

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11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

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12月 3日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1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12月22日 午前 9時10分から 令和 7年12月26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11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）
3, 4	1, 780, 000 1, 424, 000	一括	356, 000	25, 379	0
3	610, 000				
4	1, 170, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 3 | 所 | 在 | 羽生市大字藤井上組字鶴指 |
| | 地 | 番 | 839番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 211平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 羽生市大字藤井上組字鶴指 |
| | 地 | 番 | 839番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 400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 長谷川 敦

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 4】

物件4の西側隣地(地番840番3、840番5及び840番1)と
物件3及び4の南側水路との境界が不明確である。

《 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

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 3 | 所 在 | 羽生市大字藤井上組字鶴指 |
| | 地 番 | 839番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 211平方メートル |
| 4 | 所 在 | 羽生市大字藤井上組字鶴指 |
| | 地 番 | 839番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 400平方メートル |



令和7年(ケ)第32号
令和7年6月6日受理
令和7年8月12日提出

現況調査報告書

(物件3、4)

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 3 | 所 | 在 | 羽生市大字藤井上組字鶴指 |
| | 地 | 番 | 8 3 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 1 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 羽生市大字藤井上組字鶴指 |
| | 地 | 番 | 8 3 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 0 0 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)			付近
土地	物件3、4			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件3、4) ☐ 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 ☐ 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	1 物件3及び同4は、駐車場として一体利用されている。 2 物件4の土地上に電柱あり。 3 土地配置図中のA及びB点付近で界標を確認した。 物件4の西側隣接地(840番3、840番5及び840番1)と物件3及び同4の南側の水路との境界が、やや不明確である。 以上			
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			
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

(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
■債務者兼所有者	1 物件3、4は私が使用しています。他人に貸しているということはありません。 2 物件3、4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、関係人の陳述及び物件の現況等から、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6月13日(金) 11:50-12:10	物件所在地	臨場・物件確認・債務者兼所有者と面談
令和7年7月12日(土) 16:25-16:55	物件所在地	臨場・現地調査・債務者兼所有者と面談

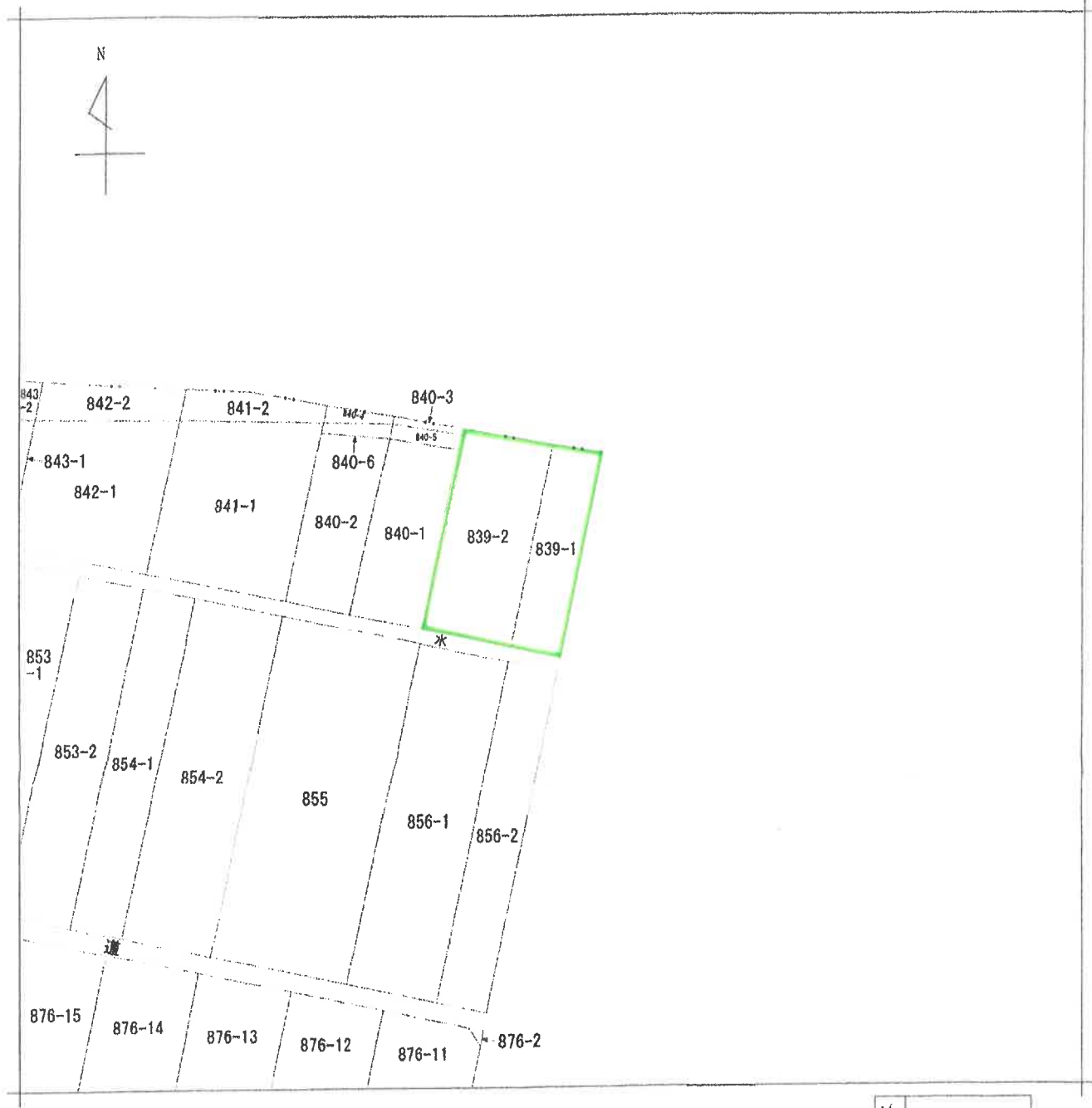
(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 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



