令和　８年（ケ）第　　６４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
さいたま地方裁判所熊谷支部
裁判所書記官　菊　地　伸　行

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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１２日　午後　１時００分 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１２月２１日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月２５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１１月１７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	4, 270, 000 3, 416, 000	一括	854, 000	43, 866	0
1	2, 240, 000				
2	2, 030, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　６４号

物　件　目　録

１　所　　在　　深谷市柏合字南

　　地　　番　　６８９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４８４．３２平方メートル

２　所　　在　　深谷市柏合字南　６８９番地２

　　家屋　番号　　６８９番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　８６．７０平方メートル
　　２階　５４．９０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　64号

物　件　明　細　書

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　菊　地　伸　行

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】
Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
隣地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。

令和　８年（ケ）第　　６４号

物　件　目　録

１　所　　在　　深谷市柏合字南

　　地　　番　　６８９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４８４．３２平方メートル

２　所　　在　　深谷市柏合字南　６８９番地２

　　家屋　番号　　６８９番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　８６．７０平方メートル
　　２階　５４．９０平方メートル

令和８年(ケ)第６４号
令和８年８月１６日受理
令和８年１０月５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

令和　８年（ケ）第　　６４号

物　件　目　録

１　所　　在　　深谷市柏合字南

　　地　　番　　６８９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４８４．３２平方メートル

２　所　　在　　深谷市柏合字南　６８９番地２

　　家屋　番号　　６８９番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　８６．７０平方メートル
　　２階　５４．９０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	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：
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

占有者及び占有権原（物件　2　関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■C
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■C（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２０年１２月から
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　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
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　　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

その他の事項

■本件土地について

1　本件土地の一部は，庭木が茂っており，境界を確認することはできない。

2　本件土地に接する６８９番４の目的外土地は，深谷市の所有であり，現況は公衆用道路である。

■本件建物について

1　本件建物の玄関には，Ｂ，Ｃの表札がある。

2　写真１６のとおり，玄関ポーチの天井にヒビがある。

3　写真９，１５のとおり，壁紙に傷みがある。

4　本件建物は全般的に経年による傷み等がある。

5　写真９は，上のベランダから雨漏りしたために壁紙が剥がれた可能性がある。

6　土地建物位置関係図に示した位置に下屋がある。

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
■C（占有者）	1　本件建物は私と子，その子の３人で住居として使用しています。 2　Bは夫です。現在，Bは本件建物には住んでいません。本件建物内にBの荷物もありません。 3　私はBとともに，本件建物の従前の所有者ですが，一度競売で売却されました。したがって，本件建物には平成２０年１２月から住んでいます。 4　A（債務者兼所有者）は親族です。Aと，私もしくはBとの間に賃貸借契約はありません。 5　当初からA名義の抵当権の住宅ローンをBが支払っていたのですが，Bが債権者に支払うのを止めてしまったため，今回の競売になったものです。 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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年8月25日（火） 14：50－15：05	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9月8日（火） 8：45－8：55	目的物件所在地	占有調査，解錠予告メモをポストに投函
8年9月16日（水） 8：50－9：00	執行官室	A（債務者兼所有者）に対して照会書作成・発送
8年9月30日（水） 9：30－10：10	目的物件所在地	立入調査，写真撮影，評価人同行
8年9月30日（水） 19：30－19：40	執行官室	Cから架電，聴取
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８年９月３０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。



請求部分	所在	深谷市柏合字南				地番	689番2		
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	土地改良所在図
作成年月日			備付年月日(原図)	昭和36年12月21日		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

（さいたま地方法務局熊谷支局管轄）

令和8年7月2日

東京法務局

地図整理番号：M03177　　登記官

(1/1)

(8枚目)

登記年月日：昭和61年3月20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。
（さいたま地方法務局熊谷支局管轄）
令和8年7月2日　東京法務局

