令和　８年（ケ）第　　１２号

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 場　所	令和　８年　７月２２日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　８月１２日　午後　１時００分 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。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,725,000 10,980,000	一括	2,745,000	125,746	30,738
1	5,000				
2	3,560,000				
3	10,160,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　熊谷市押切字沼上

　　地　　番　　２５１５番２５

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　３．５平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地

　　持分８分の１

２　所　　在　　熊谷市押切字沼上

　　地　　番　　２５１５番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８７．８２平方メートル

３　所　　在　　熊谷市押切字沼上　２５１５番地２６

　　家屋　番号　　２５１５番２６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６９．５６平方メートル
　　２階　５８．７９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月　2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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有に関する特記事項
【物件番号1】
ゴミ置場として使用されている。
【物件番号3】
本件所有者A及びBが占有している。Bの賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《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、関係者の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。

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　熊谷市押切字沼上

　　地　　番　　２５１５番２５

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　３．５平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

　　持分８分の１

２　所　　在　　熊谷市押切字沼上

　　地　　番　　２５１５番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８７．８２平方メートル

３　所　　在　　熊谷市押切字沼上　２５１５番地２６

　　家屋　番号　　２５１５番２６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６９．５６平方メートル
　　２階　５８．７９平方メートル

令和８年(ケ)第１２号
令和８年　３月２７日受理
令和８年　５月１１日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所熊谷支部
執行官　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

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　熊谷市押切字沼上

地　　番　２５１５番２５

地　　目　山林

地　　積　３．５平方メートル

共有者　A　　持分８分の１

2　所　　在　熊谷市押切字沼上

地　　番　２５１５番２６

地　　目　宅地

地　　積　２８７．８２平方メートル

所有者　A

3　所　　在　熊谷市押切字沼上　２５１５番地２６

家屋　番号　２５１５番２６

種　　類　居宅

構　　造　木造ルーフィングぶき２階建

床　面　積　１階　６９．５６平方メートル
２階　５８．７９平方メートル

所有者　A

（土地・建物用）

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、２
現況地目	■宅地（物件２） □公衆用道路（物件　） ■雑種地（物件１）
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Ａ　□その他の者 上記の者が物件２の土地上に下記の建物を共有し、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３
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Ａ　■その他の者 上記の者ら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	屋内で猫が１匹飼われていた。
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２の南側に隣接する２５１５番２０の土地は、熊谷市所有の公衆用道路である。
　2　物件１は、近隣住民のためのゴミ置き場として使用されている（写真⑦）。

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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■B
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（所有者） □ （ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和６年８月ころ
契約等	最初の契約日	令和６年８月ころ
	期間	令和６年８月ころから □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）
	借主	□占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月金１００，０００円（毎月末日限り当月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

（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
■Ａ （債務者兼所有者）	本件建物には、私と母と義理の父Ｂが住んでいます。 本件建物について、私とＢとは賃貸借契約を結んでいます。 賃料は最低１０万円ということで、Ｂのそのときの経済状況により、実際にはそれ以上の額をもらっています。平均すると１１万円くらいかもしれません。 本件建物に不具合な所はありません。 本件土地の境界について争いごとはありません。 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

（執行官の意見用）

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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月2日（木） 13：10－13：30	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和8年5月2日（土） 9：45--10：45	物件所在地	臨場・屋内等調査・Aと面談（評価人同行）
令和8年5月8日（金） 9：30－9：40	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

（特記事項）

□ 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。

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和　　年　　月　　日

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1　2516-2

（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。

請求部分	所在	熊谷市押切字沼上				地番	2515番26		
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	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。

（さいたま地方法務局熊谷支局管轄）

令和8年2月13日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M58430　　登記官 [redacted]

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成18年6月23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。
（さいたま地方法務局熊谷支局管轄）
令和8年3月2日　宇都宮地方法務局

登記官

（ 9 枚目）

1185210

地番	2515-1、-20～-25	地積測量図
土地の所在	江南町大字押切字沼上	

さいたま地方法務局 熊谷支局 18.6.23 登記

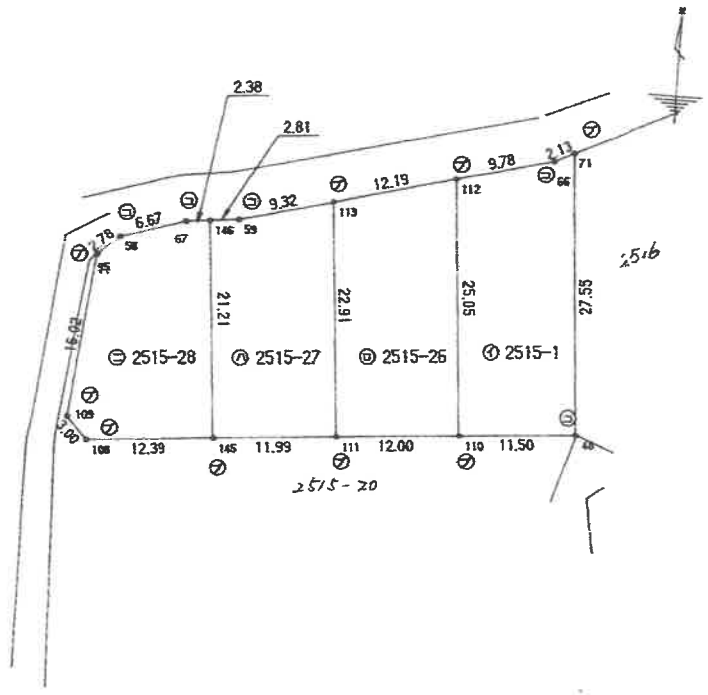
熊谷市

地番	①2515-1			
No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
48	7.004	80.818	-9.127	-63.925508
110	5.984	69.363	-13.677	-81.843168
112	30.945	67.141	7.217	223.330065
66	33.516	76.580	11.349	380.373084
71	34.459	78.490	4.238	146.037242
			倍面積	603.971715
			面積	301.9858575
			地積	301.98㎡

