

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 菊 地 伸 行

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 比企郡嵐山町大字廣野字金塚
地 番 756番71
地 目 宅地
地 積 173.70平方メートル
- 2 所 在 比企郡嵐山町大字廣野字金塚 756番地71
家屋 番号 756番71
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 68.00平方メートル
2階 58.00平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 24.12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 菊地伸行

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 比企郡嵐山町大字廣野字金塚
地 番 756番71
地 目 宅地
地 積 173.70平方メートル
- 2 所 在 比企郡嵐山町大字廣野字金塚 756番地71
家屋 番号 756番71
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 68.00平方メートル
2階 58.00平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 24.12平方メートル



令和8年(ケ)第10号
令和8年3月23日受理
令和8年4月28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 岡田文男

(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 比企郡嵐山町大字廣野字金塚
地 番 756番71
地 目 宅地
地 積 173.70平方メートル
- 2 所 在 比企郡嵐山町大字廣野字金塚 756番地71
家屋 番号 756番71
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 68.00平方メートル
2階 58.00平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 24.12平方メートル

その他の事項

■本件土地について

- 1 本件土地と隣地とは、塀及びフェンス等で区切られている。
- 2 本件土地上（附属建物符号1の上部）に温室がある。同温室は動産と認められる。
- 3 本件土地上に電柱が2本ある。
- 4 写真15、16のとおり本件土地の植木の枝が道路側にはみ出ている。

■本件建物について

- 1 当職が4月2日に玄関ドアの隙間に挟んだ封書が、4月23日の臨場調査の際にも、そのまま存在した。
- 2 本件建物のポスト内及び建物内には、債務者兼所有者あての郵便物が存在した。
- 3 本件建物の電気の供給は停止されているようである。
- 4 本件建物内は、ほこり等が溜まっており、人が出入りしている様子は無かった。
- 5 本件建物内には動産が存在するが、食品類及びそのゴミ、寝具などは無く、債務者兼所有者が動産を置いて、空き家の状態で占有しているものと思料された。
- 6 写真11のとおり、クローゼットの扉が取り外されている。
- 7 本件建物内の壁は、タバコの煙が原因と思われる黄ばみがあると思われる。
- 8 附属建物（車庫）内にはスチール製簡易物置が置かれている。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	本件建物は誰も出入りしてないと思います。 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

