

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 11 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 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,910,000 2,328,000		582,000	38,270	0
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 深谷市永田字大下 |
| | 地 番 | 1781番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1318.23平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月11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】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号1781番（符号1及び符号4を含む）及び未登記（種類：便所、構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建、床面積：約4.68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】

上記売却対象外建物の敷地部分につき、本件所有者及び売却対象外建物の共有者が占有している。その余の部分につき、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

【物件番号1】

- 1 隣地（地番1780番及び1782番）との境界が不明確である。
- 2 本件土地上に現存しない建物（家屋番号1781番符号2、符号3及び符号5）の登記が存在する。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 深谷市永田字大下 |
| | 地 番 | 1781番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1318.23平方メートル |



令和 6年(ヌ)第 31号
令和 6年 8月22日受理
令和 6年11月15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	深谷市永田字大下
	地	番	1781番
	地	目	宅地
	地	積	1318.23平方メートル

(土地用)

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) ☐ 畑(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐ (物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐ 土地形状図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者らが本土地に下記目的外建物を共有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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 ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
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)			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ■目的外建物の共有者ら	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無償使用	
占有開始時期		昭和58年12月19日(目的外建物の所有名義人の死亡日)	
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	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	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 上記占有者らの占有権原については、使用借権として扱うのが相当と思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況(物件 1 関係)	
所 在	深谷市永田字大下1781番地
家屋番号	☐ ない(未登記) ☒ 1781番
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 車庫
構造	木造草葺2階建 (現況 木造瓦葺2階建)
床面積(概略)	1階 113.22平方メートル 2階 57.85平方メートル (現況) 1階 約125.88平方メートル 2階 約49.59平方メートル
所有者	☒ 土地所有者 ☒ その他の者(目的外建物の所有名義人の相続人ら) ☐ 不明
建築時期	☐ 年 月 日 ☒ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
その他の事項	1 主である建物(土地建物位置関係図において「目的外建物1」と表示したもの)以外に下記の附属建物が存在する。 記 ①符号1(目的外建物2) 種 類：倉庫 構 造：土蔵造瓦葺2階建 床面積：1階約37.19平方メートル 2階約19.83平方メートル ②符号4(目的外建物3) 種 類：物置 構 造：木造セメント瓦葺平家建 床面積：約19.83平方メートル ③未登記附属建物(目的外建物4) 種 類：便所 構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約4.68平方メートル (この便所は登記された附属建物符号2と構造も床面積も異なる。) 2 上記以外の登記上の附属建物である符号2、符号3及び符号5は存在しない。 3 なお、本件土地上には本目的外建物以外に登記された建物は存在しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

その他の事項

- 1 本件土地と公道との境界付近には道路側溝が敷設されており、その境界部分はおおむね明確と思われる。その余の部分の境界については、境界標識や境界を示すような構築物等は見当たらず、境界不明確である。
- 2 本件土地に隣接する地番1756番、地番1650番、地番1643番及び地番1789番の各土地はいずれも国所有の公衆用道路である。
- 3 本件土地の南角付近には土地建物位置関係図に示したとおり農業集落排水中継ポンプ施設が存在する。
同施設は中継ポンプの制御盤であり、ポンプ自体は公道の地中に存在する。
同施設は深谷市が所有し、同施設の存在する部分について深谷市と債務者との間において賃貸借契約が締結されており、本件債務者に賃借料が支払われている。賃借料は年1,470円である。
- 4 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおりコンテナハウスが存在する。同コンテナハウスは土地上に置かれたものであり、動産と認めた。
- 5 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおりカーブミラー、井戸、祠が存在する。
- 6 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおり石（庭石）が存在する。石の直径は1メートルから2メートルくらいであり、数十個存在する。
- 7 本件土地に存在する目的外建物の所有名義人は債務者の祖父にあたり、同人は既に死亡している。また、債務者の父母も既に死亡している。
したがって、目的外建物の現在の所有者は債務者の祖父の相続人らであり、債務者もその相続人らのうちの一人であると思われる。

