

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 2 月 10 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 8 年 1 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 1 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 12 月 23 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 目 録

- 1 所 在 深谷市畠山字田島
地 番 2400番
地 目 宅地
地 積 828.00平方メートル
持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者Aを含む亡Bの相続人らが占有している。同人ら所有の下記売却対象外建物(未登記)が本件土地上に存在する。

1 種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約147.16 平方メートル
 2階 約 58.79 平方メートル

2 種 類 車庫 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約64.34 平方メートル

3 種 類 居宅 物置



構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約100.26 平方メートル

2階 約28.66 平方メートル

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- 1 本件土地上に現存しない建物（家屋番号2400番）の登記が存在する。
- 2 本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- 3 売却対象外の土地（地番2401番1）の一部を通行のため利用している。
- 4 隣地（地番2401番1及び地番2401番2）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

- 1 所 在 深谷市畠山字田島
地 番 2400番
地 目 宅地
地 積 828.00平方メートル
共有者A 持分6分の1



令和 7年(ヌ)第 28号
令和 7年 8月25日受理
令和 7年 9月22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 深谷市畠山字田島

地 番 2400番

地 目 宅地

地 積 828.00平方メートル

共有者 **A** 持分6分の1



(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)					
土地	物件 1					
現況地目	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □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。 □ ■「占有者及び占有権原」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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■Bの相続人	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (土地共有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	深谷市畠山字田島 2400番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階 147.16平方メートル 2階 58.79平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成 7年ころ (月日不詳) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	深谷市畠山字田島 2400番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫・物置
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約 約64.34平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成10年ころ (月日不詳) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所 在	深谷市畠山字田島 2400番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約100.26平方メートル 2階 約 28.66平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和46年ころ (月日不詳) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		

(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

- (1) 本土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、ケ、アの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イの各点を結んだ線は、両点に境界石が存在するとともに、石により区分されており、ほぼ明確である。
- (3) 関係図記載のイ、ウ、エ、オ、カ、キの各点を結んだ線は、ブロック塀により区分されており明確である。
- (4) 関係図記載のキ、クの各点を結んだ線は、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (5) 関係図記載のク、ケの各点を結んだ線は、本土地と隣接地（2401番1）に跨って構築物（下屋）が存在し、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (6) 関係図記載のケ、アの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、ほぼ明確である。

2 「占有者」について

本土地上には、未登記の建物3棟が存在するところ、各建物の固定資産税の納税義務者は相続人らであることから、「その他の者」であるBの相続人らが、建物敷地として占有しているものと認められる。

なお、本土地上には、登記簿上「家屋番号2400番」の建物が存在するが、本建物の主たる建物は既に滅失し存在しない。また、附属建物は、本土地南側隣接地である2401番1の土地上に存在する。

3 接道関係

本土地は、東方向が公道に面しているが、目的外建物(3)が存在し車の通行ができないため、南側公道から2401番1の土地の一部を通路として利用している。

なお、2401番1の土地は公簿上「B」名義である。

4 本土地上に、祠が存在する。

5 本土地東方向隣接地である2399番2の土地及び南方向に通じる2381番1の土地は、それぞれ国（旧 建設省）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。

(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
■ A (所有者)	■ 物件1関係 1 本土地は、私の父親（B）名義の建物敷地として利用している。 2 Bは既に他界している。

(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8月27日 (水) 16:00-16:20	物件所在地	外観調査, A (所有者) から事情聴取
7年9月3日 (水) 14:00-14:10	法務局 (熊谷)	全部事項証明書等交付申請
7年9月8日 (月) 15:30-15:45	深谷市役所 (資産税課)	課税状況等に関する調査 (目的外建物関係)
7年9月19日 (金) 15:20-16:20	物件所在地	立入調査, A (所有者) から事情聴取, 概測 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

