

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 9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 9月24日から<br>令和 7年10月 1日まで                                                                                                       |
| 開札期日                       | 日 時 令和 7年10月 8日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場                                                                                     |
| 売却決定<br>期日                 | 日 時 令和 7年10月29日 午後 1時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部                                                                                        |
| 特別売却<br>実施期間               | 令和 7年10月14日 午前 9時10分から<br>令和 7年10月20日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 買受申出の保証の<br>提供方法           | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9月 9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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 5,600,000<br>4,480,000 | 一括       | 1,120,000  | 58,604   | 14,211   |
| 1    | 2,440,000              |          |            |          |          |
| 2    | 3,160,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        | </       |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 本庄市東台四丁目  
地 番 1 1 7 2 番 1 1  
地 目 宅地  
地 積 2 2 7 . 9 7 平方メートル
- 2 所 在 本庄市東台四丁目 1 1 7 2 番地 1 1  
家屋 番号 1 1 7 2 番 1 1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 6 8 . 5 6 平方メートル  
2階 6 6 . 0 8 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約 7 1 . 4 2 平方メートル  
2階 6 6 . 0 8 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約 1 4 . 0 0 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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】

本件債務者が占有している。

## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番1172番7）を通行のため利用している。

## 《 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 本庄市東台四丁目  
地 番 1 1 7 2 番 1 1  
地 目 宅地  
地 積 2 2 7 . 9 7 平方メートル
- 2 所 在 本庄市東台四丁目 1 1 7 2 番地 1 1  
家屋 番号 1 1 7 2 番 1 1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 6 8 . 5 6 平方メートル  
2階 6 6 . 0 8 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約 7 1 . 4 2 平方メートル  
2階 6 6 . 0 8 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約 1 4 . 0 0 平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 2 号  
令和 7 年 2 月 2 8 日受理  
令和 7 年 4 月 2 8 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 本庄市東台四丁目  
地 番 1 1 7 2 番 1 1  
地 目 宅地  
地 積 2 2 7 . 9 7 平方メートル
- 2 所 在 本庄市東台四丁目 1 1 7 2 番地 1 1  
家屋 番号 1 1 7 2 番 1 1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 6 8 . 5 6 平方メートル  
2 階 6 6 . 0 8 平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 住居表示           | 本庄市東台四丁目4番14号                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>                                                                                                                           |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約71.42平方メートル<br>2階 66.08平方メートル |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある         {         種類：物置<br>構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積：約14.00平方メートル         }                                                                                                                                                                     |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 住居・店舗（作業場） として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日         }                                                                                                                                                                                |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、フェンス堀及びブロック等により区分されており、ほぼ明確である。
- 2 本土地上に、構築物（未登記附属建物・倉庫）が存在する。
- 3 本土地上に、物置（動産）が存在する。
- 4 本土地北東方向隣接地である1174番4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。

なお、東方向隣接地である1172番7の土地は、私人名義の私道である。

### ■ 物件2関係

#### 調査時の実情

本建物に臨場し再三立入調査協力依頼を試みるが、協力が得られなかったため、解錠技術者及び立会人を同行し臨場したところ、1階部分には所有者の兄が在室していたことから、同人立会の下調査を実施した。また、2階部分については、不在で施錠されていたことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、家財道具等の動産が存在し、所有者が居住している様子が窺えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>■ 所有者の兄</p>    | <p>■ 物件2関係</p> <p>1 本建物1階は、私の弟である建物所有者と看板関係の作業場として利用している。<br/>         なお、経営責任者は、弟であり私は補助している立場である。</p> <p>2 1階の作業場に存在する機械器具は、全てリース物件である。</p> <p>3 本建物2階には、弟（所有者）が居住している。</p> <p>4 本建物南西側に存在する建物は、倉庫として利用している。<br/>         なお、その上に載っているのは、移動可能なスーパーハウスであり、ボルト締めでジョイントしているだけである。</p> <p>5 倉庫の南西側に存在する物置は、鉄骨で組んだものに壁を施したものであるが、置いてあるだけで地面に定着していない。</p> |
|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

(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。
- 本建物南西側に存在する構築物（倉庫）について
  - 1 本構築物は、物件2の建物南西方向に構築されているものである。
  - 2 本構築物は、物件2の建物に近接した位置に構築されている別個独立した建物であり、物置として、本建物の常用に供されている。
  - 3 本構築物の構造は、コンクリートの基礎上に鉄骨の骨組みにより周壁及び屋根が施された構築物であり、外部から遮断することが可能である。
  - 4 本構築物は、物件2の建物所有者所有のものである。
  - 5 本構築物は、未登記である。
  - 6 以上の状況から、附属建物と認定した。