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
■A	私は債務者の妻です。目的外建物は債務者及び私たち家族が使用しています。 目的外建物の所有名義人は債務者の祖父とのことですが、同人は既に死亡しております。 本件土地を目的外建物の敷地として使用するにあたって何らかの取り決めや地代のやりとりについては特に聞いたことはありませんので、地代のやりとりはないものと思います。 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

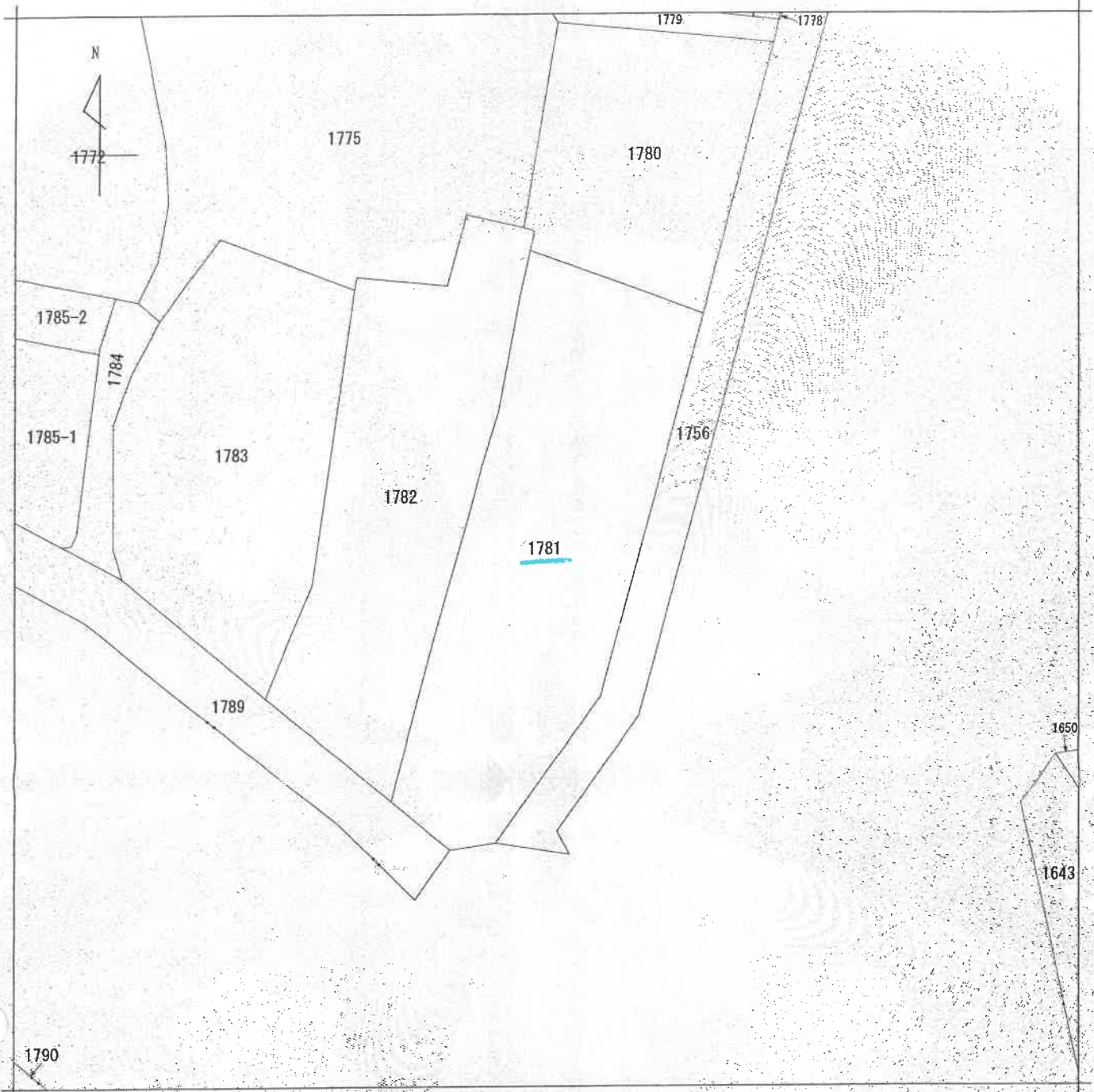
- 本件各土地の占有関係については、現況及び関係人の陳述、その他の資料等から本報告書記載のとおり認めた。

