

## 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10日から<br>令和 8年 2月18日まで                                                                                                       |
| 開札期日                                                                                          | 日 時 令和 8年 2月25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 3月17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 8年 3月 2日 午前 9時10分から<br>令和 8年 3月 6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 8年 1月27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 | 11, 890, 000<br>9, 512, 000 | 一括       | 2, 378, 000 | 65, 955  | 28, 265  |
| 1    | 2, 260, 000                 |          |             |          |          |
| 2    | 9, 630, 000                 |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 熊谷市村岡字北西原                        |
|   | 地 番   | 419番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 172.86平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 熊谷市村岡字北西原 419番地2                 |
|   | 家屋 番号 | 419番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 58.38平方メートル<br>2階 52.04平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月 4日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

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   | 熊谷市村岡字北西原                                    |
|   | 地 番   | 4 1 9 番 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 7 2 . 8 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 熊谷市村岡字北西原 4 1 9 番地 2                         |
|   | 家屋 番号 | 4 1 9 番 2                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 3 8 平方メートル<br>2 階 5 2 . 0 4 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 68号  
令和 7年 9月11日受理  
令和 7年 9月29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   | 熊谷市村岡字北西原                                    |
|   | 地 番   | 4 1 9 番 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 7 2 . 8 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 熊谷市村岡字北西原 4 1 9 番地 2                         |
|   | 家屋 番号 | 4 1 9 番 2                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 3 8 平方メートル<br>2 階 5 2 . 0 4 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                               |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者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 2                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 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           { <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div>                            |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 住居(空き家) 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           { <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           地方裁判所   支部   平成   年( )第   号<br/>           保管開始日   平成   年   月   日         </div>     |  |  |  |
| 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 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀及び側溝により区分されており、明確である。
- 2 本土地南方向から西方向に隣接する419番10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

#### 調査時の実情

本建物に臨場したところ、ライフライン（電気及びガス）が停止しており、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、殆どの家財道具が存在しない空き家の状況であった。

なお、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16日 (火)<br>14:15-14:30 | 物件所在地       | 外観調査            |
| 7年9月25日 (木)<br>14:25-14:30 | 法務局 (熊谷)    | 登記事項要約書交付申請     |
| 7年9月26日 (金)<br>15:45-16:10 | 物件所在地       | 立入調査<br>[評価人同行] |
| 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。

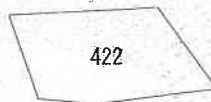
☒ 令和 7 年 9 月 2 6 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

411-2  
417-3  
413-3



(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 分   | 所 在 熊谷市村岡字北西原 |         |                 |                 | 地 番 419番2 |     |           |  |
| 出 力 縮 尺   | 1/600         | 精 度 区 分 | 座 標 系 番 号 又 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 項 目   |  |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和7年7月22日  
広島法務局

登記官

請求番号: 24-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

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。

(さいたま地方裁判所民事部)

令和7年7月22日

広島法務局

登記簿

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

求積表

| ① 419-1 |                |                |                                    |                                                       |
|---------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| NO.     | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
| HQ21    | 531.091        | 552.270        | -5.289                             | -2808.940269                                          |
| HQ22    | 532.822        | 549.816        | -3.953                             | -2111.573585                                          |
| HQ23    | 532.822        | 548.307        | -10.650                            | -5672.328450                                          |
| HQ24    | 531.753        | 539.165        | -8.096                             | -4305.072288                                          |
| HQ25    | 531.753        | 540.211        | 3.206                              | 1679.607370                                           |
| HQ26    | 523.698        | 542.371        | 14.693                             | 7681.630684                                           |
| HQ27    | 515.788        | 542.371        | 9.899                              | 5122.049469                                           |
| HQ28    | 517.431        | 555.104        | 12.733                             | 6584.627100                                           |
| 合計      |                |                |                                    | 207.3135500                                           |
| 合計面積    |                |                |                                    | 207.31                                                |

| ② 419-2 |                |                |                                    |                                                       |
|---------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| NO.     | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
| HQ21    | 535.340        | 566.481        | -5.134                             | -2748.435560                                          |
| HQ22    | 534.716        | 564.904        | -7.976                             | -4266.490016                                          |
| HQ23    | 534.028        | 559.505        | -9.130                             | -4841.647640                                          |
| HQ24    | 531.573        | 555.774        | 0.901                              | 478.947273                                            |
| HQ25    | 518.885        | 559.406        | 5.079                              | 2635.416915                                           |
| HQ26    | 517.142        | 561.853        | 10.632                             | 5498.253744                                           |
| HQ27    | 518.198        | 570.038        | 4.628                              | 2398.220344                                           |
| 合計      |                |                |                                    | -345.734940                                           |
| 合計面積    |                |                |                                    | 172.8674700                                           |

| ③ 419-3 |                |                |                                    |                                                       |
|---------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| NO.     | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
| HQ21    | 535.340        | 566.481        | -4.263                             | -2282.154420                                          |
| HQ22    | 518.198        | 570.038        | 11.580                             | 6000.732840                                           |
| HQ23    | 519.232        | 576.061        | 9.766                              | 5070.819712                                           |
| HQ24    | 521.879        | 579.804        | -1.202                             | -627.058158                                           |
| HQ25    | 535.871        | 576.859        | -5.503                             | -2948.898113                                          |
| HQ26    | 537.445        | 574.301        | -10.378                            | -5577.604210                                          |
| 合計      |                |                |                                    | -364.162349                                           |
| 合計面積    |                |                |                                    | 182.0811745                                           |

| ④ 419-4 |                |                |                                    |                                                       |
|---------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| NO.     | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
| HQ21    | 544.012        | 592.931        | -1.916                             | -1042.326992                                          |
| HQ22    | 541.981        | 591.152        | -10.182                            | -5507.610922                                          |
| HQ23    | 538.725        | 582.769        | -9.957                             | -5374.041825                                          |
| HQ24    | 537.166        | 581.495        | 1.266                              | 679.514930                                            |
| HQ25    | 523.483        | 584.034        | 11.673                             | 6115.313659                                           |
| HQ26    | 525.951        | 593.069        | 8.887                              | 4674.101229                                           |
| 合計      |                |                |                                    | -355.049861                                           |
| 合計面積    |                |                |                                    | 177.5249305                                           |

| 凡例 | 境界線の種別  | 記号 | 境界線の種別 | 記号 | 境界線の種別 |
|----|---------|----|--------|----|--------|
| ①  | 石杭      | ○  | 金風旗    | △  | 刻印     |
| ②  | コンクリート杭 | ●  | 金風杭    | △  |        |
| ③  | プラスチック杭 | ◇  | 金属プレート | □  |        |

作成者 [redacted] 縮尺 1/500

(令和3年11月30日作成)

