

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 場 所	令和 7年12月17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 1月 7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）
1, 2	19, 420, 000 15, 536, 000	一括	3, 884, 000	218, 996	49, 124
1	1, 740, 000				
2	17, 680, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 熊谷市星川二丁目 |
| | 地 番 | 6番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市星川二丁目 6番地 |
| | 家屋 番号 | 6番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.53平方メートル
2階 50.53平方メートル
3階 49.61平方メートル
4階 32.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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

【物件番号1】

隣地(地番5番)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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 熊谷市星川二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.95 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市星川二丁目 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 50.53 平方メートル
2 階 50.53 平方メートル
3 階 49.61 平方メートル
4 階 32.47 平方メートル |



令和7年(ケ)第38号
令和7年7月7日受理
令和7年9月22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 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 熊谷市星川二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市星川二丁目 6番地 |
| | 家屋 番号 | 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.53平方メートル
2階 50.53平方メートル
3階 49.61平方メートル
4階 32.47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) ☐ 雑種地(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 上記の者が本土地に下記の建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
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居宅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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
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

そ の 他 の 事 項

■ (物件 1 関係)

- 1 本件土地に接面する 9 9 番の土地は、熊谷市所有の公衆用道路である。
- 2 西側に隣接する 5 番の土地との境界が、やや不明確である。
- 3 本件土地上に街灯柱あり。

(物件 2 関係)

- 1 1 階の外壁及び内部に損傷箇所あり (写真③～⑤)。
- 2 4 階納戸の窓から雨漏りする (写真⑬)。

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

(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	本件建物には、私と家族が住んでいます。 本件土地の境界について、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、物件の現況及び関係人の陳述から、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7月22日(火) 13:50-14:05	物件所在地	臨場・物件確認・不在連絡文書投函
令和7年8月7日(木) 15:50-16:40	物件所在地	臨場・屋内等調査・債務者兼所有者と面談(評価人同行)
令和7年8月8日(金) 15:10-15:20	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得

(特記事項)

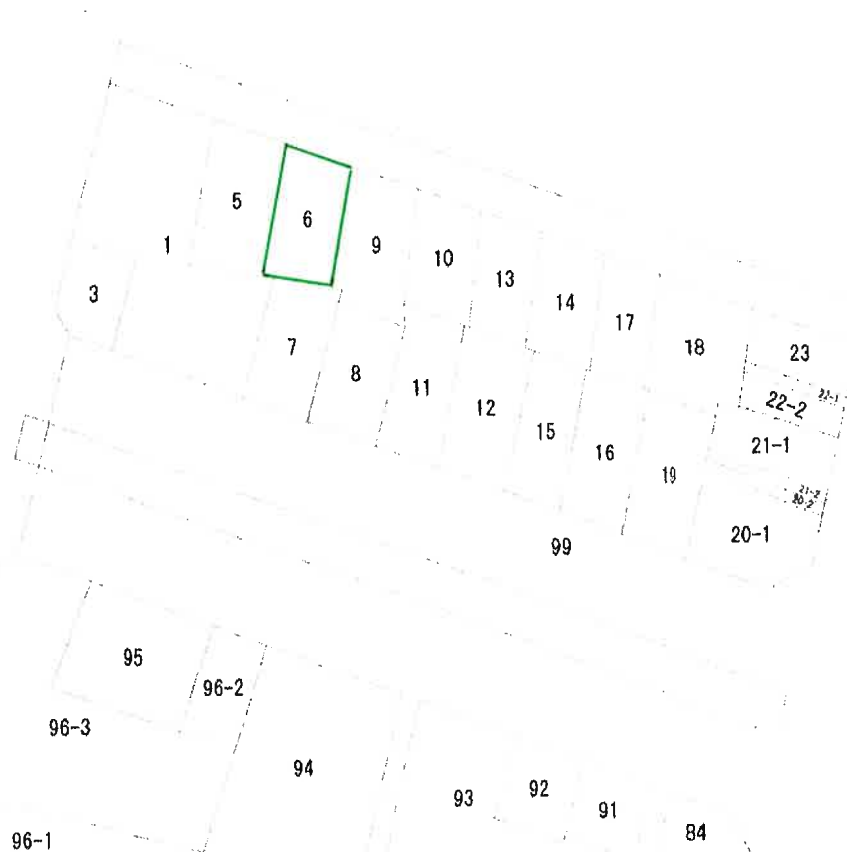
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



