

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 長谷川 敦

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 | 比企郡嵐山町大字志賀 |
| | 地 番 | 3077番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 31.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡嵐山町大字志賀 |
| | 地 番 | 3078番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 211.35平方メートル |
| 3 | 所 在 | 比企郡嵐山町大字志賀 3078番地、3077番地 |
| | 家屋 番号 | 3078番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.16平方メートル
2階 88.60平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月23日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 比企郡嵐山町大字志賀 |
| | 地 番 | 3077番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 31.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡嵐山町大字志賀 |
| | 地 番 | 3078番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 211.35平方メートル |
| 3 | 所 在 | 比企郡嵐山町大字志賀 3078番地、3077番地 |
| | 家屋 番号 | 3078番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.16平方メートル
2階 88.60平方メートル |



令和 6年(ケ)第 88号
令和 6年10月11日受理
令和 6年11月25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 | 所在地 | 比企郡嵐山町大字志賀 |
| | 地番 | 3077番 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 31.22平方メートル |
| 2 | 所在地 | 比企郡嵐山町大字志賀 |
| | 地番 | 3078番 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 211.35平方メートル |
| 3 | 所在地 | 比企郡嵐山町大字志賀 3078番地、3077番地 |
| | 家屋番号 | 3078番 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 93.16平方メートル
2階 88.60平方メートル |



その他の事項

■ 以下のとおり

- 1 物件1, 2の土地(以下「本件土地」という。)は一体となって本件建物の敷地として利用されており, 各土地相互の境界は不明確である。
- 2 本件土地はコンクリートブロックフェンス, 道路側溝等で区画された土地である。
- 3 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおりカーポートが存在する。同カーポートは金属製の支柱がコンクリート面に埋め込まれており, 土地との定着性が認められ, 工作物と認めた。
- 4 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおり簡易物置が存在する。同簡易物置は土地上に置かれたものであり, 動産と認めた。
- 5 本件土地に隣接する地番3170番及び地番3171番の土地はいずれも嵐山町所有の公衆用道路である。
- 6 本件建物の外壁のコーキングが一部劣化している(写真5)。
- 7 本件建物にはロフトが存在する。

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
<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者	本件建物は私と家族が居宅として使用しています。 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

