

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

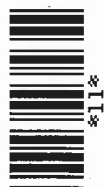
裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 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	18,110,000 14,488,000	一括	3,622,000	209,486	50,509
1	4,470,000				
2	13,640,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 熊谷市円光一丁目 |
| | 地 番 | 1813番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市円光一丁目 1813番地7 |
| | 家屋 番号 | 1813番7 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.26平方メートル
2階 95.55平方メートル
3階 47.72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 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

【物件番号1】

隣地（地番1813番1）との境界が一部不明確である。

《 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 | 熊谷市円光一丁目 |
| | 地 番 | 1813番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市円光一丁目 1813番地7 |
| | 家屋 番号 | 1813番7 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.26平方メートル
2階 95.55平方メートル
3階 47.72平方メートル |



令和8年(ケ)第15号
令和8年4月6日受理
令和8年7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 | 1 8 1 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市円光一丁目 1 8 1 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 8 1 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 2 6 平方メートル
2 階 9 5 . 5 5 平方メートル
3 階 4 7 . 7 2 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	☒ 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 { 種類: ☐ ある { 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居宅として占有している ☐ 「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 ☒ 配置図のとおり		

(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 本件建物の敷地として、物件1の他、1814番23と1815番1の土地（いずれも本件所有者の所有）もブロック塀の内部に取り込まれ、使用されている（写真⑧～⑩）。
- 2 物件1に接面する1813番10の土地は、県の所有する公衆用道路である。
- 3 北側に隣接する1813番1の土地との境界が一部不明確である（写真⑪）。

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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件2関係)		
1	所 在	熊谷市円光一丁目
	地 番	1 8 1 4 番 2 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3. 5 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	熊谷市円光一丁目
	地 番	1 8 1 5 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 9. 6 1 平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	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

(目的外土地用〈複数2〉)

目的外土地の概況(その2) (物件2 関係)		
□関係人(□ (占有者) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	平成30年7月17日(所有権取得)	
最初の契約日	年 月 日	
契約等	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者()
	借主	□建物所有者 □その他の者()
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地代前払	□ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	□ない □ある()	
訴訟提起等	□ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局()	
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 (本件所有者の妻)	本件建物には、本件所有者と私が住んでいます。現在本件所有者は入院しています。 本件建物に不具合な所はありません。 敷地の境界について、争いごとはありません。 1813番1は、本件所有者の弟の土地です。 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4月13日(月) 13:45-14:00	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19日(火) 14:50-16:30	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20日(水) 9:10-9:40	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等取得

(特記事項)

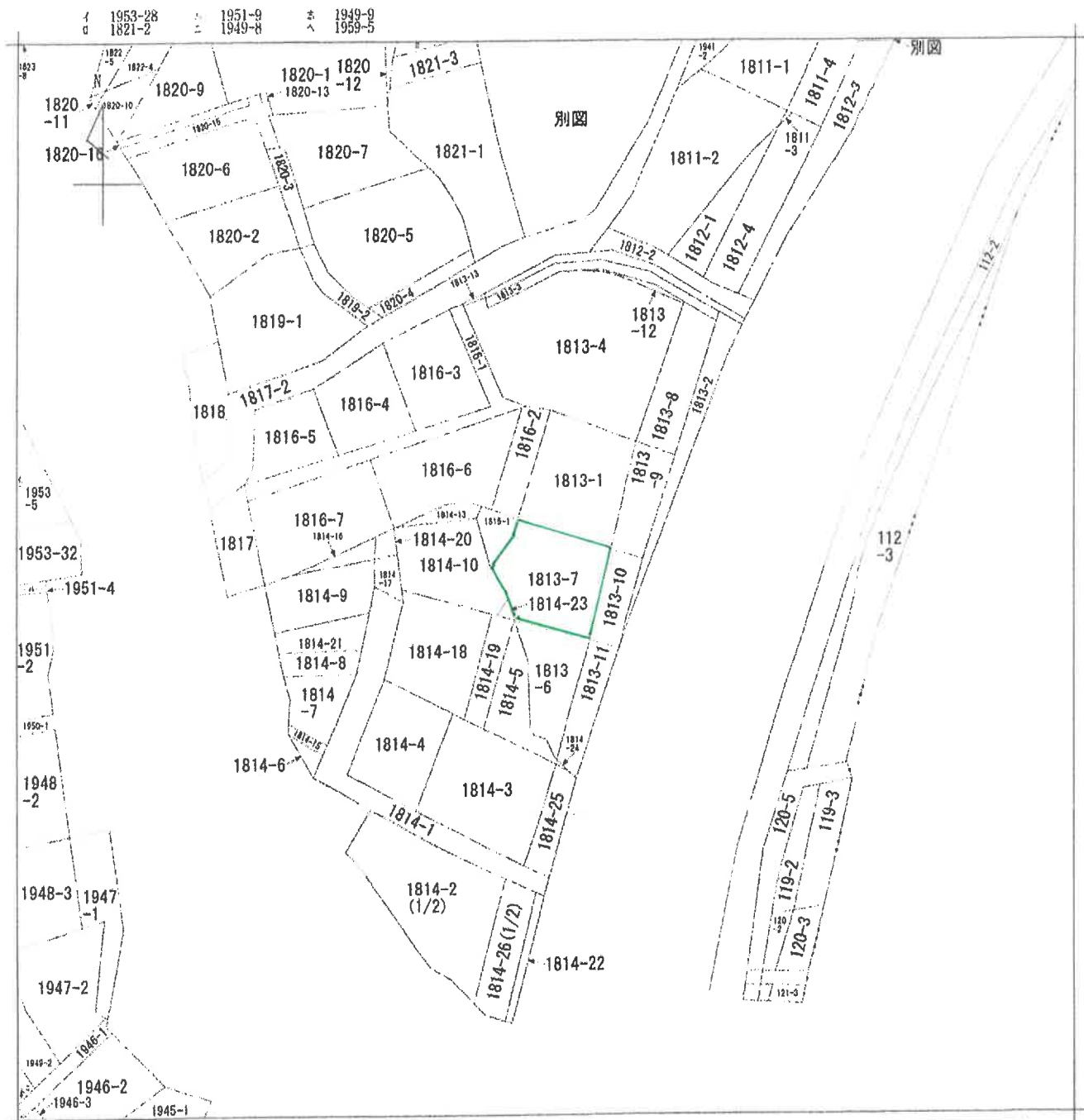
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

