令和　８年（ケ）第　　４８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　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	9, 820, 000 7, 856, 000	一括	1, 964, 000	110, 930	0
1	2, 650, 000				
2	7, 170, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　48号

物　件　目　録

1　所　　在　　東松山市大字上野本字山王

　　地　　番　　２２２５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９６．００平方メートル

2　所　　在　　東松山市大字上野本字山王　２２２５番地１

　　家屋　番号　　２２２５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　５４．６５平方メートル
　　２階　４９．６８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　48号

物　件　明　細　書

令和　8年10月27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】
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。

11

令和　８年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　東松山市大字上野本字山王

　　地　　番　　２２２５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９６．００平方メートル

２　所　　在　　東松山市大字上野本字山王　２２２５番地１

　　家屋　番号　　２２２５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　５４．６５平方メートル
　　２階　４９．６８平方メートル

令和８年(ケ)第４８号
令和８年６月２５日受理
令和８年８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

令和　８年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　東松山市大字上野本字山王

　　地　　番　　２２２５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９６．００平方メートル

２　所　　在　　東松山市大字上野本字山王　２２２５番地１

　　家屋　番号　　２２２５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　５４．６５平方メートル
　　２階　４９．６８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	
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	１　本件建物内でペットを飼っていたため，引っ掻き傷がある。 ２　部屋の壁に穴やクロスの剥がれ等がある。
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
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ていたため，引っ掻き傷があります（写真⑦）。 4　部屋の壁に穴，クロスの剥がれ等があります（写真⑨，⑫）。 5　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

（執行官の意見用）

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6月30日（火） 14：50－15：05	目的物件所在地	目的物件特定，不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
8年7月9日（木） 9：45－9：55	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7月31日（金） 10：00－10：40	目的物件所在地	立入調査，写真撮影，評価人同行，途中から債務者兼所有者立ち会い
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８年７月３１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て調査していたところ，債務者兼所有者が現れて立ち会った。

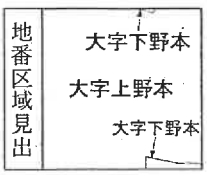
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	東松山市大字上野本字山王				地番	2225番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和53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27日
さいたま地方法務局東松山支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：令和4年3月14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。
令和8年4月27日　さいたま地方法務局東松山支局
登記官

