

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 6 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 9 月 24 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 月 30 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 8 月 18 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。	



913

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	4,930,000 3,944,000	一括	986,000	103,788	0
1	660,000				
2	2,330,000				
3	1,940,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市中奈良字馬場
 地 番 1 1 7 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 4 0 . 9 5 平方メートル

- 2 所 在 熊谷市中奈良字馬場
 地 番 1 1 7 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 5 6 7 . 2 4 平方メートル

- 3 所 在 熊谷市中奈良字馬場 1 1 7 9 番地 1、1 1 7 8 番地 1
 家屋 番号 1 1 7 9 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 2 . 9 1 平方メートル
 2 階 4 5 . 1 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 8 2 . 8 1 平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月23日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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

【物件番号2】

本件土地につき、売却対象外の下記建物のために法定地上権が成立する。

記

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 家屋番号等 | 大字中奈良137番附属建物符号1 |
| | 種類 | 倉庫 |
| | 構造 | 現況 土・石造瓦葺平家建 |
| | 床面積 | 現況 約36.36平方メートル |
| 2 | 家屋番号等 | 大字中奈良137番附属建物符号2 |
| | 種類 | 物置 |
| | 構造 | 現況 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 現況 約48.76平方メートル |
| | | 2階 45.45平方メートル |
| 3 | 家屋番号等 | 大字中奈良137番附属建物符号5 |
| | 種類 | 物置 |
| | 構造 | 現況 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 19.83平方メートル |
-

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 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件債務者が占有している。



5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番1176番1、1176番2、1178番2）との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地（地番1180番1、1180番2、1179番2）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。



物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市中奈良字馬場
 地 番 1 1 7 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 4 0 . 9 5 平方メートル

- 2 所 在 熊谷市中奈良字馬場
 地 番 1 1 7 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 5 6 7 . 2 4 平方メートル

- 3 所 在 熊谷市中奈良字馬場 1 1 7 9 番地 1、1 1 7 8 番地 1
 家屋 番号 1 1 7 9 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 2 . 9 1 平方メートル
 2 階 4 5 . 1 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 8 2 . 8 1 平方メートル



令和 7年(ヌ)第 52号
令和 7年11月25日受理
令和 8年 1月26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 大 島 孝 次

(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 熊谷市中奈良字馬場
地 番 1 1 7 8 番 1
地 目 宅地
地 積 4 4 0 . 9 5 平方メートル
- 2 所 在 熊谷市中奈良字馬場
地 番 1 1 7 9 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 6 7 . 2 4 平方メートル
- 3 所 在 熊谷市中奈良字馬場 1 1 7 9 番地 1、1 1 7 8 番地 1
家屋 番号 1 1 7 9 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 2 . 9 1 平方メートル
2 階 4 5 . 1 3 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 2 . 8 1 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, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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	☒ 「その他の事項」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 住居 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物3棟の敷地部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 所有者 ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件2関係）

1	所 在	熊谷市中奈良字馬場 1 1 7 9 番地 1
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 1 3 7 番
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	木造板葺平家建
	床面積（概略）	約 3 9 . 6 6 平方メートル（現況 約 3 6 . 3 6 平方メートル）
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 現況構造「土・石造瓦葺平家建」 ☒ 公簿上「符号 1 の附属建物」	
2	所 在	熊谷市中奈良字馬場 1 1 7 9 番地 1
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 1 3 7 番
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床面積（概略）	1 階 約 7 5 . 2 0 平方メートル（現況 4 8 . 7 6 平方メートル） 2 階 約 4 5 . 4 5 平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 公簿上「符号 2 の附属建物」	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件2関係）

3	所 在	熊谷市中奈良字馬場 1179番地1
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■ 137番
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ■物置
	構 造	木造草葺平家建
	床面積（概略）	約19.83平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	■ 現況構造「木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建」 ■ 公簿上「符号5の附属建物」	
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積（概略）	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		

(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

■ 物件 1, 2 関係

1 本各土地と隣接地との境界について

- (1) 本各土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、ケ、コ、アの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イの各点を結んだ線は、公道に面しており、ほぼ明確である。
- (3) 関係図記載のイ、ウの各点を結んだ線は、生垣等により区分されており、ほぼ不明確である。
- (4) 関係図記載のウ、エの各点を結んだ線は、一部は水路に面しており、ほぼ明確であるが、その他の部分は境界線付近に灌木等が繁茂しており、不明確である。
- (5) 関係図記載のエ、オ、カ、キの各点を結んだ線は、本土地（物件 2）と隣接地が一体利用されており、明確な区分がなされてなく、不明確である。
- (6) 関係図記載のキ、クの各点を結んだ線は、水路敷きに面しており、ほぼ明確である。
- (7) 関係図記載のク、ケの各点を結んだ線は、ブロック塀により区分されており、明確である。
- (8) 関係図記載のケ、コ、アの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、明確な区分がなされていないため、不明確である。

2 本土地（物件 2）上に、目的外建物 3 棟が存在する。

3 本各土地に隣接する公道（物件 1 の土地南側）は、幅員約 3 メートルの未舗装道路である。

（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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	■ 物件1, 2関係 - 物件1の土地東側隣接地との間に、境界の争いはない。 - その他の境界については、隣接地が私が所有する土地であるので、明確な区分はない。 - 物件2の土地上に存在する3棟の建物（目的外建物）は、登記簿上先代名義になっていると思う。 ■ 物件3関係 - 本建物には、私が居住している。 - 本建物は、特に雨漏り等の不具合はない。

(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

- 本各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(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
7年11月26日 (水) 13:40-14:00	物件所在地	外観調査, 所有者から事情聴取
8年1月6日 (火) 11:15-11:25	法務局 (熊谷)	登記簿謄本交付申請
8年1月19日 (月) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査, 所有者から事情聴取 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

