

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 日 午後 1 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 16 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間の最終日は午後 5 時までです。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,140,000 4,912,000	一括	1,228,000	117,775	0
1	1,580,000				
2	670,000				
3	3,890,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 9. 5 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7. 2 8平方メートル |
| 3 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 3 2 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9. 2 8平方メートル
2階 4 4. 2 6平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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1～3】

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2】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【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

【物件番号1】

西側、南側及び南東側に接する公道との境界が不明確である。

【物件番号2】

西側隣地（地番334の2）、東側及び南側に接する公道との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 9. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 3 2 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 2 8 平方メートル
2 階 4 4. 2 6 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 8号
令和 7年 3月 13日受理
令和 7年 5月 9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 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 9. 5 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7. 2 8平方メートル |
| 3 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 3 2 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 2 8平方メートル
2 階 4 4. 2 6平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 「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 事務所(空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

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 2
現況地目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
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)
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 本土地と隣接地との境界について

- (1) 本土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、カ、アの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イ、ウ、エの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、側溝により区分されており、明確である。
- (3) 関係図記載のエ、オ、カ、アの各点を結んだ線は、道路敷きに面しているものの、明確な区分がなされていないため、不明確である。

2 本土地上に、簡易物置（動産）2戸が存在する。

3 本土地に東、南及び北方向に隣接する326番8、326番9及び326番6の各土地（前面道路）は、本庄市（旧 児玉町名義を含む。）名義の土地であり、それぞれ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

- (1) 本土地の範囲は、関係図に表示したキ、ク、ケ、コ、キの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のキ、クの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、側溝により区分されており、明確である。
- (3) 関係図記載のク、ケの各点を結んだ線は、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (4) 関係図記載のケ、コ、キの各点を結んだ線は、道路敷きに面しているものの、明確な区分がなされていないため、不明確である。

2 本土地北方向隣接地である327番6の土地は、本庄市（旧 児玉町名義）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 3 関係

1 調査時の実情

本建物に臨場したところ、債務者会社従業員の陳述及び建物の状況から現に利用されている様子が窺えなかったことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には事務用品等が存在するものの現に事務所等に利用されている様子は窺えなかった。

2 「占有状況」について

本建物の外壁及び郵便受けには所有者会社名が表示されており、建物内には、同社宛郵便物も存在した。また、郵便受けには所有者会社の外「合同会社アロハプロジェクト」の表示が存在し、同社宛郵便物も存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 所有者会社従業員	☒ 物件1、2関係 本各土地（建物敷地を除いた部分）は、従業員の駐車場として使用している。 ☒ 物件3関係 本建物については、現在は使用していないようである。詳細は承知していない。

(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枚目及び3枚目記載のとおり認定した。

なお、物件3の建物の占有関係については、郵便受けには「合同会社アロハプロジェクト」の表示が存在するが、建物内の状況からは現実の占有を示すような徴表は窺えない。更に、同社は商業登記簿上令和5年6月23日付けで閉鎖されている。また、所有者会社代表者に対し書面照会をするも回答がない。以上の状況から、「合同会社アロハプロジェクト」の占有を認めるまでもないものと思料し、所有者会社の単独占有と認定した。

(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18日 (火) 13 : 05 - 13 : 20	物件所在地	外観調査
7年3月26日 (水) 13 : 50 - 14 : 00	同 上	所有者会社従業員から事情聴取
7年3月27日 (木) 15 : 35 - 15 : 40	法務局 (本庄)	登記事項要約書交付申請
7年4月22日 (火) 11 : 10 - 11 : 40	物件所在地	立入調査、 [評価人同行]
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 7 年 4 月 22 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。

