

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27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 8年 2月10日から 令和 8年 2月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 3月17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 3月 2日 午前 9時10分から 令和 8年 3月 6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 8年 1月27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）
1～7	2,274,000 1,819,200	一括	454,800	24,779	5,309
1	740,000				
2	1,510,000				
3	1,000				
4	10,000				
5	1,000				
6	10,000				
7	2,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
 地 番 1 6 4 5 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 5 0 . 1 2 平方メートル

- 2 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南 1 6 4 5 番地 4
 家屋 番号 1 6 4 5 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
 2 階 4 3 . 8 8 平方メートル

- 3 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
 地 番 1 6 4 0 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 . 6 7 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
 持分 1 8 分の 1

- 4 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
 地 番 1 6 4 1 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 8 3 平方メートル



物 件 目 録

持分 18 分の 1

5 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1643 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 0.25 平方メートル

持分 18 分の 1

6 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1645 番 14
地 目 公衆用道路
地 積 259 平方メートル

持分 18 分の 1

7 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1645 番 15
地 目 公衆用道路
地 積 36 平方メートル

持分 18 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年12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

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1645番4
地 目 宅地
地 積 150.12平方メートル

所有者A

- 2 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南 1645番地4
家屋 番号 1645番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 43.88平方メートル

所有者A

- 3 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1640番3
地 目 宅地
地 積 5.67平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者A 持分18分の1

- 4 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1641番2



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 183平方メートル

共有者A 持分18分の1

5 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南

地 番 1643番6

地 目 公衆用道路

地 積 0.25平方メートル

共有者A 持分18分の1

6 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南

地 番 1645番14

地 目 公衆用道路

地 積 259平方メートル

共有者A 持分18分の1

7 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南

地 番 1645番15

地 目 公衆用道路

地 積 36平方メートル

共有者A 持分18分の1



令和 7年(ケ)第 66号
令和 7年 9月12日受理
令和 7年10月17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 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1 6 4 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 5 0 . 1 2 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南 1 6 4 5 番地 4
家屋 番号 1 6 4 5 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1 6 4 0 番 3
地 目 宅地
地 積 5 . 6 7 平方メートル

共有者 **A** 持分 1 8 分の 1

4 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1 6 4 1 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 8 3 平方メートル



物 件 目 録

共有者 **A** 持分 18 分の 1

5 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1643 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 0.25 平方メートル

共有者 **A** 持分 18 分の 1

6 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1645 番 14
地 目 公衆用道路
地 積 259 平方メートル

共有者 **A** 持分 18 分の 1

7 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1645 番 15
地 目 公衆用道路
地 積 36 平方メートル

共有者 **A** 持分 18 分の 1

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, 3, 4, 5, 6, 7				
現況地目	■宅地(物件 1) ■公衆用道路(物件 4～7) ■雑種地 (物件 3)				
形状	■公図のとおり(物件 4, 5) ■地積測量図のとおり(物件 1, 3, 6, 7) □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 1 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 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(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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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
本土地と隣接地との境界については、フェンス柵により区分されており、明確である。
- 物件2関係
調査時の実情
本建物に臨場し調査協力依頼を試みたところ、協力が得られなかったため、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、若干の家財道具等の動産は存在したが、現に居住の用に供されていないことが窺えた。
なお、所有者以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。
- 物件3関係
本土地は、共有者らが利用している排水管の埋設用地である。
- 物件4ないし7関係
本各土地は、土地共有者らが北方向に通じる公道へ至るための道路として使用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本各土地建物の占有関係について
現況から、3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9月22日 (月) 15:40-15:55	物件所在地	外観調査
7年10月2日 (木) 14:10-14:15	同 上	占有確認等, 立入調査協力依頼書投函
7年10月15日 (水) 13:45-14:10	同 上	立入調査 [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 7 年 10 月 15 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。
 (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 (toushokutaiheiyouoki2011.par) による修正がされています。

○→ = 写真撮影位置・方向

地番区域見出し
 現住町児玉

請求部	所 在	本住市児玉町児玉字大道南				地 番	1645番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	取	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和59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7月22日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(2 枚目)

