

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5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

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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月14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29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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 5月26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 | 熊谷市円光二丁目 |
| | 地 番 | 1656番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市円光二丁目 |
| | 地 番 | 1656番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.89平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊谷市円光二丁目 |
| | 地 番 | 1656番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.80平方メートル |
| 4 | 所 在 | 熊谷市円光二丁目 1656番地24、1656番地
16、1656番地5 |
| | 家屋 番号 | 1656番地24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 50.51平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月30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1～4】

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】

地役権

範囲 全部

要役地 熊谷市大字柿沼字前原784番2

設定日 昭和45年3月7日設定

目的 1 送電線路の設置及びその保守のための土地立入

1 送電線路の最下垂時における電線から3・6mの範囲内における
建造物の築造禁止

1 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

1 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路
に支障となる一切の行為の禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 熊谷市円光二丁目 |
| | 地 番 | 1656番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市円光二丁目 |
| | 地 番 | 1656番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.89平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊谷市円光二丁目 |
| | 地 番 | 1656番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.80平方メートル |
| 4 | 所 在 | 熊谷市円光二丁目 1656番地24、1656番地
16、1656番地5 |
| | 家屋 番号 | 1656番地24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 50.51平方メートル |



令和7年(ケ)第75号
令和7年10月29日受理
令和8年3月23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 田尻伸行

(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 | 熊谷市円光二丁目 |
| | 地 番 | 1656番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市円光二丁目 |
| | 地 番 | 1656番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.89平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊谷市円光二丁目 |
| | 地 番 | 1656番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.80平方メートル |
| 4 | 所 在 | 熊谷市円光二丁目 1656番地24、1656番地
16、1656番地5 |
| | 家屋 番号 | 1656番地24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 50.51平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	熊谷市円光2丁目12番92号														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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 checked="" 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														
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の建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり														
建物	物件4														
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 <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"/> 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している <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	西側洋室の壁とドアに損傷あり(写真⑥、⑦)														
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 checked="" 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

- 1 物件1～3は、物件4の敷地として一体利用されている。
- 2 物件1に接面する1656番1及び同土地西側に隣接する1655番9の土地は、いずれも熊谷市所有の公衆用道路である。
- 3 物件2は高圧線下地であり(写真⑧)、下記の地役権が設定されている。

記

原因 昭和45年3月7日設定

目的 1 送電線路の設置及びその保守のための土地立入

1 送電線路の最下垂時における電線から3・6mの範囲内における建造物の築造禁止

1 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

1 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 全部

要役地 熊谷市大字柿沼字前原784番2

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	本件建物には、私と家族が住んでいました。 物件の調査については、任意売却を依頼している不動産会社のAに立ち会 ってもらってください。 <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

以上

(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
令和7年11月5日(水) 13:30-13:45	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函等
令和8年12月17日(水) 14:15-15:05	物件所在地	臨場・解錠作業中に帰宅した債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
令和8年1月15日(木) 9:50-10:30	物件所在地	Aが債務者兼所有者から預かってきた鍵が玄関ドア のものでないことが判明、調査を次回に延期(評価 人同行)
令和8年2月16日(月) 12:50-13:30	物件所在地	A立会のもと屋内等調査(評価人同行)
令和8年2月16日(月) 14:20-14:30	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得取得
<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12月17日 目的物件は外からの呼びかけに対して応答は無く、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技 術者に解錠させようとしていたところ、屋内にいた娘の連絡を受けた債務者兼所有者が帰宅、屋内調 査には必ず協力するので後日にしてほしいとの同人からの強い要請により調査を延期</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"/> 令和 年 月 日</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

イ 1655-17 ハ 1655-21 ニ 1657-4 ト 1659-11
 ロ 1655-20 ヒ 1656-14 ヘ 1656-13 チ 1659-15



(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。

地番区域見出し
 円光2丁目

請求部分	所在 熊谷市円光二丁目		地番	1656番24	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年8月27日
 さいたま地方法務局熊谷支局
 登記官

請求番号：19-1
 (1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成15年10月22日

1159212

地番 1656-1.-5かい-13

土地の所在 熊谷市円光2丁目

積測量図

15.10.22
登記

区画	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _n - Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _n - X _n
301	79.763	100.022	12.345	113.130	113.130	113.130	113.130
302	79.763	118.600	0.000	172.797	172.797	172.797	172.797
303	85.743	117.174	-15.582	-135.147	-135.147	-135.147	-135.147
300	88.166	101.318	-17.142	-451.345	-451.345	-451.345	-451.345
合計							
面積							
138.000							

