

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 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

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 2 月 10 日から 令和 8 年 2 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 17 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 8 年 3 月 2 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 3 月 6 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 8 年 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,780,000 3,024,000		756,000	44,539	0
	</				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 深谷市折之口字松原 |
| | 地 | 番 | 723番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1622平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月22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 | 深谷市折之口字松原 |
| | 地 | 番 | 7 2 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 2 2 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 61号
令和 7年 9月 5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	深谷市折之口字松原
	地 番	723番1
	地 目	雑種地
	地 積	1622平方メートル



(2 枚目)

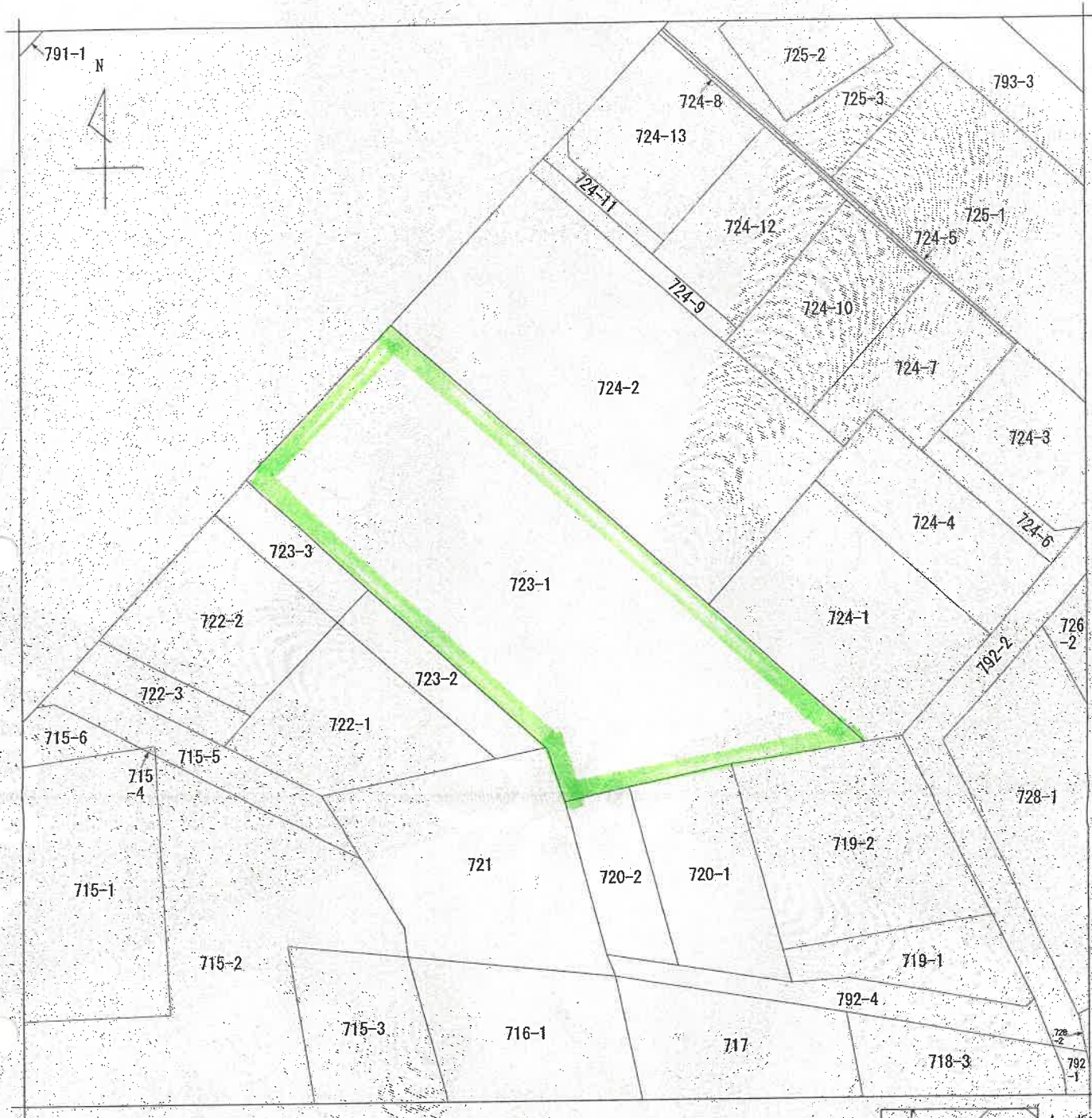
執 行 官 の 意 見

- 本土地の占有関係について
現況から、2枚目記載のとおり認定した。

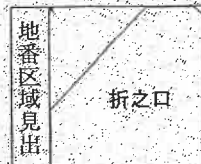
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月8日 (月) 9:15-9:30	物件所在地	立入調査, 概測
7年9月8日 (月) 11:40-11:50	法務局 (熊谷)	登記事項要約書等交付申請
年 月 日 () : - :		
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 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。 ☐		

