

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17日

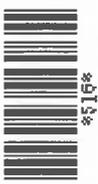
さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 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 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。
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。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 熊谷市上須戸字葛和田前 |
| | 地 番 | 1111番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市上須戸字葛和田前 1111番地26 |
| | 家屋 番号 | 1111番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.28平方メートル
2階 43.82平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月10日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

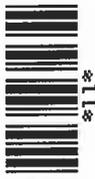
本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 | 熊谷市上須戸字葛和田前 |
| | 地 番 | 1 1 1 1 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市上須戸字葛和田前 1 1 1 1 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 1 番 2 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 2 8 平方メートル
2 階 4 3 . 8 2 平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 49号
令和 7年11月11日受理
令和 7年12月11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 熊谷市上須戸字葛和田前
地 番 1111番26
地 目 宅地
地 積 162.49平方メートル
- 2 所 在 熊谷市上須戸字葛和田前 1111番地26
家屋 番号 1111番26
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 47.28平方メートル
2階 43.82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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
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 上記の者が本建物を住居として使用している <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 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<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、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 3 本土地北東方向隣接地である1111番86の土地（前面道路）は、国（旧 建設省）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

本建物については、経年相当の老朽化が窺えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2関係 本建物には、私が居住している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

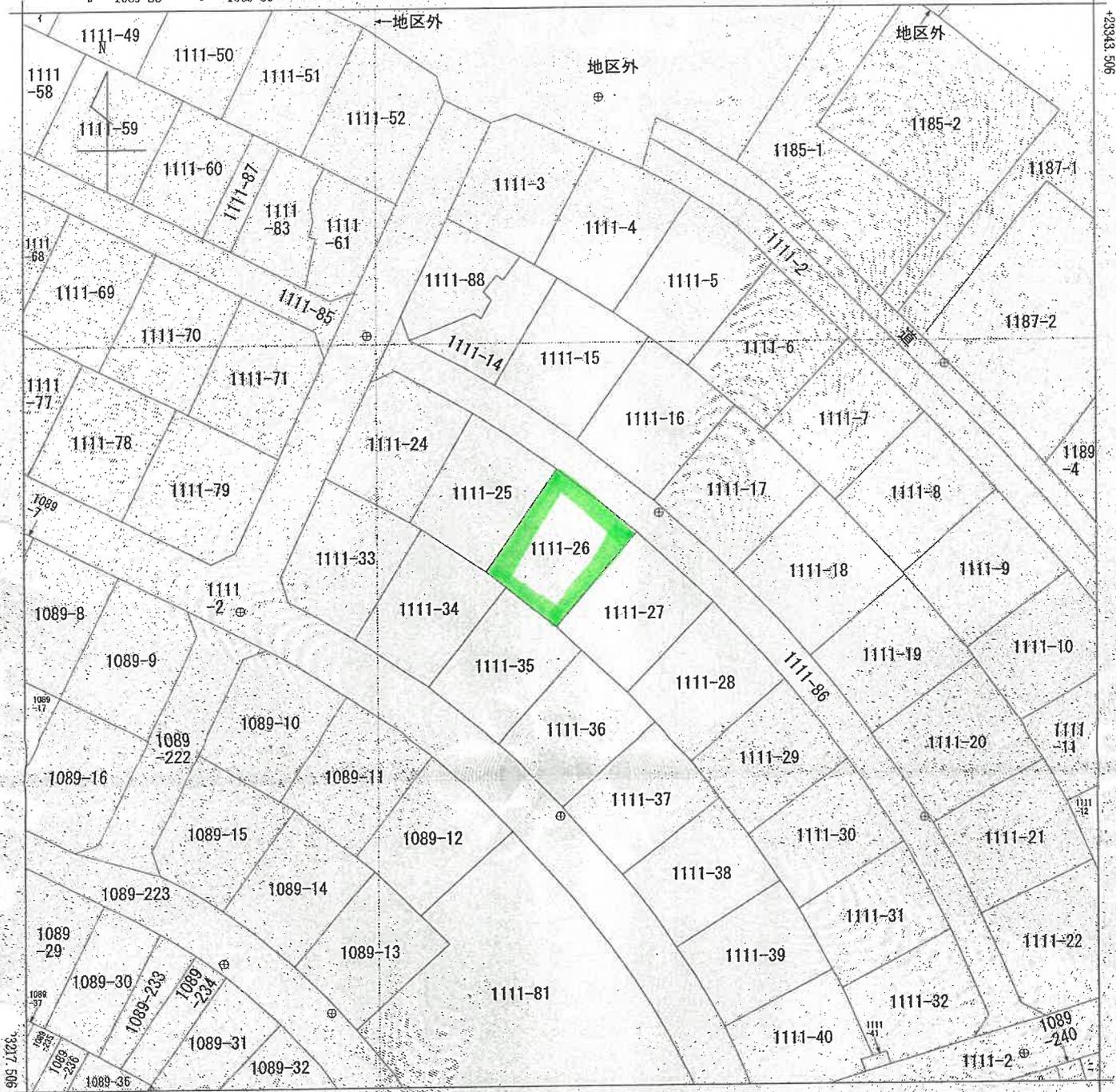
執行官の意見

- 本各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、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11月12日(水) 12:35-12:45	物件所在地	外観調査
7年11月19日(水) 10:50-10:55	法務局(熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年11月20日(木) 16:15-16:25	物件所在地	占有確認等, 立入調査協力依頼書投函
7年12月8日(月) 12:05-12:25	同上	立入調査, 所有者から事情聴取 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月8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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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



-39133.092 (座標値種別：図上測定)
 (注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 上須戸

請求部	所在		熊谷市上須戸字葛和田前		地番	1111番26	
出力縮尺	1/500	精度区分	申三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和40年3月		備付年月日(原図)			補記事項	
						種類 地籍図	

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9月18日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M93367

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：昭和61年1月28日

2169380

各階平面図

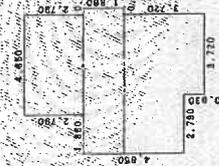
家屋番号 1111-26

建物の所在 大里郡津和野町大字上須戸字葛和田前ノノノ番地26

熊谷市

各階平面図

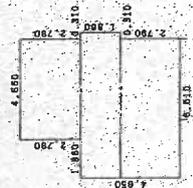
1階



求積表

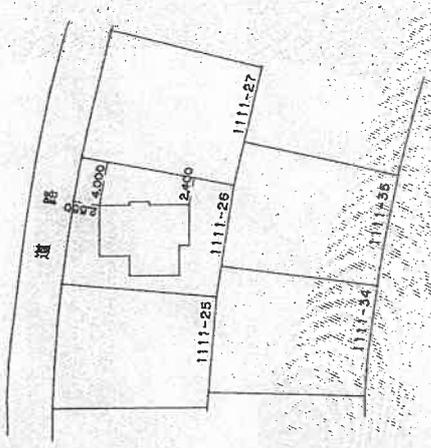
2,790 x 4,650 =	12,973,500
1,860 x 6,820 =	12,685,200
2,790 x 6,510 =	18,162,900
0,930 x 3,720 =	3,450,600
合計	47,281,200
床面積	47,281.200

2階



求積表

2,790 x 4,650 =	12,973,500
1,860 x 6,820 =	12,685,200
2,790 x 6,510 =	18,162,900
合計	43,821,600
床面積	43,821.600



A3判をA4判に縮小

作製者 去藤測量士事務所

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局熊谷支局管轄)
令和7年9月18日 さいたま地方方法務局 登記官