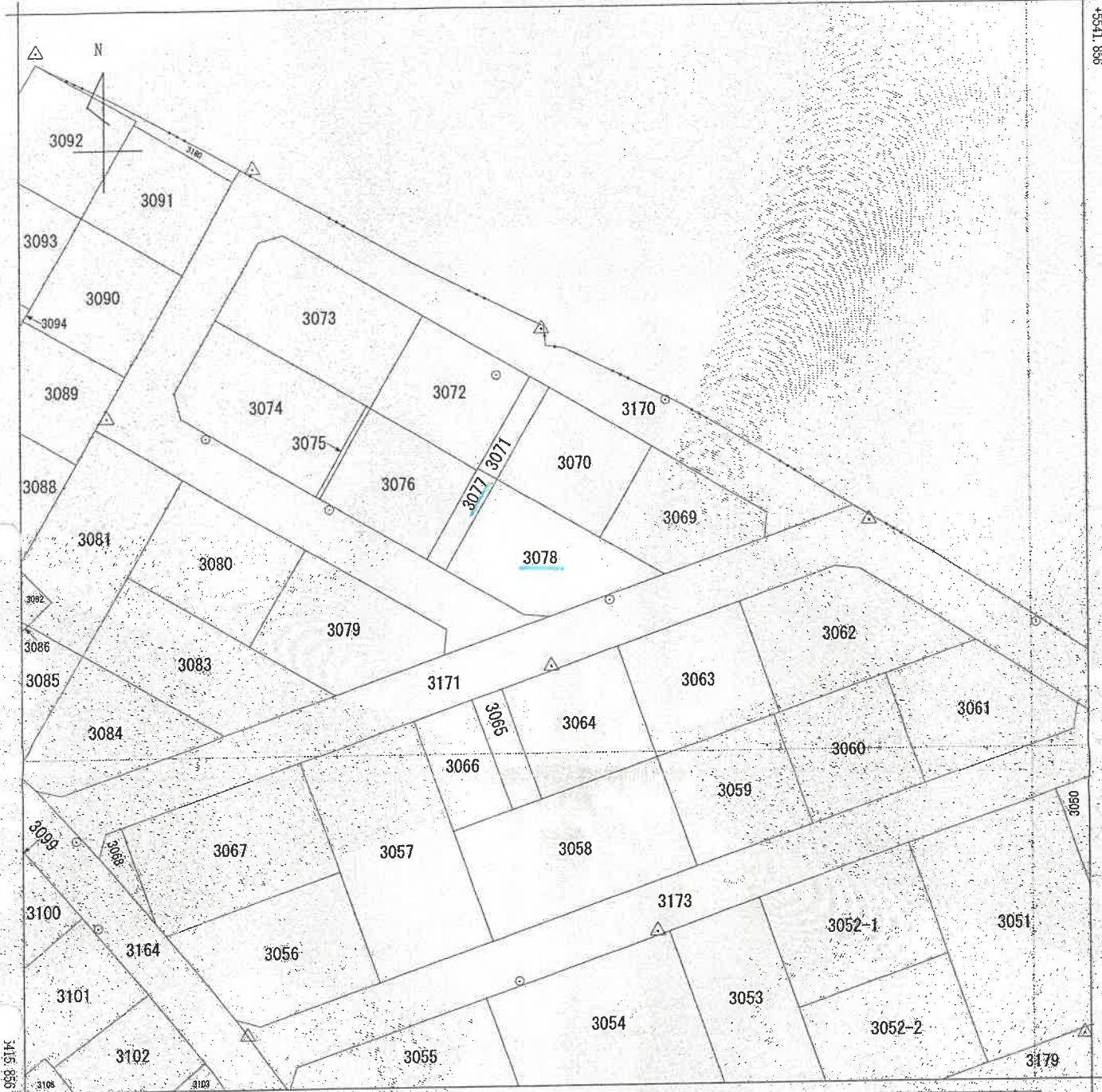
- 本件建物は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については、現況及び同陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月16日(水) 16:45-16:55	目的物件所在地	目的物件特定, 外観写真撮影, 不在連絡票投函
6年10月30日(水) 11:05-11:10	法務局(東松山支局)	本件土地の隣接地の全部事項証明書取得
6年11月12日(火) 11:40-12:20	目的物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて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



-46410.556 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し
大字志賀

請求部	所在	比企郡嵐山町大字志賀				地番	3078番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅹ	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	令和4年6月15日			備付年月日(原図)	令和4年9月5日		補記事項	
						種類	土地区画整理所在図	

これは地図に記載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)

令和6年8月28日
さいたま地方務局東松山支局
登記官

地図整理番号：M12291
(1/1)

(7枚目)



次頁に図面に關する變更内容を示す。

登記年月日：平成16年8月8日

2506847

各階平面図

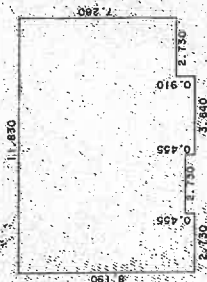
建築物各階平面図

家屋番号 518番11

建築物の所在 比企郡嵐山町大字荒賀字金平518番地11・518番地28
(敷地面積不特定地番1街区4画地・5画地)