（7枚目）

A3判をA4判に縮小

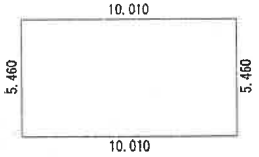
請求番号：6-2

各階平面図

家屋番号	2225番1
建物の所在	東松山市大字上野本字山王2225番地1

建物図面

1階

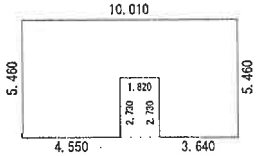


求積表

10.010 × 5.460 = 54.654600

床面積　54.65㎡

2階

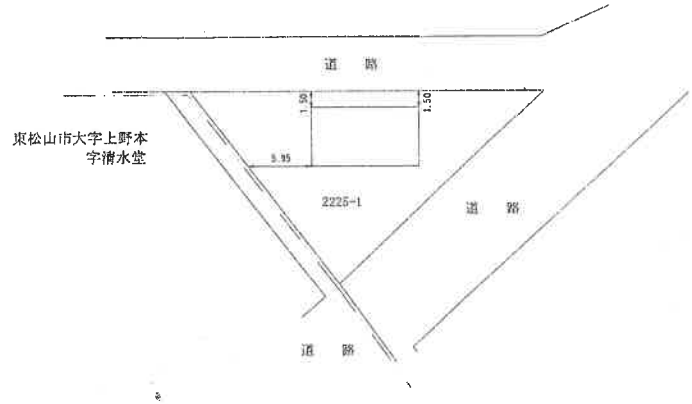


求積表

4.550 × 5.460 = 24.843000
1.820 × 2.730 = 4.968600
3.640 × 5.460 = 19.874400

計　49.686000

床面積　49.68㎡



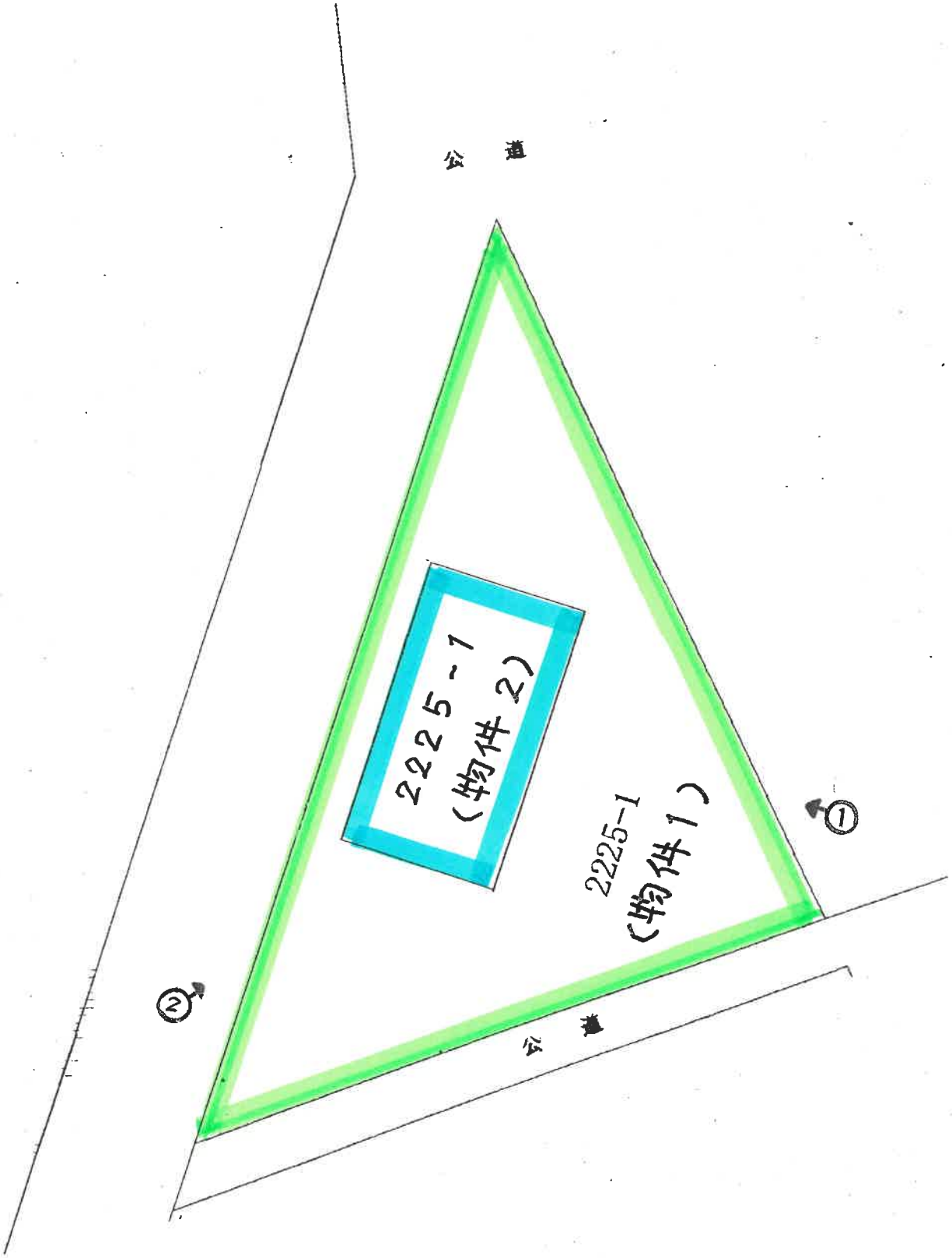
(単位：m)

