

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 比企郡滑川町月の輪六丁目 |
| | 地 番 | 4番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町月の輪六丁目 4番地17 |
| | 家屋 番号 | 4番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 41.61平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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, 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 | 比企郡滑川町月の輪六丁目 |
| | 地 番 | 4番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町月の輪六丁目 4番地17 |
| | 家屋 番号 | 4番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 41.61平方メートル |

令和 7年(ケ)第 27号
令和 7年 6月 2日受理
令和 7年 6月 30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 | 比企郡滑川町月の輪六丁目 |
| | 地 番 | 4 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町月の輪六丁目 4 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 1 . 6 1 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	☒ 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀等により区分されており、明確である。 ☒ 本土地北方向隣接地である30番の土地(前面道路)は、滑川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。				
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(破産管財人) 上記の者が本建物に破産者を居住させて管理し、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	☒ 本建物は、太陽光発電システムが施されたオール電化住宅である。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 破産管財人	☒ 物件1, 2関係 1 私は, 所有者(破産者)の破産管財人である。 2 本各物件は, 私が管理し, 物件2の建物には所有者(破産者)を居住させている。
☒ 所有者	☒ 物件1関係 本土地については, 隣接地との間に境界の争いはない。 ☒ 物件2関係 1 本建物には, 私が居住している。 2 本建物は, 特に雨漏り等の不具合はない。 3 本建物は, 太陽光発電システムを備えたオール電化住宅である 4 本建物には, 令和5年3月ころに太陽光発電システムを設置した。また, 同時に充電池も設置した。費用については, 太陽光パネル等が250万円で充電池が300万円であったと思う。15年払いで所有権留保の約定付き分割払い契約を結び, 毎月2万5000円くらいを支払っていた。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本土地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3日 (火) 9:35-9:40	物件所在地	外観調査
7年6月5日 (木) 10:40-10:45	法務局 (東松山)	登記事項要約書交付申請
7年6月17日 (火) 10:55-11:00	執行官室 (電話)	破産管財人から事情聴取
7年6月27日 (金) 10:00-10:25	物件所在地	立入調査、所有者から事情聴取 [評価人同行]
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



-44225.687 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoku2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

月の輪6丁目

請求部	所在	比企郡滑川町月の輪六丁目				地番	4番17			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成19年11月				備付年月日(原図)			補事	記項	

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。

令和7年3月3日

さいたま地方法務局東松山支局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日 令和2年6月17日

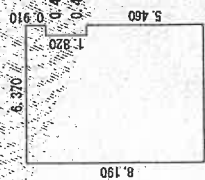
各階平面図

家屋番号 4番17

建物図面

建物の所在 比企郡滑川町月の輪六丁目4番地17

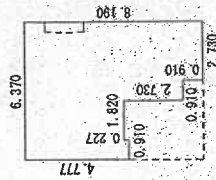
1階



求積表

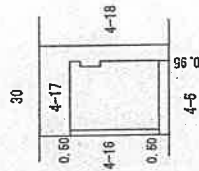
6.370×5.460	$=$	34.760200
5.915×1.820	$=$	10.765300
6.370×0.910	$=$	5.796700
合計		51.342200
床面積		51.34 m ²

2階



求積表

2.730×0.910	$=$	2.484300
3.640×2.730	$=$	9.937200
0.910×0.227	$=$	0.206570
6.370×4.550	$=$	28.983500
合計		41.611570
床面積		41.61 m ²



