

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 佐 藤 達 哉

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）
1, 2	11, 780, 000 9, 424, 000	一括	2, 356, 000	131, 793	17, 644
1	5, 720, 000				
2	6, 060, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 深谷市上野台字胤裏 |
| | 地 番 | 3 0 1 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 1 . 0 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 深谷市上野台字胤裏 3 0 1 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 0 1 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 0 . 0 2 平方メートル
2 階 8 8 . 0 7 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|--------|
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
|--|-----|--------|



物 件 明 細 書

令和 7年10月27日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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 | 深谷市上野台字巣裏 |
| | 地 番 | 3013番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市上野台字巣裏 3013番地4 |
| | 家屋 番号 | 3013番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 130.02平方メートル
2階 88.07平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |



令和 7年(ケ)第 31号
令和 7年 5月30日受理
令和 7年 6月11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 | 深谷市上野台字兎裏 |
| | 地 番 | 3013番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市上野台字兎裏 3013番地4 |
| | 家屋 番号 | 3013番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 130.02平方メートル
2階 88.07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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：事務所・倉庫 ☐ 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 事務所・倉庫 (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	☒ 「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

本土地と隣接地との境界については、ブロック塀等により区分されており、明確である。

■ 物件2 関係

- 1 本建物に臨場したところ、現に利用されている様子が窺えなかったことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、備品等が存在した。
なお、所有者会社以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。
- 2 本建物1階部分は、内壁及び天井部分の状況から、リフォーム途中である様子が窺えた。
- 3 ガラス窓の破損箇所が存在した。

(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
☒ 所有者会社破産管財人	☒ 物件1, 2関係 1 私は, 所有者会社の破産管財人である。 2 本各物件は, 既に破産財団からの放棄手続を経ており, 私が管理している物件ではない。

(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。

(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6月2日 (月) 11:30-11:40	物件所在地	外観調査
7年6月10日 (火) 11:05-11:40	同 上	立入調査 [評価人同行]
7年6月11日 (水) 11:50-11:55	執行官室 (電話)	破産管財人から事情聴取
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 7 年 6 月 10 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



-50124.235 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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(touhokutaiheiyuouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	深谷市上野台字用裏				地番	3013番4			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)			
作成年月日	平成21年3月23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。

(さいたま地方法律局熊谷支局管轄)

令和7年4月10日

さいたま地方法律局本庄出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

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銀金支局管轄)
令和7年4月10日 さいたま地方方法務局本庄出張所

2000년 12월 15일

請求番号: 2-2

(8枚目)

6231161

地番 3013-234

土地の所在

深谷市

圖 量 短 積 地

539.7.8

昭和九年七月六日

是篇作

申請人

求積表

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

（附）土庫、土葬、土產、土產調查、土產會、土紙、土紙用

30/3 ~ 20
18/85 x 11.00 = 2000.50

地積 0.20 步

$$254625 = (254225 + 22500 - 20100 + 20100)$$

世陸 020 本

地積 329 歩

$$3013 \sim 4 = 750 \times 1100 = 8250$$

地積之歩

縮尺 1/300

登記年月日：昭和57年12月21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。
令和7年4月11日 さいたま市法務局熊谷支局

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

5226985

各階平面図

3013-4

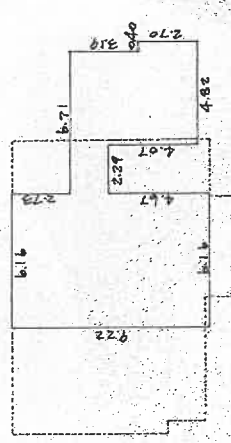
家屋番号

建築物の所在
深谷市大字上野台字荒巻3013番地4

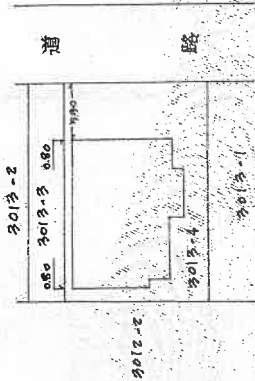
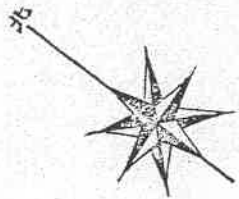
建築物図面
各階平面図
557.12.21



