

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 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 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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	9,620,000 7,696,000	一括	1,924,000	56,872	0
1	2,560,000				
2	7,060,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 比企郡吉見町東野一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡吉見町東野一丁目 1 6 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 1 4 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建 |
| | 床 面 積 | 4 1 . 4 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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1, 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 比企郡吉見町東野一丁目
 地 番 1 6 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 2 6 6 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 比企郡吉見町東野一丁目 1 6 番地 1 4
 家屋 番号 1 6 番 1 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 9 . 1 4 平方メートル
 2 階 3 5 . 6 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建
 床 面 積 4 1 . 4 3 平方メートル



令和7年(ケ)第46号
令和7年7月1日受理
令和7年9月8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 田 尻 伸 行

(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 比企郡吉見町東野一丁目
 地 番 16 番 14
 地 目 宅地
 地 積 266.00 平方メートル

- 2 所 在 比企郡吉見町東野一丁目 16 番地 14
 家屋 番号 16 番 14
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 69.14 平方メートル
 2 階 35.60 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建
 床 面 積 41.43 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)		
土地	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 上記の者が本土地に下記の建物を所有し、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	本件土地の西側に隣接する 29 番の土地は、吉見町所有の公衆用道路である。		
建物	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居宅(空き家)、物置として占有している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者会社代表者の 母、本件土地建物 の元所有者)	所有者会社の代表者は、私の娘です。 私から所有者会社に所有権を移転した後も、本件建物には私が住んでいま した。今年の6月下旬に本件建物から私が転居したので、本件建物は、現在 空き家です。 本件土地の境界について、争いごとはありません。 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

- 占有関係については、物件の現況及び関係人の陳述から、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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月4日(金) 14:30-14:45	物件所在地	臨場・物件確認・不在連絡文書投函
令和7年8月1日(金) 9:40-11:10	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和7年9月7日(日) 9:30-9:45	(電話)	Aから本件土地建物について聴取
令和7年9月8日(月) 15:30-15:40	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得

(特記事項)

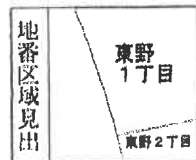
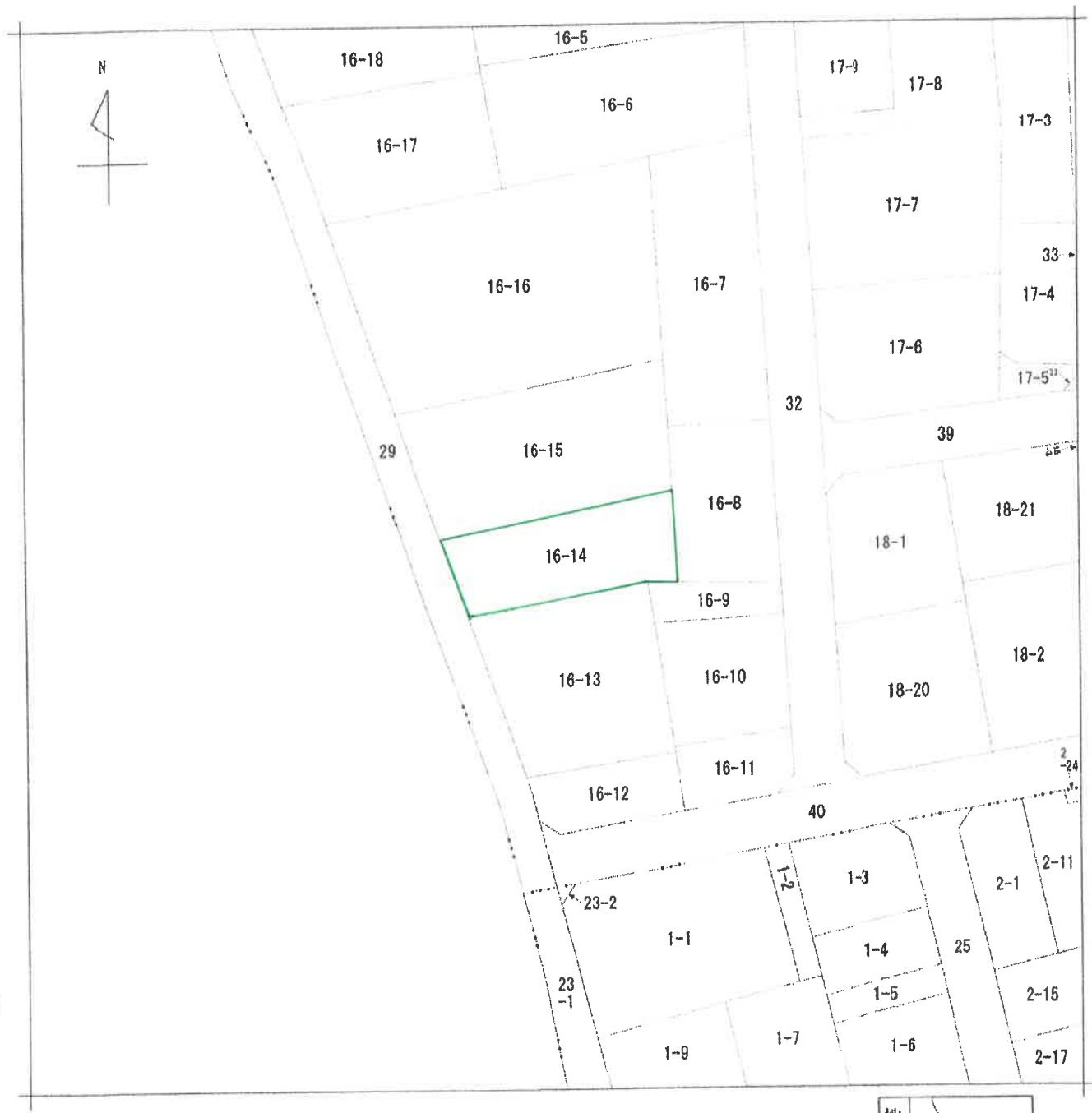
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年8月1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。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	比企郡吉見町東野一丁目				地番	16番14			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成15年10月4日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した画面である。

