

## 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 菊 地 伸 行

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<br>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<br>場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                                                        | 日 時 令和 8 年 10 月 6 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                      | 令和 8 年 9 月 24 日 午前 9 時 10 分から<br>令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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。<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 800,000<br>640,000     | 一括       | 160,000    | 19,498   | 0        |
| 1    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 2    | 330,000                |          |            |          |          |
| 3    | 460,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市下奈良字中妻北  
地 番 1 3 1 1 番 4  
地 目 宅地  
地 積 4 3 . 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の1

- 2 所 在 熊谷市下奈良字中妻北  
地 番 1 3 1 1 番 7  
地 目 宅地  
地 積 1 0 6 . 0 1 平方メートル

- 3 所 在 熊谷市下奈良字中妻北 1 3 1 1 番地 7  
家屋 番号 1 3 1 1 番 7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 4 0 . 5 7 平方メートル  
2階 4 3 . 0 6 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 7月28日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊 地 伸 行

---

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 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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 熊谷市下奈良字中妻北  
 地 番 1 3 1 1 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 4 3 . 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の1

2 所 在 熊谷市下奈良字中妻北  
 地 番 1 3 1 1 番 7  
 地 目 宅地  
 地 積 1 0 6 . 0 1 平方メートル

3 所 在 熊谷市下奈良字中妻北 1 3 1 1 番地 7  
 家屋 番号 1 3 1 1 番 7  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 4 0 . 5 7 平方メートル  
 2階 4 3 . 0 6 平方メートル



令和8年(ケ)第30号  
令和8年5月18日受理  
令和8年6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 岡 田 文 男

(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 熊谷市下奈良字中妻北  
地 番 1 3 1 1 番 4  
地 目 宅地  
地 積 4 3 . 6 4 平方メートル  
共有者 A 持分 4 分の 1
- 2 所 在 熊谷市下奈良字中妻北  
地 番 1 3 1 1 番 7  
地 目 宅地  
地 積 1 0 6 . 0 1 平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 熊谷市下奈良字中妻北 1 3 1 1 番地 7  
家屋 番号 1 3 1 1 番 7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 4 0 . 5 7 平方メートル  
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル  
所有者 A

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 1) <input type="checkbox"/> (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<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                   |  |  |  |  |
| 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<br>上記の者が物件 2 土地に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
| 建物             | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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         { <input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 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<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><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<br><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         | 別紙「その他の事項」に記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>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 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

( 2 枚目)

## その他の事項

■本件建物について

- 1 本件建物のLDの床は汚れや傷みがある（写真③）。
- 2 以前に本件建物内で犬を飼っていたとのこと。
- 3 本件建物の部屋の引き戸は、歪んでいて動かないため、外してある引き戸があるとのこと（写真②、⑤）。なお、写真⑤の引き戸は犬が齧ったような跡がある。
- 4 写真⑩のとおり、室内のドアのふすま紙が剥がれている。
- 5 本件建物は、A（債務者兼所有者）が空き家の状態で占有している。

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           |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                     |
| ■ A (債務者兼所有者)     | <p>1 本件建物は私が住居として使用していましたが、既に退去し、現在は空き家です。</p> <p>2 本件建物について、雨漏りや傾きはありません。</p> <p>3 本件建物は地震の影響で、室内の引き戸が動かない部分があり、引き戸を外してある部分があります。</p> <p>4 以前に本件建物内で犬を飼っていました。</p> <p>5 本件各土地について、境界の争い等はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

## 執行官の意見

- 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述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

( 5 枚目)

| 調 査 の 経 過                  |             |                        |
|----------------------------|-------------|------------------------|
| 調 査 の 日 時                  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等            |
| 8年5月22日 (金)<br>10:55-11:10 | 目的物件所在地     | 目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函  |
| 8年5月26日 (火)<br>12:00-12:05 | 執行官室        | A (債務者兼所有者) から電話聴取     |
| 8年6月23日 (火)<br>9:40-10:05  | 目的物件所在地     | A立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                        |

