

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 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 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 | 熊谷市円光一丁目 |
| | 地 番 | 1610番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市円光一丁目 1610番地13 |
| | 家屋 番号 | 1610番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.40平方メートル
2階 28.98平方メートル |



物件明細書

令和 8年 5月27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, 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1, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件共有者らが占有している。

 - 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市円光一丁目
地 番 1610番13
地 目 宅地
地 積 184.64平方メートル
- 2 所 在 熊谷市円光一丁目 1610番地13
家屋 番号 1610番13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 28.98平方メートル



令和7年(ケ)第63号
令和8年 1月27日受理
令和8年 4月13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 熊谷市円光一丁目
地 番 1610番13
地 目 宅地
地 積 184.64平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 熊谷市円光一丁目 1610番地13
家屋 番号 1610番13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 28.98平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



その他の事項

- 1 本件土地に接面する1610番5の土地は、内務省の所有名義であり、現況は公衆用道路である。
 - 2 本件土地上に電柱あり(写真①)。
 - 3 本件土地上の木製簡易物置(写真⑦)については、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。
- 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

(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
■ B (本件土地建物共有者、亡Dの姉)	本件土地建物には、Dが住んでいました。現在は空き家です。 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。

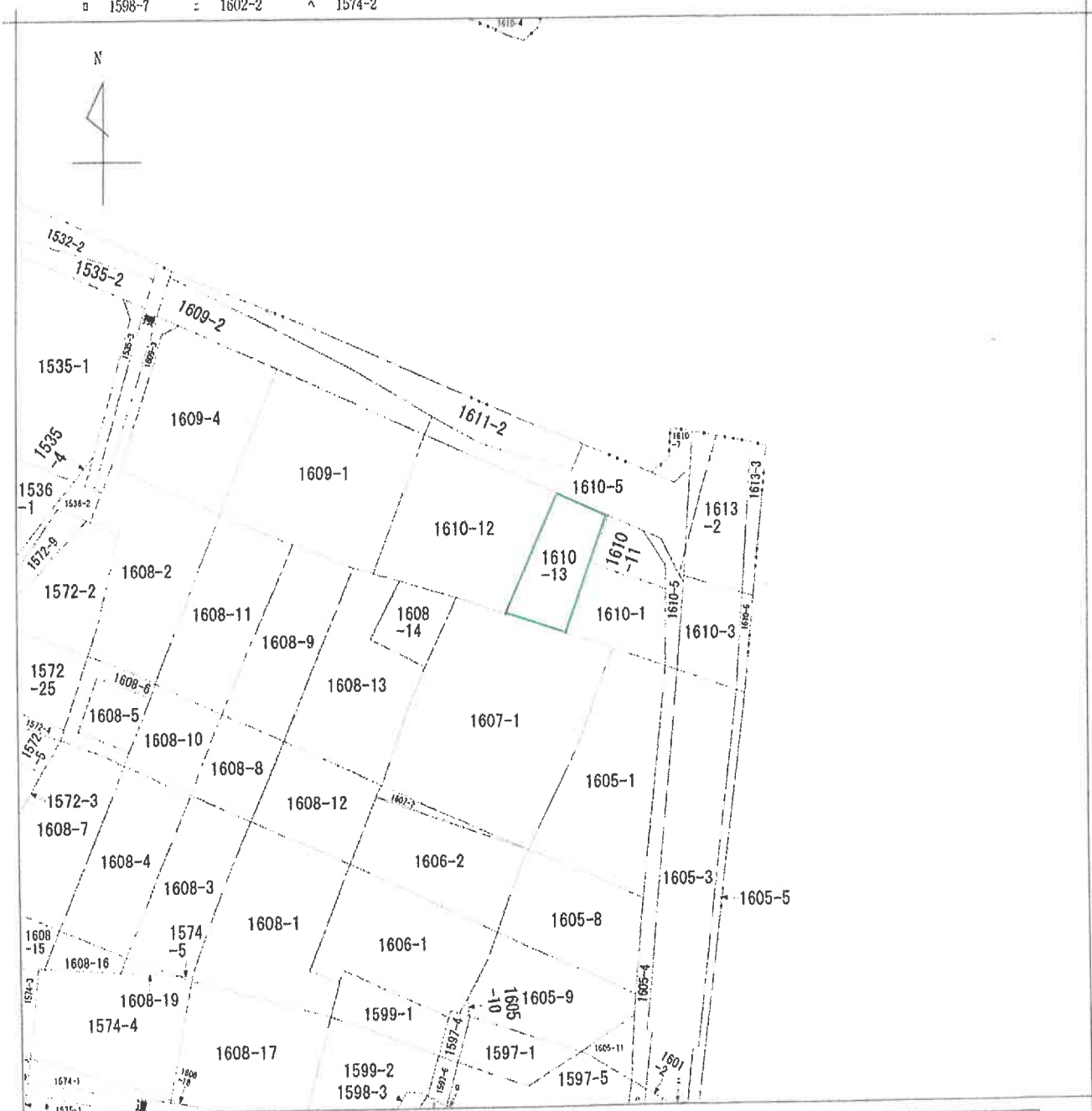
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

