

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 岩 下 亜希子

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月16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 6月 1日 午前 9時10分から 令和 8年 6月 5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 4月28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 熊谷市桜木町一丁目
地 番 38番2
地 目 宅地
地 積 449.58平方メートル
- 2 所 在 熊谷市桜木町一丁目 38番地2
家屋 番号 38番2
種 類 居宅 店舗
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 59.40平方メートル
2階 59.40平方メートル
3階 59.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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2】

賃借権

範 囲 1階店舗部分

賃借人 H

期 限 令和6年5月13日から3年間

賃 料 月額12万円 (税込み)

敷 金 120万円 (解約時2ヶ月分の賃料相当額を償却する特約あり)

特 約 賃借人は店舗内の部分的な小修繕を自ら行う

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新も買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

2階・3階居宅部分は本件共有者らが占有している。

【物件番号1】

物件2の敷地部分以外は駐車場として使用されている。区画及び使用者は別紙のとおり。使用者らの占有権限は買受人に対抗できない。

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。



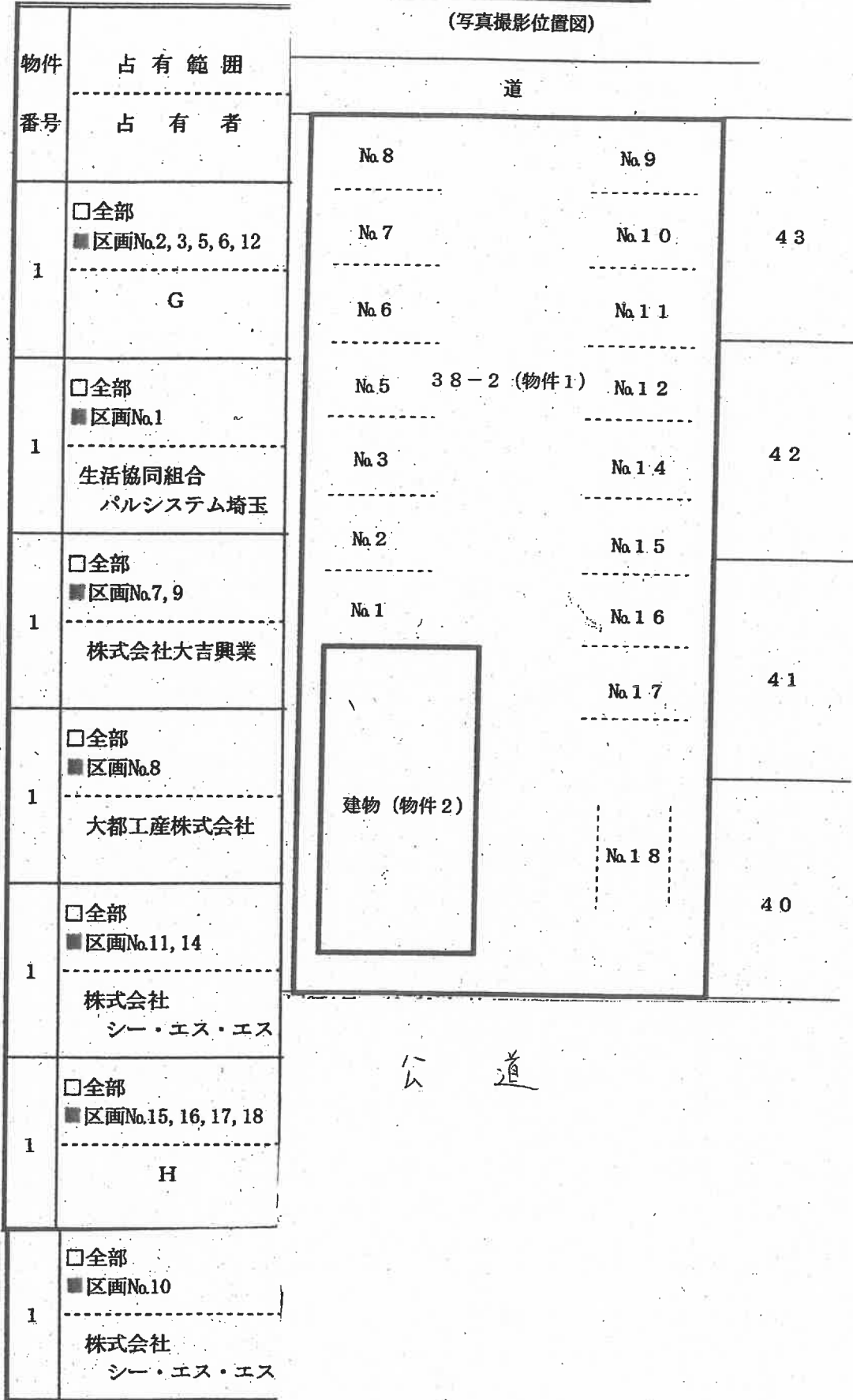
物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市桜木町一丁目
- 地 番 38番2
- 地 目 宅地
- 地 積 449.58平方メートル
- 共有者 A 持分10分の6
 共有者 B 持分20分の1
 共有者 C 持分20分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分10分の1
 共有者 F 持分10分の1
- 2 所 在 熊谷市桜木町一丁目 38番地2
- 家屋 番号 38番2
- 種 類 居宅 店舗
- 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 59.40平方メートル
 2階 59.40平方メートル
 3階 59.40平方メートル
- 共有者 A 持分10分の6
 共有者 B 持分20分の1
 共有者 C 持分20分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分10分の1
 共有者 F 持分10分の1



