令和　７年（ケ）第　　６９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月１７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　４月　１日から 令和　８年　４月　８日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　４月１５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　５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　８年　４月２０日　午前　９時１０分から 令和　８年　４月２４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　３月１７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, 2	1, 300, 000 1, 040, 000	一括	260, 000	39, 735	0
1	740, 000				
2	560, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　６９号

物　件　目　録

１　所　　在　　深谷市東方字上宿

　　地　　番　　２０４１番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５５．２１平方メートル

２　所　　在　　深谷市東方字上宿　２０４１番地４

　　家屋　番号　　２０４１番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７１．２１平方メートル
　　２階　６６．５２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　69号

物　件　明　細　書

令和　8年　2月20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　　深谷市東方字上宿

　　地　　番　　２０４１番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５５．２１平方メートル

２　所　　在　　深谷市東方字上宿　２０４１番地４

　　家屋　番号　　２０４１番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７１．２１平方メートル
　　２階　６６．５２平方メートル

令和　７年(ケ)第　　６９号
令和　７年　９月１８日受理
令和　７年１１月　６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

令和　7年（ケ）第　　69号

物　件　目　録

1　所　　在　深谷市東方字上宿

　地　　番　２０４１番４

　地　　目　宅地

　地　　積　１５５．２１平方メートル

2　所　　在　深谷市東方字上宿　２０４１番地４

　家屋　番号　２０４１番４

　種　　類　居宅

　構　　造　木造瓦葺２階建

　床　面　積　１階　７１．２１平方メートル
　　２階　６６．５２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： □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　住　居（空き家）　として使用している □「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　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１関係

1　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，ほぼ明確である。

2　本土地上に，電柱が存在する。

■　物件２関係

1　調査時の実情

本建物に臨場したところ，現に居住の用に供されている様子が窺えなかったことから，無施錠の出入口から立ち入って調査を実施した。建物内には，家財道具等の動産が存在するものの空き家の状態であった。

なお，郵便受け内に所有者宛郵便物が存在し，所有者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　本建物については，著しい老朽化が窺えた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■　本土地建物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

（調査経過用）

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22日（月） 14：45－15：00	物件所在地	外観調査
7年10月2日（木） 9：20－9：25	法務局（熊谷）	公図交付申請
7年10月31日（金） 14：30－15：00	物件所在地	立入調査 〔評価人同行〕
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

