

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 1 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 12 月 23 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	780,000 624,000		156,000	46,314	4,962



物 件 目 録

1 所 在 深谷市原郷字西原 169番地4, 169番地7

家屋 番号 169番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 91.91平方メートル
2階 72.04平方メートル

持分3分の1



物 件 明 細 書

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 佐 藤 達 哉

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】

本件債務者A及び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】

- 1 本件建物のために、その敷地（地番169番4及び169番7、いずれも所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。
- 2 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 深谷市原郷字西原 169番地4, 169番地7

家屋 番号 169番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 91.91平方メートル
2階 72.04平方メートル

持分3分の1



令和 7年(ヌ)第 11号
令和 7年 5月27日受理
令和 7年 7月10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 深谷市原郷字西原 169番地4, 169番地7

家屋 番号 169番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 91.91平方メートル
2階 72.04平方メートル

共有者 A 持分3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 (共有者 A) ☒ その他の者 (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	☒ 「その他の事項」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
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

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
1	所 在	深谷市原郷字西原
	地 番	1 6 9 番 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 3 2 . 4 0 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 (建物相共有者B)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	深谷市原郷字西原
	地 番	1 6 9 番 7
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 3 5 . 6 0 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 (建物相共有者B)
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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(その2) (物件1関係)			
■関係人(■ A (占有者) □ ())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	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者		貸主	□土地所有者 □その他の者()
		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(平成 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			
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

その他の事項

■ 物件1関係

- 1 本建物の建具の損傷箇所（ドアノブの損傷）及びクロス張り並びに畳に損傷箇所（引っ掻き傷）が散見された。
- 2 本建物内で、猫3匹が飼われている。
- 3 本建物の売却対象は、共有者Aの持分である。

■ 目的外土地（物件1の建物敷地2筆）関係

- 1 本各目的外土地東方向隣接地である169番10の土地は、隣接する土地所有者らの共有する土地であり、北方向に通じる公道へ至るための通路として利用されている。
なお、本各目的外土地所有者Bも共有持分を有している。
- 2 本目的外土地1の北方向隣接地である169番1の土地は、深谷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。

(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 (建物所有者)	■ 物件1関係 1 本建物には、私と父親である相共有者Bと共に居住している。 なお、Bは現在施設に入所している。 2 本建物については、雨漏り等の不具合はないが、建物内で猫3匹を飼っているため、クロス張り等に引っ掻き傷がある。 ■ 目的外土地関係 1 物件1の建物敷地である二筆（169番4及び169番7）の土地所有者は、私の父親（B）である。 2 本建物敷地として利用するにあたって、父との間に契約関係はなく、無償で使用している。

(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5月28日 (水) 9:05-9:20	物件所在地	外観調査、A (所有者) から事情聴取
7年5月29日 (木) 15:25-15:30	法務局 (熊谷)	全部事項証明書等交付申請
7年7月9日 (水) 11:45-12:20	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。