(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。



請求部	所在	羽生市大字藤井上組字鶴指				地番	839番1			
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。

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和7年4月3日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M90577

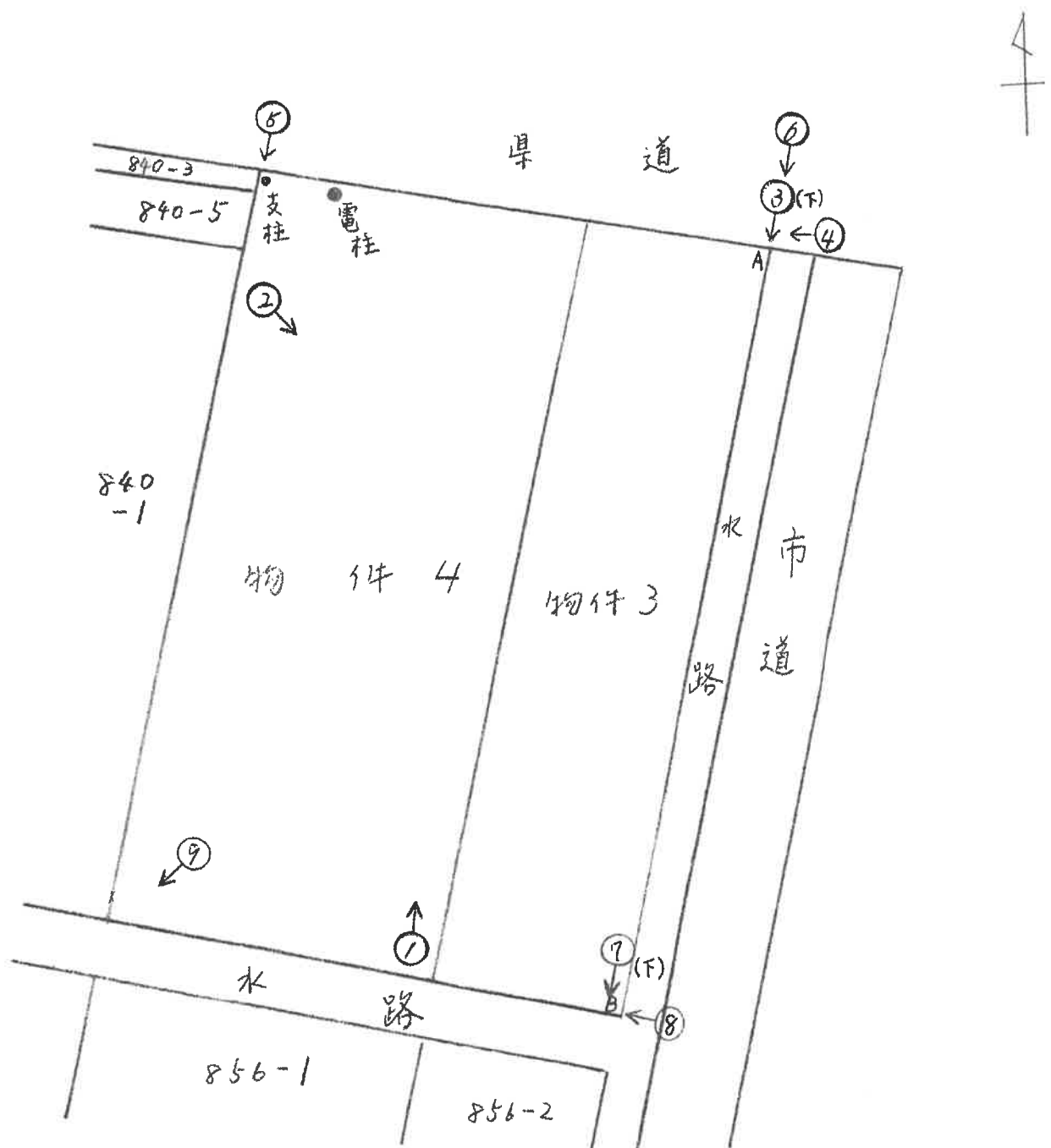
登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6 枚目)

