

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月 21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 2月 10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 8年 1月 26日 午前 9時10分から 令和 8年 1月 30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12月23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 | 熊谷市代字屋敷 |
| | 地 | 番 | 976番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 315.20平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊谷市代字屋敷 |
| | 地 | 番 | 976番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 136.79平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熊谷市代字屋敷 |
| | 地 | 番 | 976番8 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1.13平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 熊谷市代字屋敷 |
| | 地 | 番 | 977番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7.66平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 5 | 所 | 在 | 熊谷市代字屋敷 976番地4 |
| | 家屋 | 番号 | 976番4 |



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積	1階 58.79平方メートル 2階 46.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月10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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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2】

本件土地の一部は通路(私道)として利用されている。隣地(地番976番地1及び地番976番地5)との境界は不明確である。

《 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 | 熊谷市代字屋敷 |
| | 地 | 番 | 9 7 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1 5. 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊谷市代字屋敷 |
| | 地 | 番 | 9 7 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 6. 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熊谷市代字屋敷 |
| | 地 | 番 | 9 7 6 番 8 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1. 1 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 熊谷市代字屋敷 |
| | 地 | 番 | 9 7 7 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7. 6 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 5 | 所 | 在 | 熊谷市代字屋敷 9 7 6 番地 4 |
| | 家屋 | 番号 | 9 7 6 番 4 |



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積	1階 58.79平方メートル 2階 46.37平方メートル



令和 7年(ケ)第 56号
令和 7年 8月25日受理
令和 7年 9月 5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 熊谷市代字屋敷
地 番 976 番 4
地 目 宅地
地 積 315.20 平方メートル
- 2 所 在 熊谷市代字屋敷
地 番 976 番 6
地 目 宅地
地 積 136.79 平方メートル
- 3 所 在 熊谷市代字屋敷
地 番 976 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 1.13 平方メートル
- 4 所 在 熊谷市代字屋敷
地 番 977 番 6
地 目 宅地
地 積 7.66 平方メートル
- 5 所 在 熊谷市代字屋敷 976 番地 4
家屋 番号 976 番 4
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	58.79平方メートル
	2階	46.37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, 2, 3, 4				
現況地目	■宅地(物件 1, 2) ■公衆用道路(物件 3) ■雑種地(物件 4)				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 上記の者が物件 1, 2 の土地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 5				
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					
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, 2 関係
 - 1 物件 1 の土地と隣接地との境界については、フェンス堀により区分されており、明確である。
なお、物件 2 の土地との境界は、両土地が一体利用（物件 5 の建物敷地）されており明確な区分がなされていないため、不明確である。
 - 2 物件 2 の土地は路地状敷地であり、その一部分は隣接する土地と一体となり、通路として利用されているため、隣接地との境界は不明確である。
 - 3 物件 1 の土地上に、電柱及びその支柱が存在する。
- 物件 3 関係
 - 本土地は、公道と一体となり公衆用道路として利用されている。
- 物件 4 関係
 - 本土地は、排水管理設用地である。

(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
■ 所有者	■ 物件5関係 1 本建物には、私が家族と共に居住している。 2 本建物は、太陽光発電システムを備えたオール電化住宅である（蓄電池を備えている。）。 3 太陽光発電システムを備えたのは、本建物建築後1年のころであり、費用は約500万円である。分割払い契約をしておりまだ約400万円程度残っている。また、分割払い契約には、所有権留保の約定が存在する。 4 本建物については、特に雨漏り等の不具合はない。 5 本建物内で、犬1匹を飼っている。

(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

- 本各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、3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8月28日 (木) 10:15-10:30	物件所在地	外観調査
7年9月2日 (火) 10:55-11:25	同 上	立入調査, 所有者から事情聴取 〔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 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



-41470.225 (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。

○→ = 写真撮影位置・方向

地番区域見出し	代
---------	---

請 求 部 分	所 在 熊谷市代字屋敷					地 番	976番4			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和56年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 事		

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6月19日
 さいたま地方法務局熊谷支局
 登記官

請求番号：17-1
 (1/1)

(8 枚目)

登記年月日：令和3年6月30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。
令和7年6月19日 さいたま地方方法務局長 支局

登記官

請求番号：17-2

(1/2)

A2判をA1判に縮小

1/2

地積測量図

地番 976-12の1-10

土地の所在 熊谷市代字屋敷

求積表

區 番	① 976-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
HQ25		13007.695	-41107.643	-11.138	-132286.82310
HQ26		13008.557	-41111.603	8.335	-58580.28756
HQ27		13018.484	-41104.265	3.776	-16614.92184
HQ28		13003.620	-41102.727	4.473	-65003.19290
HQ29		13003.392	-41099.835	4.707	-85453.65010
HQ30		13005.404	-41098.020	-10.530	-10073.28120
HQ31		13023.176	-41100.385	-9.623	-12601.17284
KCM42		13023.176	-41100.385	合計	-148,020.75
				合計面積	229.512375 m ²

