

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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番28 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 113.48平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番30 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 105.49平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番46 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.07平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番47 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.45平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 266番62 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.92平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 6 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 番 | 2 6 6 番 6 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 3 4 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 2 6 6 番地 2 8 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 2 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 1. 3 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 2 6 6 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 9. 1 0 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月30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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 8】

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, 3, 5, 6】

隣地(地番266番27及び東側市道を除く。)との境界が不明確である。

【物件番号2, 4】

隣地(北東側市道を除く。)との境界が不明確である。

《 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 熊谷市柿沼字北河原

地 番 2 6 6 番 2 8

地 目 宅地

地 積 1 1 3 . 4 8 平方メートル
- 2 所 在 熊谷市柿沼字北河原

地 番 2 6 6 番 3 0

地 目 宅地

地 積 1 0 5 . 4 9 平方メートル
- 3 所 在 熊谷市柿沼字北河原

地 番 2 6 6 番 4 6

地 目 宅地

地 積 6 . 0 7 平方メートル
- 4 所 在 熊谷市柿沼字北河原

地 番 2 6 6 番 4 7

地 目 宅地

地 積 2 . 4 5 平方メートル
- 5 所 在 熊谷市柿沼字北河原

地 番 2 6 6 番 6 2

地 目 宅地

地 積 4 . 9 2 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 6 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 番 | 266番66 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.34平方メートル |
| 7 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 266番地28 |
| | 家屋 番号 | 266番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 51.34平方メートル |
| 8 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 266番地30 |
| | 家屋 番号 | 266番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 49.10平方メートル |



令和7年(ヌ)第45号
令和7年10月31日受理
令和8年 1月19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 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 2 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 3. 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 3 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5. 4 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 4 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6. 0 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 4 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2. 4 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 6 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4. 9 2 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 6 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 番 | 2 6 6 番 6 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 3 4 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 2 6 6 番地 2 8 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 2 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 1. 3 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 2 6 6 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 9. 1 0 平方メートル |



(土地・建物用)

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、3、5、6			
現況地目	☒ 宅地(物件1、3、5、6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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7			
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置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	写真撮影箇所その他、屋根、外壁、屋内の各所に腐食、損傷箇所が見られる。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [平成 年 月 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

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 2、4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 2、4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 雑種地 (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 8		
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 ☐ ある { 種類: 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	床が水平を保っていない、あるいは軟化した箇所もあり、外観、内部とも老朽化、劣化が見られる。		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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

その他の事項

- 1 物件1、同3、同5及び同6は物件7の敷地として一体利用されており、これら相互の境界は不明確である。
- 2 266番27と東側の市道を除いて、上記の一体の土地と周囲の土地との境界は不明確である。
- 3 物件1の南西隅に井戸及びポンプ(写真⑱)が存在するが、266番64の土地側に越境している可能性あり。
- 4 物件2及び同4は、物件8の敷地として一体利用されており、相互の境界は不明確である。
- 5 調査時に確認できた界標はA点付近のコンクリート杭のみであり、北東側の市道を除いて、上記4の一体の土地と周囲の土地との境界は不明確である。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件債務者	物件8には、私が住んでいます。 物件7は、私の親が買ったときから物置として使っています。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

