

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 24 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 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 13 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 7 月 28 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 8 月 1 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 6 月 24 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 | 1 5 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 4 . 5 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町月の輪六丁目 1 5 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 5 . 4 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月20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2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 1 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4. 5 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町月の輪六丁目 1 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5. 4 8平方メートル
2階 4 9. 6 8平方メートル |



令和 6年(ケ)第 110号
令和 7年 1月10日受理
令和 7年 2月28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 | 15番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町月の輪六丁目 15番地4 |
| | 家屋 番号 | 15番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 49.68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	☒ 「その他の事項」のとおり		
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 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		
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	☒ 「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 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3年 1月ころ	
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		■ 所有者に対し、書面照会をするも回答がない。	
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。
- 2 本土地東方向及び北方向隣接地である 3 6 番及び 3 7 番の各土地は、滑川町名義の土地であり、それぞれ公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件 2 関係

本建物は、オール電化住宅である。

(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 (建物占有者)	☒ 物件2関係 1 本建物には、私が家族と共に居住している。 2 建物所有者からは無償で使用させてもらっている。 3 本建物は、太陽光パネルは施されていないオール電化住宅である。

(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1月16日 (木) 12:10-12:20	物件所在地	外観調査
7年2月21日 (金) 9:50-10:10	同 上	立入調査、A (建物占有者) から事情聴取 [評価人同行]
7年2月21日 (金) 13:40-13:45	法務局 (東松山)	登記事項要約書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

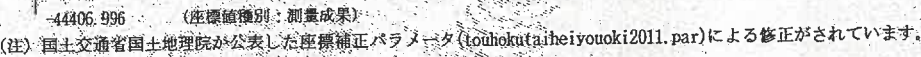
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



月の輪6丁目

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日 令和2年5月14日

地積測量図

地番 15-4-13

土地の所在 比企郡滑川町の輪六丁目

求積表

NO.	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
329	5157.384	-44342.770	-11.192
330	5158.184	-44351.225	-7.944
331	5157.505	-44350.714	-1.516
332	5157.505	-44352.841	2.258
333	5157.505	-44349.256	18.891
334	5157.505	-44346.150	9.223
335	5157.505	-44339.033	-3.893
336	5157.505	-44340.043	-3.737
合計			
合計面積			164.5807665
			164.58

地番	② 15-13	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
329		5158.784	-44351.225	-2.639	-13613.978196
4336		5158.105	-44353.353	-1.516	-8335.497680
331		5158.846	-44352.841	2.639	13608.916594
332		5157.505	-44350.714	1.616	8334.528080
				合計	-6.031202
				合計面積	3.0156010
				合計地積	3.01 m ²

総計面積 167.5963695 m²

地番	地積
① 15-4	164.58 m ²
② 15-13	3.01 m ²

埋入的地物及び基準点の座標値一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
05-4-123	5102.938	-44340.038	公共測量点(金沢測)
05-4-124	5130.044	-44327.308	公共測量点(金沢測)

世界測地系(測地系2011)に換算
測 定 年 月 日 令和2年4月28日
測量長のサイン(印)を捺印する

配号	測量点の座標	配号	測量点の座標	配号	測量点の座標
①	石 杭	②	金 属 釘	③	金 属 釘
④	コンクリート杭	⑤	金 属 釘	⑥	金 属 釘
⑦	プラスチック杭	⑧	金 属 釘	⑨	金 属 釘

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

(9 枚目)

登記官

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真松山支局管理)

令和6年11月20日

東京法務局

地図整理番号: M80986

登記年月日：令和2年7月27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。
(さいたま地方方法務局東松山支局管轄)
令和6年11月20日 東京法務局

登記号

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M80987

建物図面図

家屋番号 15番4

建物の所在 比企郡滑川町月の輪六丁目15番地4

各階平面図

求積表

9.555 × 5.450 = 52.170300
0.010 × 3.640 = 3.612000
計 55.482700

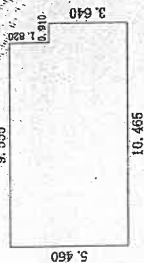
床面積 55.48 m²

求積表

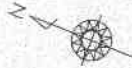
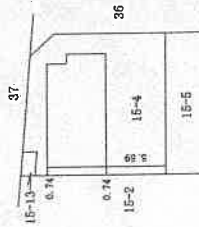
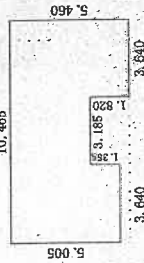
10.465 × 3.640 = 38.092600
3.640 × 1.365 = 4.968600
3.640 × 1.820 = 6.624800
計 49.686000

