

## 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<br>令和 7年12月10日まで                                                                                                  |
| 開札期日                                                                                        | 日 時 令和 7年12月17日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                                                  | 日 時 令和 8年 1月 7日 午後 1時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                | 令和 7年12月22日 午前 9時10分から<br>令和 7年12月26日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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。<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 8, 870, 000<br>7, 096, 000 | 一括       | 1, 774, 000 | 101, 619 | 0        |
| 1    | 6, 660, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 2, 210, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      | </                         |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 熊谷市上奈良字在家 733番地1

家屋 番号 733番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 104.75平方メートル  
2階 69.75平方メートル

2 所 在 熊谷市上奈良字在家

地 番 733番1

地 目 宅地

地 積 447.00平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月21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1】

本件共有者A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 熊谷市上奈良字在家 733番地1

家屋 番号 733番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 104.75平方メートル  
2階 69.75平方メートル

共有者A 持分12分の9

共有者B 持分12分の2

共有者C 持分12分の1

2 所 在 熊谷市上奈良字在家

地 番 733番1

地 目 宅地

地 積 447.00平方メートル

共有者A 持分12分の9

共有者B 持分12分の2

共有者C 持分12分の1



令和 7年(ケ)第 26号  
令和 7年 8月29日受理  
令和 7年 9月24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 熊谷市上奈良字在家 733番地1

家屋 番号 733番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 104.75平方メートル  
2階 69.75平方メートル共有者 A 持分12分の9  
共有者 B 持分12分の2  
共有者 C 持分12分の1

2 所 在 熊谷市上奈良字在家

地 番 733番1

地 目 宅地

地 積 447.00平方メートル

共有者 A 持分12分の9  
共有者 B 持分12分の2  
共有者 C 持分12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)                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 土地             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 建物             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   {   種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                    |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   [   地方裁判所   支部   平成   年( )第   号<br>保管開始日   平成   年   月   日                                                                                                                                 |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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。
- 2 本建物内の建具の破損箇所及びフローリングの汚損（変色）箇所が散見された。

■ 物件2 関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、構築物（工作物・カーポート）が存在する。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                    |
| ■ A<br>(占有者・共有者)  | ■ 物件1関係<br>1 本建物には、私が居住している。<br>2 本建物には、太陽光発電システムを備えている。<br>なお、設置費用の支払いは完済している。<br>3 本建物内で、一時期は犬3匹を飼っていたが、現在は1匹である。<br>4 1階車庫部分のシャッターは、安全装置が故障している。<br>■ 物件2関係<br>本土地は、フェンス塀で囲まれた範囲内であり、隣接地との間に境界の争いはない。 |
|                   |                                                                                                                                                                                                          |

(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。
- その他  
本土地上に存在する構築物（カーポート）については、定着性はあるものの遮へい性に欠けることから、非建物である土地に附合する工作物と認定した。

(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9月1日 (月)<br>14:35-14:50 | 物件所在地       | 外観調査                                |
| 7年9月22日 (月)<br>9:50-10:30 | 同 上         | 立入調査, A (占有者・共有者) から事情聴取<br>〔評価人同行〕 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                                     |

(特記事項)

