

## 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 佐 藤 達 哉

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 1 0 日から<br>令和 8 年 2 月 1 8 日まで                                                                                        |                                                     |
| 開札期日                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8 年 2 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>さいたま地方裁判所熊谷支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                   | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8 年 3 月 1 7 日 午後 1 時 0 0 分<br>さいたま地方裁判所熊谷支部      |
| 特別売却<br>実施期間                 | 令和 8 年 3 月 2 日 午前 9 時 1 0 分から<br>令和 8 年 3 月 6 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                  |                                                     |
| 買受申出の保証の<br>提供方法             | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |                                                     |
| 買受申出の資格の<br>制限（民事執行規則 3 3 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 2 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。  
なお、入札期間の最終日は午後 5 時までです。

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                            |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 4, 030, 000<br>3, 224, 000 | 一括       | 806, 000   | 44, 540  | 0        |
| 1    | 1, 440, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 2, 590, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 児玉郡神川町大字新里字徳万谷  
 地 番 2201番3  
 地 目 宅地  
 地 積 407.04平方メートル
  
- 2 所 在 児玉郡神川町大字新里字徳万谷 2201番地3  
 家屋 番号 2201番3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺2階建  
 床 面 積 1階 70.25平方メートル  
           2階 63.50平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約9.93平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

---

---

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

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 児玉郡神川町大字新里字徳万谷  
 地 番 2201 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 407.04 平方メートル
  
- 2 所 在 児玉郡神川町大字新里字徳万谷 2201 番地 3  
 家屋 番号 2201 番 3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 70.25 平方メートル  
 2 階 63.50 平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約 9.93 平方メートル



令和 7年(ケ)第 47号  
令和 7年 7月29日受理  
令和 7年 9月 1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   | 児玉郡神川町大字新里字徳万谷                   |
|   | 地 番   | 2201番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 407.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 児玉郡神川町大字新里字徳万谷 2201番地3           |
|   | 家屋 番号 | 2201番3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 70.25平方メートル<br>2階 63.50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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 下記以外の建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:物置<br/>           構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br/>           床面積:約9.93平方メートル         </div> </div> |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div>                          |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

### ■ 物件1関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、石垣及び生垣等により区分されており、ほぼ明確である。
- 2 本土地上に、構築物（未登記附属建物・物置）が存在する。
- 3 本土地上に、破損したカーポートの支柱が残存する。
- 4 本土地上に、電柱が存在する。

(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<br>(当事者等との関係)                       | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 物件1関係<br>本土地と隣接地との間に、境界の争いはない。東側隣接地である1355番1（本庄市児玉町宮内）側の生垣は、隣接地上に存在する。<br><input checked="" type="checkbox"/> 物件2関係<br>1 本建物には、私が家族と共に居住している。<br>2 本建物西側に存在する構築物（物置）は、本建物建築と同時に、以前住んでいたところから移築したものである。<br>3 本建物については、特に雨漏り等の不具合は存在しない。 |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                        |             |                            |
|----------------------------------|-------------|----------------------------|
| 調 査 の 日 時                        | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                |
| 7年7月30日 (水)<br>14 : 10 - 14 : 20 | 物件所在地       | 外観調査                       |
| 7年8月6日 (水)<br>14 : 15 - 14 : 25  | 法務局 (本庄)    | 公図等交付申請                    |
| 7年8月6日 (水)<br>15 : 00 - 15 : 05  | 物件所在地       | 占有確認, 立入調査協力依頼書投函          |
| 7年8月30日 (土)<br>10 : 50 - 11 : 15 | 同 上         | 立入調査, 所有者から事情聴取<br>[評価人同行] |
| 年 月 日 ( )<br>: - :               |             |                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :               |             |                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :               |             |                            |

(特記事項)