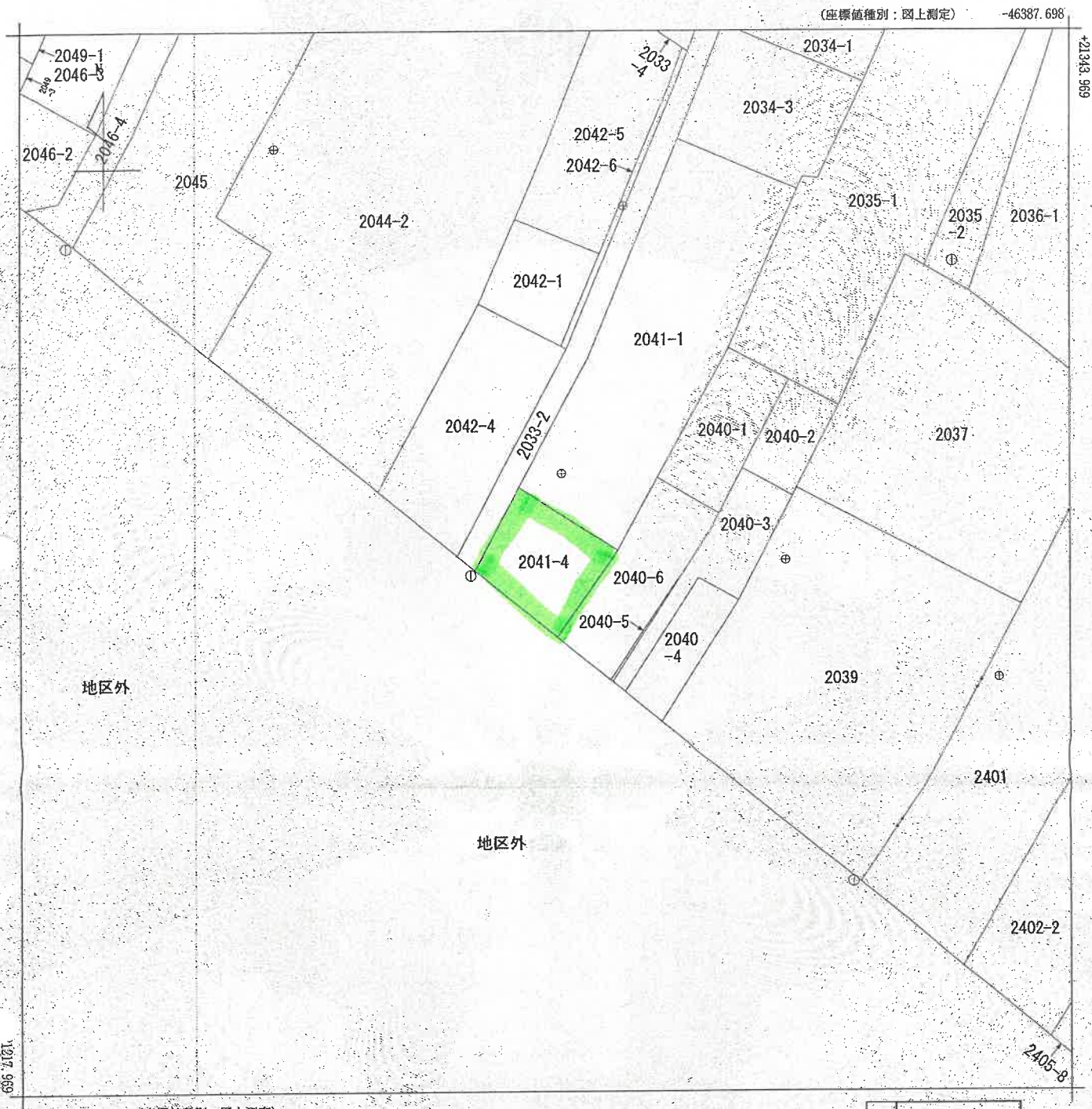
■　令和　７　年１０月３１日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場したところ，解錠の必要がなかったので，立会人を立ち会わせ，建物内に立ち入った。

□　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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	東方

請求部分	所在	深谷市東方字上宿				地番	2041番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	平成8年2月			備付年月日(原図)	平成9年10月8日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月31日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

[redacted]

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M20904
(1/1)

(６ 枚目)

登記年月日：昭和63年3月25日

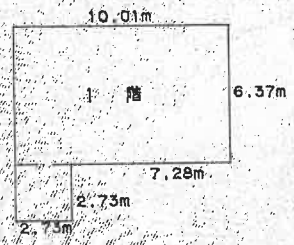
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月31日　さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

5365021

各階平面図

建物図面
各階平面図 S63.3.25

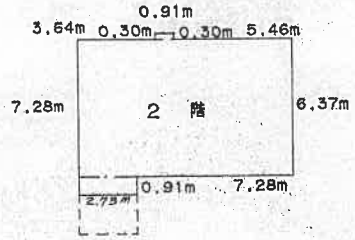
家屋番号	2041-4
建物の所在	深谷市 ~~深谷市大字東方字上宿~~ 2041番地4