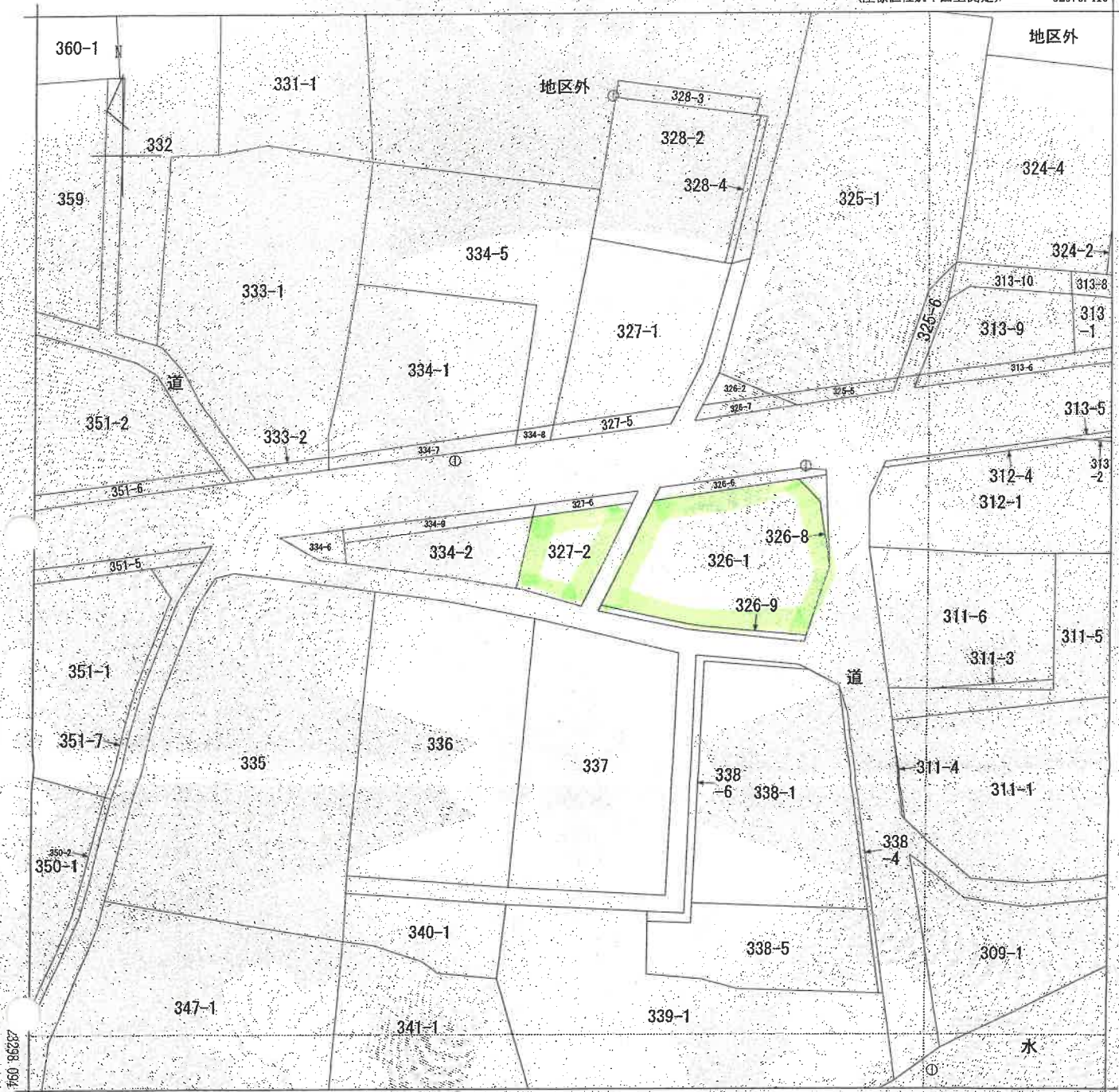
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

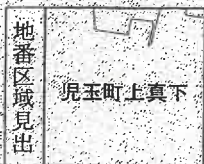
(座標値種別：図上測定)

-62670.410

+23424.094



(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 本庄市児玉町上真下字東					地 番 327番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和54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。

(さいたま市地方務局本庄出張所管轄)

令和7年1月30日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。

(さいたま地方支務局本庄出張所管轄)

令和7年1月30日

宇都宮地方支務局

登記号

(9 枚目)

7308593

5609.18

測量図

地番 327-6 (特号口)

土地の所在 児玉郡児玉町大字上真下

本市児玉町

求積表(単位M)

327-6 (特号口)

2.65 x 3.20 = 9.1800

11.75 x 1.40 = 16.4500

5.20 x 1.80 = 9.3600

33.4300

16.7150

16.7150

327-2 (特号口)

11.14 - 16.7150 = 97.285

97.285

筆界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	木杭
④	その他(杭)



作製者

昭和60年9月6日(作製)

代位嘱託者

縮尺

1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成27年3月19日

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。

(さいたま地方方法務局本庄出張所管轄)

令和7年1月30日

宇都宮地方方法務局

登記簿

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：2-3

地積測量図

地番 326-1、326-9

土地の所在 本庄市旭玉町上真下字東

地番	Q	326-1	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n-1}	X _{n+1}-X_n-1}	Y _{n+1}-Y_n-1}	X _{n+1}-X_n-1}
K10			23014.811	-62418.403	16.906	-306796.913	666	
K11			23015.330	-62414.882	5.989	137638.811	1370	
K12			23013.127	-62412.414	3.434	79027.078	118	
K13			23005.203	-62411.448	-1.540	-35552.034	244	
B1			22995.918	-62413.962	-14.780	-335894.448	840	
B2			22998.089	-62426.228	-14.044	-322985.181	1916	
B3			22998.300	-62428.006	-11.561	-265883.346	300	
B4			23000.548	-62437.789	-3.682	-84688.017	776	
K004			23012.967	-62431.688	19.386	445129.318	262	
合計								359.57
面積								359.57
地積								m ²

地番	Q	326-9	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n-1}	X _{n+1}-X_n-1}	Y _{n+1}-Y_n-1}	X _{n+1}-X_n-1}
R1105			22996.325	-62414.142	-13.930	-318039.174	750	
R1104			22997.691	-62427.792	-23.938	-550518.727	159	
K08			22999.955	-62438.080	-9.997	-229930.550	135	
B4			23000.548	-62437.789	10.074	231707.520	552	
B3			22998.300	-62428.006	11.561	265883.346	300	
B2			22998.089	-62426.228	14.044	322985.181	1916	
B1			22996.918	-62413.962	12.086	277940.750	948	
合計								28.327
面積								14.16
地積								m ²

