

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 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 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 1 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 12 月 23 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,660,000 4,528,000	一括	1,132,000	67,411	15,868
1	30,000				
2	1,570,000				
3	4,060,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 本庄市本庄四丁目
地 番 1028番5
地 目 公衆用道路
地 積 248平方メートル
持分24分の1
- 2 所 在 本庄市本庄四丁目
地 番 1028番8
地 目 宅地
地 積 155.27平方メートル
- 3 所 在 本庄市本庄四丁目 1028番地8
家屋 番号 1028番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 60.45平方メートル
2階 47.20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 1028 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 248 平方メートル
 持分 24 分の 1
- 2 所 在 本庄市本庄四丁目
 地 番 1028 番 8
 地 目 宅地
 地 積 155.27 平方メートル
- 3 所 在 本庄市本庄四丁目 1028 番地 8
 家屋 番号 1028 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 60.45 平方メートル
 2 階 47.20 平方メートル



令和 7年(ケ)第 70号
令和 7年 9月22日受理
令和 7年10月 3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 1028番5
 地 目 公衆用道路
 地 積 248平方メートル
 共有者 **A** 持分24分の1

- 2 所 在 本庄市本庄四丁目
 地 番 1028番8
 地 目 宅地
 地 積 155.27平方メートル
 所有者 **A**

- 3 所 在 本庄市本庄四丁目 1028番地8
 家屋 番号 1028番8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 60.45平方メートル
 2階 47.20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	
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☒ 公衆用道路(物件 1) ☐ (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2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 3	
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

その他の事項

■ 物件 1 関係

- 1 本土地は、隣接する土地所有者らが共有する土地であり、南方向に隣接する公道へ至るための道路として利用されている。
- 2 本土地に隣接する 1028 番 1 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。

■ 物件 2 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、構築物（動産）が存在する。

(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
☒ 所有者の夫	☒ 物件3関係 1 本建物には、所有者である妻（A）とその家族が居住している。 2 本建物は、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、2枚目記載のとおり認定した。
- その他
物件2の土地上に存在する構築物については、鉄パイプを組み立てたものであり、定着性もなく解体が容易であることから、動産と認定した。

(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9月22日 (月) 15:05-15:20	物件所在地	外観調査, A (所有者) から事情聴取, 立入調査日 打合せ
7年9月24日 (水) 15:00-15:05	法務局 (本庄)	登記事項要約書交付申請
7年10月2日 (木) 12:50-13:15	物件所在地	立入調査, A (所有者) 及び所有者の夫から事情聴 取 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

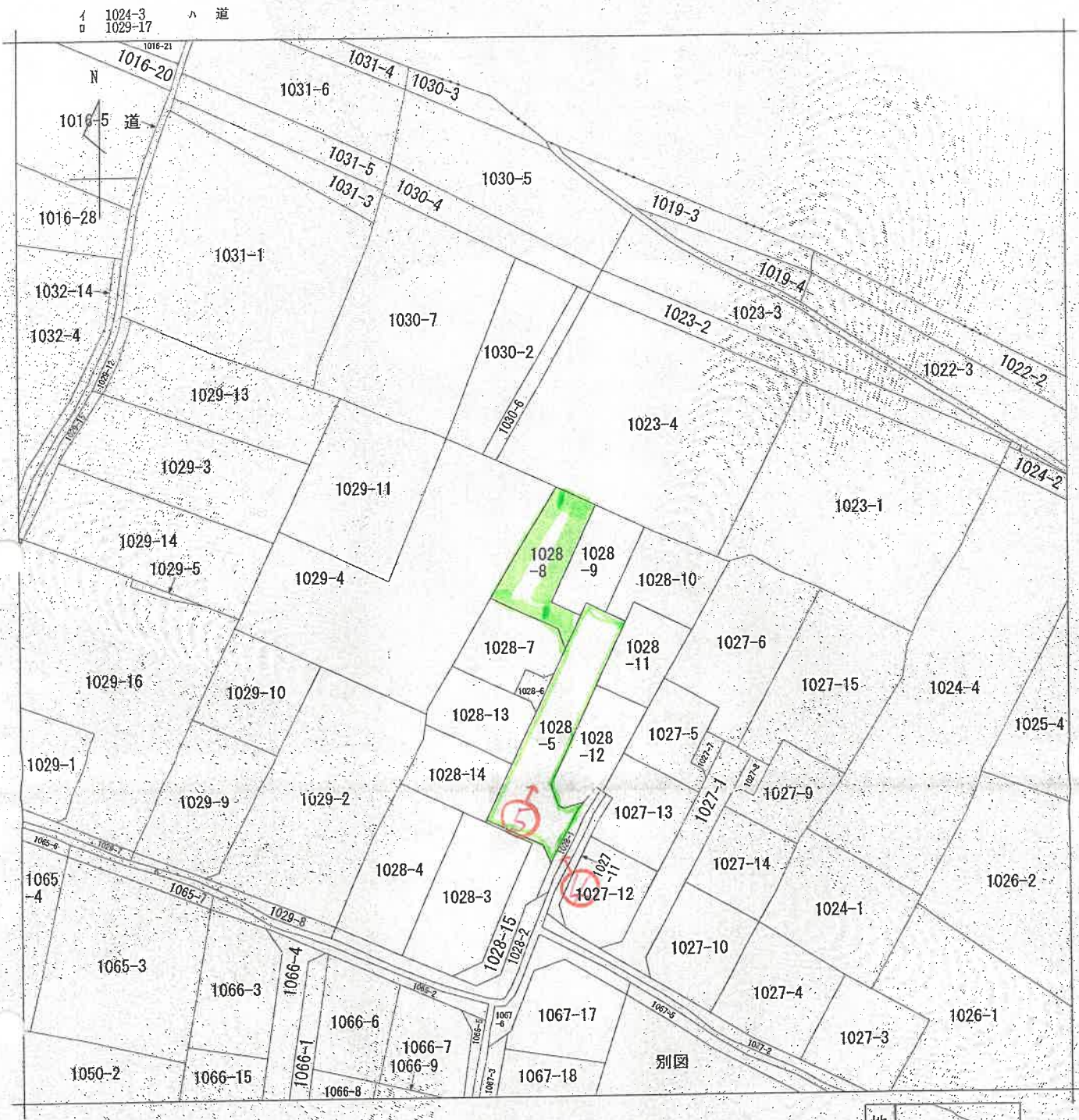
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

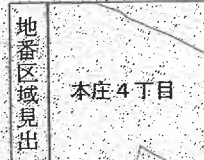
☐

(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) 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。

○→ = 写真撮影位置・方向



請 求 部 分	所 在 本庄市本庄四丁目				地 番 1028番8		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 座 番 号 又 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 事 記 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。

(さいたま地方務局本庄出張所管轄)