地番	⑧2515-26			
No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
113	27.741	55.379	9.731	269.947671
112	30.945	67.141	13.984	432.734880
110	5.984	69.363	-9.731	-58.230304
111	4.920	57.410	-13.984	-68.801280
			倍面積	575.650967
			面積	287.8254835
			地積	287.82㎡

地番	⑦2515-27			
No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
146	24.989	43.576	0.920	22.989880
59	25.289	46.378	11.803	298.486067
113	27.741	55.379	11.032	306.038712
111	4.920	57.410	-9.921	-48.811320
145	3.856	45.458	-13.834	-53.343904
			倍面積	525.359435
			面積	262.6797175
			地積	262.67㎡

地番	㊀2515-28			
No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
145	3.856	45.458	-10.453	-40.345328
108	2.756	33.113	-14.443	-39.804908
109	4.902	31.015	-0.317	-1.553934
95	20.831	32.796	3.834	79.866054
58	22.719	34.849	8.413	191.134947
67	24.735	41.209	8.727	215.862345
146	24.989	43.576	4.249	106.178261
			倍面積	511.337437
			面積	255.6687185
			地積	255.66㎡



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	⑩	石杭	㊄	金属鋲	㊍	刻印
	㊁	コンクリート杭	㊈	金属杭		
	㋐	プラスチック杭	Ⓟ	[redacted]ート		

作製者	[redacted] 土地家屋調査士	（平成18年 6月 17日作製）	申請人	[redacted] 代表取締役	縮尺	1／500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M58750

登記年月日：平成18年6月9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。
（さいたま地方法務局熊谷支局管轄）
令和8年3月2日　宇都宮地方法務局

登記官

（ 1 / 10 枚目）

1185209

地番	2515-1、-20～-25	地積測量図
土地の所在	――江南町大字押切字沼上	

熊谷市

地積	①2515-1			
No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
68	7.004	80.818	-45.577	-317.826508
108	2.756	33.113	-49.803	-137.257068
108	4.902	31.915	-0.917	-4.493934
95	28.831	32.756	3.834	79.869954
59	22.719	34.849	8.413	191.134547
57	24.735	46.209	11.529	285.169815
58	25.289	46.378	35.371	894.687219
66	33.516	76.580	32.112	1076.265792
71	34.459	78.490	4.238	146.037242
			倍面積	2216.336559
			面積	1108.1697795
			地積	1108.16㎡

地積	②2515-22			
No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
149	-1.359	43.326	9.752	-13.252968
150	-0.328	54.896	13.369	-4.385032
151	-20.592	56.695	-9.752	199.945056
149	-21.732	45.144	-13.369	290.535108
			倍面積	472.842564
			面積	236.42 1820
			地積	236.42㎡

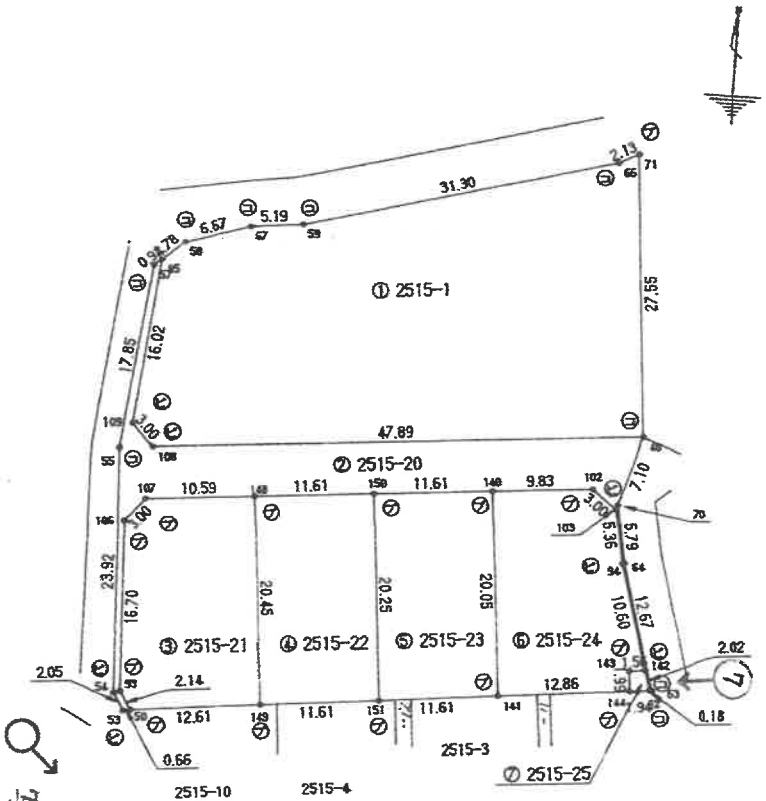
地積	②2515-20			
No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
95	28.831	32.756	-1.987	-22.643297
109	4.902	31.915	0.317	1.553934
108	2.756	33.113	49.803	137.257068
68	7.004	80.818	45.641	319.669364
70	8.210	78.754	-1.167	-9.232478
64	-6.519	79.711	4.806	-24.277860
63	-17.707	83.160	3.261	-57.7 42527
62	-17.706	82.572	-3.645	64.538378
94	-5.554	79.515	-4.342	24.115468
103	-6.259	78.630	-3.259	0.846081
102	1.576	76.256	-65.868	-72.275360
107	-2.300	32.770	-65.465	104.571800
106	-4.554	30.796	-1.309	5.961186
93	-21.247	31.461	1.809	-38.435823
50	-23.067	32.599	8.683	-11.141361
55	-23.176	31.944	-1.741	40.348446
54	-21.433	30.858	-2.047	43.873351
56	2.470	29.897	1.244	3.072680
57	28.193	32.102	2.899	58.539587
			倍面積	577.598527
			面積	288.7992635
			地積	288.79㎡