登記官

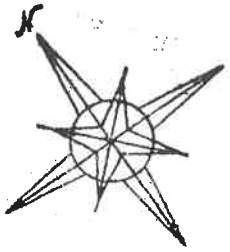
（9枚目）

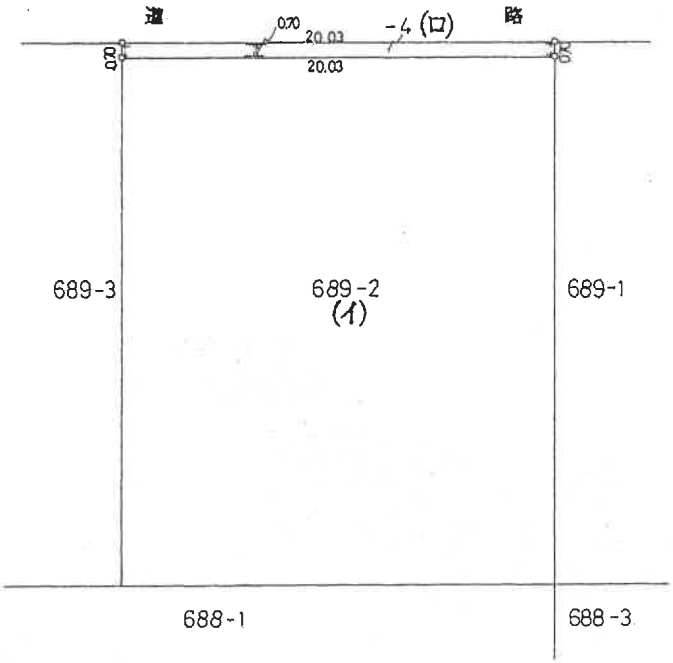
6288722

S61.3.20

地積測量図

地番	689-2，-4
土地の所在	~~深谷市大字~~深谷市柏合字南





(ロ) 689-4
(20.03 + 20.03)x 0.70 x 1/2 = 14.0210

(イ) 689-2
498.34 − 14.02 = 484.32 m²
地積測量図授用

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	(イ)	石杭	(プ)	プラスチック杭	○	
	(コ)	コンクリート杭	(金)	金属杭	○	
	(ビ)	金属鋲	(キ)	刻み印	○	

作製者	深谷市役所	申請	縮尺 1/250

（60年3月3日作製）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M03178

登記年月日：平成2年7月26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。
（さいたま地方法務局熊谷支局管轄）
令和8年7月2日　東京法務局
登記官