地 号	② 976-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
K1		19053.47	-41115.004	-6.975	-106234.17025
K2		1368.651	-41117.269	-15.138	-25766.82310
HQ24		19053.051	-41130.142	-13.531	-25766.96891
K3		19062.738	-41130.620	1.884	35895.35892
K4		19054.533	-41128.235	19.106	363673.78748
K5		19037.680	-41111.714	13.254	253324.08320
			合 計		-630.46464
			合 計 面 積		315.232220
			地 積		315.23 m ²

地 番	③ 976-3	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO					
K5		13037.680	-41111.714	-19.843	-377762.69940
K6		13034.533	-41128.268	-16.241	-309139.85043
K4		13032.393	-41127.065	2.270	42203.80940
HQ24		13032.393	-41127.065	2.270	42203.80940
HQ24		13016.824	-41125.988	2.027	2647.102248
H48		13016.442	-41125.928	17.673	334175.93524
H49		13019.657	-41108.416	14.214	270545.84078
				合計	-630.46871
				合計面積	315.228905
					315.22
					m ²

地番	④ 976-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
H49		13019.657	-41108.415	-17.673	-23417.83524
H48		13016.442	-41125.928	-15.200	-25804.84180
Q5		13001.814	-41123.615	5.575	15936.11360
Q6		13008.693	-41120.353	18.041	23475.20003
H50		13002.823	-41105.674	12.100	22904.15360
H51		13016.790	-41108.253	-2.861	-5402.38280
			合計		-530.40362
			合計面積		315.201810 ^{m²}

凡例	① 境界線の種別	② 境界線の種別	③ 境界線の種別	④ 境界線の種別	⑤ 境界線の種別	⑥ 境界線の種別	⑦ 境界線の種別	⑧ 境界線の種別	⑨ 境界線の種別	⑩ 境界線の種別
例	石積	コンクリート杭	金網杭	金網杭	金網杭	金網杭	金網杭	金網杭	金網杭	金網杭
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩

作成者 土地家屋調査士 縮尺 1/500

恒久的地物及び基準点の座標値一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
AT3	13015.133	-41101.090	金属釘
AT8-1	13038.981	-41114.288	金属釘
AT1	13974.514	-41086.937	鋼之釘
T5	13008.947	-41173.170	鋼之釘

測量年月日 令和3年6月22日
施測者 任意選定

縮尺 1/500



登記年月日：令和3年6月30日

地積測量図

976-1ないし-10

熊谷市代字量敷

土地の所在

地番 ⑨ 976-9				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
H64	19058.538	-41113.537	-4.008	-75386.629354
H65	19057.987	-41117.443	-3.762	-71933.23728
H66	19056.851	-41117.289	4.008	76378.858905
H67	19057.987	-41113.435	3.752	71955.587224
合計				-4.424000
合計面積				2.210000 m ²

地番 ⑩ 976-10				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
H70	19057.984	-41117.443	-13.613	-259427.896132
HK20	19053.915	-41130.802	-13.377	-254676.234860
H3	19052.738	-41130.820	0.700	13324.068890
H24	19053.915	-41130.142	13.631	257824.968391
H3	19056.851	-41117.289	13.639	262002.955649
合計				-14.130988
合計面積				7.090000 m ²

合計面積 1403.807350 m²

地番	地積
① 976-1	229.51 m ²
② 976-2	315.23 m ²
③ 976-3	315.22 m ²
④ 976-4	315.20 m ²
⑤ 976-5	79.10 m ²
⑥ 976-6	136.79 m ²
⑦ 976-7	2.33 m ²
⑧ 976-8	1.13 m ²
⑨ 976-9	2.21 m ²
⑩ 976-10	7.09 m ²

A3判をA4判に縮小

凡例	①境界線の種別	②境界線の種別	③境界線の種別	④境界線の種別	⑤境界線の種別	⑥境界線の種別	⑦境界線の種別	⑧境界線の種別	⑨境界線の種別	⑩境界線の種別
例	石	鉄	コンクリート杭	金風	金風	金風	金風	金風	金風	金風
	プラスチック杭									
作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/	作成日	令和3年6月22日(作成)	土地家屋調査士会(用紙)				

地番 ⑥ 976-5				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
H65	19057.987	-41113.435	-10.844	-20864.811028
H66	19056.851	-41117.289	-1.869	-3550.189219
H67	19055.447	-41116.004	5.375	10224.117025
H68	19057.980	-41111.713	6.889	132438.814620
H69	19015.667	-41108.415	5.245	100214.525428
H66	19020.030	-41108.445	-5.020	-95480.500600
合計				-15.203779
合計面積				79.101695 m ²

