

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13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10月28日から 令和 8年11月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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12月 1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11月16日 午前 9時10分から 令和 8年11月20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10月13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	11, 600, 000 9, 280, 000	一括	2, 320, 000	117, 481	28, 534
1	3, 390, 000				
2	8, 210, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市拾六間字外原
地 番 7 8 1 番 7 9
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 3 0 平方メートル
- 2 所 在 熊谷市拾六間字外原 7 8 1 番地 7 9
家屋 番号 7 8 1 番 7 9
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 4 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】

本件共有者 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 熊谷市拾六間字外原

地 番 7 8 1 番 7 9

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1

2 所 在 熊谷市拾六間字外原 7 8 1 番地 7 9

家屋 番号 7 8 1 番 7 9

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル

2 階 4 7 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1



令和8年(ケ)第5号
令和8年 3月16日受理
令和8年 5月 7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 熊谷市拾六間字外原
地 番 7 8 1 番 7 9
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 3 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1
- 2 所 在 熊谷市拾六間字外原 7 8 1 番地 7 9
家屋 番号 7 8 1 番 7 9
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1



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	■土地共有者A及びB □その他の者 上記の者らが本土地上に下記の建物を共有し、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	本件土地の西側に隣接する781番78と同土地の西側に隣接する781番12の土地は、いずれも熊谷市所有の公衆用道路である。				
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が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:				
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	■建物共有者B □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	洗面室の床に損傷あり(写真⑤)				
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(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ B (本件土地建物共有者 ・ 占有者)	本件建物には、私と子どもが住んでいます。 本件建物に特に不具合な所はありません。 本件土地の境界について争いごとはありません。 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3月21日(土) 10:35-10:50	物件所在地	臨場・物件確認・Bと面談
令和8年4月19日(日) 9:45-10:35	物件所在地	臨場・屋内等調査・Bと面談(評価人同行)
令和8年5月7日(木) 9:20-9:30	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)

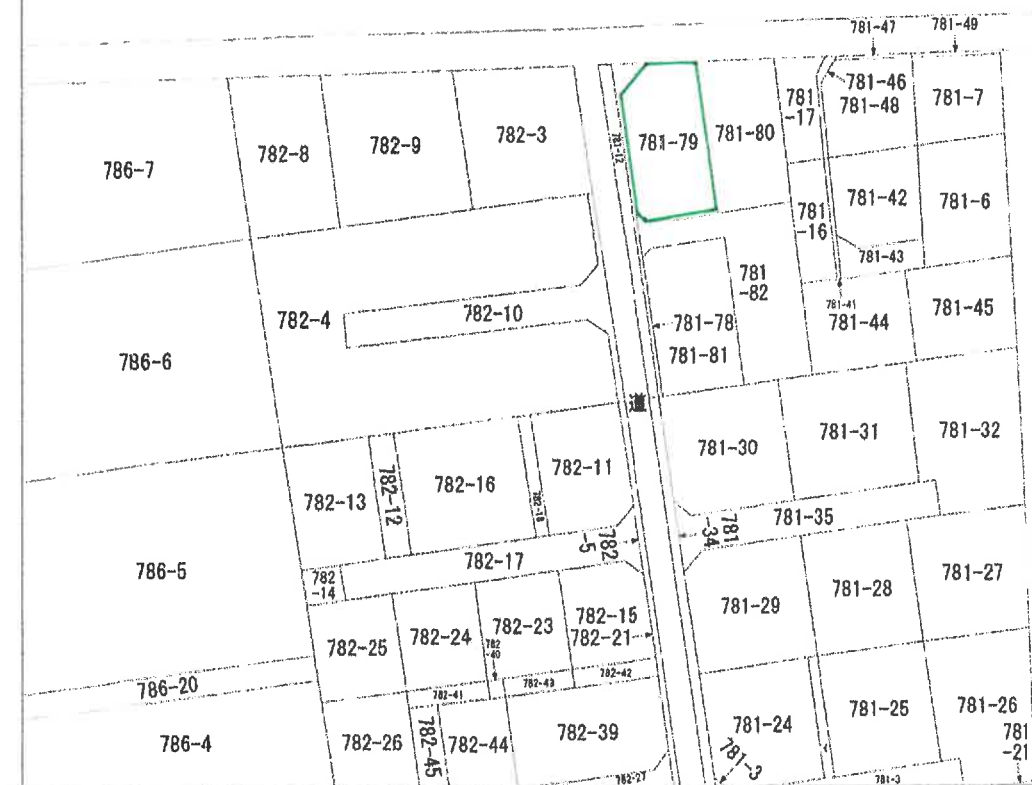
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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