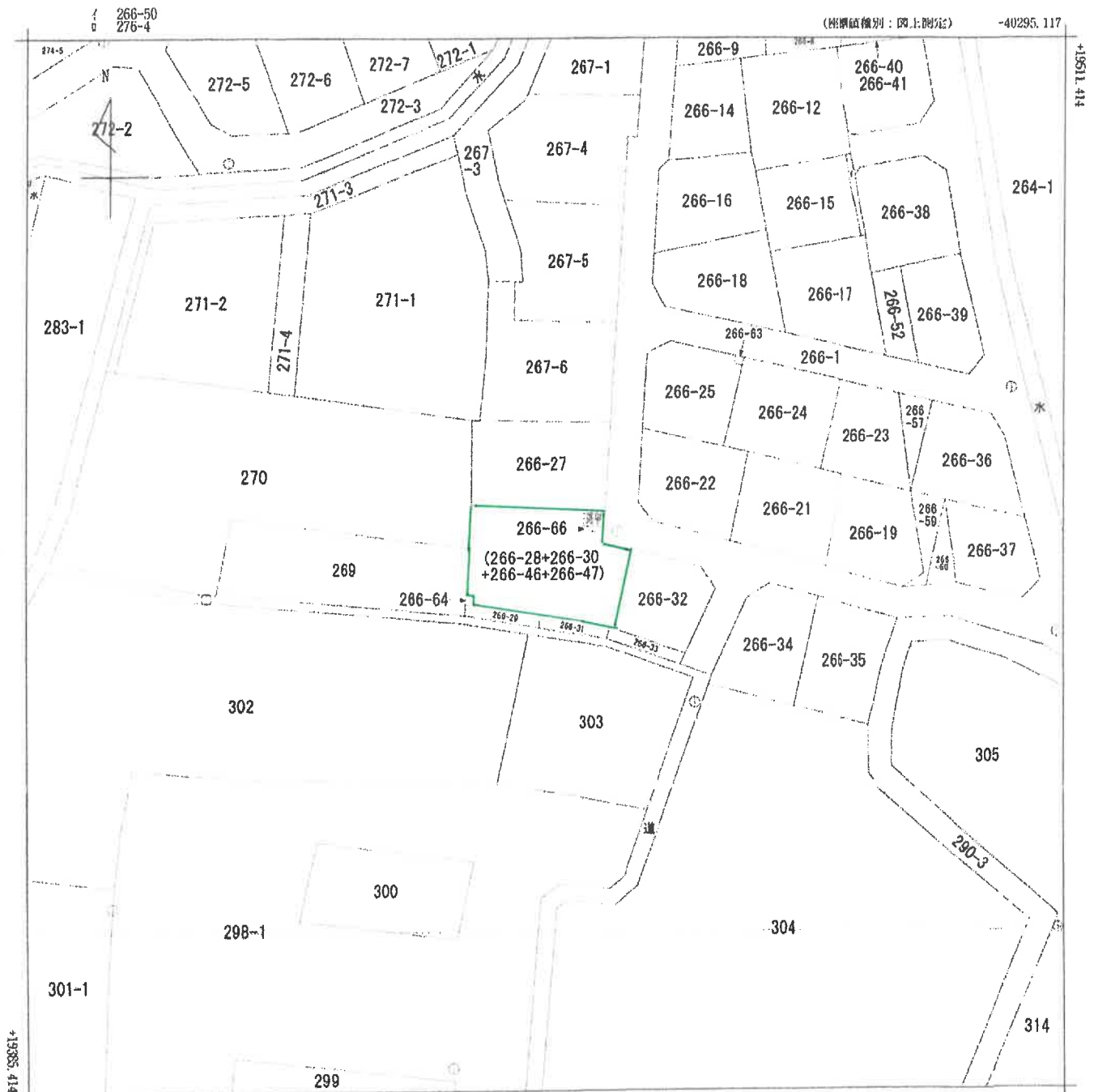
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月5日(水) 14:20-14:40	物件所在地	臨場・外観撮影・本件債務者と面談
令和7年11月28日(金) 10:05-10:15	物件所在地	本件債務者との連絡が途絶したため臨場・現地調査日時を告知
令和7年12月1日(月) 9:30-11:20	物件所在地	物件8に在宅している本件債務者が玄関ドアを開けず、調査を拒否、同人が警察に通報・臨場した警察官が説得する間、当職と評価人は外で待機していたが、長時間に及んだため、当日の調査は断念して離脱
令和7年12月2日(火) 10:30-10:40	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取得
令和8年1月7日(水) 10:00-11:10	物件所在地	臨場・屋内等調査・本件債務者と面談
(特記事項) ■ 令和8年1月7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。 本件債務者が在宅している場合には抵抗、妨害が予想されたので、事前に警察官の援助を要請し、当日は熊谷警察署の警察官2名の援助を受けて調査を実施した。 □ 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



-40420.117 (座標値種別：図上測定)
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
柿沼

請 求 部 分	所 在 熊谷市柿沼字北河原					地 番 266番28				
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和56年3月				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。