(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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-40689.406 (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。



|            |         |            |    |                   |                    |    |          |            |    |     |
|------------|---------|------------|----|-------------------|--------------------|----|----------|------------|----|-----|
| 請求<br>部分   | 所 在     | 熊谷市下奈良字中妻北 |    |                   |                    |    | 地 番      | 1311番4     |    |     |
| 出 力<br>縮 尺 | 1/500   | 精 度<br>区 分 | 乙一 | 座標系<br>番号又<br>は記号 | Ⅸ                  | 分類 | 地図に準ずる図面 |            | 種類 | 地籍図 |
| 作 成<br>年月日 | 昭和52年3月 |            |    |                   | 備 付<br>年月日<br>(原図) |    |          | 補 記<br>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。

(さいたま地方税務局熊谷支局管轄)

令和8年3月16日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：37-1

(1/1)

( 7 枚目 )

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。  
(さいたま地方支務局熊谷支局管轄)  
令和8年3月16日 東京支務局中野出張所

8枚目

登記官

A3判をA4判に縮小

1316731

地積測量図

地番 1311-1・3・4  
-5・6・7・8・9

土地の所在 熊谷市大字下奈良字中妻北

熊谷市

| 地番  | 1311-3                               |
|-----|--------------------------------------|
| 面積  | 底辺 高さ 倍面積                            |
| 1   | 11.465 0.604 6.924860                |
| 2   | 13.516 4.998 67.552968               |
| 3   | 13.516 2.972 40.169552               |
| 4   | 13.407 7.091 95.069037               |
| 合計  | 209.716417                           |
| 1/2 | 104.8582085 面積 104.85 m <sup>2</sup> |

| 地番  | 1311-4                             |
|-----|------------------------------------|
| 面積  | 底辺 高さ 倍面積                          |
| 1   | 6.982 2.346 16.379772              |
| 2   | 8.484 4.345 36.862980              |
| 3   | 7.049 1.967 13.865383              |
| 4   | 8.484 2.378 20.174952              |
| 合計  | 87.283087                          |
| 1/2 | 43.6415435 面積 43.64 m <sup>2</sup> |

| 地番  | 1311-5                               |
|-----|--------------------------------------|
| 面積  | 底辺 高さ 倍面積                            |
| 1   | 14.212 7.343 104.358716              |
| 2   | 14.212 6.907 98.162284               |
| 3   | 10.673 0.697 7.578481                |
| 合計  | 210.039481                           |
| 1/2 | 105.0497405 面積 105.04 m <sup>2</sup> |

| 地番  | 1311-6                               |
|-----|--------------------------------------|
| 面積  | 底辺 高さ 倍面積                            |
| 1   | 8.973 0.708 6.352884                 |
| 2   | 9.201 2.916 26.830116                |
| 3   | 12.739 7.976 101.606264              |
| 4   | 12.739 4.583 58.382837               |
| 5   | 8.831 1.457 12.866767                |
| 合計  | 206.038868                           |
| 1/2 | 103.0194340 面積 103.01 m <sup>2</sup> |

| 地番  | 1311-7                               |
|-----|--------------------------------------|
| 面積  | 底辺 高さ 倍面積                            |
| 1   | 9.073 2.400 21.775200                |
| 2   | 10.764 7.223 77.748372               |
| 3   | 10.764 7.070 76.101480               |
| 4   | 11.623 2.480 28.825040               |
| 5   | 3.885 1.953 7.567405                 |
| 合計  | 212.037437                           |
| 1/2 | 106.0187185 面積 106.01 m <sup>2</sup> |

熊谷地方支務局  
6.8.8-  
延

| 凡例 | 境界線の種類  | 記号 | 境界線の種類  | 記号 | 境界線の種類 |
|----|---------|----|---------|----|--------|
| ①  | 石杭      | ②  | プラスチック杭 | ③  | 境界線の種類 |
| ④  | コンクリート杭 | ⑤  | 金属杭     | ⑥  | 境界線の種類 |
| ⑦  | 金属鎖     | ⑧  | 測       |    |        |