+15902.726

-40295.532 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

星川
2丁目

請 求 部 分	所 在	熊谷市星川二丁目				地 番	6番			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分		座標系 番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 目		

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。

A3判をA4判に縮小

令和7年5月21日

さいたま地方税務局熊谷支局

地図整理番号：M20646

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成25年10月1日

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。
令和7年5月21日 さいたま地方法務局熊谷支局 登記官

(8 枚目)

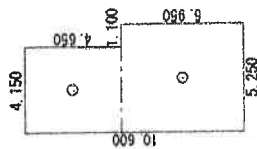
登記官

地図整理番号：M20647

A3判をA4判に縮小

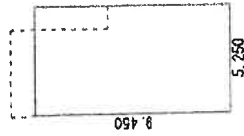
各階平面図

1階、2階
(各階同型)



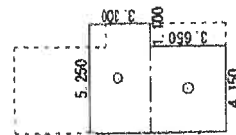
求積表		
①	$5,250 \times 5,950$	$= 31,237,500$
②	$4,150 \times 4,650$	$= 19,297,500$
合計		50,535,000
床面積		50.53 m ²

3階

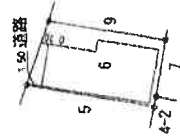


求積表		
	$5,250 \times 9,450$	$= 49,612,500$
合計		49,612,500
床面積		49.61 m ²

4階



求積表		
①	$4,150 \times 3,650$	$= 15,147,500$
②	$5,250 \times 3,300$	$= 17,325,000$
合計		32,472,500
床面積		32.47 m ²



家屋番号

6番

熊谷市星川二丁目6番地

建物の所在

建物平面図

作成者

土地調査士
栗屋 孝雄

(平成25年9月10日作成)

