

期間入札の公告

令和 7年 3月18日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川瀬 利美

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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4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 7年 3月18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 目 録

1	所	在	深谷市岡字新田上
	地	番	3610番
	地	目	宅地
	地	積	230.78平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月21日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川瀬 利美

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（種類：居宅，構造：木造瓦葺2階建，床面積：1階約84.62平方メートル，2階約34.71平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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 深谷市岡字新田上
地 番 3610番
地 目 宅地
地 積 230.78平方メートル



令和 6年(又)第 37号
令和 6年11月 1日受理
令和 6年12月19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 新井直樹

(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	深谷市岡字新田上
	地	番	3610番
	地	目	宅地
	地	積	230.78平方メートル

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	深谷市岡字新田上3610番
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 車庫
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 約84.62平方メートル 2階 約34.71平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (現所有者の父親) <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

■次のとおり

- 1 本件土地は道路側溝及びコンクリートブロックフェンス等でおおむね区画された土地である。
- 2 本件土地北側に敷設されたコンクリートブロックフェンスは本件土地側に下がって敷設されている。
- 3 本件土地に隣接する地番3592番の土地は国所有の公衆用道路であり、地番3611番の土地は、深谷市所有の公衆用道路である。
- 4 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおり電柱が存在する。
- 5 本目的外建物について、法務局において調査したが、本件土地上には登記された建物はない。従って本目的外建物は未登記である。

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
■債務者	<p>本件土地上に建っている建物は私の父が建てたものであり、その父は既に亡くなり、その後、母も亡くなりましたので、私が相続しました。</p> <p>同建物は私が居宅として使用しております。</p> <p>本件土地に境界のトラブル等はありません。</p> <p>私は調査に立ち会うことはできませんが、本件土地に立ち入っていただいで調査してください。(電話聴取)</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

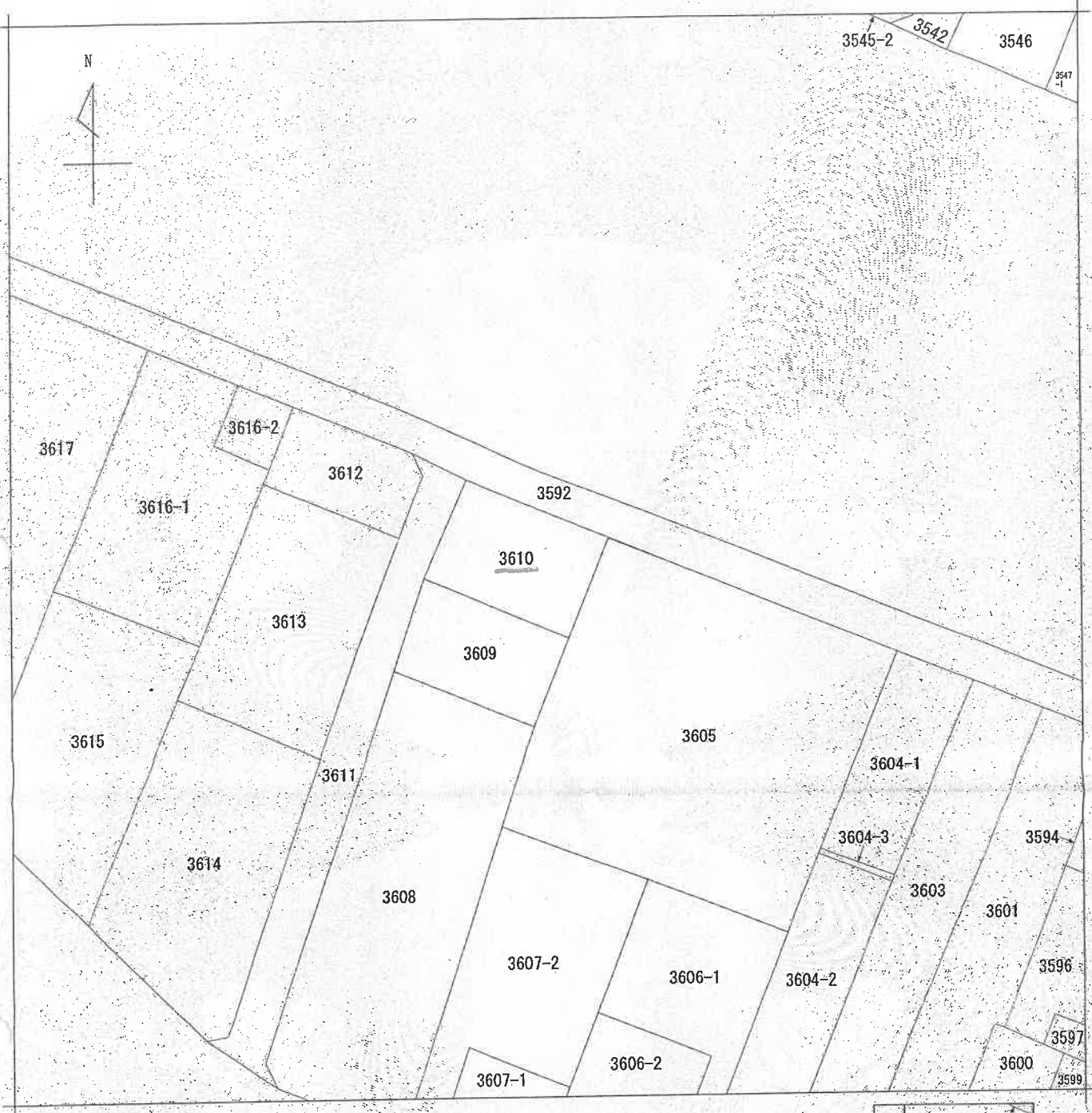
- 本件各土地の占有関係については、現況及び関係人の陳述、その他の資料等から本報告書記載のとおり認めた。