地積	②2515-23			
No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
139	-0.328	54.896	9.770	-3.204569
140	0.704	66.465	13.348	9.3[illegible]7696
141	-19.274	68.245	-9.770	188.3[illegible]0980
151	-20.569	56.695	-13.349	273.[illegible]4547
			倍面積	468.[illegible]4663
			面積	234.0[illegible]3315
			地積	234.0㎡

地積	②2515-24			
No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
140	0.704	66.465	0.011	5.6 [illegible]744
102	1.576	76.256	12.165	19.1 [illegible]040
103	-6.259	78.630	3.259	-0.846081
94	-5.554	79.515	3.787	-21.0[illegible]998
142	-15.754	82.417	1.348	-21.2[illegible]146
143	-15.929	80.864	-1.376	21.9[illegible]920
144	-17.912	81.041	-12.619	226.0[illegible]528
141	-19.274	68.245	-14.576	280.9[illegible]924
			倍面積	510.5[illegible]831
			面積	255.2[illegible]155
			地積	255.27㎡

地積	②2515-21			
No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
148	-1.359	43.326	12.374	-16.816266
149	-21.732	45.144	-18.727	233.119164
50	-23.067	32.599	-13.683	315.625761
93	-21.247	31.461	-1.809	38.435823
106	-4.554	30.796	1.309	-5.96 1186
107	-2.300	32.770	12.536	-28.832980
			倍面積	535.578496
			面積	267.7892480
			地積	267.78㎡

地積	②2515-25			
No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
144	-17.912	81.041	-2.188	37.758496
143	-15.929	80.864	1.376	-21.9[illegible]928
142	-15.754	82.417	2.188	-33.2[illegible]432
62	-17.706	82.572	-1.376	24.3[illegible]456
			倍面積	7.0[illegible]888
			面積	3.5[illegible]080
			地積	3.50㎡



写真撮影位置

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊀	石杭	㊄	金属鋲	㊇	刻印
	㊁	コンクリート杭	㊅	金属杭		
	㊂	プラスチック杭	㊆	[illegible]ート		

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	（平成 18年 6月 1日作製）
申請人	[redacted] 代表取締役 [redacted]	縮尺 1／500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

さいたまおくに 熊谷 18.6.9 登記

[redacted]

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M58754

登記年月日：平成29年3月14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。
（さいたま地方法務局熊谷支局管轄）
令和8年2月13日　宇都宮地方法務局
登記官

（　／／　枚目）

各階平面図

[redacted]

家屋番号	2515番26
建物の所在	熊谷市押切字沼上２５１５番地２６

建物図面 各階平面図

1階

9.10
6.37
8.19
2.73
1.82
6.37

6.37	× 8.19	=	52.1703
2.73	× 6.37	=	17.3901
	計		69.5604

床面積　69.56㎡

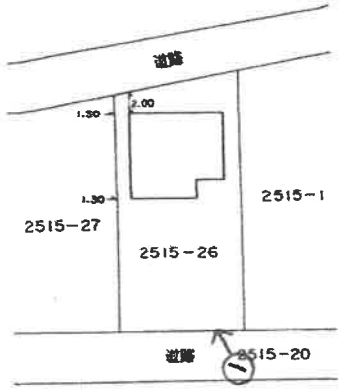
2階

9.10
7.28
4.55
2.73
2.73
6.37

6.37	× 7.28	=	46.3736
2.73	× 4.55	=	12.4215
	計		58.7951

床面積　58.79㎡

N



写真撮影位置

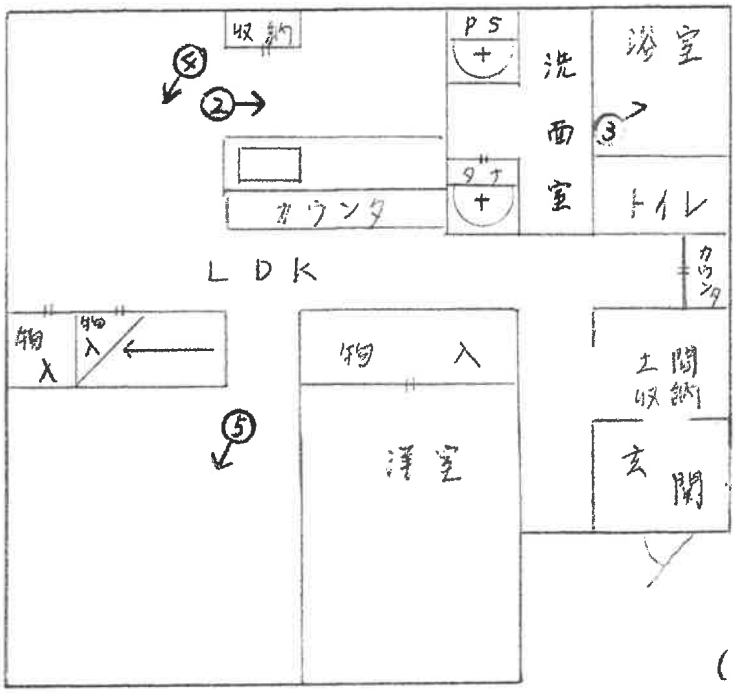
作成者	土地家屋調査士 [redacted] 3月11日作成）	縮尺 1／250	申請人 [redacted]	縮尺 1／500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