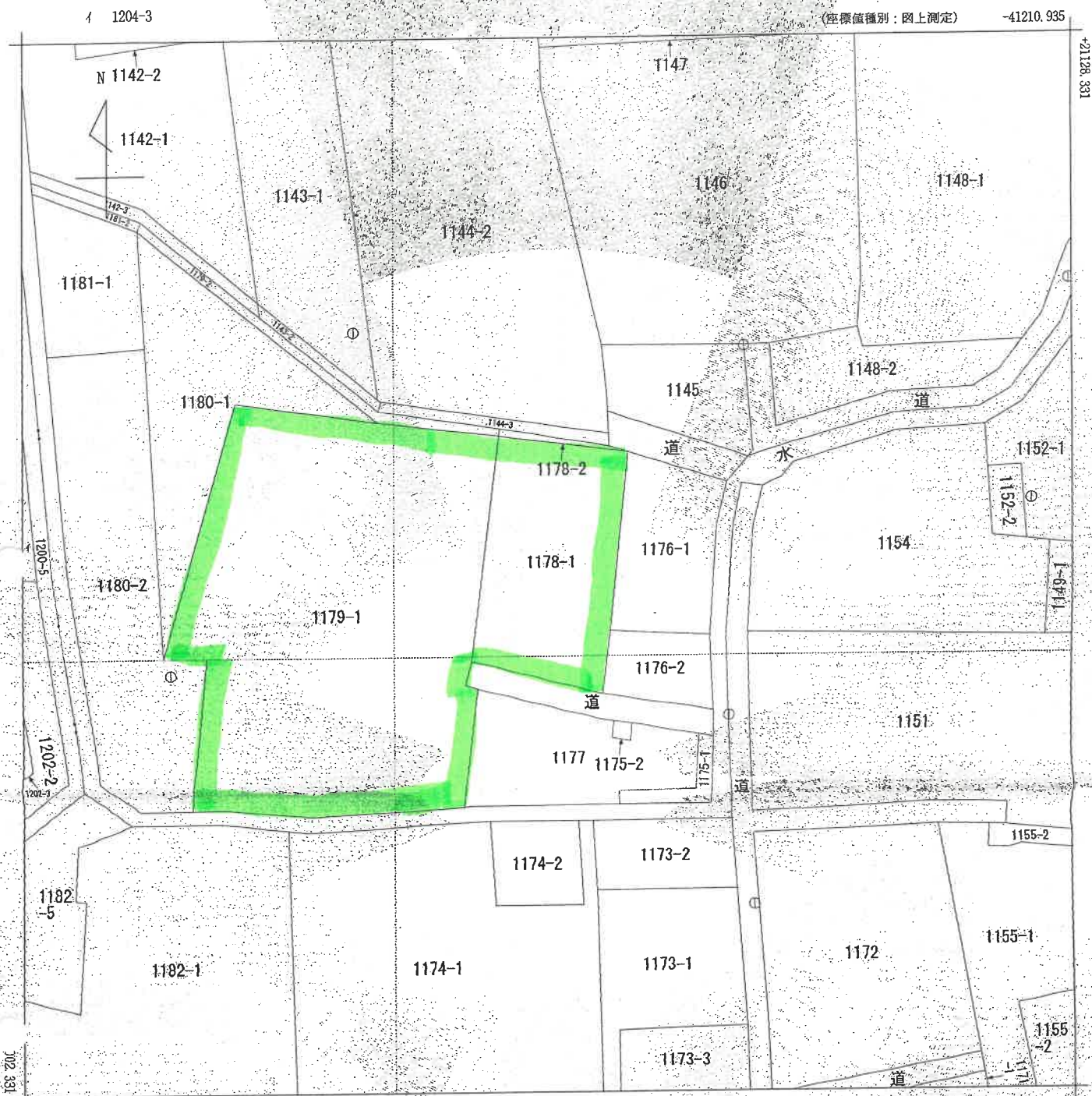
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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(touhoku/faiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
中奈良

請求部	所在地	熊谷市中奈良字馬場				地番	1178番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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53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10月23日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

地図整理番号：M21235

(1/1)

(10枚目)

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23日 さいたま地方方法務局 熊谷 幸之助

(41 枚目)

A3判をA4判に縮小

各階平面図

附屬

作者

63年2月5日(作製)
皇國力士(食用紙)

尺蠖

150

人請申

尺蠖

0.00

三才圖會

積
來

$4.55 \times 5.005 =$	22.77275
$5.46 \times 4.095 =$	22.3587
計	$= 45.13145$

床面積 $45.13m^2$

2. 强

積

$$\begin{array}{r} 3.645 \times 8.19 = 30.0255 \\ 9.10 \times 2.73 = 24.8430 \\ 0.01 \times 3.64 = 36.4364 \\ 1.82 \times 0.455 = 0.8281 \end{array}$$

計 = 132.91005

床面積 132.91m²

讚泉

$10.92 \times 7.28 = 79.4976$
$1.82 \times 1.82 = 3.3124$
計 $= 82.8100$
床面積 82.81 m^2

