

## 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 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 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   | 深谷市上柴町西三丁目                       |
|   | 地 番   | 2番19                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 198.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 深谷市上柴町西三丁目 2番地19                 |
|   | 家屋 番号 | 2番19                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル<br>2階 57.96平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 2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

---

---

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。



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 深谷市上柴町西三丁目                       |
|   | 地 番   | 2番19                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 198.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 深谷市上柴町西三丁目 2番地19                 |
|   | 家屋 番号 | 2番19                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル<br>2階 57.96平方メートル |



令和 6年(ケ)第 70号  
令和 6年 8月28日受理  
令和 6年11月11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   | 深谷市上柴町西三丁目                       |
|   | 地 番   | 2番19                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 198.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 深谷市上柴町西三丁目 2番地19                 |
|   | 家屋 番号 | 2番19                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル<br>2階 57.96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
<b>土地</b>	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	「その他の事項」記載のとおり
<b>建物</b>	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	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 令和 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



その他の事項

■ 以下のとおり

- 1 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。
- 2 本件土地に隣接する地番9番18及び地番2番15の土地はいずれも深谷市所有の公衆用道路である。
- 3 本件建物には建物間取図に示したとおりロフトがある。

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
■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。 本件建物には特に支障はありません。 <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

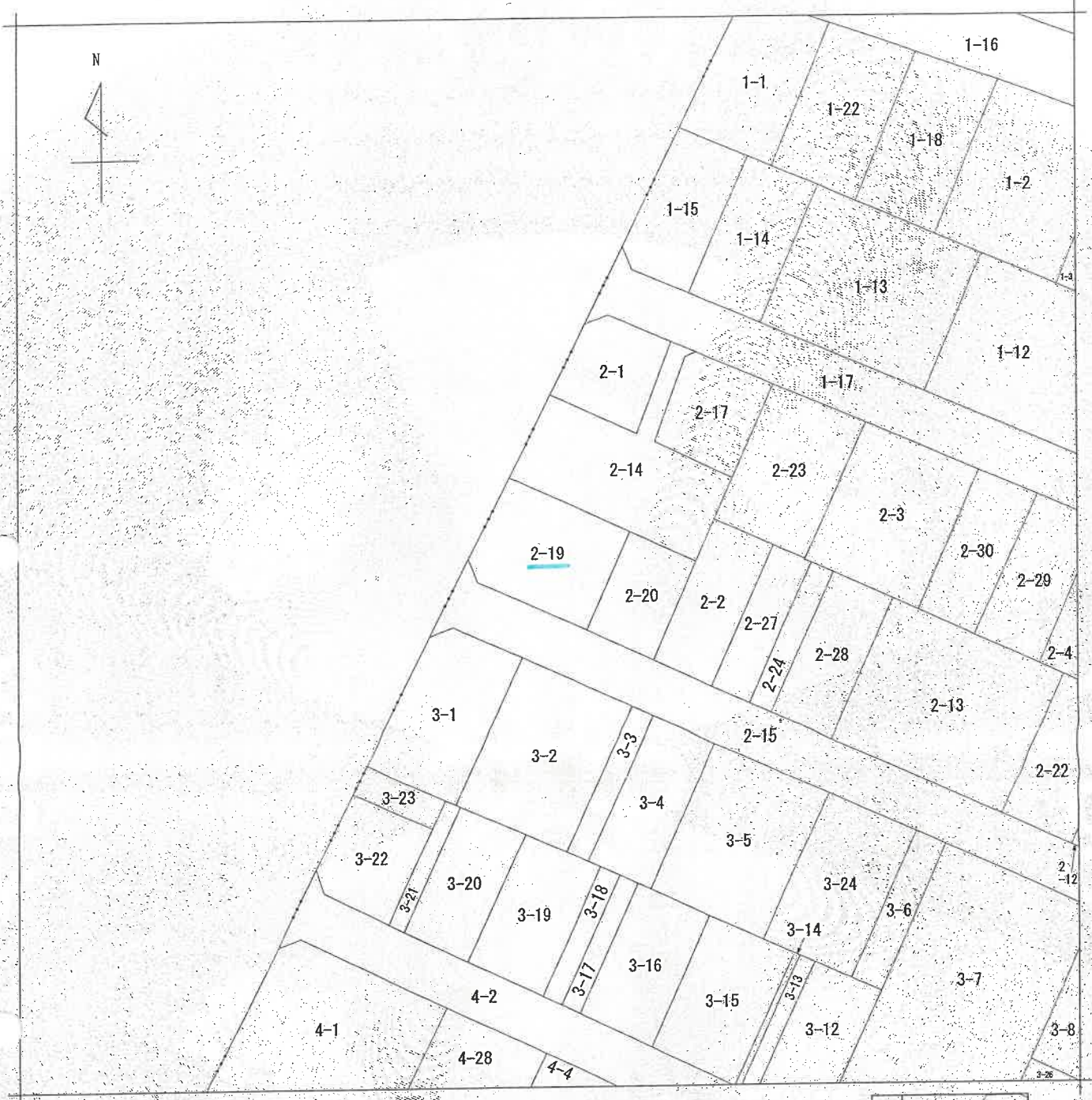
- 本件建物は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については、現況及び同陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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8月29日(木) 11:20-11:30	目的物件所在地	目的物件特定, 債務者兼所有者の家族から事情聴取, 外観写真撮影, 評価人同行
6年10月31日(木) 13:50-14:15	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 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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。

