

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 | 東松山市美原町三丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市美原町三丁目 1 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 6 2 平方メートル
2 階 4 7 . 3 8 平方メートル |



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 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】

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

【物件番号2】

占有者Aが改装費等を支出した旨主張している。売却基準価額は上記改装費等を考慮して定められている。

《 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 | 東松山市美原町三丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市美原町三丁目 1 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0 . 6 2 平方メートル
2階 4 7 . 3 8 平方メートル |



令和8年(ケ)第3号

令和8年 2月16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 | 東松山市美原町三丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市美原町三丁目 1 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 6 2 平方メートル
2 階 4 7 . 3 8 平方メートル |



その他の事項

- 1 本件土地に接面する114番の土地は、東松山市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⑩）については、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。

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
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年4月ころ
最初の契約日	令和2年4月ころ
契約等	期間 令和2年4月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 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>離婚した夫（本件所有者）に、自分がローンを払う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>机を2階に運ぶときに階段の壁に疵が付きました（写真⑦、⑧）。シールを貼って隠しています。</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>屋根に載っているソーラーパネルは、平成25年5月に付けました。約250万円を分割で払ってきました。順調に払っていれば支払は終わっているのではないかと思います。払っていたのは元夫なので、実際に払い終わっているのか分かりません。</p> <p>令和3年にアルミの外壁と屋根のシリコン塗装をする工事をしました。450万円を20年ローンで払っています。まだ400万円くらい残っています。この費用を元夫に払ってもらいたいのですが、本人と連絡がとれません。競売の買受人に請求するかもしれません。</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

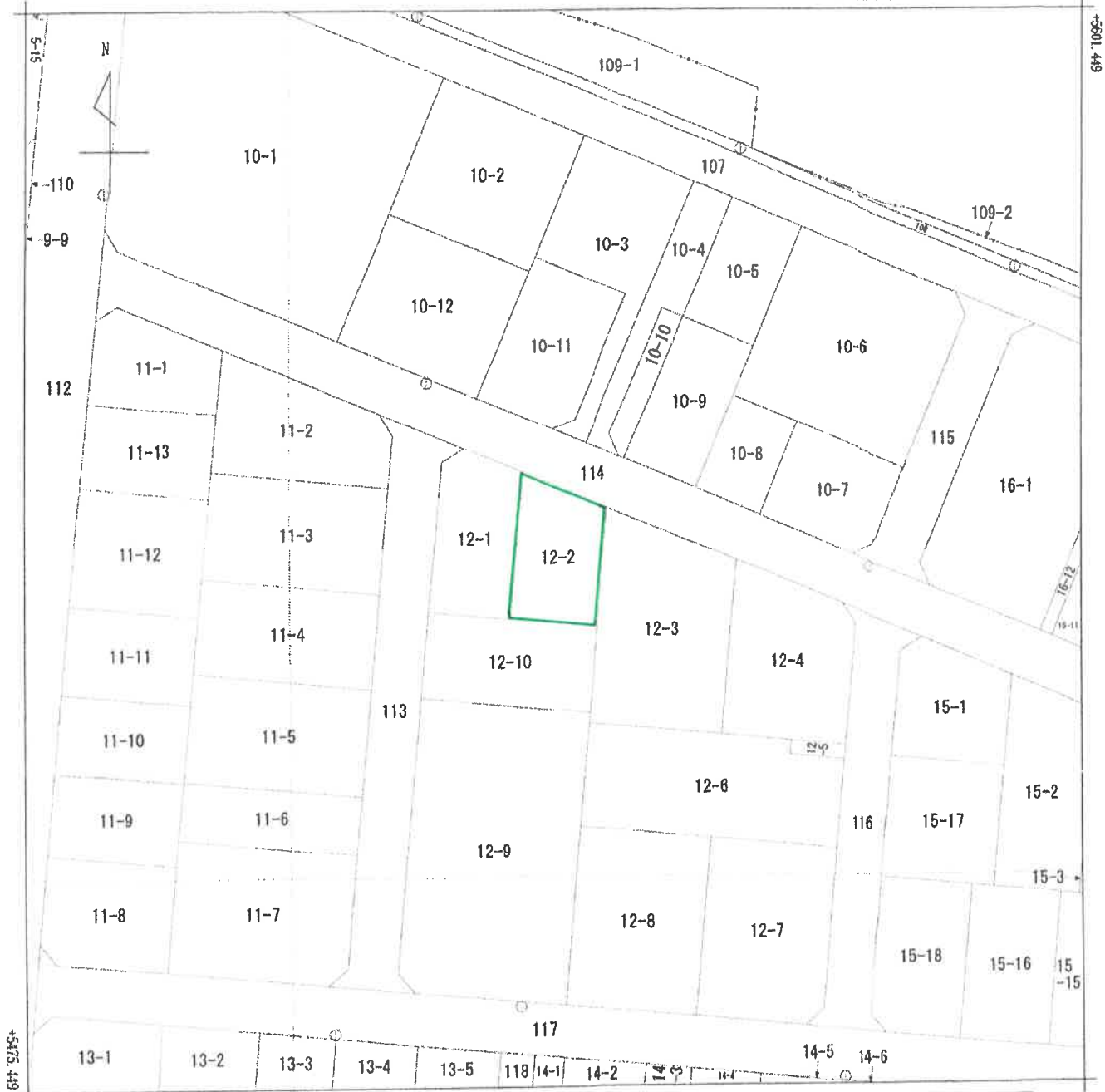
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