土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



43

42

41

40

令和 7年(ケ)第 64号
令和 7年12月 2日受理
令和 8年 2月 2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 熊谷市桜木町一丁目
地 番 38番2
地 目 宅地
地 積 449.58平方メートル

共有者	A	持分10分の6
共有者	B	持分20分の1
共有者	C	持分20分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分10分の1

2 所 在 熊谷市桜木町一丁目 38番地2
家屋 番号 38番2
種 類 居宅 店舗
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 59.40平方メートル
2階 59.40平方メートル
3階 59.40平方メートル

共有者	A	持分10分の6
共有者	B	持分20分の1
共有者	C	持分20分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分10分の1



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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" 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が異なる(<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 <ul style="list-style-type: none"> 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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居(空き家)・店舗 として使用している <input checked="" 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 <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画No.2, 3, 5, 6, 12 ----- G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平 14・1・1 ----- 自 8・1・1 至 8・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 75,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画No.1 ----- 生活協同組合 パルシステム埼玉	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令 5・4・1 ----- 自 7・4・1 至 8・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 12,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画No.7, 9 ----- 株式会社大吉興業	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令 5・8・8 ----- 自 7・8・8 至 8・8・7	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 24,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画No.8 ----- 大都工産株式会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令 2・7・20 ----- 自 7・7・20 至 8・7・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 12,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画No.11, 14 ----- 株式会社 シー・エス・エス	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令 5・3・1 ----- 自 7・3・1 至 8・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 15,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画No.15, 16, 17, 18 ----- H	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平 27・8・1 ----- 自 7・8・1 至 8・7・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 47,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画No.10 ----- 株式会社 シー・エス・エス	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令 6・5・1 自 7・5・1 至 8・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 15,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階店舗部分 ----- H	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平 18・5・13 自 6・5・13 至 9・5・12	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 120,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 1,200,000円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：借借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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、ブロック塀等により区分されており、明確である。
- 2 「占有状況」は、土地所有者らが所有する建物敷地として使用し、また、「その他の者」が駐車場として使用し、それぞれ占有している。
- 3 駐車場利用契約関係については、申立人提出の契約書のとおりである。

■ 物件2関係（居宅部分）

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ないため、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には若干の家財道具等の動産が存在するが、空き家の状況であった。

なお、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

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"/> H	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2関係(店舗部分) 本建物については、提示した契約書のとおり平成18年から賃借して更新を重ね、美容室を営んでいる。

(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12月4日(木) 10:15-10:30	物件所在地	外観調査
7年12月11日(木) 15:50-16:05	同上	立入調査(1階店舗部分), 賃借人から事情聴取 [評価人同行]
8年1月20日(火) 14:45-15:30	同上	立入調査(2, 3階居宅部分) [評価人同行]
8年1月26日(月) 11:30-11:40	法務局(熊谷)	履歴事項全部証明書交付申請
8年1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 8 年 1 月 2 0 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。(居宅部分)</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

43515.461



-40199.551 (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フレームワーク (rouhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	熊谷市桜木町一丁目		地番	38番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号 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面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年7月17日
 さいたま地方務局熊谷支局
 登記官

地図整理番号：M20855

(1/1)

(9枚目)

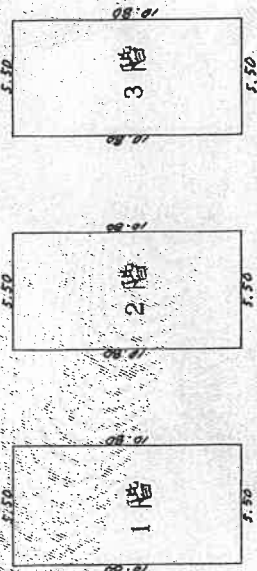
登記年月日：昭和53年4月6日

553.4.6
建物平面図

家屋番号 38-2

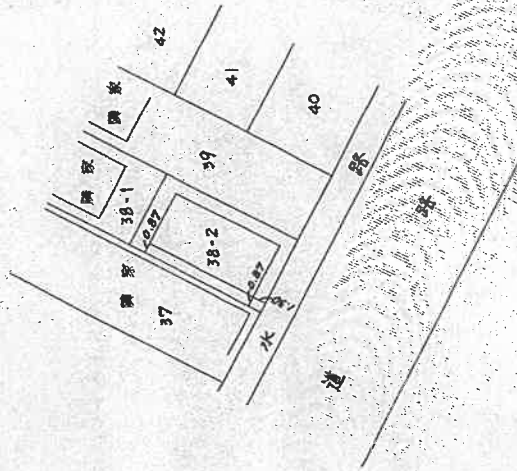
建物の所在 熊谷市桜木町1丁目38番地2

2225046 各階平面図



求積表

$$\begin{array}{r} 1.2.3 \text{ 階共} \\ \hline 5.50 \times 10.80 = 59.4000 \\ \hline 59.40 \text{ m}^2 \\ \hline 59.40 \end{array}$$



(縮尺)

製作者 [Redacted]	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
-------------------	-------------	-------------------	-------------