縮尺

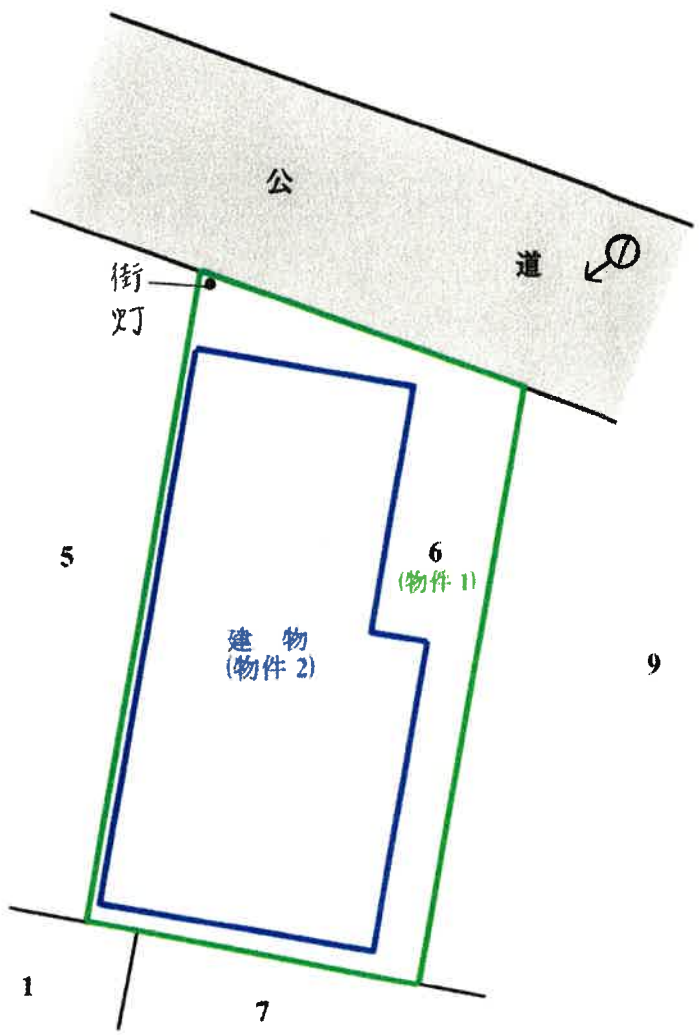
1/250

申請人

縮尺

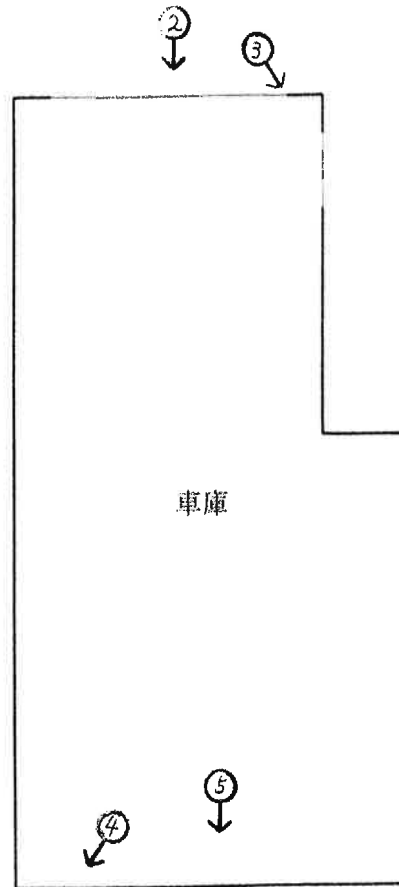
500

土地建物位置関係図

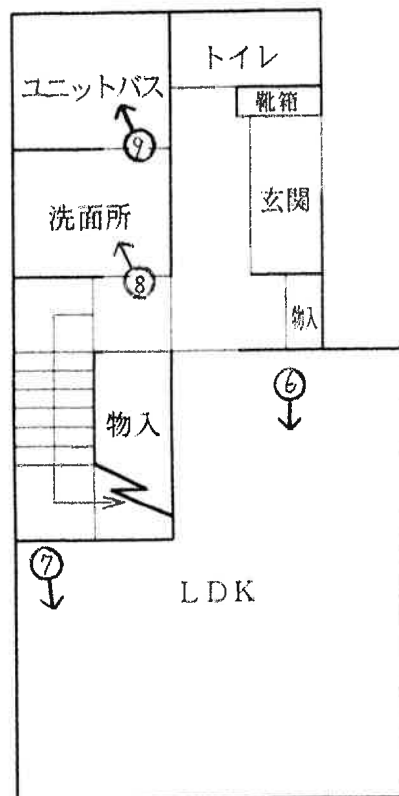


♂ 写真撮影位置

建物間取図



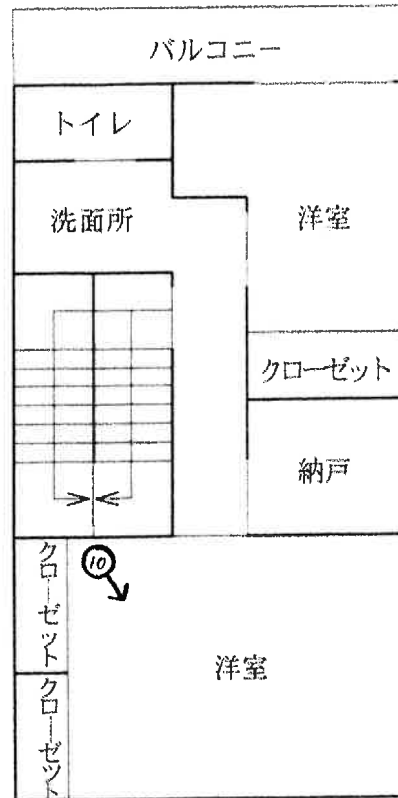
1 階



