

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 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。	



513

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	8, 670, 000 6, 936, 000	一括	1, 734, 000	244, 032	0
1	2, 800, 000				
2	5, 870, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東松山市大字下唐子字同性塚 |
| | 地 番 | 1 4 6 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0. 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字下唐子字同性塚 1 4 6 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 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 2. 0 0 平方メートル
2 階 5 4. 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月15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

【物件番号1】

隣地(地番1463番1)との境界が一部不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 東松山市大字下唐子字同性塚
 地 番 1 4 6 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 3 0 . 6 5 平方メートル

- 2 所 在 東松山市大字下唐子字同性塚 1 4 6 2 番地 2
 家屋 番号 1 4 6 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 2 . 0 0 平方メートル
 2 階 5 4 . 0 0 平方メートル



令和8年(ケ)第45号
令和8年6月29日受理
令和8年7月29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 | 東松山市大字下唐子字同性塚 |
| | 地 番 | 1 4 6 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字下唐子字同性塚 1 4 6 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 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 2 . 0 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 平方メートル |



(土地・建物用)

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) ☐ 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	1 本件土地と隣地(1463番1)との境界(本件建物を公道側から正面に見て右側)には単管で柵が設置されているが、境界を示す杭を確認することができない。 2 本件土地の一部はセットバックされ、公道と一体となっている。				
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					
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある { 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

(2 枚目)

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、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。 3 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 4 本件土地について、境界の争いはありません。 5 本件土地と1463番1の目的外土地との間にある単管の柵は、目的外土地の所有者が設置したものです。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7月2日 (木) 10:20-10:35	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7日 (火) 13:05-13:10	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
8年7月29日 (木) 10:00-10:25	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 () : - :		
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。

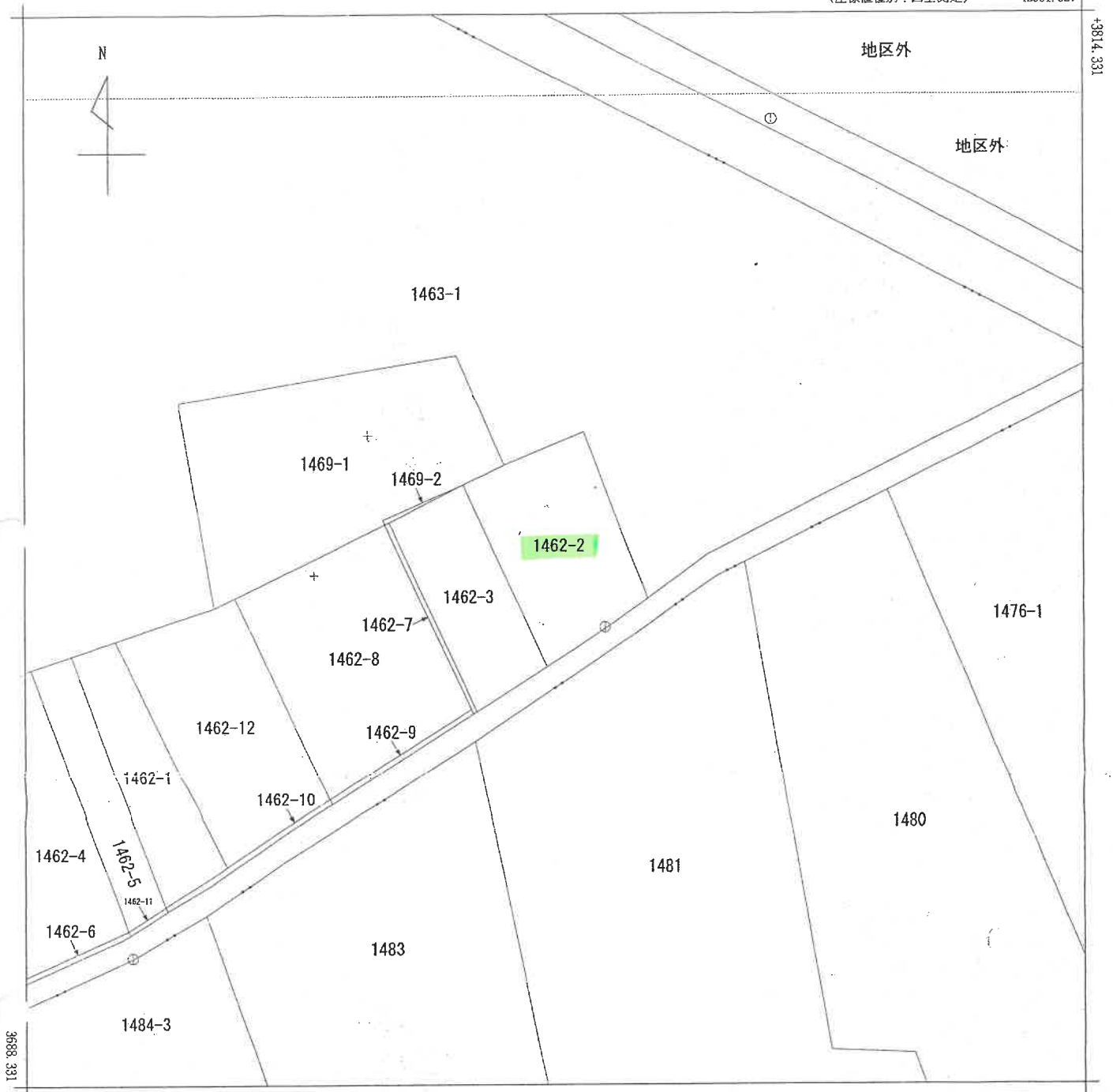
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