点名	X座標	Y座標	備考
T1	22951.968	-62399.806	基準点
T2	23006.785	-62410.417	基準点

※ この測量に使用した基本三角点は、地籍課の国土地籍課の承認を受けたものである。

測量系	日本測系
測量年月日	平成27年2月19日

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	○	境界線の種別	記号	境界線の種別
②	コンクリート	△	境界線の種別	記号	境界線の種別
③	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
④	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑤	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑥	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑦	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑧	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑨	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑩	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑪	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑫	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑬	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑭	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑮	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑯	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑰	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑱	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑲	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑳	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉑	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉒	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉓	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉔	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉕	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉖	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉗	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉘	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉙	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉚	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉛	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉜	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉝	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉞	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㉟	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊱	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊲	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊳	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊴	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊵	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊶	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊷	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊸	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊹	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊺	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊻	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊼	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊽	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊾	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別
㊿	金	◇	境界線の種別	記号	境界線の種別

(単位：m)

申請人

縮尺

1/250

平成27年2月20日作成

登記年月日：平成27年10月29日

各階平面図

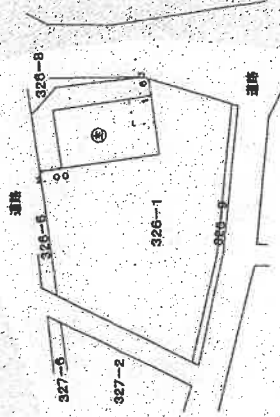
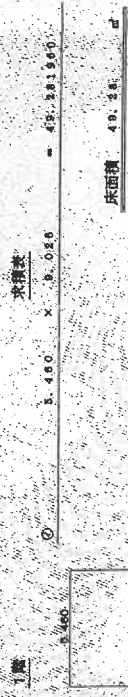
建物階平面図

家屋番号

326-1

建物の所在

本田市原玉町上真下字重326番地1



A3判をA4判に縮小

作製者

土地算定士
家屋

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

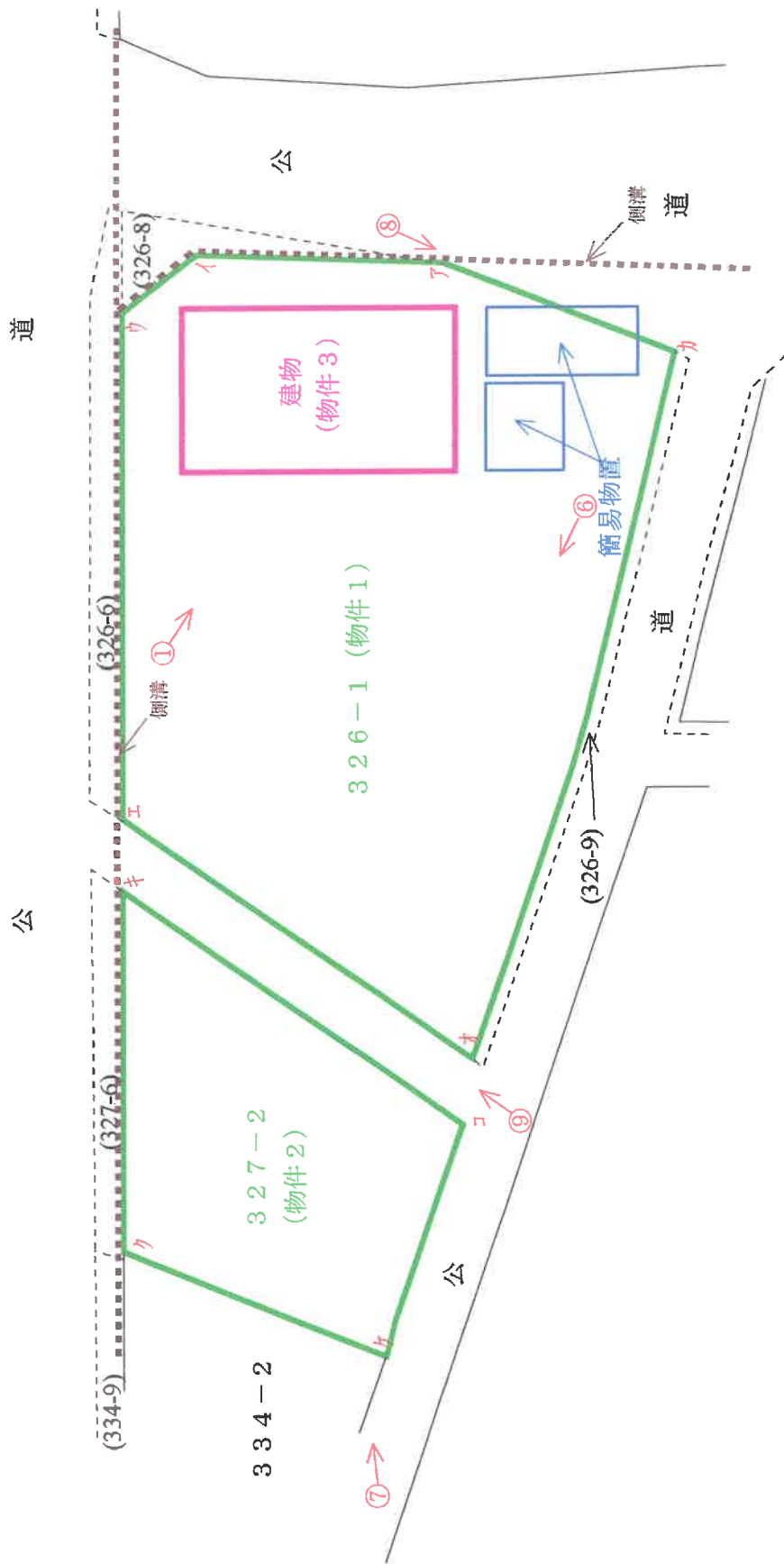
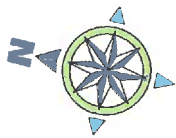
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方建設局本庄出張所管轄)
令和7年1月30日 宇都宮地方建設局 登記係