令和7年6月9日

さいたま地方法務局東松山支局

地図整理番号：M12950

登記官

(1/1)

(6 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
 令和7年6月9日 さいたま地方方法務局東松山支局

(7 枚目)

[illegible]

登記年月日：平成20年9月26日

2244104

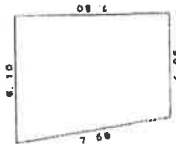
各階平面図

家屋番号 15番14

建物各階平面図

建物の所在 比企郡吉見町東野一丁目15番地14

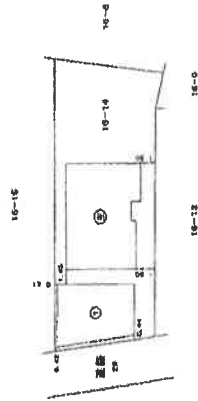
附属建物（符号1）



求積式

$$(6.10 + 4.95) \times 7.50 / 2 = 41.43750$$

床面積 41.43 ㎡



(日 12)

作製者

土橋 誠士
東松山

9月16日(作製)

縮尺

1/250

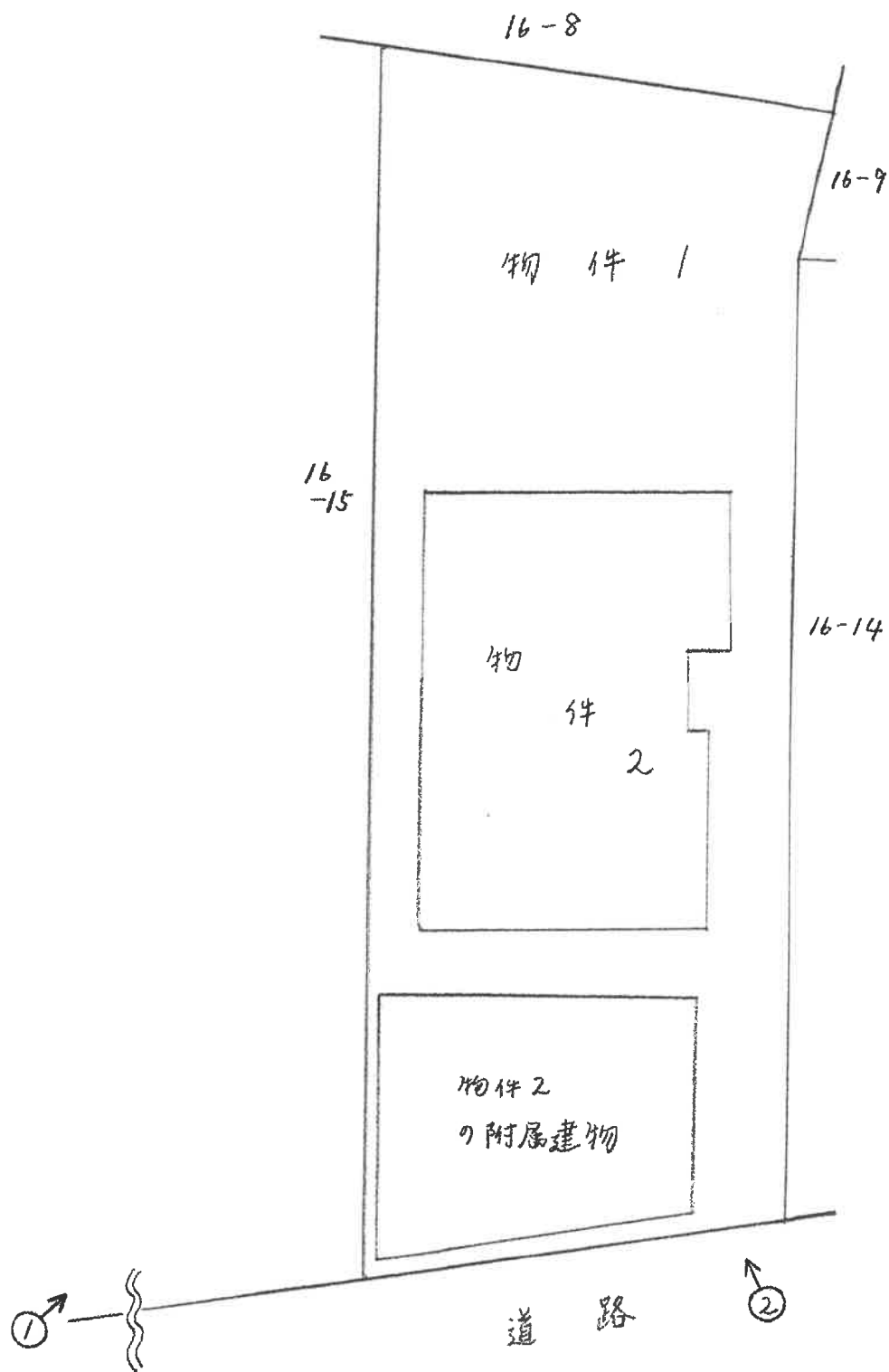
申請人

縮尺 1/500

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7年6月9日 さいたま地方支務局東松山支局

登録官

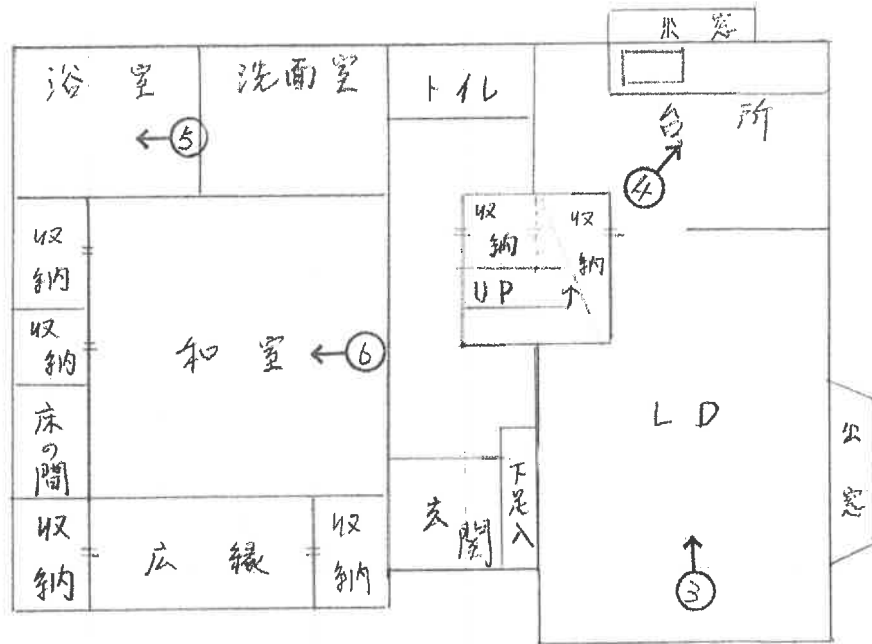
土地建物位置関係図



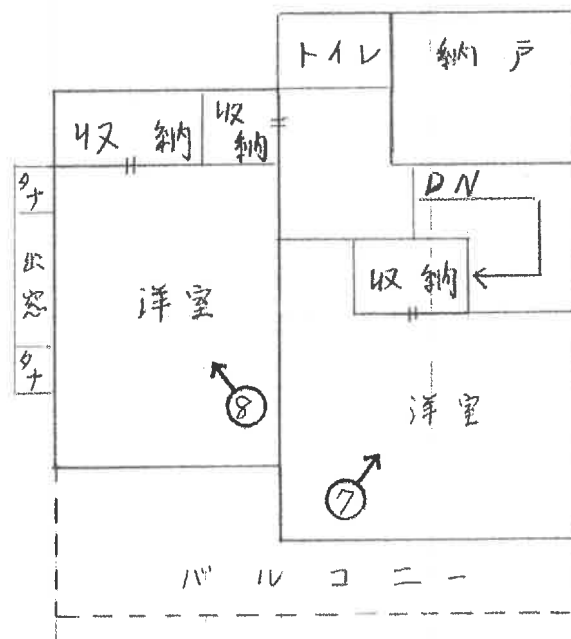
♂ 写真撮影位置

建物見取図

(物件 2)



(1階)



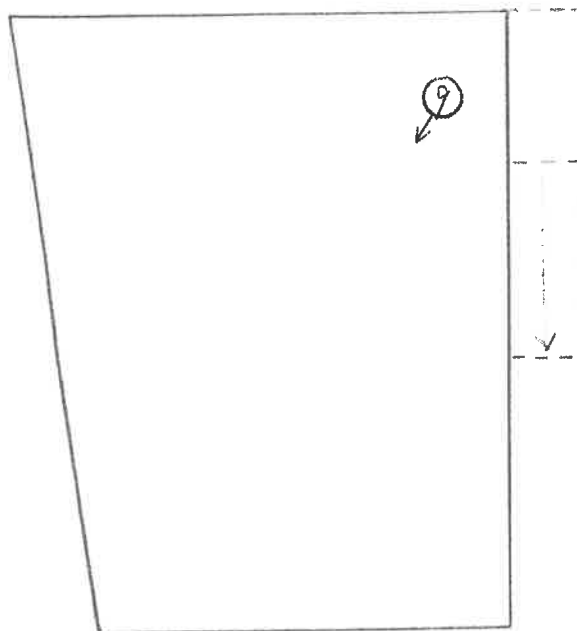
(2階)

♂ 写真撮影位置

(10 枚目)

建物見取図

(物件2の附属建物)



♂ 写真撮影位置

(// 枚目)



1



2



3



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年（ケ）第 46号
