令和　８年（ケ）第　　６７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　菊　地　伸　行

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	9,960,000 7,968,000	一括	1,992,000	158,069	0
1	2,620,000				
2	870,000				
3	1,690,000				
4	4,780,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　67号

物　件　目　録

1　所　　在　熊谷市佐谷田字飯塚

　　地　　番　１４４１番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２５１．６７平方メートル

2　所　　在　熊谷市佐谷田字飯塚

　　地　　番　１４４０番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８４．２６平方メートル

3　所　　在　熊谷市佐谷田字飯塚

　　地　　番　１４４０番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６４．１８平方メートル

4　所　　在　熊谷市佐谷田字飯塚　１４４１番地５、１４４０番地５、１４４０番地６

　　家屋　番号　１４４１番５

　　種　　類　店舗　事務所

　　構　　造　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　１階　２１５．３０平方メートル
　　２階　　４６．１０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　１階　約２２８．５２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６７号

物　件　目　録

２階　　約８４．１９平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　井戸小屋

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約５．０４平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　８日
さいたま地方裁判所熊谷支部
裁判所書記官　菊　地　伸　行

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】
本件所有者及び株式会社さいたま商事が占有している。同社の占有権限は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１～３】
隣地（地番１４４０番１，１４４０番２及び１４４１番１）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。

令和　８年（ケ）第　　６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　熊谷市佐谷田字飯塚

　　地　　番　　１４４１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５１．６７平方メートル

２　所　　在　　熊谷市佐谷田字飯塚

　　地　　番　　１４４０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８４．２６平方メートル

３　所　　在　　熊谷市佐谷田字飯塚

　　地　　番　　１４４０番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６４．１８平方メートル

４　所　　在　　熊谷市佐谷田字飯塚　１４４１番地５、１４４０番地５、１４４０番地６

　　家屋　番号　　１４４１番５

　　種　　類　　店舗　事務所

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　２１５．３０平方メートル
　　２階　　４６．１０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約２２８．５２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　67号

物　件　目　録

2階　　約84．19平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　井戸小屋

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約5．04平方メートル

令和８年(ケ)第６７号
令和８年８月７日受理
令和８年９月２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　　67号

物　件　目　録

1　所　　在　熊谷市佐谷田字飯塚

　　地　　番　１４４１番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２５１．６７平方メートル

2　所　　在　熊谷市佐谷田字飯塚

　　地　　番　１４４０番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８４．２６平方メートル

3　所　　在　熊谷市佐谷田字飯塚

　　地　　番　１４４０番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６４．１８平方メートル

4　所　　在　熊谷市佐谷田字飯塚　１４４１番地５、１４４０番地５、１４４０番地６

　　家屋　番号　１４４１番５

　　種　　類　店舗　事務所

　　構　　造　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　１階　２１５．３０平方メートル
　　２階　　４６．１０平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件１～３
現況地目	■宅地（物件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	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が本件各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	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：１階　約２２８．５２平方メートル ２階　約８４．１９平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：井戸小屋 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：５．０４平方メートル
占有者及び占有状況	■建物所有者　　■その他の者 上記「建物所有者」が１階を店舗，「その他の者」が２階を事務所として，それぞれ本建物を使用している ■「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	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

占有者及び占有権原（物件　4　関係）

占有範囲	□全部　■2階部分
占有者	□債務者　■株式会社さいたま商事
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■B（占有者会社の役員）　□　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		約3年前から
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■本件各土地について

1　本件各土地と，１４４０番１，１４４０番２及び１４４１番１の各目的外土地は一体となっており境界は不明確である。なお，１４４０番１，１４４０番２及び１４４１番１の各目的外土地の所有者は有限会社山玄である。

2　本件土地が接する１４３６番３の目的外土地は，民有地であり，地目及び現況は用悪水路である。

3　本件土地上にＡ（債務者兼所有者）が所有する看板がある。

4　本件土地上に電柱がある。

■本件建物について

1　本件建物の１階に約１３．２２平方メートル，２階に約３８．０９平方メートルの増築がある。

2　本件建物の１階は，Ａが空き家の状態で占有している。

3　本件建物の２階は，「株式会社さいたま商事」が事務所として使用している。なお，同社の代表者はＡである。

4　２階の増築部分の床から天井までの高さは，約１６５～１７０センチメートルである。

5　本件建物の附属建物と認められる井戸小屋（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建：未登記）内には，地下水の汲み上げポンプ等がある。なお，同井戸小屋は目的外土地上（１４４０番１）にある。

6　本件建物のプロパンガスのボンベが設置されている物置（家屋番号１４４１番１）は売却対象外である。なお，同物置の一部が物件１上にはみ出ていると思われる。

7　上記の物置（家屋番号１４４１番１）の所有者はＡである。

8　写真２４のとおり壁に傷みがある。

9　写真１８のとおり，建物の床が剥がされ，板が出ている。

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（債権者，株式会社さいたま商事取締役，有限会社山玄代表者）	1　本件建物の１階は，Aが空き家の店舗として占有しています。 2　本件建物の２階は，「株式会社さいたま商事」が事務所として使用しています。 3　株式会社さいたま商事の代表者はAです。私は同社でAと一緒に仕事をしています。 4　株式会社さいたま商事は本件建物を３年位前から使用しています。同社が使用することについて賃貸借契約は無いですが，売上げに応じていくらかの金額を払っていた時期もありますが，現時点では同社の収入は無く，無償で使用しています。 5　本件各土地と一体となっている１４４０番１，１４４０番２及び１４４１番１の各目的外土地の所有者は有限会社山玄です。私は有限会社山玄の代表者です。 6　本件建物の附属建物と認められる井戸小屋が１４４０番１の目的外土地にありますが，同土地の利用については賃貸借契約はなく，無償で使用させています。 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

■ 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8月18日（火） 15：20－15：40	目的物件所在地	目的物件特定
8年8月19日（水） 15：20－15：25	執行官室	債務者兼所有者の特別代理人から聴取
8年8月25日（火） 11：10－11：20	目的物件所在地	占有調査，不在連絡メモをポストに投函
8年8月27日（木） 9：00－9：05	執行官室	Ｂから電話聴取
8年9月17日（木） 14：00－14：50	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（　） ：　－　：		

（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	佐谷田

請求部分	所在	熊谷市佐谷田字飯塚				地番	1441番5		
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
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7月14日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

