

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12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 7年 8月27日から 令和 7年 9月 3日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月10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 7年10月 1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 7年 9月16日 午前 9時10分から 令和 7年 9月22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 8月12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 深谷市栄町 377番地

家屋 番号 377番の21

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 70.55平方メートル
2階 69.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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

【物件番号1】

- 1 本件建物のために、その敷地（地番377番の一部約168.64平方メートル、所有者西運寺）につき借地権が存する。上記借地権につき、地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。
- 2 地代代払の許可あり。

《 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	深谷市栄町 377 番地
家屋 番号	377 番の 21
種 類	居宅
構 造	軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 70.55 平方メートル 2 階 69.05 平方メートル



令和 6年(ケ)第 101号
令和 6年11月28日受理
令和 7年 3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	深谷市栄町 377番地
	家屋 番号	377番の21
	種 類	居宅
	構 造	軽量鉄骨造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 70.55平方メートル 2階 69.05平方メートル

(建物用〈单独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	深谷市栄町1番1号			
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 ☐			
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 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 (物件1関係)			
所	在	深谷市栄町	
地	番	377番	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	2132.56平方メートル (☐ 全部 ☒ 約168.64平方メートル)	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (西運寺)
その他の事項			
■関係人(☒ 建物所有者の夫 ☐ 目的外土地所有者)の陳述／☒提示文書(契約書・領収帳等)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	平成 7年 4月 1日		
最初の契約日	平成 7年 4月 1日		
契約等	期間	平成 7年 4月 1日から ☒ 平成23年 3月31日まで 16 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		
現在の契約等	期間	平成23年 4月 1日から ☒ 令和 8年 3月31日まで 15 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (建物所有者の夫)	
地代・支払時期等	毎月 金12,813円 (毎月 25日 限り 当月 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 (令和7年2月18日現在 金825,526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 ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	■ 物件1関係 1 本建物には、私が家族と共に居住している。 2 本建物については、雨漏り等の不具合はない。また、本建物はオール電化住宅である。 ■ 目的外土地について 本建物建築時は、私の夫名義であったので、土地の賃借人名義は夫である。 なお、夫との間に特に契約関係はない。 (所有者の夫も同旨の陳述。)

(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1月30日 (木) 14 : 15 - 14 : 25	物件所在地	外観調査
7年2月18日 (火) 9 : 50 - 10 : 30	同 上	立入調査、所有者から事情聴取 [評価人同行]
7年3月3日 (月) 15 : 10 - 15 : 15	法務局 (熊谷)	全部事項証明書等交付申請
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

377-8
379-5

道

N

376-2

道

376-1

376-15

377

378-13

377-5

378-35

378-32

378-31

378-36

378-28

378-26

378-27

378-24

378-34

378-33

378-30

378-29

378-21

378-17

378-18

378-22

378-20

379-8

378-42

379-1

378-39

378-40

378-41

378-66

378-68

378-70

378-71

378-12

379-9

378-44

378-43

378-65

378-63

378-15

378-62

378-69

380-7

380-8

378-1

380-1

378-51

378-19

378-46

378-60

378-61

378-38

(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。

地番区域見出し

栄町

栄町

請求部	所在	深谷市栄町				地番	377番			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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6年10月15日