令和7年7月8日外 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 比企郡吉見町東野一丁目
 - 地 番 16 番 14
 - 地 目 宅地
 - 地 積 266.00 平方メートル

- 2 所 在 比企郡吉見町東野一丁目 16 番地 14
 - 家屋 番号 16 番 14
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造瓦葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 69.14 平方メートル
 - 2 階 35.60 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 物置
 - 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建
 - 床 面 積 41.43 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,6 2 0,0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,5 6 0,0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7,0 6 0,0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置・交 通	J R 高崎線「鴻巣」駅の南西方約5 3 0 0 m（道路距離、以下同様）に、東武東上線「東松山」駅の東方約6 7 0 0 mに、川越観光バス「丸貫」バス停の北西方約6 0 0 mに、位置している。	
付近の状況	戸建住宅や共同住宅等が建つ中に、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。 東第一小学校 …………… 南東方約9 3 0 m 吉見中学校 …………… 北西方約2 1 0 0 m	
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 第二種中高層住居専用地域 6 0 % 2 0 0 % — 東野地区計画該当
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	2 6 6 . 0 0 m ² やや細長の概ね長方形地 平坦地、浸水ハザード（想定浸水深5 . 1 2 m） ない
接 面 道 路 の 状 況	西側が、現況幅員約4 . 1 mの町道（第4 3 4 1 号線、建築基準法4 2 条1 項1 号道路）に、接面箇所においてほぼ等高に接面する。	
土地の利用状 況等	（利用状況） 地上には、物件2 の建物が存し、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	

(前ページから続く)

遺 跡 等	七軒遺跡（県番号 38-069）に該当。
特 記 事 項	な い

2 建物の概況及び利用状況（物件 2）

区 分	主である建物
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 14 年 1 月 8 日築 経済的全耐用年数 35 年程度 経過年数 24 年程度 経済的残存耐用年数 11 年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： セメント系外壁パネル(推定)下地・吹付タイル仕上等 内 壁： クロス貼、左官壁等 天 井： クロス貼、目透し天井等 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。
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(和室真壁に桧 12cm 角の役物が使用される等) 施 工： 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	な い

