

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 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 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, 2	2,080,000 1,664,000	一括	416,000	56,753	0
1	410,000				
2	1,670,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 本庄市児玉町小平字小平 |
| | 地 番 | 1 7 4 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 3. 9 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地、一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町小平字小平 1 7 4 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 1. 7 3 平方メートル
2 階 7 5. 3 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（東側公道を除く。）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 本庄市児玉町小平字小平
地 番 1743番1
地 目 宅地
地 積 333.94平方メートル
(現況)
地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 本庄市児玉町小平字小平 1743番地1
家屋 番号 1743番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 121.73平方メートル
2階 75.35平方メートル



令和 7年(ケ)第 19号
令和 7年 3月28日受理
令和 7年 5月13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 | 本庄市児玉町小平字小平 |
| | 地 番 | 1 7 4 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 3. 9 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町小平字小平 1 7 4 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 1. 7 3 平方メートル
2 階 7 5. 3 5 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 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 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 「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 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、イの各点を結んだ線は、ア点付近に境界杭が存在するものの、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (3) 関係図記載のイ、ウの各点を結んだ線は、境界線付近に側溝が存在するが、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いることから、明確である。
- (5) 関係図記載のエ、アの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、本土地の一部が公道と一体となり利用されており、不明確である。

2 本土地上に、井戸が存在する。

3 本土地上に、電柱が存在する。

■ 物件 2 関係

本建物については、屋根の一部に劣化が窺えた。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者の妻	■ 物件1 関係 本土地南側隣接地との境界線付近に存在する側溝は、本土地上に施したものである。 ■ 物件2 関係 1 本建物には、私の夫である所有者と共に居住している。 2 本建物は、特に雨漏り等の不具合はないが、新築以来一度も修繕をしたことがない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月1日 (火) 15:10-15:20	物件所在地	外観調査
7年4月10日 (木) 9:35-9:40	同 上	占有確認、立入調査日打合せ
7年4月30日 (水) 11:00-11:40	同 上	立入調査、所有者の妻から事情聴取 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