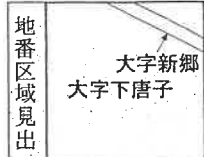
(5 枚目)



-43086.827 (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	所在	東松山市大字下唐子字同性塚					地番	1462番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和45年3月				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4月24日

さいたま地方法務局東松山支局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(6枚目)

地積測量圖

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

登記年月日：令和2年3月12日

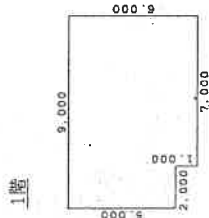
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年4月24日 さいたま地方支務局東松山支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：11-2

各 階 平 面 図

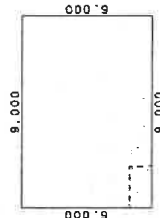


求積表

2.000 x 5.000 = 10.0000
7.000 x 6.000 = 42.0000
計 52.0000

床面積 52.00 m²

2階



求積表

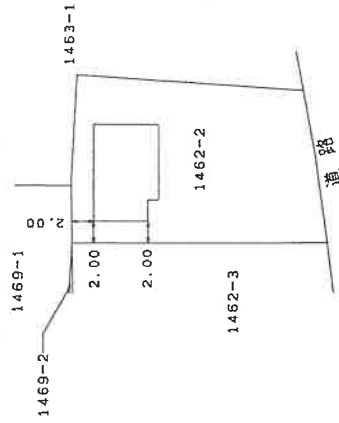
9.000 x 6.000 = 54.0000

床面積 54.00 m²

建 物 図 面 図

家屋番号 1462番2

建物の所在 東松山市大字下蒨子字同性塚1462番地2



(単位：m)

