

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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 7 年 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 7 年 10 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 7 年 9 月 16 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 22 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 7 年 8 月 12 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	9,326,000 7,460,800	一括	1,865,200	64,771	16,570
1	6,000				
2	70,000				
3	8,000				
4	2,000				
5	60,000				
6	3,330,000				
7	5,850,000				



物 件 目 録

1 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1381番2

地 目 公衆用道路

地 積 22平方メートル

持分13分の1

2 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1393番9

地 目 公衆用道路

地 積 263平方メートル

持分13分の1

3 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1393番13

地 目 公衆用道路

地 積 30平方メートル

持分13分の1

4 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1393番15

地 目 公衆用道路

地 積 7.60平方メートル

持分13分の1



物 件 目 録

- 5 所 在 熊谷市石原字上宿
 地 番 1394番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 219平方メートル
 持分13分の1
- 6 所 在 熊谷市石原字上宿
 地 番 1381番9
 地 目 宅地
 地 積 199.12平方メートル
- 7 所 在 熊谷市石原字上宿 1381番地9
 家屋 番号 1381番9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 57.55平方メートル
 2階 46.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月20日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1381番2

地 目 公衆用道路

地 積 22平方メートル

共有者A 持分13分の1

2 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1393番9

地 目 公衆用道路

地 積 263平方メートル

共有者A 持分13分の1

3 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1393番13

地 目 公衆用道路

地 積 30平方メートル

共有者A 持分13分の1

4 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1393番15

地 目 公衆用道路

地 積 7.60平方メートル

共有者A 持分13分の1



11

物件目録

5 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1394番4

地 目 公眾用道路

地 積 219平方メートル

共有者A 持分1/3分の1

6 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1381番9

地 目 宅地

地 積 199.12平方メートル

所有者A

7 所 在 熊谷市石原字上宿 1381番地9

家屋 番号 1381番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2階建

床面積 1階 57.55平方メートル
2階 46.78平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 12号
令和 7年 3月14日受理
令和 7年 3月31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 大 島 孝 次

(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 熊谷市石原字上宿
地 番 138.1 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 22 平方メートル

共有者 : **A**

持分 13 分の 1

2 所 在 熊谷市石原字上宿
地 番 139.3 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 26.3 平方メートル

共有者 : **A**

持分 13 分の 1

3 所 在 熊谷市石原字上宿
地 番 139.3 番 13
地 目 公衆用道路
地 積 30 平方メートル

共有者 : **A**

持分 13 分の 1

4 所 在 熊谷市石原字上宿
地 番 139.3 番 15



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 7.60平方メートル

共有者 A

持分13分の1

5 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1394番4

地 目 公衆用道路

地 積 219平方メートル

共有者 A

持分13分の1

6 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1381番9

地 目 宅地

地 積 199.12平方メートル

所有者 A

7 所 在 熊谷市石原字上宿 1381番地9

家屋 番号 1381番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 57.55平方メートル
 2階 46.78平方メートル

所有者 A



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、2、3、4、5、6			
現況地目	■宅地(物件6) ■公衆用道路(物件1～5) □ (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 上記の者が物件6の土地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	■ 「その他の事項」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住居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	■ 「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 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

■ 物件1ないし5関係

- 1 本各土地は、隣接する土地所有者らが共有する土地であり、北方向に通じる公道へ至るための道路として利用されている。
- 2 本各土地（物件1及び3）の北方向隣接地である1381番3の土地（前面道路）は、熊谷市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件6関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。

■ 物件7関係

本建物内で、犬1匹が飼われている。

(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
■ 所有者の妻	■ 物件7関係 1 私は、A（所有者）の妻である。 2 本建物は、Aが家族と共に居住している。 3 本建物内で、犬1匹を飼っている。

(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

- 本各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、4枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月17日 (月) 15:05-15:20	物件所在地	外観調査、所有者の妻から事情聴取
7年3月28日 (金) 10:30-10:35	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年3月28日 (金) 13:15-13:35	物件所在地	立入調査、所有者の妻から事情聴取 〔評価人同行〕
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