登記年月日：平成5年7月30日

7285078

浦和地方法務局

5.7.30

処理

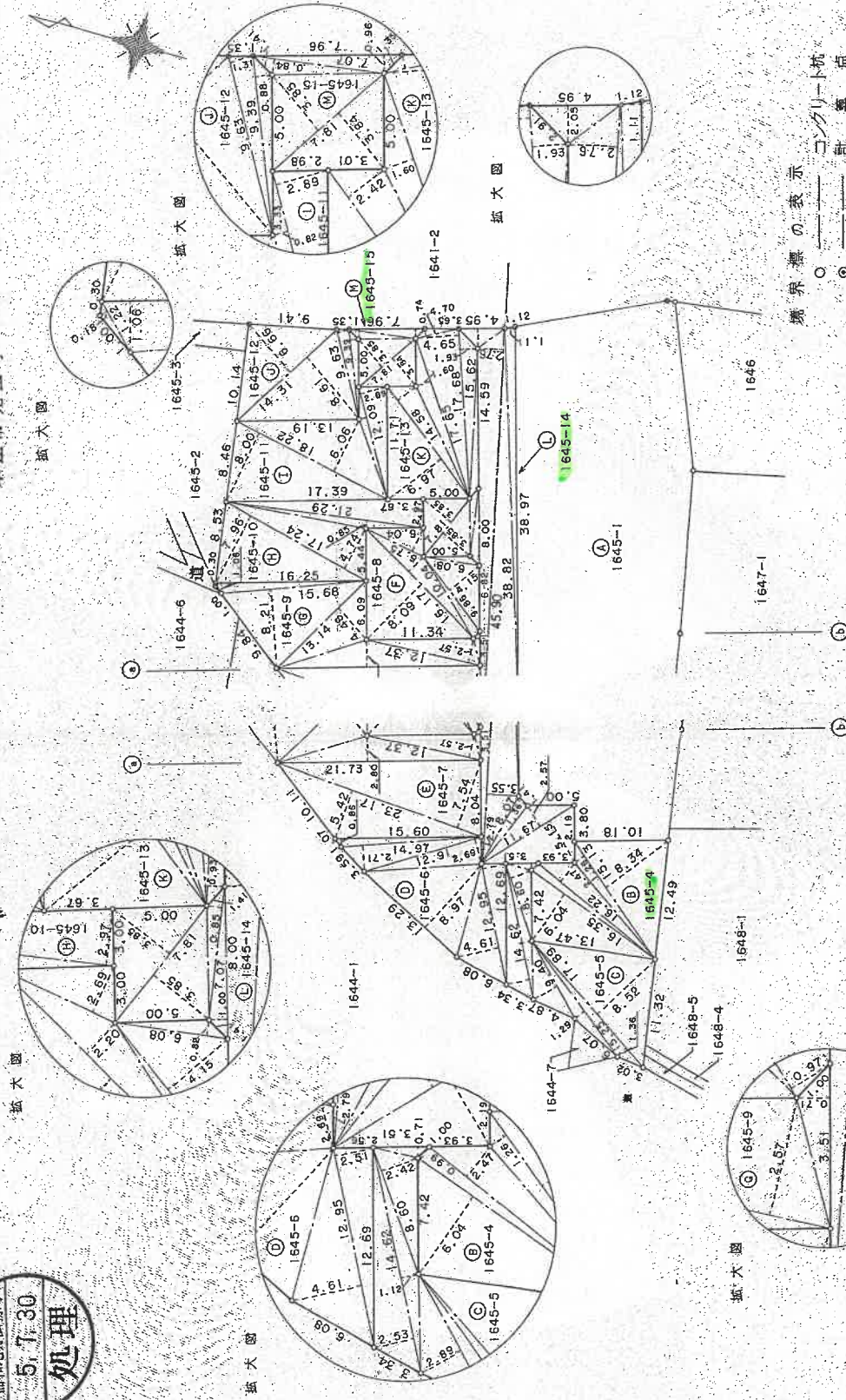
地積測量図

地番

1645-4 1645-15

土地の所在

埼玉県浦和市見玉町



境界線の表示
○ 境界点
● 計算点

作製者

土地家屋調査士

申請人

年 月 日(作製)

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

登記官

(8枚目)

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。
(さいたま地方法務局本庄出張所保管)
令和7年7月22日 東京地方法務局本庄出張所

請求番号：22-2
(1/3)

(東京土地家屋調査士会用紙)

7285079

土地家屋調査士

5.7.30

処理

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 1645-5	16.35	0.71	98.7540		
	16.35	0.99	16.1865		
	16.22	2.47	40.0634		
	15.13	1.26	19.0638		
	15.13	8.34	126.1842	150.12595	150.12 m ²
			300.2519		
地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 1645-5	3.51	0.71	2.4921		
	8.60	2.42	20.8120		
	14.62	2.53	36.9886		
	14.62	1.12	16.3744		
	9.40	2.89	27.1660		
	15.25	1.29	19.6725		
	17.89	1.86	24.3304		
	17.89	8.52	152.4228	150.12940	150.12 m ²
			300.2588		
地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 1645-6	12.95	2.51	32.5045		
	12.95	4.61	59.6996		
	13.29	8.97	119.2113		
	12.91	2.69	34.7279		
	14.97	2.71	40.5687		
	15.60	0.86	13.4160		
			300.1279	150.06395	150.06 m ²
地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 1645-7	23.17	5.42	125.5814		
	23.17	7.54	174.7018		
			300.2832	150.14160	150.14 m ²
地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 1645-8	6.08	0.82	4.9856		
	10.04	0.97	9.7388		
	9.86	4.15	40.9190		
	6.75	2.69	18.1575		
	16.17	2.20	35.5740		
	16.17	8.09	130.8153	120.09510	120.09 m ²
			240.1902		

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。
(さいたま地方裁判所本庄出張所管轄)
令和7年7月22日 東京法務局本庄出張所

登記簿

(9 枚目)

作製者

土地家屋調査士

月 日 作製

申請人

(東京土地家屋調査士会印)

地積測量図

地番 1645-4 ~ 15

土地の所在

埼玉県川口市

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 1645-9	3.51	0.71	2.4921		
	12.37	2.57	31.7909		
	21.73	2.80	60.8440		
	13.14	4.48	58.8672		
	15.68	8.21	128.7328		
	1.22	0.18	0.2196		
	16.25	1.06	17.2250	150.08580	150.08 m ²
			300.1716		
地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 1645-10	21.29	2.97	63.2313		
	21.29	0.85	18.0965		
	17.24	4.74	81.7176		
	17.24	7.96	137.2304	150.13790	150.13 m ²
			300.2758		
地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 1645-11	12.09	2.89	34.9401		
	12.09	0.82	9.9138		
	18.22	6.06	110.4132		
	18.22	8.00	145.7600	150.51355	150.51 m ²
			301.0271		
地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 1645-12	14.31	6.66	95.3046		
	14.31	8.61	123.2091		
	9.63	1.81	12.6153		
	9.39	0.88	8.2632	119.69610	119.69 m ²
			239.3922		
地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 1645-13	14.58	6.97	101.6226		
	14.58	2.42	35.2836		
	17.65	1.60	28.2400		
	17.68	4.65	82.2120		
	4.70	0.74	3.4780		
	17.68	1.93	34.1224		
	15.62	0.93	14.5266	149.74260	149.74 m ²
			299.4852		