地図整理番号：M22323
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成2年7月3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7月23日　さいたま地方法務局熊谷支局　登記官

（1枚目）

1297843

地番	1441—5	地積測量図
土地の所在	~~熊谷市大字佐谷田字飯塚~~	

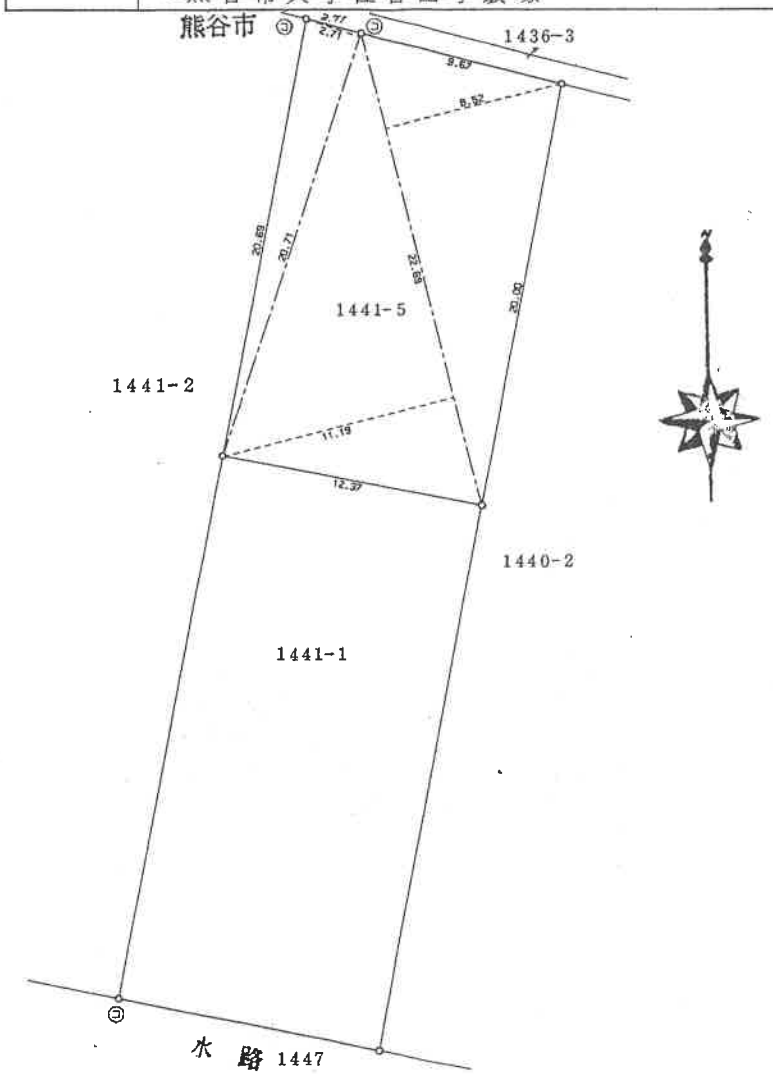
< メンセキケイサンショ >

チバン　1441—5

	ディヘン		タカサ		ヘイメンセキ
(ア)	20.71	×	2.71	=	56.1241
(イ)	22.69	×	11.19	=	253.9011
(ウ)	22.69	×	8.52	=	193.3188
			ゴウケイ		503.3440
			1/2		251.67200
			チセキ		251 ㎡ (m×m)

チバン　1441—1

コウボチセキ		ゴウケイメンセキ		サンチ
562.7700000	−	251.67200	=	311.0980000
		チセキ		311 ㎡ (m×m)



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	㋖	プラスチック杭		
	㋺	コンクリート杭	㋗	金属杭		
	㋩	金属鋲	㋘	刻		

作製者	土地	平成 2 年 6 月 28 日作製）	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：M22350

登記年月日：平成2年7月3日

1297838

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7月23日　さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

（10枚目）

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	1440—5
土地の所在	~~熊谷市大字~~佐谷田字飯塚

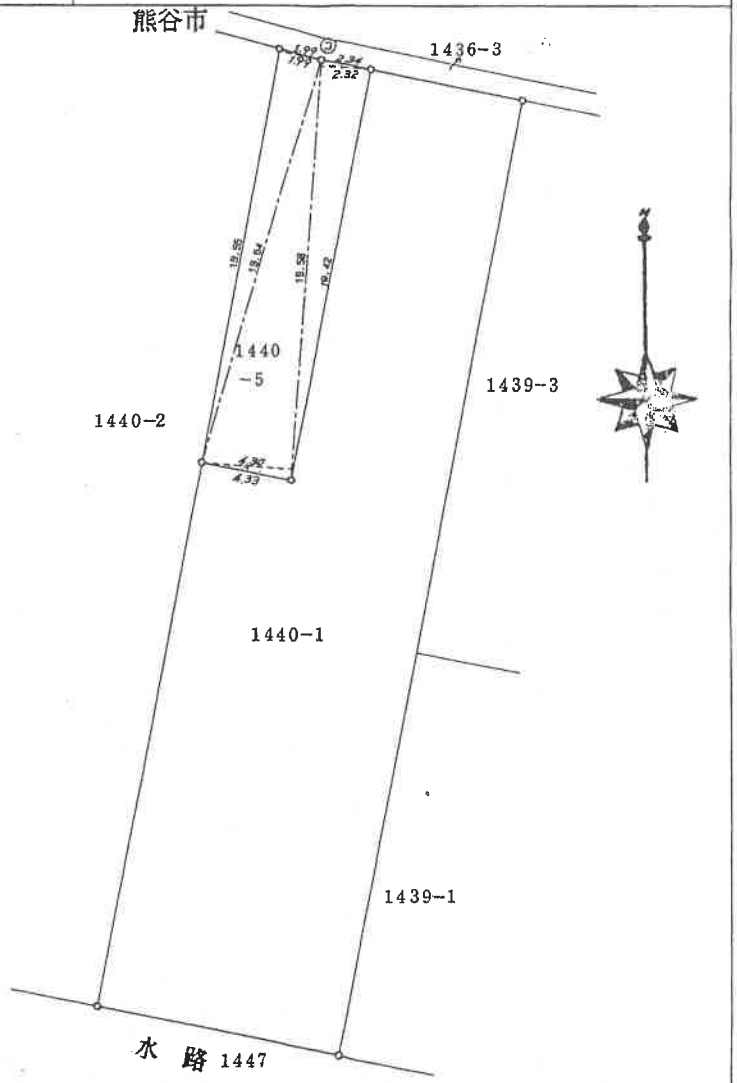
< メンセキケイサンショ >

チバン　1440—5

	ディヘン		タカサ		バイメンセキ
(ア)	19.55	×	1.99	=	38.9045
(イ)	19.58	×	4.30	=	84.1940
(ウ)	19.58	×	2.32	=	45.4256
			コウケイ		168.5241
			1/2		84.26205
			チセキ		84 ㎡(m×m)

