

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月23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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月22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 8月12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 7月27日 午前 9時10分から 令和 8年 7月31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 6月23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 | 東松山市六軒町 |
| | 地 番 | 21番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市六軒町 21番地29 |
| | 家屋 番号 | 21番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.86平方メートル
2階 43.88平方メートル |



物件明細書

令和 8年 5月25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】

本件所有者らが占有している。

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 | 東松山市六軒町 |
| | 地 番 | 21番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市六軒町 21番地29 |
| | 家屋 番号 | 21番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.86平方メートル
2階 43.88平方メートル |



令和 7年(ケ)第 98号
令和 8年 1月26日受理
令和 8年 2月24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 東松山市六軒町
地 番 21番29
地 目 宅地
地 積 130.09平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 東松山市六軒町 21番地29
家屋 番号 21番29
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.86平方メートル
2階 43.88平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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	■土地所有者ら □その他の者 上記の者ら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	■建物所有者ら □その他の者 上記の者らが本建物を住居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、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地西方向隣接地である48番の土地(前面道路)は、東松山市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 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たことから、立入調査協力依頼を試みたが協力を得られなかった。解錠の上立ち入って調査を実施したところ、建物内には家財道具等の動産が存在した。

なお、ライフライン関係書類(A名義)等の存在及び建物内の状況から、所有者ら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 本建物内で、犬が飼われておりペット臭が感じられた。

(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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月27日(火) 10:20-10:30	物件所在地	外観調査
8年1月30日(金) 11:40-11:50	法務局(東松山)	登記事項要約書交付申請
8年2月3日(火) 13:35-13:45	物件所在地	占有確認, 立入調査協力依頼書投函
8年2月19日(木) 10:25-10:50	同上	立入調査 [評価人同行]
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 2 月 1 9 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7月20日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(ごいたま地方務局長東松山支庁官署)

令和7年11月27日

福徳法務局

登記官

(8枚目)

地図整理番号：M79616

(2/3)

2/3

地積測量図

地番 21-1-21-202

土地の所在 東松山赤六軒町

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows include P140, P146, P148, P148, P141 and a total row.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows include K101, P202, P169, P168, P150, P203 and a total row.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows include P150, P152, P153, P156, P204, P203 and a total row.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows include P154, P155, P155 and a total row.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows include P154, P155, P155 and a total row.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows include K38, P204, P156, P155, P158, P160, P161 and a total row.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows include K38, P161, P160, P162, P163, P165, P166, P167 and a total row.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows include P154, P155, P155 and a total row.

Form with fields for 作成者 (Author), 申請人 (Applicant), and 縮尺 (Scale). Includes a signature line and a date stamp: (令和2年6月28日作成).

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 21-1-20 所在地 東京都中央区六本木

これは図面に記録されたい内容を証明した書面である。

(ご自身または地方事務局長から申請)

令和7年11月27日

登記簿

登記簿

(枚目)

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows P162 to P169 and summary rows.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows P164 to P165 and summary rows.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows P167 to P171 and summary rows.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows P172 to P176 and summary rows.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows P172 to P176 and summary rows.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows P177 to P179 and summary rows.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn * (Yn+1-Yn), Yn * (Xn+1-Xn). Rows P172 to P177 and summary rows.

Table with columns: 凡例, 測量書の種類, 測量書の種別, 配分, 測量書の起算, 測量の目, 計算点.

作成者

申請人

縮尺

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和3年4月7日

各階平面図

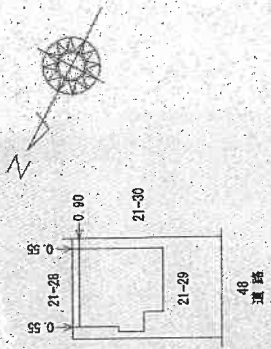
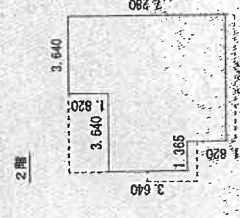
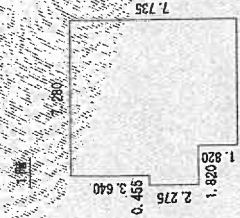
建物図面

家屋番号 21番29

建物の所在 東松山市大野町2-1番地29

床面積	
8.03876	
5.915	
45.75225	
1.035125	
54.88125	
計	54.88 m ²

床面積	
6.624800	
26.488200	
10.765300	
43.888300	
計	43.88 m ²



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書面である。
 (さいたま市地方支務局東松山支局管轄)
 令和7年11月27日 福岡法務局