昭和53年4月1日作製

(埼玉県家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月17日 さいたま地方務局熊谷支局

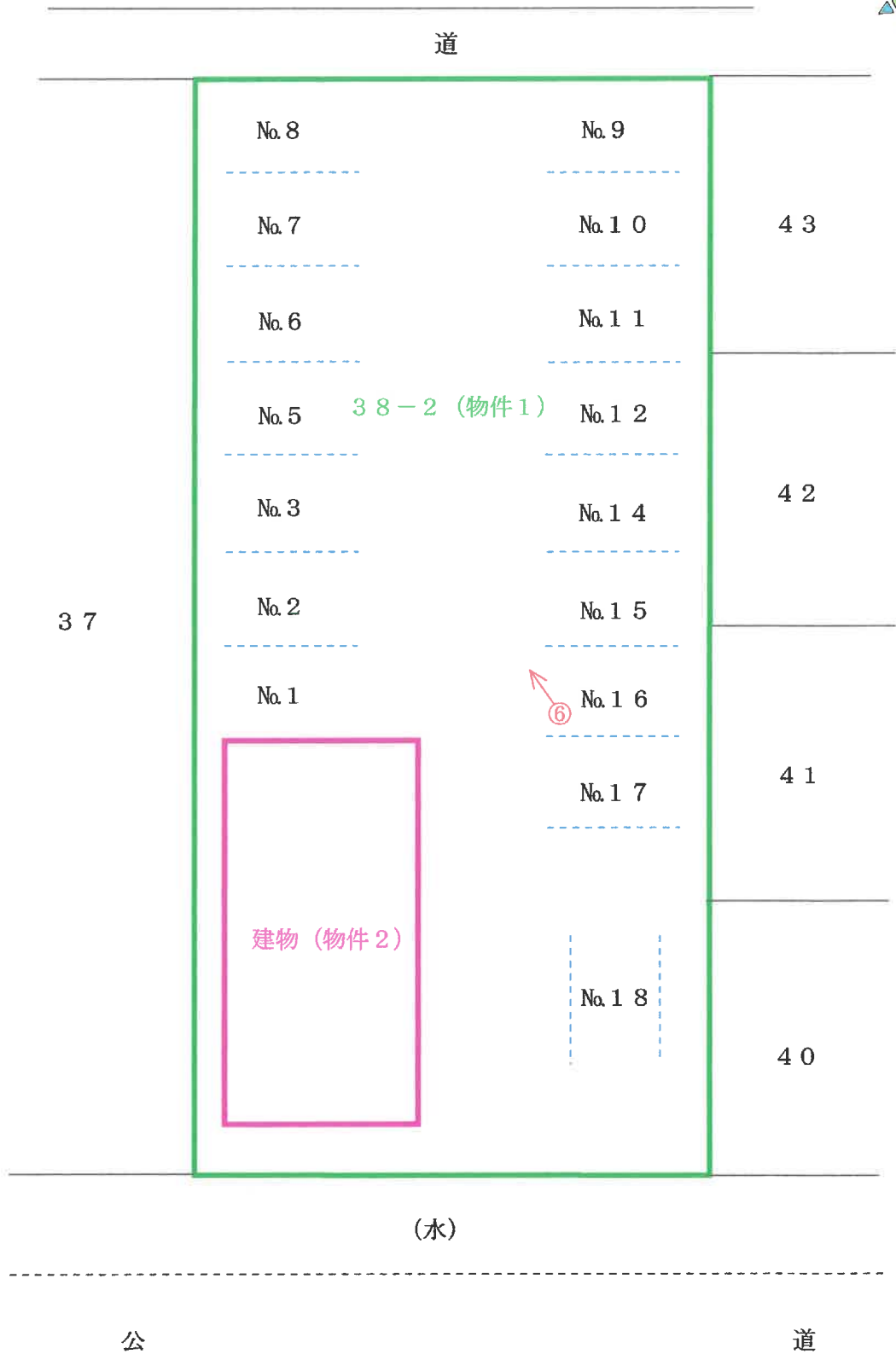
登記

A3判をA4判に縮小

(10枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