(1/枚目)

請求番号：2-4

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

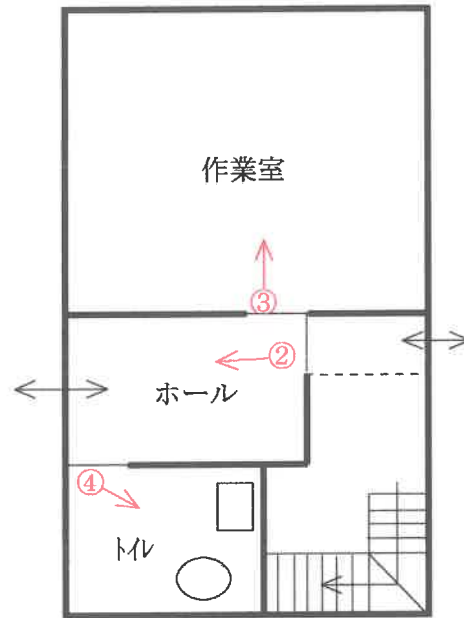


○→=写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(13 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年（ケ）第8号
令和7年4月22日外現地調査
令和7年5月9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 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 9 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7 . 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 3 2 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 2 8 平方メートル
2 階 4 4 . 2 6 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 8 9 0, 0 0 0 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1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 八高線「児玉」駅 北方約2.5km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道背後に事業所や戸建住宅等が混在し、その周囲には畑が多く見られる地域である。	
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	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% － －
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	456.85㎡（登記合計数量） 一体としてやや不整形 ほぼ平坦 物件1・2に挟まれて公道が介在する。
接面道路の状況	北側現況幅員約10m舗装市道（1級23号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び東側現況幅員約5.1m舗装市道（5-1102号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）、南西側現況幅員約3～4m未舗装市道（5-80号線、建築基準法第42条2項適用道路）にほぼ等高に接面する。また、物件1及び2に挟まれて台帳幅員約2m未舗装市道（5-81号線、建築基準法上の道路に該当しない。）が介在している。	
土地の利用状況等	①物件1は物件3（建物）の敷地として利用されているほか、簡易物置の一部が公道上にはみ出した状態で置かれている。また、物件2は、公道が介在する状態で物件1と一体利用の状態にあり、駐車場として利用されている。なお、当該公道部分の利用権原はない。 ②隣接地とは道路側溝及び実際の利用状況等により概ね区分できるが、南西側道路及び東側道路の一部、物件1・2に挟まれて介在する公道、物件2の西側隣接地（334番2）との土地境界については判然としない。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	①本件土地のほぼ全域について、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。（詳しくは本庄市教育委員会に問い合わせのこと。） ②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 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27年7月27日新築（登記記載） 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約15年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 合金メッキ鋼板葺 金属系サイディング その他 ビニールクロス その他 プリント合板 その他 ビニル床シート、タイルカーペット その他 電気・給排水等、浄化槽、流し台 その他 特になし ※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	概ね普通程度	
建物の利用状況	所有者が事務所（空き家）として使用している。	
特 記 事 項	建築確認済証：平成27年4月16日付第15UDI1S建00052号 完了検査済証：平成27年6月4日付第15UDI1S建00052号	

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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	12,400	0.89	359.57	0.90	3,570,000
2	12,400	0.89	97.28	—	1,070,000

※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－11）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,900 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/136 \div 12,400 \text{ 円/㎡}$

◇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+11%・環境条件等+25%と判定した。（相乗積： $0.98 \times 1.11 \times 1.25 \div 1.36$ ）

イ 個別格差：接道状況+3%、敷地後退-4%、一体敷地としての形状及び公道介在-10%
（相乗積： $1.03 \times 0.96 \times 0.90 \div 0.89$ ）