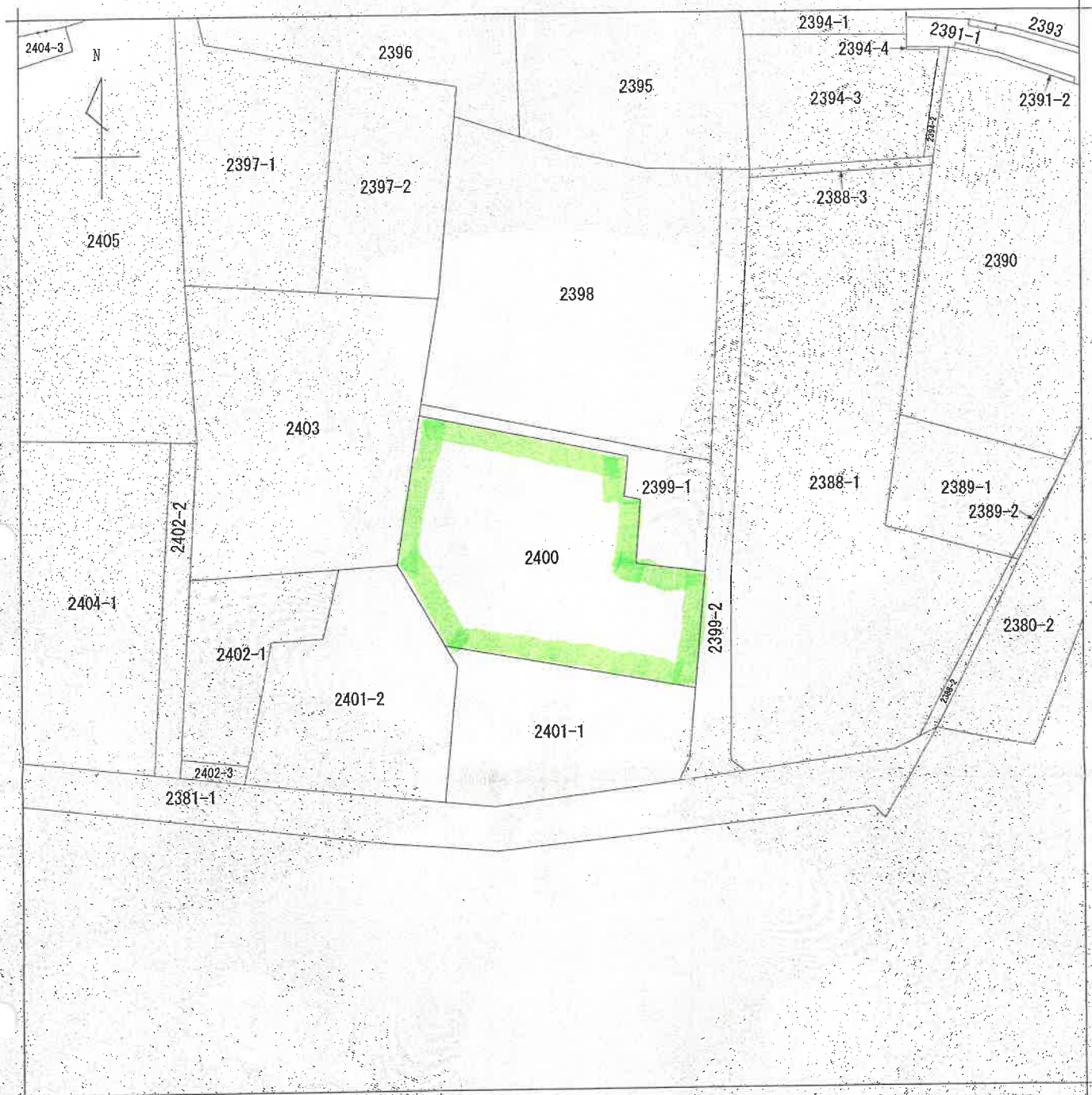
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

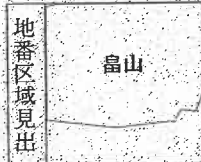
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。



請求部分	所在地	深谷市畠山字田島					地番	2400番		
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	土地改良所在図
作成年月日	昭和50年1月				備付年月日(原図)	昭和50年12月12日			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7年7月9日