区画	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _n - Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _n - X _n
301	79.763	100.022	-16.777	-13.335	-13.335	-13.335	-13.335
302	79.763	118.600	1.937	14.743	14.743	14.743	14.743
303	79.763	117.174	-6.735	-5.413	-5.413	-5.413	-5.413
307	76.786	101.201	13.633	95.625	95.625	95.625	95.625
302	67.522	115.225	-15.052	-101.324	-101.324	-101.324	-101.324
合計							
面積							
138.000							

区画	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _n - Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _n - X _n
304	79.719	89.107	2.106	15.326	15.326	15.326	15.326
305	79.719	101.392	-2.106	-13.467	-13.467	-13.467	-13.467
303	76.111	89.461	-2.164	-11.124	-11.124	-11.124	-11.124
合計							
面積							
138.000							

区画	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _n - Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _n - X _n
306	122.004	105.376	0.921	112.356	112.356	112.356	112.356
300	71.831	108.525	0.228	22.114	22.114	22.114	22.114
309	124.333	105.604	-1.249	-12.861	-12.861	-12.861	-12.861
合計							
面積							
138.000							

合算積算 521.2880320

区画	1656-1
宗地	606.838
合算積算	521.2880320
宗地積算	185.543080
面積	138.000

区画	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
凡	石杭	①	金属板	②	境界線の種別	記号
例	コンクリート杭	③	金属柱	④	境界線の種別	記号
	アラスタック杭	⑤	金属アレー	⑥	境界線の種別	記号

製作者 土地家屋調査士 15年10月14日作製

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

申請人

代表取締役

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

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8月27日 さいたま地方務局熊谷支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：19-2