区 分	附属建物符号 1	
建築時期及び経済的残存耐用年	建築年月日	平成 1 4 年月日不詳
	経済的全耐用年数	4 0 年程度
	経過年数	2 4 年程度
	経済的残存耐用年数	1 6 年程度（現状より登記建物と同程度の残存耐用年数があるものと判断）
仕 様	構 造：	鉄骨造
	屋 根：	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁：	金属サイディング等
	内 壁：	外壁裏現し等
	天 井：	屋根裏現し等
	床	鉄板敷
	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
	施 工：	普通
保守管理の状態	普通程度	
特 記 事 項	高床式建物	

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	29,600	0.930	266.00	1.00	7,322,000

ア 標準画地価格（規模150㎡程度の整形地）

公示地 吉見-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 33,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.1/100 & \times 100/103.0 & \times 100/108.2 & \div 29,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 +3%

◇ 地域格差：道路条件 +3%

住環境 +5%

$$(100+3)\% \times (100+5)\% \div 108.2\%$$

イ 個別格差：形状がやや細長 -7%

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を行って、建物価格を判定した。

区 分	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
主である建物	240,000	104.74	0.236	5,932,000
附属建物符号1	50,000	41.43	0.236	489,000
				計 6,421,000

ウ 現価率

経過年数24年、経済的残存耐用年数11年、残価率0%とした定額法（現価率0.314）と観察減価法（建物の現況、中古建物物件の市場性等を考慮し、-25%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

附属建物についても、その従属性を考慮し、同様とした。

$$0.314 \times (1 - 0.25) \div 0.236$$

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	7,322,000	0.50	法定地上権	3,661,000

（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	7,322,000	-3,661,000		1.00	0.70	2,560,000
2	6,421,000	+3,661,000	1.0	1.00	0.70	7,060,000
一括価格（合計）						9,620,000

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 吉見－4 （添付図面参照）

所在地番等：比企郡吉見町東野2丁目3番21

価格：33,000円/㎡

位置：「鴻巣」駅から約5.5km

価格時点：令和7年1月1日

地積：150㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：南6m町道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：中規模一般住宅が多い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



吉見町全図
H22年3月作成
吉見町

位置図



17-1
500

評価対象物件
16-14

公図写

地

- 11 -

A 3判を縮小した

家屋番号	16番14
家屋番号	226番

建築物の所在

~~15. 汝地同所子定地番15第区14画地~~

比企郡吉見町東野一丁目 16番地/4 平成15.10.28 土地区画整理法
による換地処分

10.01	x	6.37	=	63.763700
4.55	x	0.455	=	2.070250
3.64	x	0.91	=	3.312400

床面積	69.14	m ²
-----	-------	----------------

2.73	×	4.55	=	12.421500
3.64	×	6.37	=	23.186800
△計				35.608300

床面積 35.60 m²

単位:メートル

作製者

月日作製

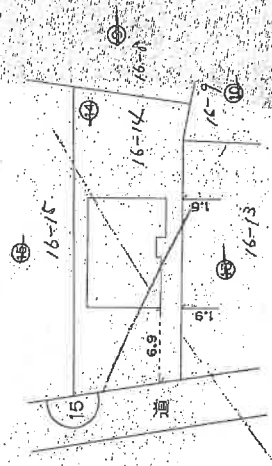
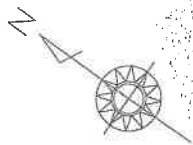
1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

（崇熙）領土查圖（家治）土王領

14. 1. 9



面
圖
物
建

登記年月日：平成20年9月26日

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。
令和7年6月9日 さいたま地方法務局東松山支局

登記簿

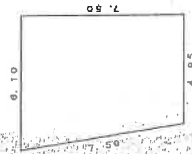
2244104 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 16番14

建物の所在 比企郡吉見町東野一丁目16番地14

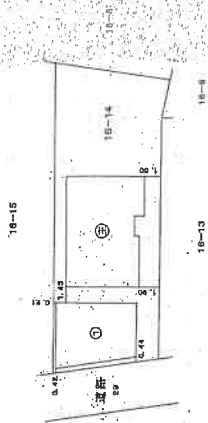
附属建物（符号1）



求積表

(6.10 + 4.95) × 7.50 / 2 = 41.43750

床面積 41.43 m²



(目録用紙)

A 3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

作製者

土地調査士
家屋

5月16日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



(平瀬約)