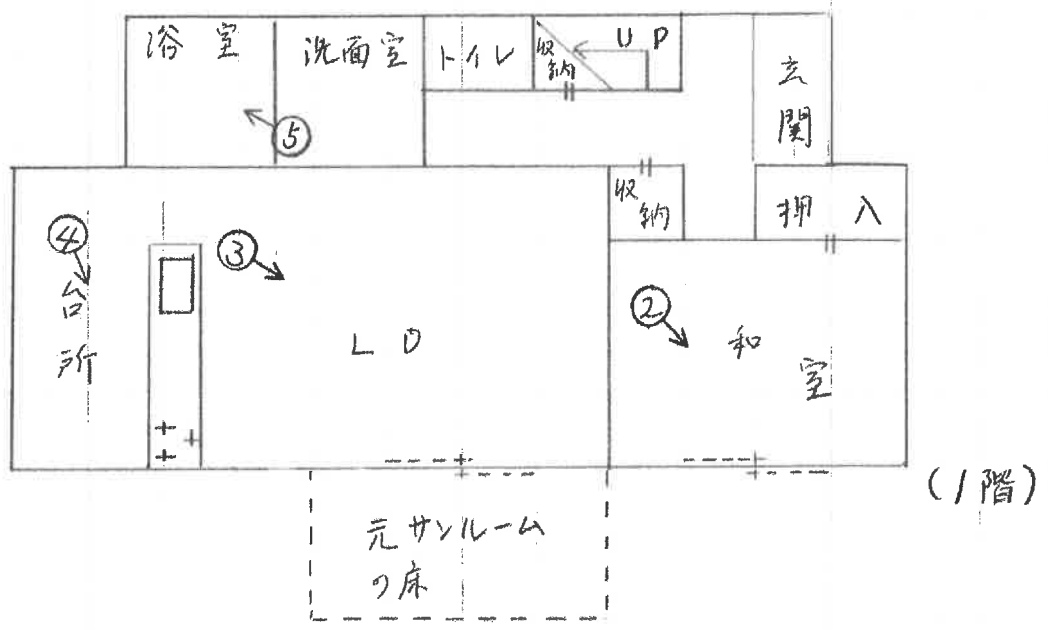
請求番号：37-2

土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

建物見取図



写真撮影位置



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨





13



14



15



16

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10日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書
(その3 物件8・9)

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

8 所 在 羽生市大字藤井上組字大房
地 番 747番8
地 目 宅地
地 積 334.99平方メートル

所有者 A

9 所 在 羽生市大字藤井上組字大房 747番地8
家屋 番号 747番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 45.13平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,380,000円	
内 訳 価 格	
物件8（土地）	金1,300,000円
物件9（建物）	金1,080,000円

- 1 一括価格は、物件8・9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8の内訳価格は、物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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
8	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	
9	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 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8）

位 置・交 通	東武伊勢崎線「羽生」駅の北東方約3100m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	民間開発による戸建住宅地域で、周囲は、農家住宅・一般住宅・農地等が混在する旧集落。主な便益施設は次のとおりである。 東小学校 …………… 北東方約820m 東中学校 …………… 南東方約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% — 地上建物の建替えについては、表末特記事項参照
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	334.99平方メートル ほぼ長方形地 平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側が台帳幅員6.0mの舗装市道（第6228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9の建物、可動式ハウス（動産）2基・簡易物置（動産）1基、及びカーポート（工作物）1基が存し、件外建物はない。 ・ 長期間放置されている模様で、サンルームであったと見られる箇所の床が腐食する等、建物内外ともかなり「荒れ」しており、庭には雑草が繁茂して藪を形成している。 （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	

(前ページから続く)

供給処理施設	ガス配管：なし
特記事項	地上建物建替の可能性 A 現在までの経緯 ① 本件土地を含む2197.11㎡の区域につき、平成18年4月21日付・第0610010号で、都市計画法34条8号の3区域（現行法の34条11号区域に相当）であることに拠り、分譲住宅6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18年7月25日付第68-39号で検査済証が交付され、7月31日に完了公告がなされた。 ② 本件土地の筆は、当該開発行為により平成18年8月8日付で設けられた。 ③ 物件9の建物は、平成18年8月26日付・第06UDI1S01283号で、本件土地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18年12月29日付第06UDI1S01283号で検査済証が交付された。 ④ 上記②の後、本件土地の区画の変更はない。 B 建替えの可能性（当職照会に対する、羽生市まちづくり政策課の教示は以下のとおり） 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。

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件 9）

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 19 年 1 月 3 日築 経済的全耐用年数 25 年程度 経過年数 18 年程度 経済的残存耐用年数 7 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、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： 普 通 施 工： 普 通
保守管理の状態	維持管理は極めて不良で、建具類が少なからず取り去られており、内装の傷みや設備の汚れが著しいことに加え、動産類等も長期間放置されている。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	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8（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
8	15,900	0.950	334.99	0.70	3,542,000

