

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 場 所	令和 7年 5月21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 7年 6月11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 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 目 録

- 1 所 在 東松山市箭弓町二丁目
地 番 5583番28
地 目 宅地
地 積 249.16平方メートル
持分3分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 3月31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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外の共有持分を有するBの相続人らが占有している。同人ら所有の売却対象外建物（家屋番号5583番28及び未登記附属建物（種類 物置，構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積 約6.62平方メートル））が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 東松山市箭弓町二丁目
地 番 5 5 8 3 番 2 8
地 目 宅地
地 積 2 4 9 . 1 6 平方メートル
持分 3 分の 2



令和 6年(ヌ)第 44号
令和 6年12月12日受理
令和 7年 1月14日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(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 東松山市箭弓町二丁目
地 番 5583番2.8
地 目 宅地
地 積 249.16平方メートル
共有者 **A** 持分3分の2

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	東松山市箭弓町二丁目13番3号				
土地	物件 1				
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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（本土地相共有者） ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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	☒ 本土地と隣接地との境界については、ブロック塀等により区分されており、ほぼ明確である。 ☒ 本土地上に、構築物（工作物・カーポート）が存在する。 ☒ 本土地北東方向隣接地である5583番43の土地（前面道路）は、東松山市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。				
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■ B	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ A (土地所有者) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■所有権	
占有開始時期		昭和62年 4月ころ	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	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	

(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〉)

[illegible]

(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 (本土地所有者)	■ 物件1関係 1 本土地相共有者であるBは、私の父である。 2 Bは既に他界している。 3 本土地上に存在する建物(目的外建物)も、登記簿上B名義のままであるが、まだ相続に関する協議が整っていないためである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本土地の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、2枚目記載のとおり認定した。
- その他
本土地上に存在する構築物（カーポート）については、定着性はあるものの遮へい性に欠けることから、非建物である土地に附合する工作物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月16日 (月) 11:25-11:35	物件所在地	外観調査
6年12月23日 (月) 12:10-12:20	法務局 (東松山)	全部事項証明書等交付申請
7年1月8日 (水) 9:50-10:10	物件所在地	立入調査、A (所有者) から事情聴取 [評価人同行]
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。

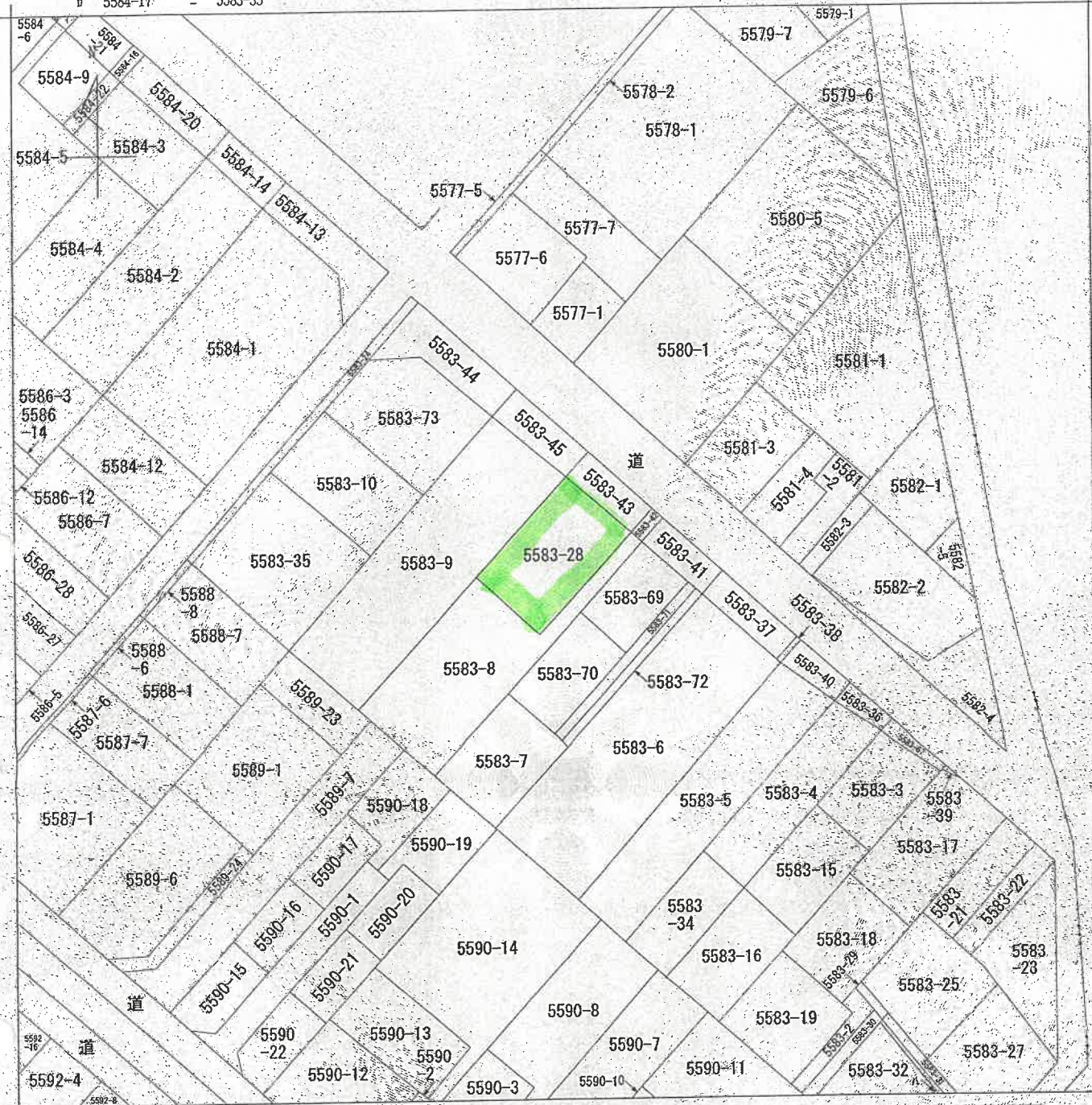
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 5584-15 ハ 5583-1
ロ 5584-17 ニ 5583-33



