

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 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 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	13, 850, 000 11, 080, 000	一括	2, 770, 000	124, 844	15, 508
1	5, 090, 000				
2	8, 760, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 深谷市緑ヶ丘
地 番 536番1
地 目 宅地
地 積 184.03平方メートル
- 2 所 在 深谷市緑ヶ丘 536番地1
家屋 番号 536番1
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 48.31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 14 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 | 深谷市緑ヶ丘 |
| | 地 番 | 5 3 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市緑ヶ丘 5 3 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 3 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 8 . 3 1 平方メートル |



令和8年(ケ)第19号
令和8年4月16日受理
令和8年6月3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 | 深谷市緑ヶ丘 |
| | 地 番 | 5 3 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市緑ヶ丘 5 3 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 3 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 8 . 3 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	深谷市緑ヶ丘7番43号		
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	本件土地に接する751番の目的外土地は、深谷市の所有する公衆用道路である。		
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	本件建物内で犬、猫、ウサギを飼っている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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	1 本件建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 2 本件建物について、雨漏りや傾きはありません。 3 本件建物内で犬、猫とウサギを1匹ずつ飼っています。 4 本件土地について、境界の争いはありません。 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21日 (火) 16:35-16:50	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
8年5月7日 (木) 15:05-15:15	目的物件所在地	占有調査, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
8年5月11日 (月) 16:00-16:05	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
8年5月14日 (木) 11:50-12:00	さいたま地方法務局熊谷支局	接道について調査
8年6月1日 (月) 15:00-16:00	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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



-49055.099 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	深谷市緑ヶ丘				地 番	536番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23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。

(さいたま地方務局熊谷支局管轄)

令和8年2月20日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日： 令和3年4月5日

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。
(さいたま地方司法務局熊谷支局電報)
令和8年2月20日 宇都宮地方司法務局

登記目

(7枚目)

請求番号：11-2

地積測量図

地番 536-1、-2、-3

土地の所在 深谷市緑ヶ丘

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	区系
測量年月日	令和3年3月3日

この測量に使用した成果等は管理者のパラメータ変換による。

求積表

地番	A	536-1					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1		
WK103	21045.037	-48999.981	2.808		59094.463896		
P150	21042.284	-48991.120	11.783		247941.850202		
P161	21051.774	-48988.178	5.927		124773.864488		
P160	21051.387	-48985.193	-5.760		-121103.032750		
WKA1	21084.106	-48993.928	-14.788		-311074.717408		
			合計		-368.071582		
			合計面積		184.0367810	m ²	
			合計地積		184.03	m ²	

地番	⑤ 536-2		合計		
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
P160	21051.397	-48986.193	-7.591	-158877.064827	
P161	21051.774	-48988.178	1.552	32672.353248	
P165	21050.366	-48983.641	7.591	159793.328306	
K90	21059.859	-48980.587	-1.552	-32685.071888	
			合計	-85.454951	
			合計面積	48.2274805	m ²
			合計地積	48.22	m ²

地番	⑤ 536-3					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	
P161	21051.774	-48988.178	-7.479	-157446.217746		
P169	21042.284	-48991.120	1.527	32131.882938		
P164	21040.907	-48988.651	7.479	157384.943453		
P165	21050.366	-48983.641	-1.527	-32143.908882		
			合計	-93.500237		
			合計面積	46.8001185		m ²
			合計地積	46.80		m ²

総合計面積 278.0633800 m²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
10386	21094.904	-48953.852	緑ヶ丘分岐
2A587	21053.271	-48961.539	緑ヶ丘分岐
787	21053.707	-48990.553	金属杭
788	21056.242	-48983.208	金属杭
A74	21059.332	-48982.148	道路脇に金属杭
A75	21078.183	-49020.414	道路脇に金属杭

単位はメートル

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石杭	金属杭	(シ)	金属杭	(シ)	境界線の種類
コンクリート杭	金属杭	(金)	金属杭	(金)	境界線の種類
プラスチック杭	金属プレート	(P)	金属プレート	(P)	境界線の種類

作成者 土地家

3 年 3 月 26 日作成

申請人

単位はメートル
縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和4年2月22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。
(さいたま地方裁判所 熊谷支部 審判部)
令和4年2月20日 宇都宮地方裁判所

登記官

(8 枚目)

請求番号：11-3

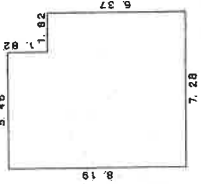
各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 536番1

