

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐藤 達哉

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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 7日 午後 1時00分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
<p>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 3月17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。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 熊谷市赤城町一丁目 |
| | 地 番 | 101番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市赤城町一丁目 101番地1 |
| | 家屋 番号 | 101番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 52.17平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月26日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐藤 達哉

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 熊谷市赤城町一丁目
地 番 101番1
地 目 宅地
地 積 168.62平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 熊谷市赤城町一丁目 101番地1
家屋 番号 101番1
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 52.17平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



令和 7年(ケ)第 65号
令和 7年 9月16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 熊谷市赤城町一丁目
地 番 101番1
地 目 宅地
地 積 168.62平方メートル
- 共有者 **A** 持分10分の1
共有者 **B** 持分10分の9
- 2 所 在 熊谷市赤城町一丁目 101番地1
家屋 番号 101番1
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
- 床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 52.17平方メートル
- 共有者 **A** 持分10分の1
共有者 **B** 持分10分の9



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	■土地所有者ら □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	■建物所有者ら □その他の者 上記の者らが本建物を住居(空き家)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、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地南方向及び西方向に隣接する203番の土地（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、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、若干の動産類が存在するものの空き家の状態であった。

なお、所有者ら宛郵便物が存在し、所有者ら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22日 (月) 12:50-13:00	物件所在地	外観調査
7年9月25日 (木) 14:20-14:25	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年9月26日 (金) 14:45-15:20	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-42511.019 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 赤城町1丁目

請求部	所在	熊谷市赤城町一丁目		地番	101番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	
作成年月日	平成21年3月23日		備付年月日(原図)	補記事項		
					種類 街区基本調査成果図	

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。

(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和7年7月15日

福岡法務局

地図整理番号：M74573

登記官

(1/1)

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和7年7月24日

地積測量図

地番 101-2

土地の所在 熊谷市赤城町一丁目

求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}} -Y _{n-1}	X _{n+1}} -X _{n-1}	X _n × (Y _{n+1}} -Y _{n-1}})
① 101-1	16369.502	-42443.308	-10.254	-176220.442508	
HKA115	16386.724	-42443.308	-10.481	-171744.472998	
K1	16386.502	-42443.308	0.440	7209.746910	
K2	16369.800	-42453.789	3.276	53638.369988	
KQ1	16369.925	-42450.513	10.314	168837.147654	
合計	16369.800	-42443.049	7.205	117944.499000	
合計面積				168.5246620 ㎡	
合計地積				168.62 ㎡	

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}} -Y _{n-1}	X _{n+1}} -X _{n-1}	X _n × (Y _{n+1}} -Y _{n-1}})
② 101-2	16386.724	-42433.309	-10.259	-168111.401516	
HKA115	16386.502	-42443.308	-9.740	-158604.529490	
K1	16369.800	-42443.049	10.259	167937.778200	
KQ1	16369.925	-42433.049	9.740	159443.069500	
合計				-335.083296	
合計面積				167.5416180 ㎡	
合計地積				167.54 ㎡	

総合面積 336.1655100 ㎡

地番	面積	種類
① 101-1	350.62 ㎡	地
② 101-2	167.54 ㎡	地

過去の地物及び基準点の座標値一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
3A535	16406.333	-42459.509	旧地積点(金庫)
10887	16326.841	-42456.021	旧地積点(金庫)
MT1	16354.394	-42451.739	新地積点(金庫)
MT2	16369.713	-42409.069	新地積点(金庫)

測量年月日 令和7年7月15日
 測量場所 熊谷市赤城町一丁目
 測量者 国土院測量士

図号	図面の種類	図面の名称	図面の用途
①	測量図	地積測量図	測量
②	境界線	境界線	境界
③	コンクリート	コンクリート	舗装
④	プラスチック	プラスチック	舗装
⑤	金属プレート	金属プレート	境界

製作者 国土院測量士
 縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方司法書局熊谷支局管轄)

