

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 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12月 3日から 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 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 8年 1月 7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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	50,000 40,000		10,000	19,066	4,223



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熊谷市本石二丁目 216番地1

建物の名称 ウィンベル・ソロ熊谷第三

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本石二丁目 216番1の508

建物の名称 508号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 14.52平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 熊谷市本石二丁目216番1

地 目 宅地

地 積 457.59平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の117



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 熊谷市本石二丁目 216 番地 1

建物の名称 ウィンベル・ソロ熊谷第三

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本石二丁目 216 番 1 の 508

建物の名称 508 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 14.52 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 熊谷市本石二丁目 216 番 1

地 目 宅地

地 積 45.7.59 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 117



令和 6年(ヌ)第 53号
令和 7年 3月17日受理
令和 7年 3月31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 (一棟の建物の表示)

所 在 熊谷市本石二丁目 216 番地 1

建物の名称 ウィンベル・ソロ熊谷第三

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本石二丁目 216 番 1 の 508

建物の名称 508 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 14.52 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 熊谷市本石二丁目 216 番 1

地 目 宅地

地 積 457.59 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 117

(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1関係(建物)

調査時の実情

本建物に臨場したところ、電力供給用メーターが作動してなく、現に居住の用に供されている様子が窺えなかったことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、家財道具等が存在するものの、建物内の状況から3年以上空き家であった様子が窺えた。建物内には、所有者会社代表者宛送り状等が存在し、所有者以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。

(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

- 本建物の占有関係について
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3月17日 (月) 14:40-14:50	物件所在地	外観調査、解体後管理費等の額の調査依頼
7年3月25日 (火) 14:40-16:20	同 上	立入調査 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
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 7 年 3 月 2 5 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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



40885.735 (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す。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(rouhoku/faiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 熊谷市本石二丁目				地 番 216番1	
出 力 縮 尺 1/500	精 度 区 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 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11月27日
さいたま地方法務局

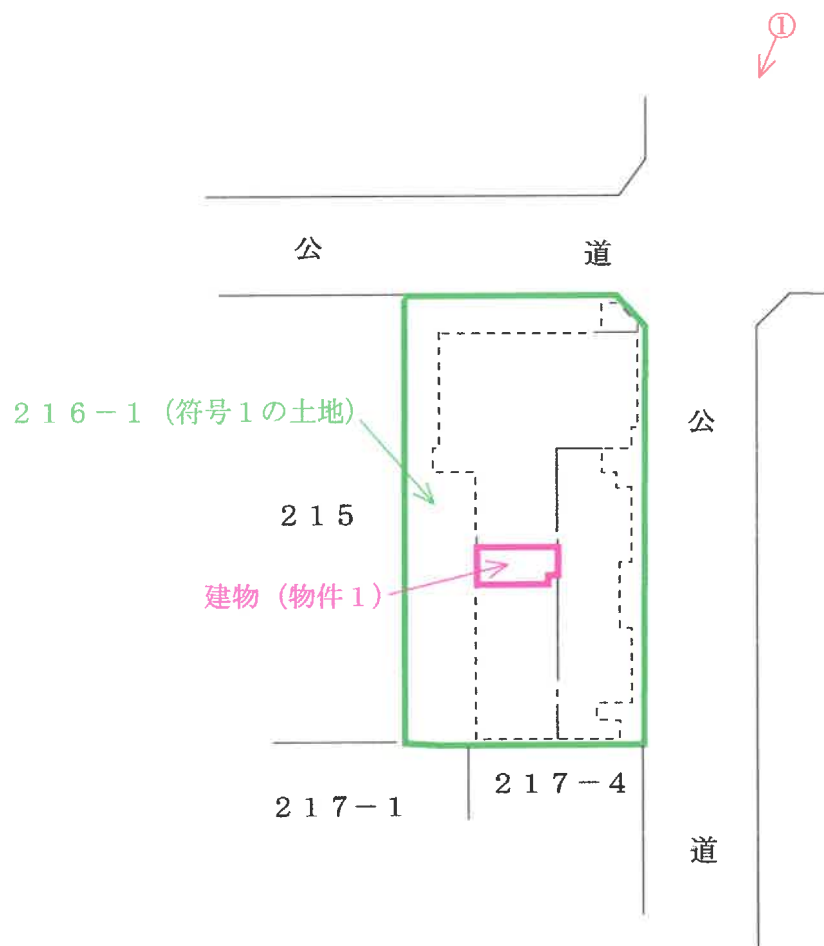
地図整理番号：M88642
登記官

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

土地建物位置関係図

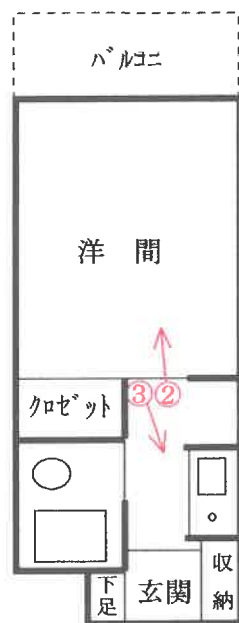
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)



