

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 11 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 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 22 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, 2	5, 010, 000 4, 008, 000	一括	1, 002, 000	58, 538	14, 038
1	1, 740, 000				
2	3, 270, 000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 本庄市本庄四丁目 |
| | 地 番 | 1066番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市本庄四丁目 1066番地10 |
| | 家屋 番号 | 1066番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 51.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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, 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 本庄市本庄四丁目 |
| | 地 番 | 1066番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市本庄四丁目 1066番地10 |
| | 家屋 番号 | 1066番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 51.34平方メートル |



令和 6年(ケ)第 109号
令和 6年12月24日受理
令和 7年 2月10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 | 本庄市本庄四丁目 |
| | 地 番 | 1066番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市本庄四丁目 1066番地10 |
| | 家屋 番号 | 1066番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 51.34平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	本庄市本庄四丁目2番37号		
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本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	☒ 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、ほぼ明確である。 ☒ 本土地東方向隣接地である1066番5の土地(前面道路)は、本庄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。		
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			
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

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2関係 1 本建物には、所有者である私の夫が家族と共に居住している。 2 本建物については、特に雨漏り等の不具合はない。

(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、2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
6年12月26日 (木) 16 : 25 - 16 : 35	物件所在地	外観調査
7年1月17日 (金) 15 : 25 - 15 : 30	同 上	占有確認等、立入調査日連絡依頼書投函
7年2月6日 (木) 9 : 40 - 10 : 00	同 上	立入調査、所有者の妻から事情聴取 〔評価人同行〕
7年2月7日 (金) 16 : 15 - 16 : 20	法務局 (本庄)	登記事項要約書等交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7 年 2 月 6 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

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6年11月22日 さいたま地方法務局本庄出張所

(8枚目)

地圖整理番号：M16135

16. 2. 23 登記

(埼玉土地家屋調査士)

④	石杭	⑤	金屬鉄	⑥	印刷
⑤	コンクリート杭	⑥	金屬杭	⑦	
⑦	ブラスチック杭	⑧	金屬プレート		

アドームエテ

申請人

10

番地

④ - ⑤
1065-6ない-

土地の所在

四十一 四出长花出长

積測量

地 址	$\Sigma 1966-10$	X_n	Y_n	Y_n^2	$Y_n X_n$	X_n^2	$\Sigma(X_n+Y_n-1)$
P75		27067.449	-57441.541				-273303.023779
K53		27053.356	-57442.266				-607961.408584
K54		27031.256	-57419.072				619396.700984
K52		27051.250	-57416.579				7574.350000
P86		27054.958	-57418.792				-50349.276838
P85		27054.133	-57420.840				-187496.346959
P90		27055.232	-57433.115				-804660.746624
P89		27056.603	-57432.097				-820863.196978
		合 计	面 積	地 價			
							-340.133310
							170.0667550
							170.06

地 帶	① 1066-1-1	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	X_n			
P69	27066.603	-57432.097	-14.847	-401857.854741
P70	27055.232	-57433.115	11.257	304560.748524
P71	27054.133	-57420.840	14.323	387496.548959
P65	27054.958	-57418.792	2.572	69585.561976
P66	27054.958	-57418.792	-13.305	-360104.668020
P76	27065.364	-57418.268	合計	-320.077202
		合計	面積	160.036610
			地積	160.03

總合計画課	992.0469075
-------	-------------

992.0469075 m

登記年月日：平成16年8月2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6年11月22日 さいたま市地方法務局本庄出張所

登記官

(9 枚目)

地図整理番号：M16136

8160969

各階平面図

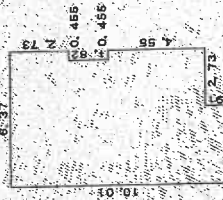
家屋番号 1066第10

建築物の所在 本庄市本庄四丁目1066番地10

1 階

16.8.2

登記

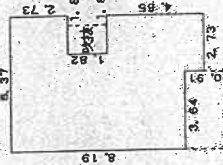


面積

0.455	×	2.73	=	1.2421
5.915	×	9.10	=	53.8265
0.455	×	4.55	=	2.0702
3.84	×	0.91	=	3.3124
計				60.4512