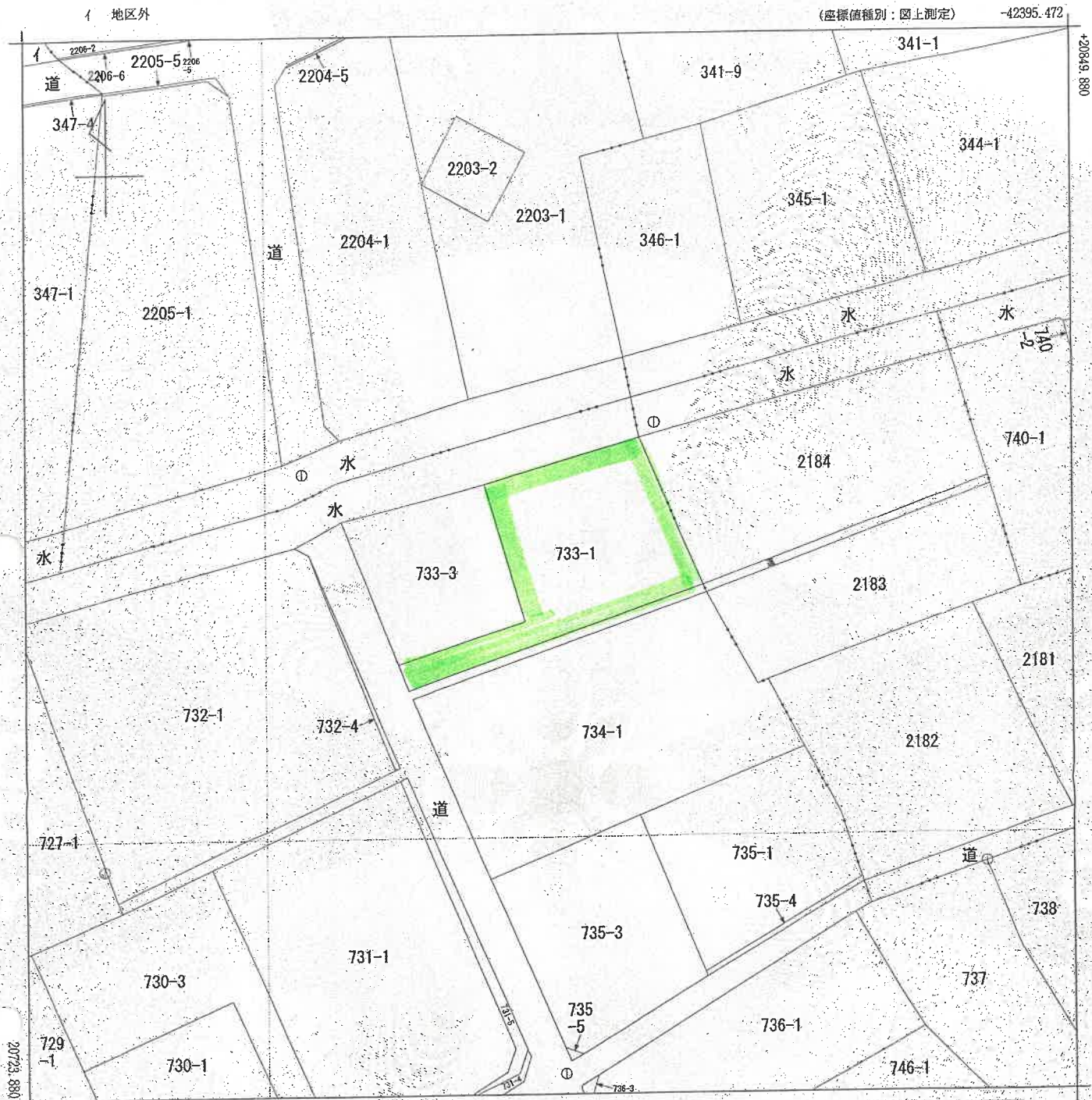
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



-42520.472 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



|       |         |           |    |           |    |          |          |  |  |  |
|-------|---------|-----------|----|-----------|----|----------|----------|--|--|--|
| 請求部   | 所在      | 熊谷市上奈良字在家 |    |           |    | 地番       | 733番1    |  |  |  |
| 出方尺   | 1/500   | 精度区分      | 乙一 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類       | 地図に準ずる図面 |  |  |  |
| 作成年月日 | 昭和54年3月 |           |    |           | 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。