(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4日 (火)<br>8:50-9:05    | 物件所在地       | 外観調査                        |
| 7年3月18日 (火)<br>15:10-15:20 | 同 上         | 占有確認等                       |
| 7年3月26日 (水)<br>15:20-15:30 | 法務局 (本庄)    | 登記事項要約書交付申請等                |
| 7年4月22日 (火)<br>9:35-10:40  | 物件所在地       | 立入調査、所有者の兄から事情聴取<br>〔評価人同行〕 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                             |

(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 7 年 4 月 22 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。(2階部分)

☐ 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



## 演習問題

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測圖

地 番  
1172-9, -10, -11

土地の所在



| 地 點    | NO. | X       | Y       | X-X     | Y (X-X)       | L     |
|--------|-----|---------|---------|---------|---------------|-------|
| 1172-9 | 1   | 185.569 | 167.826 | -6.403  | -1410.3741878 | 11.93 |
|        | 2   | 175.197 | 162.024 | -19.592 | -3174.374208  | 18.15 |
|        | 3   | 155.977 | 177.701 | 1.086   | 192.938286    | 11.90 |
|        | 4   | 176.223 | 183.760 | 17.434  | 3203.671840   | 14.20 |
|        | 5   | 163.411 | 171.505 | 7.317   | 1254.902085   | 0.25  |
|        | 6   | 183.540 | 171.285 | 2.158   | 369.633030    | 4.01  |
|        |     |         | 估值      |         | 436.574155    |       |
|        |     |         | 面積      |         | 218.2870775   |       |
|        |     |         | 米       |         | 218.28m       |       |

| 地 基 | 1172-10 | X       | Y       | X-X <sub>0</sub>     | Y-Y <sub>0</sub> | L     |
|-----|---------|---------|---------|----------------------|------------------|-------|
| C-1 |         | 135.527 | 161.572 | -10.821              | -1748.370612     | 17.45 |
| C-2 |         | 179.597 | 154.219 | -20.380              | -3444.555410     | 9.03  |
| C-3 |         | 175.137 | 162.024 | 5.872                | 951.404928       | 11.93 |
| C-4 |         | 185.869 | 167.826 | 15.381               | 2581.331706      | 5.36  |
| C-5 |         | 190.518 | 170.579 | 9.958                | 1698.652682      | 10.60 |
|     |         | 估面積     |         | 338.466294           |                  |       |
|     |         | 面 積     |         | 159.233147           |                  |       |
|     |         | 地 點     |         | 169.23m <sup>2</sup> |                  |       |

| NO.  | X       | Y       | X-X     | Y(Y-X)              | L     |
|------|---------|---------|---------|---------------------|-------|
| 220. | 214.392 | 170.334 | -14.910 | -2539.679940        | 20.80 |
| 221. | 195.527 | 161.572 | -23.874 | -3857.369928        | 10.30 |
| 222. | 190.518 | 170.579 | 10.937  | 1865.622523         | 18.24 |
| 223. | 205.464 | 179.448 | 19.919  | 3574.424712         | 4.15  |
| 224. | 210.437 | 178.223 | 7.928   | 1412.951944         | 8.82  |
| 借面積  |         |         |         | 455.949311          |       |
| 面    |         |         |         | 227.9746535         |       |
| 城    |         |         |         | 227.97 <sup>m</sup> |       |

[illegible]

2年 7月 25日 (平成)

作者 土畑家壁面調査士

人  
體  
中

縮尺  $1/250$

登記年月日：昭和61年2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16日 さいたま市地方法務局本庄出張所

登記官

(9 枚目)

8154812

各階平面図

建物平面図

家屋番号 1172-11

建物の所在 本庄市夏台四丁目1172番地11

S61.2.5

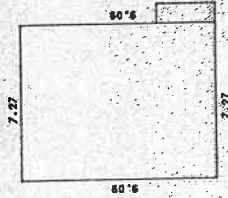
1 階



求積表

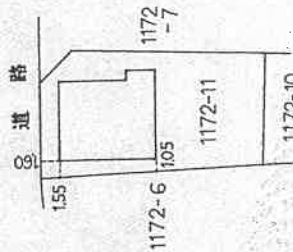
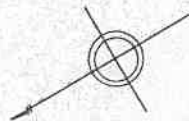
|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| 2.73 x 8.18 | = | 22.3314              |
| 6.36 x 7.27 | = | 46.2372              |
| 合計          |   | 68.5686              |
| 床面積         |   | 68.56 m <sup>2</sup> |

2 階



求積表

|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| 9.09 x 7.27 | = | 66.0843              |
| 合計          |   | 66.0843              |
| 床面積         |   | 66.08 m <sup>2</sup> |



作製者

土地建物  
測量士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会館)