床面積 49.68 m²

1階



2階



作製者 土地調査士 家屋

令和2年7月22日作成
(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

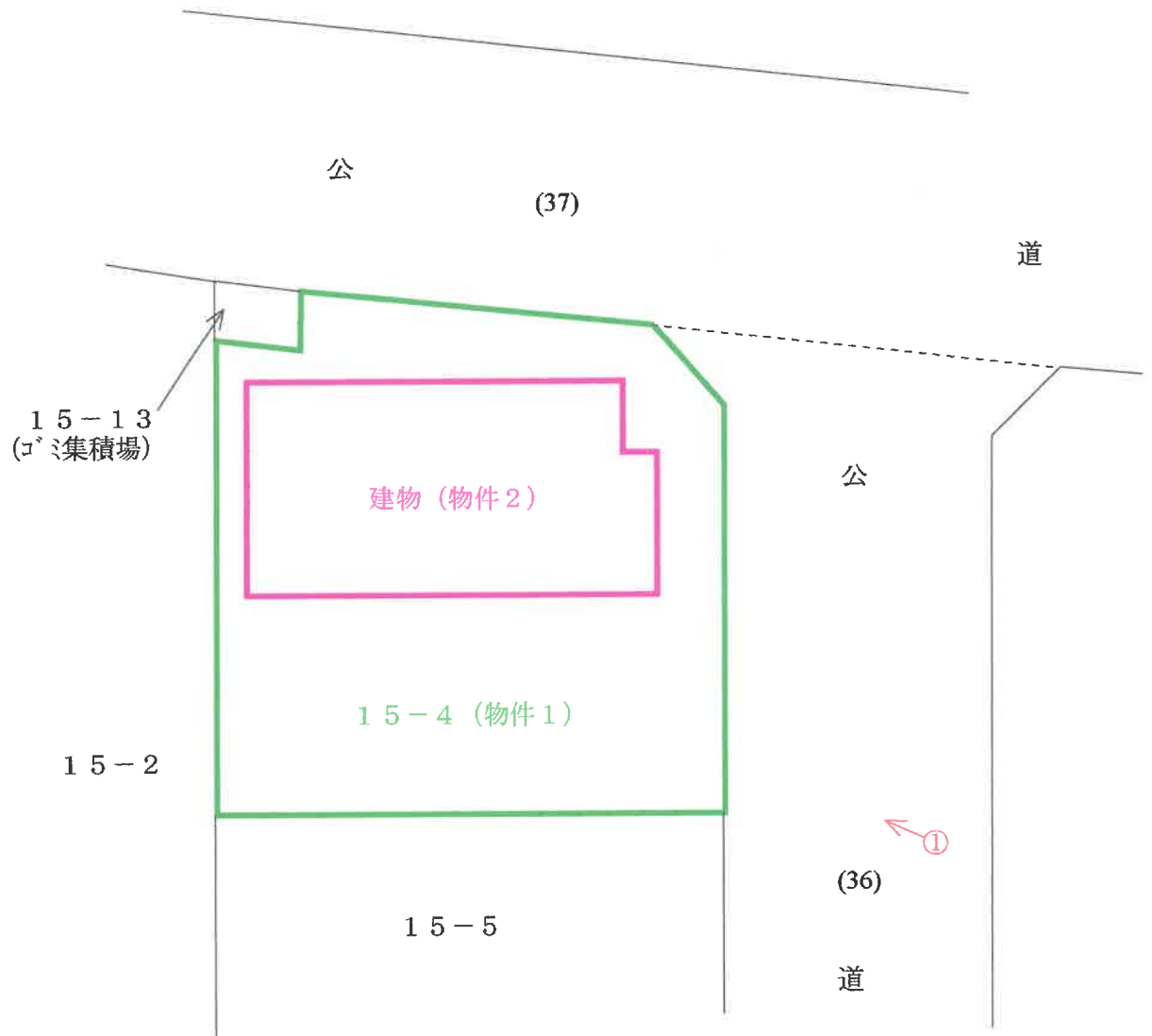
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