A3判をA4判に縮小

作成者

令和2年6月13日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

500

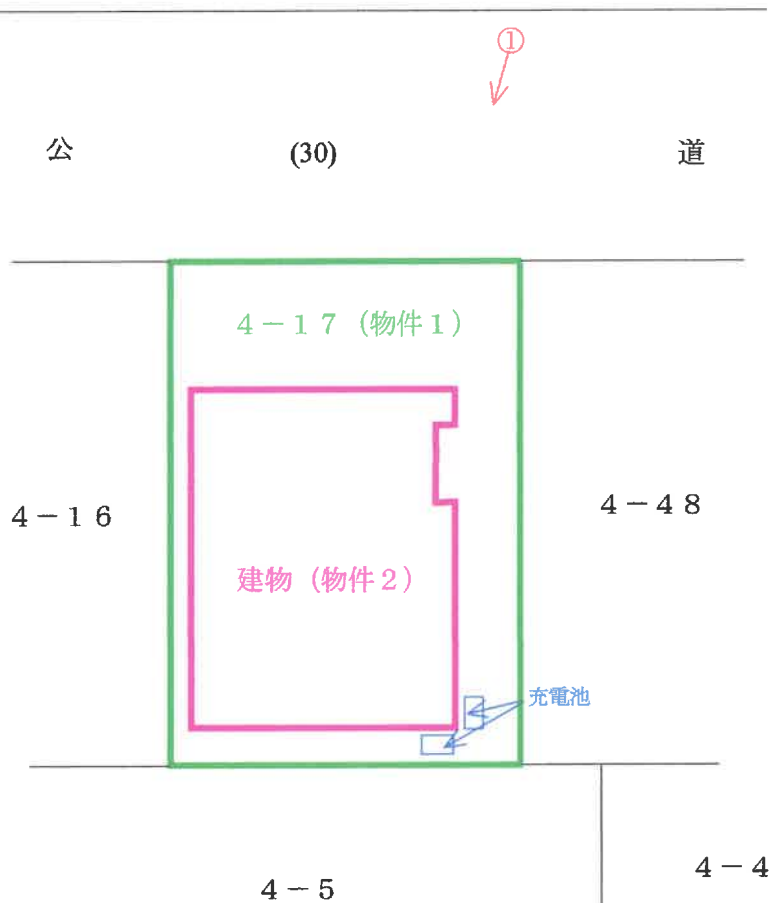
これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和7年3月3日 さいたま市建築課 松山幸尚

登記官

(7枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

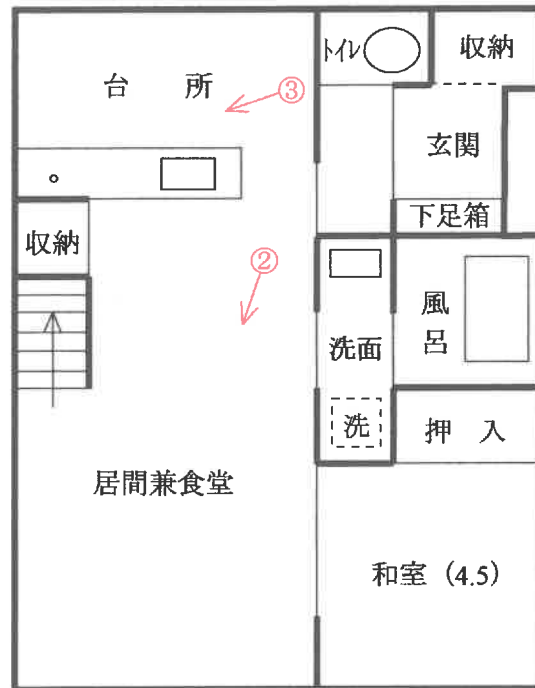


○→ = 写真撮影位置・方向

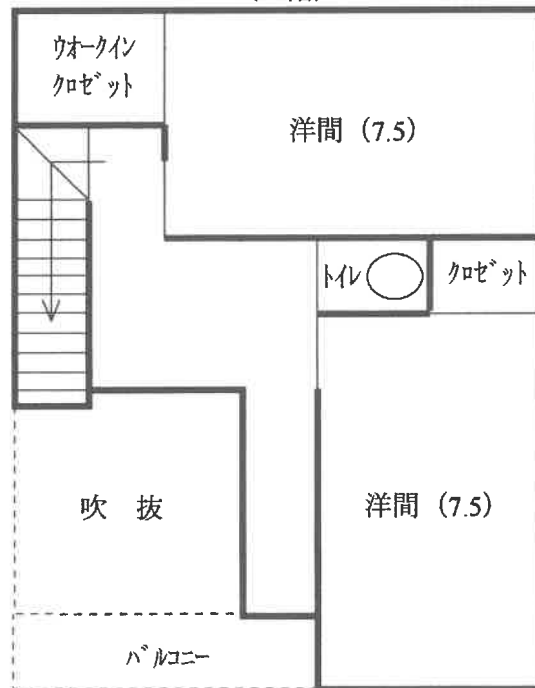
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1 階)