床面積 60.45 m²

2 階



面積

1.82	×	2.73	=	4.9689
4.55	×	8.19	=	37.2645
1.82	×	3.84	=	6.9248
2.73	×	0.91	=	2.4853
計				51.3422

床面積 51.34 m²

単位はメートル

作製者

縮尺 1/250

申請人

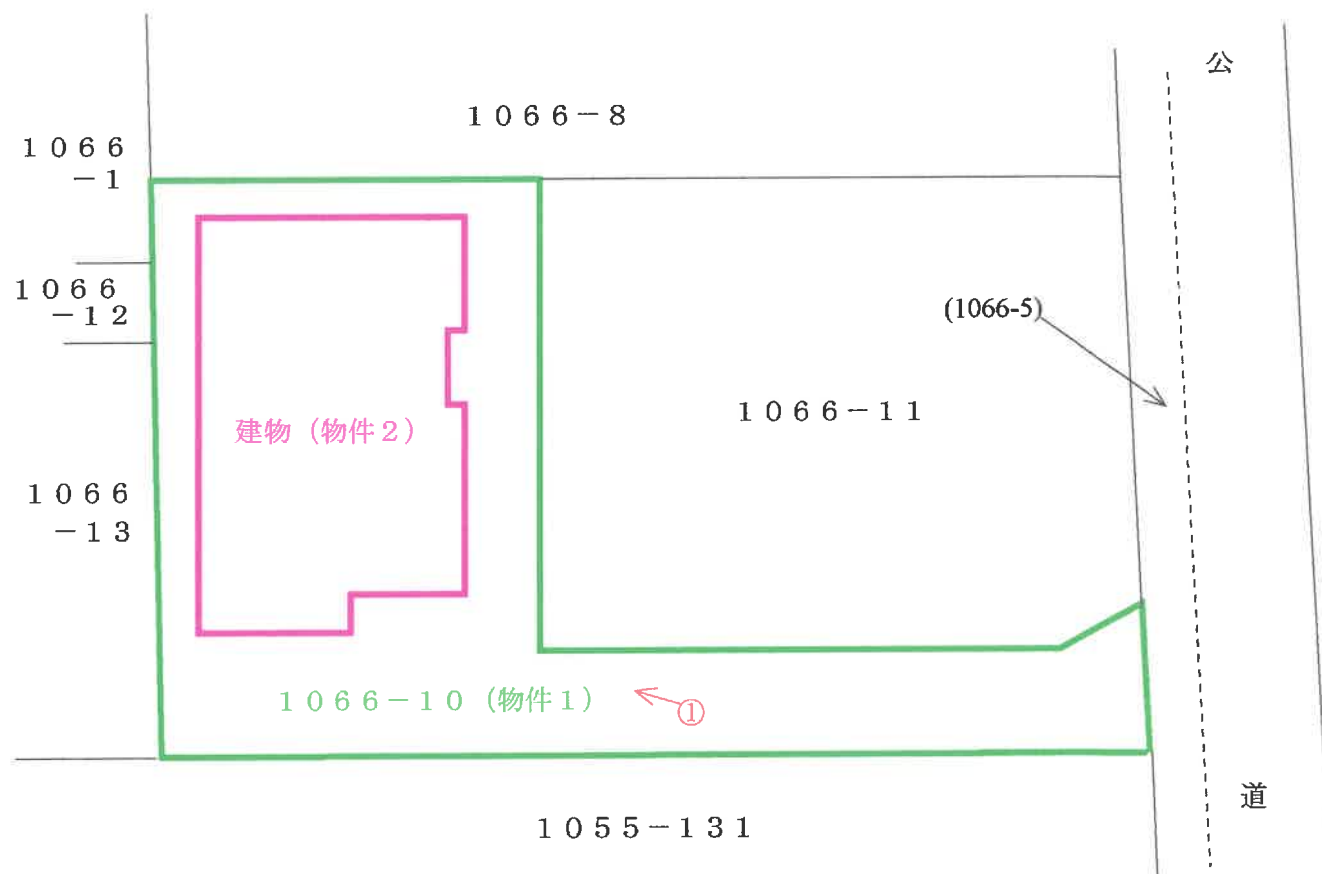
縮尺 1/500

単位はメートル