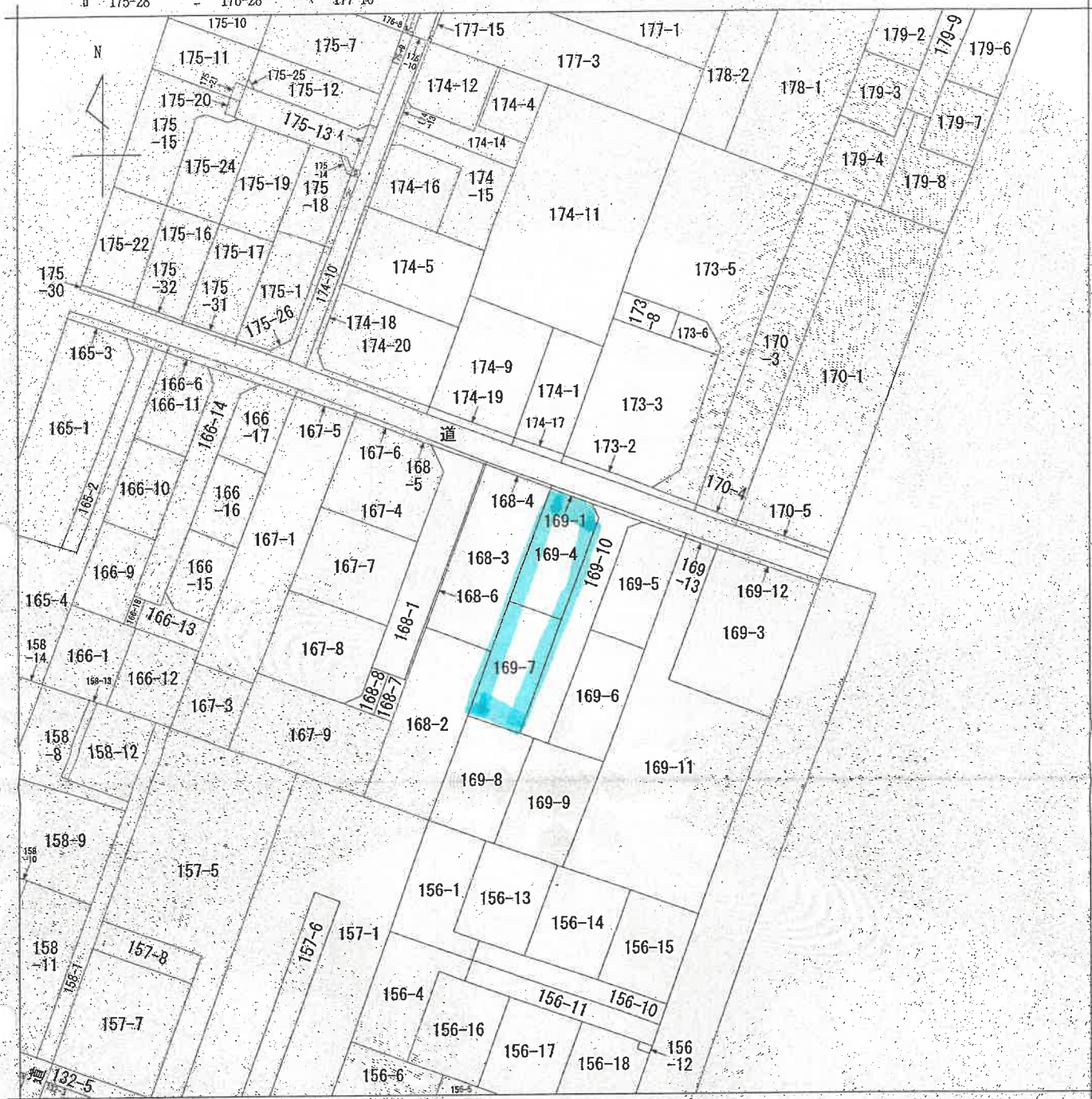
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

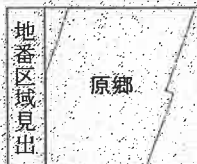
☐

(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 175-27 ハ 175-29 ホ 176-9 ト 131-9
ロ 175-28 ニ 176-28 ヘ 177-16



(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 部分	所在	深谷市原郷字西原			地番	169番4		
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熊谷支局管轄)

令和7年3月17日

大津地方法務局

地図整理番号：M29846

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8枚目)

