

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 | 比企郡嵐山町大字志賀字胤島 |
| | 地 番 | 274番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡嵐山町大字志賀字胤島 274番地27 |
| | 家屋 番号 | 274番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.00平方メートル
2階 54.25平方メートル |

*
02
*
*

物件明細書

令和 8年 5月29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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 比企郡嵐山町大字志賀字胤島
地 番 274番27
地 目 宅地
地 積 163.92平方メートル
- 2 所 在 比企郡嵐山町大字志賀字胤島 274番地27
家屋 番号 274番27
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 53.00平方メートル
2階 54.25平方メートル



令和8年(ケ)第6号
令和8年 3月 9日受理
令和8年 5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 | 比企郡嵐山町大字志賀字単島 |
| | 地 番 | 274番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡嵐山町大字志賀字単島 274番地27 |
| | 家屋 番号 | 274番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.00平方メートル
2階 54.25平方メートル |



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 □その他の者 上記の者が本土地上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	1 本件土地の北側に隣接する263番1の土地は、嵐山町の所有であり、現況は公衆用道路である。 2 本件土地上のカーポート(写真⑨)については、土地の定着物と認めた。		
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: □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	小屋裏収納(高さ1.4メートル)あり(写真⑧)。		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 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(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年4月ころ
最初の契約日	平成29年4月ころ
契約等期間	平成29年4月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■A (占有者)	<p>本件建物には、私と子どもが住んでいます。</p> <p>9年前離婚した夫(本件債務者兼所有者)に、慰謝料を払えないから本件建物にそのまま住み続けてほしいと言われました。夫に家賃は払っていません。</p> <p>本件建物に不具合な所はありません。</p> <p>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

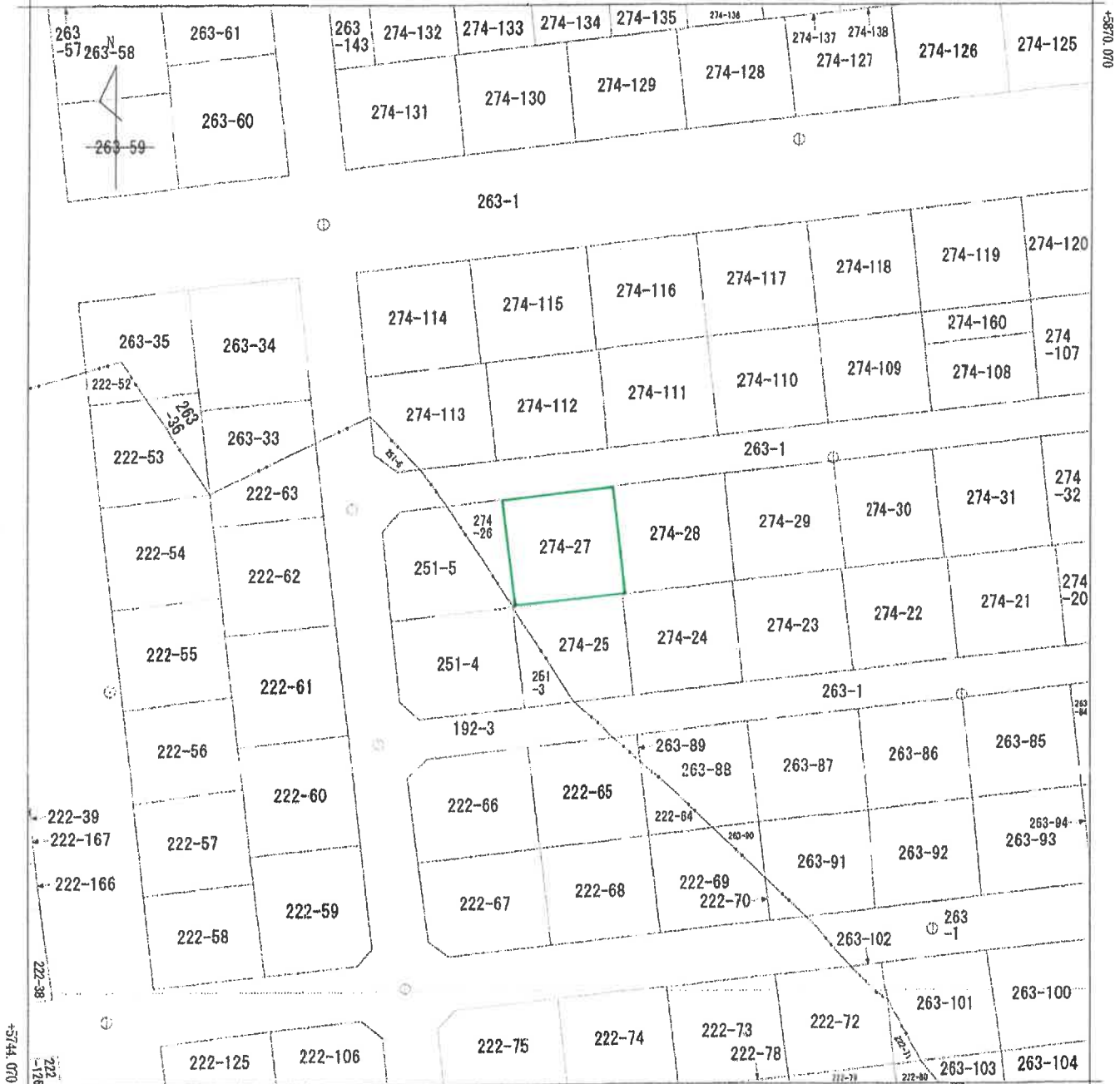
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