ア 標準画地価格

公示地 羽生ー6

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 21,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/132.8 \div 15,900\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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%

住環境等 +15%

公法上の規制 +10%

$$(100+5)\% \times (100+15)\% \times (100+10)\% \div 132.8\%$$

イ 個 別 格 差 : 間口がやや小さい -5%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : 建物の現状等を考慮 -30%

② 物件9（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
9	140,000	100.61	0.070	986,000

ウ 現価率

経過年数18年、経済的残存耐用年数7年、残価率0%とした定額法（現価率0.280）と観察減価法（建物の現状、躯体等以外はほぼ全面的な手入れが必要であること等を考慮し、－75%と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.280 \times (1 - 0.75) = 0.070$$

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
8	3,542,000	0.30	法定地上権	1,063,000

（注）売却により法定地上権が成立し、その割合を30%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
8	3,542,000	-1,063,000		0.75	0.70	1,300,000
9	986,000	+1,063,000	1.0	0.75	0.70	1,080,000
一括価格（合計）						2,380,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 移転にやや手間を要する件外動産があることや、買受人において相応の片付けを要することとなる可能性等を考慮 -25%

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－6 (添付図面参照)

所在地番等 : 羽生市大字藤井上組字西1242番7

価格 : 21,100円/㎡

位置 : 「羽生」駅から約2.2km

価格時点 : 令和7年1月1日

地積 : 202㎡

供給処理施設 : ガス、上水道がある

接面街路 : 北5.3m市道

用途指定等 : 第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率80%

地域の概要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

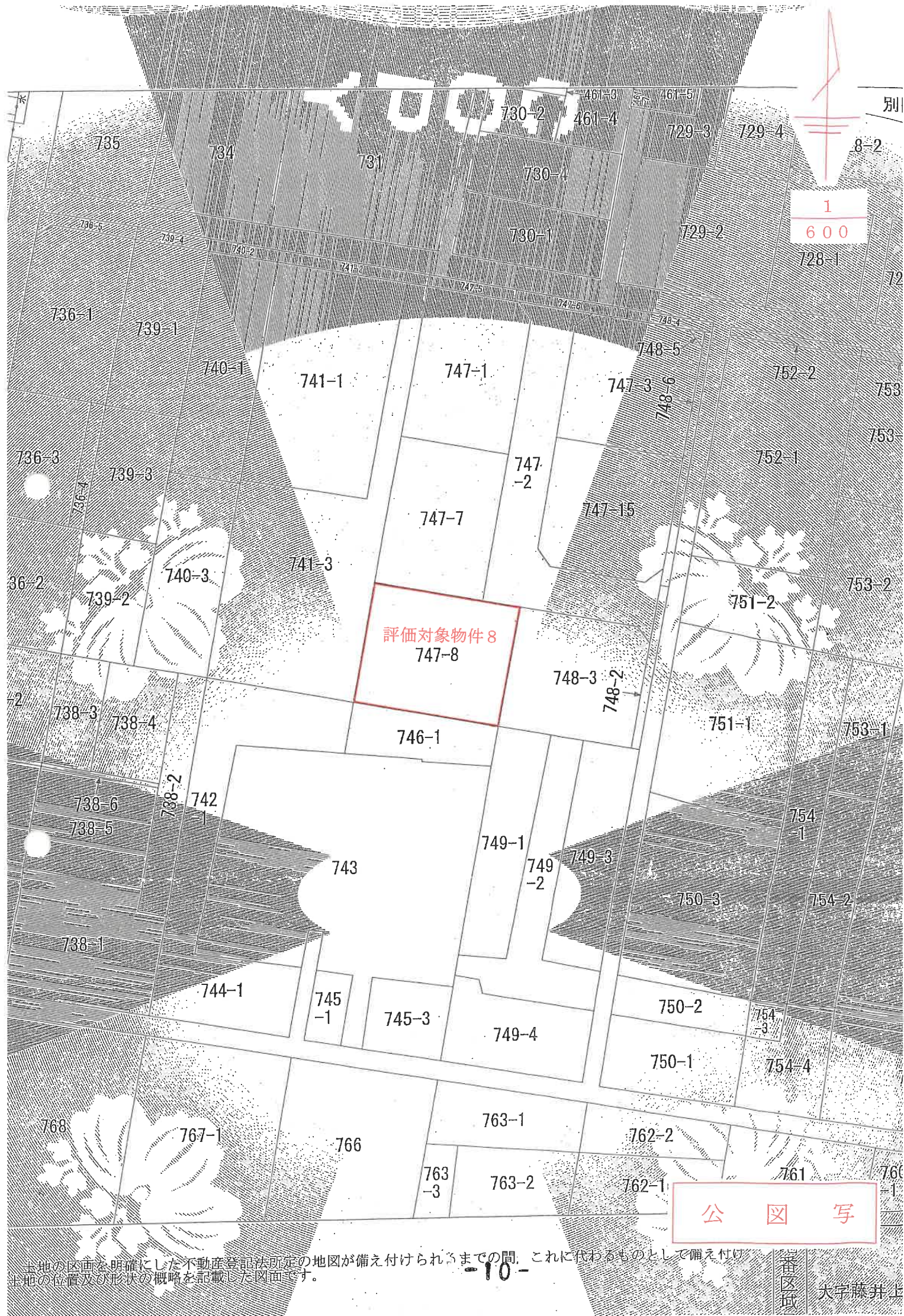
- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図(裁判所限り)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写(配置図を兼ねる)
- 5 現況写真(裁判所限り)

