

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 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番28 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 113.48平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番30 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 105.49平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番46 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.07平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番47 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.45平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番62 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.92平方メートル |



11

物 件 目 録

- 6 所 在 熊谷市柿沼字北河原
地 番 266番66
地 目 宅地
地 積 1.34平方メートル
- 7 所 在 熊谷市柿沼字北河原 266番地28
家屋 番号 266番28
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 51.34平方メートル
- 8 所 在 熊谷市柿沼字北河原 266番地30
家屋 番号 266番30
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 49.10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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 8】

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

【物件番号1, 3, 5, 6】

隣地(地番266番27及び東側市道を除く。)との境界が不明確である。

【物件番号2, 4】

隣地(北東側市道を除く。)との境界が不明確である。

《 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊谷市柿沼字北河原
266番28
宅地
113.48平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊谷市柿沼字北河原
266番30
宅地
105.49平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊谷市柿沼字北河原
266番46
宅地
6.07平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊谷市柿沼字北河原
266番47
宅地
2.45平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊谷市柿沼字北河原
266番62
宅地
4.92平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 6 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 番 | 266番66 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.34平方メートル |
| 7 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 266番地28 |
| | 家屋 番号 | 266番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 51.34平方メートル |
| 8 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 266番地30 |
| | 家屋 番号 | 266番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 49.10平方メートル |



令和7年(又)第45号
令和7年10月31日受理
令和8年 1月19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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊谷市柿沼字北河原
266番28
宅地
113.48平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊谷市柿沼字北河原
266番30
宅地
105.49平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊谷市柿沼字北河原
266番46
宅地
6.07平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊谷市柿沼字北河原
266番47
宅地
2.45平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊谷市柿沼字北河原
266番62
宅地
4.92平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 熊谷市柿沼字北河原
地 番 266番66
地 目 宅地
地 積 1.34平方メートル
- 7 所 在 熊谷市柿沼字北河原 266番地28
家屋 番号 266番28
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 51.34平方メートル
- 8 所 在 熊谷市柿沼字北河原 266番地30
家屋 番号 266番30
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 49.10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、3、5、6														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、3、5、6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(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 checked="" 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7														
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"/> その他の者 上記の者が本建物を物置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	写真撮影箇所その他、屋根、外壁、屋内の各所に腐食、損傷箇所が見られる。														
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

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 2、4
現況地目	■宅地(物件 2、4) □公衆用道路(物件) □雑種地(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 □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 □「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	別紙「その他の事項」記載のとおり
建 物	物件 8
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 □その他の者 上記の者が本建物を居宅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	床が水平を保っていない、あるいは軟化した箇所もあり、外観、内部とも老朽化、劣化が見られる。
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

- 1 物件1、同3、同5及び同6は物件7の敷地として一体利用されており、これら相互の境界は不明確である。
- 2 266番27と東側の市道を除いて、上記の一体の土地と周囲の土地との境界は不明確である。
- 3 物件1の南西隅に井戸及びポンプ(写真⑧)が存在するが、266番64の土地側に越境している可能性あり。
- 4 物件2及び同4は、物件8の敷地として一体利用されており、相互の境界は不明確である。
- 5 調査時に確認できた界標はA点付近のコンクリート杭のみであり、北東側の市道を除いて、上記4の一体の土地と周囲の土地との境界は不明確である。

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
■本件債務者	物件8には、私が住んでいます。 物件7は、私の親が買ったときから物置として使っています。 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

執行官の意見

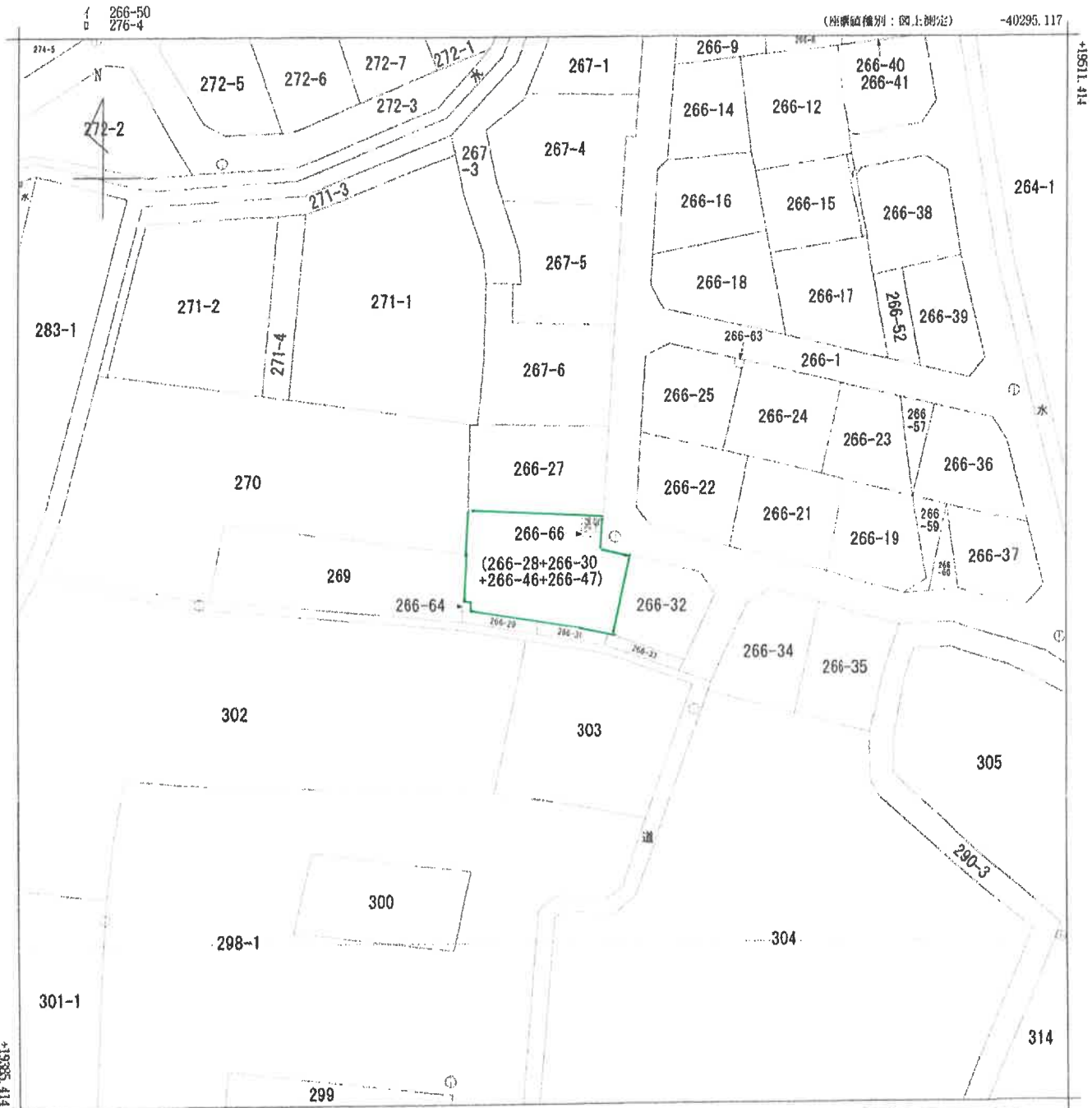
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