チバン　1440—1

コウボチセキ		コウケイメンセキ		ザンチ
520.9000000	−	84.26205	=	436.6379500
		チセキ		436 ㎡(m×m)



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	㋖	プラスチック杭		
	㋺	コンクリート杭	㋗	金属杭		
	㋩	金属鋲	㋐	刻[illegible]印		

作製者		（平成 2 年 6 月 28 日作製）	申請人		縮尺	1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M22351

登記年月日：平成2年7月3日

1297839

地積測量図

地番	1440－2 1440－6
土地の所在	熊谷市大字佐谷田字飯塚

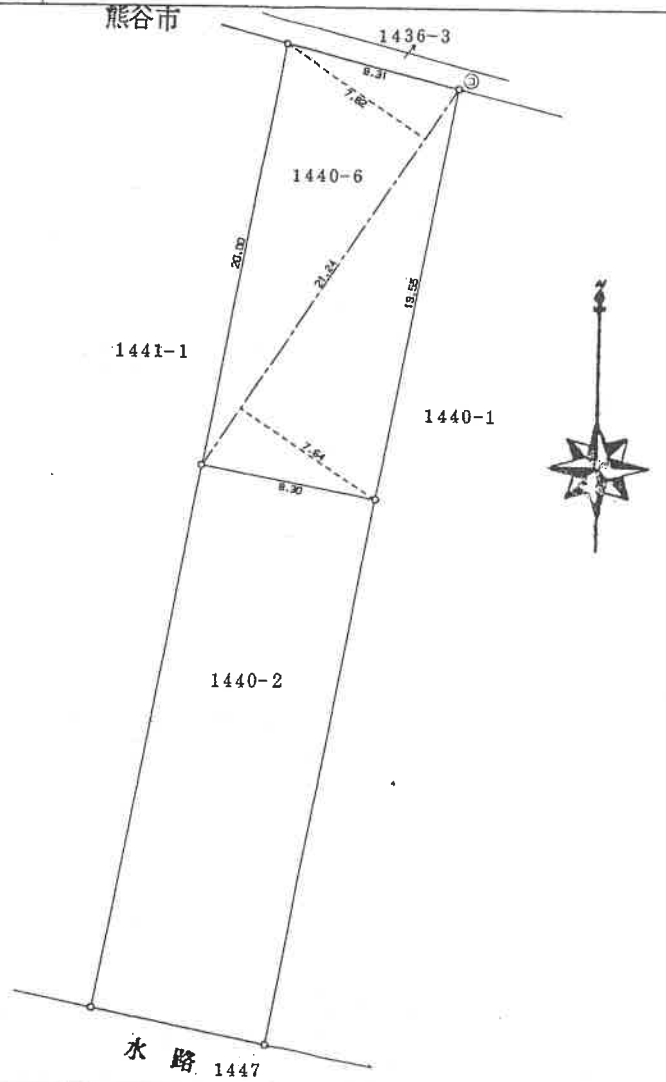
< メンセキケイサンシキ >

チバン　1440－6

デイヘン		タカサ		ハ゛イメンセキ
(ア) 21.24	×	7.82	=	166.0968
(イ) 21.24	×	7.64	=	162.2736
		コ゛ウケイ		328.3704
		1/2		164.18520
		チセキ		164 ㎡ (m×m)

チバン　1440－2

コウホ゛チセキ		コ゛ウケイメンセキ		サ゛ソチ
371.9700000	－	164.18520	=	207.7848000
		チセキ		207 ㎡ (m×m)



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
	㋐	石杭	㋖	プラスチック杭		
	㋑	コンクリート杭	㋗	金属杭		
	㋒	金属鋲	㋘	刻印		

作製者		(平成 2年 6月 28日作製)	申請人		縮尺	1/250

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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7月23日　さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

A3判をA4判に縮小

（11枚目）

地図整理番号：M22352

登記年月日：平成3年12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。
令和8年7月14日　さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