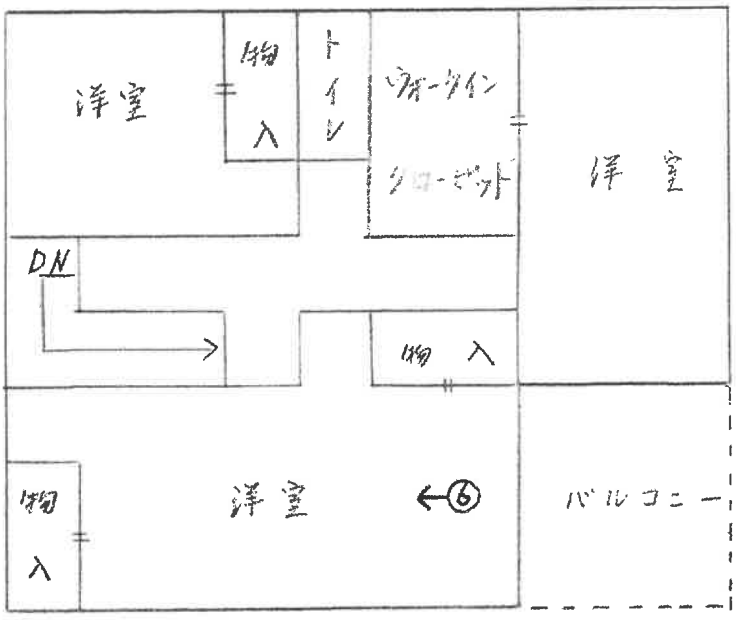
A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M58429

建物見取図



（1階）



（2階）

♂ 写真撮影位置

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

令和８年（ケ）第１２号
令和８年５月　２日外現地調査
令和８年５月２０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

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　熊谷市押切字沼上

　　地　　番　　２５１５番２５

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　３．５平方メートル

　　共有者　　Ａ　　持分８分の１

２　所　　在　　熊谷市押切字沼上

　　地　　番　　２５１５番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８７．８２平方メートル

　　所有者　　Ａ

３　所　　在　　熊谷市押切字沼上　２５１５番地２６

　　家屋　番号　　２５１５番２６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６９．５６平方メートル
　　２階　５８．７９平方メートル

　　所有者　　Ａ

第１　評価額

一　括　価　格	
金１３，７２５，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金５，０００円
物件２（土地）	金３，５６０，０００円
物件３（建物）	金１０，１６０，０００円

１　一括価格は、物件１・２・３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２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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	地目：雑種地
2	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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）

位置・交通	ＪＲ高崎線「熊谷」駅　南西方約5.5km（道路距離） 付近に位置する。	
付近の状況	県道背後に戸建住宅が建ち並び、その周囲には工場も見られる住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第１種住居地域 60% 200% － －
画地条件	地積 形状 地勢 その他	物件１（雑種地部分）…3.5㎡（登記数量） 物件２（宅地部分）…287.82㎡（同） 物件１：ほぼ台形、物件２：台形 平坦 二方路
接面道路の状況	（物件１） 東側現況幅員約4m舗装市道（5336号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高に接面する。 （物件２） 南側現況幅員約5m舗装市道（5433号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高に接面する。また、北側台帳幅員約2.7～2.9m未舗装市道（5335号線、建築基準法の道路に該当しない。）に1.8m程度高く接面する。	
土地の利用状況等	①物件１は近隣住民のためのゴミ置き場として使用されている。 ②物件２は物件３（建物）の敷地として利用されている。 ③物件１・２とその隣接地とはブロック塀等により区分されている。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　なし	
特記事項	な　し	

2　建物の概況及び利用状況（物件３）

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：平成29年3月7日新築（登記記載） 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約16年	
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	木造 ルーフィング葺 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 その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 ハイブリッド給湯機（ノーリツ） 太陽光発電システム ※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	①建築確認済証：平成29年1月7日付第16UDI4S建00802号 完了検査済証：平成29年3月17日付第16UDI4S建00802号 ②本件建物には太陽光発電システムが設置されている。所有者の陳述によると、当該システムは本件建物建築と同時に設置され、その費用は建物建築費に含まれているとのことである。 ③関係人の陳述によると、2年程前に外壁と屋根の塗装工事を行った模様である。 ④室内で猫一匹が飼われている。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１・２（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地　積（㎡）ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地等価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ
1	30,700	0.50	3.5	－	1／8	7,000
2	30,700	1.01	287.82	0.95	－	8,480,000

※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）

地価公示地（熊谷－１５）

公示価格等　　時点修正　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

31,300 円／㎡× 100／100 × 100／100 × 100／102 ≒ 30,700 円／㎡

◇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、環境条件等+2%と判定した。

イ　個別格差：物件１…ゴミ置場としての共有地減価等を考慮-50%

物件２…二方路+1%

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。

オ　持分：売却対象持分

②　物件３（建物）

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

物件番号	再調達原価（円/㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物価格（円）ア×イ×ウ
3	170,000	128.35	0.51	11,130,000

