令和　８年（ケ）第　　３７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１２日　午後　１時００分 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却実施期間	令和　８年１２月２１日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月２５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１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	11,080,000 8,864,000	一括	2,216,000	112,222	0
1	940,000				
2	410,000				
3	1,400,000				
4	8,330,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　熊谷市太井字伊勢前

　　地　　番　　１９３６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２０．０５平方メートル

２　所　　在　　熊谷市太井字伊勢前

　　地　　番　　１９３７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３．４２平方メートル

３　所　　在　　熊谷市太井字伊勢前

　　地　　番　　１９３８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７９．８６平方メートル

４　所　　在　　熊谷市太井字伊勢前　１９３６番地３、１９３７番地１、１９３８番地１

　　家屋　番号　　１９３６番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ソーラーパネルぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６６．３０平方メートル
　　２階　５０．３８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　37号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月15日
さいたま地方裁判所熊谷支部
裁判所書記官　佐　藤　達　哉

1　不動産の表示
【物件番号1～4】
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1～4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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。

令和　8年（ケ）第　　37号

物　件　目　録

1　所　　在　　熊谷市太井字伊勢前

　　地　　番　　１９３６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２０．０５平方メートル

　　共有者　A　持分４分の１
　　共有者　B　持分４分の３

2　所　　在　　熊谷市太井字伊勢前

　　地　　番　　１９３７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３．４２平方メートル

　　共有者　A　持分４分の１
　　共有者　B　持分４分の３

3　所　　在　　熊谷市太井字伊勢前

　　地　　番　　１９３８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７９．８６平方メートル

　　共有者　A　持分４分の１
　　共有者　B　持分４分の３

4　所　　在　　熊谷市太井字伊勢前　１９３６番地３、１９３７番地１、１９３８番地１

　　家屋　番号　　１９３６番３

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

構　　造　　木造ソーラーパネルぶき２階建

床　面　積　　１階　６６．３０平方メートル
　　２階　５０．３８平方メートル

共有者　Ａ　持分１０分の１
共有者　Ｂ　持分１０分の９

令和８年(ケ)第３７号
令和８年５月２２日受理
令和８年６月４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　岡　田　文　男

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　37号

物　件　目　録

1　所　　在　　熊谷市太井字伊勢前

地　　番　　１９３６番３

地　　目　　宅地

地　　積　　１２０．０５平方メートル

共有者　A　　持分４分の１
共有者　B　　持分４分の３

2　所　　在　　熊谷市太井字伊勢前

地　　番　　１９３７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　５３．４２平方メートル

共有者　A　　持分４分の１
共有者　B　　持分４分の３

3　所　　在　　熊谷市太井字伊勢前

地　　番　　１９３８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１７９．８６平方メートル

共有者　A　　持分４分の１
共有者　B　　持分４分の３

4　所　　在　　熊谷市太井字伊勢前　１９３６番地３、１９３７番地１、１９３８番地１

家屋　番号　　１９３６番３

種　　類　　居宅

令和　8年（ケ）第　　37号

物　件　目　録

構　　造　　木造ソーラーパネルぶき2階建

床　面　積　　1階　66．30平方メートル
　　2階　50．38平方メートル

共有者　A　　持分10分の1
共有者　B　　持分10分の9

（1-2枚目）

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
現況地目	■宅地（物１～３） □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　■その他の者 上記の者らが物件１～３土地上に下記建物を所有し，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	１「その他の者」とは，破産者Ｂの破産管財人である。 ２　別紙「その他の事項」に記載のとおり
建物	物件４
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 上記の者が本建物にＢを居住させて管理し，占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	１　「その他の者」とは，破産者Ｂの破産管財人である。 ２　別紙「その他の事項」に記載のとおり
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

■本件土地について

1　物件３土地上に井戸（写真１７），物件２土地上付近に電柱がある。

2　物件３に，Ｂが所有するスチール製簡易物置（動産）がある。

3　物件２が接する１９３７番地２の目的外土地は，熊谷市の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

本件建物は，ソーラーパネルぶきである。

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

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■Bの破産管財人弁護士	本件建物には，B（債務者兼共有者）が居住しています。
■B（債務者兼共有者）	1　本件建物は私が住居として使用しています。 2　本件建物にA（共有者）は居住していません。 3　本件建物内にある動産は全て私の所有です。Aの所有する動産はありません。 4　本件建物について，雨漏りや傾きなどの不具合はありません。 5　本件建物は，階段以外ほぼ全てが床暖房です。写真１５はその設備です。 6　本件建物は全館換気システムです。写真１６はその設備です。 7　本件建物の全部を私が使用することについて，共有者Aとの間で金銭のやり取りはありません。 8　物件３土地には，井戸が掘ってあります。普通に使用できる状態であり，室内に管が引いてあります。 9　物件３上にあるスチール製簡易物置は私が置いたものです。 10　本件各土地について，境界の争いはありません。 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

■ 目的物件の占有関係については，現況及び関係人の陳述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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月25日（月） 11：15－11：30	目的物件所在地	目的物件特定，不在連絡メモをポストに投函
8年5月26日（火） 16：00－16：05	執行官室	破産者Ｂ破産管財人弁護士から電話聴取
8年6月1日（月） 10：55－11：00	さいたま地方法務局熊谷支局	接道について調査
8年6月1日（月） 12：00－12：40	目的物件所在地	Ｂ立ち会いの上調査，写真撮影，評価人同行
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（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。

□

（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	太井

請求部分	所在	熊谷市太井字伊勢前		地番	1936番3		
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。

A3判をA4判に縮小

令和8年4月7日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

地図整理番号：M21885
(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成23年5月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月7日　さいたま地方法務局熊谷支局　登記官

