

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 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 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 比企郡吉見町大字長谷字十四ノ谷
地 番 1567番33
地 目 宅地
地 積 137.48平方メートル

持分2分の1

2 所 在 比企郡吉見町大字長谷字十四ノ谷 1567番地33
家屋 番号 1567番33
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 43.06平方メートル

持分2分の1



物件明細書

令和 8年 6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A及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 比企郡吉見町大字長谷字十四ノ谷
地 番 1567番33
地 目 宅地
地 積 137.48平方メートル

持分2分の1

2 所 在 比企郡吉見町大字長谷字十四ノ谷 1567番地33
家屋 番号 1567番33
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 43.06平方メートル

持分2分の1



令和7年(ヌ)第47号
令和7年11月14日受理
令和8年 1月 7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 比企郡吉見町大字長谷字十四ノ谷
地 番 1 5 6 7 番 3 3
地 目 宅地
地 積 1 3 7 . 4 8 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 比企郡吉見町大字長谷字十四ノ谷 1 5 6 7 番地 3 3
家屋 番号 1 5 6 7 番 3 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 4 8 . 8 5 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 平方メートル
共有者 A 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)													
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(申立外土地共有者B) 上記の者らが本土地上に下記の建物を共有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり													
建 物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input 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 type="checkbox"/> 床面積:													
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; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(申立外建物共有者B) 上記の者らが本建物を居宅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	別紙「その他の事項」記載のとおり													
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; margin-left: 10px;"> <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 checked="" 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関係)

- 1 本件土地の北側に隣接する1567番1と1567番53の土地は、いずれも吉見町所有の公衆用道路である。
- 2 本件土地上のスチール製簡易物置(写真⑬)は、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。

(物件2関係)

- 1 1階LDの床が軟化している。
- 2 1階北西部分の床が南側に傾いている。
- 3 壁に損傷あり(写真⑤、⑥、⑪、⑫)。

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 (申立外共有者)	<p>本件建物には、私と母のAが住んでいます。 小屋裏収納の開口部はありますが、未完成です(写真⑧、⑯)。 これ(写真⑨)は、私が子供のときに屋根裏に上がって穴を開けてしまった跡です。 本件建物は、大工だった父が建てたのですが、完成前に亡くなってしまいました。 本件土地の境界について、争いごとはありません。</p> <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、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。