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2月19日(木) 13:00-13:15	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影・Aの娘と面談
令和8年4月30日(木) 9:45-11:10	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4月30日(木) 13:10-13:20	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



-38880.811 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し
美原町3丁目

請求部	所在	東松山市美原町三丁目				地番	12番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成30年7月14日			備付年月日(原図)	平成30年9月14日		補記項		

これは地図に記載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12月16日
さいたま地方務局東松山支局

地図整理番号：M13382
登記官



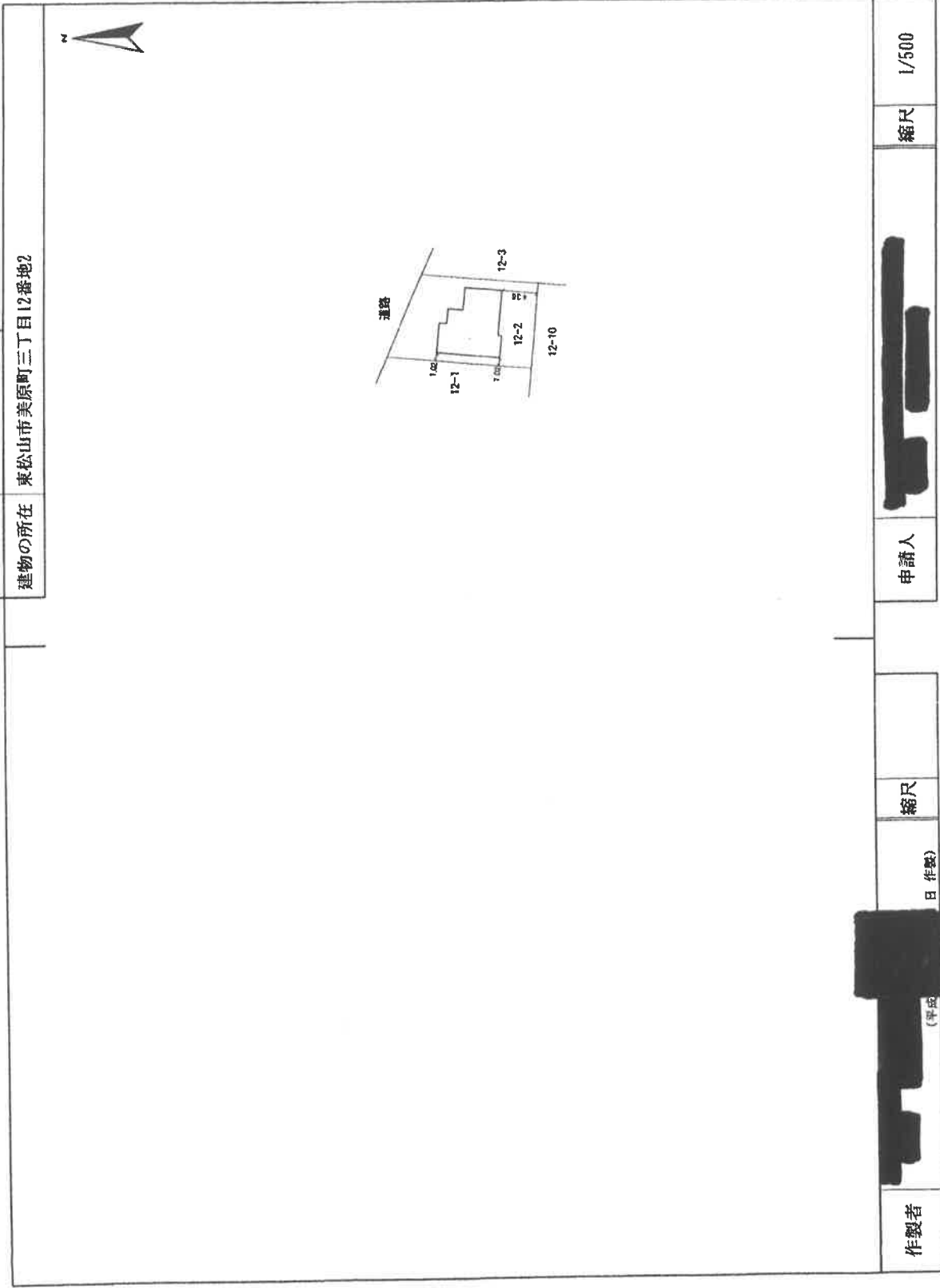
登記年月日：平成30年9月18日

建築物図面

家屋番号 12番2

建物の所在 東松山市美原町三丁目12番地2

