

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 19 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 15 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, 2	10,440,000 8,352,000	一括	2,088,000	38,651	12,750
1	4,520,000				
2	5,920,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市銀座七丁目
地 番 94 番
地 目 宅地
地 積 164.92 平方メートル
- 2 所 在 熊谷市銀座七丁目 94 番地
家屋 番号 94 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 66.24 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 77.83 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 4.96 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25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, 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 熊谷市銀座七丁目
地 番 94番
地 目 宅地
地 積 164.92平方メートル
- 2 所 在 熊谷市銀座七丁目 94番地
家屋 番号 94番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 66.24平方メートル
(現況)
床 面 積 約77.83平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約4.96平方メートル



令和8年(ヌ)第18号
令和8年6月11日受理
令和8年8月17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 | 熊谷市銀座七丁目 |
| | 地 番 | 9 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市銀座七丁目 9 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 6 . 2 4 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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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の建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 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: 約 77.83 m ²		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約 4.96 m ²		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面のとおり ☒ 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

■ (物件 1 関係)

- 1 本件土地に接面する 93 番と 108 番の土地は、いずれも熊谷市所有の公衆用道路である。
- 2 本件土地上に電柱あり (写真①)。

(物件 2 関係)

- 1 約 11.59 m²の増築部分あり。
- 2 物件 1 の南西隅にある物置は、独立した建物であること、物件 2 と所有者が同一であること、物件 2 の常用に供されていること、物件 2 と近接した距離にあることから、物件 2 の附属建物と認めた。

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
■本件債務者	本件建物には、私が一人で住んでいます。 私の夫は亡Aで、Aの父が亡Bです。本件建物は、Bが建て、その後Aがリフォームしました。庭の物置は、AかBのどちらかが建てたのだと思います。 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6月17日(水) 16:25-16:55	物件所在地	臨場・本件債務者と面談
令和8年8月4日(火) 15:45-17:10	物件所在地	臨場・屋内等調査・本件債務者と面談(評価人同行)
令和8年8月14日(金) 14:40-14:50	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。

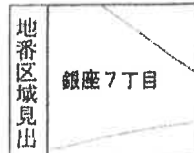
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-38934.596 (座標値種別：図上測定)

(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(tohokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	熊谷市銀座七丁目				地番	94番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成16年3月			備付年月日(原図)				補正事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方方法務局熊谷支局管轄)

令和8年3月27日

長野地方方法務局松本支局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

登記年月日：平成19年12月20日

2198647

各階平面図

建物図面図

家屋番号

94番

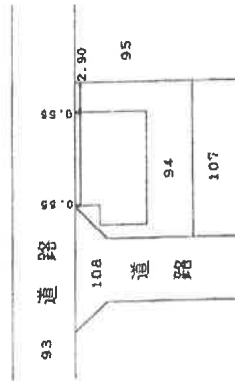
建物の所在
熊谷市銀座七丁目94番地



床面積

1.82 x 4.55 = 8.28100
9.10 x 6.37 = 57.95700
計 66.23800

床面積 66.24 m²



(単位：m)