福岡法務局

地図整理番号：M64254

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：平成11年5月25日

5306484

各階平面図

H.11.5.25 建物平面図

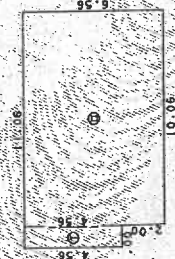
家屋番号

377番の21

建物の所在

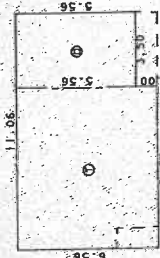
深谷市米町377番地

1 階

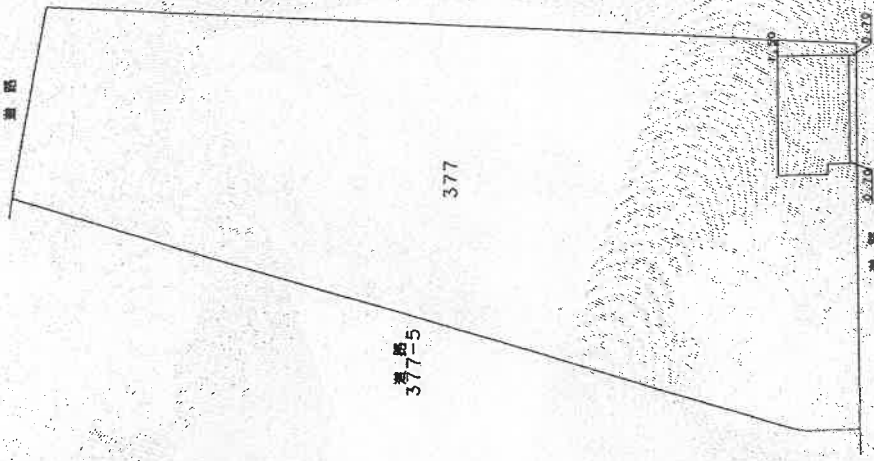


求 積 表	
①	$4.56 \times 1.00 = 4.5600$
②	$6.56 \times 10.06 = 65.9936$
合計	70.5536
床面積	70.55 m ²

2 階



求 積 表	
①	$6.56 \times 7.56 = 49.5336$
②	$5.56 \times 3.50 = 19.4600$
合計	69.0236
床面積	69.05 m ²



A3判をA4判に縮小

作製者

生田綱士
家屋

縮尺

1/250

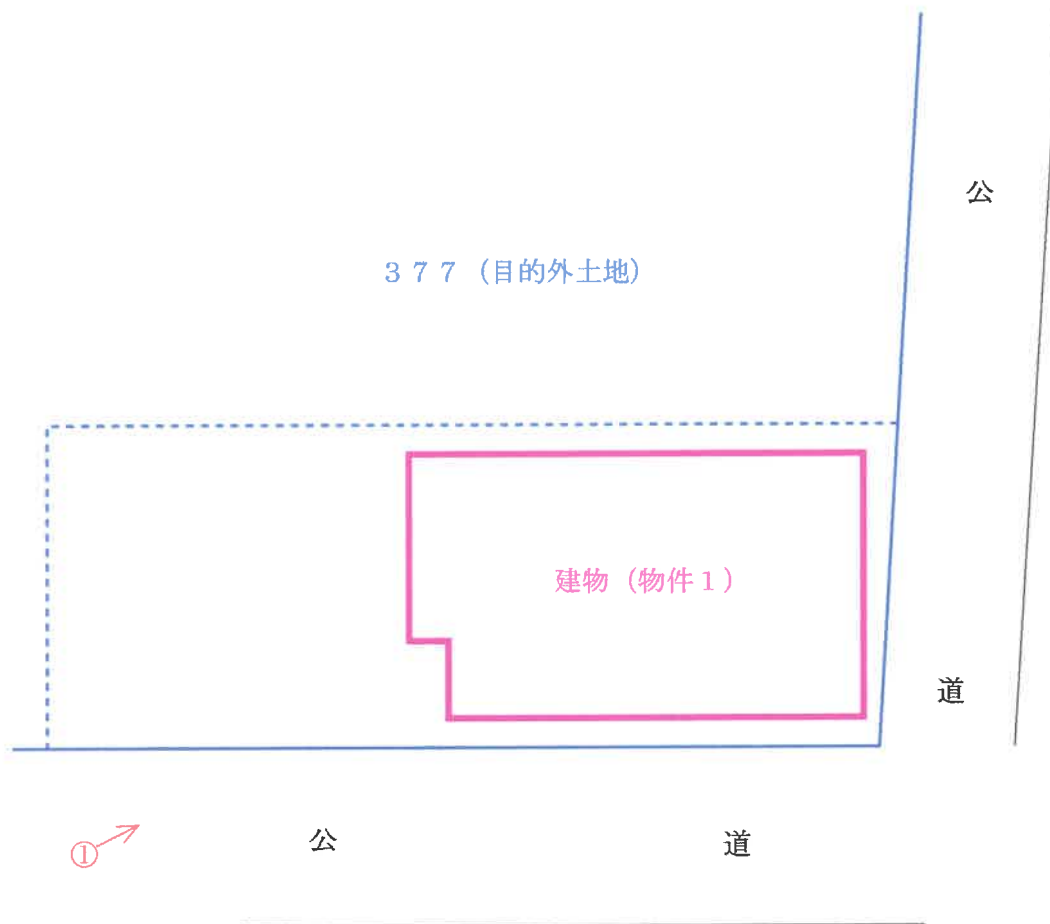
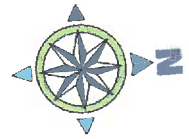
申請人

縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会月報)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

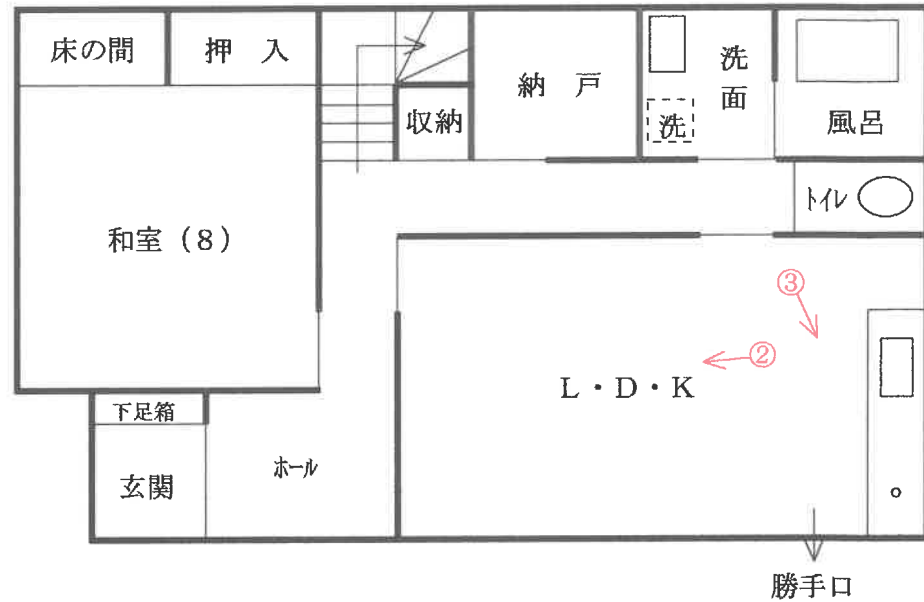


○→ = 写真撮影位置・方向

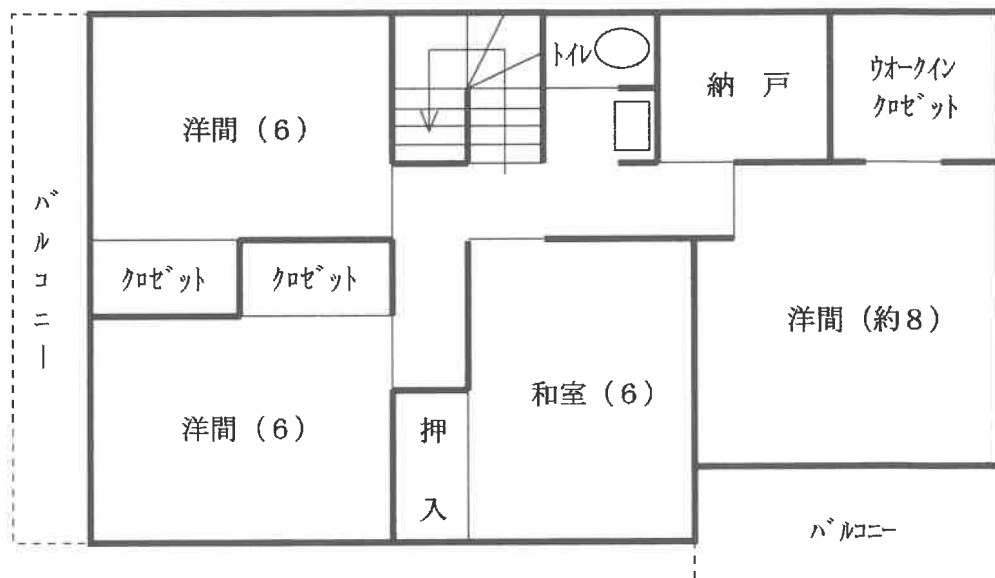
建 物 間 取 図

(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101号
令和7年2月18日外現地調査
令和7年3月13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
新 井 寛 久