令和7年7月15日

福岡司法書局

登記簿

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和2年3月16日

建築物平面図

家屋番号 101番1

建築物の所在 熊谷市赤城町一丁目101番地1

各階平面図

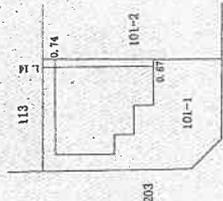
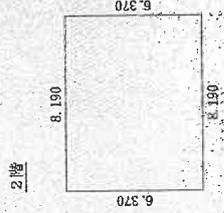
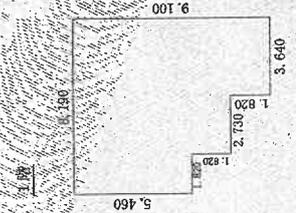
求積表

1. 820 × 5.460	=	9.937200
9.370 × 7.280	=	46.373600
9.620 × 1.820	=	6.624800
計		62.935600

床面積 62.93 ㎡

求積表

8.190 × 6.370	=	52.170300
床面積		52.17 ㎡



A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を基にした平面図である。
 (さいたま市地方務局熊谷支局管理)
 令和7年7月15日 熊谷市地方務局

登記号

(8枚目)

作製者 土地調査士事務所

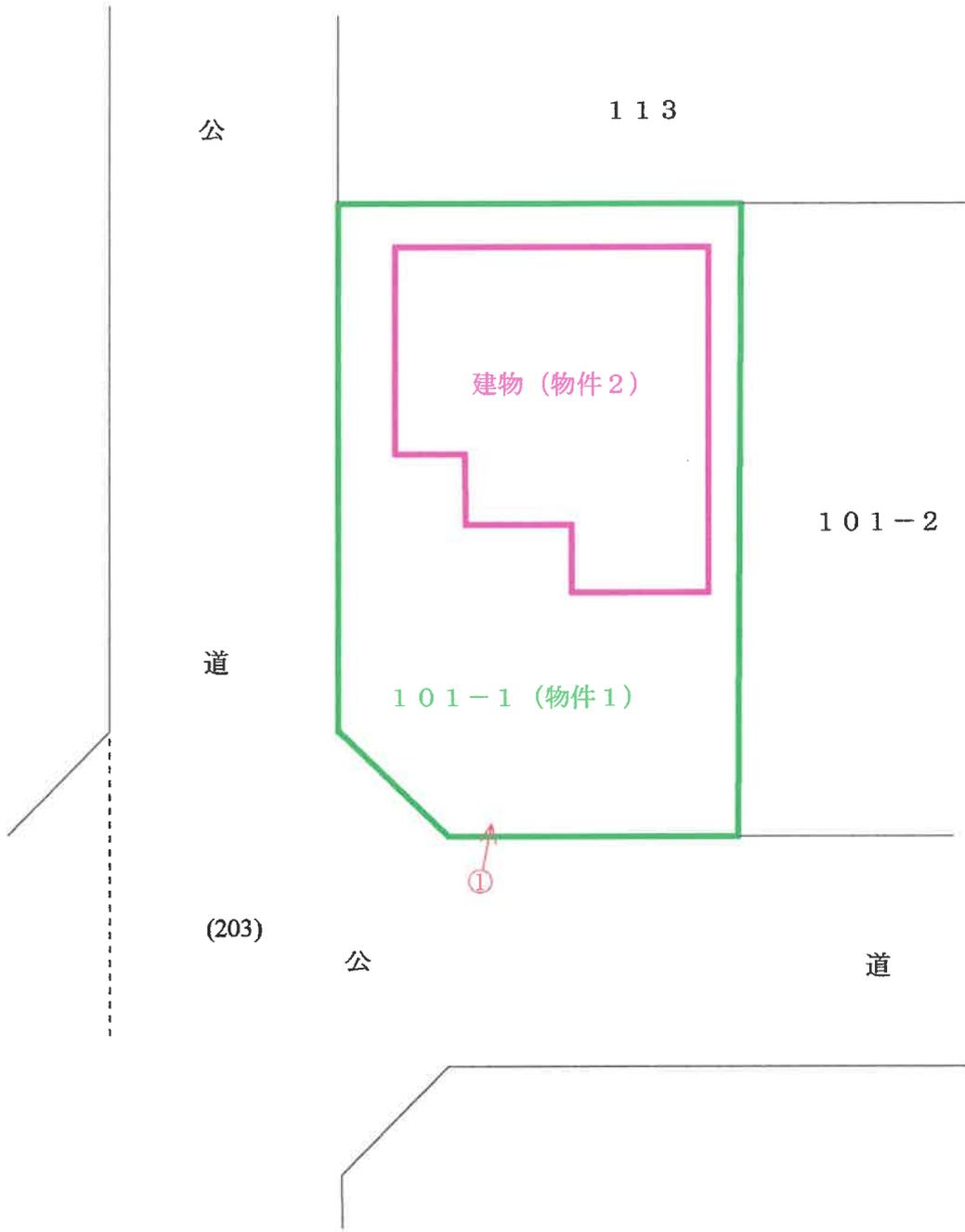
縮尺 1/250 (令和2年3月12日作成)