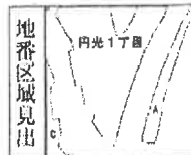
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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



(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。



A B C
内光1丁目
内光1丁目
内光1丁目

請求部	所在	熊谷市内光一丁目			地番	1813番7		
出力尺	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		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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8年2月18日
さいたま地方方法務局熊谷支局

整理番号：H09614-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成21年9月7日

1156352

地番 1813番7、1813番10

地積測：量：図

土地の所在 熊谷市円光一丁目



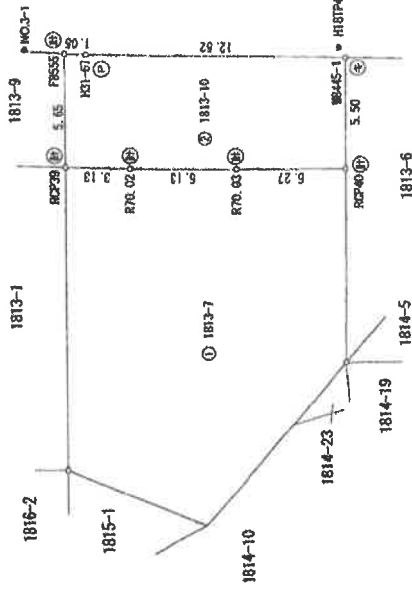
求積表

地番	② 1813-10	③ 1813-7	④ 1813-10	⑤ 1813-19	⑥ 1813-6	⑦ 1814-5	⑧ 1814-19	⑨ 1814-23	⑩ 1814-10	⑪ 1815-1	⑫ 1816-2	⑬ 1813-9	⑭ 1813-1	⑮ 1813-10	⑯ 1814-5	⑰ 1814-19	⑱ 1814-23	⑲ 1815-1	⑳ 1816-2	㉑ 1813-9	㉒ 1813-1	㉓ 1813-10	㉔ 1814-5	㉕ 1814-19	㉖ 1814-23	㉗ 1815-1	㉘ 1816-2	㉙ 1813-9	㉚ 1813-1	㉛ 1813-10	㉜ 1814-5	㉝ 1814-19	㉞ 1814-23	㉟ 1815-1	㊱ 1816-2	㊲ 1813-9	㊳ 1813-1	㊴ 1813-10	㊵ 1814-5	㊶ 1814-19	㊷ 1814-23	㊸ 1815-1	㊹ 1816-2	㊺ 1813-9	㊻ 1813-1	㊼ 1813-10	㊽ 1814-5	㊾ 1814-19	㊿ 1814-23	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250
----	-----------	----------	-----------	-----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	-----------	-----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	-----------	-----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	-----------	-----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	-----------	-----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	-----------	-----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