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

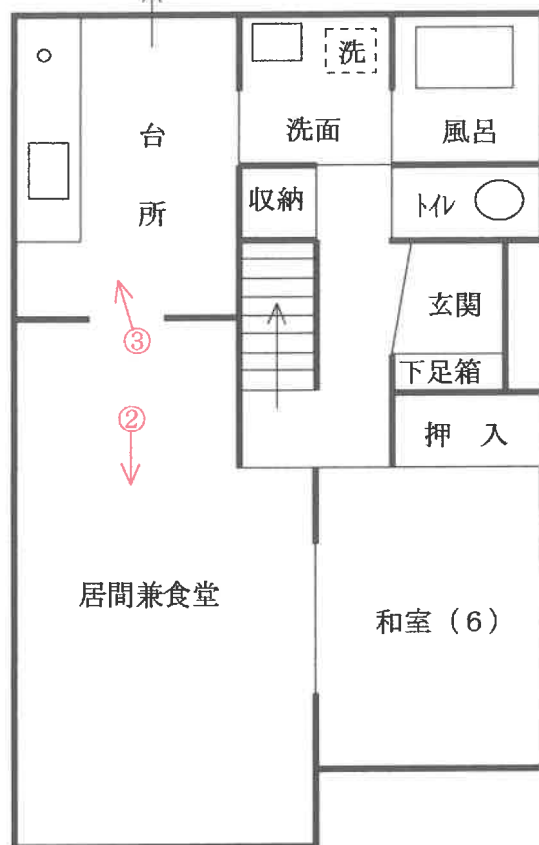
(写真撮影位置図)



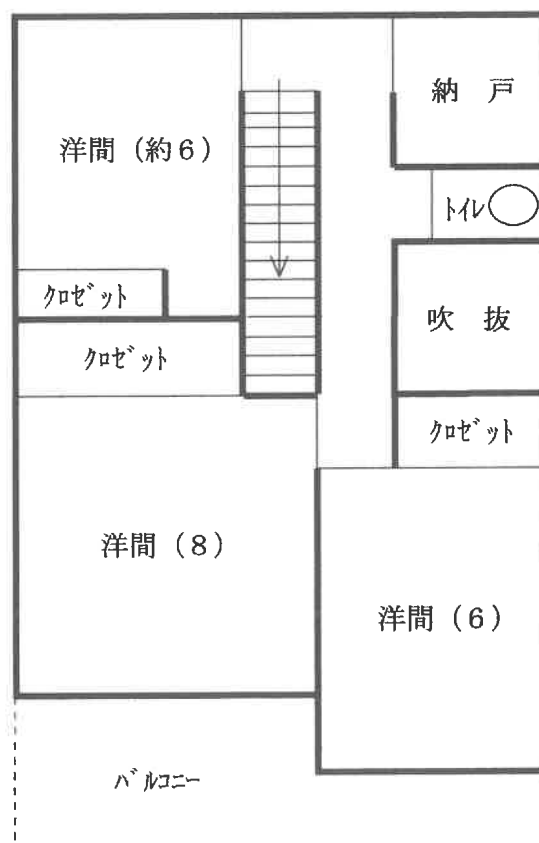
○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

勝手口 (写真撮影位置図)



(1階)



(2階)

○→ = 写真撮影位置・方向

(/ / 枚目)