（8枚目）

地積測量図

地番	1936-1,-3
土地の所在	熊谷市太井字伊勢前

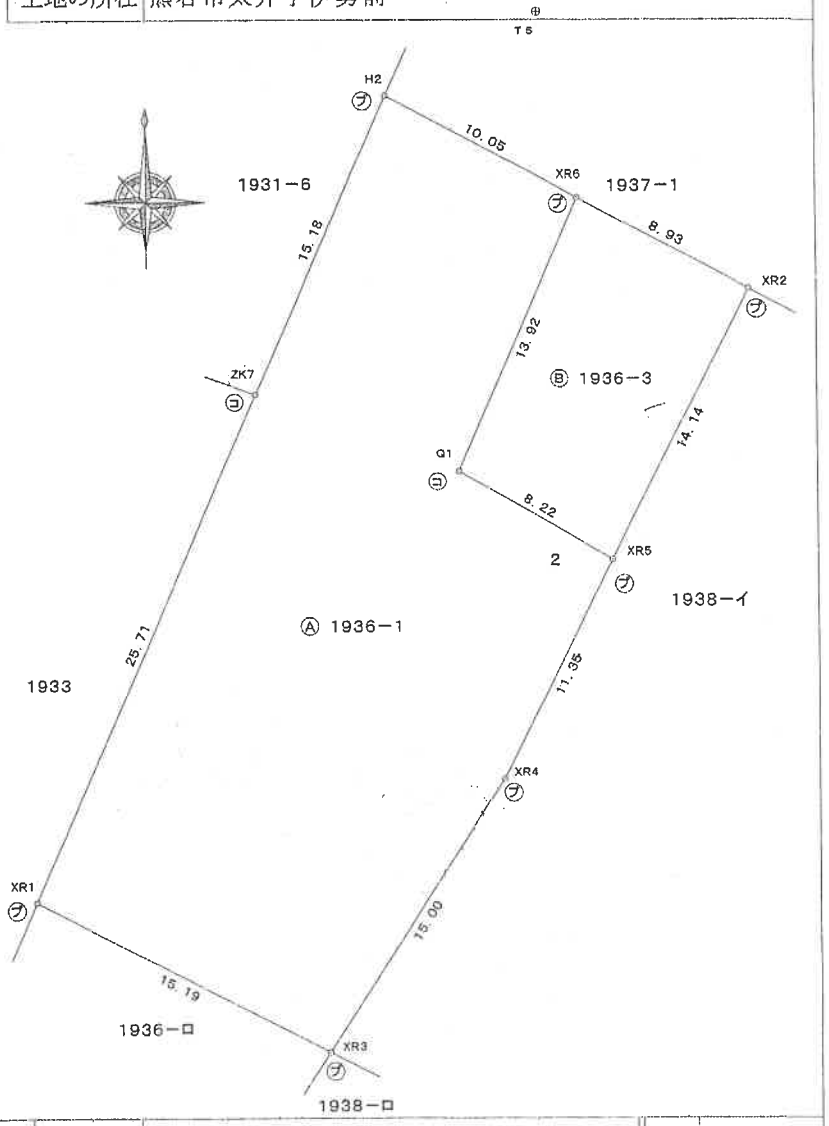
求積表

地番	Ⓐ 1936-1			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
H2	123.466	-154.787	-14.952	-1846.083632
ZK7	109.560	-160.883	-16.421	-1799.084760
XR1	86.005	-171.208	3.212	276.251272
XR3	79.108	-157.671	21.707	1717.197356
XR4	91.688	-149.501	13.265	1216.241320
XR5	101.840	-144.406	-2.021	-205.818640
Q1	105.957	-151.522	-1.525	-161.584425
XR6	118.711	-145.931	-3.266	-387.591415
			合　計	-1190.452924
			合 計 面 積	595.2264620
			地　積	595.22 ㎡

地番	Ⓑ 1936-3			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
XR6	118.711	-145.931	-13.461	-1597.969771
Q1	105.957	-151.522	1.525	161.584425
XR5	101.840	-144.406	13.461	1370.869240
XR2	114.485	-138.061	-1.525	-174.589625
			合　計	-240.105731
			合 計 面 積	120.0528655
			地　積	120.05 ㎡

総合計面積	715.27 ㎡

筆界点・引照点			
測点名	種　類	X 座 標	Y 座 標
T4	境界鋲測点（金属鋲）	116.853	-129.508
T5	境界鋲測点（金属鋲）	127.423	-147.744



測地系	任意座標
座標系	
測量年月日	平成23年 5月24日

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石　杭	㋒	金属鋲	㋓	刻　印
	㋺	コンクリート杭	㋩	金属杭		
	㋥	プラスチック杭	㋭	金属プレート		

作成者	（平成23年　5月24日作成）

申請人		縮尺	1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M21886

登記年月日：平成23年5月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月7日　さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

（9枚目）

地積測量図

地番	1937-1,-3
土地の所在	熊谷市太井字伊勢前

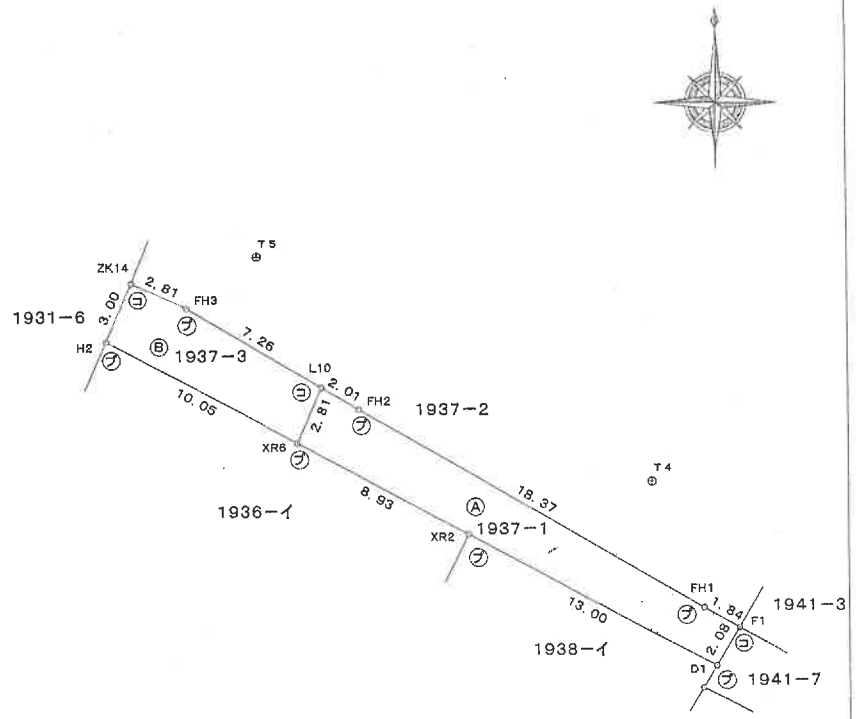
求積表

地番	Ⓐ 1937-1			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
L10	121.286	-144.802	-2.859	-346.756674
XR6	118.711	-145.931	6.741	800.230851
XR2	114.485	-138.061	19.324	2212.308140
D1	108.334	-126.607	12.502	1354.391668
F1	110.131	-125.569	-0.557	-61.342967
FH1	111.045	-127.164	-17.513	-1944.731085
FH2	120.249	-143.072	-17.638	-2120.951862
			合計	-106.851929
			合計面積	53.4259645
			地積	53.42 ㎡

地番	Ⓑ 1937-3			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
ZK14	126.214	-153.583	-3.752	-473.554928
H2	123.466	-154.787	7.652	944.761832
XR6	118.711	-145.931	9.985	1185.329335
L10	121.286	-144.802	-5.104	-619.043744
FH3	125.023	-151.035	-8.781	-1097.826963
			合計	-60.334468
			合計面積	30.1672340
			地積	30.16 ㎡

総合計面積	83.59 ㎡

筆界点・引照点			
測点名	種類	X 座標	Y 座標
T4	境界鋲測点（金属鋲）	116.855	-129.508
T5	境界鋲測点（金属鋲）	127.423	-147.744



測地系	任意座標
座標系	
測量年月日	平成23年 5月24日

凡例

記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
㋑	石杭	㋒	金属鋲	㋓	刻印
㋺	コンクリート杭	㋩	金属杭		
㋥	プラスチック杭	㋭	金属プレート		

作成者　（平成23年 5月24日作成）

申請人

縮尺 1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M21887

登記年月日：平成23年5月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月7日　さいたま地方法務局熊谷支局　登記官