さいたま地方法務局熊谷支局

地図整理番号：M20821

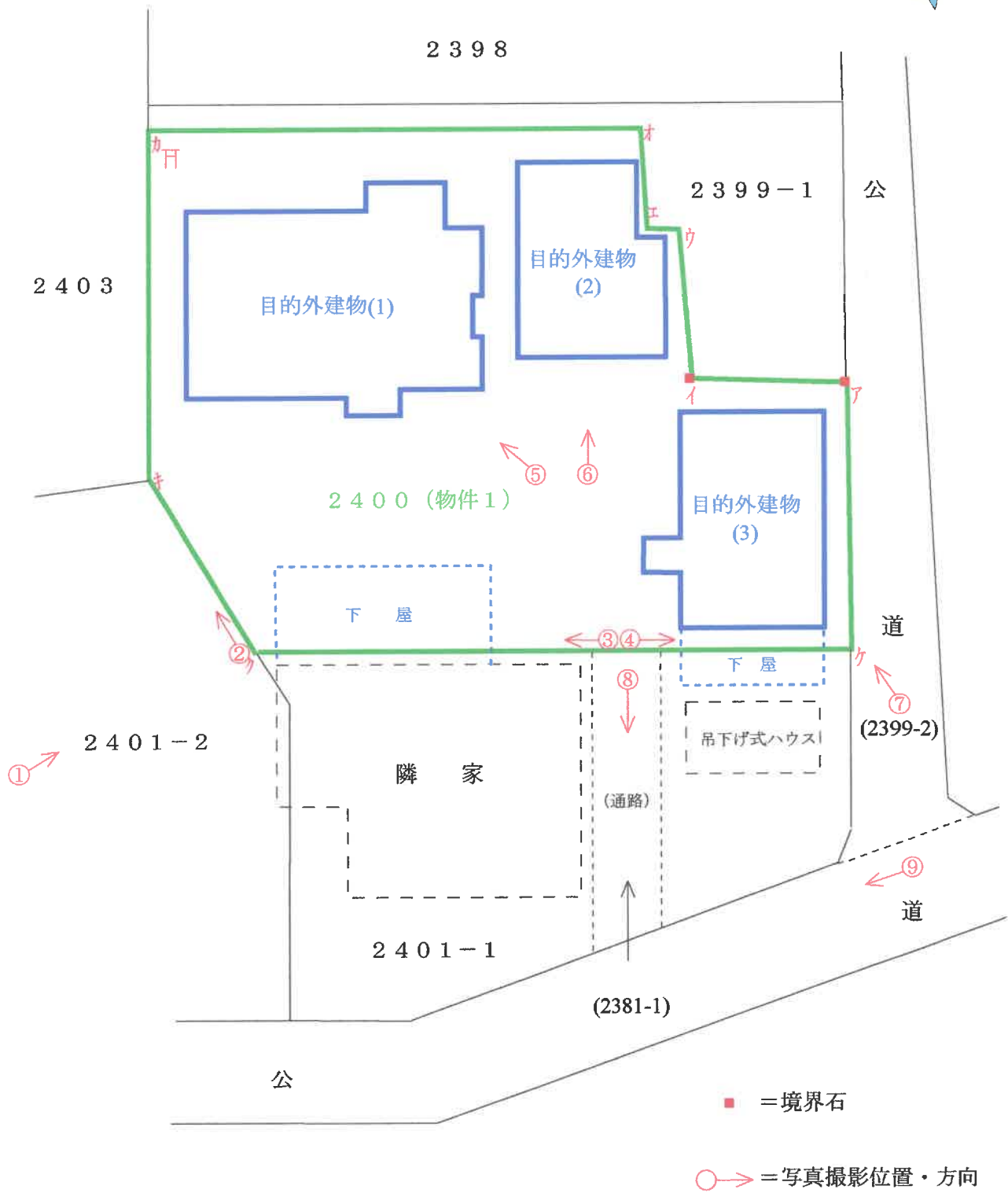
登記官

(1/1)