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) 14:20-14:40	物件所在地	臨場・外観撮影・本件債務者と面談
令和7年11月28日(金) 10:05-10:15	物件所在地	本件債務者との連絡が途絶したため臨場・現地調査日時を告知
令和7年12月1日(月) 9:30-11:20	物件所在地	物件8に在宅している本件債務者が玄関ドアを開けず、調査を拒否、同人が警察に通報・臨場した警察官が説得する間、当職と評価人は外で待機していたが、長時間に及んだため、当日の調査は断念して離脱
令和7年12月2日(火) 10:30-10:40	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
令和8年1月7日(水) 10:00-11:10	物件所在地	臨場・屋内等調査・本件債務者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月7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。本件債務者が在宅している場合には抵抗、妨害が予想されたので、事前に警察官の援助を要請し、当日は熊谷警察署の警察官2名の援助を受けて調査を実施した。</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"/> 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



-40420.117 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 柿沼

請求分	所在 熊谷市柿沼字北河原				地番	266番28			
出力縮尺	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56年3月			備付年月日(原図)			補記事項		

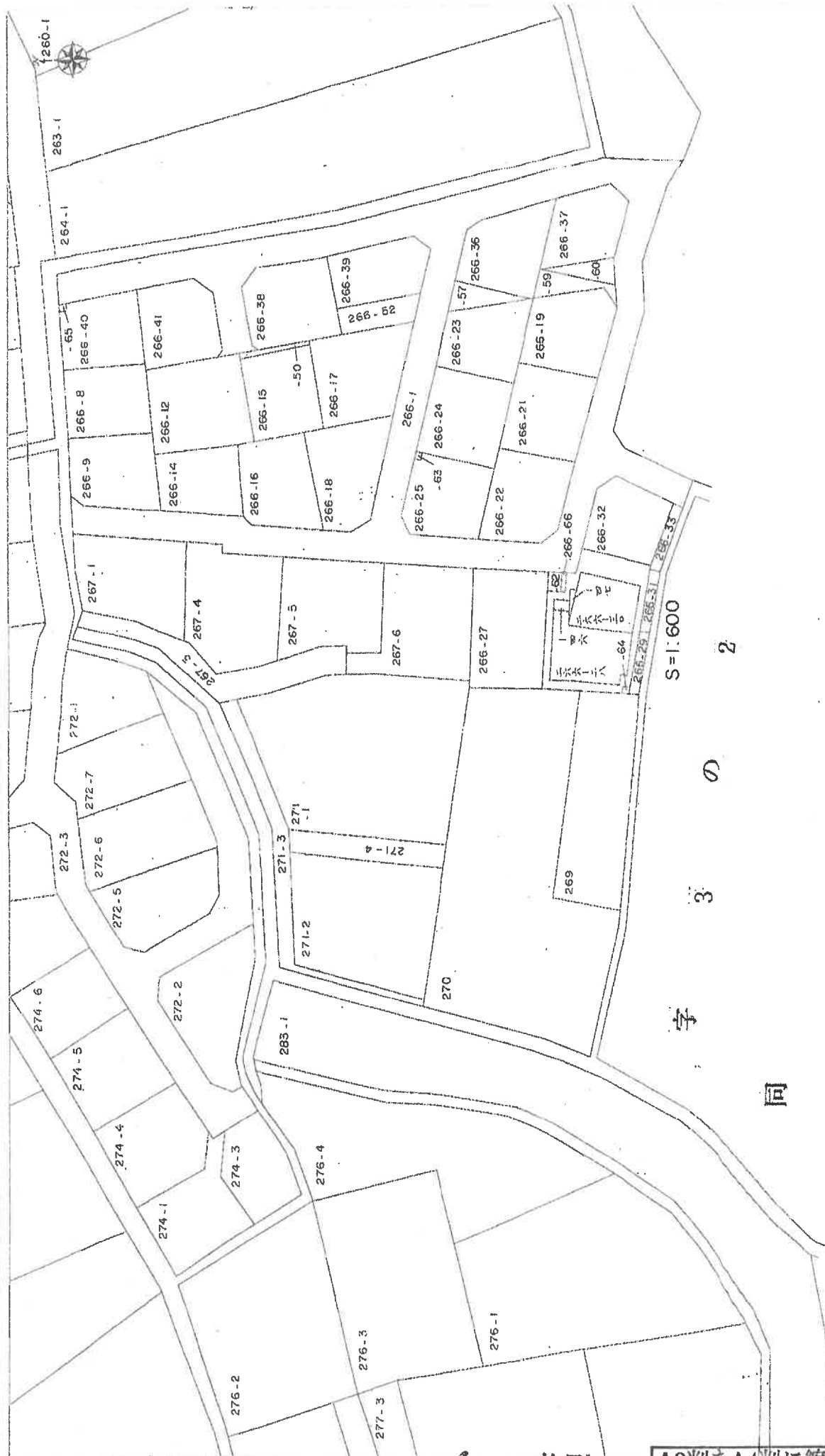
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年9月5日
 さいたま地方法務局熊谷支局
 地図整理番号：M21055
 (1/1)