作成者

土地調査士
家屋調査士

9年12月17日作成

縮尺 1/250

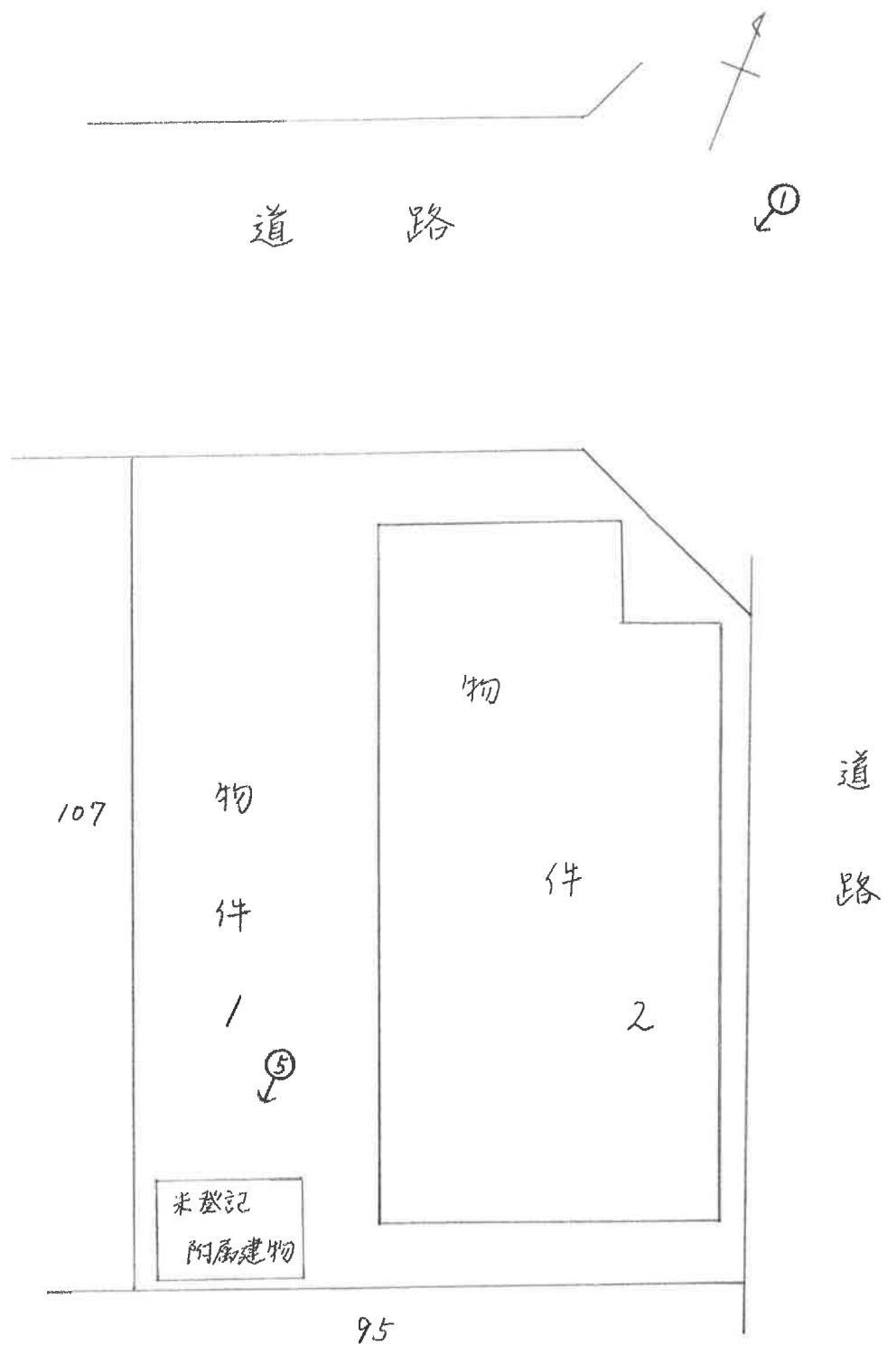
申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