①



②



③

令和6年（ヌ）第53号
令和7年3月25日外現地調査
令和7年4月10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 (一棟の建物の表示)

所 在 熊谷市本石二丁目 216 番地 1

建物の名称 ウィンベル・ソロ熊谷第三

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本石二丁目 216 番 1 の 508

建物の名称 508 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 14.52 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 熊谷市本石二丁目 216 番 1

地 目 宅地

地 積 457.59 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 117

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金50,000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である 土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「熊谷」駅 北西方約1.1km (道路距離) 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に中低層の店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。	
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 －
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 457.59㎡ ほぼ長方形 平 坦 角 地
接面道路の状況	北東側約7.1m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高接面 北西側約6.3m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高接面	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
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	本件土地は熊谷市洪水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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウィンベル・ソロ熊谷第三
建物の用途	共同住宅 (総戸数 86 戸)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和63年12月28日新築 経過年数: 約36年 経済的残存耐用年数: 約14年
構 造	鉄筋コンクリート造、7階建
仕 様	屋 根: 陸屋根 外 壁: タイル貼り、一部吹き付けタイル その他: 特になし
設 備 等	エレベーター 受水槽、駐輪場等
建物の品等	使用資材: 普通 施 工: 普通
管理の形態等	管理組合: ウィンベル・ソロ熊谷第三管理組合 管理会社: 日本ハウズイング株式会社 管理形態: 巡回管理
管理の状況	普 通
特記事項	な し

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階層：5階部分 (508号室) 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	ワンルーム バルコニーあり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼り 他 天 井：ビニールクロス貼り 他 床 :カーペット 他 設 備：電気、ガス、給排水、ユニットバス 他 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	概ね普通
管 理 費 等	管 理 費：5,800円（月額） 修繕積立金：3,000円（月額） 滞 納 額：1,144,000円（令和7年3月28日現在）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が住居（空き家）として使用している。
特 記 事 項	な し

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
330,000	14.52	0.22	1,050,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数36年、経済的残存耐用年数14年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-20%
(計算式) $14 / (36 + 14) \times (1 - 0.20)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
76,200	1.05	457.59	1.00	117/10000	430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 熊谷5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$88,400 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/116 \div 76,200 \text{ 円/m}^2$

◇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%、交通接近条件+5、環境条件等+5%と判定した。（相乗積： $1.05 \times 1.05 \times 1.05 \div 1.16$ ）

イ 個別格差：角地+5%

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1,050,000	430,000	1.00	1.02	1,510,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階中間部屋を標準とし、階層別(5階)効用比等を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

ただし、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定の賃貸条件が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
円	円	%	円		円	円
230,344 (15.7%)	144,110	8.9	1,570,637 ≒ 1,570,640	0.7851	1,233,109 (84.3%)	1,463,453 ≒ 1,460,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 8.4\%)^3 \approx 0.7851$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては賃貸を目的としたワンルームマンションではあるから、積算価格と収益価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	1,510,000	1.00	1,510,000
② 収益価格	—		1,460,000
③ 調整後の価格	1,500,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円)オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エーオ
1,500,000	1.00	0.70	0.05		50,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