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領合支局管理)
令和7年3月17日 大津地方支務局

登記官

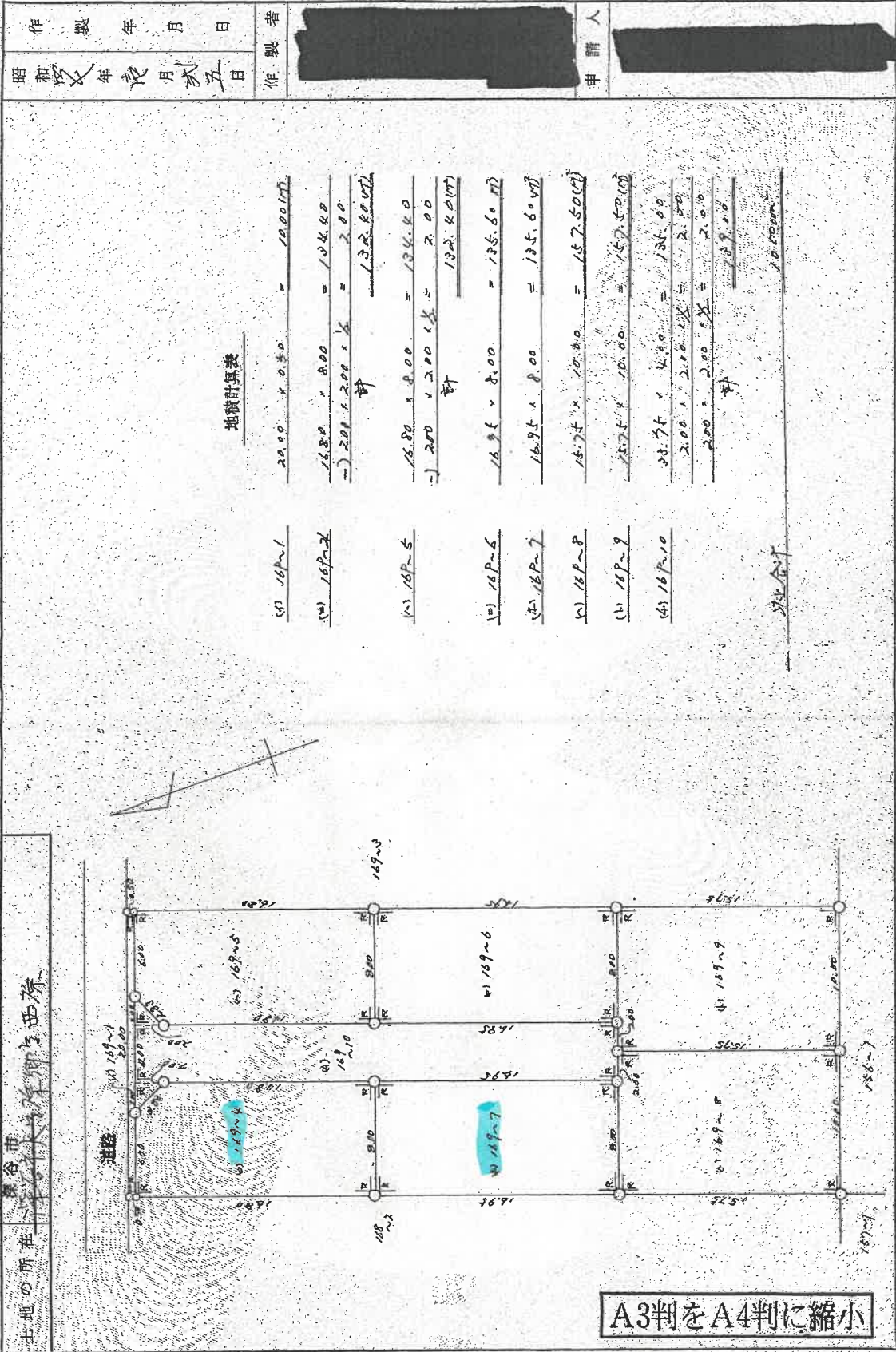
(10枚目)

6399510

地積測量図

地番	169-1-10
土地の所在	埼玉県大津市

847.1.28



(埼玉県地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成11年1月18日

5358169

各階平面図

H. 11. 1. 18

建物図面図

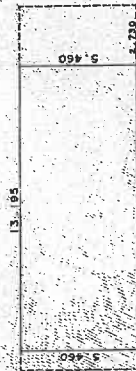
家屋番号

169番4

建物の所在

深谷市
深谷市大字泉郷字西原169番地4・169番地7

2 階



求積表

$$5.460 \times 13.195 = 72.044700$$

72.044700

床面積 72.04 m²

1 階

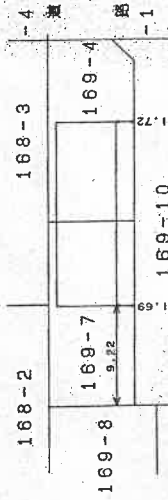


求積表

$$5.460 \times 16.835 = 91.919100$$

91.919100

床面積 91.91 m²



A3判をA4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋調査士

縮尺

1/250
(16日作製)