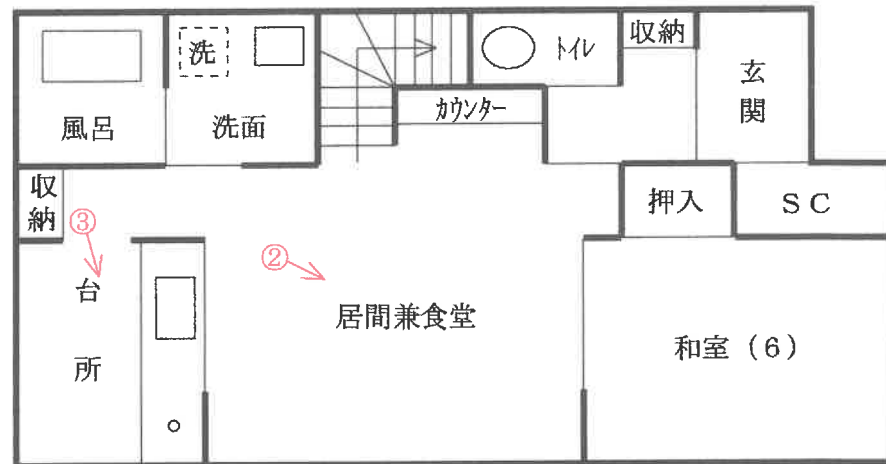


○→ = 写真撮影位置・方向

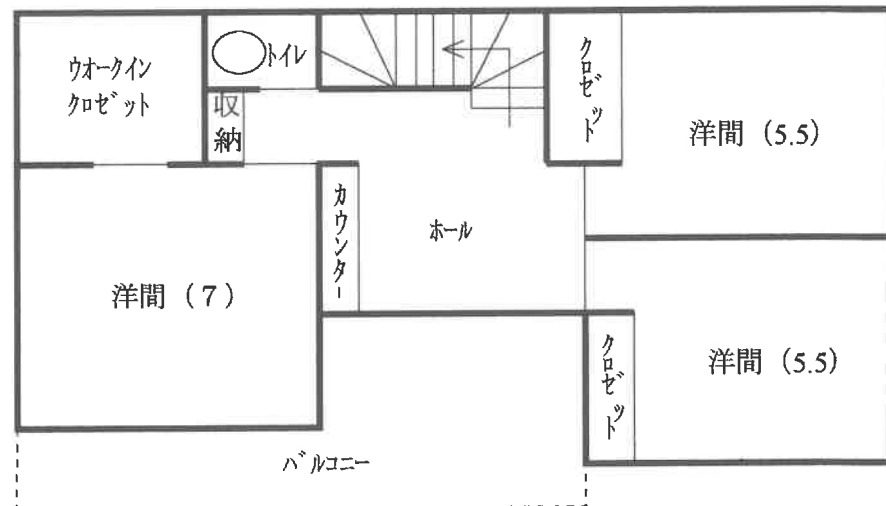
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

令和6年（ケ）第 110号
令和7年2月21日 現地調査
令和7年2月25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 | 15番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 164.58平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町月の輪六丁目 15番地4 | |
| | 家屋 番号 | 15番4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.48平方メートル |
| | | 2階 | 49.68平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金13,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,830,000円
物件2（建物）	金9,240,000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		
—	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	東武東上線「つきのわ」駅の北西方約550m（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 …………… 西方約100m 滑川中学校 …………… 北東方約3800m	
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% — 月の輪地区地区計画：C地区該当
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	164.58㎡ 長方形地 南東向き緩傾斜地 ない
接 面 道 路 の 状 況	・ 東側が、台帳幅員6mの町道（第8766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。 ・ 北側が、台帳幅員6mの町道（第8763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。北西隣はゴミ置場。	
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）	

(前ページから続く)

遺 跡 等	月輪古墳群（県番号 39-273）に該当するが、区画整理事業にて調査済。
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） 令和 2 年 7 月 1 7 日築 経済的全耐用年数 2 0 年程度 経過年数 5 年程度 経済的残存耐用年数 1 5 年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： ルーフイング葺 外 壁： 非金属サイディング等 内 壁： クロス貼等 天 井： クロス貼等 床： フローリング、畳等 設 備： 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： 普通 施 工： 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	ない

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	65,900	1.01	164.58	1.00	10,954,000

ア 標準画地価格

基準地 滑川（県）－4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 60,800\text{円}/\text{㎡} & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/92.2 & \div 65,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 基準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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 駅接近 -3%
住環境 -5%
(100-3)%×(100-5)%÷92.2%