（12-1枚目）

2227958

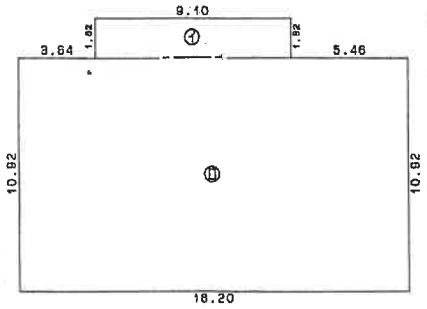
各階平面図

建物図面
各階平面図 H3.12.20

家屋番号	1441-5
建物の所在	~~熊谷市大字~~佐谷田字飯塚1441番地5，1440番地5，1440番地6

熊谷市

1階

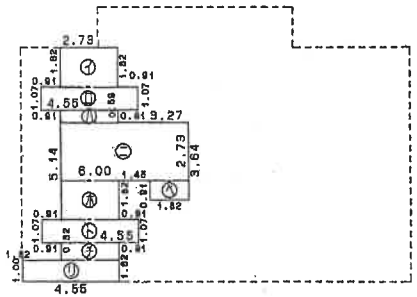


求積表

㋑	9.10	× 1.82	=	16.5620
㋺	18.20	× 10.92	=	198.7440
		計		215.3060

床面積　215.30㎡

2階



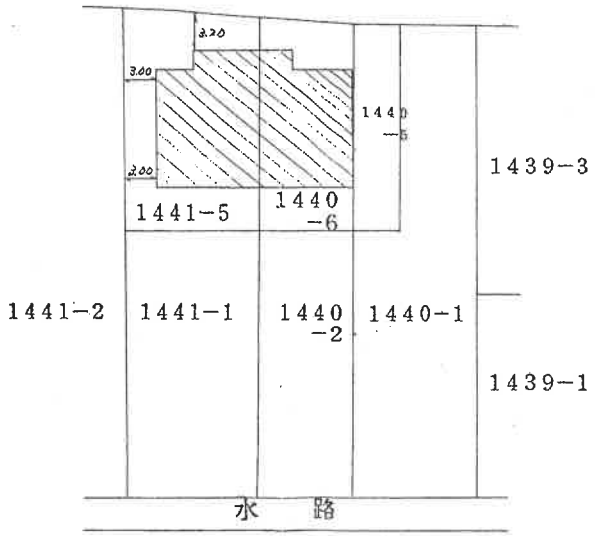
求積表

㋑	2.73	× 1.82	=	4.9686
㋺	4.55	× 1.07	=	4.8685
㋩	2.73	× 0.59	=	1.6107
㋥	6.00	× 2.73	=	16.3800
㋭	2.73	× 1.82	=	4.9686
㋬	1.82	× 0.91	=	1.6562
㋣	4.55	× 1.07	=	4.8685
㋠	2.73	× 0.82	=	2.2386
㋟	4.55	× 1.00	=	4.5600
		計		46.1097

床面積　46.10㎡

N

道路



作製者	土地家屋	3年12月16日作製	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

（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：M22324

公用

登記年月日：平成10年1月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年9月17日　さいたま地方法務局熊谷支局

登記官

（2枚目）

2227957

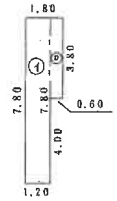
H10.1.28

各階平面図

建物図面 各階平面図

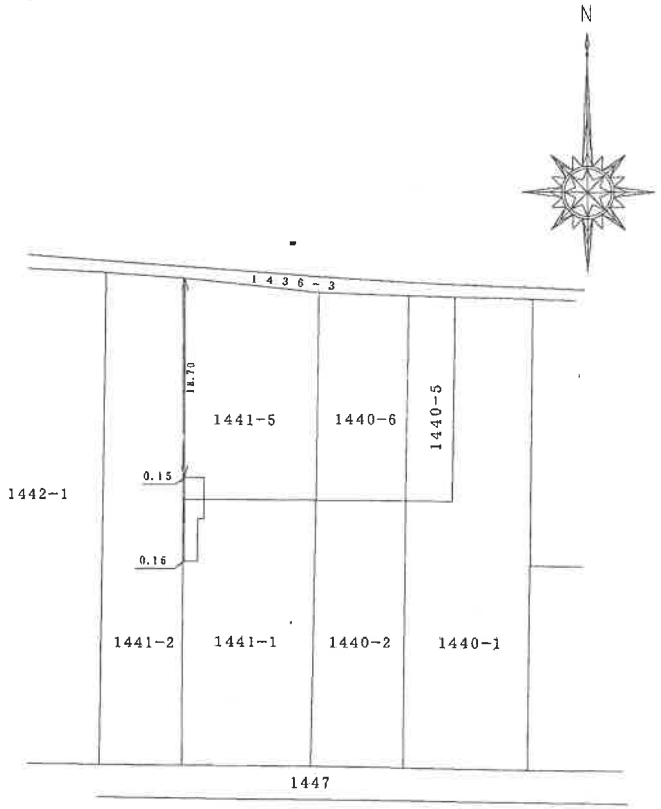
家屋番号	1441番1
建物の所在	~~熊谷市大字佐谷田字飯塚~~1441番地1，1441番地5