①



②



③

令和6年(ケ)第109号
令和7年2月6日外現地調査
令和7年2月13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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 本庄市本庄四丁目 |
| | 地 番 | 1066番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.06平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 本庄市本庄四丁目 1066番地10 |
| | 家屋 番号 | 1066番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 51.34平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 0 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 2 7 0, 0 0 0 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 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）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「本庄」駅 北東方約1.2km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に戸建住宅が建ち並び、その周囲にはアパートや事業所、公共施設等が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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% － 埼玉県建築基準法施行条例
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	170.06㎡（登記数量） 不整形（路地状敷地） ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東側現況幅員約4m舗装市道（6004号線、建築基準法第42条2項適用道路、既に敷地後退済）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件2（建物）の敷地として利用されている。 ②隣接地とはフェンス塀等により概ね区分されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（ただし、私設の連合管により引き込まれている。） ガス配管 なし 下 水 道 未接続（前面道路に下水本管あり。）	
特 記 事 項	①本件土地は本庄市ハザードマップによると浸水想定区域にある。 （詳しくは本庄市危機管理課に問い合わせのこと。） ②本件土地は路地状敷地のため、埼玉県建築基準法施行条例第3条及び10条（路地状敷地）の適用を受ける。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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16年7月13日新築（登記記載） 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約4年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート葺 モルタル その他 ビニールクロス その他 ビニールクロス、目透天井板 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 アスベストの存否は不明 ※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	普通 普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	①建築確認済証：平成16年3月26日付第43043915号 完了検査済証：平成16年7月13日付第64040514号 ②アスベストの存否は不明であるが、アスベスト含有の成形板等の使用は否定できない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	39,200	0.83	170.06	0.90	4,980,000

※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）

地価調査基準地（本庄－3）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $43,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/106 \times 100/104 \div 39,200 \text{ 円/㎡}$

◇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+2%・環境条件等+2%と判定した。（相乗積： $1.02 \times 1.02 \div 1.04$ ）

イ 個別格差：形状等（路地状敷地）-15%、公共下水道未接続-2%
（相乗積： $0.85 \times 0.98 \div 0.83$ ）

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2（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
2	150,000	111.79	0.13	2,180,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数21年、経済的残存耐用年数4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） $4 / (21 + 4) \times (1 - 0.20) \div 0.13$

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	4,980,000	0.50	法定地上権	2,490,000

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	4,980,000	-2,490,000		1.00	0.70	1,740,000
2	2,180,000	+2,490,000	1.00	1.00	0.70	3,270,000
一括価格 (合計)						5,010,000