(2 階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(9 枚目)



①



②



③

令和7年（ケ）第 27号
令和7年6月27日 現地調査
令和7年6月30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 | 比企郡滑川町月の輪六丁目 |
| | 地 番 | 4番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町月の輪六丁目 4番地17 |
| | 家屋 番号 | 4番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 41.61平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金10,300,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,420,000円
物件2（建物）	金7,880,000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。
- 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。

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		
2	令和5年3月頃に、ローン金額560万円で取付けられた太陽光発電設備及び蓄電池一式がある。本件所有者の陳述では「発電設備の容量などはわかりません。ローン返済額は月2万5千円程度で、月1万円程度の売電収入があります。返済が済むまでは、自分の所有物にはならないという契約であったと記憶しています」とのことで、当該太陽光発電設備及び蓄電池は、第三債権者が所有権留保する件外物件である。		

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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置・交 通	東武東上線「つきのわ」駅の北西方約450m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	戸建住宅や共同住宅が整然と建ち並ぶ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。 月の輪小学校 …………… 南西方約400m 滑川中学校 …………… 北東方約3700m	
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% — 月輪地区地区計画：C地区該当
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.15㎡ 長方形地 平坦地 ない
接 面 道 路 の 状 況	北西側が、台帳幅員6mの町道（第8772号線、建築基準法42条1項1号道路）に、概ね等高に接面する。	
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（ただし、本物件は未使用）	
遺 跡 等	月輪古墳群（県番号39-273）、中丸遺跡（県番号39-365）に該当するが、区画整理事業にて調査済。	

(前ページから続く)

特記事項	ない
------	----

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	令和2年6月5日築 20年程度 5年程度 15年程度
仕様	構造： 屋根： 外壁： 内壁： 天井： 床： 設備：	木造 合金メッキ鋼板葺 非金属サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 電気・給排水設備（オール電化）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： 施工：	普通 普通
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	前記のとおり、件外の太陽光発電設備及び蓄電池がある。	

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	65,700	1.05	100.15	1.00	6,909,000

ア 標準画地価格(規模150㎡程度の整形地)

公示地 埼玉滑川－4

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/101.5 \times 100/91.2 \div 65,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示地価格の価格時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : 道路方位 +1.5%

◇ 地 域 格 差 : 駅接近 -4%

住環境 -5%

$(100-4)\% \times (100-5)\% \div 91.2\%$

イ 個 別 格 差 : 画地規模 +5%

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（太陽光発電設備等を含まない）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。

物件番号	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
2	160,000	92.95	0.525	7,808,000

ウ 現価率

経過年数5年、経済的残存耐用年数15年、残価率0%とした定額法（現価率0.750）と観察減価法（建物の保守管理は比較的良好であるが、建物は一般に築浅時期に比較的大きな減価が生じること等を考慮し、－30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.750 \times (1 - 0.30) = 0.525$$

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	6,909,000	0.50	法定地上権	3,455,000

（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	6,909,000	-3,455,000		1.00	0.70	2,420,000
2	7,808,000	+3,455,000	1.0	1.00	0.70	7,880,000
一括価格（合計）						10,300,000

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 埼玉滑川－4 （添付図面参照）

所在地番等：比企郡滑川町月の輪7丁目23番8

価 格：60,800円/㎡

位 置：「つきのわ」駅から約800m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：147㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接 面 街 路：西6m町道