A3判をA4判に縮小

令和7年9月5日
さいたま地方法務局熊谷支局
地図整理番号：M21055
(1/1)



(9 枚目)



(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

地圖整理番号: M21061

登記年月日：昭和46年3月29日

~~119~~ 46-46 1194583 N 46.3.29

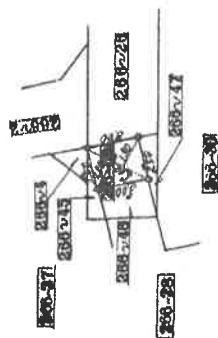
1194583

區 事 理 地

番 266~46.62

土地の所在

熊谷市



266-03	5:00	7:10
	4:00	7:00
54	5:00	7:50

$$\begin{array}{r} 296.46 \\ 1357 - 750 = 607 \end{array}$$

昭和46年3月12日

作者

士道宏儒董董士

申請人

代表取締役

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

尺 $\frac{1}{300}$

A3判をA4判に縮小

これは函面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年9月5日 さいたま地方法務局熊谷支局

2005. 12. 20

地圖整理番号: M21056

 $(1/2)$

(12 枚目)

(1) 令和1年10月7日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

A3判をA4判に縮小

登録年月日：昭和46年3月3日

2152576

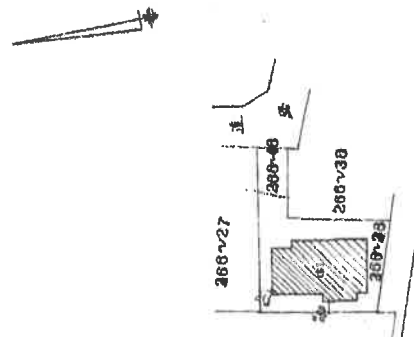
建築物平面図

S46.3.3

家屋番号	266~28
建物の所在	熊谷市大字市原北河原266~28

熊谷市

昭和48年2月24日	作製年月日
	作製者
土井建設株式会社	
申請人	
代表取締役	
縮尺 1/500	



266~27

266~28

266~29

266~30

266~31

266~32

266~33

266~34

266~35

266~36

266~37

266~38

266~39

266~40

266~41

266~42

266~43

266~44

266~45

266~46

266~47

266~48

266~49

266~50

266~51

266~52

266~53

266~54

266~55

266~56

266~57

266~58

266~59

266~60

266~61

266~62

266~63

266~64

266~65

266~66

266~67

266~68

266~69

266~70

266~71

266~72

266~73

266~74

266~75

266~76

266~77

266~78

266~79

266~80

266~81

266~82

266~83

266~84

266~85

266~86

266~87

266~88

266~89

266~90

266~91

266~92

266~93

266~94

266~95

266~96

266~97

266~98

266~99

266~100

728	×	5.16	==	39.7463
4.55	×	1.92	==	8.381
3.54	×	0.91	==	2.3124
計			==	51.3422
				51.34

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7年9月5日

さいたま地方支局熊谷支局

登記官

登記年月日：昭和46年3月3日

2152577

建築物平面図

家屋番号 266~30

建築物の所在 熊谷市大字柿沼字北河原266~30

熊谷市

S46.3.3

作製年月日 昭和46年2月24日		作製者 大塚測量事務所
申請人 代表取締役		縮尺 1/500

Figure 1: Main floor plan of the building. It shows a rectangular structure with various dimensions and internal divisions. A north arrow points towards the top right.

Figure 2: Detailed cross-section diagram of the building, showing structural details and dimensions.

46.37	1	3.46	==	34.7802
4.55	1	0.91	==	4.1403
4.55	1	0.91	==	4.1403
3.84	1	0.91	==	3.3124
3.84	1	0.43	==	1.636
1.92	1	0.30	==	0.546
1.92	1	0.30	==	0.546
計			==	49.1028
				49.10