作成者	土地家屋調査士 作成)	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

土地建物位置関係図

（写真撮影位置 ）

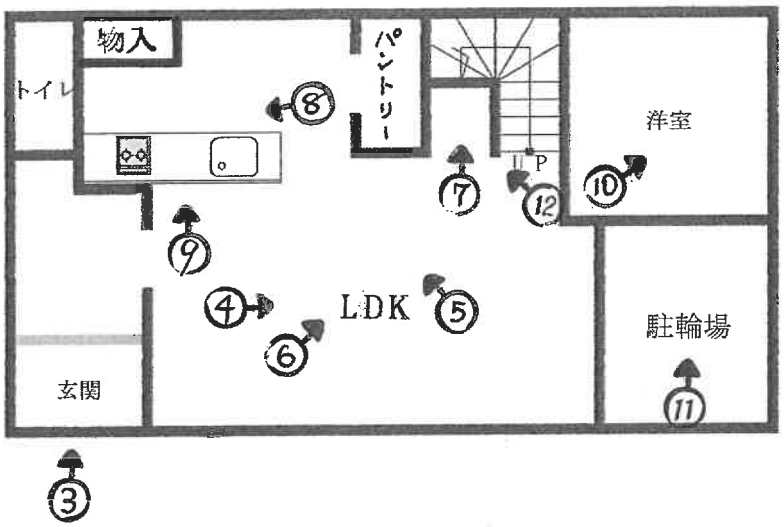


（ 8 枚目）

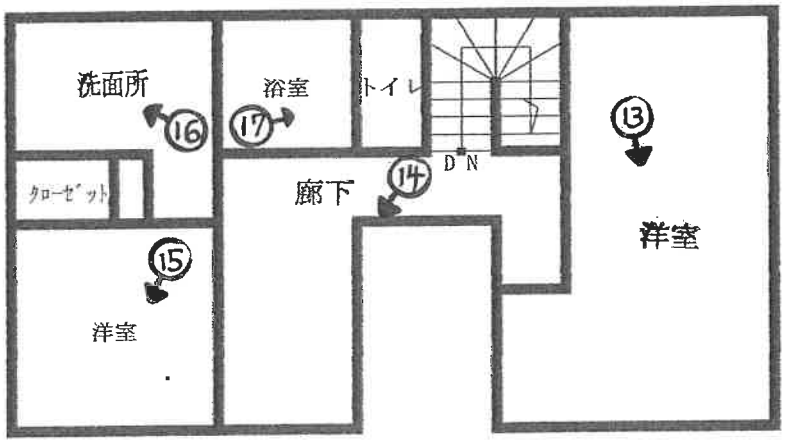
建 物 見 取 図

（写真位置○→）

1 階



2 階



①



②



③



（ 10 枚目）

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



令和８年（ケ）第　　４８号
令和８年７月３１日　現地調査
令和８年８月　３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　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　東松山市大字上野本字山王

　　地　　番　　２２２５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９６．００平方メートル

２　所　　在　　東松山市大字上野本字山王　２２２５番地１

　　家屋　番号　　２２２５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　５４．６５平方メートル
　　２階　４９．６８平方メートル

第１　評価額

一　括　価　格	
金９,８２０,０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２,６５０,０００円
物件２（建物）	金７,１７０,０００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「東松山」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	一般住宅や農家住宅等が建つ中に農地等もみられる住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 野本小学校 …… 南方約４５０ｍ 南中学校 …… 西方約３２００ｍ	
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	な い
画地条件	地積	２９６.００㎡
	形状	三角形地
	地勢	南東向き緩傾斜地上の造成地
	その他	特にない
接面道路の状況	・　東側が、開発登録簿記載幅員８.９ｍの市道（第７５１１号線、建築基準法４２条１項１号道路）に、ほぼ等高～１ｍ程度高く接面する。 ・　北西側が、開発登録簿記載幅員５.０～５.２ｍの市道（第７２３３号線、建築基準法４２条１項１号道路）に、ほぼ等高に接面する。 ・　南側が、開発登録簿記載幅員１.８ｍの市道（第７４６９号線、建築基準法外道路）に、ほぼ等高～１ｍ程度高く接面する。	
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。造成・外構はやや入念。 （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	

（前ページから続く）

供給処理施設	ガス配管：な し
特 記 事 項	地上建物建替の可能性 Ａ 現在までの経緯 ① 本件土地の区域につき、令和３年１０月２８日付・第０３００６７０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「東松山市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」（以下条例という）第４条・（２）・イの基準による「属人的許可」であり、申請者の自己の居住用の建築物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し、又は使用することはできない。 当該開発行為に対し、令和３年１２月１日付第０３００９７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３年１１月２２日付・第21UDI1S建07487号で、本件土地の範囲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４年３月７日付・第21UDI1S建07487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） ア （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項但書の用途変更許可（この場合、許可取得者用住宅から一般住宅への変更許可となる） が必要であるが、当該許可は、競売が実行され、その結果競落人が所有権を取得し、本件現所有者が立退きを余儀なくされた場合であっても、開発行為の完了公告期日から５年以上経ってからでないと行うことができない。 従って、本件建物については、少なくとも令和８年１１月３０日以前は、第三者が所有権を得たとしても、都市計画法の規範上、使用することや、建て替えることはできない。また、令和８年１２月１日以降の許可も、可能性にとどまるところに留意されたい。 イ 一方、「東松山市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」第４条・（２）・イ（欄外参考参照）に該当する、属人的許可の適格者であれば、時期の制約なく用途変更許可（この場合、属人的許可であることには変わりなく、許可対象者の変更許可となる）を行いうる可能性がある。