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

地価調査基準地価格（本庄－3）

所在・地番：本庄市本庄4丁目1091番32
「本庄4-8-36」

価 格：43,200円／㎡

位 置：「本庄」駅から約1.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

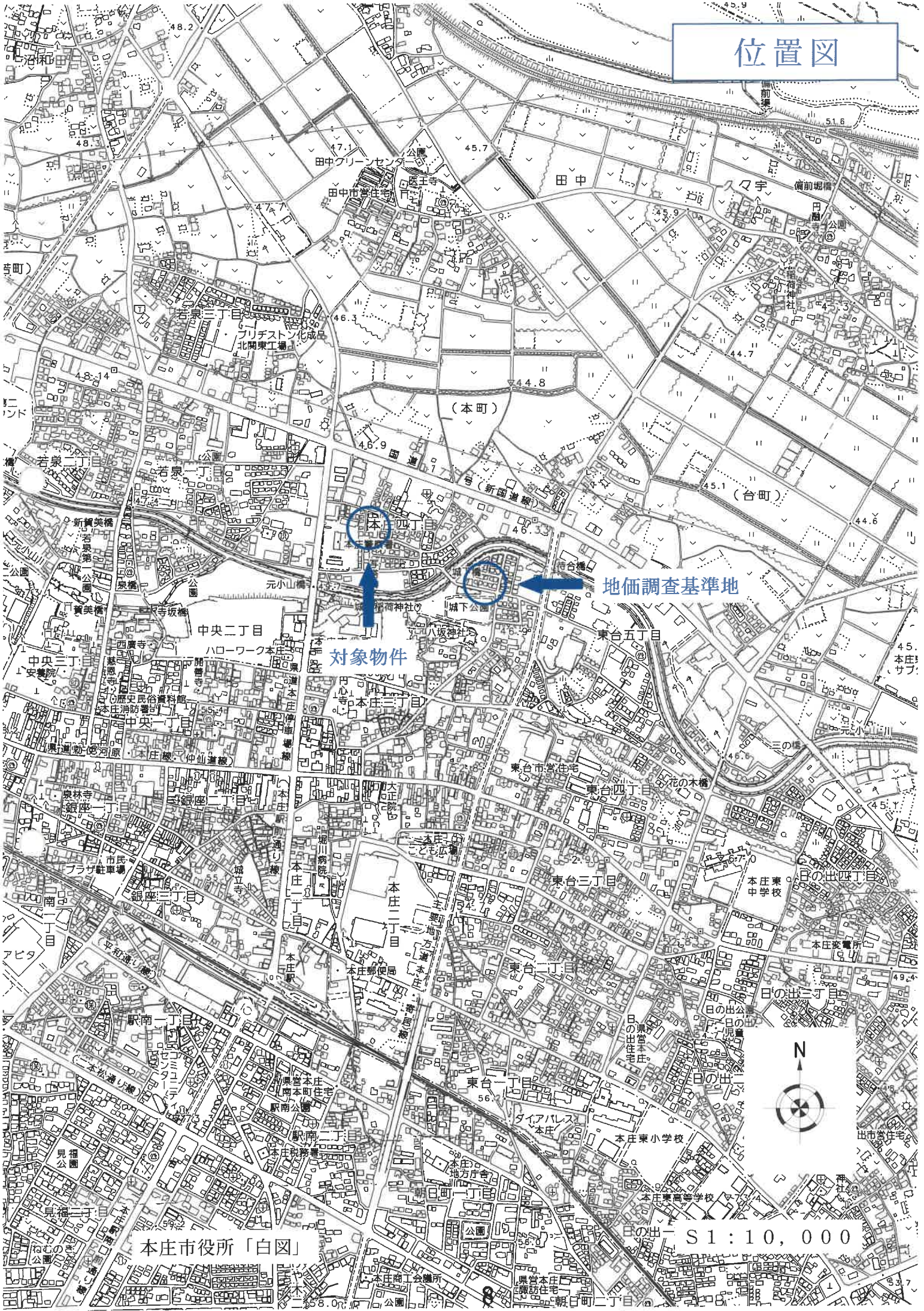
第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地