6.3.8
登記

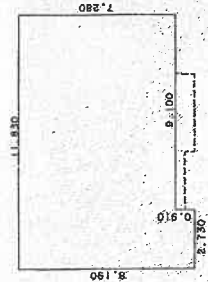
1 階



求積表

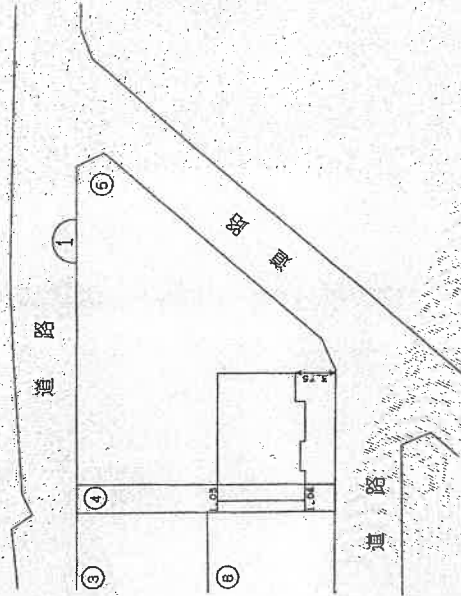
8.190 x 2.730	=	22.358700
7.735 x 2.730	=	21.116550
8.190 x 3.940	=	29.811600
7.280 x 2.730	=	19.874400
合計		93.161250
床面積		93.16 m ²

2 階



求積表

8.190 x 2.730	=	22.358700
7.280 x 9.100	=	66.248000
合計		88.606700
床面積		88.60 m ²



作製者

平成16年 8月 5日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている図容を証明した書面である。
令和6年8月28日 さいたま地方庁務局東松山支局 登記官

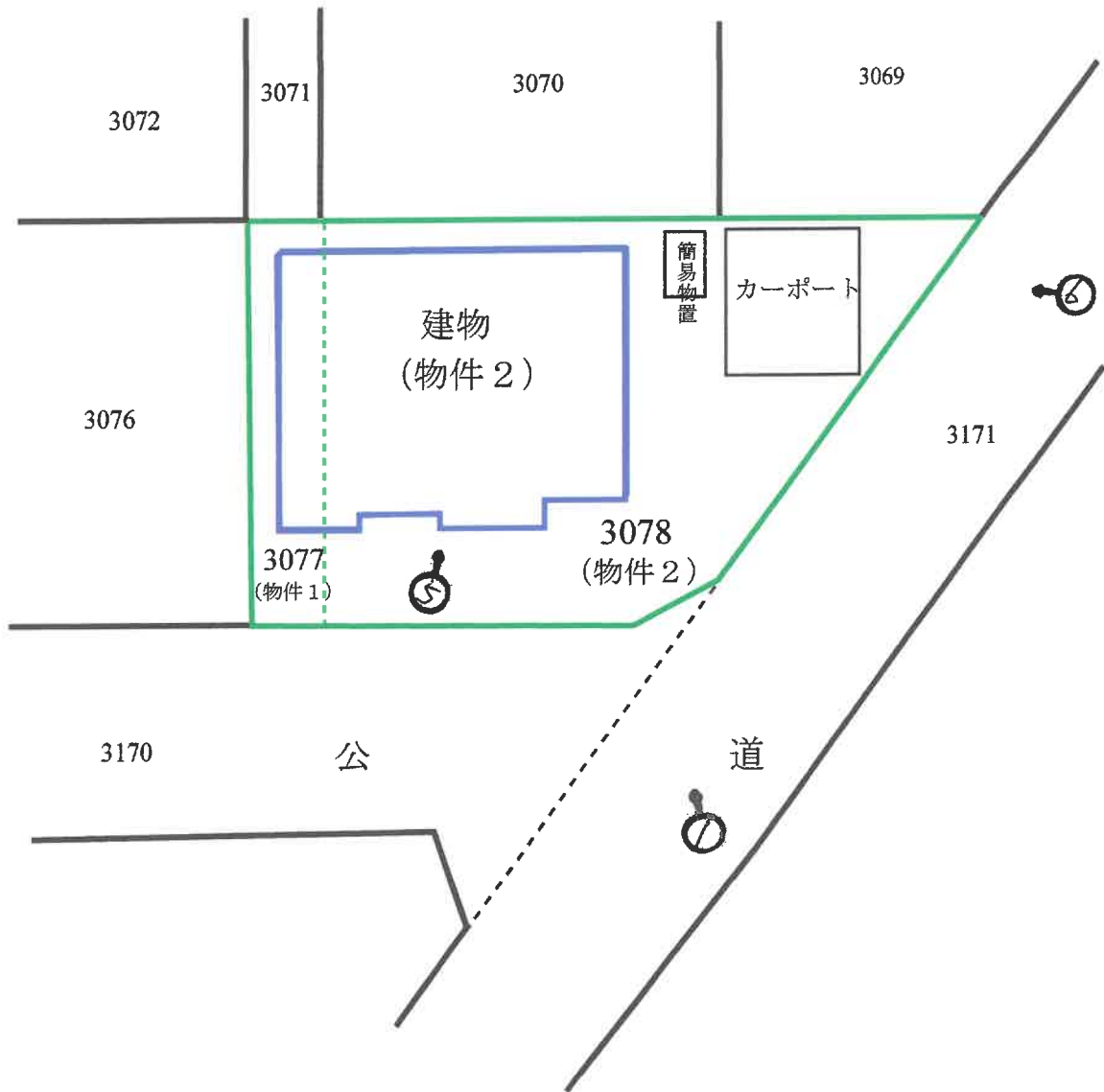
(8枚目)