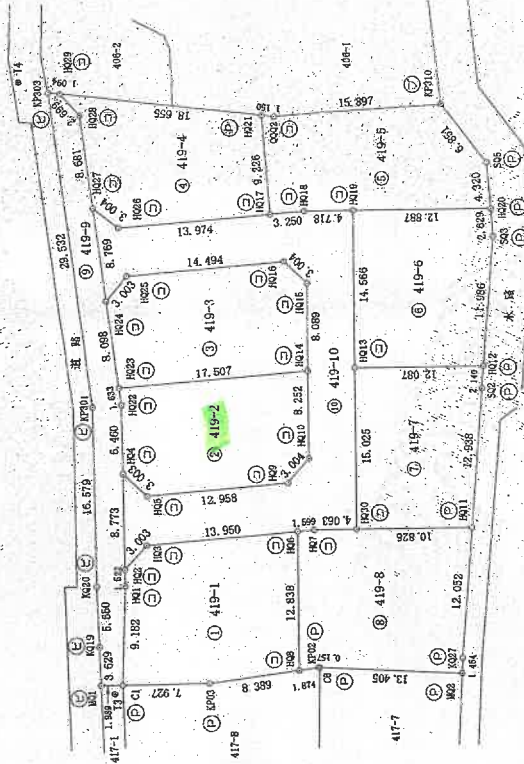
(埼玉土地家屋調査士会印)

地積測量図

地番 419-1ないし-10

土地の所在 熊谷市村岡字北西原

1/3



申請人 [redacted]

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。

(さいたま地方裁判所(熊谷支庁管轄))  
令和7年7月22日 広島法務局

登記官

(8枚目)

地積測量図

419-1ないし-10

熊谷市村岡字北西原

2/3

| 地番 ⑤ 419-5 |                |                |                                    |                                                         |                |
|------------|----------------|----------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|
| NO         | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n+1</sub> -(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |                |
| HQ19       | 515.357        | 593.088        | -9.042                             | -4750.277594                                            |                |
| HQ21       | 525.357        | 584.034        | -8.374                             | -4383.846842                                            |                |
| HQ17       | 529.300        | 585.694        | 1.264                              | 587.559200                                              |                |
| HQ18       | 515.620        | 585.238        | 2.252                              | 1161.176240                                             |                |
| HQ20       | 502.838        | 586.946        | 5.880                              | 2966.687440                                             |                |
| SQ3        | 503.703        | 591.178        | 9.051                              | 4559.070159                                             |                |
| KP310      | 508.580        | 595.387        | 1.898                              | 965.284840                                              |                |
| GCQ2       | 524.207        | 593.076        | -2.929                             | -1535.402303                                            |                |
| 合計         |                |                |                                    | -369.449660                                             |                |
| 合計面積       |                |                |                                    | 164.7245300                                             | m <sup>2</sup> |

| 地番 ⑥ 419-6 |                |                |                                    |                                                         |                |
|------------|----------------|----------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|
| NO         | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n+1</sub> -(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |                |
| HQ19       | 515.620        | 585.298        | -16.095                            | -8298.903900                                            |                |
| HQ13       | 513.757        | 570.851        | -12.901                            | -6627.978057                                            |                |
| HQ12       | 501.769        | 572.397        | 13.520                             | 8783.916380                                             |                |
| SQ3        | 502.307        | 584.371        | 14.549                             | 7308.084543                                             |                |
| HQ20       | 502.838        | 586.946        | 0.927                              | 466.130826                                              |                |
| 合計         |                |                |                                    | -368.770708                                             |                |
| 合計面積       |                |                |                                    | 184.3853540                                             | m <sup>2</sup> |

| 地番 ⑦ 419-7 |                |                |                                    |                                                         |                |
|------------|----------------|----------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|
| NO         | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n+1</sub> -(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |                |
| HQ13       | 513.757        | 570.851        | -16.448                            | -8450.275135                                            |                |
| HQ30       | 511.835        | 555.949        | -13.518                            | -5918.985530                                            |                |
| HQ11       | 501.097        | 557.333        | 14.310                             | 1170.698070                                             |                |
| SQ2        | 501.672        | 570.259        | 15.064                             | 1557.187008                                             |                |
| HQ12       | 501.769        | 572.397        | 0.952                              | 297.047248                                              |                |
| 合計         |                |                |                                    | -344.328340                                             |                |
| 合計面積       |                |                |                                    | 172.5417000                                             | m <sup>2</sup> |

| 地番 ⑧ 419-8 |                |                |                                    |                                                         |                |
|------------|----------------|----------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|
| NO         | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n+1</sub> -(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |                |
| HQ6        | 517.431        | 555.104        | -13.058                            | -6766.613988                                            |                |
| HQ8        | 515.788        | 542.371        | -12.261                            | -6318.918788                                            |                |
| KP02       | 513.977        | 542.853        | 0.493                              | 233.900661                                              |                |
| GC6        | 513.820        | 542.854        | 0.989                              | 508.1678800                                             |                |
| MO2        | 500.450        | 543.842        | 2.428                              | 1215.0922600                                            |                |
| KQ27       | 500.651        | 545.292        | 13.491                             | 6793.068451                                             |                |
| HQ11       | 501.097        | 557.333        | 10.657                             | 5340.190729                                             |                |
| HQ30       | 511.835        | 555.949        | -1.804                             | -974.533840                                             |                |
| HQ7        | 515.985        | 553.429        | -0.845                             | -435.505925                                             |                |
| 合計         |                |                |                                    | -416.062130                                             |                |
| 合計面積       |                |                |                                    | 208.03                                                  | m <sup>2</sup> |

| 地番 ⑨ 419-9 |                |                |                                    |                                                         |                |
|------------|----------------|----------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|
| NO         | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n+1</sub> -(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |                |
| KP303      | 545.106        | 592.923        | -28.555                            | -18565.501830                                           |                |
| KP301      | 537.538        | 564.376        | -44.963                            | -24169.366057                                           |                |
| KQ20       | 536.216        | 547.960        | -21.892                            | -11716.992456                                           |                |
| KQ19       | 534.309        | 542.484        | -9.058                             | -4839.770922                                            |                |
| MQ1        | 533.725        | 538.902        | -3.319                             | -1771.432275                                            |                |
| C1         | 531.753        | 539.165        | 9.405                              | 5001.136965                                             |                |
| HQ1        | 532.613        | 548.307        | 10.650                             | 5672.328450                                             |                |
| HQ2        | 532.822        | 549.615        | 10.198                             | 5433.718766                                             |                |
| HQ4        | 534.028        | 558.505        | 15.089                             | 8057.948492                                             |                |
| HQ22       | 534.916        | 564.904        | 7.976                              | 4266.490016                                             |                |
| HQ23       | 535.340        | 566.481        | 9.397                              | 5030.589980                                             |                |
| HQ24       | 537.445        | 574.301        | 16.288                             | 8753.904160                                             |                |
| HQ27       | 539.728        | 582.769        | 16.951                             | 9094.905975                                             |                |
| HQ28       | 541.981        | 591.152        | 10.162                             | 5507.610922                                             |                |
| HQ29       | 544.012        | 592.931        | 1.771                              | 963.445252                                              |                |
| 合計         |                |                |                                    | -280.985572                                             |                |
| 合計面積       |                |                |                                    | 140.4927850                                             | m <sup>2</sup> |

|                |          |    |        |     |        |    |
|----------------|----------|----|--------|-----|--------|----|
| 図面             | 境界線の種類   | 記号 | 境界線の種類 | 記号  | 境界線の種類 | 記号 |
| ①              | 石        | ①  | 金属板    | ②   | 刻印     |    |
| ②              | コンクリート杭  | ③  | 金属杭    | ④   | 金属プレート |    |
| ③              | プラスチック杭  | ⑤  | 金属プレート |     |        |    |
| 作成者            | 土地家屋調査士会 | 縮尺 | 1/     | 申請人 | 縮尺     | 1/ |
| (令和3年11月30日作成) |          |    |        |     |        |    |
| (埼玉土地家屋調査士会用紙) |          |    |        |     |        |    |

