

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月23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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月22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 8月12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 7月27日 午前 9時10分から 令和 8年 7月31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 6月23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   | 熊谷市肥塚字天神河原                       |
|   | 地 番   | 961番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 339.89平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 熊谷市肥塚字天神河原                       |
|   | 地 番   | 961番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1.12平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 熊谷市肥塚字天神河原                       |
|   | 地 番   | 961番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.17平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 熊谷市肥塚字天神河原 961番地1                |
|   | 家屋 番号 | 961番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル<br>2階 44.71平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 5月29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

---

---

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1～4】

なし

---

---

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

【物件番号3】

隣地（地番961番8及び同番10）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 在   | 熊谷市肥塚字天神河原                       |
|   | 地 番   | 961番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 339.89平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 熊谷市肥塚字天神河原                       |
|   | 地 番   | 961番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1.12平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 熊谷市肥塚字天神河原                       |
|   | 地 番   | 961番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.17平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 熊谷市肥塚字天神河原 961番地1                |
|   | 家屋 番号 | 961番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル<br>2階 44.71平方メートル |



令和7年(ケ)第88号  
令和7年12月9日受理  
令和8年4月7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   | 熊谷市肥塚字天神河原                       |
|   | 地 番   | 961番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 339.89平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 熊谷市肥塚字天神河原                       |
|   | 地 番   | 961番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1.12平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 熊谷市肥塚字天神河原                       |
|   | 地 番   | 961番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.17平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 熊谷市肥塚字天神河原 961番地1                |
|   | 家屋 番号 | 961番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル<br>2階 44.71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)		
<b>土地</b>	物件1～3		
現況地目	■宅地(物件1～3) □公衆用道路(物件 ) □ ( )		
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)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		
<b>建物</b>	物件4		
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(空き家)として占有している □「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			
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある [ 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3は、961番8及び同番10の土地と一体となって使用されており、両土地との境界は不明確である。
- 2 物件3に接面する961番12の土地は、熊谷市所有の公衆用道路である。

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

執行官の意見

- 占有関係については、物件の現況（屋内の状況、表札、電気、ガス、水道の供給停止）等から、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12月15日(月) 16:00-16:15	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和8年2月9日(月) 13:10-14:00	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和8年3月27日(金) 9:10-9:25	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
<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2月9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

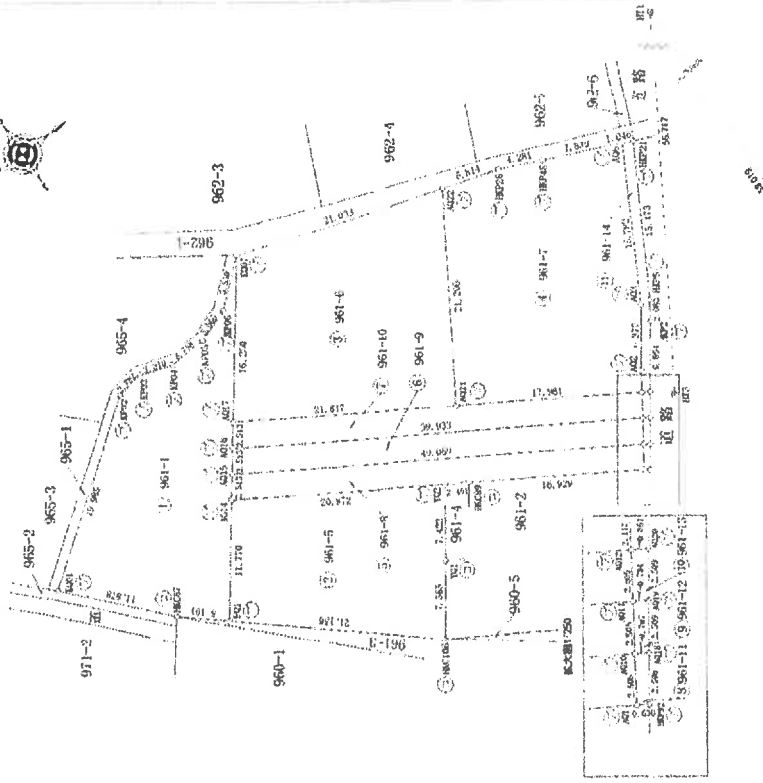


登記年月日：令和2年12月2日

地積測量図

地番 961-1-5ないし-13

土地の所在 熊谷市肥塚字天仲河原



坪数	105.794	2
延床	47.508	1
延床	57.717	1
延床	26.012	1
延床	105.794	2
延床	47.508	1
延床	57.717	1
延床	26.012	1

縮尺 500

申請人

地番	面積	用途	備考
961-1	105.794	住宅	
961-2	47.508	住宅	
961-3	57.717	住宅	
961-4	26.012	住宅	
961-5	105.794	住宅	
961-6	47.508	住宅	
961-7	57.717	住宅	
961-8	26.012	住宅	
961-9	105.794	住宅	
961-10	47.508	住宅	
961-11	57.717	住宅	
961-12	26.012	住宅	
961-13	105.794	住宅	
961-14	47.508	住宅	
961-15	57.717	住宅	

地番	面積	用途	備考
961-1	105.794	住宅	
961-2	47.508	住宅	
961-3	57.717	住宅	
961-4	26.012	住宅	
961-5	105.794	住宅	
961-6	47.508	住宅	
961-7	57.717	住宅	
961-8	26.012	住宅	
961-9	105.794	住宅	
961-10	47.508	住宅	
961-11	57.717	住宅	
961-12	26.012	住宅	
961-13	105.794	住宅	
961-14	47.508	住宅	
961-15	57.717	住宅	

地番	面積	用途	備考
961-1	105.794	住宅	
961-2	47.508	住宅	
961-3	57.717	住宅	
961-4	26.012	住宅	
961-5	105.794	住宅	
961-6	47.508	住宅	
961-7	57.717	住宅	
961-8	26.012	住宅	
961-9	105.794	住宅	
961-10	47.508	住宅	
961-11	57.717	住宅	
961-12	26.012	住宅	
961-13	105.794	住宅	
961-14	47.508	住宅	
961-15	57.717	住宅	

地番	面積	用途	備考
961-1	105.794	住宅	
961-2	47.508	住宅	
961-3	57.717	住宅	
961-4	26.012	住宅	
961-5	105.794	住宅	
961-6	47.508	住宅	
961-7	57.717	住宅	
961-8	26.012	住宅	
961-9	105.794	住宅	
961-10	47.508	住宅	
961-11	57.717	住宅	
961-12	26.012	住宅	
961-13	105.794	住宅	
961-14	47.508	住宅	
961-15	57.717	住宅	