登記年月日：平成5年7月30日

7285080

地積測量図

1645-4-15

地番

東京都東区大塚五丁目五番五号

土地の所在

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
	4.95	2.05	10.1475		
	38.97	1.11	43.2567		
	8.00	1.00	8.0000		
	7.81	3.85	30.0685		
	7.81	3.85	30.0685		
	7.07	0.85	6.0095		
	8.07	1.36	10.9752		
	11.67	2.57	29.9919		
	11.67	5.15	60.1005		
	45.90	3.55	162.9450		
	45.90	2.76	126.6840		
			518.2473	259.12365	259.12 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
	7.81	3.84	29.9904		
	7.81	3.85	30.0685		
	7.07	0.84	5.9388		
	7.96	0.96	7.6416		
			73.6393	36.81965	36.81 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
	2497.98			1736.67525	
				761.80475	
				761.30 ㎡	



A3判をA4判に縮小

縮尺 1/

申請人

百作製

土地家屋調査士

作製者

(東京土地家屋調査士会印)

(10枚目)

登記官

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。

(さいたま地方支局本庄出張所保管)

令和7年7月22日

東京法務局本庄出張所

請求番号：22-2

(3/3)

登記年月日：平成7年2月13日

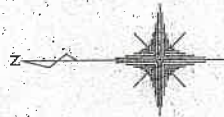
7285084

地積測量図

地番 ① 1640-3
② 1640-4

土地の所在 埼玉県児玉郡大宮児玉寺大道南

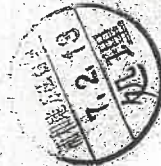
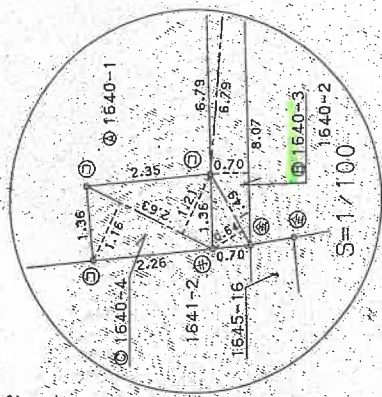
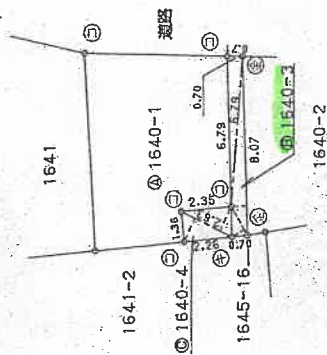
さいたま市児玉町



地番 ① 1640-3			
地積	面積	平方メートル	平方尺
1.49	0.54	0.5536	
8.07	0.70	5.5450	
5.79	0.70	4.0530	
	面積	11.3586	
	面積	5.6780	
	面積	5.6780	

地番 ② 1640-4			
地積	面積	平方メートル	平方尺
2.63	1.16	3.0508	
2.63	1.21	3.1823	
	面積	6.2331	
	面積	3.1165	
	面積	3.1165	

地番 ③ 1640-1			
地積	面積	平方メートル	平方尺
60.78		60.78	
8.79435		8.79435	
51.98565		51.98565	
	面積	51.98	



凡例			
①	境界線の種類	②	境界線の値
③	境界線の種類	④	境界線の値
⑤	境界線の種類	⑥	境界線の値
⑦	境界線の種類	⑧	境界線の値
⑨	境界線の種類	⑩	境界線の値
⑪	境界線の種類	⑫	境界線の値
⑬	境界線の種類	⑭	境界線の値
⑮	境界線の種類	⑯	境界線の値
⑰	境界線の種類	⑱	境界線の値
⑲	境界線の種類	⑳	境界線の値
㉑	境界線の種類	㉒	境界線の値
㉓	境界線の種類	㉔	境界線の値
㉕	境界線の種類	㉖	境界線の値
㉗	境界線の種類	㉘	境界線の値
㉙	境界線の種類	㉚	境界線の値
㉛	境界線の種類	㉜	境界線の値
㉝	境界線の種類	㉞	境界線の値
㉟	境界線の種類	㊱	境界線の値
㊲	境界線の種類	㊳	境界線の値
㊴	境界線の種類	㊵	境界線の値
㊶	境界線の種類	㊷	境界線の値
㊸	境界線の種類	㊹	境界線の値
㊺	境界線の種類	㊻	境界線の値
㊼	境界線の種類	㊽	境界線の値
㊾	境界線の種類	㊿	境界線の値

作製者 土地家屋調査士 (埼玉県土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(さいたま地方方法務局本庄出張所管轄)
令和7年7月22日 東京法務局中野出張所

登記簿

(1/枚目)

登記年月日：平成7年8月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所本庄出張所管轄)
令和7年7月22日 東京法務局中野出張所

登記簿

(1/2 枚目)

請求番号：22-4

8228492 各階平面図

建築物平面図

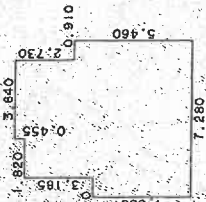
家屋番号 1645-4

建築物の所在 埼玉県市見玉町 埼玉県市見玉町大字見玉寺大道南1645-4

本市見玉町

H7.8.2

1 階

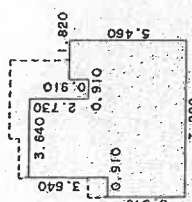


求積表

4.550 X 0.910	=	4.140500
7.735 X 1.820	=	14.077700
8.190 X 3.640	=	29.811600
5.460 X 0.910	=	4.968600
合計		52.998400

床面積 52.99 ㎡

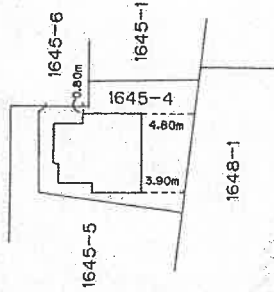
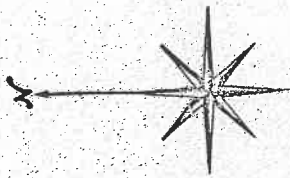
2 階