地番区域見出し  
上柴町西  
3丁目

請求部	所在	深谷市上柴町西三丁目			地番	2番19		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和60年5月15日			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。

(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7月16日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号：H15303-1

(1/1)

(7枚目)



登記年月日：昭和60年11月25日

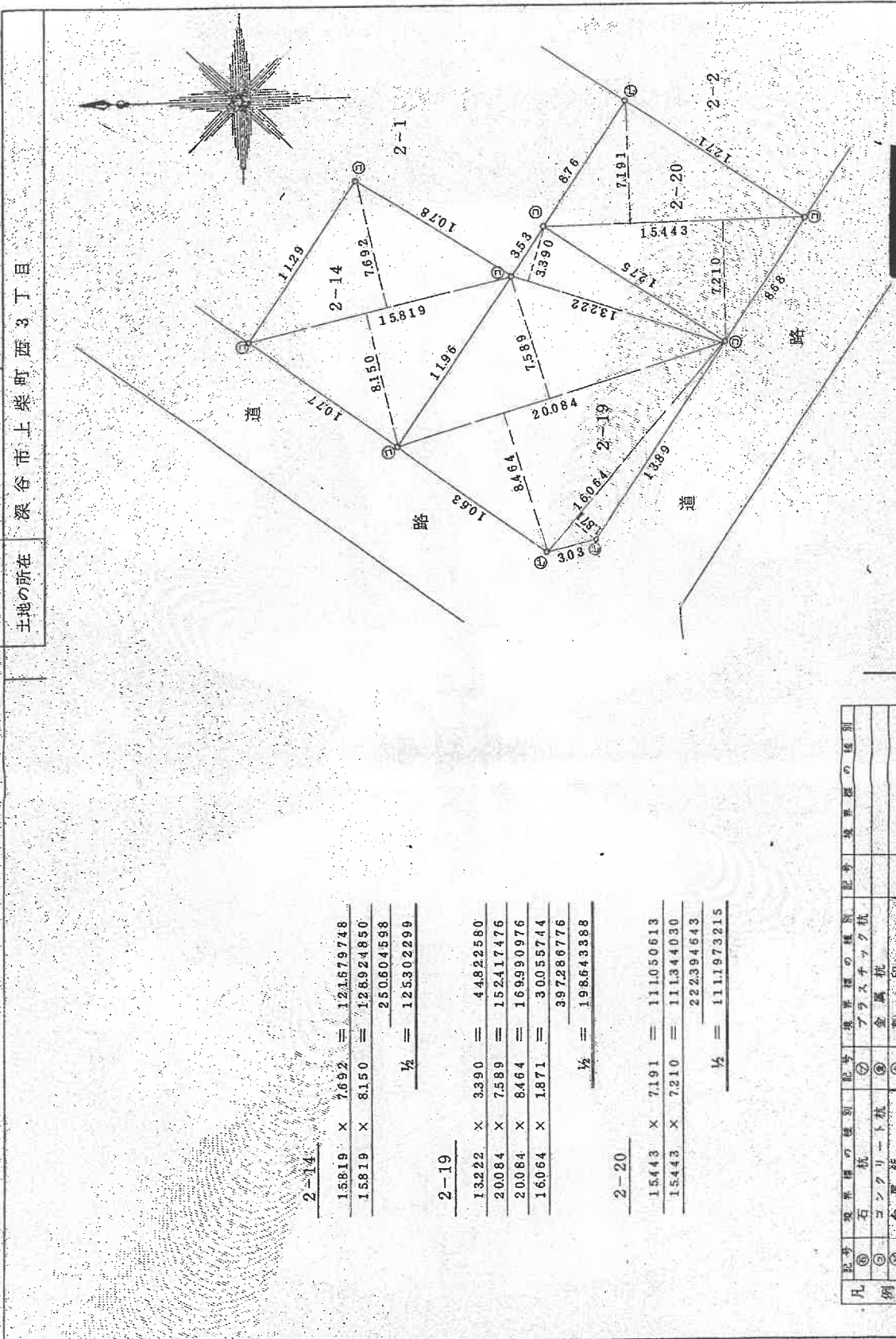
次頁に図面に關する変更内容を示す。

6296806

560.11.25  
地積測量図

地番 2-14・2-19・2-20

土地の所在 深谷市上柴町西3丁目



2-14

15819	x	7692	=	121,579,748
15819	x	8150	=	128,924,850
			=	250,804,598
				1/2 = 125,302,299

2-19

13222	x	3390	=	44,822,580
20084	x	7589	=	152,174,76
20084	x	8464	=	169,990,976
16064	x	1871	=	30,055,744
			=	397,286,776
				1/2 = 198,643,388

2-20

15443	x	7191	=	110,506,13
15443	x	7210	=	111,344,030
			=	222,394,643