登記年月日：平成15年10月22日

1159215

15.10.22
 熊本支局
 登記

地積測量図

地番 1656-4、-20かい-25
 土地の所在 熊谷市円光2丁目

NO.	Y _n	Y _{n+1}	Y _n -Y _{n+1}	X _n	X _{n+1}	X _n -X _{n+1}	Y _n -Y _{n+1} × X _n - (Y _{n+1} -Y _n) × X _{n+1}
102	159.282	105.433	-53.849	-1.031	-1.031	0	53.849
103	139.782	106.771	-33.011	3.18	2.149	10.661	139.782 × 3.18 - 106.771 × 2.149
104	136.240	106.601	-29.639	3.18	0.141	-42.414	136.240 × 3.18 - 106.601 × 0.141
105	138.933	107.034	-31.900	3.18	0.194	-63.570	138.933 × 3.18 - 107.034 × 0.194
106	142.784	106.922	-35.862	3.18	0.266	-115.570	142.784 × 3.18 - 106.922 × 0.266
107	158.588	111.715	-46.873	3.18	0.443	-209.355	158.588 × 3.18 - 111.715 × 0.443
108	159.281	107.802	-51.479	3.18	0.621	-323.140	159.281 × 3.18 - 107.802 × 0.621
109	159.281	107.802	-51.479	3.18	0.799	-436.925	159.281 × 3.18 - 107.802 × 0.799
110	159.281	107.802	-51.479	3.18	0.977	-550.710	159.281 × 3.18 - 107.802 × 0.977
111	159.281	107.802	-51.479	3.18	1.155	-664.495	159.281 × 3.18 - 107.802 × 1.155
112	159.281	107.802	-51.479	3.18	1.333	-778.280	159.281 × 3.18 - 107.802 × 1.333
113	159.281	107.802	-51.479	3.18	1.511	-892.065	159.281 × 3.18 - 107.802 × 1.511
114	159.281	107.802	-51.479	3.18	1.689	-1005.850	159.281 × 3.18 - 107.802 × 1.689
115	159.281	107.802	-51.479	3.18	1.867	-1119.635	159.281 × 3.18 - 107.802 × 1.867
116	159.281	107.802	-51.479	3.18	2.045	-1233.420	159.281 × 3.18 - 107.802 × 2.045
117	159.281	107.802	-51.479	3.18	2.223	-1347.205	159.281 × 3.18 - 107.802 × 2.223
118	159.281	107.802	-51.479	3.18	2.401	-1460.990	159.281 × 3.18 - 107.802 × 2.401
119	159.281	107.802	-51.479	3.18	2.579	-1574.775	159.281 × 3.18 - 107.802 × 2.579
120	159.281	107.802	-51.479	3.18	2.757	-1688.560	159.281 × 3.18 - 107.802 × 2.757
121	159.281	107.802	-51.479	3.18	2.935	-1802.345	159.281 × 3.18 - 107.802 × 2.935
122	159.281	107.802	-51.479	3.18	3.113	-1916.130	159.281 × 3.18 - 107.802 × 3.113
123	159.281	107.802	-51.479	3.18	3.291	-2029.915	159.281 × 3.18 - 107.802 × 3.291
124	159.281	107.802	-51.479	3.18	3.469	-2143.700	159.281 × 3.18 - 107.802 × 3.469
125	159.281	107.802	-51.479	3.18	3.647	-2257.485	159.281 × 3.18 - 107.802 × 3.647
126	159.281	107.802	-51.479	3.18	3.825	-2371.270	159.281 × 3.18 - 107.802 × 3.825
127	159.281	107.802	-51.479	3.18	4.003	-2485.055	159.281 × 3.18 - 107.802 × 4.003
128	159.281	107.802	-51.479	3.18	4.181	-2598.840	159.281 × 3.18 - 107.802 × 4.181
129	159.281	107.802	-51.479	3.18	4.359	-2712.625	159.281 × 3.18 - 107.802 × 4.359
130	159.281	107.802	-51.479	3.18	4.537	-2826.410	159.281 × 3.18 - 107.802 × 4.537
131	159.281	107.802	-51.479	3.18	4.715	-2940.195	159.281 × 3.18 - 107.802 × 4.715
132	159.281	107.802	-51.479	3.18	4.893	-3053.980	159.281 × 3.18 - 107.802 × 4.893
133	159.281	107.802	-51.479	3.18	5.071	-3167.765	159.281 × 3.18 - 107.802 × 5.071
134	159.281	107.802	-51.479	3.18	5.249	-3281.550	159.281 × 3.18 - 107.802 × 5.249
135	159.281	107.802	-51.479	3.18	5.427	-3395.335	159.281 × 3.18 - 107.802 × 5.427
136	159.281	107.802	-51.479	3.18	5.605	-3509.120	159.281 × 3.18 - 107.802 × 5.605
137	159.281	107.802	-51.479	3.18	5.783	-3622.905	159.281 × 3.18 - 107.802 × 5.783
138	159.281	107.802	-51.479	3.18	5.961	-3736.690	159.281 × 3.18 - 107.802 × 5.961
139	159.281	107.802	-51.479	3.18	6.139	-3850.475	159.281 × 3.18 - 107.802 × 6.139
140	159.281	107.802	-51.479	3.18	6.317	-3964.260	159.281 × 3.18 - 107.802 × 6.317
141	159.281	107.802	-51.479	3.18	6.495	-4078.045	159.281 × 3.18 - 107.802 × 6.495
142	159.281	107.802	-51.479	3.18	6.673	-4191.830	159.281 × 3.18 - 107.802 × 6.673
143	159.281	107.802	-51.479	3.18	6.851	-4305.615	159.281 × 3.18 - 107.802 × 6.851
144	159.281	107.802	-51.479	3.18	7.029	-4419.400	159.281 × 3.18 - 107.802 × 7.029
145	159.281	107.802	-51.479	3.18	7.207	-4533.185	159.281 × 3.18 - 107.802 × 7.207
146	159.281	107.802	-51.479	3.18	7.385	-4646.970	159.281 × 3.18 - 107.802 × 7.385
147	159.281	107.802	-51.479	3.18	7.563	-4760.755	159.281 × 3.18 - 107.802 × 7.563
148	159.281	107.802	-51.479	3.18	7.741	-4874.540	159.281 × 3.18 - 107.802 × 7.741