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

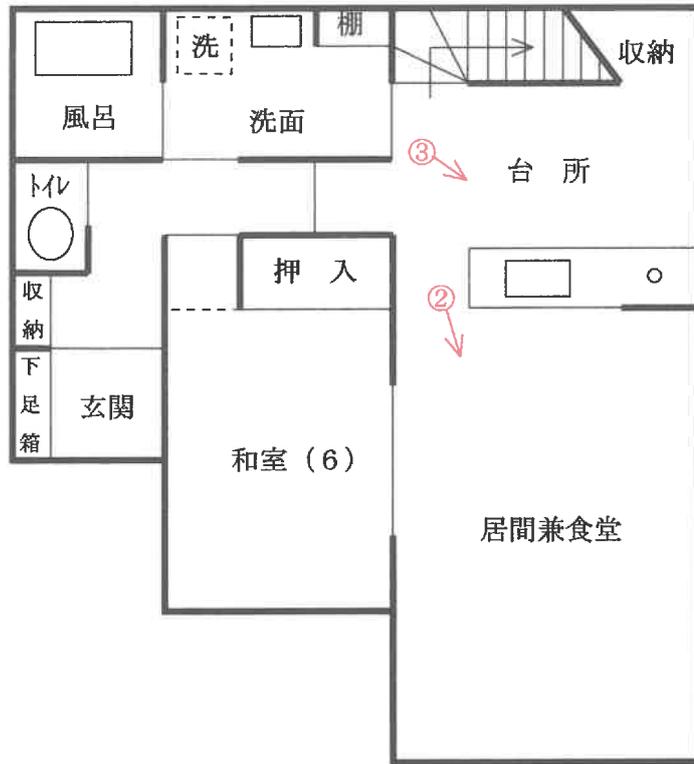


○→ = 写真撮影位置・方向

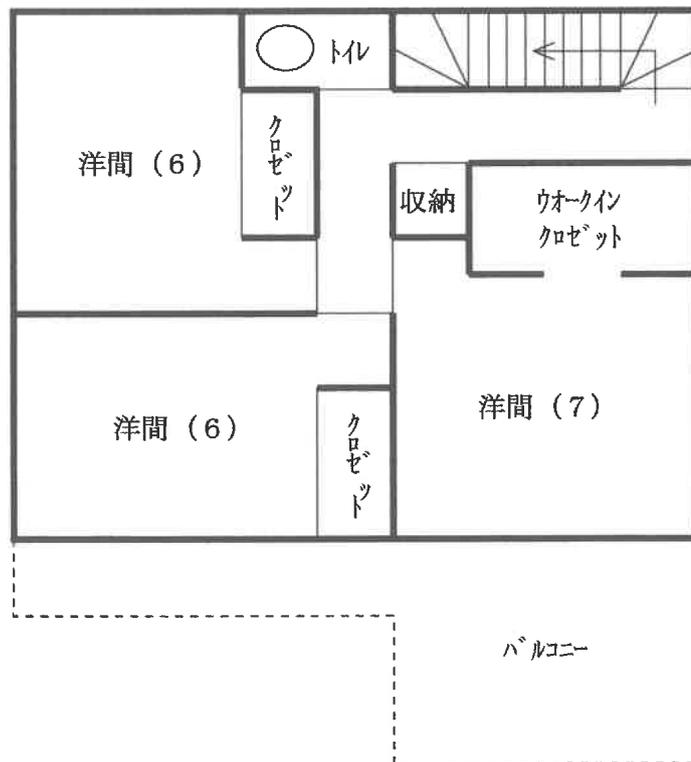
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)



