

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 岩 下 亜希子

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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月14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29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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 5月26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 | 熊谷市小曾根字北浦 |
| | 地 番 | 504番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市小曾根字北浦 504番地3 |
| | 家屋 番号 | 504番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.00平方メートル
2階 54.00平方メートル |



物件明細書

令和 8年 5月 1日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 岩 下 亜希子

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 | 熊谷市小曾根字北浦 |
| | 地 番 | 504番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市小曾根字北浦 504番地3 |
| | 家屋 番号 | 504番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.00平方メートル
2階 54.00平方メートル |



令和7年(ケ)第89号
令和7年12月10日受理
令和8年 4月13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 | 熊谷市小曾根字北浦 |
| | 地 番 | 504番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市小曾根字北浦 504番地3 |
| | 家屋 番号 | 504番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.00平方メートル
2階 54.00平方メートル |



223

(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
■A (債務者兼所有者の元妻)	債務者兼所有者は現在刑務所に入っているため、本件建物は空き家です。 家の鍵は私が持っています。 台所の蛇口を締めても水が垂れてきます。 この収納の扉は壊れています(写真⑥)。 本件土地の境界で争いごとはありません。 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

執行官の意見

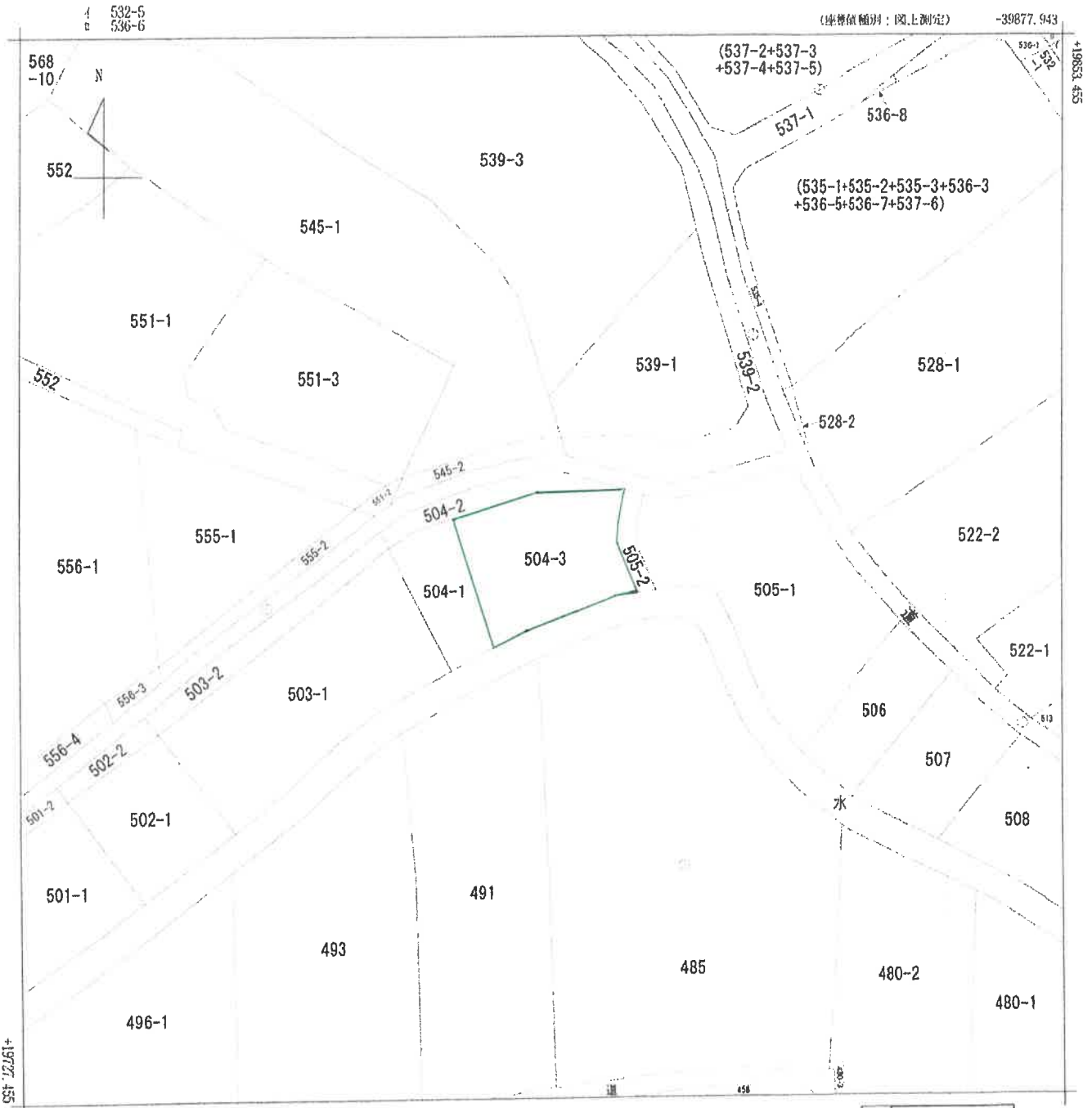
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