(10 枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



①



②



③





④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年(ヌ)第 28号
令和7年9月19日 現地調査
令和7年9月22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 深谷市畠山字田島
地 番 2400番
地 目 宅地
地 積 828.00平方メートル
共有者 A 持分6分の1



第1 評価額

物件1(土地)	金630,000円
---------	-----------

上記は、件外建物のため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。

本葉以下余白

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
1	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		
1	下記未登記件外建物があり、いずれも本件共有者Aほか6名の共同所有である。 (件外建物の表示) 1 種 類 居 宅 構 造 木造瓦葺 2 階建 床 面 積 (課税) 1 階 1 4 7 . 1 6 平方メートル 2 階 5 8 . 7 9 平方メートル 2 種 類 車 庫 物 置 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 (課税) 6 4 . 3 4 平方メートル 3 種 類 居 宅 物 置 構 造 木造瓦葺 2 階建 床 面 積 (課税) 1 階 1 0 0 . 2 6 平方メートル 2 階 2 8 . 6 6 平方メートル 当該建物の1階現況床面積は上記より少ない模様である。 なお、登記記録上、本件土地には家屋番号2400番の建物が登記されているが、当該登記建物の、主である建物(居宅)は取壊し滅失済み、附属建物符号1(物置)は、南側の件外隣地(2401番1)上にある。		

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	秩父鉄道線「永田」駅の南方約2600m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	農家住宅等が建つ中に農地も見られる地域で、主な便益施設は次のとおり。 川本南小学校 …………… 東方約2600m 川本中学校 …………… 北東方約3000m	
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% — 下記特記事項も参照
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	828.00㎡ 整形地 概ね平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	東側が、公図幅員約3～4mの舗装市道（R-112号線、建築基準法42条2項道路）に接面する。	
土地の利用状 況等	（利用状況） 本件土地には、前記件外建物1～3、祠1基等がある。また、南側の件外隣地（2401番1）上にある家屋番号2400番の附属建物符号1の下屋の一部も本件土地に掛かる。 （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：あり ガス配管：なし	

(前ページから続く)

特 記 事 項	本件土地につき、開発許可の記録はないが、本件土地を敷地として、以下の建築確認が行われた記録がある。 ① 昭和53年5月8日付、第283号で、物置及び車庫の増築（件外建物3の一部と思われる） ② 平成5年11月26日付、第2006号で、専用住宅の新築（件外建物1と思われる）
---------	---

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・持分 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,650	1.00	828.00×1/6	1.00	1,332,000

ア 標準画地価格

基準地 深谷ー4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 9,750\text{円}/\text{㎡} \times & 99.9/100 \times & 100/100 \times & 100/100.9 & \div 9,650\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 基準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 -2%

道路の幅員・系統 +3%

$$(100-2)\% \times (100+3)\% \div 100.9\%$$

イ 個別格差 : ない

(東側市道沿いにセットバック地があるが、土地の総面積から見て僅少であること等を考慮し、減価要因としない)

ウ 地積・持分 : 物件目録に記載した登記数量・持分

エ 建付減価 : ない

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、件外建物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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,332,000	0.10	場所的利益	133,000

(注) 売却により法定地上権は成立せず、場所的利益の割合を10%と査定した。

② 評価額

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
1	1,332,000	-133,000		0.75	0.70	630,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 不完全所有権であること等を考慮。－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

基準地価格 深谷（県）－4 （添付図面参照）

所在地番等： 深谷市本田字岡屋敷2020番

価 格： 9,750円/㎡

位 置： 「武川」駅から約3.3km

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 714㎡

供給処理施設： 上水道、下水道がある

接 面 街 路： 北6.9m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： 農家住宅及び一般住宅が混在する住宅地域

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 配置図
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



