

## 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<br>令和 8 年 10 月 7 日まで                                                                                          |                                                   |
| 開札期日                                                                                              | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分<br>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<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8 年 11 月 4 日 午後 1 時 00 分<br>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 10 月 19 日 午前 9 時 10 分から<br>令和 8 年 10 月 23 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 9 月 15 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。 |                                                                                                                                 |                                                   |



\*913\*

| 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 8 年度  |          |
|------|----------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                            |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 5, 370, 000<br>4, 296, 000 | 一括       | 1, 074, 000 | 90, 344  | 0        |
| 1    | 1, 740, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 3, 630, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市上之字西方寺  
 地 番 3 4 1 5 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 2 4 3. 5 0 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地、一部公衆用道路
  
- 2 所 在 熊谷市上之字西方寺 3 4 1 5 番地 2  
 家屋 番号 3 4 1 5 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 5 7. 9 6 平方メートル  
           2 階 5 9. 6 2 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月27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B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 熊谷市上之字西方寺  
 地 番 3 4 1 5 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 2 4 3 . 5 0 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地、一部公衆用道路
  
- 2 所 在 熊谷市上之字西方寺 3 4 1 5 番地 2  
 家屋 番号 3 4 1 5 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル  
           2 階 5 9 . 6 2 平方メートル



令和8年(ケ)第38号  
令和8年6月2日受理  
令和8年8月12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 熊谷市上之字西方寺  
地 番 3 4 1 5 番 2  
地 目 宅地  
地 積 2 4 3 . 5 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 熊谷市上之字西方寺 3 4 1 5 番地2  
家屋 番号 3 4 1 5 番 2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル  
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル

所有者 B

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 一部公衆用道路(物件1のセットバック部分) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                          |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B<br>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<br><input checked="" 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2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 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    { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している<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         | 1 壁に損傷あり(写真⑥, ⑦)。<br>2 屋根に太陽光パネルが設置されているが、詳細は不明である。                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [ 地方裁判所    支部    平成    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [ 保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                    |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概略図のとおり                                                                                                                                                                      |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係)                                               |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                            | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |                                                                                 |  |
| 占有者                                                             | ■債務者兼建物所有者B <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                   |                                                                                 |  |
| 占有状況                                                            | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |                                                                                 |  |
| ■関係人(■A(物件1所有者))の陳述(書面回答) / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                 |  |
| 占有権原                                                            | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |                                                                                 |  |
| 占有開始時期                                                          | 平成21年9月                                                                                                                                                                                                |                                                                                 |  |
| 最初の契約日                                                          | 平成21年9月ころ                                                                                                                                                                                              |                                                                                 |  |
| 契約等                                                             | 期間                                                                                                                                                                                                     | 平成21年9月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                     |  |
| 更新の種類                                                           | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                              |                                                                                 |  |
| 現在の契約等                                                          | 期間                                                                                                                                                                                                     | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |  |
| 契約等                                                             | 貸主                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                  |  |
| 当事者                                                             | 借主                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                  |  |
| 賃料・支払時期等                                                        | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                           |                                                                                 |  |
| 敷金・保証金                                                          | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                |                                                                                 |  |
| 特約等                                                             | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |                                                                                 |  |
| その他                                                             |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                 |  |
| 執行官の意見                                                          | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり<br><hr/>                                                                                                                 |                                                                                 |  |

(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（屋内の状況、郵便物その他の書類）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6月17日(水)<br>15:35-15:50                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 臨場・外観撮影・不在連絡文書投函 |
| 令和8年7月13(月)<br>9:45-10:40                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地       | 臨場・屋内等調査(評価人同行)  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年7月13日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> |             |                  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出し  
上之  
上之

|       |       |           |  |           |  |    |          |     |    |           |
|-------|-------|-----------|--|-----------|--|----|----------|-----|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 熊谷市上之字西方寺 |  |           |  | 地番 | 3415番2   |     |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分      |  | 座標系又は記号   |  | 分類 | 地図に準ずる図面 |     | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |       |           |  | 備付年月日(原図) |  |    |          | 補記項 |    |           |

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8年3月30日  
さいたま地方務局熊谷支局  
登記官

請求番号：20-1  
(1/1)