地番 ⑦ 976-6				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
H63	19058.537	-41111.603	-9.127	-17547.440730
H65	19057.987	-41113.435	6.058	6036.289546
H68	19020.030	-41106.445	5.020	95480.500600
H40	19019.667	-41108.415	-1.808	-34387.527386
H51	19018.760	-41108.253	5.641	54032.862360
H50	19022.823	-41105.574	5.538	105009.959898
H60	19003.620	-41102.727	1.266	24058.653200
H59	19019.484	-41104.308	-8.770	-166814.991564
合計				-273.386205
合計面積				136.79 m ²

地番 ⑧ 976-7				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
HK31	19050.278	-41107.750	-3.964	-75564.941882
H62	19058.119	-41111.607	-3.783	-71528.873007
H53	19058.557	-41111.603	3.964	75548.119048
HQ23	19059.698	-41107.643	3.753	71551.083335
合計				-4.600316
合計面積				2.330180 m ²

地番 ⑧ 976-8				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
H62	19058.119	-41111.607	-2.934	-55746.248046
H64	19058.538	-41113.537	-3.934	-75938.037454
H65	19057.987	-41113.245	5.004	95763.945558
H63	19058.537	-41111.603	1.828	34859.042156
合計				-2.267756
合計面積				1.136780 m ²

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6月19日

登記官

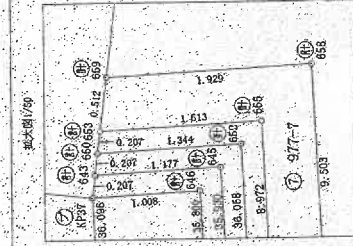
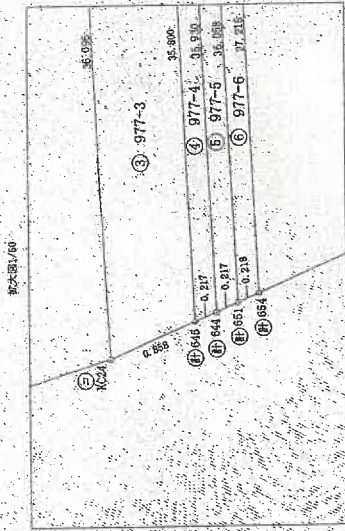
(10枚目)

請求番号：17-2

地積測量図 1/2

地番 977-1ないし-7

土地の所在 熊谷市代字屋敷



求積表

地番	① 977-1	② 977-2	③ 977-3	④ 977-4	⑤ 977-5	⑥ 977-6	⑦ 977-7
NO	657	658	659	660	661	662	663
X _n	18993.404	18993.404	18993.404	18993.404	18993.404	18993.404	18993.404
Y _n	41131.820	41131.820	41131.820	41131.820	41131.820	41131.820	41131.820
Y _{n+1} - Y _{n-1}	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004
X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	76.973916	76.973916	76.973916	76.973916	76.973916	76.973916	76.973916
合計	1175.796	1175.796	1175.796	1175.796	1175.796	1175.796	1175.796

地番	① 977-1	② 977-2	③ 977-3	④ 977-4	⑤ 977-5	⑥ 977-6	⑦ 977-7
NO	657	658	659	660	661	662	663
X _n	18993.404	18993.404	18993.404	18993.404	18993.404	18993.404	18993.404
Y _n	41131.820	41131.820	41131.820	41131.820	41131.820	41131.820	41131.820
Y _{n+1} - Y _{n-1}	0.159	0.159	0.159	0.159	0.159	0.159	0.159
X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	301.973916	301.973916	301.973916	301.973916	301.973916	301.973916	301.973916
合計	2415.835	2415.835	2415.835	2415.835	2415.835	2415.835	2415.835

凡例	① 石杭	② コシグリート杭	③ 金鋼鉄	④ 金鋼鉄	⑤ 金鋼鉄	⑥ 金鋼鉄	⑦ 金鋼鉄
作成者	土地家屋調査士	土地家屋調査士	土地家屋調査士	土地家屋調査士	土地家屋調査士	土地家屋調査士	土地家屋調査士

指定の地物及び基点の座標値一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
ATS	19015.123	41101.080	測量
ATS	18974.614	41088.937	測量
T.3	19005.967	41373.719	測量
T.1	18987.922	41139.487	測量

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に証明した書面である。
令和7年6月19日 さいたま地方裁判所熊谷支部

登記官

地番 397-1ないし-7

土地の所在 熊谷市代々屋敷

地番	③	977-3							
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
653	18998.080	-41124.540	-34.516	-658737.00444					
654	18998.491	-41124.130	0.326	4983.575120					
655	18985.833	-41158.738	-34.086	-647130.222149					
656	18985.484	-41157.921	26.966	492972.663324					
657	18993.890	-41131.955	34.344	652326.158150					
658	18996.717	-41123.440	8.090	152843.637510					
合計			83.654	-66.167874					
合計面積			合計	合計					
			32.5889370	-32.588	m ²				