（10枚目）

地積測量図

地番	1938-1,-3
土地の所在	熊谷市太井字伊勢前

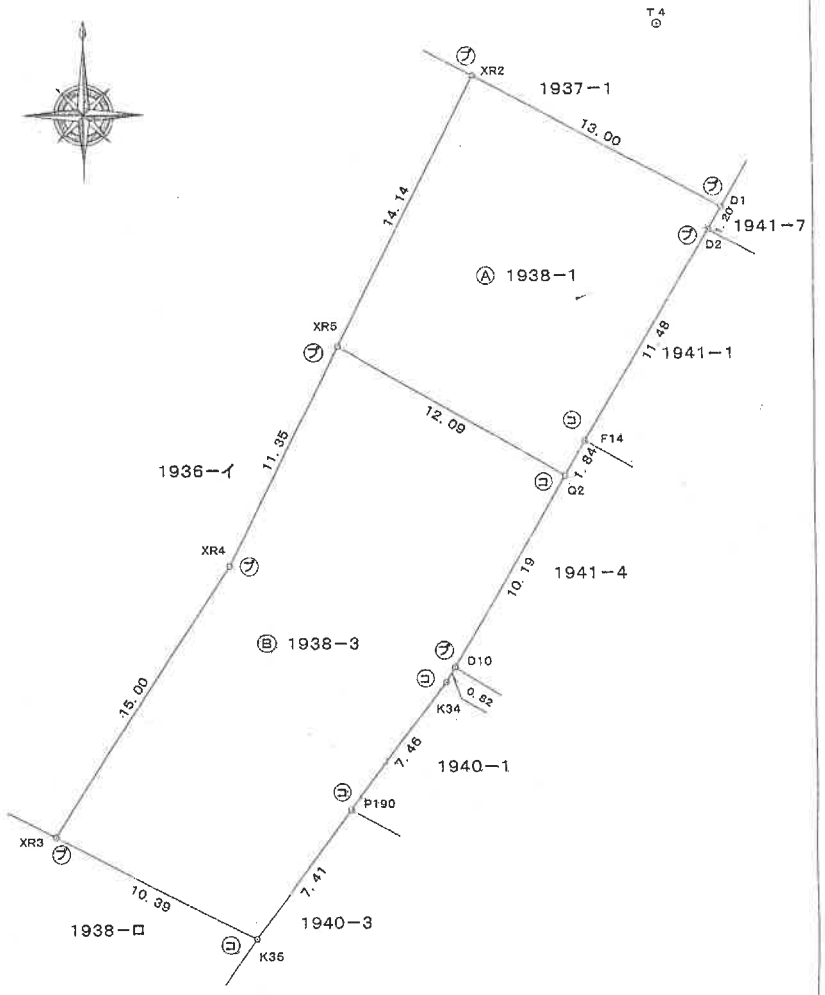
求積表

地番	Ⓐ 1938-1			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
XR2	114.485	-138.061	-17.799	-2037.718515
XR5	101.840	-144.406	4.128	420.395520
Q2	95.781	-133.933	11.403	1092.190743
F14	97.374	-133.003	6.720	654.353280
D2	107.296	-127.213	6.396	686.265216
D1	108.334	-126.607	-10.848	-1175.207232
			合計	-359.720963
			合計面積	179.8604940
			地積	179.86 ㎡

地番	Ⓑ 1938-3			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
XR5	101.840	-144.406	-15.568	-1585.445120
XR4	91.688	-149.501	-13.265	-1216.241320
XR3	79.108	-157.671	1.094	86.544152
K35	74.388	-148.407	13.711	1019.933868
P190	80.309	-143.960	8.926	716.838134
K34	86.273	-139.481	4.890	421.874970
D10	86.977	-139.070	5.548	482.548396
Q2	95.781	-133.933	-5.336	-511.087416
			合計	-585.034336
			合計面積	292.5171680
			地積	292.51 ㎡

総合計面積	472.37 ㎡

筆界点・引照点			
測点名	種類	X 座標	Y 座標
T4	境界鋲測点（金属鋲）	116.855	-129.508
T5	境界鋲測点（金属鋲）	127.423	-147.744



測地系	任意座標
座標系	
測量年月日	平成23年 5月24日

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	(イ)	石杭	(ヒ)	金属鋲	(キ)	刻印
	(コ)	コンクリート杭	(金)	金属杭		
	(プ)	プラスチック杭	(ロ)	金属プレート		

作成者	（平成23年 5月24日作成）	申請人	縮尺 1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M21888

登記年月日：平成24年4月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月7日　さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

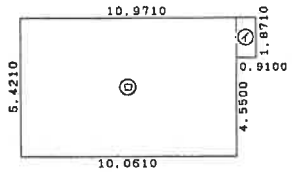
（11枚目）

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	1936-3
建物の所在	熊谷市太井字伊勢前　1936番地3　1937番地1　1938番地1

1階

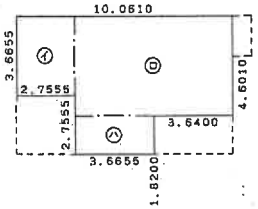


求積表

㋐ 0.9100 × 1.8710	=	1.70261000
㋑ 10.0610 × 5.4210	=	54.60168100
計		66.30429100

床面積　66.30 ㎡

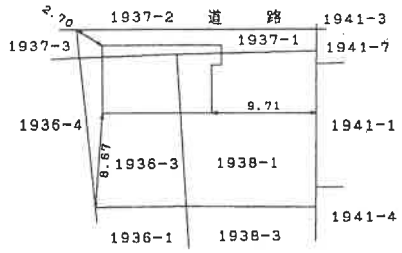
2階



求積表

㋐ 2.7555 × 3.6655	=	10.10028525
㋑ 7.3055 × 4.6010	=	33.61260550
㋒ 3.6655 × 1.8200	=	6.67121000
計		50.38410075