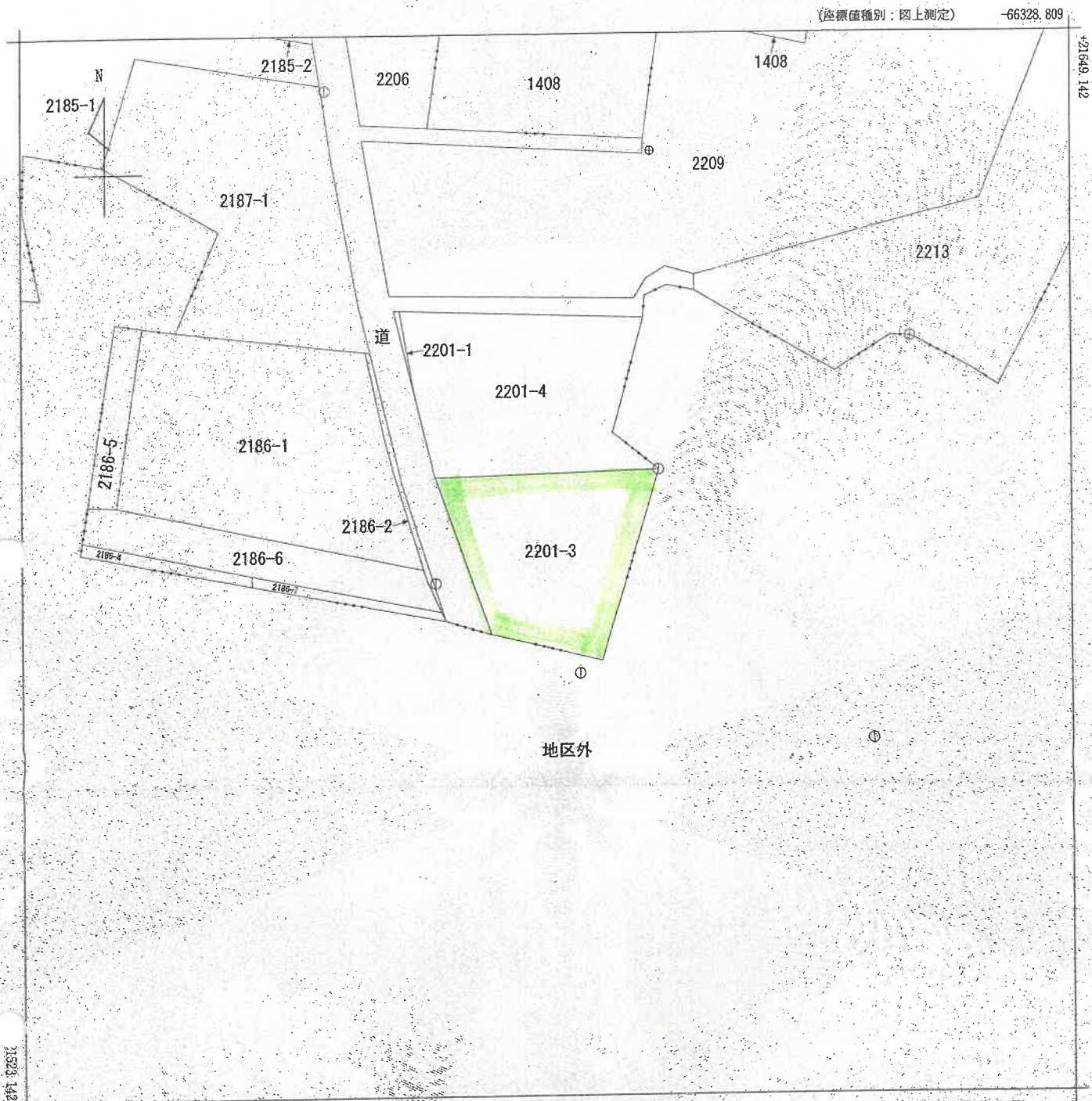
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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す。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 (touboku taiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



A 大字新里 (元宮内分)  
B 大字新里 (元宮内分)

|       |         |                |    |           |           |    |          |      |    |     |
|-------|---------|----------------|----|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 兄玉郡神川町大字新里字徳万谷 |    |           |           | 地番 | 2201番3   |      |    |     |
| 出力尺   | 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45年3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。

(さいたま地方税務局本庄出張所管轄)

令和7年6月5日  
東京法務局

地図整理番号 : M88515

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

( 7 枚目)