(9 枚目)



(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

この図面は市の参考資料として提出した地籍図を縮付図(公図)の写しです。
令和7年1月1日課税期日現在 熊谷市 資産税課

登記年月日：昭和62年5月22日

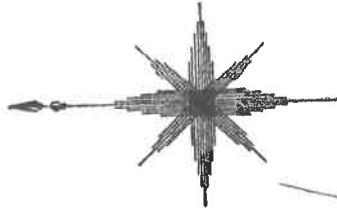
1194585

62-5-22

地積測量図

地番 266-66-62

土地の所在 熊谷市大字柿沼字北河原



266-66

2581 x 0.520 = 1342120
2581 x 0.522 = 1347282

2699402
1/2 = 1344701

266-62

6.26 - 1.34 = 4.92

凡例	測量機の種別	記号	境界線の種類	境界線の種類
①	石	①	ブラスチック板	
②	コンクリート杭	②	金属板	
③	金属板	③		

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] 62年5月20日作製

(埼玉土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/250

申請人 代表取締役 [Redacted]

A3判をA4判に縮小

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。
令和7年9月5日 さいたま地方事務局熊谷支局

登記官

(// 枚目)

地図整理番号：421061

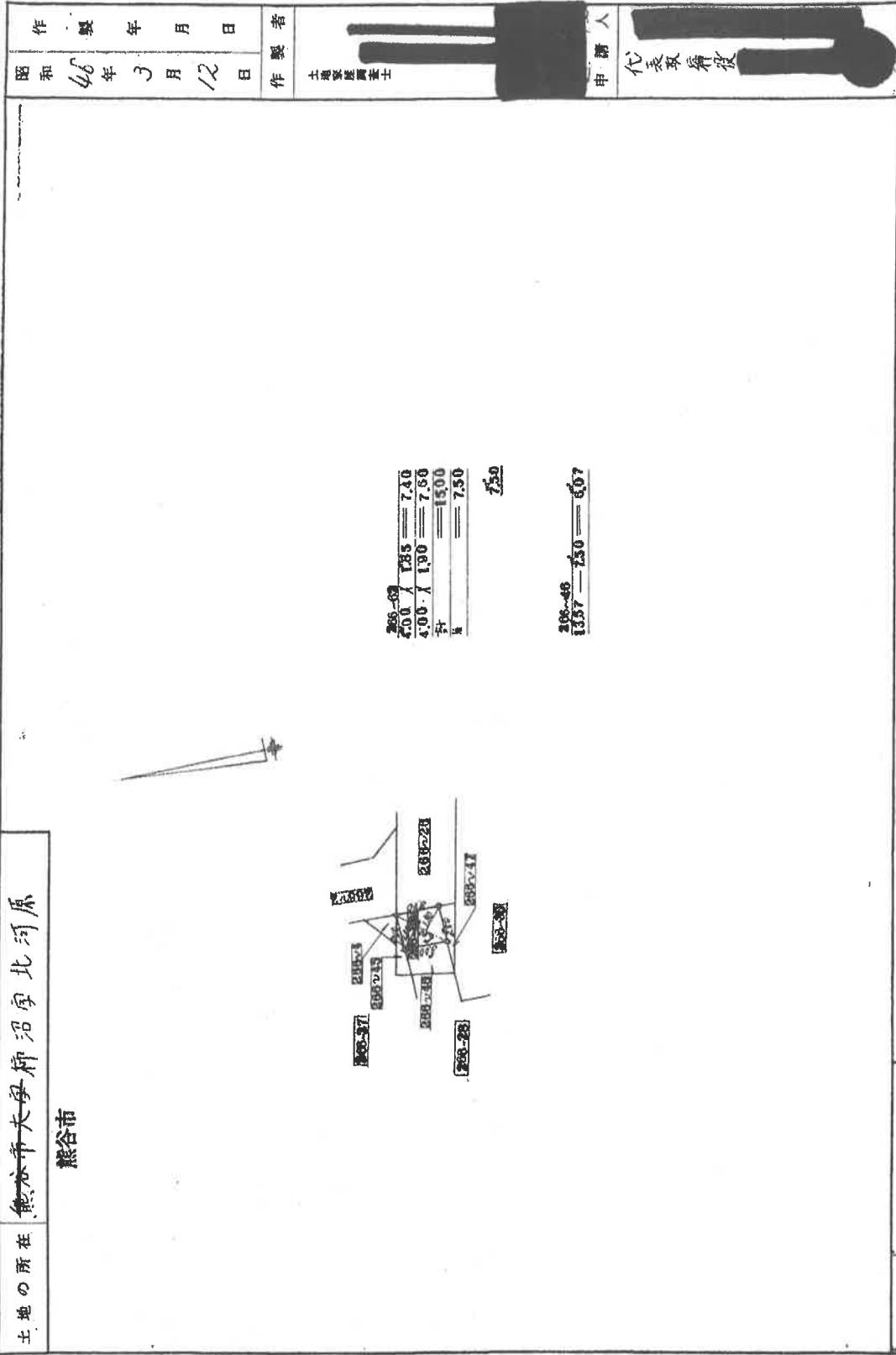
登記年月日：昭和46年3月29日

新266-46 1194583

266.3.24

地積測量図

地番	266-46.62
土地の所在	熊本市大塚町沼原北河原 熊谷市



266-49	7.30