（1枚目）

5263409

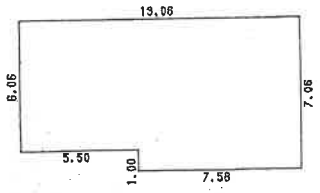
各階平面図

H2.7.26

建物図面 各階平面図

家屋番号	689番2
建物の所在	~~深谷市大字~~柏合字南689番地2 深谷市

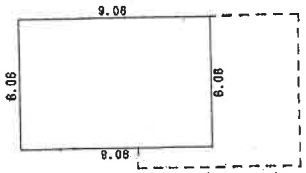
1階



求積表

13.06 X	6.06 =	79.1436
7.56 X	1.00 =	7.5600
合計		86.7036
床面積		86.70 ㎡

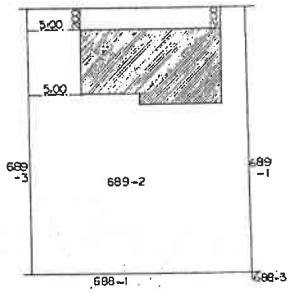
2階



求積表

9.06 X	6.06 =	54.9036
床面積		54.90 ㎡

道路



A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

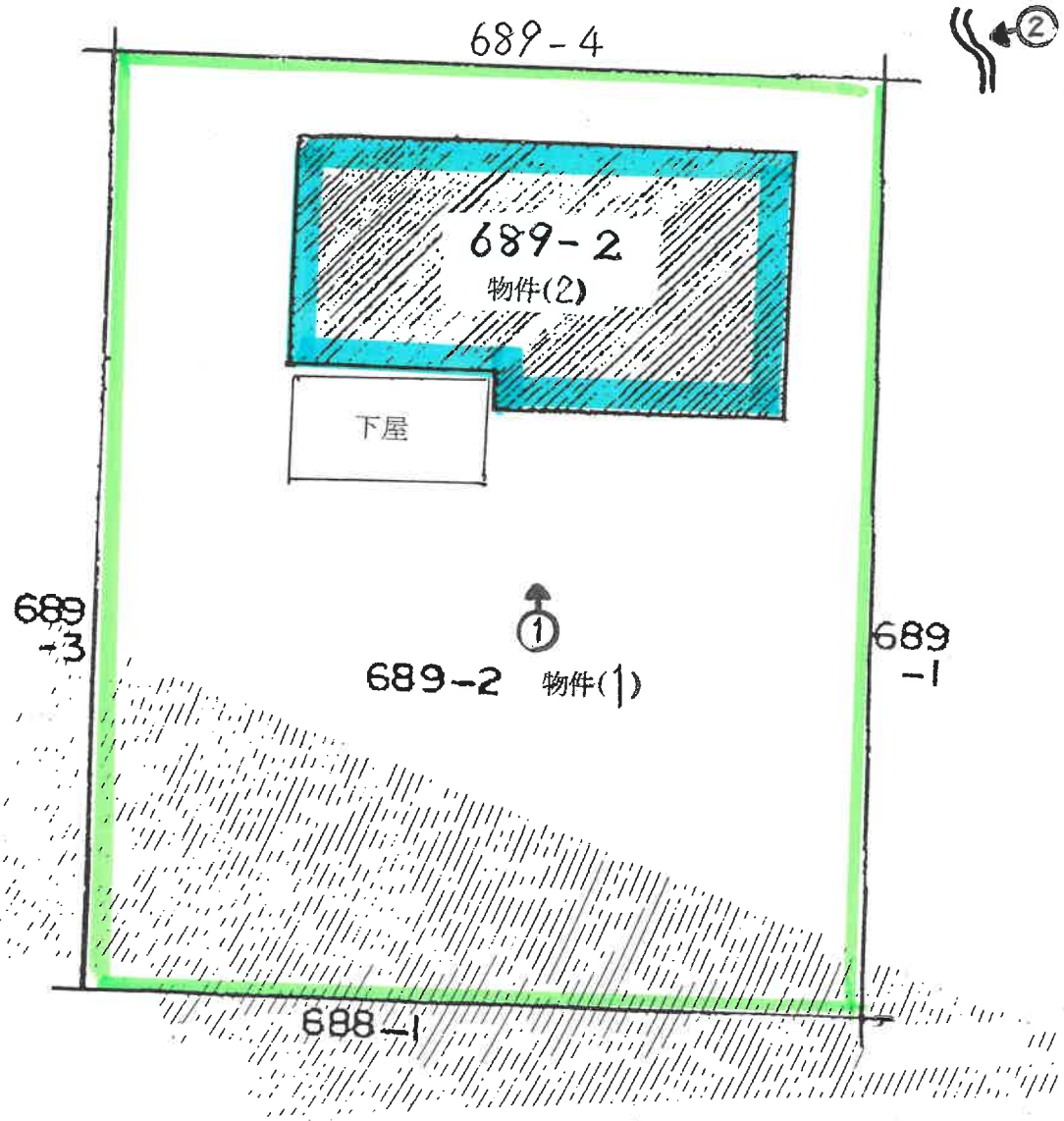
申請人

1/500

地図整理番号：M03179

土地建物位置関係図

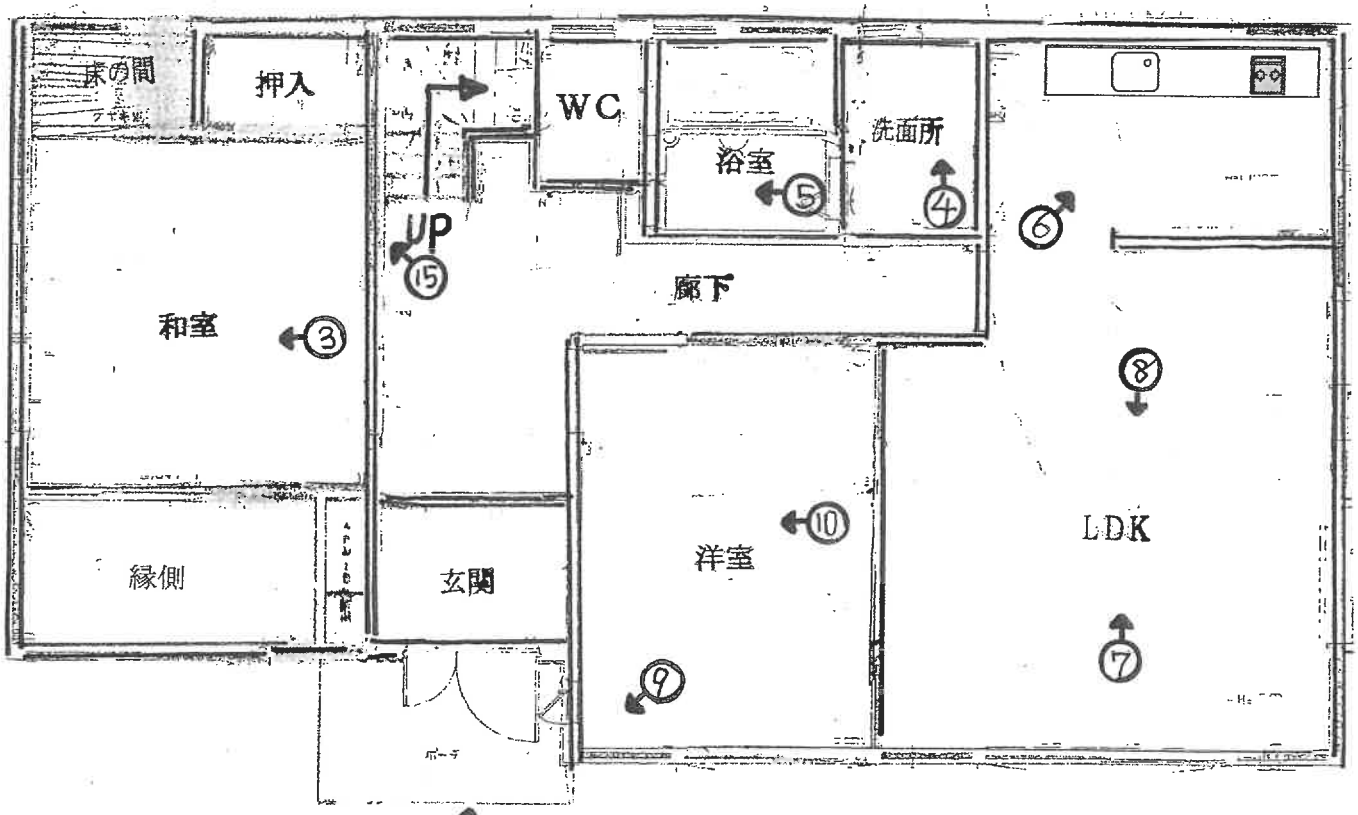
（写真撮影位置 ◯ ）



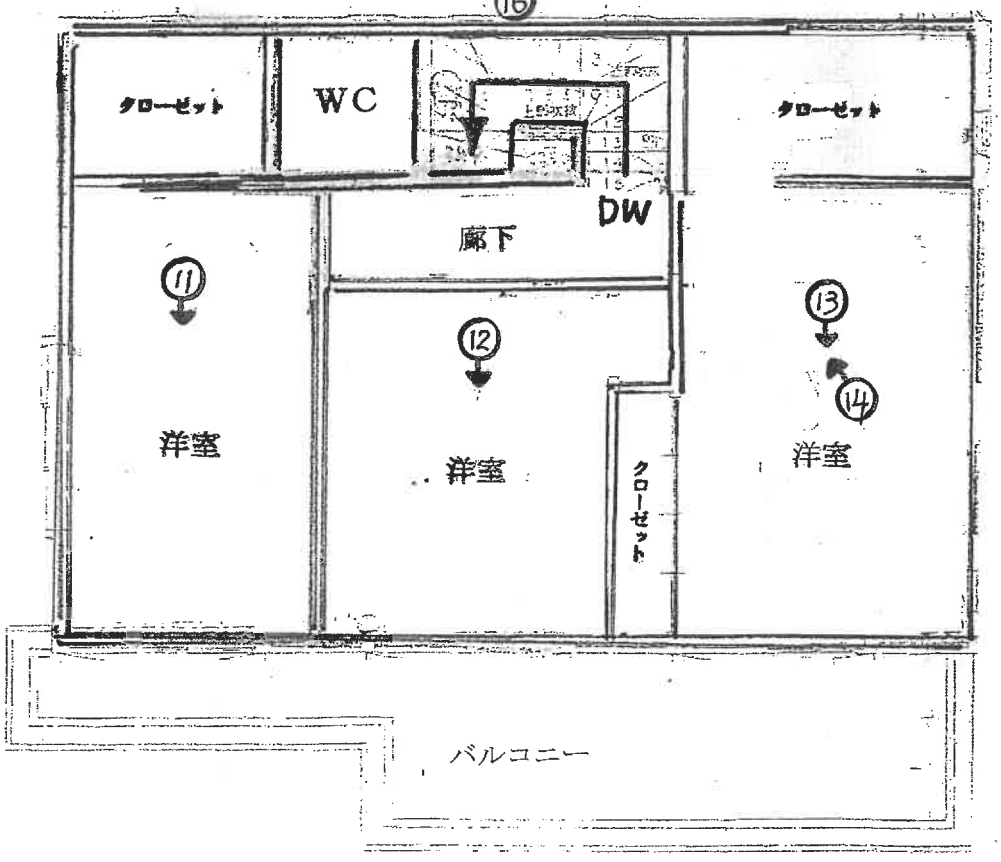
建 物 見 取 図

（写真位置○→）

1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



令和８年（ケ）第　　６４号
令和８年　９月３０日　現地調査
令和８年１０月　５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