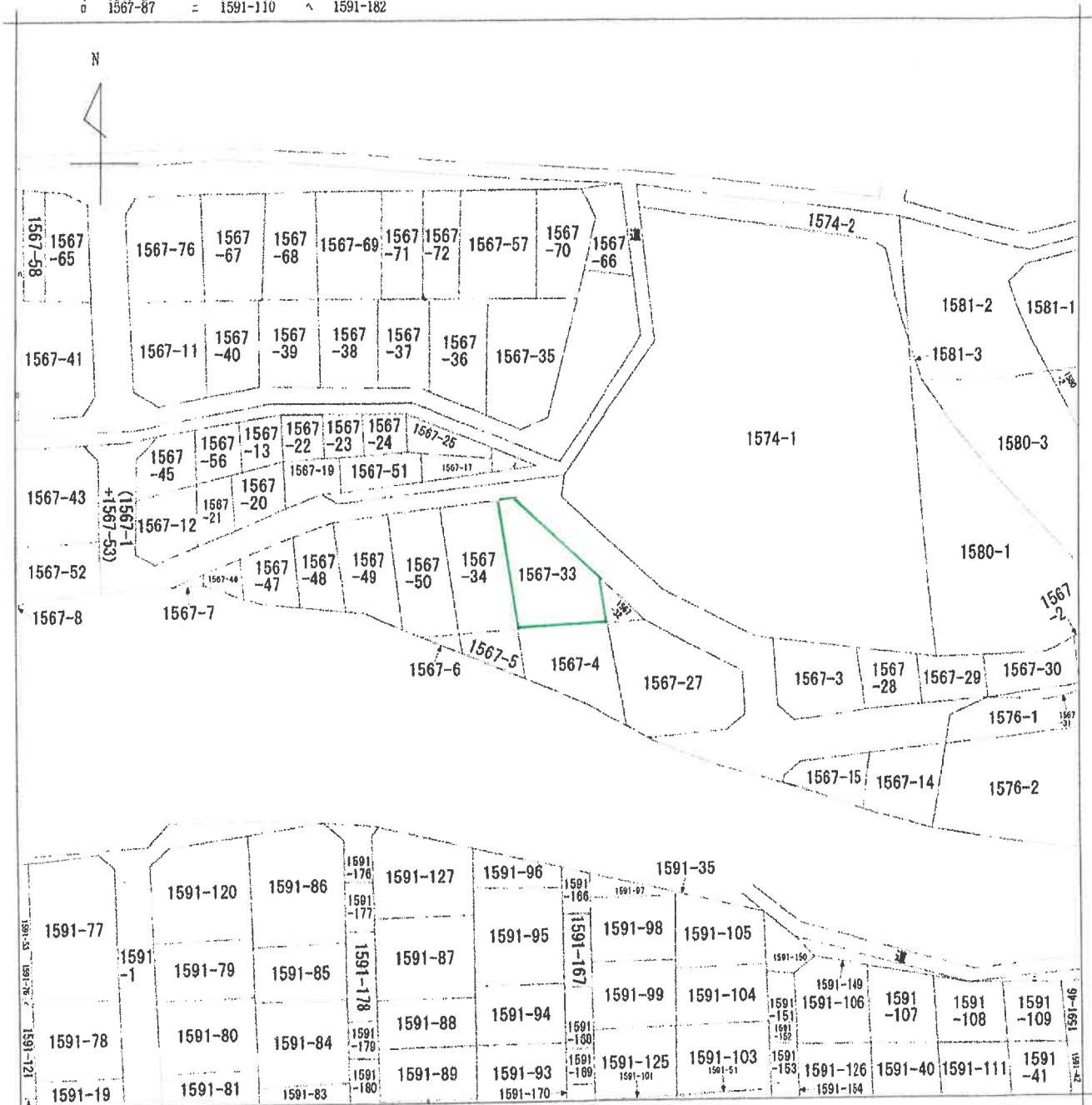
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

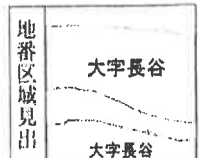
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月18日(火) 15:15-15:35	物件所在地	臨場・外観撮影・A及びBと面談
令和7年12月10日(水) 9:50-11:00	物件所在地	臨場・屋内等調査・A及びBと面談(評価人同行)
令和8年1月6日(火) 15:45-15:55	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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

1567-26 1567-88 1591-122 1591-90
 1567-87 1591-110 1591-182



(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。



請求部分	所在		比企郡吉見町大字長谷字十四ノ谷		地番	1567番33		
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
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画面である。

A3判をA4判に縮小

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)
 令和7年9月30日
 東京法務局



請求番号：5-1
 (1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成1年5月2日

各階平面図

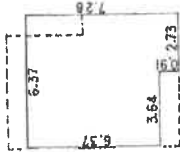
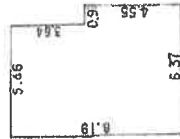
2229449

家屋番号 1567番33

建物の所在 比企郡吉見町大字長谷字十町の谷1567番地33

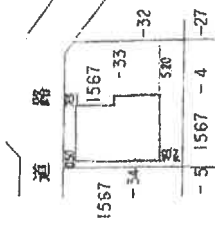
各階平面図

1 階 2 階



床面積算式

1 階		2 階		
5.46	X	3.64	=	19.8744
6.37	X	4.55	=	28.9835
		計		48.8579 ㎡



A3判をA4判に縮小

作製者 土地家屋調査士

土地家屋調査士

(平成1年4月17日作成)