イ 個 別 格 差 : 角地 +1%

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。

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	140,000	105.16	0.525	7,729,000

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	10,954,000	0.50	法定地上権	5,477,000

（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	10,954,000	-5,477,000		1.00	0.70	3,830,000
2	7,729,000	+5,477,000	1.0	1.00	0.70	9,240,000
一括価格（合計）						13,070,000

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

基準地価格 滑川（県）－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6年7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

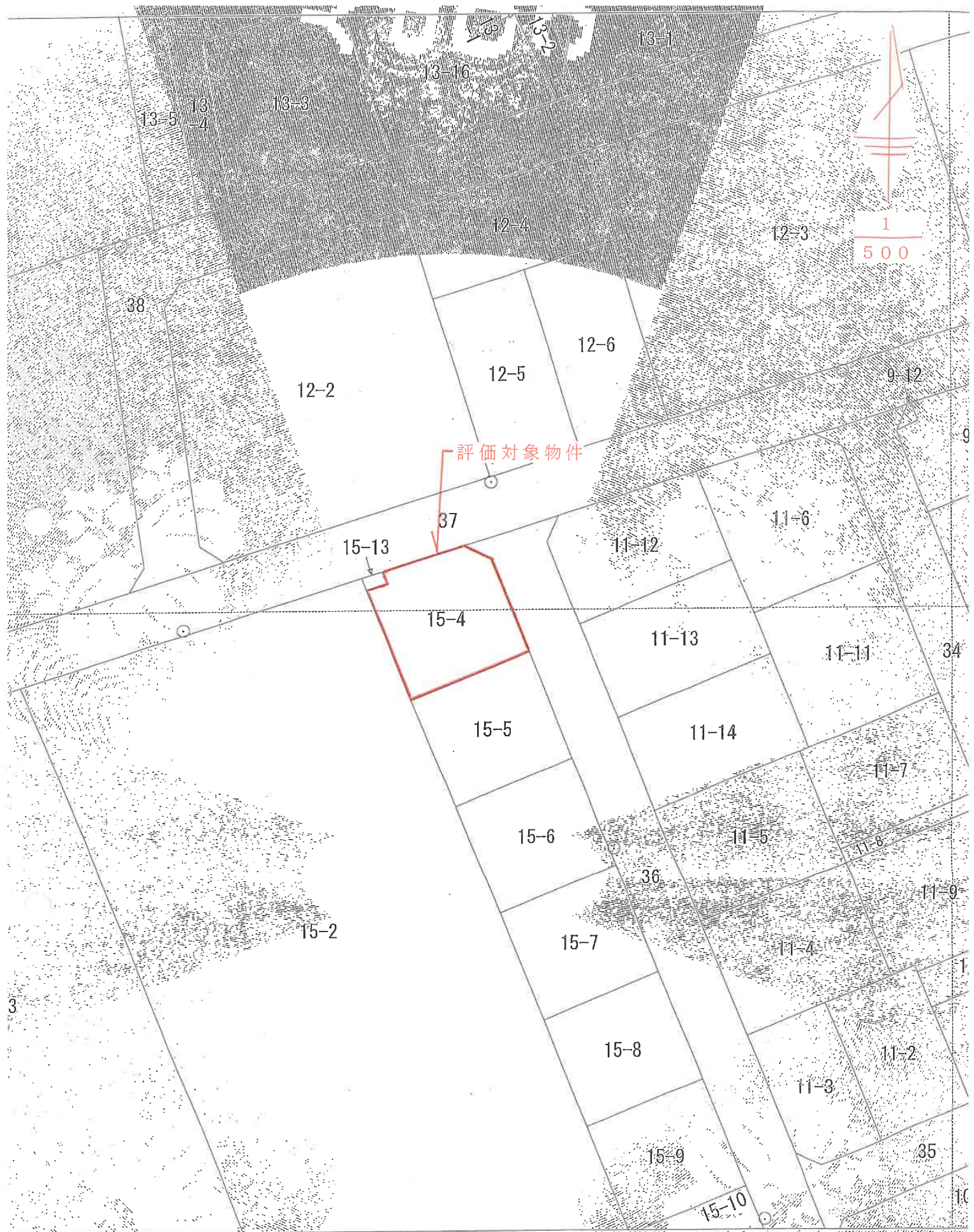
- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（裁判所限り）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



