

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 1 3 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 1 0 月 2 8 日から 令和 8 年 1 1 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 日 午後 1 時 0 0 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 1 1 月 1 6 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 1 3 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	2,970,000 2,376,000		594,000	61,515	13,181
</					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 熊谷市箱田三丁目 |
| | 地 | 番 | 500番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 157.19平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 6 月 2 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者及びAが占有している。Aの賃借権は、抵当権に後れる。同人の賃借権は対抗要件を有していない。同人所有の売却対象外建物（種類 物置、構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約7.9平方メートル）が本件土地上に存在する。

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 | 熊谷市箱田三丁目 |
| | 地 番 | 500番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.19平方メートル |



令和7年(ケ)第97号
令和8年 1月23日受理
令和8年 4月13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	熊谷市箱田三丁目
	地	番	500番3
	地	目	宅地
	地	積	157.19平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	熊谷市箱田三丁目3番11号付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（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A ☒ その他の者B（相続財産清算人） ☒ 上記その他の者Aが本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記その他の者Bが駐車場として管理している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	土地建物位置関係図中のア乃至オの各点付近に界標が存在する。
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
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）
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1関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 約7.9㎡部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ A		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ A(占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成19年7月		
最初の契約日	平成19年7月ころ		
契約等	期間	平成19年7月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金3500円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	熊谷市箱田三丁目500番地3
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約7.9㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成19年7月ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)	2007年7月から月3500円で賃借しています。賃料は本件土地の管理会社に払っていましたが、現在は相続財産清算人の弁護士に払っています。 この物置には、バイク等を入れています。 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

- 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13日(金) 14:30-14:50	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影等
令和8年2月16日(月) 16:10-16:15	(電話)	相続財産清算人に管理状況等について確認
令和8年3月11日(水) 14:50-15:20	物件所在地	現地調査・Aと面談(評価人同行)

(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。

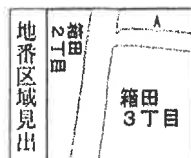
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(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。



箱田 3丁目

請 求 部	所 在	熊谷市箱田三丁目				地 番	500番3			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 他 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 事 記 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。

(さいたま地方法律局熊谷支局管轄)