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和3年12月21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。

(さいたま市地方事務局長(公文書管理))

令和7年7月22日

広島法務局

登記簿

枚目

請求番号：24-2

地積測量図

地番 419-1ないし-10

土地の所在 熊谷市村岡字北西原

3/3

| 測量年月日<br>要綱表 | 令和3年11月10日<br>任意座標 |
|--------------|--------------------|
|--------------|--------------------|

取組みの名称及び理値

| 区画<br>T3<br>T4 | 点名 | X座標     | Y座標     | 備考<br>刻印<br>刷印 |
|----------------|----|---------|---------|----------------|
|                |    | 532.363 | 638.304 |                |
|                |    | 547.956 | 583.531 |                |

| 地番   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1</sub> -Y <sub>n+1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| HQ4  | 534.028        | 568.505        | -6.559                             | -3716.300852                                          |
| HQ2  | 532.822        | 549.815        | -6.235                             | -3322.145170                                          |
| HQ3  | 531.091        | 552.270        | -5.209                             | 2808.940299                                           |
| HQ6  | 517.431        | 555.104        | -3.159                             | 1634.564529                                           |
| HQ7  | 515.865        | 555.429        | -0.845                             | 435.905925                                            |
| HQ30 | 511.835        | 555.949        | 16.422                             | 7893.513970                                           |
| HQ13 | 513.757        | 570.951        | 29.349                             | 15078.254193                                          |
| HQ19 | 515.620        | 585.298        | 13.843                             | 7137.727660                                           |
| HQ18 | 520.300        | 584.894        | -1.264                             | -657.659200                                           |
| HQ17 | 523.483        | 584.034        | -3.499                             | -1831.667017                                          |
| HQ26 | 532.156        | 581.195        | -1.265                             | -679.514990                                           |
| HQ27 | 539.725        | 582.769        | -6.894                             | -3470.864150                                          |
| HQ24 | 537.445        | 574.301        | -9.910                             | -3176.299950                                          |
| HQ25 | 535.871        | 576.859        | 5.503                              | 2948.658113                                           |
| HQ16 | 521.979        | 578.804        | 1.202                              | 627.058158                                            |
| HQ15 | 519.232        | 578.081        | -9.766                             | -5070.819712                                          |
| HQ14 | 518.198        | 570.038        | -16.208                            | -8398.653184                                          |
| HQ10 | 517.142        | 551.853        | -10.532                            | -5498.253744                                          |
| HQ9  | 518.885        | 559.406        | -5.079                             | -2635.416915                                          |
| HQ5  | 531.573        | 556.774        | -0.901                             | -478.947273                                           |
| 合計   |                |                |                                    | -621.973910                                           |
| 合計面積 |                |                |                                    | 310.8669550 m <sup>2</sup>                            |

合計面積 1940.5719850 m<sup>2</sup>

| 地番       | 面積                    |
|----------|-----------------------|
| ① 419-1  | 207.31 m <sup>2</sup> |
| ② 419-2  | 172.86 m <sup>2</sup> |
| ③ 419-3  | 182.08 m <sup>2</sup> |
| ④ 419-4  | 177.52 m <sup>2</sup> |
| ⑤ 419-5  | 184.72 m <sup>2</sup> |
| ⑥ 419-6  | 184.38 m <sup>2</sup> |
| ⑦ 419-7  | 172.16 m <sup>2</sup> |
| ⑧ 419-8  | 208.03 m <sup>2</sup> |
| ⑨ 419-9  | 140.49 m <sup>2</sup> |
| ⑩ 419-10 | 310.98 m <sup>2</sup> |

|                |                                                               |                                     |                                                         |          |
|----------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------|
| 作成者<br>土地家屋調査士 | 記号<br>凡例<br>① 境界線の通り<br>② 杭<br>③ プラスチック杭<br>④ 金属杭<br>⑤ 金属プレート | 記号<br>⑥ 境界線の通り<br>⑦ 金属杭<br>⑧ 金属プレート | 記号<br>⑨ 境界線の通り<br>⑩ 杭<br>⑪ プラスチック杭<br>⑫ 金属杭<br>⑬ 金属プレート | 縮尺<br>1/ |
|----------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------|

(埼玉土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和4年11月22日

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。

(さいたま市地方事務局長(支庁管轄))

令和7年7月22日

広島法務局

登記官

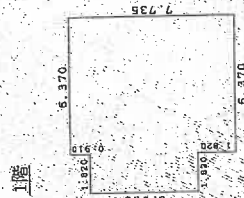
(10枚目)

各階平面図

家屋番号 419番2

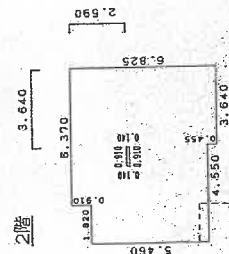
建物の所在 熊谷市村岡字北西原419番地2

建物図面



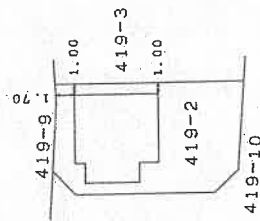
求積表

1.820 x 5.005 = 9.1991  
6.370 x 7.735 = 49.2720  
計 58.3811  
床面積 58.38㎡



求積表

1.820 x 5.460 = 9.9372  
5.370 x 6.825 = 36.6593  
3.640 x 4.550 = 16.5620  
計 52.0429  
床面積 52.04㎡



(単位: m)

A3判をA4判に縮小

作成者 市川直士

(令和4年11月16日作成)