①



②



③

令和7年(ケ)第65号
令和7年 9月26日外現地調査
令和7年10月 7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 | 熊谷市赤城町一丁目 |
| | 地 番 | 101番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.62平方メートル |
| | 共有者 | A 持分10分の1 |
| | 共有者 | B 持分10分の9 |
| 2 | 所 在 | 熊谷市赤城町一丁目 101番地1 |
| | 家屋 番号 | 101番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 52.17平方メートル |
| | 共有者 | A 持分10分の1 |
| | 共有者 | B 持分10分の9 |

第1 評価額

一 括 価 格	
金15,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,200,000円
物件2 (建物)	金11,580,000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 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	秩父鉄道「石原」駅 西方約1km（道路距離） JR高崎線「熊谷」駅 北西方約3km（同） 付近に位置する。	
付近の状況	国道背後の荒川河川敷に近く、戸建住宅が建ちつつある中に空き地も見られる区画整理済みの住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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1種住居地域 60% 200% － －
画地条件	地積 形状 地勢 その他	168.62㎡（登記数量） ほぼ整形 平坦 角地
接面道路の状況	南側現況幅員約5.9m舗装市道（70203号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び西側現況幅員約5.9m舗装市道（70204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。 ②隣接地とはフェンス塀等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 あり 下水道 あり	
特記事項	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1年12月5日新築（登記記載） 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約19年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 ルーフィング葺 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、浴室・キッチン台 その他 特になし ※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	普通 ※ただし、外壁の継目コーキングの劣化が生じている。	
建物の利用状況	所有者らが住居（空き家）として使用している。	
特 記 事 項	建築確認済証：令和1年9月9日付第19UDI1S建02196号 完了検査済証：令和1年12月9日付第19UDI1S建02196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 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	69,800	1.02	168.62	1.00	12,010,000

※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）

地価調査基準地（熊谷－13）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $72,600 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 \approx 69,800 \text{ 円/㎡}$

◇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、交通接近条件等+4%と判定した。

イ 個別格差：角地+2%

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 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	115.10	0.61	10,530,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数6年、経済的残存耐用年数19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) $19 / (6 + 19) \times (1 - 0.20) \approx 0.61$

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	12,010,000	0.50	法定地上権	6,010,000

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	12,010,000	-6,010,000		1.00	0.70	4,200,000
2	10,530,000	+6,010,000	1.00	1.00	0.70	11,580,000
一括価格 (合計)						15,780,000

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

地価調査基準地価格（熊谷－13）

所在・地番：熊谷市赤城町3丁目32番2外

価 格：72,600円/m²

位 置：「熊谷」駅から約2.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：156m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6.0m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