求積表

6.37	×	10.01	=	63.7637
2.73	×	2.73	=	7.4529
				71.2166

床面積　71.21m²

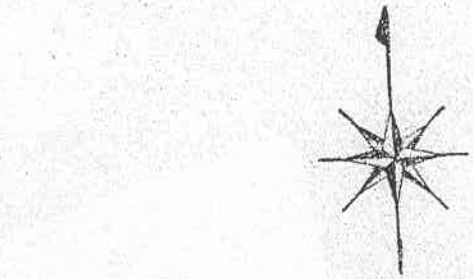


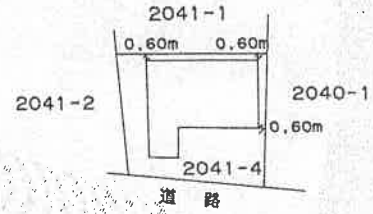
求積表

6.37	×	10.01	=	63.7637
0.91	×	2.73	=	2.4843
0.30	×	0.91	=	0.2730
				66.5210

床面積　66.52m²

A3判をA4判に縮小





作製者	[redacted] 10日作製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

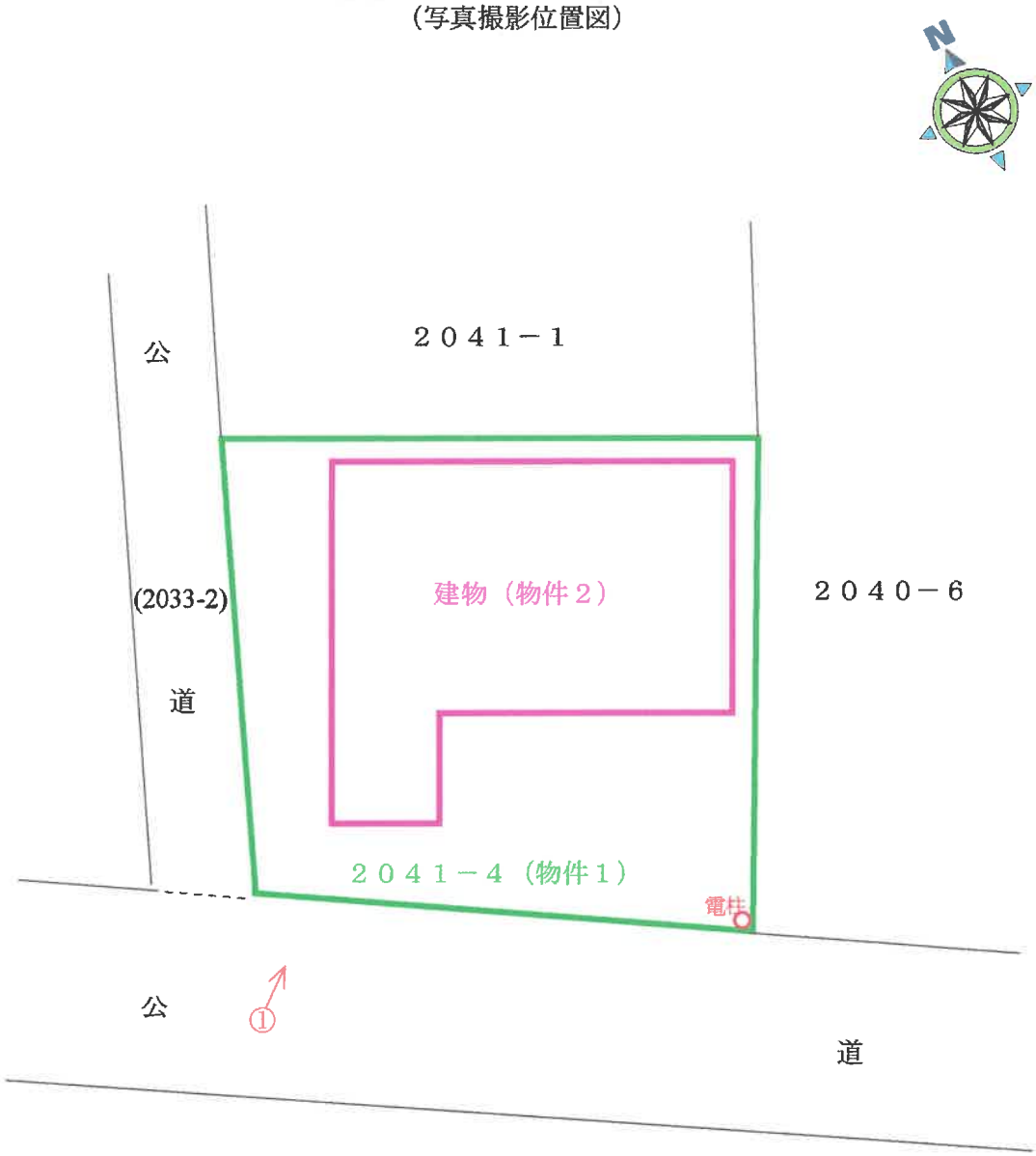
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M20905