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。

(さいたま地方裁判所 総合支庁管轄)

令和7年3月17日

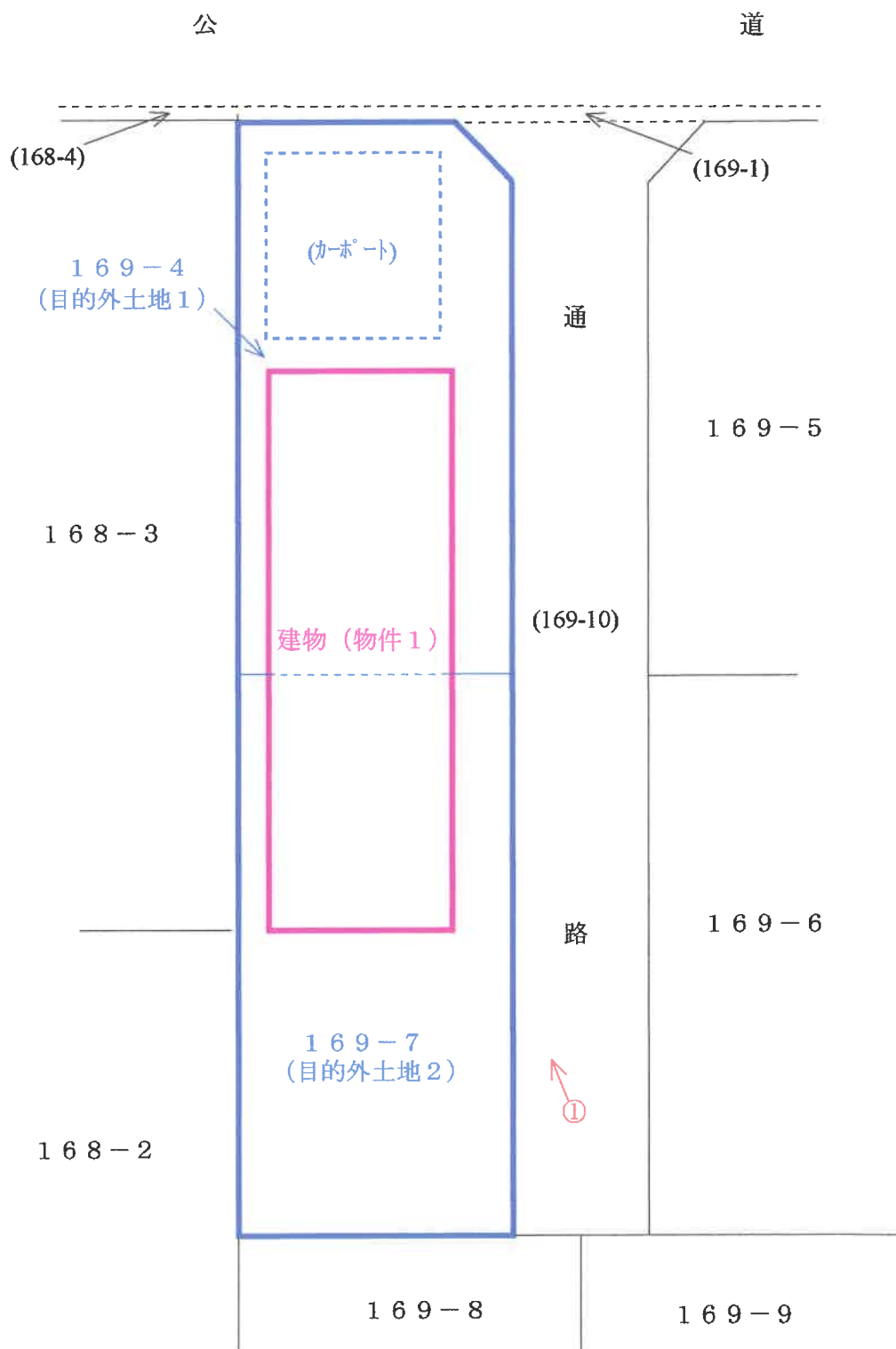
大津地方裁判所

登記官

(// 枚目)