(1) 令和4年9月5日
令和4年9月3日土地区画整理法による換地処分
により所在 家屋番号及び
所在 比企郡嵐山町大字志蘇3078番地、30
77番地
家屋番号 3078番

(本図は原本を70%に縮小)

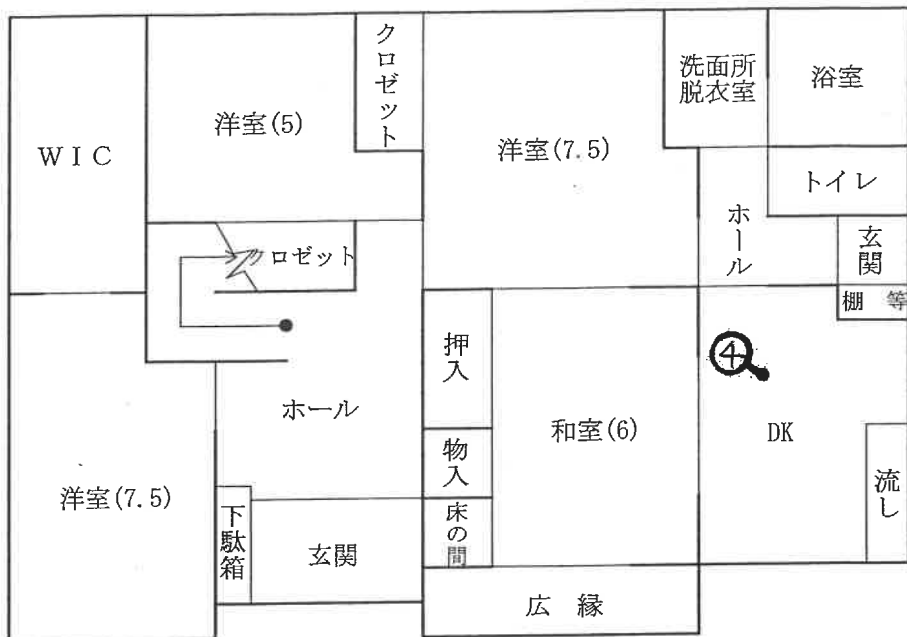
(9枚目)

土地建物位置関係図
(写真位置♂)

