

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 6 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 9 月 24 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 月 30 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 8 月 18 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 140, 000 5, 712, 000	一括	1, 428, 000	56, 522	7, 552
1	3, 390, 000				
2	3, 750, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 深谷市常盤町 |
| | 地 番 | 5 5 番 8 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市常盤町 5 5 番地 8 8 |
| | 家屋 番号 | 5 5 番 8 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 3 . 4 1 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6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、関係者の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 | 深谷市常盤町 |
| | 地 番 | 55番88 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市常盤町 55番地88 |
| | 家屋 番号 | 55番88 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル
2階 43.06平方メートル |



令和8年(ケ)第16号
令和8年4月6日受理
令和8年5月12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 | 深谷市常盤町 |
| | 地 番 | 5 5 番 8 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市常盤町 5 5 番地 8 8 |
| | 家屋 番号 | 5 5 番 8 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 3 . 4 1 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 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 上記の者が本件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	本件土地上に、債務者兼所有者が所有するスチール製簡易物置(動産)がある。	
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 ☐ その他の者 上記の者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	1 屋根のスレートに劣化が見られる(写真㊸)。 2 室内には、たばこの煙による黄ばみがある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者及び同居者	1 本件建物は債務者兼所有者が家族とともに、計2人で住居として使用しています。 2 本件建物について、傾きは無いです。 3 本件建物の屋根のスレートは、熱さや経年が原因と思われますが、剥がれがあると思います。なお、雨漏りはありません。 4 以前に本件建物内で猫を飼っていました。壁などに引っ掻き傷は無いと思います。 5 本件土地について、境界の争いはありません。 6 本件土地にあるスチール製簡易物置は債務者兼所有者が置いたものです。 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。

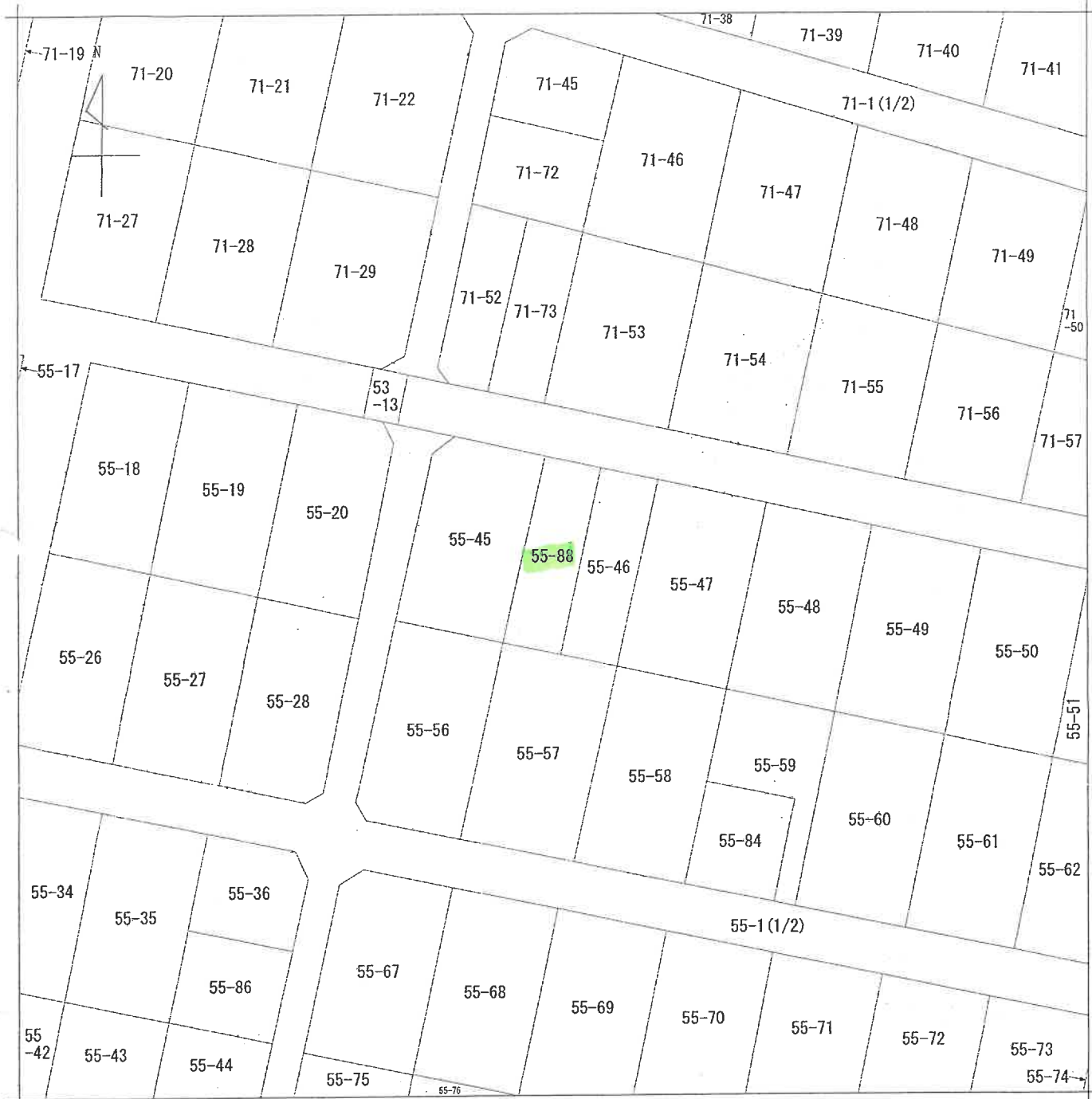
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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17日（金） 16：10－16：30	目的物件所在地	目的物件特定，同居者から聴取
8年5月11日（月） 9：45－10：15	目的物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのうえ調査，写真撮影，評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出
常盤町
A 常盤町
B 常盤町