地番	① 1813-7	② 1813-10	③ 1813-19	④ 1814-5	⑤ 1814-19	⑥ 1814-23	⑦ 1815-1	⑧ 1816-2	⑨ 1813-9	⑩ 1813-1	⑪ 1813-10	⑫ 1814-5	⑬ 1814-19	⑭ 1814-23	⑮ 1815-1	⑯ 1816-2	⑰ 1813-9	⑱ 1813-1	㉑ 1813-10	㉒ 1814-5	㉓ 1814-19	㉔ 1814-23	㉕ 1815-1	㉖ 1816-2	㉗ 1813-9	㉘ 1813-1	㉙ 1813-10	㉚ 1814-5	㉛ 1814-19	㉜ 1814-23	㉝ 1815-1	㉞ 1816-2	㉟ 1813-9	㊱ 1813-1	㊲ 1813-10	㊳ 1814-5	㊴ 1814-19	㊵ 1814-23	㊶ 1815-1	㊷ 1816-2	㊸ 1813-9	㊹ 1813-1	㊺ 1813-10	㊻ 1814-5	㊼ 1814-19	㊽ 1814-23	㊾ 1815-1	㊿ 1816-2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
公簿	274.70925	75.9799905	198.72826586	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198.72	198

公共測量				
点 名		X座標	Y座標	備 考
H18TP41		17090.447	-40428.049	トラバース点(西)
NO.3-1		17105.131	-40424.375	トラバース点(東)

泉正
熊谷大田線



A3判をA4判に縮小

被代位者 山口政明

埼玉県知事

上記登記嘱托受任者

埼玉県熊谷県土整備事務所長

申請人

作成者

平成21年 8月31日作成

土地家屋調査士

(埼玉土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月18日

さいたま地方支局熊谷支局

登記官

整理番号：H09614-2

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8年5月20日 さいたま地方法務局蕨谷支局

ଉତ୍ତର ଗୁପ୍ତ

檔案編號: 8-4

1156366

登記年月日：平成11年7月8日

前地	番	新	1815-1	1814-10	測量	図
			1815-2		地積測	

地番 1815-2 815-12

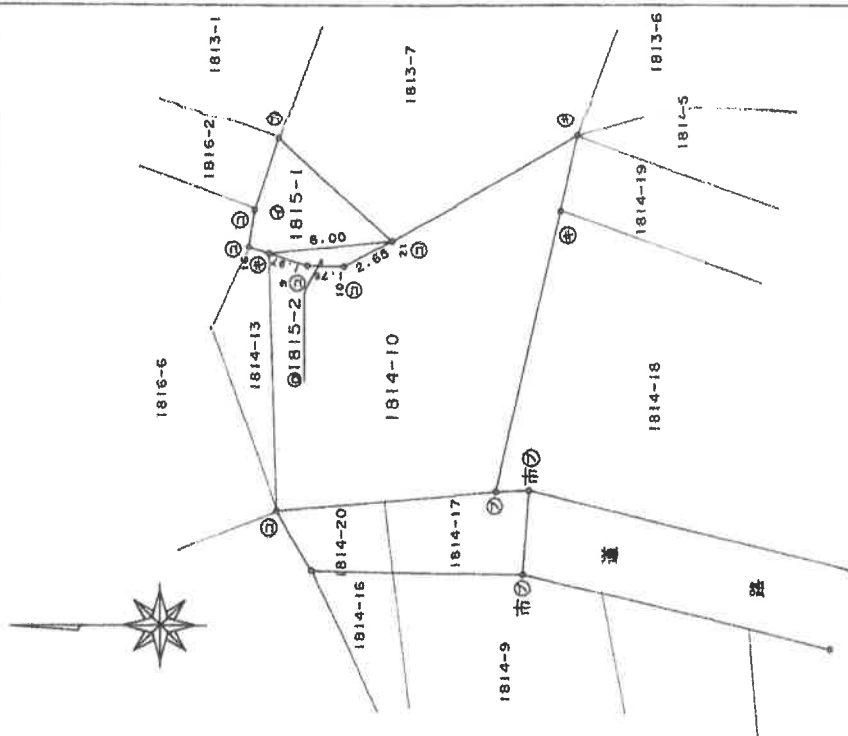
土地の所在
熊谷市日光1丁目

東 瀛 叢 書

順番	NO.	X_5	Y_5	Y_5+1-Y_5-1	$X_5 - (Y_5+1-Y_5-1)$
15		8.523	14.716	-1.226	-10.35388
8		7.045	14.107	-0.532	-4.452440
10		5.289	14.084	-1.226	-6.483088
21		2.955	15.335	0.532	-1.867550
合計					-7.041390
面積					3.570695
標準					3.52

總審	④ 1815-1	
公體	合計面積	耕地
23.14	3.520495	19.619305
	海墾	10.61

1814番目に



A3判をA4判に縮小

凡例	記号	地帯名の略称	記号	地帯名の略称
③	石	航	⑦	アラスカソク航
④	コンクリート	線	⑧	金
⑤	金	区	⑨	航

知縣作

土地家程調查士

(平成11年7月2日作愛)

(琦玉)土地家屋調査士会用品)

人
類
母

縮尺 $1/250$

(// 枚目)

登記年月日：平成11年7月8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8年5月20日 さいたま地方法務局熊谷支局

さいたま地方法務局熊谷支局

સાથે જોડે છે.