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8年3月21日(土) 14:15-14:30	物件所在地	臨場・物件確認・Aと面談
令和8年4月11日(土) 13:05-14:25	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5月7日(木) 9:10-9:20	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
<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



-45845.948 (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、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(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字志賀

請求部	所在	比企郡嵐山町大字志賀字川島			地番	274番27			
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	昭和47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謄面である。

A3判をA4判に縮小

令和8年1月21日
 さいたま地方方法務局東松山支局

地図整理番号：M13451
 (1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成20年5月14日

2506568

各階平面図

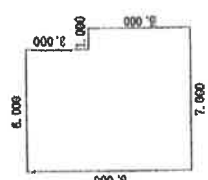
物図面図

274番 27

家屋番号

比企郡嵐山町大字志賀字角島274番地27

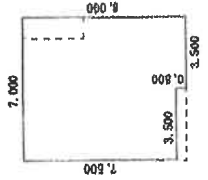
建築物の所在



床面積

1.000 × 5.000 =	5.000000
6.000 × 8.000 =	48.000000
合計	53.000000
床面積	53.00㎡

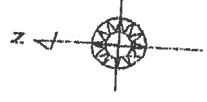
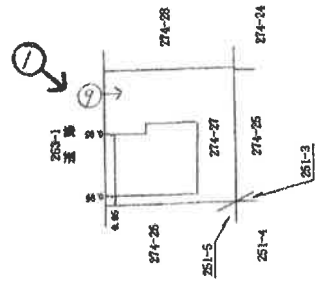
2階



床面積

3.500 × 7.500 =	26.250000
3.500 × 8.000 =	28.000000
合計	54.250000
床面積	54.25㎡

写真撮影位置



A3判をA4判に縮小

作成者

士 藤 藤 藤 藤 藤

20年5月8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。 令和8年1月21日 さいたま地方支務局草松山支局