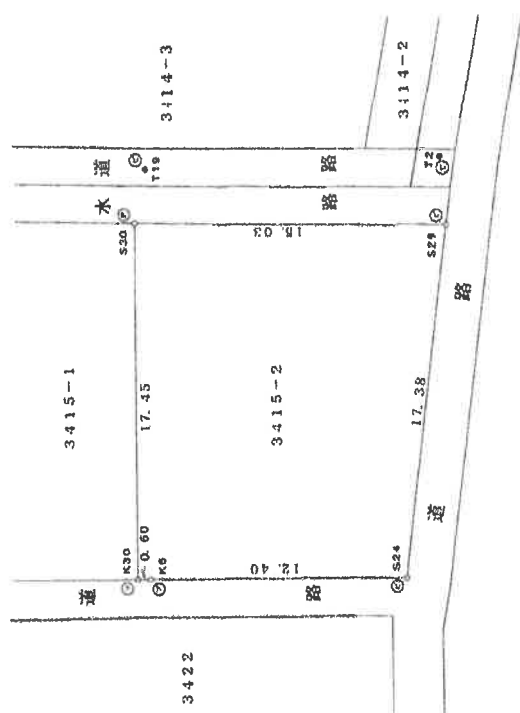
( 6 枚目)

1226226

地積測量圖

|   |   |        |
|---|---|--------|
| 地 | 番 | 3415-2 |
|---|---|--------|

土地の所在  
熊谷市上之字西方寺



上之字袖殿

単位=メートル

箱尺 1/250

人請申

平成15年4月3日作成)

(周王土地家屋調查十全班)

著 成 作

土地家屋調査士

平成19年4月3日作成)

(周王土地家屋調查十全班)

求 證

| 地番  | 3415-2 | $\bar{X}_n$ | $Y_n$   | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $\bar{X}_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
|-----|--------|-------------|---------|-------------------|-------------------------------------|
| NO  |        |             |         |                   |                                     |
| K30 |        | 227.574     | 127.331 | -17.464           | -3974.352336                        |
| K6  |        | 226.974     | 127.330 | 0.561             | -127.332414                         |
| S24 |        | 214.586     | 126.780 | 16.647            | 3372.213142                         |
| S29 |        | 211.916     | 143.977 | 18.004            | 3816.415904                         |
| S30 |        | 226.931     | 144.794 | -16.526           | -3773.953266                        |
|     |        |             |         | 合計                | -487.008070                         |
|     |        |             |         | 合計確率              | 243.5040350                         |
|     |        |             |         |                   | 243.50                              |

| 点 名 | X 座標    | Y 座標    |
|-----|---------|---------|
| T2  | 212.136 | 147.305 |
| T19 | 226.364 | 147.418 |

|     |       |
|-----|-------|
| 測速系 | 任意速度標 |
|-----|-------|



A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年3月30日 さいたま地方法務局熊谷支局

令和8年3月30日

さいたま地方法務局熊谷支局

附錄 五

( 7 枚目)

需求番号: 20-2

登記年月日：平成21年10月6日

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3月30日 さいたま地方裁判所熊谷支部

( 8 枚目)

登記号

請求番号：20-3

2177726

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

3415番2

家庭番号

熊谷市上之字西方寺3415番地2

建物の所在

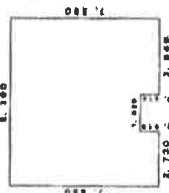


1 階

床面積

2,190 X 6,370 = 52,170308  
2,730 X 0,910 = 2,484300  
2,640 X 0,910 = 2,312400  
計 57,967008

床面積 57.96 m<sup>2</sup>



2 階

床面積

2,190 X 7,280 = 59,623200

床面積 59.62 m<sup>2</sup>



A3判をA4判に縮小

作成者

土地調査士  
栗田 隆士

(平成21年10月6日)

