

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 熊谷市広瀬字後田
地 番 79番1
地 目 宅地
地 積 538.84平方メートル
- 2 所 在 熊谷市広瀬字後田 79番地1
家屋 番号 79番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 70.53平方メートル
2階 60.46平方メートル
- (現況)
構 造 木造コロニアル葺2階建



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, 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B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 熊谷市広瀬字後田
地 番 79番1
地 目 宅地
地 積 538.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 熊谷市広瀬字後田 79番地1
家屋 番号 79番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 70.53平方メートル
2階 60.46平方メートル

(現況)

構 造 木造コロニアル葺2階建

所有者 B



令和7年(ケ)第67号
令和7年9月12日受理
令和7年11月17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 田尻伸行

(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 熊谷市広瀬字後田
地 番 79番1
地 目 宅地
地 積 538.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 熊谷市広瀬字後田 79番地1
家屋 番号 79番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 70.53平方メートル
2階 60.46平方メートル

所有者 B



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) □雑種地(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 上記の者が本土地に下記の建物を所有し、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	水路上の橋(写真①)を介して接面する68番2の土地は、熊谷市所有の公衆用道路である。		
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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: ■構造:木造コロニアル葺2階建 □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居宅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			
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者兼所有者B <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> □居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
関係人(■B(占有者) ■A(物件1所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	□貸借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年9月27日
最初の契約日	平成27年9月ころ
契約等期間	平成27年9月ころから <input type="checkbox"/> 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
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼物件2所有者)	物件2の建物には、私が住んでいます。 1階の洗面室の天井を直しています(写真⑦)。 屋内で犬を飼っていました。 私が所有する物件2の建物は、Aが所有する物件1の土地の上に建っていますが、それについて、私とAとの間で地代の授受はありません。 本件土地の境界で争いごとはありません。
■ A (物件1所有者)	私の土地をBが同人所有の建物の敷地として使用していることについて、私はBから地代をもらっていません。無償で使用させています。 <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

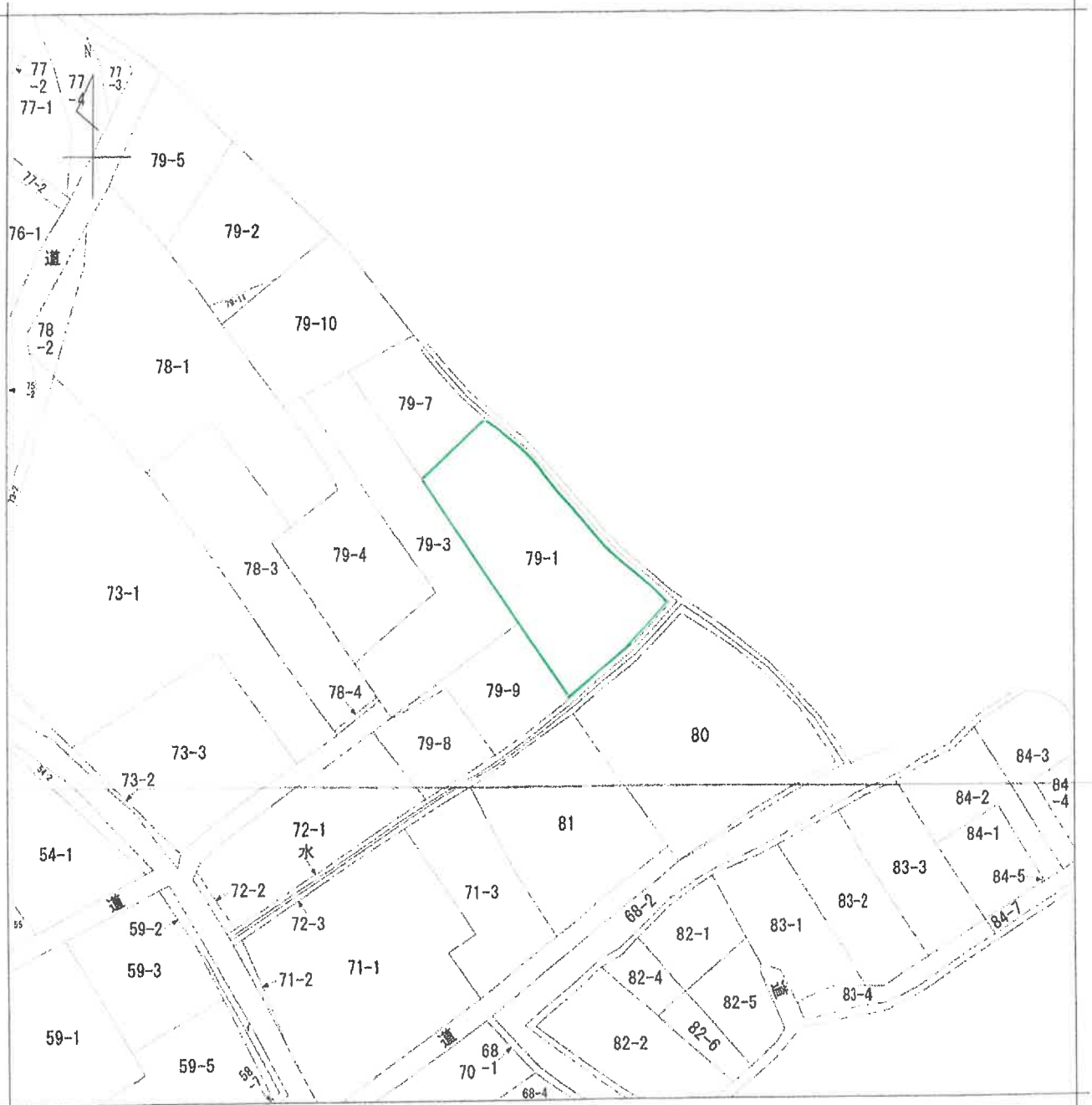
- 占有関係については、物件の現況及び関係人の陳述から、本報告書記載のとおり認めた。