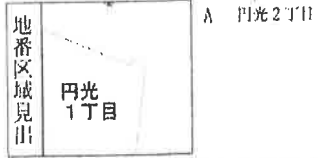
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月13日(金) 15:10-15:20	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影
令和8年2月16日(月) 17:10-17:20	(電話)	Bから本件土地建物の占有状況等聴取
令和8年4月8日(水) 16:10-17:10	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和8年4月13日(月) 10:10-10:15	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及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4月8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

1598-6 1601-3 1575-2 1574-6
 1598-7 1602-2 1574-2



(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	所在	熊谷市門光一丁目		地番	1610番13	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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。
 (さいたま地方法務局熊谷支局管轄)
 令和7年7月2日
 東京法務局

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-1
 (1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成20年8月13日

1156313

1156313 地積測量図

地番 1610-1-13
土地の所在 熊谷市円光1丁目



系表

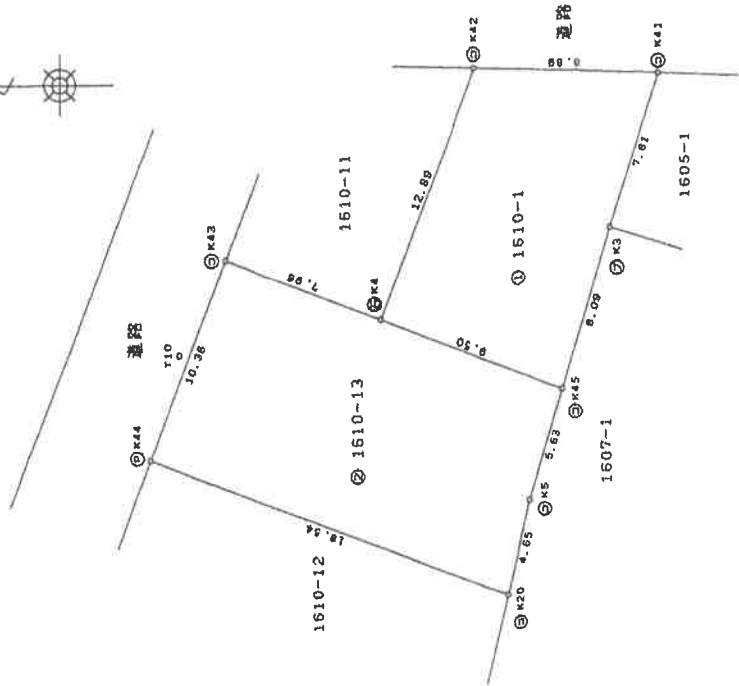
NO	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
K41	16.190	100.878	17.769	591.643	17.769	591.643	17.769	591.643
K42	85.092	101.195	15.523	1397.623	15.523	1397.623	15.523	1397.623
K43	80.857	85.670	4.218	345.097	4.218	345.097	4.218	345.097
K44	79.531	93.427	15.208	1134.294	15.208	1134.294	15.208	1134.294
合計								
				129.222				