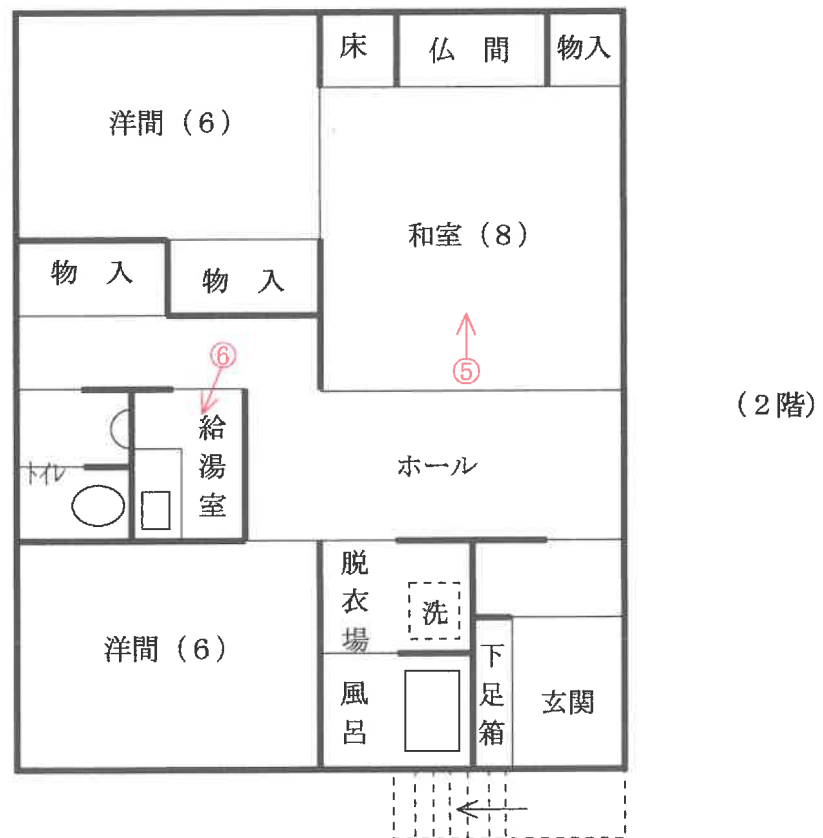
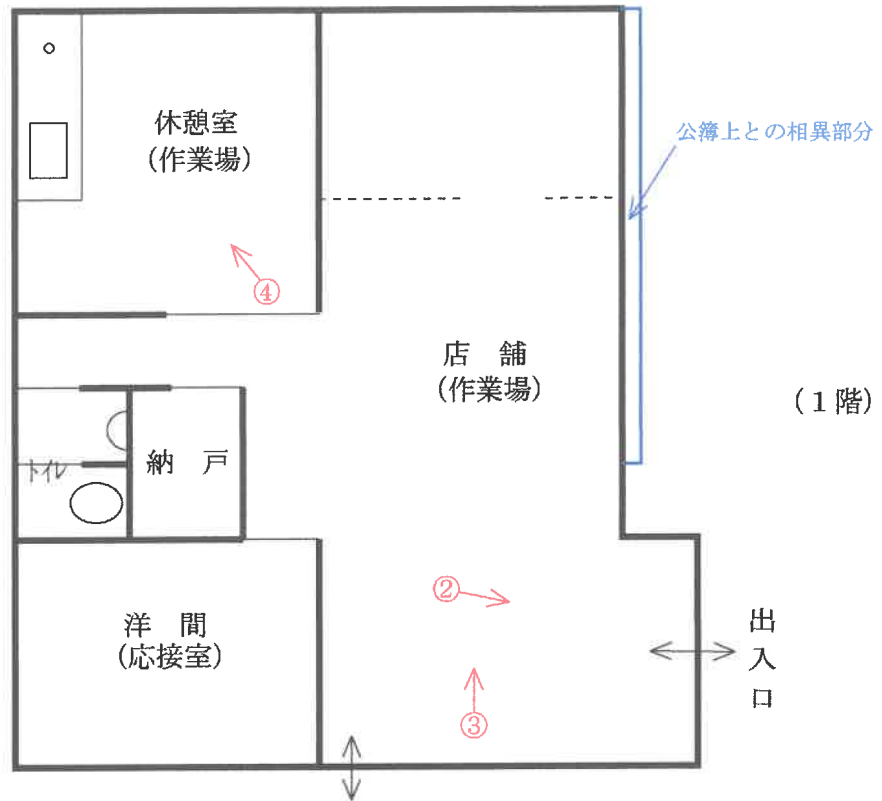
地図整理番号：M16294

(写真撮影位置図)