1244477

地積測量図

(B) 22013, 1  
(C) 22014, 1

土地の所在  
見玉郡坤川町大字新里字德万谷



|       |            |             |    |
|-------|------------|-------------|----|
| 地番    | (B) 2201-3 |             |    |
| 底辺    | 高さ         | 倍           | 面積 |
| 27.69 | 18.15      | 502.5735000 |    |
| 27.69 | 11.25      | 311.5125000 |    |
| 倍     | 面積         | 814.0860000 |    |
| 面積    | 面積         | 407.043000  |    |
| 地     | 面積         | 407.043 ㎡   |    |

|       |           |             |
|-------|-----------|-------------|
| 地番    | (0)2201-4 |             |
| 底辺    | 高さ        | 倍面積         |
| 29.08 | 9.69      | 281.7852000 |
| 28.67 | 11.80     | 338.3080000 |
| 23.98 | 9.21      | 220.3658000 |
| 21.65 | 0.15      | 3.2475000   |
| 26.46 | 4.59      | 121.4514000 |
| 倍面積   | 積         | 998.6469000 |
| 地     | 面積        | 482.822950  |
|       | 積         | 482.8㎡      |

|     |        |            |           |          |
|-----|--------|------------|-----------|----------|
| 地 公 | 番 簿    | (A) 2201-1 | 合 計 面 積   | 積 地      |
|     | 894.00 |            | 889.66550 | 4.134050 |
|     |        |            | 積 地       | 4.13     |

| 記事  | 調査種 | 種別     | 記事  | 調査種 | 種別 | 記事  | 調査種 | 種別 |
|-----|-----|--------|-----|-----|----|-----|-----|----|
| ④ 凡 | 石   | 枕      | ④ 金 | 金   | 妖  | ④ 初 |     | 印  |
| ⑤ 例 | ゴング | クリート枕  | ⑤ 金 | 金   | 妖  |     |     |    |
|     | アラ  | スマスツク枕 | ⑥ 金 | 金   | 妖  |     |     |    |
|     |     |        | ⑦ 金 | 金   | 妖  |     |     |    |

製作者 土地区画調査士 成17年2月25日(作製)

(培玉七堦家厓調查士全用紙)

成17年2月25日作製)

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証明した書面である。

(といたま地方法務局本庄出張所管轄)

令和7年6月5日

東京法務局

炎時品也

(8枚目)

地図整理番号：M88516

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。  
(さいたま地方裁判所本庄出張所管轄)

A3判をA4判に縮小

建物図面図

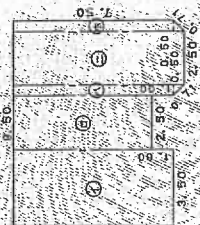
家屋番号 2201番3

建物の所在 埼玉県神川町大学新里字徳万谷2201番地3

各階平面図

2122167

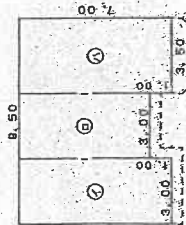
1階



| 求積表 |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| ①   | 3.50 x 7.50 = 26.2500                |
| ②   | 2.50 x 6.50 = 16.2500                |
| ③   | ( 8.00 + 7.50 ) x 0.50 / 2 = 3.87500 |
| ④   | 2.50 x 8.00 = 20.0000                |
| ⑤   | ( 7.50 + 8.00 ) x 0.50 / 2 = 3.87500 |
| 計   | 70.25000                             |

床面積 70.25 m<sup>2</sup>

2階



| 求積表 |                       |
|-----|-----------------------|
| ①   | 3.00 x 7.00 = 21.0000 |
| ②   | 2.50 x 6.00 = 15.0000 |
| ③   | 3.00 x 7.00 = 21.0000 |
| 計   | 57.00000              |