				1/2 = 111,197,321.5

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石杭	境界線	②	境界線の種別
②	コンクリート杭	境界線	③	境界線の種別
③	金網	境界線	④	境界線の種別
④	金網	境界線	⑤	境界線の種別
⑤	金網	境界線	⑥	境界線の種別

作成者 [Redacted] 60年11月19日作製

申請人	持分 199/34	持分 125/34	持分 113/34
面積	1/250		

(本図は原本を70%に縮小)

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。  
(さいたま地方支局熊谷支局管轄)

令和6年7月16日 東京法務局豊島出張所

(8枚目)

登記官



(1) 令和5年4月25日  
2番18は2番14に合簿

(本図は原本を70%に縮小)

(9枚目)

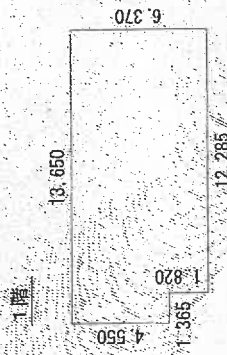
登記年月日：令和7年12月8日

建物各階平面図

家屋番号 2番19

建物の所在 深谷市上袋町西三丁目2番地19

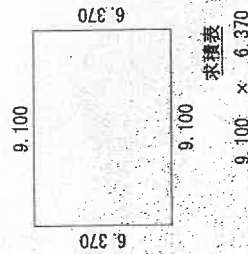
各階平面図



求積表  
 $1.365 \times 4.550 = 6.2107500$   
 $12.285 \times 6.370 = 78.2554500$   
 計 84.4662000

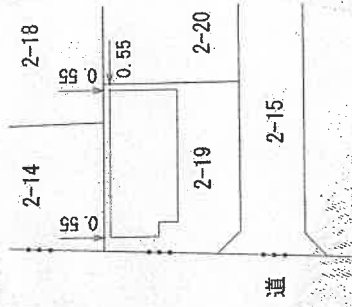
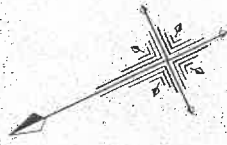
床面積 84.46 m<sup>2</sup>