以上

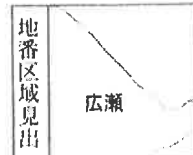
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月18日(木) 9:40-9:55	物件所在地	臨場・物件確認・不在連絡文書投函
令和7年11月4日(火) 9:30-10:50	物件所在地	臨場・Bと面談・屋内等調査(評価人同行)
令和7年11月10日(月) 16:10-16:20	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得
令和8年2月20日(金) 17:15-17:20	(電話)	Bの物件1の占有権原についてAから聴取
<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 type="checkbox"/> 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。</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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月4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、外出直前のBに出会ったので、同人から預かった鍵を使用して建物内に立ち入った。</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



(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	熊谷市広瀬字後田		地番	79番1	
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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

(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

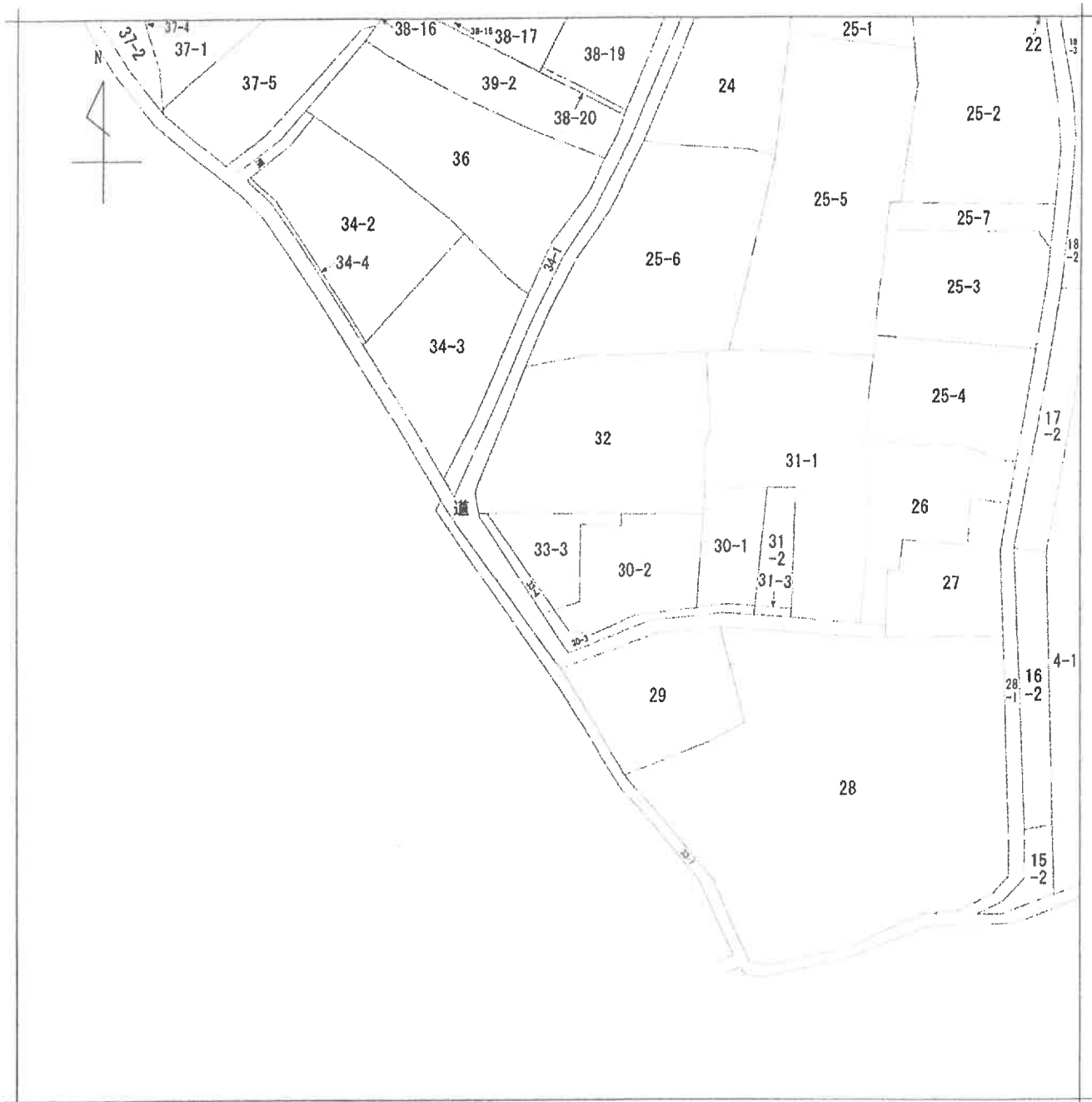
令和7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/1)



