

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 2 月 1 0 日から 令和 8 年 2 月 1 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 1 7 日 午後 1 時 0 0 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 3 月 2 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 8 年 3 月 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 8 年 1 月 2 7 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	4, 320, 000 3, 456, 000	一括	864, 000	26, 401	7, 639
1	1, 720, 000				
2	2, 600, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 熊谷市柿沼字遠新田 |
| | 地 番 | 977番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市柿沼字遠新田 977番地30 |
| | 家屋 番号 | 977番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル
2階 40.78平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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

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 | 熊谷市柿沼字遠新田 |
| | 地 番 | 977番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市柿沼字遠新田 977番地30 |
| | 家屋 番号 | 977番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル
2階 40.78平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 26号
令和 7年 8月29日受理
令和 7年10月17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 | 熊谷市柿沼字遠新田 |
| | 地 番 | 977番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市柿沼字遠新田 977番地30 |
| | 家屋 番号 | 977番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル
2階 40.78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) ☐ (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 上記の者が本土地上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 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	☒ 「その他の事項」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、簡易物置（動産）が存在する。
- 3 本土地西方向隣接地である 977 番 4 の土地（前面道路）は、熊谷市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件 2 関係

1 調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に居住の用に供されていることが窺えたので、立入調査協力依頼を試みたが、協力が得られなかったので、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、家財道具等の動産が存在した。

なお、表札及び建物内に存在した所有者宛郵便物の状況から、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。

- 2 本建物は、若干北方向へ低くなる傾斜が窺えるとともに床のふかつきも感じられた。

(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

- 本土地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9月1日 (月) 15:05-15:15	物件所在地	外観調査
7年9月3日 (水) 13:50-13:55	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年9月22日 (月) 13:20-13:25	物件所在地	占有確認等, 立入調査協力依頼書投函
7年10月15日 (水) 12:30-12:45	同 上	立入調査 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

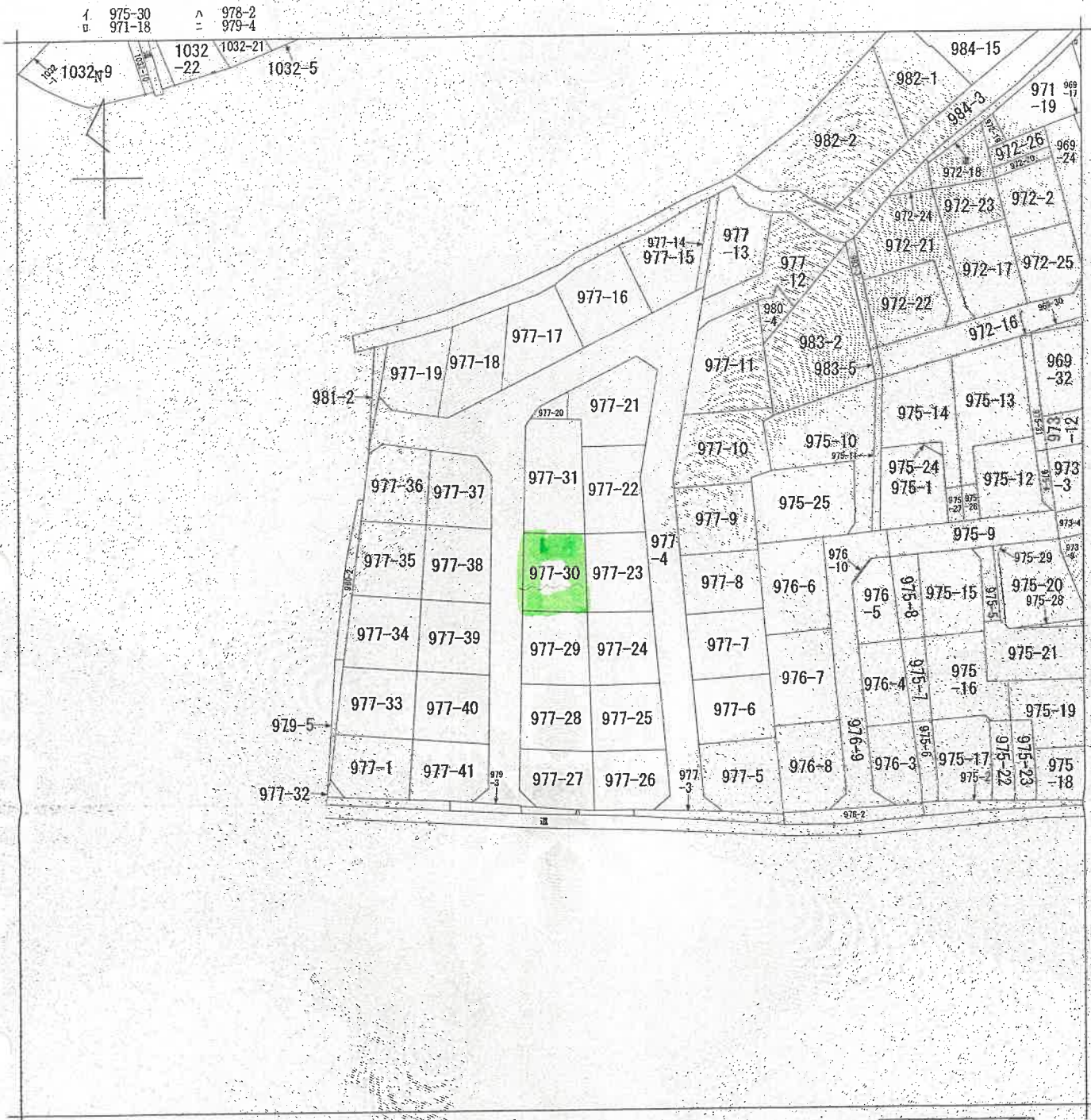
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 10 月 15 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