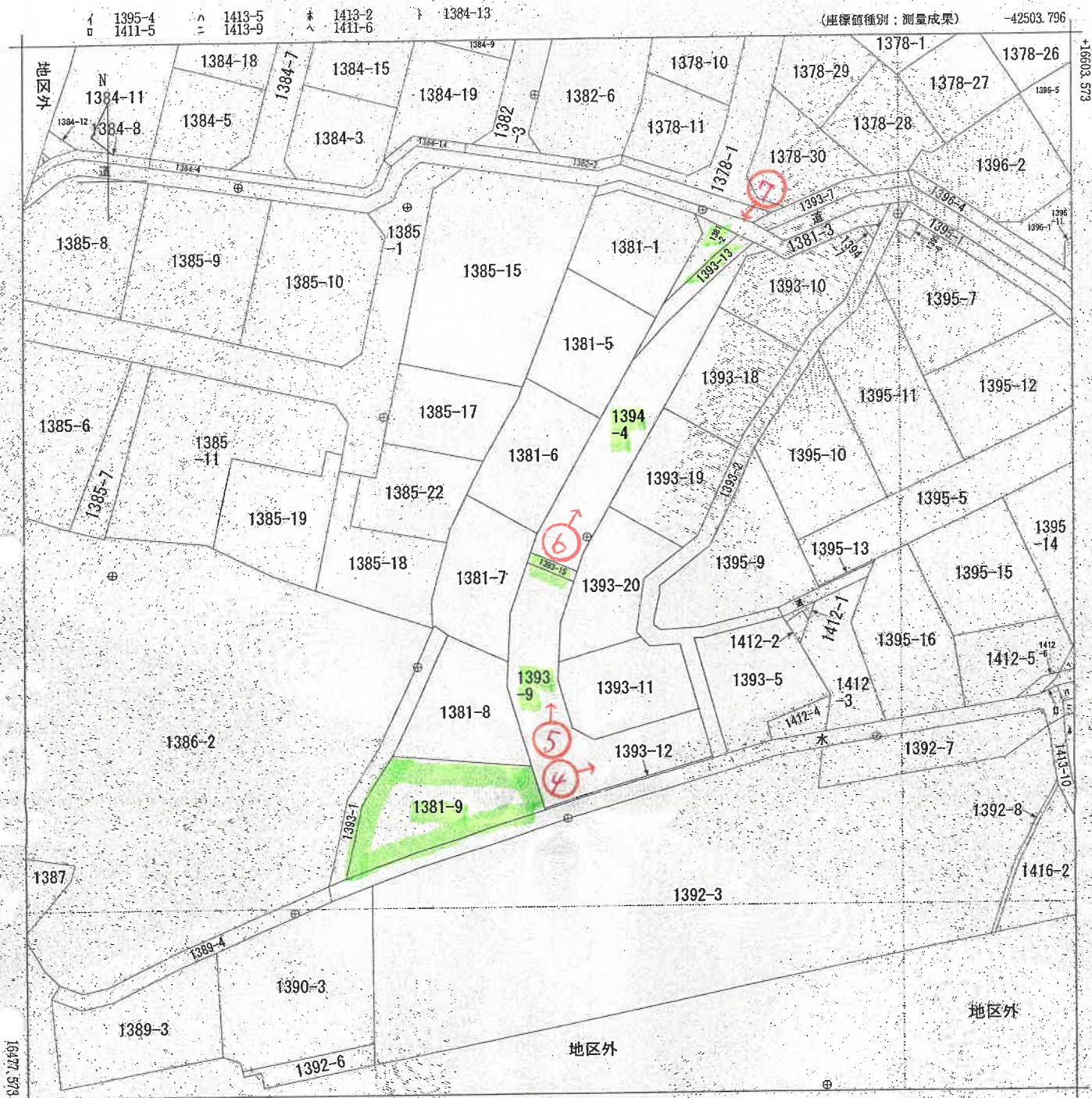
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhoku1aiheiyouoku2011.par)による修正がされています。

○→ = 写真撮影位置・方向

地番区域見出し
石原

請求部	所在地	熊谷市石原字上宿				地番	1393番15			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成21年2月27日				備考年月日(原図)	平成21年3月5日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月3日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

地図整理番号：M20225
(1/1)

A3判をA4判に縮小

(9枚目)

登記年月日：平成21年3月5日

1126816

H21.3.5
地積測量図

地番 1381-2

土地の所在 熊谷市石原字上宿

19-4278 ⑥

求積表

地番	A 1381-2	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
C2448	16582.489	-42549.374	4.296	71238.372744	
C3092	16578.863	-42544.159	2.538	42098.272157	
C3093	16577.607	-42545.835	-8.023	-149579.747951	
C3096	16571.777	-42553.182	-1.620	-26846.278740	
C2447	16580.113	-42548.455	3.808	63137.070304	
		合 計		-45.688504	
		合 計 面 積		22.84252	m ²

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	標高	名称
19-4278	16596.942	-42568.524	金 属 板	4級基準点
19-4282	16544.149	-42562.515	金 属 板	4級基準点
19-4283	16582.988	-42548.463	金 属 板	4級基準点
19-4285	16582.178	-42525.045	金 属 板	4級基準点

測地系 世界測地系
座標系 ⑨系

凡例	重測地の種類	凡例	境界線の種類	凡例	境界線の種類
①	石 杭	①	金 属 板	⑤	刻 印
②	コンクリート杭	②	金 属 板	⑥	計 算 点
③	プラスチック杭	③	金 属 プレート		

作業機関

縮尺 1/

計画機関

縮尺 1/ 250

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1月30日 さいたま市地方事務局長 安井 尚

登記官

(10枚目)

