

本件は、物件を下記の3つに分けて売りに出していますので、入札の際は物件番号にご注意ください。

① 物件1、2

② 物件3、4

③ 物件5

なお、このファイルは①のものです。

不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 10 月 28 日から 令和 8 年 11 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 12 月 1 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 11 月 16 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 13 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 210, 000 968, 000	一括	242, 000	26, 044	0
1	510, 000				
2	700, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 比企郡嵐山町大字平澤字金井
 地 番 282番26
 地 目 宅地
 地 積 179.91平方メートル

- 2 所 在 比企郡嵐山町大字平澤字金井 282番地26
 家屋 番号 282番26
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 19.87平方メートル
 2階 60.16平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 38.08平方メートル
 2階 60.16平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月16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。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡ししが猶予される。

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 比企郡嵐山町大字平澤字金井
 地 番 282 番 26
 地 目 宅地
 地 積 179.91 平方メートル

- 2 所 在 比企郡嵐山町大字平澤字金井 282 番地 26
 家屋 番号 282 番 26
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 19.87 平方メートル
 2 階 60.16 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 38.08 平方メートル
 2 階 60.16 平方メートル



令和8年(ケ)第49号
令和8年7月2日受理
令和8年8月24日提出

現況調査報告書（物件1,2）

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 | 比企郡嵐山町大字平澤字金井 |
| | 地 番 | 282番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡嵐山町大字平澤字金井 282番地26 |
| | 家屋 番号 | 282番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 19.87平方メートル
2階 60.16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	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
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: 1階 約 38.08 平方メートル 2階 60.16 平方メートル	
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	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
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

(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 ☐	
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		令和 3年 7月頃 日	
最初の	契約日	令和 3年 7月頃 日	
契約等	期間	令和 3年 7月頃 日から ■令和 5年 7月頃 日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 7年 7月頃 日から ■令和 9年 7月頃 日まで 2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40,000円(毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 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

(3 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 本件土地と隣地との境界については、庭木、雑草等により立ち入りできず、確認できない部分がある。
- 2 本件土地に接する282番103の目的外土地は、嵐山町の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物の1階は、約18.21平方メートルの増築がある。
- 2 本件建物の2階は、かなり傾きがあると思われる。
- 3 本件建物には、経年による傷みがある。

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

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)	1 本件建物は、私が株式会社ブルーコーポレーションから借りて、住居として使用しています。 2 本件建物に入居したのは、令和3年7月頃からです。 3 賃料は月額4万円、敷金はありません。毎月末日までに翌月分を振り込んでいます 4 契約期間はよく覚えていませんが、2年間だったと思います。契約書は作成していません。 5 本件建物については、かなり傾きがあります。傾きがひどいため、2階の和室や洋室は使用していません。もちろん2階のLDKにも傾きがあります。 6 本件建物について雨漏りはありません。 7 本件建物の屋根裏に野生動物が立ち入っていることがあると思います。 8 本件建物は、故障によりお湯が出ません。 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。