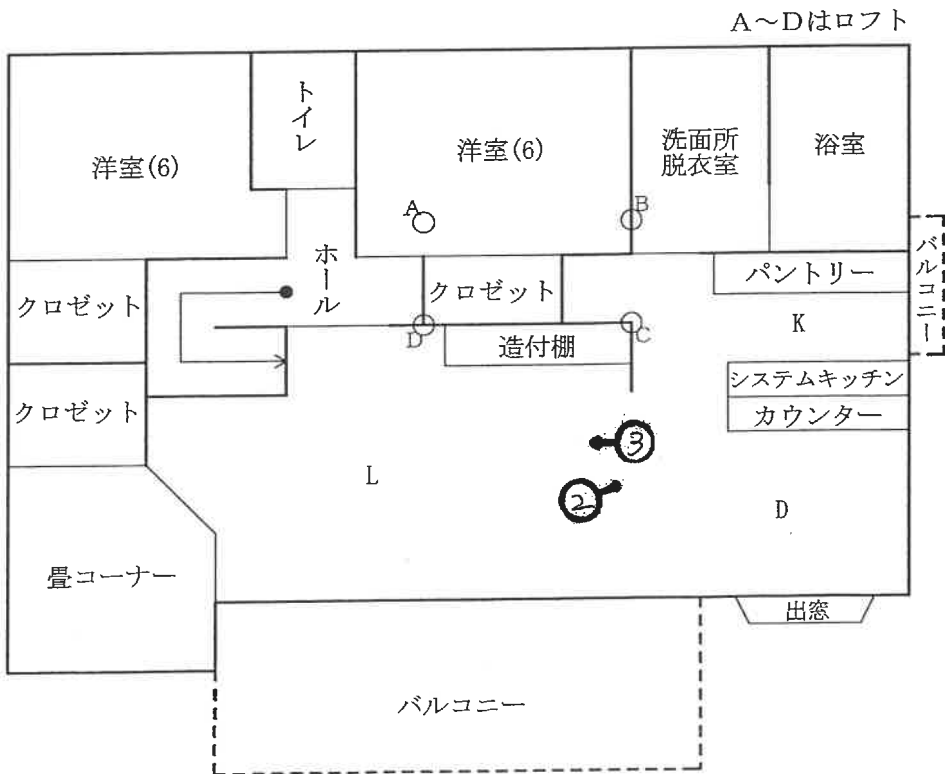


建物間取図 (写真位置♂)

1階



2階



(//枚目)



1



2



3



4



5



6

(3枚目)

令和6年(ケ)第 88号
令和6年11月12日 現地調査
令和6年11月13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 | 比企郡嵐山町大字志賀 |
| | 地 番 | 3077番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 31.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡嵐山町大字志賀 |
| | 地 番 | 3078番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 211.35平方メートル |
| 3 | 所 在 | 比企郡嵐山町大字志賀 3078番地、3077番地 |
| | 家屋 番号 | 3078番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.16平方メートル
2階 88.60平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金15,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金900,000円
物件2 (土地)	金6,090,000円
物件3 (建物)	金8,090,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	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	
3	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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通	東武東上線「武蔵嵐山」駅の北西方約950m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅や共同住宅が建つ中に空地も残る区画整理済の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 志賀小学校 …………… 北方約230m 玉ノ岡中学校 …………… 北方約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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 平沢地区地区計画住宅地区
画地条件	地積 形状 地勢 その他	242.57㎡ ほぼ長方形地 南東向き傾斜地上の造成地 ない
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南側が、台帳幅員6.0mの町道（志賀504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。 ・ 南西側が、台帳幅員6.0mの町道（志賀502号線・建築基準法42条1項1号道路）に、等高～1.2m程度高く接面する。 	
土地の利用状況等	<p>（利用状況） 本件土地は、高さ1.2m～1.7mの直擁壁で上下2段に分かれており、上段側（北側）に物件3の建物・簡易物置（動産）1基が存し、下段側（南側）にカーポート（工作物）1基が存し、件外建物は無い。</p> <p>（隣地の状況等） 住宅等である。</p>	
供給処理施設	<p>上水道：あり 下水道：あり</p>	

(前ページから続く)

供給処理施設	ガス配管 : あり
特記事項	西側上空を東日本旅客鉄道(株)の高圧送電線(15.4KV)が通過しており、本件土地と高圧線地表投影位置との間の、最短箇所での距離は9m程度。

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16年2月25日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 11年程度 経済的残存耐用年数 9年程度
仕様	構造: 木造 屋根: スレート葺 外壁: 非金属サイディング等 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、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。 2世帯住宅仕様で、キッチン、トイレ、浴室は2箇所ずつある。
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～中位の上 施工: 普通～やや入念
保守管理の状態	全般的には概ね良好であるが、外壁コーキングに劣化が認められる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	44,400	1.03	31.22	1.00	1,428,000
2	44,400	1.03	211.35	1.00	9,665,000

ア 標準画地価格

公示地 嵐山-3

$$\text{公示地価格 } 44,600\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 100/100 \times \text{標準化補正 } 100/98.5 \times \text{地域格差 } 100/102 \div \text{標準画地価格 } 44,400\text{円/㎡}$$