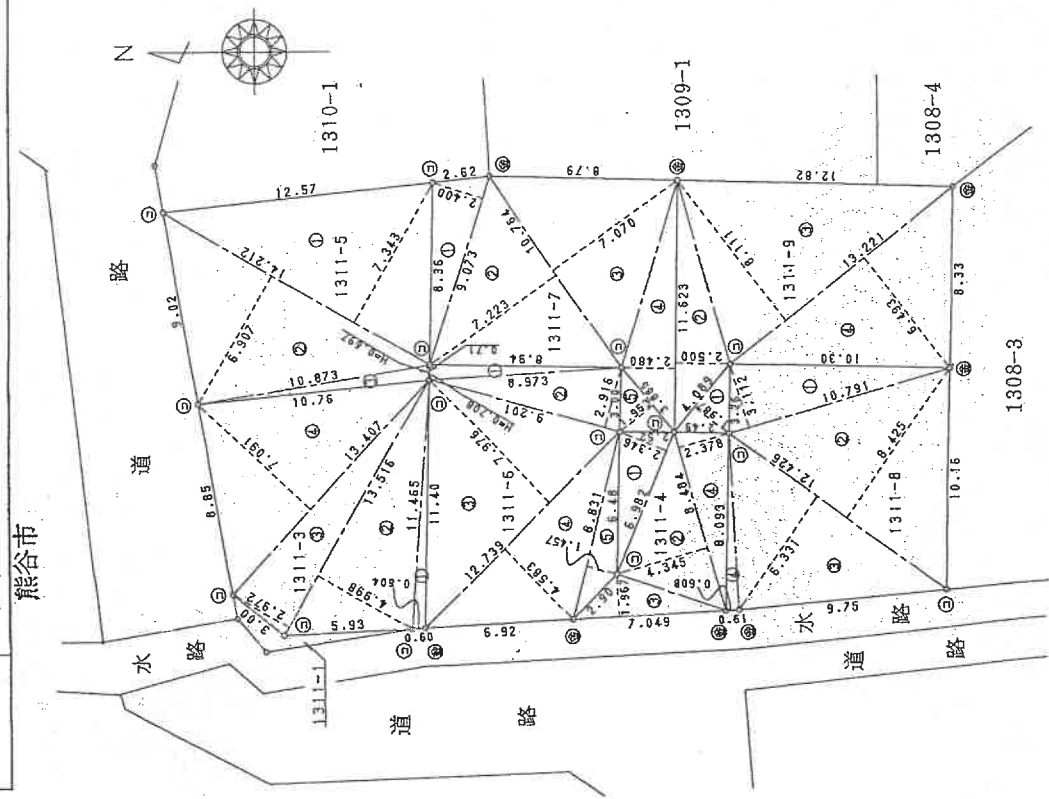
作製者 土地家屋調査士

6年8月3日(複製)

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺 1/250



2235974

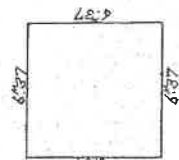
各階平面図

家屋番号 1311-7

建築物各階平面図

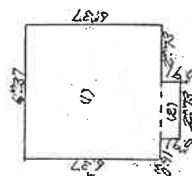
建築物の所在 熊谷市 下奈良字 中巻北 1311番地7

1 階平面図



|             |           |
|-------------|-----------|
| 面積計算書       |           |
| 6.37 × 6.37 | = 40.5769 |
| 床面積         | 40.5769   |

2 階平面図



|                 |           |
|-----------------|-----------|
| 面積計算書           |           |
| (1) 6.37 × 6.37 | = 40.5769 |
| (2) 2.78 × 2.78 | = 7.7524  |
| 計               | 48.3293   |
| 床面積             | 48.3293   |

A3判をA4判に縮小

製作者

2月13日(作製)

縮尺 1/250

申請人

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。

(さいたま地方裁判所(熊谷支庁管轄))