A3判をA4判に縮小

令和7年3月19日  
さいたま地方法務局熊谷支局  
登記官

地図整理番号：M20364  
(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成17年5月26日

2171706

各階平面図

H17.5.26

建物各階平面図

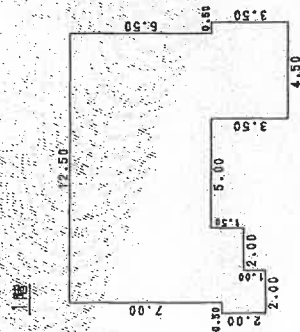
家屋番号 733番1

建物の所在 熊谷市大字上奈良寺在家733番地1

熊谷市

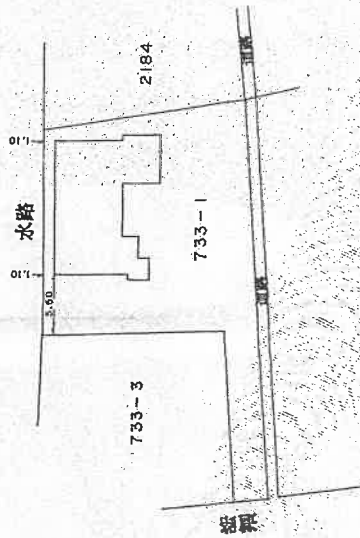
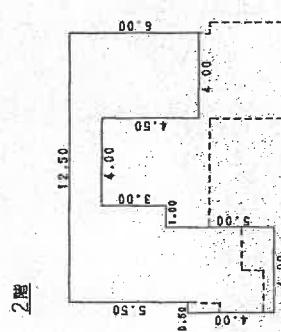
1階  
求積表  
0.50 x 1.00 = 0.5000  
2.00 x 1.00 = 2.0000  
12.50 x 6.50 = 81.2500  
3.50 x 1.50 = 5.2500  
4.50 x 3.50 = 15.7500  
計 104.7500

床面積 104.75㎡



2階  
求積表  
4.00 x 4.00 = 16.0000  
4.50 x 4.50 = 20.2500  
3.50 x 1.00 = 3.5000  
4.00 x 1.50 = 6.0000  
4.00 x 6.00 = 24.0000  
計 69.7500

床面積 69.75㎡



作製者

5月22日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

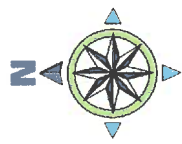
A3判をA4判に縮小

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。  
令和7年3月19日 さいたま地方支局熊谷支局

登記官

(8枚目)

# 土地建物位置関係図 (写真撮影位置図)



路

水

建物 (物件 1)

工作物  
(カボット)

7 3 3 - 3

2 1 8 4

7 3 3 - 1 (物件 2)

公

道

上奈良

中奈良

(字界)