登記官

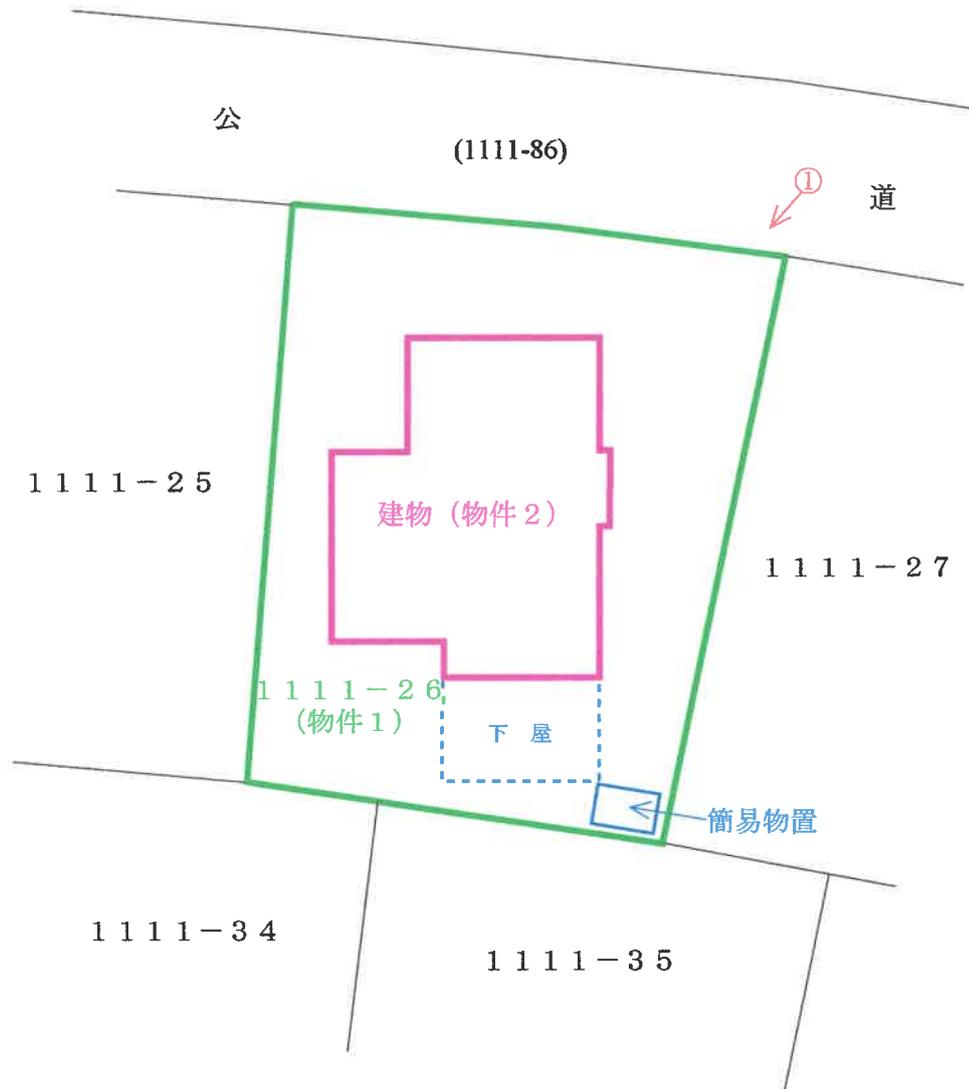
(8枚目)

熊谷市 大里郡津和野町大字上須戸字葛和田前ノノノ番地26

地図整理番号：M03368

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

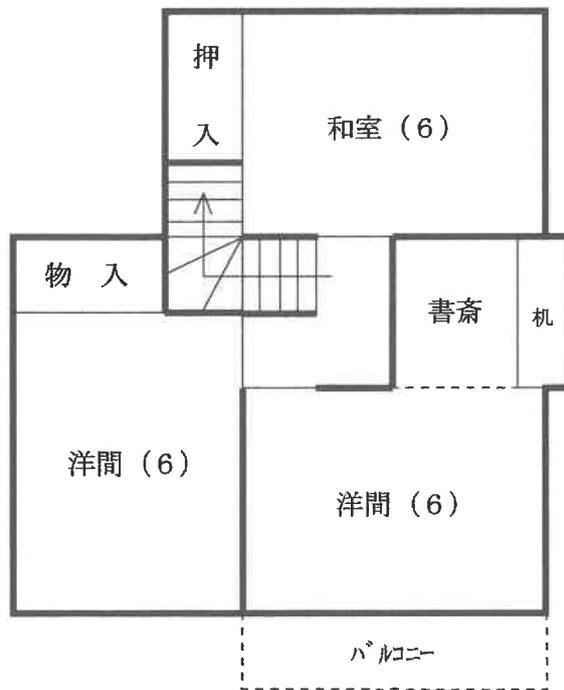
建物間取図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(/ 0 枚目)



