

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 14 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 10 月 29 日から 令和 7 年 11 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 17 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 11 月 21 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 10 月 14 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 比企郡ときがわ町大字関堀字窪田 143 番地 1

家屋 番号 143 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 148.64 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル

持分 12 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 9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

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】

本件建物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 比企郡ときがわ町大字関堀字窪田 143番地1

家屋 番号 143番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 148.64平方メートル
2階 48.85平方メートル

共有者 A 持分12分の1



令和 7年(ヌ)第 18号
令和 7年 6月 24日受理
令和 7年 8月 6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 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 比企郡ときがわ町大字関堀字窪田 143番地1

家屋 番号 143番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 148.64平方メートル
2階 48.85平方メートル

共有者 A 持分12分の1



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)
建 物	物件 1
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 (相共有者B) 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 ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 本建物内で、猫2匹が飼われている。 ☒ 本建物の売却対象は、Aの共有持分である。
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]
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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 (相共有者)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ B (占有者) □ ())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		年 月 日	
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

目的外土地の概況 (物件1 関係)			
所 在	比企郡ときがわ町大字関堀字窪田		
地 番	1 4 3 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	4 6 4. 3 2平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (本建物相共有者B)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ B (土地所有者兼本建物相共有者)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	年 月 日		
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 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	☒ 本土地西方向隣接地である143番2の土地(前面道路)は、ときがわ町名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (本建物相共有者)	☒ 物件1関係 1 本建物には、私が家族と共に居住している。 2 私の弟であるAは、相続が原因で持分を取得したものであるが、本建物には居住していない。 3 本建物内で、猫を飼っている。 ☒ 目的外土地について 私が所有する本土地を物件1の建物の敷地として利用しているが、建物共有者Aとの間に土地利用に関する約束事はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本建物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。

(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
7年6月26日 (木) 11:10-11:20	物件所在地	外観調査
7年7月4日 (金) 15:25-15:35	法務局 (東松山)	全部事項証明書等交付申請
7年7月31日 (木) 13:20-13:50	物件所在地	立入調査, B (本建物相共有者) 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、立会人を立ち合わせ、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

N



141-2

138-5

137-1

138-3

141-1

水

142-1

146-1

142-2

142-1

145-2

146-2

143-3

151-4

143-1

143-2

145-1

151-3

144

152

160

水

154

153-2

155

156

162-1

地番区域見出

大字関塚

請 求 部	所 在 比企郡ときがわ町大字関塚字窪田					地 番		143番1		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系番号又は記号	低	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成25年3月				補 正 年 月 日 (原図)	平成27年12月21日		補 正 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)

令和7年5月15日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M52324

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8枚目)

登記年月日：平成6年4月22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。
(さいたま地方支務局東松山之局管理)
令和7年5月15日 東京法務局提出箇所

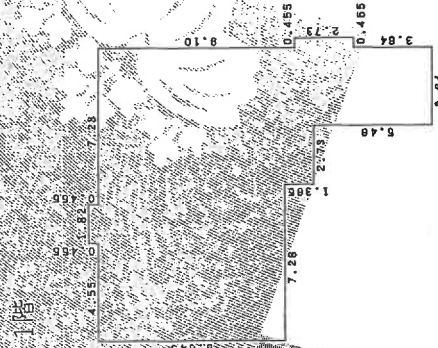
A16 4 27
建物各階平面図

各階平面図

2605034

台帳番号 143番

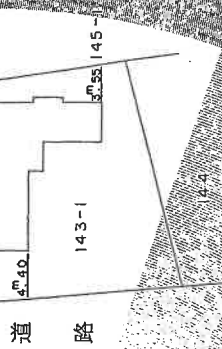
建物の所在 比企郡熊谷市大字間瀬字程田143番地1



求積表

1.82	x	0.455	=	0.8281
13.65	x	8.645	=	118.0043
18.37	x	1.365	=	25.0851
0.455	x	2.73	=	1.2422
3.64	x	5.46	=	19.8744
				計
				48.64

床面積 48.64㎡



求積表

6.97	x	4.55	=	31.7135
1.82	x	1.82	=	3.3124
3.64	x	4.55	=	16.5820
				計
				48.85

床面積 48.85㎡

A3判をA4判に縮小

(長横納)