◇ 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 : 日照等 -1.5%

◇ 地域格差 : 駅接近等 +2%

イ 個別格差 : 角地 +3%

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3（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
3	170,000	181.76	0.338	10,444,000

ウ 現価率

経過年数11年、経済的残存耐用年数9年、残価率0%とした定額法（現価率0.450）と観察減価法（建物の現状等を考慮し、-25%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.45 \times (1 - 0.25) \div 0.338$$

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	1,428,000	0.10	場所的利益	143,000
2	9,665,000	0.10	場所的利益	967,000
計				1,110,000

(注) 売却により法定地上権が成立せず、場所的利益の割合を10%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	1,428,000	-143,000	/	1.00	0.70	900,000
2	9,665,000	-967,000		1.00	0.70	6,090,000
3	10,444,000	+1,110,000	1.00	1.00	0.70	8,090,000
一括価格 (合計)						15,080,000

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 嵐山－3 (添付図面参照)

所在地番等 : 比企郡嵐山町大字平澤2190番

価格 : 44,600円/㎡

位置 : 「武蔵嵐山」駅から約850m

価格時点 : 令和6年1月1日

地積 : 197㎡

供給処理施設 : ガス、上水道、下水道がある

接面街路 : 南東6m町道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要 : 中規模一般住宅が見られる区画整理済の住宅地域

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 (配置図を兼ねる)
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況写真 (裁判所限り)