No.数字 = 駐車区画番号

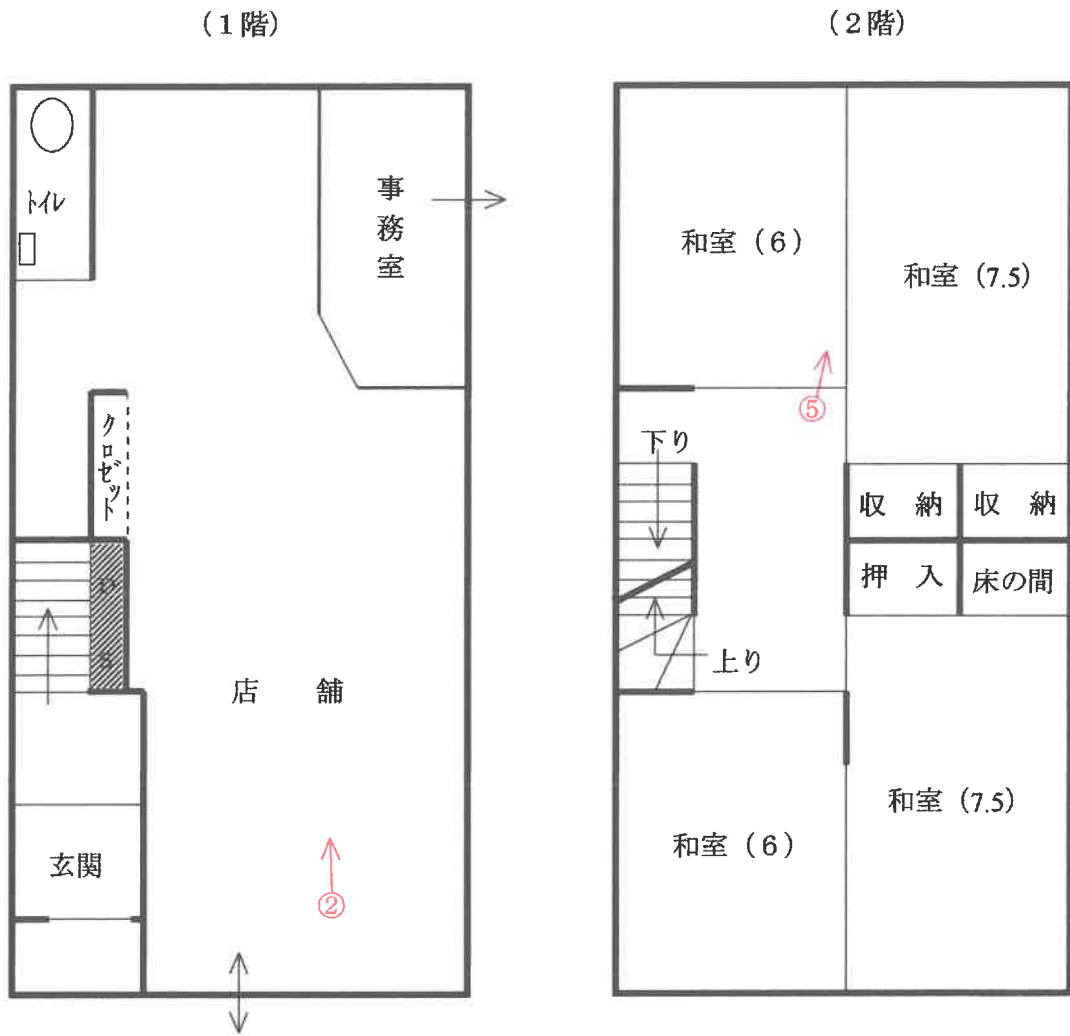


○→ = 写真撮影位置・方向

(// 枚目)

建 物 間 取 図

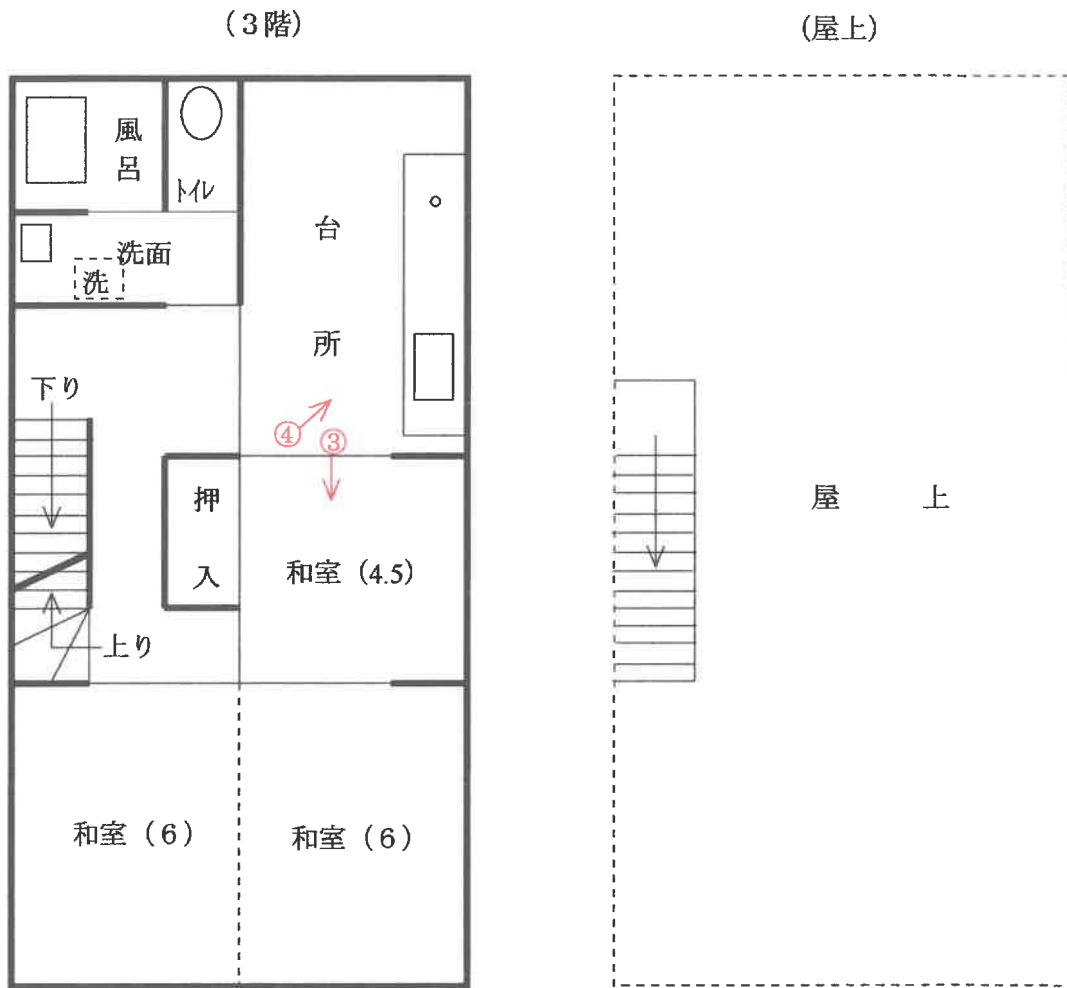
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥

令和7年(ケ)第 64号
令和8年1月20日外 現地調査
令和8年1月28日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物件目録

- | | | |
|---|------------------------------------|---|
| 1 | 所 在
地 番
地 目
地 積 | 熊谷市桜木町一丁目
38番2
宅地
449.58平方メートル |
| | 共有者 | A 持分10分の6
B 持分20分の1
C 持分20分の1
D 持分10分の1
E 持分10分の1
F 持分10分の1 |
| 2 | 所 在
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積 | 熊谷市桜木町一丁目 38番地2
38番2
居宅 店舗
鉄骨造陸屋根3階建
1階 59.40平方メートル
2階 59.40平方メートル
3階 59.40平方メートル |
| | 共有者 | A 持分10分の6
B 持分20分の1
C 持分20分の1
D 持分10分の1
E 持分10分の1
F 持分10分の1 |

第1 評価額

一 括 価 格	
金50,430,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金22,770,000円
物件2 (建物)	金27,660,000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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1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 同 上 同 上 同 上	
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 同 上 同 上 同 上 同 上	
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・秩父鉄道線「熊谷」駅の南西方約200m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	店舗、マンション、青空駐車場が見られる区画整理済みの商住混在地域で、主な便益施設は次のとおり。 桜木小学校 …………… 南東方約280m 富士見中学校 …………… 北方約2500m	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区
画地条件	地積 形状 地勢 その他	449.58㎡ 長方形地 平坦 特になし
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南西側が台帳幅員約14.9mの舗装市道（第116号線、建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高に接面する。 ・ 北東側が幅員約2.1mの未舗装市道（第80077号線、建築基準法上の道路でない）に、ほぼ等高に接面する。 	
土地の利用状況等	<p>（利用状況）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地上には、物件2の建物が存し、件外建物はない。 ・ 物件2建物の建蔽箇所以外は、16台分の青空駐車場で、本件共有者が個々の駐車場使用者に貸し付けている。 ・ 当該賃貸借関係については、(株)アケボノホーム（以下「ア社」という）が、賃料収受・賃料改定交渉・苦情処理・解約手続き・その他の管理業務を担当しており、ア社が収受し本件共有者に引渡す賃料は月額161,200円（税込）である。 また上記金額とは別に、本件共有者からア社に、月額10,000円（税別）の管理料が支払われている。 	

(前ページから続く)

土地の利用状況等	(隣地の状況等) テナントビル・歯科診療所等である。
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：あり
特記事項	ない

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 昭和53年3月24日築 経過年数 48年程度 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕様	構造：鉄骨造 屋根：陸屋根 外壁：コンクリート整形版下地(推定)・吹付タイル仕上等 内壁：クロス貼、住戸部分は左官壁等 天井：クロス貼、住戸部分は目透天井・吸音板等 床：硬質塩ビ床材、住戸部分は畳等 設備：電気・給排水設備で、便所は水洗。 仕様は、1階が賃貸用店舗、2・3階が併せて1つの住戸 アスベストの存否は不明。
床面積(現況)	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品等	使用資材：中位 施工：普通
保守管理の状況	・ 全般的な保守管理は普通程度以下で、通常の老朽化に加え、外壁の劣化等が見られる。 ・ 1階店舗部分の内部保守管理は概ね普通程度

(前ページから続く)

保守管理の状態	<ul style="list-style-type: none">・ 2・3階住戸部分の保守管理は普通程度以下である。 わけても、2階北西部和室については、天井の一部が応急部材に置き換えられ、水抜きホースが設置され、付近の床が変色しており、水にかかる何らかの重度の支障が生じたものと認められる。
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none">・ 本件現況調査報告書のとおり。・ 1階店舗部分59.40㎡は、下記の概要で個人に賃貸され、当該賃借人が美容室を営み占有している。なお、当該賃借権は買受人に対抗しうる賃借権である。 (概要) 期間：令和6年5月13日から3年間 賃料：月額12万円(税込) 敷金：120万円(返却時の要返却額96万円) 特約：賃借人は店舗内の部分的な小修繕を自ら行う
特記事項	特にない。

本葉以下余白

第5 評価額算出の過程

本件は、収益対象物件であるので、積算価格及び収益価格を比較検討して評価額を求める。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	201,000	1.00	449.58	0.90	81,329,000

ア 標準画地価格

末尾に示す取引事例との比較により、以下のとおり求めた。

取引価格 事情補正 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $218,750\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/99 \approx 201,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 事情補正：取引の事情は正常で、特に補正を要しない

◇ 時点修正：取引時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正：稀少性ある角地 +10%

◇ 地域格差：駅接近等 -1%

イ 個別格差：ない。(二方路地であるが増価はない)

ウ 地 積：物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価：地上建物の経年等を考慮 -10%

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、類似建物の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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
260,000	178.20	0.050	2,317,000

ウ 現価率

建物は経済的耐用年数をほぼ満了しているので、現況を考慮し5%と査定した。

2 積算価格の査定

前記1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て、下記のとおり求めた。

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	81,329,000	0.60	法定地上権	48,797,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を60%と査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) ア×イ×ウ
1	81,329,000	-48,797,000		32,532,000
2	2,317,000	+48,797,000	0.80	40,891,000
計				73,423,000