床面積　50.38 ㎡



作成者		縮尺	1/250

4月23日作成）

（埼玉土地…　…会用紙）

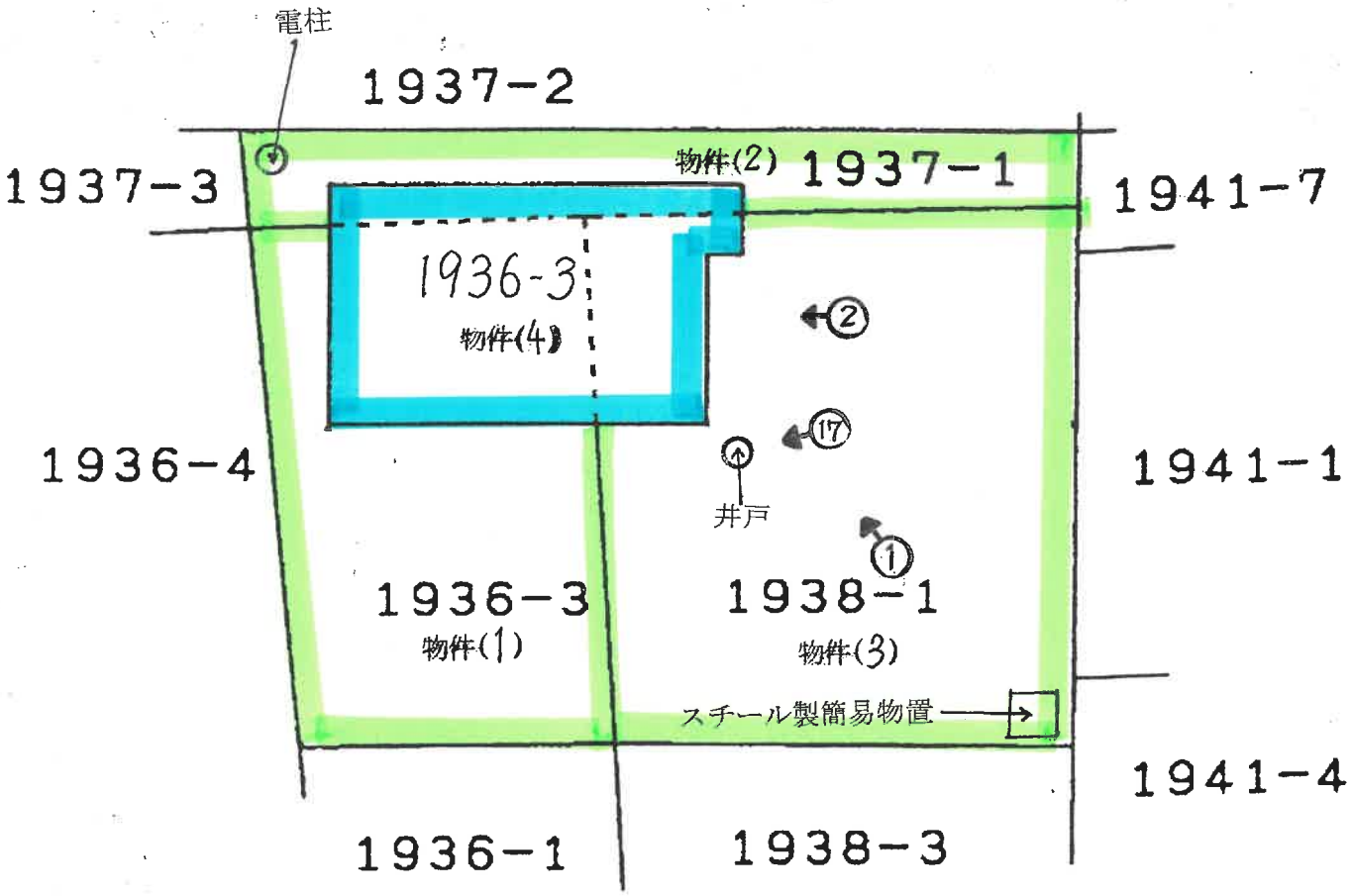
申請人		縮尺	1/500

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M21889

土地建物位置関係図

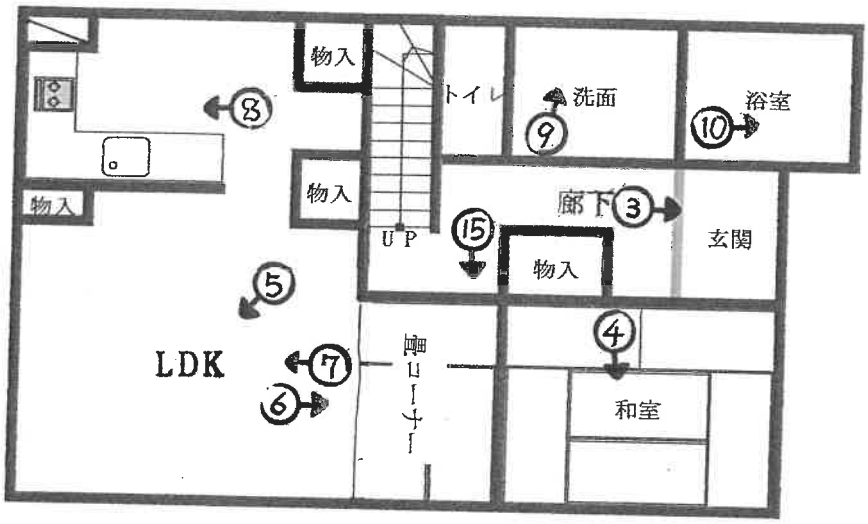
（写真撮影位置 ）



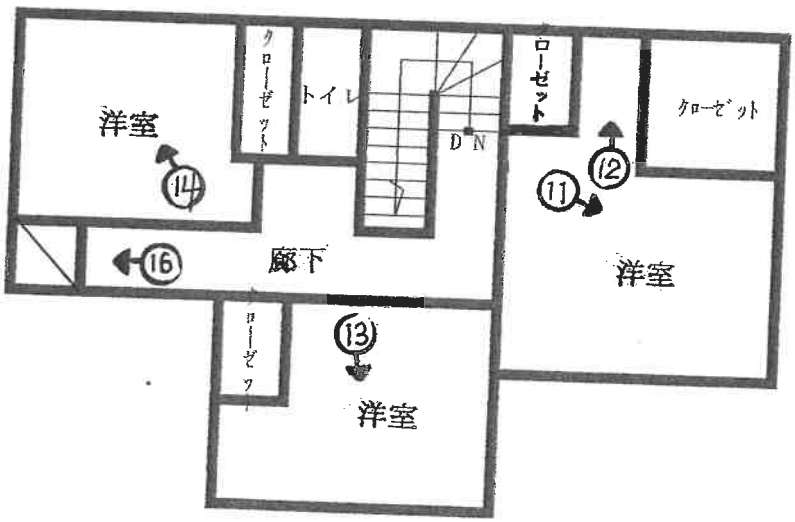
建 物 見 取 図

（写真位置○→）

1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥





⑦



⑧



⑨

⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



令和８年（ケ）第３７号
令和８年６月　１日外現地調査
令和８年７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

令和　8年（ケ）第　　37号

物　件　目　録

1　所　　在　熊谷市太井字伊勢前

地　　番　１９３６番３

地　　目　宅地

地　　積　１２０．０５平方メートル

共有者　　Ａ　　持分４分の１
共有者　　Ｂ　持分４分の３

2　所　　在　熊谷市太井字伊勢前

地　　番　１９３７番１

地　　目　宅地

地　　積　５３．４２平方メートル

共有者　　Ａ　　持分４分の１
共有者　　Ｂ　持分４分の３

3　所　　在　熊谷市太井字伊勢前

地　　番　１９３８番１

地　　目　宅地

地　　積　１７９．８６平方メートル

共有者　　Ａ　　持分４分の１
共有者　　Ｂ　持分４分の３

4　所　　在　熊谷市太井字伊勢前　１９３６番地３、１９３７番地１、１９３８番地１

家屋　番号　１９３６番３

種　　類　居宅

令和　８年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

構　　造　　木造ソーラーパネルぶき２階建

床　面　積　　１階　６６．３０平方メートル
　　２階　５０．３８平方メートル

共有者　　Ａ　　持分１０分の１
共有者　　Ｂ　持分１０分の９

第１　評価額

一　括　価　格	
金１１，０８０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金９４０，０００円
物件２（土地）	金４１０，０００円
物件３（土地）	金１，４００，０００円
物件４（建物）	金８，３３０，０００円

１　一括価格は、物件１・２・３・４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・２・３の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４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	
2	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	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	

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　土地の概況及び利用状況等（物件１・２・３）

位置・交通	ＪＲ高崎線「行田」駅北西方約1.6km（道路距離）付近に位置する。 ＪＲ高崎線「熊谷」駅南東方約4.2km（同）付近に位置する。	
付近の状況	国道南側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住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% － 都市計画法第34条第12号、同法第42条 熊谷市開発許可等の基準に関する条例
画地条件	地積 形状 地勢 その他	353.33㎡（登記合計数量） 台形 平坦 特になし
接面道路の状況	北側現況幅員約4m未舗装市道（80438号線、建築基準法第42条2項適用道路、敷地後退済み）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件１・２・３は一体として物件４（建物）の敷地として利用されているほか、南側角に簡易物置が置かれている。また、敷地の中央付近に井戸がある。 ②隣接地とはフェンス塀により区分されている。なお、物件相互間の土地境界は一体利用状態につき判然としない。	
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本件土地は熊谷市洪水ハザードマップによると浸水想定区域にあり、新たな開発許可は制限されている。（詳しくは熊谷市危機管理課・熊谷市開発審査課に問い合わせのこと。） ②本件敷地の範囲につき、平成23年7月21日付第2300097号で本件所有者申請に対して専用住宅（一戸建）を目的とする開発許可（都市計画法第34条第12号、市条例第4条第2号イ）がなされている。当該開発許可は属人的許可であり、申請者の自己用住宅として許可されたもので、競落人を含む申請者以外の者が当該建築物を使用又は再建築等を行う場合には都市計画法第42条第1項但書の用途変更等の許可が必要となる。（当該許可及び審査基準等に関して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４）