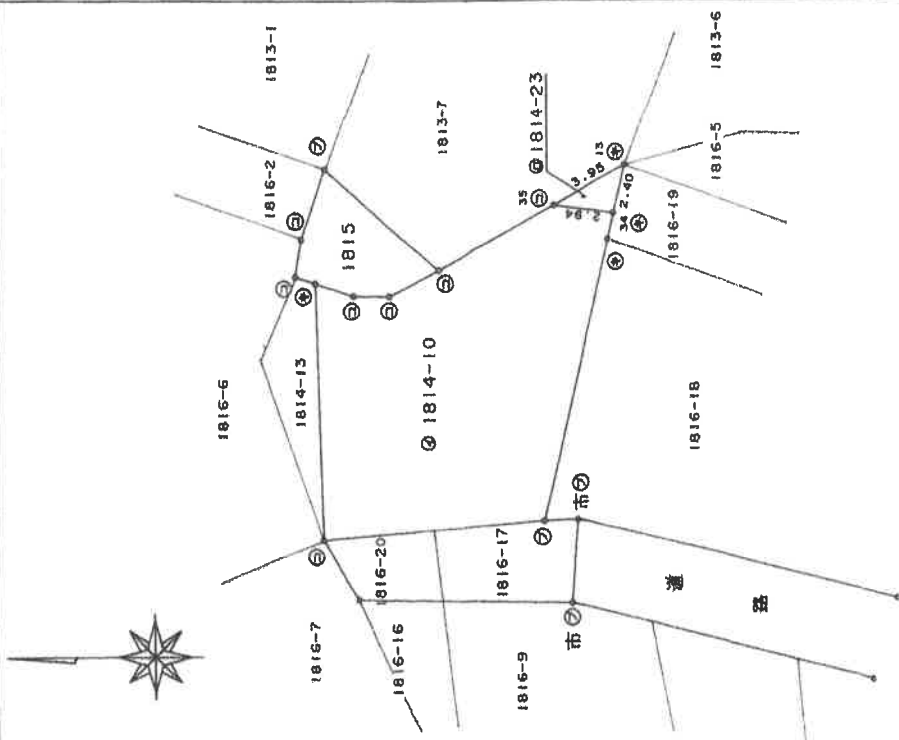
请求番号: 8-3

1156365

地積測量図

番地 1814-23, -10

土地の所在
熊谷市円光1丁目



求積表

號	NO.	1514-23	Y_0	$Y_0 + Y_1 - 1$	$X_0 + (Y_0 + Y_1 - 1)$
35		-2.576	18.464	-2.560	6.02760
36		-5.911	15.828	-10.877	-10.87712
34		-6.056	20.552	-3.572	-7.04152
		合計			3.50760
		總數			3.52

地 著	④ 1814-10	
公 博	合 計 面 積	殘 地
171.57	3,520,760	163,049,240
	備 留	158,049,240

A3判をA4判に縮小

11.7.8 处理

凡例	記号	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	境界線	境界線	境界線	①	境界線の種類
②	コンクリート杭	境界線	境界線	境界線	②	境界線の種類
③	金属杭	境界線	境界線	境界線	③	境界線の種類

土地家屋調査士 (平成 11 年 7 月 2 日作製)

1 / 250

人語中

(平成11年7月2日受理)

(埼玉土地家屋調査士会刊紙)

登記年月日：平成22年5月28日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和8年2月20日 さいたま地方広域局熊谷支局

登記官

(13 枚目)

A3判をA4判に縮小

建物図面

1813-7

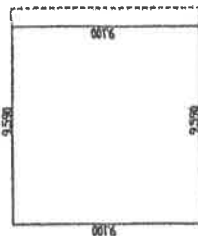
室番号

熊谷市丹光1丁目1813-7(55)

建物の所在

各階平面図

1階



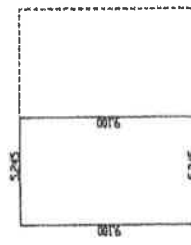
求積表
 $9,590 \times 9,100 = 87,269,000$
合計 87,269,000
床面積 87.26 m^2

2階

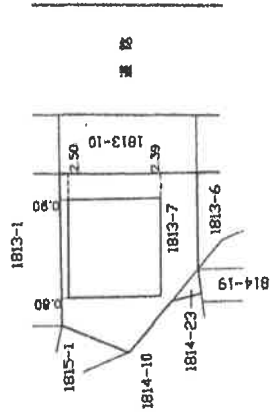
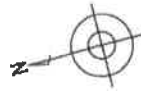