床面積 82.81m²

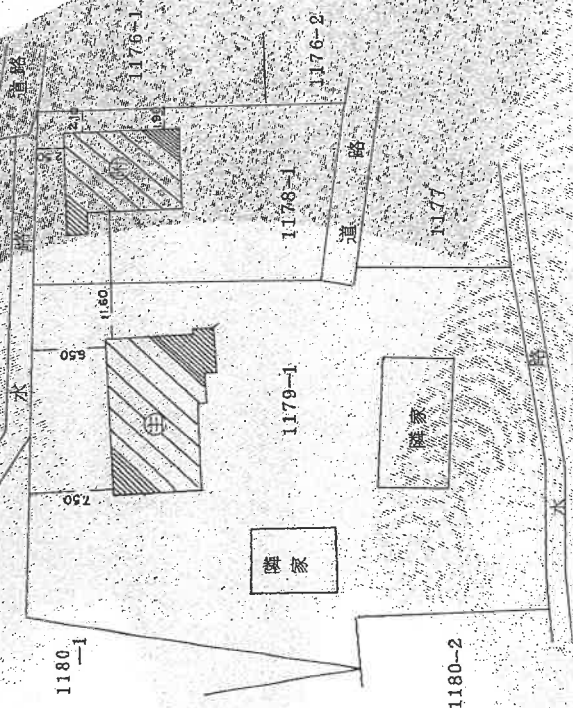
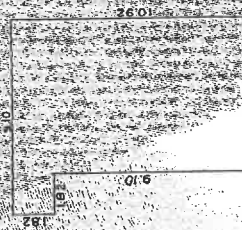
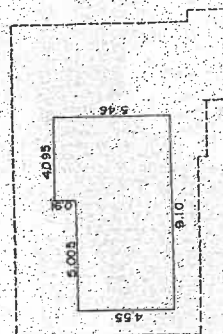
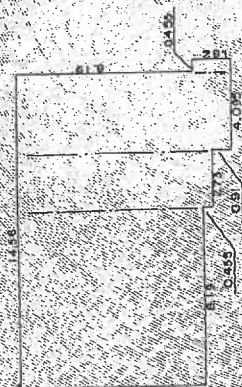
563210

房屋番号 1179-1

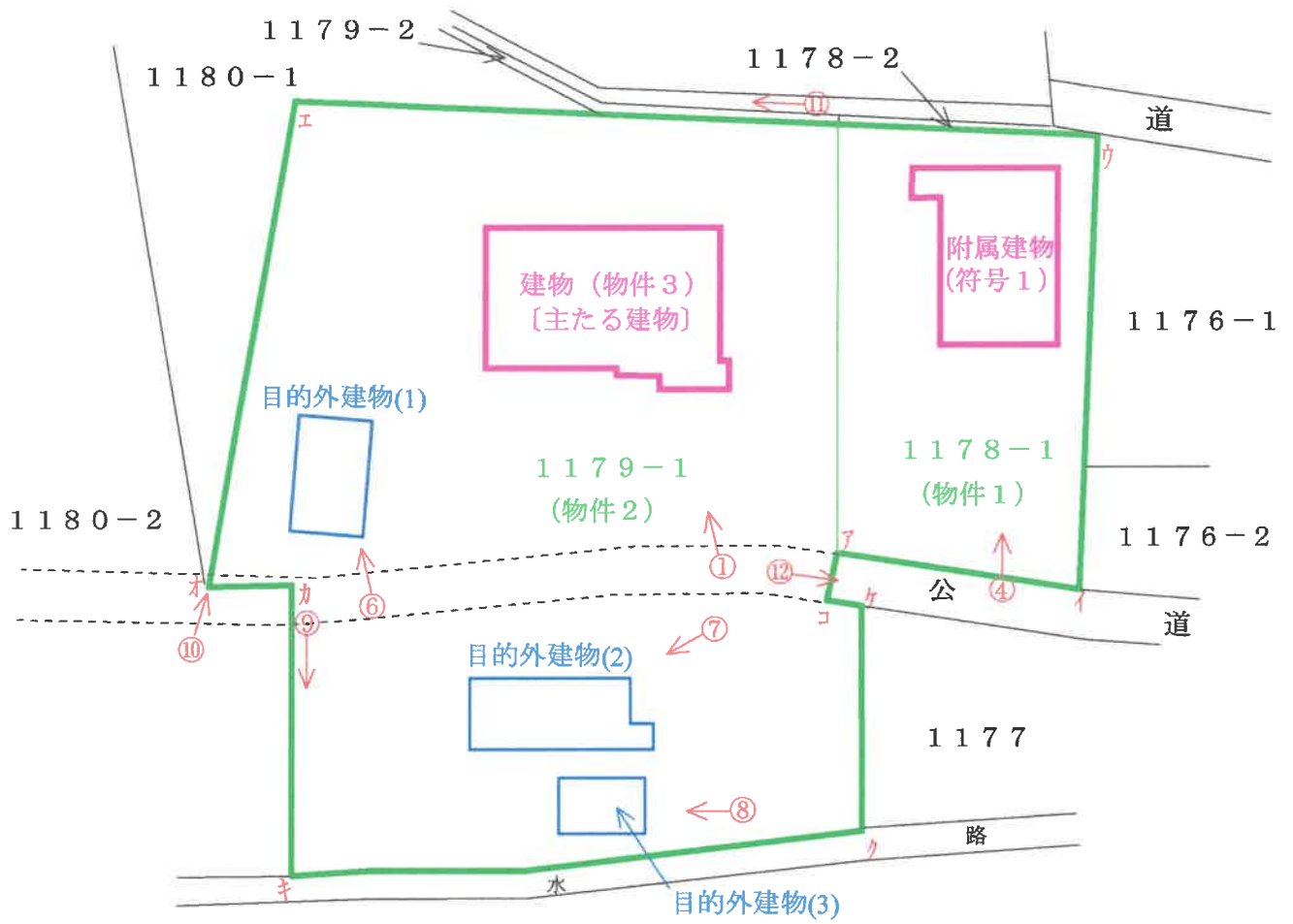
建築物の所在
朝倉市大字中奈良字馬場1 179番地1 1178番地1

能谷市

面圖
圖面
物平
建階
各



土地建物位置関係図 (写真撮影位置図)