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12月16日(火) 16:10-16:25	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和8年1月28日(水) 13:00-13:35	物件所在地	臨場・屋内等調査・Aと面談(評価人同行)
令和8年3月27日(金) 9:25-9:35	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
<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"/> 令和 年 月 日</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。
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
小曾根

請求部	所在	熊谷市小曾根字北浦		地番	504番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	2024年10月29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10月29日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官



請求番号：13-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成11年5月23日

2150755

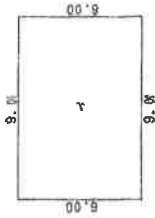
建築物平面図

家屋番号 504番3

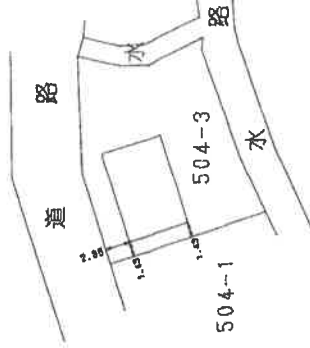
建築物の所在 熊谷市 小曾根字北湖504番地3

各階平面図

主 建物 1、2 階
(各層別型)



1	6.00 x 9.00	=	54.0000
合計			54.0000
床面積			54.00m ²



単位：メートル

製作者 土地家屋調査士 28

製年 平成 9 年 5 月 21 日

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

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10月29日

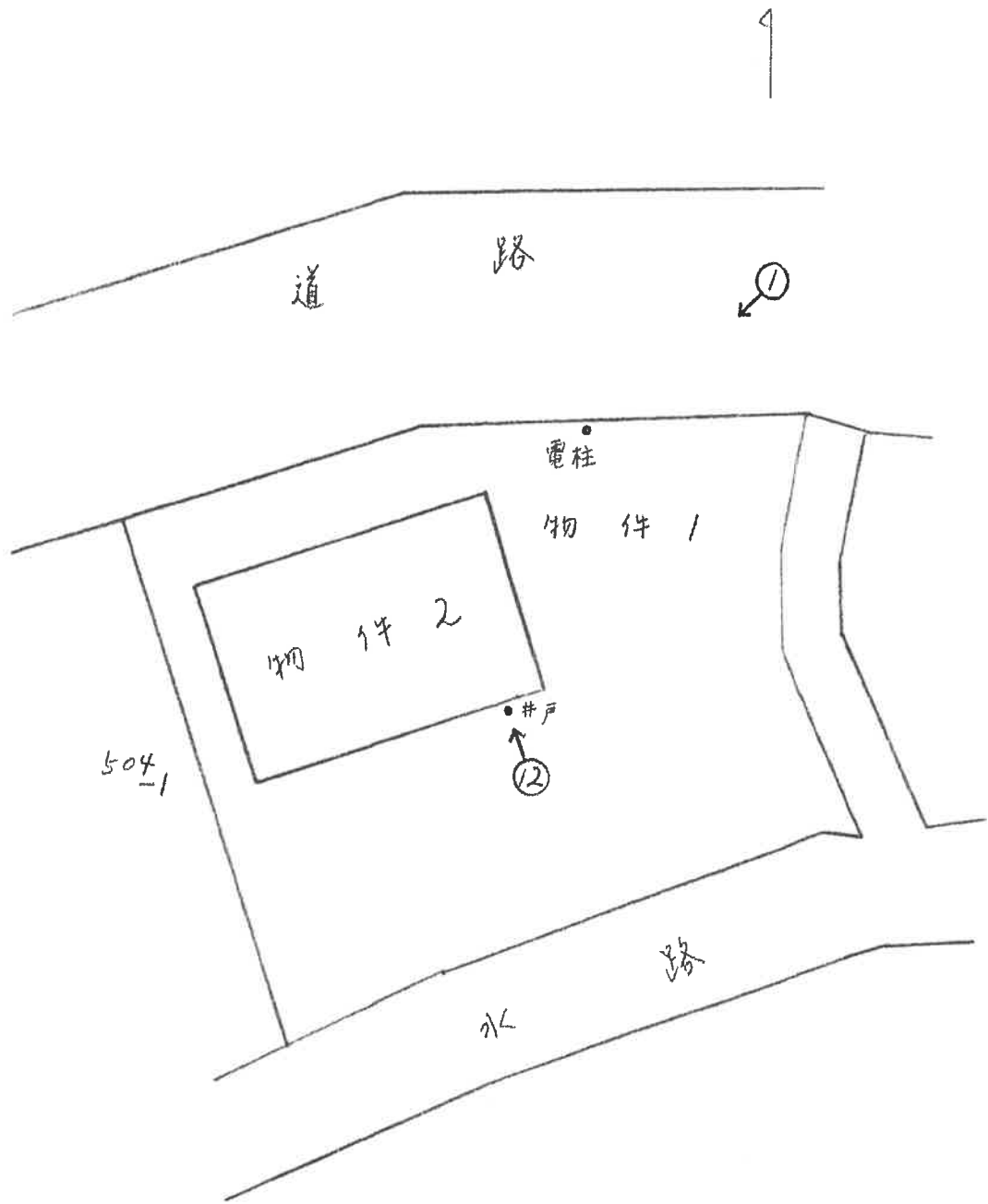
さいたま市方法務局熊谷支局

登記官

(2 枚目)

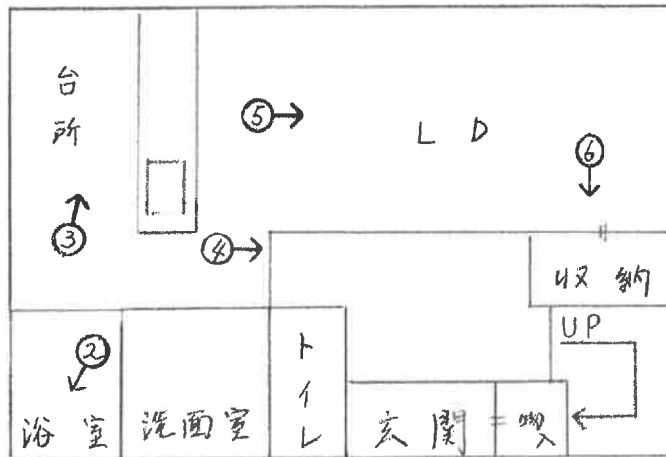
請求番号：13-3

土地建物位置関係図

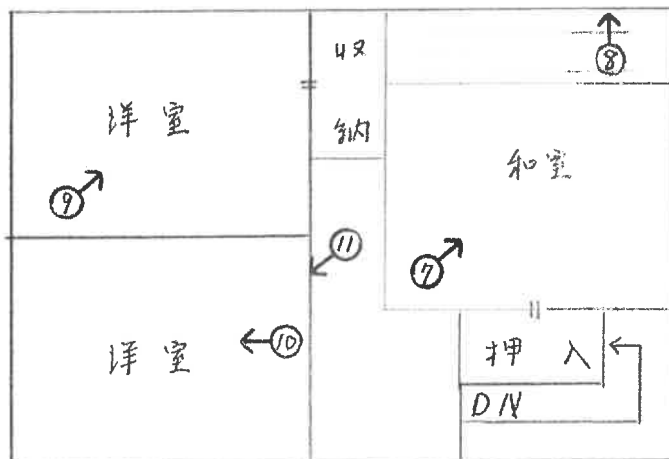


♂ 写真撮影位置

建物見取図



(1階)