令和　8年（ケ）第　　64号

物　件　目　録

1　所　　在　　深谷市柏合字南

　　地　　番　　689番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　484．32平方メートル

2　所　　在　　深谷市柏合字南　689番地2

　　家屋　番号　　689番2

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺2階建

　　床　面　積　　1階　86．70平方メートル
　　2階　54．90平方メートル

第１　評価額

一　括　価　格	
金４,２７０,０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２,２４０,０００円
物件２（建物）	金２,０３０,０００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	ＪＲ高崎線「深谷」駅の南西方約２８００ｍ（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	農地が広がる中に、一般住宅や農家住宅等が見られる地域で、主な便益施設は次のとおり。 藤沢小学校 …… 南東方約１５００ｍ 藤沢中学校 …… 南東方約２０００ｍ	
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	市街化調整区域、既存の集落
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	－
	その他	地上建物の建替え等については、表末特記事項参照
画地条件	地積	４８４.３２㎡
	形状	長方形地
	地勢	平坦地
	その他	特にない
接面道路の状況	北東側が台帳幅員５.０ｍの舗装市道（Ｇ－２６２号線、建築基準法４２条１項１号道路）に、ほぼ等高～５０ｃｍ程度高く接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況） ・ 本件土地上には、物件２の建物が存し、件外建物はない。 ・ 本件土地の南部は、庭木・雑木・雑草等が繁茂し、藪状となっている。 （隣地の状況等） 農地等である。	
供給処理施設	上水道： あり 下水道： あり（公共下水道） ガス配管： なし	
遺跡等	６０－２２６遺跡（県番号６０－２２６）該当	

（前ページから続く）

特 記 事 項	地上建物の使用・建替の可能性 Ａ 現在までの経緯 ① 物件１の区域につき、平成２年２月２３日付・第０８０１０１９５０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。 ② 物件２の建物は、平成２年３月３１日付・第３５９１号で、物件１の範囲を敷地として、専用住宅新築の建築確認を取得済。 ③ 上記①・②の後、分合筆等はない。 Ｂ 建替えの可能性（当職照会に対する、深谷市建築住宅課の教示） （競落人を含む）第三者がこの建物の使用や建替えを行うには、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）の許可が必要であるが、専用住宅としての使用や建替えであれば、上記の経緯や、開発行為から２０年以上経過していることから、「都市計画法に基づく深谷市審査基準」の「法第４２条審査基準」に照らし、当該許可を行いうる可能性がある。詳しくは市に相談されたい。