# 建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

〔主たる建物〕



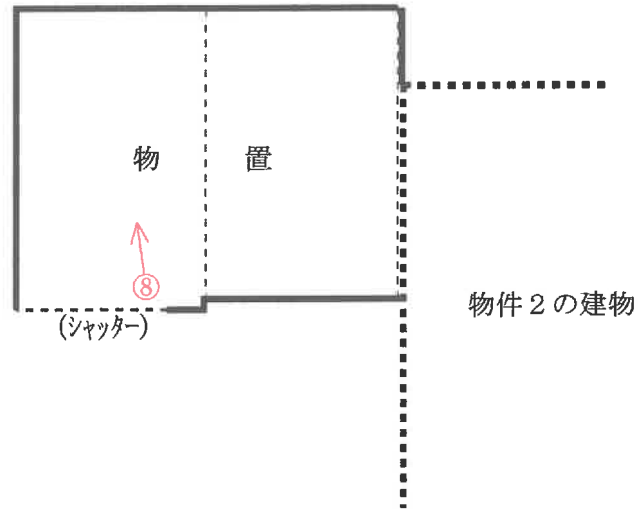
( / / 枚目)

○→ = 写真撮影位置・方向

# 建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[未登記附属建物]



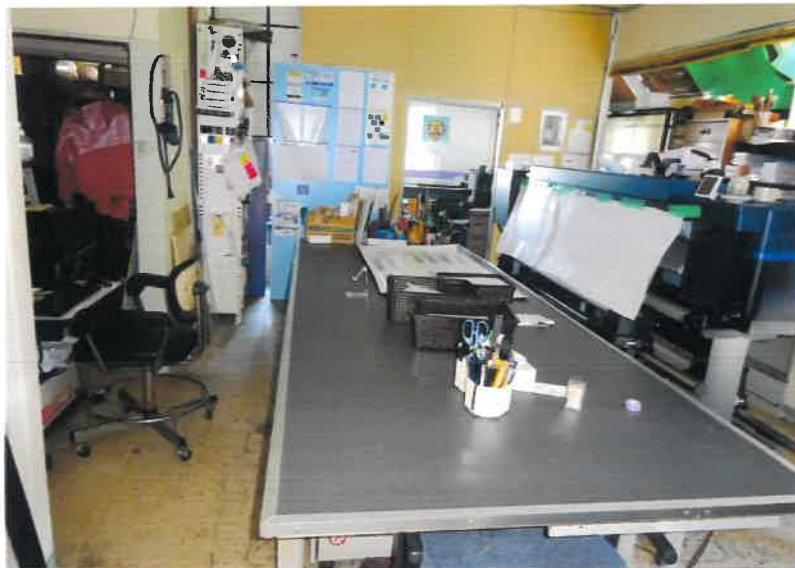
○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