(2階)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和7年(ケ)第 89号
令和8年1月28日 現地調査
令和8年1月29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 | 熊谷市小曾根字北浦 |
| | 地 番 | 504番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市小曾根字北浦 504番地3 |
| | 家屋 番号 | 504番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.00平方メートル
2階 54.00平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金3,520,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,590,000円
物件2 (建物)	金1,930,000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・秩父鉄道線「熊谷」駅の北方約5000m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	農地が広がる中に農家住宅や一般住宅が見られる地域で、主な便益施設は次のとおりである。 中条小学校 …………… 東方約1500m 中条中学校 …………… 東方約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 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、既存の集落外 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	264.48㎡ 概ね長方形地 平坦地 特になし
接面道路の状況	北側が、現況幅員約5.5mの舗装市道（20505号線、建築基準法42条1項1号道路）に、等高～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の建物及び井戸（工作物）1基が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅・農地等で、南側及び東側は開渠水路。	
供給処理施設	上水道：なし（給水は井戸による） 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 本件土地の範囲につき、平成8年5月27日付・第290800120号で、専用住宅を目的とする開発許可がなされた。ただし、当該許可は「属人的許可」であり、「申請者の自己の居住用の建築物等として許可したもので、申請者以外の者が当該建築物等を建築(建設)し、又は使用することはできない」とされる。当該開発には、平成9年1月9日付第88号で検査済証が発行され、同日に完了公告が行われた。</p> <p>② 本件建物については、平成9年1月29日付・第899号で、本件土地の範囲を敷地とする、一戸建て住宅新築の建築確認が行われた。</p> <p>③ 上記①②の後、本件土地の区画に変更はない。</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>開発完了公告から20年以上経過することに抛り、通常の専用住宅としての建替であるならば、第三者が行うものであっても「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9年5月20日築 経済的全耐用年数 34年程度（経過年数+残存耐用年数） 経過年数 29年程度 経済的残存耐用年数 5年程度（現況を考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： ALC版下地(推定)吹付タイル仕上等 内 壁： クロス貼等 天 井： クロス貼、ジプトン貼、目透天井等 床 ； フローリング、畳等 設 備： 電気・給排水設備等で、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	保守管理は概ね普通程度。ただし、内壁に損傷が見られる箇所がある。
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	13,600	0.90	264.48	1.00	3,237,000

ア 標準画地価格

基準地 熊谷（県）－19

標準地価格 22,800円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/167.5 ≒ 標準画地価格 13,600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 +10%

道路事情 +5%

熟成度 +45%

$(100+10)\% \times (100+5)\% \times (100+45)\% \div 167.5\%$

イ 個別格差：上水道がない -10%

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	150,000	108.00	0.110	1,782,000

ウ 現価率

経過年数29年、経済的残存耐用年数5年、残価率0%とした定額法（現価率0.147）

と観察減価法（建物の現状等を考慮し、－25%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.147 \times (1 - 0.25) \doteq 0.110$$

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	3,237,000	0.30	法定地上権	971,000

（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。

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	3,237,000	-971,000	/	1.00	0.70	1,590,000
2	1,782,000	+971,000	1.0	1.00	0.70	1,930,000
一括価格（合計）						3,520,000