求積表

3.640 X 0.910	=	3.312400
7.280 X 3.640	=	26.499200
4.550 X 0.910	=	4.140500
5.460 X 1.820	=	9.937200
合計		43.889300

床面積 43.88 ㎡



作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成7年7月28日

申請人

縮尺 1/250

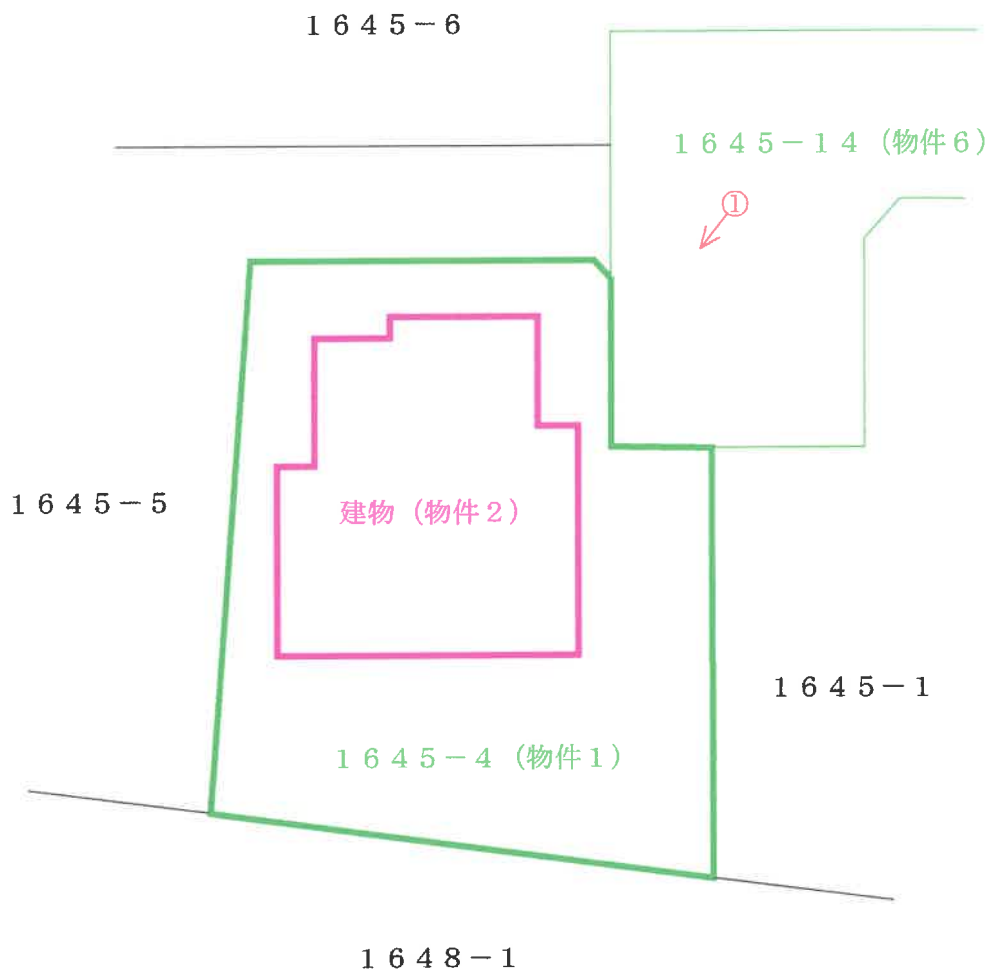
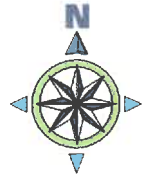
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

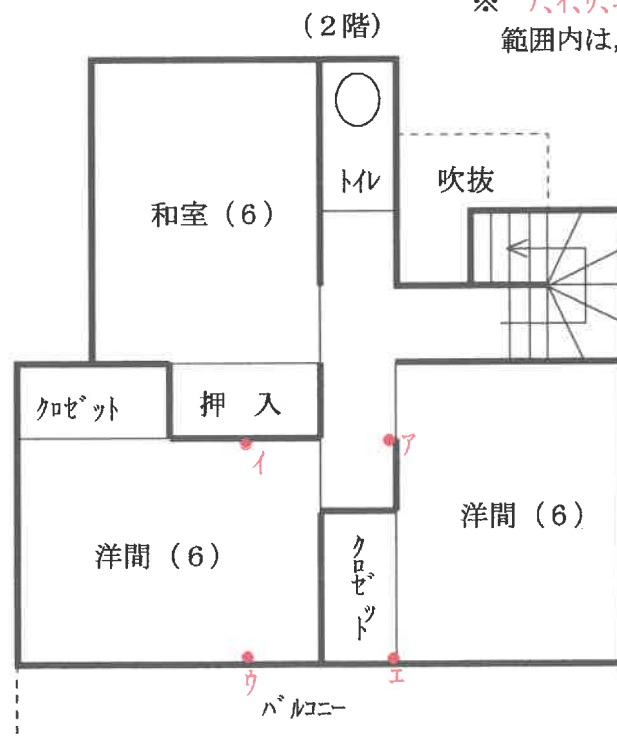
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



※ ア、イ、ウ、エ、アの各点を結んだ線の範囲内は、屋根裏収納部分である。

○→ = 写真撮影位置・方向

①



②



③





④



⑤



⑥

令和7年（ケ）第66号
令和7年10月15日外現地調査
令和7年10月24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 本庄市児玉町児玉字大道南

地 番 1 6 4 5 番 4

地 目 宅地

地 積 1 5 0 . 1 2 平方メートル

所有者 A
- 2 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南 1 6 4 5 番地 4

家屋 番号 1 6 4 5 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル

所有者 A
- 3 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南

地 番 1 6 4 0 番 3

地 目 宅地

地 積 5 . 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 8 分の 1
- 4 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南

地 番 1 6 4 1 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 8 3 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 18 分の 1

5 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1 6 4 3 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 0. 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 18 分の 1

6 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1 6 4 5 番 1 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 5 9 平方メートル