以 上



羽生市全図
H20年3月作成
羽生市

位置図



1
600

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備え付け、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：平成19年1月5日

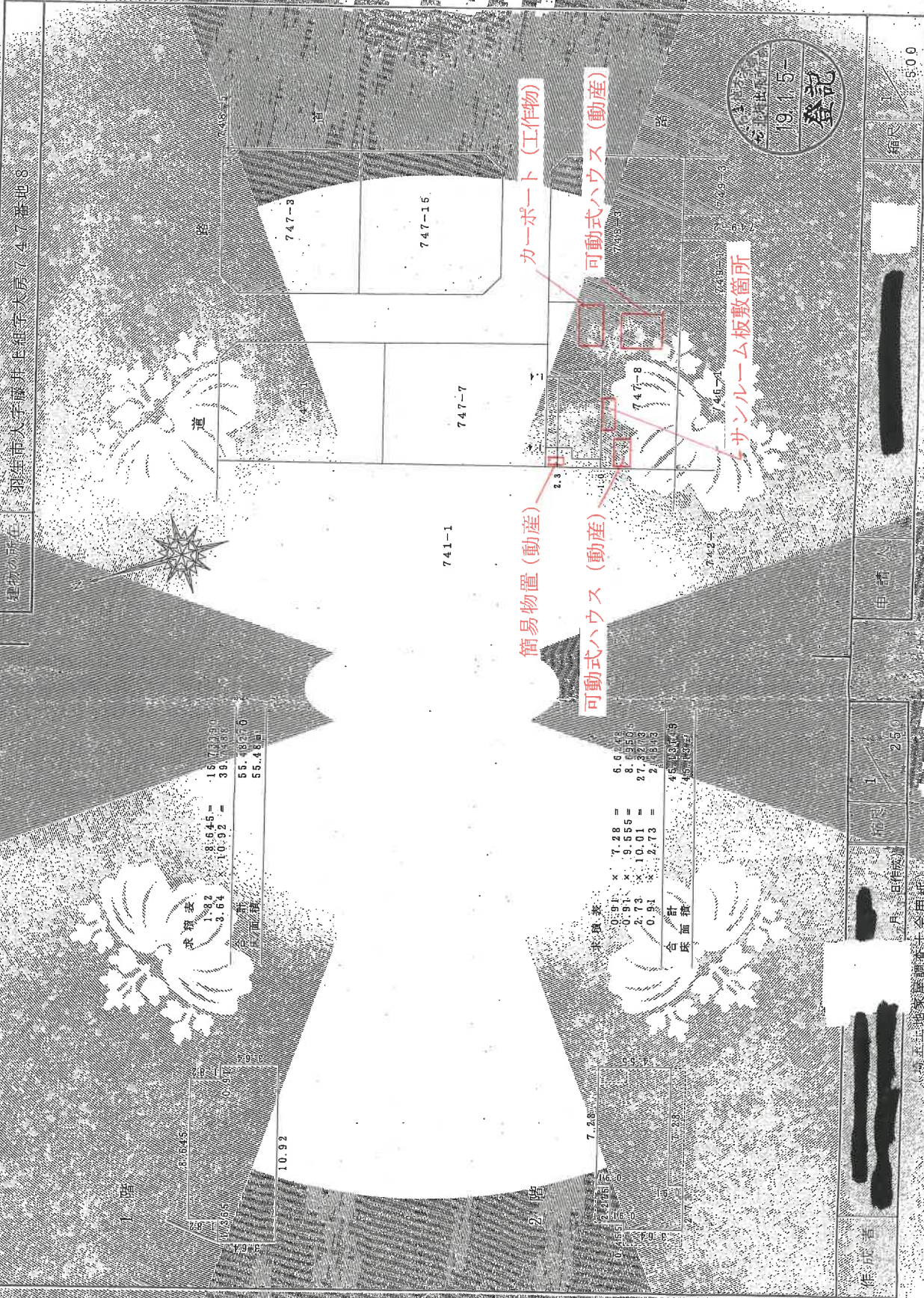
0033822

各階平面図

家屋番号 747-7番8

建物図面

建物の所在 羽生市大字藤井上組字大房747番地8



これは図面に記載されているものと証明したものであり、
(さいたま地方支務局文書交換センター)
令和7年3月4日

さいたま地方支務局

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した
(配置図を兼ねる)