滑川町全図
H24年3月作成
滑川町

位置図



〔値種別：測量成果〕
が公表した座標補正パラメータ(touhokuta-theiyouoki2011.par)による修正がされています。

公 図 写

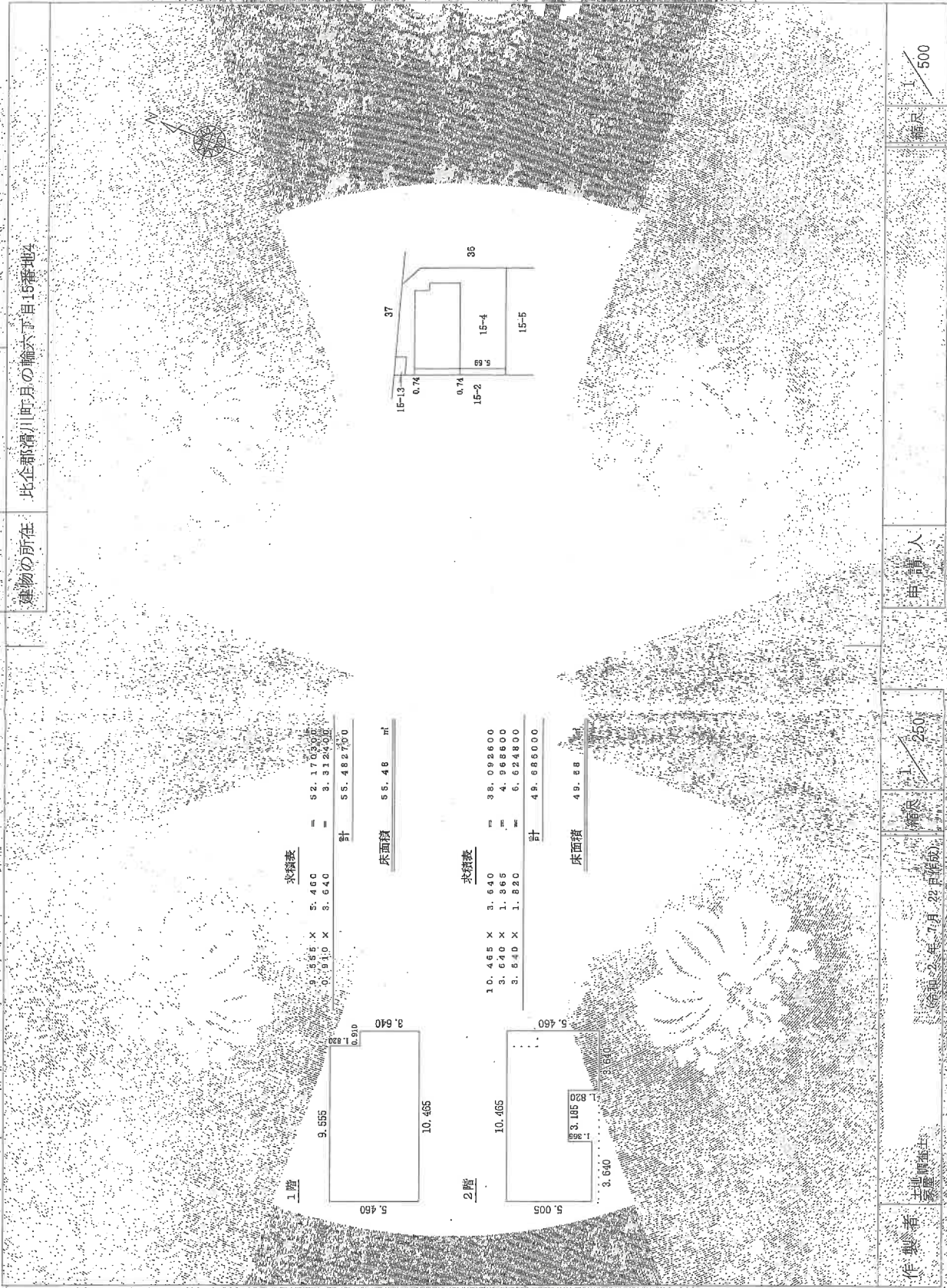
これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(さいたま地方支務局東松山支局管轄)

令和6年11月20日 東京法務局

建物図面
各階平面図

家屋番号 15番4

建物の所在 比企郡清川町月の輪六丁目15番地4



作製者 土地調査士
家屋番号

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した