(7枚目)

土地建物位置関係図

（写真撮影位置図）

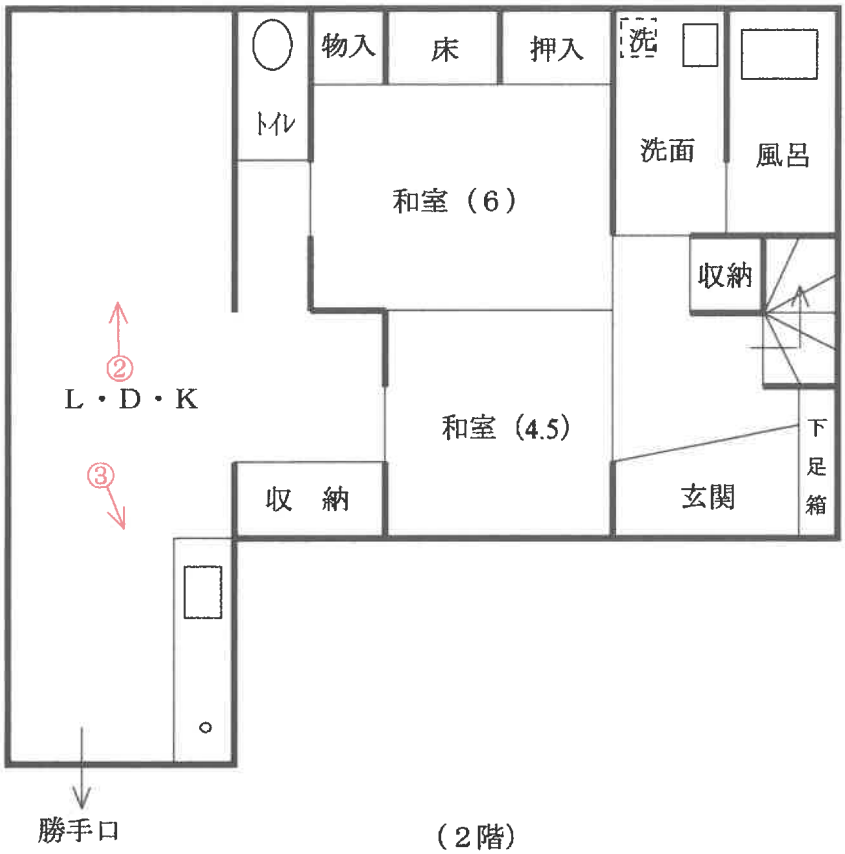


○→ ＝写真撮影位置・方向

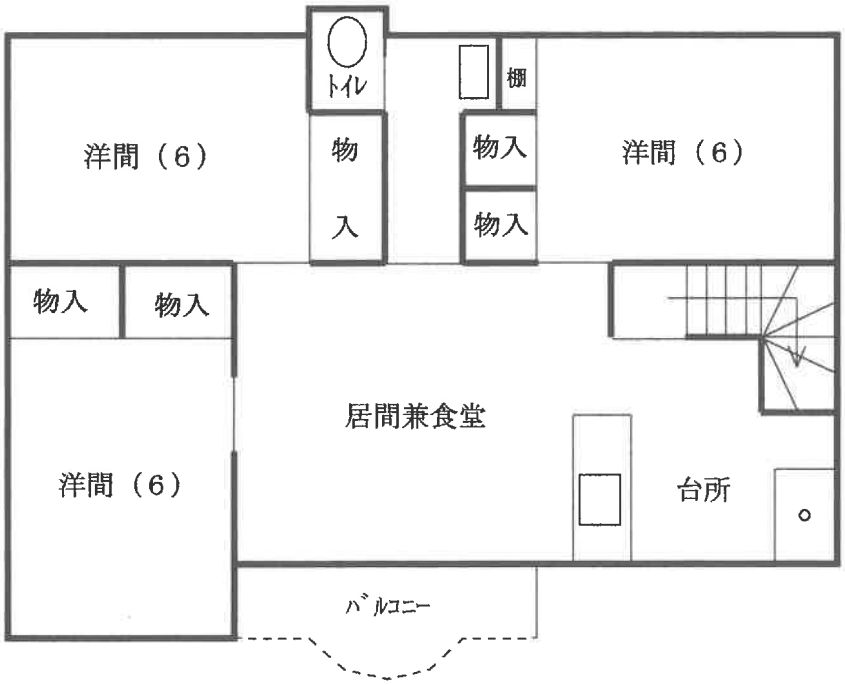
建　物　間　取　図

（写真撮影位置図）

（1階）



（2階）



○→＝写真撮影位置・方向

①

②

③

令和７年（ケ）第　　６９号
令和７年１０月３１日　現地調査
令和７年１１月　４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

令和　７年（ケ）第　　６９号

物　件　目　録

１　所　　在　　深谷市東方字上宿

　　地　　番　　２０４１番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５５．２１平方メートル

２　所　　在　　深谷市東方字上宿　２０４１番地４

　　家屋　番号　　２０４１番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７１．２１平方メートル
　　２階　６６．５２平方メートル

第１　評価額

一　括　価　格	
金1,３００,０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金７４０,０００円
物件２（建物）	金５６０,０００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 同　　上 同　　上 同　　上	
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 同　　上 同　　上 同　　上 同　　上	

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　対象土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通	ＪＲ高崎線「籠原」駅の北西方約２５００ｍ（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅や近隣店舗等が建つ中に空地も見られる県道沿いの地域で、主な便益施設は次のとおり。 幡羅小学校　……　南方約５００ｍ 幡羅中学校　……　北西方約１６００ｍ	
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	市街化調整区域、既存の集落
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	－
	その他	建物建替の可能性については、表末特記事項のとおり。
画地条件	地積	１５５.２１㎡