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。

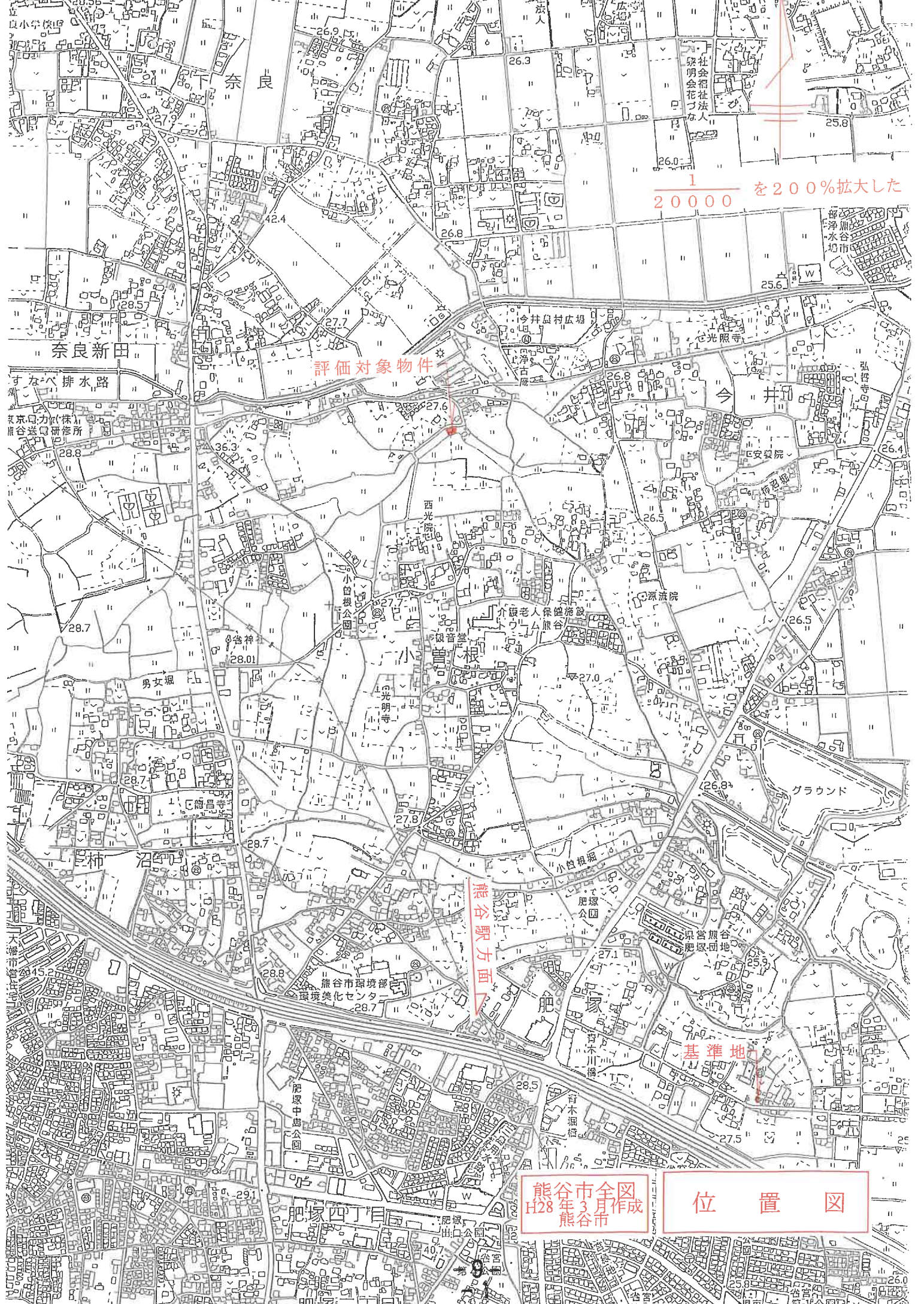
第6 参考価格資料

基準地価格 熊谷（県）－19 （添付図面参照）
所在地番等：熊谷市肥塚字新里805番1
価 格：22,800円/㎡
位 置：「熊谷」駅から約3.5km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：410㎡
供給処理施設：上水道がある
接 面 街 路：南6.5m市道、東側道
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：農家と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

熊谷駅方面

基準地

熊谷市 熊谷市 熊谷市
H28年3月作成

位置図

登記年月日：平成1年5月23日

2150755

各階平面図

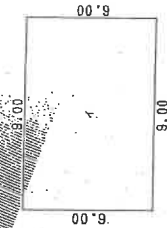
建物各階平面図

家賃番号 504番B

建物の所在 熊谷市大寺小曾原字北浦504番地3

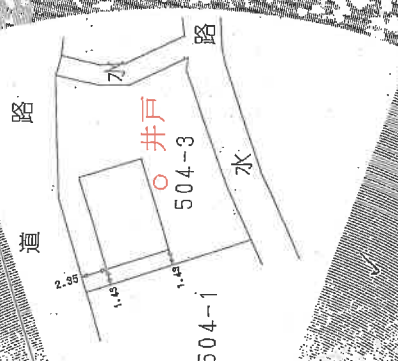
熊谷市

主建物 1、2 階
(各層同型)



求積表

1	6.00	×	9.00	=	54.0000
合計					54.0000
床面積					54.00㎡



作製者 土地家屋調査士

作製日 平成9年5月21日

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(熊谷市地家屋調査士会)

A3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)

これは図面に記載されている内容を正確に写したものである
令和7年10月29日

さいたま市地家屋調査士会

登記官