(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
A 箭弓町2丁目
箭弓町2丁目

請求部	所在	東松山市箭弓町二丁目			地番	5583番28		
出力 縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成 年月日				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。

A3判をA4判に縮小

令和6年10月30日

さいたま地方法務局東松山支局

地図整理番号：M12434

登記官

(1/1)

(2 枚目)

登記年月日：令和2年1月24日

地積測量図

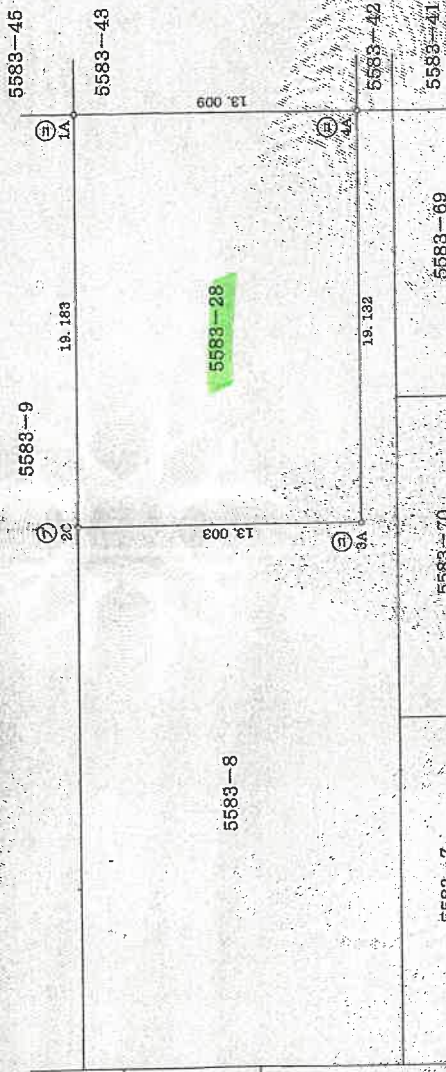
地番 5583番28

土地の所在 東松山市箭弓町二丁目

求積表

地番	5583-28	X _n	Y _n	X _n -Y _n	X _n ×Y _n	Y _n	X _n -Y _n	Y _n	X _n -Y _n
NO									
4A		3768.240	-38926.706	0.147	-553.931280				
1A		3776.662	-38947.396	-21.553	-81376.627566				
2C		3769.840	-38958.258	-0.147	-552.696480				
3A		3762.474	-38947.543	21.553	80877.092122				
合計									
合計面積									
地積									