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 土地建物位置関係図

位置図



対象物件

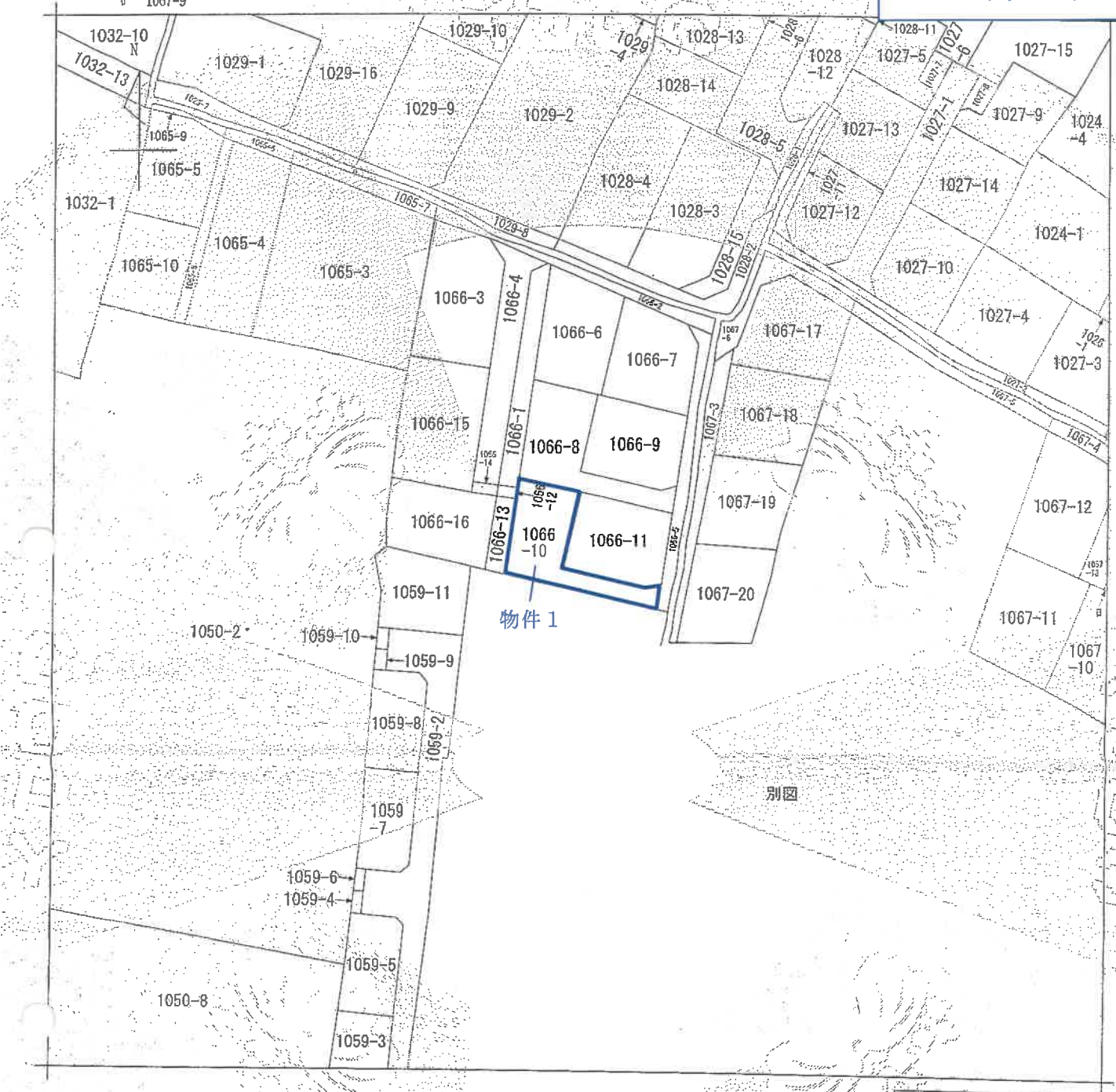
地価調査基準地

本庄市役所「白図」

S1:10,000

公図写

イ 1026-6
ロ 1067-9

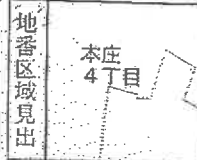


物件 1

別図

(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。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



請求部	所在	本庄市本庄四丁目				地番	1066番10		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号 座番は	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	昭和49年2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。

令和6年11月22日

さいたま地方法務局本庄出張所

地図整理番号：M16134

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小したものです

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6年11月22日 さいたま地方法務局本庁出張所

16. 2. 23 登記

NO. 2 地積測量

丁巳

地 带	(C)	1066-11	$\bar{Y}_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_{n+1}-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
NQ		X_N			
P89		27066.603	-57432.097	-14.847	-40187.854741
P90		27059.232	-57433.115	11.237	40186.745624
P88		27054.133	-57420.840	14.323	397496.345959
P86		27054.958	-57419.792	2.372	69483.351376
P76		27065.364	-57418.268	-13.308	-360104.669820
				合 计	-320.077202
				合 计 面 积	160.030501
					160.03

綜合計價所費	992,046,9075 m ³
--------	-----------------------------

[illegible]