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8月22日(木) 13:00-13:10	目的物件所在地	目的物件特定, 写真撮影, 不在連絡票投函, 評価人同行
6年10月29日(火) 13:10-14:10	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, Aから事情聴取, 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) ☐ 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 年 月 日 目的物件は不在だったので, 立会人 を立ち会わせ, 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。



A 永田

請求部	所在	深谷市永田字太下				地番	1781番			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は番号		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57年3月23日			備付年月日(原図)	昭和57年5月7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。

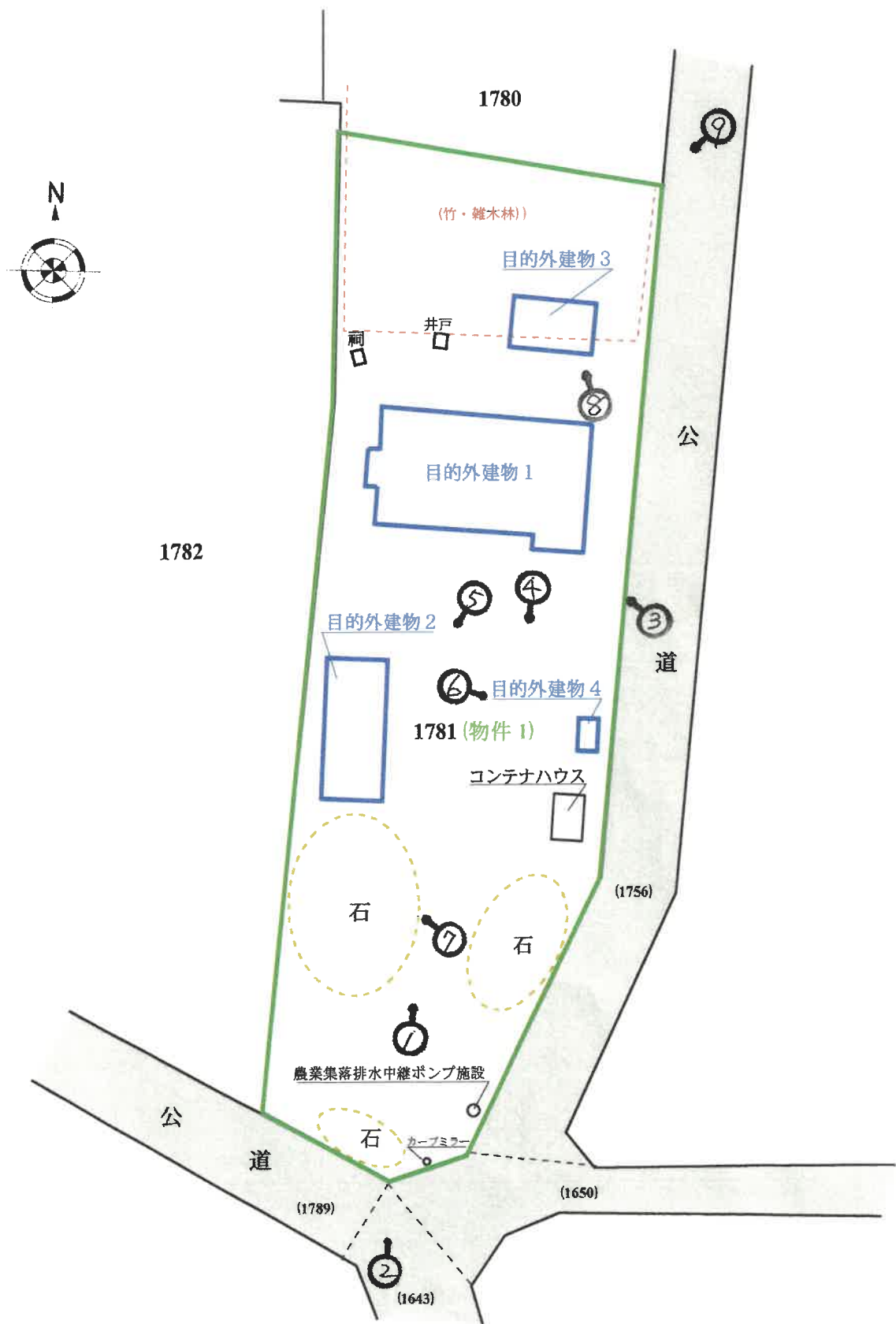
(本図は原本を70%に縮小)