各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺

日 作製

(平成

作製者

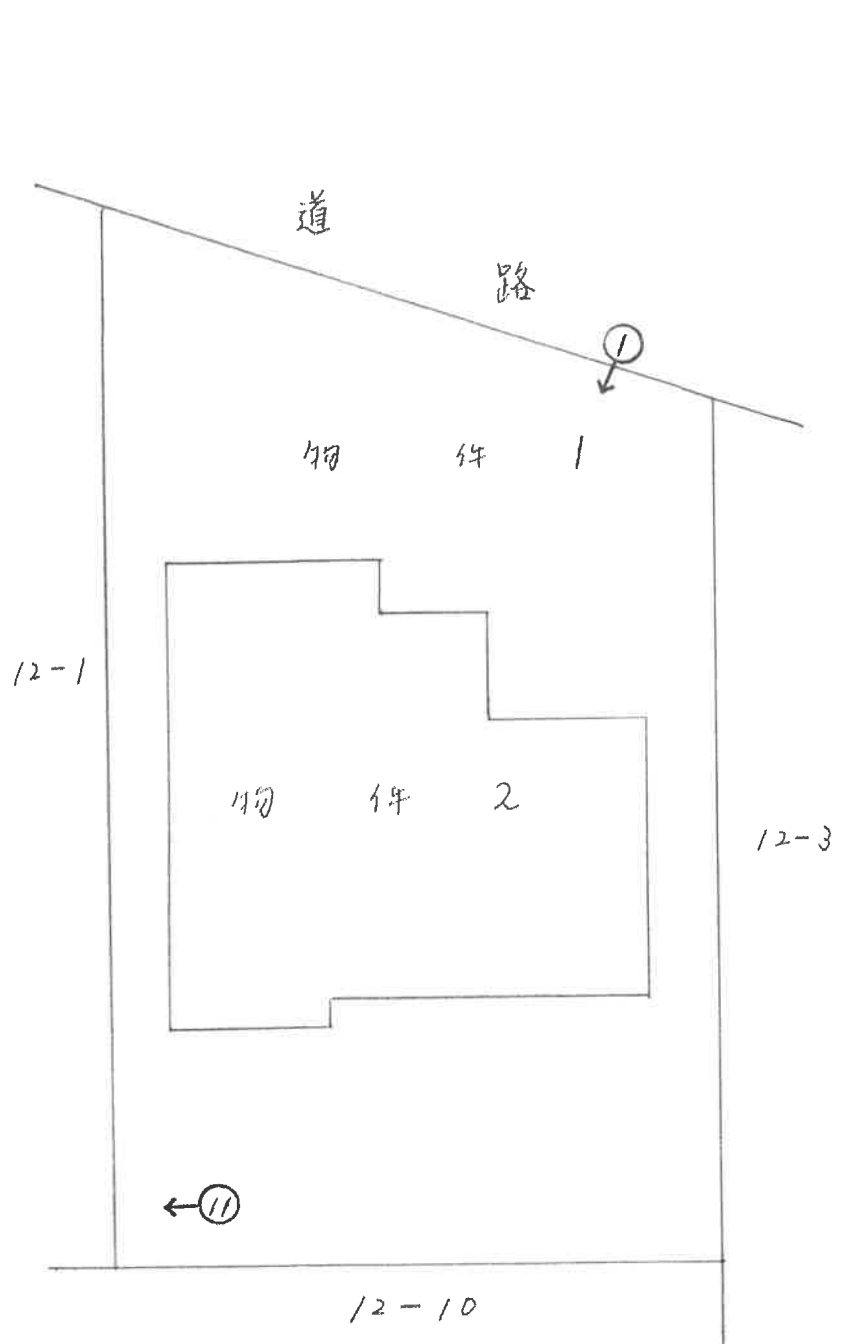
A3判をA4判に縮小

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。
令和7年12月16日 さいたま地方支庁松山支局

登記官

地図整理番号：M13383

土地建物位置関係図

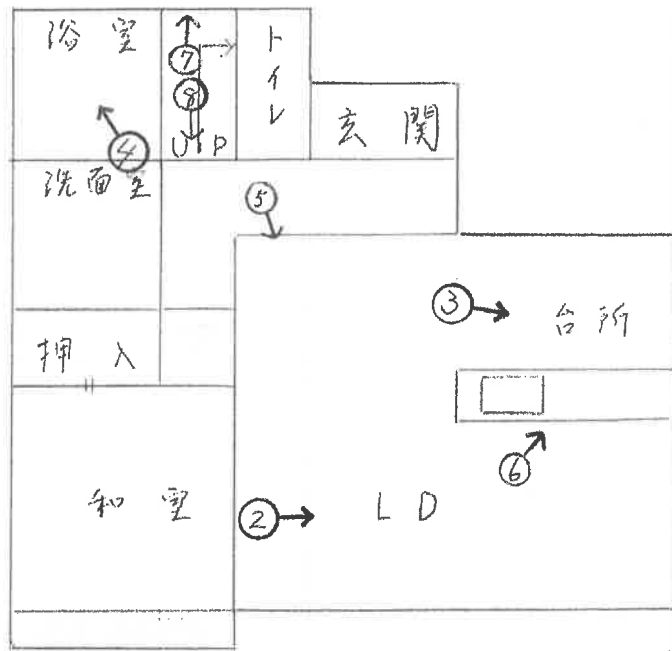


♂ 写真撮影位置

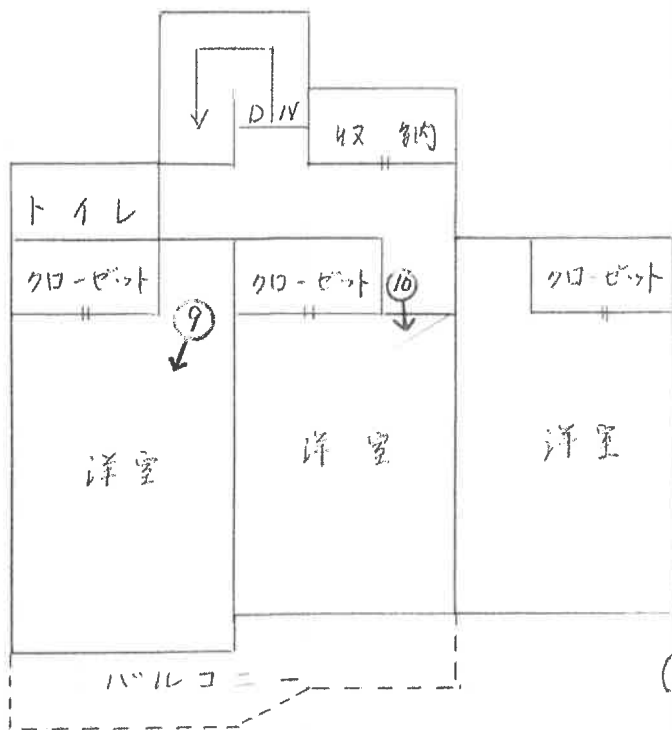
(10 枚目)

建物見取図

4



(1階)



(2階)

♂ 写真撮影位置

(// 枚目)