(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。



請求部	所在	熊谷市柿沼字遠新田			地番	977番30		
出方尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(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7年7月8日

福岡法務局

地図整理番号：M74342

登記官

(1/1)

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成5年11月8日

令和7年7月10日

福岡法務局

登記簿

(7 枚目)

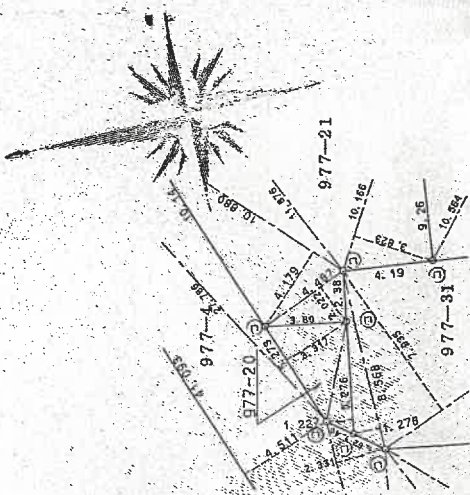
1196407

地積測量図

地番 977-4ないし977-3

土地の所在 熊谷市大字柳沼字遠新田

熊谷市



977-20 拡大 縮尺 1 : 250



A3判をA4判に縮小

凡例	記号	地積測量の種別	配分	地積測量の種別
①	石	石	②	グラブ・チャック
②	コンクリート	コンクリート	③	金
③	金	金	④	金
④	金	金	⑤	金

作製者 土地家屋調査士 (平成5年8月15日作製)

(埼玉土地家屋調査士会館用紙)

申請人

縮尺 1/500

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。

(といたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和7年7月10日

糧食部

文獻記

(8枚目)

1196408

地積圖

土地の所在

市各區

[illegible]

地籍号	底边	高	面积
977-7	13.445	7.937	106.712955
	13.445	6.032	81.100240
	11.568	2.198	25.548254
合计			213.453459
1/2			106.7267295
地籍			106.72m ²

地番	977-8	底辺	高さ	倍面積
付号		14.737	7.242	106.72354
		14.737	7.214	106.312718
合計				213.036272
1/2				106.518136
地積				106.51 m ²

地番 符号	977-9	底辺	高さ	倍面積
		13.864	7.708	106.869712
		11.572	1.554	19.098608
		13.864	6.432	89.173248
合計				214.135568
1/2				107.067784
地番				107.06m ²

地番	977-5	底辺	高さ	借面積
待号		13, 197	8. 017	105. 900349
		9. 446	1. 509	14. 254014
		13, 197	5. 969	78. 593711
		9. 876	1. 474	14. 357224
合計			213. 905298	
1/2			106. 52549	
冊籍			106. 65 m ²	

地番	977-10	底辺	高さ	倍面積
地番		11.536	0.936	10.797686
地番		11.536	0.956	11.028416
地番		13.728	7.832	107.517696
地番		13.728	7.268	95.775404
地番		8.239	2.192	40.059468
合計		12.239	1.341	16.412499
合計				263.591299
地番	1/2			131.7956495
地番				131.7956495

地 区	977-6				
村 号	底 边	高 さ	借 面 積		
	12.976	8.221	106.574536		
	11.913	3.120	37.168560		
	12.976	5.341	69.304815		
合 計			213.149072		
坪 数			106.574536		
			106.57m ²		

1/2	131.79m ²
地 價	131.79m ²

地 号	977-11	底 积	高 度	体 积	面 积
地 号		底 积	高 度	体 积	面 积
15, 324		8. 922		136. 720725	
15, 324		7. 816		119. 772384	
8. 922		0. 817		7. 044174	
合 计				263. 537286	
1/2				131. 768643	
地 积				131. 7686	

地 号	977-12	底 边	高 寸	付 面 積
地 号		4. 188	0. 934	3. 511592
		7. 791	2. 774	21. 612234
		9. 022	3. 052	27. 535144
		9. 088	3. 169	28. 799872
		14. 415	6. 100	87. 931500
		14. 415	8. 195	118. 130925
合 計				287. 921267
1/2				143. 9606335
地 号				143. 96m ²

地番	977-13	底辺	高さ	倍面積
特号		13.672	8.498	116.184656
		13.519	3.430	46.713170
		13.327	4.414	58.828378
合計				221.723204
1/2				110.861502
坪				110.86㎡

地番	977-14			
座	底	面	高	積
10.996	1.208	13.283	158.	
10.859	1.197	12.998	223.	
合計		25.28	391.	
1/2		13.14	6955	
地積		13.14	m ²	

地番	977-15	底	切	高	さ	倍	面	積
符号		10.590	2.336	24.738	240			
		11.547	6.812	78.658	154			
		11.547	9.327	107.658	969			
合計						211.095	273	
1/2						105.547	6963	
地積						105.54m ²		

地番	977-15				
地号	底辺	高さ	倍面積		
	14.325	7.105	101.786230		
	14.326	7.502	108.908252		
合計			210.694482		
1/2			105.346241		
地積			105.34㎡		