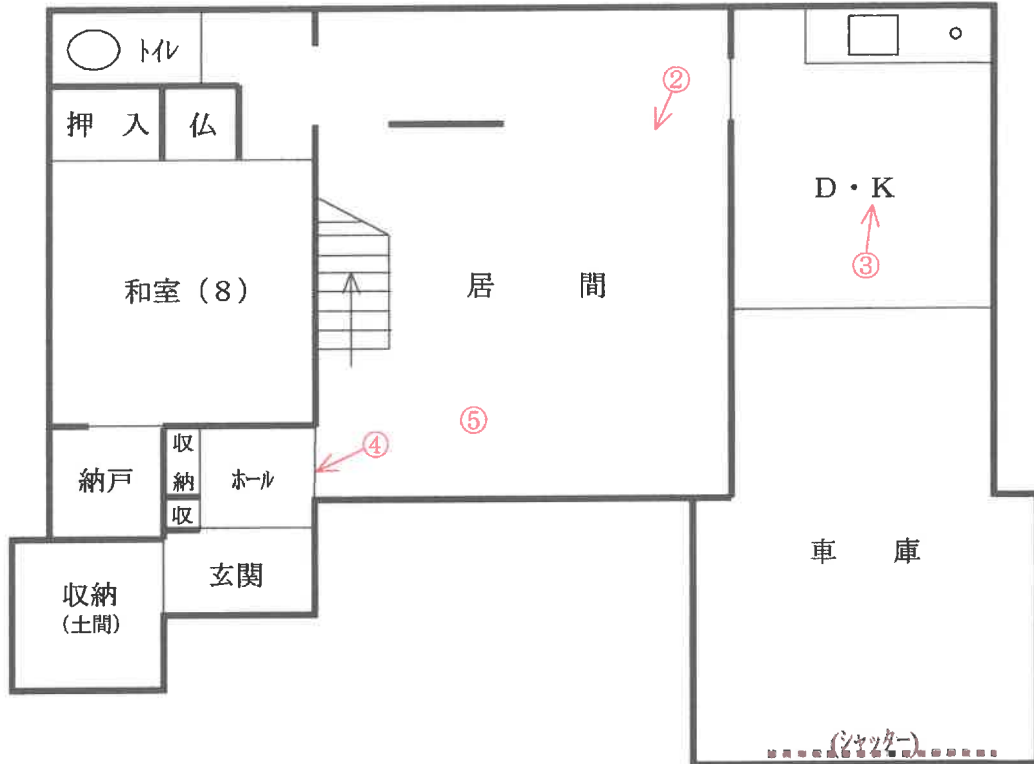
7 3 4 - 1

○→ = 写真撮影位置・方向

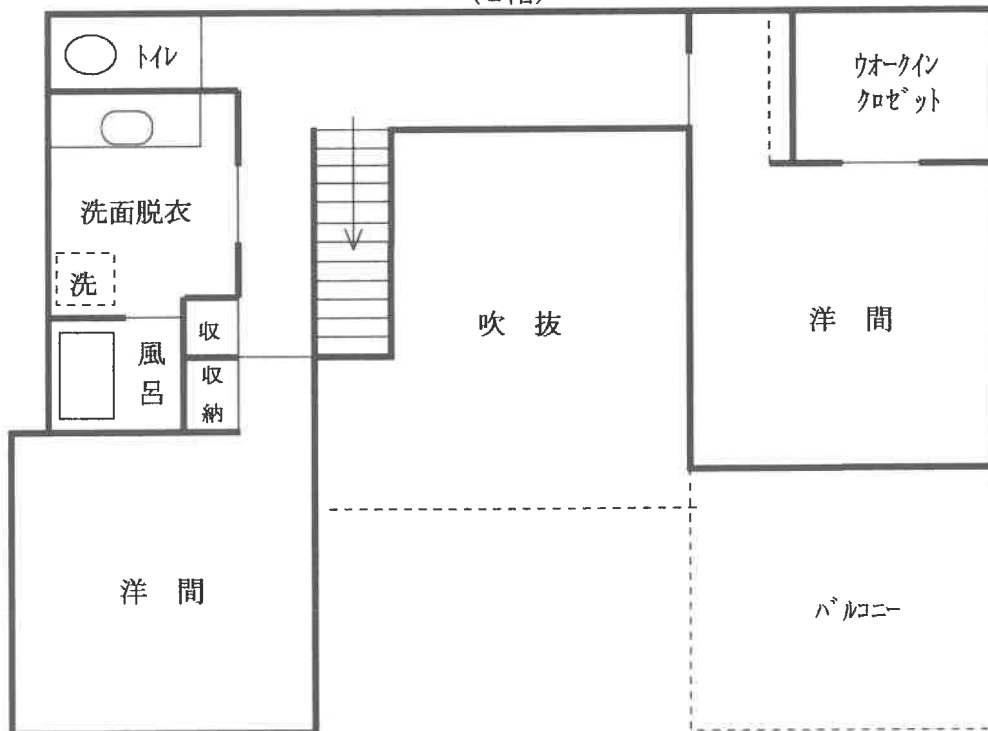
# 建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1 階)



(2 階)



○→ = 写真撮影位置・方向

( 10 枚目)



①



②



③



④



⑤

令和7年（ケ）第 26号  
令和7年9月22日 現地調査  
令和7年9月24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 熊谷市上奈良字在家 733番地1

家屋 番号 733番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 104.75平方メートル  
2階 69.75平方メートル

|     |          |         |
|-----|----------|---------|
| 共有者 | <b>A</b> | 持分12分の9 |
| 共有者 | <b>B</b> | 持分12分の2 |
| 共有者 | <b>C</b> | 持分12分の1 |

2 所 在 熊谷市上奈良字在家

地 番 733番1

地 目 宅地

地 積 447.00平方メートル

|     |          |         |
|-----|----------|---------|
| 共有者 | <b>A</b> | 持分12分の9 |
| 共有者 | <b>B</b> | 持分12分の2 |
| 共有者 | <b>C</b> | 持分12分の1 |



## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金8,870,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1（建物）     | 金6,660,000円 |
| 物件2（土地）     | 金2,210,000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2の内訳価格は、物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 別紙物件目録記載のとおり<br>同 上<br>同 上<br>同 上<br>同 上 |     |
| 2    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり<br>同 上<br>同 上<br>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 対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

|                                          |                                                                                                                                         |                                                 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 位 置・交 通                                  | J R 高崎線「籠原」駅の北東方約3700m（道路距離、以下同様）に、秩父鉄道線「石原」駅の北方約5000mに、位置している。                                                                         |                                                 |
| 付近の状況                                    | <p>農家住宅や一般住宅が建つ中に農地も見られる地域で、主な便益施設は次のとおりである。</p> <p>奈良小学校 …………… 東方約1800m</p> <p>奈良中学校 …………… 南東方約800m</p>                                |                                                 |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他                                                                               | 市街化調整区域、既存の集落<br>な し<br>60%<br>200%<br>—<br>な い |
| 画 地 条 件                                  | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                              | 447.00㎡<br>旗竿状地<br>ほぼ平坦<br>な い                  |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西側が、台帳幅員5.2mの舗装市道（10197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。</li> <li>・ 公図上南側に赤道があるが道形はない。</li> </ul> |                                                 |
| 土地の利用状況等                                 | <p>（利用状況）</p> <p>地上には、物件1の建物、及びカーポート（工作物）1基が存し、件外建物はない。</p> <p>（隣地の状況等）</p> <p>住宅等である。</p>                                              |                                                 |
| 供給処理施設                                   | <p>上 水 道：あり</p> <p>下 水 道：なし</p> <p>ガス配管：なし</p>                                                                                          |                                                 |

(前ページから続く)

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 遺 跡 等   | 土用ヶ谷戸遺跡（県番号５９－０７７）に該当                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 特 記 事 項 | <p>地上建物建替の可能性</p> <p>A 現在までの経緯</p> <p>① 本件土地の範囲につき、平成１７年２月２１日付・第１６００１６７号で、専用住宅を目的とする開発許可がなされた。ただし、当該許可は「属人的許可」（自己または親族の長期所有に拠る開発許可）であり、「申請者の自己の居住用又は自己の業務用の建築物等として許可したもので、申請者以外の者が当該建築物等を建築(建設)し、又は使用することはできない」とされる。当該開発には、平成１７年３月２日付第１３６号で検査済証が発行され、同日に完了公告が行われた。</p> <p>② 本件建物については、平成１７年３月４日付・第４４０４３７７８号で、本件土地の範囲を敷地とする、一戸建て住宅新築の建築確認が行われ、平成１７年６月１７日付・第６５０４０３８４号で、検査済証が発行された。</p> <p>B 建替えの可能性（当職照会に対する熊谷市開発審査課の教示）</p> <p>（競落人を含む）第三者が建物の使用や建替えを行うには、都市計画法第４２条１項但書の用途変更（この場合「使用者を特定しない住宅用地への変更」となる）許可の取得が必要であるが、開発許可の完了公告後２０年を経過しているので、当該許可を行いうる可能性がある。詳しくは市に相談されたい。</p> |

本葉以下余白

## 2 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 | <p>建築年月日（登記記載） 平成17年5月21日築</p> <p>経済的全耐用年数 30年程度</p> <p>経過年数 20年程度</p> <p>経済的残存耐用年数 10年程度</p>                                                                                                 |
| 仕 様             | <p>構 造： 木造</p> <p>屋 根： 瓦葺</p> <p>外 壁： 非金属サイディング等</p> <p>内 壁： クロス貼等</p> <p>天 井： クロス貼、目透天井等</p> <p>床 : フローリング、畳等</p> <p>設 備： 電気・給排水設備、太陽光発電設備（容量約4kw、下記特記事項も参照）で、便所は水洗。</p> <p>アスベストの存否は不明。</p> |
| 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             | <p>使用資材： 中位の上～上位</p> <p>施 工： 入念</p>                                                                                                                                                           |
| 保守管理の状態         | 保守管理は普通程度であるが、複数の飼い犬がいたことによる、建具や内壁の傷み・腐食や、その排泄物による床フローリングの変色・腐食等が見られる。                                                                                                                        |
| 建物の利用状況         | 本件現況調査報告書のとおり。                                                                                                                                                                                |
| 特記事項            | <p>① 太陽光発電設備は平成27年に、後付け設置されたものであるが、本件所有者の陳述では「ローンの支払いは完了しています。一方10年間の電量定額買取期間も終了しています」とのこと。</p> <p>② 建物は、周辺の一般的な住宅と比較して、やや過剰投資気味である。</p>                                                      |