建物の所在 深谷市緑ヶ丘536番地1

1 階

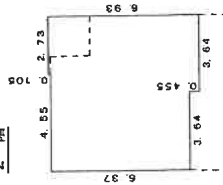


求積表

5.46 x 1.92 = 9.93720
7.28 x 6.37 = 46.37360
計 56.31080

床面積 56.31 m²

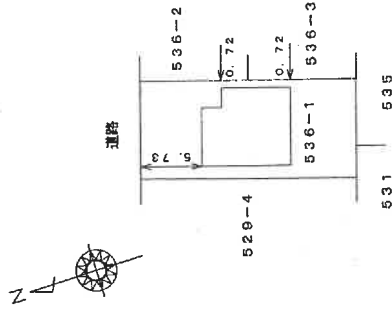
2 階



求積表

7.28 x 6.37 = 46.37360
3.64 x 0.455 = 1.65620
2.73 x 0.105 = 0.28665
計 48.31645

床面積 48.31 m²



単位はメートル

単位はメートル

作成者

21日作成

縮尺 1/250

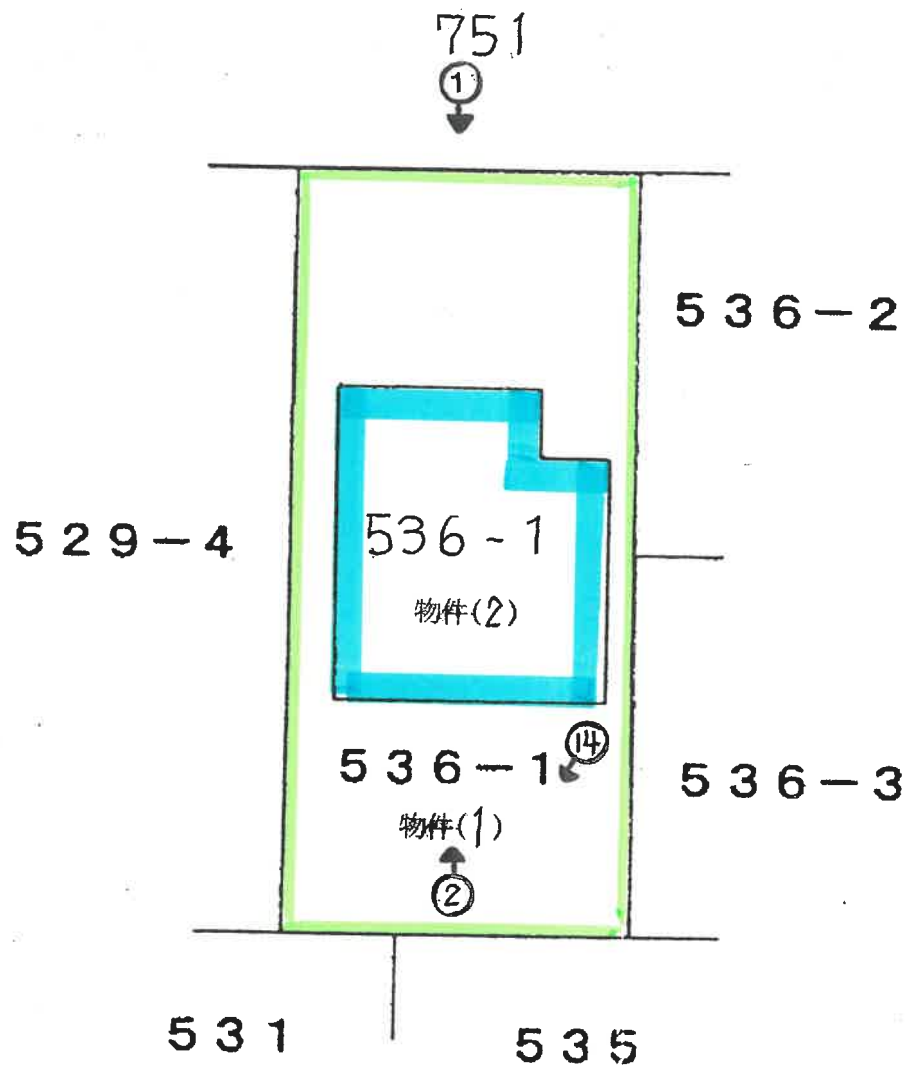
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