請求部	所在	深谷市常盤町			地番	55番88		
出力 縮尺	1/500	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書面である。

A3判をA4判に縮小

令和8年2月25日
さいたま地方法律局熊谷支局
登記官

請求番号：32-1
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成16年8月11日

6365291



地積測量図

地番 55-46-88

土地の所在 深谷市常盤町



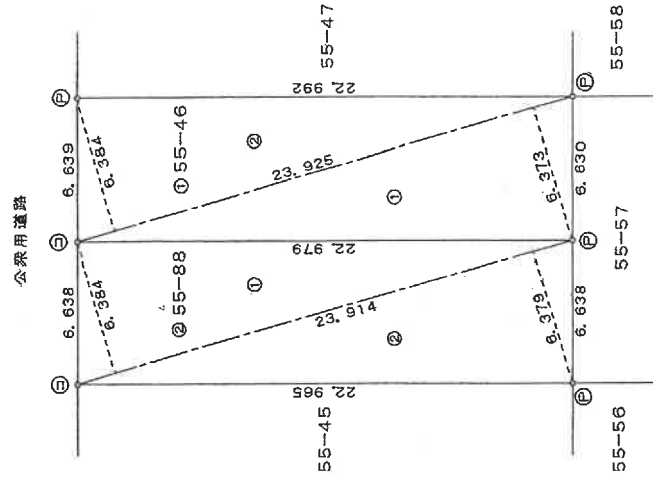
求積表

地番	① 55-46	高さ	倍面積
①	23.925	6.373	152.474025
②	23.925	6.384	152.737200
		合計	305.211225
	合計	面積	152.6056125

地番	②	55-88	高さ	倍面積
①	23.914	6.384	152.66976	
②	23.914	6.379	152.547406	
合計			305.214382	
合計面積			152.607191 m ²	