土地建物位置関係図

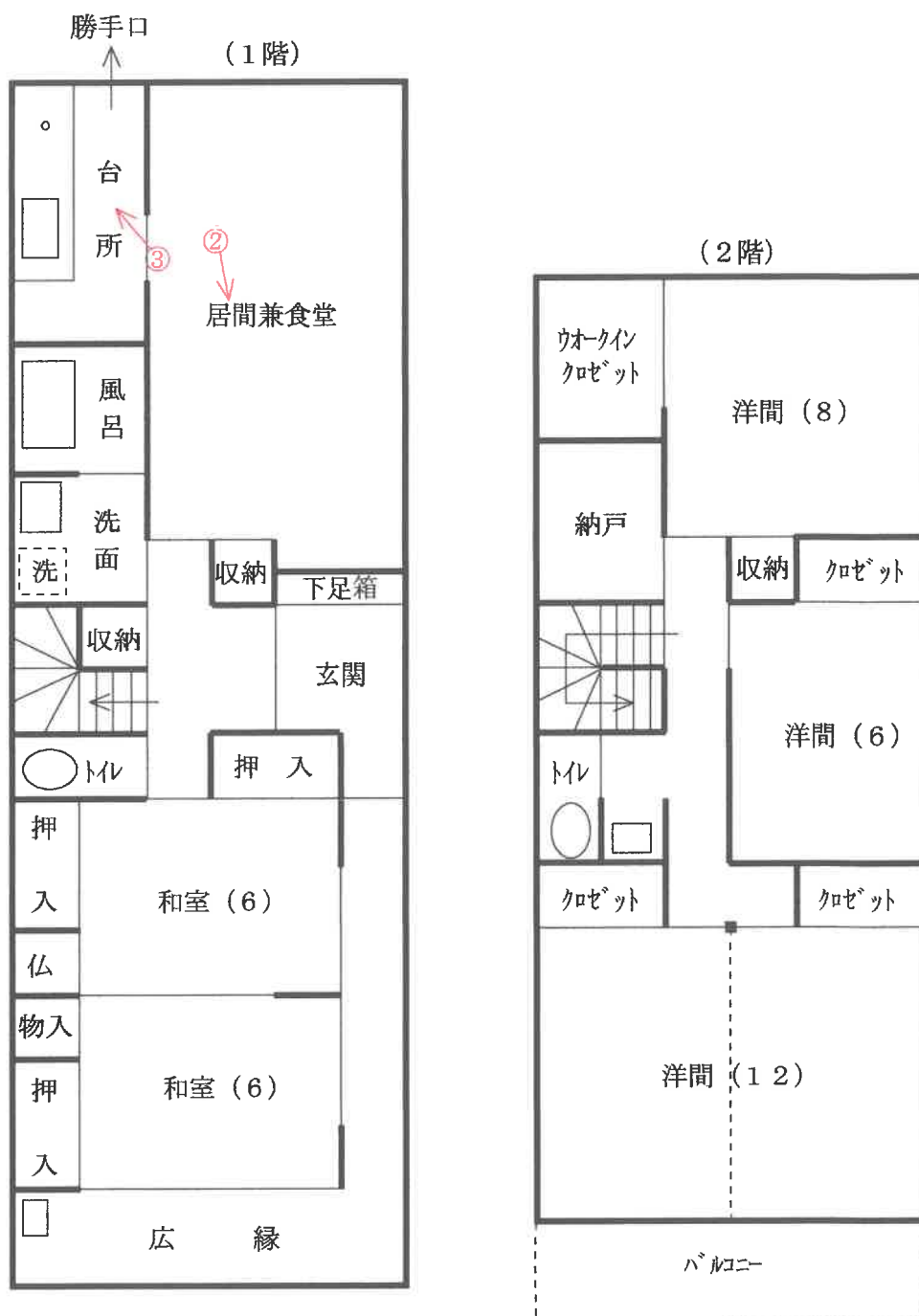
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