登記年月日：平成21年3月5日

1126879

H2/35
地積測量図

地番 1393-9

土地の所在 熊谷市石原字上宿

求積表

地番	①1393-9	X _n	Y _n	Y _{n-1}	Y _n ・(Y _{n-1} -Y _{n-1})
点名					
C2481	16544.205	-42569.724	7.625		126126.69125
C3106	16538.864	-42564.163	3.900		64501.569600
C2349	16533.992	-42565.824	-1.881		-31265.778872
C2350	16529.288	-42568.054	-0.334		-5520.783852
C2352	16527.125	-42568.158	1.810		26608.671250
C2357	16521.342	-42564.444	4.337		71683.060254
C2353	16518.899	-42561.821	15.174		250872.947425
C2354	16523.498	-42549.270	14.204		234698.765592
C2355	16517.730	-42547.617	-13.959		-230570.993070
C3285	16513.280	-42563.228	-20.273		-334773.319880
C2356	16511.762	-42567.890	-6.142		-101415.242204
C2357	16516.799	-42569.371	-4.323		-71402.122077
C2358	16526.395	-42572.213	-2.698		-44588.213710
C2359	16529.363	-42572.069	0.425		7024.979275
C2360	16535.145	-42571.788	2.345		38774.916025
合計					-526.142772
合計面積					263.07 m ²

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	標高	名称
19-4282	16544.149	-42562.515	金風銅	4級基準点
19-4283	16582.968	-42548.483	金風銅	4級基準点
19-4288	16499.474	-42597.578	プラスチック杭	4級基準点
19-4289	16510.495	-42565.092	プラスチック杭	4級基準点
19-4290	16519.921	-42527.889	プラスチック杭	4級基準点

測地系 世界測地系
座標系 9米

凡例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫
境界線の種類	石杭	コンクリート杭	プラスチック杭	金属プレート	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
計測点												

作業機関

平成20年11月28日作成

計画機関

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を示した書面である。
令和7年1月30日

さいたま市地方法務局熊谷支局

登記官

登記年月日：平成21年3月5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7年1月30日 さいたま市地方発着県庁

登記官

(1/2枚目)

1126883

地番 1393-13

土地の所在 熊谷市石原字上信

地積測量図

19-12786

求積表

地番	①1393-13	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
C3092	16578.863	-42544.159	4.504	74675.702952	
C3097	16578.943	-42542.331	-1.484	-24603.151412	
C3094	16578.152	-42545.643	-10.336	-171331.107072	
C3095	16568.705	-42552.667	-11.360	-188231.848800	
C2445	16565.036	-42557.003	-1.423	-23572.045228	
C2446	16570.182	-42554.090	3.821	63314.665422	
C3096	16571.777	-42553.182	7.255	120228.242135	
C3093	16577.607	-42546.835	9.023	149578.747961	
		合計		-60.204958	
		合計面積		30.102479	

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	標高	名称
19-4278	16596.942	-42568.524	金	4級基準点
19-4282	16544.149	-42562.515	金	4級基準点
19-4283	16582.888	-42548.483	金	4級基準点
19-4285	16582.178	-42525.045	金	4級基準点

測地系	世界測地系
座標系	S系
凡例	① 境界線の位置 ② 境界線の位置 ③ 境界線の位置 ④ 境界線の位置 ⑤ 境界線の位置 ⑥ 境界線の位置 ⑦ 境界線の位置 ⑧ 境界線の位置 ⑨ 境界線の位置 ⑩ 境界線の位置 ⑪ 境界線の位置 ⑫ 境界線の位置 ⑬ 境界線の位置 ⑭ 境界線の位置 ⑮ 境界線の位置 ⑯ 境界線の位置 ⑰ 境界線の位置 ⑱ 境界線の位置 ⑲ 境界線の位置 ⑳ 境界線の位置 ㉑ 境界線の位置 ㉒ 境界線の位置 ㉓ 境界線の位置 ㉔ 境界線の位置 ㉕ 境界線の位置 ㉖ 境界線の位置 ㉗ 境界線の位置 ㉘ 境界線の位置 ㉙ 境界線の位置 ㉚ 境界線の位置 ㉛ 境界線の位置 ㉜ 境界線の位置 ㉝ 境界線の位置 ㉞ 境界線の位置 ㉟ 境界線の位置 ㊱ 境界線の位置 ㊲ 境界線の位置 ㊳ 境界線の位置 ㊴ 境界線の位置 ㊵ 境界線の位置 ㊶ 境界線の位置 ㊷ 境界線の位置 ㊸ 境界線の位置 ㊹ 境界線の位置 ㊺ 境界線の位置 ㊻ 境界線の位置 ㊼ 境界線の位置 ㊽ 境界線の位置 ㊾ 境界線の位置 ㊿ 境界線の位置

A3判をA4判に縮小

作業機関

縮尺

計画機関

縮尺

250

1126884

H/2/35 地積測量図

1393-15

土地の所在 熊谷市石原字上宿

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1月30日 さいたま地方法務局熊谷支局

令和7年1月30日

といたま地方法務局熊谷支局

產品圖

(18 枚目)

求積表

地 點	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	$X_n \cdot (Y_n + Y_{n-1})$
C2462	16542.302	-42569.320	5.972		98791.166024
C3105	15540.070	-42563.782	5.157		85287.140390
C3106	16538.864	-42564.163	-5.872		-88770.096908
C2461	16541.205	-42569.724	-5.157		-85302.994185
			合 計		-15.216021
			合 計	面 積	7.6080105
				地 積	7.60 m

基準点の名称及び座標値

點	名	X 座標	Y 座標	標	號	名	稱
19-4281		16558.756	-42568.607	金屬板	4 級基準點		
18-4282		16544.149	-42562.515	金屬板	4 級基準點		
19-4283		16582.968	-42548.463	金屬板	4 級基準點		