令和6年6月28日
さいたま地方方法務局熊谷支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(9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等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

目的外建物1



4



5

目的外建物2



6

目的外建物4



7



8

目的外建物3



9

(3枚目)

令和6年（ヌ）第31号
令和6年 8月22日外現地調査
令和6年11月12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 | 深谷市永田字大下 |
| | 地 | 番 | 1781番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1318.23平方メートル |

第1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 2, 9 1 0, 0 0 0 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 番 地 目 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1（主である建物） 所 在：深谷市永田字大下 1781番地 家屋番号：1781番 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺2階建 床面積：1階約125.88㎡ 2階約49.59㎡ 建築日：昭和49年（家屋評価証明書記載） 目的外建物2（附属建物 符号1） 種 類：倉庫 構 造：土蔵造瓦葺2階建 床面積：1階約37.19㎡ 2階約19.83㎡ 建築日：不詳 目的外建物3（附属建物 符号4） 種 類：物置 構 造：木造セメント瓦葺平家建 床面積：約19.83㎡ 建築日：不詳 目的外建物4（未登記附属建物） 種 類：便所 構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約4.68㎡ 建築日：不詳 ※上記以外の登記上の附属建物である符号2、符号3及び符号5は不存在		

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	秩父鉄道「永田」駅 北東方約720m（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に農家住宅、一般住宅がまとまり、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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% — —
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 1318.23m ² （登記数量） やや不整形 ほぼ平坦 角地
接面道路の状況	東側現況幅員約5m舗装市道（V-466号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び南西側現況幅員約5m舗装市道（幹-152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目的外建物の敷地及び庭等として利用されているほか、北側部分は竹林（雑木も一部混在）として利用されている。また、目的外建物1の北側付近には井戸、祠が存在し、目的外建物2・4の南側付近にはコンテナハウス、庭石、カーブミラー、農業集落排水中継ポンプ施設（中継ポンプの制御盤）が存在する。なお、当該中継ポンプ施設の設置については深谷市と土地賃貸借契約（賃借料として年1470円）が締結されている。 ②隣接地とは道路側溝や実際の利用状況等により概ね把握したが、北側及び西側隣接地（1780番、1782番）との土地境界については不明確である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 農業集落排水	
特 記 事 項	登記地積と現況地積は概ね同じと概測したが、隣接地との土地境界が一部不明確であるため現況地積は立会測量を行わないと判明しない。	

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	14,800	0.64	1318.23	0.85	10,610,000

※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－17）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/153 \div 14,800 \text{ 円/㎡}$

◇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、街路条件-2%・交通接近条件+4%・環境条件等+50%と判定した。

（相乗積： $0.98 \times 1.04 \times 1.50 \div 1.53$ ）

イ 個別格差：角地+2%、規模形状等-30%、一部竹林による宅地整備費用等を考慮-10%

（相乗積： $1.02 \times 0.70 \times 0.90 \div 0.64$ ）

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	10,610,000	0.30	法定地上権	3,180,000

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	10,610,000	-3,180,000		0.56	0.70	2,910,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：本物件が目的外建物の所在する底地のみが売却対象となること（-30%）及び庭石の撤去費用等を要する蓋然性が否めないこと（-20%）による市場性の減退を考慮した。（ $0.70 \times 0.80 = 0.56$ ）

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底地につき、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－17）

所在・地番：深谷市永田字久保山535番1外

価 格：22,700円/㎡

位 置：「永田」駅から約300m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：486㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北4.2m舗装市道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多く、周辺に空地も多く残る私鉄駅に近い住宅地域