熊谷市



求積表

イ)	1.20	× 7.80㎡	9.3600
ロ)	0.60	× 3.80㎡	2.2800
合計			11.6400
床面積			11.64㎡



A3判をA4判に縮小

作製者	土地家屋調査士
作製年月日	平成　9

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：30-1

土地建物位置関係図

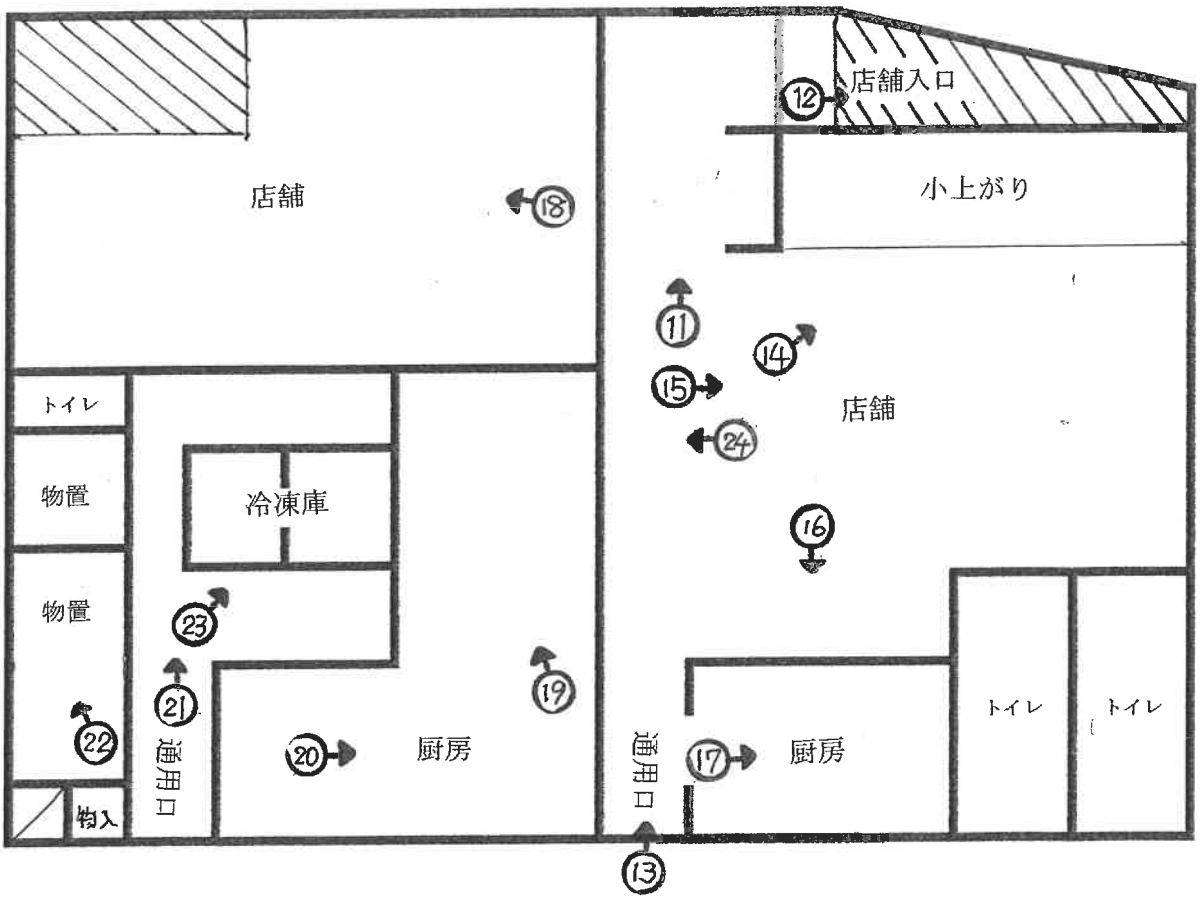
（写真撮影位置 ○ ）



建 物 見 取 図

（写真位置○→）

1階

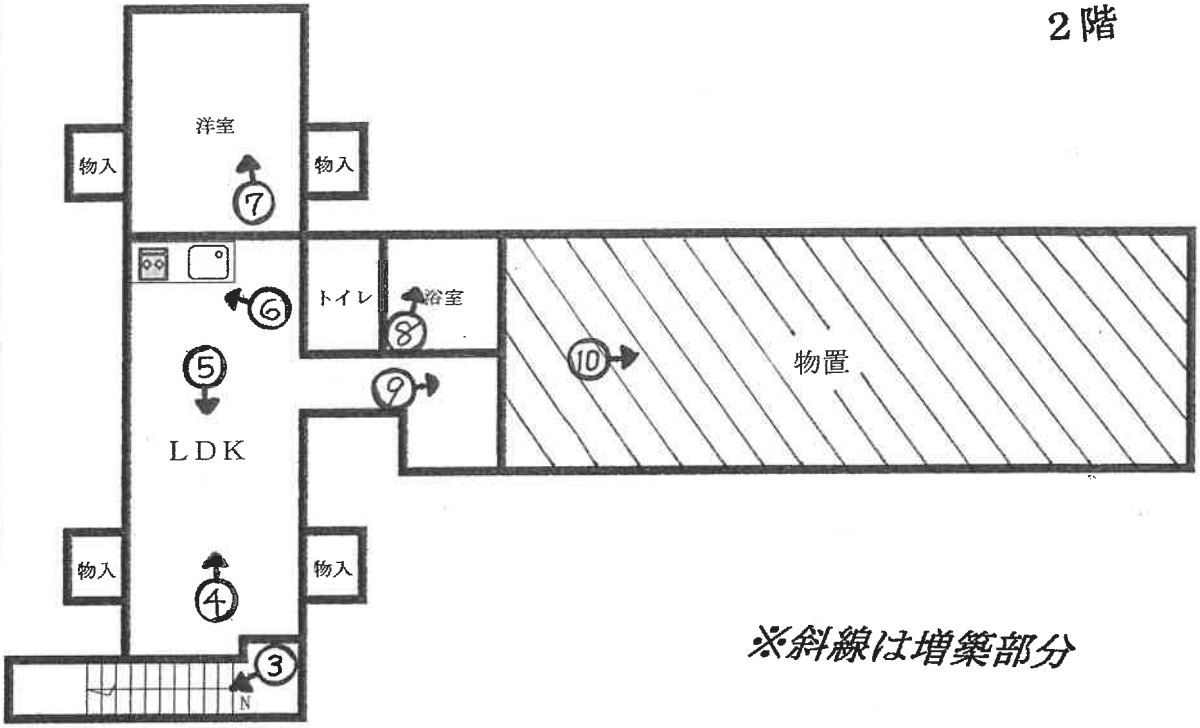


※斜線は増築部分

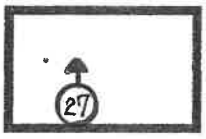
建　物　見　取　図

（写真位置○→）

2階



※斜線は増築部分



未登記附属建物

①



②



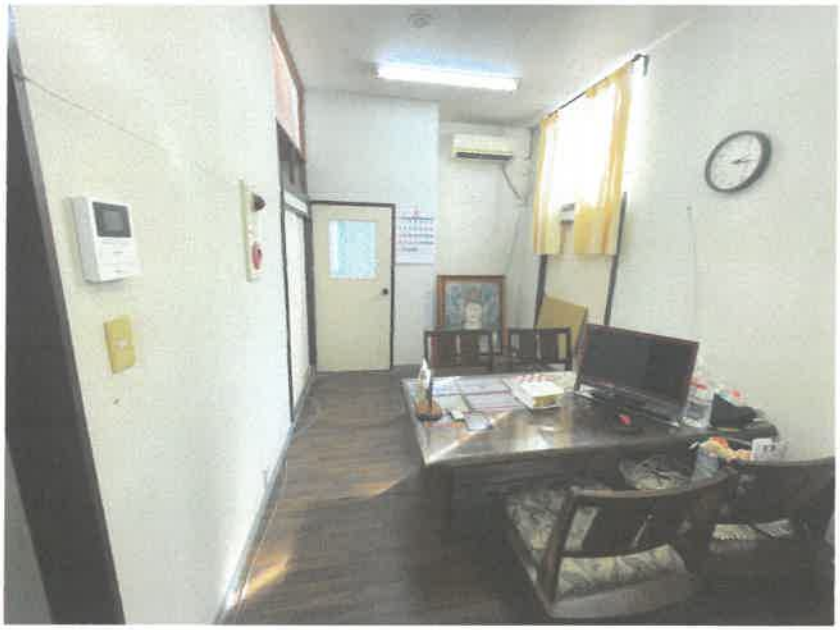
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱





⑲



⑳



㉑

㉒



㉓



㉔





㉕



㉖

未登記附属建物



㉗

未登記附属建物

目的外建物
（家屋番号1441番1）



㉘



㉙



㉚

㉛



境界付近

令和８年（ケ）第　　６７号
令和８年９月１７日　現地調査
令和８年９月２４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