(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。



請求分	所在	熊谷市小島字高根			地番	33番3		
出力縮尺	1/600	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	田土地台帳附属地図
作成年月日				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。

A3判をA4判に縮小

令和7年11月4日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官



請求番号：37-1
(1/1)

公用

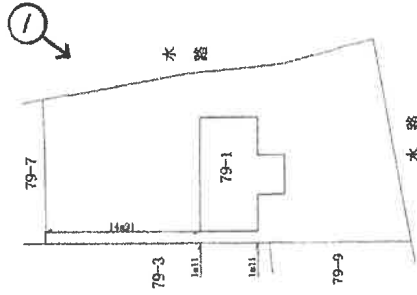
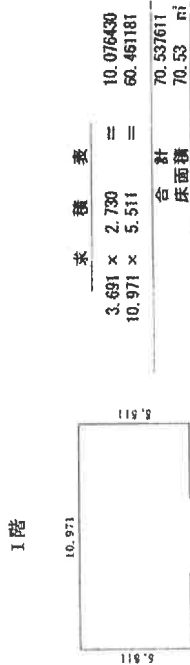
(7 枚目)

登記年月日：平成27年11月6日

建築物各階平面図

家屋番号 79番1
建物の所在 熊谷市広瀬字後田79番地1

各階平面図



作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
氏名	[Redacted]		

A3判をA4判に縮小

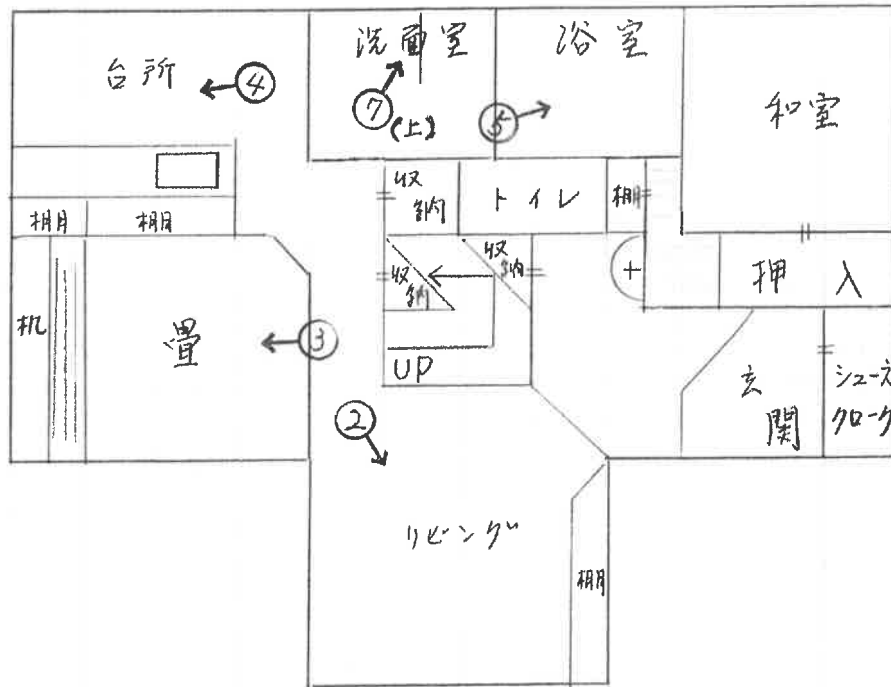
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)
令和7年7月24日 東京法務局中野出張所