縮尺

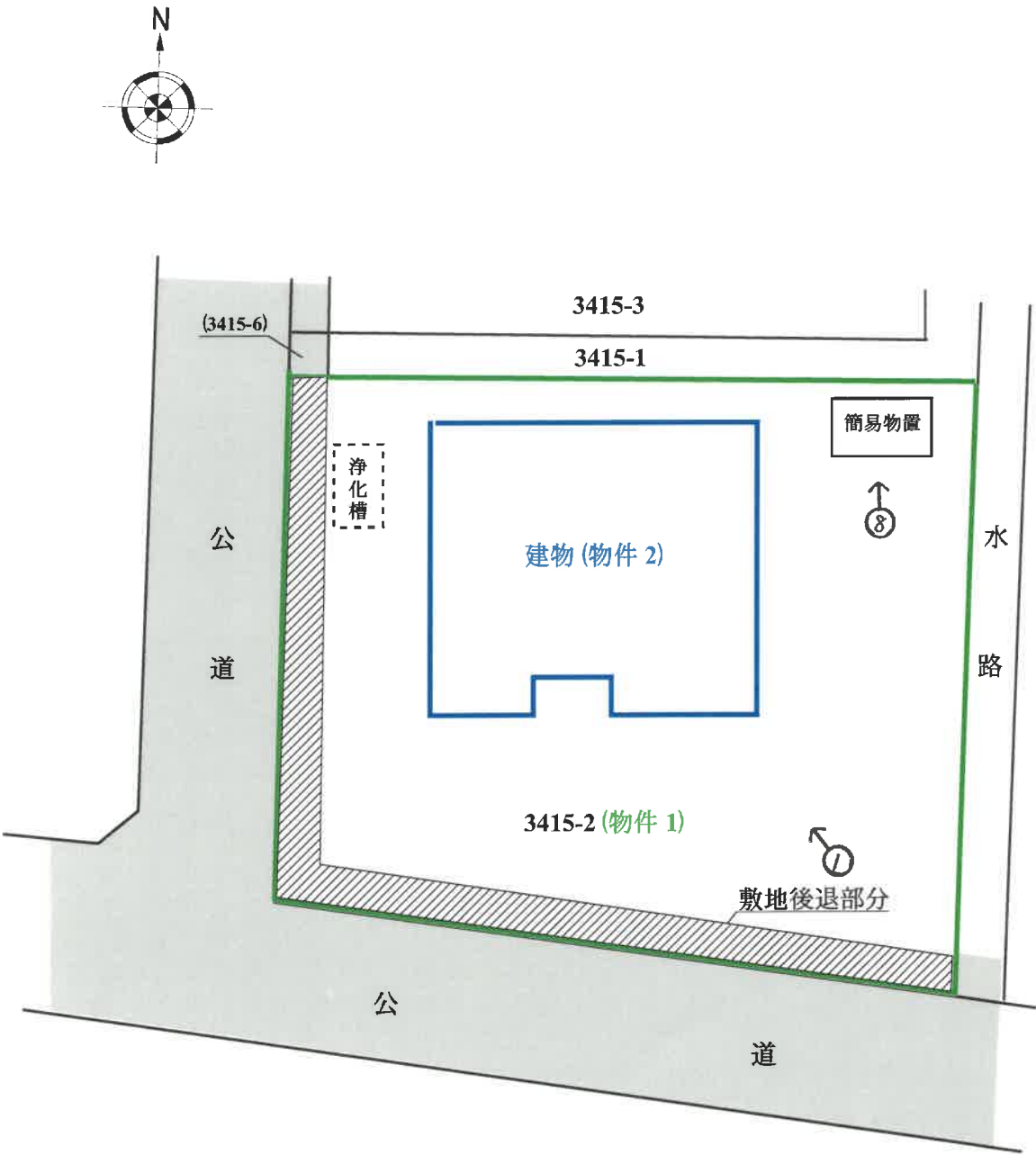
1/250

申請人

縮尺

1/500

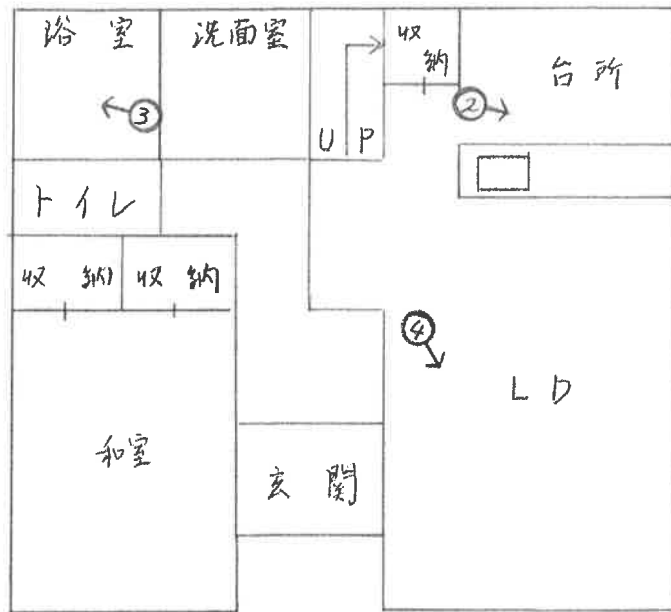
概 略 図



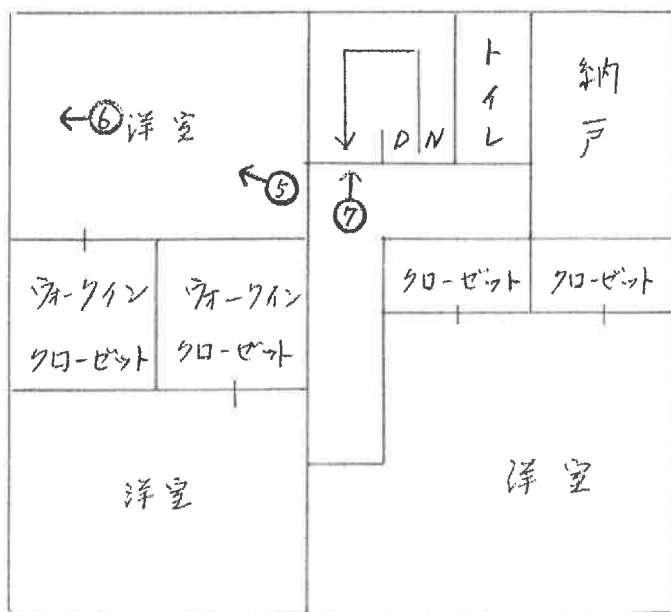
※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。

♂ 写真撮影位置

# 建物見取図



(1階)



(2階)

(10 枚目)

♂ 写真撮影位置





④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和8年（ケ）第38号  
令和8年7月13日外現地調査  
令和8年8月10日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
新 井 寛 久

## 物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市上之字西方寺  
 地 番 3 4 1 5 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 2 4 3. 5 0 平方メートル  
 所有者 A
  
- 2 所 在 熊谷市上之字西方寺 3 4 1 5 番地 2  
 家屋 番号 3 4 1 5 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 5 7. 9 6 平方メートル  
           2 階 5 9. 6 2 平方メートル  
 所有者 B

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 5, 3 7 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 1, 7 4 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物)           | 金 3, 6 3 0, 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 物件<br>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 | 地目：宅地、一部公衆用道路 |
| 2        | 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 |               |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項                            |              |               |
|          | な し                                |              |               |