2階



求積表  
 $9.100 \times 6.370 = 57.9670000$

床面積 57.96 m<sup>2</sup>



単位：m

作成者

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内容を証明した書面である。

(さいたま地方支庁(能谷支庁)管轄)

令和6年7月16日

東京法務局葛島出張所

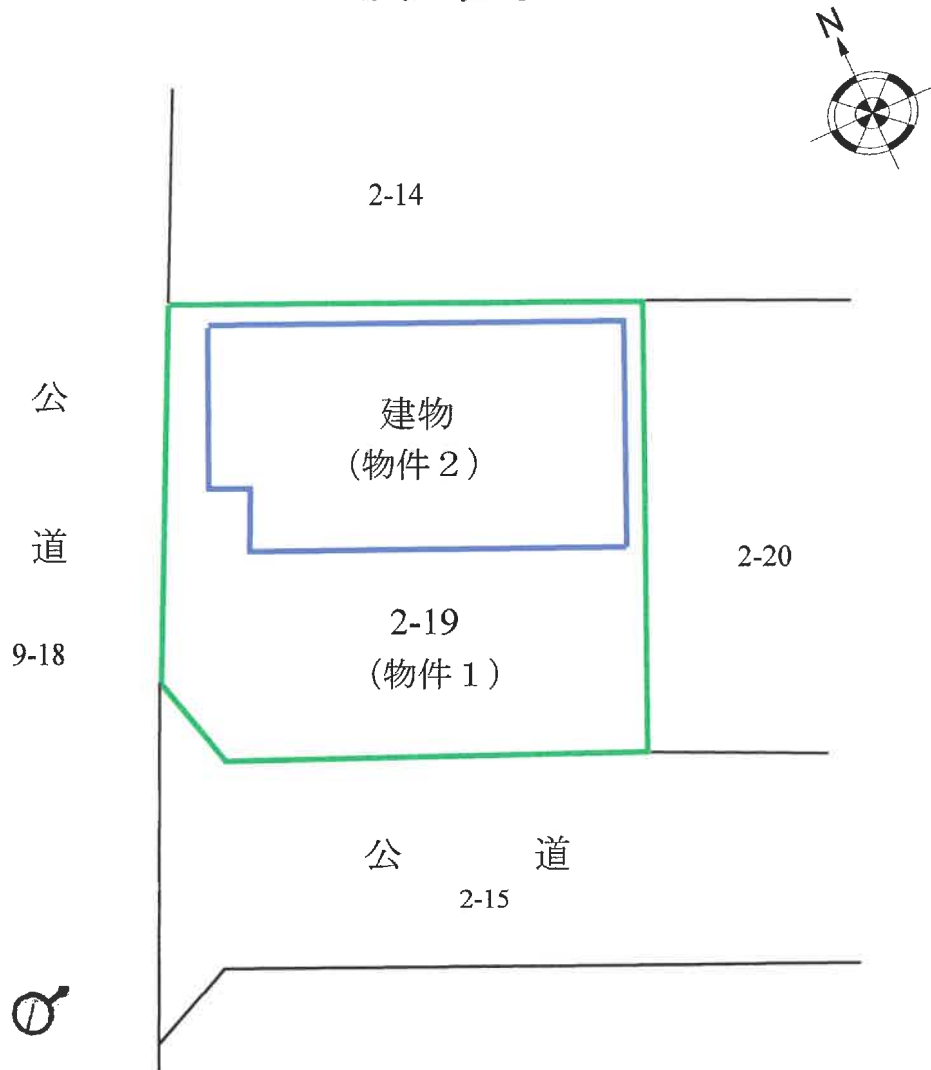
登記官

(10枚目)