床面積 57.00 m<sup>2</sup>



作成者

製図

平成17年6月25日

縮尺 1/250

申請人

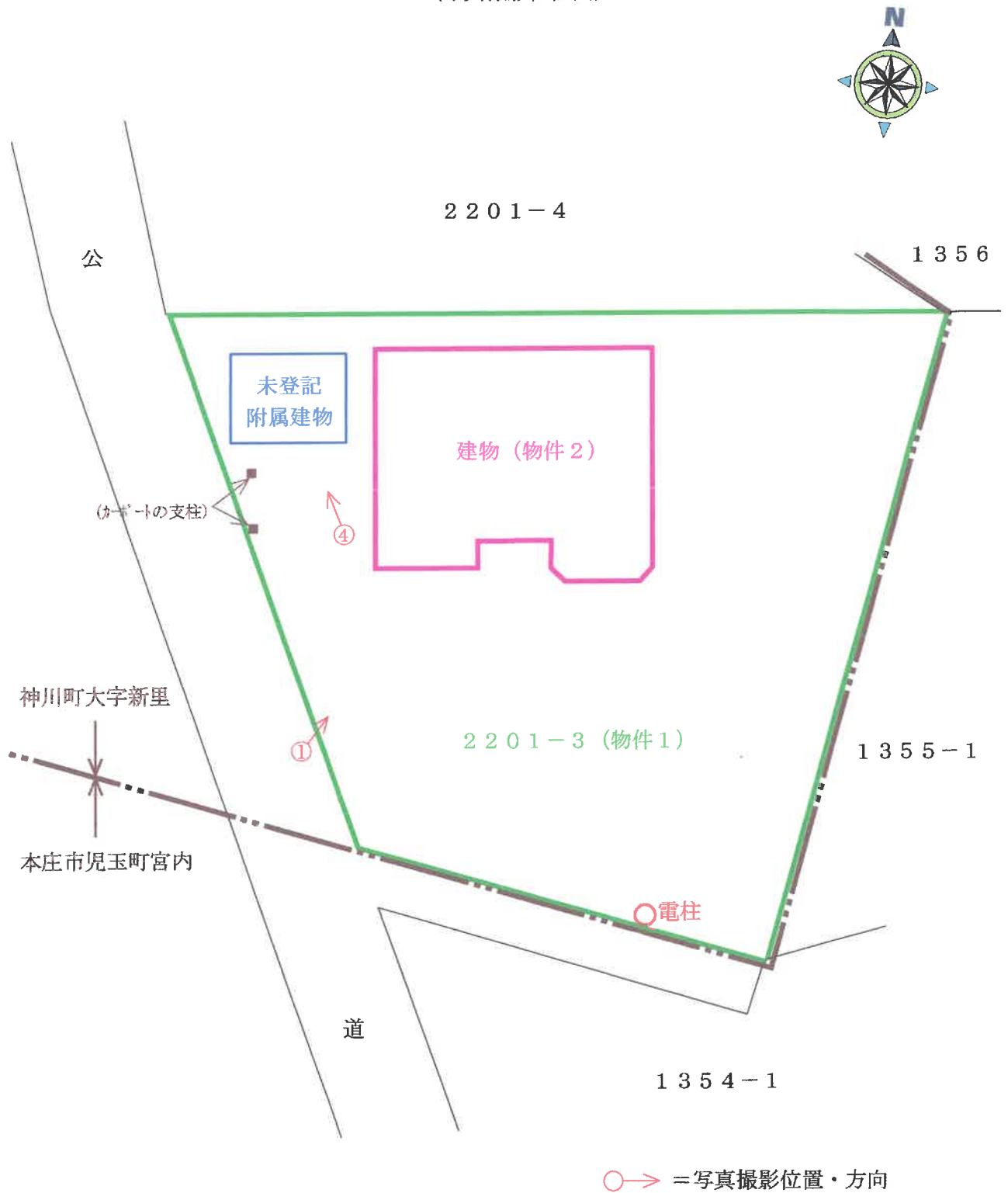
縮尺 1/500

単位：メートル

(群馬土地家屋調査士会)