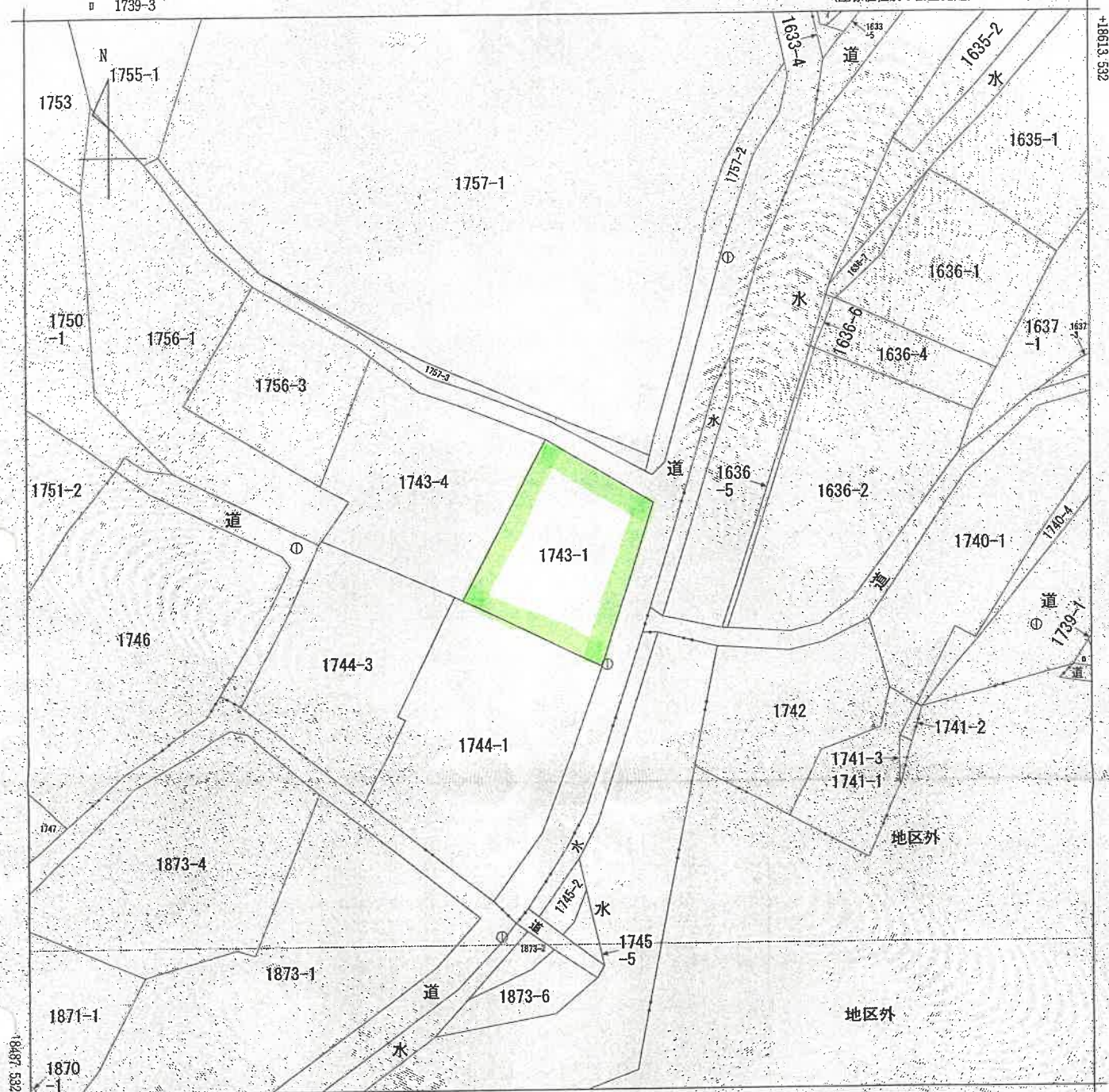
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 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た図面で、土地の位置及び形状の略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(touhokutaheiyouuki2011.par)による修正がされています。

(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。

地番区域見出

請求部	所在地 本庄市児玉町小平字小平				地番	1743番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は 番号は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和48年3月				備付年月日 (原図)			補事項		

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2月20日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：5-2

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成1年3月13日

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。
(さいたま地方方法務局本庄出張所保管)
令和7年2月20日 東京法務局台東出張所

登記官

(8 枚目)

8235417

各階平面図

建物図面図

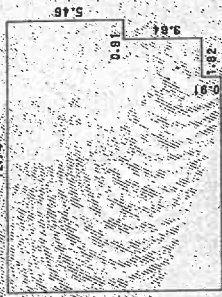
家屋番号 1745-1

建物の所在 埼玉県児玉郡玉野町小字小平1743番地1

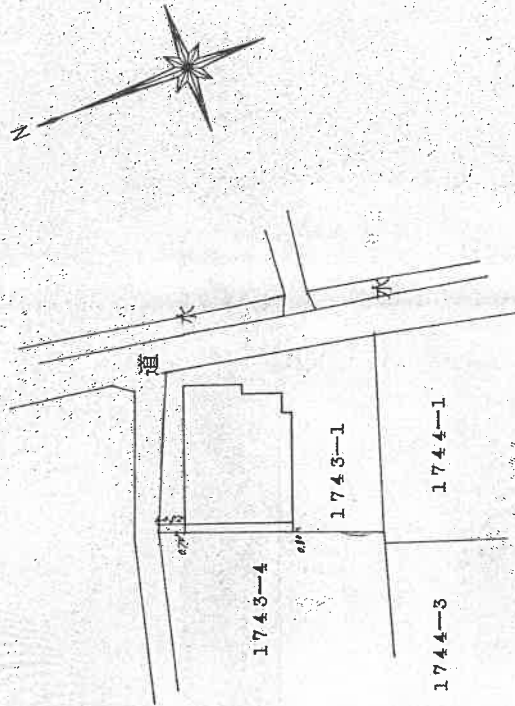
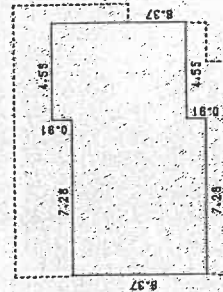
本庄市児玉町