令和7年7月29日

横浜地方務局神奈川出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

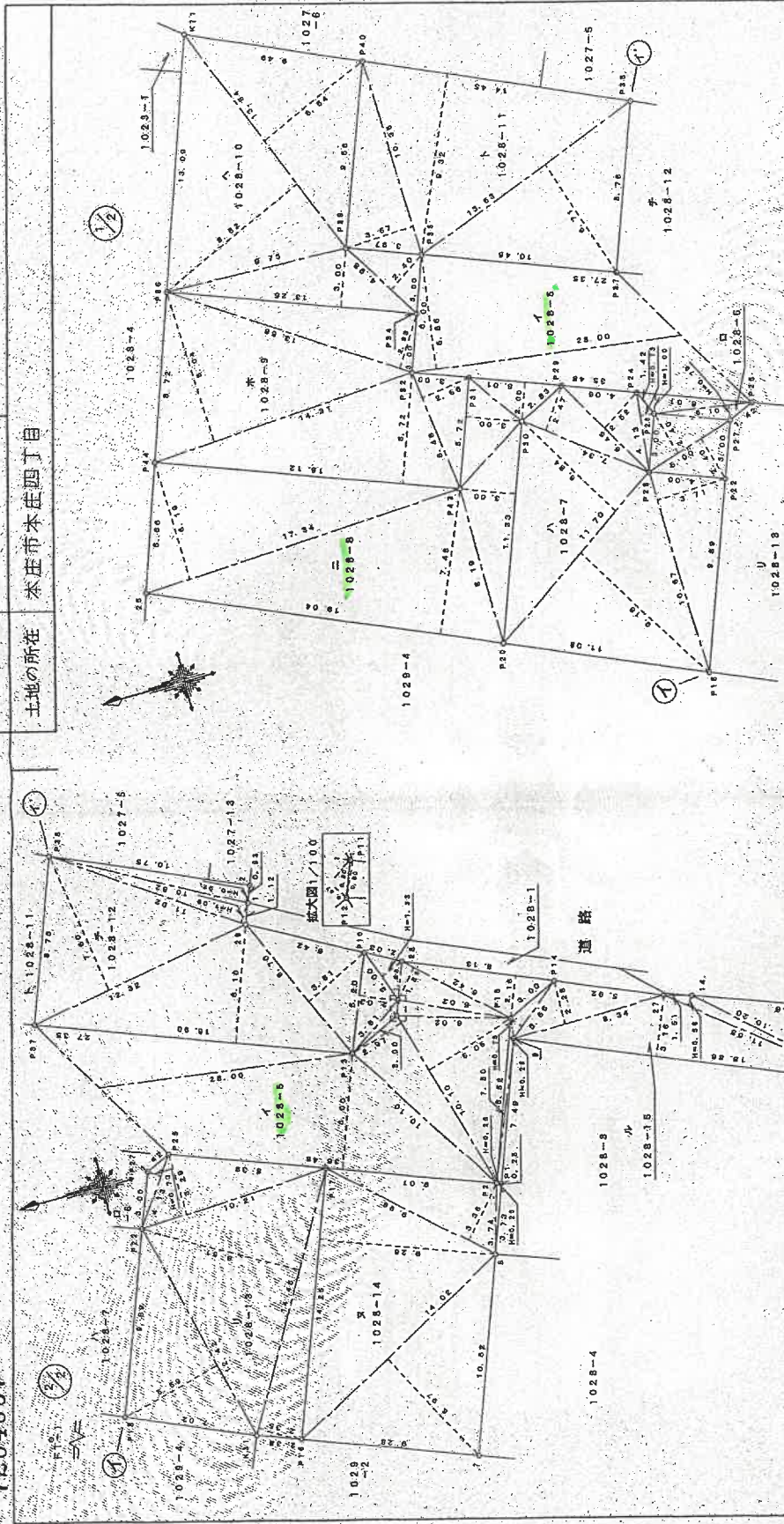
登記年月日：平成18年9月5日

7204067

地積測量図

地番 1028-5, ~-15

土地の所在 本庄市本庄四丁目



縮尺 1/250

申請人

作成者	土地家屋調査士	(平成18年 8月 28日作成)
凡例	① 石 ② 瓦 ③ 金 ④ 金 ⑤ 金 ⑥ 金 ⑦ 金 ⑧ 金 ⑨ 金 ⑩ 金 ⑪ 金 ⑫ 金 ⑬ 金 ⑭ 金 ⑮ 金 ⑯ 金 ⑰ 金 ⑱ 金 ⑲ 金 ⑳ 金 ㉑ 金 ㉒ 金 ㉓ 金 ㉔ 金 ㉕ 金 ㉖ 金 ㉗ 金 ㉘ 金 ㉙ 金 ㉚ 金 ㉛ 金 ㉜ 金 ㉝ 金 ㉞ 金 ㉟ 金 ㊱ 金 ㊲ 金 ㊳ 金 ㊴ 金 ㊵ 金 ㊶ 金 ㊷ 金 ㊸ 金 ㊹ 金 ㊺ 金 ㊻ 金 ㊼ 金 ㊽ 金 ㊾ 金 ㊿ 金	測量の種別 ① 測量 ② 測量 ③ 測量 ④ 測量 ⑤ 測量 ⑥ 測量 ⑦ 測量 ⑧ 測量 ⑨ 測量 ⑩ 測量 ⑪ 測量 ⑫ 測量 ⑬ 測量 ⑭ 測量 ⑮ 測量 ⑯ 測量 ⑰ 測量 ⑱ 測量 ⑲ 測量 ⑳ 測量 ㉑ 測量 ㉒ 測量 ㉓ 測量 ㉔ 測量 ㉕ 測量 ㉖ 測量 ㉗ 測量 ㉘ 測量 ㉙ 測量 ㉚ 測量 ㉛ 測量 ㉜ 測量 ㉝ 測量 ㉞ 測量 ㉟ 測量 ㊱ 測量 ㊲ 測量 ㊳ 測量 ㊴ 測量 ㊵ 測量 ㊶ 測量 ㊷ 測量 ㊸ 測量 ㊹ 測量 ㊺ 測量 ㊻ 測量 ㊼ 測量 ㊽ 測量 ㊾ 測量 ㊿ 測量

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。
(さいたま地方広務局本庄出張所)
令和7年7月29日 横浜地方広務局神奈川出張所

登記官

(8枚目)

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。
(さいたま地方裁判所本庄出張所管轄)
令和7年7月29日 横濱地方裁判所 神奈川出張所

登記官

(9 枚目)