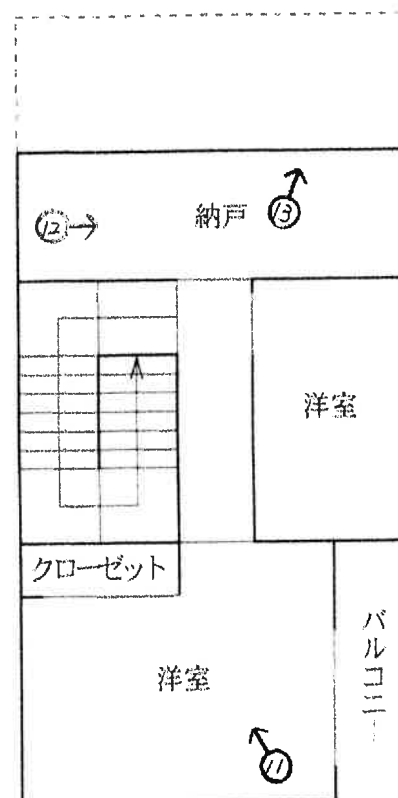
♂ 写真撮影位置

2 階 (10 枚目)

建 物 間 取 図



3 階



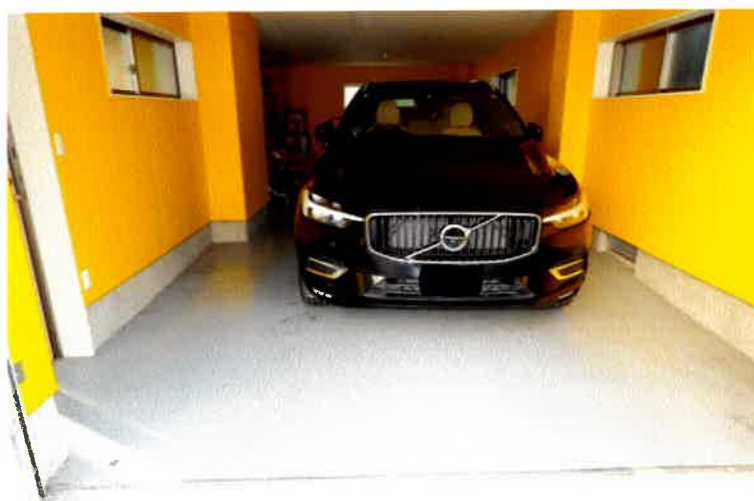
4 階

(// 枚目)

♂ 写真撮影位置



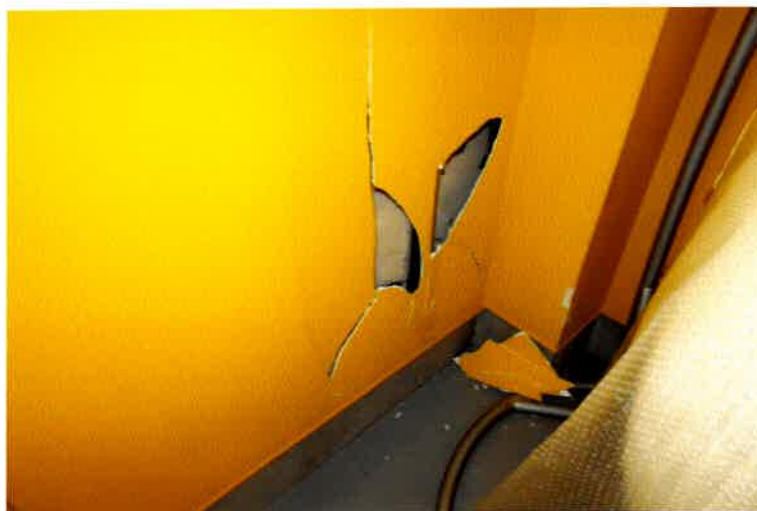
①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13