登記官

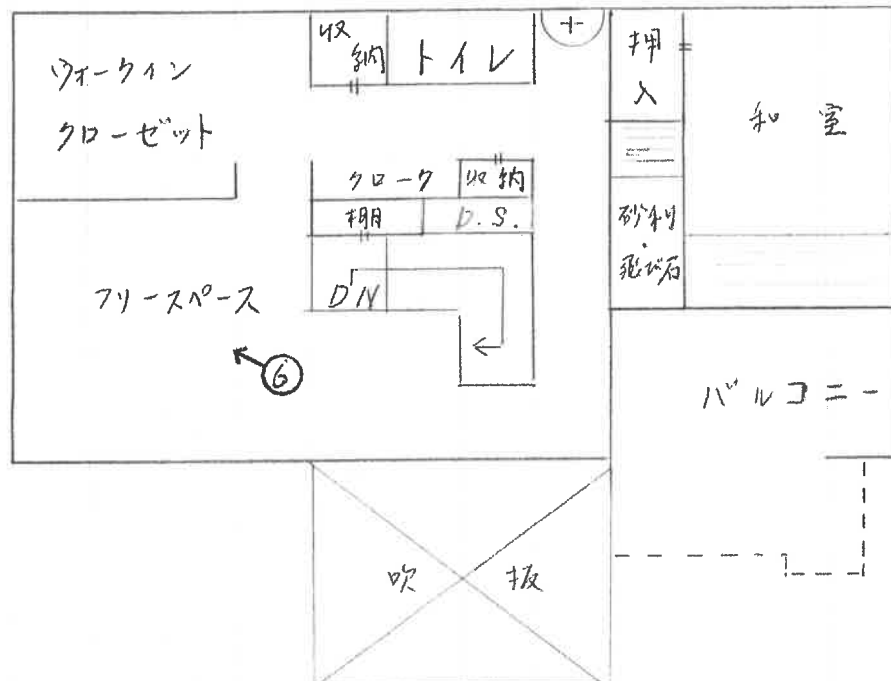
(8 枚目)

請求番号：18-2

建物見取図



(1階)



(2階)

(9 枚目)



①



②



③



4



5



6



7

令和7年(ケ)第 67号
令和7年11月4日 現地調査
令和7年11月5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 | 熊谷市広瀬字後田 |
| | 地 番 | 79番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 538.84平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 熊谷市広瀬字後田 79番地1 |
| | 家屋番号 | 79番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 70.53平方メートル |
| | | 2階 60.46平方メートル |
| | 所有者 | B |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,690,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,050,000円
物件2 (建物)	金 8,640,000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	コロニアル葺
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	秩父鉄道線「ひろせ野鳥の森」駅の北東方約1200m（道路距離、以下同様）に、JR高崎線「熊谷」駅の北西方約4000mに、位置している。	
付近の状況	一般住宅や農家住宅等が建つ中に畑等も見られる集落地域で、主な便益施設は次のとおりである。 大麻生小学校 …………… 南西方約1700m 大麻生中学校 …………… 西方約1450m	
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% — ない
画地条件	地積 形状 地勢 その他	538.84㎡ ほぼ長方形地 平坦地 特にない
接面道路の状況	① 北東側の一部が、台帳幅員4.0mの舗装市道（第40587号線、建築基準法42条2項道路）に、幅約1.8mの開渠水路を介して接面する。 ② 本件建物の建築にあたり、上記水路の占有許可（平成27年4月15日指令第2787号）を得て幅約5mの架橋を行い接道要件を確保したが、現在は許可の期間が満了している。熊谷市管理課の教示では「占有許可の新たな申請による許可は可能であるが、その際、橋の幅員が4mに制限される可能性もありうる」とのこと。	
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：なし 本件建物は井戸利用。かつて本件土地の南側隣地を経由して上水管	