共有者 A 持分 18 分の 1

7 所 在 本庄市児玉町児玉字大道南
地 番 1 6 4 5 番 1 5
地 目 公衆用道路
地 積 3 6 平方メートル

共有者 A 持分 18 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 2 7 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 5 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 2, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～7の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：雑種地（水路敷）
4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
7	所 在 地 番 地 目 地 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・3～7）

位 置 ・ 交 通	J R 八高線「児玉」駅 南東方約1.9km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道背後に戸建住宅が小規模にまとまり、その周囲には中小工場や畑が多く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	非線引き都市計画区域 準工業地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	宅地部分(物件1)…150.12㎡(登記数量) 水路部分(物件3)…5.67㎡(同) 公衆用道路部分(物件4～7)…478.25㎡(登記合計数量) 物件1：やや不整形 物件1：建物敷地部分はほぼ平坦 物件1：私道の行止り画地
	物件3は、幅約0.7m、延長約8mの帯状土地であり、水路敷として利用されている。 物件4～7は、幅員約4m、延長約91.53mの帯状土地であり、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6年11月21日付第9号）である。	
接面道路の状況	北東側現況幅員約4m（回転広場として約6m）の舗装私道（物件4～7の土地）にほぼ等高～やや高く接面し、当該私道を通じて北東方向で公道に接続している。	
土地の利用状況等	①物件1は物件2（建物）の敷地として利用されている。 ②隣接地とはフェンス堀により区分されている。	
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	本件土地は、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 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7年6月13日新築（登記記載） 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート葺 モルタル その他 ビニールクロス、ジュラク壁 その他 ビニールクロス、目透天井板 その他 畳、フローリング 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 ※建物に附属する設備の作動状況及びアスベストの存否は不明
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、外壁のひび割れや変退色等の経年劣化が見られる。	
建物の利用状況	所有者が住居（空き家）として使用している。	
特記事項	①建築確認済証：平成6年11月30日付第800号（建築台帳記載） 完了検査済証：平成7年6月13日付第7078号（同） 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・3～7（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	15,300	0.95	150.12	0.80	—	1,750,000
3	15,300	0.10	5.67	—	1/18	1,000
4	15,300	0.10	183	—	1/18	20,000
5	15,300	0.10	0.25	—	1/18	1,000
6	15,300	0.10	259	—	1/18	20,000
7	15,300	0.10	36	—	1/18	3,000

※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
 $16,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 15,300 \text{ 円/㎡}$

◇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+5%・交通接近条件等+5%と判定した。（相乗積： $1.05 \times 1.05 \div 1.10$ ）

イ 個別格差：物件1…行止り画地及び形状等を考慮-5%

物件3…水路敷減価-90%

物件4～7…私道減価-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。

オ 持分：売却対象持分

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	96.87	0.10	1,450,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

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10%と査定した。

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 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	1,750,000	0.40	法定地上権	700,000

イ 個別売却により、建物敷地となっている物件1について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	1,750,000	-700,000		1.00	0.70	740,000
2	1,450,000	+700,000	1.00	1.00	0.70	1,510,000
3	1,000	—		1.00	0.70	1,000
4	20,000	—		1.00	0.70	10,000
5	1,000	—		1.00	0.70	1,000
6	20,000	—		1.00	0.70	10,000
7	3,000	—		1.00	0.70	2,000
一括価格 (合計)						2,274,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

(評価付記)

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

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（本庄－11）

所在・地番：本庄市児玉町児玉字大天白1694番6

価 格：16,800円／ m^2

位 置：「児玉」駅から約1.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：150 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）