	形状	ほぼ長方形地
	地勢	平坦
	その他	①　下記北西側市道沿いは６５ｃｍ程度のセットバックを要する。（要セットバック部分の面積比約４.６％） ②　同じ北西側市道沿いの土留擁壁の状況が、かなり不良である。
接面道路の状況	・　南西側が現況幅員約８.０ｍの県道（原郷熊谷線、建築基準法４２条１項１号道路）に、概ね等高に接面する。 ・　北西側が台帳幅員２.７０ｍの市道（Ｅ－３９９号線、建築基準法４２条２項道路）に、若干高く接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況） 地上には、物件２の建物が存し、件外建物はない。 （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（ただし県道の南側沿いに下水管があり、申請と必要費用を支払うことにより接続することはできる） ガス配管：なし	

（前ページから続く）

特 記 事 項	地上建物建替の可能性 Ａ 現在までの経緯 ① 本件土地につき開発許可の記録はない。 ② 物件２の建物は、昭和６２年１１月１３日付、第Ｓ６２－１７７２号で、本件土地１筆の区域を敷地として、建築確認を取得済。 ③ ②の後、本件土地の区画に変更はなく、建物も現存する。 Ｂ 建替えの可能性（当職照会に対する、深谷市建築住宅課の教示） 建物の築後２０年以上経過していること等により、都市計画法第４３条の許可を得て建替えしうる可能性等がある。詳しくは市に相談されたい。

本葉以下余白

２　目的建物の概況及び利用状況（物件２）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　昭和６３年３月１５日築 経過年数　３８年程度 経済的残存耐用年数　満了
仕　　様	構　造：　木造 屋　根：　瓦葺 外　壁：　吹付タイル等 内　壁：　クロス貼等 天　井：　目透天井、クロス貼等 床　　：　畳、フローリング等 設　備：　電気・給排水設備で、便所は水洗 アスベストの存否については不明である
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：　中位 施　　工：　普通
保守管理の状態	著しく老朽化していることに加え、床の腐食や、複数の猫を管理不足のまま飼ったと見られる広範囲にわたる内装の汚損痕も見られる等、保守管理もかなり不良で、一般的に見て取壊しを考慮すべきと認められる状況にある。
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１（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
1	34,400	0.828	155.21	0.40	1,768,000