凡例	境界線の種別	境界線の表示	境界線の印刷
①	境界線	実線	実線
②	境界線	点線	点線
③	境界線	破線	破線
④	境界線	二点線	二点線
⑤	境界線	一点鎖線	一点鎖線
⑥	境界線	短点線	短点線
⑦	境界線	長点線	長点線
⑧	境界線	虚線	虚線
⑨	境界線	点鎖線	点鎖線
⑩	境界線	二点鎖線	二点鎖線
⑪	境界線	一点鎖線	一点鎖線
⑫	境界線	短点線	短点線
⑬	境界線	長点線	長点線
⑭	境界線	虚線	虚線
⑮	境界線	点鎖線	点鎖線
⑯	境界線	二点鎖線	二点鎖線
⑰	境界線	一点鎖線	一点鎖線
⑱	境界線	短点線	短点線
⑲	境界線	長点線	長点線
⑳	境界線	虚線	虚線

縮尺 1/

製作者 土地家屋調査士 株式会社

令和2年11月24日作成

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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10月29日 さいたま地方広務局熊谷支局 登記官

(7 枚目)

登記年月日：令和2年12月2日

2/2

地積測量図

地番 961-1-5ないし-14

土地の所在 熊谷市肥家字天神河原

NO	X n	Y n	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1
AG10	31.323	55.606	-2.457	-76.90631	
AG18	30.723	51.212	1.668	51.245964	
AG19	29.274	57.274	2.457	71.904105	
AG21	29.931	57.669	1.668	149.924508	
合計		3.735450		1.8677250	
合計面積				1.66	m <sup>2</sup>

NO	X n	Y n	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1
AG11	49.124	57.669	-2.498	-74.767638	
AG19	30.723	57.274	1.628	47.643420	
AG20	27.931	59.317	2.498	69.464364	
AG22	28.939	59.772	-1.628	-46.461492	
合計		-4.121326		-2.06	
合計面積				2.06	m <sup>2</sup>

NO	X n	Y n	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1
AG12	26.539	59.772	-2.212	-63.128268	
AG20	27.808	59.317	5.124	142.488192	
HKP2	23.826	64.896	7.306	174.072756	
HKP5	22.660	66.823	15.187	344.364020	
HKP21	15.046	80.093	13.898	209.109308	
AG6	16.001	80.521	-13.368	-213.901368	
AG3	23.667	66.725	-18.992	-449.463664	
AG2	27.365	61.529	-6.993	-190.268845	
合計		23.379344		23.37	
合計面積				23.37	m <sup>2</sup>

測量年月日 令和2年11月19日  
測量者 任意係

地番	面積
① 961-1-1	339.69 m <sup>2</sup>
② 961-1-5	280.91 m <sup>2</sup>
③ 961-1-6	399.21 m <sup>2</sup>
④ 961-1-7	415.62 m <sup>2</sup>
⑤ 961-1-8	100.50 m <sup>2</sup>
⑥ 961-1-9	100.17 m <sup>2</sup>
⑦ 961-1-10	98.84 m <sup>2</sup>
⑧ 961-1-11	1.67 m <sup>2</sup>
⑨ 961-1-12	1.66 m <sup>2</sup>
⑩ 961-1-13	2.06 m <sup>2</sup>
⑪ 961-1-14	23.37 m <sup>2</sup>

凡例  
 ① 境界線の種別  
 ② 境界線の種別  
 ③ 境界線の種別  
 ④ 境界線の種別  
 ⑤ 境界線の種別  
 ⑥ 境界線の種別  
 ⑦ 境界線の種別  
 ⑧ 境界線の種別  
 ⑨ 境界線の種別  
 ⑩ 境界線の種別  
 ⑪ 境界線の種別

製作者 土地家屋調査士  
 社員  
 (令和2年11月19日作成)  
 (埼玉土地家屋調査士会印紙)

NO	X n	Y n	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1
AG14	66.841	34.777	-13.077	-872.074527	
AG18	49.124	63.742	-12.304	-694.421695	
HKP8	47.085	82.473	-10.219	-831.156835	
AG1	32.715	53.523	-6.867	-224.659905	
AG10	31.323	55.606	23.266	726.750918	
AG15	65.335	76.789	19.171	1252.537265	
合計				-201.019540	
合計面積				100.50	m <sup>2</sup>

NO	X n	Y n	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1
AG15	65.335	76.789	-23.195	-1515.445325	
AG10	31.323	55.606	-19.100	-538.269300	
AG11	29.931	57.669	23.195	694.278245	
AG16	63.628	78.801	19.100	1219.114800	
合計				-200.350280	
合計面積				100.17	m <sup>2</sup>

NO	X n	Y n	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1
AG16	63.628	78.801	-23.124	-1475.958572	
AG11	29.931	57.669	-19.029	-509.509999	
AG12	28.539	59.772	11.590	330.767010	
AG21	43.802	69.279	21.041	921.637882	
AG17	62.322	80.813	9.522	593.430084	
合計				-199.680695	
合計面積				99.8403475	m <sup>2</sup>

NO	X n	Y n	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1	X n+1 - Y n-1
AG1	32.715	53.523	-10.216	-89.059440	
HKP9	32.180	53.190	1.709	34.995620	
AG18	30.723	55.212	2.476	34.267664	
AG10	31.323	55.606	1.709	53.531007	
合計				73.348059	
合計面積				1.67	m <sup>2</sup>

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10月29日 さいたま地方方法務局熊谷支局 登記官

( 8 枚目)

請求番号：12-2

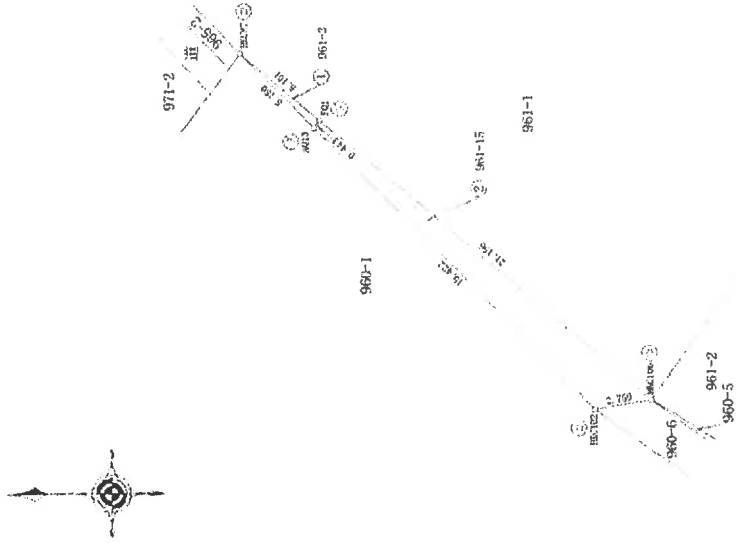
(2/2)

登記年月日：令和2年12月2日

地積測量図

地番 961-3-15

土地の所在 熊谷市肥塚字天神河原



地番	面積 (㎡)	用途	備考
961-1	17.078	住宅	
961-2	17.078	住宅	
961-3	17.078	住宅	
961-5	17.078	住宅	
961-6	17.078	住宅	
961-15	17.078	住宅	
960-5	17.078	住宅	
960-6	17.078	住宅	