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

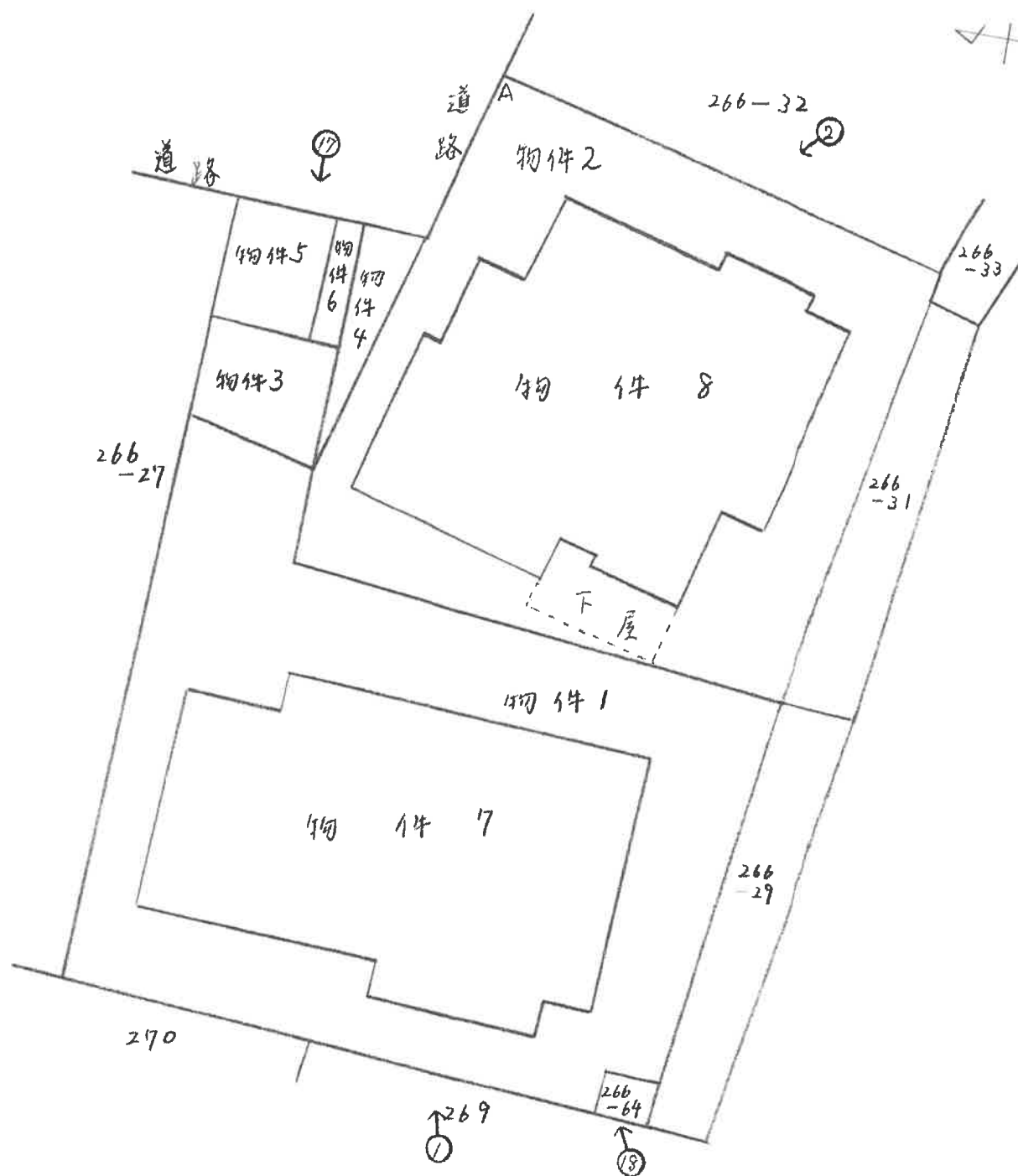
A3判をA4判に縮小

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7年9月5日

さいたま地方事務所熊谷支局

登記官

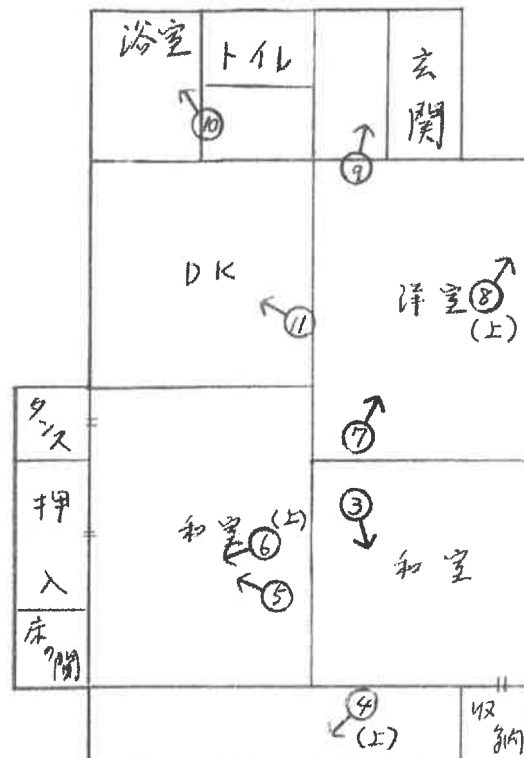
土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

建物見取図 (物件7)

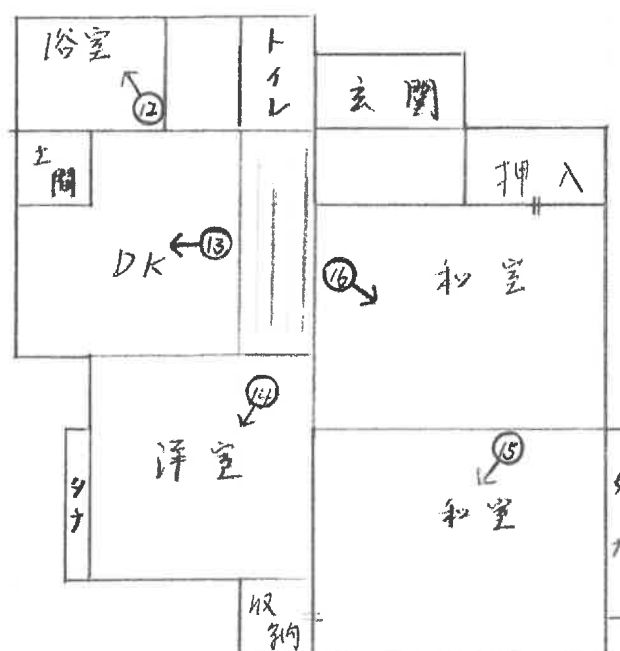
4



♂ 写真撮影位置

(17 枚目)

建物見取図(物件8)



♂ 写真撮影位置

(18 枚目)



①



②



③



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

求 意 見 書

齋 藤 雅 一 殿

令和 8年 8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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 8 月 24 日

評価人

齋 藤 雅 一 印



※515※

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 2 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 3. 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 3 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5. 4 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 4 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6. 0 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 4 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2. 4 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 6 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4. 9 2 平方メートル |



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 6 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 番 | 2 6 6 番 6 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 3 4 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 2 6 6 番地 2 8 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 2 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 1. 3 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 2. 6 6 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 9. 1 0 平方メートル |



11

(別紙)

[illegible]

令和7年(ヌ)第 45号
令和8年1月7日外 現地調査
令和8年1月8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 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 2 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 3. 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 3 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5. 4 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 4 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6. 0 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 4 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2. 4 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 6 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4. 9 2 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 6 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 |
| | 地 番 | 2 6 6 番 6 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 3 4 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 2 6 6 番地 2 8 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 2 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 1. 3 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 熊谷市柿沼字北河原 2 6 6 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 9. 1 0 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金849,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金250,000円
物件2（土地）	金230,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（土地）	金6,000円
物件5（土地）	金10,000円
物件6（土地）	金3,000円
物件7（建物）	金140,000円
物件8（建物）	金200,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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・3・5・6の内訳価格は、物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
物件2・4の内訳価格は、物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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
1～6	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	
7・8	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1～6）