149	159.281	107.802	-51.479	3.18	7.919	-4988.325	159.281 × 3.18 - 107.802 × 7.919
150	159.281	107.802	-51.479	3.18	8.097	-5102.110	159.281 × 3.18 - 107.802 × 8.097
151	159.281	107.802	-51.479	3.18	8.275	-5215.895	159.281 × 3.18 - 107.802 × 8.275
152	159.281	107.802	-51.479	3.18	8.453	-5329.680	159.281 × 3.18 - 107.802 × 8.453
153	159.281	107.802	-51.479	3.18	8.631	-5443.465	159.281 × 3.18 - 107.802 × 8.631
154	159.281	107.802	-51.479	3.18	8.809	-5557.250	159.281 × 3.18 - 107.802 × 8.809
155	159.281	107.802	-51.479	3.18	8.987	-5671.035	159.281 × 3.18 - 107.802 × 8.987
156	159.281	107.802	-51.479	3.18	9.165	-5784.820	159.281 × 3.18 - 107.802 × 9.165
157	159.281	107.802	-51.479	3.18	9.343	-5898.605	159.281 × 3.18 - 107.802 × 9.343
158	159.281	107.802	-51.479	3.18	9.521	-6012.390	159.281 × 3.18 - 107.802 × 9.521
159	159.281	107.802	-51.479	3.18	9.699	-6126.175	159.281 × 3.18 - 107.802 × 9.699
160	159.281	107.802	-51.479	3.18	9.877	-6239.960	159.281 × 3.18 - 107.802 × 9.877
161	159.281	107.802	-51.479	3.18	10.055	-6353.745	159.281 × 3.18 - 107.802 × 10.055
162	159.281	107.802	-51.479	3.18	10.233	-6467.530	159.281 × 3.18 - 107.802 × 10.233
163	159.281	107.802	-51.479	3.18	10.411	-6581.315	159.281 × 3.18 - 107.802 × 10.411
164	159.281	107.802	-51.479	3.18	10.589	-6695.100	159.281 × 3.18 - 107.802 × 10.589
165	159.281	107.802	-51.479	3.18	10.767	-6808.885	159.281 × 3.18 - 107.802 × 10.767
166	159.281	107.802	-51.479	3.18	10.945	-6922.670	159.281 × 3.18 - 107.802 × 10.945
167	159.281	107.802	-51.479	3.18	11.123	-7036.455	159.281 × 3.18 - 107.802 × 11.123
168	159.281	107.802	-51.479	3.18	11.301	-7150.240	159.281 × 3.18 - 107.802 × 11.301
169	159.281	107.802	-51.479	3.18	11.479	-7264.025	159.281 × 3.18 - 107.802 × 11.479
170	159.281	107.802	-51.479	3.18	11.657	-7377.810	159.281 × 3.18 - 107.802 × 11.657
171	159.281	107.802	-51.479	3.18	11.835	-7491.595	159.281 × 3.18 - 107.802 × 11.835
172	159.281	107.802	-51.479	3.18	12.013	-7605.380	159.281 × 3.18 - 107.802 × 12.013
173	159.281	107.802	-51.479	3.18	12.191	-7719.165	159.281 × 3.18 - 107.802 × 12.191
174	159.281	107.802	-51.479	3.18	12.369	-7832.950	159.281 × 3.18 - 107.802 × 12.369
175	159.281	107.802	-51.479	3.18	12.547	-7946.735	159.281 × 3.18 - 107.802 × 12.547
176	159.281	107.802	-51.479	3.18	12.725	-8060.520	159.281 × 3.18 - 107.802 × 12.725
177	159.281	107.802	-51.479	3.18	12.903	-8174.305	159.281 × 3.18 - 107.802 × 12.903
178	159.281	107.802	-51.479	3.18	13.081	-8288.090	159.281 × 3.18 - 107.802 × 13.081
179	159.281	107.802	-51.479	3.18	13.259	-8401.875	159.281 × 3.18 - 107.802 × 13.259
180	159.281	107.802	-51.479	3.18	13.437	-8515.660	159.281 × 3.18 - 107.802 × 13.437
181	159.281	107.802	-51.479	3.18	13.615	-8629.445	159.281 × 3.18 - 107.802 × 13.615
182	159.281	107.802	-51.479	3.18	13.793	-8743.230	159.281 × 3.18 - 107.802 × 13.793
183	159.281	107.802	-51.479	3.18	13.971	-8857.015	159.281 × 3.18 - 107.802 × 13.971
184	159.281	107.802	-51.479	3.18	14.149	-8970.800	159.281 × 3.18 - 107.802 × 14.149
185	159.281	107.802	-51.479	3.18	14.327	-9084.585	159.281 × 3.18 - 107.802 × 14.327
186	159.281	107.802	-51.479	3.18	14.505	-9198.370	159.281 × 3.18 - 107.802 × 14.505
187	159.281	107.802	-51.479	3.18	14.683	-9312.155	159.281 × 3.18 - 107.802 × 14.683
188	159.281	107.802	-51.479	3.18	14.861	-9425.940	159.281 × 3.18 - 107.802 × 14.861
189	159.281	107.802	-51.479	3.18	15.039	-9539.725	159.281 × 3.18 - 107.802 × 15.039
190	159.281	107.802	-51.479	3.18	15.217	-9653.510	159.281 × 3.18 - 107.802 × 15.217
191	159.281	107.802	-51.479	3.18	15.395	-9767.295	159.281 × 3.18 - 107.802 × 15.395
192	159.281	107.802	-51.479	3.18	15.573	-9881.080	159.281 × 3.18 - 107.802 × 15.573
193	159.281	107.802	-51.479	3.18	15.751	-9994.865	159.281 × 3.18 - 107.802 × 15.751
194	159.281	107.802	-51.479	3.18	15.929	-10108.650	159.281 × 3.18 - 107.802 × 15.929
195	159.281	107.802	-51.479	3.18	16.107	-10222.435	159.281 × 3.18 - 107.802 × 16.107
196	159.281	107.802	-51.479	3.18	16.285	-10336.220	159.281 × 3.18 - 107.802 × 16.285
197	159.281	107.802	-51.479	3.18	16.463	-10449.995	159.281 ×