点名	X座標	Y座標	備考
40	3777.077	-38928.415	金属プレート(市置)
11A	3776.300	-38956.164	金属プレート(市置)
H21T30-9	3776.687	-38979.225	基準点(刻印)
H21T30-10	3771.260	-38924.574	基準点(刻印)
H21T30-11	3747.987	-38881.750	基準点(刻印)



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
例	コンクリート杭	①	金属板	②	刻印	③	計算点	④
	プラスチック杭	⑤	金属杭	⑥	金属プレート	⑦		

管理者のバグメーシク変換による、
使用した測地、座標系、地積測量図、
測量年月日 令和2年11月30日

作成者

土地測量士

令和2年1月17日作成

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

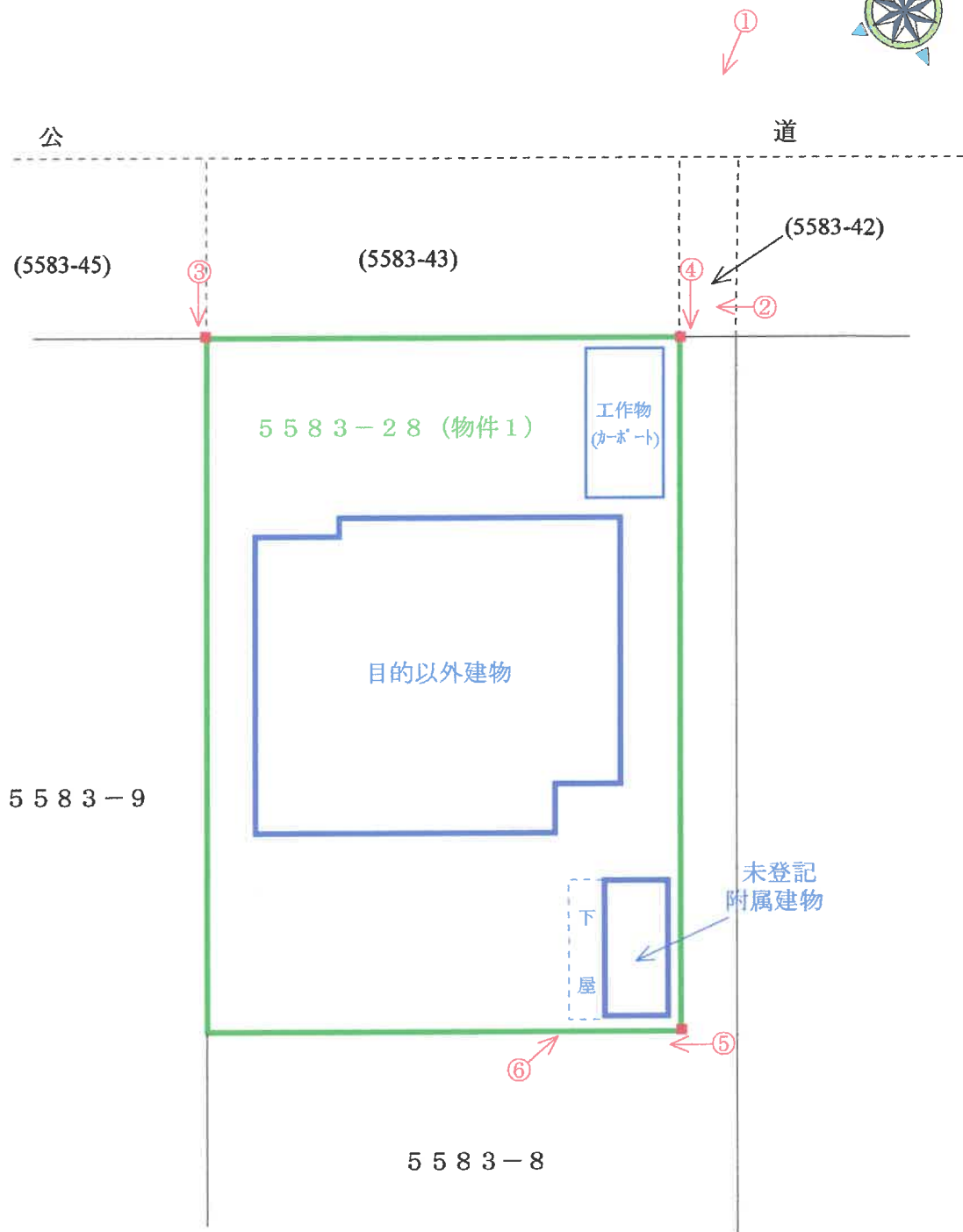
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月30日 さいたま地方建設局東松山支局