求積表
 $10,500 \times 9,100 = 95,550,000$
合計 95,550,000
床面積 95.55 m^2

3階



求積表
 $5,245 \times 9,100 = 47,729,500$
合計 47,729,500
床面積 47.72 m^2



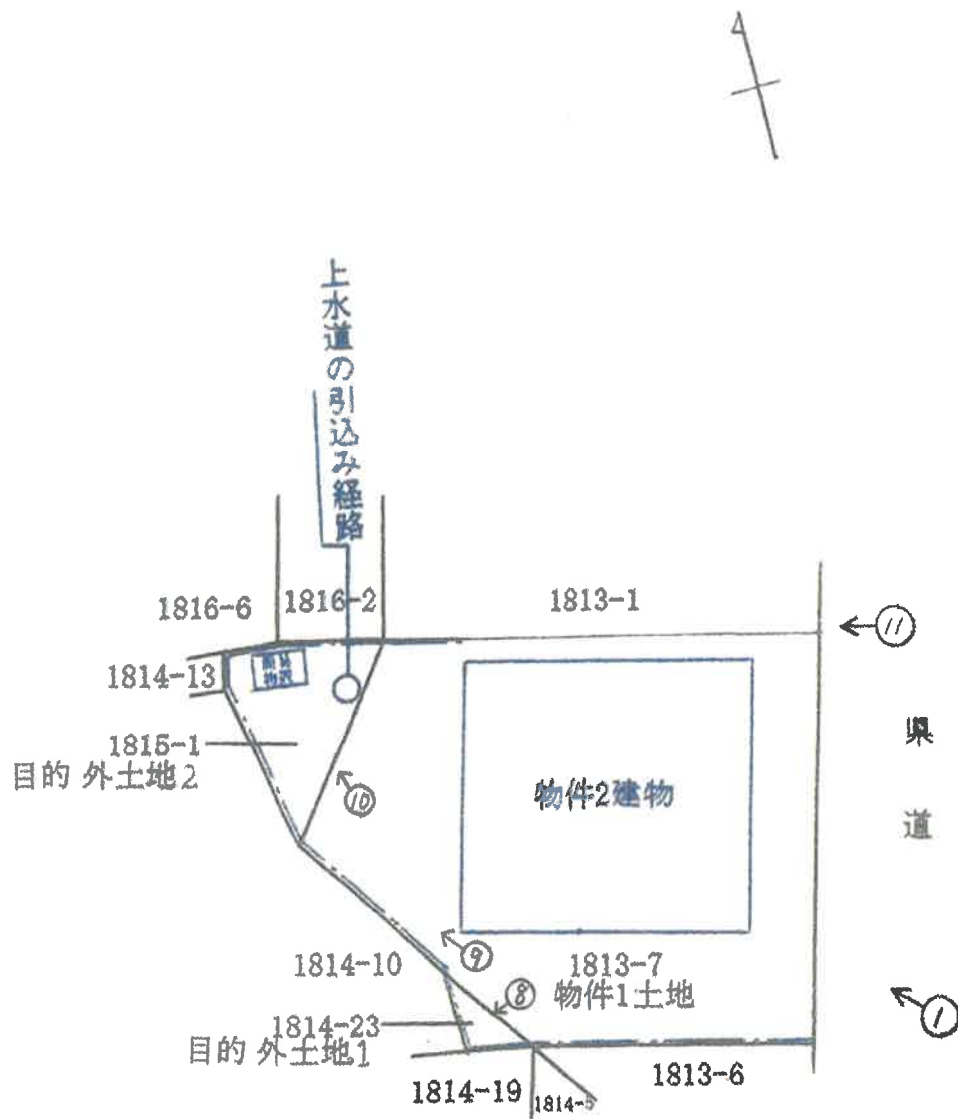
製作者

(平成22年 5月24日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



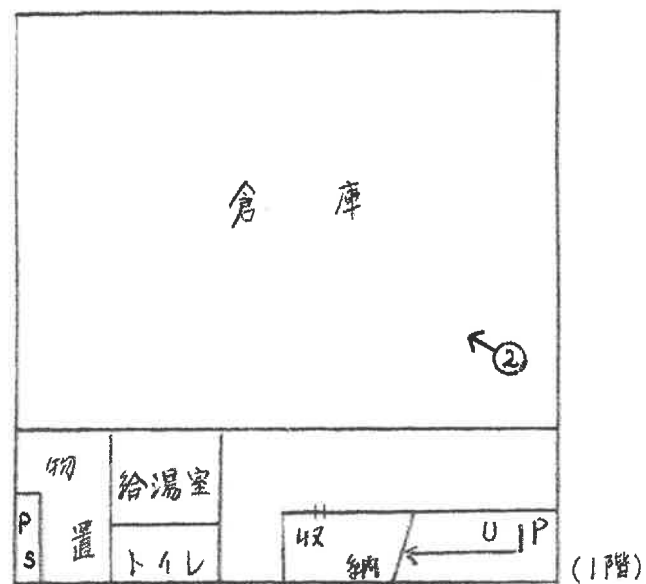
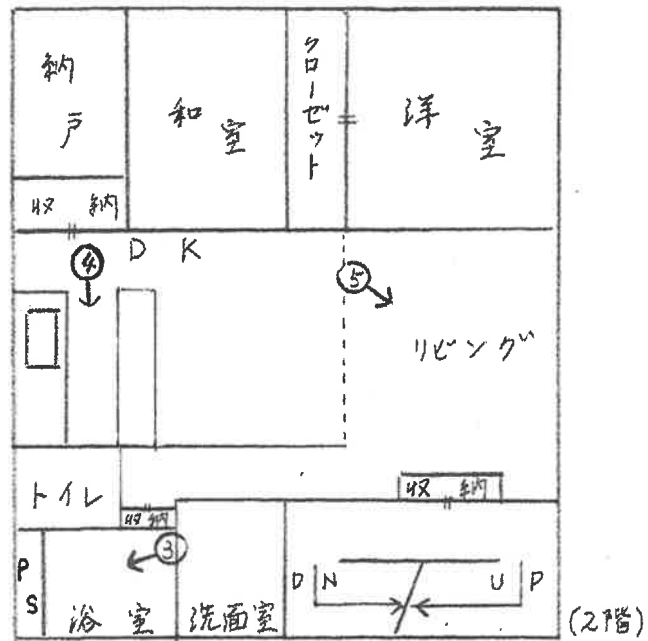
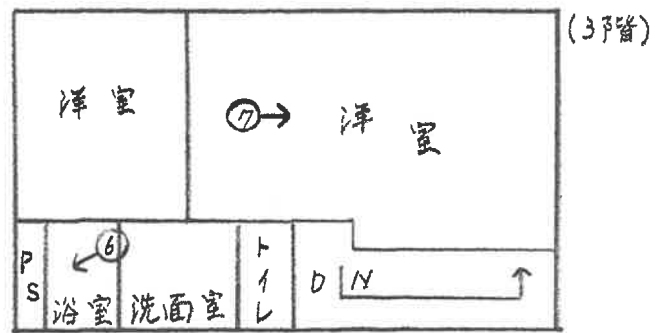
凡例 — — — — — 塀等の位置

♂ 写真撮影位置

配置図

(14 枚目)

建物見取図



♂ 写真撮影位置

(/ 5 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

令和8年（ケ）第 15号
令和8年5月19日 現地調査
令和8年5月21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 熊谷市円光一丁目
地 番 1813番7
地 目 宅地
地 積 198.72平方メートル

- 2 所 在 熊谷市円光一丁目 1813番地7
家屋 番号 1813番7
種 類 居宅 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 87.26平方メートル
2階 95.55平方メートル
3階 47.72平方メートル



22

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,110,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,470,000 円
物件 2 (建物)	金 13,640,000 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	
物件番号	特 記 事 項		
1	本件を囲うブロック塀の内側に、本件所有者が所有する下記件外土地2筆があり、本件土地と一体利用されている。 A 地 番 : 1814番23 地 目 : 宅 地 地 積 : 3.52平方メートル B 地 番 : 1815番1 地 目 : 宅 地 地 積 : 19.61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」駅の北西方約2000m（道路距離、以下同様）、秩父鉄道線「上熊谷」駅の北方約1400mに、位置している。	