地番	④	977-4							
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
643	18998.090	-41124.335	-0.582	-11056.88830					
644	18998.059	-41124.540	0.118	2241.770982					
645	18997.104	-41124.217	-33.654	-639325.538016					
646	18987.823	-41158.194	-33.841	-643499.235143					
647	18985.823	-41158.058	34.236	649992.816108					
648	18985.057	-41158.058	33.723	640634.987925					
649	18986.975	-41123.958	合計	-15.087544					
			合計	面積					
				7.54					m ²

地番	⑤	977-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
660			18998.120	-41124.130	-0.636	-12082.804320
661			18998.090	-41124.335	0.172	3267.671480
662			18996.975	-41123.958	-33.723	-640634.987925
663			18985.653	-41158.058	-33.963	-644809.732839
664			18985.484	-41157.921	34.359	652322.244750
665			18996.846	-41123.959	33.791	641922.422156
662			18996.846	-41123.959	合計	-16.185662
				合計	面積	7.5928310 m ²

地番	⑥	977-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
666			18998.151	-41123.926	-0.690	-13108.724190
667			18998.120	-41124.130	0.329	4583.575120
668			18996.846	-41123.699	-33.791	-64152.425156
669			18985.484	-41157.921	-34.086	-647120.222149
670			18985.314	-41157.784	26.966	492972.663324
671			18993.890	-41131.955	34.344	652326.158150
672			18996.717	-41123.440	8.090	152843.637510
合計					合計	-15.335402
合計面積				合計	面積	7.6677010 m ²

凡例	境界線の種類	境界線の色	境界線の太さ	境界線の種類	境界線の色	境界線の太さ	
①	石積	②	金網	③	金網	④	金網
⑤	コンクリート杭	⑥	金網杭	⑦	金網杭	⑧	金網杭
⑨	プラスチック杭	⑩	金網杭	⑪	金網杭	⑫	金網杭
作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/				

令和3年9月1日作成
(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺

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6月19日 さいたま地方検察庁熊谷支局

登記官

登記年月日：令和3年12月14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。
令和7年6月19日 さいたま市地方自治体総合支局

登記簿

請求番号：17-4

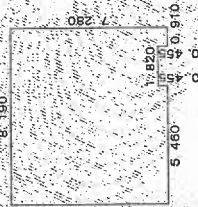
各階平面図

家屋番号 976番4

建物図面

建物の所在 熊谷市代字屋敷976番地4

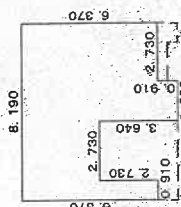
1階



5.460	x	7.280	=	39.748800
1.820	x	6.825	=	12.421500
0.910	x	7.280	=	6.624800
合計				58.795100

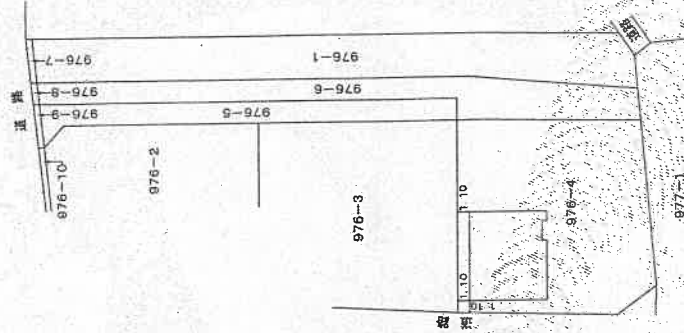
床面積 58.79 m

2階



0.910	x	6.370	=	5.786700
2.730	x	9.840	=	9.937200
1.820	x	7.280	=	13.249600
2.730	x	6.370	=	17.360100
合計				46.373600