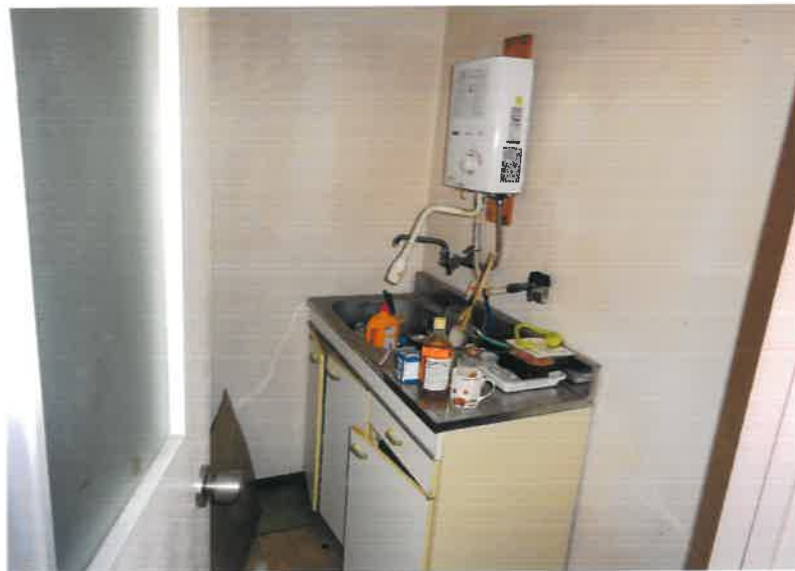
③



④



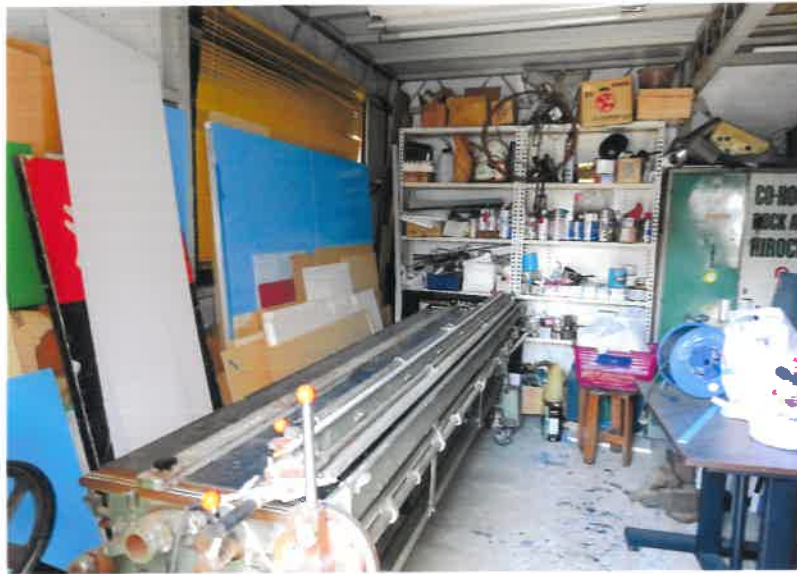
⑤



⑥



⑦



⑧

令和7年（ヌ）第2号  
令和7年4月22日外現地調査  
令和7年4月25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   | 本庄市東台四丁目                                   |
|   | 地 番   | 1 1 7 2 番 1 1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 2 7 . 9 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 本庄市東台四丁目 1 1 7 2 番地 1 1                    |
|   | 家屋 番号 | 1 1 7 2 番 1 1                              |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                                      |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 6 8 . 5 6 平方メートル<br>2階 6 6 . 0 8 平方メートル |

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 5, 6 0 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 2, 4 4 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物)           | 金 3, 1 6 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<br>番号 | 所 在 等                                                           | 登 記          | 現 況                                     |
|----------|-----------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|
| 1        | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                        | 別紙物件目録記載のとおり |                                         |
| 2        | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                              | 別紙物件目録記載のとおり | 床面積：1階約71.42㎡<br>2階 66.08㎡<br>未登記附属建物あり |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項                                                         |              |                                         |
| 2        | 未登記附属建物 種 類：物置<br>構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積：約14.00㎡<br>建築日：不詳 |              |                                         |

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1.4km（道路距離）<br>付近に位置する。                                                                                                                                        |                                            |
| 付 近 の 状 況                                                       | 県道背後に戸建住宅、事業所、共同住宅等が混在する住宅地域である。                                                                                                                                                |                                            |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                        | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>－<br>－  |
| 画 地 条 件                                                         | 地 形<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                             | 積 状<br>227.97㎡（登記数量）<br>ほぼ台形<br>平 坦<br>角 地 |
| 接面道路の状況                                                         | 北東側現況幅員約8.2m舗装市道（218号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び南東側現況幅員約4m舗装私道（1172番7の土地、建築基準法第42条1項5号位置指定道路、平成2年10月6日付第31号）にそれぞれほぼ等高に接面している。ただし、南東側私道について、事実上、利用されているが当該私道は売却対象ではない。                |                                            |
| 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。<br>②隣接地とはフェンス塀及びブロック等により概ね区分されている。                                                                                                                       |                                            |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 あり<br>ガス配管 未接続（前面道路に本管理設あり。）<br>下 水 道 未接続（前面道路に本管理設あり。）                                                                                                                   |                                            |
| 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。<br>（詳しくは本庄市危機管理課に問い合わせのこと。）<br>②本件敷地が接面する南東側私道（1172番7）は売却対象に含まれない。そのために買受人が当該私道を円滑に利用するためには別途私道権利者と協議を行う必要があり、その結果、地代の支払い等、何らかの経済的負担が必要となる場合がある。 |                                            |

## 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：昭和60年4月30日新築（登記記載）<br>平成10年9月30日種類変更（同）<br>経過年数：約40年（種類変更後約27年）<br>経済的残存耐用年数：約5年（現況を考慮） |                                                                                                                                                                       |
| 仕 様             | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                          | 軽量鉄骨造<br>亜鉛メッキ鋼板葺<br>ALCパネル、モルタル その他<br>ビニールクロス その他<br>ビニールクロス、化粧ボード その他<br>ビニル床シート、プラスチックタイル その他<br>電気・給排水等、浴室・キッチン台、浄化槽 その他<br>アスベストの存否は不明<br>※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<br>施 工                                                                                   | 普通<br>普通                                                                                                                                                              |
| 保守管理の状態         | 概ね普通程度。ただし、経年劣化が見られるほか、外壁にひび割れや劣化変退色等が見られる。                                                   |                                                                                                                                                                       |
| 建物の利用状況         | 所有者が住居・店舗（作業場）として使用している。                                                                      |                                                                                                                                                                       |
| 特 記 事 項         | ①未登記附属建物 建築時期：不詳<br>経済的耐用年数は既に経過済みと判断する。<br>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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 42,400               | 0.90          | 227.97          | 0.80      | 6,960,000               |