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

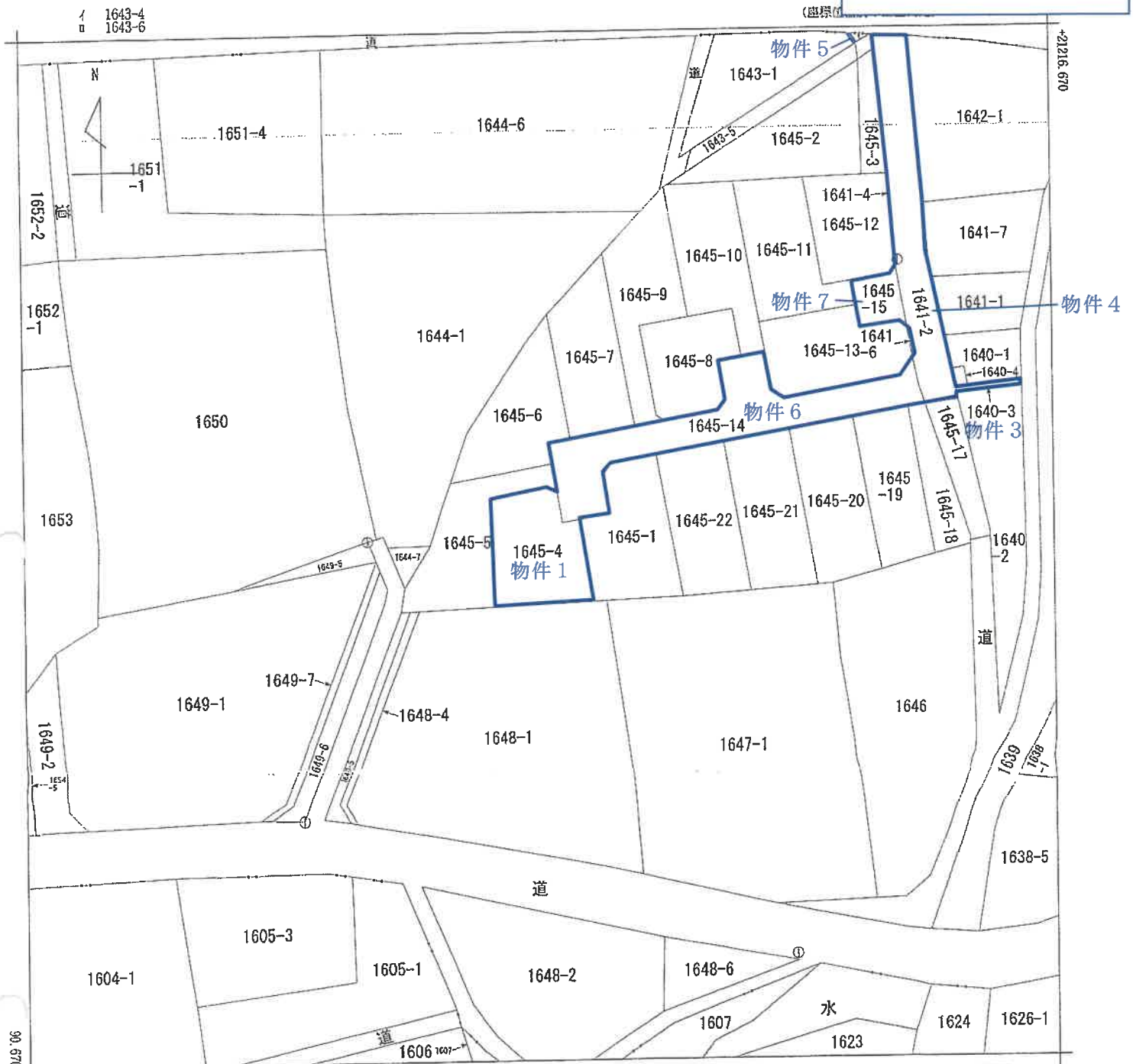
位置図

対象物件

地価調査基準地

本庄市役所「白図」

S1:10,000



-61287.757 (座標値補正: 図上規定)

(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す。土地の位置及び形状の図略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地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 児玉町児玉

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請求部	所在	本庄市児玉町児玉字大道南				地番	1645番4			
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59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7月22日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 22-1

(1/1)

登記年月日：平成5年7月30日

7285078



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長印)

令和7年7月22日

東京法務局中野出張所

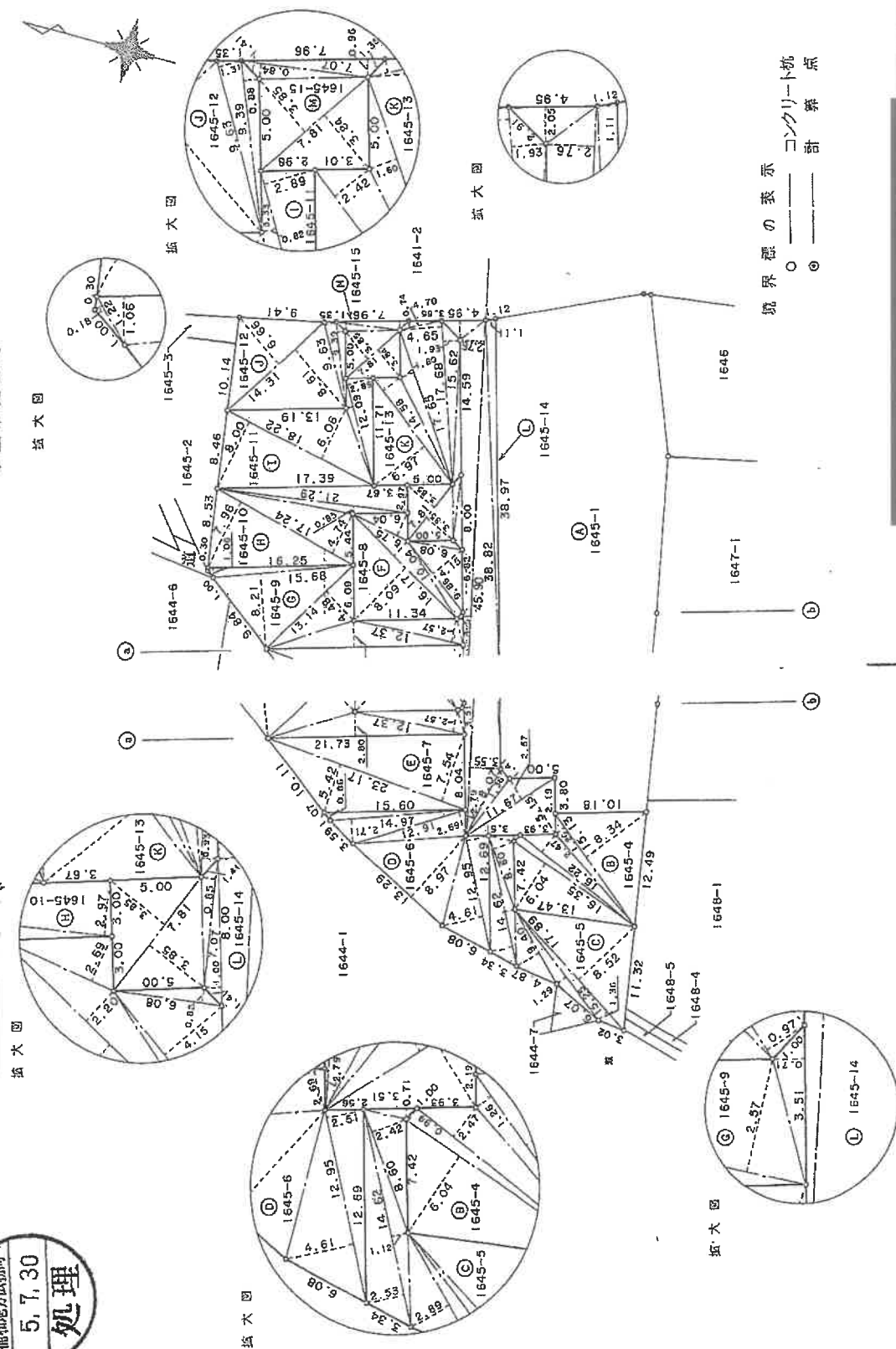
登記官

地積測量図

地番 1645-4-15

土地の所在 埼玉県川口市五反田五丁目

本庄市五反田



境界線の表示
○ コンクリート杭
● 計算点

作製者

5.7.7

年月日(作製)