令和7年（ケ）第38号
令和7年8月7日外現地調査
令和7年9月1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 | 熊谷市星川二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.95 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 熊谷市星川二丁目 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 50.53 平方メートル
2 階 50.53 平方メートル
3 階 49.61 平方メートル
4 階 32.47 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金19,420,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,740,000円
物件2（建物）	金17,680,000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の内訳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	
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	
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	J R 高崎線「熊谷」駅の北西方約580m（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に住宅や事業所・店舗等が混在する商業地域である。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 熊谷市駐車場整備地区 熊谷市景観誘導地区
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	80.95m ² （登記数量） 台 形 平 坦 特になし
接面道路の状況	北東側現況幅員約4m舗装市道（80011号線、建築基準法第42条1項1号 適用道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件2（建物）の敷地として利用されている。 ②隣接地とはブロック塀及び一部境界標等により概ね区分できる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	
特 記 事 項	本件土地は熊谷市ハザードマップによると浸水想定区域にある。（詳 しくは熊谷市危機管理課に問い合わせのこと。）	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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25年9月8日新築（登記記載） 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約13年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 合金メッキ鋼板葺 サイディング その他 ビニールクロス その他 ビニールクロス、ボード その他 フローリング、コンクリート その他 電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他 受水槽、車庫シャッター ※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	概ね普通程度。ただし、経年劣化が見られるほか、以下の事実が指摘される。 ①1階車庫の内壁の一部及び車庫出口付近の外壁の破損が見られる。 ②4階北側納戸の斜め天窓サッシ枠付近からの雨水の浸入により内壁クロスの剥離箇所が見られる。	
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	建築確認済証：平成25年2月8日付第SJK-KX1211042877号 構造計算適合性判定：平成25年2月8日付第ERI-TK1300022号 完了検査済証：平成25年10月24日付第SJK-KZ1311041889号	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的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
1	84,900	1.00	80.95	0.90	6,190,000

※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）

地価調査基準地（熊谷5-2）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

96,500 円/㎡× 102/100 × 100/100 × 100/116 ≒ 84,900 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+5%・環境条件等+10%と判定した。（相乗積：1.05×1.10≒1.16）

イ 個別格差：特になし

ウ 地積：登記数量を採用

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2（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
2	280,000	183.14	0.42	21,540,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数12年、経済的残存耐用年数13年、観察減価率（修繕の必要性及び中古建物の市場性等も考慮）-20%

（計算式） $13 / (12 + 13) \times (1 - 0.20) \approx 0.42$

2 評価額の判定

前記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	6,190,000	0.60	法定地上権	3,710,000

イ 個別売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、課税上の割合等を参考に、建物の性質・地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	6,190,000	-3,710,000		1.00	0.70	1,740,000
2	21,540,000	+3,710,000	1.00	1.00	0.70	17,680,000
一括価格 (合計)						19,420,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

地価調査基準地価格（熊谷5－2）

所在・地番：熊谷市星川1丁目28番外

価 格：96,500円／㎡

位 置：「熊谷」駅から約600m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：140㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西9m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

準防火地域

地 域 の 概 要：小規模な小売・飲食店舗等の建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料の表示

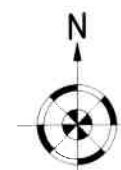
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図