令和7年11月21日

さいたま地方法律局

地図整理番号: M94438

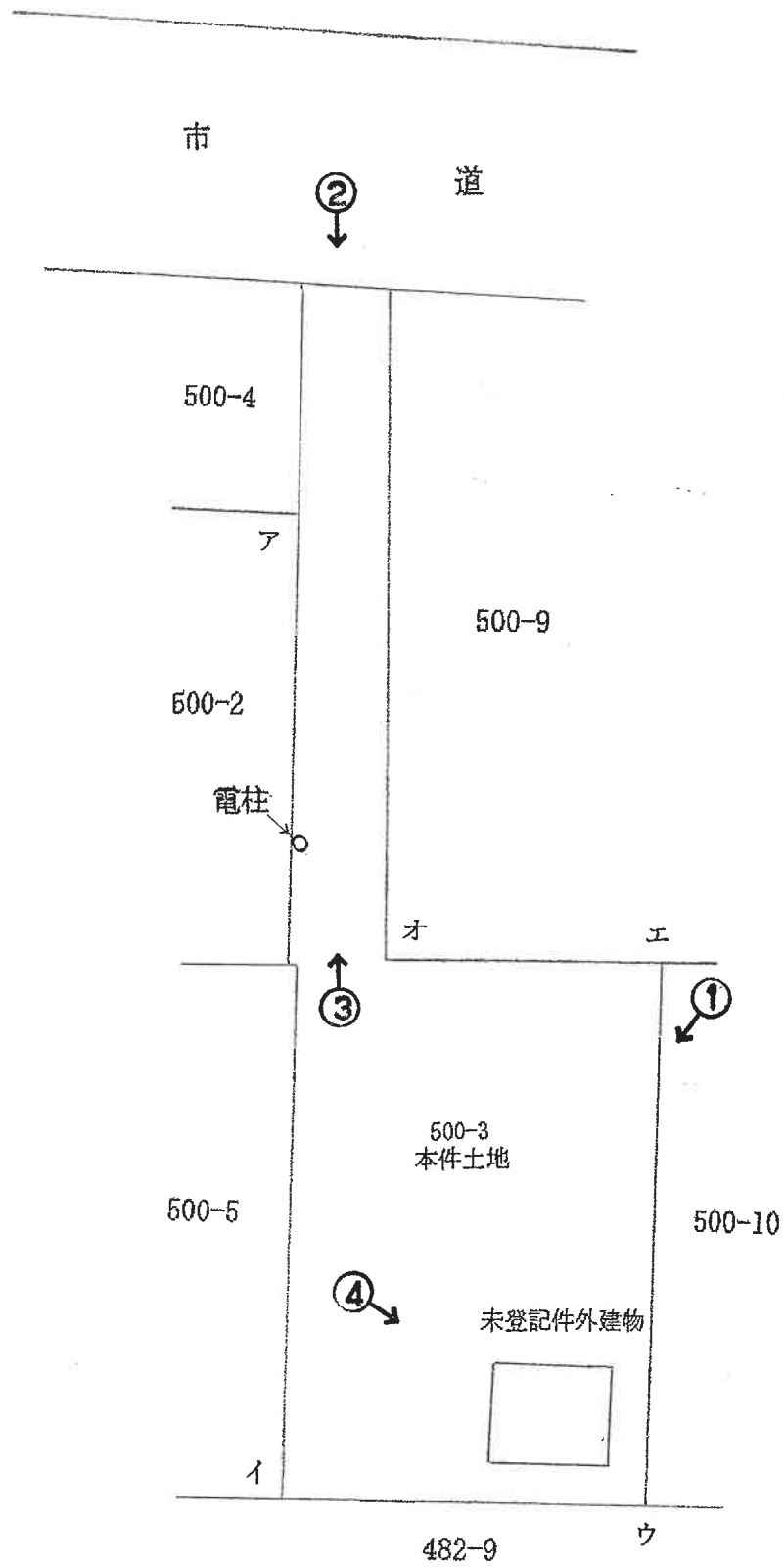
登記官

(1/2)

A3判をA4判に縮小

7 511-9
7 518-8
カ 518-9
3 498-12

土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置



1



2



3



4

求 意 見 書

齋 藤 雅 一 殿

令和 8年 8月 13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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 8月 24日

評価人

齋 藤 雅 一 印



513

物 件 目 録

1	所	在	熊谷市箱田三丁目
	地	番	500番3
	地	目	宅地
	地	積	157.19平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	4,240,000	2,970,000	1
(備 考)			



令和7年（ケ）第 97号
令和8年3月11日 現地調査
令和8年3月12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	熊谷市箱田三丁目
	地	番	500番3
	地	目	宅地
	地	積	157.19平方メートル



第1 評価額

物件1(土地)	金4,240,000円
---------	-------------

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。

本葉以下余白

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物件番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
物件番号	特 記 事 項		
1	① 第三者所有の下記未登記件外建物がある。 種 類 物置 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約7.9平方メートル ② 上記建物の土地利用権は賃借権であるが、本件抵当権には対抗できない賃借権である。		

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	J R高崎線「熊谷」駅の北方約1300m(道路距離、以下同様)に位置する。	
付近の状況	低層住宅や店舗等が建つ中に空地も見られる住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 熊谷西小学校 …………… 北東方約400m 富士見中学校 …………… 北東方約1200m	
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 後記市道から25mまでは近隣商業地域、その余は第1種住居地域 近隣商業地域は80%、第1種住居地域は60% 200% 近隣商業地域は準防火地域 ない
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	157.19㎡ 旗竿状地（路地状部分の幅員2.0～2.2m、延長約17m） 平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	路地状部分の西端が、幅員約6mの舗装市道（第50748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) - 賃借人が前記の件外建物を建て、占有している。 - 路地状部分に電柱があり、電柱の箇所の有効幅員は約1.9mである。 (隣地の状況等) 住宅・寺院等である。	
供給処理施設	上 水 道：あり（現況休止中） 下 水 道：あり（負担金は支払い済で現況キャップ止め） ガス配管：なし（前面道路に配管あり）	
特 記 事 項	当職の照会に対する熊谷市建築審査課の教示は以下のとおり - 路地状部分の延長は約17m・幅員は2～2.1mであるので、建物の用途は専用住宅に限られ、外壁は防火構造とし、軒裏は不燃材とすること。 - 電柱があっても建築確認を行いうる可能性はある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	67,900	0.630	157.19	1.00	6,724,000