イ　現況延床面積：登記数量を採用

ウ　現価率：経過年数9年、経済的残存耐用年数16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）16／(9＋16)×(1－0.20)≒0.51

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円）ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円）ア×イ
2	8,480,000	0.40	法定地上権	3,390,000

イ　個別売却により、物件２について法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、課税上の割合等を参考に、建物の性質・地上権としての特性等を勘案して判定した。

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円）(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,000	－		1.00	0.70	5,000
2	8,480,000	-3,390,000		1.00	0.70	3,560,000
3	11,130,000	+3,390,000	1.00	1.00	0.70	10,160,000
一括価格（合計）						13,725,000

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、通常の取引において、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

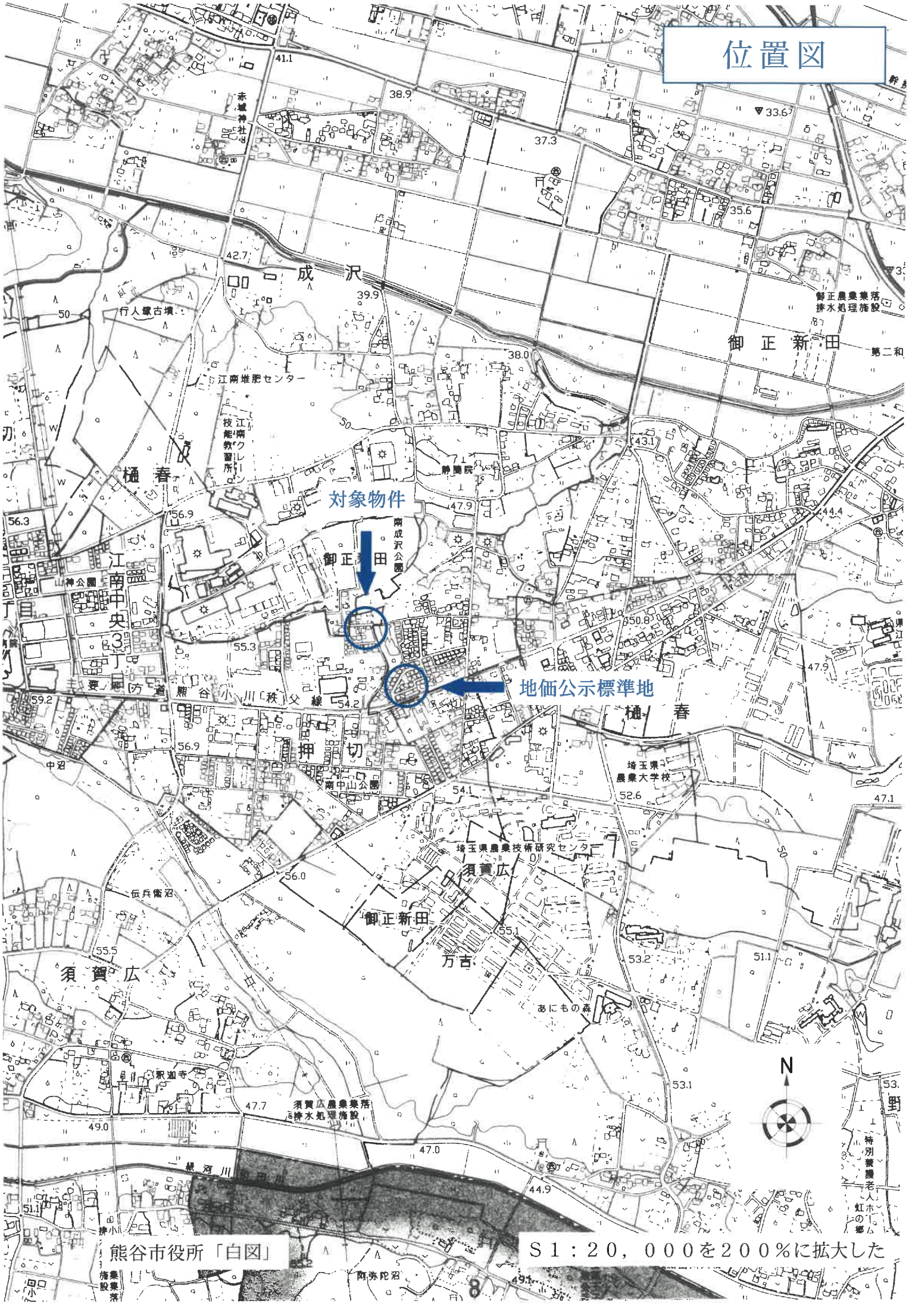
地価公示価格（熊谷－１５）

所在・地番：熊谷市成沢字静簡院前1144番73
価格：31,300円／㎡
位置：「熊谷」駅から約5.4km
価格時点：令和8年1月1日
地積：128㎡
供給処理施設：水道、ガス
接面街路：南東4.5m舗装市道
用途指定等：市街化区域
第１種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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　概略図

位置図


対象物件
地価公示標準地
熊谷市役所「白図」
S1：20，000を200％に拡大した
N
成沢
御正新田
樋春
江南中央3丁目
押切
須賀広
万吉
江南堆肥センター
埼玉県農業技術研究センター
埼玉県農業大学校
南成沢公園
南中山公園
静園院
釈迦寺
あにもの森
一級河川 小山川
主要地方道 熊谷小川秩父線