合計面積	305.2128035 m ²
------	----------------------------

地番	地積
① 55-46	152.80 m ²
② 55-88	152.80 m ²



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
① 石杭	⑤	金属板	⑥	金属板
② コンクリート杭	⑦	金属杭	⑦	金属杭
③ プラスチック杭	⑧	金属プレート	⑧	金属プレート

作製者 土地家屋調査士

2日作製

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年1月14日

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2月25日 さいたま市法務局熊谷支局

登記簿

(8 枚目)

5327002

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図 面

家屋番号 55番88

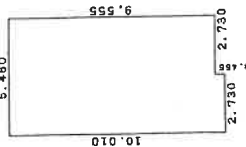
建物の所在 深谷市常盤町55番地88

1階

求積表

5.450	X	9.555	=	52.170300
2.730	X	0.455	=	1.242150
計				53.412450

床面積 53.41 m²

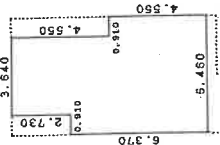


2階

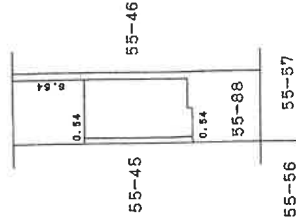
求積表

3.640	X	2.730	=	9.937200
4.550	X	6.370	=	28.983500
0.910	X	4.550	=	4.140500
計				43.061200

床面積 43.06 m²



公衆用道路



A3判をA4判に縮小



作製者 法務局

縮尺 1/250

申請人

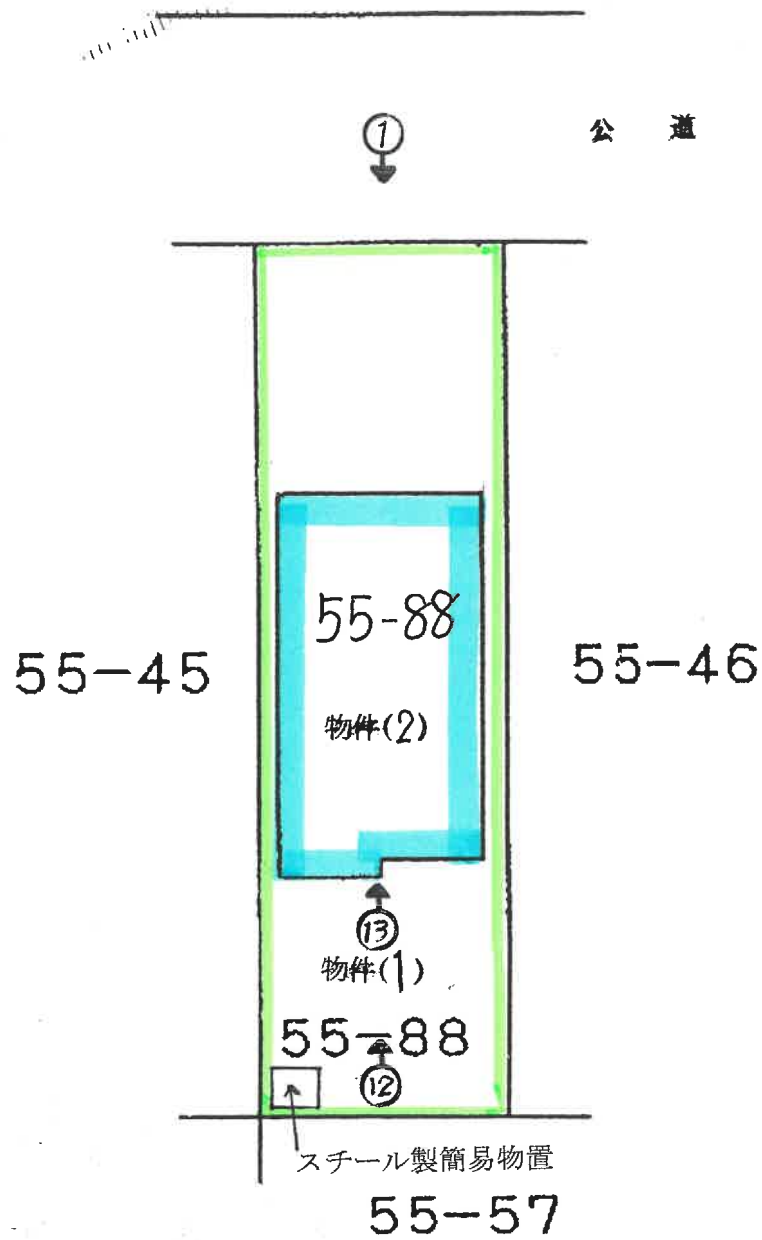
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：32-3