作成者
土地調査士
家屋

縮尺 1/250

申請人

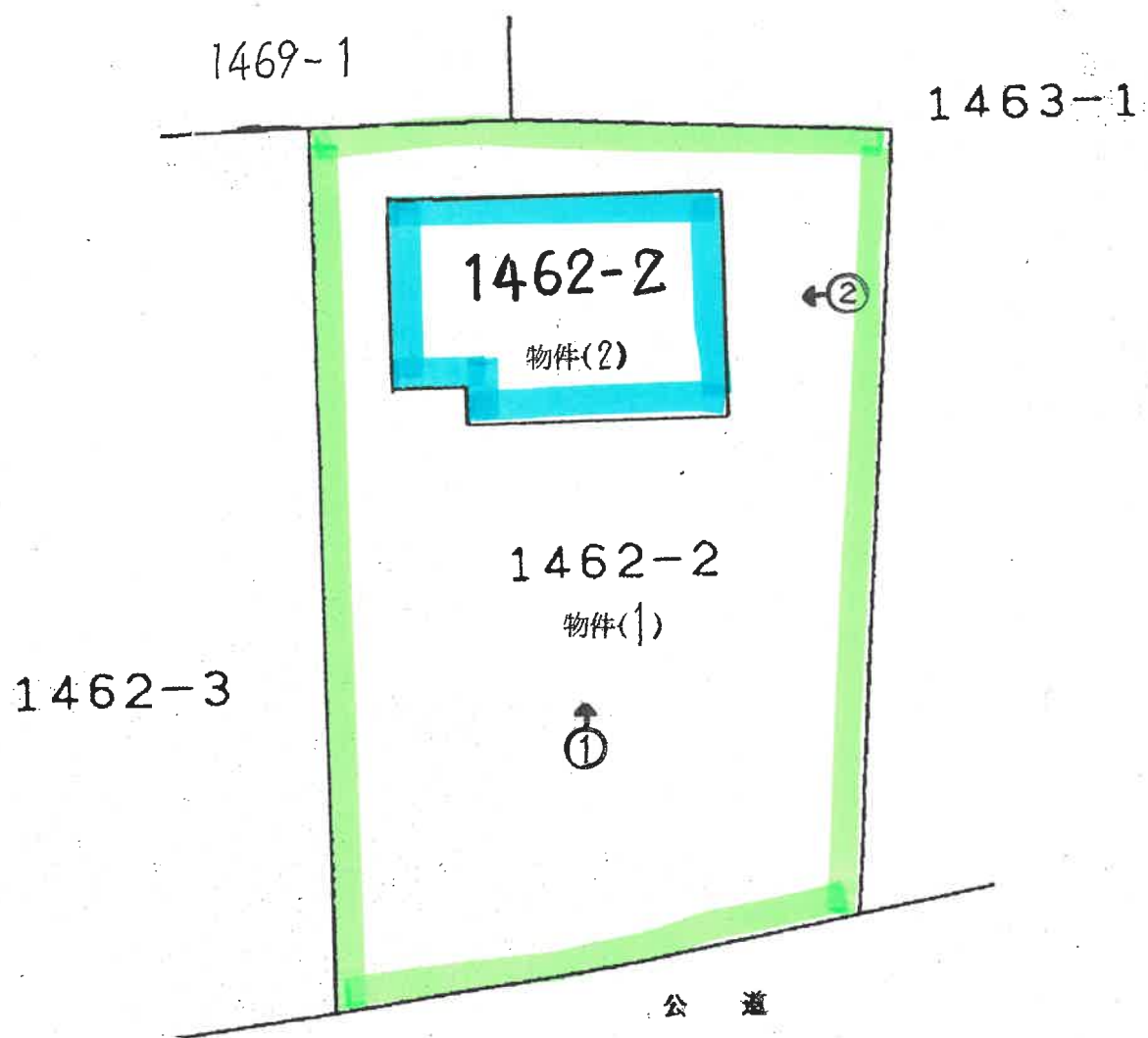
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

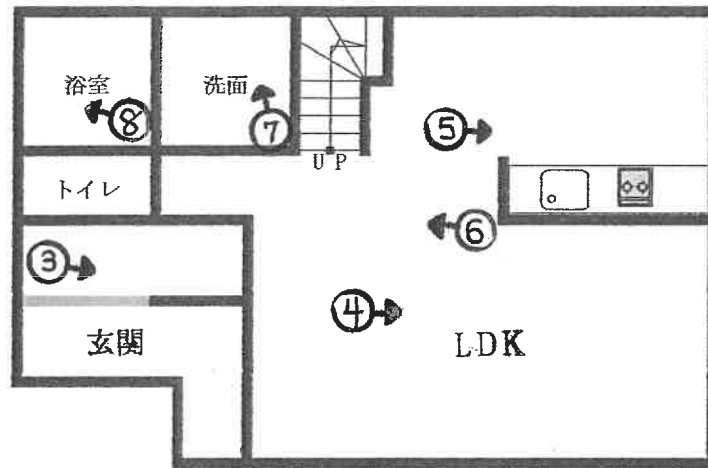
(写真撮影位置 ○_▲)



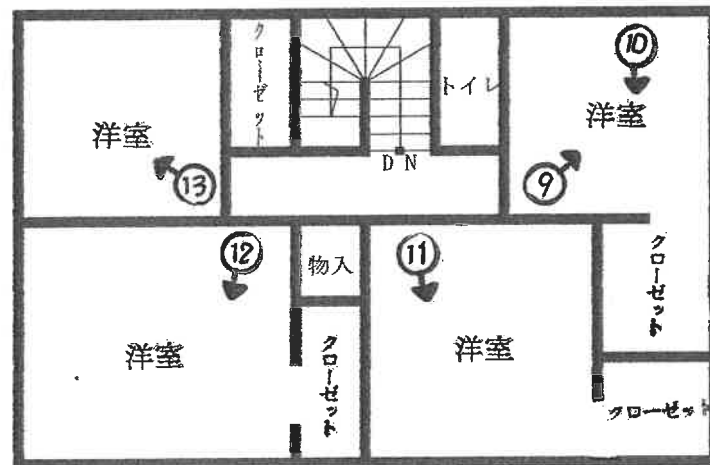
建 物 見 取 図

(写真位置○→)