公図写

（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 押切

Ａ３版をＡ４版に縮小したものです

請求部分	所在	熊谷市押切字沼上				地番	2515番26		
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	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。

（さいたま地方法務局熊谷支局管轄）

令和8年2月13日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M58430　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：平成18年6月23日

1185210

地積測量図

地番	2515-1、-20～-25
土地の所在	江南町大字押切字沼上

熊谷市

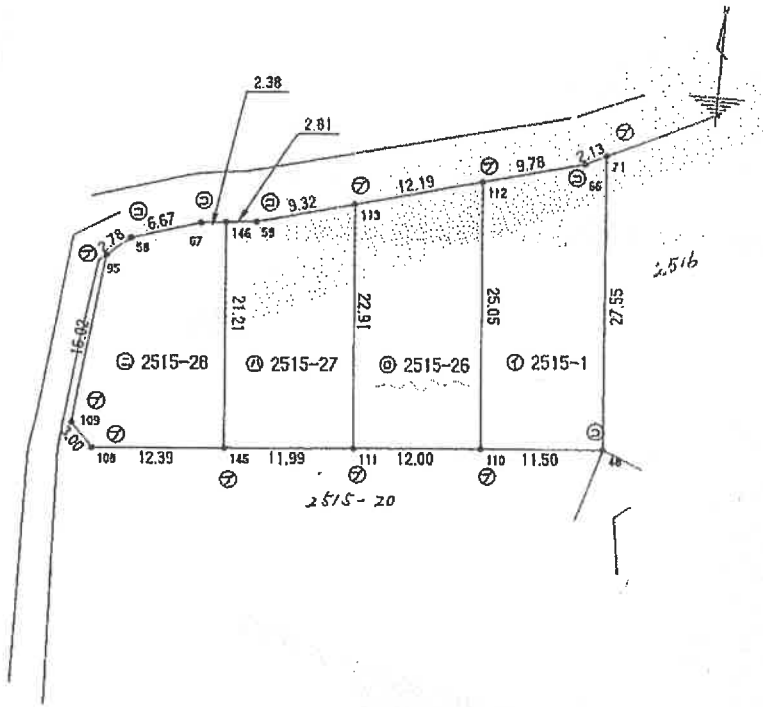
さいたま地方法務局 熊谷支局 18.6.23 登記

地番	⑦2515-1			
No	X座標	Y座標	Yn+1−Yn−1	Xn·(Yn+1−Yn−1)
48	7.004	80.818	−9.127	−63.925508
110	5.984	69.363	−13.677	−81.843168
112	30.945	67.141	7.217	223.330065
66	33.516	76.580	11.349	380.373084
71	34.459	78.490	4.238	146.037242
			倍面積	603.971715
			面積	301.9858575
			地積	301.98㎡

地番	⑧2515-26			
No	X座標	Y座標	Yn+1−Yn−1	Xn·(Yn+1−Yn−1)
113	27.741	55.379	9.731	269.947671
112	30.945	67.141	13.984	432.734880
110	5.984	69.363	−9.731	−58.230304
111	4.920	57.410	−13.984	−68.801280
			倍面積	575.650967
			面積	287.8254835
			地積	287.82㎡

地番	⑦2515-27			
No	X座標	Y座標	Yn+1−Yn−1	Xn·(Yn+1−Yn−1)
146	24.989	43.576	0.920	22.989880
59	25.289	46.378	11.803	298.486067
113	27.741	55.379	11.032	306.038712
111	4.920	57.410	−9.921	−48.811320
145	3.856	45.458	−13.834	−53.343904
			倍面積	525.359435
			面積	262.6797175
			地積	262.67㎡

地番	㊀2515-28			
No	X座標	Y座標	Yn+1−Yn−1	Xn·(Yn+1−Yn−1)
145	3.856	45.458	−10.463	−40.345328
108	2.756	33.113	−14.443	−39.804908
109	4.902	31.015	−0.317	−1.553934
95	20.831	32.796	3.834	79.866054
58	22.719	34.849	8.413	191.134947
67	24.735	41.209	8.727	215.862345
146	24.989	43.576	4.249	106.178261
			倍面積	511.337437
			面積	255.6687185
			地積	255.66㎡



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	⑯	石杭	㉜	金属鋲	㊀	刻印
	⑪	コンクリート杭	㊃	金属杭		
	⑦	[redacted]ト				

作製者 [redacted]（平成18年 6月17日作製）

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局熊谷支局管轄）
令和8年3月2日　宇都宮地方法務局　登記官