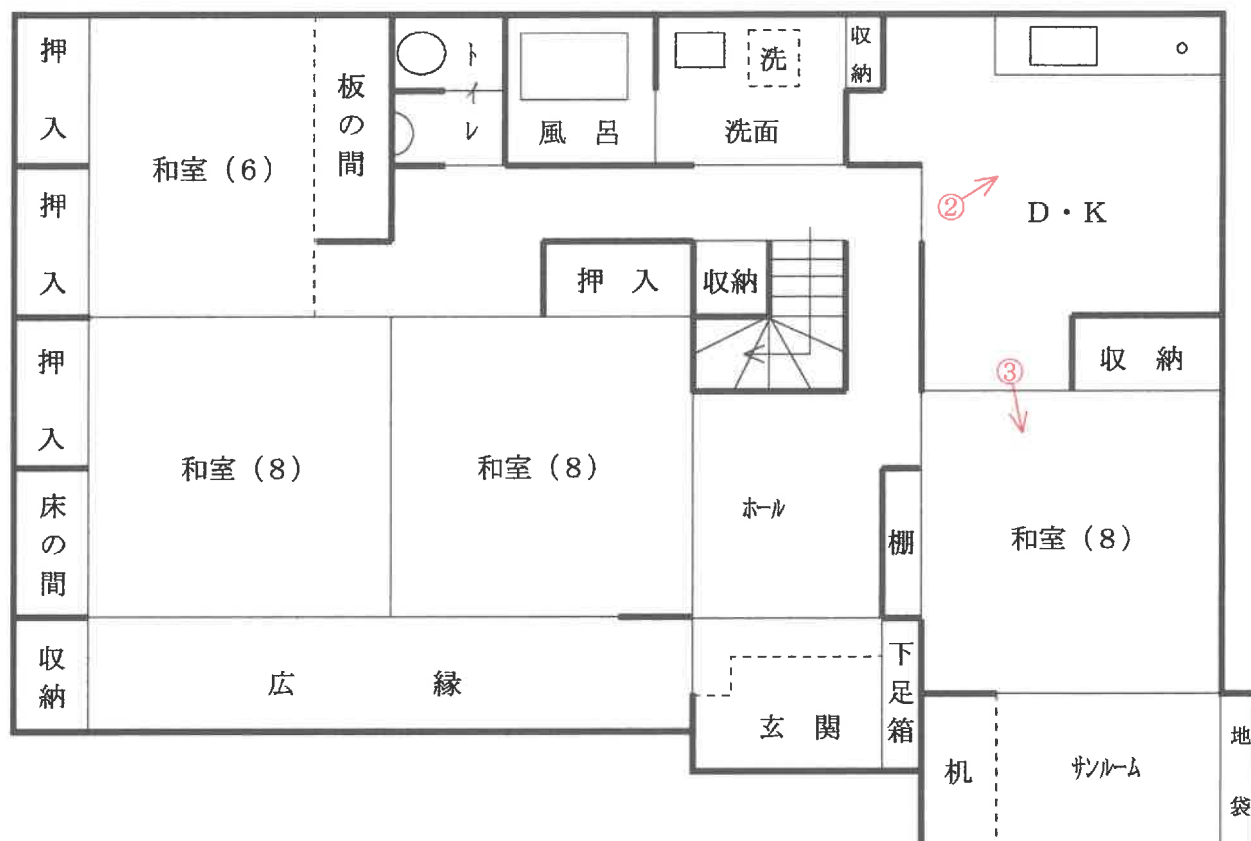
○→ = 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

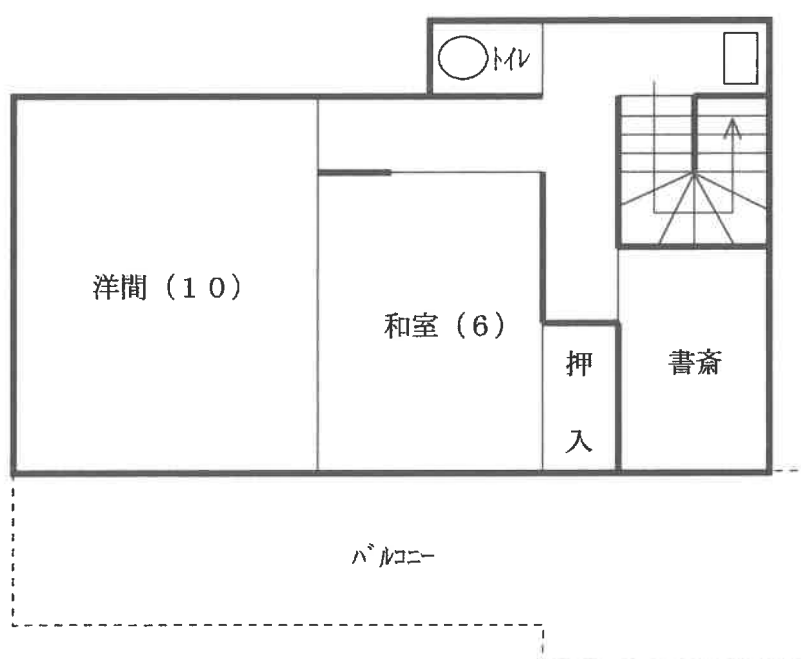
(写真撮影位置図)

〔主たる建物〕

(1階)



(2階)