項目	内容
測量年月日	令和2年11月19日
測量者	住友建設

項目	内容
測量者	住友建設
測量者	住友建設

項目	内容
測量者	住友建設
測量者	住友建設

項目	内容
測量者	住友建設
測量者	住友建設

項目	内容
測量者	住友建設
測量者	住友建設

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。  
 令和7年10月30日 さいたま地方方法務局熊谷支局

登記官

( 9 枚目)

請求番号：33-1

登記年月日：令和4年3月17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。  
 令和7年10月29日 さいたま地方支務局熊谷支局 登記官

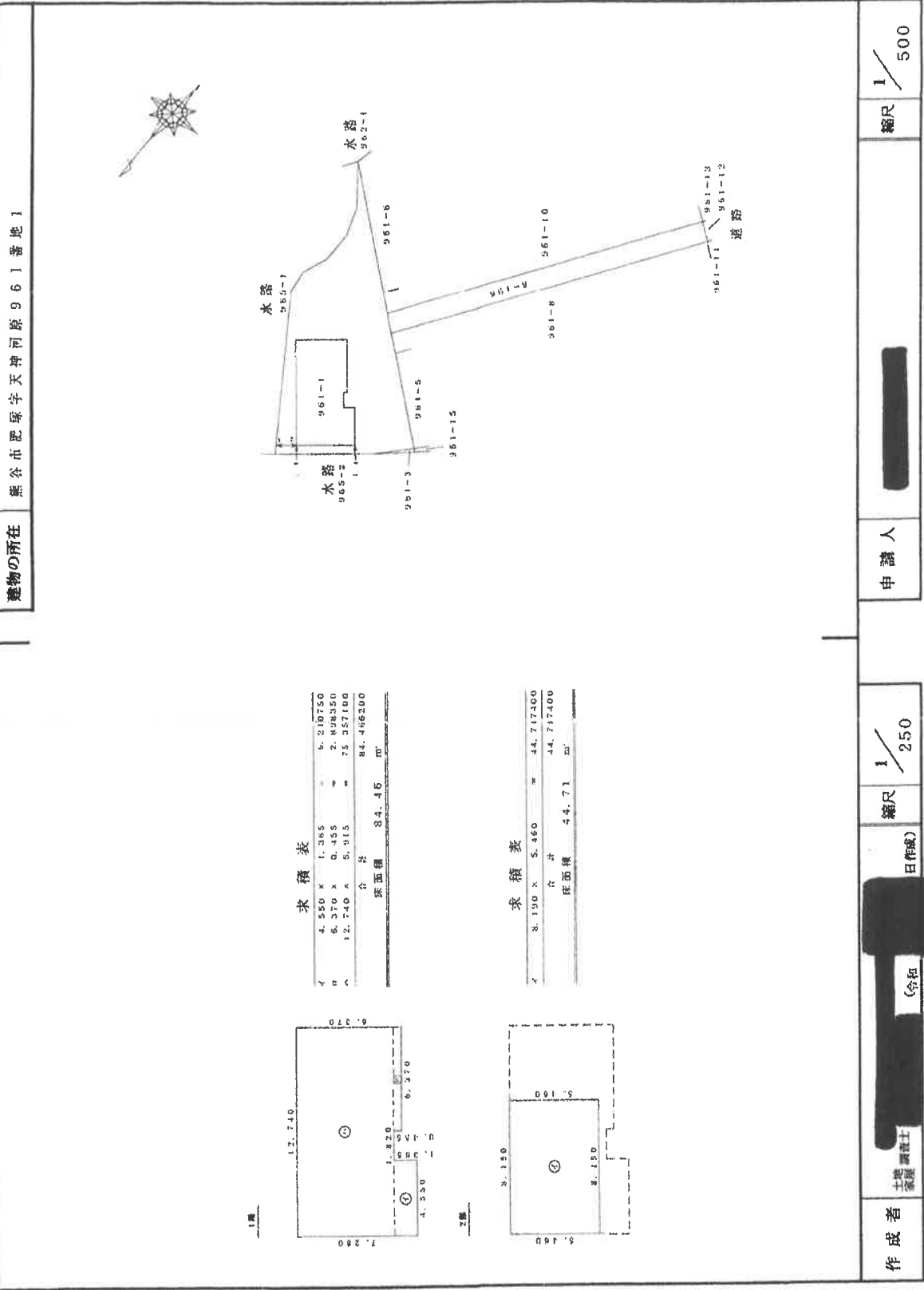
( 10 枚目 )