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	130,000	93.54	0.42	5,110,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数10年、経済的残存耐用年数15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）-30%

（計算式） $15 / (10 + 15) \times (1 - 0.30) = 0.42$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,570,000	0.30	法定地上権	1,070,000

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	3,570,000	-1,070,000		0.90	0.70	1,580,000
2	1,070,000	—		0.90	0.70	670,000
3	5,110,000	+1,070,000	1.00	0.90	0.70	3,890,000
一括価格（合計）						6,140,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、建物用途として周辺環境との適合性にやや劣る物件であることにより、なお、市場性に劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

（評価付記）

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

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（本庄－11）

所在・地番：本庄市児玉町児玉字大天白1694番6

価 格：16,900円／m²

位 置：「児玉」駅から約1.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：150m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南6m舗装市道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小工場及び一般住宅が混在し、空地も残る住宅地域

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

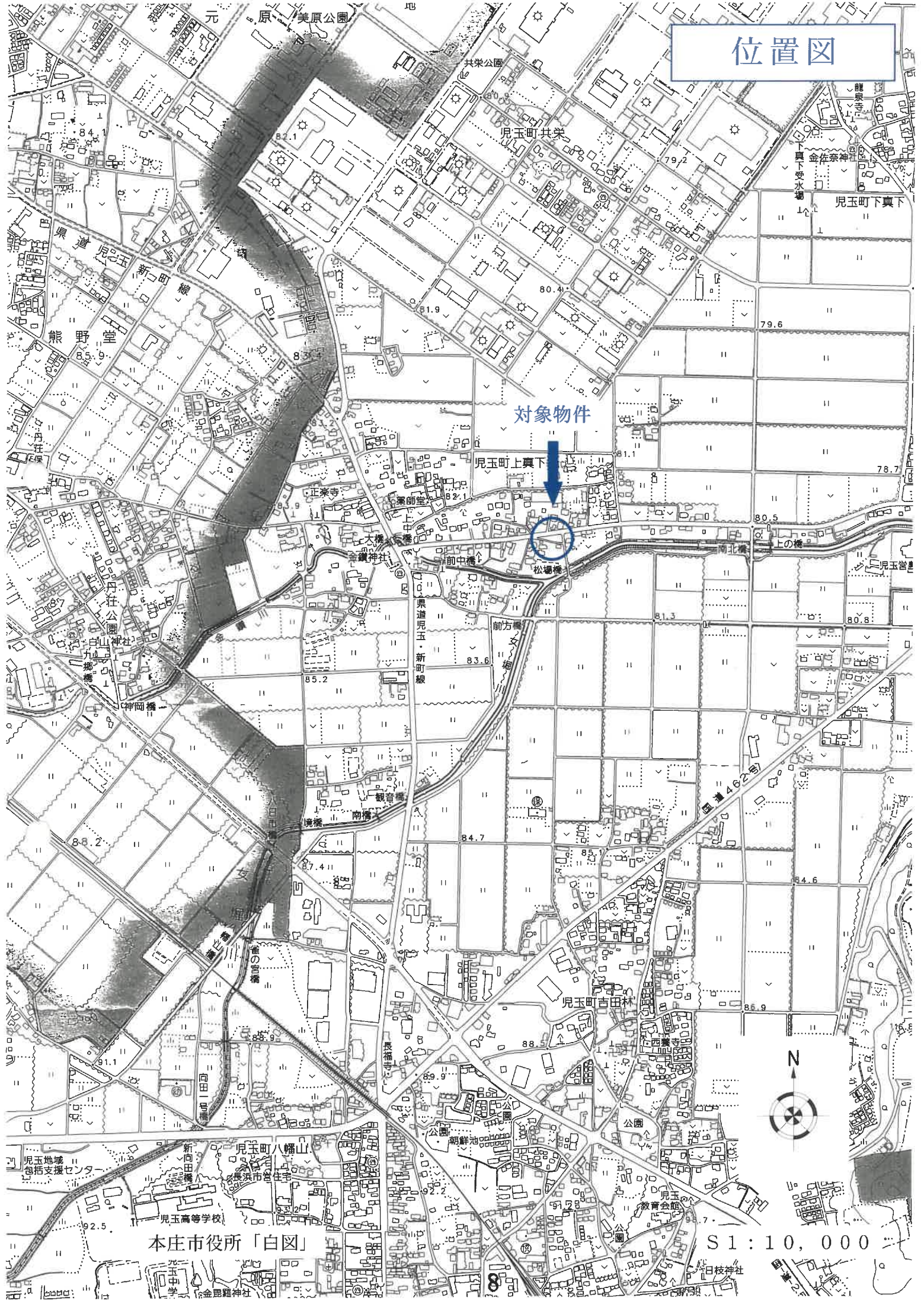
位置図

対象物件



S1:10,000

本庄市役所「白図」



位置図

最寄駅

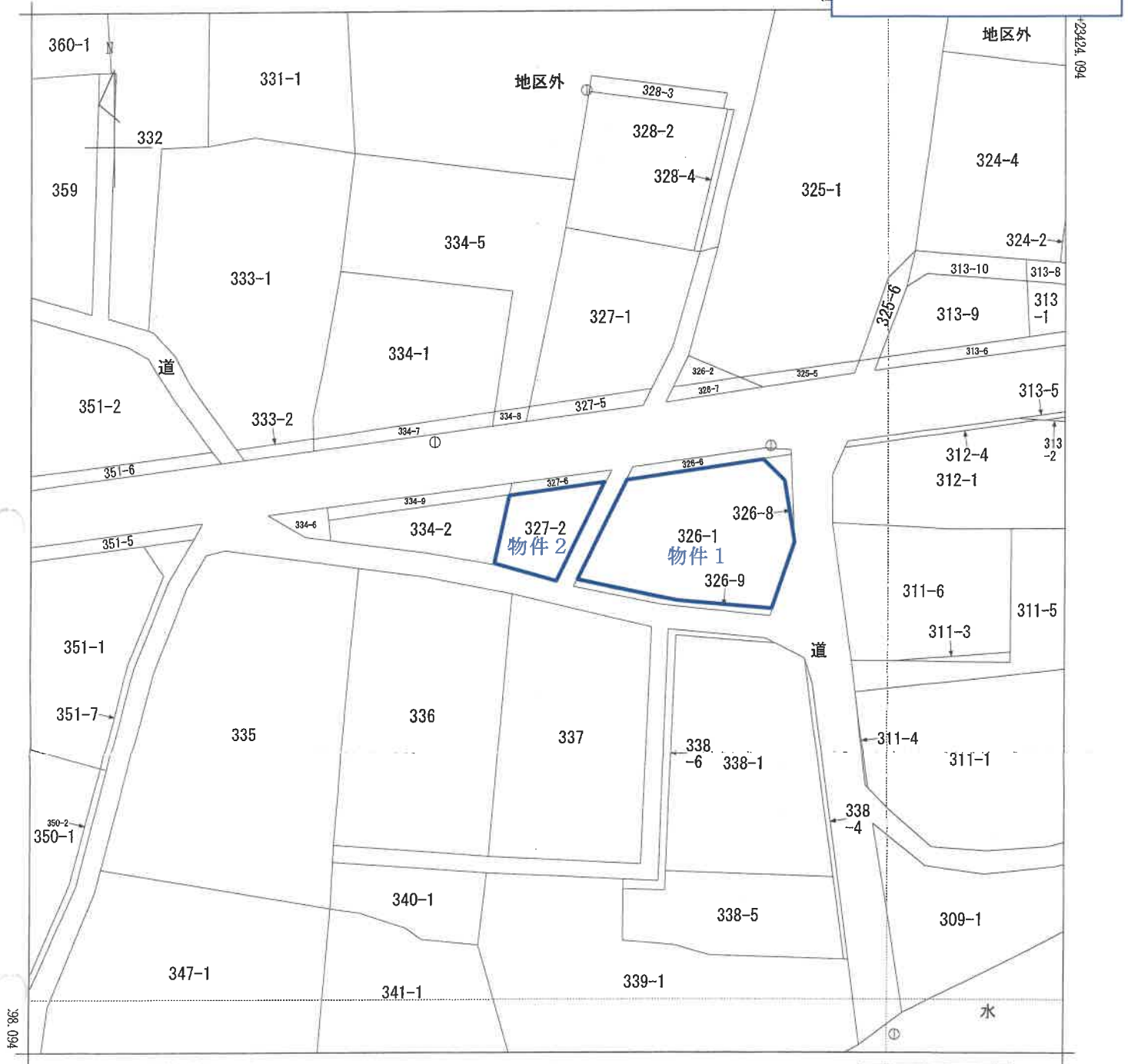
地価調査基準地

本庄市役所「白図」

S1:10,000



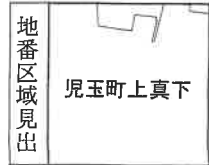
公図写



-62795.410 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請求部	所在	本庄市児玉町上真下字東				地番	327番2			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			
作成年月日	昭和54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。

(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)

令和7年1月30日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

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。
(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)