地 号	座 号	座 边	重 点	俾 面 積
977-17				
地 号	座 号	座 边	重 点	俾 面 積
14, 808			5, 133	76, 009.454
14, 808			8, 167	120, 936.936
9, 509			1, 413	13, 436.217
				210, 382.615
合 計				105, 191.3085
1/2				105, 19m ²
地 積				

地帶	地番	底辺	高さ	倍面積
	符号	12.388	7.482	91.596015
		12.888	7.762	100.294415
		12.888	1.459	18.803592
合計				210.794024
1/2				105.397012
地積				105.39m²

地 号	底 边	高 度	堆 面 積
符 号	13. 528	5. 747	77. 745415
	9. 860	1. 598	15. 742280
	13. 528	8. 564	115. 853792
合 計			210. 341488
1/2			105. 170744
1/2			105. 17m ²

			977-20			
地番	区切	高さ	倍面積			
符号	5,276	1,227	6,473,652			
%	5,278	3,347	17,490,541			
合計			28,964,193			
12			11,982,965			
地積			14.98㎡			

補和地方法務司

[illegible]

製者

平成5年8月15日(作製)

卷之十

人譜

反

A3判をA4判に縮小

1196409

地積測量図

地番 977-1ないし977-31

土地の所在 熊谷市大字柳沼字遠新田

熊谷市

地番	977-21	底辺	高さ	倍面積
符号	10.156	3.823	38.864818	
	11.876	8.412	99.900942	
	11.876	3.580	42.516080	
	10.880	4.179	45.467520	
	4.487	2.022	9.072714	
合計			235.891844	
1/2			117.945922	
地積			117.945922	

地番	977-22	底辺	高さ	倍面積
符号	12.161	8.785	106.834388	
	10.808	5.390	58.255120	
	10.564	5.159	54.499676	
合計			219.589184	
1/2			109.794592	
地積			109.794592	

地番	977-23	底辺	高さ	倍面積
符号	14.341	7.141	102.409081	
	14.341	7.627	109.978807	
合計			211.787888	
1/2			105.893944	
地積			105.893944	

地番	977-24	底辺	高さ	倍面積
符号	14.310	7.202	103.050620	
	14.310	7.650	109.474500	
合計			212.525120	
1/2			106.262560	
地積			106.262560	

地番	977-25	底辺	高さ	倍面積
符号	14.383	7.222	103.874026	
	14.383	7.617	109.555311	
合計			213.429337	
1/2			106.714668	
地積			106.714668	

地番	977-26	底辺	高さ	倍面積
符号	11.667	5.290	61.718430	
	11.667	9.195	107.278065	
	10.658	3.623	38.513934	
	5.497	1.195	6.565815	
合計			214.179344	
1/2			107.089672	
地積			107.089672	

地番	977-27	底辺	高さ	倍面積
符号	9.783	1.622	15.866026	
	12.420	4.503	55.327260	
	12.420	8.481	105.334020	
	10.011	3.429	34.327719	
合計			211.457025	
1/2			105.728512	
地積			105.728512	

地番	977-28	底辺	高さ	倍面積
符号	14.385	7.167	103.057295	
	14.385	7.568	108.865880	
合計			211.923175	
1/2			105.961587	
地積			105.961587	

地番	977-29	底辺	高さ	倍面積
符号	14.340	7.150	102.531000	
	14.340	7.592	108.868280	
合計			211.400280	
1/2			105.700140	
地積			105.700140	

地番	977-30	底辺	高さ	倍面積
符号	14.416	7.073	101.956358	
	14.416	7.579	109.258964	
合計			211.215322	
1/2			105.607661	
地積			105.607661	

地番	977-31	底辺	高さ	倍面積
符号	17.534	7.857	137.764638	
	17.534	7.935	139.132290	
	8.568	1.278	10.945904	
合計			287.842832	
1/2			143.921416	
地積			143.921416	

地番	977-1	底辺	高さ	倍面積
符号	4386.99	7.456	105.722.2743895	
合計			722.2743895	
地積			722.2743895	

A3判をA4判に縮小

申請人

縮尺

平成5年 8月15日(作製)

土地家屋調査士

(埼玉土地家屋調査士会所属)

登記年月日 平成7年3月28日

公用

2153936

各 階 平 面 図

家屋番号 977番30

建築物平面図

面図 H7.3.28

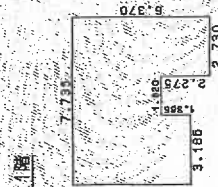
建築物の所在 熊谷市大字沼字速新田977番地30

熊谷市

式樣表

7.735 x 4.085 = 31.8748
3.185 x 1.985 = 4.3475
2.730 x 2.275 = 6.2108
計 42.2331

床面積 42.23 m²

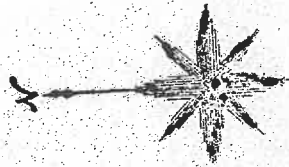
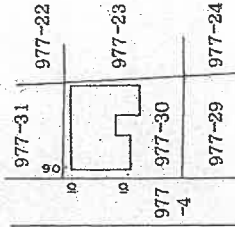
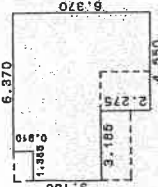