記号	原料品の種類	記号	生産国の通名	記号	世界測地系 座標系
凡例	(A) 石炭	(B) 金鋼鉄	(C) 銅	(D) 鋅	9区
	(E) コークライト板	(F) 金鋼棒	(G) 金鋼線	(H) 鉛	
	(I) フラッシュ板	(J) 金属プレート			

製鐵廠

箱

1

作業機関	金具ノプレート	プラスチック板	縮尺	縮尺	1/250
------	---------	---------	----	----	-------

A3判をA4判に縮小

(14枚目)

1126888

1394-4

土地の所在 熊谷市石原字上宿

地積測量圖
H2/9.5

求積表

地 點	原 名	X n.	Y n	Yn-H-Yn-1	Xn·(Yn-H-Yn-1)
1394-4					
	C2444	16559.484	-42553.244	-13.377	-221515.949928
	C2459	16547.740	-42559.878	-8.794	-162068.565650
	C2460	15542.153	-42563.038	-3.873	-64067.756859
	C3105	15640.070	-42563.762	-6.282	-103904.719740
	C2462	15642.392	-42569.320	-4.806	-79502.735952
	C2463	15544.532	-42566.558	8.480	140298.479360
	C2464	15568.258	-42560.840	11.555	191330.671180
	C2445	15665.036	-42567.003	8.173	135386.039228
	C3095	15569.705	-42552.567	11.336	188231.848800
	C3094	16676.152	-42546.643	10.336	171937.107072
	C3097	16678.943	-42542.331	5.192	86077.872056
	C2441	15578.002	-42540.451	-Q 817	-13544.227634
	C2442	16577.298	-42543.148	-Q 051	-100309.230198
	C2443	16571.370	-42544.502	-1Q.096	-167304.551520
合 計					-438.278605
合 計 面 積					219.1393025
地 點					219.13 ㎡

基準点の名称及び座標値

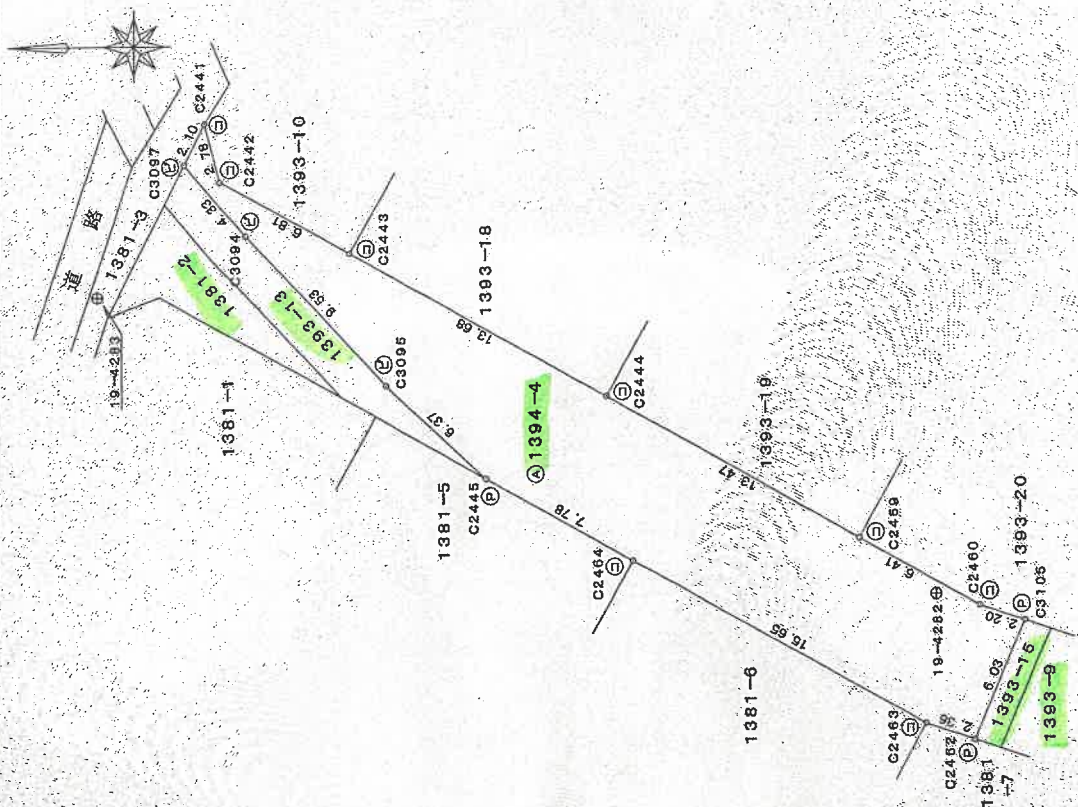
点	名	X 座標	Y 座標	權	性	名稱
19-4278		16596.942	-42568.524	金	國 硯	4 級基準點
19-4281		16558.756	-42566.602	金	國 硯	4 級基準點
19-4282		16544.149	-42562.575	金	國 硯	4 級基準點
19-4283		16582.978	-42548.463	金	國 硯	4 級基準點
19-4285		16582.168	-42526.045	金	國 硯	4 級基準點