床面積 130.02 m²



床面積 88.07 m²



作製者
土地家屋調査士

作製年月日
昭和57年12月16日

縮尺
1/250

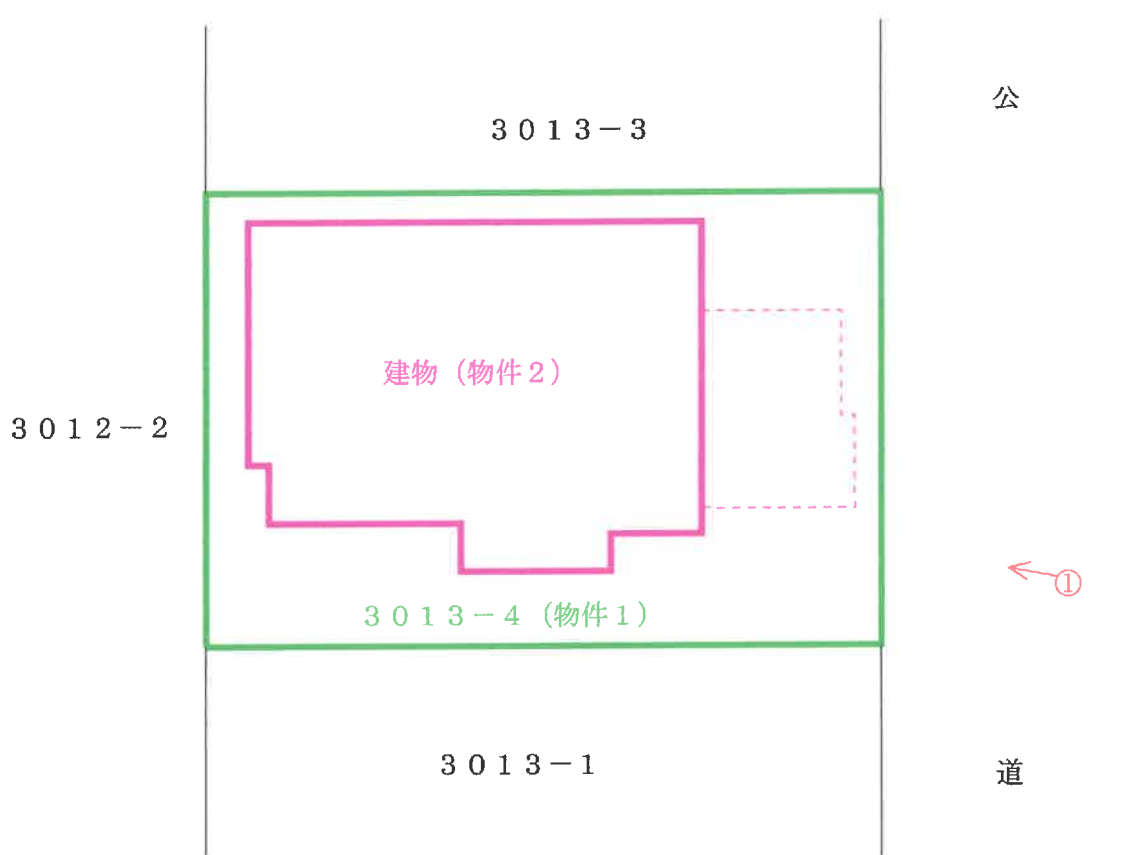
申請人

縮尺
1/500

請求番号：50-1

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

