

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月16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 6月 1日 午前 9時10分から 令和 8年 6月 5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 4月28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 熊谷市上江袋字下田
地 番 1064番37
地 目 宅地
地 積 137.83平方メートル
- 2 所 在 熊谷市上江袋字下田
地 番 1064番38
地 目 宅地
地 積 127.09平方メートル
- 3 所 在 熊谷市上江袋字下田 1064番地38、1064番地37
家屋 番号 1064番38
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 57.96平方メートル
- (現況)
床 面 積 1階 約61.27平方メートル
2階 57.96平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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 熊谷市上江袋字下田
地 番 1064番37
地 目 宅地
地 積 137.83平方メートル
- 2 所 在 熊谷市上江袋字下田
地 番 1064番38
地 目 宅地
地 積 127.09平方メートル
- 3 所 在 熊谷市上江袋字下田 1064番地38、1064番地37
家屋 番号 1064番38
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 57.96平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約61.27平方メートル
2階 57.96平方メートル



令和 7年(ケ)第 85号
令和 7年12月 3日受理
令和 7年12月26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 | 熊谷市上江袋字下田 |
| | 地
番 | 1064番37 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 137.83平方メートル |
| 2 | 所
在 | 熊谷市上江袋字下田 |
| | 地
番 | 1064番38 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 127.09平方メートル |
| 3 | 所
在 | 熊谷市上江袋字下田 1064番地38、1064番
地37 |
| | 家屋 番号 | 1064番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 57.96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, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本各土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
建物	物件 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)														
	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約61.27平方メートル 2階 57.96平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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, 2関係

- 1 本各土地と隣接地との境界については、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地（物件1）上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 3 本土地（物件2）上に、電柱が存在する。
- 4 本各土地に隣接する1064番1及び1064番80の各土地（前面道路）は、熊谷市（旧 妻沼町）及び国（旧 建設省）名義の土地であり、それぞれ公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件3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、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、一切の家財道具が存在しなかった。

なお、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 本建物には、太陽光発電システム及び蓄電池が備えられている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本各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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月3日(水) 15:00-15:15	物件所在地	外観調査
7年12月4日(木) 14:15-14:20	法務局(熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年12月24日(水) 9:40-10:15	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 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 12 月 24 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：令和2年8月4日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月9日 さいたま市方法務局熊谷支局

登記簿

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

建物平面図

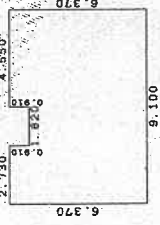
各階平面図

家屋番号 1064番38

建物の所在 熊谷市上江袋字下田1064番地38、1064番地37

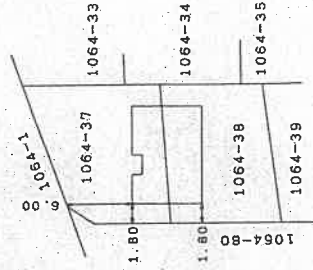
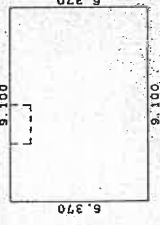
1階

2.730 X 0.910 =	2.484300
6.100 X 5.460 =	46.886000
4.550 X 0.910 =	4.140500
計	56.310800
床面積	56.31㎡



2階

9.100 X 6.370 =	57.967000
床面積	57.96㎡



(単位：m)