地積測量図

地番 1028-5, ~-15

土地の所在 本庄市本庄四丁目

7204068

求積表

地番 水 1028-5				地番 水 1028-6				地番 水 1028-7				地番 水 1028-8				地番 水 1028-9				地番 水 1028-10				地番 水 1028-11				地番 水 1028-12				地番 水 1028-13				地番 水 1028-14				地番 水 1028-15				地番 水 1028-16				地番 水 1028-17				地番 水 1028-18				地番 水 1028-19				地番 水 1028-20				地番 水 1028-21				地番 水 1028-22				地番 水 1028-23				地番 水 1028-24				地番 水 1028-25				地番 水 1028-26				地番 水 1028-27				地番 水 1028-28				地番 水 1028-29				地番 水 1028-30				地番 水 1028-31				地番 水 1028-32				地番 水 1028-33				地番 水 1028-34				地番 水 1028-35				地番 水 1028-36				地番 水 1028-37				地番 水 1028-38				地番 水 1028-39				地番 水 1028-40				地番 水 1028-41				地番 水 1028-42				地番 水 1028-43				地番 水 1028-44				地番 水 1028-45				地番 水 1028-46				地番 水 1028-47				地番 水 1028-48				地番 水 1028-49				地番 水 1028-50				地番 水 1028-51				地番 水 1028-52				地番 水 1028-53				地番 水 1028-54				地番 水 1028-55				地番 水 1028-56				地番 水 1028-57				地番 水 1028-58				地番 水 1028-59				地番 水 1028-60				地番 水 1028-61				地番 水 1028-62				地番 水 1028-63				地番 水 1028-64				地番 水 1028-65				地番 水 1028-66				地番 水 1028-67				地番 水 1028-68				地番 水 1028-69				地番 水 1028-70				地番 水 1028-71				地番 水 1028-72				地番 水 1028-73				地番 水 1028-74				地番 水 1028-75				地番 水 1028-76				地番 水 1028-77				地番 水 1028-78				地番 水 1028-79				地番 水 1028-80				地番 水 1028-81				地番 水 1028-82				地番 水 1028-83				地番 水 1028-84				地番 水 1028-85				地番 水 1028-86				地番 水 1028-87				地番 水 1028-88				地番 水 1028-89				地番 水 1028-90				地番 水 1028-91				地番 水 1028-92				地番 水 1028-93				地番 水 1028-94				地番 水 1028-95				地番 水 1028-96				地番 水 1028-97				地番 水 1028-98				地番 水 1028-99				地番 水 1028-100				地番 水 1028-101				地番 水 1028-102				地番 水 1028-103				地番 水 1028-104				地番 水 1028-105				地番 水 1028-106				地番 水 1028-107				地番 水 1028-108				地番 水 1028-109				地番 水 1028-110				地番 水 1028-111				地番 水 1028-112				地番 水 1028-113				地番 水 1028-114				地番 水 1028-115				地番 水 1028-116				地番 水 1028-117				地番 水 1028-118				地番 水 1028-119				地番 水 1028-120				地番 水 1028-121				地番 水 1028-122				地番 水 1028-123				地番 水 1028-124				地番 水 1028-125				地番 水 1028-126				地番 水 1028-127				地番 水 1028-128				地番 水 1028-129				地番 水 1028-130				地番 水 1028-131				地番 水 1028-132				地番 水 1028-133				地番 水 1028-134				地番 水 1028-135				地番 水 1028-136				地番 水 1028-137				地番 水 1028-138				地番 水 1028-139				地番 水 1028-140				地番 水 1028-141				地番 水 1028-142				地番 水 1028-143				地番 水 1028-144				地番 水 1028-145				地番 水 1028-146				地番 水 1028-147				地番 水 1028-148				地番 水 1028-149				地番 水 1028-150				地番 水 1028-151				地番 水 1028-152				地番 水 1028-153				地番 水 1028-154				地番 水 1028-155				地番 水 1028-156				地番 水 1028-157				地番 水 1028-158				地番 水 1028-159				地番 水 1028-160				地番 水 1028-161				地番 水 1028-162				地番 水 1028-163				地番 水 1028-164				地番 水 1028-165				地番 水 1028-166				地番 水 1028-167				地番 水 1028-168				地番 水 1028-169				地番 水 1028-170				地番 水 1028-171				地番 水 1028-172				地番 水 1028-173				地番 水 1028-174				地番 水 1028-175				地番 水 1028-176				地番 水 1028-177				地番 水 1028-178				地番 水 1028-179				地番 水 1028-180				地番 水 1028-181				地番 水 1028-182				地番 水 1028-183				地番 水 1028-184				地番 水 1028-185				地番 水 1028-186				地番 水 1028-187				地番 水 1028-188				地番 水 1028-189				地番 水 1028-190				地番 水 1028-191				地番 水 1028-192				地番 水 1028-193				地番 水 1028-194				地番 水 1028-195				地番 水 1028-196				地番 水 1028-197				地番 水 1028-198				地番 水 1028-199				地番 水 1028-200				地番 水 1028-201				地番 水 1028-202				地番 水 1028-203				地番 水 1028-204				地番 水 1028-205				地番 水 1028-206				地番 水 1028-207				地番 水 1028-208				地番 水 1028-209				地番 水 1028-210				地番 水 1028-211				地番 水 1028-212				地番 水 1028-213				地番 水 1028-214				地番 水 1028-215				地番 水 1028-216				地番 水 1028-217				地番 水 1028-218				地番 水 1028-219				地番 水 1028-220				地番 水 1028-221				地番 水 1028-222				地番 水 1028-223				地番 水 1028-224				地番 水 1028-225				地番 水 1028-226				地番 水 1028-227				地番 水 1028-228				地番 水 1028-229				地番 水 1028-230				地番 水 1028-231				地番 水 1028-232				地番 水 1028-233				地番 水 1028-234				地番 水 1028-235				地番 水 1028-236				地番 水 1028-237				地番 水 1028-238				地番 水 1028-239				地番 水 1028-240				地番 水 1028-241				地番 水 1028-242				地番 水 1028-243				地番 水 1028-244				地番 水 1028-245				地番 水 1028-246				地番 水 1028-247				地番 水 1028-248				地番 水 1028-249				地番 水 1028-250				地番 水 1028-251				地番 水 1028-252				地番 水 1028-253				地番 水 1028-254				地番 水 1028-255				地番 水 1028-256				地番 水 1028-257				地番 水 1028-258				地番 水 1028-259				地番 水 1028-260				地番 水 1028-261				地番 水 1028-262				地番 水 1028-263				地番 水 1028-264				地番 水 1028-265				地番 水 1028-266				地番 水 1028-267				地番 水 1028-268				地番 水 1028-269				地番 水 1028-270				地番 水 1028-271				地番 水 1028-272				地番 水 1028-273				地番 水 1028-274				地番 水 1028-275				地番 水 1028-276				地番 水 1028-277				地番 水 1028-278				地番 水 1028-279				地番 水 1028-280				地番 水 1028-281				地番 水 1028-282				地番 水 1028-283				地番 水 1028-284				地番 水 1028-285				地番 水 1028-286				地番 水 1028-287				地番 水 1028-288				地番 水 1028-289				地番 水 1028-290				地番 水 1028-291				地番 水 1028-292				地番 水 1028-293				地番 水 1028-294				地番 水 1028-295				地番 水 1028-296				地番 水 1028-297				地番 水 1028-298				地番 水 1028-299				地番 水 1028-300				地番 水 1028-301				地番 水 1028-302				地番 水 1028-303				地番 水 1028-304				地番 水 1028-305				地番 水 1028-306				地番 水 1028-307				地番 水 1028-308				地番 水 1028-309				地番 水 1028-310				地番 水 1028-311				地番 水 1028-312				地番 水 1028-313				地番 水 1028-314				地番 水 1028-315				地番 水 1028-316				地番 水 1028-317				地番 水 1028-318				地番 水 1028-319				地番 水 1028-320				地番 水 1028-321				地番 水 1028-322				地番 水 1028-323				地番 水 1028-324				地番 水 1028-325				地番 水 1028-326				地番 水 1028-327				地番 水 1028-328				地番 水 1028-329				地番 水 1028-330				地番 水 1028-331				地番 水 1028-332				地番 水 1028-333				地番 水 1028-334				地番 水 1028-335				地番 水 1028-336				地番 水 1028-337				地番 水 1028-338				地番 水 1028-339				地番 水 1028-340				地番 水 1028-341				地番 水 1028-342				地番 水 1028-343				地番 水 1028-344				地番 水 1028-345				地番 水 1028-346				地番 水 1028-347				地番 水 1028-348				地番 水 1028-349				地番 水 1028-350				地番 水 1028-351				地番 水 1028-352				地番 水 1028-353				地番 水 1028-354				地番 水 1028-355				地番 水 1028-356				地番 水 1028-357				地番 水 1028-358				地番 水 1028-359				地番 水 1028-360				地番 水 1028-361				地番 水 1028-362				地番 水 1028-363				地番 水 1028-364				地番 水 1028-365				地番 水 1028-366				地番 水 1028-367				地番 水 1028-368				地番 水 1028-369				地番 水 1028-370				地番 水 1028-371				地番 水 1028-372				地番 水 1028-373				地番 水 1028-374				地番 水 1028-375				地番 水 1028-376				地番 水 1028-377				地番 水 1028-378				地番 水 1028-379				地番 水 1028-380				地番 水 1028-381				地番 水 1028-382				地番 水 1028-383				地番 水 1028-384				地番 水 1028-385				地番 水 1028-386				地番 水 1028-387				地番 水 1028-388				地番 水 1028-389				地番 水 1028-390				地番 水 1028-391				地番 水 1028-392				地番 水 1028-393				地番 水 1028-394				地番 水 1028-395				地番 水 1028-396				地番 水 1028-397				地番 水 1028-398				地番 水 1028-399				地番 水 1028-400				地番 水 1028-401				地番 水 1028-402				地番 水 1028-403				地番 水 1028-404				地番 水 1028-405				地番 水 1028-406				地番 水 1028-407				地番 水 1028-408				地番 水 1028-409				地番 水 1028-410				地番 水 1028-411				地番 水 1028-412				地番 水 1028-413				地番 水 1028-414				地番 水 1028-415				地番 水 1028-416				地番 水 1028-417				地番 水 1028-418				地番 水 1028-419				地番 水 1028-420				地番 水 1028-421				地番 水 1028-422				地番 水 1028-423				地番 水 1028-424				地番 水 1028-425				地番 水 1028-426				地番 水 1028-427				地番 水 1028-428				地番 水 1028-429				地番 水 1028-430				地番 水 1028-431				地番 水 1028-432				地番 水 1028-433				地番 水 1028-434				地番 水 1028-435				地番 水 1028-436				地番 水 1028-437				地番 水 1028-438				地番 水 1028-439				地番 水 1028-440				地番 水 1028-441				地番 水 1028-442				地番 水 1028-443				地番 水 1028-444				地番 水 1028-445				地番 水 1028-446				地番 水 1028-447				地番 水 1028-448				地番 水 1028-449				地番 水 1028-450				地番 水 1028-451				地番 水 1028-452				地番 水 1028-453				地番 水 1028-454				地番 水 1028-455				地番 水 1028-456				地番 水 1028-457				地番 水 1028-458				地番 水 1028-459				地番 水 1028-460				地番 水 1028-461				地番 水 1028-462				地番 水 1028-463				地番 水 1028-464				地番 水 1028-465				地番 水 1028-466				地番 水 1028-467				地番 水 1028-468				地番 水 1028-469				地番 水 1028-470				地番 水 1028-471				地番 水 1028-472				地番 水 1028-473				地番 水 1028-474				地番 水 1028-475				地番 水 1028-476				地番 水 1028-477				地番 水 1028-478				地番 水 1028-479				地番 水 1028-480				地番 水 1028-481				地番 水 1028-482				地番 水 1028-483				地番 水 1028-484				地番 水 1028-485				地番 水 1028-486				地番 水 1028-487				地番 水 1028-488				地番 水 1028-489				地番 水 1028-490				地番 水 1028-491				地番 水 1028-492				地番 水 1028-493				地番 水 1028-494				地番 水 1028-495				地番 水 1028-496				地番 水 1028-497				地番 水 1028-498				地番 水 1028-499				地番 水 1028-500				地番 水 1028-501				地番 水 1028-502				地番 水 1028-503				地番 水 1028-504				地番 水 1028-505				地番 水 1028-506				地番 水 1028-507				地番 水 1028-508				地番 水 1028-509				地番 水 1028-510				地番 水 1028-511				地番 水 1028-512				地番 水 1028-513				地番 水 1028-514				地番 水 1028-515				地番 水 1028-516				地番 水 1028-517				地番 水 1028-518				地番 水 1028-519				地番 水 1028-520				地番 水 1028-521				地番 水 1028-522				地番 水 1028-523				地番 水 1028-524				地番 水 1028-525				地番 水 1028-526				地番 水 1028-527				地番 水 1028-528				地番 水 1028-529				地番 水 1028-530				地番 水 1028-531				地番 水 1028-532				地番 水 1028-533				地番 水 1028-534				地番 水 1028-535				地番 水 1028-536				地番 水 1028-537				地番 水 1028-538				地番 水 1028-539				地番 水 1028-540				地番 水 1028-541				地番 水 1028-542				地番 水 1028-543				地番 水 1028-544				地番 水 1028-545				地番 水 1028-546				地番 水 1028-547				地番 水 1028-548				地番 水 1028-549				地番 水 1028-550				地番 水 1028-551				地番 水 1028-552				地番 水 1028-553				地番 水 1028-554				地番 水 1028-555				地番 水 1028-556				地番 水 1028-557				地番 水 1028-558				地番 水 1028-559				地番 水 1028-560				地番 水 1028-561				地番 水 1028-562				地番 水 1028-563				地番 水 1028-564				地番 水 1028-565				地番 水 1028-566				地番 水 1028-567				地番 水 1028-568				地番 水 1028-569				地番 水 1028-570				地番 水 1028-571				地番 水 1028-572				地番 水 1028-573				地番 水 1028-574				地番 水 1028-575				地番 水 1028-576				地番 水 1028-577				地番 水 1028-578				地番 水 1028-579				地番 水 1028-580				地番 水 1028-581				地番 水 1028-582				地番 水 1028-583				地番 水 1028-584				地番 水 1028-585				地番 水 1028-586				地番 水 1028-587				地番 水 1028-588				地番 水 1028-589				地番 水 1028-590				地番 水 1028-591				地番 水 1028-592				地番 水 1028-593				地番 水 1028-594				地番 水 1028-595				地番 水 1028-596				地番 水 1028-597				地番 水 1028-598				地			
-------------	--	--	--	-------------	--	--	--	-------------	--	--	--	-------------	--	--	--	-------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---	--	--	--