NO	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
K45	80.857	85.670	8.888	715.657	8.888	715.657	8.888	715.657
K4	89.102	89.159	6.412	573.182	6.412	573.182	6.412	573.182
K43	97.112	92.062	16.349	154.804	16.349	154.804	16.349	154.804
K44	100.857	75.743	2.145	179.217	2.145	179.217	2.145	179.217
K45	82.475	80.271	9.927	818.728	9.927	818.728	9.927	818.728
合計								
				184.849				

合計面積 313.8741770 m²

測量	710	3	129.222320	184.849450
----	-----	---	------------	------------

測量	X	Y	測量
710	99.404	87.558	測量



凡例	① 測量係の種別	② 測量係の種別	③ 測量係の種別
④	石	⑤	金
⑥	コンクリート	⑦	金
⑧	アラスチック	⑨	金

作成者 土地区画調査士 (平) 20 年 0 月 0 日 作成

測量係 任意

申請人 代表取締役
縮尺 1/250

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18日 さいたま地方支庁熊谷支局

登記官

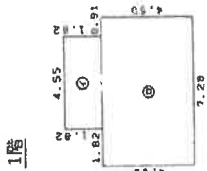
登記年月日：平成24年12月3日

建物平面図

家屋番号 1610番13

建物の所在 熊谷市円光1丁目1610番地13

各階平面図



床面積

①	4.55	×	1.82	=	8.2810
②	7.28	×	4.55	=	33.1240
計					41.4050

床面積 41.40 ㎡

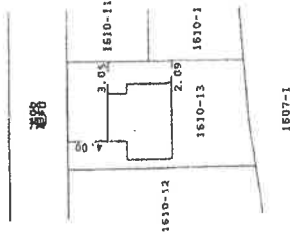
2階



床面積

①	6.37	×	4.55	=	28.9835
---	------	---	------	---	---------

床面積 28.98 ㎡



作成者 土井 隆雄

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

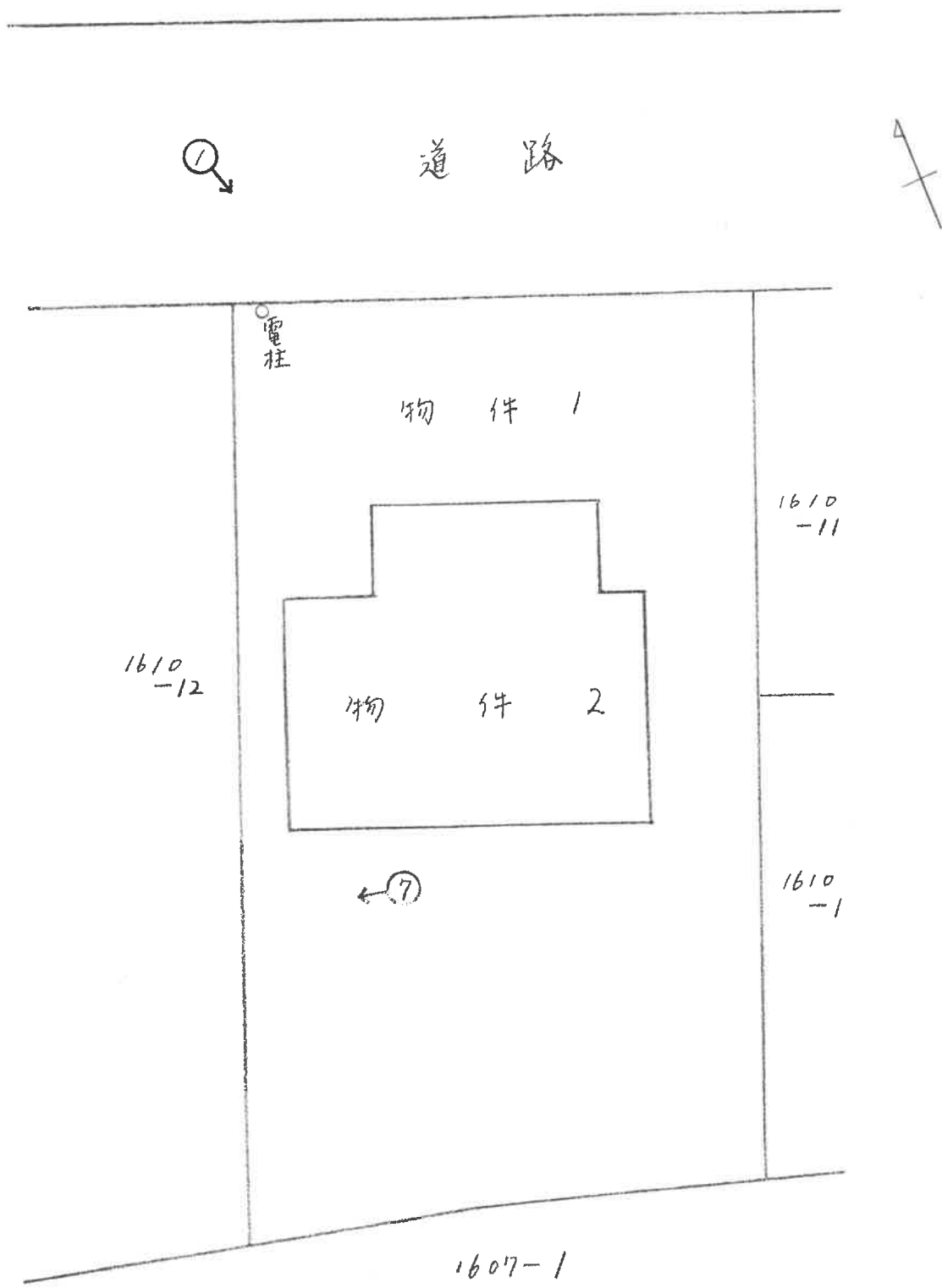
縮尺 1/500

平成24年11月28日作成
(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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7月4日 さいたま地方裁判所熊谷支局

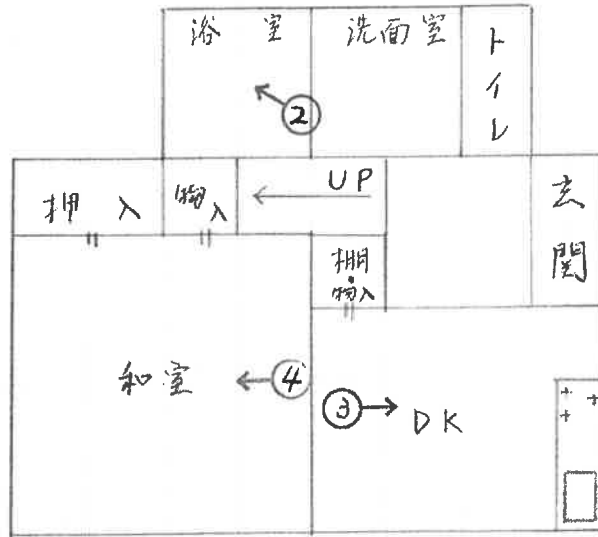
登記官



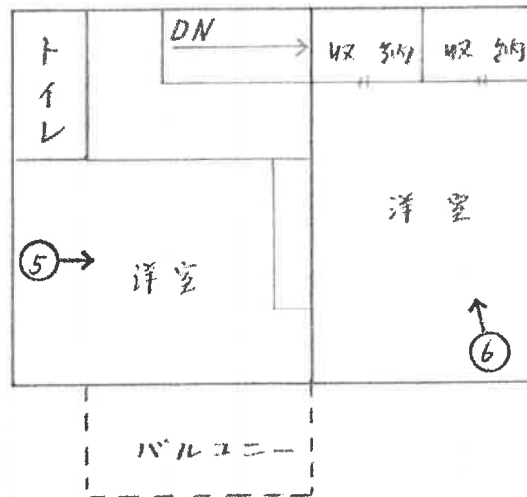
♂ 写真撮影位置

(10 枚目)

建物見取図



(1階)



(2階)