付近の状況	店舗や事業所が立地する路線商業地域で、主な便益施設は次のとおりである。 石原小学校 …………… 南西方約700m 大原中学校 …………… 西方約770m	
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 第二種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 198.72㎡ ほぼ整形地 概ね平坦地 ない
接 面 道 路 の 状 況	東側が幅員約20mの県道太田熊谷線（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の建物が存し、件外建物はない。 ・ ブロック塀の内側に、簡易物置（動産）1基が存するが、件外土地B上にあると思われる。 （隣地の状況等） 住宅等である。	
供給処理施設	上 水 道：あり（給水管の経路は北側の民地（1816-2等）から件外土地Bを経由している模様） 下 水 道：あり（受益者負担金支払済であるが、接続は未了） ガス配管：なし	
特 記 事 項	特にない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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22年4月22日築 経済的全耐用年数 35年程度 経過年数 16年程度 経済的残存耐用年数 19年程度
仕 様	構 造： 鉄骨造 屋 根： 陸屋根 外 壁： ALC版下地(推定)吹付タイル仕上げ等 内 壁： クロス貼等 天 井： 吸音板貼、クロス貼、目透天井等 床 ； コンクリート、フローリング、畳等 設 備： 電気・給排水設備、防災設備(消火栓等)で、便所は水洗。 アスベストの存否は不明。 1階はペイント類の貯蔵倉庫仕様、2階以上は居宅仕様
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	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	75,100	1.00	198.72	0.90	13,431,000

ア 標準画地価格

基準地 熊谷5-6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $70,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/94.5 \div 75,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 基準地価格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 +5%