拾六間

請 求 部	所 在	熊谷市拾六間字外原				地 番	781番79			
出 力 尺 寸	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 事 項		

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和2年2月5日

地積測量図

地番 781-12
781-79ないし-82

土地の所在 熊谷市拾六間字外原

表積算

地番 ① 781-12									
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})	合計	面積	地積
Q1	19293.036	-47193.792	-21.312	-422728.407552	-8.406	-161896.424562			
K41	19291.979	-47190.241	21.041	405630.426039	-11.567	-22293.632359			
781-14	19289.192	-47179.754	21.912	422005.443024	-6.464	-134695.032280			
Q13	19289.259	-47179.729	21.041	405236.172119	-2.519	-42601.510430			
合計						421356.252202			
面積						26.281355			
地積						26.25			

地番 ② 781-79									
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})	合計	面積	地積
Q1	19286.827	-47177.816	-6.406	-161896.424562	-8.406	-161896.424562			
K7	19273.679	-47185.735	-11.567	-22293.632359	-11.567	-22293.632359			
K1	19277.264	-47189.483	-10.540	-203182.362550	-6.464	-134695.032280			
K2	19269.145	-47197.275	-2.519	-42601.510430	-2.519	-42601.510430			
K3	19293.970	-47195.947	17.618	339888.147328	-14.951	-26657.950225			
Q11	19292.096	-47199.794	21.978	421356.252202	-6.474	-124909.161780			
Q13	19289.259	-47179.729	21.978	421356.252202	-2.519	-42601.510430			
合計						155.302280			
面積						155.30			
地積						155.30			

地番 ③ 781-79									
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})	合計	面積	地積
K2	19283.145	-47197.275	6.464	124555.0332905	9.152	17003.630248			
K1	19273.679	-47189.483	-10.540	-203182.362550	-6.464	-134695.032280			
K2	19276.971	-47188.093	-8.387	-161896.424562	-11.567	-22293.632359			
K9	19281.507	-47181.096	-2.708	-2214.320956	-2.708	-2214.320956			
K10	19296.475	-47190.601	-14.951	-26657.950225	-14.951	-26657.950225			
K13	19293.970	-47195.947	-6.474	-124909.161780	-6.474	-124909.161780			
合計						330.603855			
面積						155.302280			
地積						155.30			

地番 ④ 781-20									
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})	合計	面積	地積
K9	19281.507	-47181.096	17.459	326635.930713	9.152	17003.630248			
K3	19286.524	-47173.342	-0.716	-33789.971810	-0.716	-33789.971810			
781-22	19309.851	-47181.811	-17.459	-336973.652609	-17.459	-336973.652609			
K10	19296.475	-47182.601	0.716	33789.971810	0.716	33789.971810			
合計						330.603855			
面積						155.302280			
地積						155.30			

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	②	金	③	金
④	コンクリート	⑤	金	⑥	金
⑦	プラスチック	⑧	金	⑨	金
⑩	プラスチック	⑪	金	⑫	金
⑬	プラスチック	⑭	金	⑮	金
⑯	プラスチック	⑰	金	⑱	金
⑲	プラスチック	⑳	金	㉑	金
㉒	プラスチック	㉓	金	㉔	金
㉕	プラスチック	㉖	金	㉗	金
㉘	プラスチック	㉙	金	㉚	金
㉛	プラスチック	㉜	金	㉝	金
㉞	プラスチック	㉟	金	㊱	金
㊲	プラスチック	㊳	金	㊴	金
㊵	プラスチック	㊶	金	㊷	金
㊸	プラスチック	㊹	金	㊺	金
㊻	プラスチック	㊼	金	㊽	金
㊾	プラスチック	㊿	金		
作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250		

(埼玉土地家屋調査士会利用紙)

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。
(さいたま地方裁判所支部審判部)
令和8年1月19日 福岡地裁支部