(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	所在	深谷市折之口字松原				地番	723番1			
出力縮	1/500	精度区		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53年6月20日				備付年月日 (原図)	昭和53年6月24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。

(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和7年7月3日

さいたま地方法務局

登記官

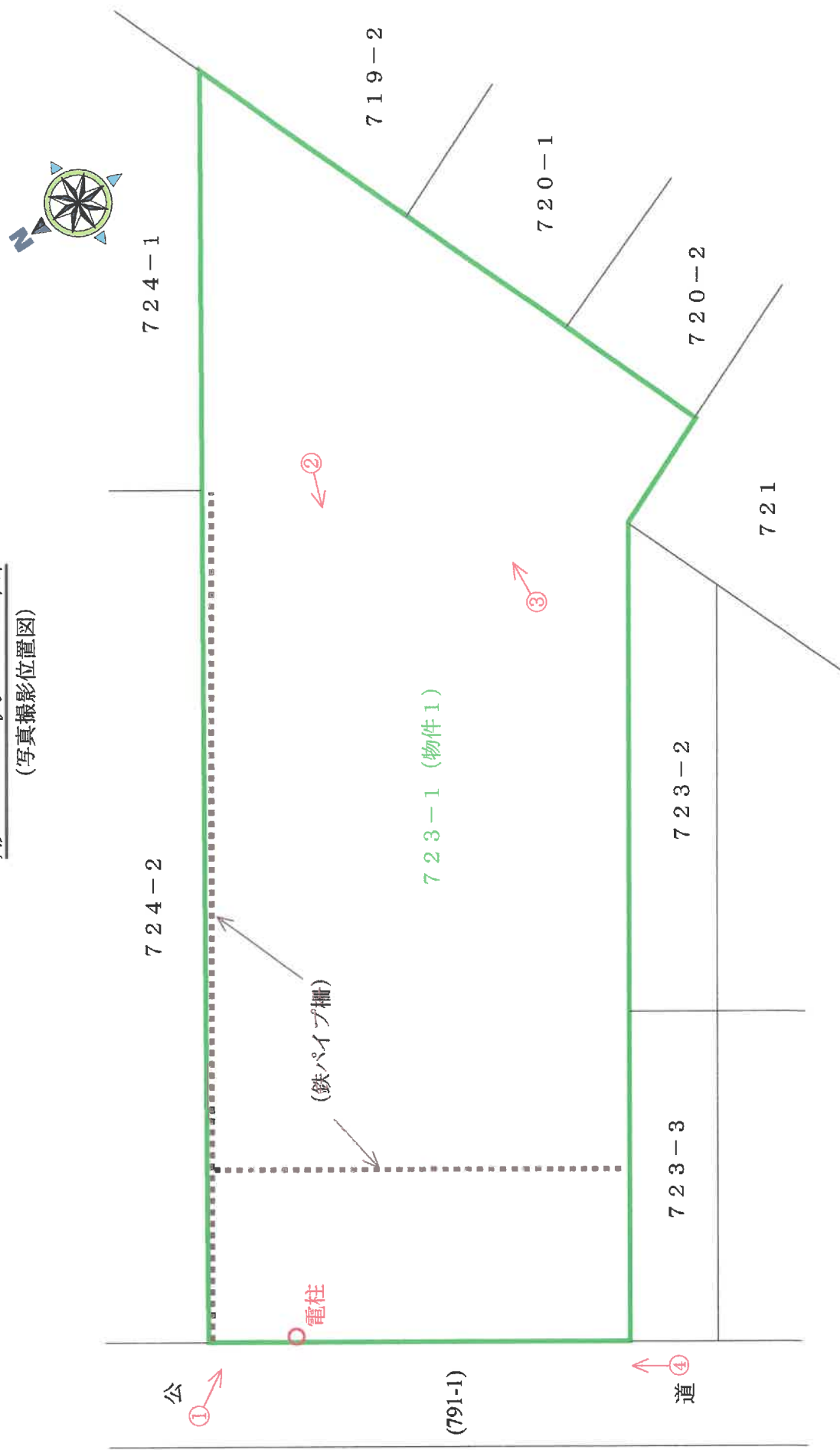
地図整理番号：M92160

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(5枚目)

形状図
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④

令和7年（ケ）第 61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	深谷市折之口字松原
	地	番	723番1
	地	目	雑種地
	地	積	1622平方メートル