H元 3.13

1階



2階



作製者 土地家屋調査士

作製年月日 昭和元年3月6日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

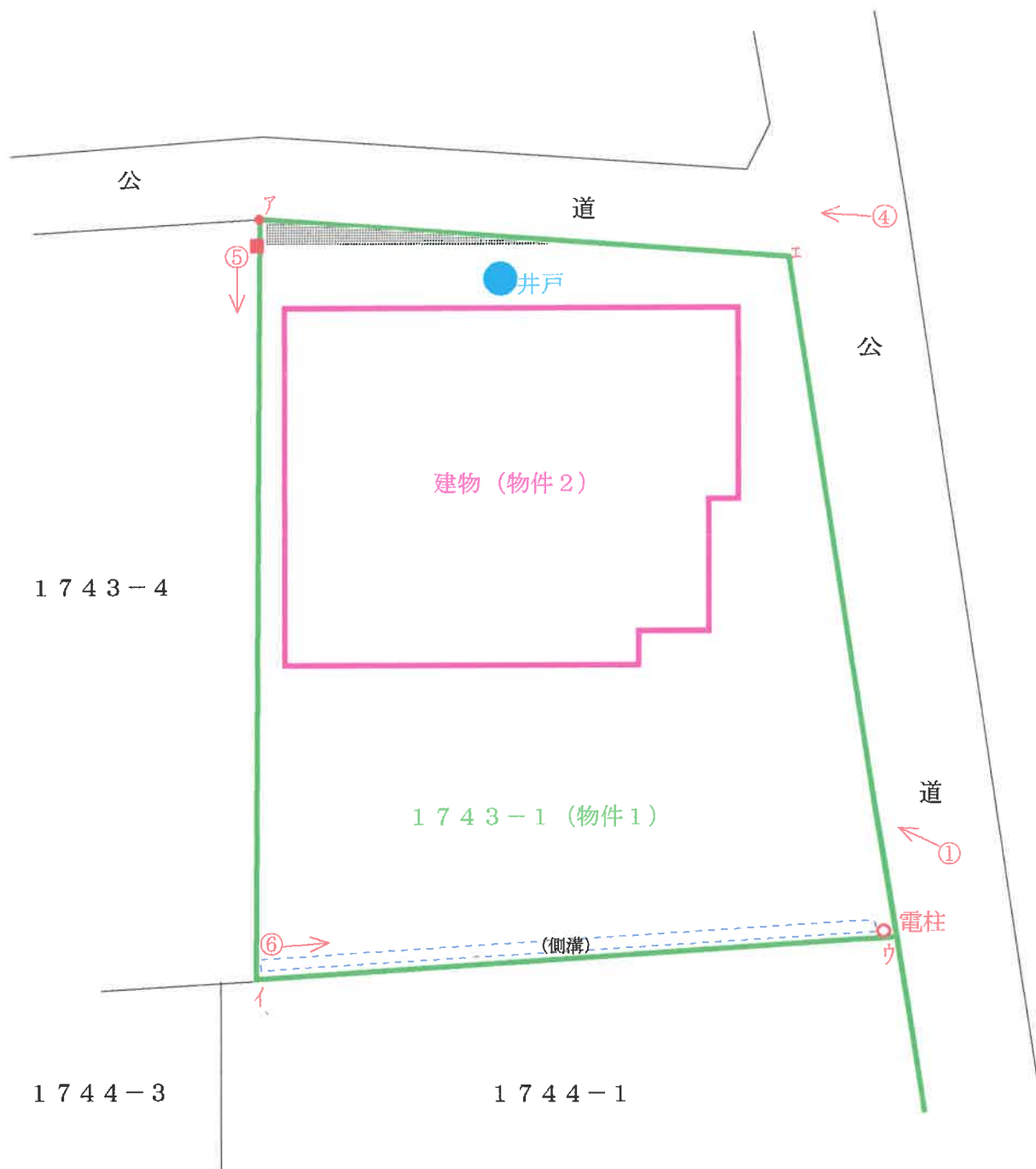
A3判をA4判に縮小

(群馬土地家屋調査士会印紙)