登記官

(10枚目)

作成者

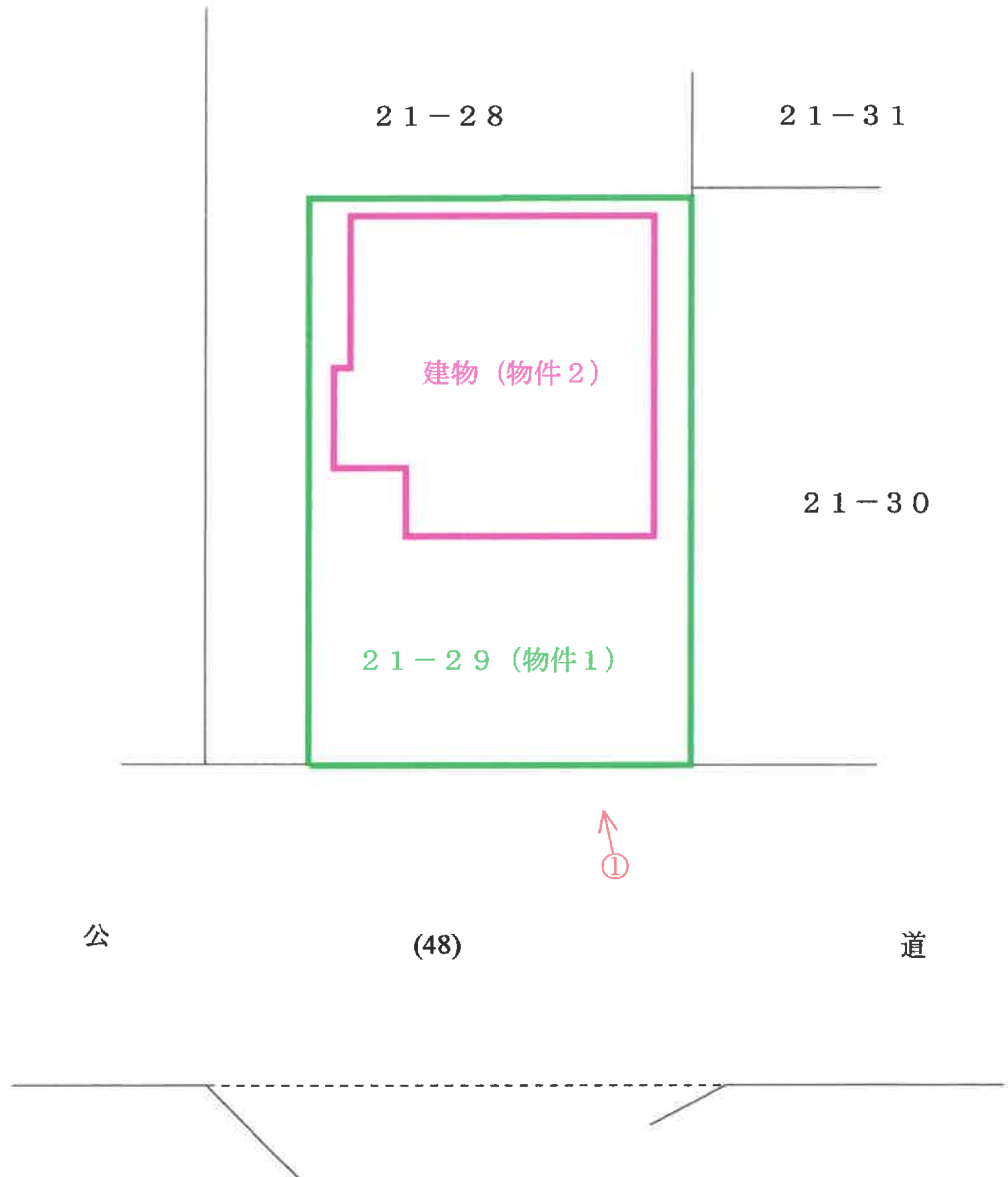
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(// 枚目)