令和　８年（ケ）第　　６７号

物　件　目　録

１　所　　在　熊谷市佐谷田字飯塚

　　地　　番　１４４１番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２５１．６７平方メートル

２　所　　在　熊谷市佐谷田字飯塚

　　地　　番　１４４０番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８４．２６平方メートル

３　所　　在　熊谷市佐谷田字飯塚

　　地　　番　１４４０番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６４．１８平方メートル

４　所　　在　熊谷市佐谷田字飯塚　１４４１番地５、１４４０番地５、１４４０番地６

　　家屋　番号　１４４１番５

　　種　　類　店舗　事務所

　　構　　造　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　１階　２１５．３０平方メートル
　　２階　　４６．１０平方メートル

第１　評価額

一　括　価　格	
金9,960,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金2,620,000円
物件２（土地）	金870,000円
物件３（土地）	金1,690,000円
物件４（建物）	金4,780,000円

１　一括価格は、物件１～４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
１～３	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	
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 同　　上 同　　上 同　　上 同　　上	１階　約２２８.５２平方メートル ２階　　約８４.１９平方メートル

物件番号	特　　記　　事　　項
１	物件１の南西端部に、下記件外建物の一部が掛かる。 （件外建物の表示） 所　　在　　熊谷市佐谷田字飯塚１４４１番地１、１４４１番地５ 家屋番号　　１４４１番１ 種　　類　　物置 構　　造　　コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床 面 積　　１１.６４平方メートル 本件関係者の陳述では、当該件外建物の本件土地利用に当たり、地代の授受はないとのことである。
４	① 登記建物の増床 １階北東部に約６.６０平方メートル、北西部に約６.６２平方メートルの未登記増床部分があるので、１階現況床面積は上記のとおり。 ２階東部に約３８.０９平方メートルの未登記増床部分があるので、２階現況床面積は上記のとおり。 よって現況延床面積は、約３１２.７１平方メートルとなる。

（前ページから続く）

4	②　隣接件外土地（１４４０番１、以下「東件外地」という）上に、下記未登記附属建物がある。 （未登記附属建物の表示） 種　類　　井戸小屋 構　造　　木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積　　約５.０４平方メートル ・　本件関係者の陳述では、当該未登記附属建物の件外土地利用に当たり、地代の授受はないとのことである。 ・　当該東件外地の地下には井戸小屋から本件建物までの井戸水配管が敷設されている筈である。

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１～３）

位置･交通	秩父鉄道線「ソシオ流通センター」駅の南西方約３８０ｍ（道路距離、以下同様）に、ＪＲ高崎線「熊谷」駅の東方約３０００ｍに、位置している。	
付近の状況	県道沿いに店舗や事業所等が立地する沿道業務地域である。	
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	市街化調整区域、都計法３４条１２号区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	－
	その他	地上建物の建替え等については、表末特記事項参照
画地条件	地積	５００.１１㎡
	形状	概ね長方形地
	地勢	平坦地
	その他	特にない
接面道路の状況	北側が、全幅員約１４ｍの舗装県道（熊谷羽生線、建築基準法４２条１項１号道路）に、等高～６０ｃｍ程度高く接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況、末尾配置図参照） ①　地上には、物件４の建物及び前記件外建物の一部が存する。 ②　件外建物は物件１の南西端部に掛かっており、その敷地面積は、当職概測で約９平方メートルである。 ③　前記のとおり、東件外地上に、未登記附属建物である井戸小屋、及びその中に井戸（工作物）１基が存する。当該建物の敷地面積は、当職概測で約１６平方メートルである。 （隣地の状況等） 事業所等である。	
供給処理施設	上水道：なし（給水は井戸による。なお県道の本件土地側に上水道管あり） 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 本件土地３筆に、件外隣接地１４４０番１・同番２・１４４１番１の３筆を合わせた全６筆１４６７㎡の範囲につき、平成３年２月２６日付・第２９０２０１０７０号で、ドライブインを目的とする開発許可がなされた。 ② 本件建物については、平成３年６月２４日付・第６９０号で、前記開発許可の区域６筆を敷地として、店舗（ドライブイン）新築の建築確認が行われた。 ③ 今回の競売は、上記開発区域の一部が売却対象となる。 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） i 上記開発許可には属人性がないので、開発区域１４６７㎡を敷地としたドライブイン店舗の建替であるならば、第三者が行うものであっても「適合証明」（都市計画法施行規則第６０条）によって行いうる可能性があるが、今回競売対象の３筆のみを敷地とする建替えを行うのであれば、「区画」が変わるので、新たな開発許可が必要となる 。 ii 県道沿いであるので、本件土地３筆でも、ドライブインとして開発許可の可能性があるが、この場合は敷地内に大型車２台以上の駐車スペースを設ける必要がある。 iii 「５０戸連たん」が成立すれば、都計法３４条１号店舗を目的とする開発許可の可能性もある。

本葉以下余白

２　建物の概況及び利用状況（物件４）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　平成３年１２月１６日築 経済的全耐用年数　４０年程度 経過年数　３５年程度 経済的残存耐用年数　５年程度
仕　様	構　造：　鉄骨造 屋　根：　スレート葺 外　壁：　板貼風外壁材等 内　壁：　クロス貼等 天　井：　クロス貼、セメント系成型材等 床　：　フローリング、コンクリート等 設　備：　電気・給排水設備等で、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	保守管理は普通程度以下で、相応の老朽化に加え、店舗北西部の天井には雨漏痕と見られる変色・腐食が複数箇所見られる。
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１～３及び東件外地（土地）

物件番号 等	標準画地価格 （円／㎡） ア	個別 格差 イ	地　積 （㎡） ウ	建付減価 エ	建付地等価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1 本件建物敷地 件外建物敷地	27,300 27,300	0.95 0.95	242.67 約9.00 計　251.67	0.90 0.90	5,664,000 210,000 計5,874,000
2	27,300	0.95	84.26	0.90	1,967,000
3	27,300	0.95	164.18	0.90	3,832,000
東件外地の 附属建物敷地	27,300	0.95	約16.00	－	415,000

ア　標準画地価格

公示地　　熊谷－２３

公示地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
15,700円／㎡	×	99.6／100	×	100／100	×	100／57.2	≒	27,300円／㎡

◇ 時 点 修 正 ： 公示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（角地であるが増価はない）

◇ 地 域 格 差 ： 道路条件　　-12%

用途の多様性　-35%

(100-12)%×(100-35)%＝57.2%

イ　個　別　格　差 ： 上水道がない　-5%

ウ　地　　積 ： 物件目録に記載した登記数量又は前記概則数量を採用

エ　建　付　減　価 ： 地上建物の経年・現状等を考慮　-10%

東件外地附属建物敷地については考慮しない。

本葉以下余白

② 物件４（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を行って、建物価格を判定した。

区　分	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
登記建物	160,000	約312.71	0.081	4,053,000
未登記附属	130,000	約5.04	0.081	53,000
				計　4,106,000