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

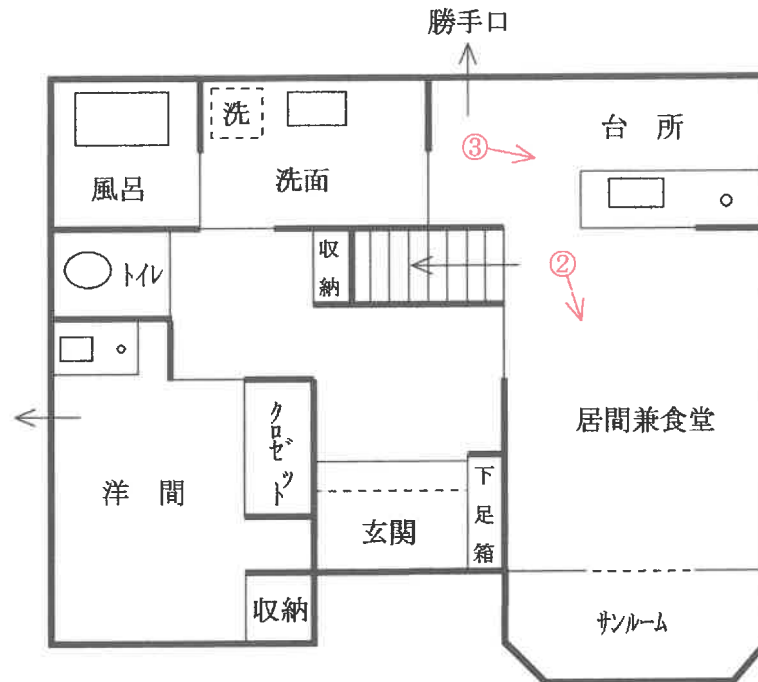


# 建 物 間 取 図

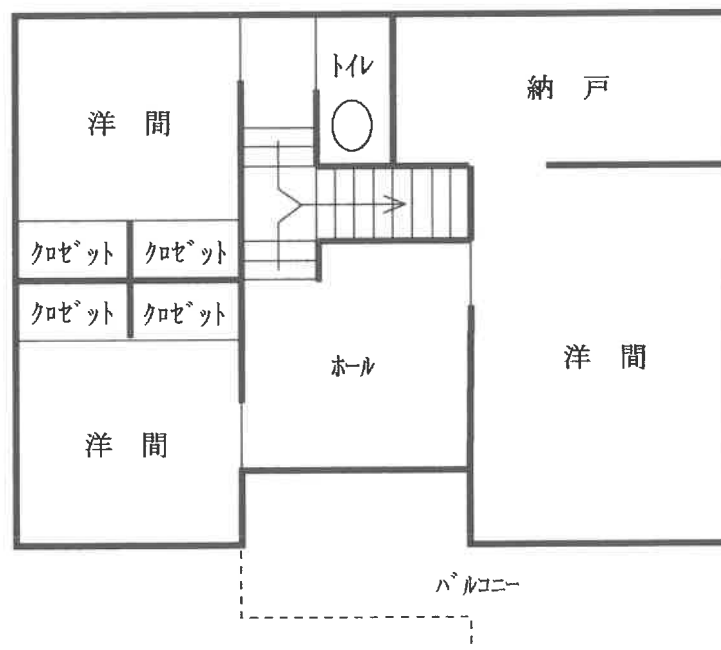
(写真撮影位置図)

〔主たる建物〕

(1階)



(2階)



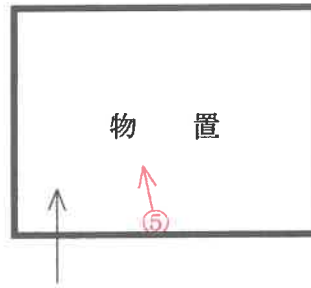
○→ = 写真撮影位置・方向

( 1 / 枚目)

# 建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

〔未登記附属建物〕



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤

令和7年（ケ）第47号  
令和7年8月30日外現地調査  
令和7年9月4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   | 児玉郡神川町大字新里字徳万谷                               |
|   | 地 番   | 2 2 0 1 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 4 0 7 . 0 4 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 児玉郡神川町大字新里字徳万谷 2 2 0 1 番地 3                  |
|   | 家屋 番号 | 2 2 0 1 番 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 2 5 平方メートル<br>2 階 6 3 . 5 0 平方メートル |