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24年4月17日新築（登記記載） 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約11年	
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	木造 ソーラーパネル葺 サイディング その他 ビニールクロス その他 ビニールクロス その他 フローリング、畳 その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 ＩＨクッキングヒーター、エコキュート （オール電化住宅） 太陽光発電システム、全館換気システム 全居室床暖房（階段・廊下・収納部分を除く。） ※建物に附属する設備の作動状況の詳細は不明
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 施　　工	優る 優る
保守管理の状態	普通	
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23年11月24日付第SJK-KX1111041010号 完了検査済証：平成24年4月17日付第SJK-KZ1211040131号 ②本件建物設備として、太陽光発電システムが存在する。関係人の陳述によると、当該システムは本件建物建築と同時に設置されたものであり、その費用は建物建築費に含まれているとのことである。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１・２・３（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	17,600	0.95	120.05	0.95	1,910,000
2	17,600	0.95	53.42	0.95	850,000
3	17,600	0.95	179.86	0.95	2,860,000

※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）

地価公示地（熊谷－２３）

公示価格等　　時点修正　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

15,700 円／㎡×　100／100　×　100／100　×　100／89　≒　17,600 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+7%・環境条件等-20%と判定した。（相乗積：1.04×1.07×0.80≒0.89）

イ　個別格差：属人的許可による宅地-5%

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４（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
4	250,000	116.68	0.35	10,210,000

イ　現況延床面積：登記数量を採用

ウ　現価率：経過年数14年、経済的残存耐用年数11年、観察減価率(建物の現況及び中古建物の市場性等も考慮)-20％

（計算式）11／(14＋11)×(1－0.20)≒0.35

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	1,910,000	0.30	法定地上権	570,000
2	850,000	0.30	法定地上権	260,000
3	2,860,000	0.30	法定地上権	860,000
合　　計				1,690,000

イ　個別売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、課税上の割合等を参考に、建物の性質・地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	1,910,000	-570,000		1.00	0.70	940,000
2	850,000	-260,000		1.00	0.70	410,000
3	2,860,000	-860,000		1.00	0.70	1,400,000
4	10,210,000	+1,690,000	1.00	1.00	0.70	8,330,000
一括価格（合計）						11,080,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：なし