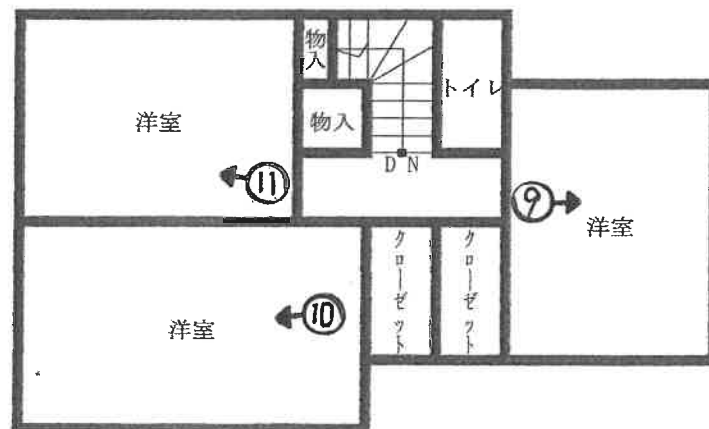
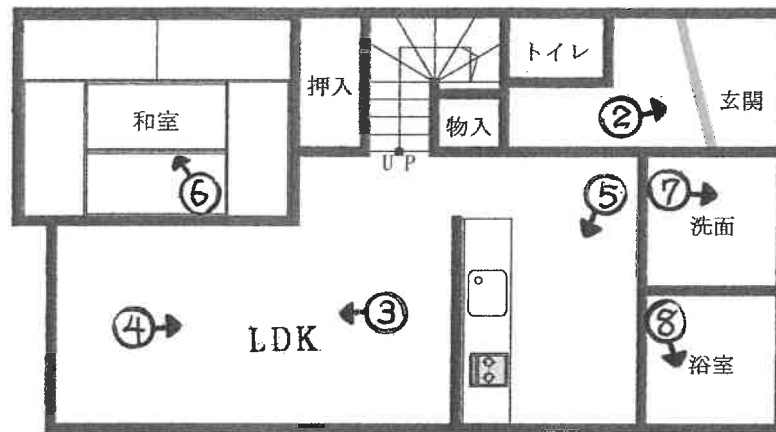
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)



建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和8年（ケ）第16号
令和8年5月11日外現地調査
令和8年5月21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
新 井 寛 久

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 深谷市常盤町 |
| | 地 番 | 55番88 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市常盤町 55番地88 |
| | 家屋 番号 | 55番88 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル
2階 43.06平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金7,140,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,390,000円
物件2（建物）	金3,750,000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の内訳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き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	
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	
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	J R 高崎線「深谷」駅 北東方約2.6km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% － 高さ10m
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 152.60㎡（登記数量） 長方形 平 坦 奥行長大
接面道路の状況	北側現況幅員約6m舗装市道（E-159号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件2（建物）の敷地として利用されているほか、敷地南側角に簡易物置が置かれている。 ②隣接地とはブロックフェンス等により概ね区分されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり	
特 記 事 項	本件土地は深谷市洪水・内水ハザードマップによると浸水想定区域にある。（詳しくは深谷市総務防災課に問い合わせのこと。）	