令和8年3月16日

東京法務局中野出張所

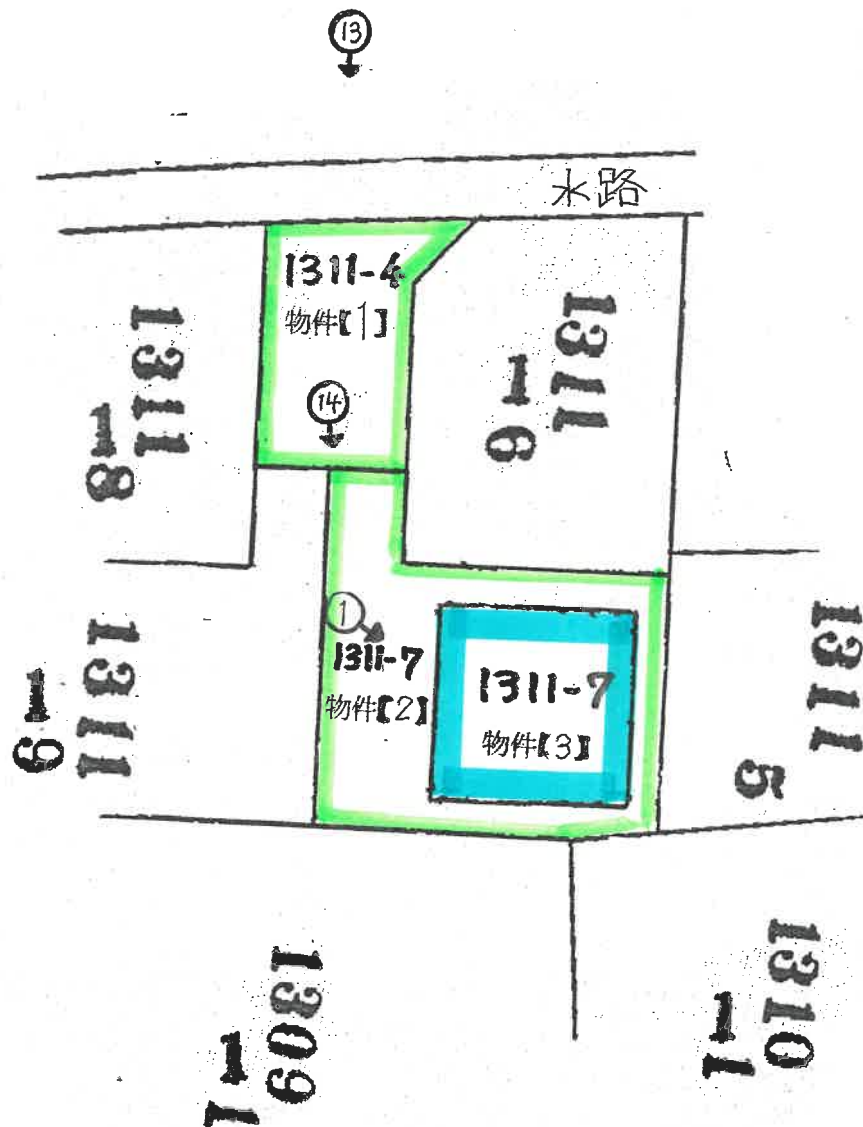
登記簿

(9枚目)

(埼玉土地家屋調査士会館)

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○ )

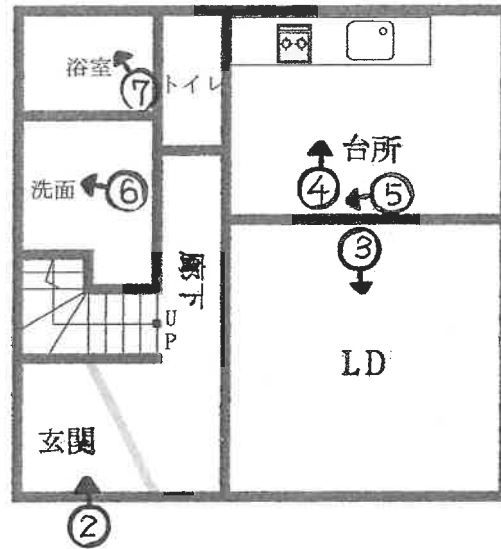


( 10 枚目 )

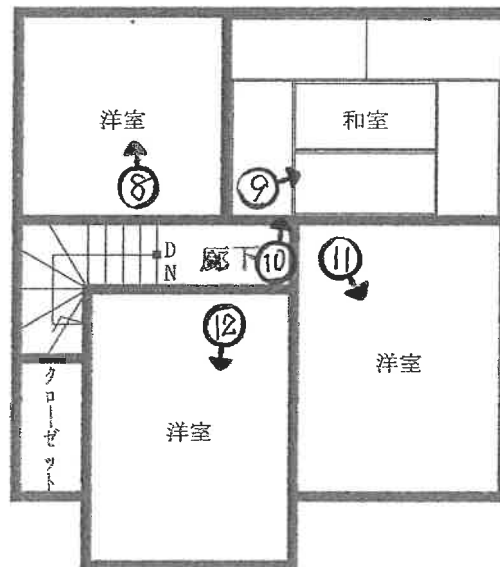
# 建 物 見 取 図

(写真位置○→)