永田駅方面

1/20000 を200%拡大した

評価対象物件

深谷市全図
H30年3月作成
深谷市

位置図

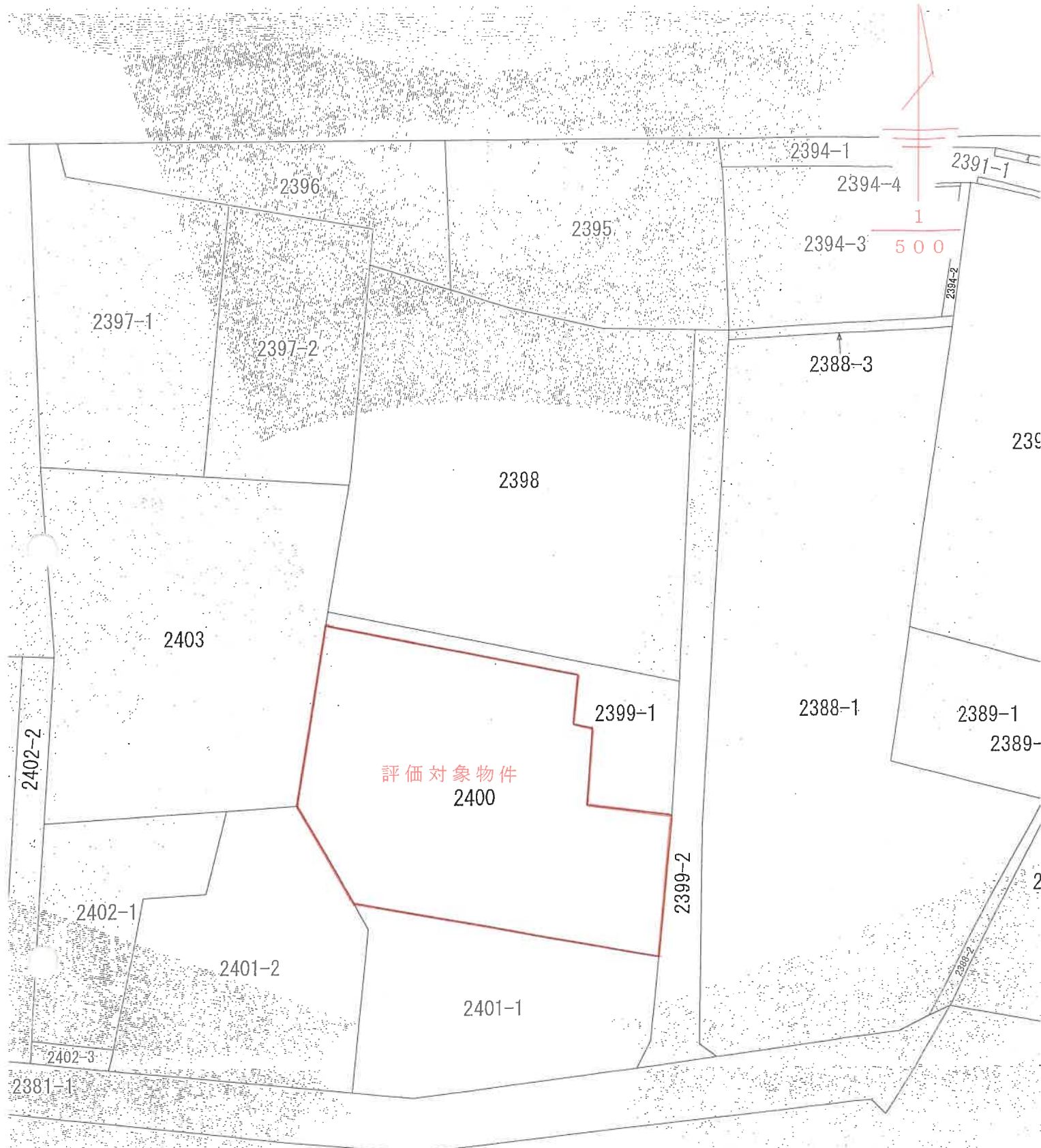


1
20000 を200%拡大した

基準地

深谷市全図
H30年3月作成
深谷市

位置図



公 図 写

2398

○
祠

2399-1

件外建物 1

件外建物 2

2400
本件土地

件外建物 3

件外建物の
下屋

2399-2
市道

2401-2

2401-1

配置図