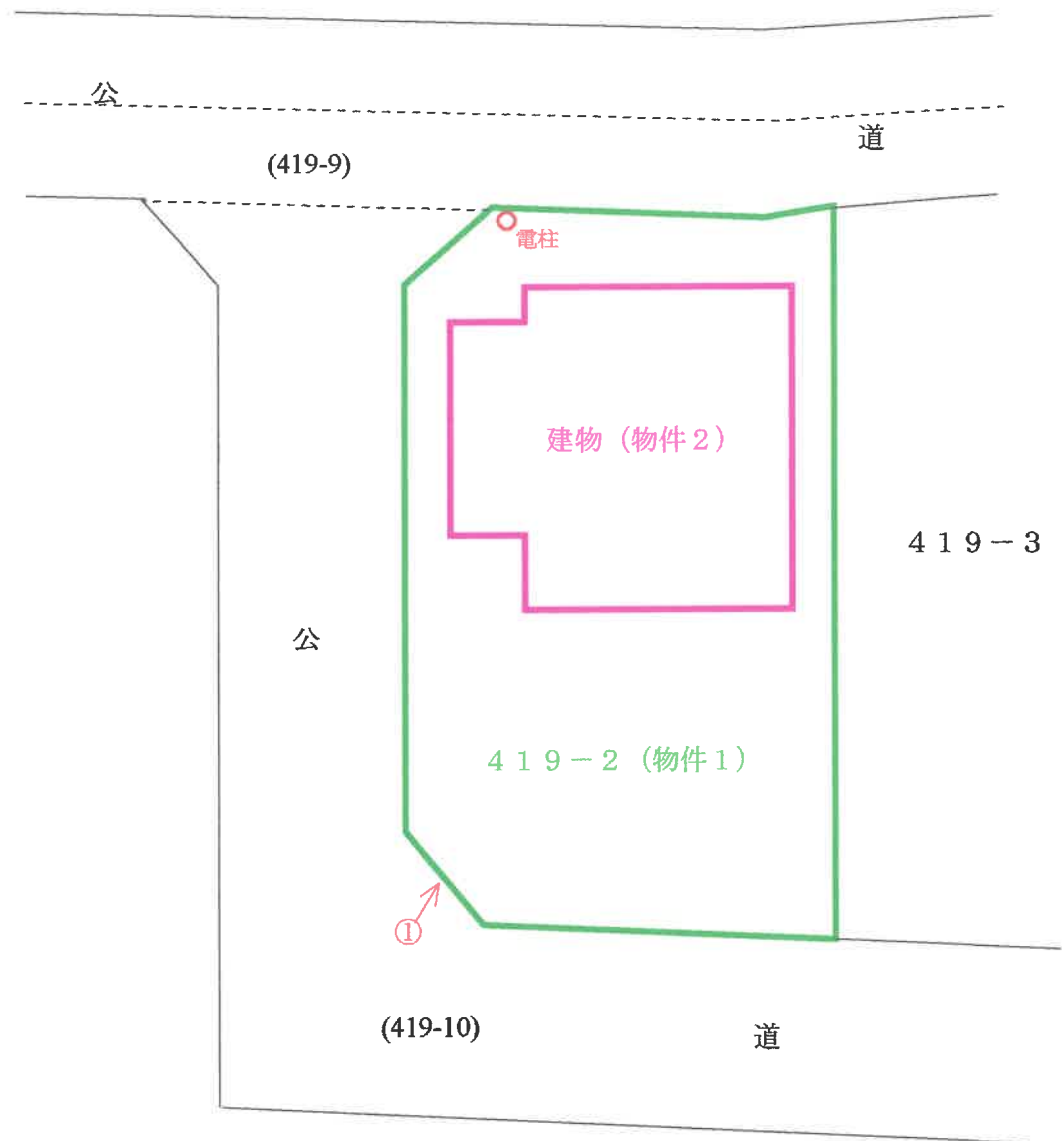
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

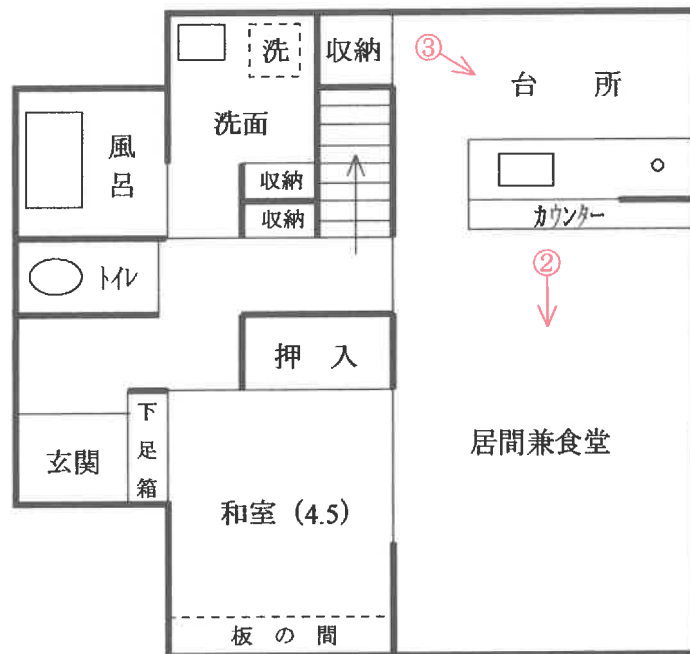


○→ = 写真撮影位置・方向

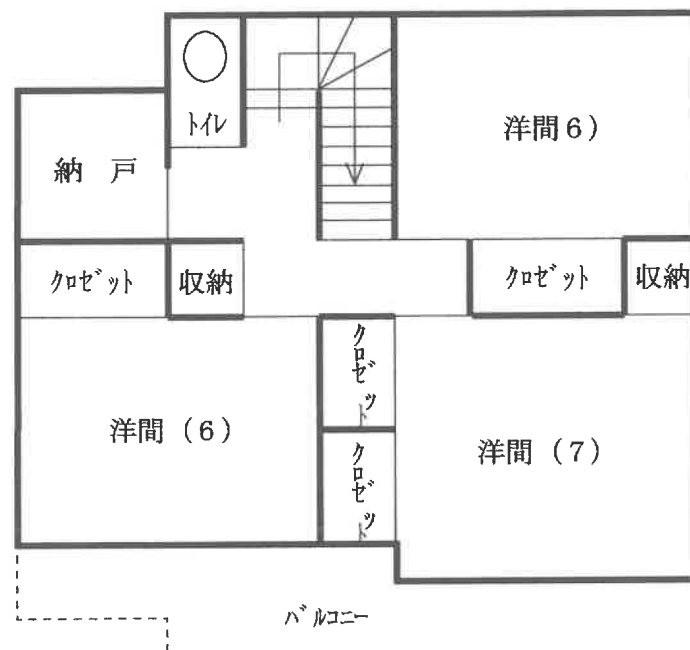
# 建 物 間 取 図

(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（ケ）第68号  
令和7年 9月26日外現地調査  
令和7年10月 8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   | 熊谷市村岡字北西原                                    |
|   | 地 番   | 4 1 9 番 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 7 2 . 8 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 熊谷市村岡字北西原 4 1 9 番地 2                         |
|   | 家屋 番号 | 4 1 9 番 2                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 3 8 平方メートル<br>2 階 5 2 . 0 4 平方メートル |

## 第1 評価額

| 一 括 価 格          |                 |
|------------------|-----------------|
| 金 11, 890, 000 円 |                 |
| 内 訳 価 格          |                 |
| 物件1（土地）          | 金 2, 260, 000 円 |
| 物件2（建物）          | 金 9, 630, 000 円 |