土地配置図



♂ 写真撮影位置



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年(ケ)第 32号
令和7年7月12日 現地調査
令和7年7月16日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書
(その2 物件3・4)

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

3	所	在	羽生市大字藤井上組字鶴指
	地	番	839番1
	地	目	雑種地
	地	積	211平方メートル
4	所	在	羽生市大字藤井上組字鶴指
	地	番	839番2
	地	目	雑種地
	地	積	400平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,780,000 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 610,000 円
物件 4 (土地)	金 1,170,000 円

- 1 一括価格は、物件 3・4 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。

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
3・4	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		
—	な い.		

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3・4）

位 置・交 通	東武伊勢崎線「羽生」駅の北東方約2800m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	住宅・店舗・農地・青空駐車場等が見られる県道沿いの混在地域で。主な便益施設は次のとおりである。 東小学校 …………… 北東方約1000m 東中学校 …………… 南東方約2700m	
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	市街化調整区域、都市計画法34条11号区域、既存の集落 指定なし 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積	611m ²

(前ページから続く)

画 地 条 件	形 状 地 勢 そ の 他	ほぼ長方形地 平坦地 ない
接 面 道 路 の 状 況	・ 北側が、全幅員約15mの県道（羽生外野栗橋線、建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高に接面する。 上記県道は、都市計画道路「北部幹線」として、本件土地の近傍では幅員18m程度に拡幅の計画があり、本件土地の北端部2%弱が、当該計画道路区域に掛かる模様である。事業実施時期は未定。 ・ 東側が、台帳幅員3.4mの舗装市道（第6070号線、建築基準法上の道路に該当しない）に、幅約1.5mの開渠水路を介してほぼ等高に接面する。	
土地の利用状 況等	(利用状況) 砂利敷の青空駐車場である。 (隣地の状況等) 住宅等で、東側及び南側は水路。	
供給処理施設	上 水 道：なし 下 水 道：なし ガス配管：なし	
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

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	12,500	0.333	211.ー	ー	878,000
4	12,500	0.333	400.ー	ー	1,665,000

ア 標準画地価格（規模600㎡程度の整形宅地）

公示地 羽生ー6

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/168.4 \div 12,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 駅接近等 +5%
 道路事情 -10%
 住環境(熟成度等) +20%
 画地規模 +35%
 公法上の規制 +10%
 $(100+5)\% \times (100-10)\% \times (100+20)\% \times (100+35)\% \times (100+10)\% \div 168.4\%$

イ 個別格差 : 非宅地(雑種地) -65%

水路との位置関係 -5%

角地であるが増価はない

$(100-65)\% \times (100-5)\% \div 33.3\%$

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価 : ー

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額（内訳価格及び一括価格）を求めた。

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
3	878,000	—		1.00	0.70	610,000
4	1,665,000	—		1.00	0.70	1,170,000
一括価格 (合計)						1,780,000