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会館)

7285079

5.7.30

処理

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 1645-4	16.35	6.04	98.7530		
	16.35	0.99	16.1865		
	16.22	2.47	40.0634		
	15.13	1.26	19.0638		
	15.13	8.34	126.1842	150.12595	150.12㎡

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊧ 1645-5	3.51	0.71	2.4921		
	8.50	2.42	20.8120		
	14.62	2.53	36.9886		
	14.62	1.12	16.3744		
	9.40	2.89	27.1660		
	15.25	1.29	19.6725		
	17.89	1.36	24.3304		
	17.89	8.52	152.4228	300.2519	150.12㎡

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊨ 1645-6	12.95	2.51	32.5045		
	12.95	4.61	59.6995		
	13.29	8.97	119.2113		
	12.91	2.69	34.7279		
	14.97	2.71	40.5687		
	15.60	0.86	13.4160	300.1279	150.06㎡

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊩ 1645-7	23.17	5.42	125.5814		
	23.17	7.54	174.7018		
			300.2832	150.14160	150.14㎡

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊪ 1645-8	6.08	0.82	4.9856		
	10.04	0.97	9.7388		
	9.86	4.15	40.9190		
	6.75	2.69	18.1575		
	16.17	2.20	35.5740		
	16.17	8.09	130.8153	240.1902	120.09㎡

作製者

7.7
年 月 日(作製)

申請人

(東京土地家屋調査士会印)

地積測量図

地番 1645-4 ~ -15

土地の所在
一 児玉郡児玉町大字六道南
二 赤平市児玉町

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊫ 1645-9	3.51	0.71	2.4921		
	12.37	2.57	31.7909		
	21.73	2.80	60.8440		
	13.14	4.48	58.8672		
	15.68	8.21	128.7328		
	1.22	0.18	0.2196	150.08580	150.08㎡

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊬ 1645-10	21.29	2.97	63.2313		
	21.29	0.85	18.0965		
	17.24	4.74	81.7176		
	17.24	7.96	137.2304		
			300.2758	150.13790	150.13㎡

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊭ 1645-11	12.09	2.89	34.9401		
	12.09	0.82	9.9138		
	18.22	6.06	110.4132		
	18.22	8.00	145.7600	150.51355	150.51㎡

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊮ 1645-12	14.31	6.66	95.3046		
	14.31	8.61	123.2091		
	9.63	1.31	12.6153		
	9.39	0.88	8.2632	119.69610	119.69㎡

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊯ 1645-13	14.58	6.97	101.6226		
	14.58	2.42	35.2835		
	17.65	1.60	28.2400		
	17.68	4.65	82.2120		
	4.70	0.74	3.4780		
	17.68	1.93	34.1224		
	15.62	0.93	29.4852	149.74260	149.74㎡

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。
(さいたま市方法務局本庄出張所管轄)
令和7年7月22日 東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成5年7月30日

7285080

3/3

地積測量図

1645-4 ~ -15

地番

---般玉福錦玉町大寺町五号大通南

本庄市恩基町

土地の所在

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
① 1645-14	4.95	2.05	10.1475		
	38.97	1.11	43.2567		
	8.00	1.00	8.0000		
	7.81	3.85	30.0685		
	7.81	3.85	30.0685		
	7.07	0.85	6.0095		
	8.07	1.35	10.9752		
	11.67	2.57	29.9919		
	11.67	5.15	60.1005		
	45.90	3.55	162.9450		
	45.90	2.76	126.6840		
			518.2473	259.12365	259.12 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
② 1645-15	7.81	3.84	29.9904		
	7.81	3.85	30.0685		
	7.07	0.84	5.9388		
	7.96	0.96	7.6416		
			73.6393	36.81965	36.81 m ²

残地番	公積	① 1645-1	2497.98	総計	残地積
				1736.67525	
				761.30475	
				761.30 m ²	



3/3

作製者

7月7日 (製作日)

申請人

縮尺

(東京土地家屋調査士会用品)

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庄出張所電報)
令和7年7月22日 東京法務局中野出張所

登記簿

請求番号：22-2

(3/3)

A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成7年2月13日

7285064

地積測量図

⑩1640-3
⑨1640-4

地番

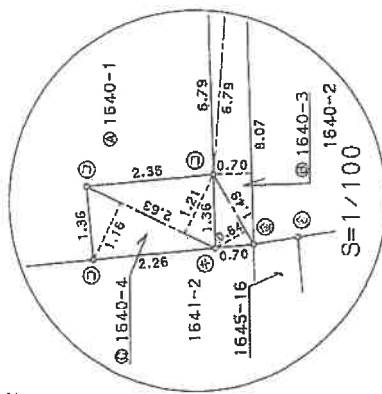
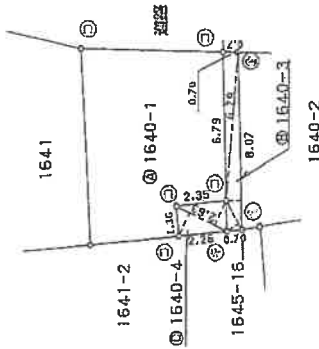
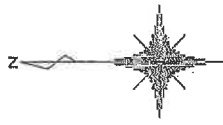
土地の所在
児玉郡児玉町大字児玉字大道南

夢庄市児玉町

地番 ⑩1640-3			
地積	坪	平方メートル	延べ面積
1.49	0.64	0.9536	
8.07	0.70	5.6490	
5.79	0.70	4.7530	
延べ面積		11.3556	
面積		5.67780	

地番 ⑨1640-4			
地積	坪	平方メートル	延べ面積
2.63	1.16	3.0508	
2.63	1.29	3.1823	
延べ面積		6.2331	
面積		3.1165	

地番 ⑩1640-1			
地積	坪	平方メートル	延べ面積
60.78		60.78	
延べ面積		60.78	
面積		51.9865	



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石	杭	②	境界線の種類
③	コンクリート	杭	④	境界線の種類
⑤	金属	プレート	⑥	境界線の種類