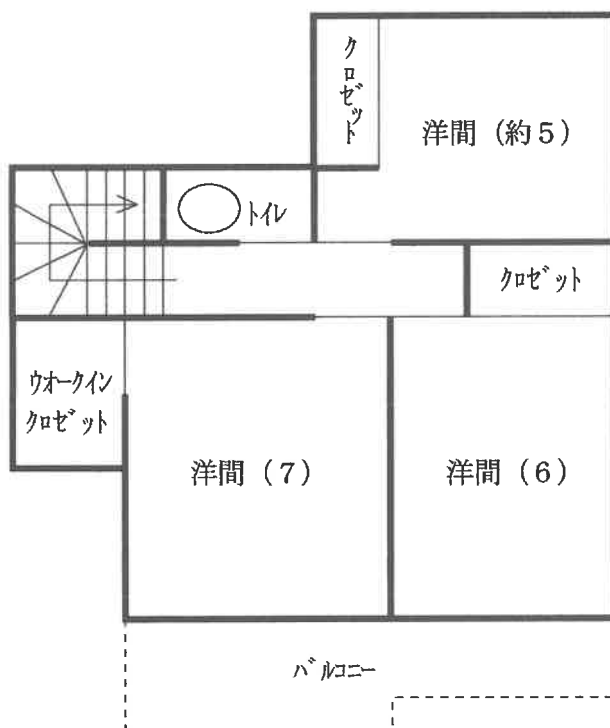
建物間取図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)

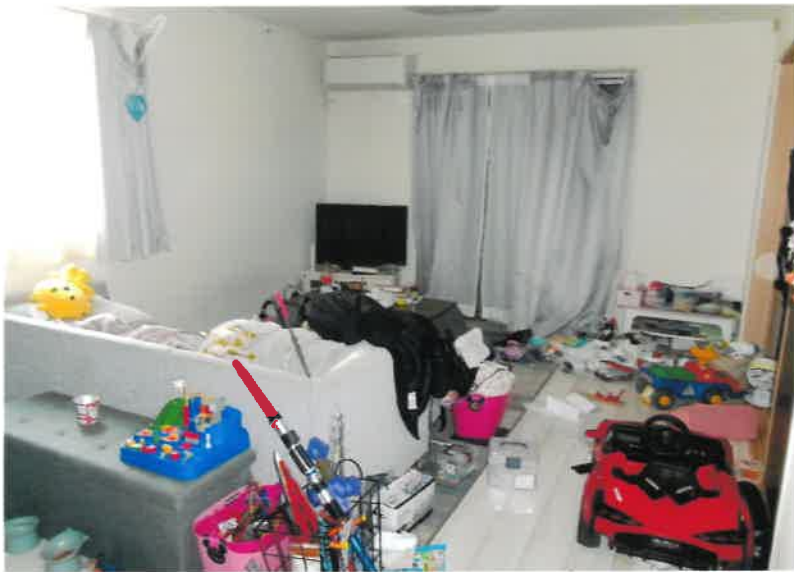


○→ = 写真撮影位置・方向

(/ 2 枚目)



①



②



③

令和7年(ケ)第 98号
令和8年2月19日 現地調査
令和8年2月20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 東松山市六軒町
地 番 21番29
地 目 宅地
地 積 130.09平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 東松山市六軒町・21番地29
家屋番号 21番29
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床面積 1階 54.86平方メートル
2階 43.88平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金8,750,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,480,000円
物件2 (建物)	金6,270,000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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	東武東上線「東松山」駅の東方約1600m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	戸建住宅や共同住宅が建つ中に、量販店等もみられる区画整理済の混在住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 新宿小学校 …………… 東方約350m 東中学校 …………… 北西方約500m	
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	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 地勢 その他	130.09㎡ 長方形地 平坦地 特にない
接面道路の状況	南西側が台帳幅員8mの舗装市道（第7054号線、建築基準法42条1項1号道路）に等高に接面する。	
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：あり ガス配管：あり	
特記事項	ない	

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） 令和2年10月23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 ； フローリング調床材・畳等 設 備： 電気・給排水設備で、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： 普通 施 工： 普通
保守管理の状況	保守管理は普通程度以下で、家庭ゴミや衣類等がかなりの量雑然と放置されている。また1階LDでは犬・猫がケージで飼われており、屋内（殊に1階）では、排泄物の臭気がかなり強い。
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	57,300	1.00	130.09	1.00	7,454,000

ア 標準画地価格

公示地 東松山－7

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

$$55,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/95.5 \times 100/102 \doteq 57,300\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 時点修正 : 公示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 : 日照等（道路方位）-4.5%

◇ 地域格差 : 駅接近等 +2%

イ 個別格差 : ない

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	140,000	98.74	0.413	5,709,000

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（①建物の現状（特に保守管理の状態）、②建物は一般に築浅時期に比較的大きい減価が生じること等を考慮し、-45%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.750 \times (1 - 0.45) \doteq 0.413$$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		0.50	法定地上権	
1	7,454,000	0.50	法定地上権	3,727,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を50%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	7,454,000	-3,727,000		0.95	0.70	2,480,000
2	5,709,000	+3,727,000	1.00	0.95	0.70	6,270,000
一括価格 (合計)						8,750,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 残地物の片付け、清掃、臭気に対する措置等を買受人が行うこととなる蓋然性等を考慮。－5%