登記簿

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

地図管理番号：地1325 (1/2)

登記年月日：令和2年10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。
(さいたま地方税務局熊谷支局管轄)
令和8年1月19日 福岡法務局

(8 枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

建物図面図

家屋番号 781番79

建築物の所在 熊谷市拾六間字外原781番地79

各階平面図

1階

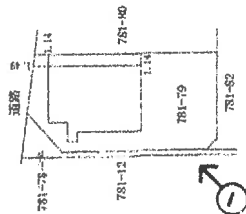
床面積	9.937200
5.460 × 1.820	9.937200
0.910 × 0.910	0.828100
6.370 × 7.290	46.373600
計	57.138900

床面積 57.13 ㎡

2階

床面積	47.20
5.460 × 1.820	9.937200
6.370 × 5.460	34.780200
2.730 × 0.910	2.484300
計	47.201700

床面積 47.20 ㎡



写真撮影位置

縮尺 1/500

持分10分の9
持分10分の1

申請人

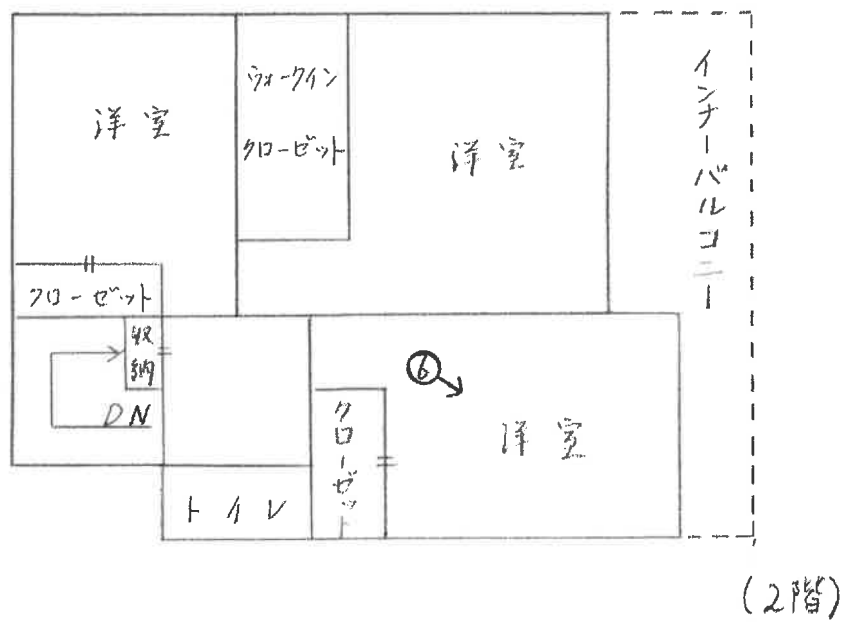
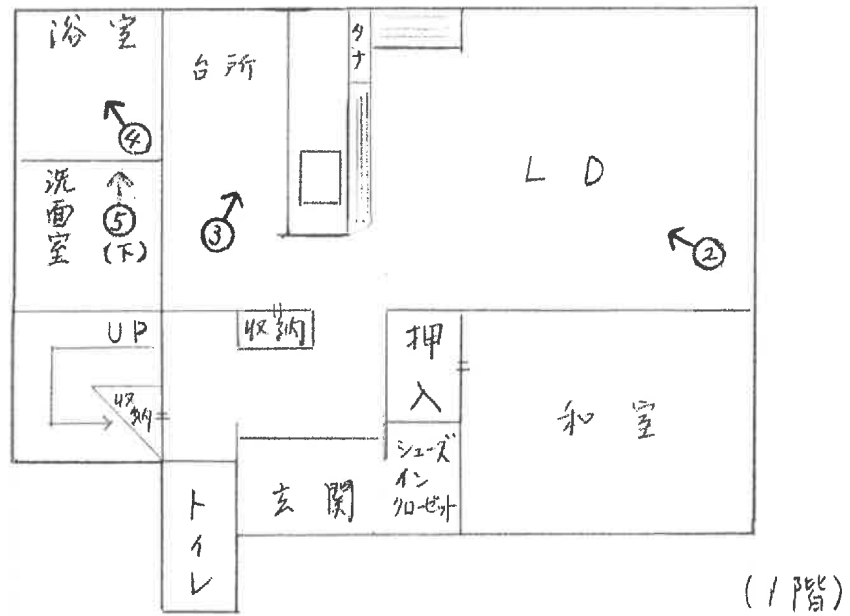
縮尺 1/250