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 高崎線「熊谷」駅 北東方約3.7k m（道路距離）<br>秩父鉄道「ソシオ流通センター」駅 北方約1.3k m（同）<br>付近に位置する。                                                                                                                                                                       |                                                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                       | 国道背後に戸建住宅が小規模にまとまり、その周囲には農地が多く見られる市街化調整区域内の住宅地域である。                                                                                                                                                                                              |                                                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                         | 市街化調整区域（既存の集落）<br>無指定<br>60%<br>200%<br>－<br>都市計画法第34条第12号、同法第43条<br>熊谷市開発許可等の基準に関する条例 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                       | 243.50㎡（登記数量）<br>台形<br>平坦<br>角地<br>建築基準法第42条2項による敷地後退あり                                |
| 接面道路の状況                                                         | 南側現況幅員約4m舗装市道（60132号線、建築基準法第42条2項適用道路、敷地後退済み）にほぼ等高に接面し、西側現況幅員約4m一部舗装市道（60481号線、建築基準法第42条2項適用道路、敷地後退済み）にやや高く接面する。                                                                                                                                 |                                                                                        |
| 土地の利用状況等                                                        | ①物件2（建物）の敷地として利用されている。当該土地利用権原は使用貸借による使用借権と認定した。また、接道面は一部公衆用道路として利用されている。<br>②隣接地とはコンクリートブロック及び境界標により概ね区分できる。                                                                                                                                    |                                                                                        |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上水道：あり、ガス配管：なし（オール電化）、下水道：なし                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |
| 特 記 事 項                                                         | ①本件土地は熊谷市ハザードマップによると浸水想定区域にある。（詳しくは熊谷市危機管理課に問い合わせのこと。）<br>②本件土地は、市街化調整区域の線引き前宅地であり、物件2（建物）は平成21年7月14日付第138号の適合証明を得て、平成21年7月27日付第ERI09020922号にて建築確認を取得後に建築され、その後に土地の区画変更は行われていない。したがって、今後、同一敷地における同種の建築物であれば建て替えは可能と思われる。（詳しくは熊谷市開発審査課に問い合わせのこと。） |                                                                                        |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                 |                                                                                                                                       |          |                                                                                                                                                                              |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主である建物                                                                                                                                |          |                                                                                                                                                                              |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日：平成21年9月22日新築（登記記載）<br>経過年数：約17年<br>経済的残存耐用年数：約8年                                                                                |          |                                                                                                                                                                              |
| 仕 様             | 構 造                                                                                                                                   | 軽量鉄骨造    | スレート葺<br>サイディング その他<br>ビニールクロス その他<br>ビニールクロス その他<br>フローリング、畳 その他<br>電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他<br>IHクッキングヒーター、エコキュート、雨水貯留槽<br>（オール電化住宅）<br>太陽光発電システム<br>※建物に附属する設備の作動状況の詳細は不明 |
|                 | 屋 根                                                                                                                                   |          |                                                                                                                                                                              |
|                 | 外 壁                                                                                                                                   |          |                                                                                                                                                                              |
|                 | 内 壁                                                                                                                                   |          |                                                                                                                                                                              |
|                 | 天 井                                                                                                                                   |          |                                                                                                                                                                              |
|                 | 床                                                                                                                                     |          |                                                                                                                                                                              |
|                 | 設 備                                                                                                                                   |          |                                                                                                                                                                              |
|                 | そ の 他                                                                                                                                 |          |                                                                                                                                                                              |
| 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<br>施 工                                                                                                                           | 普通<br>普通 |                                                                                                                                                                              |
| 保守管理の状態         | 劣る<br>建物内にはゴミの散乱が著しく、一部内壁の損傷や落書きが散見される。                                                                                               |          |                                                                                                                                                                              |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書の記載のとおり                                                                                                                        |          |                                                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項         | ①建築確認済証：平成21年7月27日付第ERI09020922号<br>完了検査済証：平成21年9月28日付第ERI09020922号<br>②本件建物設備として、太陽光発電システムが存在する。借入金債務の有無及びそれに係る所有権留保契約の存在等の詳細は不明である。 |          |                                                                                                                                                                              |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 15,300               | 0.92          | 243.50          | 0.85      | 2,910,000               |

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（熊谷－19）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $22,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/149 \div 15,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件+4%・交通接近条件+2%・環境条件等+40%と判定した。（相乗積： $1.04 \times 1.02 \times 1.40 \div 1.49$ ）

イ 個別格差：角地+2%、敷地後退-10%（相乗積： $1.02 \times 0.90 \div 0.92$ ）

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

#### ② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

| 物件<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 |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2        | 200,000             | 117.58             | 0.22     | 5,170,000            |

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数17年、経済的残存耐用年数8年、観察減価率（修繕の必要性及び中古建物の市場性等も考慮）-30%

（計算式） $8 / (17 + 8) \times (1 - 0.30) \div 0.22$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>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 |
|----------|-------------------|---------------|------|------------------------|
| 1        | 2,910,000         | 0.10          | 使用借権 | 290,000                |

イ 使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物の性質等を勘案して判定した。

### 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<br>価修正<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        | 2,910,000           | -290,000                     |                 | 0.95            | 0.70            | 1,740,000                   |
| 2        | 5,170,000           | +290,000                     |                 | 1.00            | 0.95            | 0.70                        |
| 一括価格（合計） |                     |                              |                 |                 |                 | 5,370,000                   |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、太陽光発電システムの残債務に係る対応リスクが否定できないこと、現況より相応の片付け費用を要する蓋然性が否めないこと等の理由により、なお、市場性に劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

### （評価付記）

本件類似の不動産の需要は、自己用目的のもの、または自己用目的の者に転売することを目的とするものが一般的であることから、通常の取引において、賃貸収益は重視されていないこと等を考慮し、収益還元法は採用しない。

## 第6 参考価格資料

### 地価調査基準地価格（熊谷－19）

所在・地番：熊谷市肥塚字新里805番1

価 格：22,800円／m<sup>2</sup>

位 置：「熊谷」駅から約3.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：410m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南6.5m舗装市道

用途指定等：市街化調整区域

無指定（建蔽率60%、容積率200%）

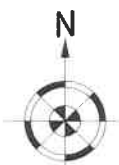
地 域 の 概 要：農家と一般住宅が混在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 概略図