登記官

(9 枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



■ =境界石

○➡ =写真撮影位置・方向

(10 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和6年（ヌ）第 44号
令和7年1月8日 現地調査
令和7年1月9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 東松山市箭弓町二丁目
地 番 5583番2.8
地 目 宅地
地 積 249.16平方メートル
共有者 **A** 持分3分の2

第1 評価額

物件1(土地)	金7,180,000円
---------	-------------

上記は、件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。

本葉以下余白

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物件番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
物件番号	特 記 事 項		
1	下記件外建物がある。 (件外建物の表示) 1 家屋番号 5 5 8 3 番 2 8 種 類 居 宅 構 造 木造瓦葺 2 階建 床 面 積 1 階 8 2.9 7 平方メートル 2 階 4 6.5 3 平方メートル 上記の未登記附属建物 種 類 物 置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約 6.6 2 平方メートル		

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。

本葉以下余白

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	東武東上線「東松山」駅の南方約200m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅や事務所ビル等が建ち並ぶ混在地域で、主な便益施設は次のとおり。 新明小学校 北東方約1100m 東中学校 北東方約1400m	
主な公法上の規制等	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% — ない
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	249.16㎡ ほぼ長方形地 平 坦 特にない
接 面 道 路 の 状 況	北東側が、認定幅員約12mの舗装市道（第6113号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況） 本件土地上には、前記件外建物及びカーポート（工作物）1基がある。 （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：なし	
特 記 事 項	件外建物は、本件土地と適応し、環境と適合する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積・持分 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	98,000	1.00	249.16×2/3	1.00	16,278,000

ア 標準画地価格

基準地 東松山－5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 70,300\text{円}/\text{㎡} & \times 100.2/100 & \times 100/100 & \times 100/71.9 & \div 98,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 基準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 : 駅接近等 -8%

道路の幅員・系統 -8%

用途の多様性 -15%

$$(100-8)\% \times (100-8)\% \times (100-15)\% \div 71.9\%$$

イ 個別格差 : な い

ウ 地積・持分 : 物件目録に記載した登記数量・持分

エ 建付減価 : な い

本葉以下余白

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、件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 件外建物の土地利用権等価格

物件番号	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	16,278,000	0.10	場所的利益	1,628,000

(注) 売却により法定地上権は成立せず、場所的利益の割合を10%と査定した。

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 (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	16,278,000	-1,628,000		0.70	0.70	7,180,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 不完全所有権であることを考慮。－30%