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

令和8年（ケ）第 30号  
令和8年6月23日 現地調査  
令和8年6月24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   | 熊谷市下奈良字中妻北              |
|   | 地 番   | 1 3 1 1 番 4             |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 4 3.6 4 平方メートル          |
|   | 共有者   | A 持分4分の1                |
| 2 | 所 在   | 熊谷市下奈良字中妻北              |
|   | 地 番   | 1 3 1 1 番 7             |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 1 0 6.0 1 平方メートル        |
|   | 所有者   | A                       |
| 3 | 所 在   | 熊谷市下奈良字中妻北 1 3 1 1 番地 7 |
|   | 家屋番号  | 1 3 1 1 番 7             |
|   | 種 類   | 居宅                      |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階 4 0.5 7 平方メートル       |
|   |       | 2階 4 3.0 6 平方メートル       |
|   | 所有者   | A                       |

## 第1 評価額

| 一括価格      |           |
|-----------|-----------|
| 金800,000円 |           |
| 内訳価格      |           |
| 物件1（土地）   | 金10,000円  |
| 物件2（土地）   | 金330,000円 |
| 物件3（建物）   | 金460,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり<br>同 上<br>同 上<br>同 上        | 公衆用道路（市道敷） |
| 2    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり<br>同 上<br>同 上<br>同 上        |            |
| 3    | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 別紙物件目録記載のとおり<br>同 上<br>同 上<br>同 上<br>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・2）

本件土地は、公衆用道路（物件1）、と宅地（物件2）からなる。

（位置・交通等）

|                                                          |                                                                                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 位 置・交 通                                                  | ＪＲ高崎線「籠原」駅の北東方約6000m（道路距離、以下同様）に位置している。                                                                                  |                                          |
| 付近の状況                                                    | <p>小規模開発による住宅地域で、周囲には農家住宅・一般住宅・事業所・農地等が見られ、主な便益施設は次のとおりである。</p> <p>奈良小学校 …………… 南方約1200m</p> <p>奈良中学校 …………… 南西方約2200m</p> |                                          |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他                                                                | 市街化調整区域<br>なし<br>60％<br>200％<br>－<br>な い |

（公衆用道路：物件1）

幅員4.8m・延長約8mの行止り道路で、市道20075号線の認定を受ける（建築基準法42条1項1号道路）。

（宅地・物件2）

|                  |                                  |              |                                |
|------------------|----------------------------------|--------------|--------------------------------|
| 画 地 条 件          | 地 形 地 勢<br>そ の 他                 | 積 状 勢<br>な い | 106.01㎡<br>旗竿状地<br>ほぼ平坦<br>な い |
| 接 面 道 路<br>の 状 況 | 路地状部分の西端が、前記物件1の市道の終点部に、等高に接面する。 |              |                                |

(前ページから続く)

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の利用状況等 | <p>(利用状況)</p> <p>地上には、物件 3 の建物が存し、件外建物はない。</p> <p>(隣地の状況等)</p> <p>住宅等である。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 供給処理施設   | <p>上水道：あり</p> <p>下水道：なし</p> <p>ガス配管：なし</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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 本件土地を含む 851 m<sup>2</sup>の範囲につき、平成 6 年 6 月 13 日付・***** 第 290501051 号で、大丸建設（株）に対し、分譲住宅 7 棟を目的とする開発許可がなされた。当該開発には、平成 6 年 7 月 27 日付で、検査済証が発行され、完了公告が行われた。</p> <p>② 本物件 2 の土地の筆は、上記開発の 1 区画であったところ、平成 6 年 8 月 8 日付の分筆で、設定された。</p> <p>③ 物件 3 の建物は、平成 6 年 8 月 22 日付・第 498 号で、本件土地の範囲を敷地とし、専用住宅（建売）新築の建築確認を取得済。</p> <p>さらに、平成 6 年 12 月 12 日付・第 307 号で、検査済証が発行された。</p> <p>④ 上記③の後、本件土地について分合筆等はない。</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>上記①は、属人性のない開発許可であるので、専用住宅としての建替であるならば、「適合証明」（都市計画法施行規則第 60 条）によって行いうる可能性がある。詳しくは市に相談されたい。</p> |