各階平面図

家屋番号 961番1

建物の所在 熊谷市肥塚字天神河原961番地1

建物平面図



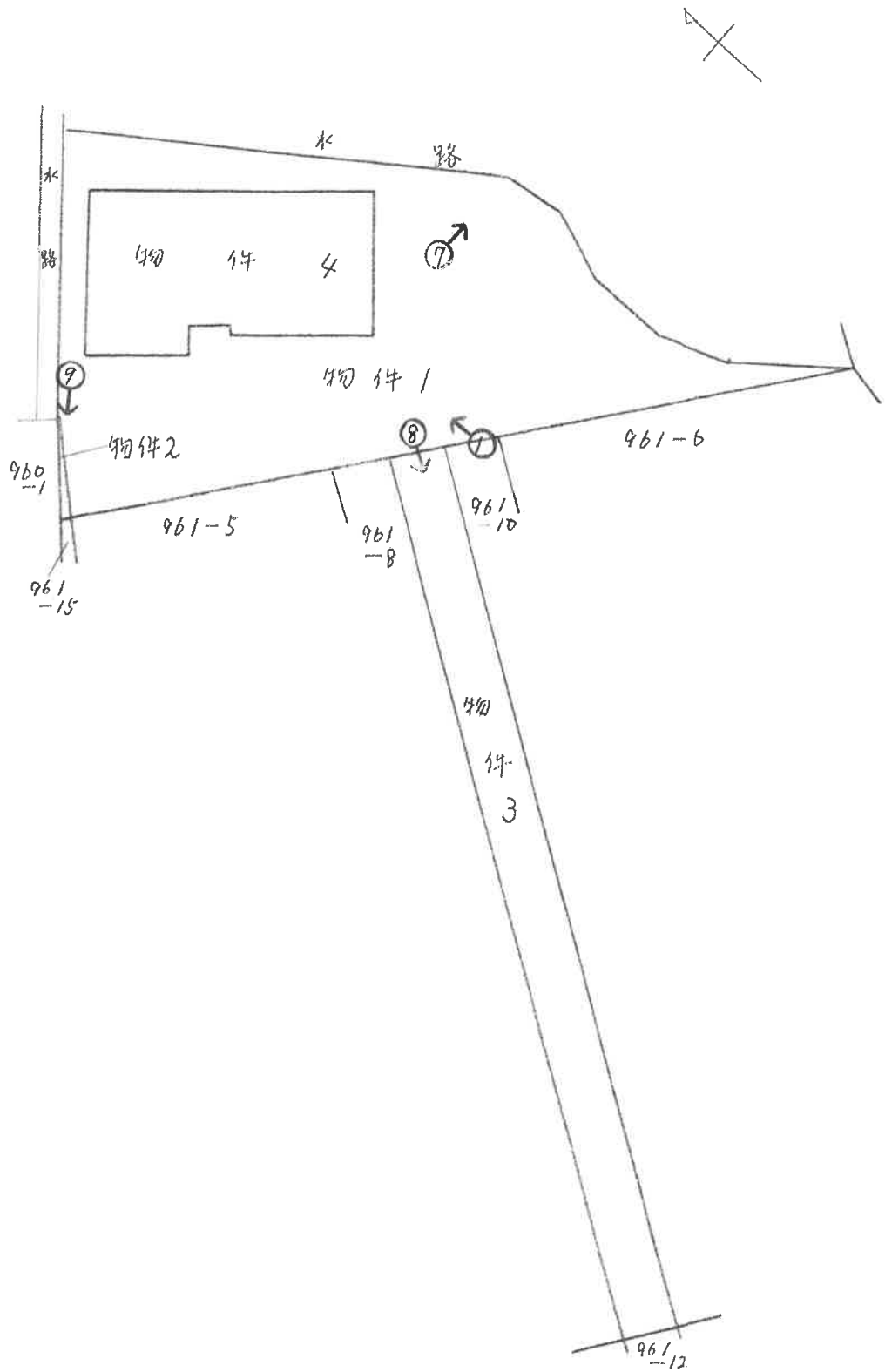
A3判をA4判に縮小

作成者 土肥 誠士 （令和 [Redacted]日作成）	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
---------------------------------------	-------------	-------------------	-------------

(埼玉土地家屋調査士会館)

請求番号：12-3

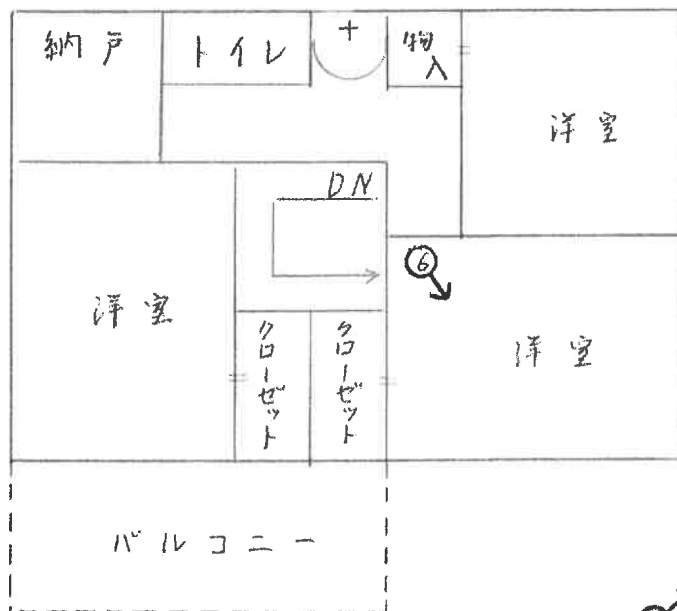
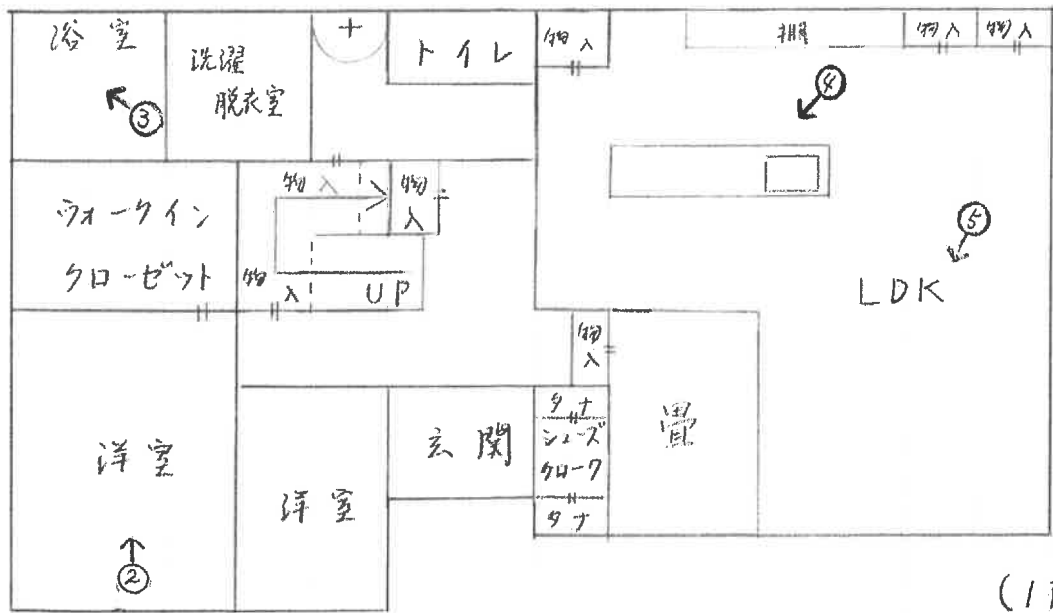
# 土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

( // 枚目)

# 建物見取図



♂ 写真撮影位置



①



②



③



4



5



6

( 14 枚目)



7



8



9

令和7年(ケ)第88号  
令和7年12月18日外現地調査  
令和8年2月10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   | 熊谷市肥塚字天神河原                       |
|   | 地 番   | 961番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 339.89平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 熊谷市肥塚字天神河原                       |
|   | 地 番   | 961番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1.12平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 熊谷市肥塚字天神河原                       |
|   | 地 番   | 961番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.17平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 熊谷市肥塚字天神河原 961番地1                |
|   | 家屋 番号 | 961番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル<br>2階 44.71平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金13,697,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,490,000円
物件2 (土地)	金7,000円
物件3 (土地)	金730,000円
物件4 (建物)	金10,470,000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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
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	
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・2・3）