①



②



③



4



5



6



⑦



⑧



⑨



10



11

令和8年(ケ)第 3号
令和8年4月30日 現地調査
令和8年5月 1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 | 東松山市美原町三丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市美原町三丁目 1 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 6 2 平方メートル
2 階 4 7 . 3 8 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金8,740,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,830,000円
物件2 (建物)	金5,910,000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」駅の北方約1900m（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、空地等もみられる区画整理済の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 市の川小学校 …………… 北西方約700m 松山中学校 …………… 南西方約1400m	
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% — 美原町地区地区計画C地区
画地条件	地積 形状 地勢 その他	162.89㎡ ほぼ長方形地 平坦地 特になし
接面道路の状況	北東側が台帳幅員6mの舗装市道（第3668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、及び簡易物置（動産）1基が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等である	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし	
遺跡等	東耕地3号墳（県番号34-373）該当	
特記事項	なし	

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24年9月3日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 14年程度 経済的残存耐用年数 6年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： 下地は非金属サイディング、カバー工法によりアルミニウム板重ね貼り,等 内 壁： クロス貼等 天 井： クロス貼等 床 : フローリング・畳等 設 備： 電気、給排水設備、及び太陽光発電設備で、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	保守管理は概ね普通程度以下で、内壁の損傷箇所も認められる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	(太陽光発電設備) 太陽光発電設備（容量3.6kw）は、平成25年5月に当時の税込価格252万円で後付けされた。本件所有者を債務者とする別ローンによっており、ローン会社の所有権留保の有無やローンの返済状況等は不明である。 (外壁アルミニウム板等) 外壁カバー工法により、令和3年7月に、税込工事費450万円で設置され、当該工事費は本件占有者が支出した。 (給湯器) 本件占有者の陳述では「最近、給湯器(エコ上手)の取替えも、30万円以上かけて私が負担しました」とのこと。

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	58,500	1.00	162.89	1.00	9,529,000

ア 標準画地価格

公示地 東松山－9

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $56,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/97 \approx 58,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 駅接近は公示地が優るが住環境等を考慮 -3%

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（太陽光発電施設や外壁カバー工法によるアルミニウム外壁等の、付合物の再調達原価を含む）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	220,000	98.00	0.240	5,174,000

ウ 現価率

経過年数14年、経済的残存耐用年数6年、残価率0%とした定額法（現価率0.300）と観察減価法（建物の現状等を考慮し、-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.300 \times (1 - 0.20) = 0.240$$

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	イ 法定地上権	
1	9,529,000	0.50	法定地上権	4,765,000

(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	9,529,000	-4,765,000	/	0.85	0.70	2,830,000
2	5,174,000	+4,765,000	1.00	0.85	0.70	5,910,000
一括価格 (合計)						8,740,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 太陽光発電施設につきローンの状況が不明であり、残債リスク等も否定できないこと、本件建物の費用の一部を所有者以外の者が負担していること等の事情を考慮。－15%

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－9 (添付図面参照)