ウ　現価率

経過年数３５年、経済的残存耐用年数５年、残価率０％とした定額法（現価率0.125）と観察減価法（建物の現状・用途等を考慮し、－３５％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

０.１２５ ×（１－０.３５）≒ ０.０８１

附属建物についても、従属性が高いこと等を考慮し同様とした。

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　土地利用権等価格

ア 物件４の建物の敷地

物件番号等	建付地等価格 （円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） ア×イ
１　本件建物敷地	5,664,000	0.30	法定地上権	1,699,000
２	1,967,000	0.30	法定地上権	590,000
３	3,832,000	0.30	法定地上権	1,150,000
東件外地の 附属建物敷地	415,000	0.10	使用借権	42,000
				計　3,481,000

（注）　物件１本件建物敷地及び物件２・３については、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。東件外地については、使用借権の割合を１０％と査定した。

物件１件外建物敷地については、下記のとおり使用借権の割合を１０％と査定した。

イ 物件１のうちの件外建物の敷地

物件番号等	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　件外建物敷地	210,000	0.10	使用借権	21,000

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） （アエイ）×ウ×エ×オ
1	5,874,000	本件建物敷地 −1,699,000 件外建物敷地 −21,000 計 −1,720,000	—	0.90	0.70	2,620,000
2	1,967,000	−590,000	—	0.90	0.70	870,000
3	3,832,000	−1,150,000	—	0.90	0.70	1,690,000
4	4,106,000	+3,481,000	1.00	0.90	0.70	4,780,000
一括価格（合計）						9,960,000

ウ　占有減価修正：　ない。

エ　市場性修正：　一体開発区域の一部の売却であり、併せて、東件外地の一部を使用していることや、物件１南西端部に件外建物が存する等、利用の独立性にやや欠けることを考慮。-10%

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

公示地価格　熊谷－２３　（添付図面参照）
所在地番等：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：上水道がある
接面街路：南西５.５ｍ市道、北側道
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　受命物件の位置図