## 第1 評価額

| 一括価格        |             |
|-------------|-------------|
| 金4,030,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金1,440,000円 |
| 物件2（建物）     | 金2,590,000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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 物件<br>番号 | 所 在 等                                                 | 登 記          | 現 況       |
|----------|-------------------------------------------------------|--------------|-----------|
| 1        | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                              | 別紙物件目録記載のとおり |           |
| 2        | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                    | 別紙物件目録記載のとおり | 未登記附属建物あり |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項                                               |              |           |
| 2        | 未登記附属建物 種 類：物 置<br>構 造：軽量鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積：約9.93㎡ |              |           |

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「丹荘」駅 南西方約3.4km（道路距離）<br>付近に位置する。                                                                  |                                            |
| 付 近 の 状 況                                                       | 国道及び県道背後に一般住宅や農家住宅、太陽光発電施設等が混在し、その周囲には畑が多く見られる、本庄市との行政境にある住宅地域である。                                        |                                            |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                  | 非線引き都市計画区域<br>無指定<br>60%<br>200%<br>－<br>－ |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                | 407.04㎡（登記数量）<br>ほぼ台形<br>ほぼ平坦<br>角地        |
| 接面道路の状況                                                         | 南西側現況幅員約4.5m舗装町道（2-10号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高に接面し、南側現況幅員約2m未舗装本庄市認定外道路（建築基準法上の道路に該当しない。）にほぼ等高～やや高く接面する。 |                                            |
| 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。<br>②隣接地と石垣や生垣等により概ね区分されている。                                                        |                                            |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 あり（ただし、本庄市営水道が引き込まれている。）<br>ガス配管 なし<br>下 水 道 なし                                                     |                                            |
| 特 記 事 項                                                         | 本件敷地の西側道路面に破損したカーポートの支柱が残存するほか、南側道路面には電柱が存する。                                                             |                                            |

## 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17年6月25日新築（登記記載）<br>経過年数：約20年<br>経済的残存耐用年数：約5年                                                                                                                  |                                                                                                                                             |
| 仕 様             | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                    | 木造<br>スレート葺<br>サイディング その他<br>ビニールクロス その他<br>ビニールクロス その他<br>フローリング その他<br>電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他<br>ミニキッチン<br>※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<br>施 工                                                                                                                                                             | 普通<br>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未登記附属建物 建築時期：主である建物新築時に移築（関係人の陳述）<br>経過年数：20年以上<br>経済的耐用年数：ほぼ満了していると判断<br>②建築確認済証：平成17年3月15日付第44043879号<br>完了検査済証：建築台帳記載なし<br>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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 9,690                | 0.99          | 407.04          | 0.75      | 2,930,000               |

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地（神川－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  
 $11,100 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/114 \div 9,690 \text{ 円/㎡}$

◇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+6%・環境条件等+5%と判定した。（相乗積： $1.02 \times 1.06 \times 1.05 \div 1.14$ ）

イ 個別格差：角地+1%、形状規模-2%（相乗積： $1.01 \times 0.98 \div 0.99$ ）

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 主である建物   | 150,000             | 133.75             | 0.14     | 2,810,000            |
| 未登記附属建物  | 70,000              | 9.93               | 0.02     | 10,000               |

イ 現況延床面積：主である建物…登記数量を採用

未登記附属建物…現況概測数量を採用

ウ 現価率：主である建物：経過年数20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)  $5 / (20 + 5) \times (1 - 0.30) = 0.14$

未登記附属建物：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2%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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1        | 2,930,000         | 0.30          | 法定地上権 | 880,000                |

イ 個別売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、課税上の割合等を参考に、建物の性質・地上権としての特性等を勘案して判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア     | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|-------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1         | 2,930,000               | -880,000                     |                 | 1.00            | 0.70            | 1,440,000                   |
| 2         | 主 2,810,000<br>附 10,000 | +880,000                     | 1.00            | 1.00            | 0.70            | 2,590,000                   |
| 一括価格 (合計) |                         |                              |                 |                 |                 | 4,030,000                   |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