物 件 目 録

1 所 在	深谷市栄町 377番地
家屋 番号	377番の21
種 類	居宅
構 造	軽量鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積	1階 70.55平方メートル 2階 69.05平方メートル

第1 評価額

評 価 額	
物件1（建物）	金2,920,000円

物件1（建物）の価格は土地利用権（賃借権）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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	目的外土地あり
物件 番号	特 記 事 項		
1	目的外土地	所 在：深谷市栄町 地 番：377番 地 目：宅地 地 積：2132.56㎡の内、借地範囲は168.64㎡ 所有者：西運寺	

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（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「深谷」駅 北西方 約900m（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に戸建住宅が建ち並び、その周囲には寺院や店舗も見られる住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% － －
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	物件1を建築する際の建築確認上の敷地面積:168.64㎡ 土地賃貸借契約書による借地数量:(51.25坪)169㎡ 長方形 平坦 角 地
接面道路の状況	北東側現況幅員約6.3m舗装市道（D-325号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び南東側現況幅員約4.4m舗装市道（D-328号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にそれぞれほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件1（建物）の敷地として利用されている。本件建物の土地利用権原は次の土地賃貸借契約に基づく賃借権である。 契約当事者 貸主：土地所有者 借主：建物所有者の夫 契 約 日 平成7年4月1日 契 約 期 間 (当初)平成7年4月1日から平成23年3月31日まで16年間 (現在)平成23年4月1日から令和8年3月31日まで15年間 支 払 賃 料 月額12,813円 滞 納 地 代 825,526円(令和7年2月18日現在) ②隣接地とは道路側溝及びコンクリートブロックにより概ね区分されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし（オール電化） 下 水 道 あり	
特 記 事 項	本件土地は深谷市ハザードマップによると浸水想定区域にある。 (詳しくは深谷市総務防災課に問い合わせのこと。)	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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：平成11年5月22日新築（登記記載） 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約5年（現況を考慮）	
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング その他 内 壁 ビニールクロス、ジュラク壁、京壁、 その他 天 井 ビニールクロス、ボード、目透天井板 その他 床 畳、フローリング その他 設 備 電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他 IHクッキングヒーター、エコキュート （オール電化住宅） アスベストの存否は不明 そ の 他 ※建物に附属する設備の作動状況の詳細は不明	
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	普通	
建物の利用状況	所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	①建築確認済証：平成9年9月25日付第887号 完了検査済証：建築台帳記載なし ②アスベストの存否は不明であるが、アスベスト含有の成形板等の使用は否定できない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
目的外土地	54,200	1.02	168.64	0.90	8,390,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地(深谷-17)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,600 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/86 \div 54,200 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件-3%・交通接近条件-2%、環境条件等-10%と判定した。(相乗積： $0.97 \times 0.98 \times 0.90 \div 0.86$)

イ 個別格差：角地+2%

ウ 地積：物件1を建築する際の建築確認上の敷地面積を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

② 物件1(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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
1	180,000	139.60	0.13	3,270,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数26年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率(建物の現況及び中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $5 / (26 + 5) \times (1 - 0.20) \div 0.13$

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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
目的外土地	8,390,000	0.32	借地権（賃借権）	2,680,000

イ 近隣における底地取引及び課税上の借地権割合等を基礎として、借地契約状況及び建物の性質、名義書換料の要否等を勘案して判定した。

(標準的借権割合40%×借地契約継続上のリスク(0.90)×名義書換料相当額(0.90)≒32%)

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	3,270,000	+2,680,000	1.00	0.70	0.70	2,920,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、売却対象が借地権（賃借権）付建物であることにより、なお、市場性に劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：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。

(評価付記)

本件類似の不動産の需要は、自己用目的のもの、または自己用目的の者に転売することを目的とするものが一般的であることから、通常取引において、賃貸収益は重視されていないこと等を考慮し、収益還元法は採用しない。

第6 参考価格資料

地価公示価格（深谷－17）

所在・地番：深谷市栄町534番9
「栄町10-6」

価 格：46,600円／ m^2
位 置：「深谷」駅から約1.2km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：208 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南4m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに小工場が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図