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 物件2（土地）

| 物件番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 2    | 12,500               | 0.808         | 447.00          | 1.00      | 4,515,000               |

#### ア 標準画地価格

基準地 熊谷（県）－8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 10,300\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/82.5 & \rightleftharpoons 12,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 基準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 : 特になし

◇ 地 域 格 差 : 市街地との位置関係 -15%  
道路事情 -3%  
 $(100-15)\% \times (100-3)\% \rightleftharpoons 82.5\%$

イ 個 別 格 差 : 旗竿状地 -15%  
属人的許可による画地 -5%  
 $(100-15)\% \times (100-5)\% \rightleftharpoons 80.8\%$

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : なし

本葉以下余白

② 物件1（建物）

当該建物の再調達原価（太陽光発電設備を含む）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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 1    | 280,000             | 174.50             | 0.167    | 8,160,000            |

ウ 現価率

経過年数20年、経済的残存耐用年数10年、残価率0%とした定額法（現価率0.333）と観察減価法（建物の現況（床の腐食等）や周囲の一般的な住宅と比較して過剰投資気味であること等を考慮し、-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.333 \times (1 - 0.50) \div 0.167$$

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 2    | 4,515,000         | 0.30          | 法定地上権 | 1,355,000              |

（注）売却により法定地上権が成立し、その割合を30%と査定した。

本葉以下余白

② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1         | 8,160,000           | +1,355,000                   | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 6,660,000                   |
| 2         | 4,515,000           | -1,355,000                   |                 | 1.00           | 0.70            | 2,210,000                   |
| 一括価格 (合計) |                     |                              |                 |                |                 | 8,870,000                   |

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 熊谷（県）－8 （添付図面参照）

所在地番等： 熊谷市上根字前田613番1

価 格： 10,300円／㎡

位 置： 「熊谷」駅から約8.5km

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 597㎡

供給処理施設： 上水道がある

接面街路： 南4.1m市道

用途指定等： 市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要： 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