作成者 土地家屋調査士会

縮尺 1/250

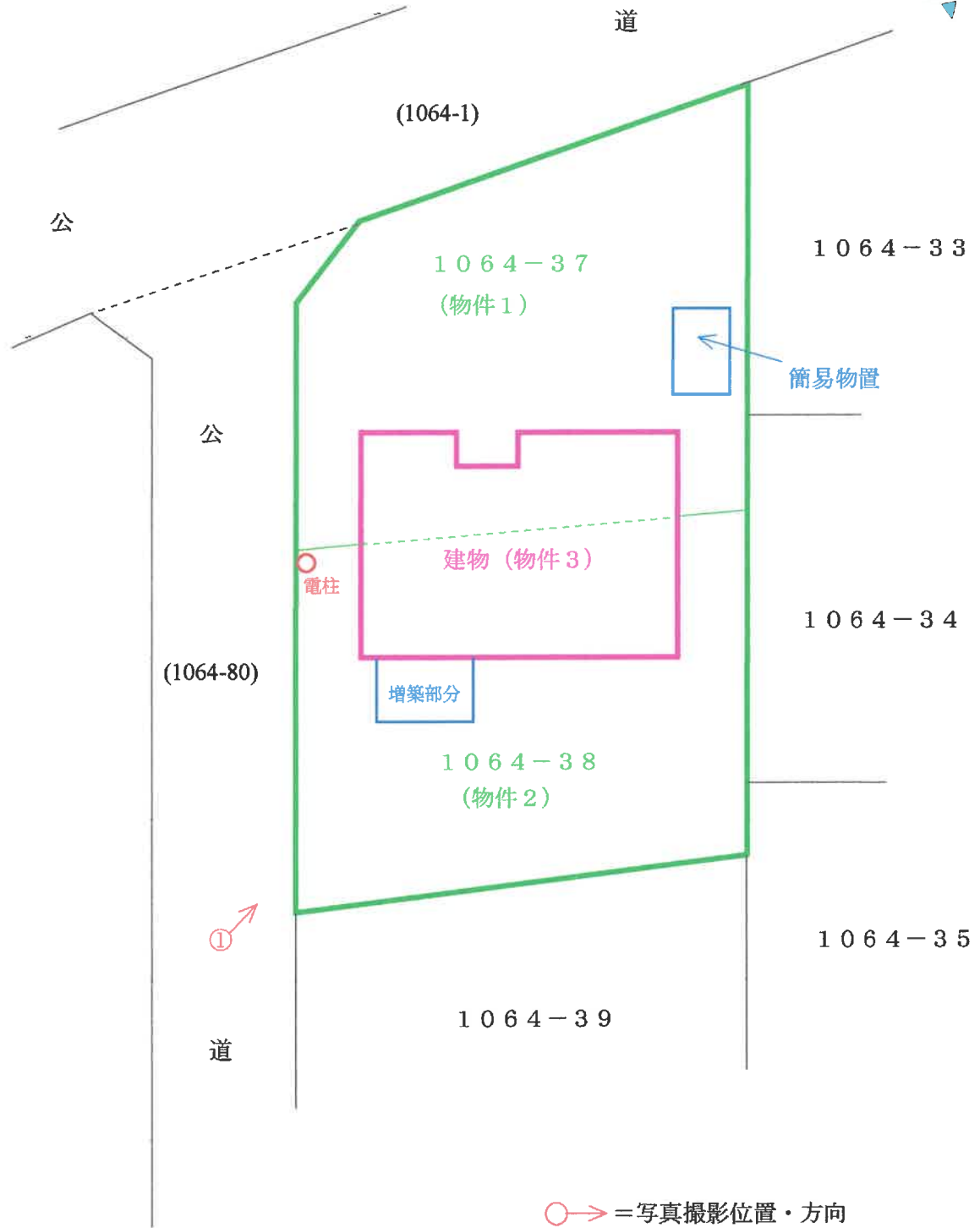
申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

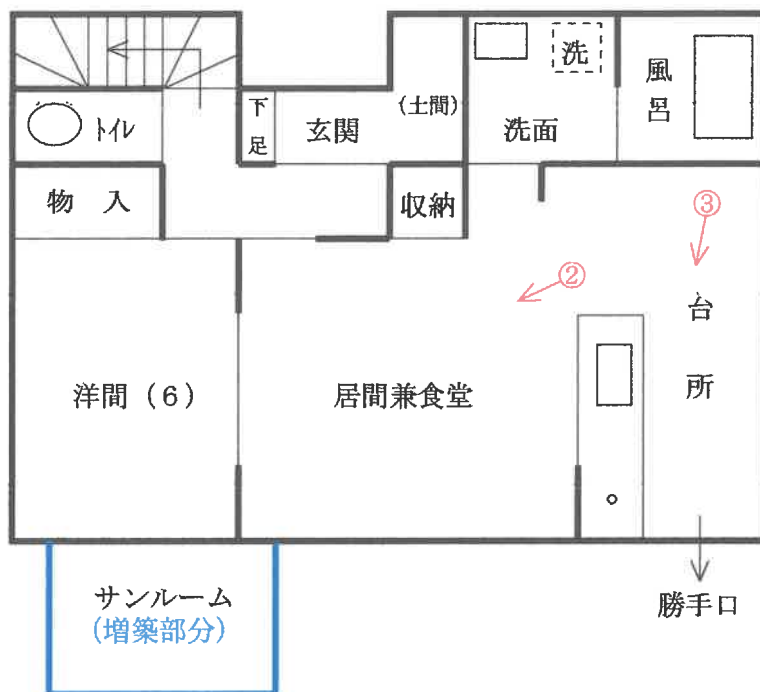
(写真撮影位置図)