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	建築年月日：平成16年11月4日新築（登記記載） 経過年数：約22年 経済的残存耐用年数：約5年（現況を考慮）	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート葺 サイディング その他 ビニールクロス その他 ビニールクロス その他 フローリング、畳 その他 電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他 特になし ※建物に附属する設備の作動状況の詳細は不明
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 施 工	普通 普通
保守管理の状態	普通 ※ただし、屋根スレートに劣化が生じているほか、室内クロスの煙草による黄ばみが見られる。	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり	
特 記 事 項	①建築確認済証：平成16年6月28日付第H16SHC13044号 完了検査済証：平成16年11月4日付第H16SHC33044号 ②関係人の陳述によると、建物内で猫一匹を飼っていた。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	61,800	0.95	152.60	0.90	8,060,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地（深谷－1）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 61,800 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域とほぼ同格と判定した。

イ 個別格差：間口・奥行きの関係等を考慮-5%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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	170,000	96.47	0.13	2,130,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数22年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率(修繕の必要性及び中古建物の市場性等も考慮)-30%

(計算式) $5 / (22 + 5) \times (1 - 0.30) \doteq 0.13$

2 評価額の判定

前記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	8,060,000	0.40	法定地上権	3,220,000

イ 個別売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、課税上の割合等を参考に、建物の性質・地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	8,060,000	-3,220,000		1.00	0.70	3,390,000
2	2,130,000	+3,220,000	1.00	1.00	0.70	3,750,000
一括価格 (合計)						7,140,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：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。

(評価付記)

本件類似の不動産の需要は、自己用目的のもの、または自己用目的の者に転売することを目的とするものが一般的であることから、通常取引において、賃貸収益は重視されていないこと等を考慮し、収益還元法は採用しない。

第6 参考価格資料

地価公示価格（深谷－1）

所在 ・ 地番：深谷市常盤町56番24

価 格：61,800円／ m^2

位 置：「深谷」駅から約2.5km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：208 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

第1種中高層住居専用地域（建蔽率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 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 概略図