記号	地産品の種類	歩掛率の種類	歩掛率の値	計算の種類	計算の値
凡 ④	岩、杭	②	金属板	④	刻印
⑤	コンクリート柱	③	金属板	④	計算点
例 ②	プラスチック柱	P	金属プレート		

作業機頭

細尺 1

測地系 世界測地系 9系



計面機関

箱尺

縮尺 1/250

登記年月日 平成21年3月5日

1126822

地 番 1381-9

地 積 測 量 図

土地の所在 熊谷市石原字上宿

求積表

地 番	点 名	X座標	Y座標	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-(Yn-1)	Xn·(Yn-1-Yn-1)
1381-9	C2379	16518.178	-42585.818	20.117	17.928	296113.172472	25658.273148	-390447.116400	-398.248432
	C2357	16516.799	-42589.371	1.554	-15.433	-254822.797449	-390447.116400	-101744.280945	93343.805780
	C2356	16511.762	-42587.800	1.554	-15.433	-254822.797449	-390447.116400	-101744.280945	93343.805780
	C2362	16511.553	-42587.817	-23.654	-8.165	-101744.280945	-398.248432	199.12	199.12
	C2364	16506.600	-42583.323	-23.654	-8.165	-101744.280945	-398.248432	199.12	199.12
	C2375	16503.533	-42591.471	5.653	199.12	199.12	199.12	199.12	199.12
	C2378	16512.260	-42589.488	5.653	199.12	199.12	199.12	199.12	199.12
	合 計								
	合 計								
	面 積								
	地 積								

基準点の名称及び座標値

点 名	X座標	Y座標	備 考	名 称
19-4288	16499.474	-42597.578	プラスチック杭	4級基準点
19-4289	16510.495	-42585.092	プラスチック杭	4級基準点

測 量 系	世界測地系
座 標 系	9系

点 名	座 標 系	測 量 系	備 考
19-4288	②	②	金属板
19-4289	②	②	金属板
19-4289	②	②	金属プレート

作業機関

箱尺

計画機関

箱尺

250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成18年4月12日

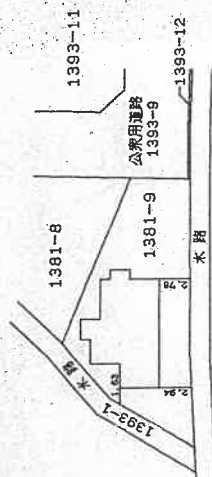
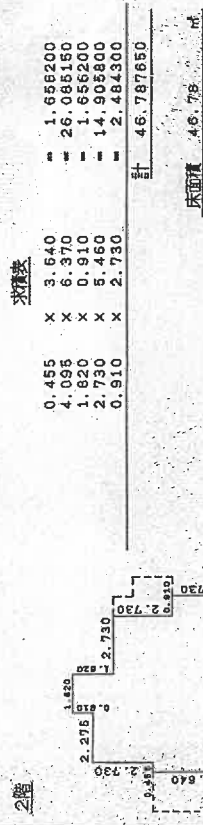
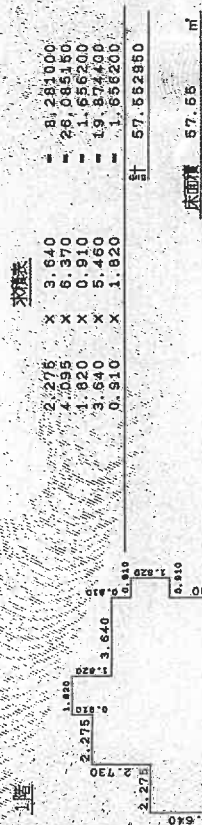
2120729

各階平面図

1381番

面圖
圖面
物平
建階
各

熊谷市石原字上宿1381番地9



A3判をA4判に縮小

製作者

$$\frac{1}{250}$$

申請人

縮尺 $1/500$

(平成18年4月10日作成)

王士禛家世譜卷之五(紙用余查士)