（参考）東松山市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第４条・（２）・イ

イ 本市又は本市に隣接する市町村の市街化調整区域に２０年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

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４年３月６日築 経済的全耐用年数　２０年程度 経過年数　４年程度 経済的残存耐用年数　１６年程度
仕　様	構　造：　木造 屋　根：　ルーフィング葺 外　壁：　非金属サイデイング等 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～中位の上 施　工：　普通～やや入念
保守管理の状態	維持管理は概ね普通程度。 ただし、屋内で犬が飼われたことがあり、１階リビングの一部等の床や内壁に汚れや傷が見られる。
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	24,800	0.858	296.00	1.00	6,298,000

ア　標準画地価格（規模３００㎡程度の整形地）

公示地　　東松山－１３

公示地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
24,100円／㎡	×	99.8／100	×	100／100	×	100／97.0	≒	24,800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　　-3%

イ　個　別　格　差 ： 三方路地　　+2%
三角形地　　-15%
造成・外構がやや入念　+10%
属人的許可による宅地　-10%（完了からの経過年数も考慮）
(100+2)%×(100-15)%×(100+10)%×(100-10)%≒85.8%

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	185,000	104.33	0.400	7,720,000

ウ　現価率

経過年数４年、経済的残存耐用年数１６年、残価率０％とした定額法（現価率0.800）と観察減価法（建物の現況、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、現状において使用可能者が限られること等を考慮し、－５０％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

０.８００ ×（１－０.５０）＝ ０.４００

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	6,298,000	0.40	法定地上権	2,519,000

（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	6,298,000	-2,519,000	—	1.00	0.70	2,650,000
2	7,720,000	+2,519,000	1.00	1.00	0.70	7,170,000
一括価格（合計）						9,820,000

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－１３　（添付図面参照）

所在地番等：東松山市大字下野本字上川入７７６番３

価格：２４，１００円／㎡

位置：「東松山」駅から約２.６ｋｍ

価格時点：令和８年１月１日

地積：２９７㎡

供給処理施設：上水道がある

接面街路：南７.３ｍ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、農家住宅等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）