位置・交通	J R高崎線「熊谷」駅 北東方約3.4km（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や県営住宅が混在し、その周囲には畑が多く見られる市街化調整区域内の住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域（既存の集落） 無指定 60% 200% － 都市計画法第34条第12号、同法42条 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	441.18㎡（登記合計数量） 不整形（路地状敷地） 平坦 特になし
接面道路の状況	南側現況幅員約4.2m舗装市道（30103号線、建築基準法第42条2項適用道路、敷地後退済み）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件4（建物）の敷地として利用されているほか、北東側隅に簡易物置が置かれている。 ②隣接地とはブロックフェンス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 なし 下水道 なし	
特記事項	①本件土地は路地状敷地のため、埼玉県建築基準法施行条例第3条及び10条（路地状敷地）の適用を受ける。なお、本物件は本件敷地の路地状部分の長さ約40m、路地状部分の幅員約2.5mにつき、同県条例第3条ただし書きが適用されている。 ②本件敷地の範囲につき、令和3年2月17日付第20292070号で本件所有者申請に対して専用住宅を目的とする開発許可（都市計画法第34条第12号、市条例第4条第2号イ）がなされている。当該開発許可は属人的許可であり、申請者の自己用住宅として許可されたもので、競落人を含む申請者以外の者が当該建築物を使用又は再建築等を行う場合には都市計画法第42条第1項但書の用途変更等の許可が必要となる。（当該許可及び審査基準等に関しては熊谷市開発審査課に問い合わせのこと。）	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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4年2月26日新築（登記記載） 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約21年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 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、ビニル床タイル その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台、IHクッキングヒーター 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	
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	建築確認済証：令和3年8月26日付第SJK-KX215820600号 完了検査済証：令和4年2月15日付第SJK-KZ215837420号	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・2・3（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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	22,100	0.71	339.89	0.95	5,070,000
2	22,100	0.71	1.12	0.95	20,000
3	22,100	0.71	100.17	0.95	1,490,000

※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-19）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $22,800 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 22,100 \text{ 円/m}^2$

◇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、街路条件等+3%と判定した。

#### イ 個別格差：形状（路地状敷地）等-25%、属人的許可による宅地-5%

（相乗積： $0.75 \times 0.95 \approx 0.71$ ）

#### 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4（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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	150,000	129.17	0.67	12,980,000

#### イ 現況延床面積：登記数量を採用

#### ウ 現価率：経過年数4年、経済的残存耐用年数21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） $21 / (4 + 21) \times (1 - 0.20) \approx 0.67$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	5,070,000	0.30	法定地上権	1,520,000
2	20,000	0.30	法定地上権	10,000
3	1,490,000	0.30	法定地上権	450,000
合 計				1,980,000

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
						(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,070,000	-1,520,000		1.00	0.70	2,490,000
2	20,000	-10,000		1.00	0.70	7,000
3	1,490,000	-450,000		1.00	0.70	730,000
4	12,980,000	+1,980,000	1.00	1.00	0.70	10,470,000
一括価格 (合計)						13,697,000

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－19）

所在・地番：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：水道

接面街路：南6.5m舗装市道

用途指定等：市街化調整区域

無指定（建蔽率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 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



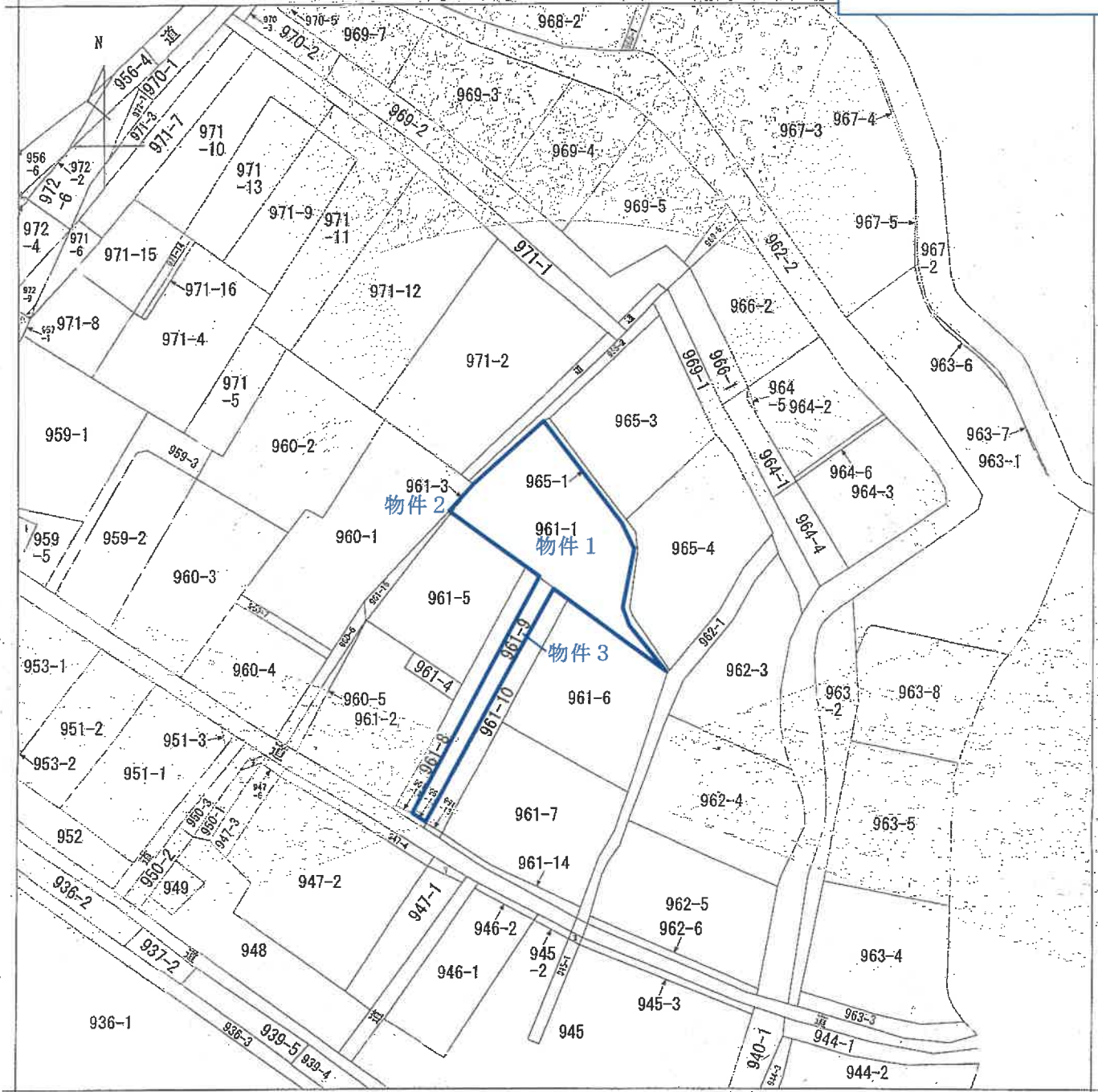
地価調査基準地



熊谷市役所「白図」

中西一丁目 S1:20,000を150%に拡大した

イ 956-5    △ 957-8    ○ 972-5    □ 958    △ 947-5  
 ロ 956-7    ≡ 972-3    ○ 972-8    □ 950-4    △ 945-4



(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。



A3版をA4版に縮小したものです

請求部	所在	熊谷市肥塚字天神河原			地番	961番1		
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
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。