登記年月日：平成18年4月24日

2136968

各階平面図

家屋番号 1656-24

建築物各階平面図

建築物の所在 熊谷市円光2丁目1656番地24・1656番地16・1656番地5

求積表

◎	2.275 x 2.730	=	6.2107
◎	2.275 x 4.550	=	10.3512
◎	4.550 x 5.480	=	24.8430
◎	2.730 x 6.370	=	17.3901
	計		58.7950

床面積

58.79 m²

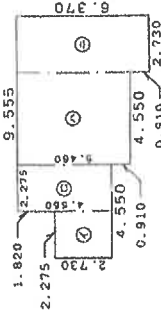
求積表

◎	0.910 x 2.730	=	2.4843
◎	1.365 x 4.550	=	6.2107
◎	1.820 x 2.730	=	4.9686
◎	0.455 x 4.550	=	2.0702
◎	3.640 x 5.480	=	19.8774
◎	3.640 x 4.095	=	14.8058
	計		50.5140

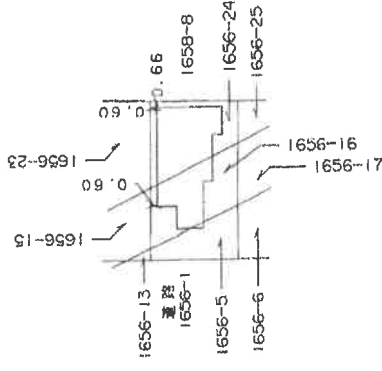
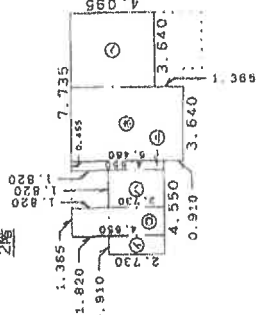
床面積

50.51 m²

1階



2階



A3判をA4判に縮小

作成者 土地調査士 家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

月17日作成 (埼玉土地家屋調査士会印紙)