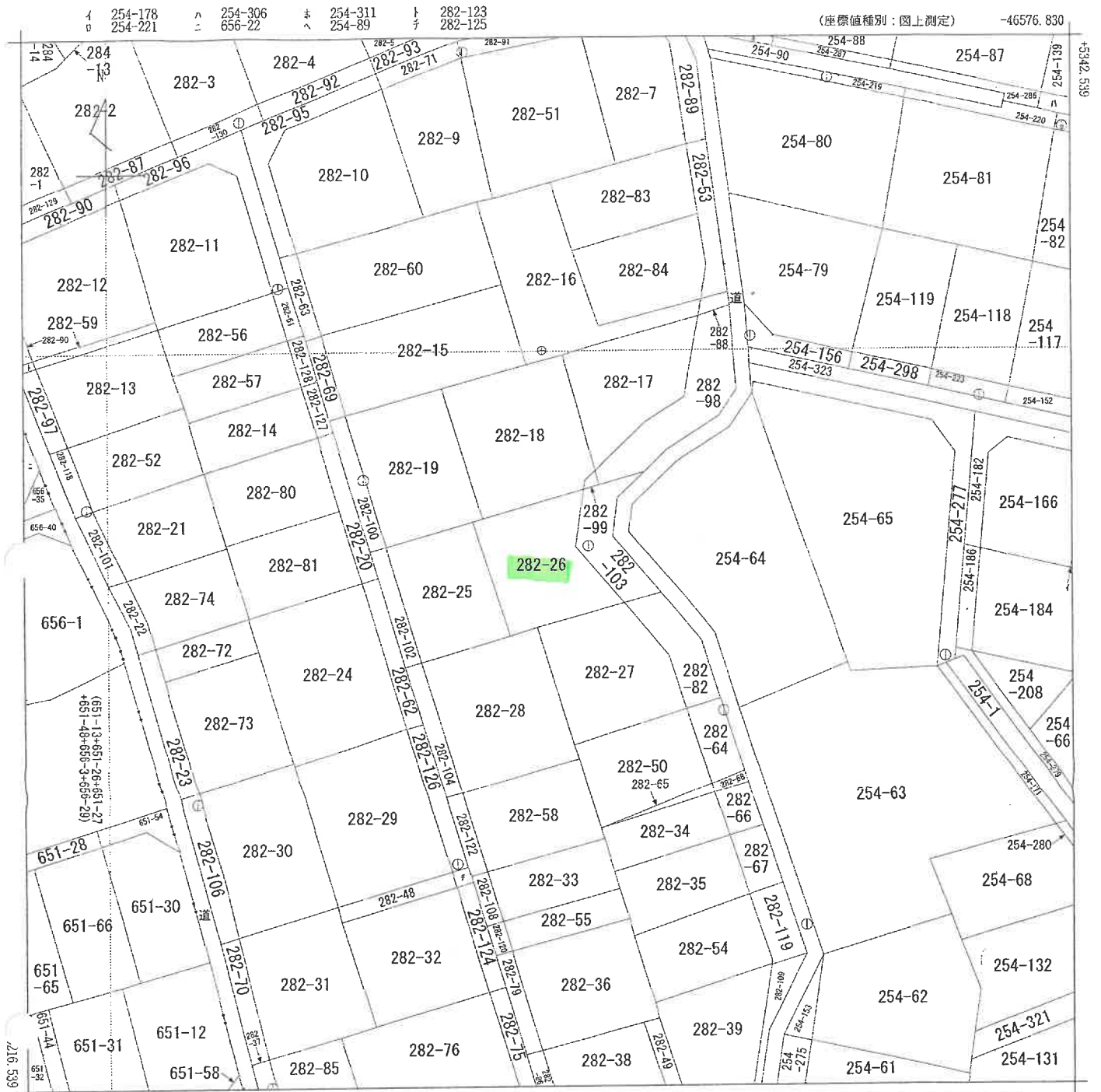
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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7月8日 (水) 15 : 45 - 16 : 00	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7月10日 (金) 16 : 00 - 16 : 10	執行官室	Aから電話聴取
8年8月20日 (木) 15 : 50 - 15 : 55	さいたま地方法務局熊谷支局	接道について調査
8年8月21日 (金) 9 : 30 - 10 : 10	目的物件所在地	A立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
8年8月21日 (金) 16 : 50 - 17 : 00	執行官室	債務者兼所有者会社に対して照会書作成, 発送
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



-46701.830 (座標値種別：図上測定)
(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(touhokuta iheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字平澤

請求部	所在	比企郡嵐山町大字平澤字金井				地番	282番26			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成10年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方支局東松山支局管轄)
令和8年4月28日
東京法務局新宿出張所
地図整理番号：M60173
登記官

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

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。
(さいたま地方延務局東松山支局管轄)
令和8年4月28日 東京延務局新宿出張所

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

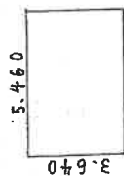
建物 各 階 平 面 図

2516438 550.11.11.