本葉以下余白

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                 |                                                                                                                                                          |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載） 平成6年12月1日築<br>経過年数 32年程度<br>経済的残存耐用年数 ほぼ満了                                                                                                   |
| 仕 様             | 構 造： 木造<br>屋 根： 瓦葺<br>外 壁： 非金属サイディング等<br>内 壁： クロス貼等<br>天 井： クロス貼、目透天井等<br>床 ； フローリング、畳等<br>設 備： 電気・給排水設備で、便所は水洗。<br>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： 普通<br>施 工： 普通                                                                                                                                      |
| 保守管理の状況         | 保守管理は普通程度以下で、老朽化に加え、下記の事実が見受けられる。<br>① 屋内開きドアの開閉に支障がある。関係者の陳述では「平成23年の地震でこうなりました。造作が少し歪んだようです」とのこと。<br>② 1階の床にかなりの変色・劣化が見られる。関係者の陳述では「屋内で犬を飼っていました」とのこと。 |
| 建物の利用状況         | 本件現況調査報告書のとおり。                                                                                                                                           |
| 特 記 事 項         | 特になし                                                                                                                                                     |

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積等<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1    | 18,500               | 0.10          | 43.64×1/4       | —         | 20,000                  |
| 2    | 18,500               | 0.85          | 106.01          | 0.40      | 667,000                 |

#### ア 標準画地価格

基準地 熊谷（県）－8

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $10,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/55.8 \div 18,500\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：特になし

◇ 地域格差：熟成度等 -7%

画地規模 -40%

$(100-7)\% \times (100-40)\% = 55.8\%$

イ 個別格差：物件1…市道敷 -90%

：物件2…旗竿状地 -15%

ウ 地積等：物件目録に記載した登記数量・持分を採用

エ 建付減価：物件1…考慮しない

物件2…地上建物の現況は、一般的に見て建替えを考慮すべき状況  
 にあり、かつ建物の取壊し費用は土地価格の相当部分に上る  
 こと等を考慮 -60%

#### 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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3        | 137,000             | 83.63              | 0.040    | 458,000              |

ウ 現価率 建物は、経済的耐用年数をほぼ満了しているので、その現況等を考慮し、4%と査定した。

## 2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件2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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 2    | 667,000           | 0.30          | 法定地上権 | 200,000                |

(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 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1         | 20,000              | —                            | —               | 1.00           | 0.70            | 10,000                      |
| 2         | 667,000             | -200,000                     | —               | 1.00           | 0.70            | 330,000                     |
| 3         | 458,000             | +200,000                     | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 460,000                     |
| 一括価格 (合計) |                     |                              |                 |                |                 | 800,000                     |