式樣表

1.365 x 3.185 = 4.3475
1.820 x 4.085 = 7.4529
4.550 x 6.370 = 28.9835
計 40.7839

床面積 40.78 m²

2階



A3判をA4判に縮小

作製者

家屋調査士

(埼玉土地家屋調査士)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記官

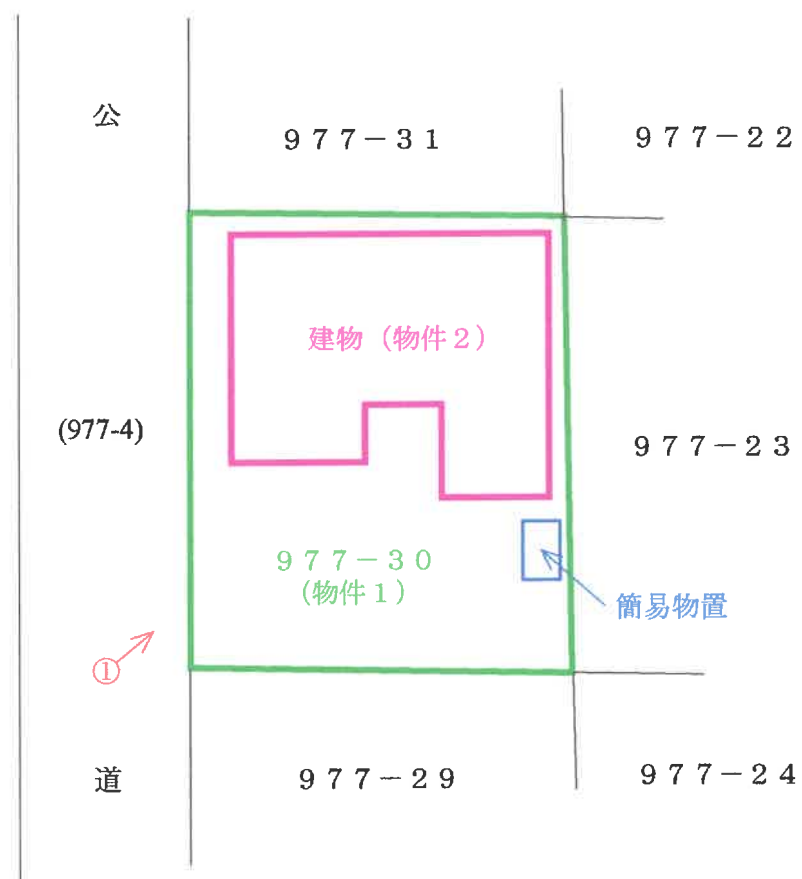
これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和7年9月3日 さいたま市地方法務局熊谷支局

(10枚目)

請求番号: 30-1

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

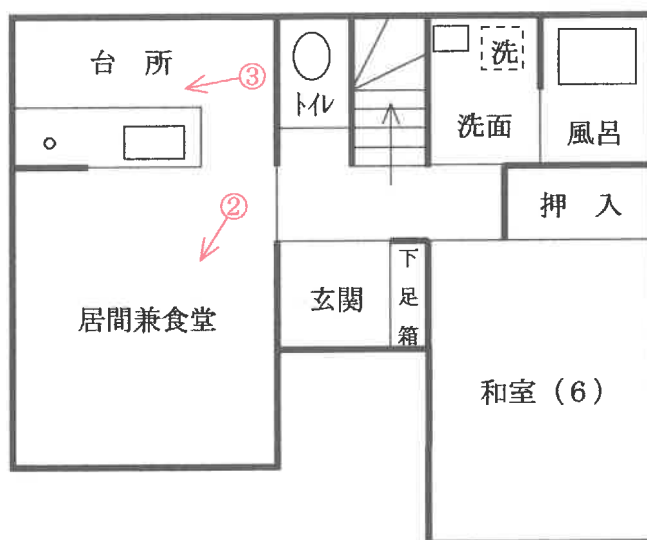


○→ = 写真撮影位置・方向

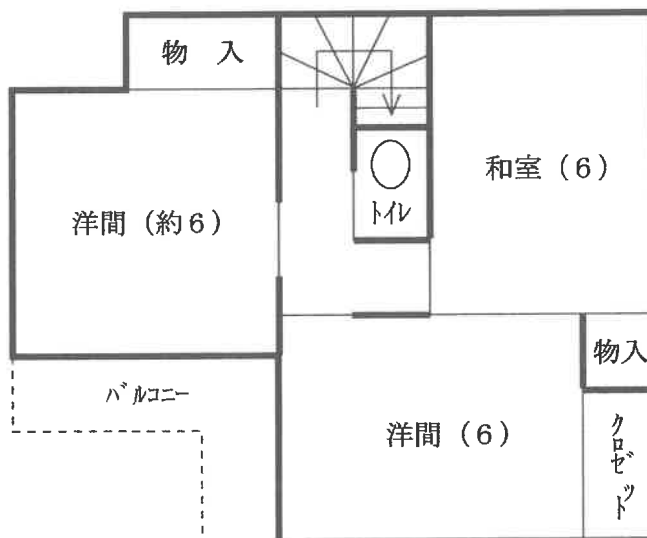
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