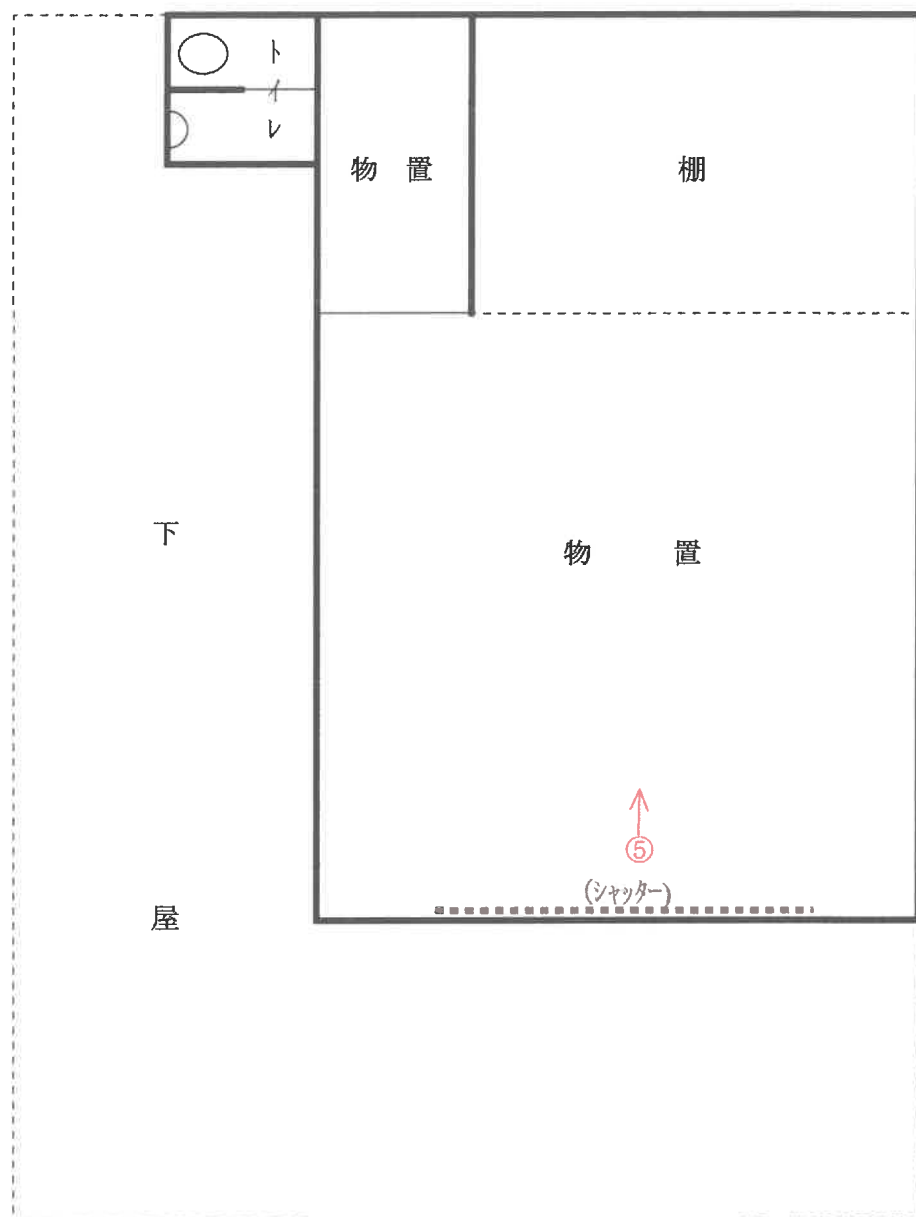
○→ = 写真撮影位置・方向

(1/3 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[符号1の附属建物]



○→ = 写真撮影位置・方向

(14 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

求 意 見 書

齋 藤 雅 一 殿

令和 8年 7月 8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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 7月 15日

評価人

齋 藤 雅 一 印



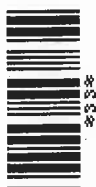
物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 熊谷市中奈良字馬場 |
| | 地 番 | 1 1 7 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 0 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市中奈良字馬場 |
| | 地 番 | 1 1 7 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 7 . 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊谷市中奈良字馬場 1 1 7 9 番地 1、1 1 7 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 . 9 1 平方メートル
2 階 4 5 . 1 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 2 . 8 1 平方メートル |



11

(別紙)

[illegible]

令和7年（ヌ）第 52号
令和8年1月19日 現地調査
令和8年1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

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市中奈良字馬場
 地 番 1178 番 1
 地 目 宅地
 地 積 440.95 平方メートル

- 2 所 在 熊谷市中奈良字馬場
 地 番 1179 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1567.24 平方メートル

- 3 所 在 熊谷市中奈良字馬場 1179 番地 1、1178 番地 1
 家屋 番号 1179 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 132.91 平方メートル
 2 階 45.13 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 82.81 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金7,040,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金940,000円
物件2（土地）	金3,330,000円
物件3（建物）	金2,770,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための、物件2の内訳価格は物件3及び件外建物のための、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・2	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	
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 同 上 同 上 同 上 同 上	
物件番号	特 記 事 項		
2	物件2の土地には、以下3棟の件外建物がある。 1 家屋番号等 大字中奈良137番附属建物符号1 種 類 倉庫 構 造 木造板葺平家建（現況：瓦葺平家建の土蔵） 床 面 積 39.66平方メートル（現況：約36.36平方メートル） 2 家屋番号等 大字中奈良137番附属建物符号2 種 類 物置 構 造 木造瓦葺2階建 床 面 積 1階 75.20平方メートル（現況：約48.76平方メートル） 2階 45.45平方メートル 3 家屋番号等 大字中奈良137番附属建物符号5 種 類 物置 構 造 木造草葺平家建（現況：亜鉛メッキ鋼板葺） 床 面 積 19.83平方メートル		

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・2）

位 置・交 通	ＪＲ高崎線「籠原」駅の北東方約４８００ｍ（道路距離、以下同様）に、同線「熊谷」駅の北方約６２００ｍに、位置している。	
付近の状況	一般住宅や農家住宅等が建つ中に畑等も見られる集落地域で、近傍には事業所も立地し、主な便益施設は次のとおりである。 奈良小学校 …………… 南東方約５００ｍ 奈良中学校 …………… 南西方約１１００ｍ	
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	２００８.１９㎡ 概ね整形地 平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	① 物件１の筆の南側が幅員３.０ｍの未舗装行止り市道（第２００３５号線、建築基準法４２条２項道路）に接面する。 ② 物件２の筆は、上記市道西端の終点部に接面する。 なお、物件２の筆内には、上記市道から同幅員で連続する私道が設置され、西方へ通り抜け可能となっているが、当該私道は本件所有者が個人的に設置した敷地内通路である。	
土地の利用状 況等	（利用状況） ・ 地上には、物件３の建物（附属建物を含む）、及び前記件外建物３棟が存する。 ・ 本件土地の北部～西部は竹藪となっている。 （隣地の状況等） 住宅や竹藪等である。	