街路条件 -10%

$(100+5)\% \times (100-10)\% = 94.5\%$

イ 個 別 格 差 : ない

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : 建物の現状・仕様等を考慮 -10%

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。

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	220,000	230.53	0.272	13,795,000

ウ 現価率

経過年数16年、経済的残存耐用年数19年、残価率0%とした定額法（現価率0.543）と観察減価法（建物の現状、用途がやや特殊であること、設備の取替え時期が到来していること、中古建物付物件の市場性等を考慮し、-50%と査定）を併用して下記のとおり査定。

$$0.543 \times (1 - 0.50) \div 0.272$$

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	13,431,000	0.50	法定地上権	6,716,000

(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	13,431,000	-6,716,000		0.95	0.70	4,470,000
2	13,795,000	+6,716,000	1.0	0.95	0.70	13,640,000
一括価格 (合計)						18,110,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 件外土地の介在や上水道が件外隣地を経由すること等独立性をやや欠くこと、及び下水道工事が未了であることを考慮。－5%

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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

基準地価格 熊谷5－6 （添付図面参照）

所在地番等：熊谷市箱田2丁目755番3外「箱田2－20－5」

価 格：70,800円/㎡

位 置：「熊谷」駅から約1.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：241㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：東6.7m市道

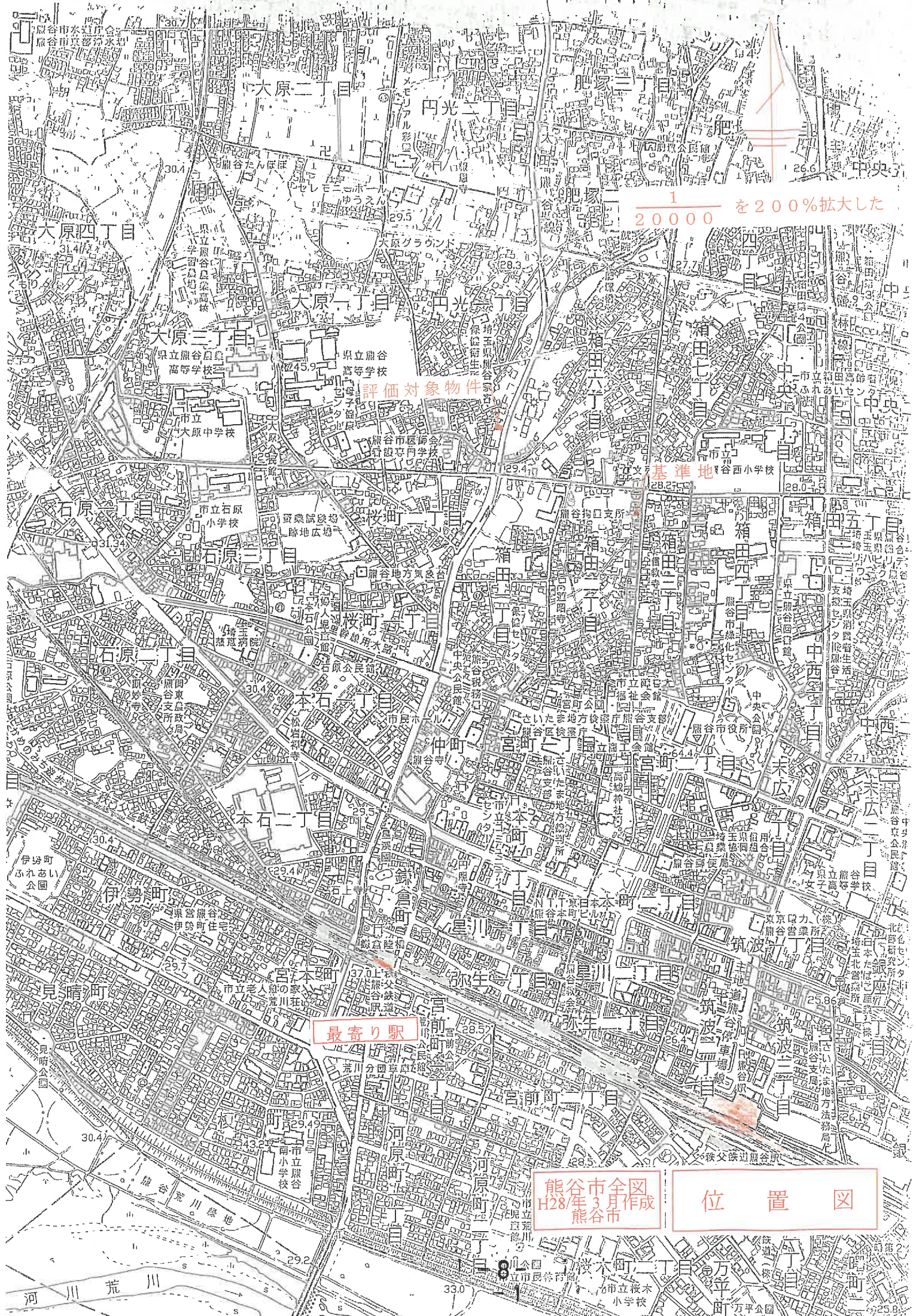
用途指定等：近隣商業地域、準防火地域、建ぺい率80%、容積率200%

地域の概要：店舗兼住宅、一般住宅等が混在する既成商業地域

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 配置図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 現況写真（裁判所限り）