令和7年(ヌ)第26号
令和7年10月15日外現地調査
令和7年10月23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 | 熊谷市柿沼字遠新田 |
| | 地 番 | 9 7 7 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市柿沼字遠新田 9 7 7 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 9 7 7 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
2 階 4 0 . 7 8 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金4,320,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,720,000円
物件2（建物）	金2,600,000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	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 北西方約3.6km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	幹線道路背後に戸建住宅が建ち並び、その周囲にはアパートや事業所等も見られる住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% － －
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 105.61㎡（登記数量） 長方形 平 坦 特になし
接面道路の状況	西側現況幅員約4.5m舗装市道（50205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ほか、東側に簡易物置が置かれている。 ②隣接地とはフェンス堀により区分されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 集中プロパン方式 下 水 道 なし	
特 記 事 項	な し	

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7年3月16日新築（登記記載） 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約5年（現況を考慮）	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート葺 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 その他 フローリング、畳 その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 アスベストの存否は不明 ※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。 ①外壁の劣化変退色及び継目コーキングの劣化が生じている。 ②水平器によると居室床にやや北方下がり勾配が見られるほか、床にふかつきが生じている。	
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	①建築確認済証：平成6年11月16日付第744号（建築台帳記載） 完了検査済証：平成7年3月23日付第411号（同） ②アスベストの存否は不明であるが、アスベスト含有の成形板等の使用は否定できない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 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	54,900	1.00	105.61	0.85	4,930,000

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

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地（熊谷－11）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,900 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 54,900 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、環境条件等-2%と判定した。

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	150,000	83.01	0.10	1,250,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数31年、経済的残存耐用年数5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)-30%

(計算式) $5 / (31 + 5) \times (1 - 0.30) \approx 0.10$

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	4,930,000	0.50	法定地上権	2,470,000

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	4,930,000	-2,470,000		1.00	0.70	1,720,000
2	1,250,000	+2,470,000	1.00	1.00	0.70	2,600,000
一括価格 (合計)						4,320,000

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

地価公示価格（熊谷－11）

所在・地番：熊谷市柿沼字前原890番12外

価 格：53,900円／㎡

位 置：「熊谷」駅から約3.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：120㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南4.2m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地が見られる新興住宅地域

第7 附属資料の表示

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

位置図

地価公示標準地

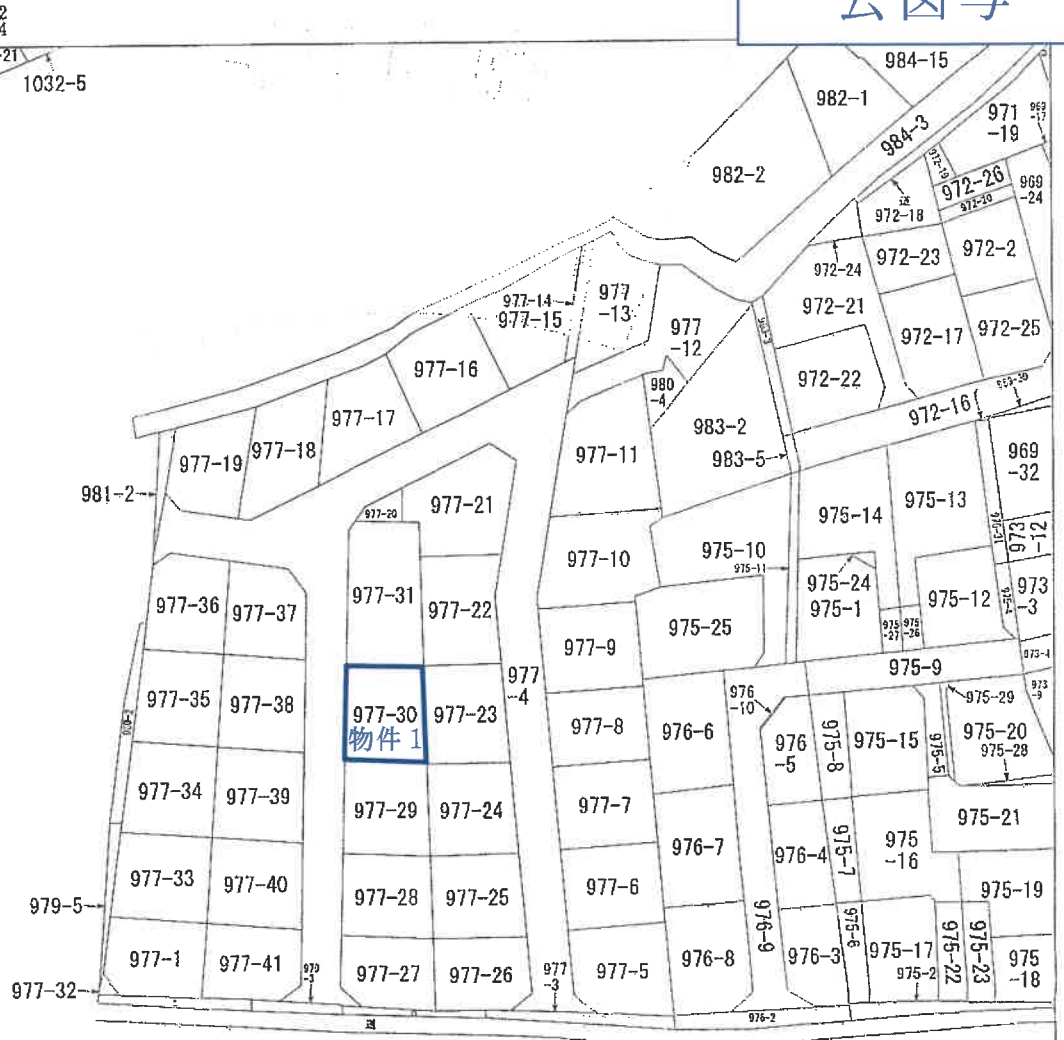
対象物件

N

熊谷市役所「白図」

S1: 20,000を150%に拡大した

公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



部 分	所 在	熊谷市柿沼字遠新田			地 番	977番30		
出 力	1/600	精 度	座 標 系	分 類	地 図 に 準 ず る 図 面	種 類	旧土地台帳附属地図	
縮 尺		区 分	又 は 記 号					
作 成			備 付			補 記		
年 月 日			年 月 日			事 項		
			(原 図)					