①



②



③

令和7年(又)第49号
令和7年12月8日外現地調査
令和7年12月16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 | 熊谷市上須戸字葛和田前 |
| | 地 番 | 1 1 1 1 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市上須戸字葛和田前 1 1 1 1 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 1 番 2 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 7 . 2 8 平方メートル
2階 4 3 . 8 2 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 9 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 9 3 0, 0 0 0 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	JR高崎線「熊谷」駅北方約8.5km（道路距離）付近に位置する。	
付近の状況	県道背後に戸建住宅が区画整然と建ち並び、その周囲には農地が多く見られる市街化調整区域内の住宅団地である。	
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	市街化調整区域 無指定 60% 200% － 熊谷市開発許可等の基準に関する条例
画地条件	地積 形状 地勢 その他	162.49㎡（登記数量） ほぼ長方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北東側現況幅員約4.1m舗装市道（妻沼4443号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件2（建物）の敷地として利用されているほか、南側隅に簡易物置が置かれている。 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 集中プロパン方式 下水道 集中浄化槽方式	
特記事項	①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本件土地は市街化調整区域線引き前に宅地造成等に関する許可申請（申請手続き等の詳細不明）を経て昭和56年12月21日付第157号にて当該工事の検査済証が発行された模様である。再建築等に際してはその後の区画変更がないので同一敷地の範囲で、かつ、同一用途の建築物であれば、建替えは可能である。（詳しくは熊谷市開発審査課に問い合わせのこと。） ③上須戸ハイツ自治会に加入し、別途自治会費（月額2,500円、団地内の集中浄化槽管理費等を含む。）が必要となる。	

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：昭和60年7月22日新築（登記記載） 経過年数：約40年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 セメント瓦葺 モルタル その他 ビニールクロス、ジュラク壁 その他 ビニールクロス、ボード、目透天井板 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 アスベストの存否は不明 ※建物に附属する設備の作動状況の詳細は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり	
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり	
品 等	使用資材 施 工	普通 普通
保守管理の状態	概ね普通程度。 ただし、経年劣化が見られるほか、玄関付近の床にゆるみが生じている。	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり	
特 記 事 項	①建築確認済証：昭和60年3月11日付第2674号（建築台帳記載） 完了検査済証：昭和60年9月26日付第314号（同） ②アスベストの存否は不明であるが、アスベスト含有の成形板等の使用は否定できない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,500	1.00	162.49	0.70	1,990,000

※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－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
 $10,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/59 \approx 17,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件-2%、環境条件等-40%と判定した。（相乗積： $0.98 \times 0.60 \approx 0.59$ ）

イ 個別格差：特になし

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	91.10	0.05	730,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：本件建物は経済的耐用年数がほぼ満了しているため、建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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	1,990,000	0.30	法定地上権	600,000

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	1,990,000	-600,000		1.00	0.70	970,000
2	730,000	+600,000	1.00	1.00	0.70	930,000
一括価格 (合計)						1,900,000

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－8）

所在・地番：熊谷市上根字前田613番1

価 格：10,300円/m²

位 置：「熊谷」駅から約8.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：597m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南4.1m舗装市道