以 上



1
10000 山病

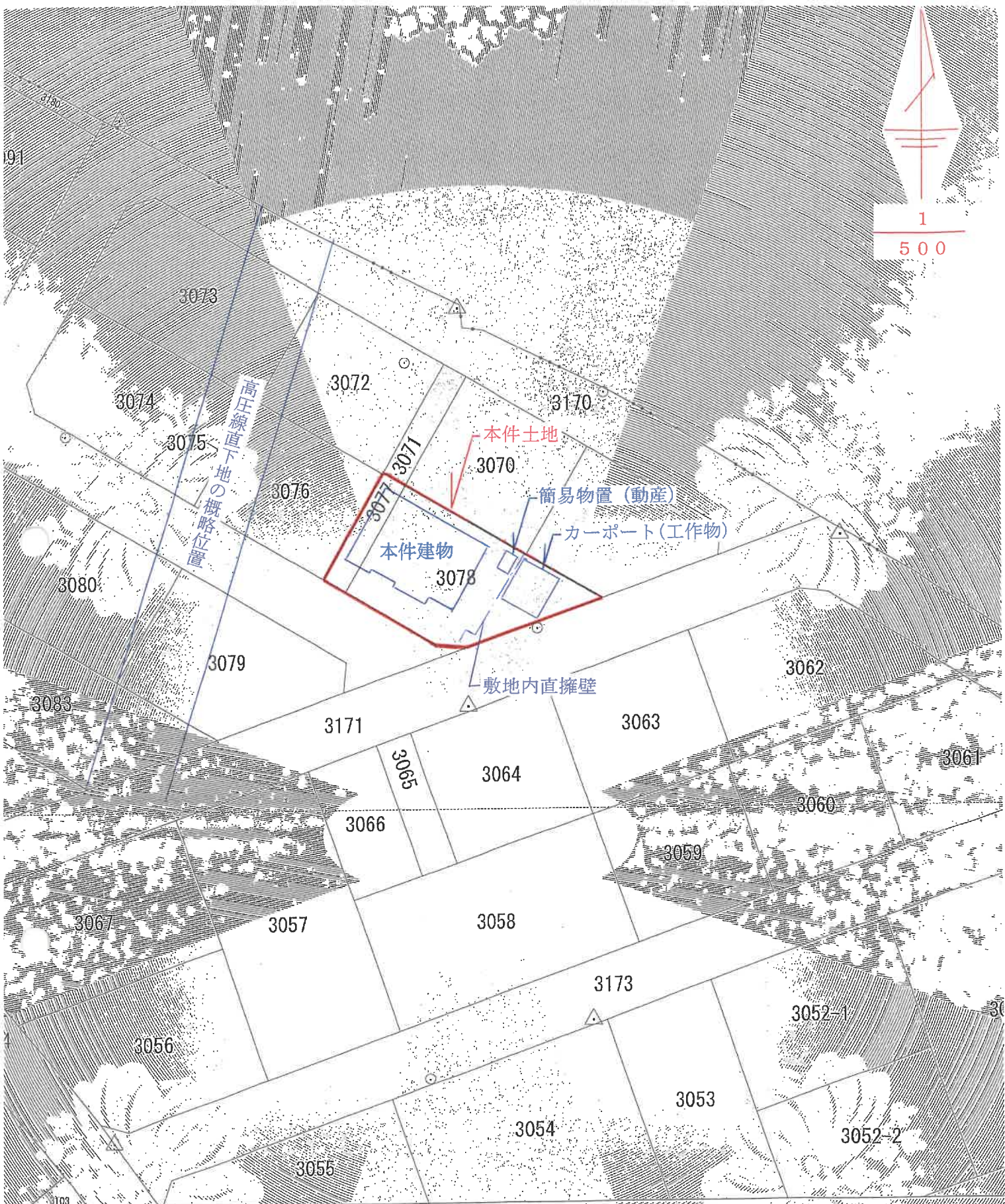
評価対象物件

公示地

最寄り駅

嵐山町全図
H17年4月作成
嵐山町

位置図



基準値種別：測量成果

地番区域
大字志賀

公 図 写

(配置図を兼ねる)

2505847

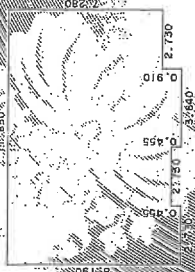
令和6年8月28日

各階平面図

建物階平面図

家屋番号 518番11
 建物区分 4
 所在地 形念郡山田町大字志賀字金平518番地1
 (供地河所字定地番1街区4画地・5画地)

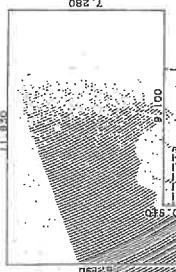
1階



積算

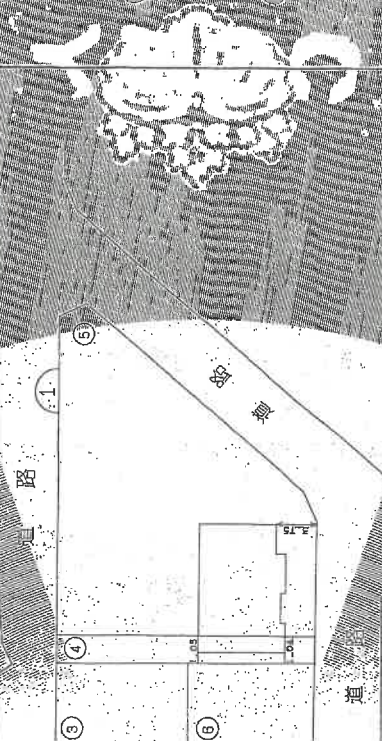
7,230 × 2,730 =	22,358700
7,730 × 2,730 =	21,111650
8,190 × 2,540 =	29,811800
7,280 × 2,730 =	19,874400
合 計	93,161250
床面積	93.16 m ²

2階



積算

8,190 × 2,730 =	22,358700
7,280 × 2,730 =	19,874400
合 計	42,233100
床面積	42.23 m ²



作成者 土地調査士
 家屋番号

測量士
 測量士

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載された内容と一致しない場合は、図面を以て準拠とし、登記簿記載の内容と異なる場合があります。

建物図面・各階平面図写
 一枚目
 A3判を縮小した

令和4年9月5日
令和4年9月8日
比企郡嵐山町大字高野3078番地
比企郡嵐山町大字高野3078番地
比企郡嵐山町大字高野3078番地
比企郡嵐山町大字高野3078番地

高野の酒人

高野の酒人

建物図面・各階平面図写
二枚目

A3判を縮小した