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。

(さいたま地方法律局熊谷支局管轄)

令和7年7月8日

福岡法律局

地図整理番号：M74342

登記官

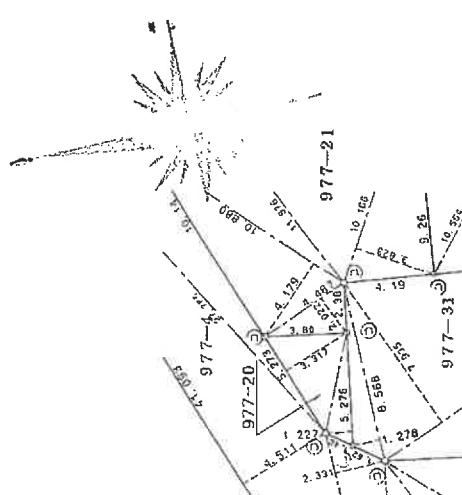
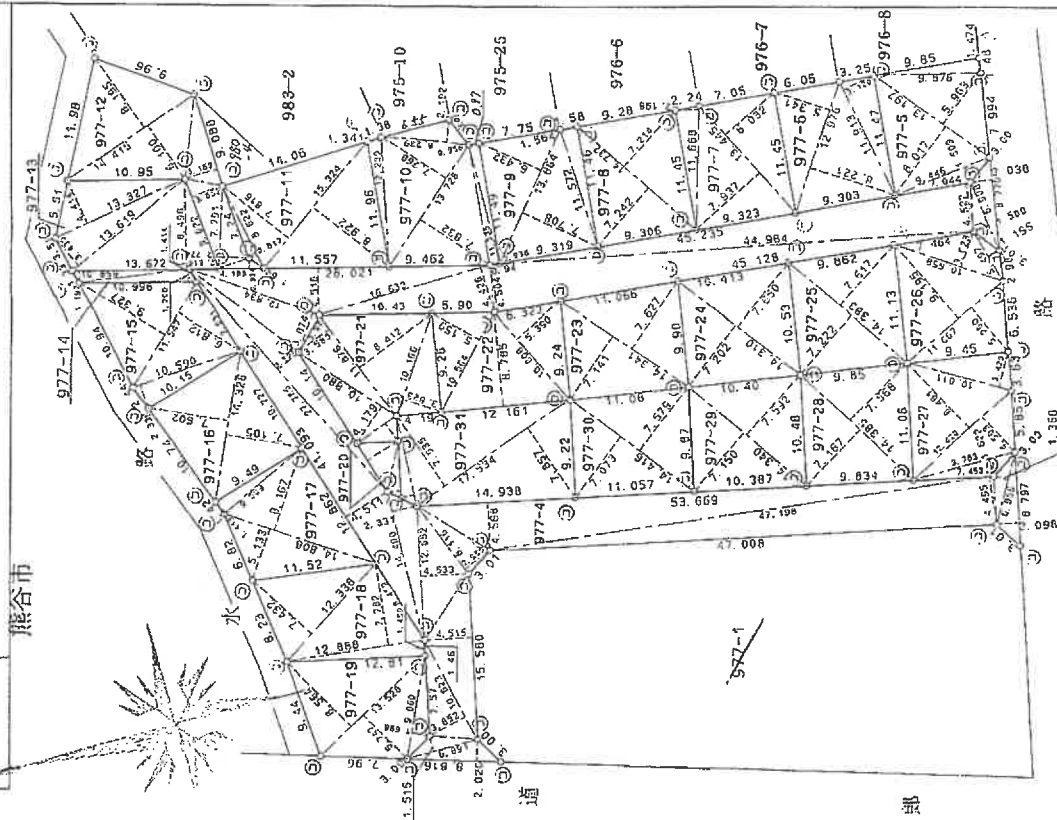
(1/1)

1196407

地積測量図

地番 977-4 ないし 977-31

土地の所在 熊谷市 熊谷市大字柿沼字遠新田



977-20 拡大 縮尺 1 : 250

地籍地方法務局
5. 11. 8
処理

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	②	境界線の種類	境界線の種類
②	コンクリート杭	③	境界線の種類	境界線の種類
③	金属杭	④	境界線の種類	境界線の種類

作製者

(平成5年8月15日作成)

(埼玉県地籍測量士会印)