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和8年（ケ）第 45号
令和8年7月29日 現地調査
令和8年7月30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 | 東松山市大字下唐子字同性塚 |
| | 地 番 | 1 4 6 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字下唐子字同性塚 1 4 6 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 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 2 . 0 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金8,670,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,800,000円
物件2（建物）	金5,870,000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「つきのわ」駅の南東方約2000m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅や事業所等が建つ中に、農地や雑木林等も見られる郊外の地域で、主な便益施設は次のとおりである。 唐子小学校 …………… 南東方約910m 南中学校 …………… 南東方約2800m	
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、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	330.65㎡ ほぼ長方形地 南東向き緩傾斜地上の造成地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	南側が、台帳幅員2.7mの市道（第4195号線、建築基準法42条2項道路）に、ほぼ等高に接面する。	
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（側溝等もなく、排水は宅地内処理を要する） 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 本件土地のうち、市道第4195号線沿いの道路後退区域を除く***** 321.33㎡の区域につき、令和1年12月2日付・第3100880号 で、専用住宅を目的とする開発許可がなされた。 ただし、当該許可は「属人的許可」であり、「申請者の自己の居住用又は 自己の業務用の建築物等として許可したもので、申請者以外の者が当該建築 物等を建築(建設)し、又は使用することはできない」とされる。 当該開発行為に対し、令和1年12月17日付第310103号で検査済 証が交付され、同日に完了公告がなされた。 ② 物件2の建物は、令和1年12月20日付・第SJK-KX195838200号で、上 記開発区域を敷地として建築確認を取得済で、当該建築行為に対し、令和2 年3月17日付・第SJK-KZ2195434590号で検査済証が交付された。 ③ 上記の後、本件土地の区画の変更はない。 B 建替えの可能性(当職照会に対する、東松山市住宅建築課の説明) (競落人を含む)第三者がこの建物の建替えを行うには、都市計画法第 42条1項但書の用途変更(この場合「使用者を特定しない住宅用地への変 更」となる)許可の取得が必要であるが、競売が実行され、本件所有者が建 物からの立ち退きを余儀なくされた場合であるならば、当該許可を行いうる 可能性がある。 (理由) ・ 上記用途変更許可の条件として以下があげられる。 ① 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合 ② 又は、建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない事 由を有するものする場合 抵当権の実行による競売開始決定がなされただけでは、上記②に該当しな いが、競売が実行され、本件所有者が建物からの立ち退きを余儀なくされた ならば、「生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移 転を余儀なくされた場合」として②に該当と認められる。
---------	---

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） 令和2年3月4日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 6年程度 経済的残存耐用年数 14年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： ALC版下地・吹付タイル仕上等 内 壁： クロス貼等 天 井： クロス貼等 床 ： フローリング等 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： 中 位 施 工： 普 通
保守管理の状況	維持管理は概ね普通程度であるが、浴室の汚れ等も指摘される。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	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	20,700	0.834	330.65	1.00	5,708,000

ア 標準画地価格

公示地 東松山－1 2

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 25,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/123.6 \div 20,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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 : 道路事情 +3%
住環境・熟成度 +20%
 $(100+3)\% \times (100+20)\% = 123.6\%$

イ 個 別 格 差 : 排水の宅地内処理を要する -10%
属人的許可による宅地 -5%
道路後退地を含む -2.5%
 $(100-10)\% \times (100-5)\% \times (100-2.5)\% \div 83.4\%$

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、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	106.00	0.420	6,678,000

ウ 現価率

経過年数6年、経済的残存耐用年数14年、残価率0%とした定額法（現価率0.700）と観察減価法（建物の現状、及び中古建物は、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、－40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.700 \times (1 - 0.40) = 0.420$$

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	5,708,000	0.30	法定地上権	1,712,000

（注）売却により法定地上権が成立し、その割合を30%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	5,708,000	-1,712,000	—	1.00	0.70	2,800,000
2	6,678,000	+1,712,000	1.00	1.00	0.70	5,870,000
一括価格（合計）						8,670,000

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

公示地価格 東松山ー12 (添付図面参照)