(令和2年10月13日作成)
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地調査士
交野

地図整理番号：M61326

建物見取図



♂ 写真撮影位置

(9 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和8年（ケ）第 5号
令和8年4月19日 現地調査
令和8年4月20日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市拾六間字外原
地 番 7 8 1 番 7 9
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 3 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1
- 2 所 在 熊谷市拾六間字外原 7 8 1 番地 7 9
家屋 番号 7 8 1 番 7 9
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,390,000 円
物件 2 (建物)	金 8,210,000 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		
—	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置・交 通	ＪＲ高崎線「籠原」駅の西方約２３００ｍ（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅や共同住宅が経ち並ぶ住宅地域で、主な便益施設は次のとおり。 籠原小学校 …………… 東方約１２００ｍ 三尻中学校 …………… 南東方約２０００ｍ	
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 第一種低層住居専用地域 ５０％ ８０％ — な い
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	１６５．３０㎡ ほぼ長方形地 平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	① 北側が、台帳幅員５．０ｍの舗装市道（第４００９９号線、建築基準法４２条１項１号道路）に等高に接面する。 ② 西側が、台帳幅員４．４ｍの舗装市道（第４０１１６号線、建築基準法４２条１項１号道路）に等高に接面する。	
土地の利用状 況等	（利用状況） 地上には、物件２の建物が存し、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	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） 令和2年6月1日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 6年程度 経済的残存耐用年数 14年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： ルーフイング葺 外 壁： 非金属サイディング等 内 壁： クロス貼等 天 井： クロス貼等 床： ケミカルフローリング、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 施 工： 普通
保守管理の状態	・ 保守管理は概ね良好である。 ・ 浴室入口のケミカルフローリングに若干腐食が見られる。
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	57,400	1.02	165.30	1.00	9,678,000

ア 標準画地価格

基準地 熊谷（県）－3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,000\text{円}/\text{㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/115.5 \div 57,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 基準地価格等の価格時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : ない

◇ 地 域 格 差 : 駅接近等 +10%
 住環境 +5%
 $(100+10)\% \times (100+5)\% = 115.5\%$

イ 個 別 格 差 : 角地 +2%

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。

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	145,000	104.33	0.455	6,883,000

ウ 現価率

経過年数6年、経済的残存耐用年数14年、残価率0%とした定額法（現価率0.700）と観察減価法（建物の維持管理は比較的良好であるが、中古建物は、通常築浅時期にやや大

きな減価が生じること等を考慮し、－３５％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.700 \times (1 - 0.35) = 0.455$$

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	9,678,000	0.50	法定地上権	4,839,000

(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	9,678,000	-4,839,000		1.00	0.70	3,390,000
2	6,883,000	+4,839,000	1.00	1.00	0.70	8,210,000
一括価格 (合計)						11,600,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ない。

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

第6 参考価格資料

基準地価格 熊谷（県）－3 （添付図面参照）

所在地番等：熊谷市拾六間字後原667番3

価格：65,000円／㎡

位置：「籠原」駅から約1.4km

価格時点：令和7年7月1日

地積：171㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：西4.6m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：一般住宅等の中に空地が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（裁判所限り）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上