以上

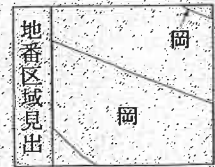
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月5日(火) 13:00-13:10	目的物件所在地	目的物件特定, 写真撮影, 占有調査, 不在連絡票投函
6年11月12日(火) 15:15-15:35	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので, 立会人 _____ を立ち合わせ, 建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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。



請求分	所在	深谷市岡字新田上			地番	3610番		
出力尺	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	昭和59年10月31日			備付年月日(原図)	昭和59年10月1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。

(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方務局熊谷支局管轄)

令和6年9月26日

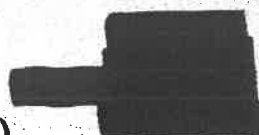
東京法務局港出張所

登記官

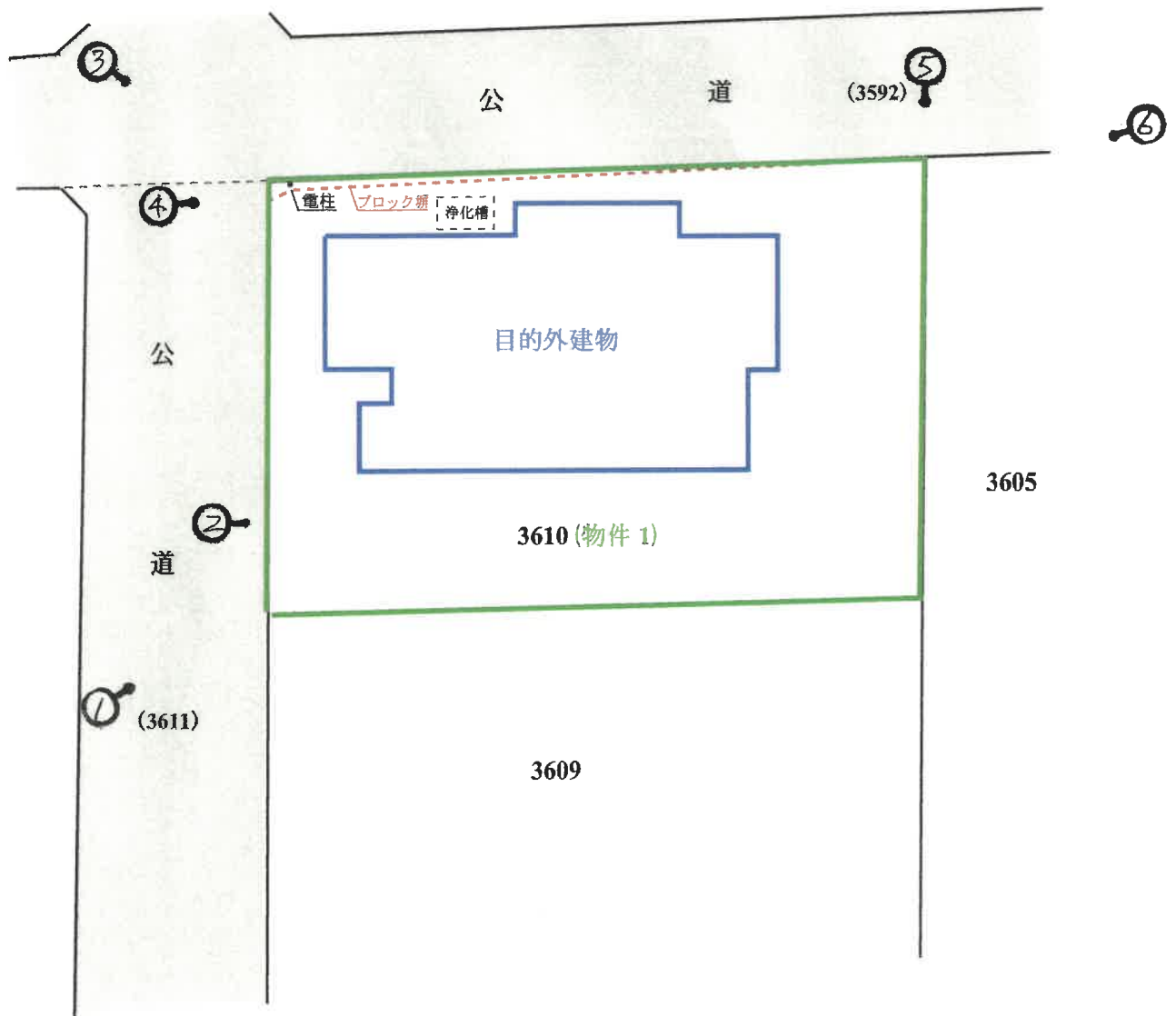
地図整理番号：M49367

(1/1)

(8枚目)



土地建物位置関係図 (写真位置♂)



※物件の範囲及び建物配置は公図及び現地概測等を基礎として概略を明示した。



1



2



3

(10枚目)



4



5



6

(//枚目)

令和6年(ヌ)第37号
令和6年11月12日外現地調査
令和6年12月20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
新井寛久

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 深谷市岡字新田上 |
| | 地 | 番 | 3610番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 230.78平方メートル |

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金790,000円

物件1の評価額は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地積	別紙物件目録記載のとおり	目的外建物あり
物件番号	特記事項		
1	目的外建物 種類：居宅 家屋番号：未登記 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階約84.62㎡ 2階約34.71㎡ 所有者：土地所有者		

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

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR高崎線「岡部」駅北西方約1km（道路距離） 付近に位置する。	
付近の状況	県道背後に戸建住宅及び事業所等が混在し、その周囲には畑が多く見られる住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域（既存の集落） 都市計画法第34条11号区域 無指定 60% 200% － 深谷市開発許可等の基準に関する条例