令和7年10月29日  
 さいたま地方務局熊谷支局  
 登記官

請求番号: 12-1  
 (1/1)

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10月29日 さいたま地方裁判所熊谷支部 登記官

地積測量図 1/2

地番 961-1-52ないし-14  
 土地の所在 熊谷市肥塚字天神河原

表題表

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>	面積
① 961-1	K901	65.756	77.470	-20.711	-1776.042	116.116
	H9087	77.764	69.602	-12.175	543.130	63.3
	F91	65.355	65.355	0.000	0.000	0.0
	AQ14	66.841	74.777	11.434	764.259	84.0
	AQ15	65.325	76.789	4.024	282.900	33.0
	AQ16	63.828	78.601	4.024	282.900	33.0
	AQ17	62.322	80.813	15.020	1307.974	166.0
	K905	52.592	93.821	9.377	693.067	81.0
	K906	56.760	90.190	-4.943	-290.663	-35.0
	K907	60.955	88.878	-1.444	-65.771	-8.0
	K908	61.951	88.746	0.971	41.523	5.0
	K909	66.972	89.849	0.947	41.506	5.0
	K902	69.717	89.393	-12.379	-853.020	-105.0
	合計					
合計						339.890

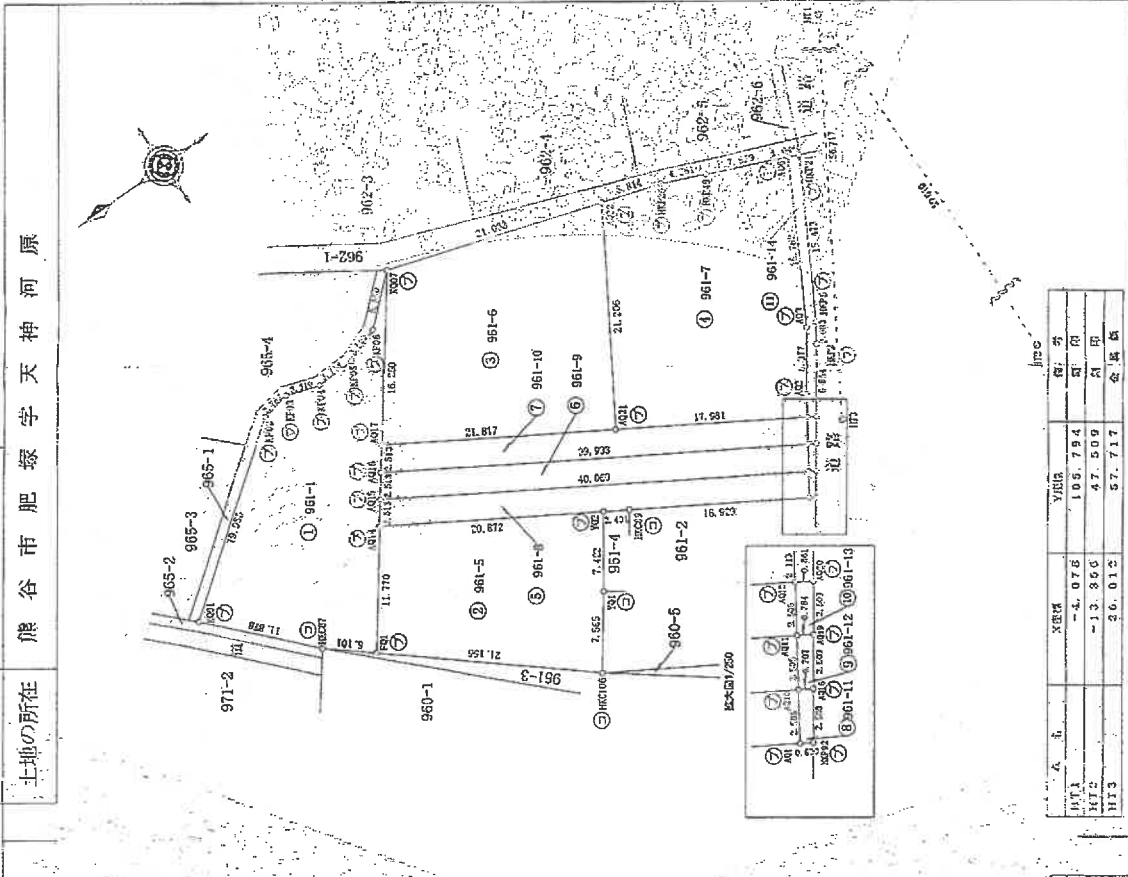
地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>	面積	
② 961-5	F01	73.896	65.355	-23.216	-1715.565	116.1	
	H9106	57.955	51.581	-7.694	-445.136	55.0	
	Y01	53.390	57.561	12.161	650.221	80.0	
	Y02	49.124	63.742	17.118	840.906	104.0	
	AQ14	66.841	74.777	1.613	107.814	12.0	
	合計						561.863
	合計						561.863

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>	面積
③ 961-6	AQ17	62.322	80.813	-24.522	-1529.506	192.0
	AQ21	43.002	69.279	6.467	283.267	34.0
	AQ22	32.591	87.260	24.542	799.848	98.0
	K907	52.592	93.821	-6.467	-340.047	-42.0
	合計					
合計						786.438

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>	面積	
④ 961-7	AQ21	43.002	69.279	-27.508	-1204.906	151.0	
	AQ17	62.322	80.813	-7.750	-221.177	27.0	
	AQ2	27.365	61.529	6.953	140.289	17.0	
	AQ3	23.957	66.725	18.992	459.493	56.0	
	AQ5	16.001	80.521	17.004	273.081	33.0	
	H9240	23.754	83.729	4.951	114.656	14.0	
	H9246	27.065	65.472	3.551	70.107	8.0	
	AQ22	32.591	87.260	-16.193	-577.246	-71.0	
	合計						613.251
	合計						613.251

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
A	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
④	境界線の種別	④	境界線の種別	④	境界線の種別
⑤	境界線の種別	⑤	境界線の種別	⑤	境界線の種別
⑥	境界線の種別	⑥	境界線の種別	⑥	境界線の種別
⑦	境界線の種別	⑦	境界線の種別	⑦	境界線の種別

製作者	縮尺	1 / 500
-----	----	---------



申請人	縮尺	1 / 500
-----	----	---------

(埼玉土地家屋調査士会専用紙)

A3版をA4版に縮小したものです

地積測量図 2/2

地番 961-1-52(1)シ-14

土地の所在 熊谷市肥塚字天神河原

地番 ⑨ 961-12

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
AQ10	31.323	55.606	-2.457	-70.36611	-872.074527
AQ18	30.723	55.232	1.568	41.24096	-484.163515
AQ19	29.265	57.274	2.457	41.90116	-274.653903
AQ11	29.931	57.689	-1.669	-44.92218	728.760918
合計					1252.937205
合計面積					180.3067700
地積					180.3067700