- 目的物件の占有関係については、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。

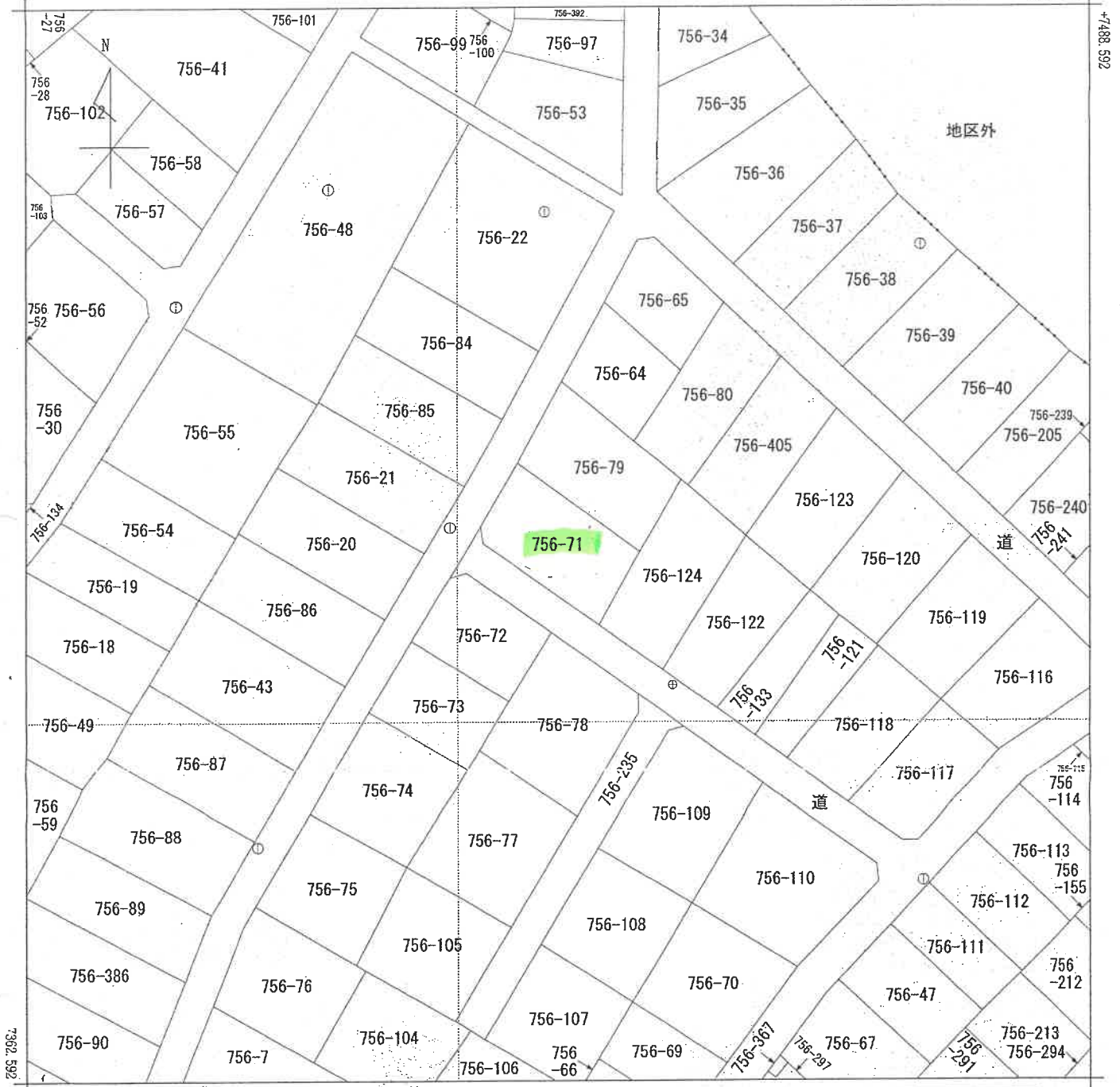
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月2日(木) 12:00-12:15	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
8年4月6日(月) 10:50-11:00	執行官室	債務者兼所有者に対して照会書作成・発送
8年4月8日(水) 10:45-10:55	目的物件所在地	占有者調査
8年4月23日(木) 11:20-11:55	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行, 近隣住民から聴取
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8年4月23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



-45742.496 (座標値種別：図上測定)

(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す。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
大字廣野

請求部	所在	比企郡嵐山町大字廣野字金塚				地番	756番71		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	平成4年3月			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。

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)

令和8年1月28日

福岡法務局

A3判をA4判に縮小

2517182

各階平面図

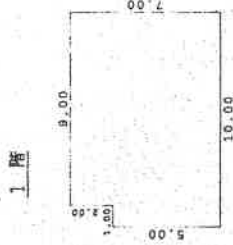
H12.1.20

建物平面図

家屋番号 756-71

建物の所在 比企郡嵐山町大字廣野字金塚756番地71

主たる建物



求積表

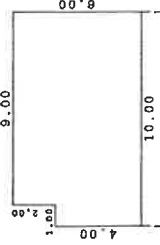
$$1.00 \times 5.00 = 5.0000$$

$$9.00 \times 7.00 = 63.0000$$

$$\hline 68.0000$$

床面積 68.00 m²

2階



求積表

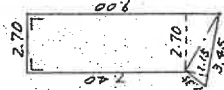
$$1.00 \times 4.00 = 4.0000$$

$$8.00 \times 6.00 = 48.0000$$

$$\hline 52.0000$$

床面積 52.00 m²

附属建物 符号①



求積表

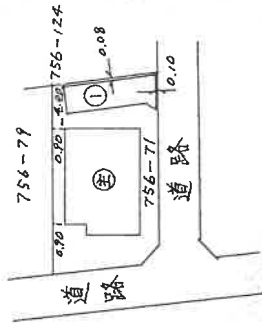
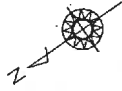
$$(9.00 + 7.40) \times 2.70 = 44.2800$$

$$3.45 \times 1.15 = 3.9675$$

$$\hline 48.2475$$

$$\frac{1}{2} \times 48.2475 = 24.12375$$

床面積 24.12 m²



A3判をA4判に縮小

製作者 土地調査士 家屋

縮尺 1/250 (自作製)

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会州紙)