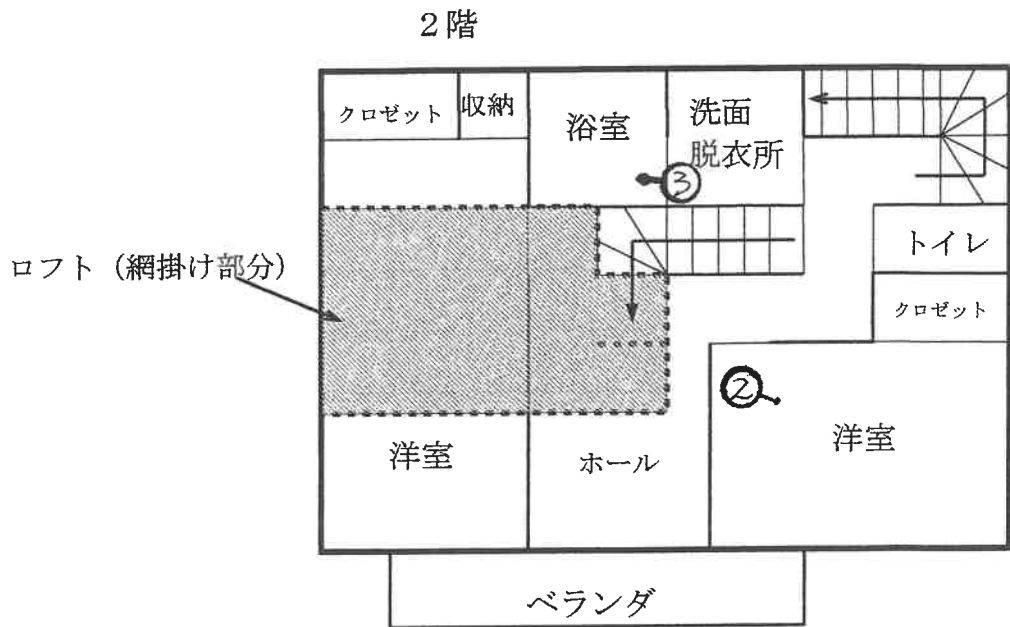
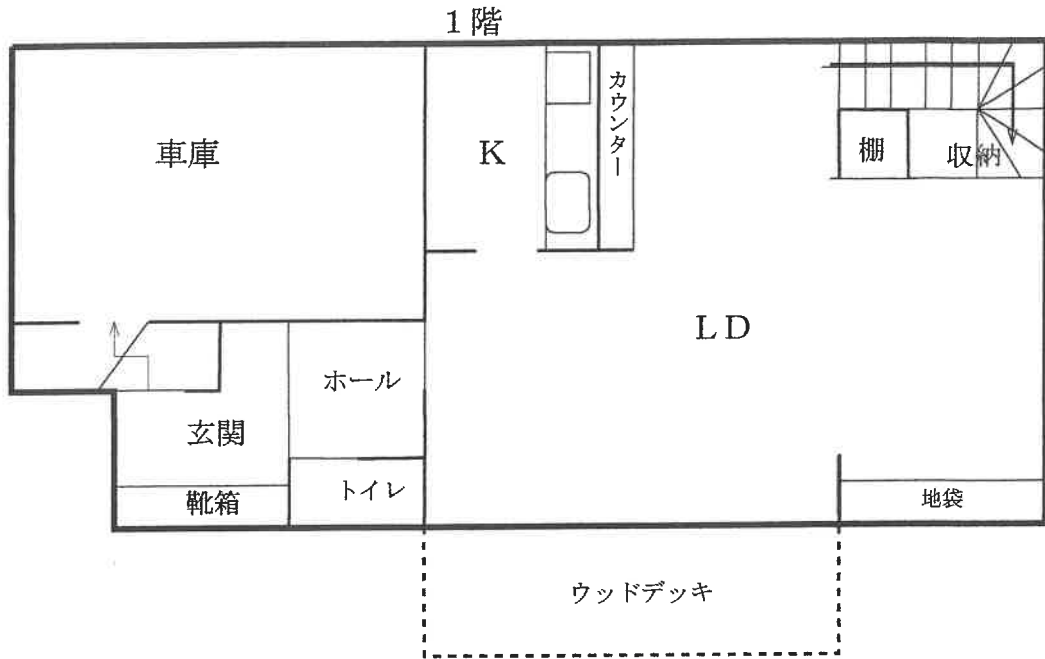
整理番号：H15305-1