### (評価付記)

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

## 第6 参考価格資料

### 地価公示価格（神川－1）

所在・地番：児玉郡神川町大字新里字上宿1822番1

価 格：11,100円／m<sup>2</sup>

位 置：「丹荘」駅から約2.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：704m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南6.0m舗装町道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

無指定（建蔽率60%、容積率200%）

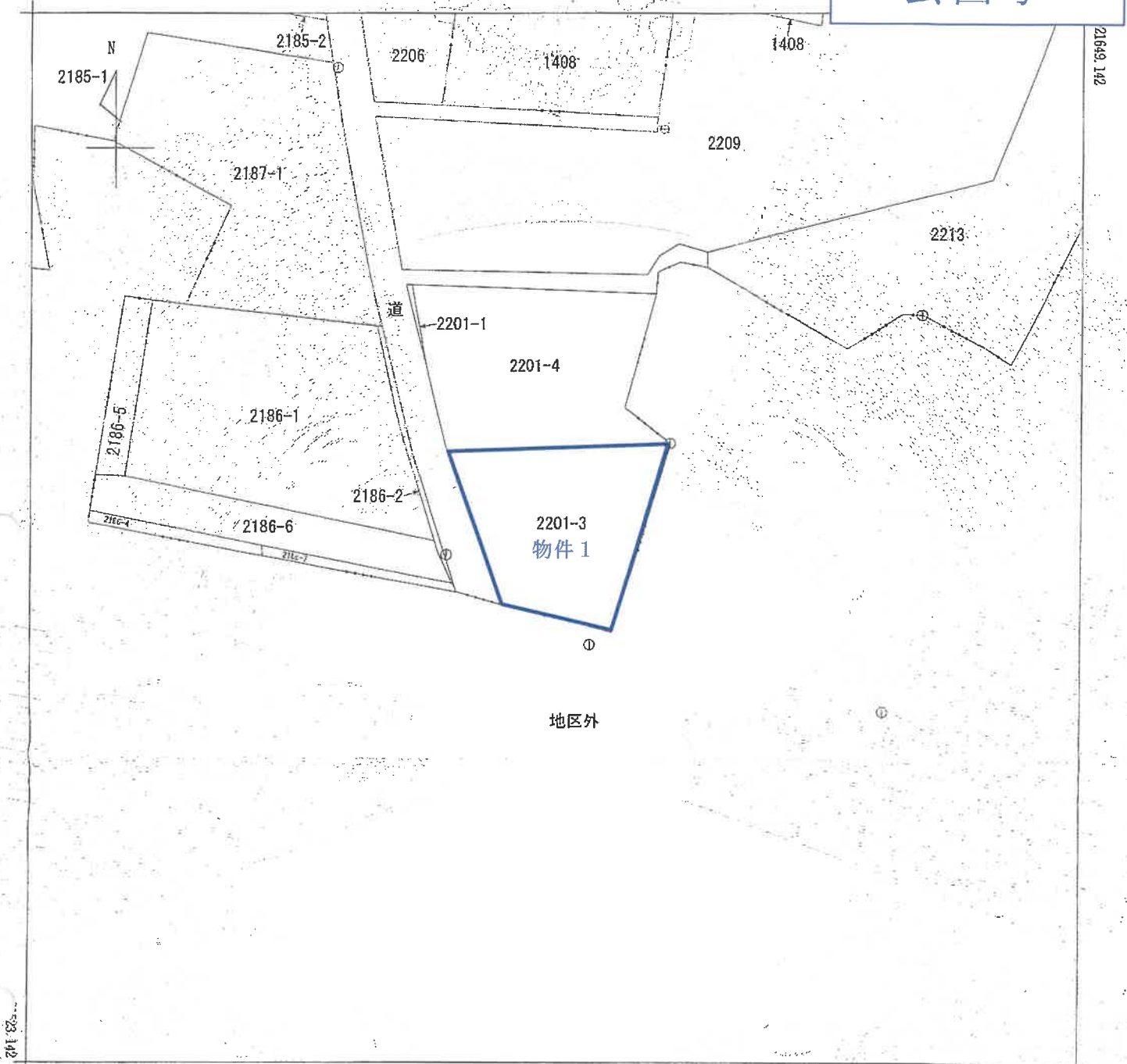
地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ農地に囲まれた住宅地域