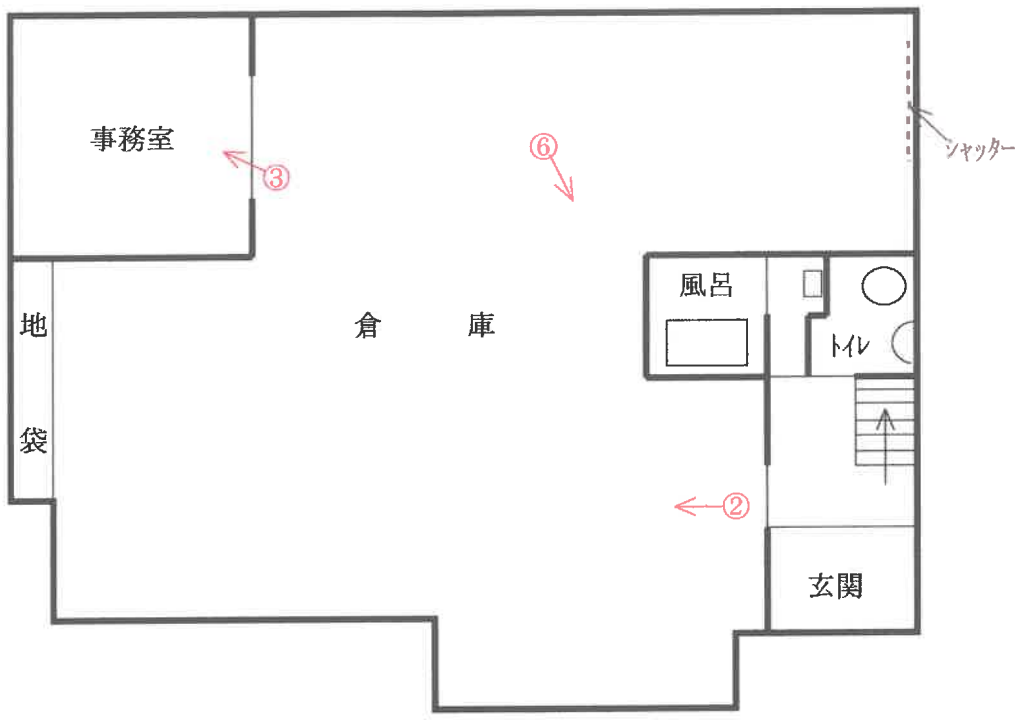


○→ = 写真撮影位置・方向

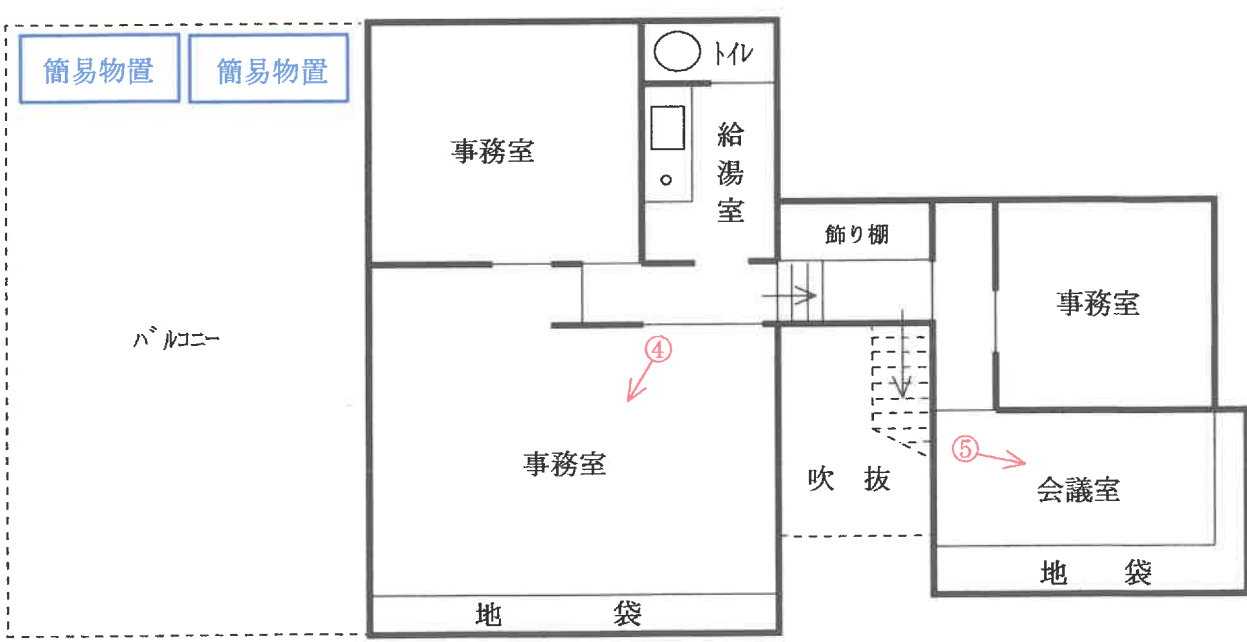
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥

令和7年（ケ）第31号
令和7年6月10日外現地調査
令和7年7月2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 | 深谷市上野台字胤裏 |
| | 地 番 | 3013番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.07平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 深谷市上野台字胤裏 3013番地4 |
| | 家屋 番号 | 3013番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 130.02平方メートル
2階 88.07平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,780,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,720,000 円
物件2（建物）	金 6,060,000 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	
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	種類：事務所・倉庫
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 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 南西方約800m（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道背後に戸建住宅や事業所が建ち並び、その周囲には店舗や小学校も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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% － －
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	271.07㎡（登記数量） 長方形 平 坦 特になし
接面道路の状況	北東側現況幅員約7m舗装市道（幹28号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件2（建物）の敷地として利用されている。 ②隣接地とはブロック塀等により区分されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり	
特 記 事 項	特になし	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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：昭和57年11月23日新築（登記記載） 経過年数：約43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	鉄骨造 陸屋根 ALC、一部タイル その他 ビニールクロス、石膏ボード その他 ビニールクロス、2階天井裏等現し その他 フローリング、カーペット、コンクリート その他 電気・給排水等、ユニットバス、給湯 その他 アスベストの存否は不明 ※建物に附属する設備の作動状況は不明
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	概ね普通程度。 ただし、1階部分は内壁及び天井部分の状況から、リフォーム途中と思われる。また、2階東側会議室のガラス窓に破損箇所が見られる。	
建物の利用状況	所有者が事務所・倉庫（空き家）として占有している。	
特 記 事 項	①建築確認済証：昭和57年5月12日付第337号（建築台帳記載） 完了検査済証：建築台帳記載なし ②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（土地）

目的土地の建付地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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	59,100	1.00	271.07	0.85	13,620,000

※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）

地価公示地（深谷－20）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,600 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/111 \div 59,100 \text{ 円/㎡}$

◇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-2%、交通接近条件+3%・環境条件等+10%と判定した。（相乗積： $0.98 \times 1.03 \times 1.10 \div 1.11$ ）

イ 個別格差：特になし

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2（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
2	210,000	218.09	0.07	3,210,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数43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) $5 / (43 + 5) \times (1 - 0.30) \div 0.07$

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
1	13,620,000	0.40	法定地上権	5,450,000

イ 個別売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、課税上の割合等を参考に、建物の性質・地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	13,620,000	-5,450,000		1.00	0.70	5,720,000
2	3,210,000	+5,450,000	1.00	1.00	0.70	6,060,000
一括価格 (合計)						11,780,000

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

地価公示価格（深谷－20）

所在・地番：深谷市上野台字台裏507番36

価 格：65,600円／㎡

位 置：「深谷」駅から約500m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：131㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西5m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

地価公示標準地

対象物件

深谷市役所「白図」

S1:20,000を150%拡大した



-50124.235 (座標値補正、図上判定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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(rounoku(taiheiyouuki2011.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 部 分	所 在	深谷市上野台字吊裏			地 番		3013番4			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号 又は 記号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23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。

(さいたま地方支局熊谷支局管轄)