用途 指定 等：市街化調整区域

用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

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

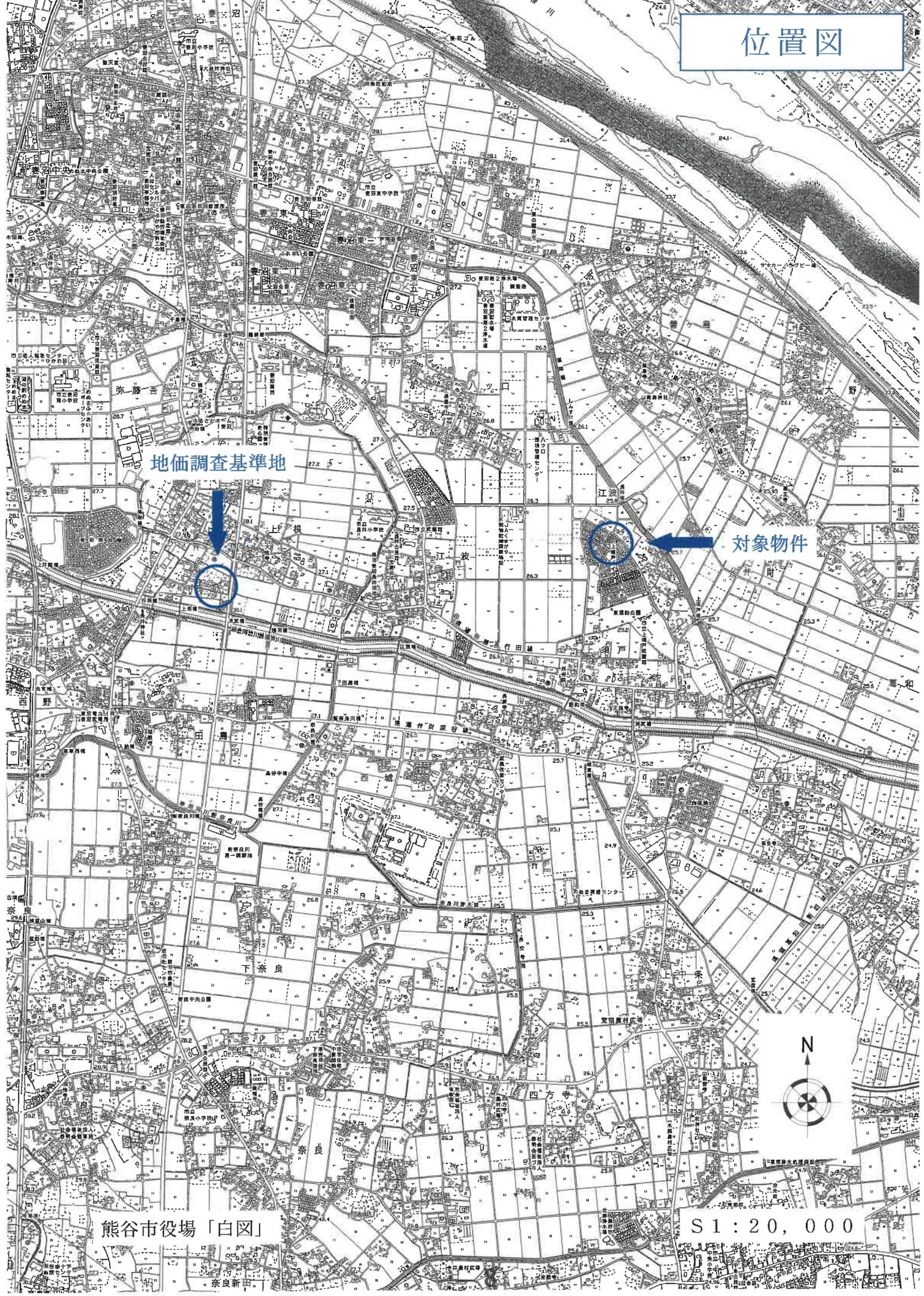
位置図

地価調査基準地

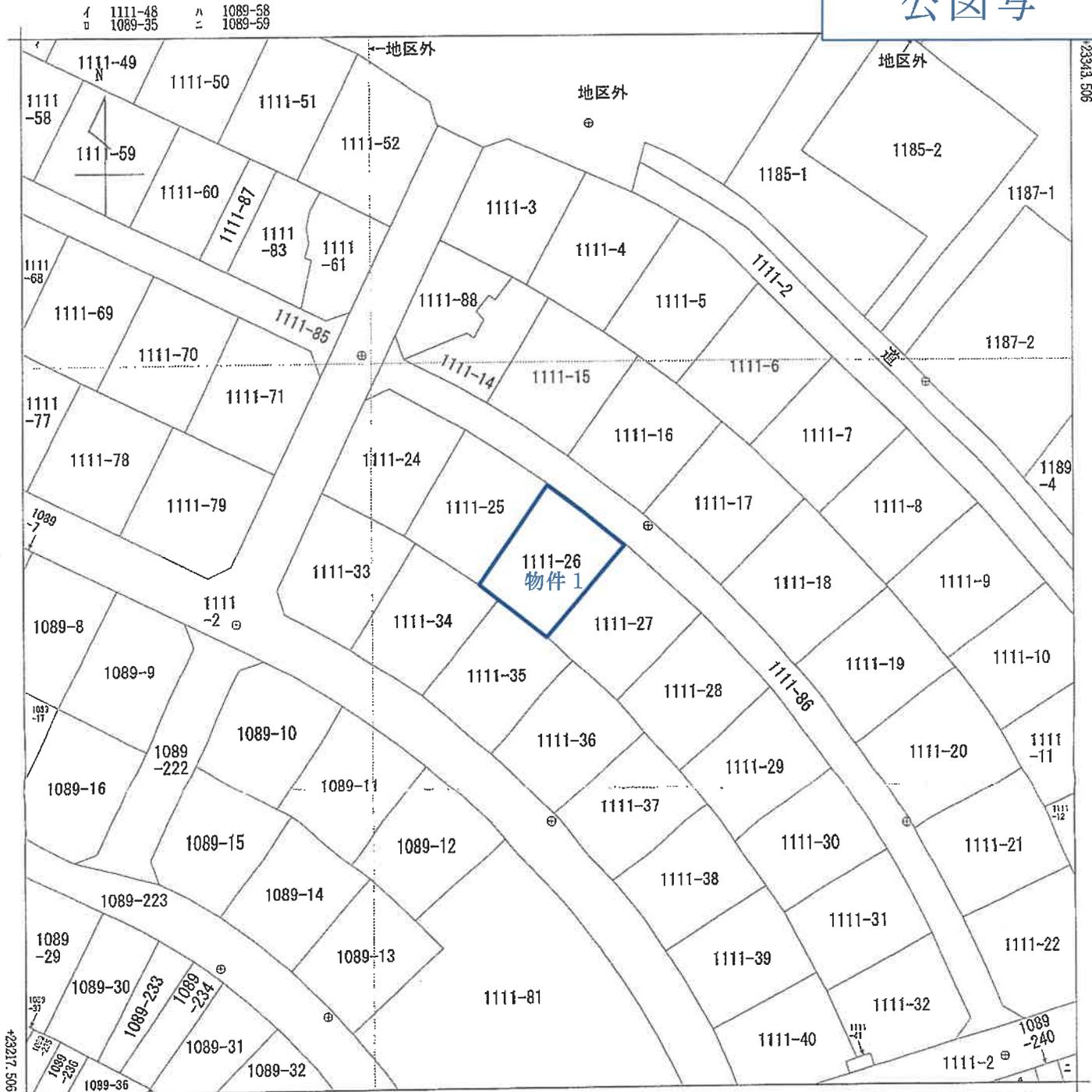
対象物件

熊谷市役場「白図」

S1:20,000

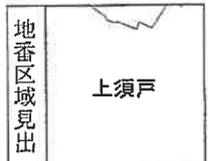


公図写



-39133.092 (座標値識別: 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。



A 3版をA 4版に縮小したものです

請求部	所在	熊谷市上須戸字葛和田前			地番	1111番26			
出力尺縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月			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9月18日