①



②



③



令和7年（ヌ）第 11号
令和7年7月 9日現地調査
令和7年7月10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 | 深谷市原郷字西原 169番地4、169番地7 |
| | 家屋番号 | 169番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.91平方メートル
2階 72.04平方メートル |
| | 共有者 | A 持分3分の1 |

第1 評価額

物件1(建物)	金780,000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き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 地 目 地 積 所 有 者 深谷市原郷字西原 1 6 9 番 4 宅地 1 3 2.4 0 平方メートル B 所 在 地 目 地 積 所 有 者 深谷市原郷字西原 1 6 9 番 7 宅地 1 3 5.6 0 平方メートル 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	ＪＲ高崎線「深谷」駅の北東方約１７００ｍ（道路距離、以下同様）に位置している。		
付近の状況	一般住宅や共同住宅等が建つ中に、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。 常盤小学校 …………… 南東方約９５０ｍ 幡羅中学校 …………… 南東方約８５０ｍ		
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 第一種中高層住居専用地域 ６０％ ２００％ － －	
画地条件	地形 地勢 その他	積状 平坦地 特になし	２６８．００㎡
接面道路の状況	・ 北東側が、台帳幅員４．０ｍの舗装市道（Ｅ－１３６号線、建築基準法４２条１項１号道路）に接面する。 ・ 南東側が、幅員４ｍの未舗装私道（建築基準法４２条１項５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の建物やカーポート（工作物）等が存し、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：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11年1月12日築 経済的全耐用年数 31年程度（経過年数+残存耐用年数） 経過年数 26年程度 経済的残存耐用年数 5年程度（現況を考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： 非金属サイディング等 内 壁： クロス貼等 天 井： クロス貼、目透天井等 床 ： フローリング、畳等 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 施 工： 普 通
保守管理の状態	普通程度で、下記の事実も指摘される。 ・ 複数の猫が飼われており、内壁クロスの傷み等がみられる。
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	60,700	0.979	268.00	1.00	15,926,000

ア 標準画地価格

公示地 深谷ー1

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 61,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/101.8 \div 60,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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 -4%
街路条件 +3%
住環境 +3%

$$(100-4)\% \times (100+3)\% \times (100+3)\% \div 101.8\%$$

イ 個 別 格 差 : 角地 +3%
画地規模 -5%

$$(100+3)\% \times (100-5)\% \div 97.9\%$$

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	150,000円/㎡	163.95	1/3	0.129	1,057,000

ウ 現価率

経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 5 年、残価率 0 %とした定額法（現価率 0.161）と観察減価法（建物の現状等を考慮し、－20 %と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.161 \times (1 - 0.20) \div 0.129$$

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	15,926,000	0.10	場所的利益	1/3	531,000

(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	1,057,000	+531,000	1.0	0.70	0.70	780,000

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 深谷ー1 (添付図面参照)