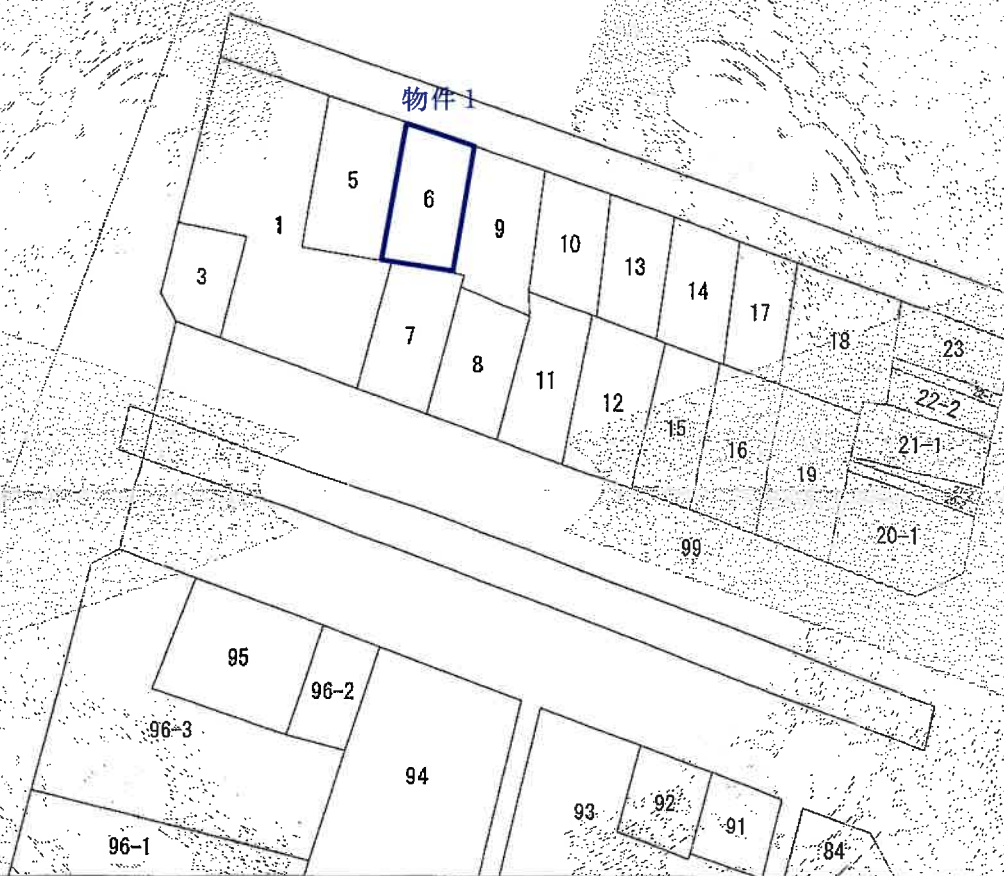
位置図

地価調査基準地

対象物件

最寄駅

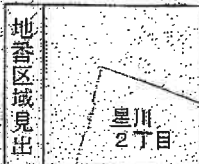




40295.532 (座標値補正; 真正測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パッケージ(fouhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請 求 部 分	所 在 熊谷市星川二丁目				地 番 6番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区		座 標 系 文 字 記 号Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23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。

令和7年5月21日

さいたま市方法務局熊谷支局

登記官

地図整理番号: M20646

(1/1)

登記年月日：平成25年10月1日

令和7年5月21日
さいたま市地籍部地籍課

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

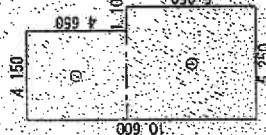
建物階平面図

家屋番号 6番

建物の所在 さいたま市豊川三丁目6番地

各階平面図

1階、2階
(各階同型)



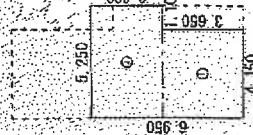
求積表	
①	5,250 × 5,950 = 31,237,500
②	4,150 × 4,650 = 19,297,500
合計	50,535,000
床面積	50.53 m ²

3階

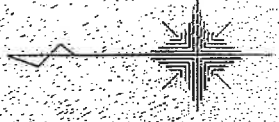
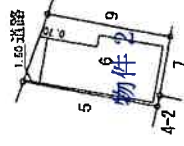


求積表	
	5,250 × 9,450 = 49,612,500
合計	49,612,500
床面積	49.61 m ²

4階



求積表	
①	4,150 × 3,650 = 15,147,500
②	5,250 × 3,300 = 17,325,000
合計	32,472,500
床面積	32.47 m ²