地図整理番号：M58750

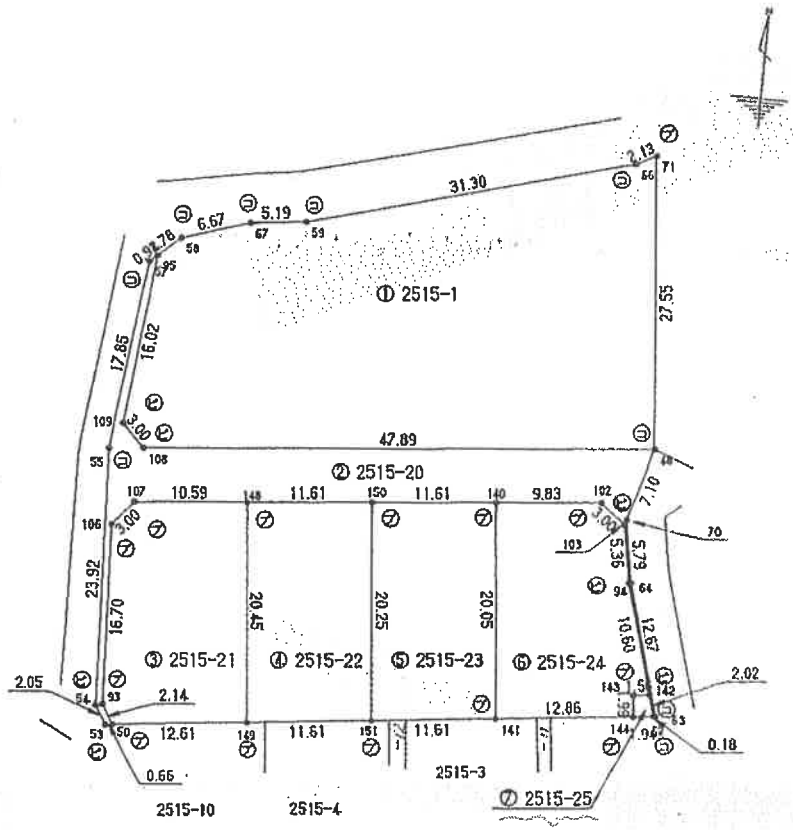
A３版をA４版に縮小したものです

登記年月日：平成18年6月9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。
（さいたま地方法務局熊谷支局管轄）
令和8年3月2日　宇都宮地方法務局　登記官

1185209

地番	2515-1、-20～-25	地積測量図
土地の所在	江南町大字押切字沼上	
	熊谷市	



地積 ①2515-1

No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
48	7.004	80.816	-48.377	-317.820508
108	2.755	33.113	-49.803	-137.257068
109	4.902	31.016	-0.317	-1.553934
95	20.831	32.796	3.834	79.866054
58	22.719	34.849	8.413	191.134947
57	24.735	41.209	11.529	285.169815
59	25.269	46.378	35.371	894.487279
66	33.516	76.586	32.112	1076.265792
71	34.459	78.490	4.238	146.037242
			倍面積	2216.339559
			面積	1108.1697795
			地積	1108.16㎡

地積 ②2515-20

No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
95	20.831	32.796	-1.087	-22.643297
109	4.902	31.016	0.317	1.553934
108	2.755	33.113	49.803	137.257068
48	7.004	80.816	45.643	319.869564
70	0.210	78.764	-1.107	-0.232470
64	-6.510	79.711	4.406	-28.677060
63	-17.707	83.160	3.261	-57.742527
62	-17.706	82.972	-3.646	64.536370
94	-6.554	79.515	-4.342	28.115468
103	-0.259	78.630	-3.259	0.844081
102	1.576	76.256	-45.860	-72.275360
107	-2.300	32.770	-45.466	104.571800
106	-4.554	30.790	-1.309	5.961186
93	-21.247	31.461	1.809	-38.435823
50	-23.067	32.599	0.483	-11.141361
53	-23.176	31.944	-1.741	40.348416
54	-21.433	30.858	-2.047	43.873351
55	2.470	29.897	1.244	3.072680
57	20.193	32.102	2.899	58.539507
			倍面積	577.598527
			面積	288.7992635
			地積	288.79㎡

地積 ③2515-21

No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
148	-1.359	43.326	12.374	-16.816266
149	-21.732	45.144	-10.727	233.119164
50	-23.067	32.599	-13.683	315.625761
93	-21.247	31.461	-1.809	38.435823
106	-4.554	30.790	1.309	-5.961186
107	-2.300	32.779	12.536	-28.832800
			倍面積	535.670496
			面積	267.7852480
			地積	267.78㎡

地積 ④2515-22

No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
148	-1.359	43.326	9.752	-13.252968
150	-0.328	54.896	13.369	-4.386032
151	-20.503	56.695	-9.752	199.947256
149	-21.732	45.144	-13.369	290.532108
			倍面積	472.840364
			面積	236.4201820
			地積	236.42㎡

地積 ⑤2515-23

No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
150	-0.328	54.896	9.770	-3.214560
140	0.704	66.465	13.349	9.397696
141	-19.274	59.245	-9.770	188.346980
151	-20.503	56.695	-13.349	273.674547
			倍面積	468.1144663
			面積	234.0572315
			地積	234.05㎡

地積 ⑥2515-24

No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
140	0.704	66.465	8.011	5.639744
102	1.576	76.256	12.165	19.172040
103	-0.259	78.630	3.259	-0.844081
94	-6.554	79.515	3.787	-21.012998
142	-15.754	82.417	1.349	-21.252146
143	-15.920	80.864	-1.376	21.915920
144	-17.912	81.041	-12.619	226.011528
141	-19.274	68.245	-14.576	280.917824
			倍面積	510.617831
			面積	255.2789155
			地積	255.27㎡

地積 ⑦2515-25

No	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
144	-17.912	81.041	-2.108	37.758496
143	-15.920	80.864	1.376	-21.905920
142	-15.754	82.417	2.108	-33.209432
62	-17.706	82.972	-1.376	24.353456
			倍面積	7.006600
			面積	3.5033000
			地積	3.50㎡

さいたま地方法務局 熊谷 18.6.9 登記

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	⑧	石杭	⑫	金属鋲	⑯	刻印
	⑨	コンクリート杭	⑬	金属杭		
	⑦	[redacted]ート				

作製者 [redacted]（平成18年6月1日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M58754