位 置・交 通	ＪＲ高崎線「熊谷」駅の北方約４６００ｍ（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	昭和４０年代に、田を造成・開発したとみられる、戸建住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 大幡小学校 …………… 南西方約１９００ｍ 大幡中学校 …………… 南西方約２１００ｍ	
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	市街化調整区域、既存の集落 指定なし ６０％ ２００％ — な い
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	２３３.７５㎡ 概ね長方形地 平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	・ 北東端部が、幅員４.０ｍの舗装市道（第２０４９２号線、建築基準法４２条１項１号道路）に接面する。 ・ 公図上、南側に私道敷と見られる带状地及びこれに並行する赤道があるが、現状道形はない。	
土地の利用状 況等	（利用状況） ・ 地上には物件７・８の建物及び井戸（工作物）１基が存し、件外建物はない。 ・ 上記井戸のポンプ機械の一部等が件外隣地（２６６-６４）上に張り出している可能性がある。 （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：なし ガス配管：なし	

(前ページから続く)

特 記 事 項	地上建物建替の可能性 A 現在までの経緯 ① 物件7の建物は、昭和45年10月14日付・第2096号で、当時の柿沼字北河原266番28の区域を敷地として、建築確認を取得済。 当該敷地は、昭和46年4月5日に、266番28(現物件1)と266番64とに分筆され、266番64は第三者に売却された。 ② 物件8の建物は、昭和45年10月14日付・第2095号で、当時の柿沼字北河原266番29(件外地)の区域を敷地として、建築確認を取得済。 登記記録では、上記敷地の筆(266番29)は、昭和45年12月23日付の分筆により新たに設けられており、建築確認当時には存在しない筆であることや、建物の実際の所在地は登記のとおり柿沼字北河原266番30であること等から、上記建築確認の記録には誤りがある可能性を否めない。 ③ 当職らの調査では、接道要件の満足や塀の位置から、物件1(266-28)・物件3(266-46)・物件5(266-62)・及び物件6(266-66)の4筆が物件7の敷地に、物件2(266-30)・及び物件4(266-47)の2筆が物件8の敷地に、それぞれ該当する。 B 建替えの可能性(当職照会に対する、熊谷市開発審査課の教示) 建物を建替える場合、下記により、属人性を伴わない住宅に建替えることは困難である可能性が高い。 ① 物件7・8の建物を属人性なく建替えるための都市計画法43条許可を行うためには次のア・イを満たすことが必要である。 ア 建物が築後20年以上経過し、かつ現存すること イ 建物が建築された当時と現在において建物の敷地が同一であること アの要件は物件7・8とも満たす一方、イの要件についてみると、2件とも下記の問題がある。 i 物件7については、昭和46年4月5日の分筆・土地売却により、建築確認当時の敷地と、現在の敷地が明らかに異なっている。 ii 物件8については、建築確認の記録から建築確認当時の敷地を明らかにすることができない。 以上から、物件7・8の2棟とも、現敷地(上記A③のとおり)を敷地として、都市計画法43条許可を行いうる可能性は乏しいと言わざるを得ない。 ② 本件土地において新たな建物を建てるには、市街化調整区域・既存の集落に適合する開発許可を新たに取得する必要がある、この場合、住宅は親族用住宅等の属人性を有するものに限られる。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件 7・8）

区 分	物件 7
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和 4 6 年 2 月 2 5 日築 経過年数 5 5 年程度 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： セメント瓦葺 外 壁： サイディング等 内 壁： 左官壁等 天 井： 竿縁天井等 床 : モザイク合板、畳等 設 備： 電気・給排水設備、便所は汲取り。 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： 並位 施 工： 普通程度
保守管理の状態	老朽化が著しく、屋根・外壁・内壁が広く腐食し、室内から上空が見える箇所もある等、ほぼ廃屋状態である。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	一般的見地からは取り壊しが相当である。

本葉以下余白

区 分	物件 8
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和 4 6 年 2 月 2 5 日築 経過年数 5 5 年程度 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： セメント瓦葺 外 壁： 外国産板貼等 内 壁： 左官壁等 天 井： 竿縁天井等 床 ； モザイク合板、畳等 設 備： 電気・給排水設備、便所は汲取り。 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： 並位 施 工： 普通程度
保守管理の状態	老朽化・劣化が、全般にかなり目立つ。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	一般的見地からは取り壊しが相当である。

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1～6（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	18,300	0.813	113.48	0.30	507,000
2	18,300	0.813	105.49	0.30	471,000
3	18,300	0.813	6.07	0.30	27,000
4	18,300	0.813	2.45	0.30	11,000
5	18,300	0.813	4.92	0.30	22,000
6	18,300	0.813	1.34	0.30	6,000