本葉以下余白

## 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(配置図を兼ねる)
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



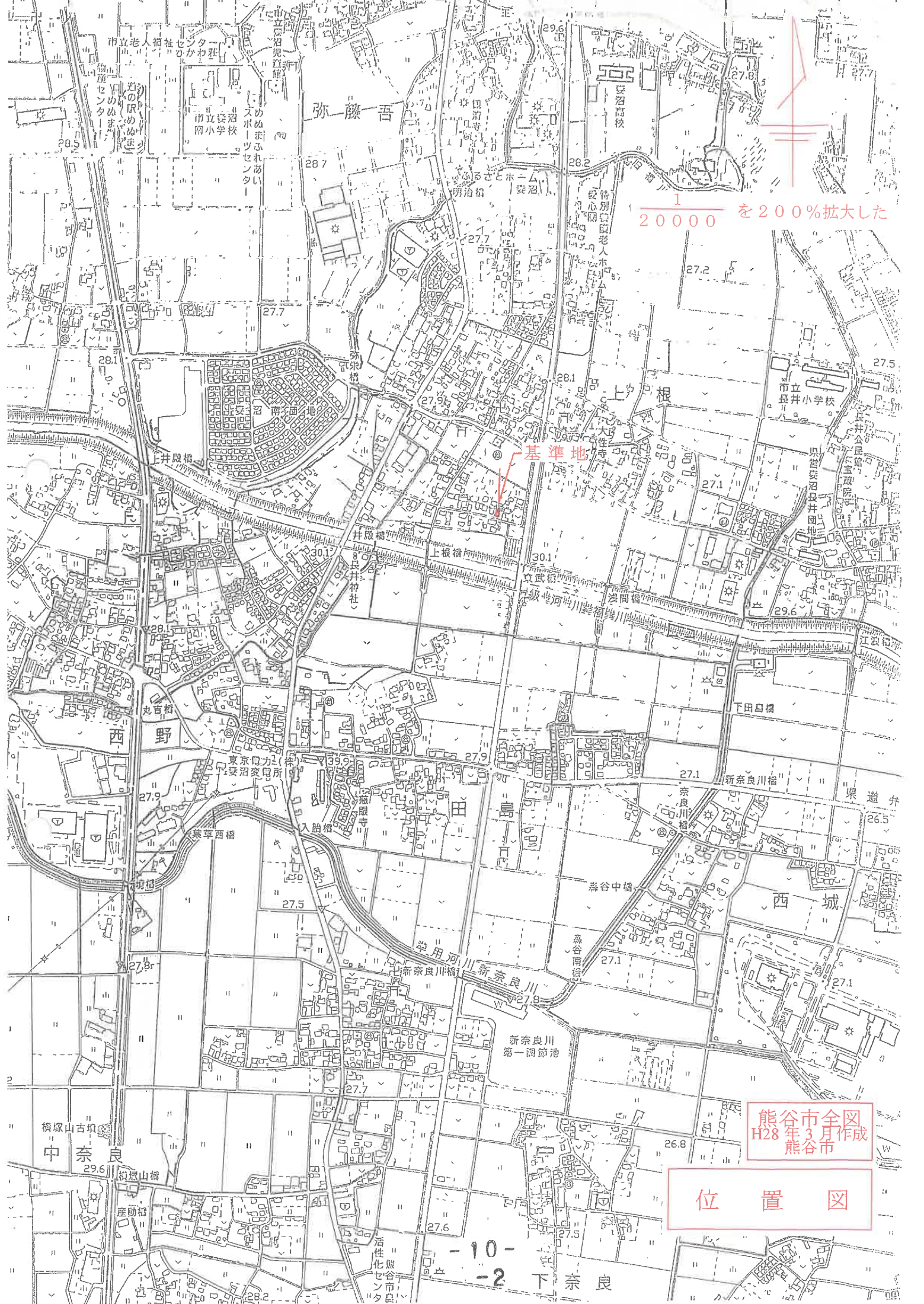
1  
20000 を200%拡大した

評価対象物件

中奈良  
籠原駅方面

熊谷市全図  
H28年3月作成  
熊谷市

位置図



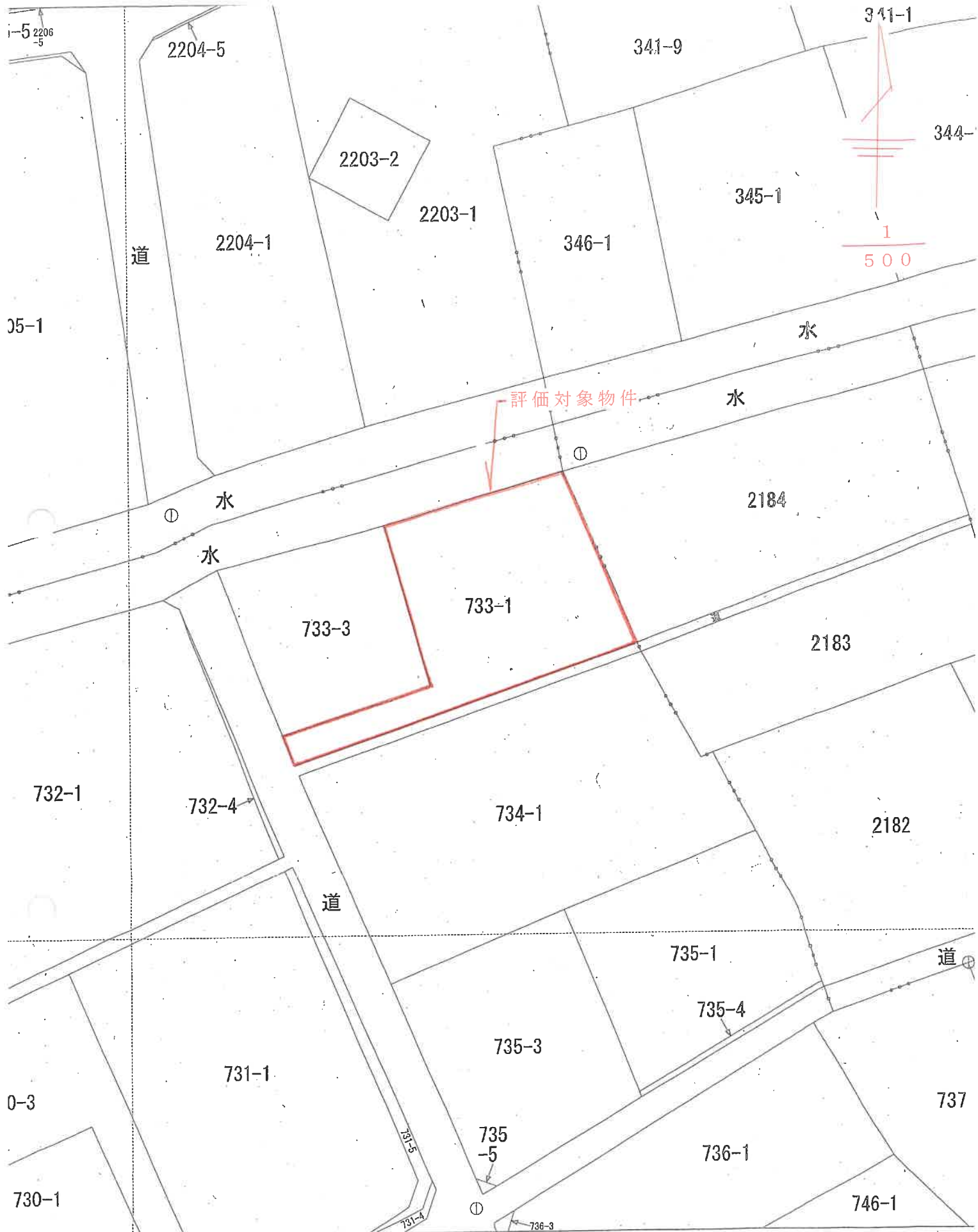
1  
20000 を200%拡大した

基準地

熊谷市全図  
H28年3月作成  
熊谷市

位置図

-10-  
-2 下奈良



〔標値種別：図上測定〕

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  
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
※が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地 上 部  
 公 図 写  
 図

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。  