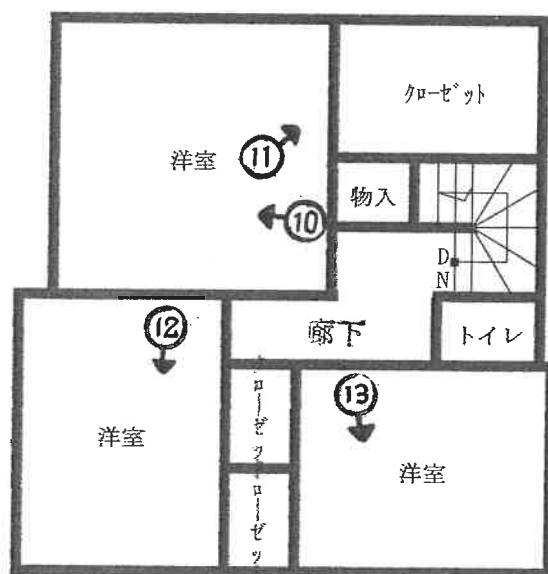
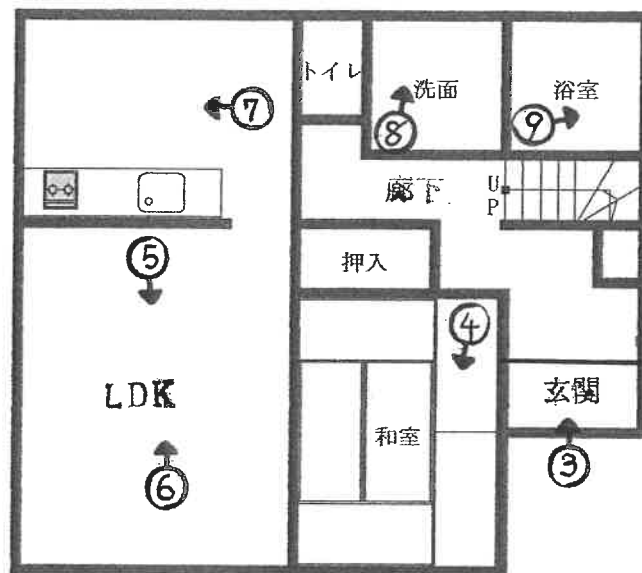
(写真撮影位置 ①)



(9 枚目)

建 物 見 取 図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

令和8年（ケ）第 19号
令和8年6月1日 現地調査
令和8年6月2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 | 深谷市緑ヶ丘 |
| | 地 番 | 5 3 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市緑ヶ丘 5 3 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 3 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 8 . 3 1 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,090,000円
物件2（建物）	金 8,760,000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	J R 高崎線「深谷」駅の南東方約800m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅や共同住宅等が建つ中に空地も見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。 上柴西小学校 …………… 南東方約1220m 上柴中学校 …………… 南東方約1180m	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	184.03㎡ 長方形地 平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	北側が、台帳幅員6mの舗装市道（F－10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の建物があり、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3年9月6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： ルーフイング葺 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： ケミカルフローリング、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	比較的良好。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	特にない

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	65,900	1.00	184.03	1.00	12,128,000

ア 標準画地価格

公示地 深谷－20

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 66,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/104.5 \times 100/97.0 \div 65,900\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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 : 道路方位 +4.5%

◇ 地 域 格 差 : 駅接近等 +2%

道路条件 -2%

住環境 -3%

$$(100+2)\% \times (100-2)\% \times (100-3)\% \div 97.0\%$$

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	150,000	104.62	0.488	7,658,000

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（建物の維持管理は良好であるが、中古建物は、通常築浅時期にやや大きな減価が生じること等を考慮し、－35%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.750 \times (1 - 0.35) \div 0.488$$

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	12,128,000	0.40	法定地上権	4,851,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を40%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	12,128,000	-4,851,000		1.00	0.70	5,090,000
2	7,658,000	+4,851,000	1.00	1.00	0.70	8,760,000
一括価格 (合計)						13,850,000

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 深谷ー20 (添付図面参照)

所在地番等 : 深谷市上野台字台裏507番36

価 格 : 66,500円/㎡

位 置 : 「深谷」駅から約500m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 131㎡

供給処理施設 : ガス、上水道、下水道がある

接面街路 : 南西5m市道

用途指定等 : 第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ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