# 位置図

対象物件



熊谷市役所「白図」

S1:20,000を150%拡大した

# 位置図

地価調査基準地



熊谷市役所「白図」

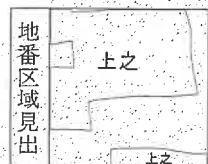
S1:20,000を150%拡大した

# 公図写



(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 3 版を A 4 版に縮小したものです



|       |       |           |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 熊谷市上之字西方寺 |  |           |           | 地番 | 3415番2   |      |    |           |
| 出力縮尺  | 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 |      | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |       |           |  |           | 備付年月日(原図) |    |          | 補記事項 |    |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月30日  
さいたま地方法務局熊谷支局  
登記官

請求番号：20-1  
(1/1)

登記年月日：平成19年4月16日

1226226

地番 3415-2

地積測量図

土地の所在 熊谷市上之字西方寺

求積表

| 地番   | 3415-2  |         |                   |                               |                |
|------|---------|---------|-------------------|-------------------------------|----------------|
| NO   | $X_n$   | $Y_n$   | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |                |
| K30  | 227.574 | 127.351 | -17.464           | -3974.352336                  |                |
| K6   | 226.974 | 127.330 | -0.561            | -127.332414                   |                |
| S24  | 214.585 | 126.790 | 16.647            | 3572.213142                   |                |
| S29  | 211.976 | 143.977 | 18.004            | 3816.415904                   |                |
| S30  | 226.991 | 144.794 | -16.626           | -3773.952363                  |                |
| 合計   |         |         | 合計                | -487.008070                   |                |
| 合計面積 |         |         | 合計面積              | 243.5040350                   | m <sup>2</sup> |
|      |         |         | 換算                | 243.50                        | m <sup>2</sup> |

| 点名  | X座標     | Y座標     |
|-----|---------|---------|
| T2  | 212.136 | 147.305 |
| T19 | 226.354 | 147.418 |

測地系 任意座標



| 記号 | 境界線の種別    | 記号    | 境界線の種別 | 記号   | 境界線の種別 |
|----|-----------|-------|--------|------|--------|
| 凡例 | ① 石杭      | ② 金風杭 | ③ 金風杭  | ④ 刻印 | ⑤ 印    |
|    | ⑥ コンクリート杭 | ⑦ 金風杭 |        |      |        |

作成者

平成19年 4月 3日作成

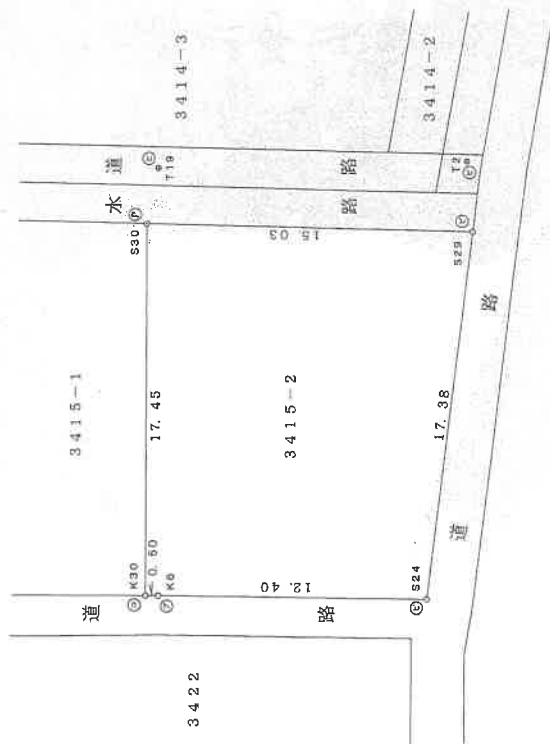
(埼玉土地家屋調査士会印紙)

申請人

縮尺

1/250

単位=メートル



上之字柳殿

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3月30日 さいたま地方法務局熊谷支局

登記官

登記年月日：平成21年10月6日

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3月30日 さいたま地方支務局熊谷支局

登記官

2177726 各階平面図

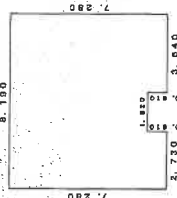
家屋番号 3415番2

建築物の所在 熊谷市上之字西方寺3415番地2



建築物各階平面図

1階

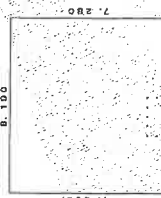


求積表

8.190 × 6.370 = 52.170300  
2.730 × 0.910 = 2.484300  
3.640 × 0.910 = 3.312400  
計 57.967000