申請人

縮尺 1 / 500

A3版をA4版に縮小したものです

1196408

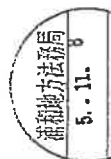
地積測量図

地番 977-4ないし977-31

土地の所在 熊谷市大字市沼字道新田

熊谷市

地番	977-4	977-7	977-8	977-9	977-10	977-11	977-12	977-13	977-14	977-15	977-16	977-17	977-18	977-19	977-20
符号	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺
	4.495	7.937	7.242	7.708	7.936	7.937	7.242	7.708	7.936	7.937	7.937	7.937	7.937	7.937	7.937
	212.155010	106.712965	106.725354	106.863712	10.797696	136.720728	3.911592	116.184656	110.861602	136.720728	136.720728	136.720728	136.720728	136.720728	136.720728
	9.515808	6.032	6.032	6.032	6.032	6.032	6.032	6.032	6.032	6.032	6.032	6.032	6.032	6.032	6.032
	18.456106	2.198	2.198	2.198	2.198	2.198	2.198	2.198	2.198	2.198	2.198	2.198	2.198	2.198	2.198
	53.669	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568
	8.116	2.955	2.955	2.955	2.955	2.955	2.955	2.955	2.955	2.955	2.955	2.955	2.955	2.955	2.955
	12.682	4.533	4.533	4.533	4.533	4.533	4.533	4.533	4.533	4.533	4.533	4.533	4.533	4.533	4.533
	14.400	2.331	2.331	2.331	2.331	2.331	2.331	2.331	2.331	2.331	2.331	2.331	2.331	2.331	2.331
	41.093	4.511	4.511	4.511	4.511	4.511	4.511	4.511	4.511	4.511	4.511	4.511	4.511	4.511	4.511
	27.786	2.507	2.507	2.507	2.507	2.507	2.507	2.507	2.507	2.507	2.507	2.507	2.507	2.507	2.507
	12.634	3.674	3.674	3.674	3.674	3.674	3.674	3.674	3.674	3.674	3.674	3.674	3.674	3.674	3.674
	28.021	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515
	16.633	4.426	4.426	4.426	4.426	4.426	4.426	4.426	4.426	4.426	4.426	4.426	4.426	4.426	4.426
	45.128	4.504	4.504	4.504	4.504	4.504	4.504	4.504	4.504	4.504	4.504	4.504	4.504	4.504	4.504
	45.235	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522
	6.908	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
	8.770	2.038	2.038	2.038	2.038	2.038	2.038	2.038	2.038	2.038	2.038	2.038	2.038	2.038	2.038
	15.580	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515	4.515
	10.623	3.852	3.852	3.852	3.852	3.852	3.852	3.852	3.852	3.852	3.852	3.852	3.852	3.852	3.852
	6.891	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515
	8.816	2.020	2.020	2.020	2.020	2.020	2.020	2.020	2.020	2.020	2.020	2.020	2.020	2.020	2.020
合計		1680.789160													
1/2		840.394580													
地積		840.39m ²													
地番	977-5	977-6	977-11	977-12	977-13	977-14	977-15	977-16	977-17	977-18	977-19	977-20	977-21	977-22	977-23
符号	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺
	13.197	8.017	8.017	8.017	8.017	8.017	8.017	8.017	8.017	8.017	8.017	8.017	8.017	8.017	8.017
	105.800349	105.800349	105.800349	105.800349	105.800349	105.800349	105.800349	105.800349	105.800349	105.800349	105.800349	105.800349	105.800349	105.800349	105.800349
	9.446	1.509	1.509	1.509	1.509	1.509	1.509	1.509	1.509	1.509	1.509	1.509	1.509	1.509	1.509
	13.197	5.963	5.963	5.963	5.963	5.963	5.963	5.963	5.963	5.963	5.963	5.963	5.963	5.963	5.963
	9.876	1.474	1.474	1.474	1.474	1.474	1.474	1.474	1.474	1.474	1.474	1.474	1.474	1.474	1.474
	213.305298	213.305298	213.305298	213.305298	213.305298	213.305298	213.305298	213.305298	213.305298	213.305298	213.305298	213.305298	213.305298	213.305298	213.305298
	106.652649	106.652649	106.652649	106.652649	106.652649	106.652649	106.652649	106.652649	106.652649	106.652649	106.652649	106.652649	106.652649	106.652649	106.652649
合計		106.65m ²													
1/2		53.325m ²													
地積		53.32m ²													
地番	977-5	977-6	977-11	977-12	977-13	977-14	977-15	977-16	977-17	977-18	977-19	977-20	977-21	977-22	977-23
符号	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺	底辺
	12.976	8.221	8.221	8.221	8.221	8.221	8.221	8.221	8.221	8.221	8.221	8.221	8.221	8.221	8.221
	106.675596	106.675596	106.675596	106.675596	106.675596	106.675596	106.675596	106.675596	106.675596	106.675596	106.675596	106.675596	106.675596	106.675596	106.675596
	11.913	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120
	12.976	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341
	213.149072	213.149072	213.149072	213.149072	213.149072	213.149072	213.149072	213.149072	213.149072	213.149072	213.149072	213.149072	213.149072	213.149072	213.149072
	106.574536	106.574536	106.574536	106.574536	106.574536	106.574536	106.574536	106.574536	106.574536	106.574536	106.574536	106.574536	106.574536	106.574536	106.574536
合計		106.57m ²													
1/2		53.285m ²													
地積		53.28m ²													



凡 記号 境界線の位置 記号 境界線の位置 境界線の位置 境界線の位置

例 ① 境界線 ② アラスナ ③ 金庫 ④ 金庫

作製者

申請人

縮尺 1/

(平成5年8月15日作製)

A3版をA4版に縮小したものです

1196409

地 番 977-4ないし 977-31 地 積 測 量 図

[illegible]