縮尺 1/250

申請人

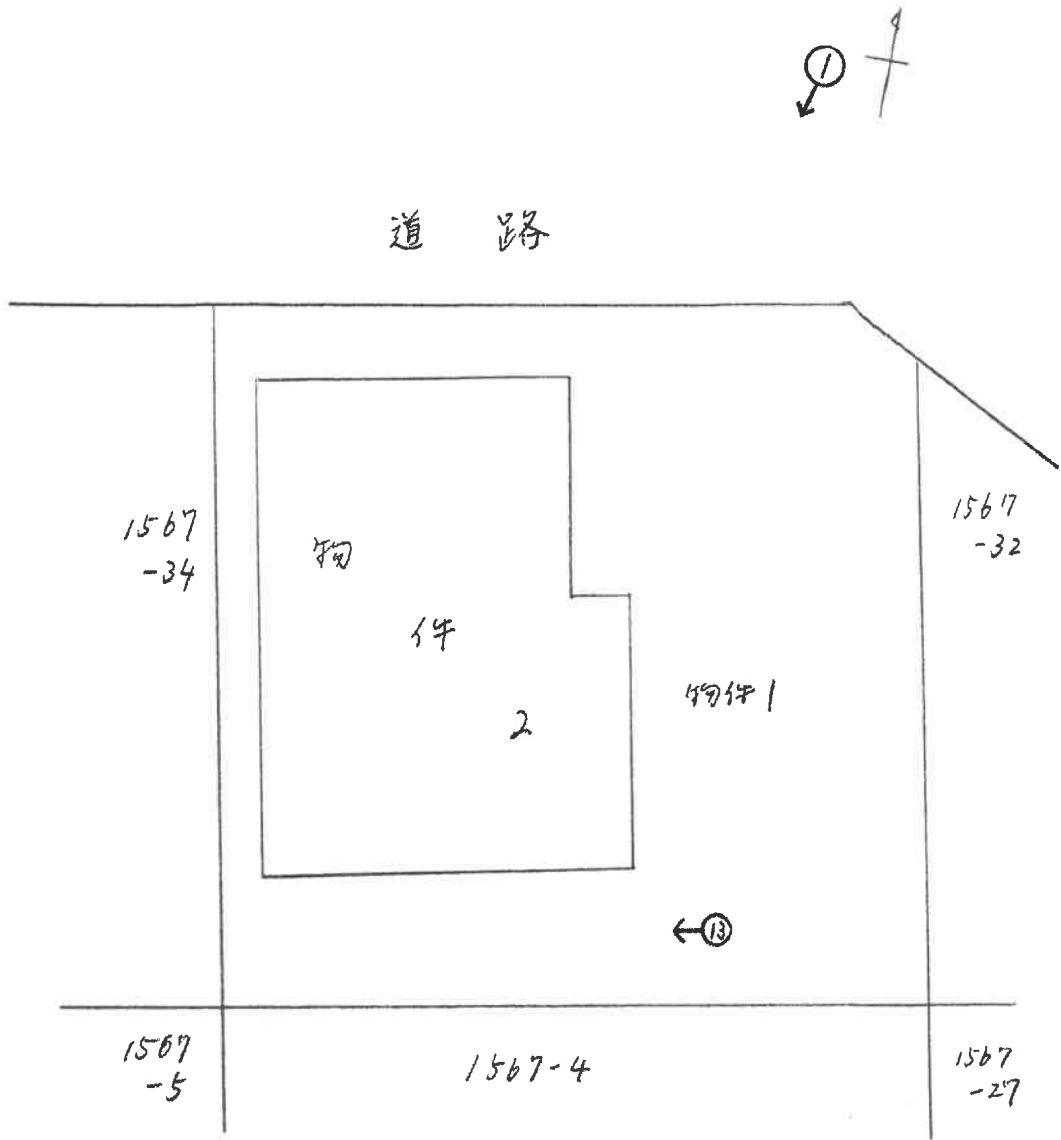
縮尺 1/500

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。
(さいたま地方事務所 松山支店管轄)
令和7年9月30日 東京法務局