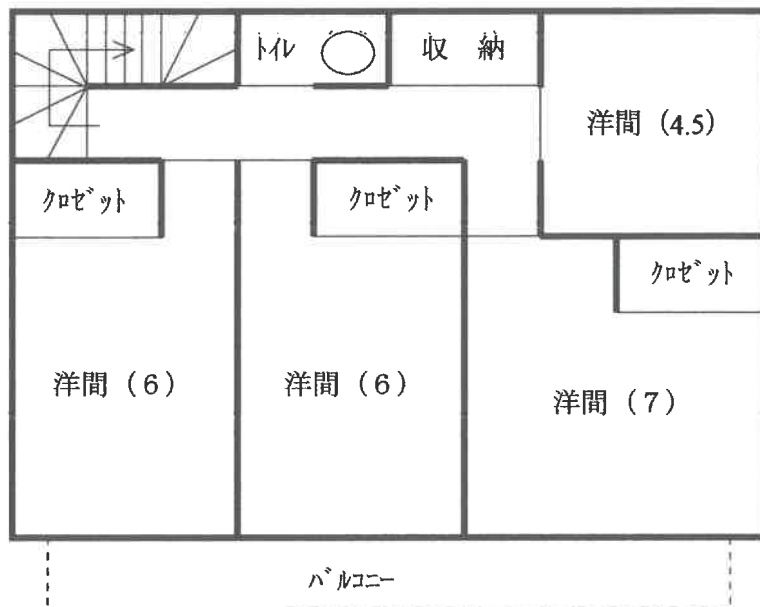
建物間取図

(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 85号
令和7年12月24日 現地調査
令和7年12月25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 | 熊谷市上江袋字下田 |
| | 地 番 | 1064番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市上江袋字下田 |
| | 地 番 | 1064番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.09平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊谷市上江袋字下田 1064番地38、1064番地37 |
| | 家屋 番号 | 1064番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 57.96平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金9,440,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金970,000円
物件2（土地）	金890,000円
物件3（建物）	金7,580,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	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	
3	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	1階 約61.27平方メートル
物件番号	特 記 事 項		
3	1階南西部に約4.96平方メートルの未登記増築部分（サンルーム）があるので、1階現況床面積は上記のとおり、現況延床面積は約119.23平方メートルである。		

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・2）

位置・交通	JR高崎線「籠原」駅の北東方約5400m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	民間開発による既存住宅団地（北武蔵団地）で、周囲には、農地や農家住宅等も認められる。 妻沼西小学校 …………… 北東方約1900m 妻沼西中学校 …………… 北方約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、都計法34条11号区域 指定なし 60% 200% — 地上建物の建替え等については、表末特記事項参照
画地条件	地積 形状 地勢 その他	264.92㎡ 概ね長方形地 平坦地 特になし
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> 北側が台帳幅員5.1mの舗装市道（妻沼3569号線、建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高に接面する。 西側が台帳幅員4.2mの舗装市道（妻沼3572号線、建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高～80cm程度高く接面する。 	
土地の利用状況等	（利用状況） 地上には、物件3の建物及び簡易物置（動産）1基が存し、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 ガス配管：なし	

(前ページから続く)

特記事項	<p>地上建物建替の可能性</p> <p>A 現在までの経緯</p> <p>① 本件土地2筆の範囲につき、令和2年4月6日付・第19292700号で、都計法34条11号区域に抛り、専用住宅を目的とする開発許可がなされた。当該開発行為に対し、令和2年4月17日付で検査済証の交付及び完了公告が行われた。</p> <p>② 物件3の建物は、令和2年5月7日付・第SJK-KX205803830号で、本件土地2筆の範囲を敷地として、建築確認を取得し、当該建築行為に対し、令和2年8月18日付・第SJK-KZ205812470号で、完了検査済証が交付された。</p> <p>B 建替の可能性（当職照会に対する熊谷市開発審査課の教示）</p> <p>上記①は、属人性のない開発許可であるので、通常の専用住宅としての建替であるならば、「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。</p>
------	--

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 令和2年7月29日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 5年程度 経済的残存耐用年数 15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： クロス貼等 床 : フローリング等 設 備： 電気・給排水設備、及び蓄電池を伴う太陽光発電設備（下記特記事項参照）等で、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： 中位 施 工： 普通
保守管理の状態	比較的良好。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	太陽光発電設備の設置時期、容量、別ローンの有無、第三債権者による所有権留保の有無等は、不明であるが、以下を調査し得た。 ア 室内設置機器に内蔵された2024年の記録では、月当りの発電量は、440kwh～580kwhであった。 イ 蓄電池は、シャープ(株)製のJH-WB1921（定格容量6.3kwh）である。