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 物件<br>番号 | 所 在 等                              | 登 記          | 現 況 |
|----------|------------------------------------|--------------|-----|
| 1        | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 2        | 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 |     |
| 物件<br>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・秩父鉄道線「熊谷」駅の南西方約2.9km（道路距離）<br>付近に位置する。                                                                     |                                            |
| 付 近 の 状 況                                                       | 県道背後に戸建住宅が小規模に建ち並び、その周囲には畑が多く、マンションも見られる住宅地域である。                                                                   |                                            |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                           | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>－<br>－  |
| 画 地 条 件                                                         | 地 形<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                | 積 状<br>172.86㎡（登記数量）<br>ほぼ整形<br>平 坦<br>三方路 |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                   | 南東及び南西側現況幅員約4.5m舗装市道（90439号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高～やや高く接面し、北西側現況幅員約4.3m舗装市道（90117号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にやや高く接面する。 |                                            |
| 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。<br>②隣接地とはブロック塀や道路側溝により区分されている。                                                              |                                            |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 あり<br>ガス配管 なし<br>下 水 道 なし                                                                                    |                                            |
| 特 記 事 項                                                         | ①本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に隣接している。（詳しくは熊谷市教育委員会に問い合わせのこと。）<br>②本件土地は熊谷市ハザードマップによると浸水想定区域にある。（詳しくは熊谷市危機管理課に問い合わせのこと。）        |                                            |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                 |                                                                          |                                                                                                                                        |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主である建物                                                                   |                                                                                                                                        |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日：令和4年8月29日新築（登記記載）<br>経過年数：約3年<br>経済的残存耐用年数：約22年                    |                                                                                                                                        |
| 仕 様             | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                     | 木造<br>ルーフィング葺<br>サイディング その他<br>ビニールクロス その他<br>ビニールクロス その他<br>フローリング、畳 その他<br>電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他<br>特になし<br>※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<br>施 工                                                              | 普通<br>普通                                                                                                                               |
| 保守管理の状態         | 普通                                                                       |                                                                                                                                        |
| 建物の利用状況         | 所有者が住居（空き家）として使用している。                                                    |                                                                                                                                        |
| 特 記 事 項         | 建築確認済証：令和4年5月23日付第SJK-KX225807330号<br>完了検査済証：令和4年8月29日付第SJK-KZ225818590号 |                                                                                                                                        |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>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 |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 30,300               | 1.03          | 172.86          | 1.00      | 5,390,000               |

※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－8）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

28,800 円/㎡× 100/100 × 100/100 × 100/95 ≒ 30,300 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-5%と判定した。

イ 個別格差：三方路+3%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：なし

#### 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<br>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 |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2        | 150,000             | 110.42             | 0.70     | 11,590,000           |

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数3年、経済的残存耐用年数22年、観察減価率(建物の現況及び中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式)  $22 / (3 + 22) \times (1 - 0.20) \approx 0.70$

## 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<br>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 |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1        | 5,390,000         | 0.40          | 法定地上権 | 2,160,000              |

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<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<br>価修正<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        | 5,390,000           | -2,160,000                   |                 | 1.00            | 0.70            | 2,260,000                   |
| 2        | 11,590,000          | +2,160,000                   | 1.00            | 1.00            | 0.70            | 9,630,000                   |
| 一括価格（合計） |                     |                              |                 |                 |                 | 11,890,000                  |

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－8）

所在・地番：熊谷市村岡字上出口710番1

価 格：28,800円／m<sup>2</sup>

位 置：「熊谷」駅から約2.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：425m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南4.4m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域

## 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

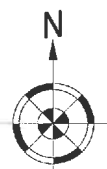
# 位置図

対象物件

地価公示標準地

熊谷市役所「白図」

S1:20,000を200%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

|       |       |           |         |           |          |       |      |           |
|-------|-------|-----------|---------|-----------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部   | 所在    | 熊谷市村岡字北西原 |         |           | 地番       | 419番2 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分      | 座標系又は記号 | 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22日  
広島法務局

請求番号：24-1  
(1/1)

登記官

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。

(さいたま市地方税務局熊谷支庁管理課)

令和7年7月22日

広尾法務局

登記官

地積測量図

地番 419-1ないし-10

土地の所在 熊谷市村岡字北西原

求積表

| 地番   | ① 419-1 |         |             |                |
|------|---------|---------|-------------|----------------|
|      | NO      | X n     | Y n         | Y n+1 - Y n-1  |
| HQ3  | 531.091 | 552.270 | -280.8      | 940.299        |
| HQ2  | 532.822 | 549.815 | -3.963      | -2111.573566   |
| HQ1  | 532.613 | 548.307 | -10.650     | -5672.328450   |
| G1   | 531.753 | 539.165 | -8.096      | -4305.072268   |
| KP03 | 523.895 | 540.211 | 3.206       | 1679.607370    |
| HQ8  | 515.768 | 542.371 | 14.693      | 7681.630684    |
| HQ5  | 517.431 | 555.104 | 9.699       | 5122.049459    |
|      |         | 合計      | -414.627100 | 207.3135500    |
|      |         | 合計面積    | 207.31      | m <sup>2</sup> |

| 地番   | ② 419-2 |         |             |                |
|------|---------|---------|-------------|----------------|
|      | NO      | X n     | Y n         | Y n+1 - Y n-1  |
| HQ23 | 535.340 | 565.481 | -5.134      | -2748.435560   |
| HQ22 | 534.916 | 564.904 | -7.976      | -4266.480016   |
| HQ4  | 534.028 | 558.505 | -8.130      | -4341.647840   |
| HQ5  | 531.573 | 555.774 | 0.901       | 478.947273     |
| HQ9  | 518.885 | 559.406 | 5.079       | 2635.416915    |
| HQ10 | 517.142 | 561.853 | 10.832      | 5498.253744    |
| HQ14 | 518.198 | 570.039 | 4.628       | 2396.220344    |
|      |         | 合計      | -345.734940 | 172.8674700    |
|      |         | 合計面積    | 172.86      | m <sup>2</sup> |

| 地番   | ③ 419-3 |         |             |                |
|------|---------|---------|-------------|----------------|
|      | NO      | X n     | Y n         | Y n+1 - Y n-1  |
| HQ23 | 535.340 | 566.481 | -4.263      | -2282.154420   |
| HQ14 | 518.198 | 570.038 | 11.580      | 6000.732640    |
| HQ15 | 518.232 | 578.061 | 9.786       | 5070.613712    |
| HQ16 | 521.679 | 579.804 | -1.202      | -827.058158    |
| HQ25 | 535.871 | 576.859 | -5.503      | -2948.898113   |
| HQ24 | 537.445 | 574.301 | -10.378     | -5577.604210   |
|      |         | 合計      | -364.162349 | 182.0811745    |
|      |         | 合計面積    | 182.08      | m <sup>2</sup> |

| 地番   | ④ 419-4 |         |             |                |
|------|---------|---------|-------------|----------------|
|      | NO      | X n     | Y n         | Y n+1 - Y n-1  |
| HQ29 | 544.012 | 592.931 | -1.916      | -1042.326992   |
| HQ28 | 541.901 | 591.152 | -10.162     | -5507.610922   |
| HQ27 | 539.725 | 582.769 | -9.957      | -5374.041825   |
| HQ26 | 537.166 | 581.195 | 1.265       | 679.514990     |
| HQ17 | 523.483 | 584.034 | 11.873      | 6215.313559    |
| HQ21 | 525.357 | 593.068 | 8.897       | 4624.101229    |
|      |         | 合計      | -355.049861 | 177.5249305    |
|      |         | 合計面積    | 177.52      | m <sup>2</sup> |

| 凡例 | 境界線の種類  | 記号  | 境界線の種類 | 記号  |
|----|---------|-----|--------|-----|
| ①  | 石       | (A) | 金属板    | (B) |
| ②  | コンクリート杭 | (C) | 金属杭    | (D) |
| ③  | プラスチック杭 | (E) | 金属プレート | (F) |