400 / 135	7.30
400 / 130	7.50
計	15.00
4	7.50

7.50

266-46	6.07
1337 / 750	6.07

作製年月日	昭和46年3月12日
作製者	土地家屋調査士

申請人	代表取締役
-----	-------

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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9月5日 さいたま地方裁務局熊谷支局 登記官

(1) 令和1年10月7日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和46年3月3日

2152577

建築物平面図

家屋番号 266~30

建築物の所在 熊谷市大字柿沼字北河原266~30
熊谷市

S46.3.3

作製年月日 昭和46年2月24日	作製者 士野原重雄五士	申請人 代表取締役
---------------------	----------------	--------------

6.27	5.48	34.7802
4.55	0.91	4.1403
4.55	0.91	4.1403
3.64	0.91	3.3124
3.64	0.45	1.638
1.92	0.30	0.546
1.92	0.30	0.546
計		49.1036

4.610

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

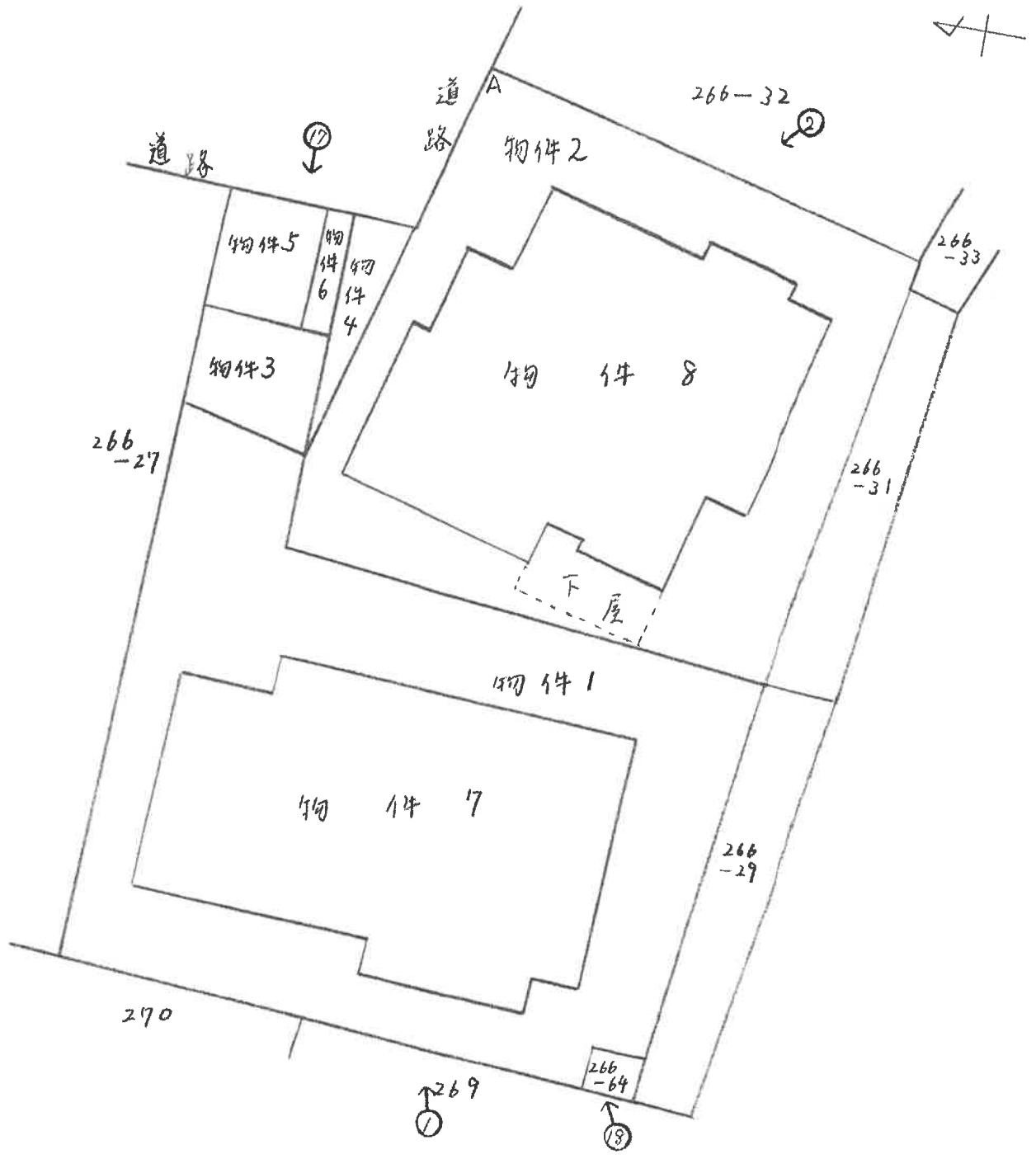
A3判をA4判に縮小

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。
令和7年9月5日 さいたま地方事務所熊谷支局 登記官

(15枚目)