(前ページから続く)

供給処理施設	上水道：あり 下水道：なし ガス配管：なし
遺 跡 等	横塚遺跡（５９－１０３）隣接
特 記 事 項	地上建物建替の可能性 A 現在までの経緯 ① 本件土地につき開発許可の記録はないが、物件３の建物は、主である建物及び附属建物符号１とも、昭和６１年１２月１０日付第７５９号で、本件土地２筆の区域を敷地として、専用住宅（附属建物の物置を伴う）の改築として建築確認を取得済。 ② その後、本件土地の区画に変更はない。 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） 上記の経過から、一戸建の専用住宅への建替えであれば、都市計画法４３条許可を得て行いうる可能性がある。 また本件土地は、線引き前宅地である可能性もあり、線引き前宅地であることが証明できれば、適合証明（都市計画法施行規則第６０条）を用いて行いうる可能性等がある。詳しくは市に相談されたい。

本葉以下余白

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（登記記載） 昭和62年12月10日築 経済的全耐用年数 43年程度（経過年数＋残存耐用年数） 経過年数 38年程度 経済的残存耐用年数 5年程度（現況を考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： ALC版下地（推定）吹付タイル仕上等 内 壁： 左官壁、化粧合板貼等 天 井： 格天井、竿縁天井等 床 ； 畳、縁甲板等 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： 中位～中位の上 施 工： 普通～入念
保守管理の状態	- 概ね普通程度。 - ただし、かなりの量の動産類があり、買受人において片付けを要することとなる可能性も否めない。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	ない。

本葉以下余白

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 登記記録には不記載であるが、建築確認記録から主である建物とほぼ同時期と推定。 経済的全耐用年数 43年程度（経過年数＋残存耐用年数） 経過年数 38年程度 経済的残存耐用年数 5年程度（現況を考慮）
仕 様	構 造： 鉄骨造（主要柱は30cm×15cmのI型钢） 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 合金メッキ鋼板等 内 壁： 外壁裏現し（一部セメント系整形板貼） 天 井： 天井裏現し 床 ； コンクリート打 軒 高： 4m程度 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： 中位 施 工： 普通
保守管理の状態	概ね普通程度。
特 記 事 項	西側及び南側に長さ3.5m程度の庇を伴う。

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・2（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	11,800	0.480	440.95	0.90	2,248,000
2	11,800	0.480	1567.24	0.90	7,989,000

ア 標準画地価格（規模500㎡程度の整形地）

基準地 熊谷（県）－8

基準地価格 10,300円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/87.5 ÷ 標準画地価格 11,800円/㎡

◇ 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 : 駅接近等 -10%
道路事情 +8%
熟成度 -10%
(100-10)%×(100+8)%×(100-10)%÷87.5%

イ 個別格差 : 規模が大きい -40%
竹藪を伴う -20%
(100-40)%×(100-20)%÷48.0%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価 : 建物の経年等を考慮 -10%

本葉以下余白

② 物件3（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。

区 分	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
主である建物	170,000	178.04	0.070	2,119,000
附属建物	90,000	82.81	0.070	522,000
				計 2,641,000

ウ 現価率

経過年数38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0.116）と観察減価法（建物の現況等を考慮し、－40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.116 \times (1 - 0.40) \div 0.070$$

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

各々の建物に対する地積の配分比に、各々の建物の敷土地利用権の割合を乗じて求めた積数により、下表のとおり査定した。

物件 番号	土地価格 (円) ア	物件 3 の利用権価格 イ				件外建物(1～3)の利用権価格 ウ				土地物件からの 控除額 イ c + ウ c
		a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格	a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格	
			種類	割合			種類	割合		
1	2, 248, 000	1. 000	(地)	0. 3	674, 000	0. 000	－	0. 0	0	674, 000
2	7, 989, 000	0. 559	(地)	0. 3	1, 340, 000	0. 441	(地)	0. 3	1, 057, 000	2, 397, 000
建物物件への 加算額		計2, 014, 000				計1, 057, 000				計3, 071, 000

a 配分比

物件1は、物件3の附属建物のみ敷地であるので、物件3に全配分する。

物件2は、物件3の主である建物及び件外建物3棟の敷地であるので、各々の建物の1階床面積で按分して、以下の表のとおりとした。

建 物	1 階床面積	割 合
物件3主である建物	132.91㎡	0.559
件外建物1～3	1 約36.36㎡ 2 約48.76㎡ 3 19.83㎡ 計 約104.95㎡	0.441
合 計	約237.86㎡	1.000

- b 利用権 種類の略号の意味等は、次のとおりである
(地) 法定地上権 : 割合を30%と査定した。

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	2,248,000	-674,000		0.85	0.70	940,000
2	7,989,000	-2,397,000		0.85	0.70	3,330,000
3	2,641,000	+2,014,000	1.00	0.85	0.70	2,770,000
一括価格 (合計)						7,040,000