ウ 占有減価修正： 買受人に対抗しうる賃借権が付着する - 20%

本葉以下余白

II 収益価格

本件土地建物を3年間保有して、収益を稼得した後、4年目期首に現状で売却することを想定し、下表のとおり査定した。

項 目	摘 要	金 額 (円)
ア 総 収 益	注1のとおり	3,242,400
イ 総 費 用	注2のとおり	729,210
ウ 純 収 益	ア－イ	2,513,190
エ 複利年金現価率	今後3年間に対応する短期割引利回り 年5.0%、期間3年	2.7232
オ 期 間 収 益	ウ×エ	6,843,919
カ 4年目売却価格 の現価	注3のとおり	36,181,559
収 益 価 格		43,025,478 ≒43,025,000

注1 以下のとおり求めた。

月額収入

- | | |
|-----------------|---------------------------------|
| ① 1階家賃 | 120,000円 |
| ② 駐車場収入（管理料控除後） | 150,200円（161,200円－11,000円税込管理料） |

計270,200円

年額収入

$$270,200円 \times 12月 = 3,242,400円$$

注2 以下のとおり求めた

- | | | |
|------------------|-------------------------|------------|
| a 修繕費及び
維持管理費 | : 年額収入の10% | |
| | 3,242,400円×10% | = 324,240円 |
| b 公租公課 | : 各物件の課税額合計 | 358,640円 |
| c 損害保険料 | : 建物再調達原価の0.1% | |
| | 260,000円/㎡×178.20㎡×0.1% | ≒ 46,330円 |

計729,210円

注3 ウの純収益を、4年目以降の長期の還元利回り6.0%で資本還元した額をもって4年目期首の想定売却価格とし、これに3年間の複利現価率を乗じて下表のとおり求めた。

想定売却価格 (円) ア	複利現価率 (短期割引利回り5% を採用、期間3年) イ	売却価格の現価 (円) ア×イ
41,886,500 (*)	0.8638	≒ 36,181,559

(*) $2,513,190円 \div 6.0\% = 41,886,500円$

Ⅲ 評価額の判定

① 調整後の価格

以上のとおり、積算価格及び収益価格が求められ、大きな開差が生じたが、

- i 収益価格は本件土地建物の将来にわたる現状維持を前提とする価格であること、
- ii 積算価格は将来における本件土地建物の改良の可能性を織り込んだものであるところ、土地の建付現価や建物の占有減価等、改良のための費用等も応分に考慮済みであること、等を考慮し、収益価格は参考に止め、積算価格をもって調整後価格とすることが妥当と判断した。(調整率1.00)

調整率の査定表

	試算価格(円)	
		指数
① 積算価格	73,423,000	100.0
② 収益価格	43,025,000	58.6
③ 妥当とする指数(調整率)		100.0

調整後価格の査定表

物件 番号	積算価格 (円) ア	調整率 イ	調整後価格 (円) ア×イ
1	32,532,000	1.00	32,532,000
2	40,891,000	1.00	40,891,000
計			73,423,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	調整後価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控 除額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1 (土地)	32,532,000	/	1.00	0.70	—	22,770,000
2 (建物)	40,891,000	/	1.00	0.70	-960,000	27,660,000
一括価格 (合計)						50,430,000