請求番号：5-1

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



＝公衆用道路部分

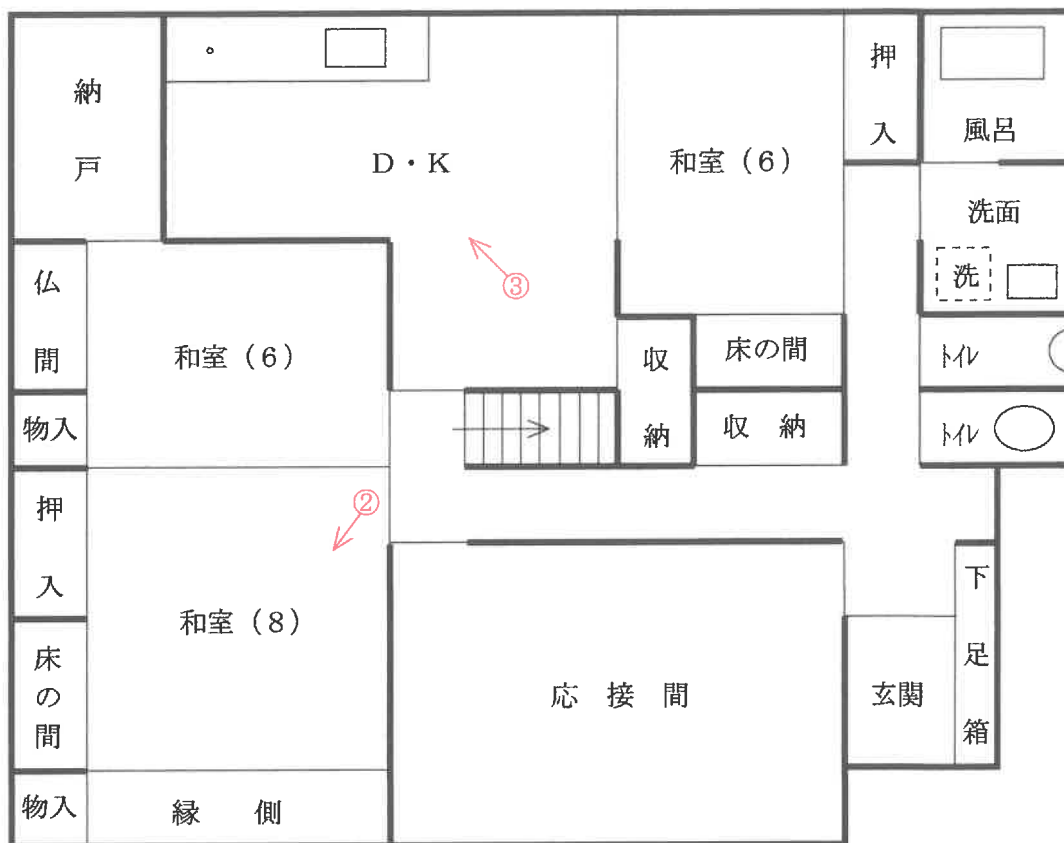
＝境界杭

○→＝写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

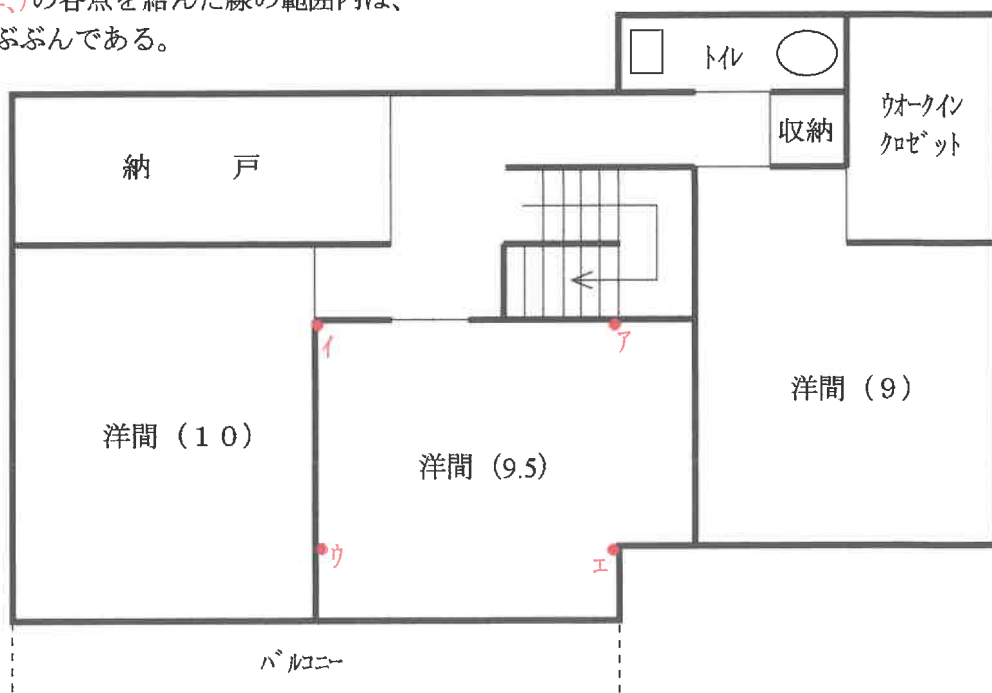
(写真撮影位置図)

(1階)



※ ア、イ、ウ、エ、アの各点を結んだ線の範囲内は、
屋根裏収納ぶぶんである。

(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和7年（ケ）第19号
令和7年4月30日外現地調査
令和7年5月20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 本庄市児玉町小平字小平
地 番 1743番1
地 目 宅地
地 積 333.94平方メートル
- 2 所 在 本庄市児玉町小平字小平 1743番地1
家屋 番号 1743番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 121.73平方メートル
2階 75.35平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金2,080,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金410,000円
物件2（建物）	金1,670,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地、一部公衆用道路
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 八高線「児玉」駅 南西方約4.6 k m（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道背後の山間に戸建住宅が点在し、その周囲には畑や山林が多く見られる農家集落地域である。	
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% － 県立自然公園（普通地域）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	333.94㎡（登記数量） ほぼ台形 ほぼ平坦 角地