ア　標準画地価格

基準地　　深谷（県）－１０

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
50,400円／㎡	×	99.9／100	×	100／100	×	100／146.5	≒	34,400円／㎡

◇ 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　　-2%

住宅地としての環境　+30%

公法上の規制　+15%

(100-2)%×(100+30)%×(100+15)% ≒ 146.5%

イ　個別格差　：　角地 +2%

セットバックを要する -4.5%

擁壁の状況等 -15%

(100+2)%×(100-4.5)%×(100-15)%≒82.8%

ウ　地　　積　：　物件目録に記載した登記数量を採用

エ　建付減価　：　地上建物の現状、建物は取壊しを考慮すべき状況にあり、取壊し費用は土地価格の相当割合に上ること等を考慮 -60%

②　物件２（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
2	135,000	137.73	0.005	93,000

ウ　現価率

建物は経済的耐用年数を満了しているので、現状等を考慮し、０.５％と査定した。

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
1	1,768,000	0.40	法定地上権	707,000

（注）売却により法定地上権が成立し、その割合を４０％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
1	1,768,000	−707,000		1.00	0.70	740,000
2	93,000	+707,000	1.0	1.00	0.70	560,000
一括価格（合計）						1,300,000

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（県）－１０　（添付図面参照）

所在地番等：深谷市東方字杉町１７１０番３２
価格：５０，４００円／㎡
位置：「深谷」駅から約３.２ｋｍ
価格時点：令和７年７月１日
地積：２００㎡
供給処理施設：上水道、下水道がある
接面街路：北西６ｍ市道
用途指定等：第１種住居地域、建ぺい率６０％、容積率２００％
地域の概要：中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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）