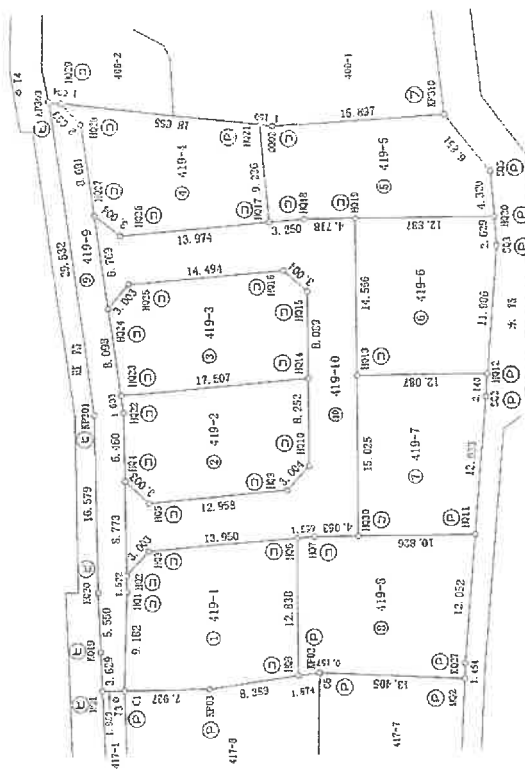
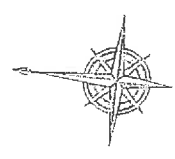
作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

1/3



広島法務局

地積測量圖

419-1726, L-10

附

熊谷市町内西北原

 $\frac{2}{3}$ 

| 站    | 站号 | (6) 419-8      |                | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> = (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----|----------------|----------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|      |    | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> |                |                                     |                                                         |
| NO   |    |                |                |                |                                     |                                                         |
| HQ6  |    | 517.431        | 555.104        | -13.056        | -67556.613998                       |                                                         |
| HQ8  |    | 515.788        | 542.371        | -12.251        | -63186.918788                       |                                                         |
| KP02 |    | 513.977        | 542.853        | 0.493          | 253.390661                          |                                                         |
| Q5   |    | 513.820        | 542.864        | 0.989          | 508.187980                          |                                                         |
| HQ2  |    | 500.450        | 543.842        | 3.428          | 1215.032600                         |                                                         |
| KQ27 |    | 500.361        | 545.232        | 13.491         | 6753.068451                         |                                                         |
| HQ11 |    | 501.057        | 557.333        | 10.657         | 5340.190729                         |                                                         |
| HQ30 |    | 511.835        | 555.948        | -1.904         | -974.523840                         |                                                         |
| HQ7  |    | 515.865        | 555.429        | -0.945         | -435.905925                         |                                                         |
|      |    |                | 合計             | 合計             | -416.082130                         |                                                         |
|      |    |                | 平均             | 平均             | 208.0310650                         |                                                         |
|      |    |                |                | 地積             | 208.03                              | m <sup>2</sup>                                          |

| 站 别   | ⑤ 419-9 | $\sum X_n$ | $\sum Y_n$ | $\sum Y_{n+1} - Y_{n-1}$ | $\sum X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|-------|---------|------------|------------|--------------------------|--------------------------------|
| NQ    |         |            |            |                          |                                |
| KP303 | 545 106 | 592 923    | -28 555    | -15565                   | 501830                         |
| KP301 | 537 539 | 564 376    | -44 563    | -24169                   | 366057                         |
| KQ20  | 535 218 | 547 960    | -21 892    | -11715                   | 992456                         |
| KQ19  | 534 305 | 542 484    | -9 558     | -4839                    | 770922                         |
| M01   | 533 725 | 538 902    | -3 319     | -1771                    | 433275                         |
| C1    | 531 753 | 539 165    | 9 410      | 5001                     | 138965                         |
| H01   | 532 613 | 548 307    | 10 650     | 5672                     | 326450                         |
| H02   | 532 822 | 549 815    | 10 198     | 5433                     | 718756                         |
| H04   | 534 038 | 550 505    | 15 009     | 8057                     | 948492                         |
| H022  | 534 916 | 564 904    | 7 978      | 4266                     | 490016                         |
| H023  | 535 340 | 566 481    | 9 397      | 5030                     | 589980                         |
| H024  | 537 445 | 574 301    | 16 288     | 8753                     | 904160                         |
| H027  | 539 725 | 582 769    | 16 851     | 9094                     | 908975                         |
| H028  | 541 981 | 591 152    | 10 162     | 5607                     | 610922                         |
| H029  | 544 012 | 592 931    | 3 771      | 963                      | 443252                         |
|       |         |            | 合 计        | -200                     | 905572                         |
|       |         |            | 全 站        | 面 积                      | 140 49 m <sup>2</sup>          |

| 地 帶   | ④ 419-5 | $X_n$   | $Y_n$   | $Y_{n+1} - Y_n$ | $X_{n+1} - X_n$ | $Y_{n+1} - Y_{n+2}$ |
|-------|---------|---------|---------|-----------------|-----------------|---------------------|
| NO    |         |         |         |                 |                 |                     |
| HQ21  |         | 525.357 | 593.068 | -9.042          | -0.4750         | 277959.4            |
| HQ17  |         | 523.483 | 584.034 | -8.374          | -4363.          | 5456642             |
| HQ18  |         | 520.300 | 564.594 | 1.264           | 657             | 545200              |
| HQ19  |         | 515.820 | 585.298 | 2.252           | 1161            | 176240              |
| HQ20  |         | 526.948 | 586.948 | 5.880           | 2956            | 687440              |
| S05   |         | 503.709 | 591.178 | 9.051           | 4559            | 670159              |
| K2310 |         | 506.480 | 595.997 | 1.898           | 966             | 284840              |
| Q002  |         | 524.207 | 593.076 | -2.929          | -1535.          | 402303              |
|       |         |         |         | 合計              |                 | -369.445060         |
|       |         |         |         | 合 計             |                 | 104.7245300         |
|       |         |         |         | 他 項             |                 | 184.72              |
|       |         |         |         |                 |                 | m                   |

| 地 址  | (6) 419-6 |         |         | $Y_{n+1} - Y_{n-1}$ | $X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|------|-----------|---------|---------|---------------------|---------------------------|
|      | $X_n$     | $Y_n$   | $Y_n$   |                     |                           |
| NQ   |           |         |         |                     |                           |
| HQ19 | 515.620   | 585.298 | -16.095 | -8298.503000        |                           |
| HQ13 | 513.757   | 570.951 | -12.901 | -6527.979057        |                           |
| HQ12 | 501.769   | 572.397 | 13.520  | 6783.916600         |                           |
| SC3  | 502.307   | 584.371 | 14.549  | 7308.062523         |                           |
| HQ20 | 502.839   | 565.546 | 0.927   | -466.130626         |                           |
|      |           | $\sum$  | $\sum$  | -368.770709         |                           |
|      |           | 面 積     | 面 積     | 184.5953540         | $m^2$                     |
|      |           |         |         | 184.30              | $m^2$                     |

| 地 區  | ⑦ 419-7 | $X_n$   | $Y_n$   | $Y_{n+1} - Y_n$ | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$ |
|------|---------|---------|---------|-----------------|-----------------------------|
| NO   |         |         |         |                 |                             |
| HQ13 |         | 513.757 | 570.851 | -16.448         | -8450.273136                |
| HQ30 |         | 511.835 | 555.949 | -13.518         | -6910.905303                |
| HQ11 |         | 501.037 | 557.333 | 14.310          | 7170.698070                 |
| SQ2  |         | 501.572 | 570.259 | 15.064          | 7557.137008                 |
| HQ12 |         | 501.769 | 572.397 | 0.532           | 297.047248                  |
|      |         |         |         | 合 計             | -354.328340                 |
|      |         |         |         | 合 計 地 區         | 172.1641700                 |
|      |         |         |         |                 | 172.16                      |

| 品名 | 境界線の種類 | 記号      | 境界線の種類 | 記号  | 境界線の種類 |
|----|--------|---------|--------|-----|--------|
| 凡  | (a)    | 石       | 杭      | (b) | 金属板の印刷 |
| 知  | (c)    | コンクリート杭 |        | (d) | 印刷     |
|    | (e)    | プレキャスト杭 |        | (f) |        |