7204069



令和7年7月29日

横浜地方方法務局神奈川出張所

(さいたま地方方法務局本庄出張所管轄)

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7月29日

横浜地方方法務局神奈川出張所

登記簿

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

凡例	① 地籍図	② 境界線	③ 地籍図	④ 地籍図	⑤ 地籍図	⑥ 地籍図	⑦ 地籍図	⑧ 地籍図	⑨ 地籍図	⑩ 地籍図
作成者	土地家屋調査士 (株)五土地家屋調査士(金沢市)									
申請人	[Redacted]									
縮尺	1/—									

(平成18年 9月 28日作成)

(株)五土地家屋調査士(金沢市)

3/3

地 番 1028-5.~15

土地の所在 本庄市本庄四丁目

地 積 測 量 図

点 名	X座標	Y座標	備 考
P2	27118.208	-57417.832	測量ポイント
P16	27118.219	-57403.847	測量ポイント
P14	27113.439	-57403.846	測量ポイント
23	27121.007	-57405.932	測量ポイント
P10	27122.781	-57404.583	測量ポイント
P11	27123.735	-57407.375	測量ポイント
P12	27122.018	-57408.126	測量ポイント
P13	27124.742	-57409.973	測量ポイント
P15	27150.393	-57409.975	測量ポイント
P22	27152.476	-57409.904	測量ポイント
P27	27157.887	-57416.189	測量ポイント
P28	27156.816	-57412.376	測量ポイント
P26	27136.527	-57411.785	測量ポイント
P24	27141.169	-57409.988	測量ポイント
P28	27140.567	-57410.986	測量ポイント
P20	27141.611	-57418.798	測量ポイント
P18	27141.294	-57434.484	測量ポイント
P23	27144.967	-57408.287	測量ポイント
P29	27147.540	-57409.480	測量ポイント
P20	27151.478	-57420.084	測量ポイント
P31	27148.560	-57406.548	測量ポイント
P43	27151.647	-57411.908	測量ポイント
P44	27166.780	-57406.958	測量ポイント
26	27168.977	-57412.588	測量ポイント
P34	27151.434	-57402.890	測量ポイント
P36	27153.858	-57398.087	測量ポイント
P39	27154.116	-57398.485	測量ポイント
P40	27150.785	-57399.893	測量ポイント
K71	27159.497	-57395.743	測量ポイント
P37	27140.587	-57403.503	測量ポイント
P38	27137.546	-57395.902	測量ポイント
20	27128.486	-57401.502	測量ポイント
1	27128.081	-57400.455	測量ポイント
2	27127.894	-57399.993	測量ポイント
P16	27152.606	-57408.062	測量ポイント
P17	27127.856	-57414.702	測量ポイント
K31	27134.840	-57427.234	測量ポイント
7	27123.902	-57431.388	測量ポイント
8	27120.267	-57427.415	測量ポイント
P1	27118.873	-57417.920	測量ポイント
19	27097.090	-57422.952	測量ポイント
18	27086.021	-57418.604	測量ポイント
24	27087.705	-57417.356	測量ポイント
14	27106.582	-57410.914	測量ポイント
27	27106.028	-57410.803	測量ポイント
9	27116.358	-57410.803	測量ポイント
28	27103.940	-57418.031	測量ポイント
BBB-4	27103.976	-57424.604	測量点
FT-1	27146.681	-57424.093	測量点

※公共道路

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方公務局本庄出張所管轄)
令和7年7月29日 横浜地方公務局神奈川出張所

登記官

(//枚目)