画地条件	地積 形状 地勢 その他	230.78㎡（登記数量） 長方形 平坦 角地
接面道路の状況	西側現況幅員約5m舗装市道（M-203号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び北側現況幅員約4m舗装市道（M-201号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にそれぞれほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①目的外建物の敷地として利用されている。 ②隣接地とはコンクリートブロックフェンス等により概ね区分されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	①本件土地は市街化調整区域の線引き前宅地であり、開発記録はない。目的外建物は昭和44年頃に建築され、昭和54年4月12日付第128号にて建築確認を取得後に2階部分が増築された模様である。今後、同一敷地において同種の建築物であれば適合証明（都市計画法施行規則第60条）のみにより、建て替えは可能と思われる。（詳しくは深谷市都市計画課に問い合わせのこと。） ②本件土地北側に敷設されたコンクリートブロックは道路境界よりも本件土地側にやや下がって敷設されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）の建付地価格を次のとおり求めた。

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	14,200	1.01	230.78	0.70	2,320,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（深谷-19）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,100 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/78 \approx 14,200 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件-13%、環境条件等-10%と判定した。（相乗積： $0.87 \times 0.90 \approx 0.78$ ）

イ 個別格差：角地+2%、ブロック塀後退-1%（相乗積： $1.02 \times 0.99 \approx 1.01$ ）

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、目的外建物の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	2,320,000	0.30	法定地上権	700,000

イ 個別売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、課税上の割合等を参考に、建物の性質・地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	2,320,000	-700,000		0.70	0.70	790,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：目的外建物の所在する底地のみが売却対象となるため市場性の減退が認められる。

オ 競売市場修正：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。

(評価付記)