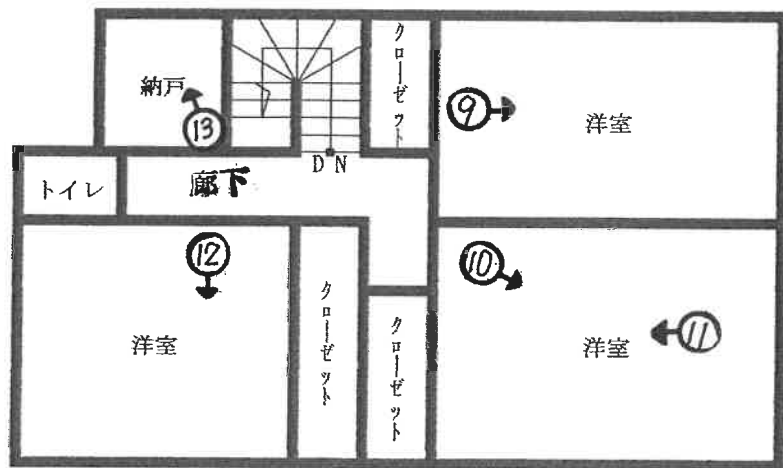
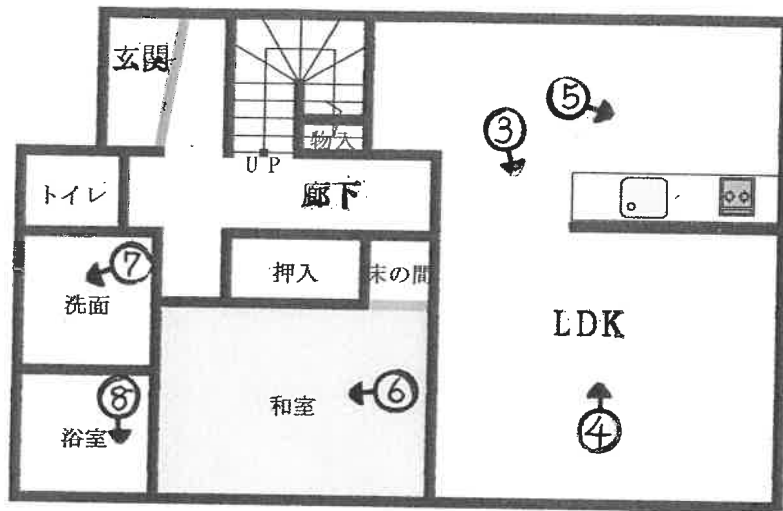
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方支務局東松山支局管轄)
 令和8年1月28日 福岡法務局

登記官

(8枚目)

建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥





⑩



⑪



⑫

(14 枚目)



13



14



15



①⑥



①⑦



①⑧

令和8年(ケ)第 10号
令和8年4月23日 現地調査
令和8年4月24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 比企郡嵐山町大字廣野字金塚
地 番 756番71
地 目 宅地
地 積 173.70平方メートル
- 2 所 在 比企郡嵐山町大字廣野字金塚 756番地71
家屋 番号 756番71
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 68.00平方メートル
2階 58.00平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 24.12平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金2,110,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金910,000円
物件2 (建物)	金1,200,000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	東武東上線「武蔵嵐山」駅の北方約2900m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	昭和40年代に樹枝状谷及びその周囲の斜面を造成した住宅団地（武蔵嵐山文化村）で、主な便益施設は次のとおりである。なお当該地域は、近年人口減が大きい（廣野1区・2区の合計人口は、5年間で13%強減少）。 志賀小学校 …………… 南西方約800m 玉ノ岡中学校 …………… 北西方約1800m	
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、都市計画法34条11号区域、既存の集落指定なし 60% 200% — 本件建物の建替の可能性については、表末の特記事項参照
画地条件	地積 形状 地勢 その他	173.70㎡ ほぼ長方形地 南西向き斜面上（斜度約12%）の造成地 ない
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北西側が、幅員4mの町道（広野322号線、後記建築確認時の概要書記載幅員で建築基準法42条1項1号道路の要件を満たしている）に、ほぼ等高に接面する。 ・ 南西側が、幅員4mの町道（広野323号線、後記建築確認時の概要書記載幅員で建築基準法42条1項1号道路の要件を満たしている）に、ほぼ等高～2.5m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2の建物（附属建物を含む）等が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等である。	

(前ページから続く)