作成者

縮尺

250

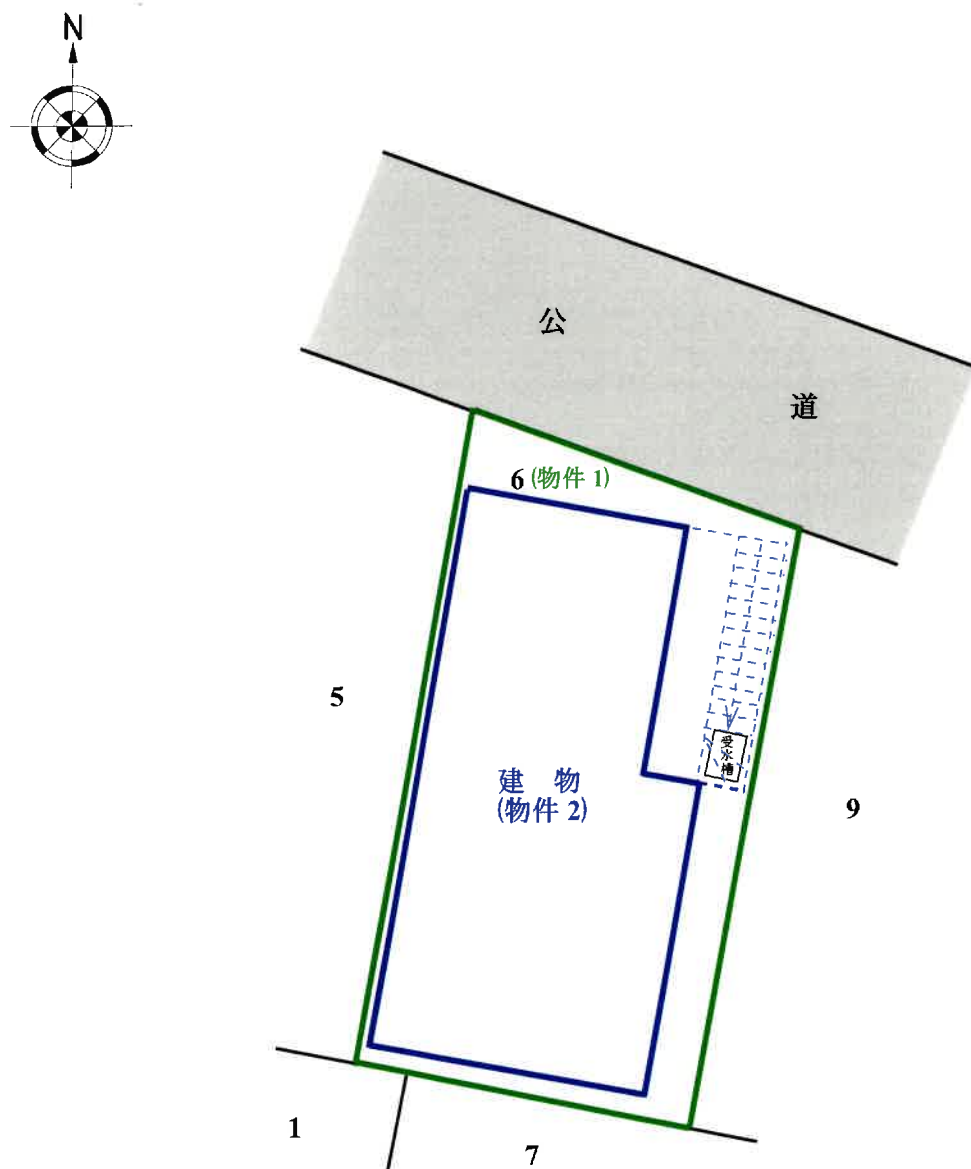
申請人

縮尺

500

(埼玉土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図



※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。