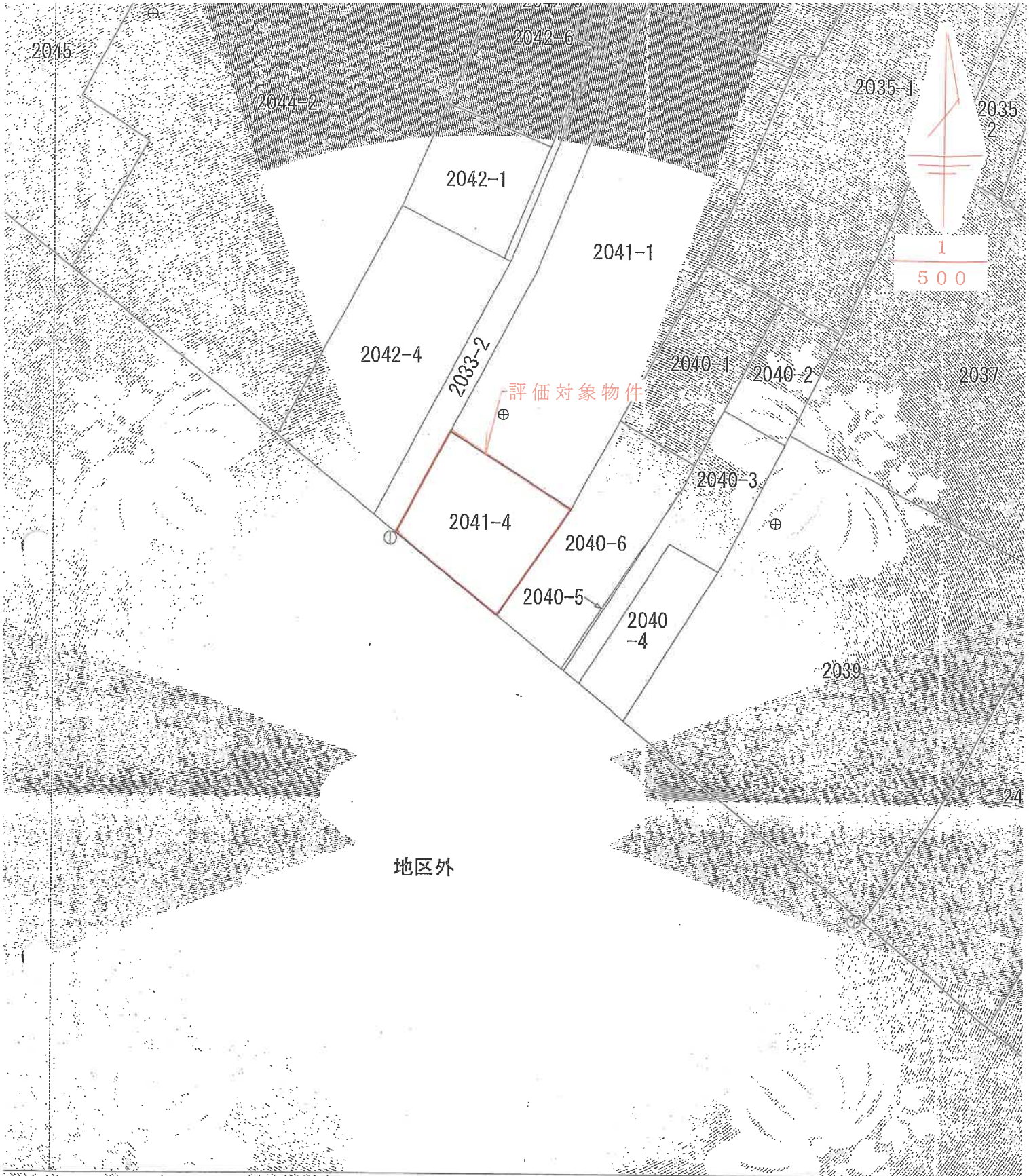
３　公図写

４　建物図面・各階平面図写

５　現況写真（裁判所限り）

以　上

1/20000 を200%拡大した
基準地
評価対象物件
籠原駅方面
東方町一丁目
東方町二丁目
東方町三丁目
東方町四丁目
上柴町東一丁目
上柴町東二丁目
深谷市全図
H30年3月作成
深谷市
位置図



票値種別：図上測定）
が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	東方

公　図　写

市東方字上宿

地　番	2041番4

度	甲三	座標系番号又は	分類	地図（法第	4条第	項	種類	地籍図

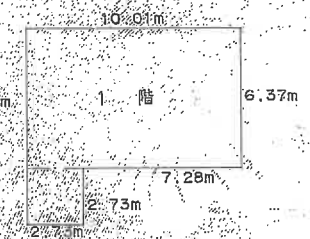
登記年月日：昭和63年3月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面であり、令和7年7月31日　さいたま地方法務局熊谷支局　登記官

5365021　各階平面図

建物図面
各階平面図 S63.3.25

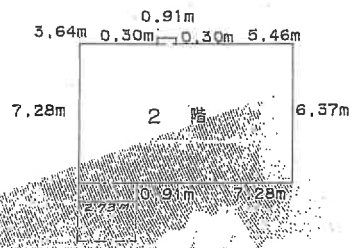
家屋番号	2041-4
建物の所在	熊谷市 [illegible] 2041 他

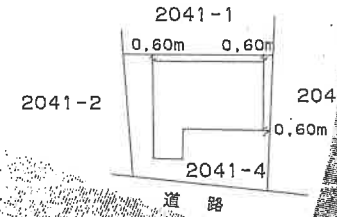


求積表

6.37	×	10.01	=	63.7637
2.73	×	2.73	=	7.4529
				71.2166

床面積　71.21m²





求積表

6.37	×	10.01	=	63.7637
0.91	×	2.73	=	2.4843
0.30	×	0.91	=	0.2730
				66.5210

床面積　66.52m²

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

（埼玉土地家屋調査士会）

M20905

建物図面・各階平面図写
A3判を縮小した