(埼玉土地家屋調査士会刊紙)

縮尺

(2/2)

A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成16年8月2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6年11月22日 さいたま地方支庁局本庄出張所

8160969

各階平面図

建物図面図

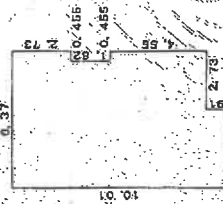
家屋番号 1066番10

建物の所在 本庄市本庄四丁目1066番地10

1階

16.8.2

登記



面積

0.455 × 2.73 = 1.2421
53.8285
2.0702
0.455 × 3.64 = 1.6562
3.3124
合計 60.4512

床面積 60.45 m²

2階



面積

1.82 × 2.73 = 4.9686
37.2645
6.6248
2.73 × 3.64 = 9.9372
2.4843
合計 51.3422

床面積 51.34 m²

単位はメートル

作製者

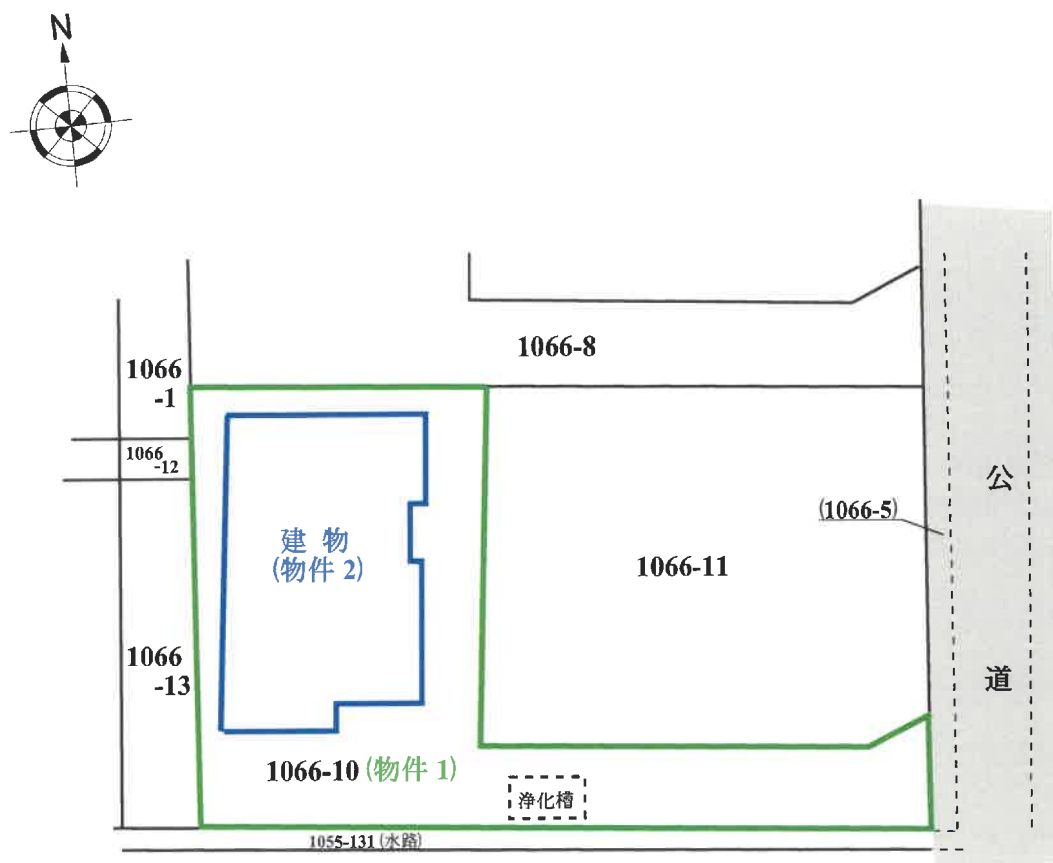
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

単位はメートル

土地建物位置関係図



※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。