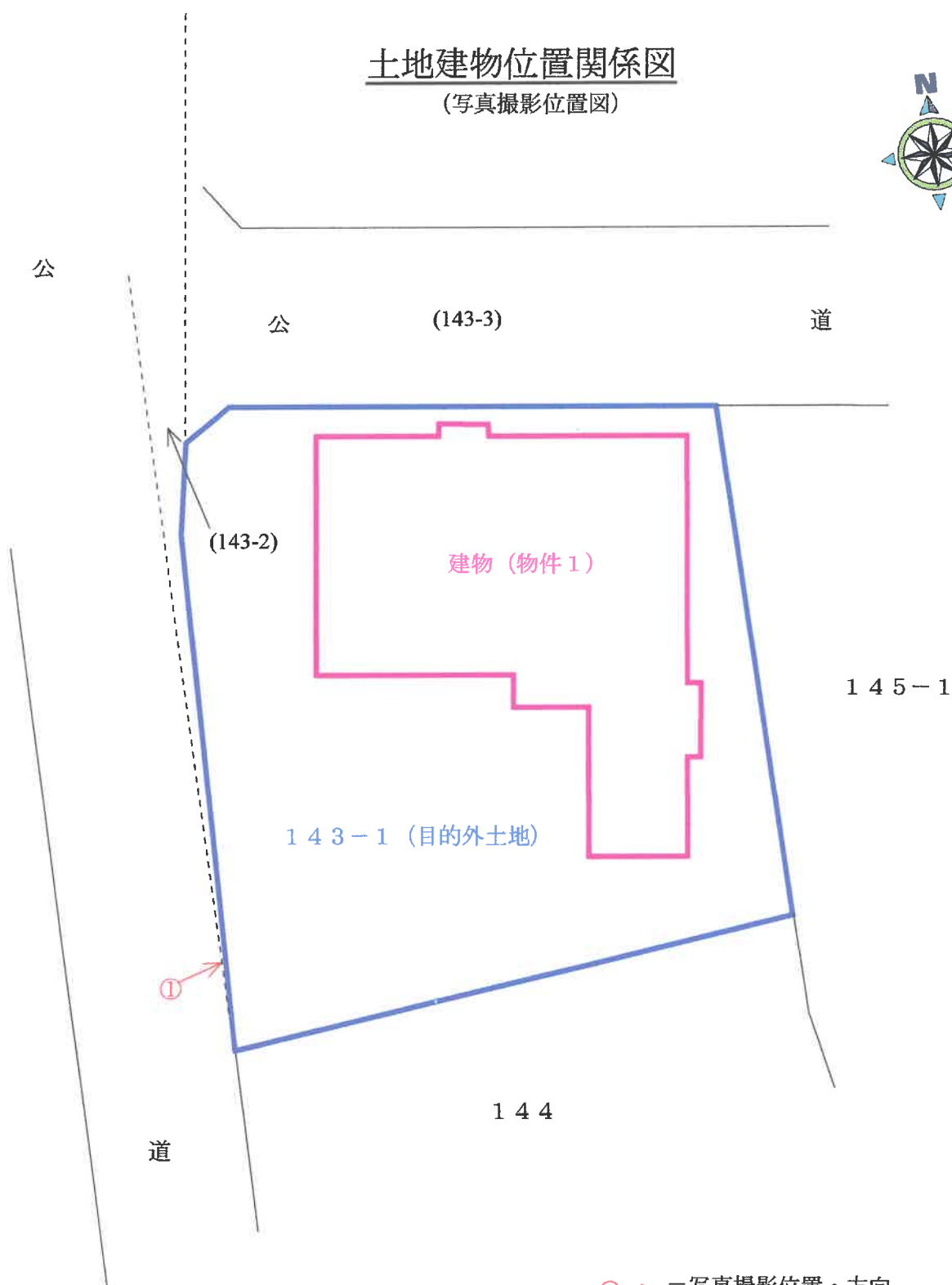
申請人	申請
箱尺	500

平成4月22日(土) 第143番

地図整理番号：452323

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

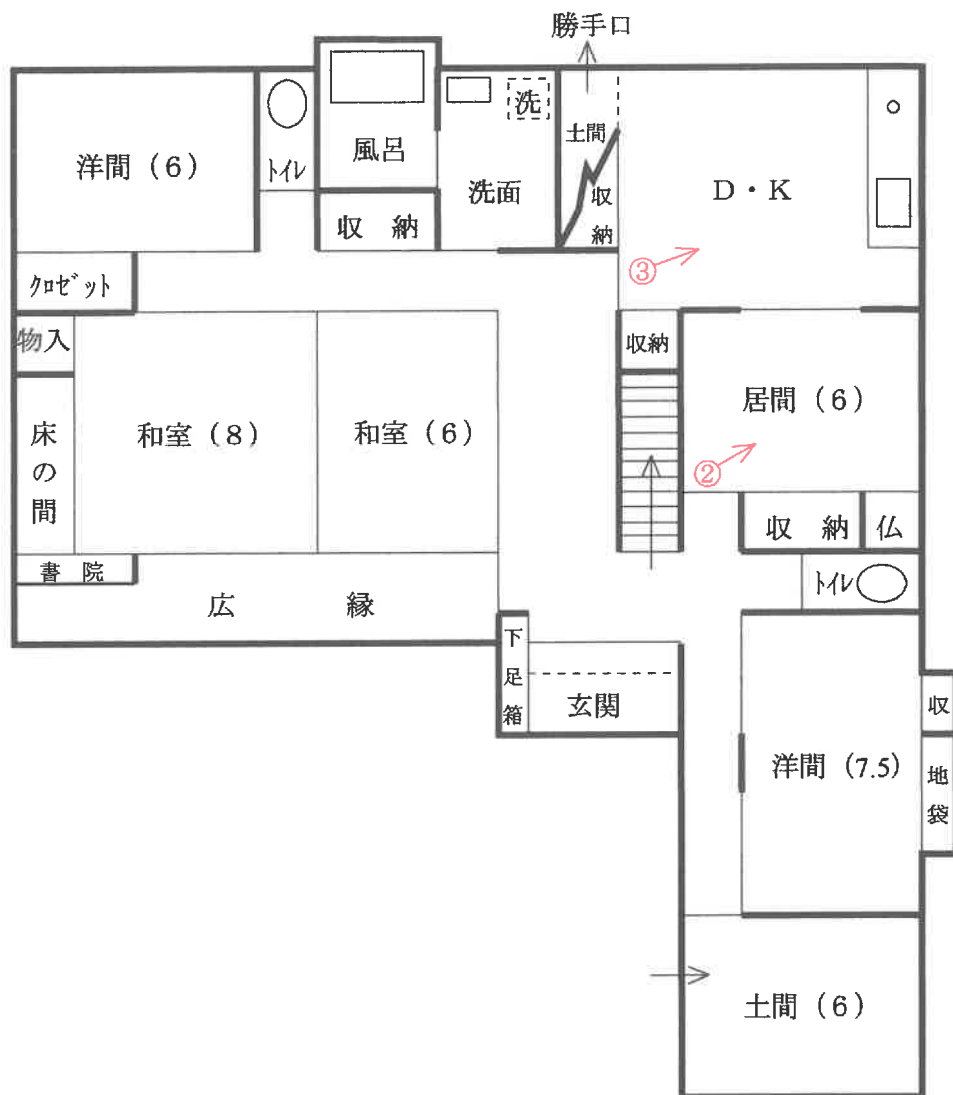


○→ = 写真撮影位置・方向

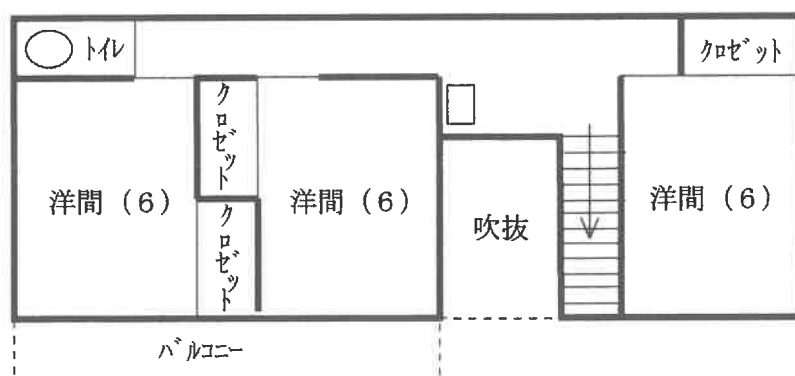
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(// 枚目)



①



②



③

令和7年（ヌ）第 18号
令和7年7月31日 現地調査
令和7年8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 | 比企郡ときがわ町大字関堀字窪田 1 4 3 番地 1 |
| | 家屋番号 | 1 4 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 8 . 6 4 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 1 2 分の 1 |

第1 評価額

物件1(建物)	金320,000円
---------	-----------

上記は、本件建物が存する件外土地の利用権を含む価格である。

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 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		
1	本件建物が存する件外土地（以下適宜「建物所在地」という）の表示 所 在 比企郡ときがわ町大字関堀字窪田 地 番 1 4 3 番 1 地 目 宅地 地 積 4 6 4.3 2 平方メートル 所 有 者 B		