床面積 46.37 m



距離単位=メートル

距離単位=メートル

作成者

士家

2012月11日作成

縮尺 1/250

申請人

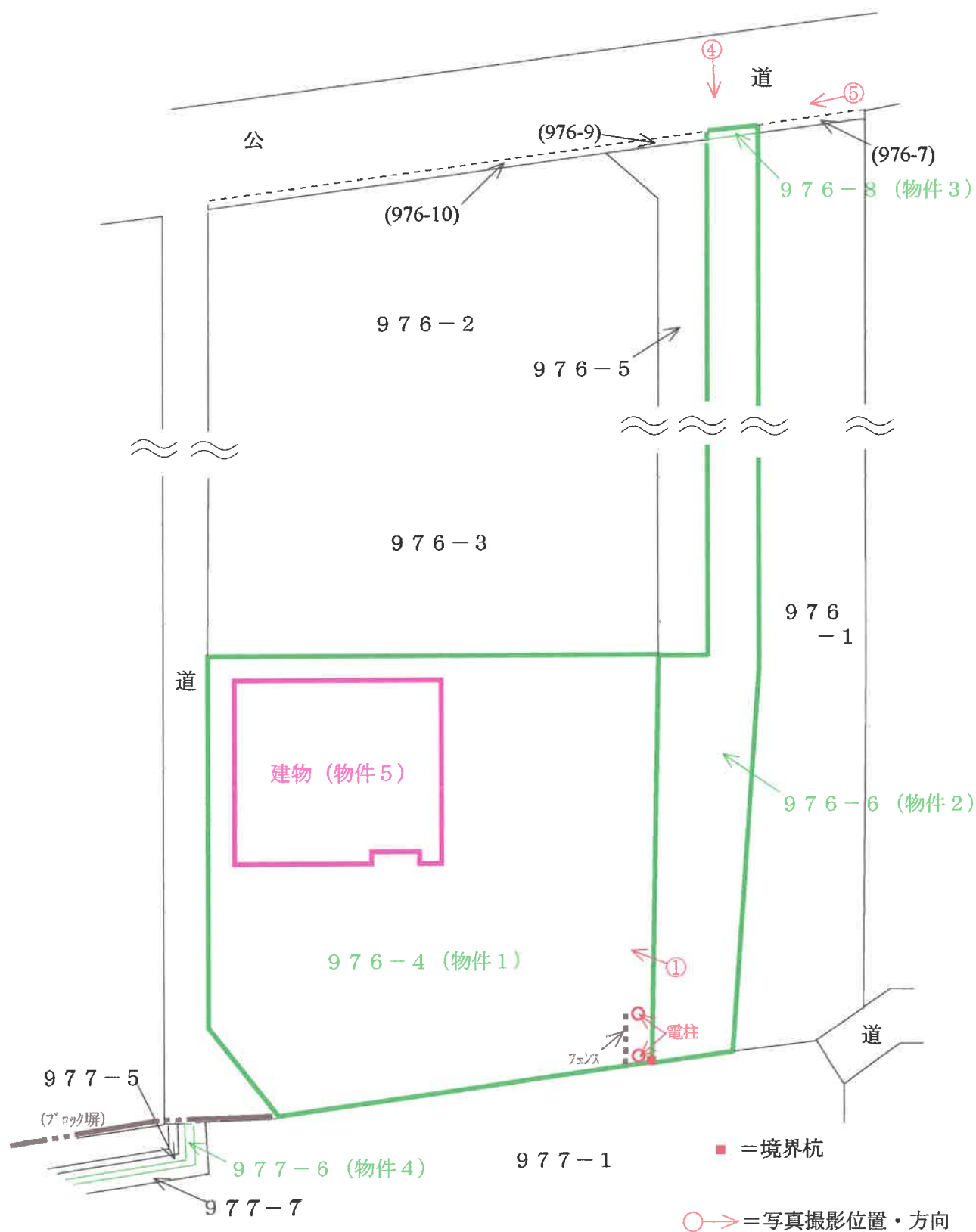
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(3枚目)

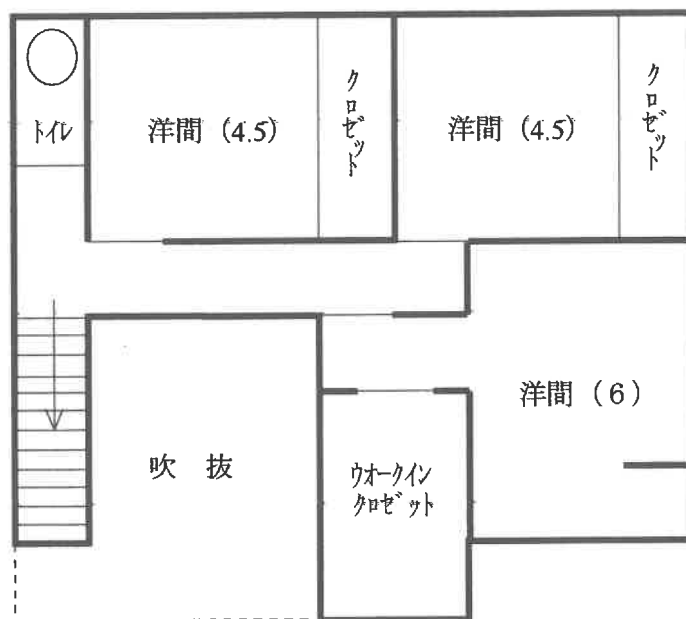
土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(15 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和7年（ケ）第 56号
令和7年9月2日 現地調査
令和7年9月3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 | 熊谷市代字屋敷 |
| | 地 | 番 | 976番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 315.20平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊谷市代字屋敷 |
| | 地 | 番 | 976番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 136.79平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熊谷市代字屋敷 |
| | 地 | 番 | 976番8 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1.13平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 熊谷市代字屋敷 |
| | 地 | 番 | 977番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7.66平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 熊谷市代字屋敷 976番地4 |
| | 家屋 | 番号 | 976番4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	58.79平方メートル
	2階	46.37平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金13,371,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,960,000円
物件2（土地）	金850,000円
物件3（土地）	金1,000円
物件4（土地）	金10,000円
物件5（建物）	金10,550,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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・2の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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き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・2	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
3	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
4	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	雑種地（排水管敷）
5	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		
5	① 当該建物に、太陽光発電設備（容量7.2kw）及びリチウムイオン蓄電池1基（容量6.3kwh）が付帯するが、いずれも、第三債権者が所有権留保する件外物件である。 本件所有者の陳述では「建物を建ててから1年ほど後に設置しました。設置費用は500万円ほどかかり、住宅とは別のローンになっています。経過年数からみて、元本はかなり残っていると思います」とのこと。 ② 買受人が、上記太陽光発電設備及びリチウムイオン蓄電池を取得するためには、別途に、第三債権者との協議を行うことが必要である。		