A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成7年3月28日

2153936

各階平面図

977番30

建物図面
図面H7.3.28

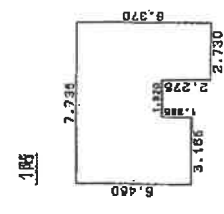
家屋番号
977番30

建物の所在
熊谷市

熊谷市大字柿沼字遠新田977番地30

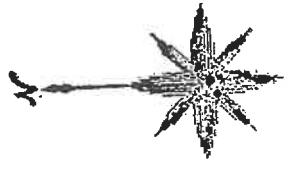
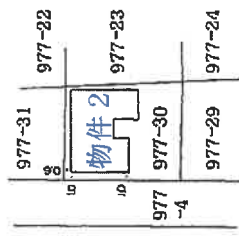
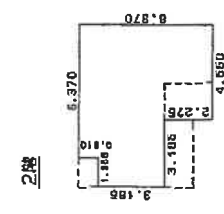
1階
求積数
 $7.735 \times 4.095 = 31.6749$
 $3.185 \times 1.365 = 4.3475$
 $2.730 \times 2.775 = 7.5668$
計 42.2331

床面積 42.23 m²



2階
求積数
 $1.365 \times 3.185 = 4.3475$
 $1.820 \times 4.095 = 7.4529$
 $4.550 \times 6.370 = 28.9835$
計 40.7839

床面積 40.78 m²



作製者

縮尺 1/250

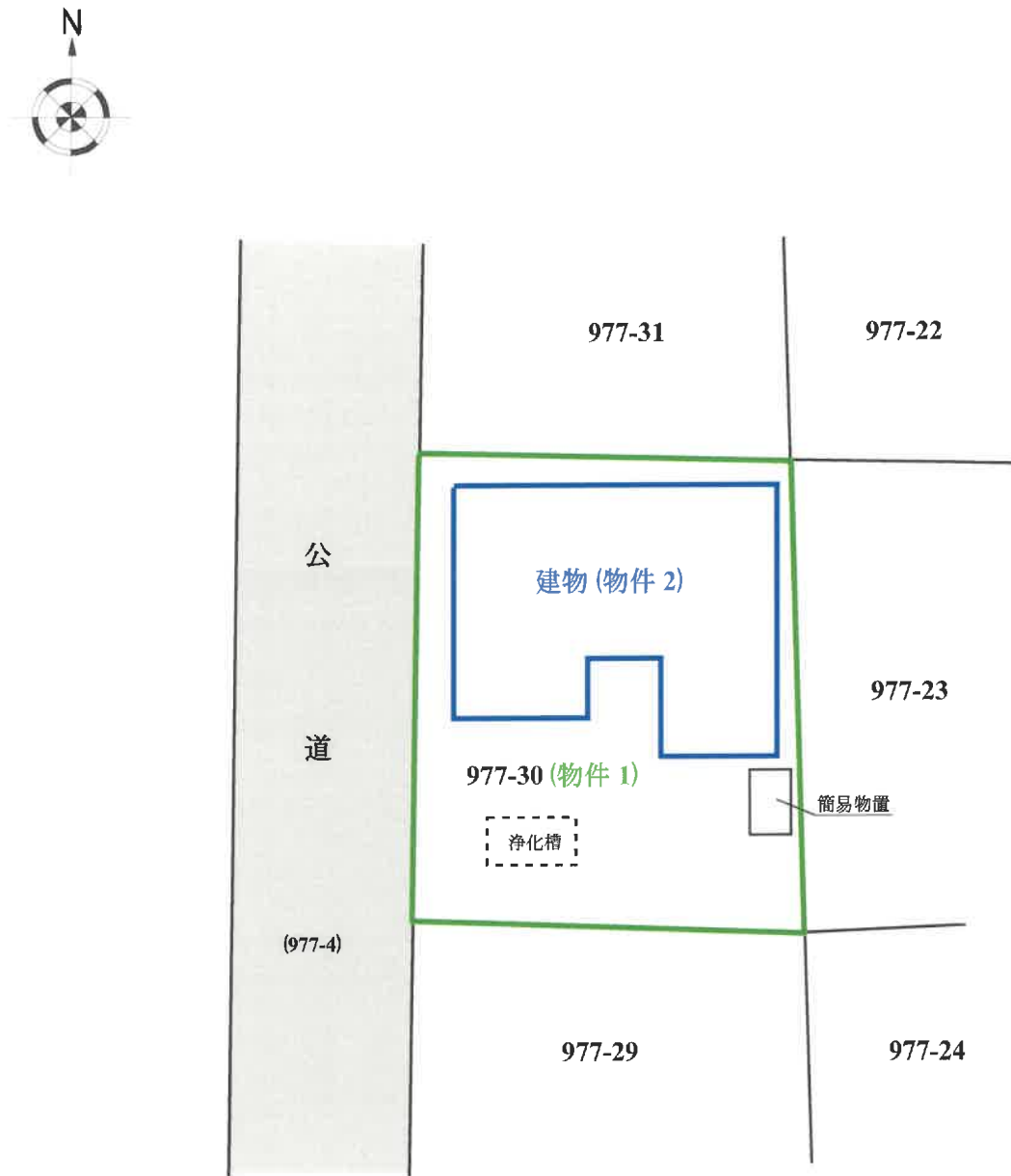
申請人

縮尺 1/500

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9月3日
さいたま地方裁判所熊谷支部

登記官

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。