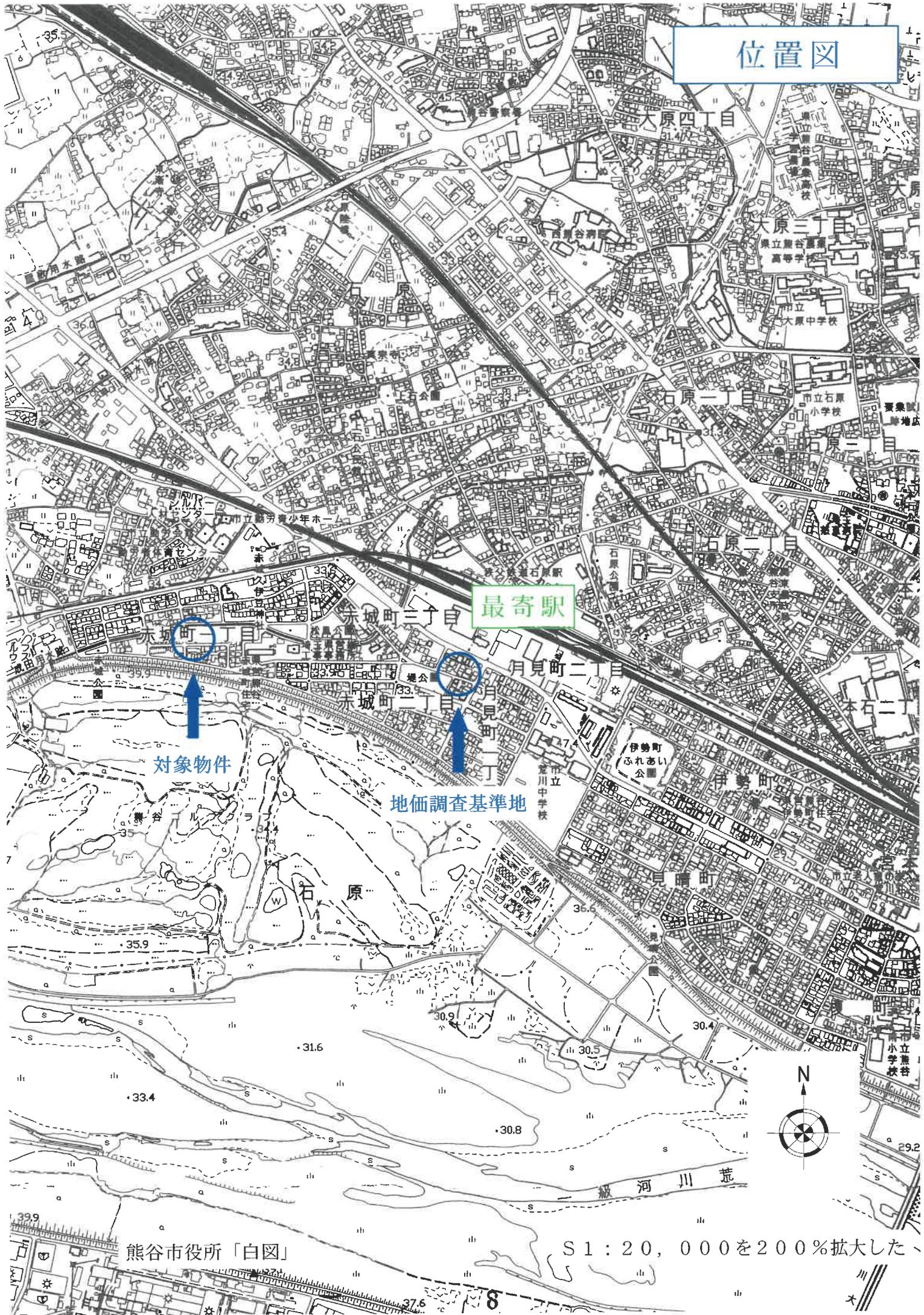
第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ公園に近い既成住宅地域

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

最寄駅

地価調査基準地



熊谷市役所「白図」

S1 : 20, 000を200%拡大した

8

公図写



物件1

-42511.019 (座標値級別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
赤城町1丁目

A3版をA4版に縮小したものです

請求部	所在	熊谷市赤城町一丁目			地番	101番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書画である。

(さいたま地方方法務局熊谷支局管轄)

令和7年7月15日

福岡法務局

地図整理番号：M74573

登記官

(1/1)

登記年月日：令和2年3月16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。
(さいたま地方司法書局熊谷支店管理)
令和7年7月15日 福岡法務局

各階平面図

101番1

熊谷市赤城町一丁目101番地1

各階平面図

1階

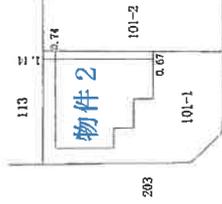
1. 020 X 5. 690	㎡	5. 697200
0. 370 X 7. 380	㎡	2. 730600
0. 640 X 1. 020	㎡	0. 652800
計		8. 985600

床面積 82. 93 ㎡

2階

8. 190 X 6. 370	㎡	52. 170300
-----------------	---	------------

床面積 52. 17 ㎡



製作者

（埼玉士地家産調査士会 制作）

縮尺 1/250

申請人

縮尺 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。