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1～4）

本件土地は、有効宅地（物件1・2）、セットバック地（物件3）及び排水管敷（物件4）とからなる。

（位置・交通等）

位 置・交 通	J R 高崎線「籠原」駅の東方約4700m（道路距離、以下同様）、秩父鉄道線「石原」駅の北方約3700mに位置している。	
付近の状況	農家住宅や一般住宅等が建つ中に、畑等も見られる集落内の地域で、主な便益施設は次のとおりである。 大幡小学校 …………… 南方約850m 大幡中学校 …………… 南方約1600m	
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	市街化調整区域、既存の集落 指定なし 60% 200% — —

（有効宅地・物件1・2）

画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 特 に な い	451.99㎡ 旗竿状地 概ね平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	・ 路地状部分の北端が、現況幅員約2.7mの市道（第20409号線、建築基準法42条2項道路）に、物件3のセットバック地を介して接面する。 ・ 路地状部分は、隣接地2件の路地状部分と一体利用されており、見かけ上、一体利用地は、幅員8mの行止り通路となっている。 ・ 西側に赤道がある。		
土地の利用状 況等	（利用状況） 地上には、物件5の建物が存し、件外建物はない。		

(前ページから続く)

土地の利用状況等	(隣地の状況等) 住宅等である。
供給処理施設	上水道：あり 下水道：なし ガス配管：なし
特記事項	地上建物建替の可能性 A 現在までの経緯 ① 物件１～３の区域につき、令和３年８月１８日付・第21291200号で、本件所有者の申請に対し、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」であり、申請者の自己の居住用の建築物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し、又は使用することはできない。当該開発行為の完了公告期日は、令和３年９月２２日。 ② 物件５の建物は、令和３年９月２８日付・第21UDI1S建05644号で、物件１・２の範囲を敷地として、建築確認を取得し、当該建築行為に関しては令和３年１２月１４日付・第21UDI1S建05644号で、完了検査済証が交付された。 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） ア（競落人を含む）第三者がこの建物の使用や建替えを行うには、都市計画法第４２条１項但書の用途変更許可（この場合、許可取得者用住宅から一般住宅への変更許可となる）が必要であるが、当該許可は、競売が実行され、その結果競落人が所有権を取得し、本件現所有者が立退きを余儀なくされた場合であっても、開発行為の完了公告期日から５年以上経ってからでないと行うことができない。 従って、本件建物については、少なくとも令和８年９月２１日以前は、第三者が所有権を得たとしても、都市計画法の規範上、使用することや、建て替えることはできない。 イ 一方、「熊谷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」第４条・（２）・イ（欄外参考参照）に該当する、属人的許可の適格者であれば、時期の制約なく用途変更許可（この場合、属人的許可であることには変わりなく、許可対象者の変更許可となる）を行いうる可能性がある。

(参考) 熊谷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第４条・（２）のア～ウ

ア 略（本件土地に該当者はない）

イ 本市又は本市に隣接する市町村の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

ウ 略（本件土地は該当者はない）

（セットバック地・物件3）

市道第20409号線に沿う幅約0.5m・長さ約2mのセットバック地で、現況は当該市道と一体利用されている。

（排水管敷・物件4）

幅約0.2m・延長約37.5mの排水管敷で、南側隣家のブロック塀の南側に位置する。

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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3年12月10日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 5年程度 経済的残存耐用年数 15年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： ルーフィング葺 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： 中位の上 施 工： やや入念
保守管理の状態	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。

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1～4（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	16,600	0.765	315.20	1.00	4,003,000
2	16,600	0.765	136.79	1.00	1,737,000
3	16,600	0.100	1.13	-	2,000
4	16,600	0.100	7.66	-	13,000

ア 標準画地価格(400㎡程度の整形画地)

基準地 熊谷（県）－8

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,300\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/62.1 \div 16,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 中心市街地との位置関係 -8%

道路事情 +2%

熟成度 -30%

画地規模 -10%

公法上の規制(基準地は都計法34条11号区域内) +5%

$(100-8)\% \times (100+2)\% \times (100-30)\% \times (100-10)\% \times (100+5)\% \div 62.1\%$

イ 個 別 格 差 :