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

基準地価格 東松山（県）－5 （添付図面参照）

所在地番等： 東松山市幸町1914番5「幸町12－40」

価 格： 70,300円/㎡

位 置： 「東松山」駅から約600m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 195㎡

供給処理施設： ガス、上水道、下水道がある

接面街路： 北西4m市道

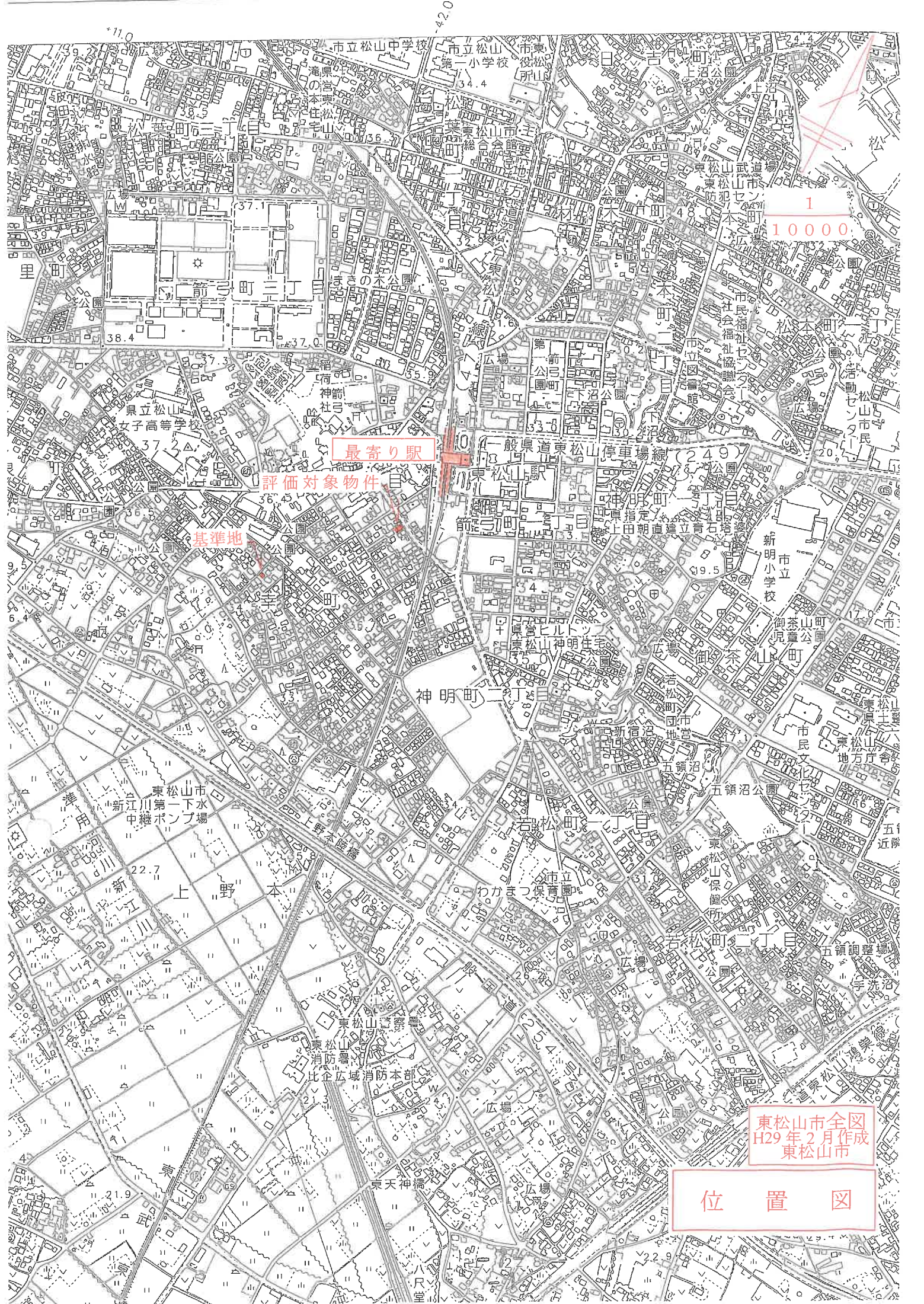
用途指定等： 第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要： 中規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

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 件外建物の建物図面写（配置図として）
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