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・2（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	15,600	1.02	137.83	1.00	2,193,000
2	15,600	1.02	127.09	1.00	2,022,000

ア 標準画地価格

基準地 熊谷（県）－8

$$\text{基準地価格 } 10,300\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 100/100 \times \text{標準化補正 } 100/100 \times \text{地域格差 } 100/66.0 \approx 15,600\text{円/㎡}$$

◇ 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：駅接近等 -3%
画地規模 -15%
熟成度 -20%

$$(100-3)\% \times (100-15)\% \times (100-20)\% \approx 66.0\%$$

イ 個別格差：角地+2%

ウ 地 積：物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価：ない

② 物件3（建物）

当該建物の再調達原価（太陽光発電設備・蓄電池を含む）を、類似建物の標準的な建築費等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
3	185,000	約119.23	0.488	10,764,000

ウ 現価率

経過年数5年、経済的残存耐用年数15年、残価率0%とした定額法（現価率0.750）と観察減価法（建物の維持管理は比較的良好であるが、中古建物は、通常築浅時期にやや大きな減価が生じること等を考慮し、-35%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.750 \times (1 - 0.35) \div 0.488$$

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。

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	2,193,000	0.30	法定地上権	658,000
2	2,022,000	0.30	法定地上権	607,000
				計 1,265,000

(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。

① 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	2,193,000	-658,000		0.90	0.70	970,000
2	2,022,000	-607,000		0.90	0.70	890,000
3	10,764,000	+1,265,000	1.0	0.90	0.70	7,580,000
一括価格 (合計)						9,440,000

ウ 占有減価修正： ない

エ 市場性修正： 太陽光発電設備の残債への対応リスクを考慮。-10%

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 熊谷（県）－8 （添付図面参照）

所在地番等：熊谷市上根字前田613番1

価格：10,300円/㎡

位置：「熊谷」駅から約8.5km

価格時点：令和7年7月1日

地積：597㎡

供給処理施設：上水道がある

接面街路：南4.1m市道

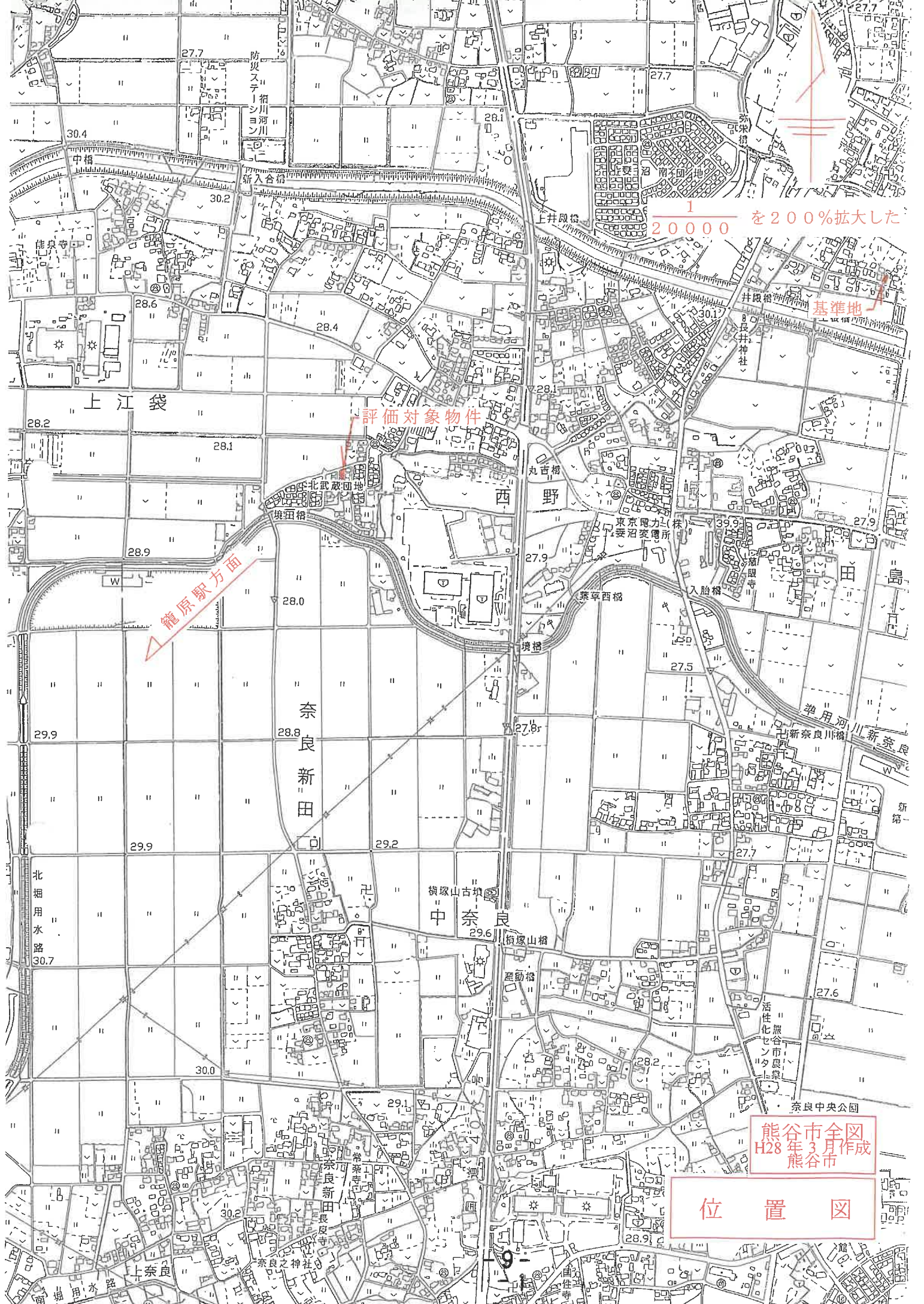
用途指定等：市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：農家住宅、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 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