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。

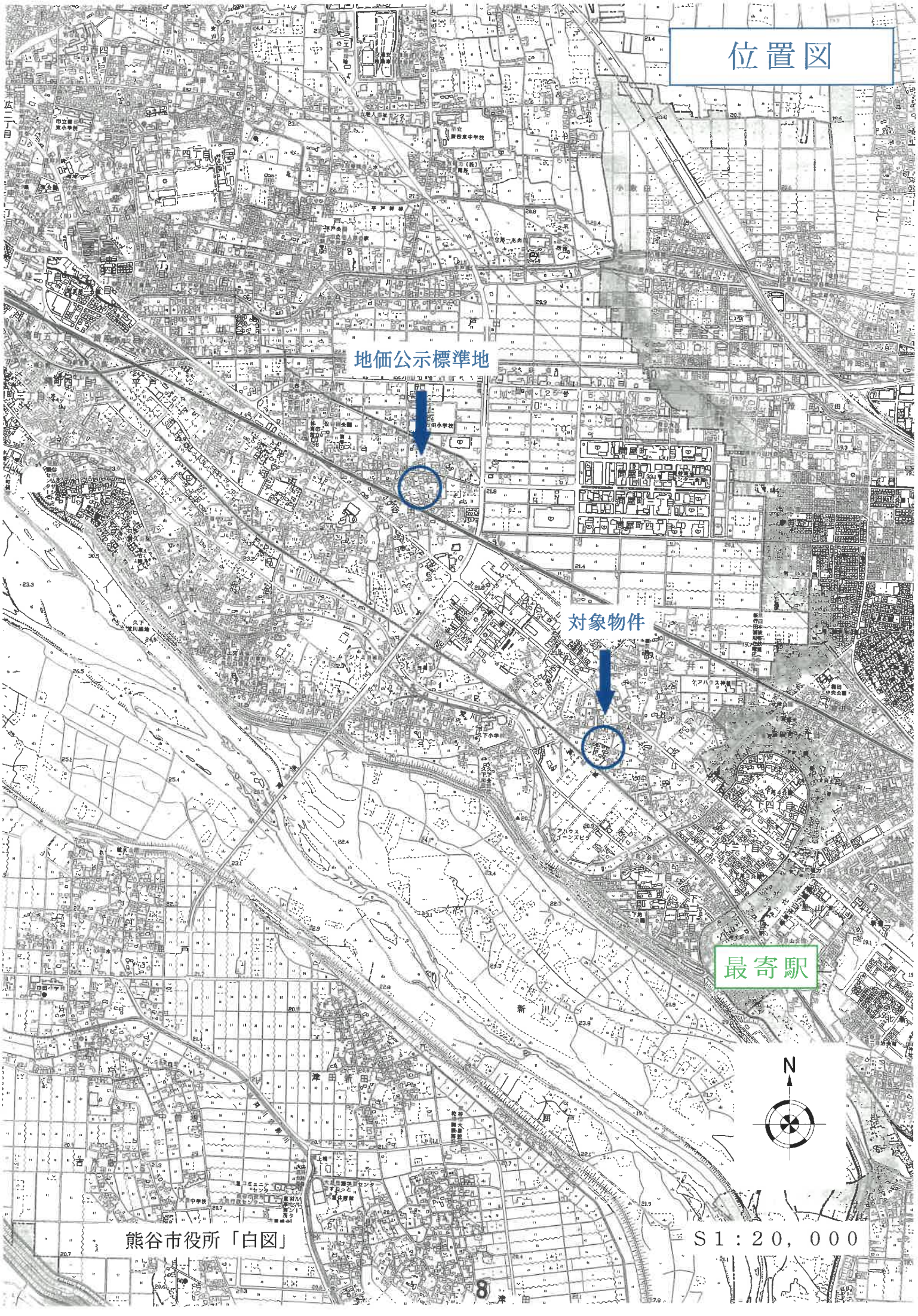
第６　参考価格資料

地価公示価格（熊谷－２３）

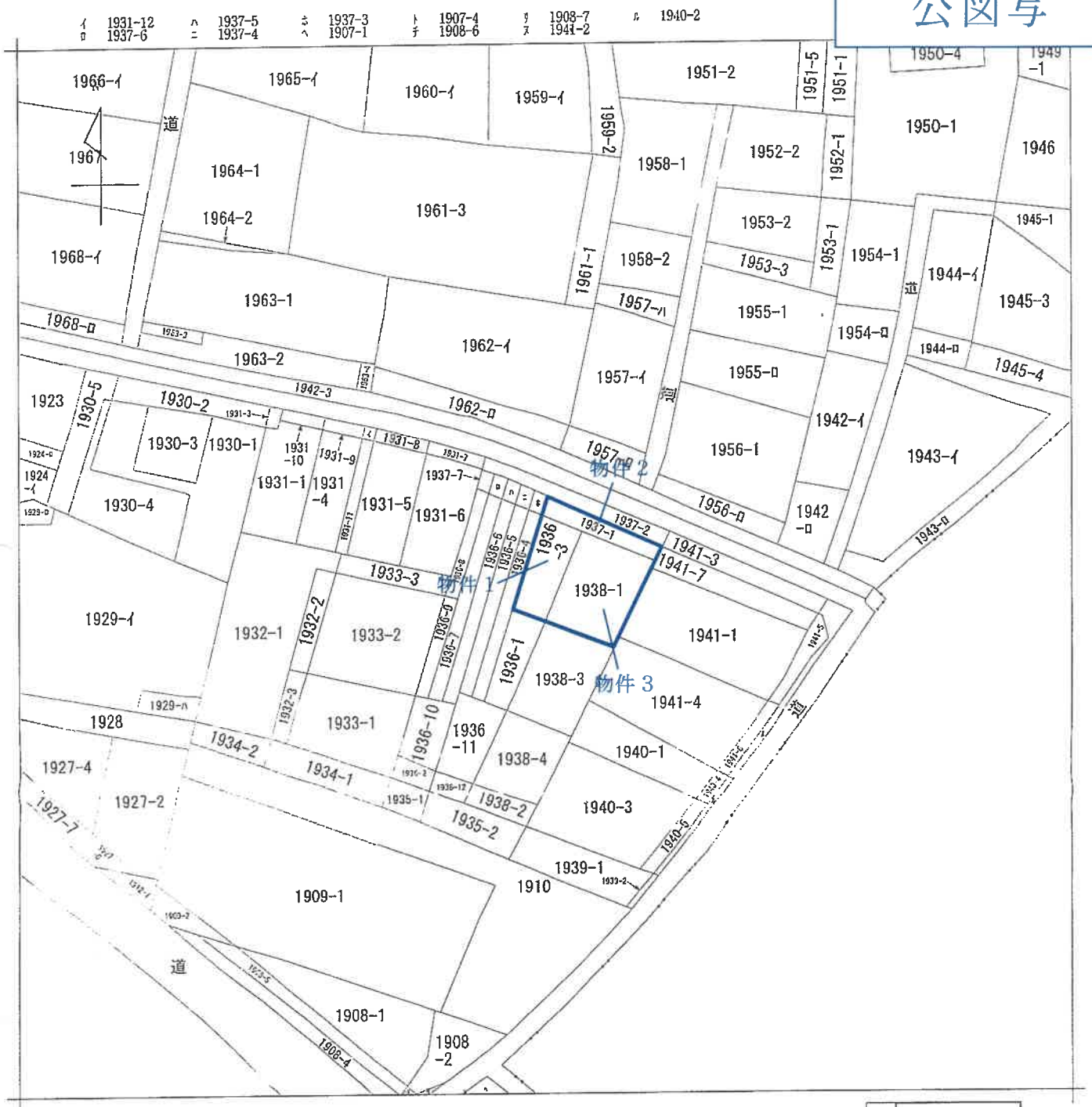
所在・地番：熊谷市佐谷田字前方853番1
価格：15,700円／㎡
位置：「熊谷」駅から約2.9km
価格時点：令和8年1月1日
地積：862㎡
供給処理施設：水道
接面街路：南西5.5m舗装市道、北側道
用途指定等：市街化調整区域
無指定（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅が建ち並ぶ市街地に近い住宅地域

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

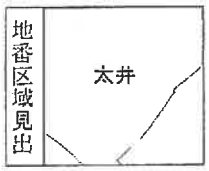

位置図
地価公示標準地
対象物件
最寄駅
N
熊谷市役所「白図」
S1：20，000

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。

A３版をA４版に縮小したものです



請求部分	所在	熊谷市太井字伊勢前				地番	1936番3		
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4月7日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官 [redacted]

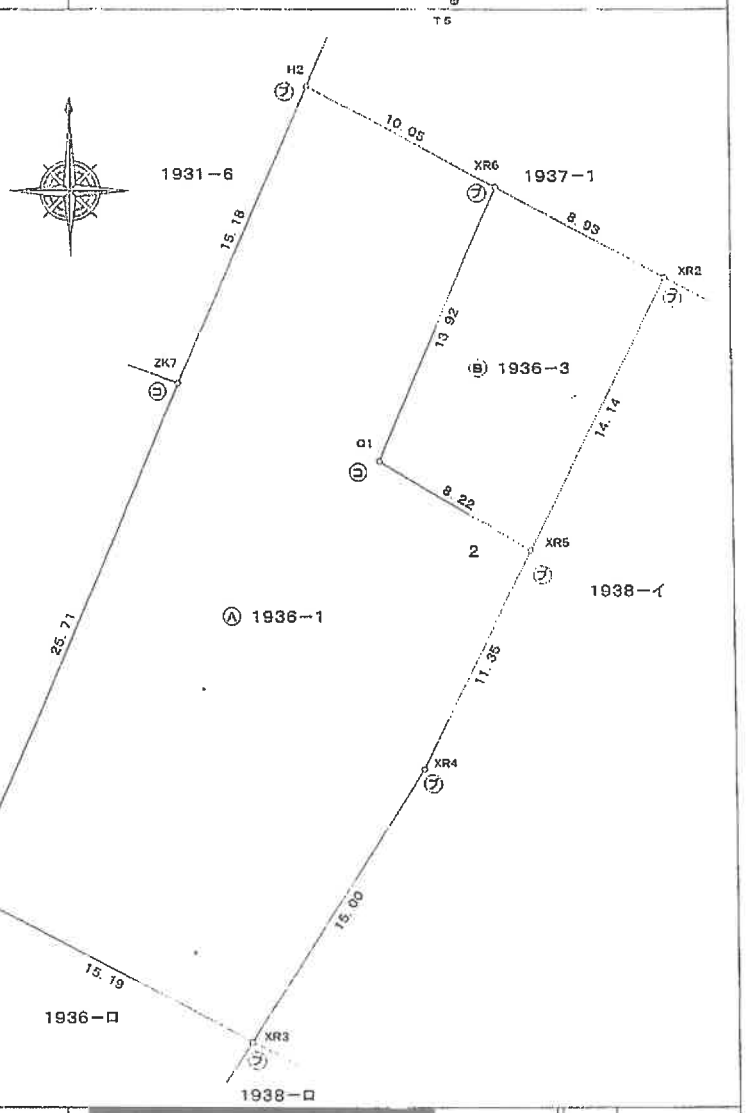
地図整理番号：M21885
(1/1)

登記年月日：平成23年5月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月7日　さいたま地方法務局熊谷支局　登記官

地積測量図

地番	1936-1,-3
土地の所在	熊谷市太井字伊勢前



求積表

地番	Ⓐ 1936-1			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
H2	123.466	-154.787	-14.952	-1846.063632
ZK7	109.560	-160.883	-16.421	-1799.0647e0
XR1	86.006	-171.209	3.212	276.251272
XR3	79.108	-157.671	21.707	1717.197356
XR4	91.698	-149.501	13.265	1216.241320
XR5	101.840	-144.406	-2.021	-205.810610
Q1	105.957	-151.522	-1.525	-161.584425
XR6	118.711	-145.931	-3.265	-387.591415
			合 計	-1190.452924
			合 計 面 積	595.2264620
			地 積	595.22 ㎡