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 建物所在地（以下「件外土地」という）の状況等

位 置・交 通	J R 八高線「明覚」駅の西方約1600m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅、事業所、公益施設等が建つ中に、空地等も見られる住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 明覚小学校 …………… 東方約490m 都幾川中学校 …………… 北西方約550m	
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	非線引都市計画区域 指定無し 60% 200% — —
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 464.32㎡ ほぼ長方形地 平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	・ 西側が、台帳幅員5.6mの舗装市道（都808号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。 ・ 北側が、現況幅員約6mの舗装道路（建築基準法42条1項3号道路）に接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況） 地上には、物件1の建物が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 公益施設等である。	
供給処理施設	上 水 道：あり 下 水 道：なし ガス配管：なし	
特 記 事 項	な い	

2 目的建物の概況及び利用状況（物件1）

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6年4月22日築 経済的全耐用年数 40年程度 経過年数 31年程度 経済的残存耐用年数 9年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： ALC版下地吹付タイル仕上等 内 壁： クロス貼等 天 井： 化粧板貼、目透天井等 床 ； 畳、フローリング等 設 備： 電気・給排水設備等で、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： 中位の上 施 工： 比較の入念
保守管理の状態	普通程度。 複数の猫が飼われている。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	ない。

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 本件建物が存する件外土地

区 分	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
建物所在地	17,900	1.02	464.32	1.00	8,478,000

ア 標準画地価格

公示地 ときがわー1

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/94.1 \div 17,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 街路条件 -1%

住環境 -5%

$(100-1)\% \times (100-5)\% \div 94.1\%$

イ 個 別 格 差 : 角地 +2%

ウ 地 積 : 前記第3目的物件特記事項欄の地積を採用

エ 建 付 減 価 : ない

② 物件1（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 ア	現況延床面積等 (㎡)		現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ①×イ②×ウ
		イ①	持分 イ②		
1	210,000円/㎡	197.49	1/12	0.169	584,000

ウ 現価率

経過年数31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0.225）

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。

$$0.225 \times (1 - 0.25) \div 0.169$$

2 評価額の判定

前記１により求めた価格を基に、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 敷地利用権等価格

区 分	土地価格 (円) ア	土地利用権割合等			土地利用権等価格 (円) ア×イ①×イ②
		イ①		対応持分 イ②	
建物所在地	8,478,000	0.10	場所的利益	1/12	71,000

（注） 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	584,000	+71,000	1.0	0.70	0.70	320,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 不完全所有権の売却である -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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

公示地価格 ときがわー1 (添付図面参照)

所在地番等 : 比企郡ときがわ町大字関堀字峯下181番10

価格 : 16,900円/㎡

位置 : 「明覚」駅から約1.6km

価格時点 : 令和7年1月1日

地積 : 329㎡

供給処理施設 : 上水道がある

接面街路 : 西5m町道

用途指定等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし、
建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要 : 中規模一般住宅、作業所等が混在する住宅地域

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



評価対象物件

公示地

ときがわ町全図
H17年6月作成
ときがわ町

位置図

(座標値程 成果)

1
500

本件建物が存する
件外土地

公 図 写

登記年月日：平成6年4月27日

2605034

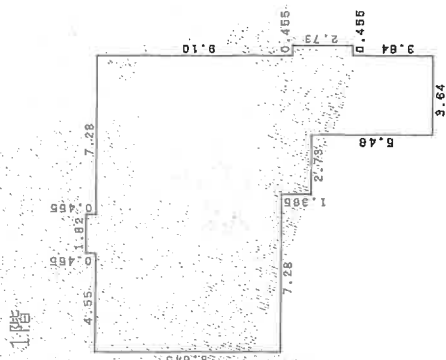
各階平面図

建物各階平面図

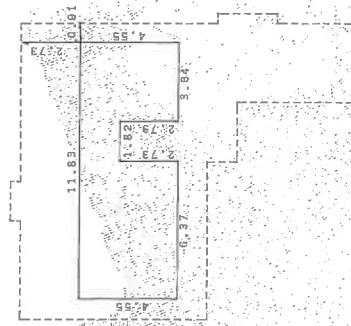
H6.4.27

家屋番号	143番1
建物の所在	比企郡幾野村大字関通字窪田143番地1

とぎかわ町



2階



(基礎図)

申請人	縮尺 1/500
-----	----------

年 4 月 22 日 作製	縮尺 1/250
---------------	----------

作製者	土地調査士 家屋
-----	----------

(基礎図12)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方方法務局東松山支局登録)

令和 7 年 5 月 15 日

東京法務局 提出場所

登記官

建物図面・各階平面図写

A 3 判を縮小した