家屋番号	282番26
建物の所在	比企郡成木町大字平 2番地26

平面図

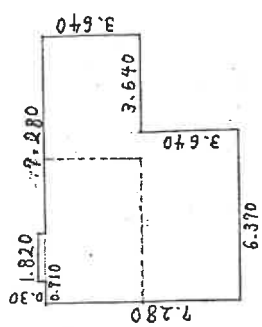
建物配置



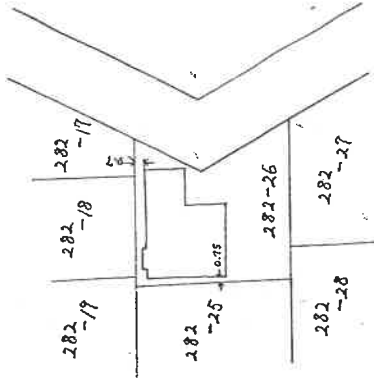
1階

$$5.460 \times 3.640 = 19.8744 \text{ M}^2$$

2階



$$\begin{aligned} 10.01 \times 3.640 &= 36.4364 \\ 3.640 \times 5.370 &= 23.1868 \\ 1.820 \times 0.300 &= 0.5460 \\ \text{計} &60.1692 \text{ M}^2 \end{aligned}$$



製作年月日	昭和50年11月11日
製作者	

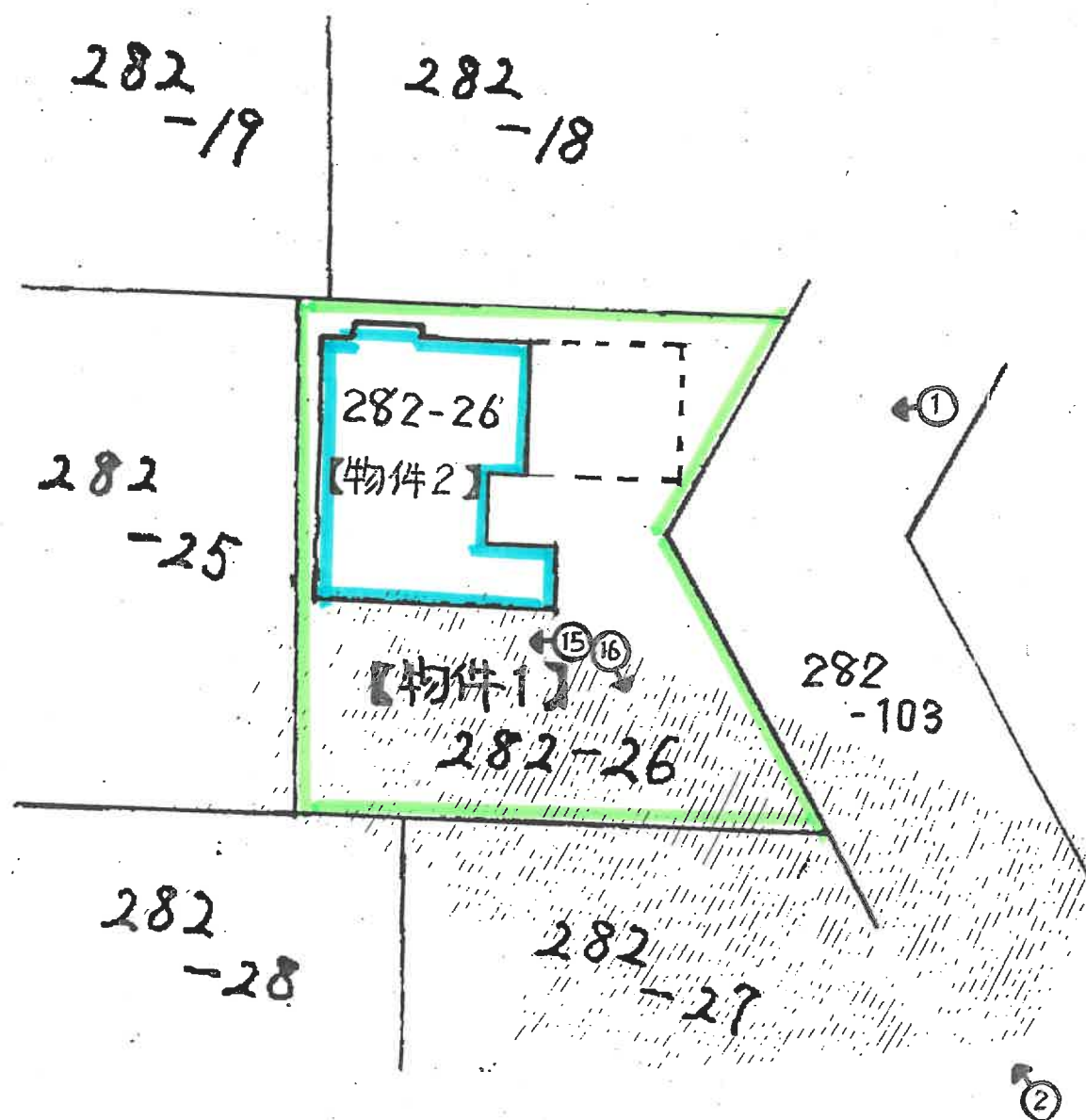
申請人	
-----	--

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

土地建物位置関係図

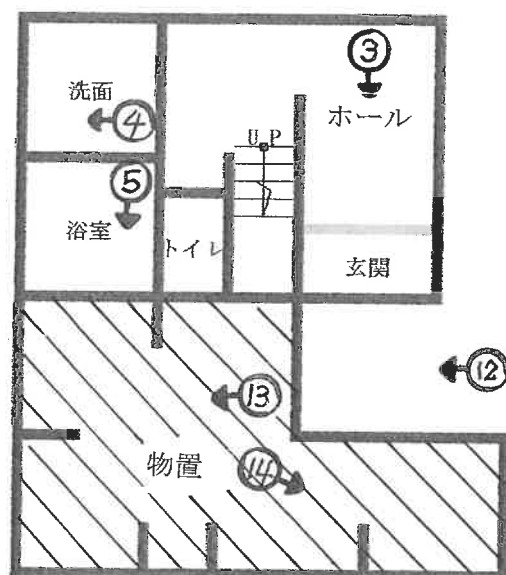
(写真撮影位置 ①)



建 物 見 取 図

(写真位置○→)

1 階



※斜線は増築部分

2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①6

令和8年（ケ）第 49号
令和8年8月21日 現地調査
令和8年8月24日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書

(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- 1 所 在 比企郡嵐山町大字平澤字金井
 地 番 282 番 26
 地 目 宅地
 地 積 179.91 平方メートル

- 2 所 在 比企郡嵐山町大字平澤字金井 282 番地 26
 家屋 番号 282 番 26
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 19.87 平方メートル
 2 階 60.16 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,210,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金510,000円
物件2（建物）	金700,000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	1階 約38.08平方メートル
物件番号	特 記 事 項		
2	1階南部に約18.21平方メートルの未登記増床部分があるので、1階の現況床面積は上記のとおり、延床面積は約98.24平方メートルである。		

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。

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」駅の西方約1400m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅が建つ中に、雑草に覆われた未利用地や雑木林等が混在する戸建住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 菅谷小学校 …………… 南東方約1200m 菅谷中学校 …………… 南東方約1300m	
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	市街化調整区域、都計法34条11号区域、既存の集落 指定なし 60% 200% — ない
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	179.91㎡ 若干不整形地 北東向傾斜地上の造成地 ない
接 面 道 路 の 状 況	東側が、台帳幅員約6mの町道（第2－17号線、建築基準法42条1項1号道路）に、約1～3m高く（自動車の出入り箇所はほぼ等高に造成されている）、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 ：な し ガス配管 ：な し	

(前ページから続く)