物件1・2…旗竿状地 -15%

属人許可による宅地(完了公告からの経過期間を考慮) -10%

$(100-15)\% \times (100-10)\% = 76.5\%$

物件3…セットバック地 -90%

物件4…排水管敷 -90%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : 物件 1・2…なし
物件 3・4…考慮しない

② 物件 5 (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等を行って、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
5	260,000	105.16	0.488	13,343,000

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（建物の維持管理は比較的良好であるが、中古建物は、通常築浅時期にやや大きな減価が生じること等を考慮し、－ 35 %と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.750 \times (1 - 0.35) \div 0.488$$

2 評価額の判定

前記 1 により求めた価格に、物件 1・2 の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	4,003,000	0.30	法定地上権	1,201,000
2	1,737,000	0.30	法定地上権	521,000
計				1,722,000

(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。

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	4,003,000	-1,201,000		1.00	0.70	1,960,000
2	1,737,000	-521,000		1.00	0.70	850,000
3	2,000	—		1.00	0.70	1,000
4	13,000	—		1.00	0.70	10,000
5	13,343,000	+1,722,000	1.00	1.00	0.70	10,550,000
一括価格 (合計)						13,371,000

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。

本葉以下余白

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6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

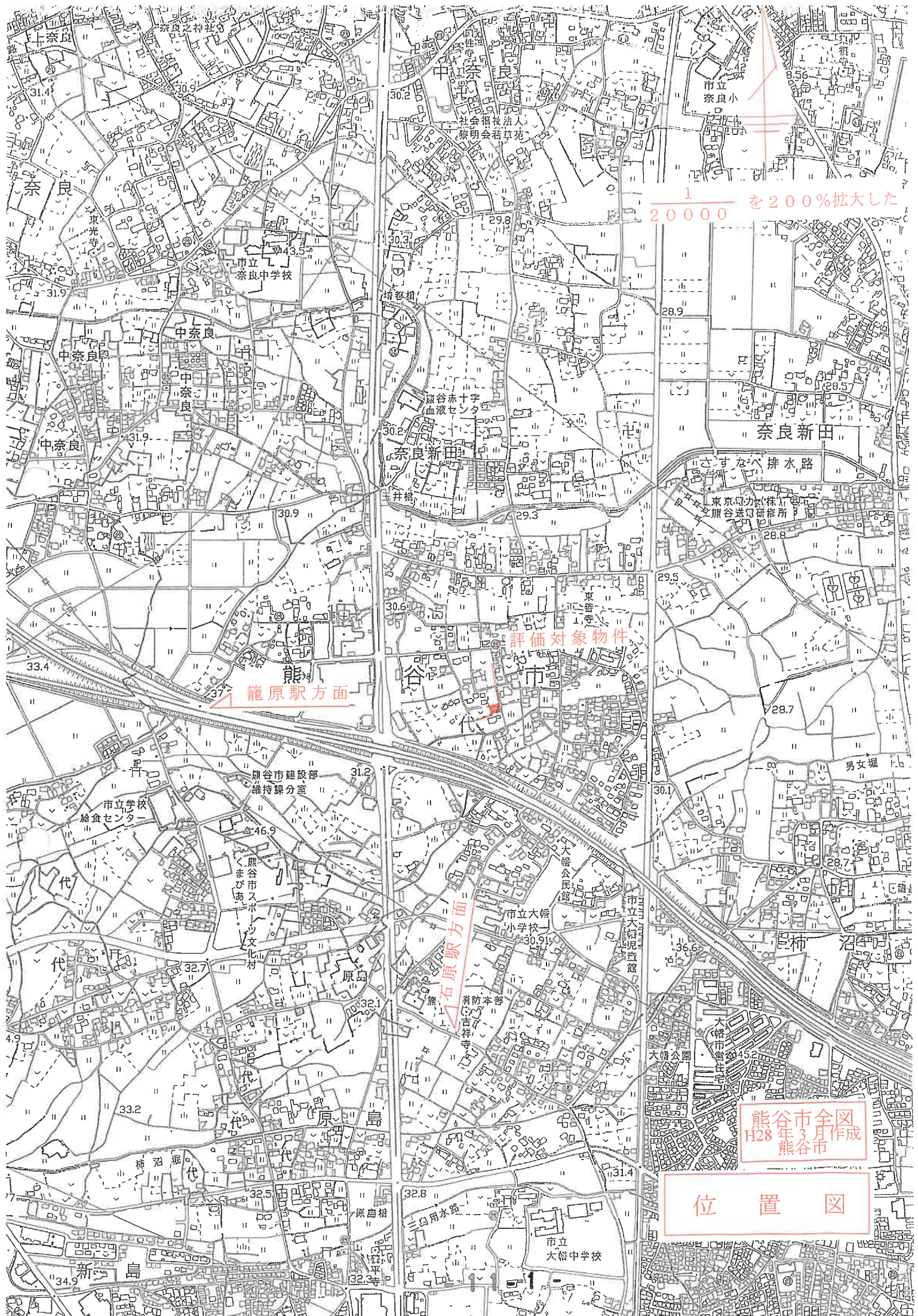
用途指定等：市街化調整区域、都計法34条11号区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