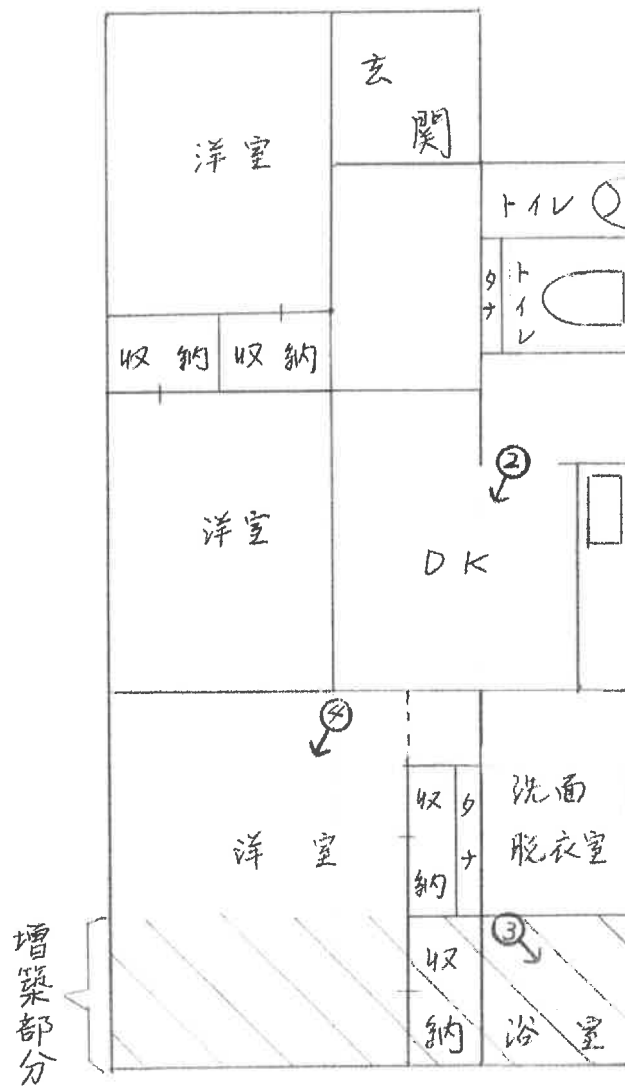
請求番号：20-2

土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

建物見取図



♂ 写真撮影位置



1



2



3



4



5

令和8年（ヌ）第 18号
令和8年8月4日 現地調査
令和8年8月5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 | 熊谷市銀座七丁目 |
| | 地 番 | 94番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市銀座七丁目 94番地 |
| | 家屋 番号 | 94番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 66.24平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,440,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,520,000 円
物件 2 (建物)	金 5,920,000 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 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 同 上 同 上 同 上	
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 同 上 同 上 同 上 同 上	約77.83平方メートル
物件番号	特 記 事 項		
2	① 東部に約11.59平方メートルの未登記増築部分があるので、現況床面積は上記のとおりとなる。 ② 下記の未登記附属建物1棟を伴う。 (未登記附属建物の表示) 種 類 物 置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約4.96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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置・交 通	J R 高崎線・秩父鉄道線「熊谷」駅の東方約1100m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	戸建住宅や共同住宅等が建つ区画整理済の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 熊谷東小学校 …………… 北西方約1300m 富士見中学校 …………… 北西方約2900m	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	164.92㎡ ほぼ長方形地 ほぼ平坦地 ない
接 面 道 路 の 状 況	・ 北東側が、幅員約6mの舗装市道（第80460号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。 ・ 北西側が、幅員約6mの舗装市道（第80462号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。	
土地の利用状 況等	（利用状況） 本件土地には、物件2の建物（未登記附属建物を含む）が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等である。	
供給処理施設	上 水 道：あり 下 水 道：あり ガス配管：あり	
特 記 事 項	特にない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	登記建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成7年月日不詳築 経済的全耐用年数 38年程度（経過年数＋残存耐用年数） 経過年数 31年程度 経済的残存耐用年数 7年程度（現況を考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： サイディング下地吹付タイル仕上げ等 内 壁： 左官壁、天然板貼等 天 井： クロス貼、目透天井等 床 ： フローリング、畳等 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～比較の入念
保守管理の状態	比較的良好
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	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	不詳
	経過年数	不詳
	経済的残存耐用年数	7年程度（登記建物と同程度）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板 床 ： コンクリート アスベストの存否は不明。	
床面積(現況)	前記第3目的物件特記事項欄のとおり	
現 況 用 途 等	前記第3目的物件特記事項欄のとおり	
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	
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

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	77,600	1.01	164.92	1.00	12,926,000

ア 標準画地価格

公示地 熊谷－4

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $91,200\text{円/㎡} \times 101.5/100 \times 100/104.5 \times 100/114.1 \div 77,600\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示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 : 道路方位 +4.5%

◇ 地 域 格 差 : 駅接近等 +1%

住環境 +13%

$(100+1)\% \times (100+13)\% \div 114.1\%$

イ 個 別 格 差 : 角地 +1%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : ない

② 物件2（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
登記建物	180,000	約77.83	0.138	1,933,000
未登記附属建物	100,000	約4.96	0.138	68,000
計				2,001,000

ウ 現価率

経過年数31年、経済的残存耐用年数7年、残価率0%とした定額法（現価率0.184）と観察減価法（建物の現状、中古建物市場の状況等を考慮し、-25%と査定。）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.184 \times (1 - 0.25) = 0.138$$

附属建物についても従属性が高いこと等を考慮し、登記建物に同じとした。

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

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	12,926,000	0.50	法定地上権	6,463,000

（注）売却により法定地上権が成立し、その割合を50%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	12,926,000	-6,463,000	—	1.00	0.70	4,520,000
2	2,001,000	+6,463,000	1.0	1.00	0.70	5,920,000
一括価格（合計）						10,440,000

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

公示地価格 熊谷－4 （添付図面参照）

所在地番等：熊谷市銀座4丁目701番34 「銀座4－4－21」

価格：91,200円/㎡

位置：「熊谷」駅から約1km

価格時点：令和8年1月1日

地積：179㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：南6m市道

用途指定等：第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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（配置図を兼ねる）
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