著作

2

人 語 母

譜尺

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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。

(さいたま市法務局熊谷支局付録)  
令和7年7月22日 広島法務局

登記官

地積測量図

419-1ないし-10

土地の所在 熊谷市村岡字北西原

3/3

|       |            |
|-------|------------|
| 測量年月日 | 令和3年11月30日 |
| 図番    | 住登巴第       |

測量地の名称及び図番

| 点名 | X座標     | Y座標     | 備考 |
|----|---------|---------|----|
| T3 | 532.363 | 538.304 | 点印 |
| T4 | 547.986 | 593.531 | 点印 |

| 地番   | X            | Y       | X <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1 | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1) |
|------|--------------|---------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| NO   |              |         |                                     |                                                       |
| HQ4  | 534.028      | 558.505 | -6.959                              | -3716.300852                                          |
| HQ2  | 532.822      | 549.815 | -6.235                              | -3322.145170                                          |
| HQ3  | 531.091      | 552.270 | 5.289                               | 2808.940299                                           |
| HQ6  | 517.431      | 555.104 | 3.159                               | 1634.564529                                           |
| HQ7  | 515.865      | 555.429 | 0.845                               | 435.905925                                            |
| HQ30 | 511.835      | 555.949 | 15.422                              | 7893.519370                                           |
| HQ13 | 513.757      | 570.651 | 29.349                              | 15078.244193                                          |
| HQ19 | 515.620      | 585.298 | 13.843                              | 7137.727660                                           |
| HQ18 | 520.300      | 584.694 | -1.264                              | -657.659200                                           |
| HQ17 | 523.483      | 584.034 | -3.499                              | -1831.667017                                          |
| HQ26 | 537.166      | 581.195 | -1.265                              | -679.514990                                           |
| HQ27 | 539.725      | 582.769 | -6.894                              | -3720.864150                                          |
| HQ24 | 537.445      | 574.301 | -5.910                              | -3176.286950                                          |
| HQ25 | 535.871      | 576.859 | 5.503                               | 2948.898113                                           |
| HQ16 | 521.679      | 579.804 | 1.202                               | 627.058159                                            |
| HQ15 | 519.232      | 578.061 | -9.766                              | -5070.819712                                          |
| HQ14 | 518.198      | 570.038 | -16.208                             | -8398.953184                                          |
| HQ10 | 517.142      | 561.853 | -10.832                             | -5598.253744                                          |
| HQ9  | 518.885      | 559.406 | -5.079                              | -2635.416915                                          |
| HQ5  | 531.573      | 556.774 | -0.901                              | -478.947273                                           |
| 合計   |              |         |                                     | -621.973910                                           |
| 合計面積 | 1940.5719850 |         |                                     | 310.9069550                                           |
| 地積   |              |         |                                     | 310.90                                                |

合計面積 1940.5719850 m<sup>2</sup>

| 地番       | 地積                    |
|----------|-----------------------|
| ① 419-1  | 207.31 m <sup>2</sup> |
| ② 419-2  | 172.86 m <sup>2</sup> |
| ③ 419-3  | 182.08 m <sup>2</sup> |
| ④ 419-4  | 177.52 m <sup>2</sup> |
| ⑤ 419-5  | 184.72 m <sup>2</sup> |
| ⑥ 419-6  | 184.38 m <sup>2</sup> |
| ⑦ 419-7  | 172.16 m <sup>2</sup> |
| ⑧ 419-8  | 208.03 m <sup>2</sup> |
| ⑨ 419-9  | 140.49 m <sup>2</sup> |
| ⑩ 419-10 | 310.98 m <sup>2</sup> |

| 記号 | 境界線の種類  | 記号  | 境界線の種類 | 記号  | 境界線の種類 |
|----|---------|-----|--------|-----|--------|
| 凡  | 石杭      | (B) | 金属板    | (C) | 刻印     |
| 例  | コンクリート杭 | (D) | 金属杭    |     |        |
|    | プラスチック杭 | (E) | 金属プレート |     |        |

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

(埼玉県地家屋調査士会所属)

A3版をA4版に縮小したものです

圖面平階各

明  
報  
館  
印

建築物の所在



1.8256  
x 0.005  
-----  
9.1280

|         |         |
|---------|---------|
| 5=      | 49.2720 |
| 58.3811 |         |