地図整理番号：M21064

土地建物位置関係図

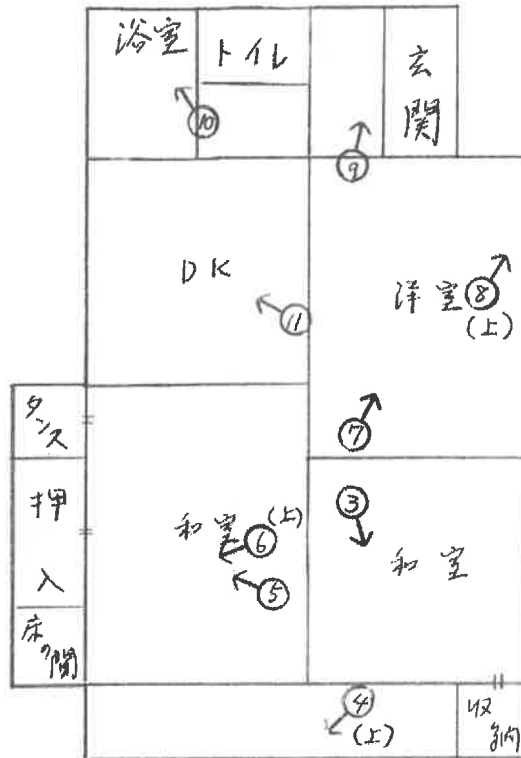


♂ 写真撮影位置

(16 枚目)

建物見取図 (物件7)

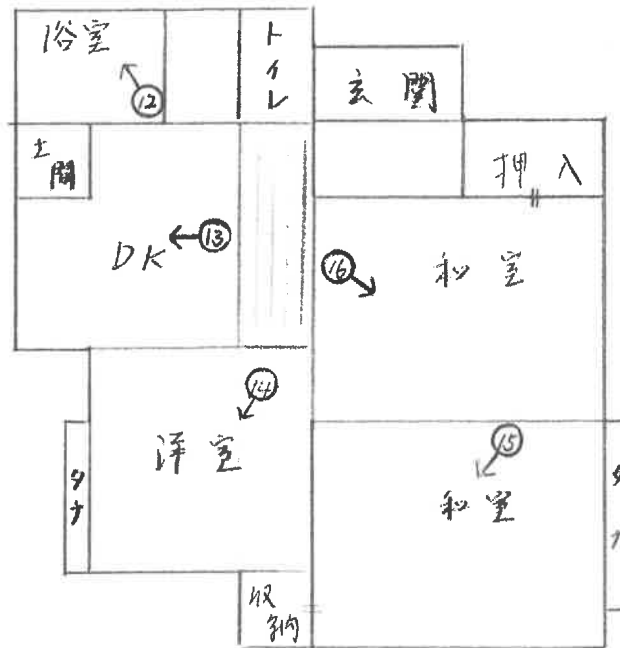
4



♂ 写真撮影位置

(17 枚目)

建物見取図(物件8)



♂ 写真撮影位置

(18 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

(22 枚目)



13



14



15



16



17



18

令和7年(又)第 45号
令和8年1月7日外 現地調査
令和8年1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

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番28 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 113.48平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番30 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 105.49平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番46 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.07平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番47 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.45平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番62 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.92平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 6 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 番 | 266番66 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.34平方メートル |
| 7 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 266番地28 |
| | 家屋 番号 | 266番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 51.34平方メートル |
| 8 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 266番地30 |
| | 家屋 番号 | 266番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 49.10平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金849,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金250,000円
物件2 (土地)	金230,000円
物件3 (土地)	金10,000円
物件4 (土地)	金6,000円
物件5 (土地)	金10,000円
物件6 (土地)	金3,000円
物件7 (建物)	金140,000円
物件8 (建物)	金200,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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・5・6の内訳価格は、物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
物件2・4の内訳価格は、物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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
1～6	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	
7・8	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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～6）

位置・交通	JR高崎線「熊谷」駅の北方約4600m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	昭和40年代に、田を造成・開発したとみられる、戸建住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 大幡小学校 …………… 南西方約1900m 大幡中学校 …………… 南西方約2100m	
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	市街化調整区域、既存の集落 指定なし 60% 200% — ない
画地条件	地積 形状 地勢 その他	233.75㎡ 概ね長方形地 平坦地 特にない
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> 北東端部が、幅員4.0mの舗装市道（第20492号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。 公図上、南側に私道敷と見られる帯状地及びこれに並行する赤道があるが、現状道形はない。 	
土地の利用状況等	（利用状況） <ul style="list-style-type: none"> 地上には物件7・8の建物及び井戸（工作物）1基が存し、件外建物はない。 上記井戸のポンプ機械の一部等が件外隣地（266-64）上に張り出している可能性がある。 （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：なし ガス配管：なし	

(前ページから続く)