イ 占有減価修正 : ない

ウ 市場性修正 : ない

エ 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。

オ その他の控除額 : 要返却敷金額。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

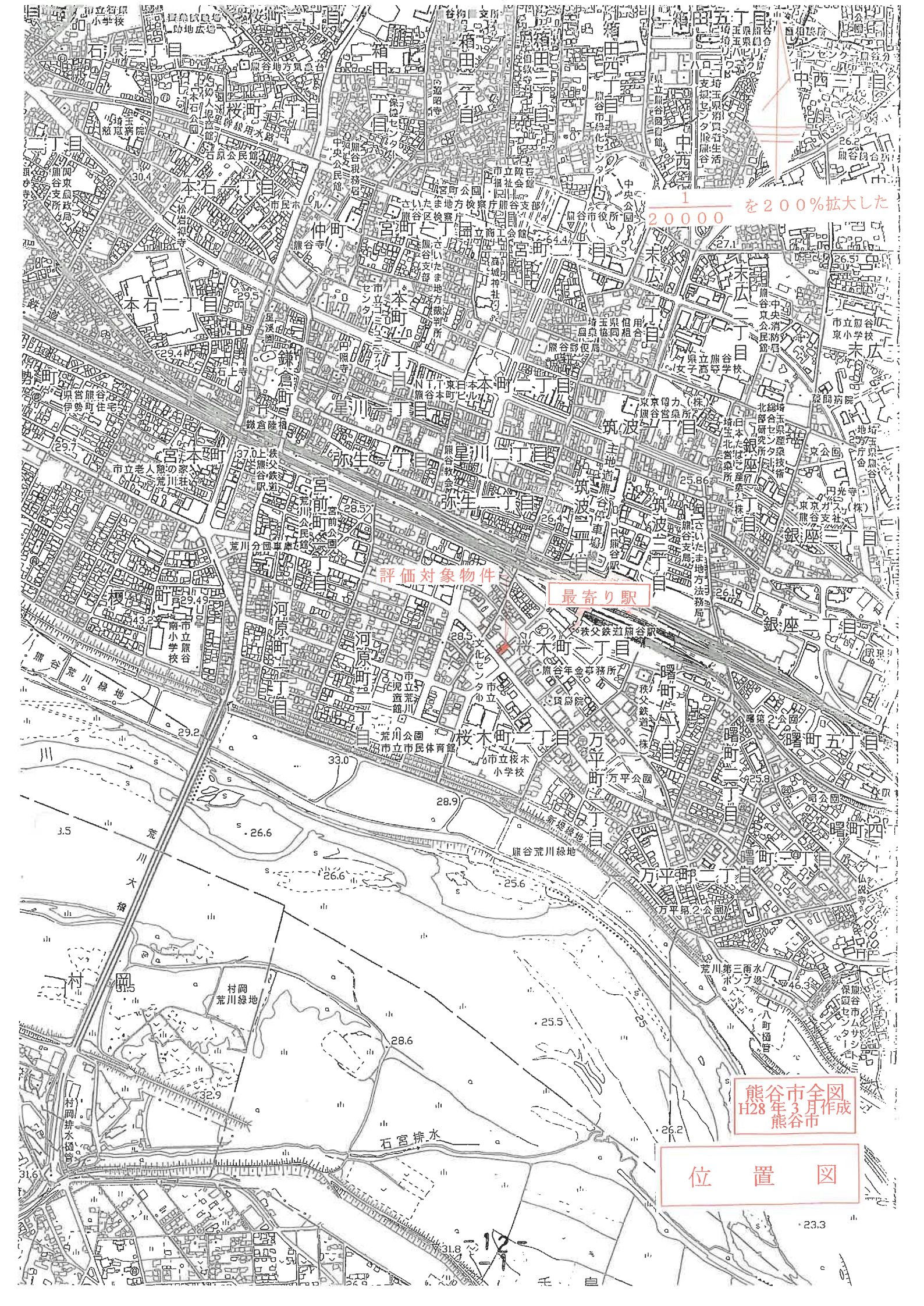
取引事例 (守秘義務により図面なし、管理番号04894-11-000001065)

所 在 : 熊谷市桜木町二丁目
価 格 : 218,750円/m²
位 置 : 「熊谷」駅から約230m
時 点 : 令和4年後半
地 積 : 約320m²
供給処理施設 : 上水道、下水道、ガス管がある
接 面 街 路 : 15m市道接面、側道あり
用 途 指 定 等 : 市街化区域、商業地域、建ぺい率80%、容積率400%、
準防火地域
地 域 の 概 要 : 駐車場のほか、店舗・共同住宅等が混在する地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図 (裁判所限り)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況写真 (裁判所限り)

以 上



1/20000 を200%拡大した

評価対象物件

最寄り駅

熊谷市全図
H28年3月作成
熊谷市

位置図



(標値種別：図上測定)

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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 完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