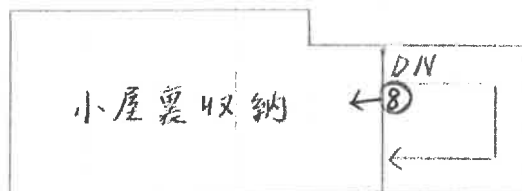
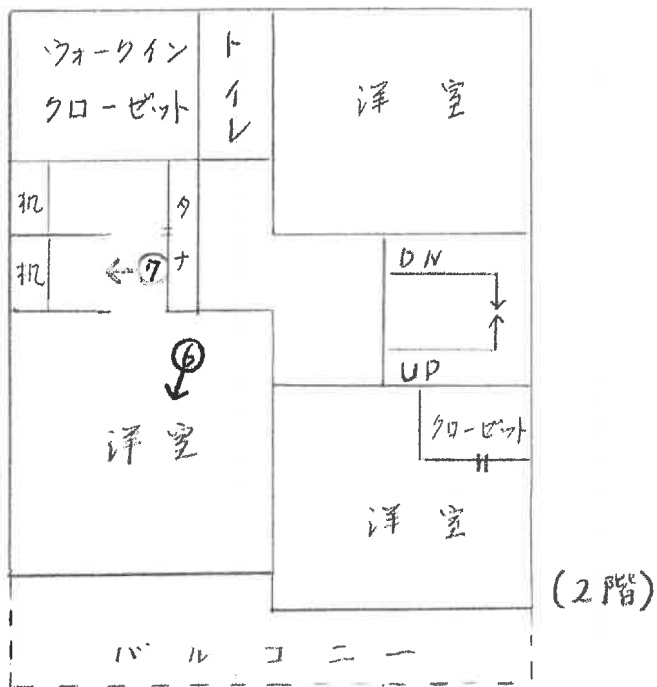
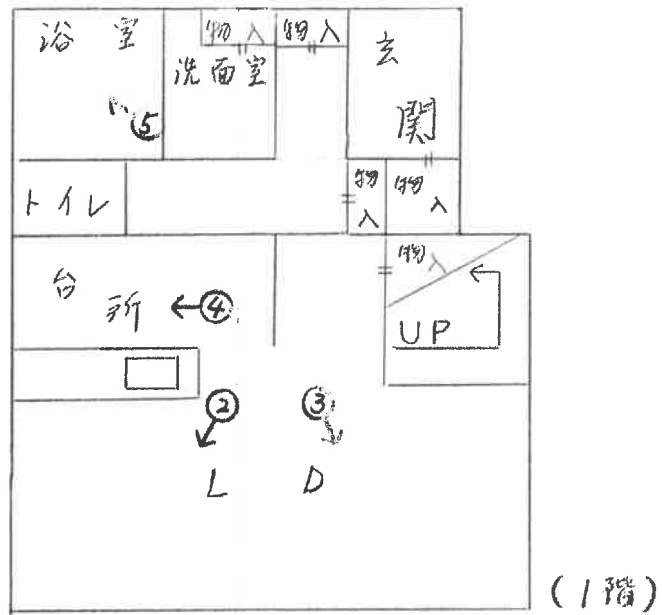
登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M13452

(株)五三三測量株式会社(用紙)

建物見取図



♂ 写真撮影位置



①



②



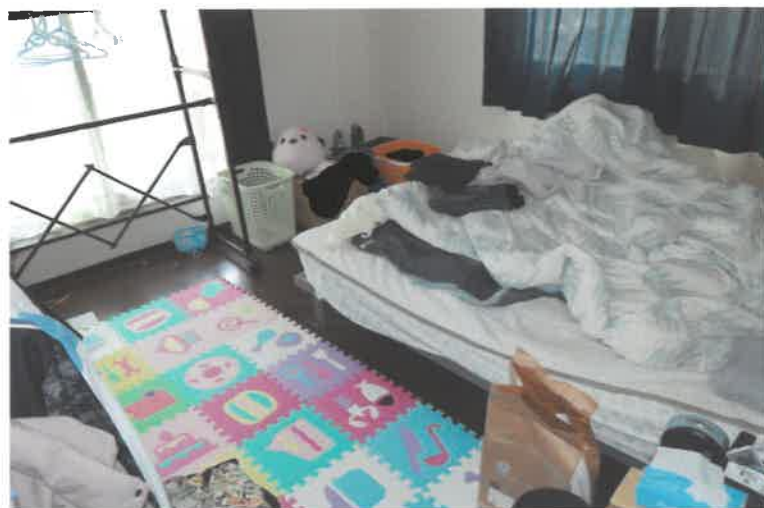
③



④



⑤



⑥

(// 枚目)