登記官

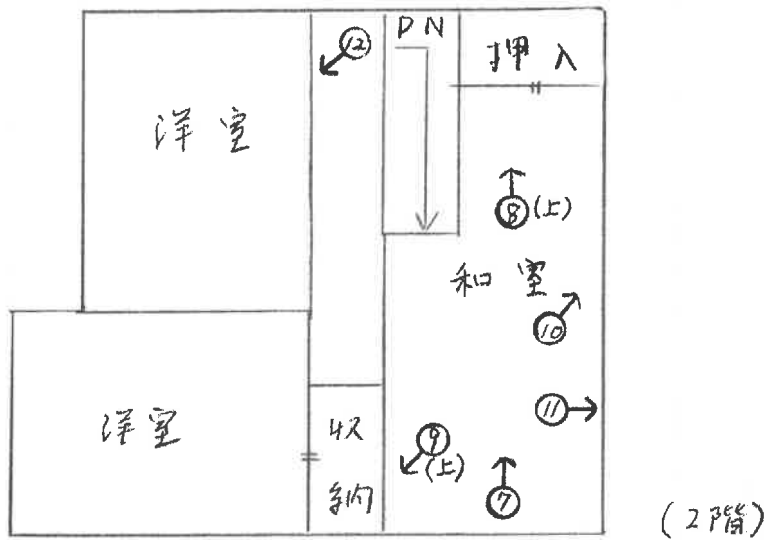
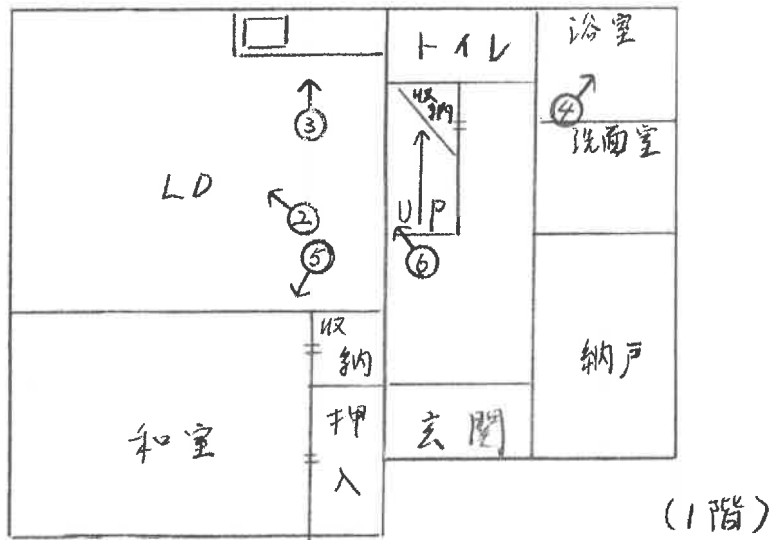
請求番号：5-2

土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

建物見取図



♂ 写真撮影位置

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

(15 枚目)

令和7年(又)第 47号
令和7年12月10日 現地調査
令和7年12月11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 | 所在地 | 比企郡吉見町大字長谷字十四ノ谷 |
| | 地番 | 1567番33 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 137.48平方メートル |
| | 共有者 | A 持分2分の1 |
| 2 | 所在地 | 比企郡吉見町大字長谷字十四ノ谷 1567番地33 |
| | 家屋番号 | 1567番33 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 48.85平方メートル
2階 43.06平方メートル |
| | 共有者 | A 持分2分の1 |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6 5 0,0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 6 0,0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 9 0,0 0 0 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。