(前ページから続く)

供給処理施設	が敷設されていたが、当該上水管は撤去済み。ただし、本件土地に水道加入権は残っている。 下水道：なし ガス配管：なし
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が、平成27年4月22日付第2号で、物件1の土地を敷地として物件2の建物を建てるにつき、都市計画法第43条の建築許可が行われた。 ② 物件2の建物は、平成27年5月14日付、第ERI15018896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 その後、本件土地の区画に変更はない。 B 建替えの可能性（当職照会に対する、熊谷市開発審査課の教示） 上記の経過から、一戸の専用住宅への建替えであれば、適合証明（都市計画法施行規則第6.0条）を用いて行い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 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） 平成27年9月22日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 10年程度 経済的残存耐用年数 10年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： コロニアル葺（製品名コロニアルガラス） 外 壁： 吹付タイル、レンガ調サイディング等 内 壁： 木目天井、クロス貼等 天 井： クロス貼、目透天井等 床 ； フローリング、畳等 設 備： 電気・給排水設備、空調設備（全館空調：製品名スマートブリーズエースⅡ）、太陽光発電設備（モジュールは屋根材一体とみられ、出力2.5kw）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： 中位の上～上位 施 工： 入念
保守管理の状態	基本的な保守管理は普通程度であるが、2階に室内犬が一定期間放置的に飼育されていた模様で、かなりの量の犬の排泄物が、2階に広範囲に放置されている。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	品等が高く、やや場違いの感を否めない。

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	13,200	0.903	538.84	1.00	6,423,000

ア 標準画地価格

基準地 熊谷（県）－10

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$14,500\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 13,200\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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：道路の幅員、住環境等を考慮 +10%

イ 個別格差：上水道がない -5%
 公道との間に水路介在 -5%
 $(100-5)\% \times (100-5)\% \approx 90.3\%$

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等を行って、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	275,000	130.99	0.325	11,707,000

ウ 現価率

経過年数10年、経済的残存耐用年数10年、残価率0%とした定額法（現価率0.500）と観察減価法（建物の現状、品等が高くやや場違いの感を否めないこと、中古建物付物件の

市場性等を考慮し（35%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.500 \times (1 - 0.35) = 0.325$$

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	6,423,000	0.10	場所的利益	642,000

(注) 売却による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 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	6,423,000	-642,000		1.00	0.70	4,050,000
2	11,707,000	+642,000	1.00	1.00	0.70	8,640,000
一括価格 (合計)						12,690,000

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 熊谷（県）－10 （添付図面参照）

所在地番等：熊谷市小島字大明神49番1

価格：14,500円/㎡

位置：「籠原」駅から約3.9km

価格時点：令和7年7月1日

地積：691㎡

供給処理施設：上水道がある

接面街路：南西6m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：農家住宅を中心に一般住宅等も見られる周辺に農地の多い住宅地域