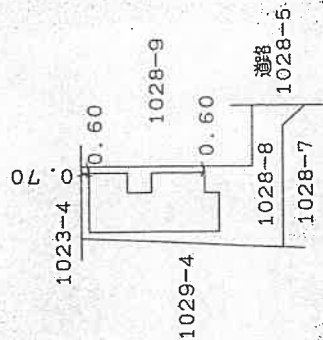
建築物平面図

家屋番号 1028-8

建築物の所在 本庄市本庄四丁目1028番地8

各階平面図

8160839



作成者 土地調査士 株式会社

縮尺 1/250

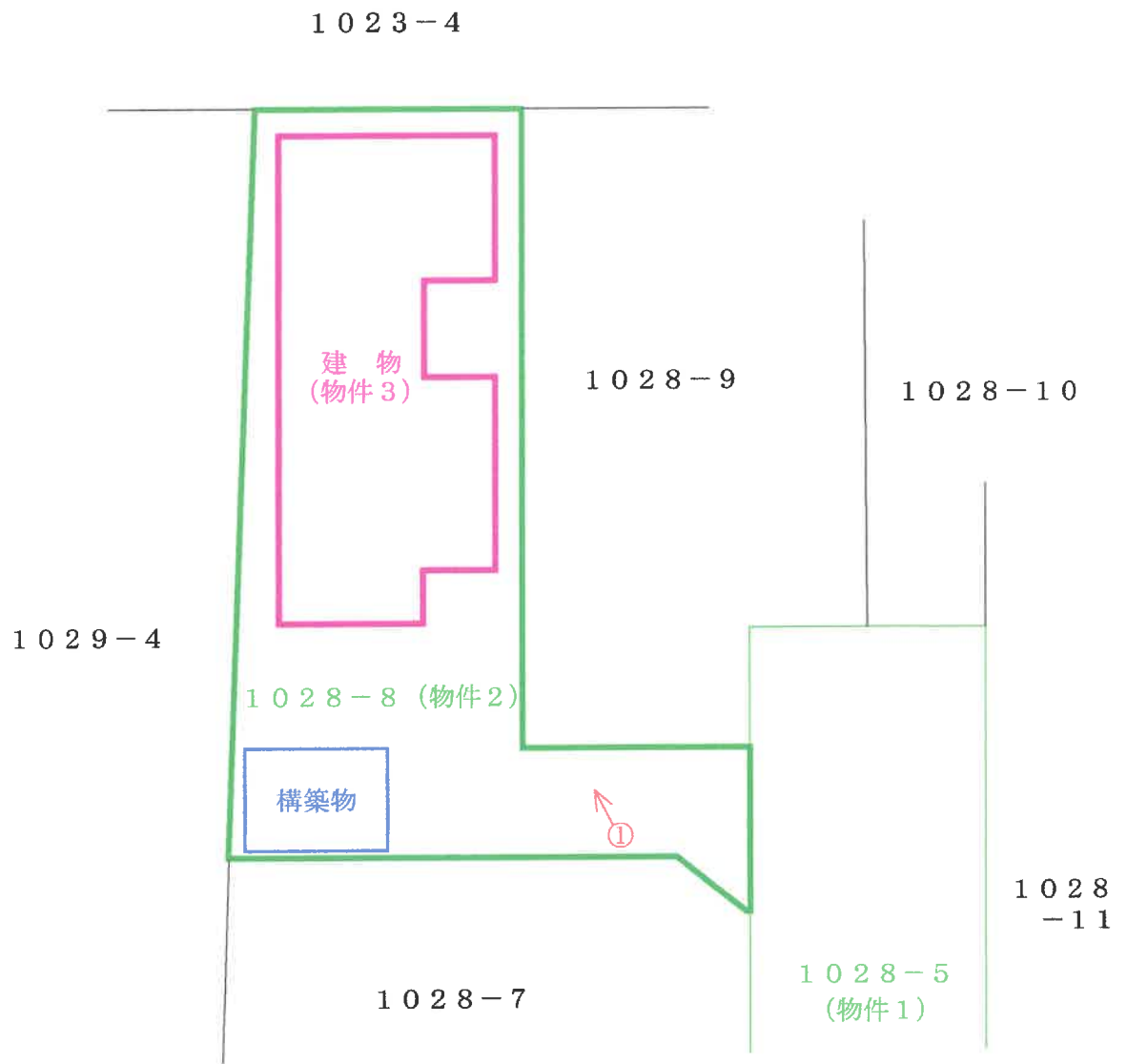
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

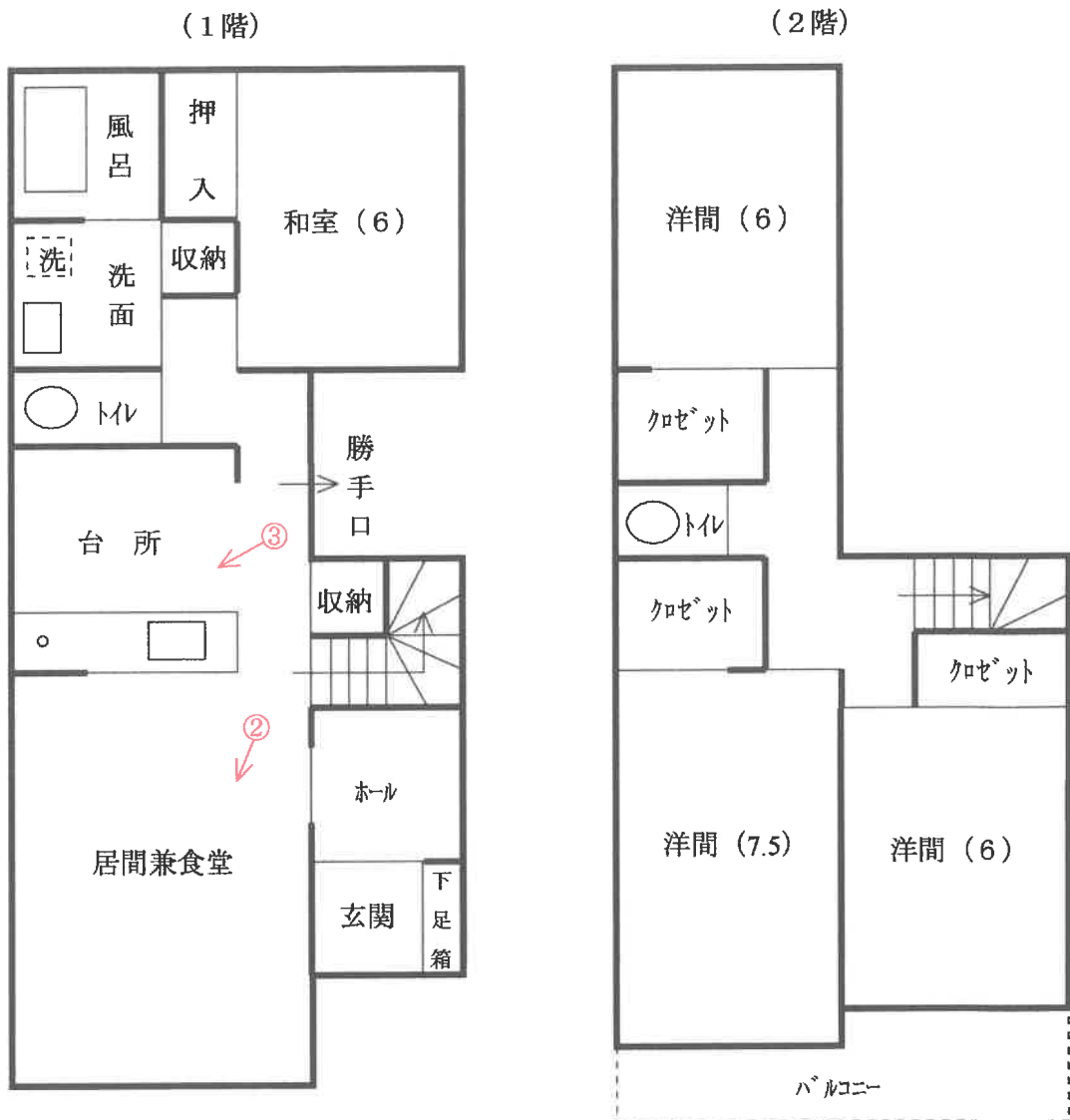
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)