特記事項	地上建物建替の可能性 A 現在までの経緯 ① 本件土地について開発許可の記録はないが、昭和50年3月18日付・第553号で、地番282番26を対象に、都市計画法43条の建築許可が行われている。 ② 物件2の建物は、昭和50年4月日不詳付・第179号で、地番282番26を敷地とし、木造住宅の新築として、建築確認を取得済。 ③ 平成10年12月10日、国土調査による成果として地番282番26は、現282番26(物件1)と同番103(町道)に分筆された。 B 建替の可能性(当職照会に対する嵐山町まちづくり整備課の教示) 上記の経緯を考慮すると、専用住宅としての建替であるならば、「適合証明」(都市計画法施行規則第60条)によって行いうる可能性がある。 また、開発区域の最低敷地面積(150㎡)以上あるので、都計法34条11号区域であることに拠る開発許可取得の可能性もある。 詳しくは、町に相談されたい。
------	--

本葉以下余白

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） 昭和50年10月22日築 経過年数 51年程度 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 吹付タイル等 内 壁： クロス貼、左官壁等 天 井： クロス貼、目透天井等 床 ： 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	概ね普通程度の保守管理が行われているが、老朽化に加え、2階和室2部屋の床が、東に傾いており、周辺の建具の開閉等にも支障がある。
建物の利用状況	個人賃借人が、令和3年7月より、月額4万円で賃借し占有しているが、当該賃借権は、抵当権に後れ、競落人に対抗できない。
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	20,300	0.95	179.91	0.35	1,214,000

ア 標準画地価格

基準地 嵐山(県)－3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/82.2 \rightleftharpoons 20,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 特になし

◇ 地 域 格 差 : 駅接近等 -4%
 道路事情 +7%
 画地規模 -20%
 $(100-4)\% \times (100+7)\% \times (100-20)\% \rightleftharpoons 82.2\%$

イ 個 別 格 差 : 形状がやや劣る -5%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : 建物は、一般的に見て建替えが考慮される状況にあり、建物の取壊し費用は土地価格の相当割合に上ると認められること等を考慮 -65%

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 ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000円/㎡	約98.24	0.030	516,000

ウ 現価率

建物は経済的耐用年数を満了しているので、現状（床の傾き箇所があること）等を考慮し、3%と査定した。

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	1,214,000	0.40	法定地上権	486,000

(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	1,214,000	-486,000	—	1.00	0.70	510,000
2	516,000	+486,000	1.00	1.00	0.70	700,000
一括価格（合計）						1,210,000

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。

(付 記)

本件建物は賃貸借中であるが、建物の現状や、賃借権が抵当権に後れること等を考慮すると、収益の継続性を欠く可能性を否めないことを考慮し、収益還元法は採用しない。

第6 参考価格資料

基準地価格 嵐山(県)－3 (添付図面参照)

所在地番等 : 比企郡嵐山町大字志賀字北町裏1097番1

価 格 : 16,800円/㎡

位 置 : 「武蔵嵐山」駅から約1800m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 364㎡

供給処理施設 : 上水道がある

接 面 街 路 : 南西8m県道

用途指定等 : 市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要 : 農家住宅、店舗の見られる県道沿いの住宅地域