ア 標準画地価格

基準地 熊谷（県）－11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 72,300\text{円}/\text{㎡} & \times 101.3/100 & \times 100/100 & \times 100/107.8 & \div & 67,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 道路の幅員・系統 -2%
住環境 +10%
 $(100-2)\% \times (100+10)\% = 107.8\%$

イ 個 別 格 差 : 路地状部分が狭く用途制約のある旗竿状地 -30%
上・下水工事その他の追加工事を要する -10%
 $(100-30)\% \times (100-10)\% = 63.0\%$

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 評価額の判定

前記1により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	6,724,000	0.10	賃借権	672,000

(注) 買受人に対抗できない賃借権の割合を10%と査定した。

② 評価額

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	6,724,000	-672,000	—	1.00	0.70	4,240,000

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。

第6 参考価格資料

基準地価格 熊谷（県）－11 （添付図面参照）

所在地番等： 熊谷市箱田4丁目414番4「箱田4－6－14」

価 格： 72,300円/㎡

位 置： 「熊谷」駅から約1.3km

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 132㎡

供給処理施設： ガス、上水道、下水道がある

接面街路： 西4.6m市道

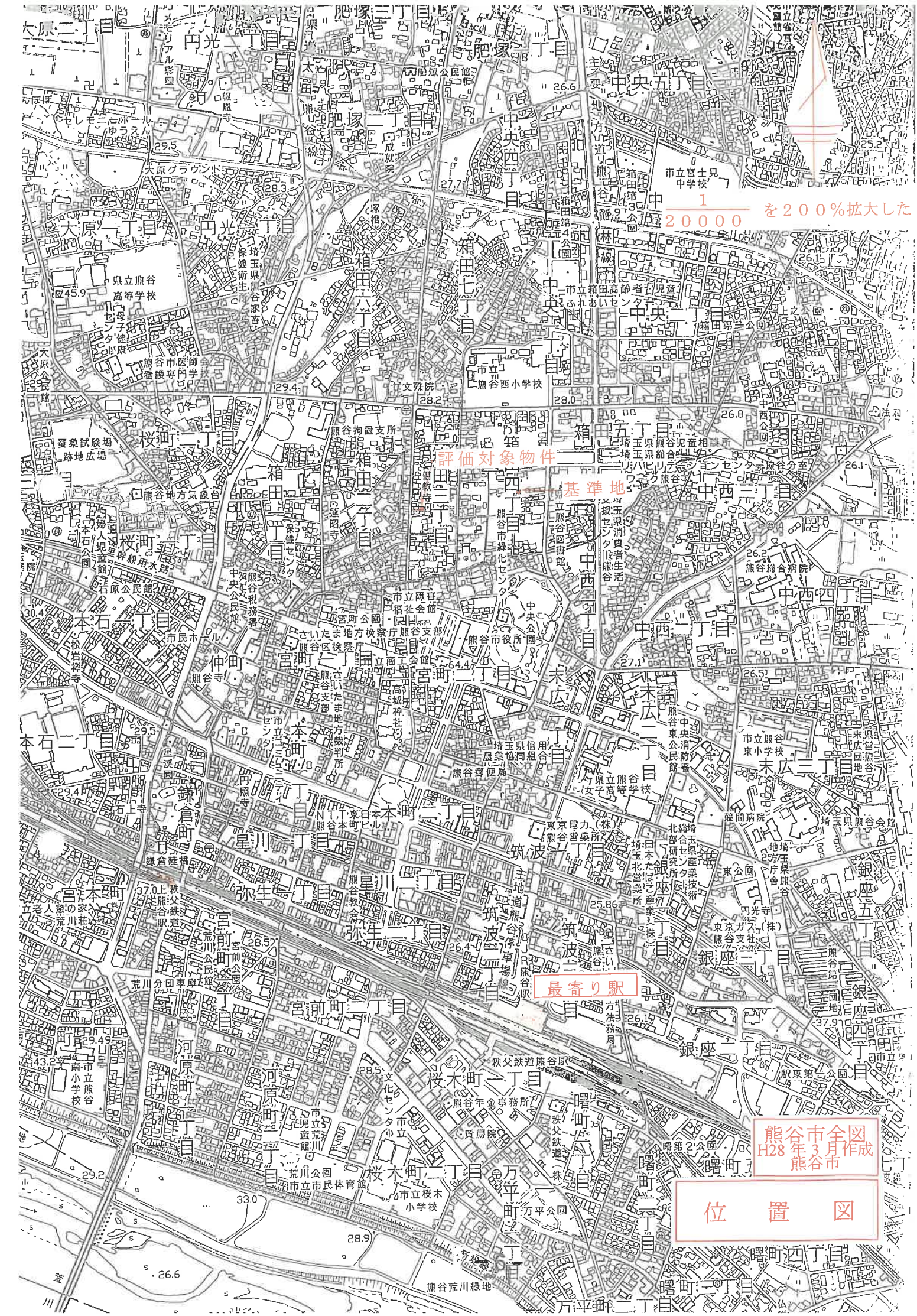
用途指定等： 第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要： 一般住宅が多い中に駐車場等が混在している地域