特記事項	<p>地上建物建替の可能性</p> <p>A 現在までの経緯</p> <p>① 物件7の建物は、昭和45年10月14日付・第2096号で、当時の柿沼字北河原266番28の区域を敷地として、建築確認を取得済。 当該敷地は、昭和46年4月5日に、266番28(現物件1)と266番64とに分筆され、266番64は第三者に売却された。</p> <p>② 物件8の建物は、昭和45年10月14日付・第2095号で、当時の柿沼字北河原266番29(件外地)の区域を敷地として、建築確認を取得済。 登記記録では、上記敷地の筆(266番29)は、昭和45年12月23日付の分筆により新たに設けられており、建築確認当時には存在しない筆であることや、建物の実際の所在地は登記のとおり柿沼字北河原266番30であること等から、上記建築確認の記録には誤りがある可能性を認めない。</p> <p>③ 当職らの調査では、接道要件の満足や塀の位置から、物件1(266-28)・物件3(266-46)・物件5(266-62)・及び物件6(266-66)の4筆が物件7の敷地に、物件2(266-30)・及び物件4(266-47)の2筆が物件8の敷地に、それぞれ該当する。</p> <p>B 建替えの可能性(当職照会に対する、熊谷市開発審査課の教示)</p> <p>建物を建替える場合、下記により、属人性を伴わない住宅に建替えることは困難である可能性が高い。</p> <p>① 物件7・8の建物を属人性なく建替えるための都市計画法43条許可を行うためには次のア・イを満たすことが必要である。 ア 建物が築後20年以上経過し、かつ現存すること イ 建物が建築された当時と現在において建物の敷地が同一であること アの要件は物件7・8とも満たす一方、イの要件についてみると、2件とも下記の問題がある。 i 物件7については、昭和46年4月5日の分筆・土地売却により、建築確認当時の敷地と、現在の敷地が明らかに異なっている。 ii 物件8については、建築確認の記録から建築確認当時の敷地を明らかにすることができない。</p> <p>以上から、物件7・8の2棟とも、現敷地(上記A③のとおり)を敷地として、都市計画法43条許可を行いうる可能性は乏しいと言わざるを得ない。</p> <p>② 本件土地において新たな建物を建てるには、市街化調整区域・既存の集落に適合する開発許可を新たに取得する必要がある、この場合、住宅は親族用住宅等の属人性を有するものに限られる。</p>
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件7・8）

区 分	物件7
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46年2月25日築 経過年数 55年程度 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： セメント瓦葺 外 壁： サイディング等 内 壁： 左官壁等 天 井： 竿縁天井等 床 : モザイク合板、畳等 設 備： 電気・給排水設備、便所は汲取り。 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： 並位 施 工： 普通程度
保守管理の状態	老朽化が著しく、屋根・外壁・内壁が広く腐食し、室内から上空が見える箇所もある等、ほぼ廃屋状態である。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	一般的見地からは取り壊しが相当である。

本葉以下余白

区 分	物件 8
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46年2月25日築 経過年数 55年程度 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： セメント瓦葺 外 壁： 外国産板貼等 内 壁： 左官壁等 天 井： 竿縁天井等 床 : モザイク合板、畳等 設 備： 電気・給排水設備、便所は汲取り。 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： 並位 施 工： 普通程度
保守管理の状態	老朽化・劣化が、全般にかなり目立つ。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	一般的見地からは取り壊しが相当である。

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1～6（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	18,300	0.813	113.48	0.30	507,000
2	18,300	0.813	105.49	0.30	471,000
3	18,300	0.813	6.07	0.30	27,000
4	18,300	0.813	2.45	0.30	11,000
5	18,300	0.813	4.92	0.30	22,000
6	18,300	0.813	1.34	0.30	6,000

ア 標準画地価格

基準地 熊谷（県）－19

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$22,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/108 \times 100/115.6 \doteq 18,300\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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：方位の優る角地 +8%

◇ 地域格差：駅接近等 +7%

道路の幅員・系統 +8%

$$(100+7)\% \times (100+8)\% \doteq 115.6\%$$

イ 個別格差：間口が狭い -7%

有効利用には開発許可を要する(手続き費用等を考慮) -8%

開発許可はほぼ属人的許可に限られる -5%

$$(100-7)\% \times (100-8)\% \times (100-5)\% \doteq 81.3\%$$

ウ 地積：物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価：一般流通を前提とした場合、建物は取り壊しを相当とし、取り壊し費用は土地価格の相当割合に及ぶことを考慮 -70%

② 物件7・8（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
7	140,000	51.34	0.005	36,000

ウ 現価率

老朽化が著しいこと等を考慮し、0.5%と査定。

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
8	140,000	49.10	0.020	137,000

ウ 現価率

老朽化・劣化が、全般にかなり目立つこと等を考慮し、2%と査定。

本葉以下余白

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 物件7の建物に関する土地利用権等価格（敷地は物件1・3・5・6）

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	507,000	0.30	法定地上権	152,000
3	27,000	0.30	法定地上権	8,000
5	22,000	0.30	法定地上権	7,000
6	6,000	0.30	法定地上権	2,000
計				169,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を30%と査定した。

② 物件8の建物に関する土地利用権等価格（敷地は物件2・4）

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	
2	471,000	0.30	法定地上権	141,000
4	11,000	0.30	法定地上権	3,000
計				144,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を30%と査定した。

③ 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	507,000	-152,000		1.00	0.70	250,000
2	471,000	-141,000		1.00	0.70	230,000
3	27,000	-8,000		1.00	0.70	10,000
4	11,000	-3,000		1.00	0.70	6,000
5	22,000	-7,000		1.00	0.70	10,000
6	6,000	-2,000		1.00	0.70	3,000
7	36,000	+169,000	1.00	1.00	0.70	140,000
8	137,000	+144,000	1.00	1.00	0.70	200,000
一括価格 (合計)						849,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ない。

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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