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



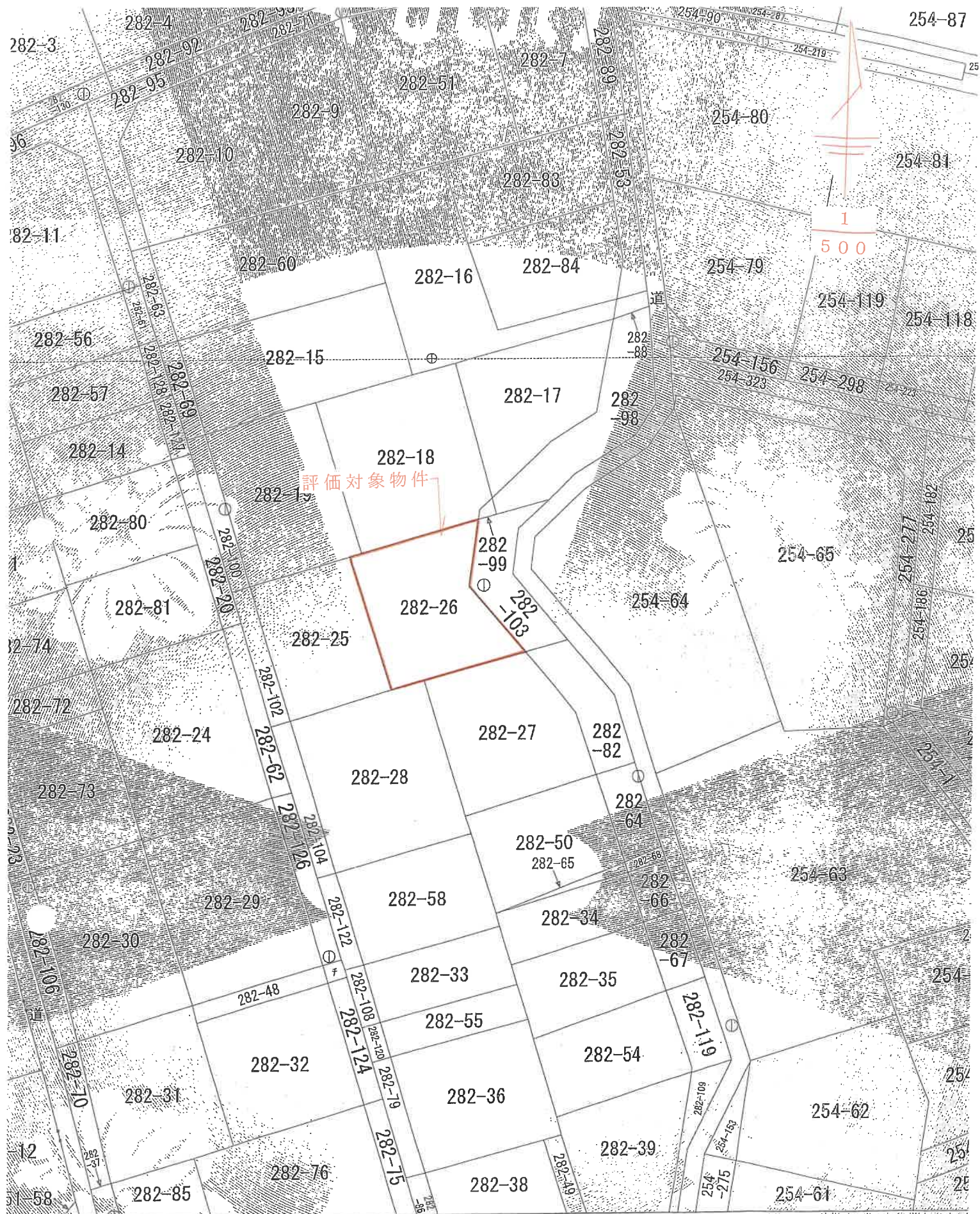
基準地

評価対象物件

最寄り駅

嵐山町全図
H17年4月作成
嵐山町

位置図



(図上測定)
公表した座標補正パラメータ(touhokutaiseiyouuki2011.par)による修正がされています。

公 図 写

登記年月日 昭和50年11月01日

これは図面に記録されている図を説明した書面である。
(さいたま地方建設局東松山支局蔵)

令和8年4月28日

東京法務局新宿出張所

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 2516438 550 11-11

282番26

建物の所在 埼玉県東松山市大字新郷282番地26

図面

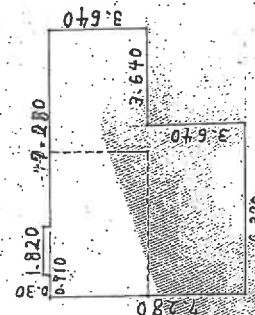
平面図

建物写真

ピロティ式駐車場

未登記増床部分

5.460 X 3.640 = 19.8744 M²



10.07 X 3.640 = 36.4364
3.640 X 6.370 = 23.1868
1.820 X 0.300 = 0.5460
計 60.1692 M²

(日本土地家屋調査士会要(合会用紙))

幅 1 200 500

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)

地図整理番号: M60174