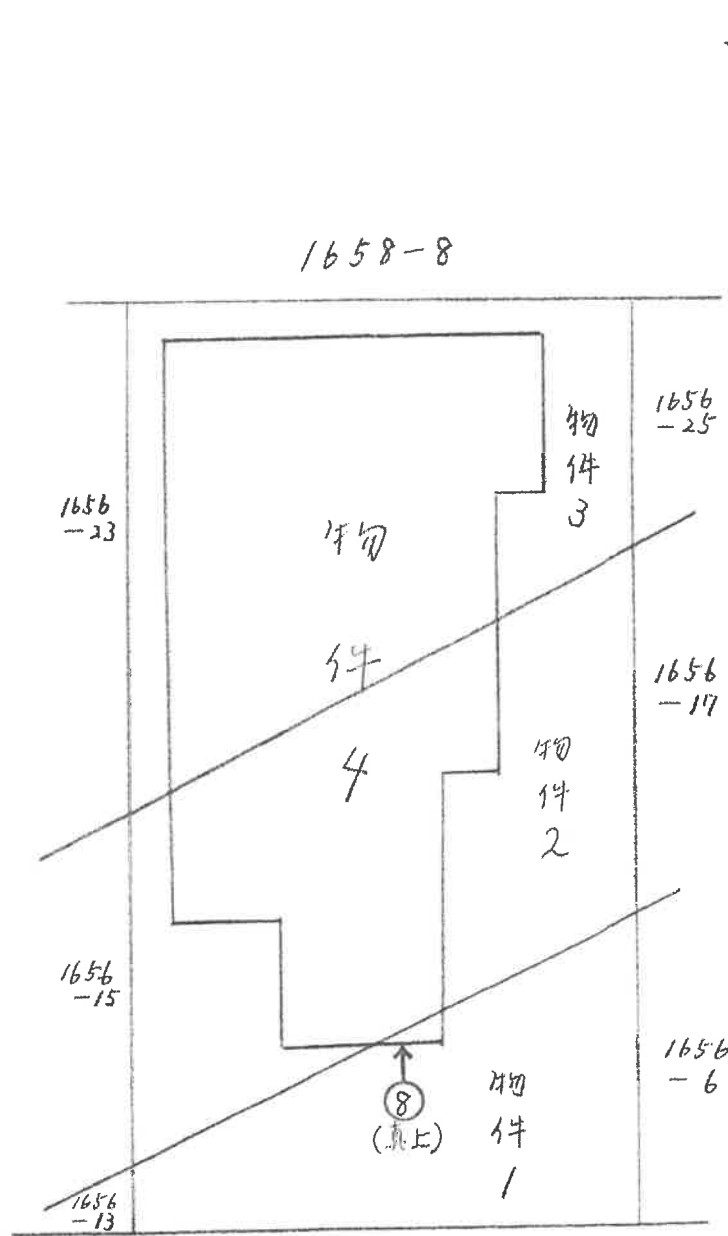
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。 令和7年8月27日 さいたま方法務局熊谷支局

登記官

(14枚目)

請求番号：19-5

土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

(15 枚目)



1



2



3



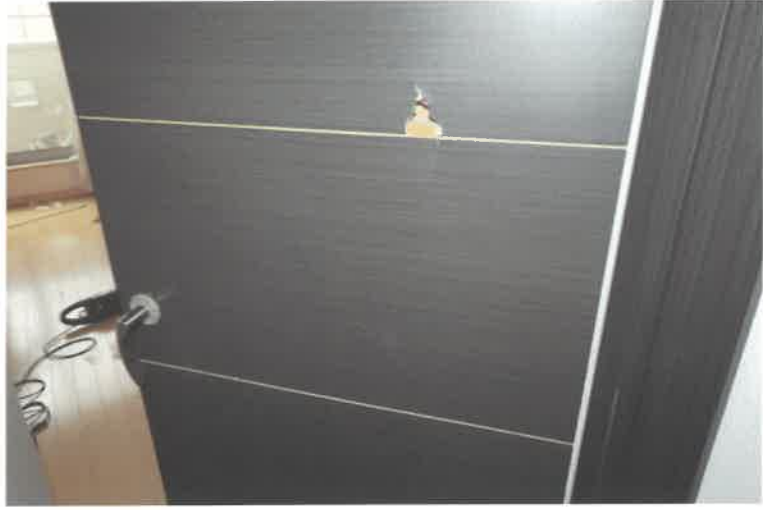
4



5



6



7



8

令和7年(ケ)第 75号
令和8年2月16日外 現地調査
令和8年2月17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 | 熊谷市円光二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 5 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市円光二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 5 6 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.89平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊谷市円光二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 5 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.80平方メートル |
| 4 | 所 在 | 熊谷市円光二丁目 1 6 5 6 番地 2 4、1 6 5 6 番地
1 6、1 6 5 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 6 番地 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 50.51平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金5,420,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金450,000円
物件2 (土地)	金680,000円
物件3 (土地)	金870,000円
物件4 (建物)	金3,420,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	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	
4	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		
2	<p>東京電力の架空高圧送電線（行田線・66kV）の直下地で、下記概要の地役権が付着している。</p> <p>（地役権の概要）</p> <p>設 定 ： 昭和45年3月7日</p> <p>目 的 ： 送電線路の設置及びその保守のための土地立入</p> <p>内 容 ： 送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止等</p> <p>要役地 ： 熊谷市大字柿沼字前原784番2</p>		