土地建物位置関係図  
(写真位置♂)



建物間取図  
(写真位置♂)





1



2



3

(B枚目)

令和6年(ケ)第 70号  
令和6年10月31日 現地調査  
令和6年11月 1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   | 深谷市上柴町西三丁目                       |
|   | 地 番   | 2番19                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 198.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 深谷市上柴町西三丁目 2番地19                 |
|   | 家屋 番号 | 2番19                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル<br>2階 57.96平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金19,210,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,680,000円
物件2 (建物)	金14,530,000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 対象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	一般住宅や共同住宅が整然と建つ中に空地も見られ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。 上柴西小学校 …………… 南西方約1000m 上柴中学校 …………… 南西方約370m	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 地勢 その他	198.64㎡ 長方形地 平坦地 特にない
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南西側が、台帳幅員6mの舗装市道（F-154号線、建築基準法42条1項1号道路）に、等高～50cm程度高く接面する。</li> <li>・ 北西側が、台帳幅員6mの舗装市道（F-158号線、建築基準法42条1項1号道路）に、概ね等高に接面する。</li> </ul>	
土地の利用状況等	（利用状況） 地上には、物件2の建物があり、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：あり ガス配管：あり	
特記事項	ない	



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） 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	令和2年12月4日築 20年程度 4年程度 16年程度
仕様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：非金属サイディング等 内壁：クロス貼・板貼等 天井：クロス貼、化粧板貼等 床：縁甲板（所有者の陳述では「無垢材と思います」とのこと）、土間コンクリート（屋内ガレージ）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：普通～中位の上 施工：比較の入念	
保守管理の状態	比較的良好。	
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	

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	66,000	1.02	198.64	1.00	13,372,000

#### ア 標準画地価格

公示地 深谷-8

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$66,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 66,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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 : ない

イ 個別格差 : 角地 +2%

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	190,000	142.42	0.520	14,071,000

#### 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（建物の維持管理は比較的良好であるが、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、-35%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.800 \times (1 - 0.35) = 0.520$$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	13,372,000	0.50	法定地上権	6,686,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を50%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	13,372,000	-6,686,000	/	1.00	0.70	4,680,000
2	14,071,000	+6,686,000	1.00	1.00	0.70	14,530,000
一括価格 (合計)						19,210,000

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。

本葉以下余白

## 第6 参考価格資料

公示地価格 深谷－8 (添付図面参照)  
所在地番等 : 深谷市上柴町西4丁目6番23外  
価 格 : 66,000円/㎡  
位 置 : 「深谷」駅から約2.1km  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 166㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道がある  
接 面 街 路 : 南西6m市道  
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 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 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