$\frac{1}{20000}$ を150%拡大した

評価対象物件

最寄り駅

基準地

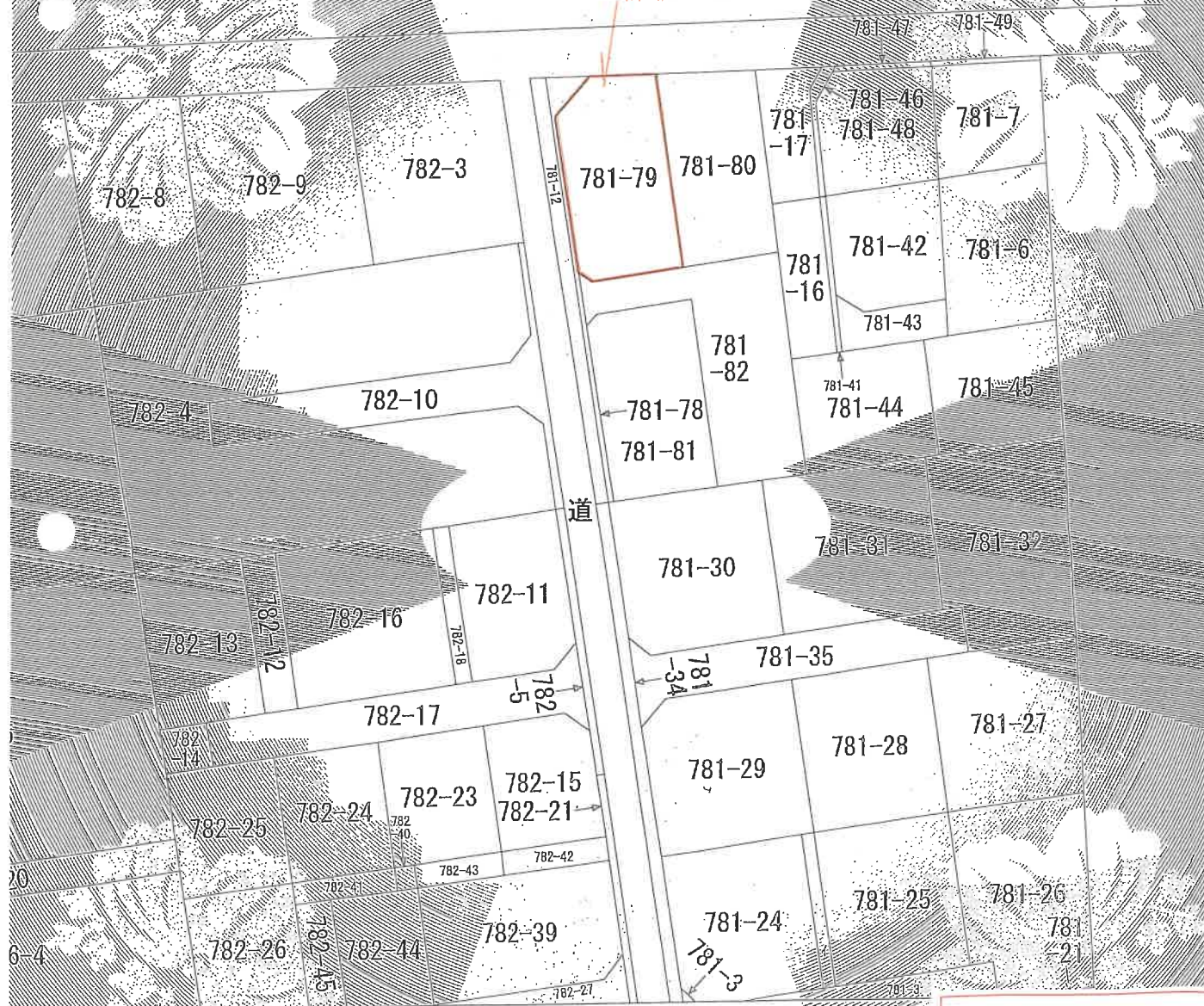
熊谷市全図
H28年3月作成
熊谷市

位置図



1
600

評価対象物件



公 図 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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日: 令和元年10月20日

これは図面に記載されたものを縮小した図面である

(さいたま地方支務局 熊谷支局 管理)

令和8年1月19日

福岡支務局

建物図面

781-79

熊谷市始末開空外周道路地79

500

781-79

781-80

781-81

781-82

781-83

781-84

781-85

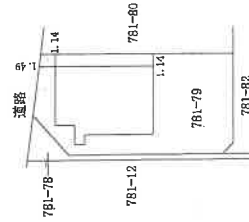
781-86

781-87

781-88

781-89

781-90



床面積

9.9372
0.8281
48.3736
計 57.1389

床面積 57.13 m²

床面積

5.480 x 1.820 = 9.9720
5.370 x 5.480 = 29.3276
2.700 x 0.510 = 1.3770
計 40.6766

床面積 47.20 m²

A3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

地籍調査図 181326