２　近隣案内図（裁判所限り）

３　公図写

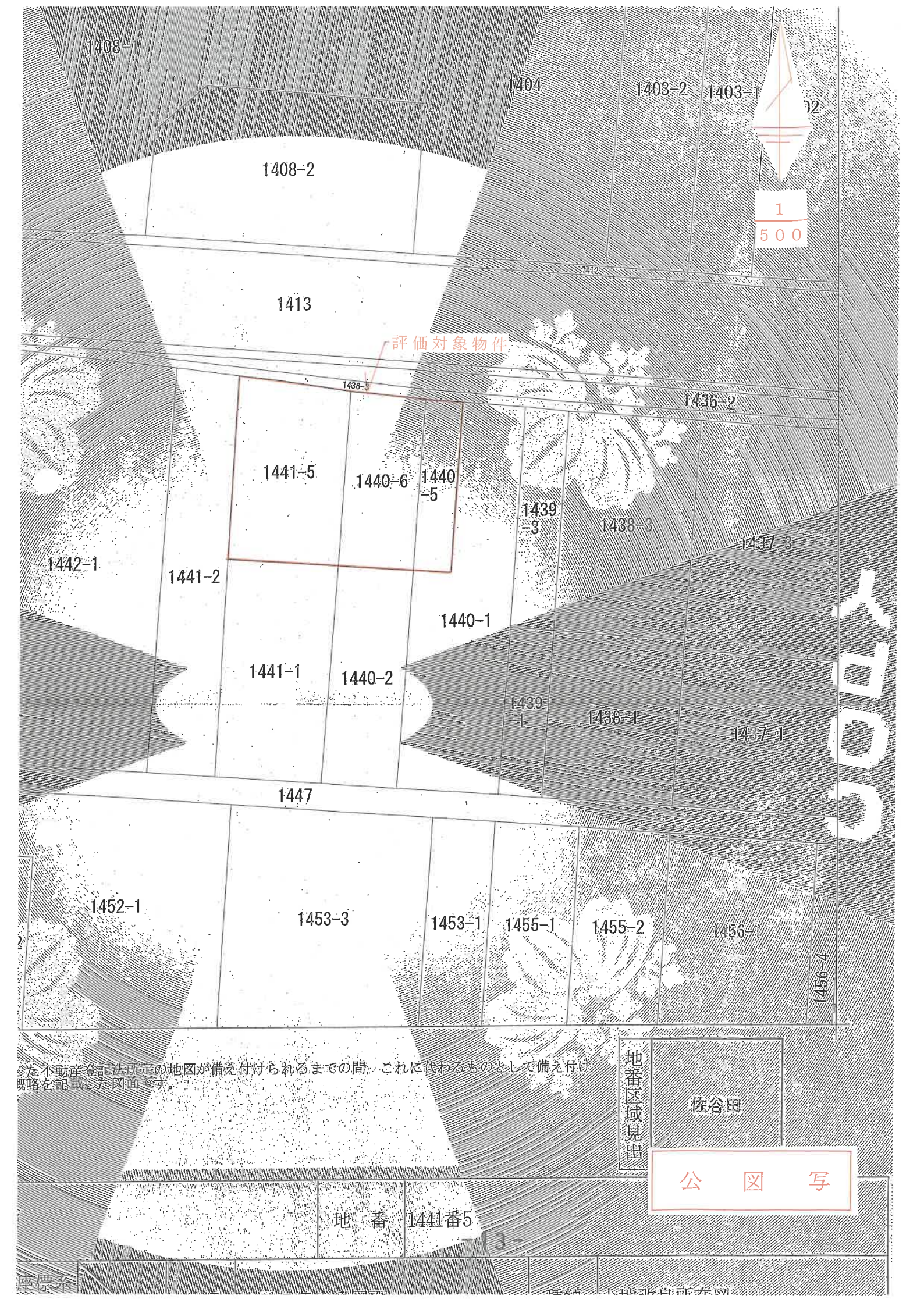
４　配置図

５　建物図面・各階平面図写（未登記増築部分の配置図を兼ねる）

６　現況写真（裁判所限り）

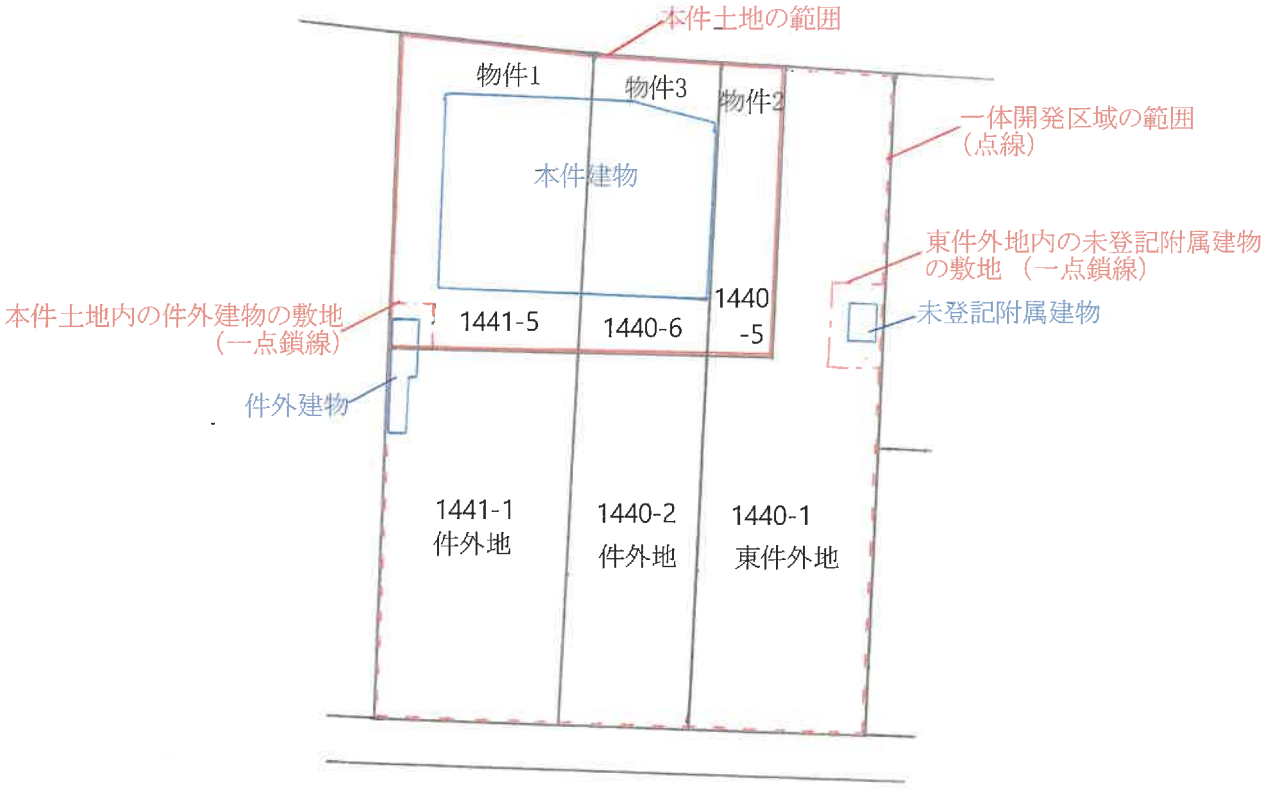
以　上


1/20000を２００％拡大した
評価対象物件
最寄り駅
公示地
熊谷市全図
H28年3月作成
熊谷市
位置図
12-1



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
概略を記載した図面です。

県 道


本件土地の範囲
物件1
物件3
物件2
一体開発区域の範囲
（点線）
本件建物
東件外地内の未登記附属建物
の敷地（一点鎖線）
本件土地内の件外建物の敷地
（一点鎖線）
1441-5
1440-6
1440
-5
未登記附属建物
件外建物
1441-1
件外地
1440-2
件外地
1440-1
東件外地

配　置　図

登記年月日：平成3年12月20日

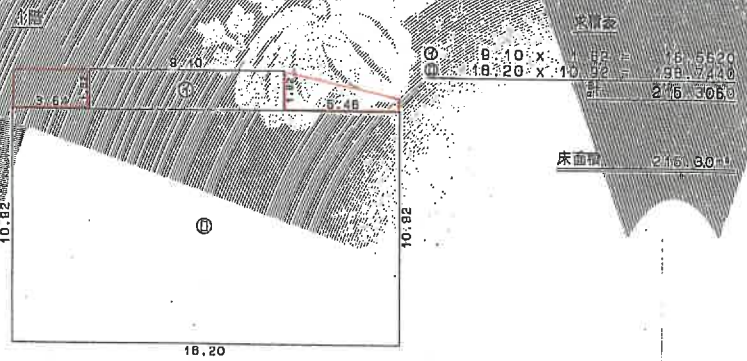
2227958

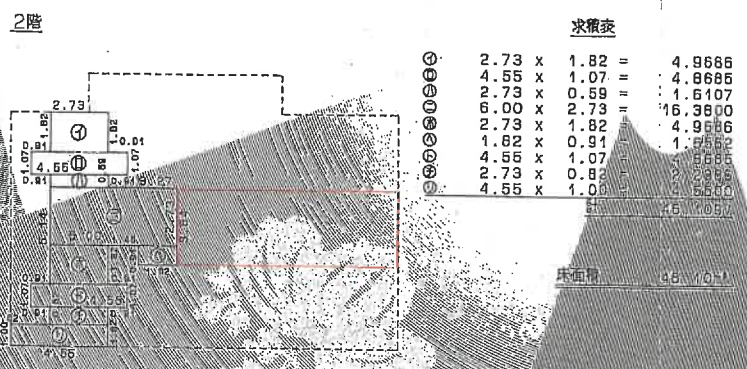
各階平面図

建物図面 各階平面図 H3.12.20

家屋番号	1441-5
建物の所在	熊谷市大字佐谷田字飯塚1441番地5，1440番地5，1440番地6

熊谷市







：未登記増築部分

作製者	主地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

（平成3年12月20日作製）

（地上権、地家屋調査士会用紙）

登記官

これは図面に記録された平成8年7月14日現在の建物図面である。
熊谷地方法務局熊谷支局

建物図面・各階平面図写
（配置図を兼ねる）

A3判を縮小した

地図整理番号：M22324