本葉以下余白

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「東松山」駅の北東方約3900m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅が建つ中に、空地も見られる、既存住宅団地（たつみ平団地）で、主な便益施設は次のとおりである。 西小学校 …………… 南東方約1600m 吉見中学校 …………… 南東方約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、都市計画法34条11号区域 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	137.48㎡ ほぼ正方形地 南東向き斜面上の造成地 ない
接面道路の状況	北側～北東側が、台帳幅員約4.2mの舗装町道（北側2506号線・北東側2503号線）に、等高～やや高く、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、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、西側の隣地より1m程度低く、南側の隣地より若干高い。	
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1筆の範囲につき、昭和63年9月6日付・第056302330号で、専用住宅を目的とする、開発許可がなされた。</p> <p>② 物件2の建物は、昭和63年9月28日付・第1611号で、本件土地の範囲を敷地として、建築確認を取得済。</p> <p>③ ①・②の後、分合筆等はない。</p> <p>B 建替えの可能性（当職照会に対する、吉見町まち整備課の教示）</p> <p>経緯からみて、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、町に相談されたい。</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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年4月8日築 37年程度 ほぼ満了
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：吹付タイル等 内壁：左官壁、化粧合板貼等 天井：化粧板貼、装飾天井等 床：ケミカル床材、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	
保守管理の状態	概ね普通程度。老朽化に加え、下記の事実が指摘される。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階リビング等の床が沈む。 ・ 1階廊下の床の一部が傾いている。 ・ 内装に損傷箇所がある。 ・ 外壁に傷みが見られる。 	
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。	
特記事項	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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	15,000	1.00	137.48	0.70	1/2	722,000

ア 標準画地価格

基準地 吉見(県)－4

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

$$16,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/107 \approx 15,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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 : 特にない

◇ 地 域 格 差 : 駅接近は基準地が劣るが、住環境等を考慮 +7%

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 : 建物の経年等を考慮 -30%

オ 持 分 : 物件目録に記載した持分を採用

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	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	137,000	91.91	0.07	1/2	441,000

ウ 現価率

建物は経済的耐用年数をほぼ満了しているので、現況を考慮し7%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	722,000	0.10	場所的利益	72,000

(注) 場所的利益の割合を10%と査定。

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	722,000	-72,000		0.80	0.70	360,000
2	441,000	+72,000	1.0	0.80	0.70	290,000
一括価格 (合計)						650,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 不完全所有権 -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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

基準地価格 吉見(県)－4 (添付図面参照)

所在地番等 : 比企郡吉見町大字和名字境谷46番53

価格 : 16,100円/㎡

位置 : 「東松山」駅から約4.8km

価格時点 : 令和7年7月1日

地積 : 99㎡

供給処理施設 : ガス、上水道、下水道がある

接面街路 : 北西4m町道

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 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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