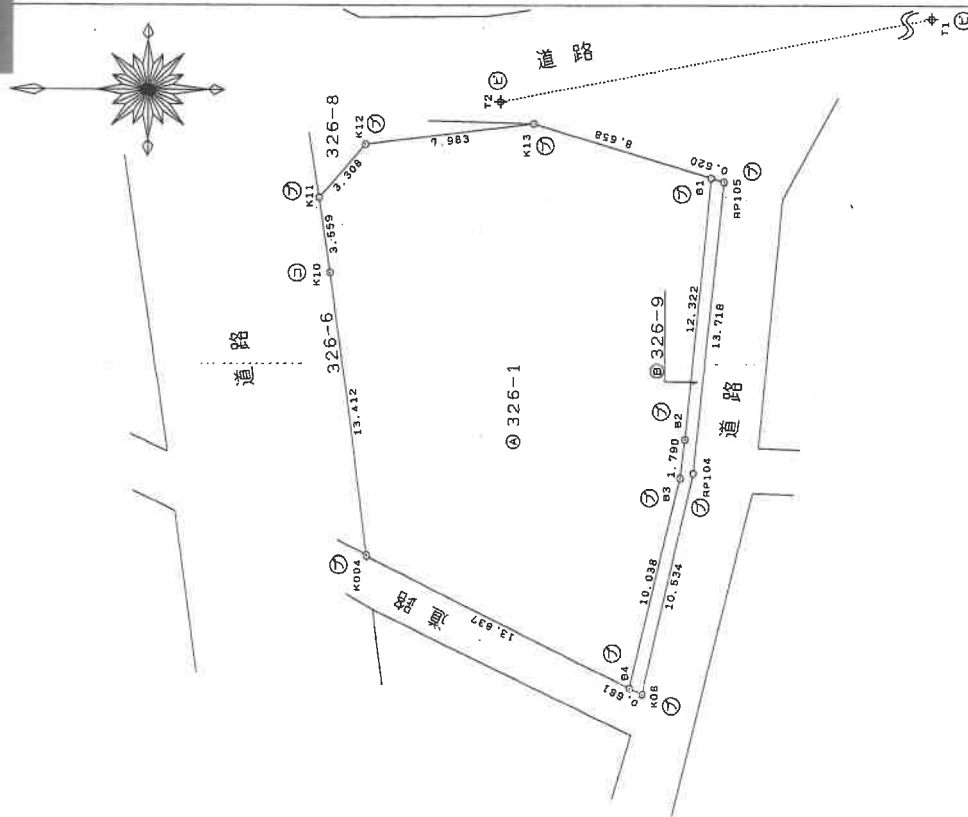
改訂品目表

請求番号: 2-3

登記年月日：平成27年3月19日

地積測量圖

地番	326-1、326-9
土地の所在	本庄市児玉町上真下



地 番	④ 326-1		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	X _n	Y _n			
K10	23014.811	-62418.403		16.806	386786.913666
K11	23015.330	-62414.882		5.989	137838.811370
K12	23015.127	-62412.414		3.434	79027.078118
K13	23005.203	-62411.448		1.548	-35612.054244
B1	22996.918	-62413.962		-14.780	-339894.448040
B2	22998.089	-62426.228		-14.044	-322985.161916
B3	22998.300	-62428.006		-11.561	-265883.346300
B4	23000.548	-62437.789		-3.682	-84638.017736
K004	23012.967	-62431.698		19.386	446129.378262
			合 計		719.153180
			合 計 地 積		359.5765900
					359.57 ㎡

地 區	325-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-i$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-i)$
NO				-13.830	-318039.174750-
RP105		22996.325	-62414.142		
RP104		22997.691	-62427.792	-23.937	-550518.727158
K08		22999.955	-62438.080	9.988	229930.550135
B4		23000.548	-62437.789	10.074	231707.520552
B3		22998.300	-62428.006	11.561	265833.346300
B2		22998.089	-62426.228	14.044	322985.161916
B1.		22996.918	-62413.962	12.086	277940.750948
			合計	合計	28.327673
			合	面積	14.1638365
				地	14.16

点名	X 座標	Y 座標	備考
T1	22951.968	-62399.806	基準点
T2	23006.785	-62410.417	基準点

察 この期間に使用した基本三角点等は、地震前の国土地理院の公定成果を使用したものである。

測 量	測 地	任 意 座 標 系
年 月 日	年 月 日	平成27年 2月19日

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
例	④	石	⑦	プラスチック板	⑧	木杭
	⑤	コンクリート	③	金網	⑨	印刷
	⑥	金	②	刻		

作成者

2月20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。
(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)
令和7年1月30日 宇都宮地方法務局

登記官

7308593

560.9.18

測量図

地番 327-6 (符号0)

土地の所在 児玉郡児玉町大字上森下字東

本庄市児玉町

求積表(単位M)

327-6 (符号0)

2.65	x	1.20	=	9.1800
11.75	x	1.40	=	16.4500
5.20	x	1.50	=	7.8000
				2
				33.4300
				16.7150

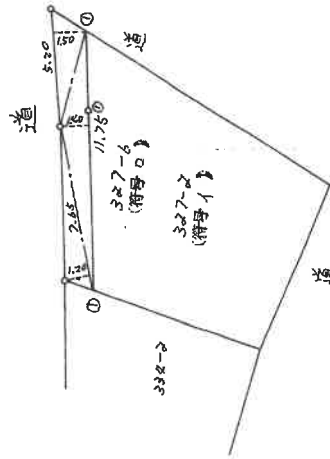
∴ 16 m²

327-2 (符号1)

114 - 16.7150 = 97.285

∴ 97 m²

筆界	境界標の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	木杭
④	その他(杭)



作製者

60年3月6日作製

代位嘱託者

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。

(さいたま地方方法務局本出張所管轄)