|    |         |
|----|---------|
| 总面 | 58.38 m |
|----|---------|



8.  $190 \times 2 = 380$

12-  
 15-  
 16-  
 17-  
 18-  
 19-  
 20-  
 21-  
 22-  
 23-  
 24-  
 25-  
 26-  
 27-  
 28-  
 29-  
 30-  
 31-  
 32-  
 33-  
 34-  
 35-  
 36-  
 37-  
 38-  
 39-  
 40-  
 41-  
 42-  
 43-  
 44-  
 45-  
 46-  
 47-  
 48-  
 49-  
 50-  
 51-  
 52-  
 53-  
 54-  
 55-  
 56-  
 57-  
 58-  
 59-  
 60-  
 61-  
 62-  
 63-  
 64-  
 65-  
 66-  
 67-  
 68-  
 69-  
 70-  
 71-  
 72-  
 73-  
 74-  
 75-  
 76-  
 77-  
 78-  
 79-  
 80-  
 81-  
 82-  
 83-  
 84-  
 85-  
 86-  
 87-  
 88-  
 89-  
 90-  
 91-  
 92-  
 93-  
 94-  
 95-  
 96-  
 97-  
 98-  
 99-  
 100-  
 101-  
 102-  
 103-  
 104-  
 105-  
 106-  
 107-  
 108-  
 109-  
 110-  
 111-  
 112-  
 113-  
 114-  
 115-  
 116-  
 117-  
 118-  
 119-  
 120-  
 121-  
 122-  
 123-  
 124-  
 125-  
 126-  
 127-  
 128-  
 129-  
 130-  
 131-  
 132-  
 133-  
 134-  
 135-  
 136-  
 137-  
 138-  
 139-  
 140-  
 141-  
 142-  
 143-  
 144-  
 145-  
 146-  
 147-  
 148-  
 149-  
 150-  
 151-  
 152-  
 153-  
 154-  
 155-  
 156-  
 157-  
 158-  
 159-  
 160-  
 161-  
 162-  
 163-  
 164-  
 165-  
 166-  
 167-  
 168-  
 169-  
 170-  
 171-  
 172-  
 173-  
 174-  
 175-  
 176-  
 177-  
 178-  
 179-  
 180-  
 181-  
 182-  
 183-  
 184-  
 185-  
 186-  
 187-  
 188-  
 189-  
 190-  
 191-  
 192-  
 193-  
 194-  
 195-  
 196-  
 197-  
 198-  
 199-  
 200-  
 201-  
 202-  
 203-  
 204-  
 205-  
 206-  
 207-  
 208-  
 209-  
 210-  
 211-  
 212-  
 213-  
 214-  
 215-  
 216-  
 217-  
 218-  
 219-  
 220-  
 221-  
 222-  
 223-  
 224-  
 225-  
 226-  
 227-  
 228-  
 229-  
 230-  
 231-  
 232-  
 233-  
 234-  
 235-  
 236-  
 237-  
 238-  
 239-  
 240-  
 241-  
 242-  
 243-  
 244-  
 245-  
 246-  
 247-  
 248-  
 249-  
 250-  
 251-  
 252-  
 253-  
 254-  
 255-  
 256-  
 257-  
 258-  
 259-  
 260-  
 261-  
 262-  
 263-  
 264-  
 265-  
 266-  
 267-  
 268-  
 269-  
 270-  
 271-  
 272-  
 273-  
 274-  
 275-  
 276-  
 277-  
 278-  
 279-  
 280-  
 281-  
 282-  
 283-  
 284-  
 285-  
 286-  
 287-  
 288-  
 289-  
 290-  
 291-  
 292-  
 293-  
 294-  
 295-  
 296-  
 297-  
 298-  
 299-  
 300-  
 301-  
 302-  
 303-  
 304-  
 305-  
 306-  
 307-  
 308-  
 309-  
 310-  
 311-  
 312-  
 313-  
 314-  
 315-  
 316-  
 317-  
 318-  
 319-  
 320-  
 321-  
 322-  
 323-  
 324-  
 325-  
 326-  
 327-  
 328-  
 329-  
 330-  
 331-  
 332-  
 333-  
 334-  
 335-  
 336-  
 337-  
 338-  
 339-  
 340-  
 341-  
 342-  
 343-  
 344-  
 345-  
 346-  
 347-  
 348-  
 349-  
 350-  
 351-  
 352-  
 353-  
 354-  
 355-  
 356-  
 357-  
 358-  
 359-  
 360-  
 361-  
 362-  
 363-  
 364-  
 365-  
 366-  
 367-  
 368-  
 369-  
 370-  
 371-  
 372-  
 373-  
 374-  
 375-  
 376-  
 377-  
 378-  
 379-  
 380-  
 381-  
 382-  
 383-  
 384-  
 385-  
 386-  
 387-  
 388-  
 389-  
 390-  
 391-  
 392-  
 393-  
 394-  
 395-  
 396-  
 397-  
 398-  
 399-  
 400-  
 401-  
 402-  
 403-  
 404-  
 405-  
 406-  
 407-  
 408-  
 409-  
 410-  
 411-  
 412-  
 413-  
 414-  
 415-  
 416-  
 417-  
 418-  
 419-  
 420-  
 421-  
 422-  
 423-  
 424-  
 425-  
 426-  
 427-  
 428-  
 429-  
 430-  
 431-

$$\frac{0.910 \times 0.140}{\pm} = -0.1274$$

|     |        |
|-----|--------|
| al  | 52.04m |
| 床面高 | 52.04m |

52.04 m

(單位: m)

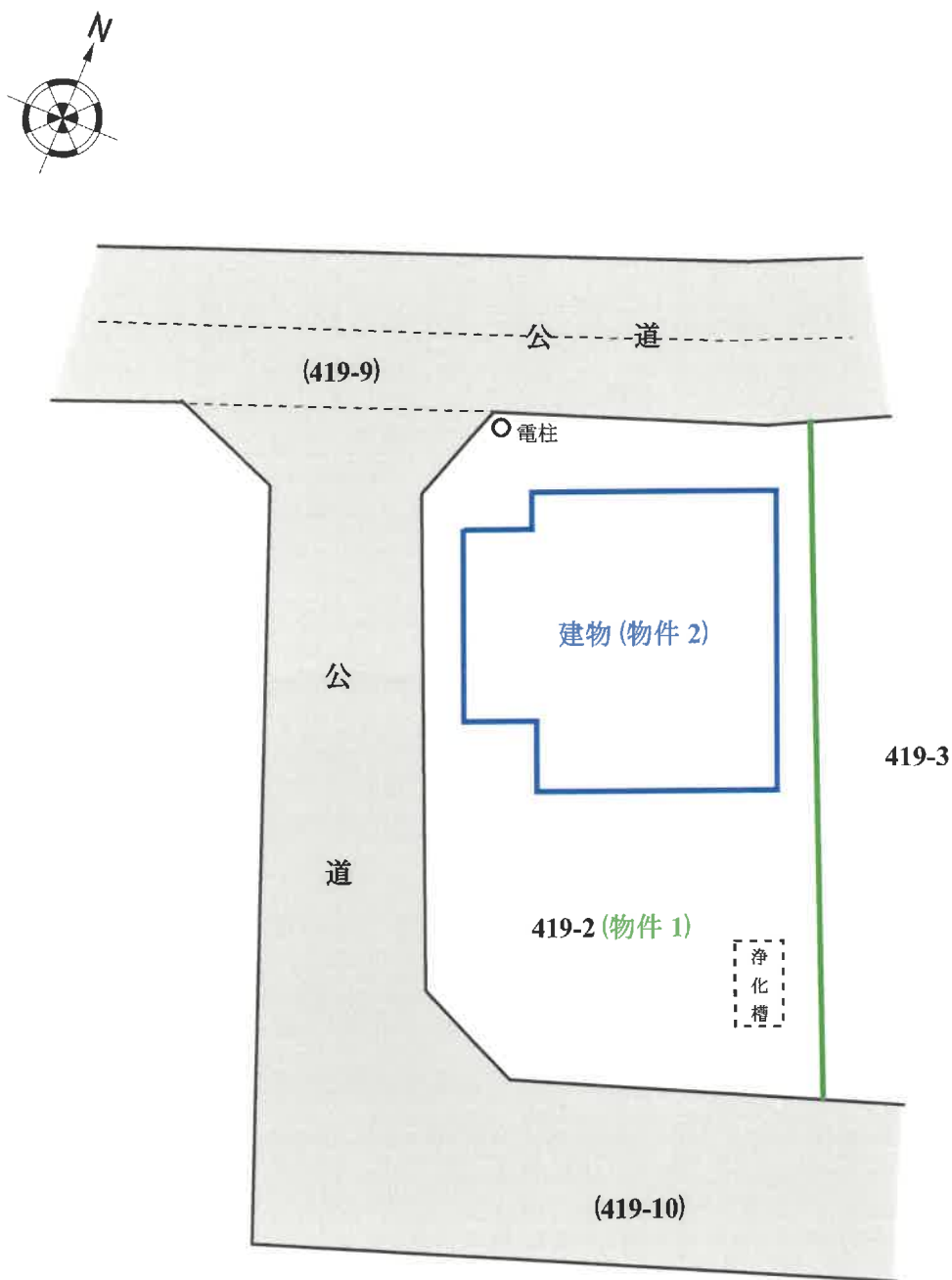
著作

縮尺  $\frac{1}{250}$

人  
類  
學

絶版  
1/500

# 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。