地番	Ⓑ 1936-3			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
XR6	118.711	-145.931	-13.461	-1597.950771
Q1	105.957	-151.522	1.525	161.584425
XR5	101.840	-144.406	13.461	1370.869210
XR2	114.485	-138.061	-1.525	-174.599625
			合 計	-240.105731
			合 計 面 積	120.0528655
			地 積	120.05 ㎡

総合計面積	715.27 ㎡

座標計算点・引照点			
測点名	種 類	X 座 標	Y 座 標
T4	境界標測点（金属鋲）	116.855	-129.508
T5	境界標測点（金属鋲）	137.423	-147.744

測地系	任意座標
座標系	
測量年月日	平成23年 5月24日

凡例

記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
(石)	石　　杭	(ヒ)	金 属 鋲	(印)	印　　印
(コ)	コンクリート杭	(金)	金 属 杭		
(プ)	プラスチック杭	(P)	金属プレート		

作成者 [redacted]　（平成23年 5月24日作成）

申請人 [redacted]　縮尺 1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M21886

A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成23年5月30日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年4月7日　さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

11

地積測量図

地番	1937-1,-3
土地の所在	熊谷市太井字伊勢前

求積表

地番	Ⓐ 1937-1			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
L10	121.286	-144.802	-2.850	-345.759674
XR6	118.711	-145.931	6.741	800.230551
XR2	114.485	-138.061	19.321	2212.303140
D1	108.334	-126.607	12.502	1354.391668
F1	110.131	-125.559	-0.557	-61.342967
FH1	111.045	-127.164	-17.513	-1944.731035
FH2	120.249	-143.072	-17.633	-2120.951062
			合計	-106.851229
			合計面積	53.4256615
			地積	53.42 ㎡

地番	Ⓑ 1937-3			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
ZK14	126.214	-153.583	-3.752	-473.554928
H2	123.465	-154.787	7.652	944.761932
XR6	118.711	-145.931	9.965	1185.329335
L10	121.286	-144.802	-5.104	-619.013744
FH3	125.023	-151.035	-8.781	-1097.826963
			合計	-60.334163
			合計面積	30.1672340
			地積	30.16 ㎡

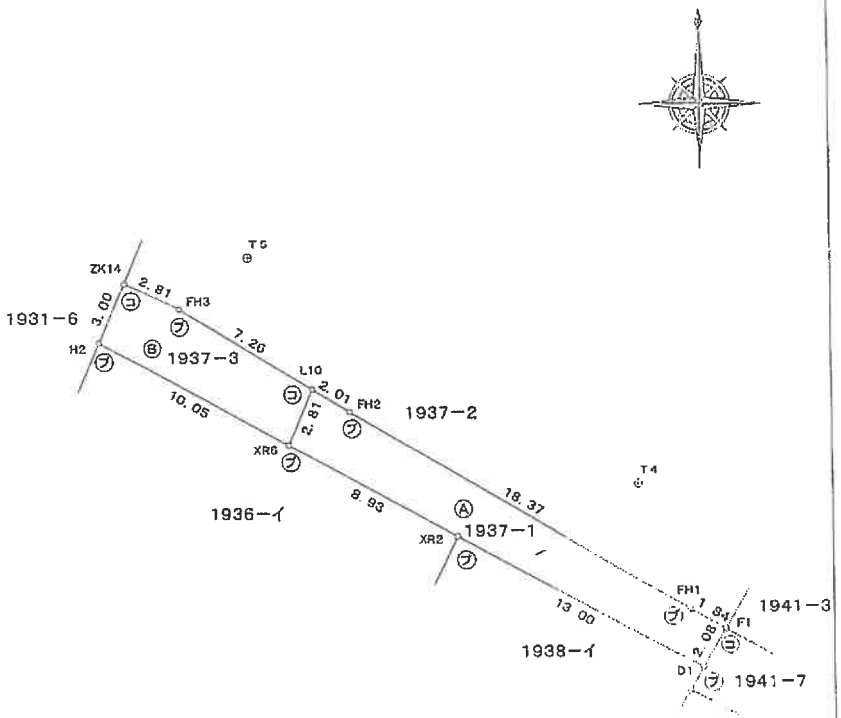
各合計面積	83.59 ㎡

境界点・引照点			
測点名	種類	X座標	Y座標
T4	境界標設置点（金属鋲）	116.855	-129.508
T5	境界標設置点（金属鋲）	127.423	-147.744

測地系	任意座標
座標系	
測量年月日	平成23年 5月24日

凡例

記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
(ロ)	石杭	(ヒ)	金属鋲	(キ)	鉄印
(ニ)	コンクリート杭	(ホ)	金属杭		
(ヲ)	プラスチック杭	(ヘ)	金属プレート		



作成者	[redacted]	（平成23年 5月24日作成）	
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M21887

A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成23年5月30日

これは図面に記録されている内容を証明した出面である。
令和8年4月7日　さいたま地方法務局熊谷支局　登記官

12

地積測量図

地番	1938-1,-3
土地の所在	熊谷市太井字伊勢前

求積表

地番	Ⓐ 1938-1			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
XR2	114.485	-138.061	-17.799	-2037.718515
XR5	101.840	-144.406	4.128	420.395520
Q2	95.781	-133.933	11.403	1092.190743
F14	97.374	-133.003	6.720	654.353250
D2	107.296	-127.213	6.396	686.265216
D1	108.331	-126.607	-10.848	-1175.207232
			合計	-359.720998
			合計面積	179.8604990
			地積	179.86 ㎡

地番	Ⓑ 1938-3			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
XR5	101.840	-144.406	-15.568	-1585.445120
XR4	91.688	-149.501	-13.265	-1216.241320
XR3	79.108	-157.671	1.094	86.544152
K35	74.388	-148.407	13.711	1019.933669
P190	80.309	-143.960	8.926	716.839134
K34	86.273	-139.481	4.890	421.874970
D10	86.977	-139.070	5.548	482.545396
Q2	95.781	-133.933	-5.336	-511.087416
			合計	-585.034236
			合計面積	292.5171680
			地積	292.51 ㎡

f3合計面積	472.37 ㎡

基準点・引照点			
測点名	種類	X座標	Y座標
T4	境界線測点（金属鋲）	116.855	-129.508
T5	境界線測点（金属鋲）	127.423	-147.744