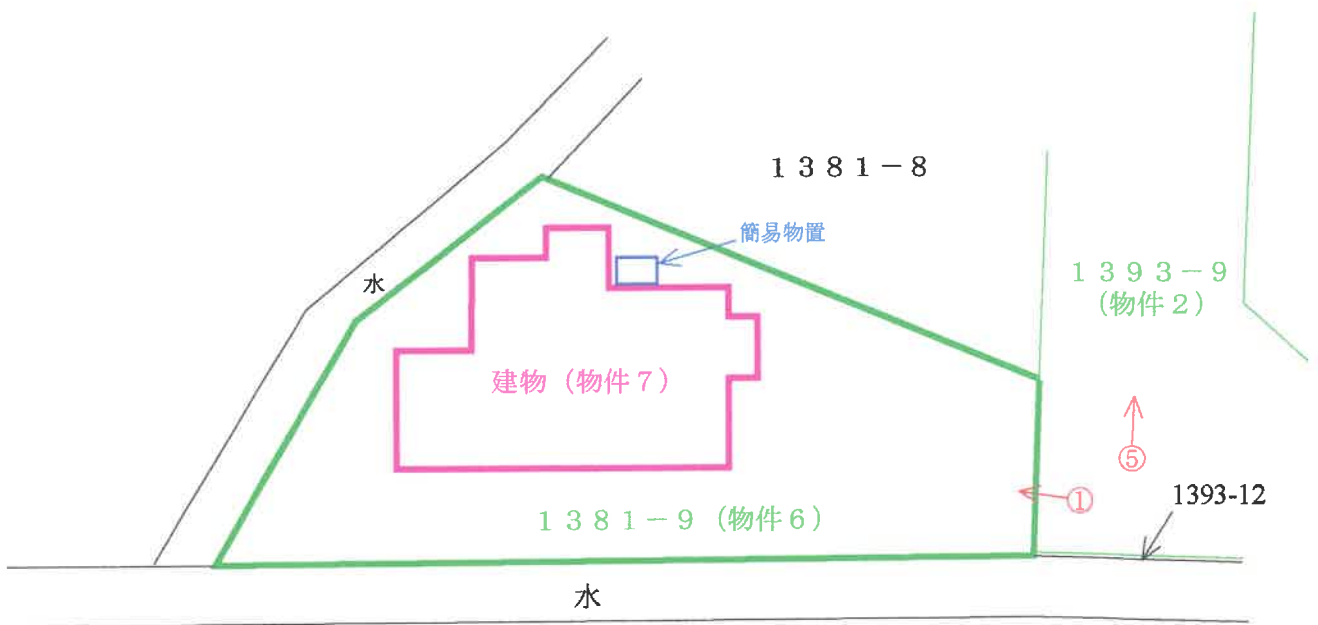
藥品 (a)

地区整理番号: M20208

(1/6 枚目)

土地建物位置関係図

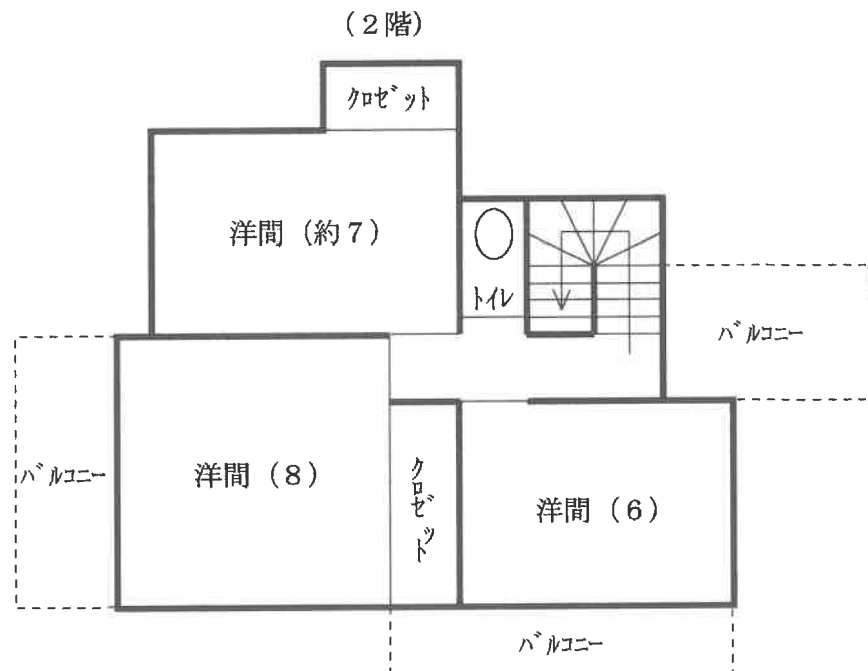
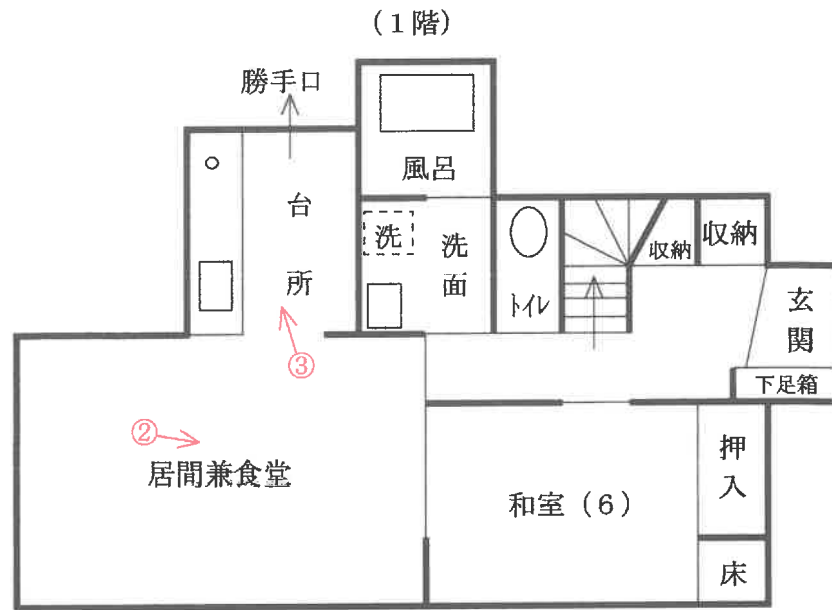
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和7年（ケ）第 12号
令和7年3月28日 現地調査
令和7年3月31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 熊谷市石原字上宿
地 番 1381番2
地 目 公衆用道路
地 積 22平方メートル