①



②



③



④



⑤

令和7年（ケ）第70号
令和7年10月2日外現地調査
令和7年10月17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 1028 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 248 平方メートル
共有者 **A** 持分 24 分 の 1
- 2 所 在 本庄市本庄四丁目
地 番 1028 番 8
地 目 宅地
地 積 155.27 平方メートル
所有者 **A**
- 3 所 在 本庄市本庄四丁目 1028 番地 8
家屋 番号 1028 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 60.45 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル
所有者 **A**

第1 評価額

一括価格	
金5,660,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金30,000円
物件2（土地）	金1,570,000円
物件3（建物）	金4,060,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「本庄」駅 北方約1.3km（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 準工業地域 第2種中高層住居専用地域（物件1の南側部分） 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	公衆用道路部分（物件1）…248㎡（登記数量） 宅地部分（物件2）…155.27㎡（同） 不整形（路地状敷地） ほぼ平坦 特になし
	物件1は、幅員約6m、延長約40.27mの带状土地であり、公衆用道路として利用されている。当該土地は建築基準法第42条1項5号適用道路（位置指定道路、平成18年10月17日付第1号）である。	
接面道路の状況	南東側現況幅員約6m舗装私道（物件1の土地、建築基準法第42条1項5号適用道路）にほぼ等高に接面し、当該私道を通じて南方向にて公道に接続している。	
土地の利用状況等	①物件3（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区分されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（ただし、私設の共有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。 ③土地には本件建物のほか、鉄パイプ組みの構築物が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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19年5月15日新築（登記記載） 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約7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 サイディング その他 ビニールクロス その他 ビニールクロス その他 フローリング、畳 その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 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19年1月12日付第46013547号 平成19年3月9日付第46014341号(変更) 完了検査済証：平成19年5月15日付第67010391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・2（土地）

目的土地の建付地等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	持分 オ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	39,200	0.10	248	—	1/24	40,000
2	39,200	0.82	155.27	0.90	—	4,490,000

※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：物件1…私道減価-90%

物件2…形状等-15%、行止り私道-2%、公共下水道未接続-2%
（相乗積： $0.85 \times 0.98 \times 0.98 \div 0.82$ ）

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。

オ 持分：売却対象持分

② 物件3（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
3	150,000	107.65	0.22	3,550,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数18年、経済的残存耐用年数7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) $7 / (18 + 7) \times (1 - 0.20) \div 0.22$

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
2	4,490,000	0.50	法定地上権	2,250,000

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	40,000	—		1.00	0.70	30,000
2	4,490,000	-2,250,000		1.00	0.70	1,570,000
3	3,550,000	+2,250,000	1.00	1.00	0.70	4,060,000
一括価格 (合計)						5,660,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

(評価付記)

本件類似の不動産の需要は、自己用目的のもの、または自己用目的の者に転売することを目的とするものが一般的であることから、通常の取引において、賃貸収益は重視されていないこと等を考慮し、収益還元法は採用しない。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（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7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

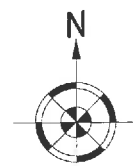
対象物件

地価調査基準地

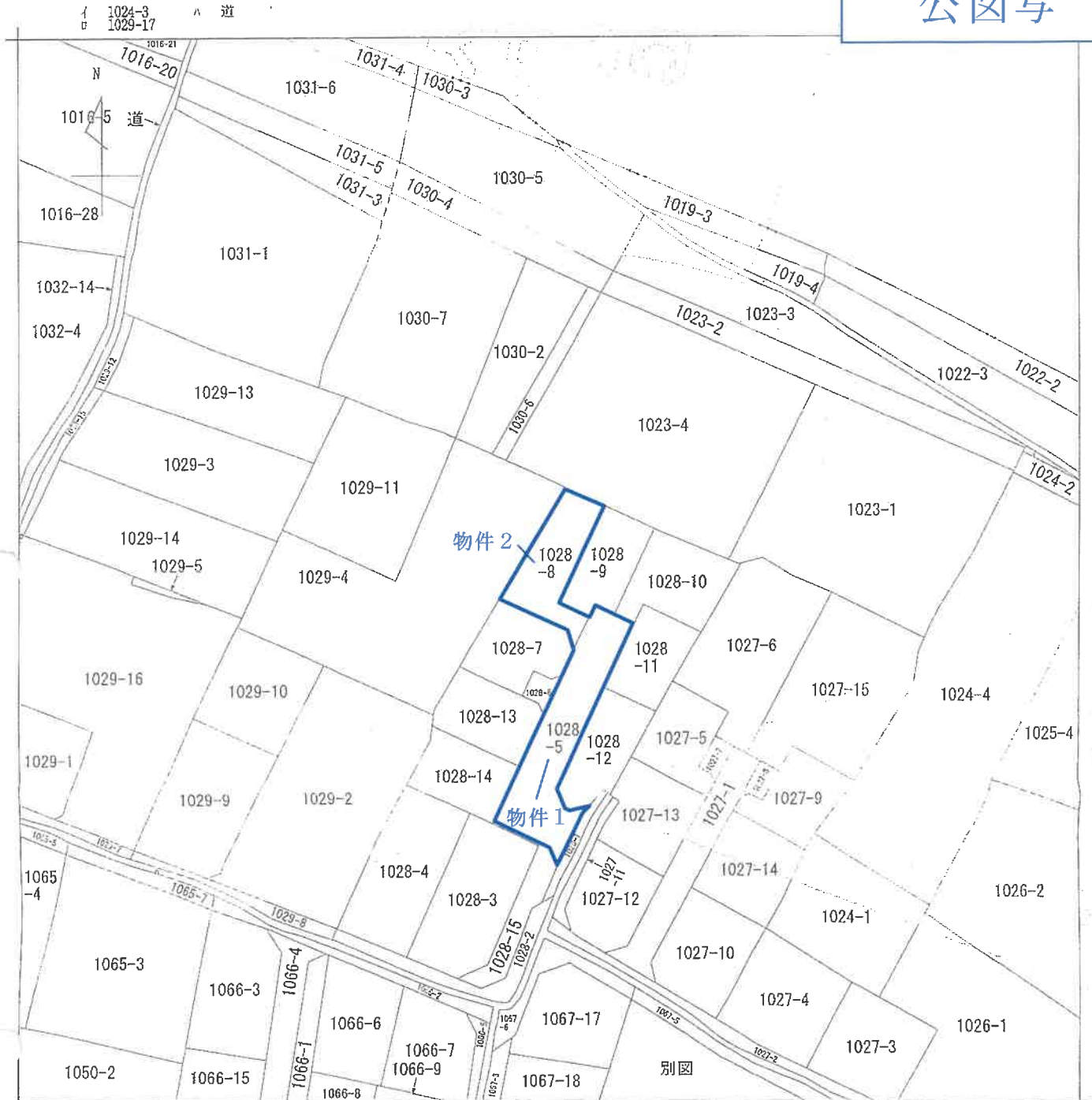
最寄駅

本庄市役所「白図」

S1:10,000

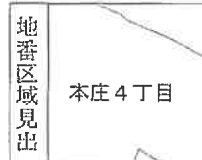


公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A3版をA4版に縮小したものです



請求部	所 在	本庄市本庄四丁目				地 番	1028番8		
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 項 事		

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。

(さいたま地方法律局本庄出張所管轄)

令和7年7月29日

横浜地方法律局神奈川出張所

登記官

請求番号: 12-1

(1/1)

登記年月日：平成18年9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。
(さいたま市地方事務局本庄出張所管轄)
令和7年7月29日 被課地方事務局長 柴川 出典所