所在地番等 : 東松山市加美町3244番10「加美町6－15」

価格 : 56,700円/㎡

位置 : 「東松山」駅から約1.6km

価格時点 : 令和8年1月1日

地積 : 120㎡

供給処理施設 : ガス、上水道、下水道がある

接面街路 : 北西4.2m私道

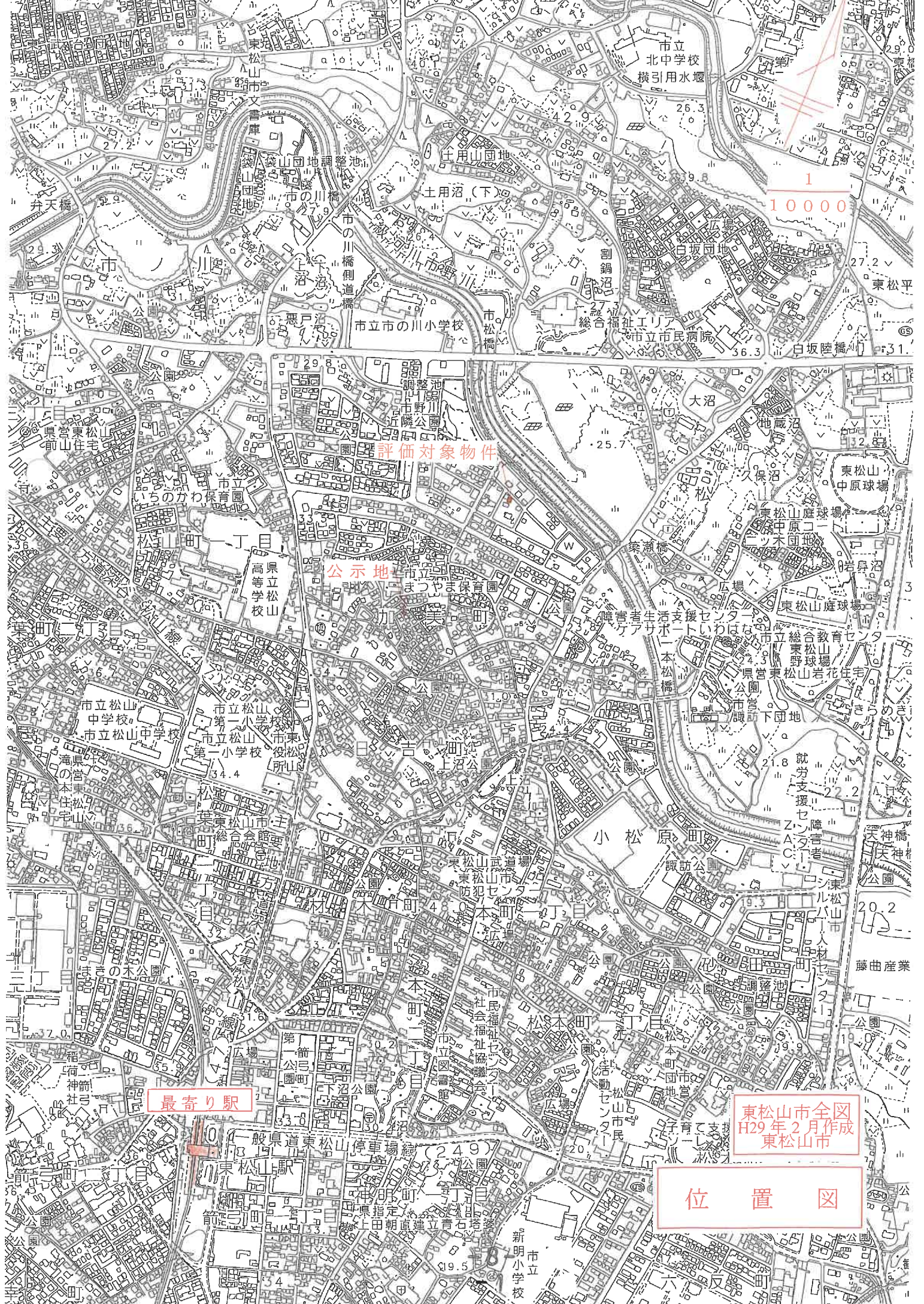
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 建物図面写 (配置図を兼ねる)
- 5 各階平面図写
- 6 現況写真 (裁判所限り)