位置図

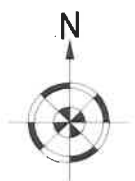
地価公示標準地

対象物件

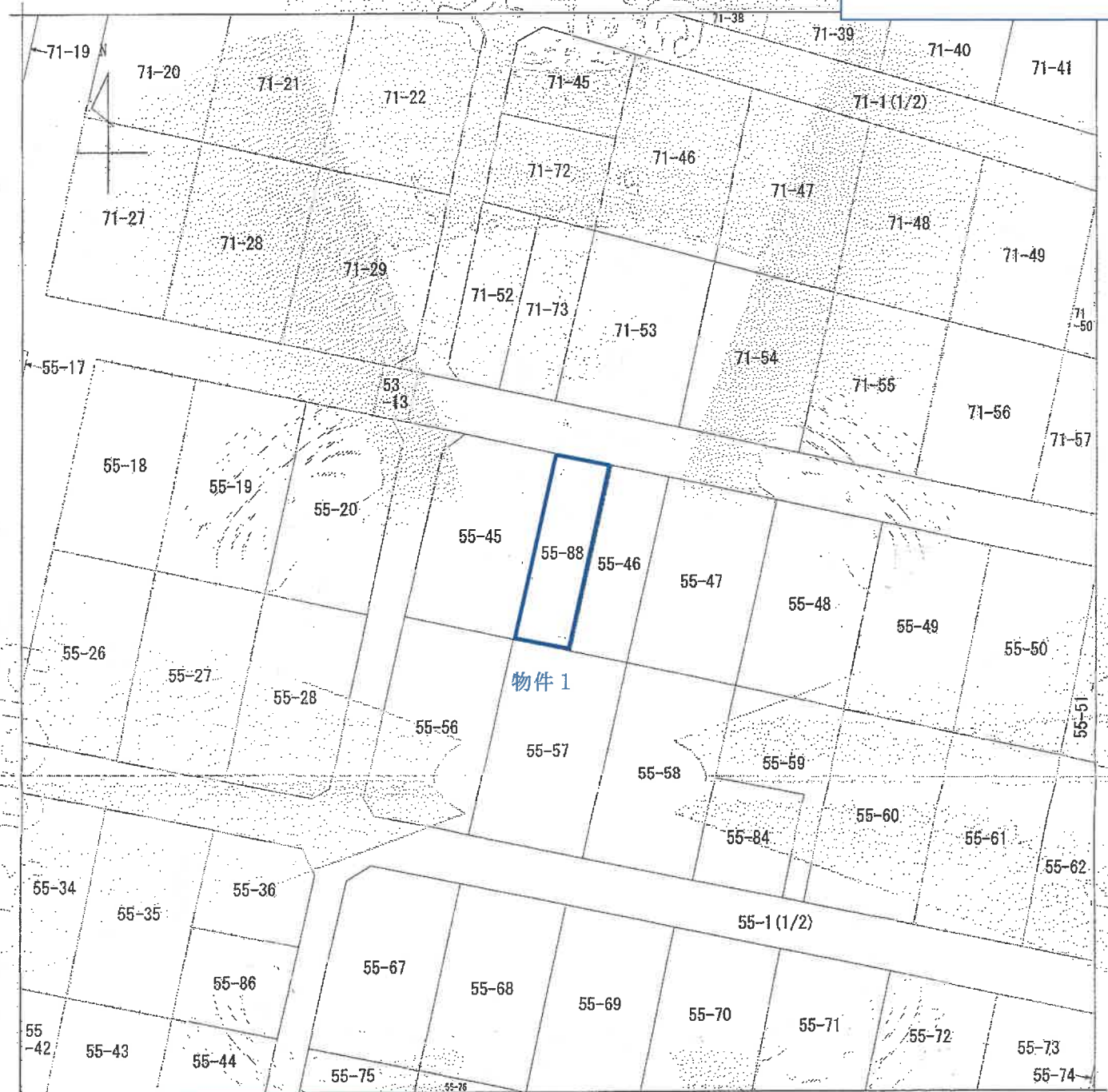
最寄駅

深谷市役所「白図」

S1:20,000を150%拡大した



公図写



(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。

地番区域見出	A 常盤町
	B 常盤町

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請求部	所在	深谷市常盤町			地番	55番88		
出力縮	1/500	精度区	座標系又は記号	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書面である。

令和8年2月25日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

請求番号：32-1
(1/1)

登記年月日：平成16年8月11日

6365291



地番	55-46,-88	地積測量図
土地の所在	深谷市常盤町	

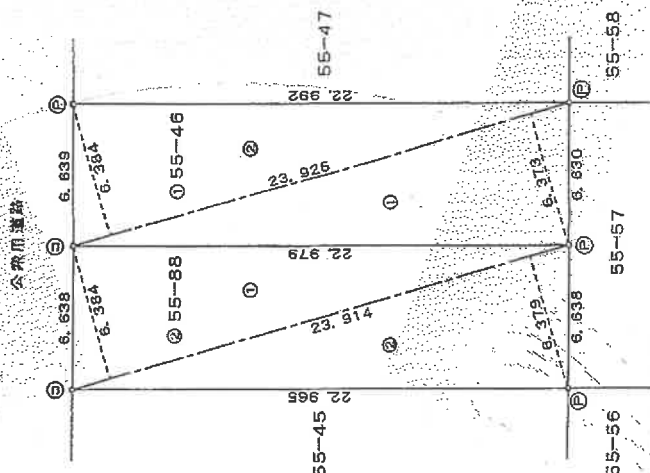
2対地

地番	① 55-46	② 55-88	高さ	底面積	側面積
①	23.925	6.373	152.474025		
②	23.925	6.384	152.737200		
合計			305.211225		
合計面積			152.606125		
地積			152.60		