以 上



$$\begin{array}{r} 1 \\ 600 \end{array}$$

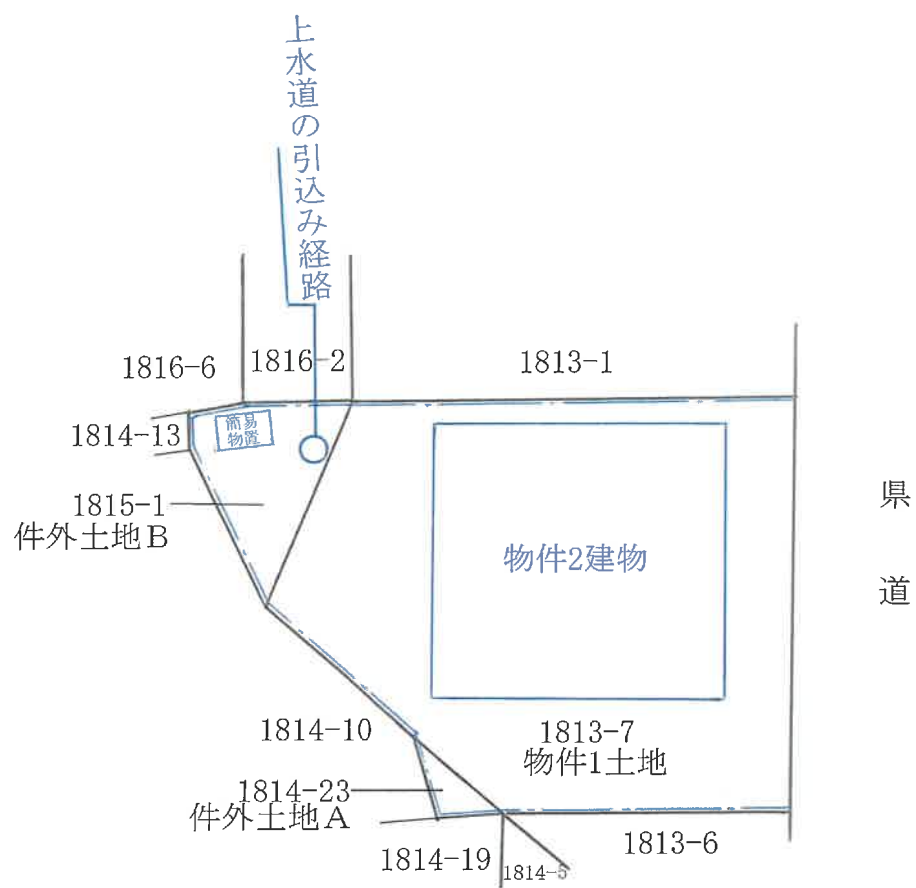
評価対象物件

公 图 写

、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た土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地畚区域

閃光 1 丁目



凡例 — — — — — 塀等の位置

配置図

登記年月日：平成22年5月28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8年2月20日 さいたま市庁舎登記部 熊谷支局

登記簿

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

1021-1

各階平面図

建物図面

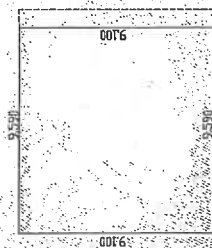
家屋番号

1813-7

建物の所在

熊谷市丹光丁1813-7

1階



求積表

9.550 x 9.100 = 87.265000

合計 87.265000

床面積

87.26 m²

2階



求積表

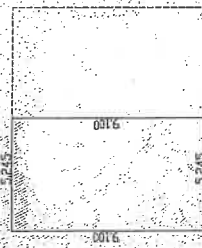
10.500 x 9.100 = 95.550000

合計 95.550000

床面積

95.55 m²

3階



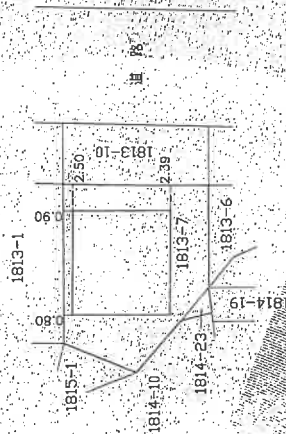
求積表

5.245 x 9.100 = 47.729500

合計 47.729500

床面積

47.72 m²



製作者

(平成22年5月27日作成)

縮尺

1/250

申請人

1/500

1021-1