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

基準地

熊谷駅方面

熊谷市全図
H28年3月作成
熊谷市

位置図

イ 971-3
ロ 1039-14

ハ 983-13
ニ 983-14

ヘ 983-19
ホ 983-18

973-9
977-5

977-4

981-2
N

評価対象物件 (セットバック地)

1
500

評価対象物件
(有効宅地)
976-4

評価対象物件
(排水管敷)

公 図 写

-41470-225 (座標値種別：図上測定)

- 12 -

(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データベース(touhokufaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

登記年月日：令和3年12月10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。
令和7年6月10日

さいたま市地方登記所

登記簿

- 13 -

A 3判を縮小した

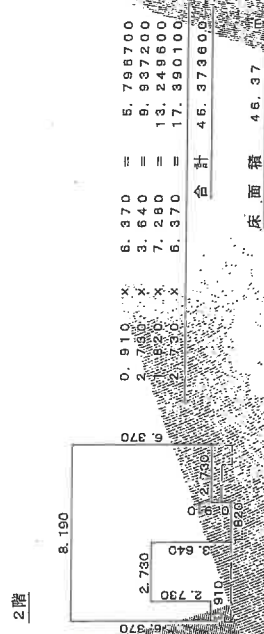
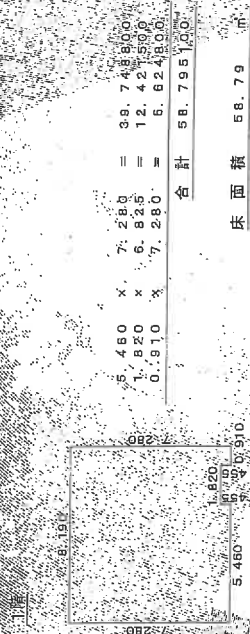
建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)

各階平面図 建物図面

家屋番号 976番4

建物の所在地 さいたま市大宮区976番地4



物件3セットバンク地

976-1

976-2

976-3

976-4

976-5

976-6

976-7

976-8

976-9

976-10

976-11

976-12

976-13

976-14

976-15

976-16

976-17

976-18

976-19

976-20

976-21

976-22

976-23

976-24

976-25

976-26

976-27

976-28

976-29

976-30

976-31

976-32

976-33

976-34

976-35

976-36

976-37

976-38

976-39

976-40

976-41

976-42

976-43

976-44

976-45

976-46

976-47

976-48

976-49

976-50

976-51

976-52

976-53

976-54

976-55

976-56

976-57

976-58

976-59

976-60

976-61

976-62

976-63

976-64

976-65

976-66

976-67

976-68

976-69

976-70

976-71

976-72

976-73

976-74

976-75

976-76

976-77

976-78

976-79

976-80

976-81

976-82

976-83

976-84

976-85

976-86

976-87

976-88

976-89

976-90

976-91

976-92

976-93

976-94

976-95

976-96

976-97

976-98

976-99

976-100

976-101

976-102

976-103

976-104

976-105

976-106

976-107

976-108

976-109

976-110

976-111

976-112

976-113

976-114

976-115

976-116

976-117

976-118

976-119

976-120

976-121

976-122

976-123

976-124

976-125

976-126

976-127

976-128

976-129

976-130

976-131

976-132

976-133

976-134

976-135

976-136

976-137

976-138

976-139

976-140

976-141

976-142

976-143

976-144

976-145

976-146

976-147

976-148

976-149

976-150

976-151

976-152

976-153

976-154

976-155

976-156

976-157

976-158

976-159

976-160

976-161

976-162

976-163

976-164

976-165

976-166

976-167

976-168

976-169

976-170

976-171

976-172

976-173

976-174

976-175

976-176

976-177

976-178

976-179

976-180

976-181

976-182

976-183

976-184

976-185

976-186

976-187

976-188

976-189

976-190

976-191

976-192

976-193

976-194

976-195

976-196

976-197

976-198

976-199

976-200

976-201

976-202

976-203

976-204

976-205

976-206

976-207

976-208

976-209

976-210

976-211

976-212

976-213

976-214

976-215

976-216

976-217

976-218

976-219

976-220

976-221

976-222

976-223

976-224

976-225

976-226

976-227

976-228

976-229

976-230

976-231

976-232

976-233

976-234

976-235

976-236

976-237

976-238

976-239

976-240

976-241

976-242

976-243

976-244

976-245

976-246

976-247

976-248

976-249

976-250

976-251

976-252

976-253

976-254

976-255

976-256

976-257

976-258

976-259

976-260

976-261

976-262

976-263

976-264

976-265

976-266

976-267

976-268

976-269

976-270

976-271

976-272

976-273

976-274

976-275

976-276

976-277

976-278