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 羽生－6 （添付図面参照）

所在地番等： 羽生市大字藤井上組字西1242番7

価 格： 21,100円／㎡

位 置： 「羽生」駅から約2.2km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 202㎡

供給処理施設： ガス、上水道がある

接面街路： 北5.3m市道

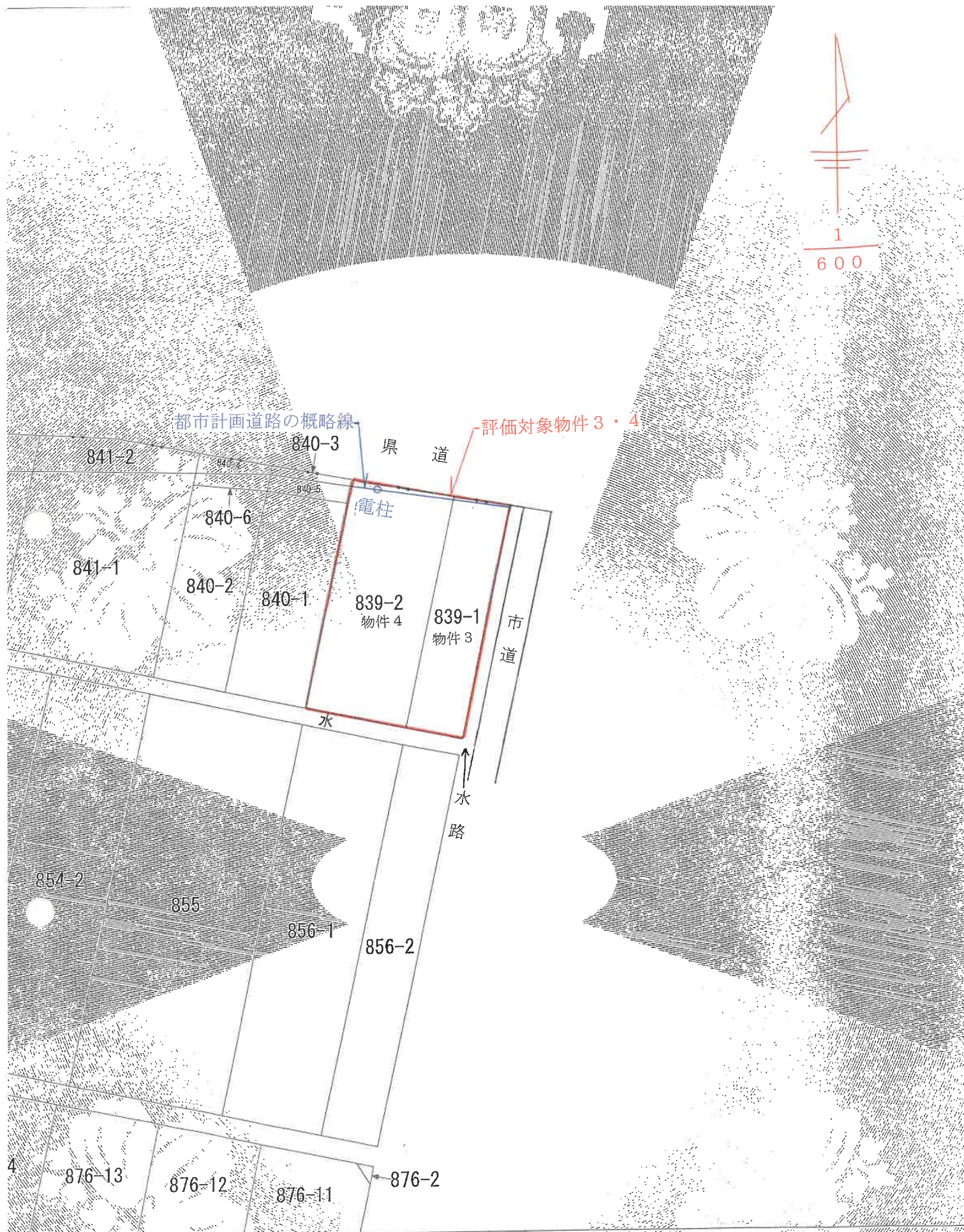
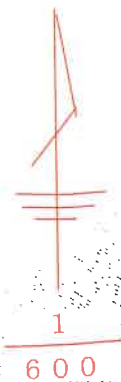
用途指定等： 第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率80%

地域の概要： 一般住宅、農家住宅等が混在する郊外の住宅地域

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（配置図を兼ねる）
- 4 現況写真（裁判所限り）

以 上



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
地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

(配置図を兼ねる)

出 発