令和7年1月30日

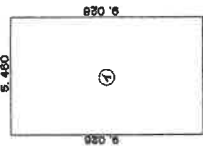
宇都宮地方方法務局

登記官

各階平面図

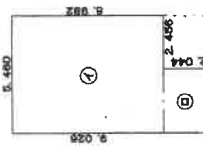
1階
②
5.460 × 9.026 = 49.281960
求積数

床面積 49.28 m²



2階
②
5.460 × 6.982 = 38.121720
③
3.004 × 2.044 = 6.140176
求積数
計 44.261896

床面積 44.26 m²

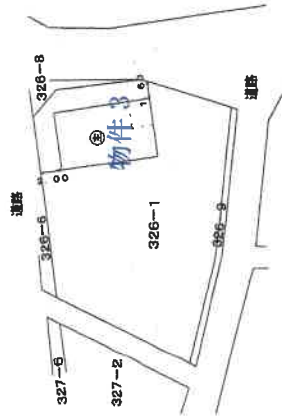
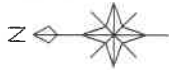


物 図 面
階 平 面 図

家屋番号
326-1

建物の所在

本庄市児玉町上真下字重326番地1



作製者

3日作製)

田 部 氏

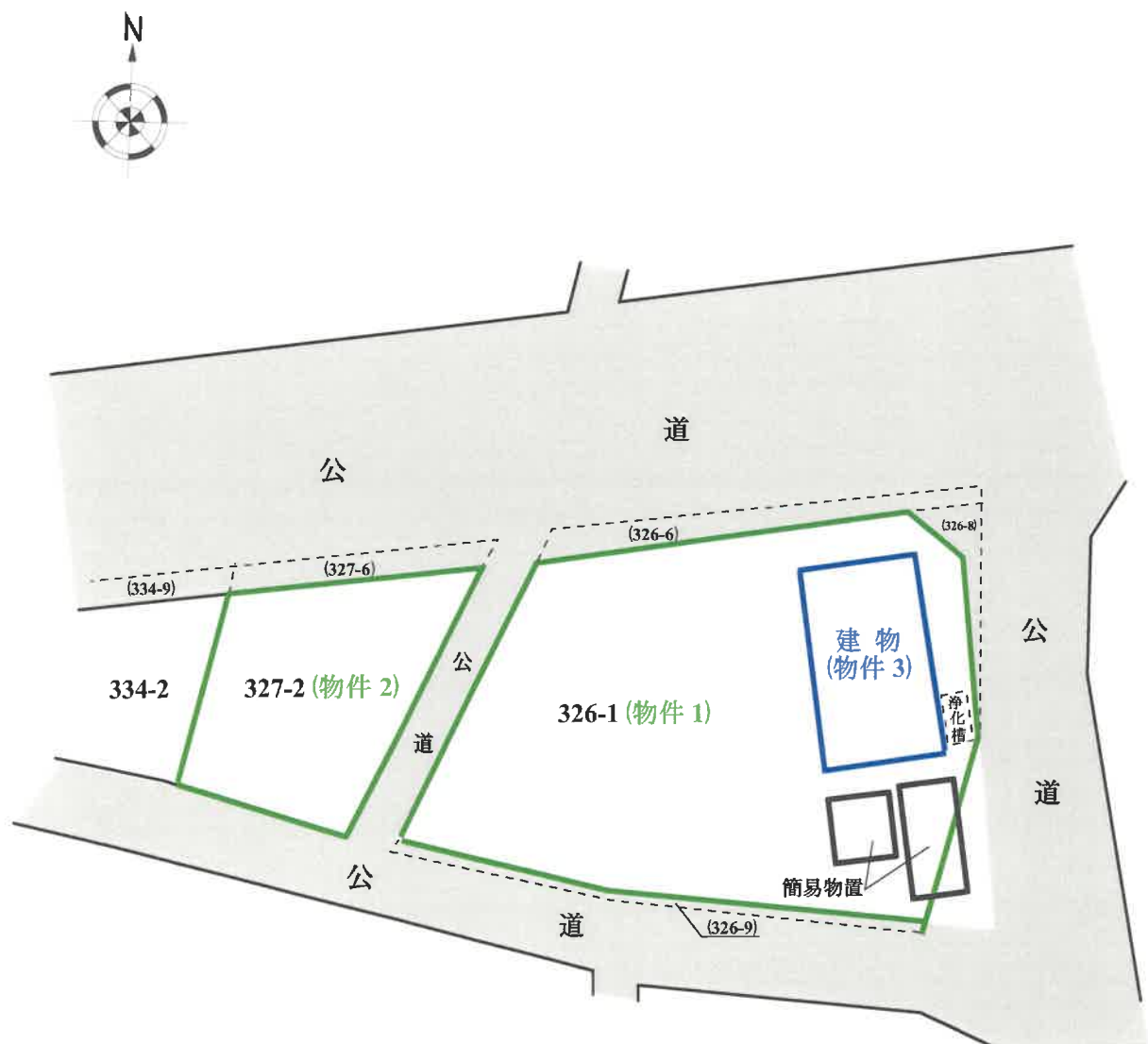
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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。