ア 標準画地価格

基準地 熊谷（県）－19

基準地価格 22,800円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/108 × 地域格差 100/115.6 ÷ 標準画地価格 18,300円/㎡

◇ 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：方位の優る角地 +8%

◇ 地域格差：駅接近等 +7%

道路の幅員・系統 +8%

$(100+7)\% \times (100+8)\% \div 115.6\%$

イ 個別格差：間口が狭い -7%

有効利用には開発許可を要する（手続き費用等を考慮） -8%

開発許可はほぼ属人的許可に限られる -5%

$(100-7)\% \times (100-8)\% \times (100-5)\% \div 81.3\%$

ウ 地 積：物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価：一般流通を前提とした場合、建物は取り壊しを相当とし、取り壊し費用は土地価格の相当割合に及ぶことを考慮 -70%

② 物件 7・8（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
7	140,000	51.34	0.005	36,000

ウ 現価率

老朽化が著しいこと等を考慮し、0.5%と査定。

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
8	140,000	49.10	0.020	137,000

ウ 現価率

老朽化・劣化が、全般にかなり目立つこと等を考慮し、2%と査定。

本葉以下余白

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 物件7の建物に関する土地利用権等価格（敷地は物件1・3・5・6）

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	507,000	0.30	法定地上権	152,000
3	27,000	0.30	法定地上権	8,000
5	22,000	0.30	法定地上権	7,000
6	6,000	0.30	法定地上権	2,000
計				169,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を30%と査定した。

② 物件8の建物に関する土地利用権等価格（敷地は物件2・4）

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
2	471,000	0.30	法定地上権	141,000
4	11,000	0.30	法定地上権	3,000
計				144,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を30%と査定した。

③ 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	507,000	-152,000		1.00	0.70	250,000
2	471,000	-141,000		1.00	0.70	230,000
3	27,000	-8,000		1.00	0.70	10,000
4	11,000	-3,000		1.00	0.70	6,000
5	22,000	-7,000		1.00	0.70	10,000
6	6,000	-2,000		1.00	0.70	3,000
7	36,000	+169,000	1.00	1.00	0.70	140,000
8	137,000	+144,000	1.00	1.00	0.70	200,000
一括価格 (合計)						849,000

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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

基準地価格 熊谷（県）－19 （添付図面参照）

所在地番等：熊谷市肥塚字新里805番1

価 格：22,800円/㎡

位 置：「熊谷」駅から約3.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：410㎡

供給処理施設：上水道がある

接面街路：南6.5m市道、東側道

用途指定等：市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：農家と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上