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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位置・交通	JR高崎線「熊谷」駅の北西方約2900m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	民間開発による郊外の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 石原小学校 …………… 南西方約1300m 大原中学校 …………… 南西方約1250m	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — ない
画地条件	地積 形状 地勢 その他	132.34㎡ 長方形地 平坦地 特にない
接面道路の状況	西側が幅員5mの舗装市道（第50797号線、建築基準法42条1項1号道路）に、等高に接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況） 地上には、物件4の建物が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等である。	
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	本件土地の上空を北西－南東に、東京電力の架空高圧送電線（行田線・66kV）が通過しており、前記のとおり、物件2が直下地となっている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成18年1月13日築 経済的全耐用年数 25年程度 経過年数 20年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：非金属サイディング等 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼等 床：フローリング、畳等 設備：電気・給排水設備で、便所は水洗。 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：普通 施工：普通
保守管理の状態	保守管理は、普通程度以下で、以下の事実等が認められる。 ① 全般に、放置動産や家庭ゴミが目立つ。 また、残置物に関しては、屋外にも古タイヤ等が置かれている。 ② 1階リビングの床に劣化・変色が生じており、室内で飼われていた動物の排泄物による可能性も否めない。 ③ 台所のシステムキッチンにかなりの汚れが見られる。 ④ 内壁に損傷箇所がある。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	特にない。

本葉以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	57,200	0.850	27.65	1.00	1,344,000
2	57,200	0.700	50.89	1.00	2,038,000
3	57,200	0.850	53.80	1.00	2,616,000

ア 標準画地価格

基準地 熊谷（県）－6

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 57,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = 57,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 基準地価格等の価格時点から評価日までの査定変動率
- ◇ 標準化補正 : ない
- ◇ 地域格差 : ない

イ 個別格差 : 物件1・3 … 架空送電線近接地 -15%
物件2 … 架空送電線直下の地役権付着地 -30%

ウ 地積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価 : ない

② 物件4（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等を行って、建物価格を判定した。

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
4	140,000	109.30	0.140	2,142,000

ウ 現価率

経過年数20年、経済的残存耐用年数5年、残価率0%とした定額法（現価率0.200）と観察減価法（建物の現状、中古建物付物件の市場性等を考慮し-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.200 \times (1 - 0.30) = 0.140$$

2 評価額の判定

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、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	1,344,000	0.50	法定地上権	672,000
2	2,038,000	0.50	法定地上権	1,019,000
3	2,616,000	0.50	法定地上権	1,308,000
計				2,999,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を50%と査定した。

本葉以下余白

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	1,344,000	-672,000	/	0.95	0.70	450,000
2	2,038,000	-1,019,000		0.95	0.70	680,000
3	2,616,000	-1,308,000		0.95	0.70	870,000
4	2,142,000	+2,999,000	1.00	0.95	0.70	3,420,000
一括価格 (合計)						5,420,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 買受人において、動産類や家庭ゴミ等の片付けを行わざるを得ないこととなる可能性等を考慮。-5%

オ 競売市場修正： 前記第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。

第6 参考価格資料

基準地価格 熊谷 (県) - 6 (添付図面参照)

所在地番等： 熊谷市円光2丁目1651番6「円光2-12-85」

価 格： 57,200円/㎡

位 置： 「熊谷」駅から約3.1km

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 180㎡

供給処理施設： ガス、上水道、下水道がある

接面街路： 西5m市道

用途指定等： 第2種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要： 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