基準地価格 熊谷（県）－19 （添付図面参照）

所在地番等：熊谷市肥塚字新里805番1

価格：22,800円/㎡

位置：「熊谷」駅から約3.5km

価格時点：令和7年7月1日

地積：410㎡

供給処理施設：上水道がある

接面街路：南6.5m市道、東側道

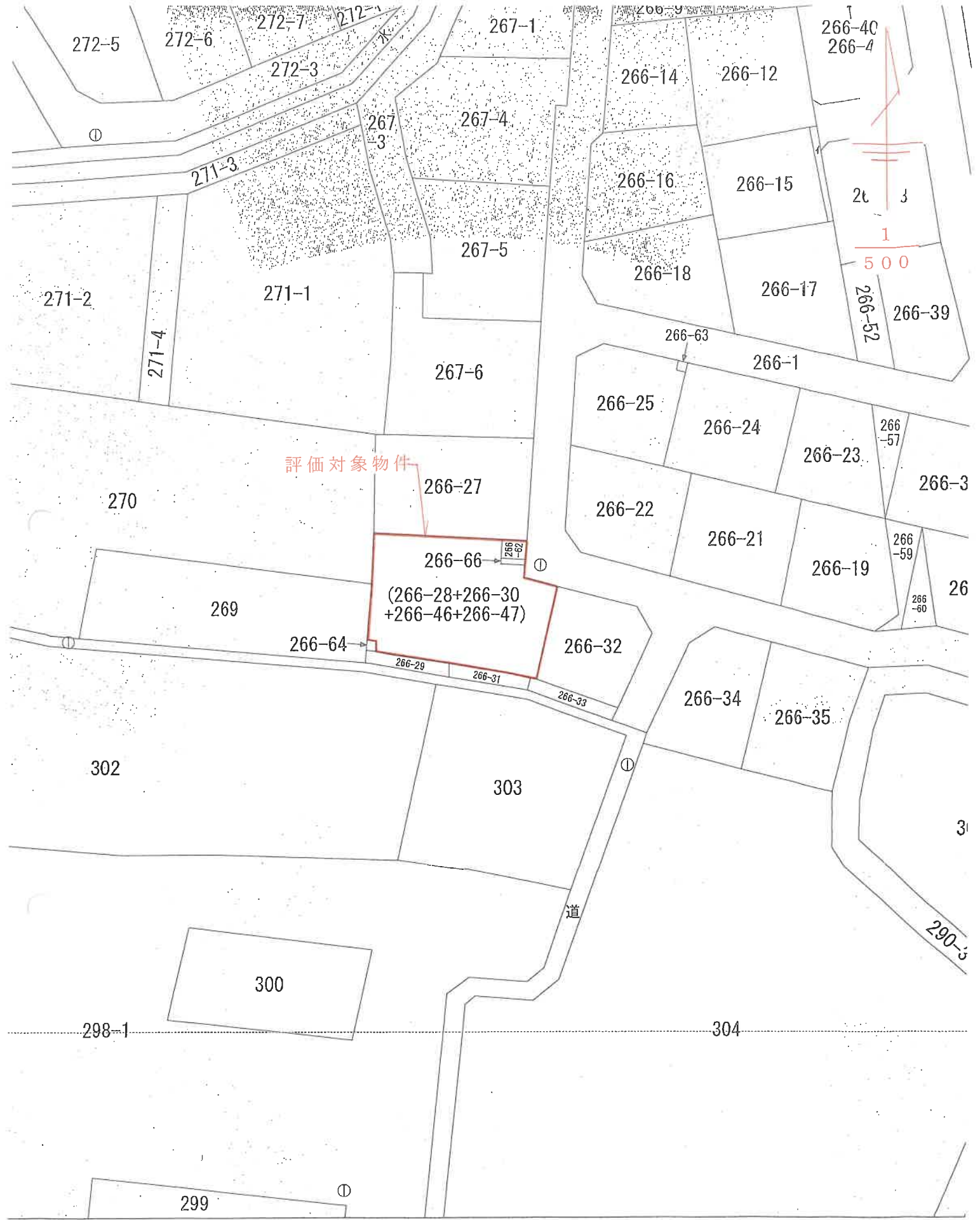
用途指定等：市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：農家と一般住宅が混在する住宅地域

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 概略現況図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 現況写真（裁判所限り）