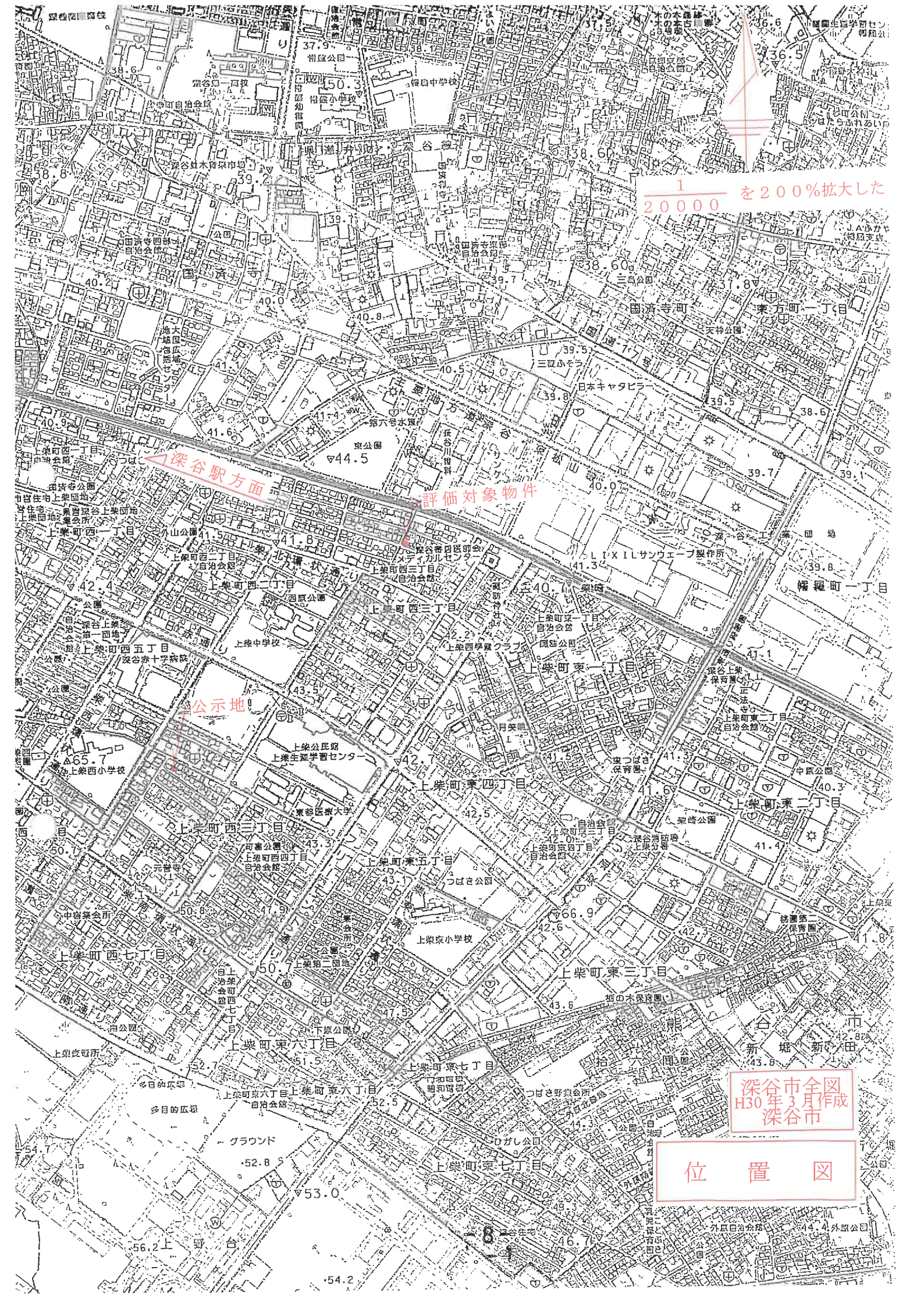
$\frac{1}{20000}$  を200%拡大した

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

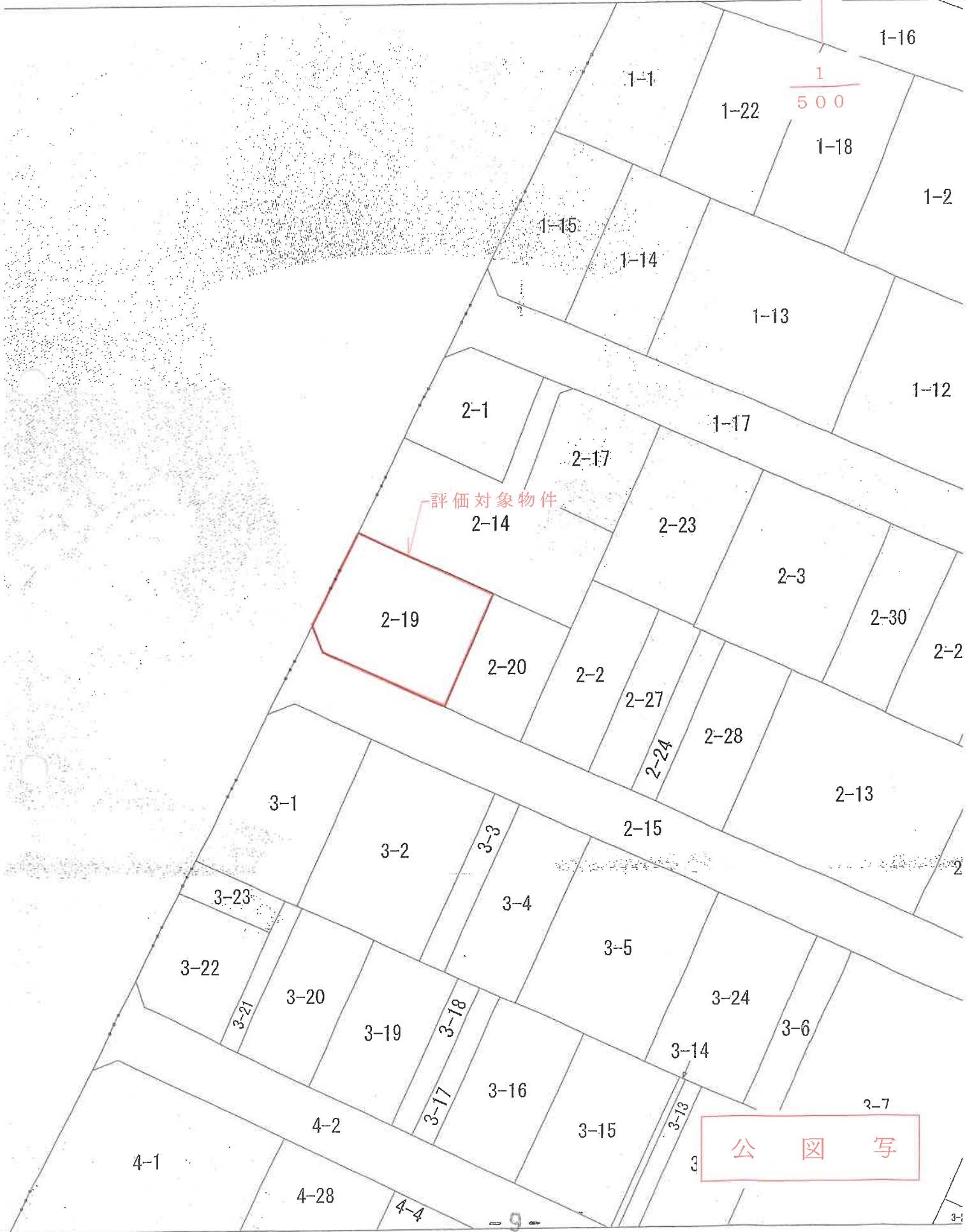
位置図







1  
500



評価対象物件  
2-14

公 図 写

登記年月日：令和2年12月8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。

(さいたま地方法律局熊谷支局管轄)

令和6年7月16日

東京法律局熊谷出張所

登記号

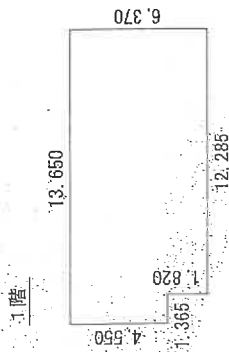
101

建物図面

家屋番号 2番19

建築物の所在 深谷市上栗町西三丁目2番地19

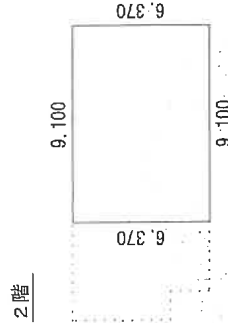
各階平面図



求積表

$1.365 \times 4.550 = 6.2107500$   
 $12.285 \times 6.370 = 78.2554500$   
 計 84.4662000

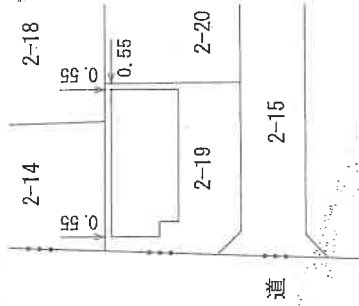
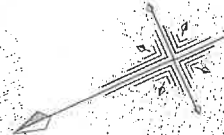
床面積 84.46 m<sup>2</sup>



求積表

$9.100 \times 6.370 = 57.9670000$

床面積 57.96 m<sup>2</sup>



単位：m

作成者

土監 剛直士  
家屋

令和2年12月4日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

整理番号 JIL00007-1