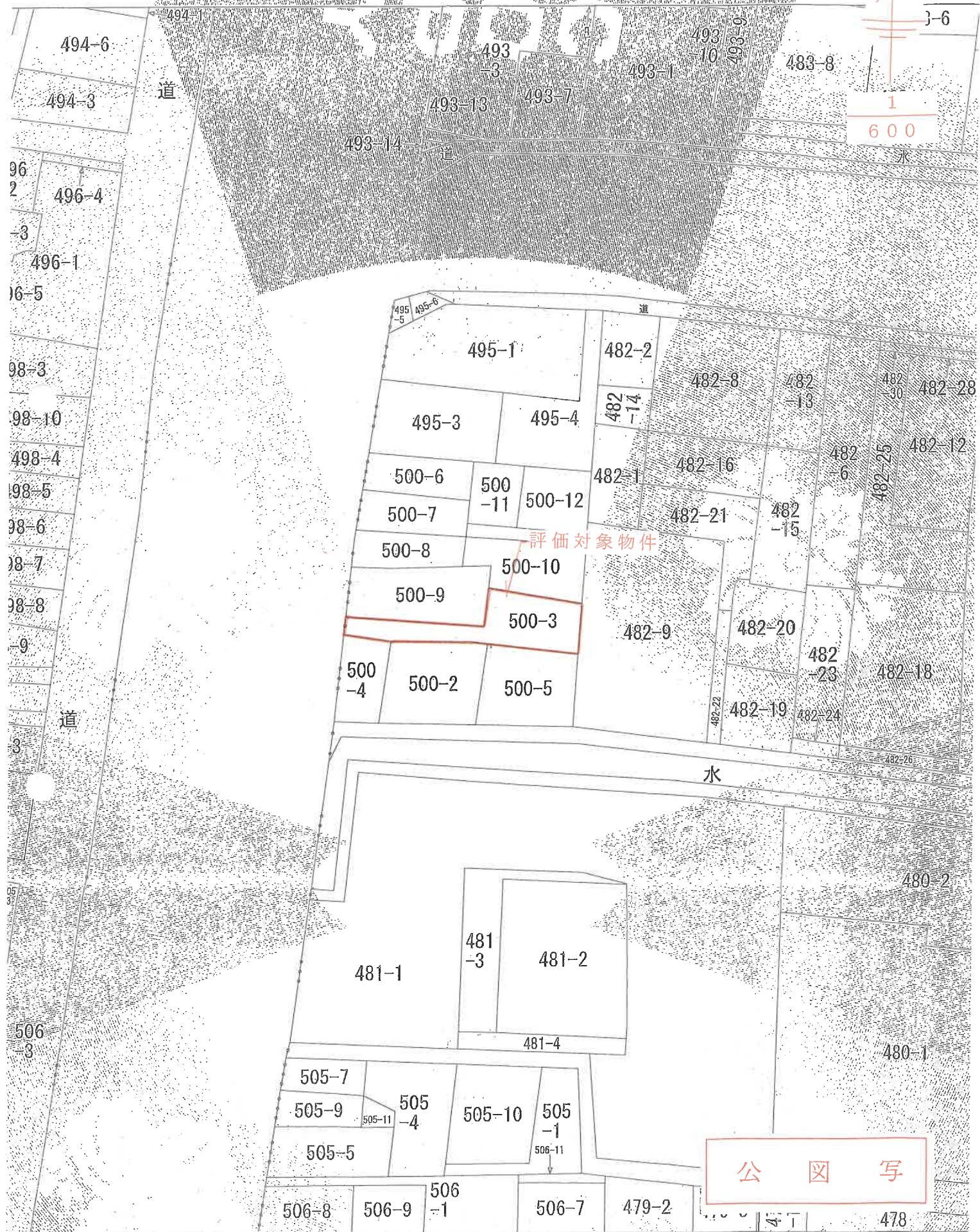
第7 附属資料の表示

- 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 配置図
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