7



8



9

令和8年(ケ)第 6号
令和8年4月11日 現地調査
令和8年4月13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 | 比企郡嵐山町大字志賀字単島 |
| | 地 番 | 274番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡嵐山町大字志賀字単島 274番地27 |
| | 家屋 番号 | 274番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.00平方メートル
2階 54.25平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金7,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,200,000円
物件2 (建物)	金5,200,000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950m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ住宅団地で、主な便益施設は次のとおりである。 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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% — —
画地条件	地積 形状 地勢 その他	163.92㎡ 長方形地 概ね平坦地 ない
接面道路の状況	北側が、側溝を含む現況幅員約4.6mの町道（志賀59号線、側溝を含む台帳幅員4.6m、建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高～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、及びカーポート（工作物）1基が存し、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（ただし本件土地では使用していない）	
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） 平成20年5月2日築 経済的全耐用年数 25年程度 経過年数 18年程度 経済的残存耐用年数 7年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 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 : フローリング等 設 備： 電気・給排水設備（台所・給湯はオール電化）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～中位の上 施 工： 普通～やや入念
保守管理の状態	普通程度。 ただし、外壁目地のコーキングに劣化が見られる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	約31平方メートルの小屋裏収納（天井高が低く床面積には含まれていない）、及び2階から小屋裏収納に通じる階段がある。

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	38,400	1.00	163.92	1.00	6,295,000

ア 標準画地価格

公示地 嵐山-5

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

$$40,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/106 \times 100/99.0 \cong 38,400\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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 +6%

◇ 地域格差 : 駅接近等 -1%

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	190,000	107.25	0.210	4,279,000

ウ 現価率

経過年数18年、経済的残存耐用年数7年、残価率0%とした定額法（現価率0.280）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。

$$0.280 \times (1 - 0.25) = 0.210$$

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	6,295,000	0.50	法定地上権	3,148,000

(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	6,295,000	-3,148,000	/	1.00	0.70	2,200,000
2	4,279,000	+3,148,000	1.00	1.00	0.70	5,200,000
一括価格 (合計)						7,400,000

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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

公示地価格 嵐山－5 (添付図面参照)

所在地番等 : 比企郡嵐山町大字志賀字我田分316番35

価格 : 40,300円/m²

位置 : 「武蔵嵐山」駅から約1km

価格時点 : 令和8年1月1日

地積 : 151m²

供給処理施設 : ガス、上水道、下水道がある

接面街路 : 南4.7m町道

用途指定等 : 第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率80%

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 (配置図を兼ねる)
- 5 現況写真 (裁判所限り)

以 上



嵐山町全図
H17年4月作成
嵐山町

位置図

評価対象物件

最寄り駅

1
10000

(座標) : 図上測定)