令和7年4月10日

さいたま地方支局本庄出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

登記年月日：昭和39年7月8日

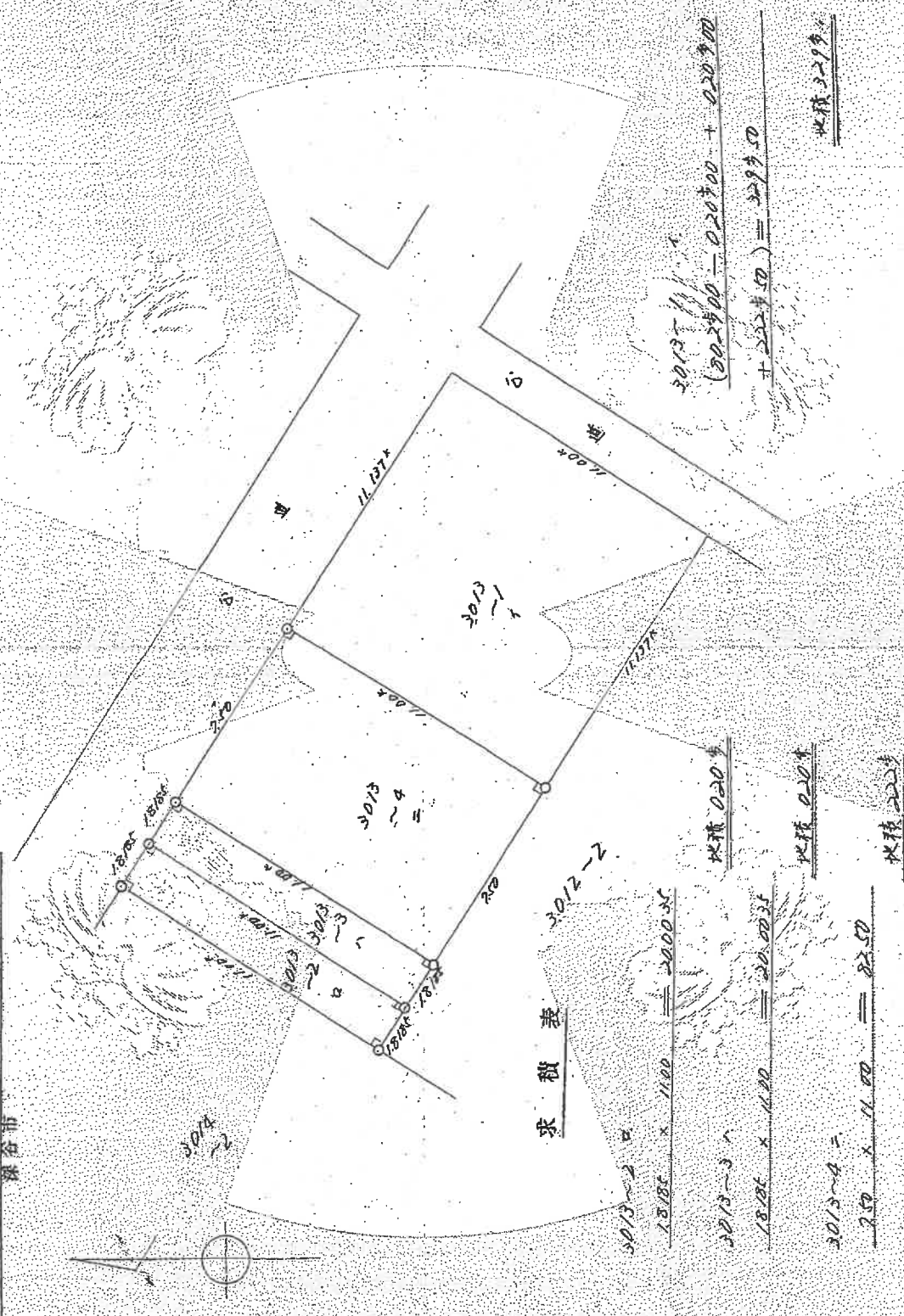
6231161

地番	3013-2
土地の所在	埼玉県上野原市大字上野原 3013

地積測量図

529.78

作製年月日	昭和39年7月8日
作製者	
申請人	



(埼玉県地籍調査士会印)