1 / 20000 を200%拡大した

評価対象物件

基準地

籠原駅方面

熊谷市全図
H28年3月作成
熊谷市

位置図

(座標値 7上測定)

-14

1
500 15

地区外

1064-16

1064-75

評価対象物件

1064-25

1064-17

1064-33

1064-26

1064-18

1064-37

1064-34

1064-27

1064-19

1064-38

1064-35

1064-28

1064-20

1064-39

1064-36

1064-29

1064-21

1064-40

1064-84

1064-1

1064-45

1064-41

34-49

1064-46

1064-42

1064-80

4

1064-47

1064-43

1064-40

4-51

1064-48

1064-44

1106-2

1064-30

1064-22

4-52

1064-31

1064-23

4-53

1064-70

1064-71

1064-74

1106-1

1064-32

1064-24

4-54

公 図 写

-10

(座標値種別：図上測定)

注意：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

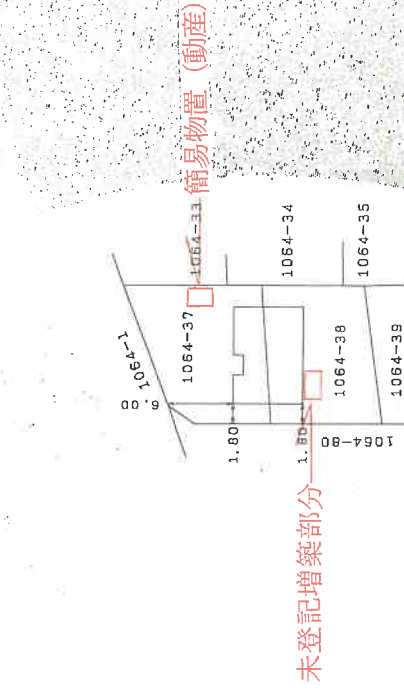
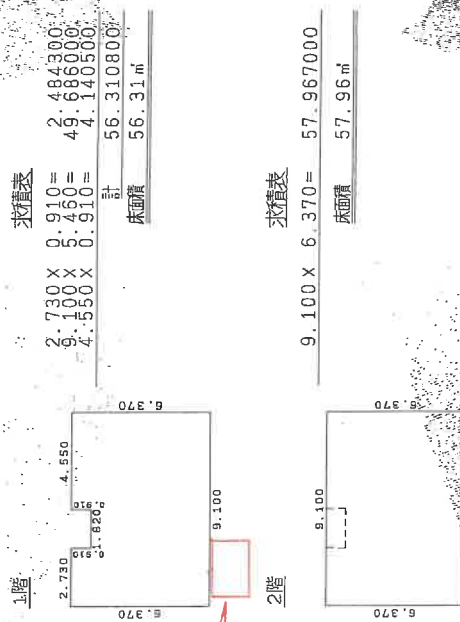
地契

登記年月日 令和2年8月1日

建物図面
各階平面図

家屋番号 1064番38
建物の所在 熊谷市立野田 1064番地38 1064番地37

各階平面図



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月9日 さいたま地方広務局 熊谷支局

登記号

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した
(配置図を兼ねる)