評価対象物件

基準地

$\frac{1}{20000}$ を200%拡大した

熊谷市全図
H28年3月作成
熊谷市

位置図

最寄り駅

イ 1655-17
ロ 1655-20

ハ 1655-21
ニ 1656-14

ヘ 1657-4
ホ 1656-13

ヘ 1659-11
ホ 1659-15

1
600



公 図 写

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

登記年月日：平成18年4月24日

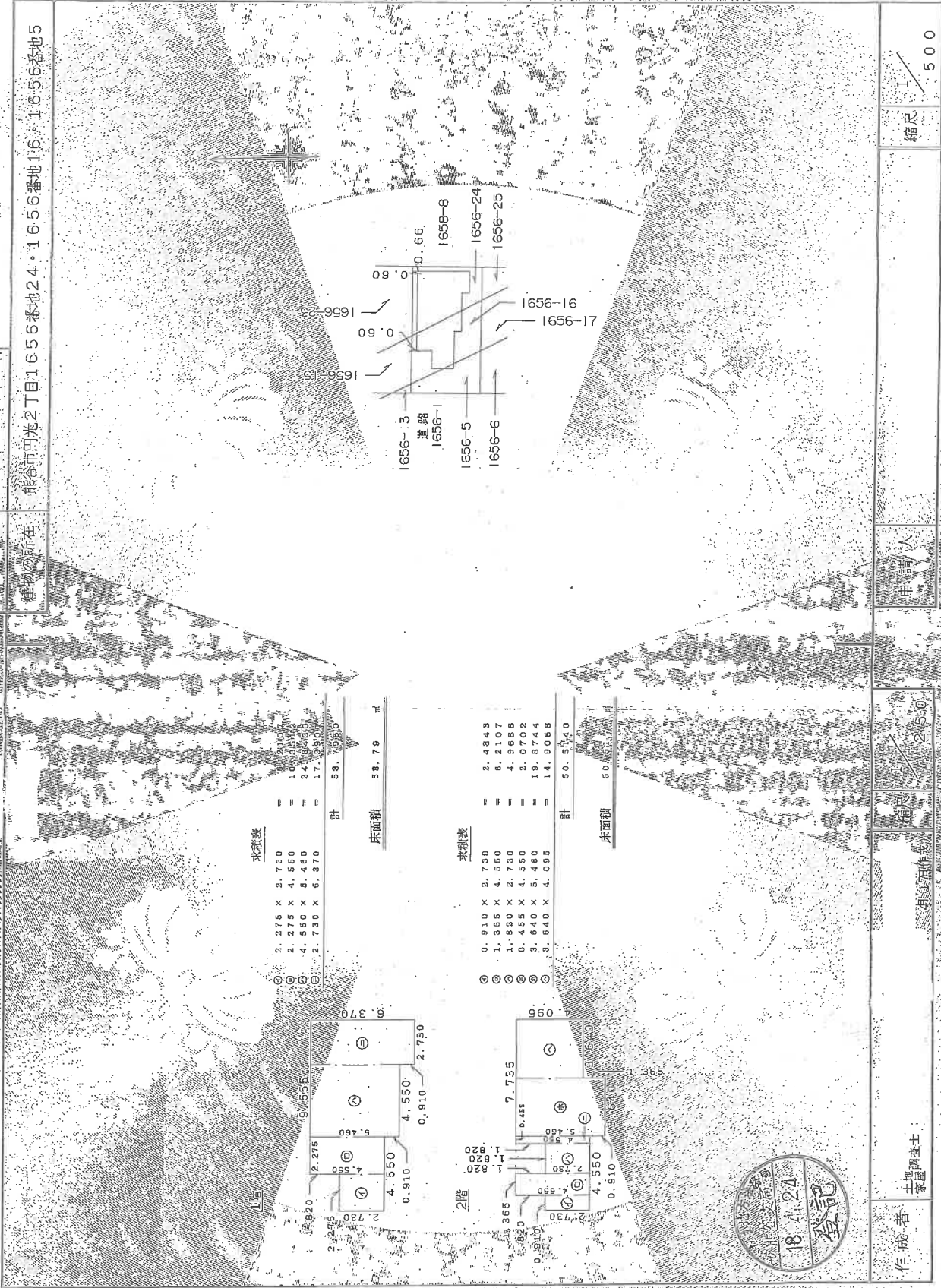
2136968

各階平面図

家屋番号 1656-24

建物図面
各階平面図

建築物所在 熊谷市日光2丁目1656番地24・1656番地16・1656番地5



これは図面に記載された内容に証明した図面である
令和7年8月27日 埼玉県国土建務局熊谷支局 登記簿

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

作成者 土地調査士 家屋調査士

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500



(埼玉土地家屋調査士会印)