地番	① 55-46	② 55-88	高さ	底面積	側面積
①	23.914	6.379	152.547406		
②	23.914	6.379	152.547406		
合計			305.094812		
合計面積			152.547406		
地積			152.60		

総面積 305.2128036 m²

地番	① 55-46	② 55-88	高さ	底面積	側面積
①	23.914	6.379	152.547406		
②	23.914	6.379	152.547406		



凡例	① 境界線の位置	② 境界線の位置	③ 境界線の位置	④ 境界線の位置	⑤ 境界線の位置	⑥ 境界線の位置	⑦ 境界線の位置	⑧ 境界線の位置	⑨ 境界線の位置	⑩ 境界線の位置
作製者	[Redacted]									2日作製)

申請人

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会用品)

令和8年2月25日
これは図面に記載されている内容を証明した付面である。
さいたま市地方協働会事務局

登記年月日：平成17年1月14日

5327002

各階平面図

家屋番号 55番88

建物図面

深谷市常盤町55番地88

建物の所在

1階

北棟梁

5.460 x 9.555 = 52.170300
2.730 x 0.455 = 1.242150
計 53.412450

床面積 53.41

2階

北棟梁

3.640 x 2.730 = 9.937200
4.550 x 6.370 = 28.983500
0.910 x 4.550 = 4.140500
計 43.061200

床面積 43.06

公共用道路

55-45 物件 55-46

55-88

55-56 55-57

作製者

申請人

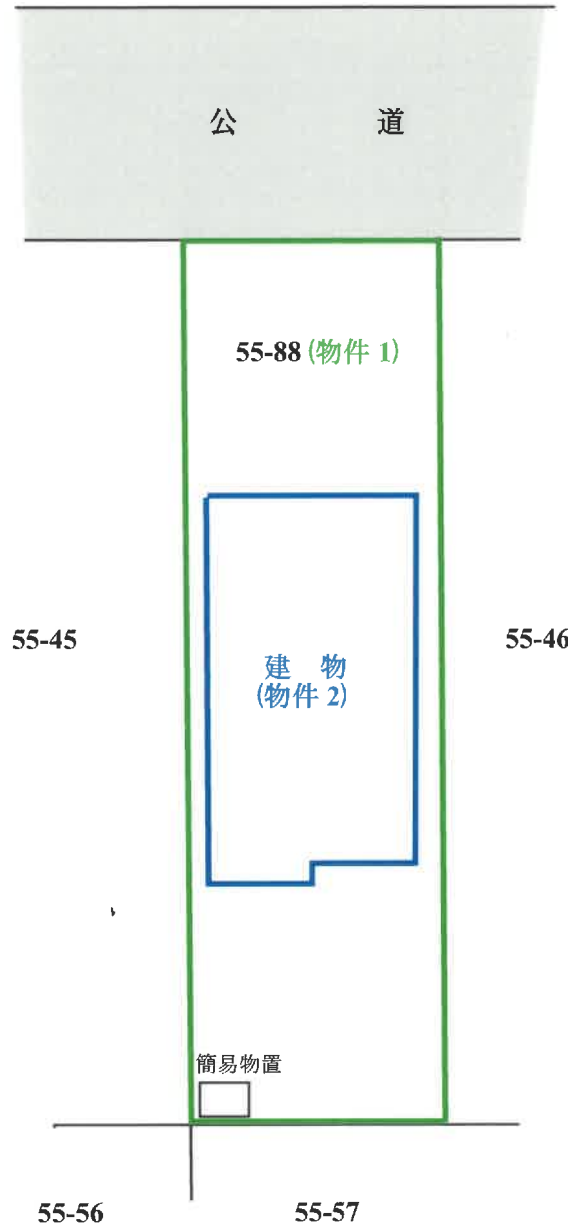
縮尺 1/250

縮尺 1/500



(埼玉県国土開発建設部 国土利用課)

概略図



※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。