所在地番等 : 深谷市常盤町56番24

価 格 : 61,500円/㎡

位 置 : 「深谷」駅から約2.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 208㎡

供給処理施設 : ガス、上水道、下水道がある

接 面 街 路 : 北6m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



1
20000 を200%拡大した

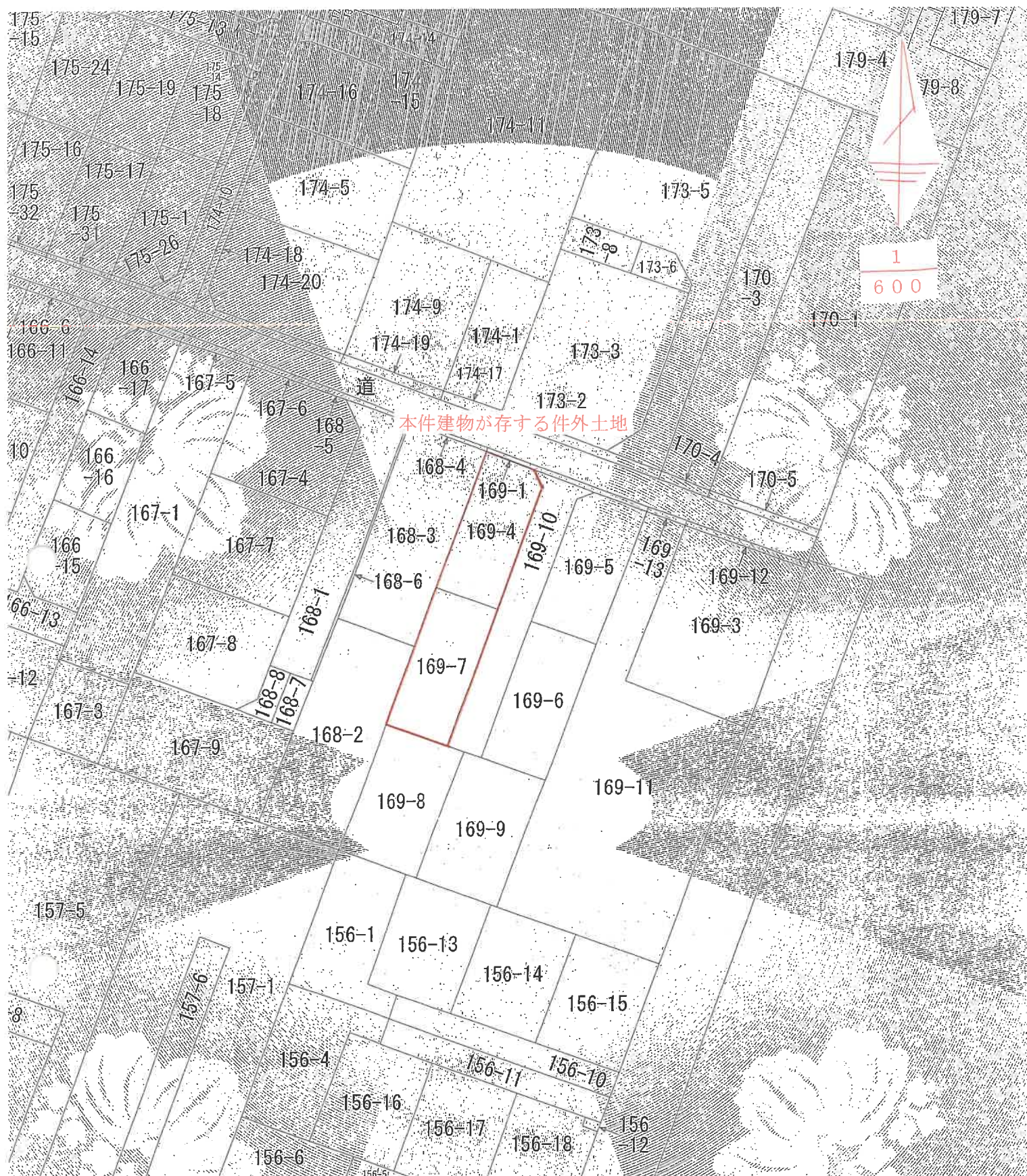
評価対象物件

公示地

最寄り駅

深谷市全図
H30年3月作成
深谷市

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
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

原郷

宮市原郷字西原

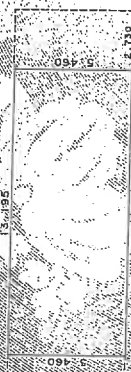
地番 169番4

公 図 写

5358169

各階平面図

2階



面積表

$$5.460 \times 13.195 = 72.044700$$

72.044700

床面積

72.04 m²

1階



面積表

$$5.460 \times 18.035 = 98.991000$$

98.991000

床面積

98.99 m²

H.11.1.18

建物図面
各階平面図

家屋番号
169番4

建物の所在
酒谷市
酒谷市大字原郷字西原169番地4・169番地7

酒谷市
酒谷市大字原郷字西原169番地4・169番地7

168-2

169-8

169-7

169-2

169-10

168-3

作成者
国土院

1/250

申請人

1/500

(埼玉県地家屋調査法第16条第1項)

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。

(さいたま地方務局熊谷支庁管轄)

令和7年3月17日

大津地方務局

登記簿

-10-

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した