令和7年3月19日 さいたま地方支庁熊谷支局 登記官

2171706

各階平面図

H17.5.26

建物図面

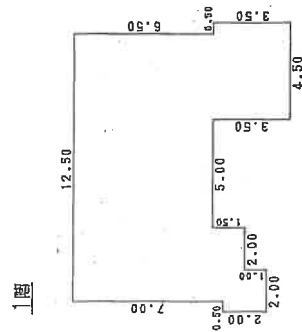
家屋番号 733番1

建物の所在 熊谷市大字上奈良字在家733番地1

熊谷市

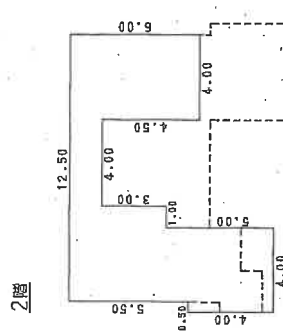
1階  
求積表  
0.50 x 1.00 = 0.5000  
2.00 x 1.00 = 2.0000  
12.50 x 6.50 = 81.2500  
3.50 x 1.50 = 5.2500  
4.50 x 3.50 = 15.7500  
計 104.7500

床面積 104.75㎡

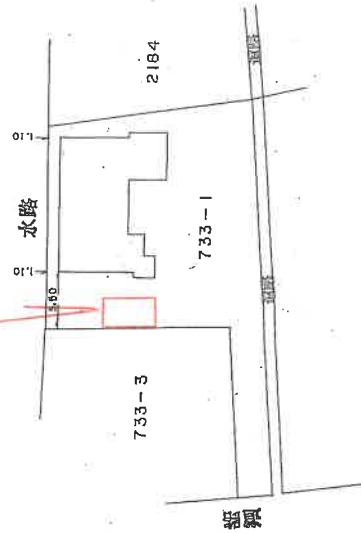


2階  
求積表  
4.00 x 4.00 = 16.0000  
4.50 x 4.50 = 20.2500  
3.50 x 1.00 = 3.5000  
4.00 x 1.50 = 6.0000  
4.00 x 6.00 = 24.0000  
計 69.7500

床面積 69.75㎡



カーポート (工作物)



作製者 土地調査士 家屋調査士

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  
(配置図を兼ねる)