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。

## 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

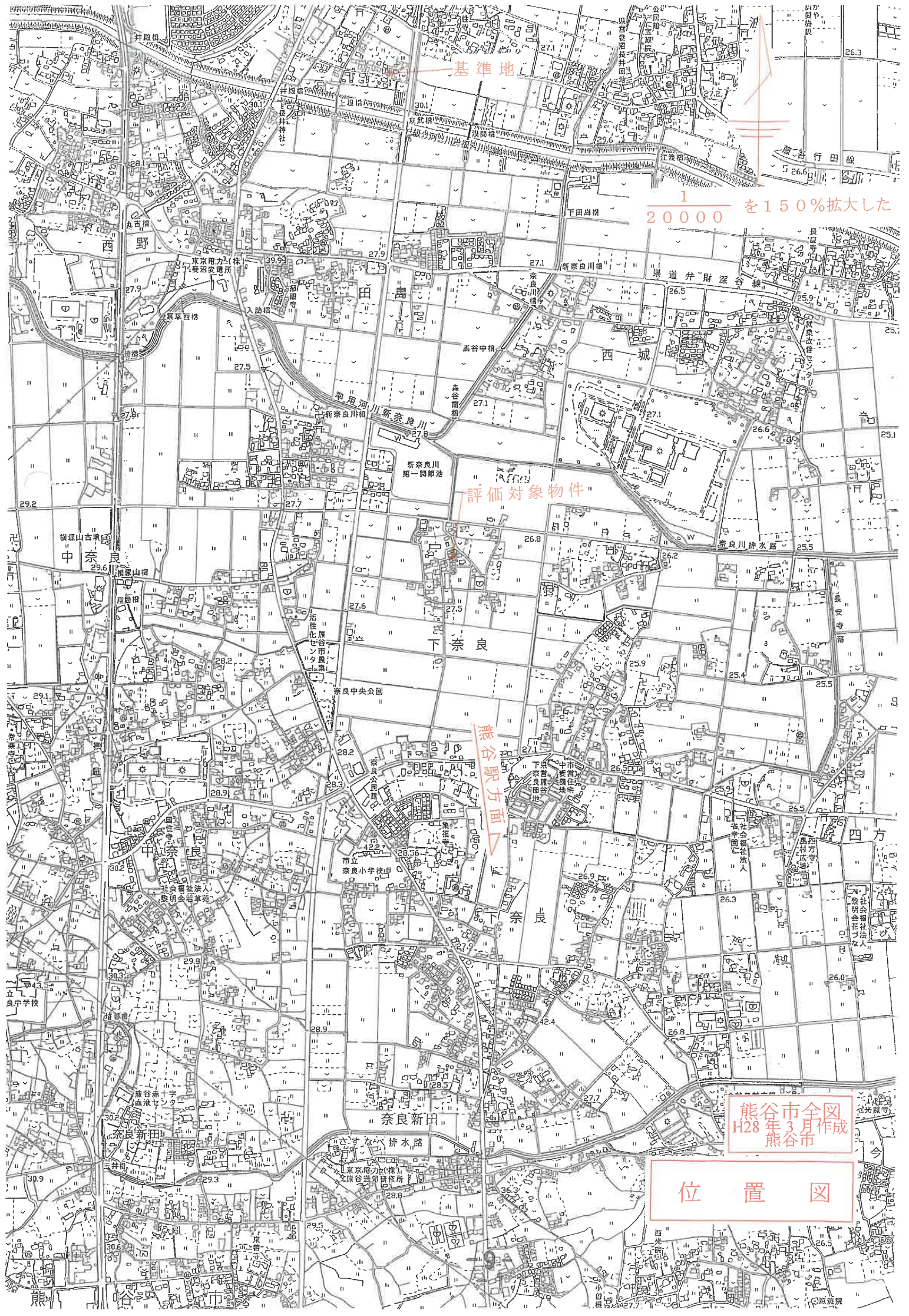
用途指定等：市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

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 建物図面・各階平面図写
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