共有者 : **A**

持分13分の1

2 所 在 熊谷市石原字上宿
地 番 1393番9
地 目 公衆用道路
地 積 263平方メートル

共有者 : **A**

持分13分の1

3 所 在 熊谷市石原字上宿
地 番 1393番13
地 目 公衆用道路
地 積 30平方メートル

共有者 : **A**

持分13分の1

4 所 在 熊谷市石原字上宿
地 番 1393番15



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 7.60平方メートル

共有者

A

持分13分の1

5 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1394番4

地 目 公衆用道路

地 積 219平方メートル

共有者

A

持分13分の1

6 所 在 熊谷市石原字上宿

地 番 1381番9

地 目 宅地

地 積 199.12平方メートル

所有者

A

7 所 在 熊谷市石原字上宿 1381番地9

家屋 番号 1381番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 57.55平方メートル
 2階 46.78平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金9,326,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金6,000円
物件2（土地）	金70,000円
物件3（土地）	金8,000円
物件4（土地）	金2,000円
物件5（土地）	金60,000円
物件6（土地）	金3,330,000円
物件7（建物）	金5,850,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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。

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 ～ 5	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	
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	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）

開発分譲地の一区画分で、公衆用道路（物件1～5）及び宅地（物件6）からなる。

（位置・付近の状況等）

位 置・交 通	秩父鉄道線「石原」駅の西方約950m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、周辺も含め耕地整理未了の農地を漸次開発したものとみられ、主な便益施設は次のとおりである。 石原小学校 …………… 北東方約1700m 荒川中学校 …………… 南東方約1300m	
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 第一種住居地域 60% 200% — な い

（公衆用道路・物件1～5）

幅員6m・延長約90mの行止り私道敷で、建築基準法42条1項5号の位置指定道路（平成17年8月23日・第8号）に該当する。

（宅地・物件6）

画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 — 199.12㎡ 若干不整形地 平坦地 —
接 面 道 路 の 状 況	東側が上記物件1～5の舗装私道に接面する。	
土地の利用状 況等	（利用状況） 地上には、物件7の建物、及び簡易物置（動産）1基が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等で、南側及び西側が水路敷。	

(前ページから続く)

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） 平成18年3月28日築 経済的全耐用年数 29年程度（経過年数+残存耐用年数） 経過年数 19年程度 経済的残存耐用年数 10年程度（現況を考慮）
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：吹付タイル等 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼等 床：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	普通程度。
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。

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	地積等 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	48,700	0.10	22.－×1/13	－	8,000
2	48,700	0.10	263.－×1/13	－	99,000
3	48,700	0.10	30.－×1/13	－	11,000
4	48,700	0.10	7.60×1/13	－	3,000
5	48,700	0.10	219.－×1/13	－	82,000
6	48,700	0.98	199.12	1.00	9,503,000

ア 標準画地価格（東側が物件1～5）の私道に接面する規模200㎡程度の整形地

基準地 熊谷（県）－14

基準地価格 47,500円/㎡ × 時点修正 98.3/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/93 ÷ 標準画地価格 48,700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 : 道路方位 +3%

◇ 地域格差 : 「熊谷」駅との位置関係等 -7%

道路事情については、基準地は幅員で劣るが、道路の種別や連続性が優ることを考慮し、相殺した。

イ 個別格差 : 物件1～5 … 私道敷 -90%

物件6 … 若干不整形 -2%

ウ 地積等 : 物件目録に記載した登記数量等を採用

エ 建付減価 : 物件1～5 … 考慮しない

物件6 … ない

② 物件 7（建物）

当該建物の、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	143,000	104.33	0.242	3,610,000

ウ 現価率

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 10 年、残価率 0 % とした定額法（現価率 0.345）と観察減価法（建物の現状・中古建物の市場状況等を考慮し、－30 % と査定。）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.345 \times (1 - 0.30) \div 0.242$$

2 評価額の判定

前記 1 により求めた価格に、物件 6 の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
6	9,503,000	0.50	法定地上権	4,752,000

（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。

本葉以下余白

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	8,000	—		1.00	0.70	6,000
2	99,000	—		1.00	0.70	70,000
3	11,000	—		1.00	0.70	8,000
4	3,000	—		1.00	0.70	2,000
5	82,000	—		1.00	0.70	60,000
6	9,503,000	-4,752,000		1.00	0.70	3,330,000
7	3,610,000	+4,752,000	1.00	1.00	0.70	5,850,000
一括価格（合計）						9,326,000

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）－14 （添付図面参照）

所在地番等：熊谷市広瀬字八反田675番67

価格：47,500円/㎡

位置：「熊谷」駅から約4.1km

価格時点：令和6年7月1日

地積：170㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：南4m市道

用途指定等：第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：一般住宅の中に空地等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（配置図を兼ねる）
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上