地番 ⑩ 961-13

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
AQ11	29.931	57.689	-2.498	-74.76163	-47.64429
AQ19	29.265	57.274	1.628	47.64429	69.463304
AQ20	27.808	59.317	2.498	45.46193	-45.46193
AQ12	28.338	59.772	-1.628	-4.321396	2.0860336
合計					2.0860336
合計面積					2.08
地積					2.08

地番 ⑪ 961-14

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
AQ12	28.939	59.772	-2.212	-63.128268	-142.488192
AQ20	27.808	59.317	5.124	142.488192	174.072756
HKP2	23.828	64.898	7.306	344.364020	209.109308
HKP5	22.860	66.623	15.197	344.364020	209.109308
HKP21	15.048	80.093	13.898	-213.901368	-449.483364
AQ6	16.001	80.521	-13.368	-16.992	-18.6953
AQ3	23.867	66.725	-16.992	-140.268845	-46.747859
AQ2	27.365	61.529	-6.953	-46.747859	23.3739345
合計					23.37
合計面積					1759.172995
地積					1759.172995

測量年月日 令和2年11月16日  
 地積表 任意採集

地番 ⑫ 961-11

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
AQ1	32.715	53.523	-2.416	-79.89441	-84.895620
HKP92	32.180	53.190	3.709	74.226788	55.232
AQ18	30.723	55.232	3.416	74.226788	55.232
AQ10	31.323	55.603	-1.709	-53.511807	-3.340659
合計					1.67402995
合計面積					1.67
地積					1.67

凡 ① 境界線の種別 ② 記号 ③ 境界線の種別 ④ 記号 ⑤ 境界線の種別

例 ① 石 ② 杭 ③ 金属供 ④ 金属供 ⑤ 金属供

⑥ ニックリ ⑦ 杭 ⑧ 金属板 ⑨ 金属板

⑩ プラスチック杭 ⑪ 金属プレート

製作者 [ ] 縮尺 1/

申請人 [ ] 縮尺 1/

(埼玉土地家屋調査士会用品)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である  
令和7年10月29日 さいたま市地方法務局登記課

登記簿

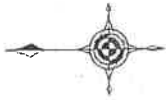
A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：令和2年12月2日

地積測量図

地番 961-3,-15

土地の所在 熊谷市肥塚字天神河原



求積表

地番	① 961-3	② 961-15
NO	77.754	73.896
FX	77.754	73.896
FX	74.162	73.896
FX	73.896	73.896
合計	272.985072	272.985072
合計面積	1.112	1.112
合計地積	26.60	26.60

地番	① 961-3	② 961-15
NO	73.896	73.896
FX	74.162	73.896
FX	73.896	73.896
合計	14.236	14.236
合計面積	0.593	0.593
合計地積	26.60	26.60

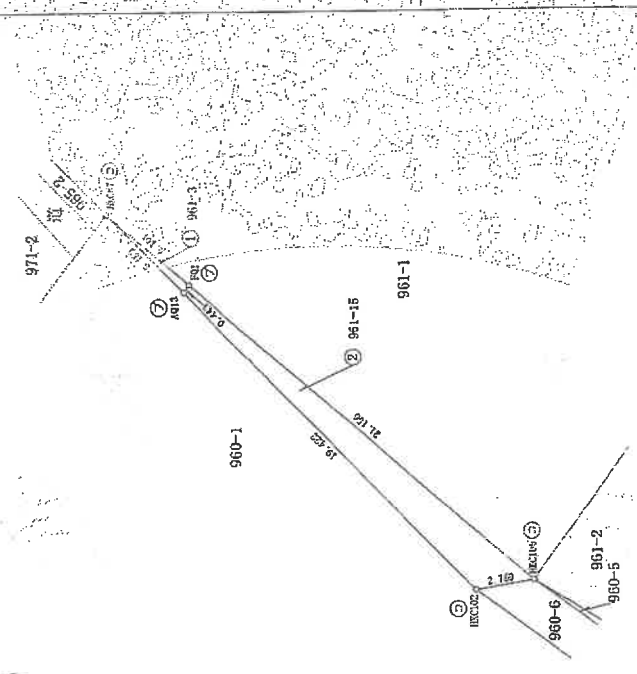
総計面積 27.7350125 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 961-3	1.12 m <sup>2</sup>
② 961-15	26.60 m <sup>2</sup>

測量年月日 令和2年11月19日  
 測量所 佐藤建設

測量点の名称及び座標

点名	X座標	Y座標	備考
HT1	-4.070	105.794	鉄釘
HT2	-13.356	47.509	鉄釘
HT3	36.012	57.717	金具板



凡例	境界線の種別	証号	境界線の種別	証号	境界線の種別
①	石積	⑦	金属釘	⑧	境界線の種別
②	コンクリート杭	④	金属杭		印
③	プラスチック杭	⑤	金属プレート		

製作者

申請人

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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10月30日 さいたま地方建設局 局長 登記者