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）　平成２年７月１７日築 経済的全耐用年数　４１年程度（経過年数+残存耐用年数） 経過年数　３６年程度 経済的残存耐用年数　５年程度（現状を考慮）
仕　様	構　造：　軽量鉄骨造 屋　根：　スレート葺 外　壁：　吹付タイル等 内　壁：　クロス貼等 天　井：　クロス貼、目透天井等 床　：　フローリング、モザイク合板、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：　中位 施　工：　普通
保守管理の状態	保守管理普通程度以下。 経年による老朽に加え、全般に内壁クロスの剥離・劣化が目立ち、ことに１階洋室や２階トップライト廻りでは、下地材も含めた腐食が生じている。 また、バルコニー下の軒天も破損している。
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	15,500	0.760	484.32	0.80	4,564,000

ア　標準画地価格

公示地　　深谷－１８

公示地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
21,600円／㎡	×	100／100	×	100／100	×	100／139.4	≒	15,500円／㎡

◇ 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 ： 駅接近等　　-1%
道路の系統等　　+2%
住環境・熟成度　+15%
画地規模　　+20%
(100-1)%×(100+2)%×(100+15)%×(100+20)%≒139.4%

イ　個　別　格　差 ： 属人許可による宅地　-5%
南部の雑木等につき整理・片付け等を要する -20%
(100-5)%×(100-20)%=76.0%

ウ　地　　積 ： 物件目録に記載した登記数量を採用

エ　建　付　減　価 ： 建物の現状等を考慮　-20%

本葉以下余白

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	220,000	141.60	0.049	1,526,000

ウ 現価率

経過年数３６年、経済的残存耐用年数５年、残価率０％とした定額法（現価率0.122）と観察減価法（建物の現状等を考慮し、－６０％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

０.１２２ ×（１－０.６０）≒ ０.０４９

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	4,564,000	0.30	法定地上権	1,369,000

（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。

本葉以下余白

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	4,564,000	−1,369,000		1.00	0.70	2,240,000
2	1,526,000	+1,369,000	1.00	1.00	0.70	2,030,000
一括価格（合計）						4,270,000

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　深谷－１８　（添付図面参照）
所在地番等：深谷市人見字中組９８３番５
価格：２１，６００円／㎡
位置：「深谷」駅から約３．１ｋｍ
価格時点：令和８年１月１日
地積：３６３㎡
供給処理施設：上水道、下水道がある
接面街路：東６ｍ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