※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（本庄－9）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $45,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/107 \approx 42,400 \text{ 円/㎡}$

◇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-2%・交通接近条件+7%・環境条件等+2%と判定した。（相乗積： $0.98 \times 1.07 \times 1.02 \approx 1.07$ ）

イ 個別格差：角地+2%、私道の通行等利用権原等を考慮-10%、公共下水等の整備状況-2%  
（相乗積： $1.02 \times 0.90 \times 0.98 \approx 0.90$ ）

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。なお、未登記附属建物の経済価値は既に認められないと判断した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2        | 150,000             | 137.50             | 0.05     | 1,030,000            |

イ 現況延床面積：現況概測数量を採用

ウ 現価率：本件建物は経済的耐用年数がほぼ満了しているため、建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|-------------------|-------|------------------------|
| 1        | 6,960,000         | 0.50              | 法定地上権 | 3,480,000              |

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<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1         | 6,960,000           | -3,480,000                   |                 | 1.00            | 0.70            | 2,440,000                   |
| 2         | 1,030,000           | +3,480,000                   | 1.00            | 1.00            | 0.70            | 3,160,000                   |
| 一括価格 (合計) |                     |                              |                 |                 |                 | 5,600,000                   |

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

### 地価公示価格（本庄－9）

所在 ・ 地番：本庄市中央2丁目1626番12  
「中央2-7-21」

価 格：45,400円／㎡

位 置：「本庄」駅から約700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：215㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南5.5m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほか店舗兼住宅等が見られる住宅地域