桜木町
1丁目

公 図 写

谷市桜木町一丁目

地 番 38番2

- 13 -

座 標	座 標 系				
-----	-------	--	--	--	--

登記年月日：昭和53年4月6日

2225046

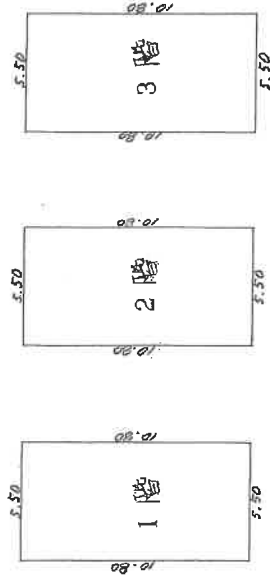
各階平面図

家屋番号 38-2

建築物各階平面図

553.4.6

建築物の所在 熊谷市桜木町1丁目38番地2



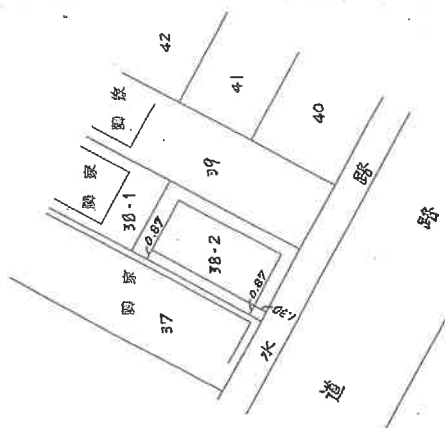
求積表

1, 2, 3階共
 $5.50 \times 10.80 = 59.4000$
 $59.4000 \times 3 = 178.2000$
 $178.2000 \times 1.2 = 213.8400$
 $213.8400 \times 1.2 = 256.6080$
 $256.6080 \times 1.2 = 307.9296$
 $307.9296 \times 1.2 = 369.5155$
 $369.5155 \times 1.2 = 443.4186$
 $443.4186 \times 1.2 = 532.1023$
 $532.1023 \times 1.2 = 638.5228$
 $638.5228 \times 1.2 = 766.2274$
 $766.2274 \times 1.2 = 919.4728$
 $919.4728 \times 1.2 = 1103.3674$
 $1103.3674 \times 1.2 = 1324.0408$
 $1324.0408 \times 1.2 = 1588.8490$
 $1588.8490 \times 1.2 = 1906.6188$
 $1906.6188 \times 1.2 = 2287.9426$
 $2287.9426 \times 1.2 = 2745.5311$
 $2745.5311 \times 1.2 = 3294.6373$
 $3294.6373 \times 1.2 = 3953.5648$
 $3953.5648 \times 1.2 = 4744.2778$
 $4744.2778 \times 1.2 = 5693.1334$
 $5693.1334 \times 1.2 = 6831.7601$
 $6831.7601 \times 1.2 = 8200.1121$
 $8200.1121 \times 1.2 = 9840.1345$
 $9840.1345 \times 1.2 = 11808.1614$
 $11808.1614 \times 1.2 = 14169.7937$
 $14169.7937 \times 1.2 = 17003.7524$
 $17003.7524 \times 1.2 = 20404.5029$
 $20404.5029 \times 1.2 = 24485.4035$
 $24485.4035 \times 1.2 = 29382.4842$
 $29382.4842 \times 1.2 = 35258.9810$
 $35258.9810 \times 1.2 = 42310.7772$
 $42310.7772 \times 1.2 = 50772.9326$
 $50772.9326 \times 1.2 = 60927.5191$
 $60927.5191 \times 1.2 = 73113.0229$
 $73113.0229 \times 1.2 = 87735.6275$
 $87735.6275 \times 1.2 = 105282.7530$
 $105282.7530 \times 1.2 = 126339.3036$
 $126339.3036 \times 1.2 = 151607.1643$
 $151607.1643 \times 1.2 = 181928.5972$
 $181928.5972 \times 1.2 = 218314.3166$
 $218314.3166 \times 1.2 = 261977.1800$
 $261977.1800 \times 1.2 = 314372.6160$
 $314372.6160 \times 1.2 = 377247.1392$
 $377247.1392 \times 1.2 = 452696.5670$
 $452696.5670 \times 1.2 = 543235.8804$
 $543235.8804 \times 1.2 = 651883.0565$
 $651883.0565 \times 1.2 = 782259.6678$
 $782259.6678 \times 1.2 = 938711.6014$
 $938711.6014 \times 1.2 = 1126453.9217$
 $1126453.9217 \times 1.2 = 1351744.7060$
 $1351744.7060 \times 1.2 = 1622093.6472$
 $1622093.6472 \times 1.2 = 1946512.3766$
 $1946512.3766 \times 1.2 = 2335814.8519$
 $2335814.8519 \times 1.2 = 2802977.8223$
 $2802977.8223 \times 1.2 = 3363573.3868$
 $3363573.3868 \times 1.2 = 4036288.0642$
 $4036288.0642 \times 1.2 = 4843545.6770$
 $4843545.6770 \times 1.2 = 5812254.8124$
 $5812254.8124 \times 1.2 = 6974705.7749$
 $6974705.7749 \times 1.2 = 8369646.9299$
 $8369646.9299 \times 1.2 = 10043576.3159$
 $10043576.3159 \times 1.2 = 12052291.5791$
 $12052291.5791 \times 1.2 = 14462749.8949$
 $14462749.8949 \times 1.2 = 17355299.8739$
 $17355299.8739 \times 1.2 = 20826359.8487$
 $20826359.8487 \times 1.2 = 24991631.8184$
 $24991631.8184 \times 1.2 = 29989958.1821$
 $29989958.1821 \times 1.2 = 35987949.8185$
 $35987949.8185 \times 1.2 = 43185539.7822$
 $43185539.7822 \times 1.2 = 51822647.7386$
 $51822647.7386 \times 1.2 = 62187177.2863$
 $62187177.2863 \times 1.2 = 74624612.7436$
 $74624612.7436 \times 1.2 = 89549535.2923$
 $89549535.2923 \times 1.2 = 107459442.3508$
 $107459442.3508 \times 1.2 = 128951330.8210$
 $128951330.8210 \times 1.2 = 154741596.9852$
 $154741596.9852 \times 1.2 = 185689916.3822$
 $185689916.3822 \times 1.2 = 222827899.6587$
 $222827899.6587 \times 1.2 = 267393479.5904$
 $267393479.5904 \times 1.2 = 320872175.5085$
 $320872175.5085 \times 1.2 = 385046610.6102$
 $385046610.6102 \times 1.2 = 462055932.7322$
 $462055932.7322 \times 1.2 = 554467119.2787$
 $554467119.2787 \times 1.2 = 665360543.1344$
 $665360543.1344 \times 1.2 = 798432651.7613$
 $798432651.7613 \times 1.2 = 958119182.1136$
 $958119182.1136 \times 1.2 = 1149743018.5563$
 $1149743018.5563 \times 1.2 = 1379691622.2676$
 $1379691622.2676 \times 1.2 = 1655629946.7211$
 $1655629946.7211 \times 1.2 = 1986755936.0653$
 $1986755936.0653 \times 1.2 = 2384107123.2784$
 $2384107123.2784 \times 1.2 = 2860928547.9341$
 $2860928547.9341 \times 1.2 = 3433114257.5209$
 $3433114257.5209 \times 1.2 = 4119737109.0251$
 $4119737109.0251 \times 1.2 = 4943684530.8301$
 $4943684530.8301 \times 1.2 = 5932421437.0$

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月17日 さいたま市地方務局熊谷支局 登記官

建築物図面・各階平面図写

(長縮約)



作製者 土地調査士 熊谷調査士	(昭和53年4月1日作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----------------------	---------------	-------------	-----	-------------

A 3判を縮小した

地区