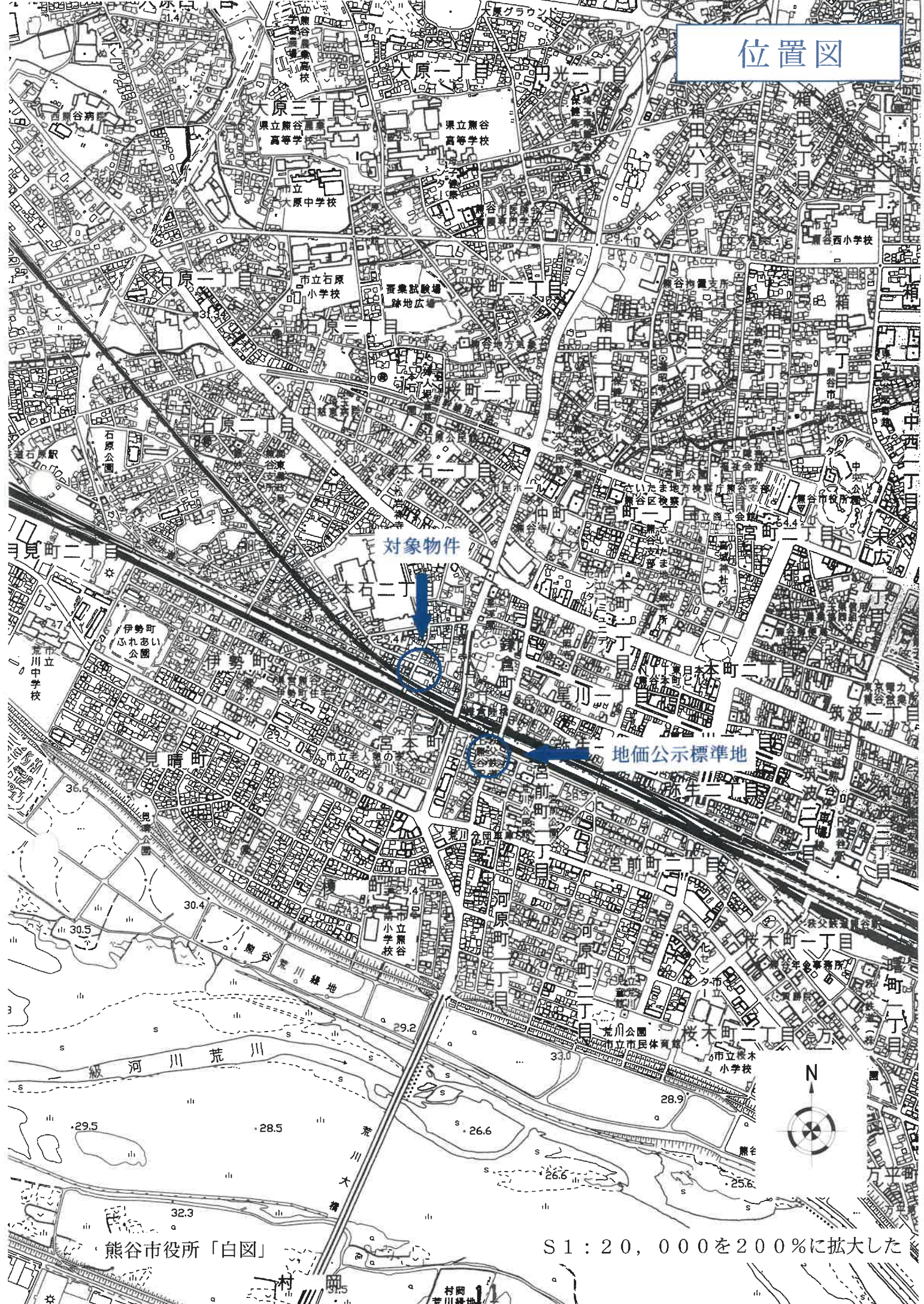
地価公示価格 (熊谷5-1)
所 在 : 熊谷市宮本町2番3外
価 格 : 88,400円/㎡
位 置 : J R 高崎線「熊谷」駅約800m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 87㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東12m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
 商業地域(建蔽率80%、容積率400%)
 準防火地域
地 域 の 概 要 : 小売店舗、飲食店舗等が多い商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図(正本のみ)
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



熊谷市役所「白図」

S1:20,000を200%に拡大した

1479500

前216. 新216-1, 217-1. SS7. 7. 4. 地積則量圖

地積測量圖

熊谷市本石乙丁目

蚤

土地の所在



216-2. 面番計算表

Q1	$11.78 \times 0.90 =$	10.602
Q2	$11.78 \times 0.90 =$	10.602
		21.204
		100.00

210-1.

$$46819 - 1030 = 45789$$

申請人

縮尺 $1/250$

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
④	石杭	⑦	アラスチック杭	④
⑤	コンクリート杭	⑧	金属杭	⑤

作者

(昭和57年7月8日作製)

（埼玉土地家屋調査士会紙）

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
(さいたま地方法務局熊谷支局特鑑)

令和6年11月29日 さいたま地方法務局

令和6年11月29日

わいたま地方方法移圖

發售品目表

請求番号：13-1

A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成1年1月17日

2333905

各階平面図

建物各階平面図

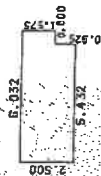
家屋番号
本石2丁目
218-1-508

平成1.1.1.17

建物の所在
熊谷市本石2丁目216番地1

平面図

建物の存する部分5階



求積表

2.500 X 5.432	=	13.580000
1.575 X 0.800	=	0.945000
合計		14.525000
床面積		14.52 m ²

道路

道路

物件1

215 216

217

0.37

0.556

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

0.57

建物番号 508

棟の建物番号 WINBELL SOLO 熊谷第3

製作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M88641

A 3 版を A 4 版に縮小したものです