1
20000 を200%拡大した

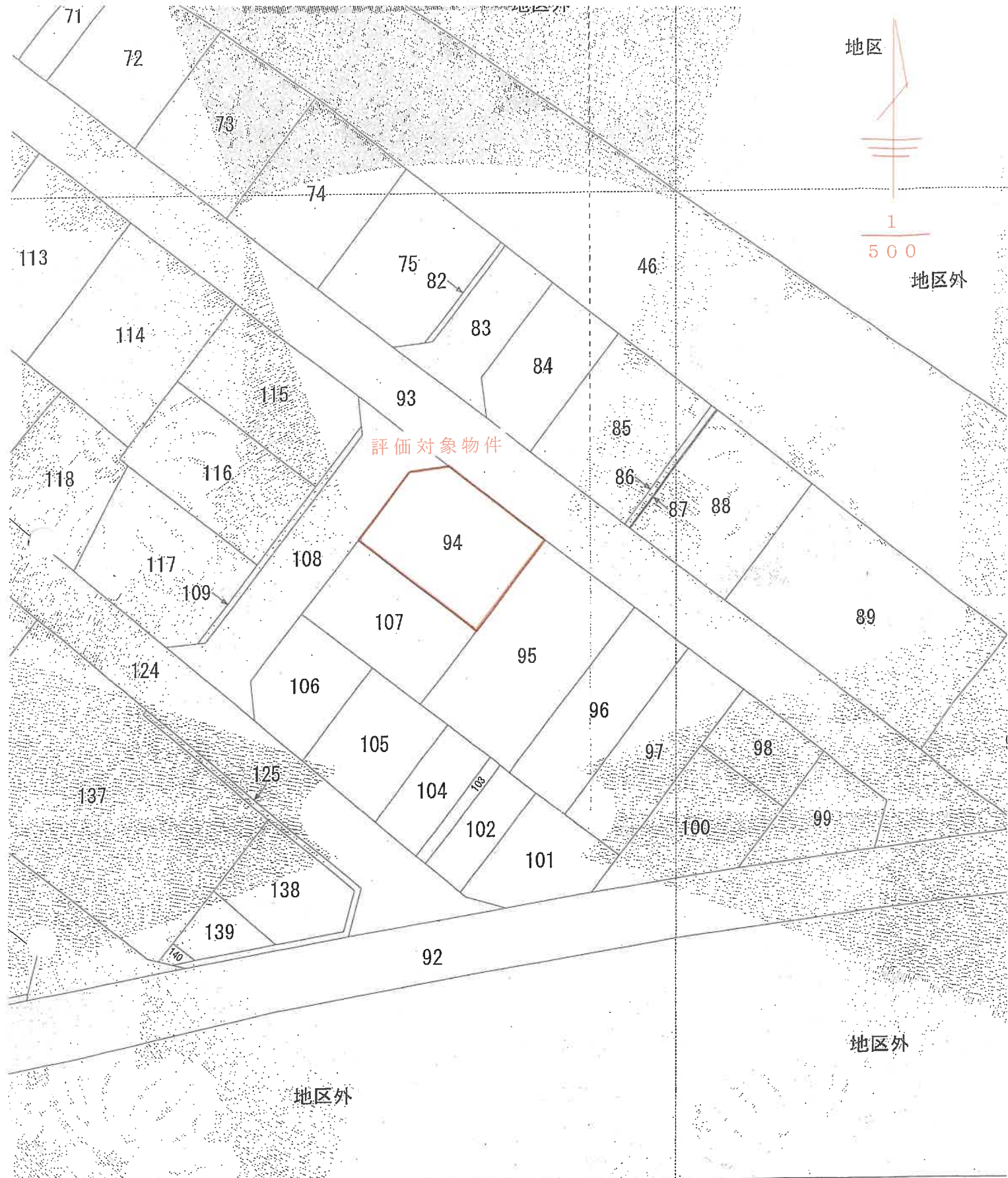
最寄り駅

公示地

評価対象物件

熊谷市全図
H28年3月作成
熊谷市

位置図



直種別：図上測定)
公表した座標補正パラメータ(touhokuta-rheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見
銀座7丁目

公 図 写

市銀座七丁目	地番 10	94番
--------	----------	-----

登記年月日：平成19年12月20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簿籍)
令和8年3月27日 長野地方法務局松本支局

登記簿

2198647

各階平面図

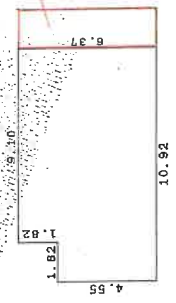
建物図面

家屋番号 94番

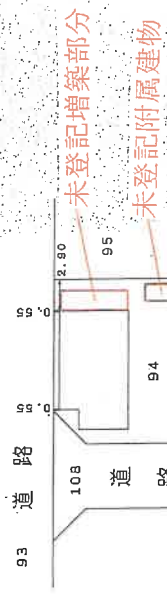
建物の所在 熊谷市銀座七丁目94番地



未登記増築部分



求積表	
1.82 X 4.55	= 8.28100
9.10 X 6.37	= 57.95700
計	66.24800
床面積	66.24 m ²



(単位:m)

作成者 土地調査士 家屋番号

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成19年12月20日作成
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判を縮小した
建物図面・各階平面図写
(配置図を兼ねる)
請求番号：20-2