以 上



1
10000

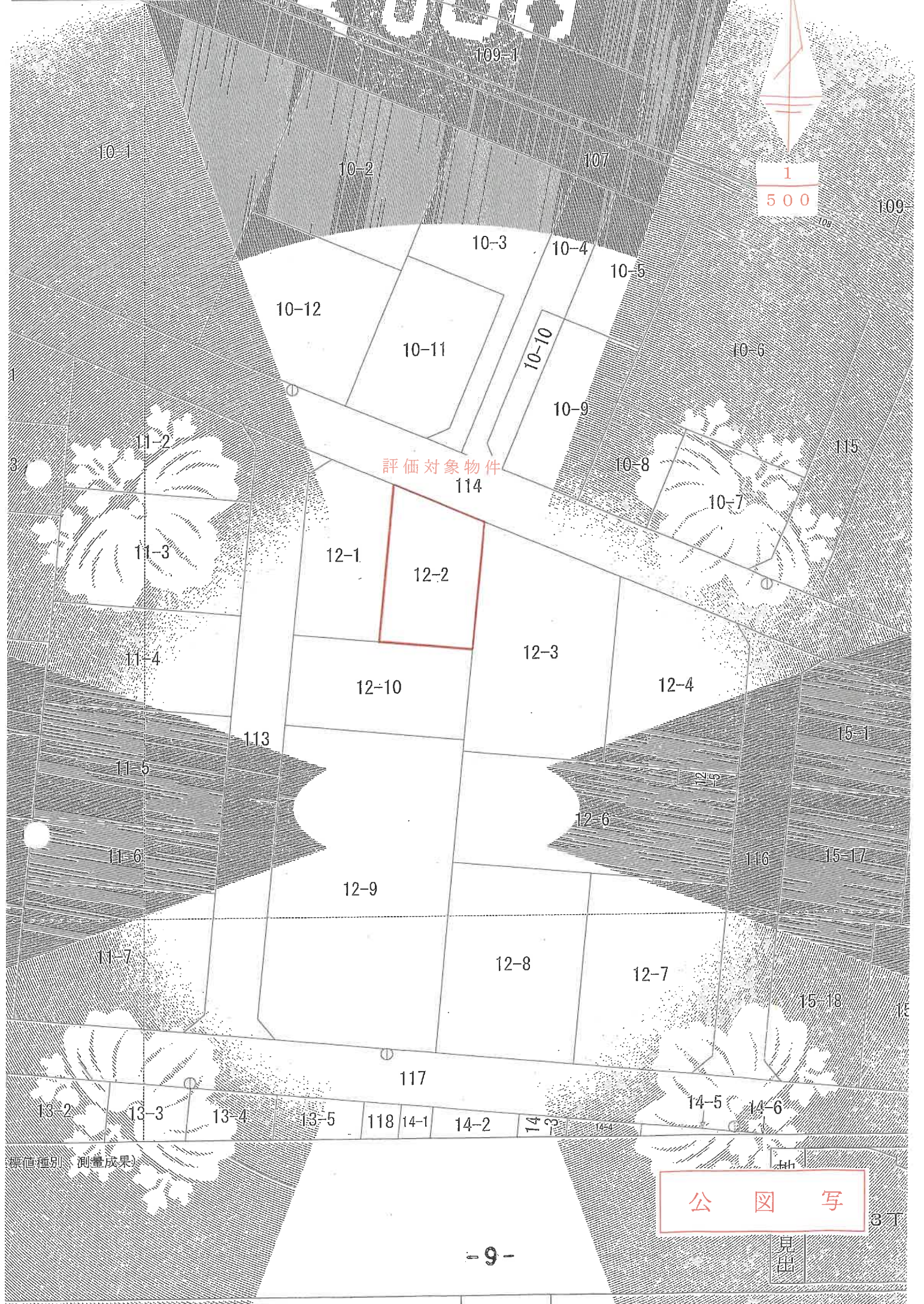
評価対象物件

公示地

最寄り駅

東松山市全区
H29年2月作成
東松山市

位置図



標値種別(測量成果)