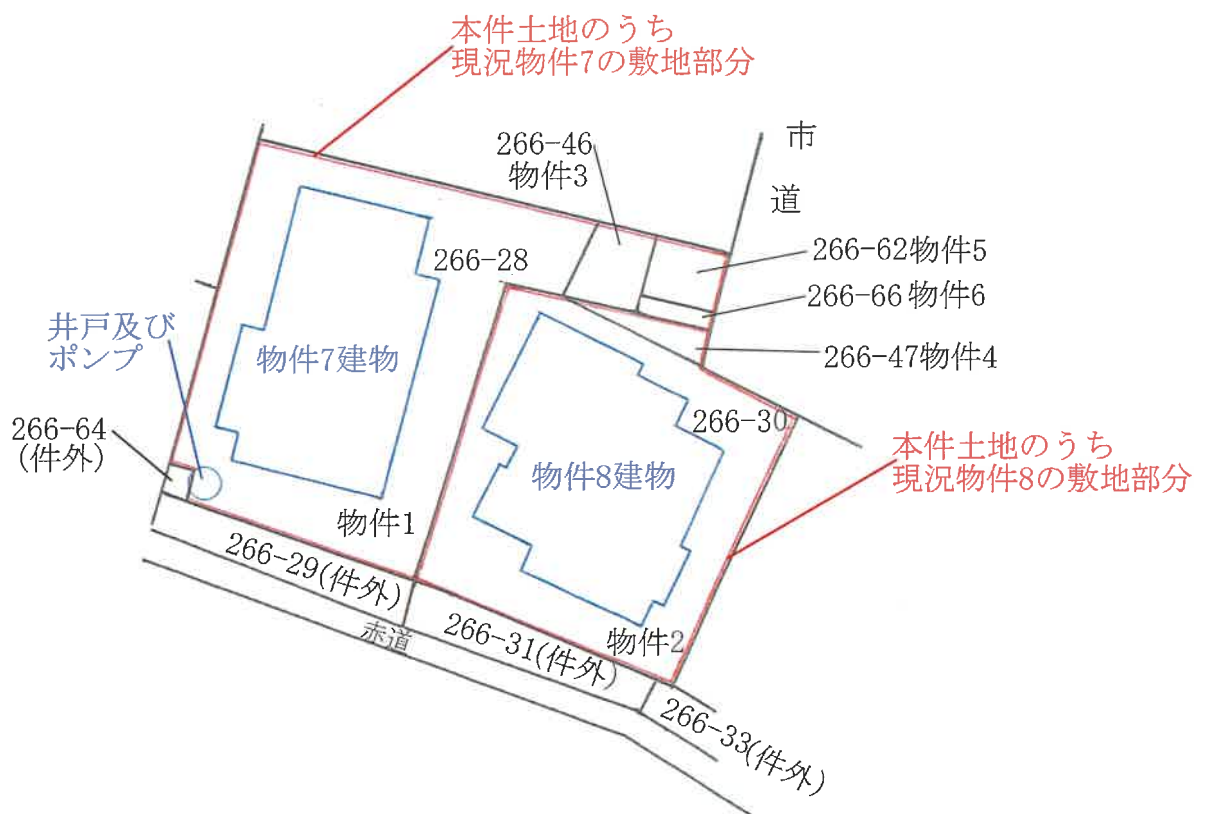
以 上



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。
 図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
 公 図 写
 出



概略現況図

登記年月日：昭和46年3月3日

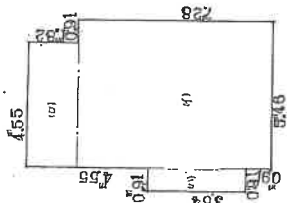
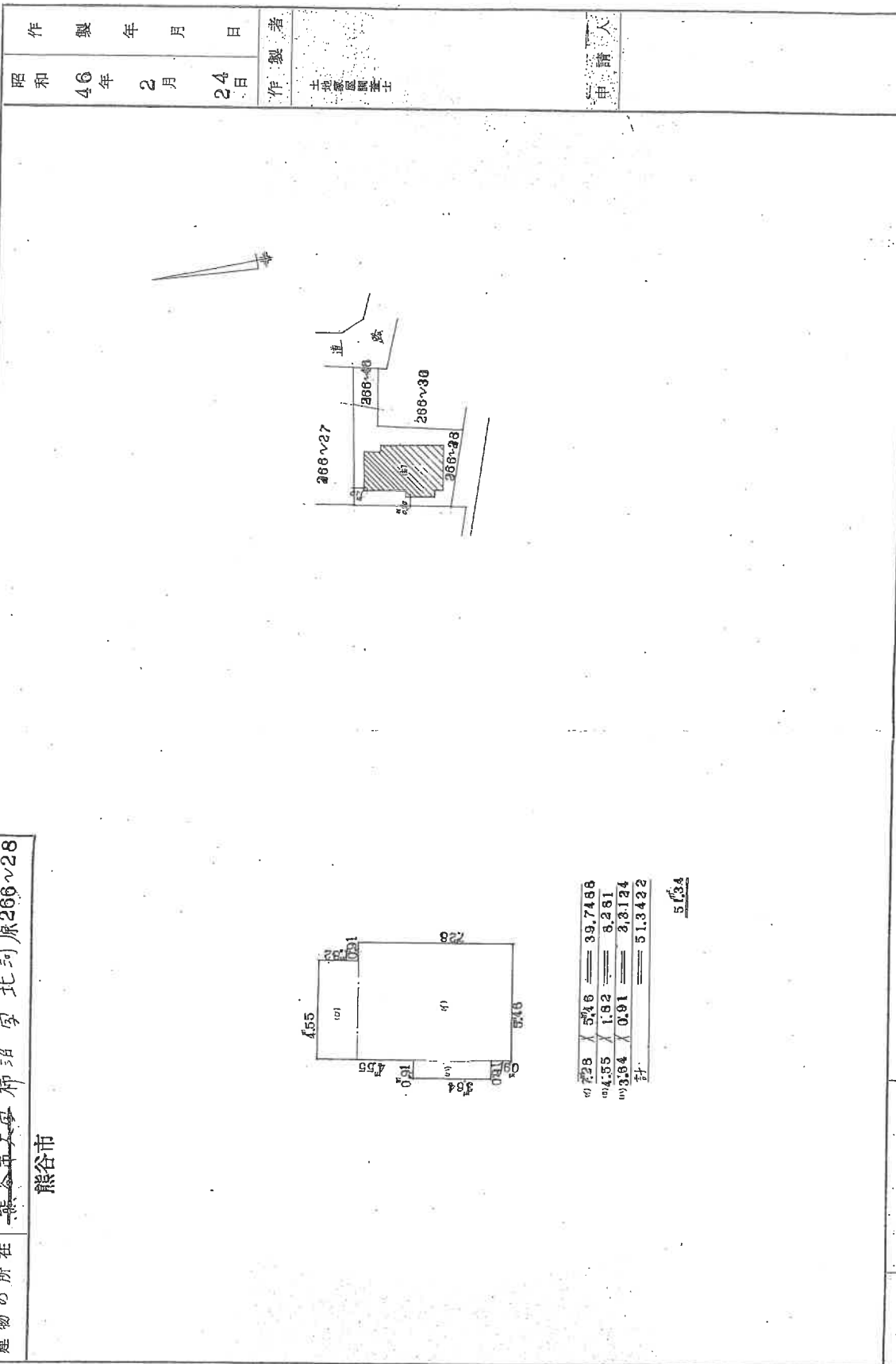
2152576

家屋番号 266~28

建物の所在 ~~熊谷市~~ 熊谷市 昭字 北河原266~28

建物各階平面図

S46.3.3



①	28	×	516	====	39.7488
②	4.55	×	1.92	====	8.281
③	3.94	×	0.91	====	3.3124
計				====	51.3422
					51.34

作製年月日	昭和46年2月24日
作製者	土地審査調査士
申請人	

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

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9月5日

さいたま地方法務局熊谷支局

登記官

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

地図整理番号：M21063