位置図

地価公示標準地

対象物件

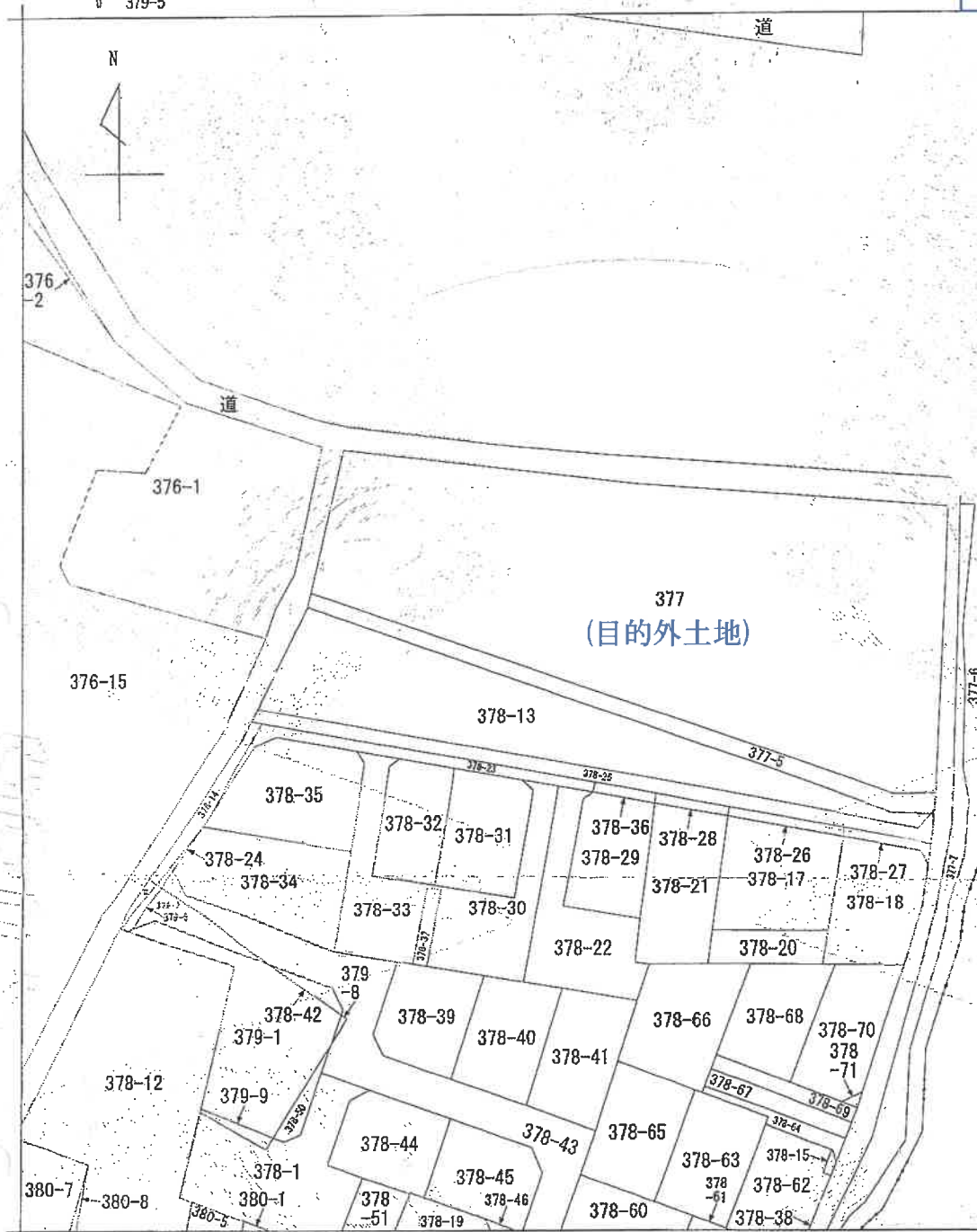
最寄駅

深谷市役所「白図」

S1:20,000を200%拡大した



イ 377-8
ロ 379-5



(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。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



請求部	所在	深谷市栄町				地番	377番				
出縮	力尺	1/600	精度	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					備考 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)