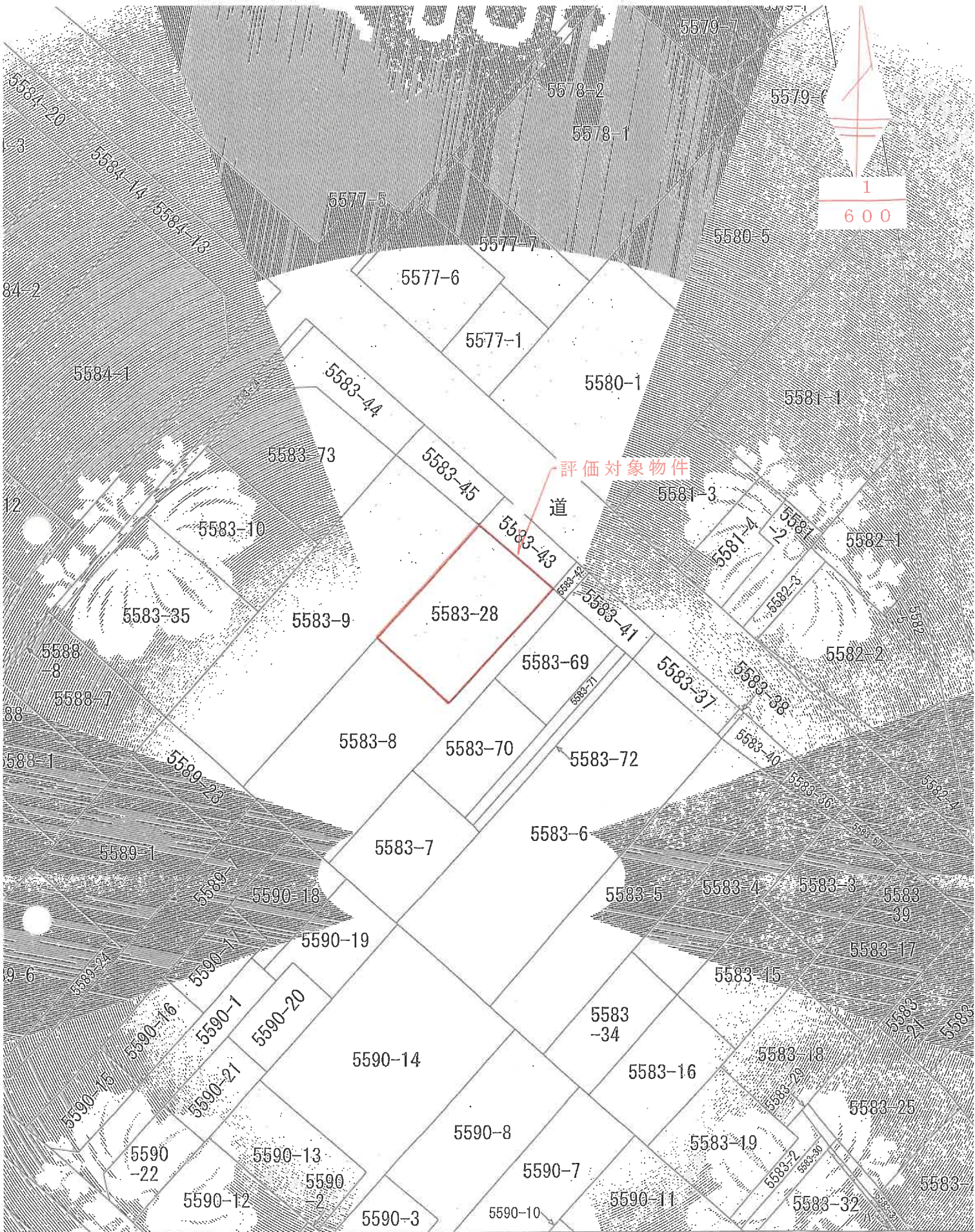
最寄り駅

評価対象物件

基準地

東松山市全区
H29年2月作成
東松山市

位置図



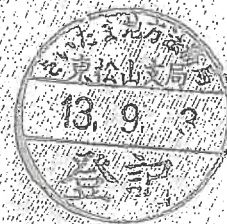
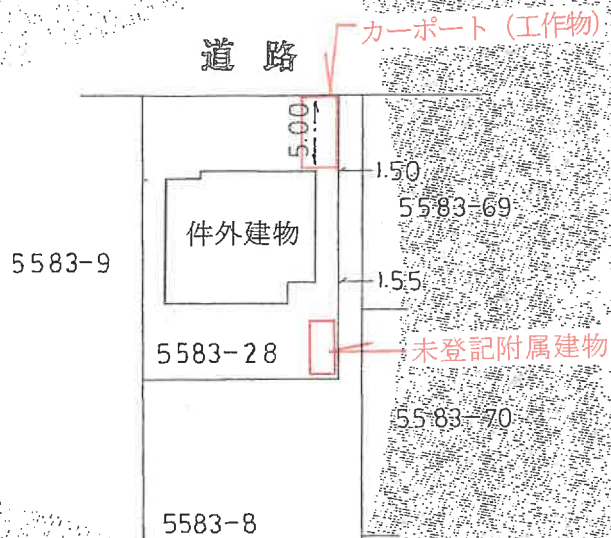
土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

家屋番号 5583 番 28

建築物図面
各階平面図

建物の所在 東松山市 箭弓町 2 丁目 5583 番地 28



(単位メートル)

申請人

縮尺

$\frac{1}{500}$

建築物図面写

(配置図として)