作製者

平成 2 月 8 日 (作製)

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。
(さいたま地方方法務局本庄出張所管轄)
令和 7 年 7 月 22 日 東京法務局 中野出張所

登記簿

登記年月日：平成7年8月2日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方方法務局本庄出張所管轄)
令和7年7月22日 東京法務局中野出張所

登記簿

請求番号：22-4

8228492 各階平面図

建物平面図

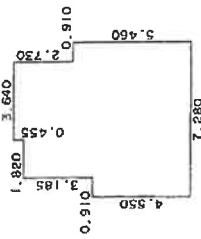
家屋番号 1645-4

建物の所在 埼玉県児玉町大字児玉南1645-4

本庄市児玉町

H7.8.2

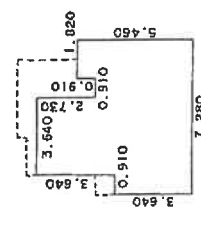
1 階



求積表

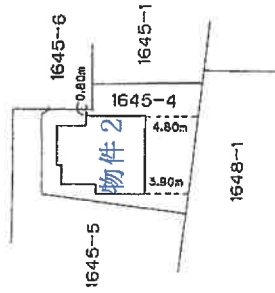
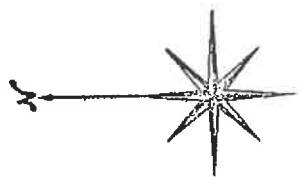
4.550 X 0.910	=	4.140500
7.735 X 1.920	=	14.077000
8.190 X 3.640	=	29.811600
5.460 X 0.910	=	4.968600
合計		52.998400
床面積		52.99 ㎡

2 階



求積表

3.640 X 0.910	=	3.312400
7.280 X 3.640	=	26.498200
4.550 X 0.910	=	4.140500
5.460 X 1.920	=	10.483200
合計		44.434300
床面積		44.43 ㎡



作製者
年月日

縮尺 1/250

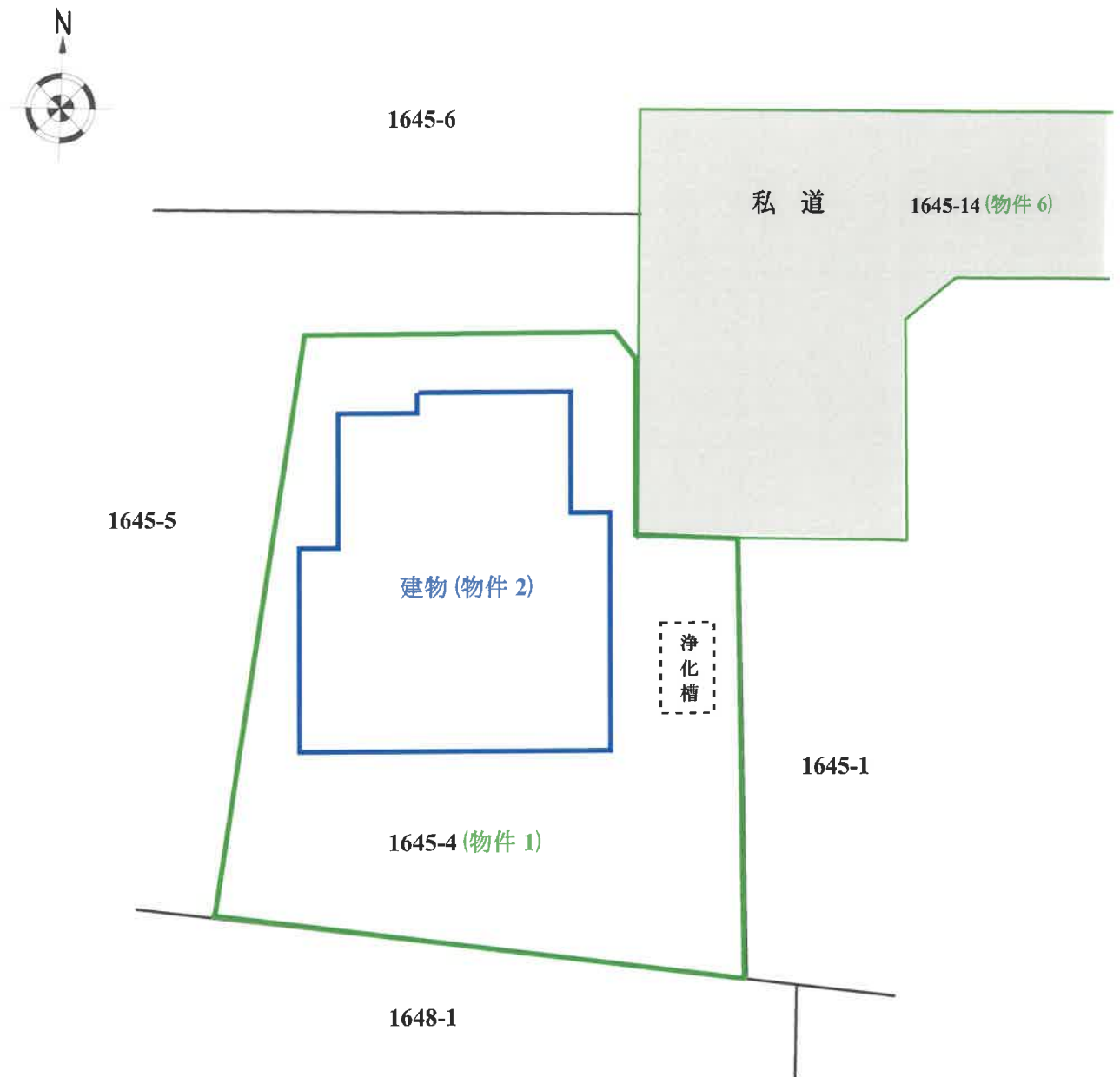
申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

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。