床面積 57.96 m<sup>2</sup>

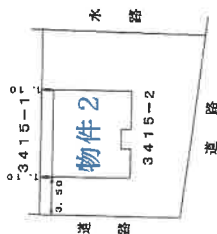
2階



求積表

8.190 × 7.280 = 59.623200

床面積 59.62 m<sup>2</sup>



作成者

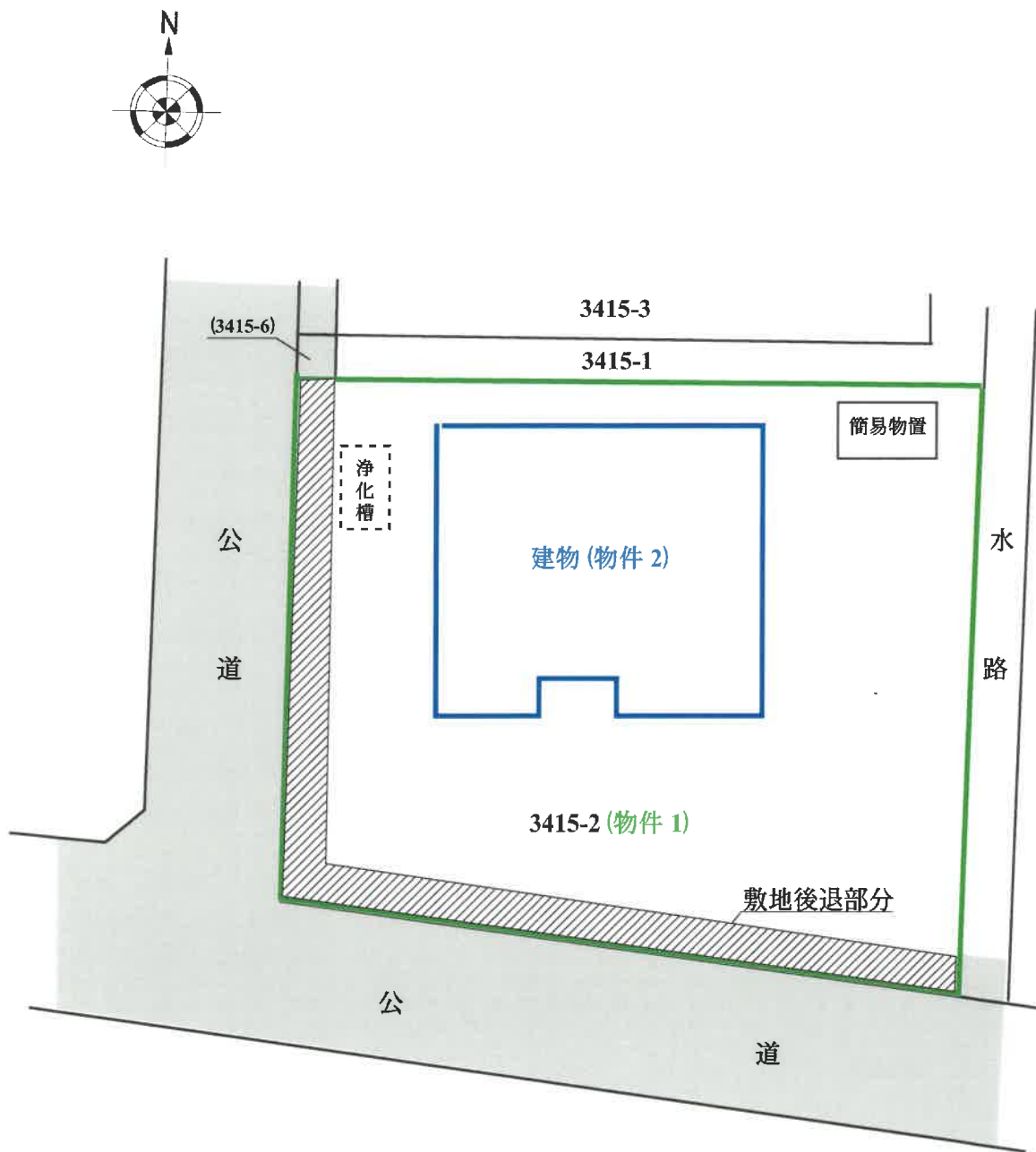
日)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 概略図



※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。