1
20000 を200%拡大した

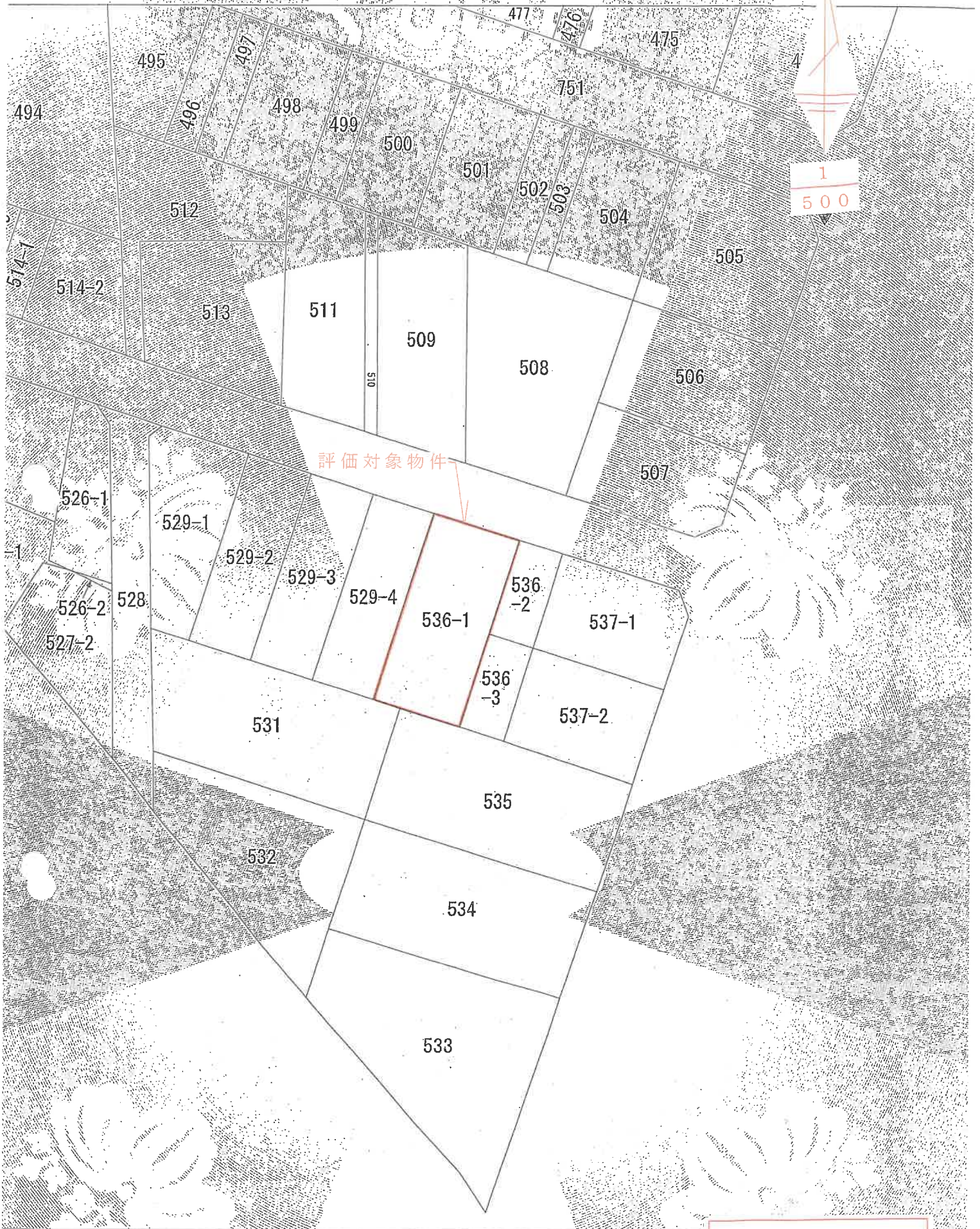
最寄り駅

評価対象物件

公示地

深谷市全図
H30年3月作成
深谷市

位置図



(座標値別：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、この位置及び形状の概略を記載した図面です。
この図面は、公表した座標補正パラメータ (fouhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

公 図 写

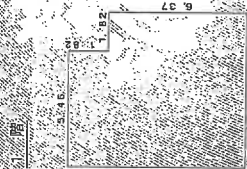
緑ヶ丘
区域見附

登記年月日 令和4年2月22日

各階平面図

建物図面

家屋番号	536番1
建物の所在	梁谷市緑ヶ丘536番地1



求積表

$$5.46 \times 1.82 = 9.93720$$

$$7.28 \times 6.37 = 46.37860$$

$$\text{計 } 56.31080$$

床面積 56.31 m²



求積表

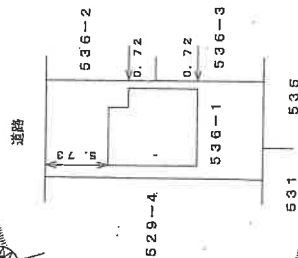
$$7.28 \times 6.37 = 46.37860$$

$$3.64 \times 0.455 = 1.65620$$

$$2.73 \times 0.105 = 0.28665$$

$$\text{計 } 48.32145$$

床面積 48.32 m²



単位はメートル

単位はメートル

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作成者

(令和4年2月22日作成)

これは図面に記載されている内容と一致した書面である。
(さいたま市地方事務局長(登録係)の署名)

令和4年2月20日

宇都宮市地方事務局長

登記簿

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

請求番号: 11-3