接面道路の状況	東側現況幅員約4.7m舗装市道（3-67号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び北側現況幅員約3m舗装市道（3-65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。	
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ほか、敷地北側に井戸が存する。 ②本件土地は、生垣や水路側溝（クレーチング）及び実際の利用状況等により概ね把握したが、東側道路面を除く隣接地との土地境界については不明確である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（ただし、私設の連合管により引き込まれている。） ガス配管 なし 下 水 道 なし	
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・家屋倒壊等氾濫想定区域にある。（詳しくは本庄市危機管理課に問い合わせのこと。） ②本件敷地内には西側隣接地からの雨水浸入の排水のため敷地内に水路側溝（クレーチング）が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成1年3月3日新築（登記記載） 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約5年（現況を考慮）	
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、ジュラク壁 その他 ビニールクロス、ボード、目透天井板 その他 畳、フローリング、クッションフロア その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 屋根裏収納 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	概ね普通程度。 ※ただし、屋根の経年劣化等が見られる。	
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：昭和63年9月14日付第713号（建築台帳記載） 完了検査済証：建築台帳記載なし ②床面積に算入されない屋根裏収納がある。 ③アスベストの存否は不明であるが、アスベスト含有の成形板等の使用は否定できない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,470	0.97	333.94	0.50	1,050,000