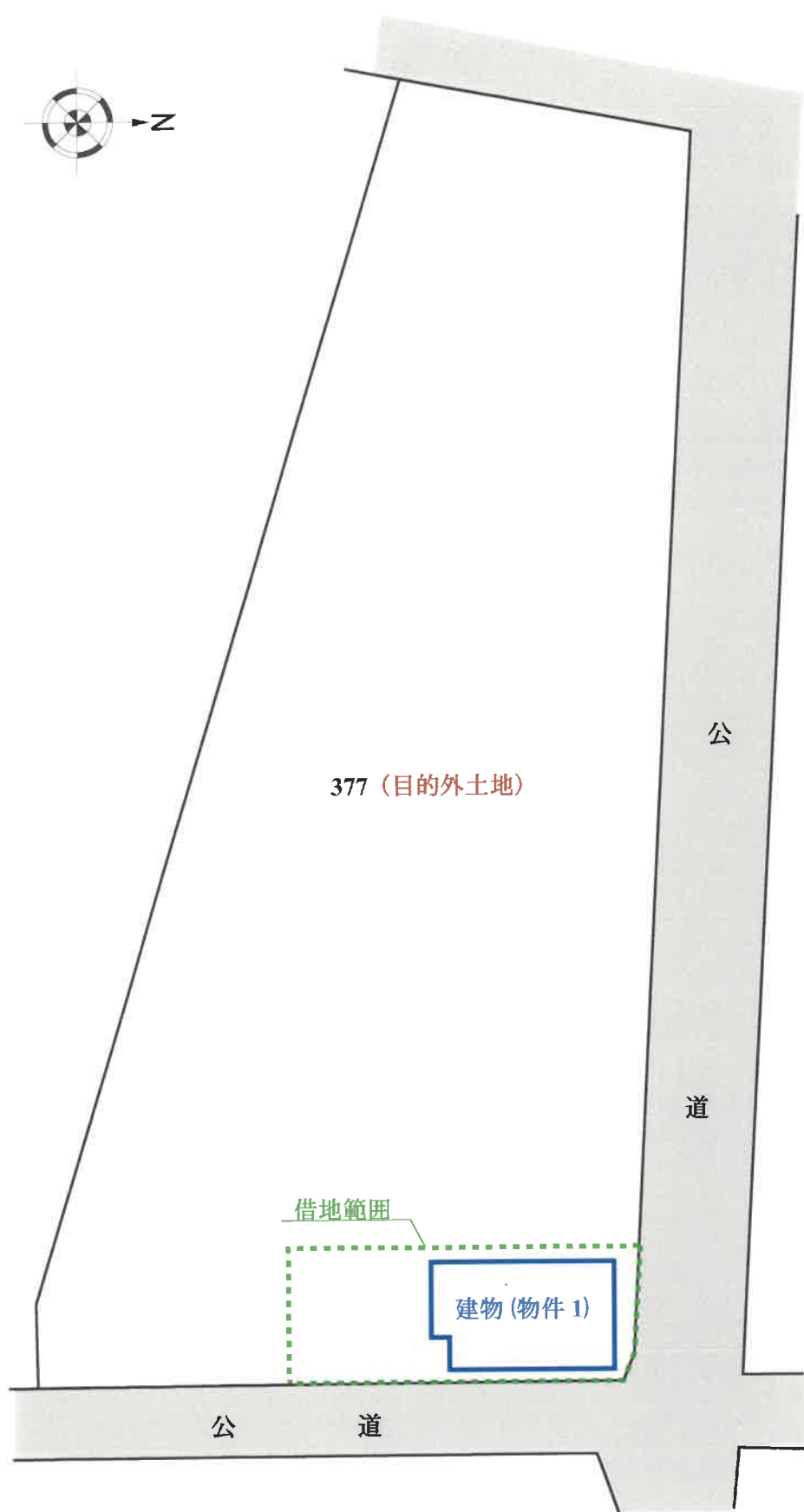
令和6年10月15日
福岡法務局

地図整理番号：M64254

登記官

(1/1)

土地建物位置関係図



※借地範囲及び建物配置は公図及び建物図面、現地概測等を基礎として概略を明示した。