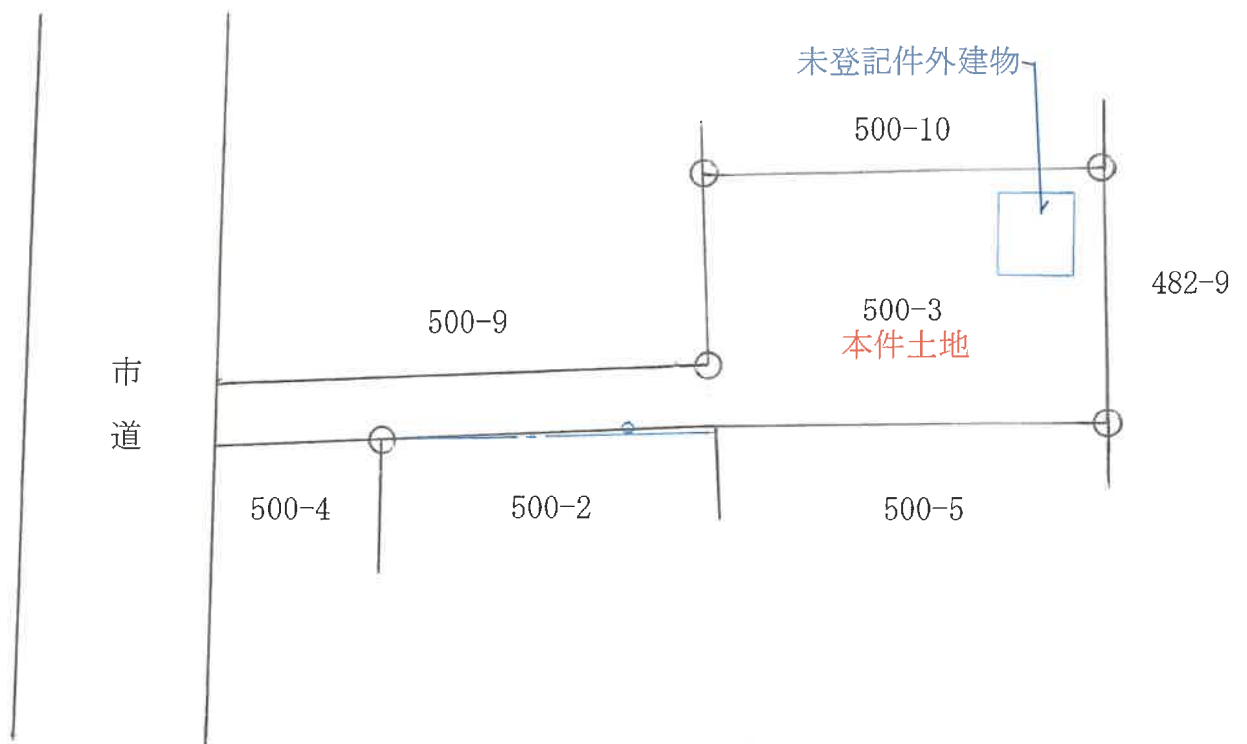
△ 536-10 △ 536-14 △ 536-17 △ 504-8 △ 511-6
□ 536-5 □ 536-18 □ 536-16 □ 511-10 □



1
600

評価対象物件

公 図 写



凡 例

— - — 隣地500-2のブロック塀

○ 電柱

○ 界標

配 置 図