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

対象物件

地価調査基準地

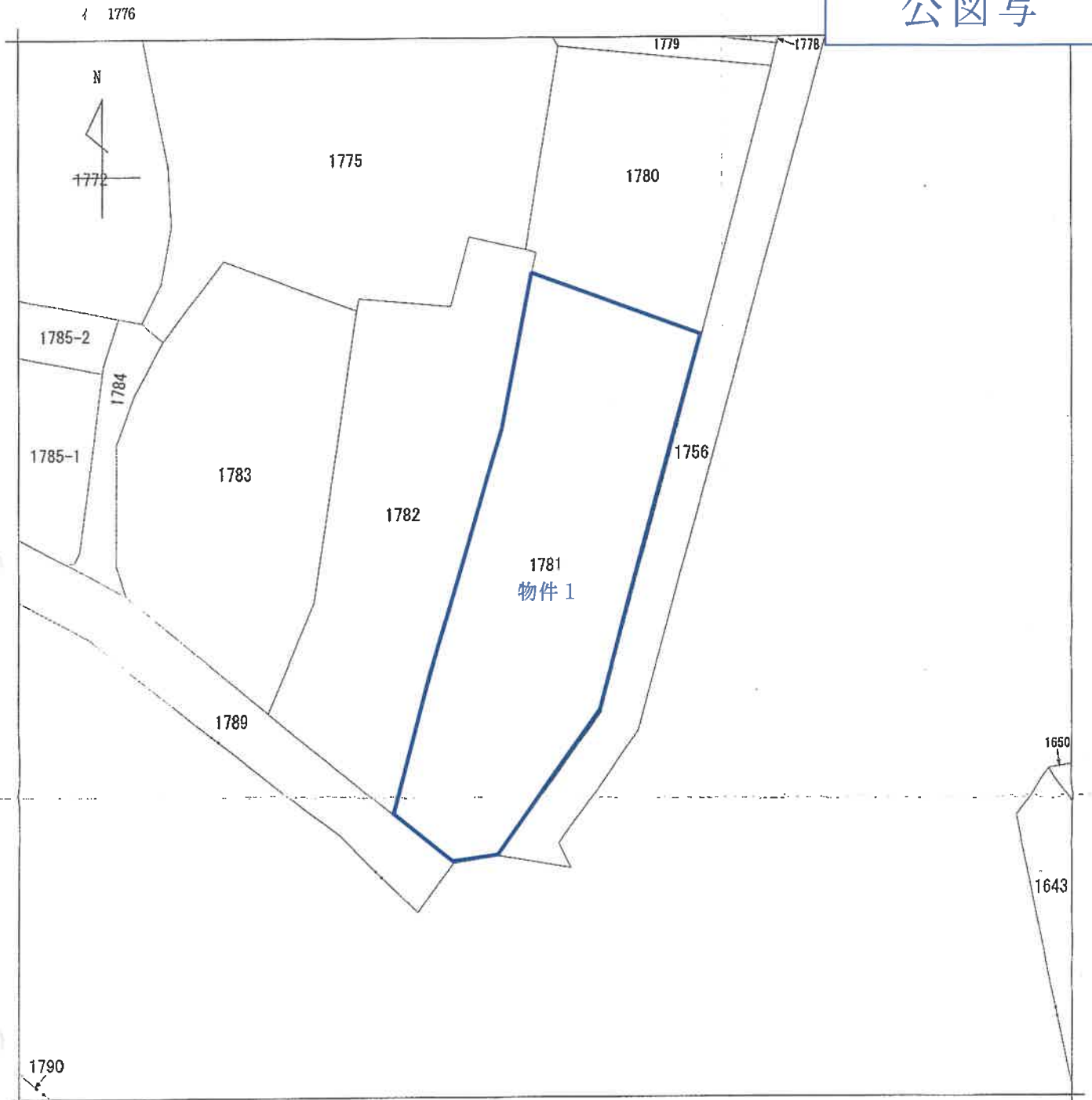
最寄駅

N

深谷市役所「白図」

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



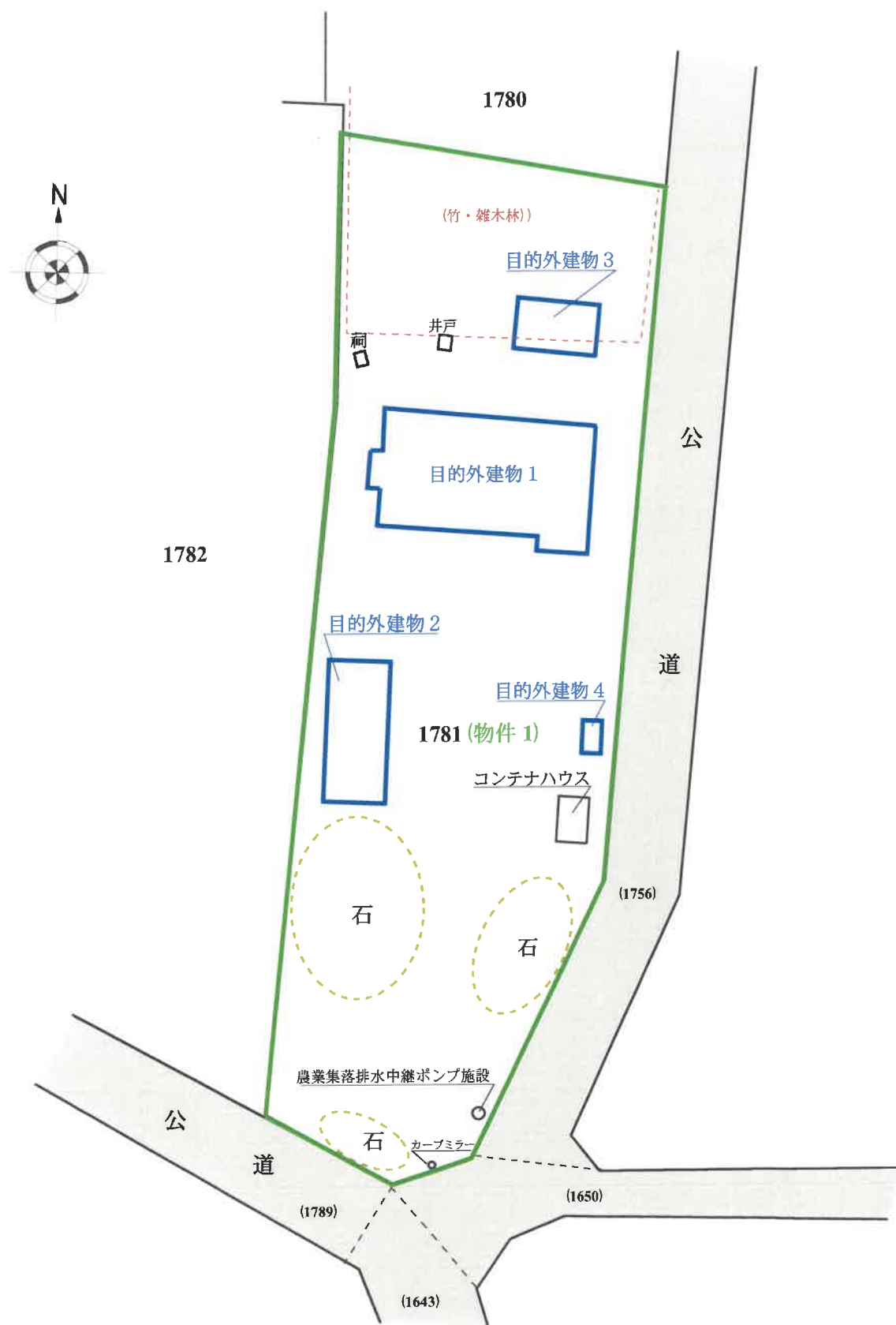
請求部	所在	深谷市永田字大下				地番	1781番			
出力縮	1/500	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年3月23日			備付年月日(原図)	昭和57年5月7日			補記事項		

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。

令和6年6月28日
さいたま地方法律局熊谷支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

土地建物位置関係図



※物件の範囲及び建物配置等は公図及び現地概測等を基礎として概略を明示した。