本物件は目的外建物が所在する建付地であるために適正な純収益の把握が困難であることから、評価額の算出に当り収益還元法は適用しない。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（深谷－19）

所在・地番：深谷市岡字伊勢林1505番

価 格：11,100円/㎡

位 置：「岡部」駅から約2.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：726㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西4m舗装市道

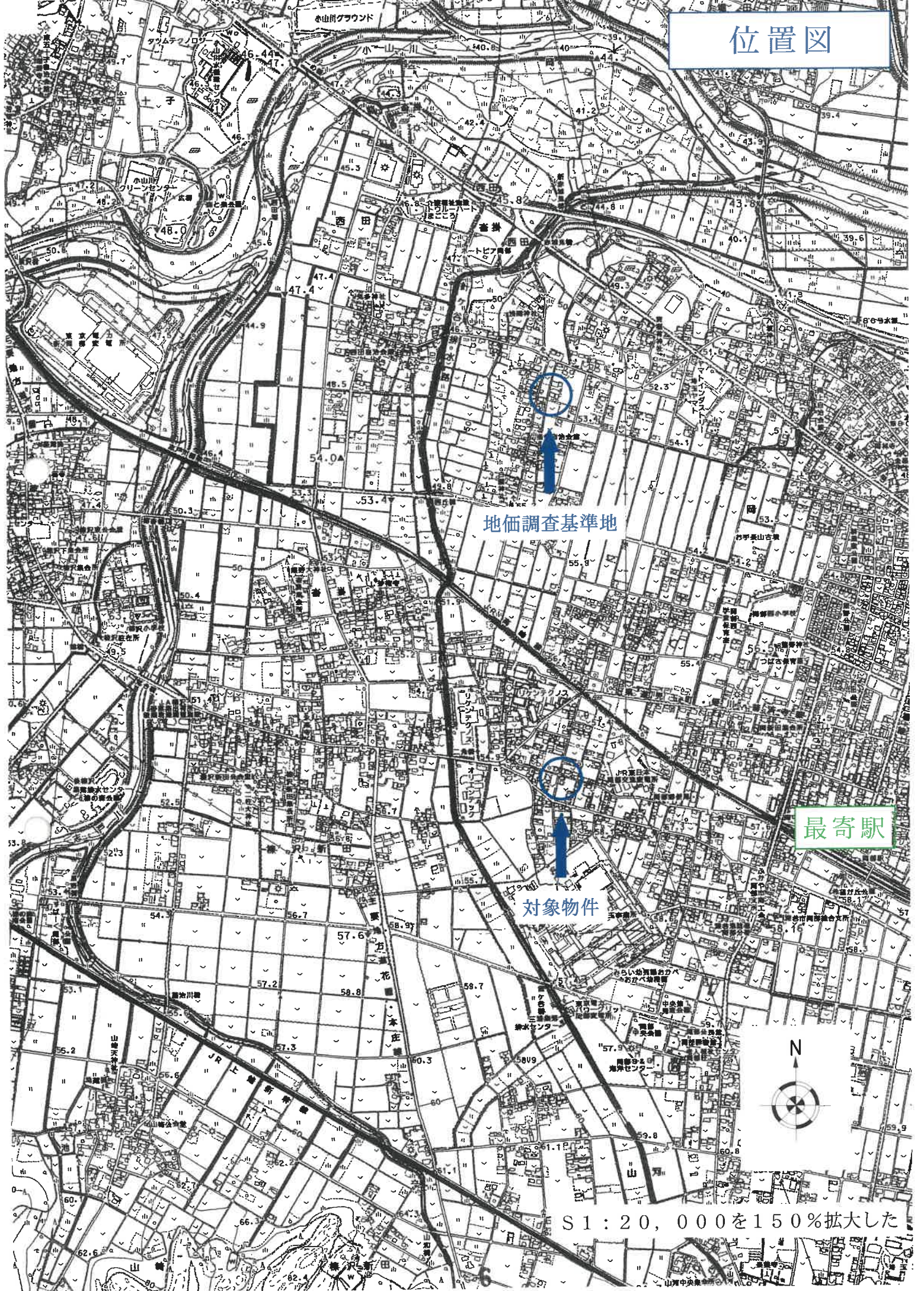
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ周囲に農地の多い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 土地建物位置関係図

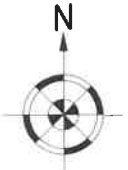
位置図



地価調査基準地

対象物件

最寄駅



S1:20,000を150%拡大した

公図写



(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。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