供給処理施設	上水道：あり 下水道：なし ガス配管：あり
特記事項	地上建物建替の可能性 A 現在までの経緯 ① 本件土地については、昭和46年2月24日付第19070号で既存権利の届出がなされ、昭和48年11月12日付第31号で、都市計画法第43条の建築許可が行われた。 ② 物件2の建物につき、平成11年6月3日付・第255号で、本件土地の範囲を敷地として、専用住宅新築の建築確認がなされ、平成11年7月14日付・第H11認建東土000499号で、計画変更の確認がなされた。 ③ ②による建築工事の後本件土地の区画形質の変更はない。 B 建替の可能性（当職照会に対する、嵐山町まちづくり整備課の教示） 上記を考慮すると、専用住宅としての建替であるならば、都市計画法第43条の許可または「適合証明」（都市計画法施行規則第60条）のいずれかによって行いうる可能性がある。

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載） 平成12年1月12日築</p> <p>経過年数 26年程度</p> <p>経済的残存耐用年数 概ね満了（現況及び地域の状況を考慮）</p>
仕 様	<p>構 造： 木造</p> <p>屋 根： スレート葺</p> <p>外 壁： ALC版下地（推定）吹付タイル仕上等</p> <p>内 壁： クロス貼等</p> <p>天 井： クロス貼、目透し天井等</p> <p>床 : フローリング、畳等</p> <p>設 備： 電気・給排水設備で、便所は水洗。</p> <p>アスベストの存否は不明。</p>
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	<p>使用資材： 普通～中位の上</p> <p>施 工： 普通</p>
保守管理の状態	普通程度以下で、全般に老朽化が認められる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	内部にかなりの動産類が残置されている。

本葉以下余白

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年	建築年月日 平成 1 1 年 2 月 1 日 築 経過年数 2 7 年 程 度 経済的残存耐用年数 概 ね 満 了 (現 況 及 び 地 域 の 状 況 を 考 慮)
仕 様	構 造 : 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 屋 根 : 陸 屋 根 外 壁 : 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 内 壁 : 外 壁 裏 現 し 天 井 : 屋 根 裏 現 し 床 : コ ン ク リ ー ト 打 半 地 下 式 の 車 庫 。 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 : 普 通 施 工 : 普 通
保守管理の状態	普通程度以下
特 記 事 項	屋上部分に廃温室 1 基が、内部に簡易物置 1 基が、それぞれ置かれている(いずれも動産)。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,700	1.02	173.70	0.70	2,319,000

ア 標準画地価格

基準地 嵐山(県) - 3

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 16,800\text{円/m}^2 & \times 99.8/100 & \times 100/100 & \times 100/89.9 & \div & 18,700\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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 +7%

道路条件 +5%

画地規模 -20%

$$(100+7)\% \times (100+5)\% \times (100-20)\% \div 89.9\%$$

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 : 建物の経年等を考慮 -30%

本葉以下余白

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。

区 分	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
主である建物	200,000	126.00	0.050	1,260,000
附属建物	150,000	24.12	0.050	181,000
				計 1,441,000

ウ 現価率 (主である建物・附属建物)

建物は、いずれも経済的耐用年数を満了しているため、建物の現状や地域の状況等を考量し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	2,319,000	0.3	法定地上権	696,000

(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。

本葉以下余白

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	2,319,000	-696,000		0.80	0.70	910,000
2	1,441,000	+696,000	1.00	0.80	0.70	1,200,000
一括価格 (合計)						2,110,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 建物内外の状況から、買受人において相応の片付け費用を負担することとなる可能性を否認しないこと等を考慮。－20%

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 嵐山 (県) - 3 (添付図面参照)

所在地番等： 比企郡嵐山町大字志賀字北町裏1097番1

価 格： 16,800円/㎡

位 置： 「武蔵嵐山」駅から約1.8km

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 364㎡

供給処理施設： 上水道がある

接面街路： 南西8m県道

用途指定等： 市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

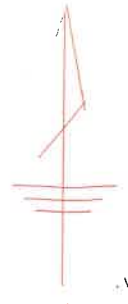
地域の概要： 農家住宅、店舗の見られる県道沿いの住宅地域

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

町



1
10000

評価対象物件

基準地

嵐山町全図
H17年4月作成
嵐山町

位置図

最寄り駅



(座標値) : 図上測定)

1
500

地区外

評価対象物件

公 図 写

(座標値種別) : 図上測定)

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た土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
院が公表した座標補正プログラム (fouhokufaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

番
区
域
目

大字高野