第1 評価額

物件1(土地)	金3,780,000円
---------	-------------

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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 同上 同上 同上	
物件番号	特 記 事 項		
一	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 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「明戸」駅の北西方約2300m（道路距離、以下同様）、同線「武川」駅の北東方約2300mに位置している。	
付近の状況	畑の中に一般住宅、農家住宅等が混在する農家集落地域である。	
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 指定無し 60% 200% － －
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1622㎡ 概ね整形地 概ね平坦地 ない
接 面 道 路 の 状 況	北西側が、台帳幅員6.0mの舗装市道（1－143号線、建築基準法第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） 未利用地状態で、かなりの部分にアスファルト・砂利舗装が施されている。 （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（ただし、前面道路に農業集落排水管がある） ガス配管： なし	
特 記 事 項	市街化調整区域内雑種地で、開発許可等が行われた記録はない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1）

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
1	9,500	0.35	1622.ー	ー	5,393,000

ア 標準画地価格

基準地 深谷ー1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/111.3 \div 9,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：道路事情 -3%

基準地に下水道あり +5%

地域の熟成度 -5%

画地規模 +15%

$(100-3)\% \times (100+5)\% \times (100-5)\% \times (100+15)\% \div 111.3\%$

イ 個別格差：雑種地 -65%

ウ 地 積：物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価：考慮しない

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	5,393,000	ー	ー	1.00	0.70	3,780,000

ウ 占有減価修正：ない。

エ 市場性修正：ない。

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 深谷ー1 (添付図面参照)

所在地番等 : 深谷市境字茶塚576番3

価 格 : 10,600円/㎡

位 置 : 「深谷」駅から約5100m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 500㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道がある

接 面 街 路 : 南東4.2m市道

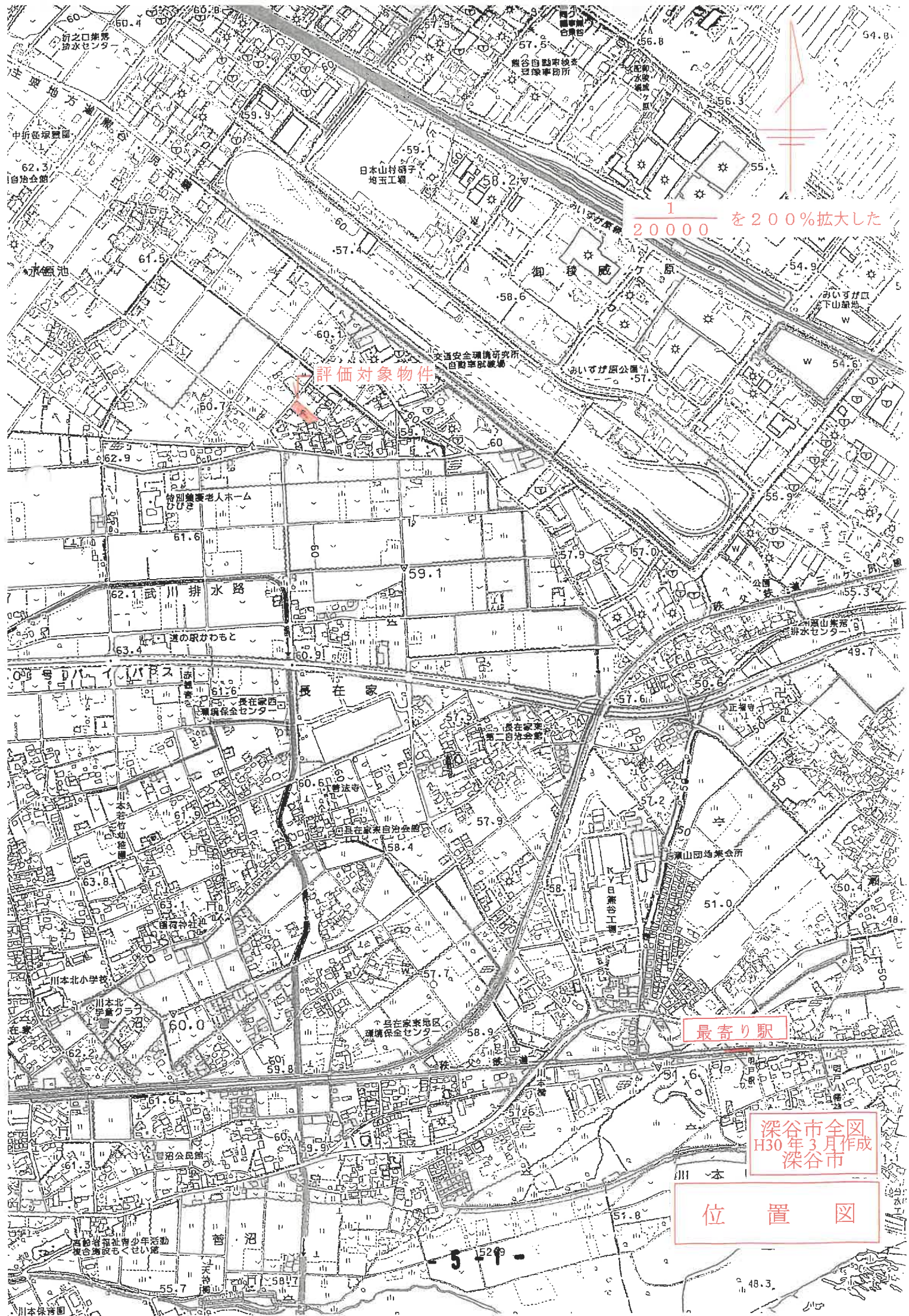
用途指定等 : 市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要 : 農家住宅の中に一般住宅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 現況写真(裁判所限り)