A３版をA４版に縮小したものです

登記年月日：平成29年3月14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。
（さいたま地方法務局熊谷支局管轄）
令和8年2月13日　宇都宮地方法務局
登記官

各階平面図

家屋番号	2515番26
建物の所在	熊谷市押切字沼上２５１５番地２６

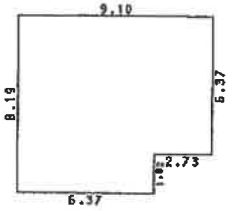
建物図面 各階平面図

1階

求積表

6.37	× 8.19	=	52.1703
2.73	× 6.37	=	17.3901
	計		69.5604

床面積　69.56㎡

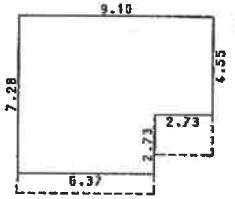


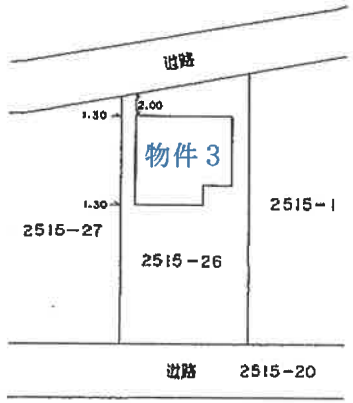
2階

求積表

6.37	× 7.28	=	46.3736
2.73	× 4.55	=	12.4215
	計		58.7951

床面積　58.79㎡





作成者	[redacted]	縮尺	1/250

（平成29年3月11日作成）

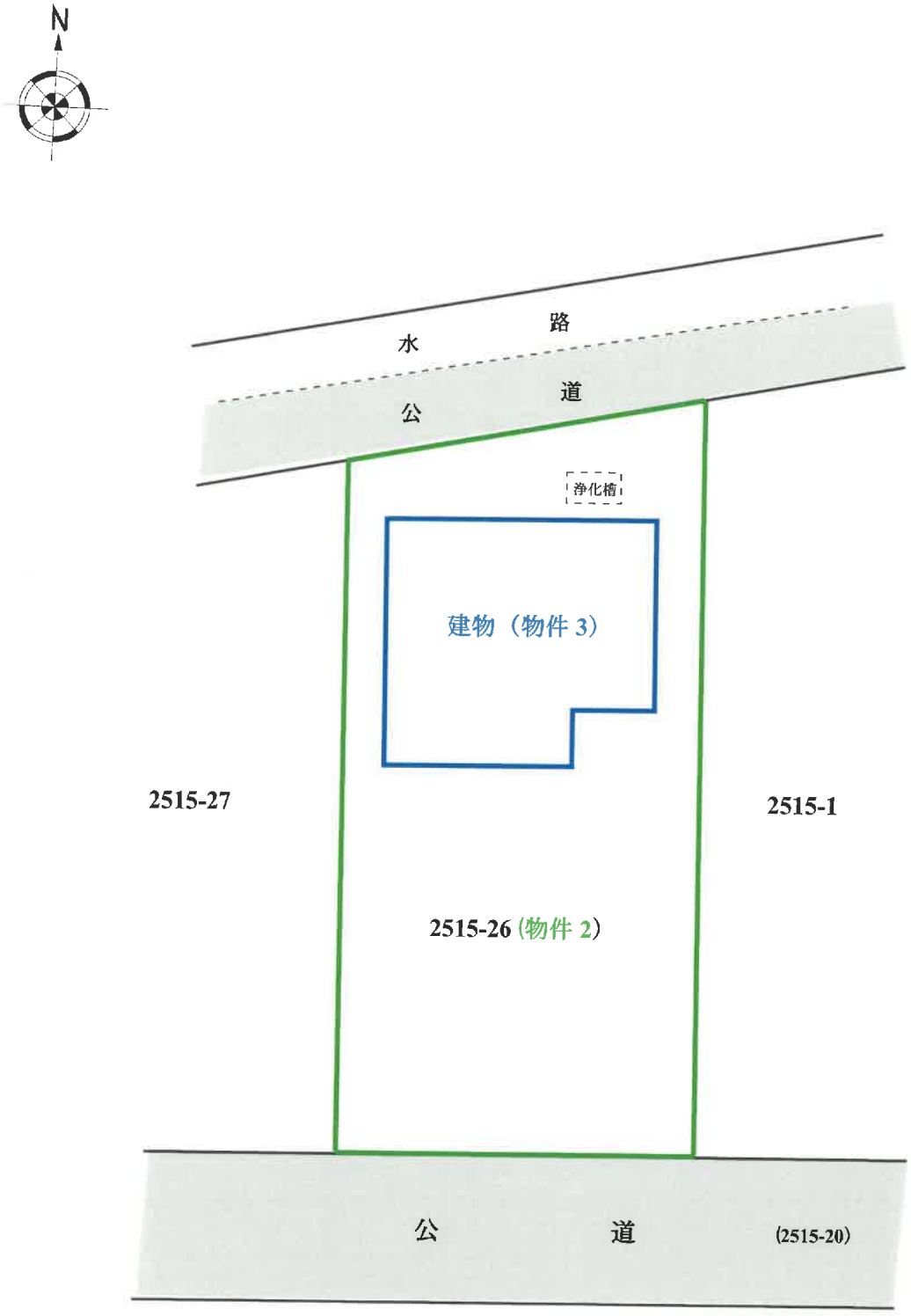
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M58429

Ａ３版をＡ４版に縮小したものです

概　略　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。