## 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 土地建物位置関係図

# 位置図

地価公示標準地

中央二丁目

ハローワーク本庄

対象物件

最寄駅

本庄市役所「白図」

S1:10,000



1150-7  
1143-18



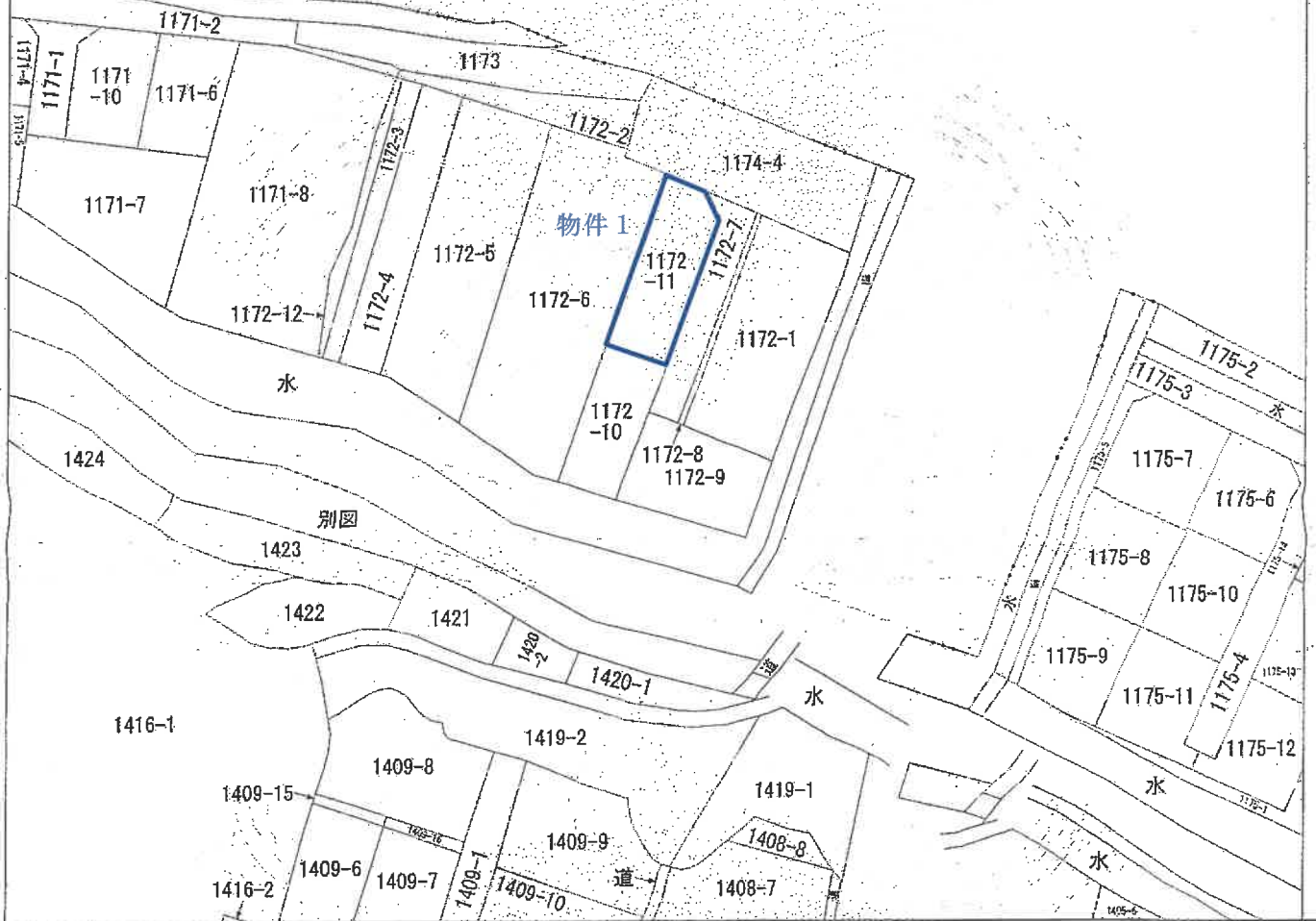
1151-3  
1151-4

別図

1150-8

1150-6  
1150-10

水



(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      | 本庄市東台四丁目 |  |           |  | 地番   | 1172番11  |  |    |           |
| 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 | 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7年1月16日

さいたま地方法務局本庄出張所

地図整理番号:M16292

登記官

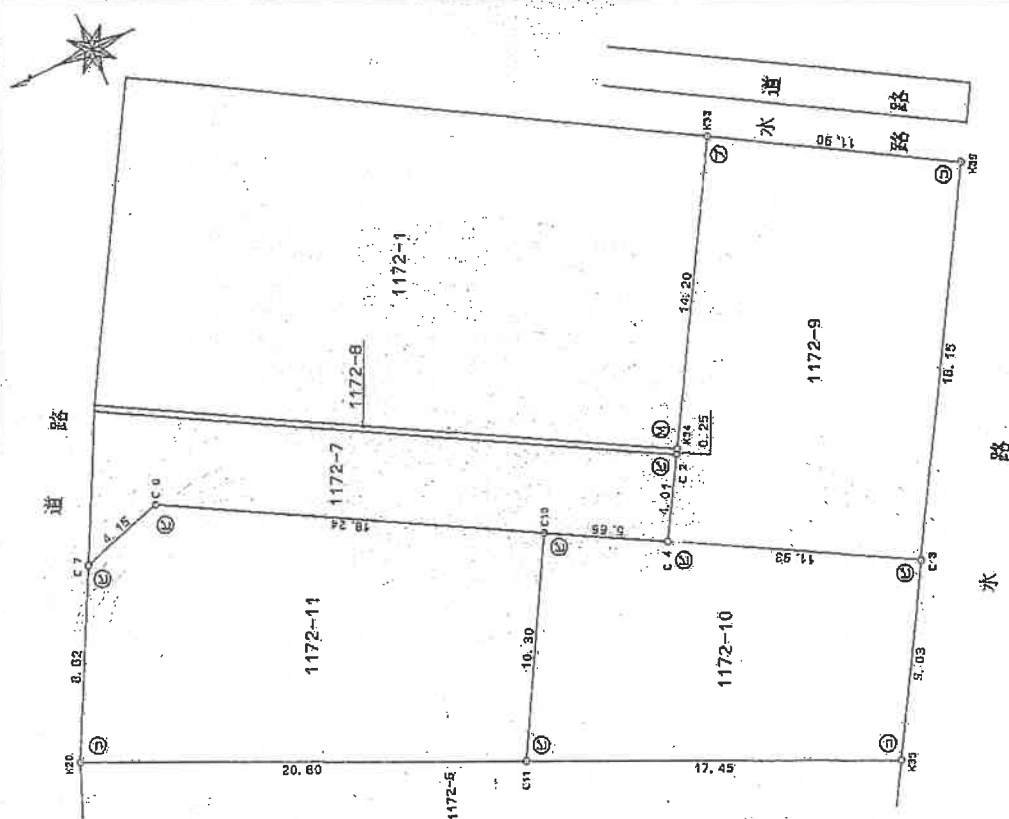
(1/1)

登記官

A3版をA4版に縮小したものです

積測圖

平成2年 7月25日(作製)



中 國 人

縮尺  $\frac{1}{250}$

登記年月日：昭和61年2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16日 さいたま地方建設局本庄出張所

8154812

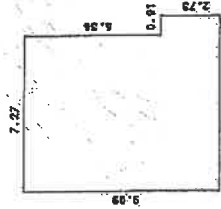
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図  
名 階 平 面 図

家屋番号 1172-11

建物の所在 本庄市東台四丁目1172番地11

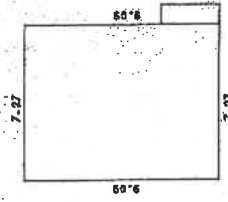
1 階



求積表

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| $2.73 \times 9.18 =$ | 22.3314              |
| $6.36 \times 7.27 =$ | 46.2372              |
| 合 計                  | 68.5686              |
| 床面積                  | 68.56 m <sup>2</sup> |