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

久保町



$\frac{1}{20000}$ を200%拡大した

基準地

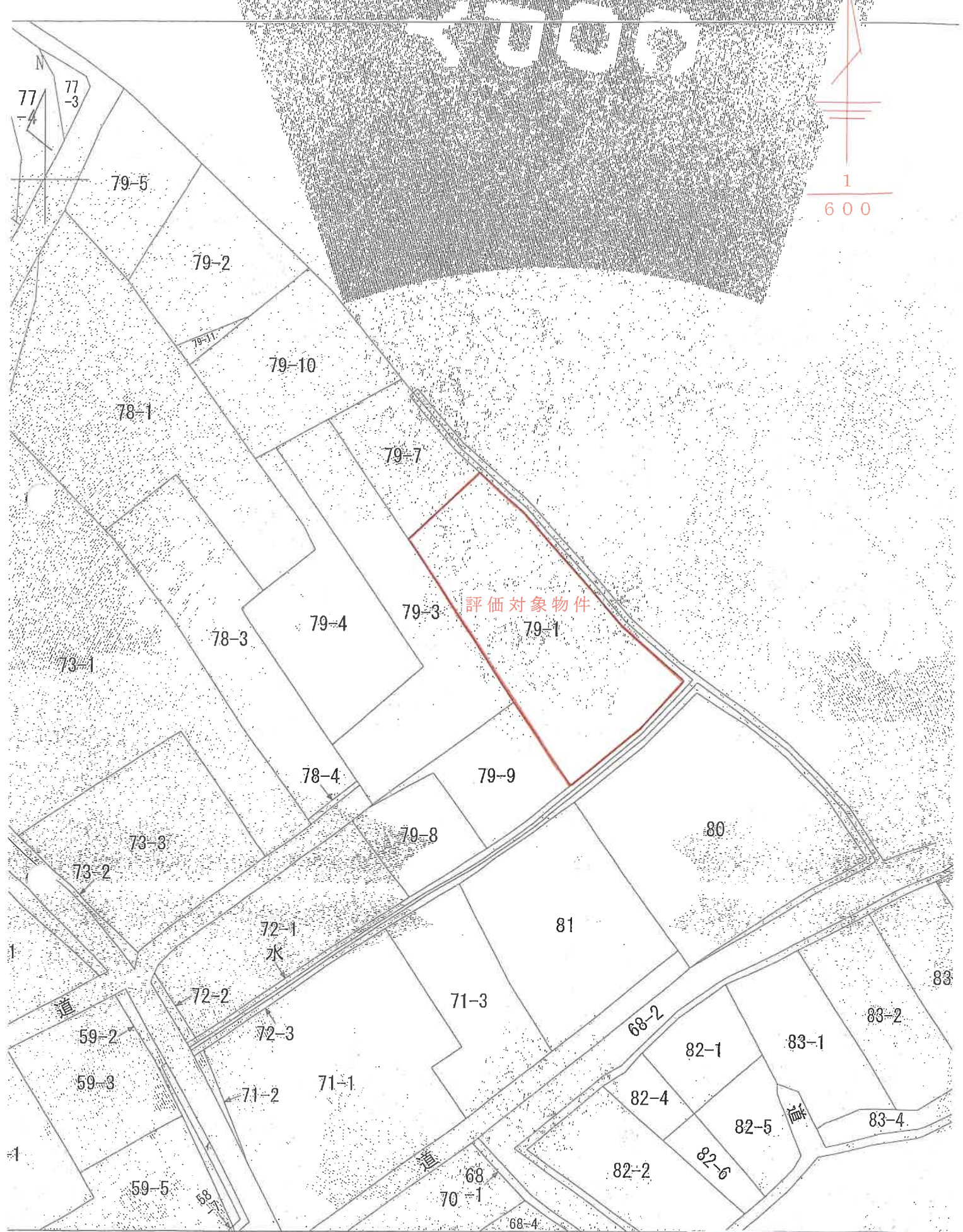
評価対象物件

最寄り駅

熊谷市全図
H28年3月作成
熊谷市

位置図





する図面は、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
 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。

公 図 写

也
香
区
域
見
出

登記年月日：平成27年11月6日

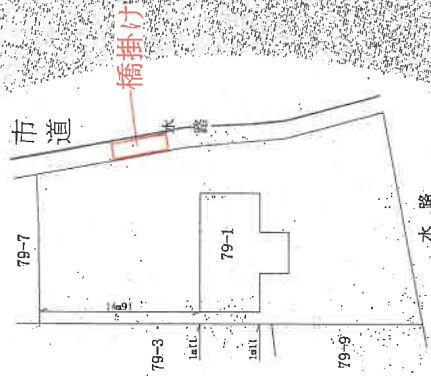
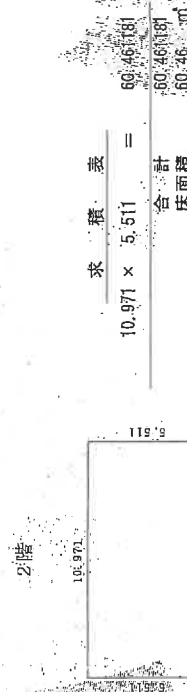
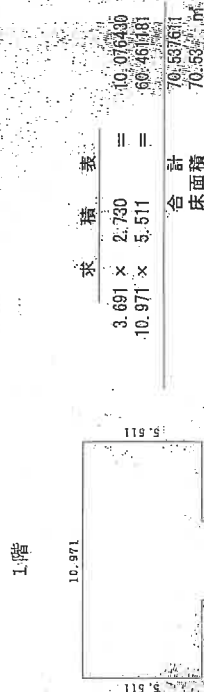
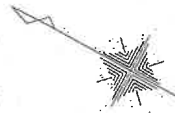
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
さいたま市地方務局熊谷支局管轄
令和7年7月24日 東京法務局中野出張所 図面印

建物階平面図

各階平面図

系番号 79番1

建物の所在 熊谷市広瀬字後田79番地1



氏名

申請人

縮尺

1 / 250

作成者

27年11月

縮尺

1 / 500

A3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)