測地系	任意座標
座標系	
測量年月日	平成23年 5月24日

凡例

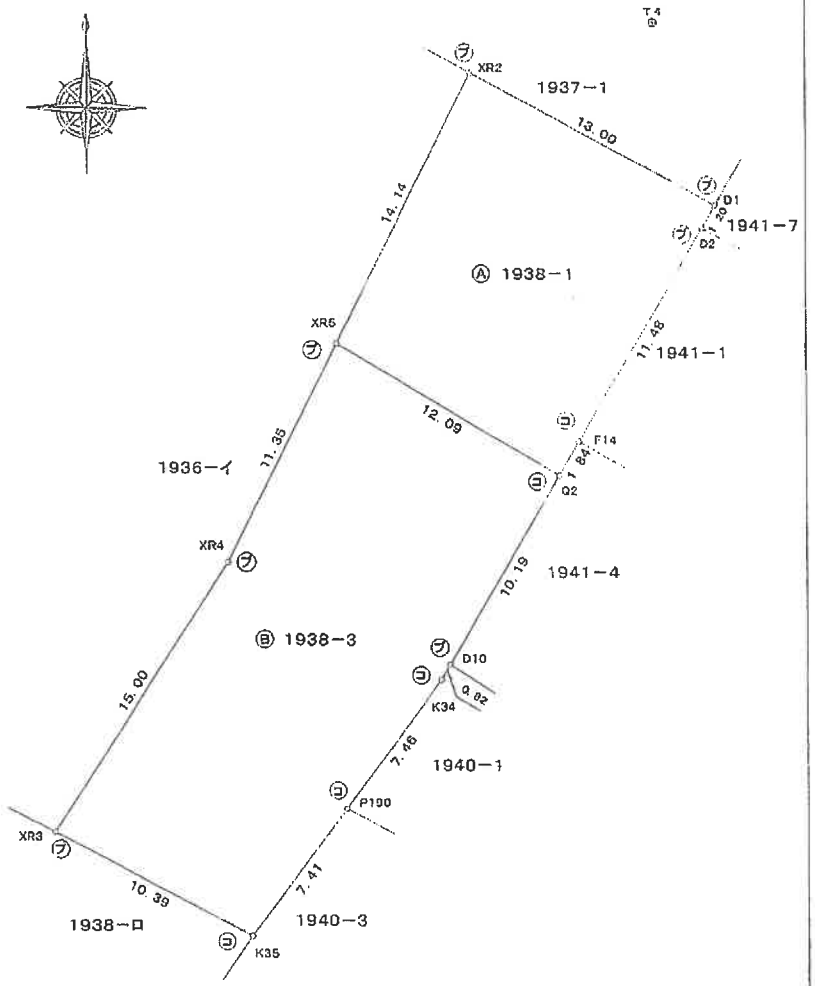
記号	境界点の種別	記号	境界標の種別	記号	測量点の種別
㋐	石杭	㋒	金属鋲	㋔	引照
㋑	コンクリート杭	㋓	金属杭		
㋕	プラスチック杭	㋖	金属プレート		

作成者 [redacted]　（平成23年 5月24日作成）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）



地図整理番号：M21888

A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成24年4月27日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年4月7日　さいたま地方法務局熊谷支局　登記官

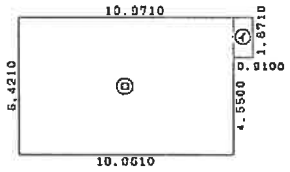
13

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	1936-3
建物の所在	熊谷市太井字伊勢前　1936番地3　1937番地1　1938番地1

1階

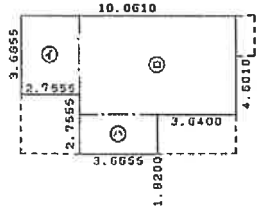


求積表

① 0.9100 × 1.8710	=	1.70261000
② 10.0610 × 6.4210	=	64.60168100
計		66.30429100

床面積　66.30 ㎡

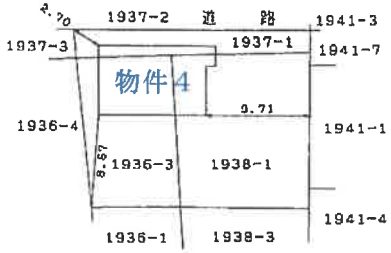
2階



求積表

① 2.7555 × 3.6655	=	10.10028525
② 7.3055 × 4.6010	=	33.61260550
③ 3.6655 × 1.8200	=	6.67121000
計		50.38410075

床面積　50.38 ㎡



作成者	[redacted]	4月23日作成	縮尺	1/250

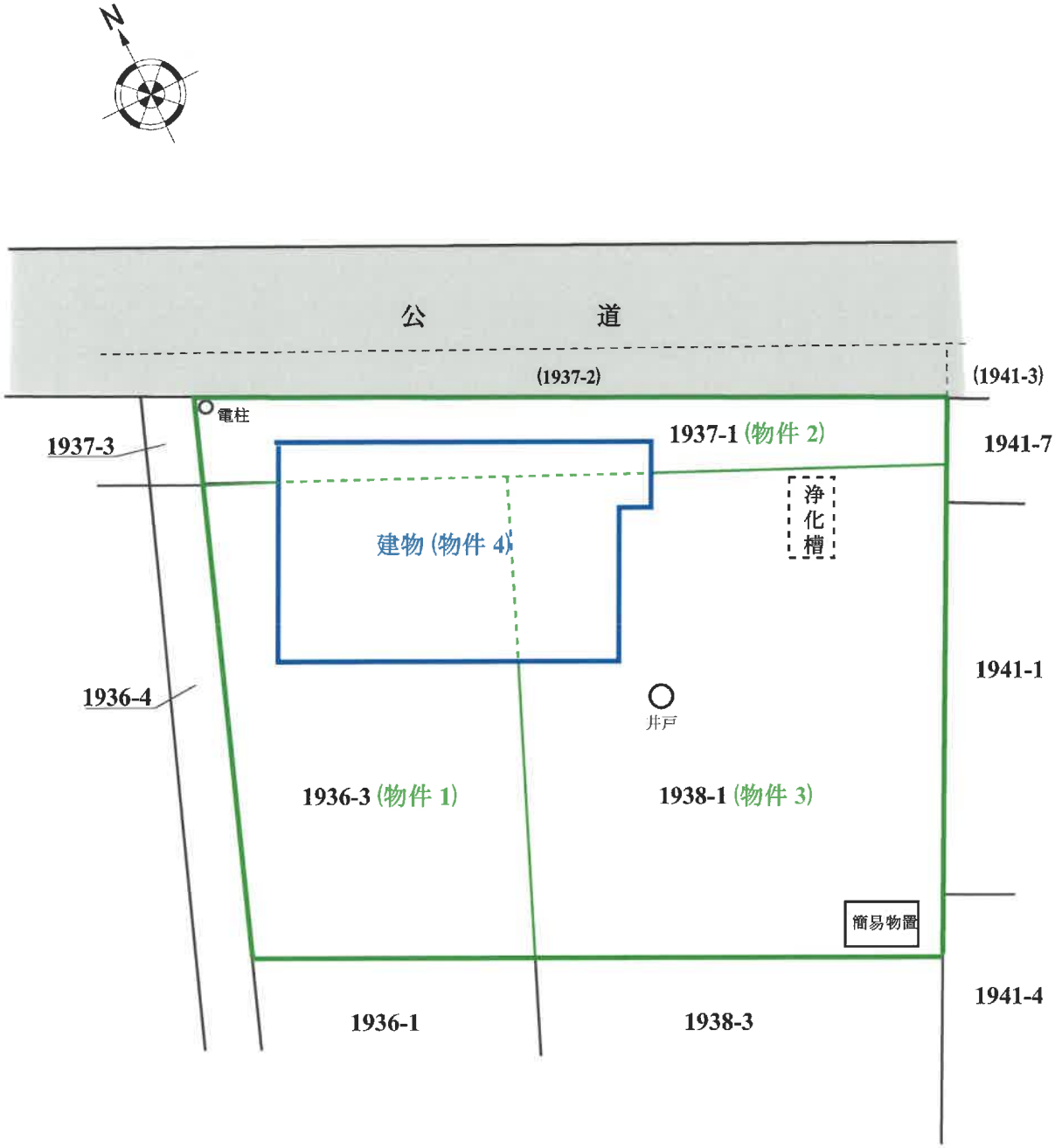
（埼玉土地家屋調査士会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M21889

A３版をA４版に縮小したものです

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。