基準地

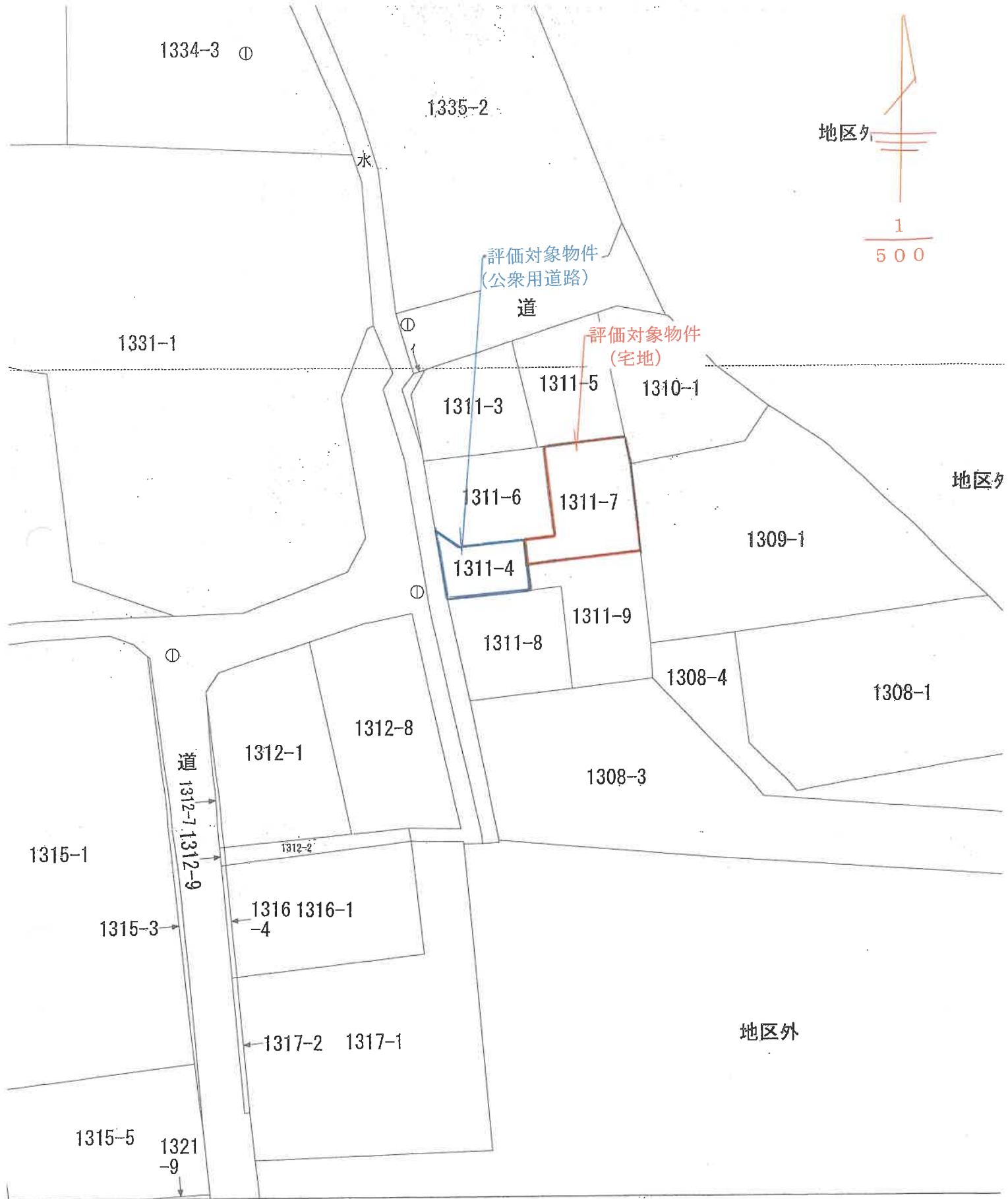
$\frac{1}{20000}$  を150%拡大した

評価対象物件

熊谷駅方面

熊谷市全図  
H28年3月作成  
熊谷市

位置図



座標値種別：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。

院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地  
番  
区  
域

下奈良

公 図 写

2235974

各階平面図

建物図面

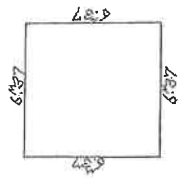
家屋番号

1311-7

建物の所在

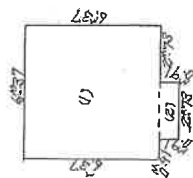
熊谷市 下奈字 中妻北 1311番地

1階平面図

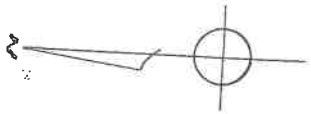
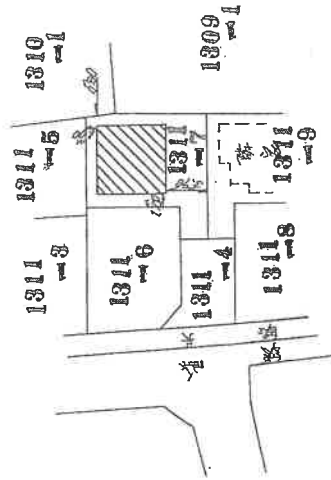


|             |           |
|-------------|-----------|
| 面積計算書       |           |
| 6.37 × 6.37 | = 40.5769 |
| 床面積         | 40.5769   |

2階平面図



|                 |           |
|-----------------|-----------|
| 面積計算書           |           |
| (1) 6.37 × 6.37 | = 40.5769 |
| (2) 1.5 × 1.5   | = 2.25    |
| 床面積             | 42.8269   |



作製者

土地調査士  
家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉県地家屋調査士会印)

A3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

登記官