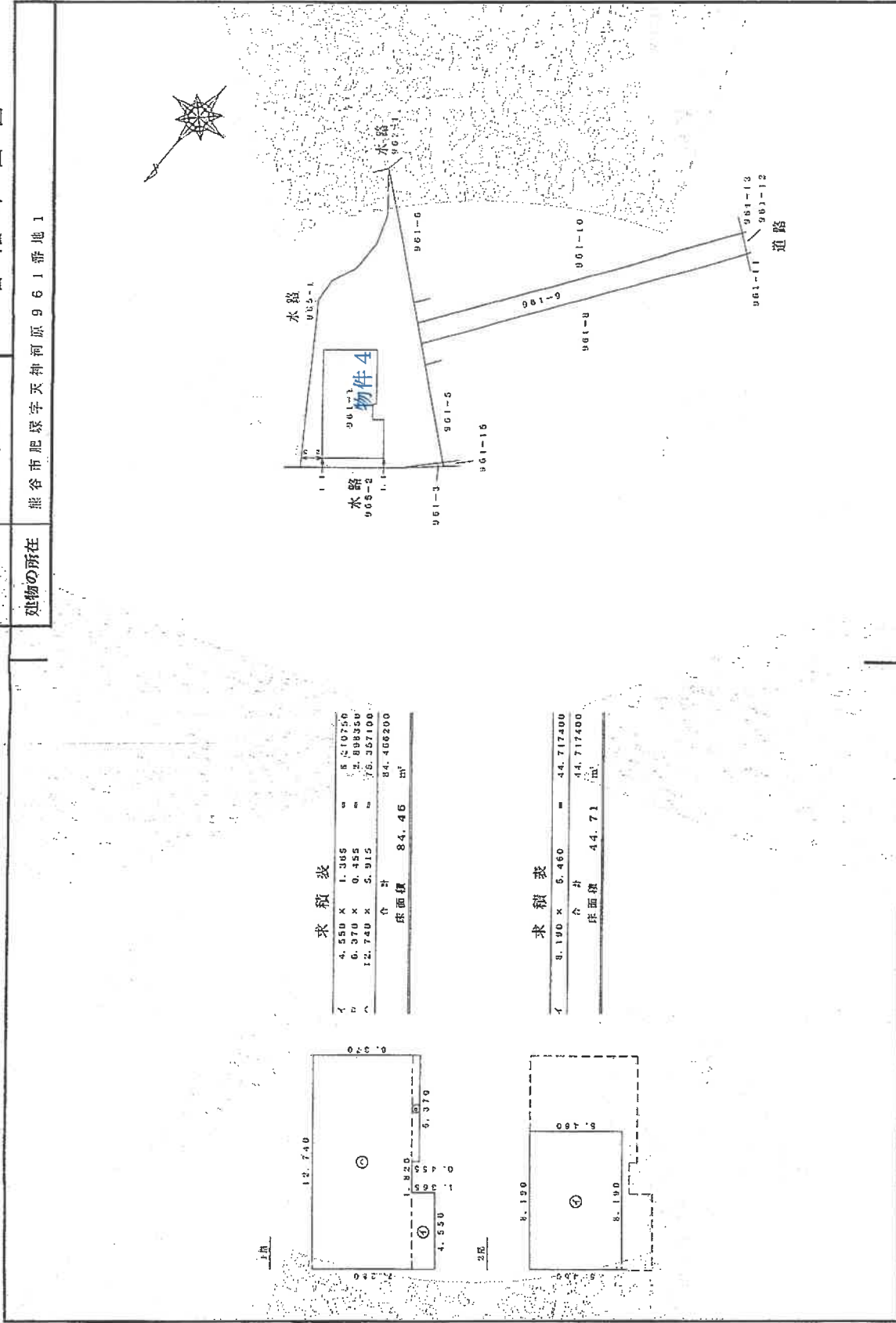
登記年月日：令和4年3月17日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
 令和7年10月29日 さいたま地方延務局熊谷支局 登記官

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 961番1  
 建物の所在 熊谷市肥塚字天神河原961番地1

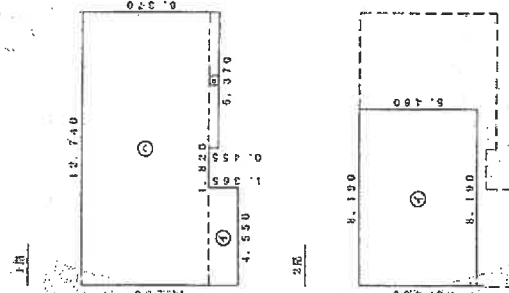


求積表

イ	4.550	×	1.385	=	6.297250
ロ	6.370	×	0.455	=	2.898350
ハ	12.740	×	5.915	=	75.367100
合計					84.462700
床面積					84.46 m <sup>2</sup>

求積表

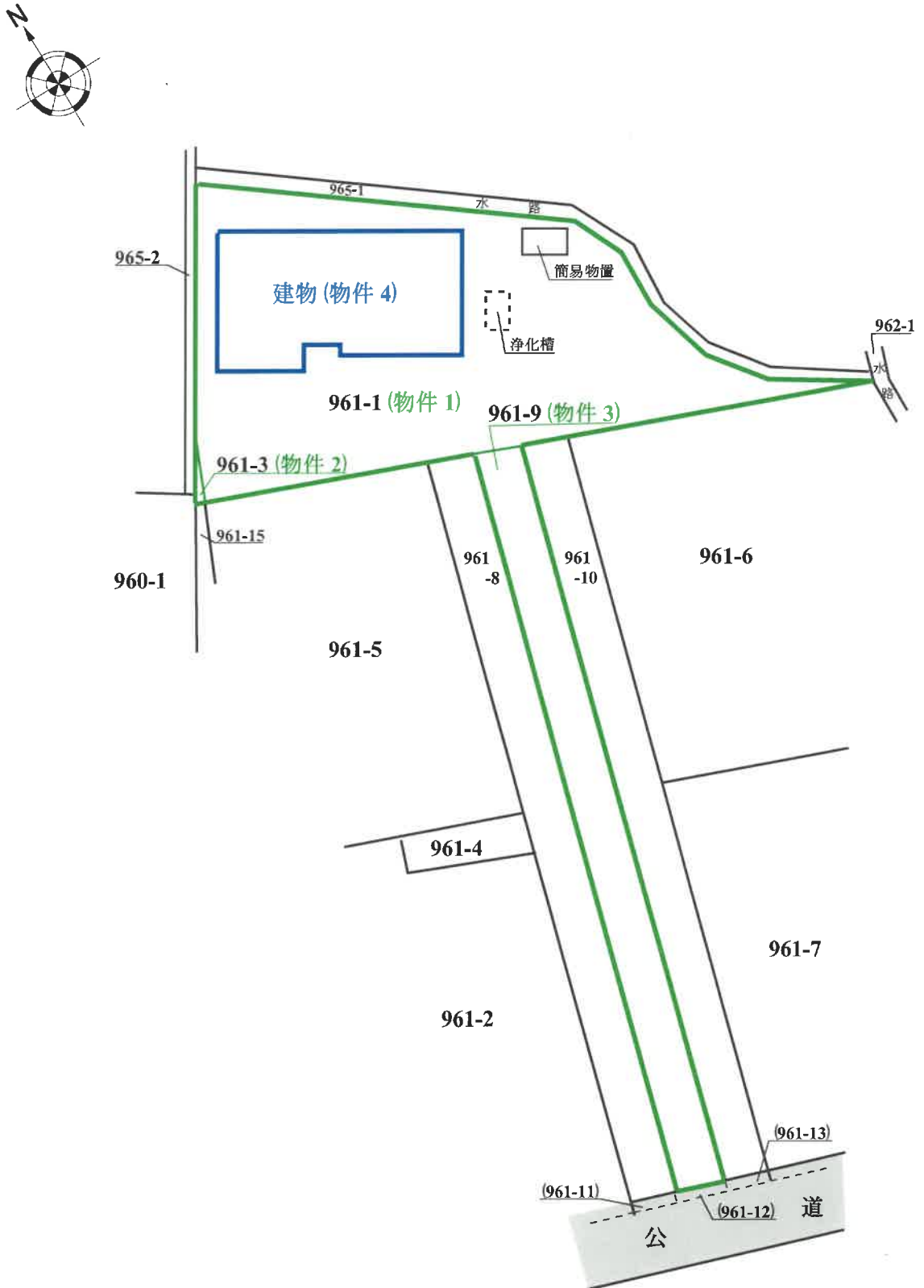
イ	8.190	×	5.450	=	44.717400
合計					44.717400
床面積					44.71 m <sup>2</sup>



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	自作紙		

A3版をA4版に縮小したものです

# 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。