八丁湖

八丁湖公園

1
10000

大沼

吉見観音堂

神明神社

基準地

評価対象物件

北吉見

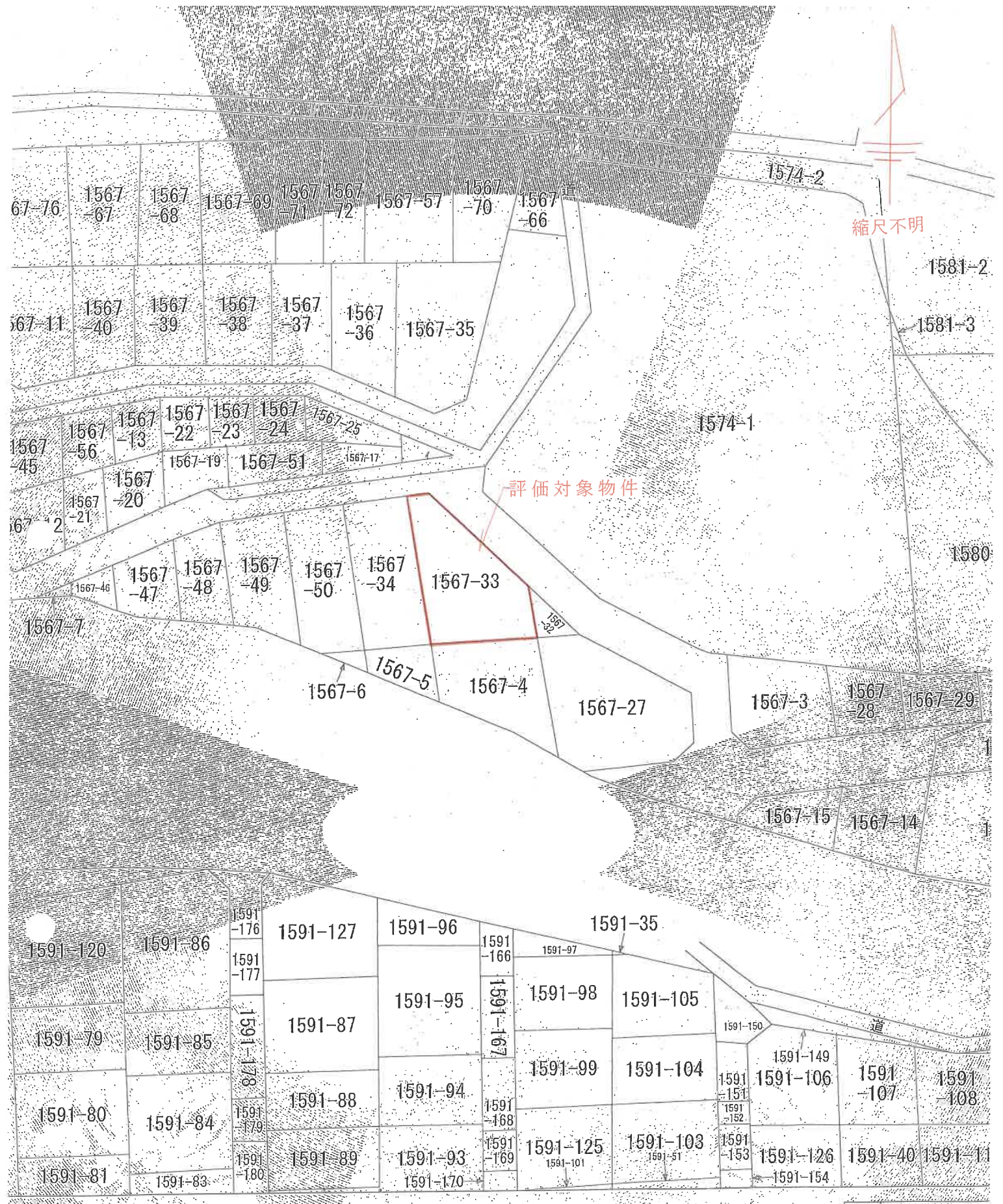
西部おれあいセンター

武蔵丘短期大学
総合グラウンド

東松山駅方面

吉見町全図
H22年3月作成
吉見町

位置図



縮尺不明

評価対象物件

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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区
大字長谷
長谷

公 図 写

登記年月日：平成1年5月2日

2229449

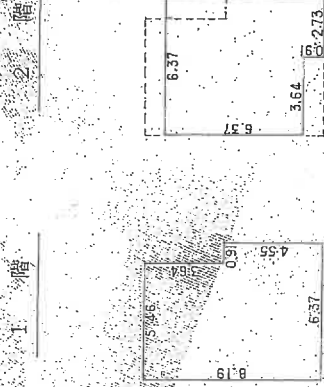
各階平面図

屋番号 1567番33

建物図面

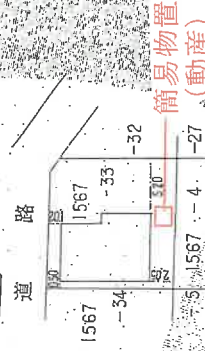
建物の所在

比企郡吉見町大字長谷字十田の合1567番地33



床面積算式

1 階		2 階		
5.46	X	3.64	=	19.8744
6.37	X	4.55	=	28.9835
		計		48.8579 m ²
2 階				
6.37	X	6.37	=	40.5769
2.73	X	0.91	=	2.4843
		計		43.0612 m ²



製作者 埼玉地家産調査士会

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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
(さいたま地方事務所東松山支庁管理)

令和7年9月30日 東京法務局

登記簿

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)

A3判を縮小した

図面番号：5-2