ウ 占有減価修正 : ない。

エ 市場性修正 : 件外建物を伴い全体としてやや独立性を欠くこと、買受人において片付けを要することとなる可能性も否めないこと、等を考慮 -15%

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）－8 （添付図面参照）

所在地番等：熊谷市上根字前田613番1

価 格：10,300円／㎡

位 置：「熊谷」駅から約8.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：597㎡

供給処理施設：上水道がある

接面街路：南4.1m市道

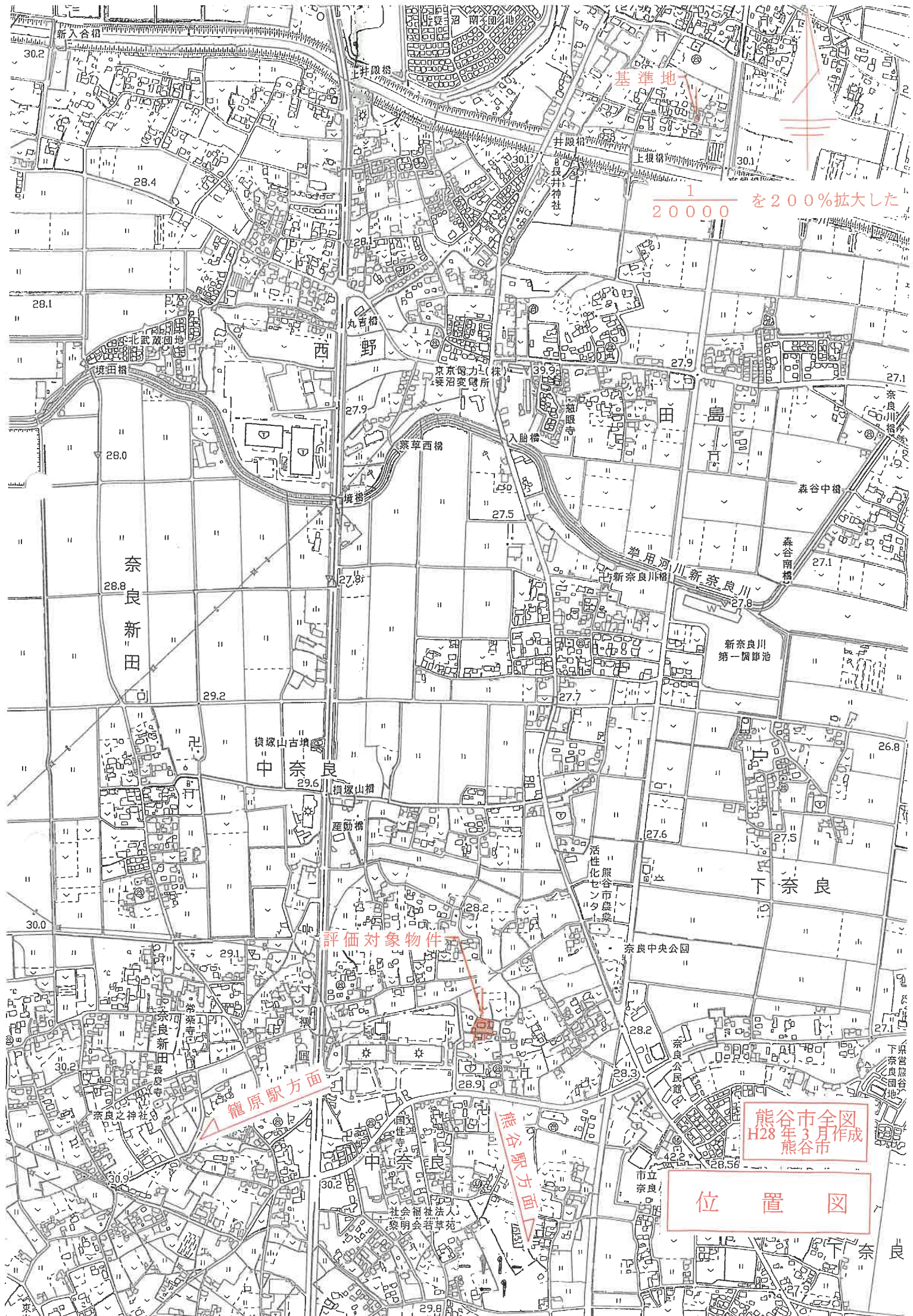
用途指定等：市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：農家住宅、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