※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－1）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$9,100 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/140 \div 6,470 \text{ 円/㎡}$

◇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+10%・環境条件等+25%と判定した。（相乗積： $1.02 \times 1.10 \times 1.25 \div 1.40$ ）

イ 個別格差：角地+2%、地盤状況及び敷地後退等を考慮-5%

（相乗積： $1.02 \times 0.95 \div 0.97$ ）

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	197.08	0.09	2,660,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数36年、経済的残存耐用年数5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） $5 / (36 + 5) \times (1 - 0.30) \div 0.09$

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	1,050,000	0.30	法定地上権	320,000

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	1,050,000	-320,000		0.80	0.70	410,000
2	2,660,000	+320,000	1.00	0.80	0.70	1,670,000
一括価格 (合計)						2,080,000

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、市場流通性が低い地域内の老朽物件であることを考慮して、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－1）

所在 ・ 地番：本庄市児玉町高柳字間ノ田534番5

価 格：9,100円／ m^2

位 置：「児玉」駅から約3.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：417 m^2

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）

用途無指定（建蔽率60%, 容積率200%）

地域 の 概要：一般住宅、農家住宅、農地等が混在する緩傾斜地の住宅地域

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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図

位置図

地価調査基準地

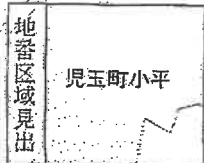
対象物件



本庄市役所「白図」

S1:10,000

1633-1
1739-3



A 3 版をA 4 版に縮小したものです

(1/1)

登記年月日 平成1年3月13日

8235417 各階平面図

建物図面図

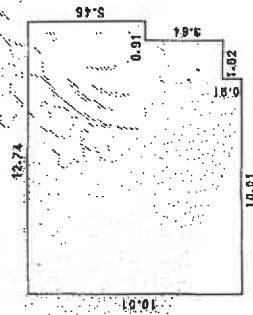
家屋番号 1743-1

建物の所在 児玉郡児玉町大字小平1743番地1

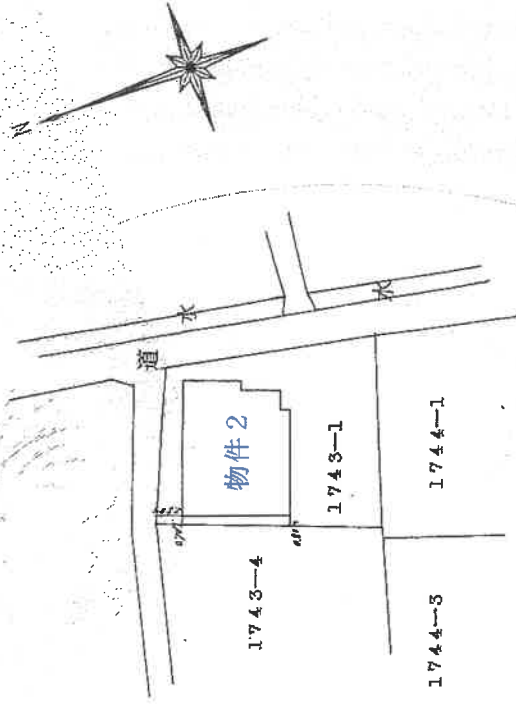
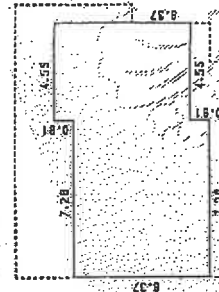
木庄市児玉町

H元3.13

1階



2階



作製者
作年月日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会相抵)

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。
(さいたま方法務局本庄出張所管轄)
令和7年2月20日 東京法務局台東出張所

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。