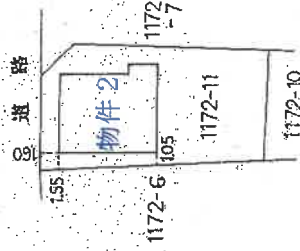
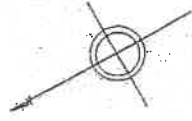
2 階



求積表

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| $9.09 \times 7.27 =$ | 66.0843              |
| 合 計                  | 66.0843              |
| 床面積                  | 66.08 m <sup>2</sup> |

561.2.5



作 製 者

縮尺 1/250

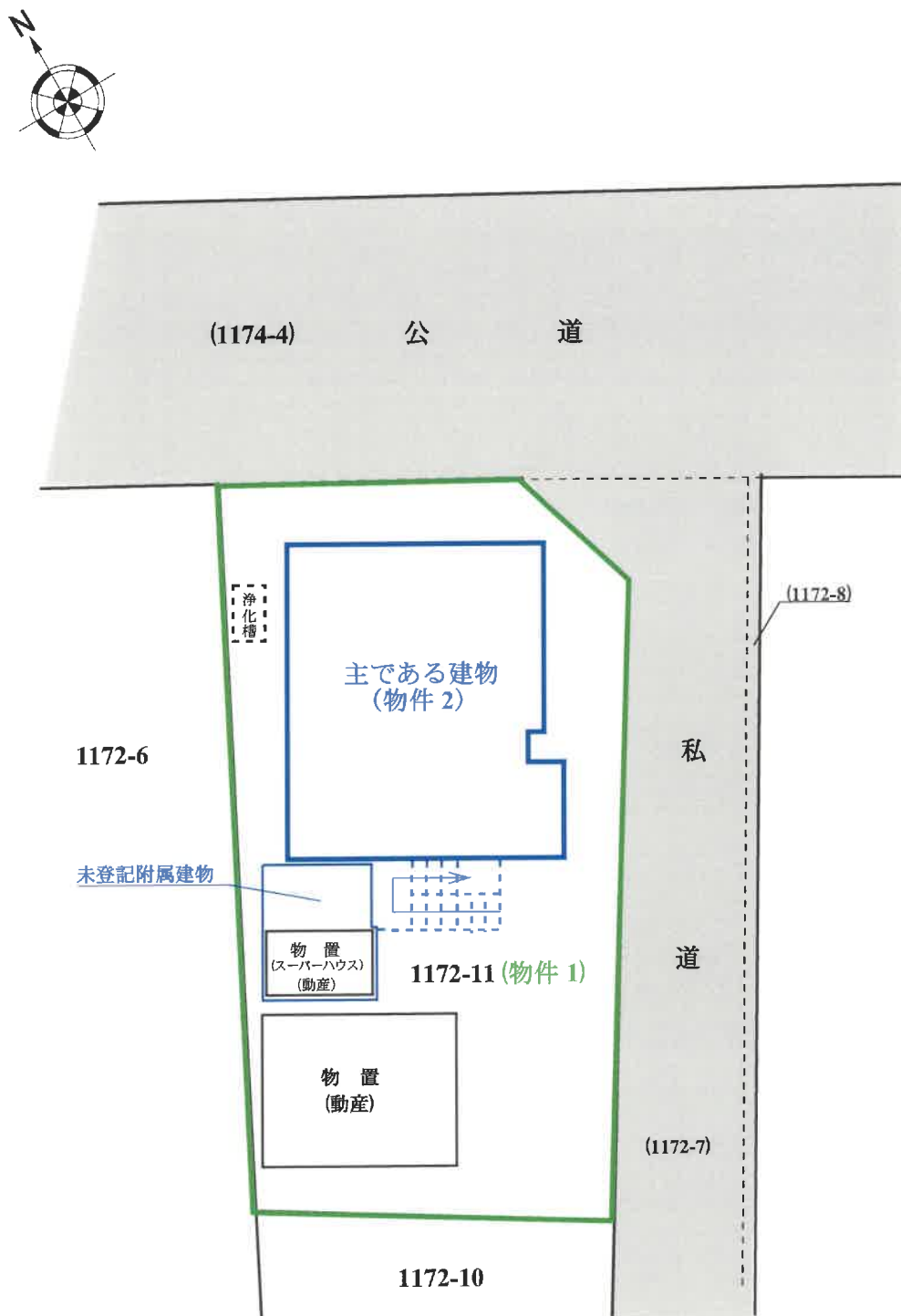
申 請 人

縮尺 1/500

平成10月19日作製

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

# 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、現地概測等を基礎として概略を明示した。