所在地番等 : 東松山市大字下青鳥字寺海道19番2

価 格 : 25,600円/㎡

位 置 : 「東松山」駅から約1.9km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 349㎡

供給処理施設 : 上水道がある

接面街路 : 東7.5m市道

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 : 一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

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

東立滑川
総合高等学校

最寄り駅

1
10000

評価対象物件

東松山市全図
H29年2月作成
東松山市

位置図

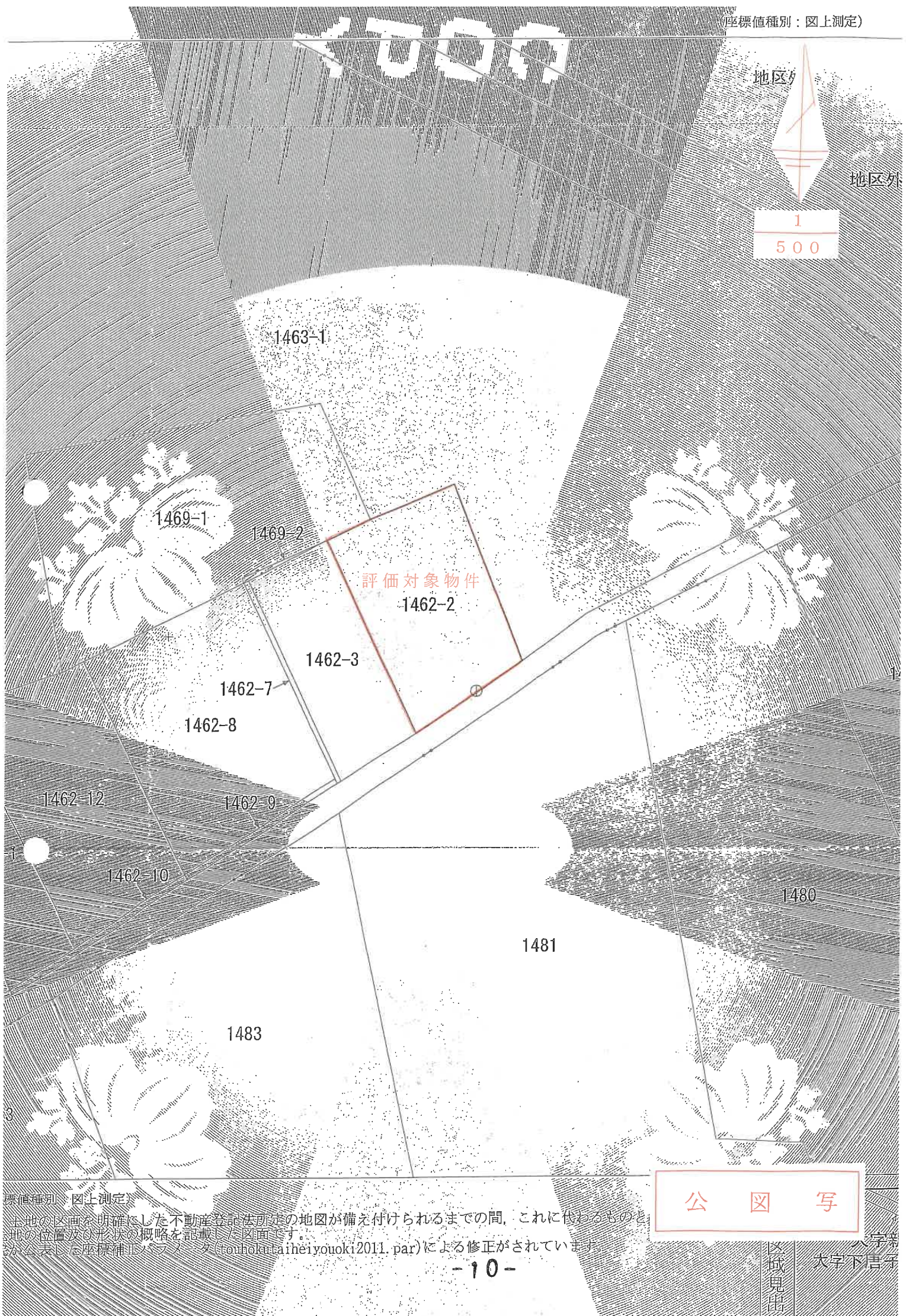




地区内

地区外

1
500



評価対象物件
1462-2

公 図 写

(座標値種別：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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
なお公表した座標補正ファイル (taihokutaiheiyouoki2011.par) による修正がされています。