1
20000 を150%拡大した

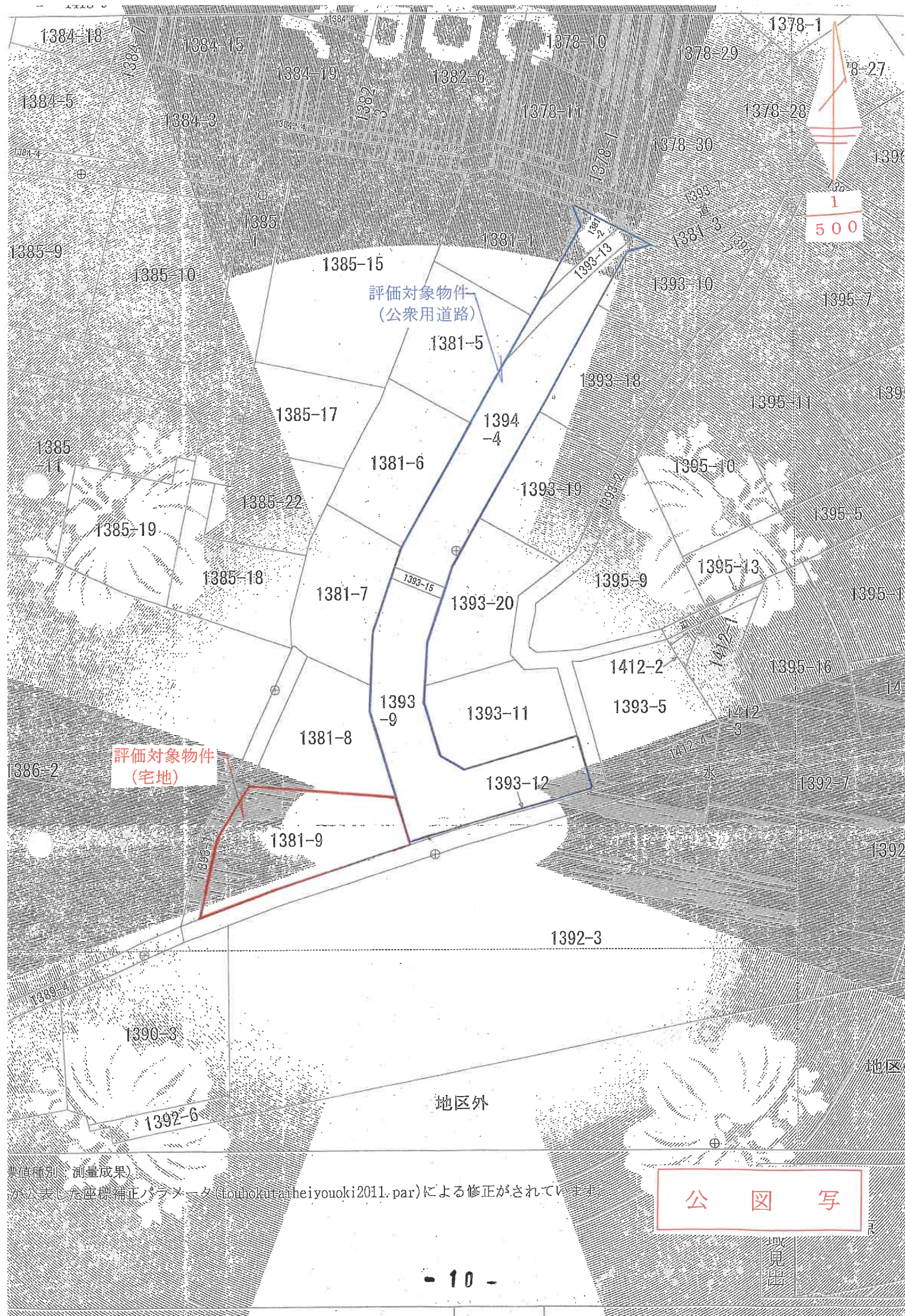
基準地

評価対象物件

最寄り駅

熊谷市全図
H28年3月作成
熊谷市

位置図



県値種別：測量成果
が公表した座標補正パラメータ(10uhokutai-heiyouuki2011.par)による修正がされています。

公 図 写

地
見
出

登記年月日：平成18年10月10日

これは図面に記録されている図面を印刷したもので、
令和7年1月30日
さいたま市地籍部図面課より発行

2120729

各階平面図

1381-9

建物図面

1381-9番地9

家屋番号

建物所在地

求積

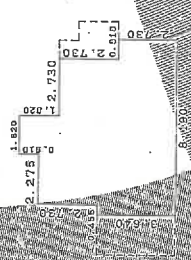
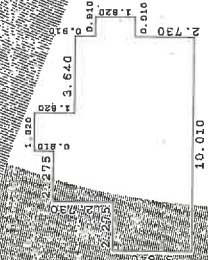
2.275
3.640
1.095
1.820
3.640
0.910
計 57.552950

床面積 57.55 m

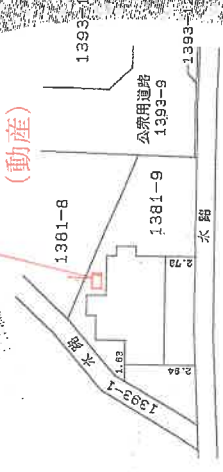
求積

0.455
3.640
4.095
1.820
2.730
5.460
0.910
計 46.787550

床面積 46.78 m



簡易物置
(動産)



作成者 地籍課

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)