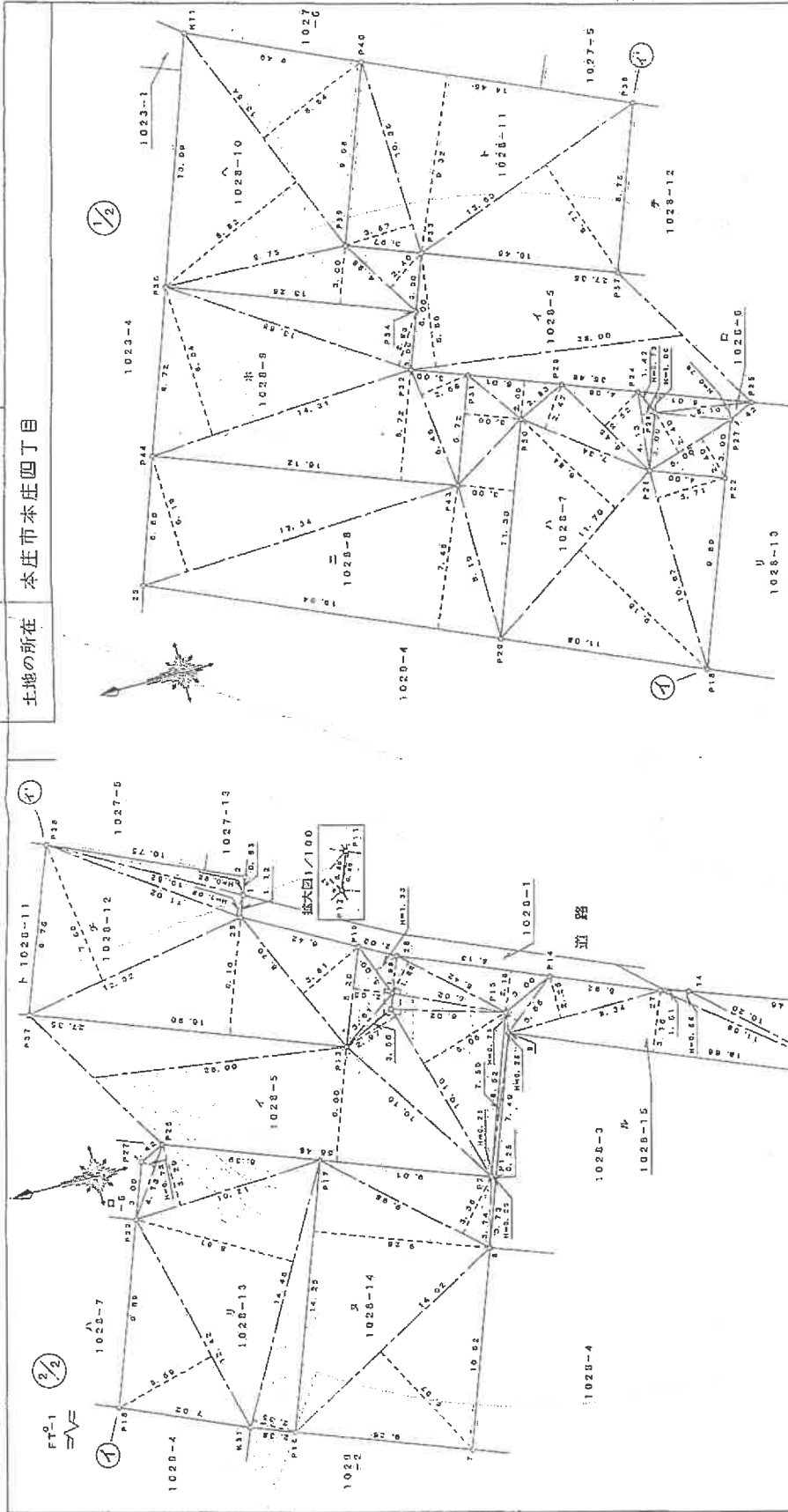
登記官

7204067

地積測量図

地番 1028-5, ~-15

土地の所在 本庄市本庄四丁目



記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	⑤	金網杭	④	割、印
②	コンクリート杭	⑥	金網杭		
③					
⑦					

作成者 19年 8月 28日(作成)

作成者

18年 8月 28日作成

申請人

縮尺 1/250

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
(さいたま地方協局本庄出張所管轄)
令和7年7月29日 横浜地方協局神奈川出張所

令和7年7月29日

横浜地方法務局神奈川出張所

改訂版

地積測量圖

 $\frac{2}{3}$

地 番 1028-5, ~-15

土地の所在 本庄市本庄四丁目

7204068

求和發

地帶	リ	1028-13	地	番	地	積
底辺	14.45	2.36	32.957500	イ	1028-5	249.15. m
	14.45	3.51	124.414500	ロ	1028-6	17.01 m
	16.21	3.69	32.580900	ハ	1028-7	132.09 m
	4.13	0.73	3.014950	ニ	1028-8	155.27 m
	12.43	5.59	69.477300	ホ	1028-9	132.11 m
合計			268.456500	ト	1028-10	132.14 m
面積			132.203500	チ	1028-11	132.08 m
地積			132.2035	リ	1028-12	132.04 m
坪数			30.99	ヌ	1028-13	132.20 m
				フ	1028-14	132.07 m
				ク	1028-15	74.02 m

地 带	又	1928—14
底 边	所 占	佰 面 積
14.02	0.97	97.719400
16.20	0.20	31.955000
9.28	3.36	33.532800
3.74	0.25	0.335000
合 計		264.742800
部 領		182.0711000
坪 級		132.67 坪
坪 級		39.95 坪

地帶	北 1.028-1.5	高 宅	道 面 積
丘 頂	7.50	0.25	1.675000
7	5.42	0.26	2.130000
6	3.45	0.75	2.737500
5	0.34	2.25	18.765000
4	10.49	3.16	59.597600
3	11.58	0.56	6.484800
2	10.20	3.43	34.506000
1	4.41	2.47	10.392700
合計	74.23	2.40	10.584000
合 計	148.052600		
道 面 積	74.023000		
地 域	74.02		坪
坪 數	32.39		坪

松合計面積	1419.1967500 m
-------	----------------

地帶	北	1028-9
底邊	高	名
13.58	2.93	碩
14.31	8.04	碩
10.12	5.72	碩
6.48	2.66	碩
合計		264.251800
面積		182.115900
地價		132.11
坪數		35.30
地帶	北	1028-10

底價	最高價	最低價
4.98	25.40	11.952090
13.23	3.00	132.750090
13.23	0.82	123.058900
13.23	67.98	264.234600
合計		564.234600
面價		132.742200
溢價		132.10
實數		395.97

底边	高	面积
14.45	3.67	37.504500
14.45	9.02	132.674000
13.63	6.71	91.457500
合计		264.115800
面积		192.057000
体积		192.05 m ³
数量		39.194 m ³

地 區	面 積	估 值
底 地	10.82	6.22
邊 地	11.02	1.09
	12.32	7.60
	16.90	6.10
	8.70	3.31
	5.20	2.03
	3.61	0.47
合 計		1.656790
面 積	264	037980
估 值	132.04	379500
地 稅	132.04	379500
地 稅	379500	944400

地 點	イ	ト	28-5	倍	面	積
底 辺	24.00-	5.86			164.000000	
	35.48	6.00			212.800000	
	10.10	2.97			29.937000	
	10.10	5.06			51.165000	
	6.02	0.80			4.816000	
	6.43	1.05			11.977000	
	8.13	2.16			17.560000	
	3.00	1.33			3.990000	
合 計					406.306000	
面 積					246.334000	

表 10-28-6					
地 區	地 帶	口 數	佔 面 積		
蘇州府	蘇州府屬	75.96	248.1334000		
嘉興府	嘉興府屬	248.16	248.1334000		
杭州府	杭州府屬	248.16	248.1334000		
紹興府	紹興府屬	248.16	248.1334000		
湖州府	湖州府屬	248.16	248.1334000		
寧波府	寧波府屬	248.16	248.1334000		
溫州府	溫州府屬	248.16	248.1334000		
台州府	台州府屬	248.16	248.1334000		
處州府	處州府屬	248.16	248.1334000		
衢州府	衢州府屬	248.16	248.1334000		
嚴州府	嚴州府屬	248.16	248.1334000		
金華府	金華府屬	248.16	248.1334000		
總計					

地	址	番	八	1028-7		佔	面	積		坪	m ²
地	底	10.67	3.71	高	生	39.58	5700			17.01	m
		11.70	0.75			107.17	2000			5.14	坪
		11.70	6.84			80.12	8000				
		7.72	2.87			15.22	8000				