登記年月日 令和2年12月2日

これは図面に記載されたものに基づき作成されたもので、
令和8年4月24日現在、登記簿上の内容と一致するものと見做す。

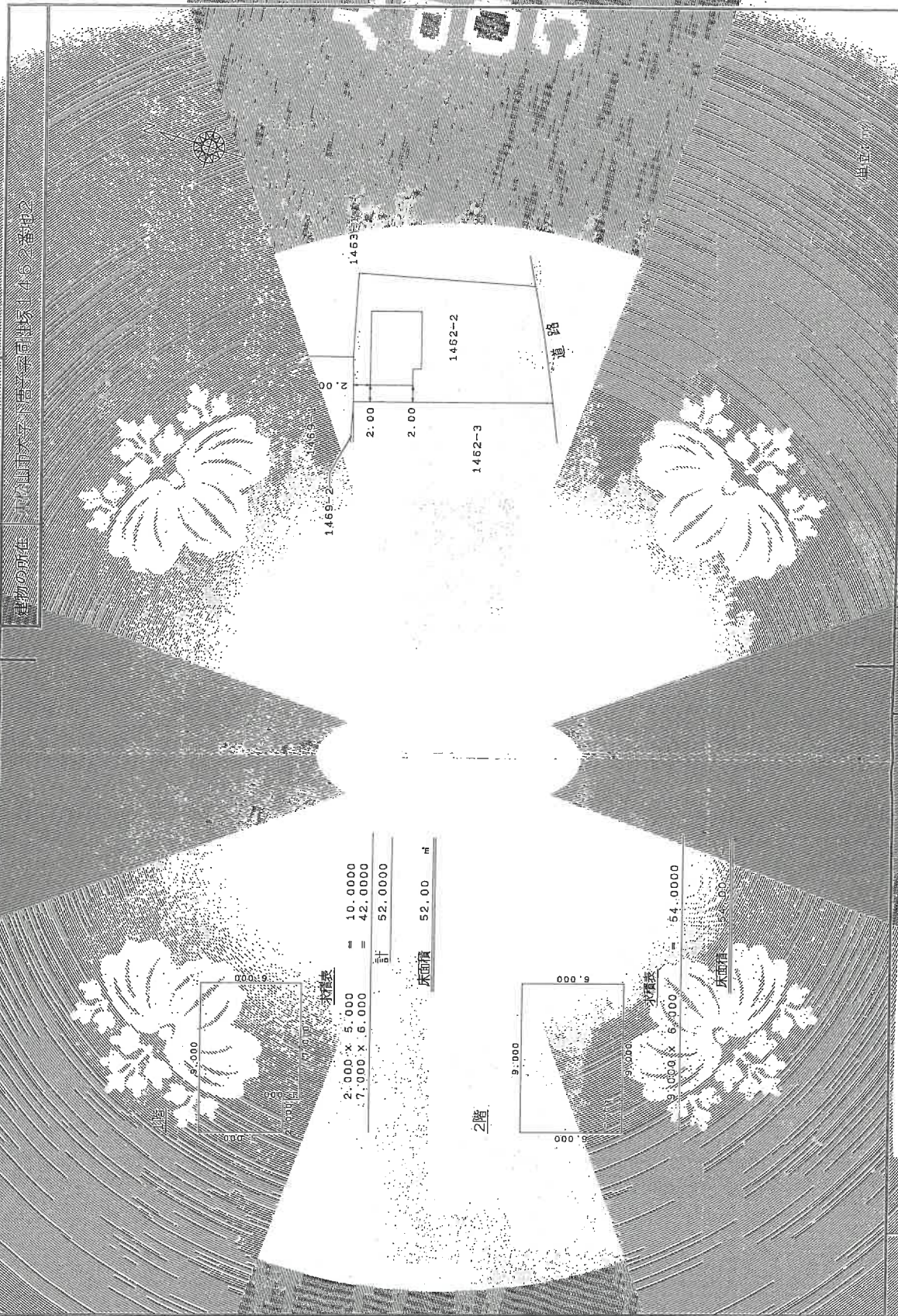
登記簿

建物図面

各階平面図

登記番号 1462-2者2

建物の所在地 千葉県市川市下郷子栄町1462番地2



作成者 建築士

（令和2年12月2日現在）
（埼玉県市川市調査）（令和2年）

縮尺 1/500

申請者

1/500

A 3 判を縮小した

建物図面・各階平面図写