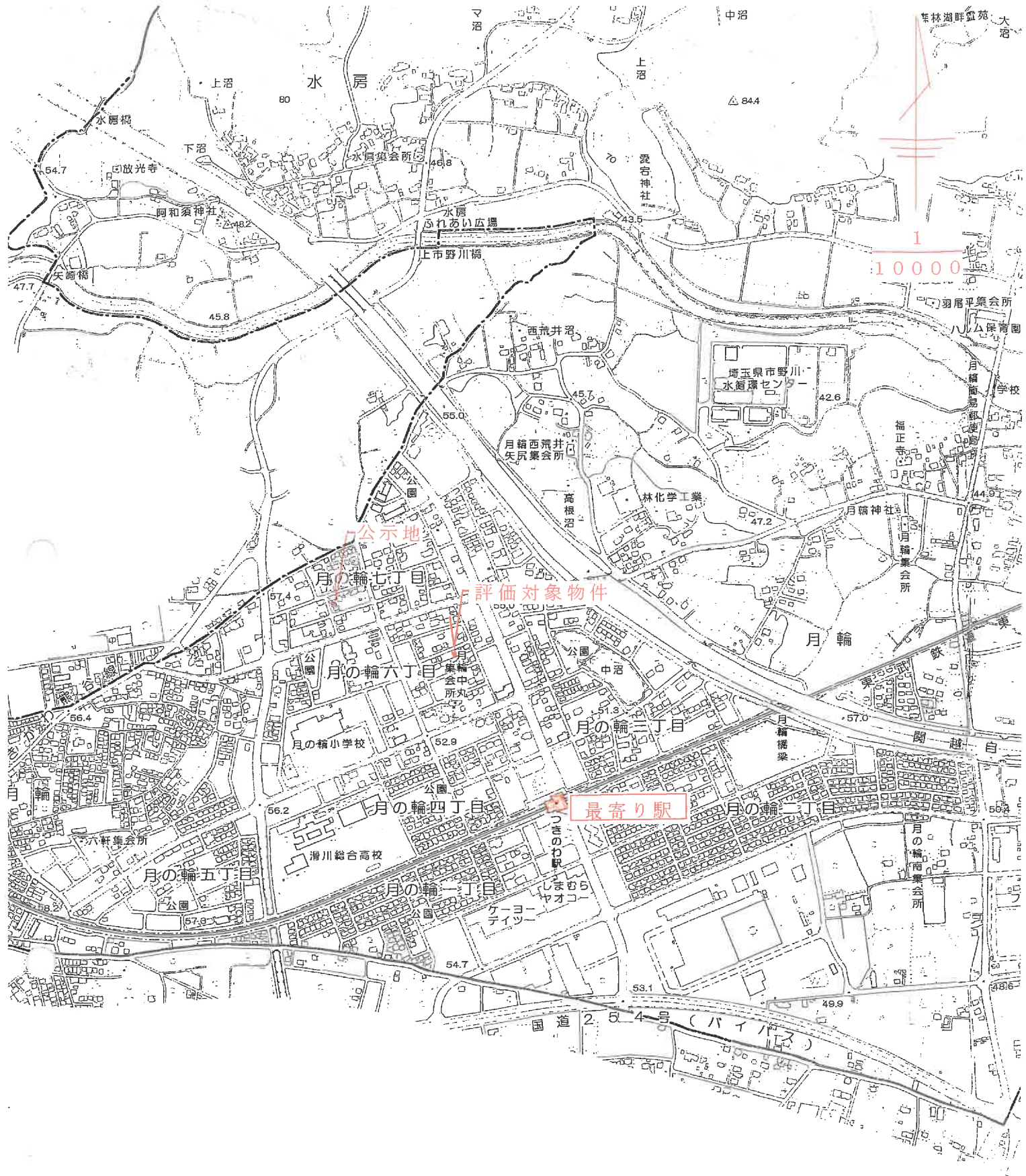
用途指定等：第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率150%