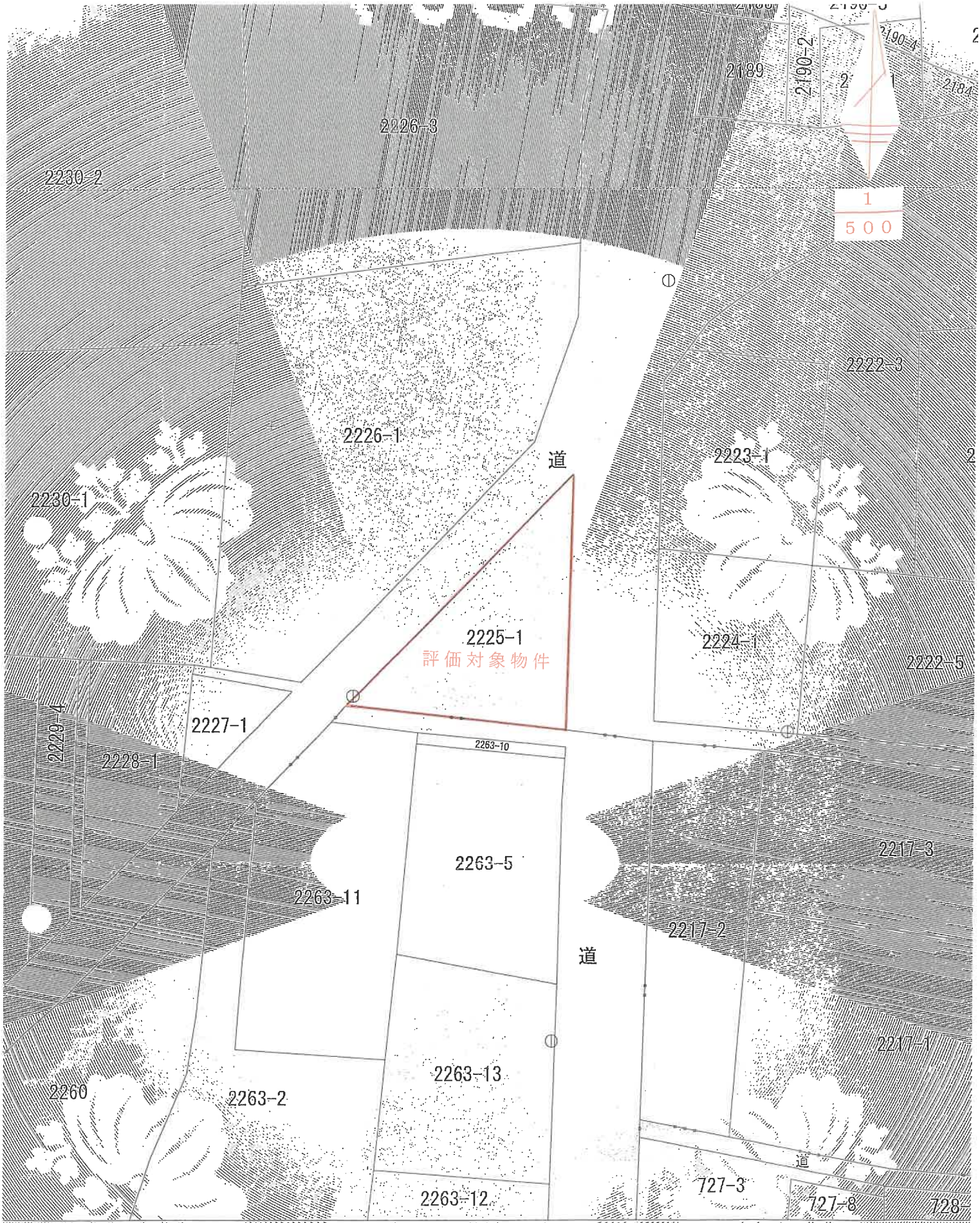
３　公図写

４　建物図面・各階平面図写

５　現況写真（裁判所限り）

以　上


最寄り駅
東松山駅
評価対象物件
公示地
1
10000
東松山市全図
H29年2月作成
東松山市
位置図



(標準値種別：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。
かん夫した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

公　図　写

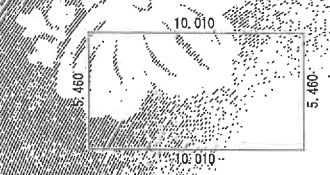
これは図面に記録されている事項の全部を証明した書面である。
令和8年4月27日
東松山市大字上野本字清水堂2225番地1
東松山地方法務局東松山支局
登記官

登記年月日　令和4年3月4日

各階平面図

表示番号	2225番	建物図面
建物の所在	東松山市大字上野本字清水堂2225番地1	

1階

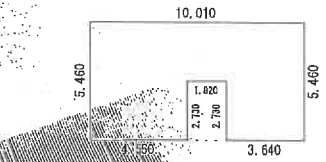


求積表

10.010 × 5.460 = 54.654600

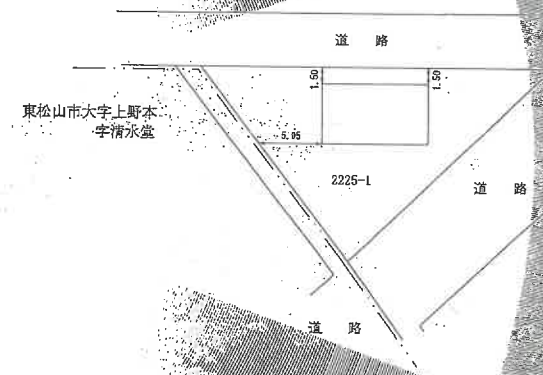
床面積　54.65㎡

2階



求積表

4.550 × 5.460 =	24.843000	
1.820 × 2.730 =	4.968600	
3.640 × 6.460 =	23.513400	
計	53.325000	
床面積	53.32㎡	



作成者	縮尺	申請人	縮尺
令和4年3月9日作成	1/500		1/500

COPY
A3判を縮小した
建物図面・各階平面図写
請求番号：6-2