♂ 写真撮影位置

(// 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和7年(ケ)第63号
令和8年2月4日外現地調査
令和8年4月9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 熊谷市円光一丁目
地 番 1610番13
地 目 宅地
地 積 184.64平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 熊谷市円光一丁目 1610番地13
家屋 番号 1610番13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 28.98平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,930,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金6,450,000円
物件2 (建物)	金3,480,000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 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）

位置・交通	J R高崎線「熊谷」駅 北西方約2.6km（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、事業所、寺院等が混在し、その周囲には店舗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2種住居地域 60% 200% － －
画地条件	地積 形状 地勢 その他	184.64m ² （登記数量） ほぼ長方形 平坦 高圧送電線が近接地上空を通過している。
接面道路の状況	北側現況幅員約5.5m舗装市道（50168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。	
土地の利用状況等	①物件2（建物）の敷地として利用されている。 ②隣接地とはフェンス塀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本件土地のほぼ全域について、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。（詳しくは熊谷市教育委員会に問い合わせのこと。） ②本件敷地内には放置状態にある荒れた庭木が複数本存在する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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24年8月20日新築（登記記載） 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約11年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート葺 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 畳、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 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	概ね普通程度。ただし、以下の事実が指摘される。 ①外壁の継目コーキングに劣化が見られる。 ②内壁や天井クロスの継ぎ目に若干の剥離が複数箇所に見られる。 ③2階西側洋室の床フローリングの摩耗による若干の損傷が見られるほか、東側洋室のクローゼット内壁に若干の目地割れ部分が見られる。	
建物の利用状況	共有者らが住居（空き家）として使用している。	
特 記 事 項	建築確認済証：平成24年3月30日付第SJK-KX1111042133号 平成24年7月20日付第SJK-KX1211040980号（計画変更） 完了検査済証：平成24年8月20日付第SJK-KZ1211041120号	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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/㎡) 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	59,600	0.98	184.64	0.95	10,250,000

※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－6）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $57,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/96 \approx 59,600 \text{ 円/㎡}$

◇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、街路条件-2%・交通接近条件-5%、環境条件等+3%と判定した。（相乗積： $0.98 \times 0.95 \times 1.03 \approx 0.96$ ）

イ 個別格差：高圧送電線の近接地上空通過等を考慮-2%

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2（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
2	160,000	70.38	0.35	3,940,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数14年、経済的残存耐用年数11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) $11 / (14 + 11) \times (1 - 0.20) \approx 0.35$

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
1	10,250,000	0.10	場所的利益	1,030,000

イ 本件売却手続きが担保権の実行を伴わない形式的競売であることから法定地上権は考慮せず、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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	10,250,000	-1,030,000		1.00	0.70	6,450,000
2	3,940,000	+1,030,000	1.00	1.00	0.70	3,480,000
一括価格 (合計)						9,930,000

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－6）

所在・地番：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：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西5m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

第2種中高層住居専用地域（建蔽率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 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