公 図 写

見出

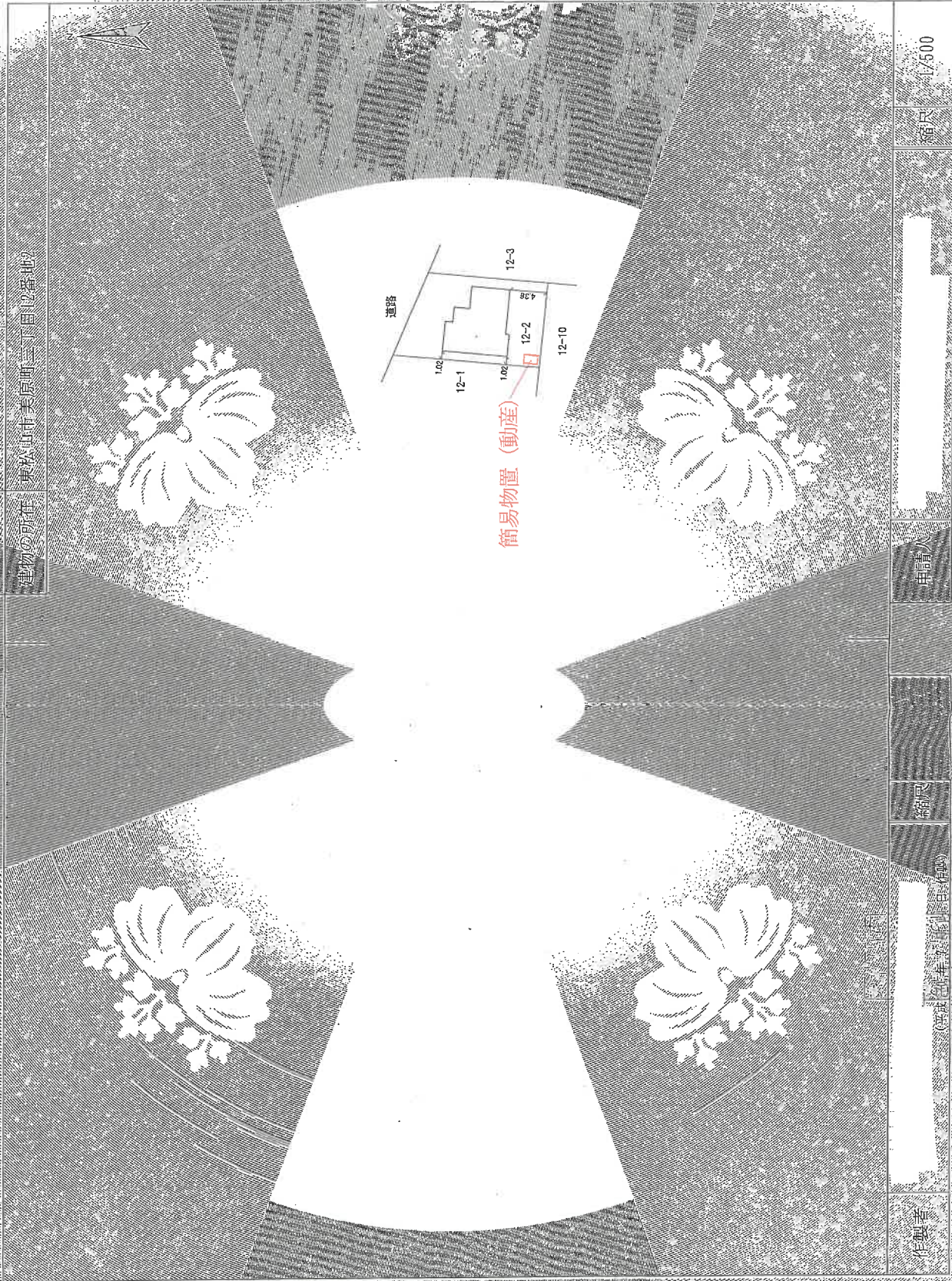
登記年月日：平成30年9月16日

これは図面と記録とで成る登記簿記載の図面です。
令和7年12月16日 国土交通省 登記部 登記課

各階平面図 建物図面

家屋番号：50000

建物の所在：東京都台東区三軒目1番地



簡易物置 (動産)

作製者

申請人 (平成30年9月16日現在)

縮尺

申請人

縮尺

1/500

A3判を縮小した

建物図面写

(配置図を兼ねる)

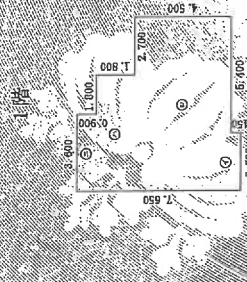
各階平面図

家号番号 3-1-6-8番1

建物図面

建物の所在 東松山市加美町3-1-6-8番地1

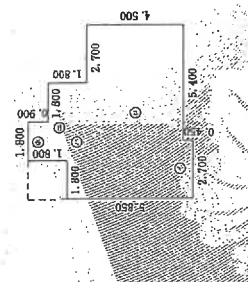
(換地 同所予定地番3-1街区9画地)



求積表

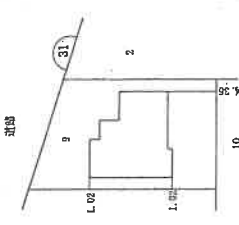
①	$2,700 \times 0,450$	=	1,215,000
②	$8,100 \times 4,500$	=	36,450,000
③	$5,400 \times 1,800$	=	9,720,000
④	$3,600 \times 0,900$	=	3,240,000
合計			50,625,000
床面積			50.62 m ²

2階



求積表

①	$2,700 \times 0,450$	=	1,215,000
②	$8,100 \times 4,500$	=	36,450,000
③	$5,400 \times 0,900$	=	4,860,000
④	$3,600 \times 0,900$	=	3,240,000
合計			47,385,000
床面積			47.38 m ²



作成者 土地家屋調査士

縮尺 250

申請人

縮尺 500

A3判を縮小した

各階平面図写

これは図面に記載されている内容証明の写し面である。
 (さいたま地方事務所 東松山支店(申請))
 令和8年2月20日 さいたま地方事務所 総務課