1
500

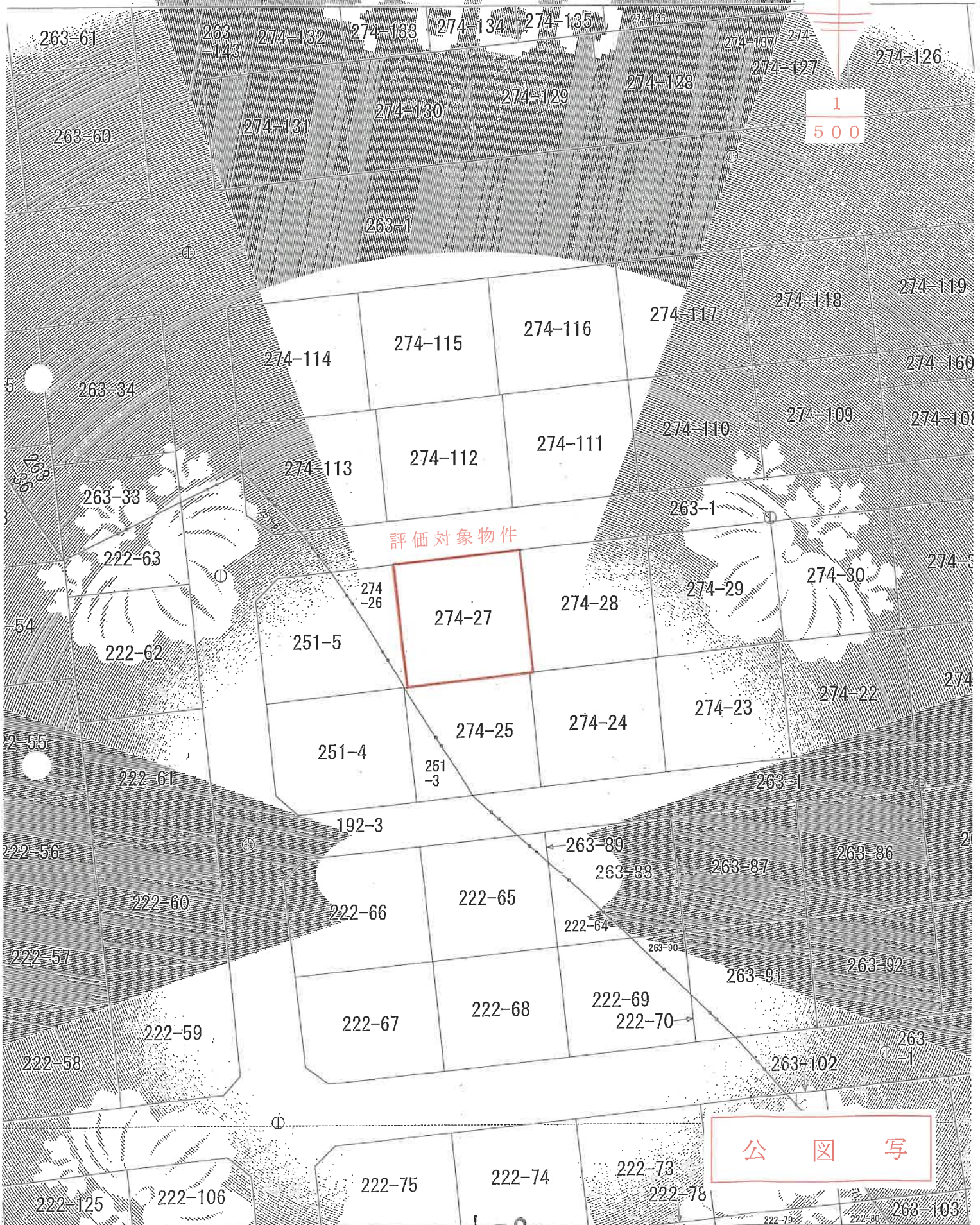
評価対象物件

公 図 写

(標高種別 : 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

地



登記年月日：平成20年05月14日

2506568

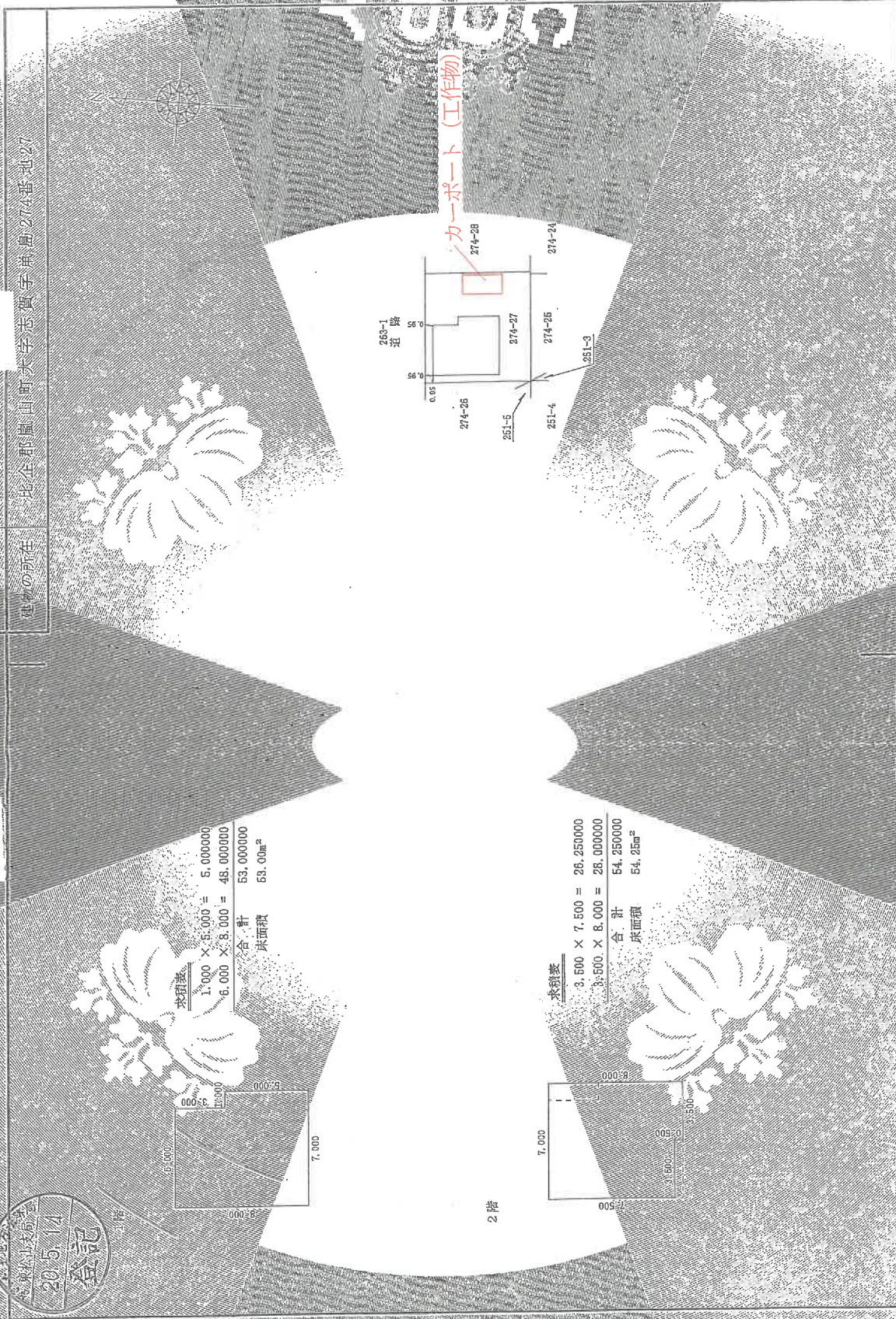


各階平面図

家屋番号 274番27

建物の所在 比企郡屈間町大字菅原274番地27

建物図面図



求積表

1,000 × 5,000 =	5,000,000
6,000 × 8,000 =	48,000,000
合計	53,000,000
床面積	53,00㎡

求積表

3,500 × 7,500 =	26,250,000
3,500 × 8,000 =	28,000,000
合計	54,250,000
床面積	54,25㎡

カーポート(工作物)

作成者	主計 藤原 隆雄
申請人	
縮尺	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)