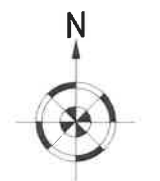
地価調査基準地



対象物件



最寄駅



熊谷市役所「白図」

S1: 20,000を150%に拡大した

登記年月日：平成20年8月13日

1156313

地積測量図

地番	1610-L-13
土地の所在	熊谷市円光1丁目

求積表

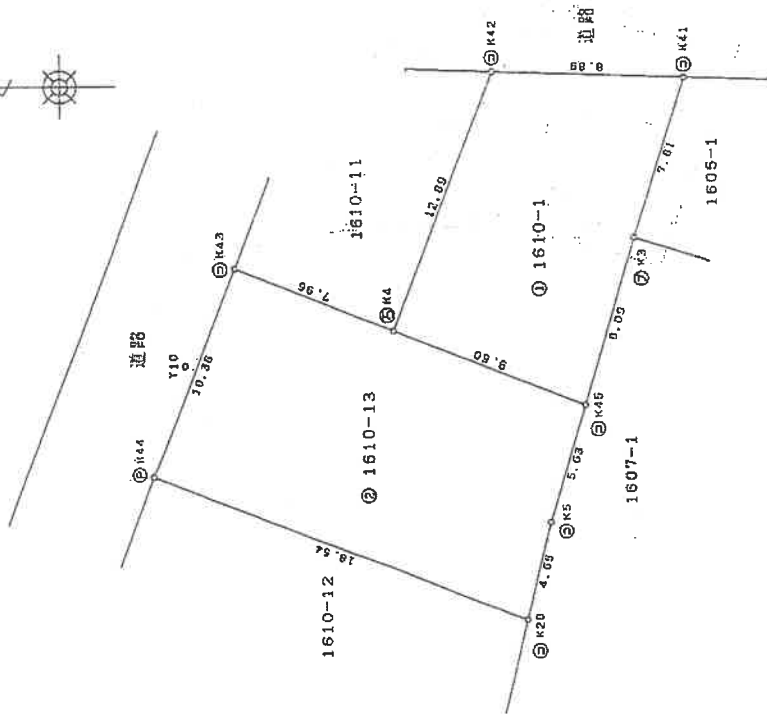
地番	X	Y	X ²	Y ²	XY	X ³	Y ³	XY ²	YX ²
1610-1	100.678	101.718	10136.8	10344.5	10248.0	10136.8	10344.5	10248.0	10248.0
K4	89.702	89.159	8046.4	7948.5	7998.0	8046.4	7948.5	7998.0	7998.0
K43	100.831	92.416	10167.0	8539.8	9316.0	10167.0	8539.8	9316.0	9316.0
K3	88.531	93.427	7837.7	8728.3	8263.0	7837.7	8728.3	8263.0	8263.0
合計									
			36888.1	35561.1	36425.0	36888.1	35561.1	36425.0	36425.0
			129.22	129.22					

地番	X	Y	X ²	Y ²	XY	X ³	Y ³	XY ²	YX ²
1610-13	80.857	85.670	6537.7	7339.4	6906.0	6537.7	7339.4	6906.0	6906.0
K4	89.702	89.159	8046.4	7948.5	7998.0	8046.4	7948.5	7998.0	7998.0
K43	97.112	92.082	9430.8	8480.0	8940.0	9430.8	8480.0	8940.0	8940.0
K44	100.831	92.416	10167.0	8539.8	9316.0	10167.0	8539.8	9316.0	9316.0
K20	88.531	93.427	7837.7	8728.3	8263.0	7837.7	8728.3	8263.0	8263.0
K5	82.473	87.277	6801.9	7618.4	7200.0	6801.9	7618.4	7200.0	7200.0
合計									
			36888.1	35561.1	36425.0	36888.1	35561.1	36425.0	36425.0
			182.64	182.64					

合計面積 313.8741770 m²

地番	1610-13	面積	129.22320
			182.649450

測設者	X	Y	値
Y10	99.404	87.558	177.2000



凡例	①	境界線の種類	②	境界線の種別記号	③	境界線の種別
	④	石杭	⑤	金属銀杭	⑥	刻印
	⑦	コンクリート杭	⑧	金属杭		

測地系 任意座標

縮尺 1/250

申請人

平成 20 年 8 月 13 日作成

(埼玉土地家屋調査士会所属)

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 18 日 さいたま地方法務局熊谷支庁

登記官

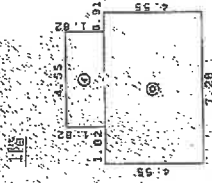
登記年月日：平成24年12月3日

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7月4日 さいたま地方建設局 登記官

建物平面図

家屋番号 1610番1-3

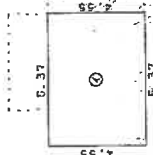
建物の所在 埼玉県内光1丁目1610番地1-3



床面積	
①	4.55 x 1.82 = 8.2810
②	7.28 x 4.55 = 33.1240
計	41.4050

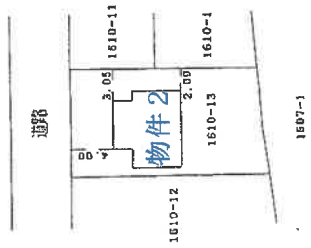
床面積 41.40 m²

2階



床面積	
③	5.37 x 4.55 = 24.4335

床面積 24.43 m²



各階平面図

作成者

平成24年11月20日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

概略図