縮尺	1/500
----	-------

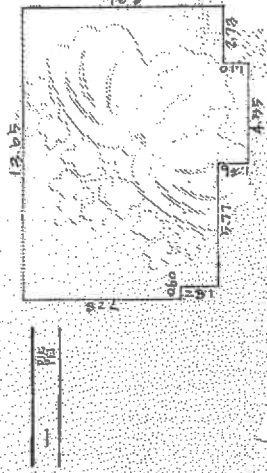
5226985

各階平面図

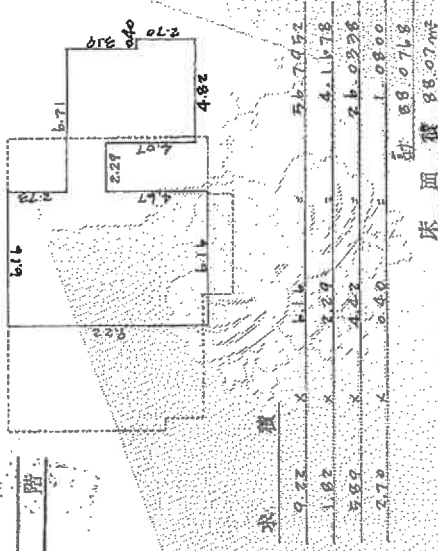
建物図面 57.12.21
各階平面図

家屋番号 3013-4

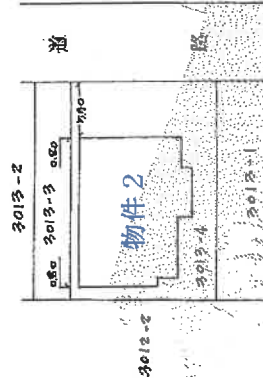
建築物の所在 さいたま市大宮区上野台宮城東 3013番地4



求 積	
7.26	× 0.60 = 4.3560
9.10	× 0.77 = 7.0070
10.46	× 4.33 = 45.2918
0.86	× 2.73 = 2.3478
計 130.0208	
床 面 積 130.02㎡	



求 積	
9.22	× 1.14 = 10.5108
1.82	× 2.22 = 4.0404
5.89	× 4.22 = 24.8558
2.72	× 0.40 = 1.0880
計 38.0750	
床 面 積 38.07㎡	



作製者
作製年月日

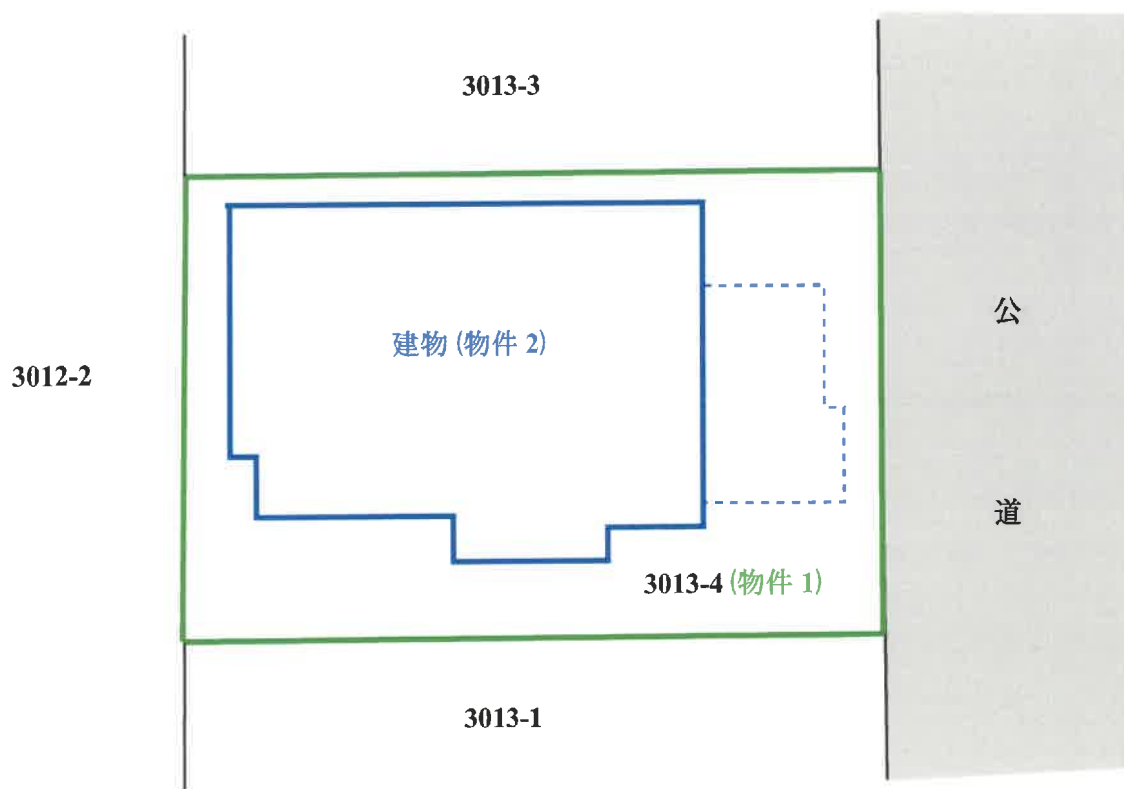
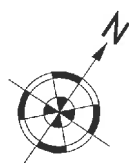
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/100

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

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。