地帶		二 1920-8		售 面 積	
底 邊	高 度	底 邊	高 度	售 面	積
6.45	6.13	6.13	6.13	107	334.600
4.13	7.46	7.46	142	338.400	
11.32	3.00	3.00	33	350.000	
5.72	3.00	3.00	17	50.000	
合 計		合 計		356	184.400
面 積		面 積		132	323.000
地 帶		地 帶		132.09	3.00
坪 數		坪 數		356	3.00



凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石	杭	②	金屬鉄	④	印
③	コンクリート	杭	④	金屬杭		

(埼玉土地家屋調査士会紙)

18年 8月 28日(作成)

著作

人
結
冊

良

1

登記年月日：平成18年9月5日

7204069

地 番 1028-5.~15

土地の所在 本庄市本庄四丁目

地 積 測 量 図

3/3



これは図面に記録されている内容を確認した事項である。
(さいたま地方裁判所本庄出張所)

令和7年7月29日

横浜地方裁判所本庄出張所

登記官

凡	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
例	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿

作成者

18年 8月 28日作成

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺 1/---

※公共座標

点 名	X座標	Y座標	備 考
P2	27110.200	-57417.032	金属プレート
P15	27110.240	-57408.047	コンクリート板
P14	27113.496	-57408.046	コンクリート板
23	27121.007	-57405.532	金属プレート
P10	27122.791	-57404.563	金属プレート
P11	27121.736	-57407.378	コンクリート板
P12	27122.013	-57406.126	コンクリート板
P13	27124.742	-57409.379	コンクリート板
P33	27150.301	-57399.075	コンクリート板
P32	27152.470	-57405.504	コンクリート板
P22	27137.057	-57416.189	コンクリート板
P27	27136.615	-57412.375	コンクリート板
P25	27135.027	-57411.785	コンクリート板
P24	27141.160	-57402.508	コンクリート板
P20	27140.587	-57410.080	コンクリート板
P26	27141.611	-57413.758	コンクリート板
P18	27141.234	-57424.494	金属プレート
P20	27147.540	-57409.408	コンクリート板
P20	27151.478	-57420.084	金属プレート
P23	27149.060	-57406.546	コンクリート板
P23	27151.047	-57411.908	コンクリート板
P24	27156.760	-57406.508	金属プレート
25	27158.977	-57412.508	コンクリート板
P34	27151.434	-57402.090	コンクリート板
P30	27153.056	-57398.067	金属プレート
P39	27156.116	-57390.495	コンクリート板
P40	27150.795	-57300.532	金属プレート
K21	27159.497	-57385.743	コンクリート板
P37	27140.987	-57403.500	コンクリート板
P38	27137.546	-57395.302	金属プレート
29	27128.436	-57401.502	コンクリート板
1	27120.031	-57400.455	コンクリート板
2	27127.034	-57399.593	コンクリート板
P16	27132.006	-57429.062	金属プレート
K31	27132.056	-57414.702	コンクリート板
7	27134.840	-57427.234	コンクリート板
8	27123.902	-57431.208	コンクリート板
P1	27120.267	-57421.415	コンクリート板
13	27110.071	-57417.020	金属プレート
18	27097.090	-57422.092	コンクリート板
24	27096.021	-57418.634	コンクリート板
14	27097.705	-57414.806	コンクリート板
27	27106.502	-57411.336	金属プレート
9	27108.026	-57410.914	金属プレート
23	27136.368	-57410.883	コンクリート板
G00-4	27098.040	-57410.091	コンクリート板
FT-1	27103.976	-57416.804	金属板
FT-1	27146.691	-57424.093	金属板

請求番号：12-2

(3/3)

A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成19年8月1日

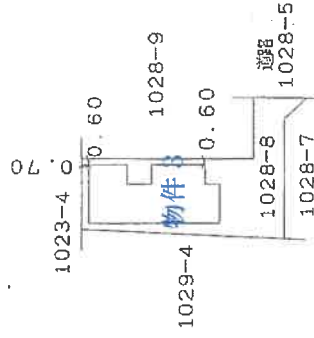
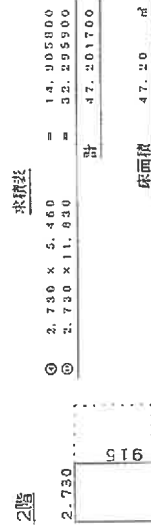
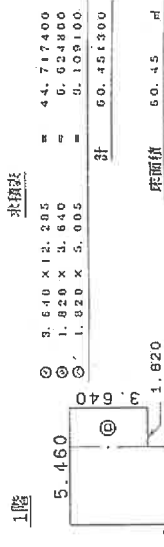
8160839

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 1028-8

建物の所在 本庄市本庄四丁目1028番地8



作成者

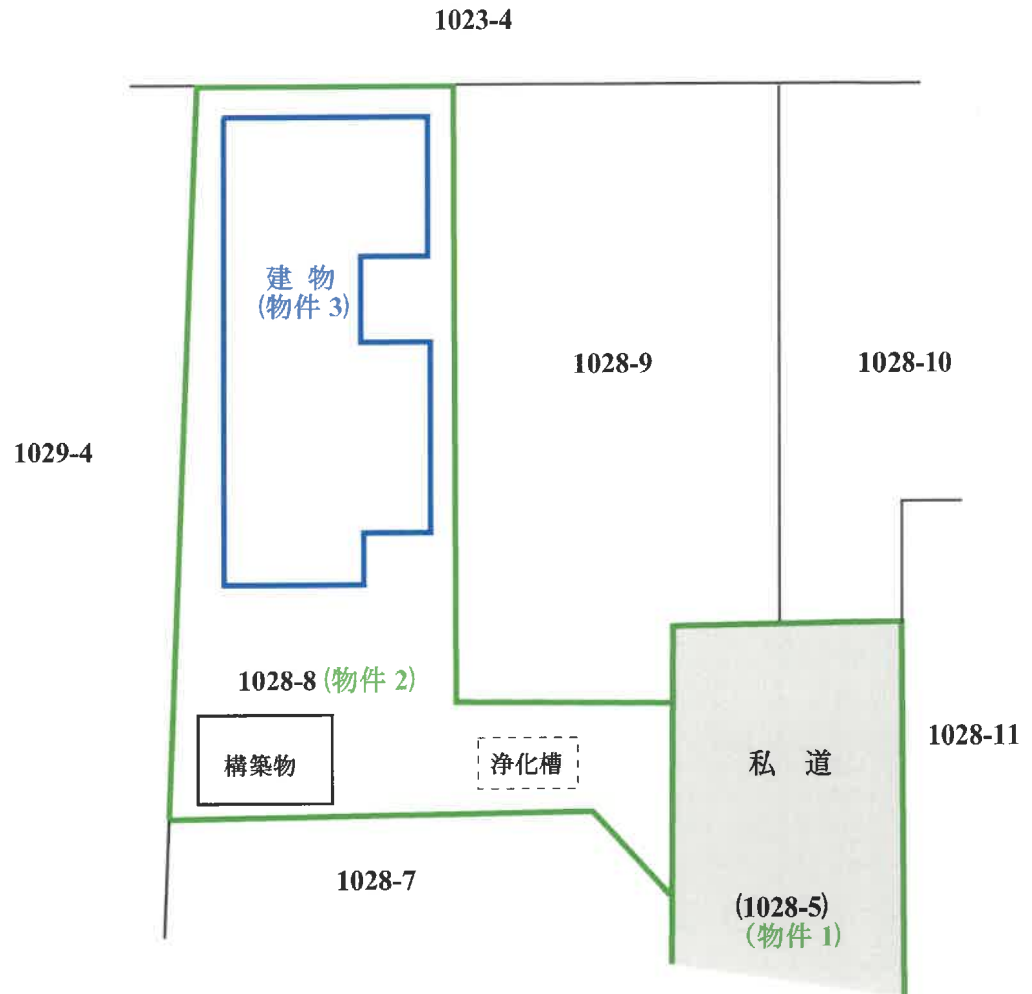
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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。