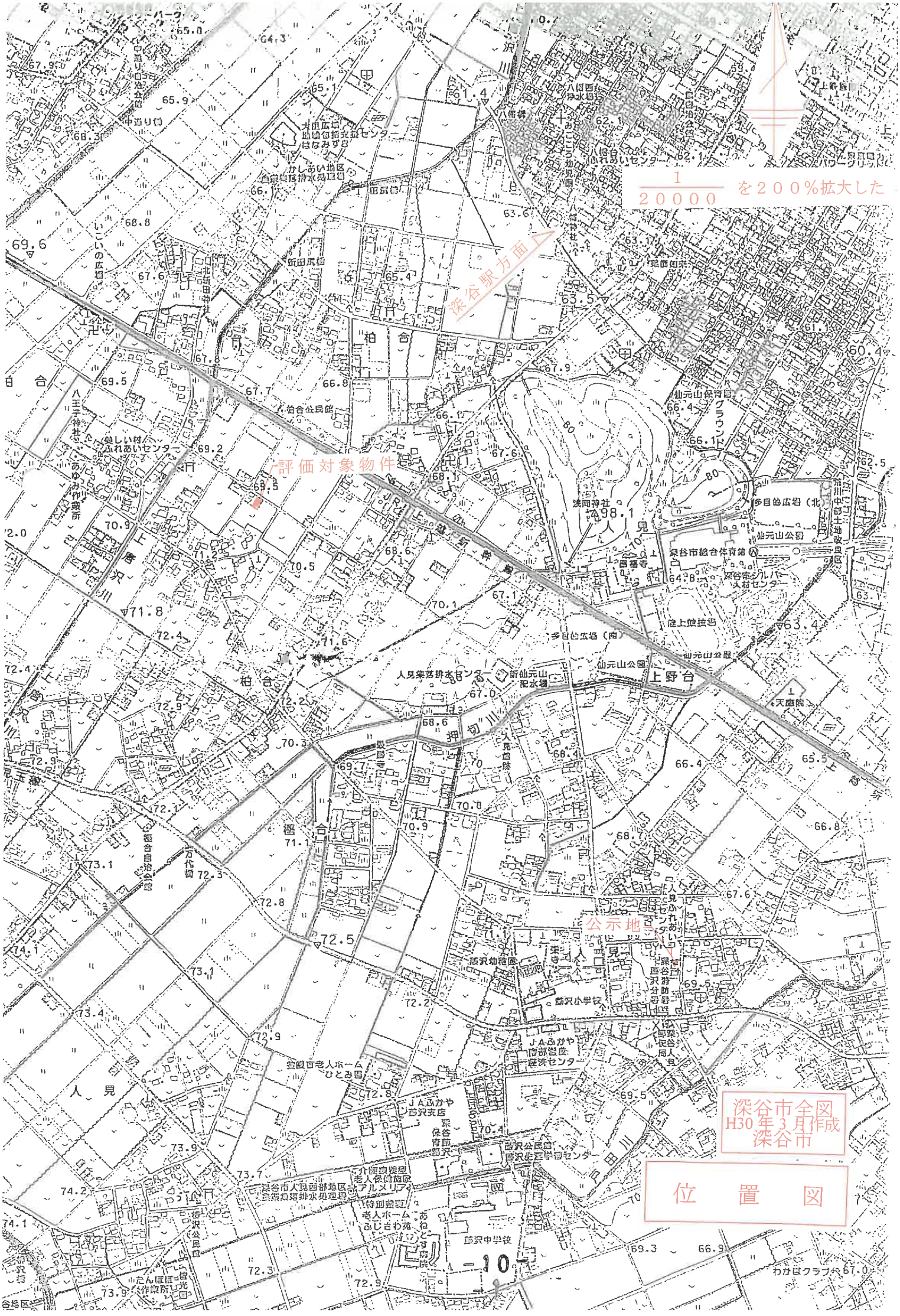
２　近隣案内図（裁判所限り）

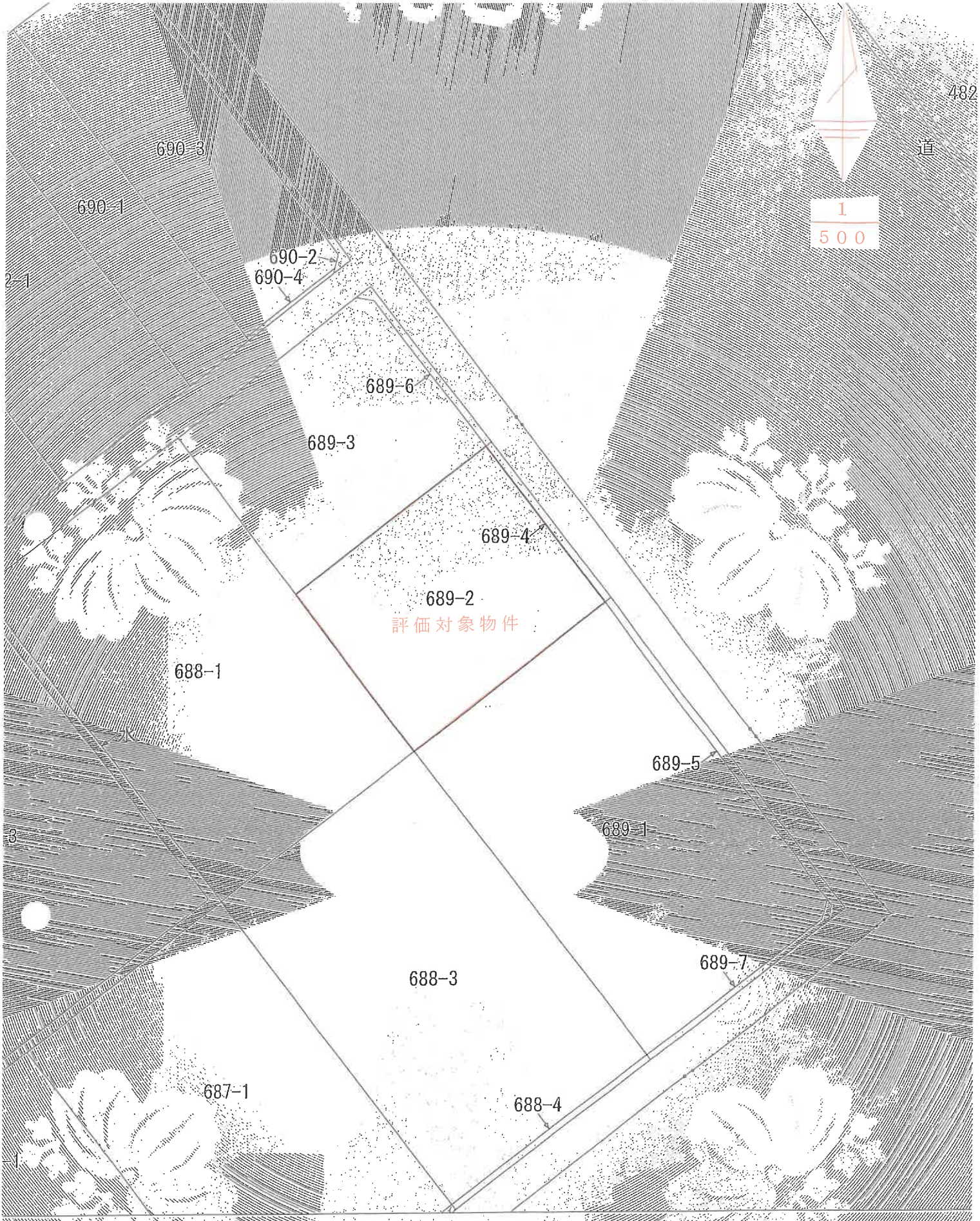
３　公図写

４　建物図面・各階平面図写

５　現況写真（裁判所限り）

以　　上


1/20000 を200%拡大した
深谷駅方面
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
-10-



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地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地図

公図写

出力

地番 689番2

登記年月日 平成2年7月26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。
（さいたま地方法務局熊谷支局管轄）
令和8年7月2日
東京法務局

5263403

各階平面図

十2726

建物図面 各階平面図

家屋番号	689番2
主たる所在	~~深谷市大字~~柏合字南689番地2 深谷市

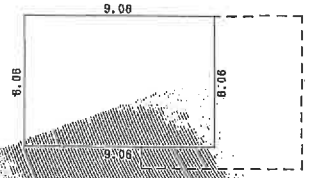
1階



求積表

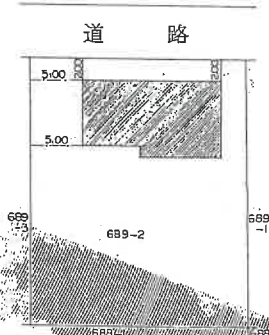
13.06 ×	6.06 =	79.1436
7.56 ×	1.00 =	7.5600
合計		86.7036
床面積		86.70 ㎡

2階



求積表

9.06 ×	6.06 =	54.9036
床面積		54.90 ㎡



作成者	土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	持分2分の1	縮尺 1/500
	平成2年7月18日作成			持分2分の1	

（ゆ 土地家屋調査士会用紙）

COPY
登記官
建物図面・各階平面図写
A3判を縮小した
03179