基準地

$\frac{1}{20000}$ を200%拡大した

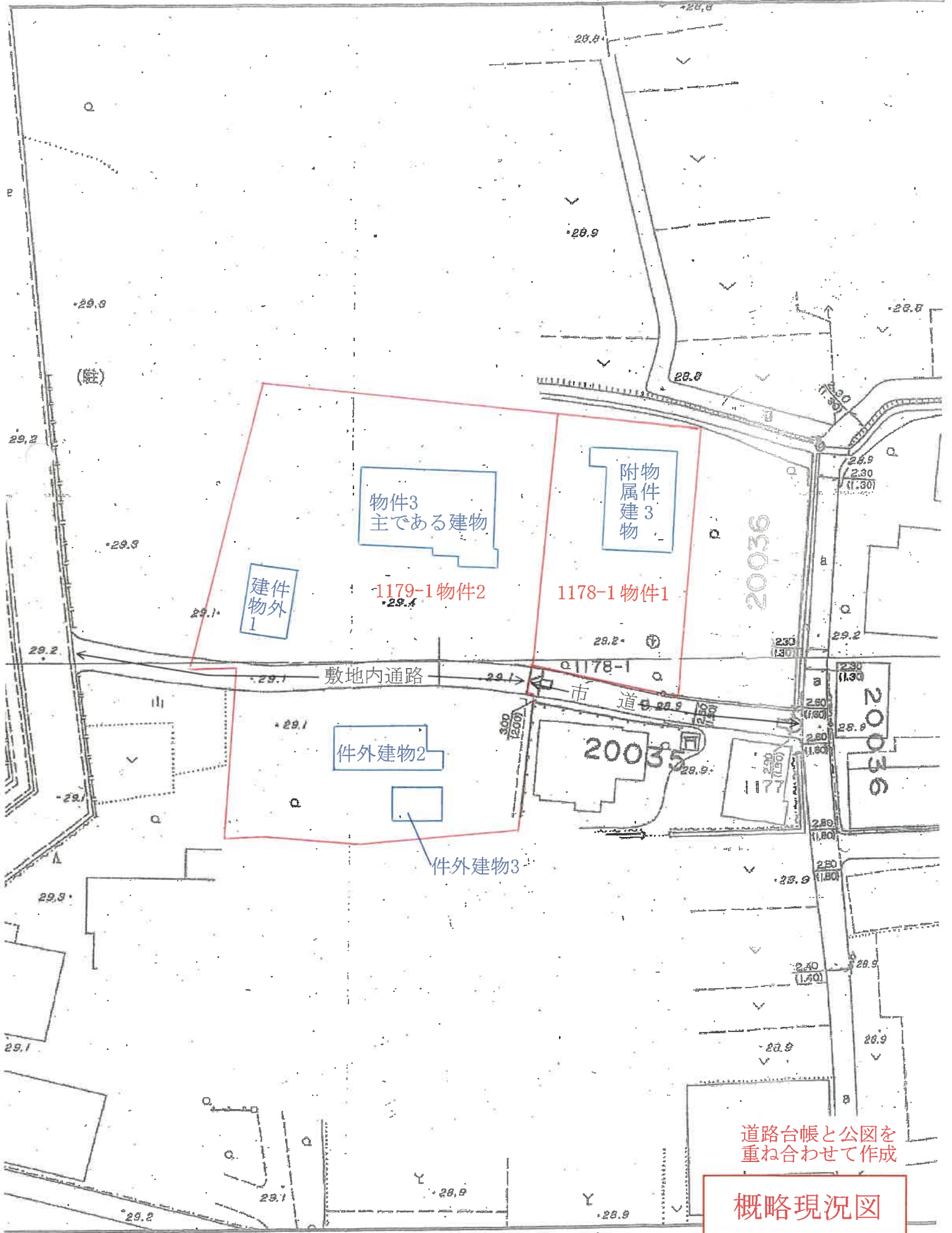
評価対象物件

籠原駅方面

熊谷駅方面

熊谷市全図
H28年3月作成
熊谷市

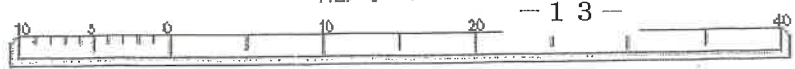
位置図



道路台帳と公園を
重ね合わせて作成

概略現況図

縮尺 1 : 500



登記年月日：昭和63年2月10日

令和7年10月23日
さいたま地方事務所熊谷支局

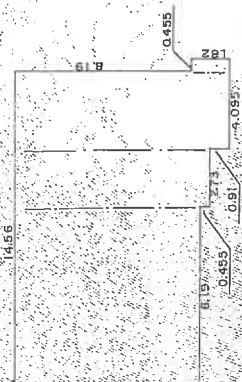
登記簿

- 14 -

2277383

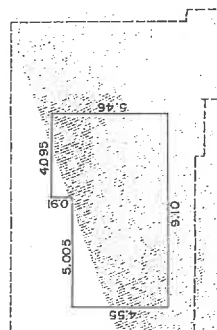
各階平面図

主 1 階



求 積
 $10.92 \times 7.28 = 79.4976$
 $1.82 \times 1.82 = 3.3124$
計 = 82.8100
床面積 82.81m²

主 2 階



求 積
 $4.55 \times 5.005 = 22.77275$
 $5.46 \times 4.095 = 22.3587$
計 = 45.13145
床面積 45.13m²

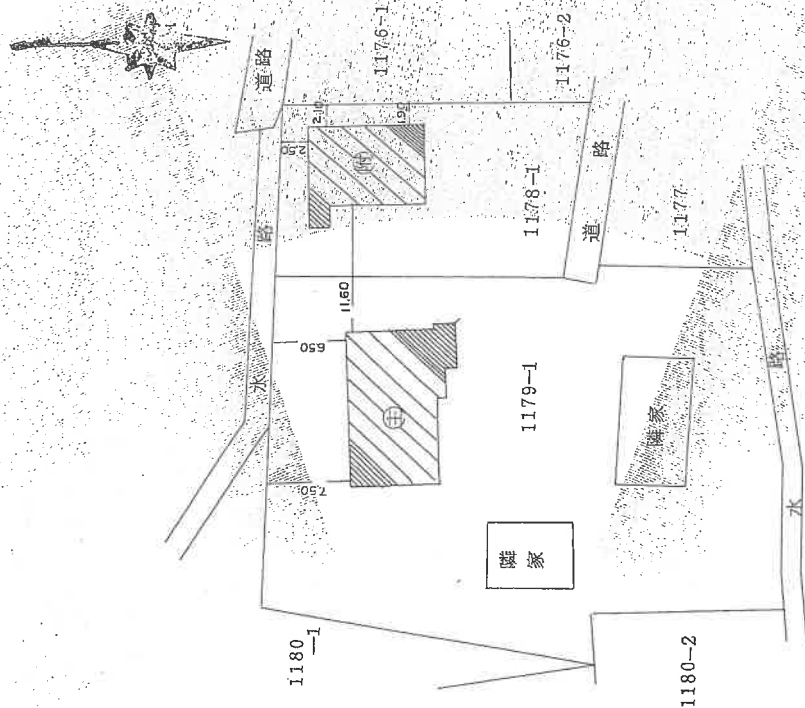
S63.2.10

建物図面
各階平面図

家屋番号 1179-1

建物の所在 熊谷市大字中奈良字馬場1179番地1178番地1

熊谷市



縮 小 率
1/500

作製者 士理調査士
家屋調査士会

和63年2月5日作成
家屋調査士会

申請人

縮尺 1/500

A 3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

地図整理番号：M21236