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

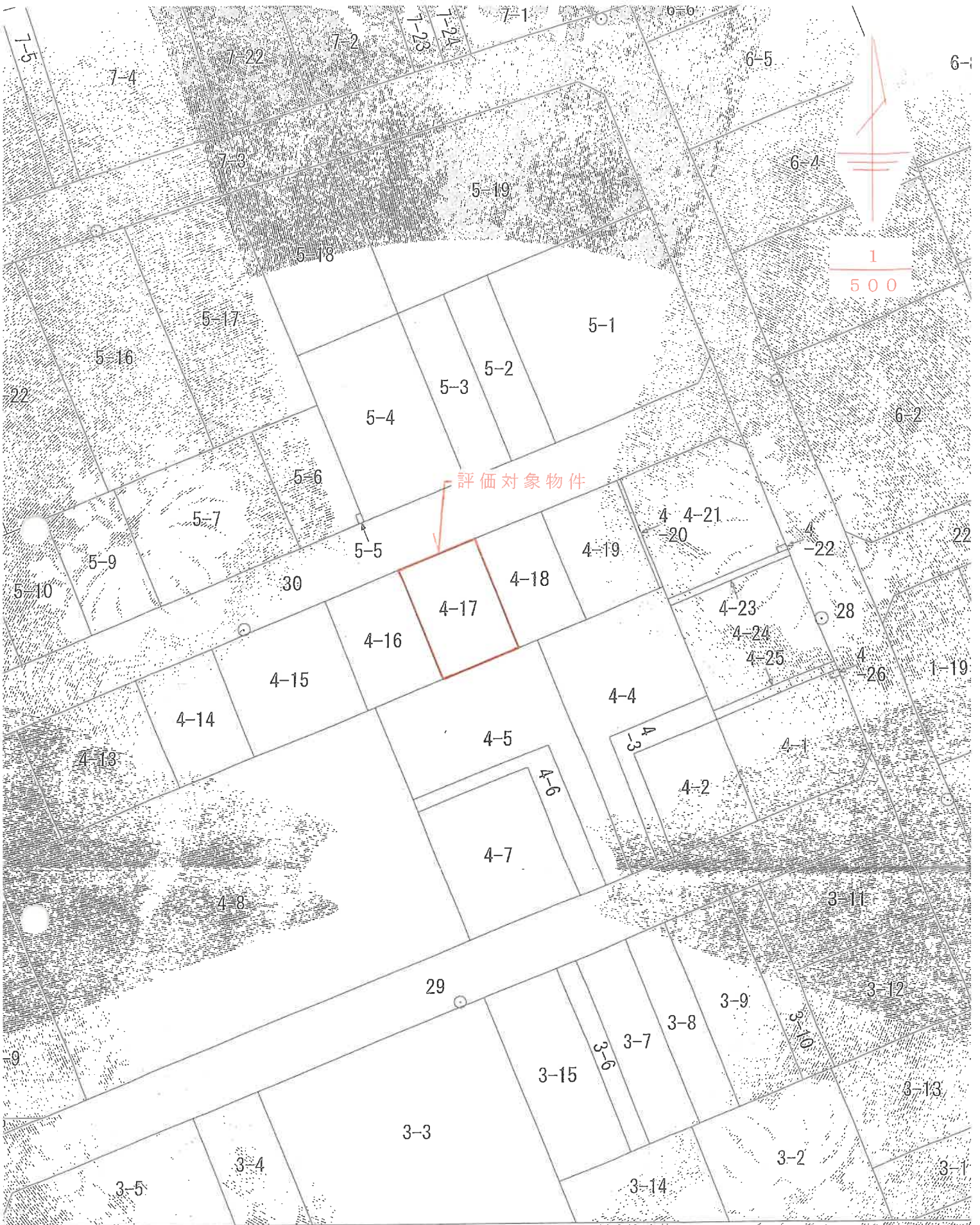
- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（裁判所限り）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



滑川町全図
H24年3月作成
滑川町

位置図



標値種別：測量成果
が公表した座標補正パラメータ(fouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地
籍

公 図 写

登記年月日：令和2年6月17日

令和7年3月3日
さいたま市地籍部税務課松山支店

登記簿

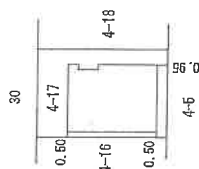
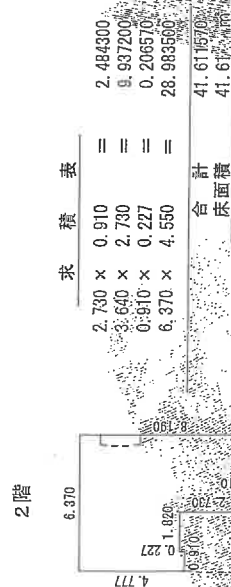
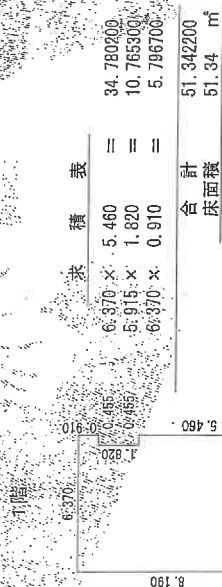
建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

各階平面図 建物図面

家屋番号 4番17

建物の所在 比企郡滑川町月の輪太丁目4番地17



作成者

令和2年6月17日

縮尺 1/250

申請人

縮尺

500