以 上



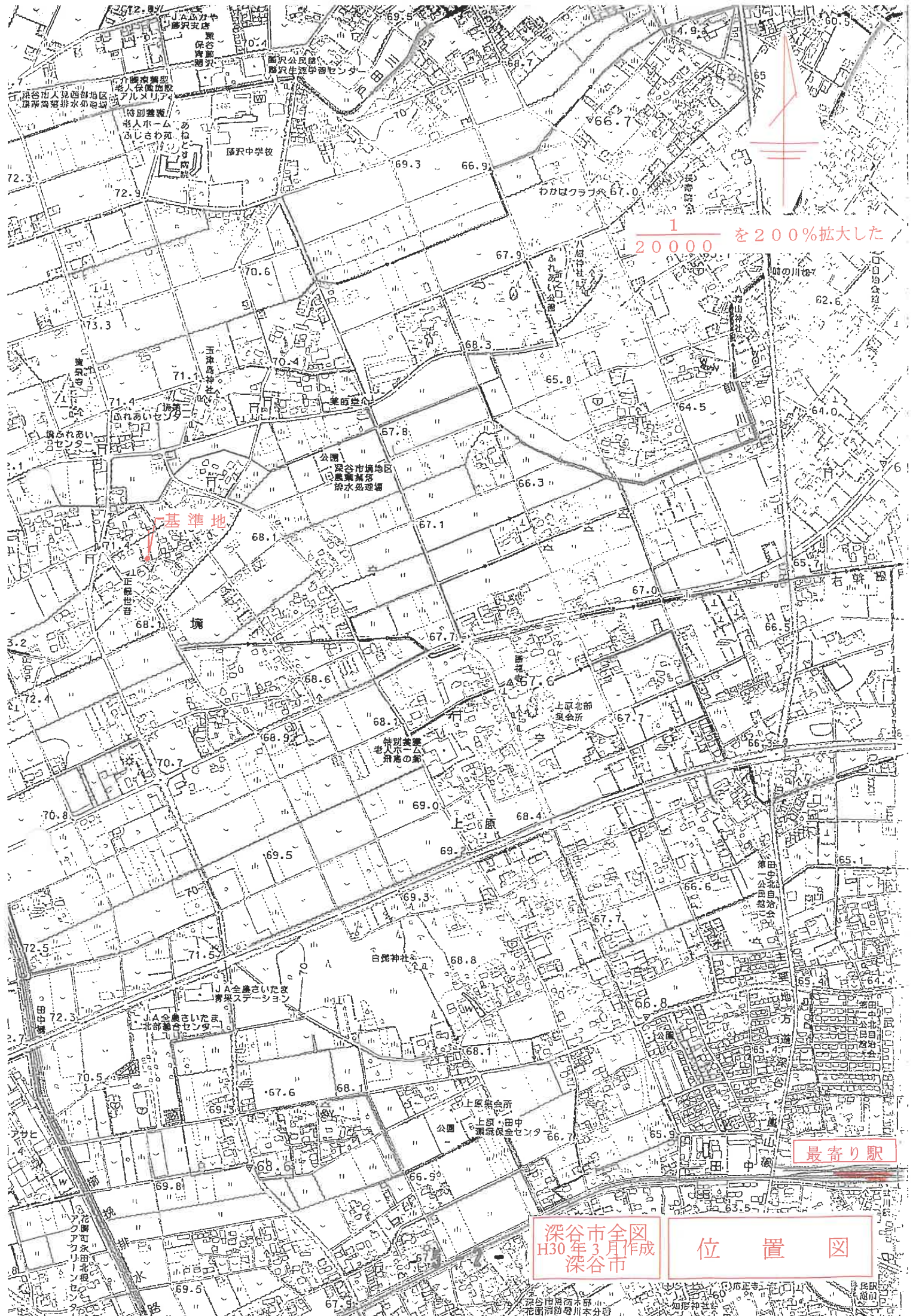
$\frac{1}{20000}$ を200%拡大した

評価対象物件

最寄り駅

深谷市全図
H30年3月作成
深谷市

位置図