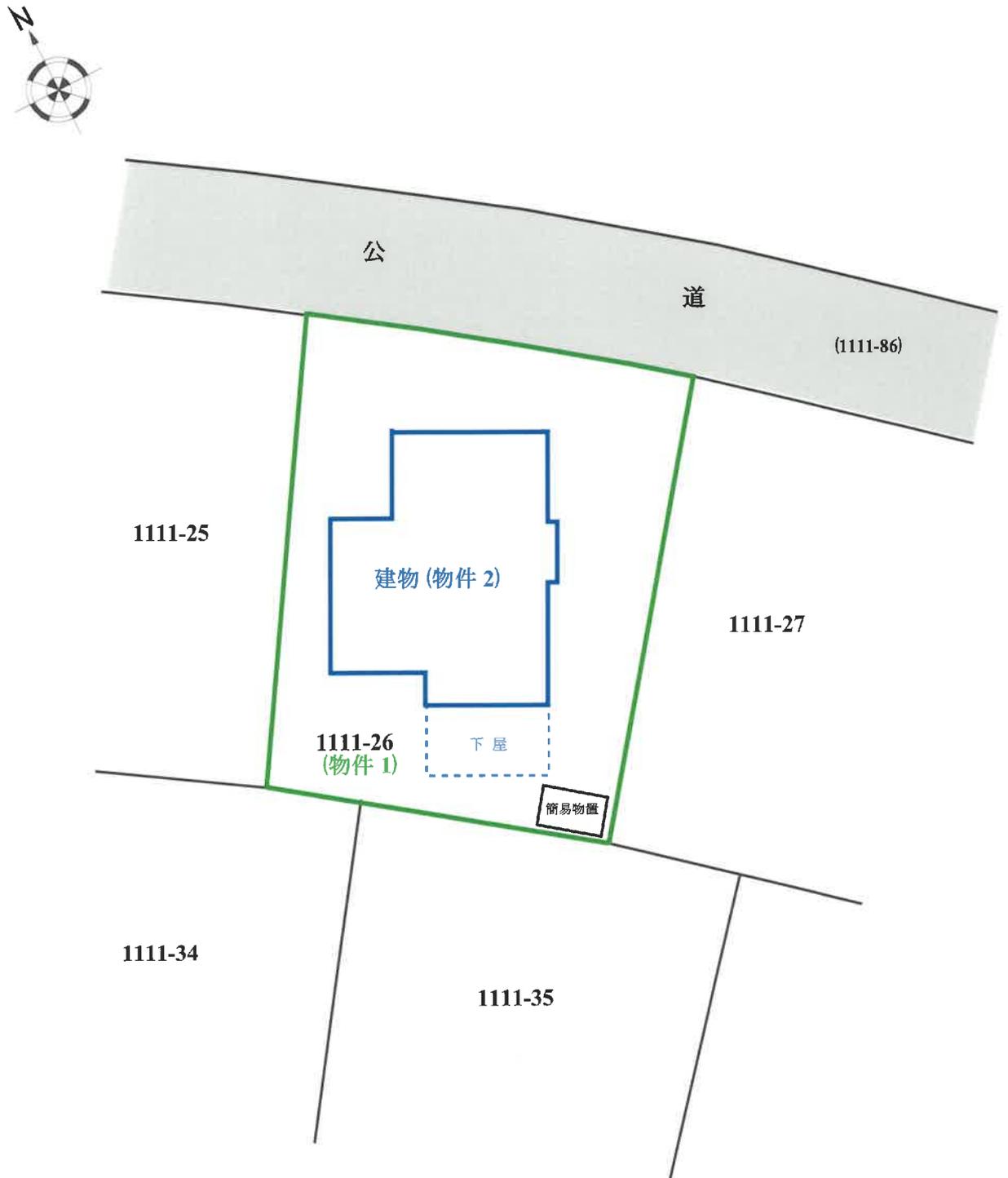
さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号: M93367

(1/1)

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。