請求部	所在	深谷市岡字新田上			地番	3610番		
出力尺	1/500	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和59年10月31日			備付年月日(原図)	昭和59年10月1日		補事項	

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。

(さいたま地方務局熊谷支局管轄)

令和6年9月26日

東京法務局港出張所

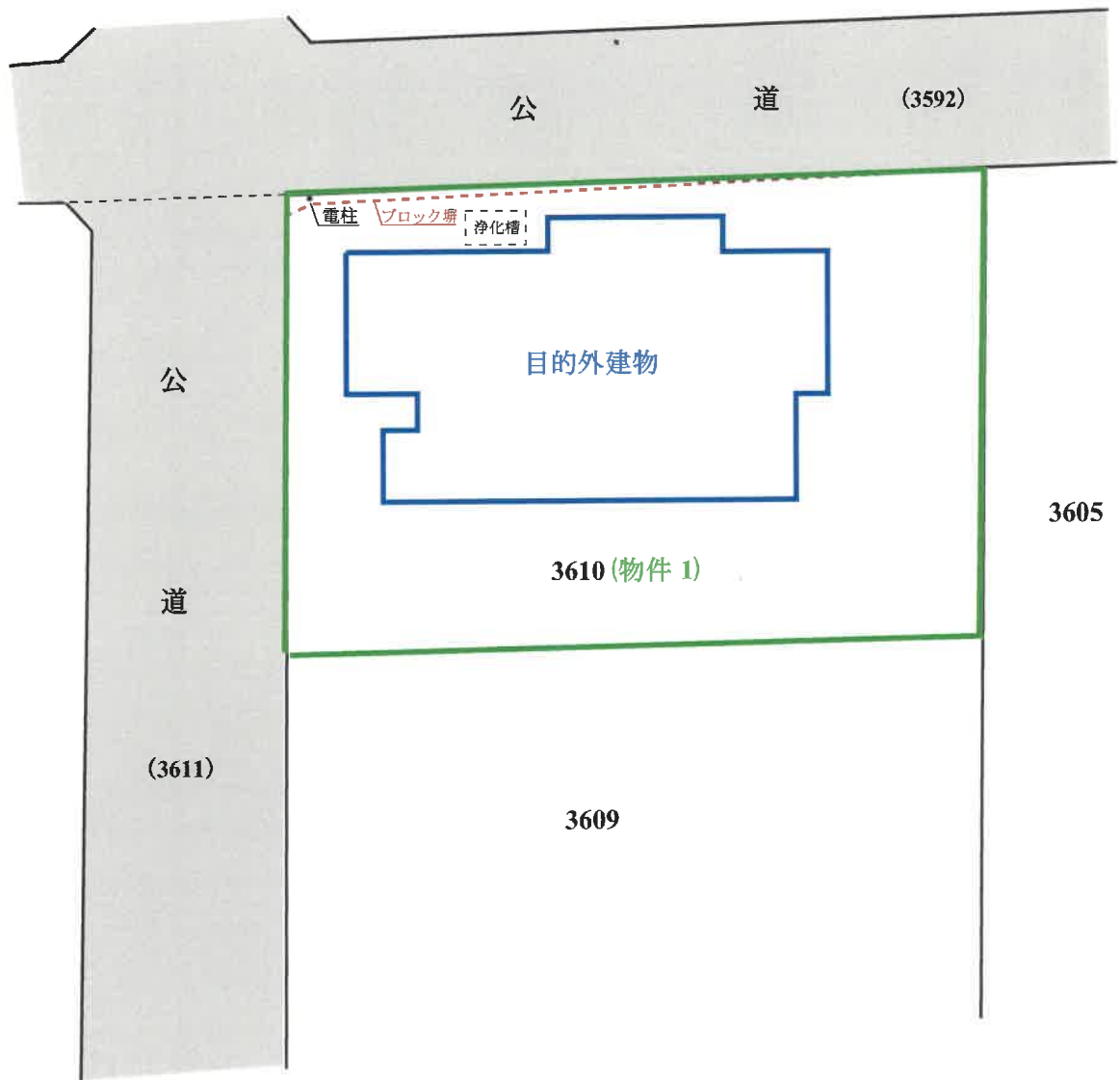
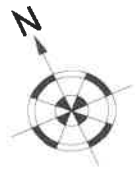
地図整理番号：M49367

登記官

(1/1)



土地建物位置関係図



※物件の範囲及び建物配置は公図及び現地概測等を基礎として概略を明示した。