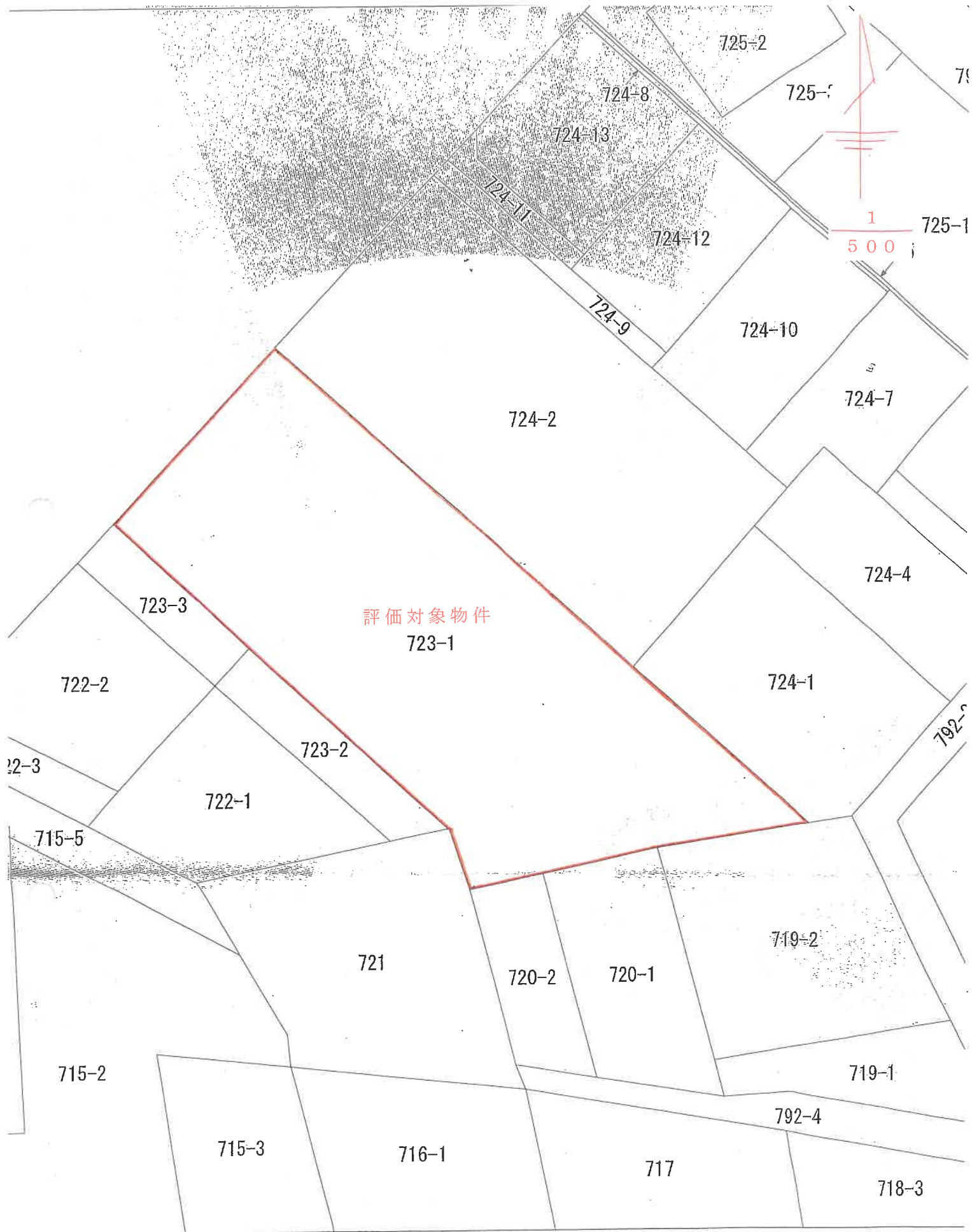
1/20000 を200%拡大した

基準地

最寄り駅

深谷市全図
H30年3月作成
深谷市

位置図



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

見 出