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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

公示地価格 東松山ー7 (添付図面参照)

所在地番等 : 東松山市六軒町15番9

価格 : 55,800円/㎡

位置 : 「東松山」駅から約1.5km

価格時点 : 令和7年1月1日

地積 : 152㎡

供給処理施設 : ガス、上水道、下水道がある

接面街路 : 北6m市道

用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要 : 中規模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



最寄り駅

1
10000

公示地

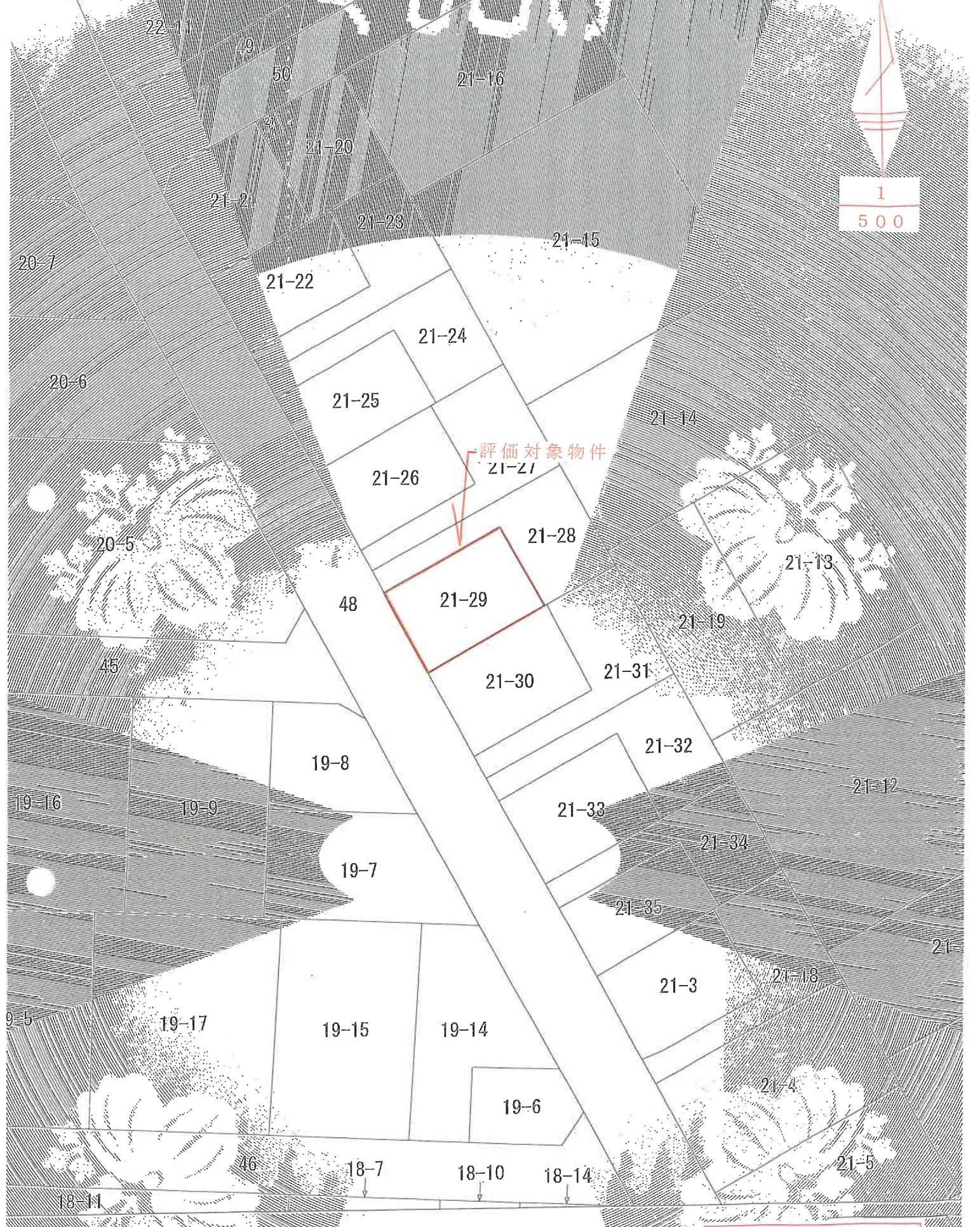
評価対象物件

東松山市全図
H29年2月作成
東松山市

位置図



1
500



評価対象物件
21-29

公 図 写

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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

図
見
出