1
20000 を150%拡大した

評価対象物件

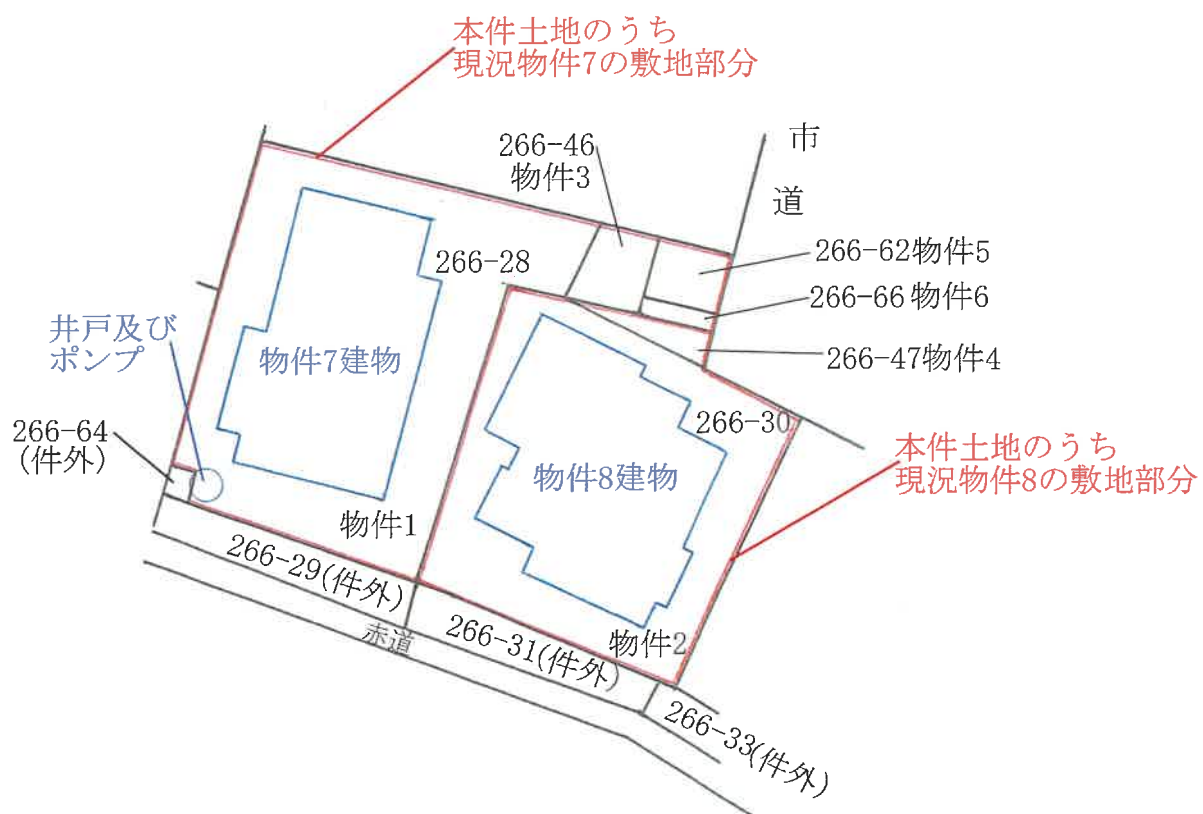
熊谷駅方面

基準地

熊谷市全図
H28年3月作成
熊谷市

位置図





概略現況図

登記年月日：昭和46年3月3日

2152576

家屋番号 266~28

建物の所在 熊谷市大字北河原266~28

熊谷市

建物各階平面図

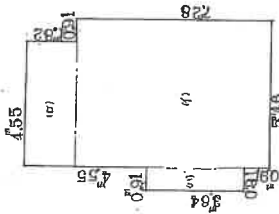
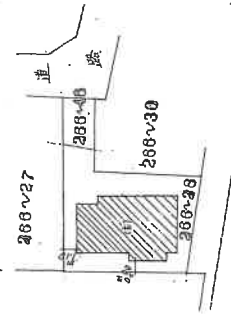
S46.3.3

作製年月日
昭和46年2月24日

作製者

土地家屋調査士

申請人



4.728	X	5.416	=	39.7488
4.55	X	1.82	=	8.291
3.94	X	0.91	=	3.5126
計			=	51.3422
				51.34

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

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7年9月5日 さいたま地方裁判所熊谷支部

登記証

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

地図整理番号：M21063

登記年月日：昭和46年3月3日

2152577

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7年9月5日 さいたま市地方法務局熊谷支局

登記証

物件 8

建物図面・各階平面図写

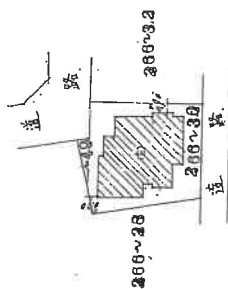
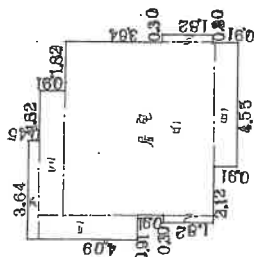
家屋番号	266~30
建物の所在	熊谷市大塚北河原266~30 熊谷市

S46.3.3

昭和46年2月24日
製作年月日

土地家屋調査士
製作者

申請人



4.637	×	5.48	＝	36.7802
4.55	×	0.91	＝	4.1405
4.55	×	0.91	＝	4.1405
3.64	×	0.91	＝	3.3124
3.64	×	0.45	＝	1.638
1.92	×	0.30	＝	0.546
1.92	×	0.30	＝	0.546
計				49.1036
				49.10

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

地図整理番号：M21064