## 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



# 公図写



-86453.809

(座標前種別：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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出



A 大字新里 (元宮内分)  
B 大字新里 (元宮内分)

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

|       |         |                |    |           |           |    |          |      |    |     |
|-------|---------|----------------|----|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 児玉郡神川町大字新里字徳万谷 |    |           |           | 地番 | 2201番3   |      |    |     |
| 出力尺   | 1/500   | 精度分            | 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45年3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6月5日

東京法務局

地図整理番号：M88515

登記官

(1/1)

登記年月日：平成17年3月1日

1244477

地積測量図

地番 (B) 2201-3-1  
(C) 2201-4-1

土地の所在 児玉郡梅川町大字新里字徳万谷



求積表

|       |            |                       |
|-------|------------|-----------------------|
| 地番    | (B) 2201-3 |                       |
| 底辺    | 高さ         | 底面積                   |
| 27.69 | 18.15      | 502.5735090           |
| 27.69 | 11.25      | 311.5125000           |
| 底面積   |            | 814.0860000           |
| 面積    |            | 407.043000            |
| 地積    |            | 407.04 m <sup>2</sup> |

| 地番    | (C) 2201-4 |                       |
|-------|------------|-----------------------|
| 底辺    | 高さ         | 底面積                   |
| 29.08 | 9.69       | 281.7852000           |
| 28.67 | 11.80      | 338.3060000           |
| 23.98 | 9.21       | 220.8553000           |
| 21.55 | 0.15       | 3.2475000             |
| 26.46 | 4.59       | 121.4514000           |
| 底面積   | 積          | 965.6459000           |
| 面積    | 積          | 482.8229500           |
| 地積    |            | 482.82 m <sup>2</sup> |

|        |            |                     |
|--------|------------|---------------------|
| 地番     | (A) 2201-1 |                     |
| 公簿     | 合 計 面 積    | 残 地                 |
| 894.00 | 889.865950 | 4.134050            |
|        |            | 4.13 m <sup>2</sup> |

| 凡例 | 境界線の種類  | 区分 | 境界線の位置 | 図号 | 境界線の位置 |
|----|---------|----|--------|----|--------|
| ①  | 石       | ②  | 金      | ③  | 金      |
| ④  | コンクリート杭 | ⑤  | 金      | ⑥  | 金      |
| ⑦  |         | ⑧  | 金      | ⑨  | 金      |

作製者

平成17年2月25日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

申請人

縮尺 1/250

児玉郡児玉町  
大字宮内字中ノ原  
1355-1



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。  
(さいたま市地方自治体本庄出資院管理)

令和7年6月5日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成17年0月29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。  
(さいたま地方税務局本庄出張所管轄)  
令和7年6月5日 東京法務局

登記官

建物図面図

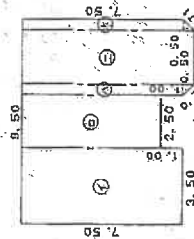
各階平面図

2122167

家屋番号 2201番3

建物の所在 児玉郡神川町大字新里字徳万谷2201番地3

1階

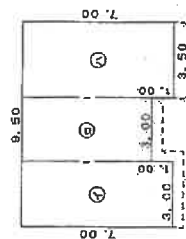


求積表

|   |             |   |      |     |           |
|---|-------------|---|------|-----|-----------|
| ① | 3.50        | × | 7.50 | =   | 26.2500   |
| ② | 2.50        | × | 6.50 | =   | 16.2500   |
| ③ | (8.00+7.50) | × | 0.50 | / 2 | = 3.87500 |
| ④ | 2.50        | × | 8.00 | =   | 20.0000   |
| ⑤ | (7.50+8.00) | × | 0.50 | / 2 | = 3.87500 |
| 計 |             |   |      |     | 70.25000  |

床面積 70.25 ㎡

2階



求積表

|   |      |   |      |   |         |
|---|------|---|------|---|---------|
| ① | 3.00 | × | 7.00 | = | 21.0000 |
| ② | 3.00 | × | 8.00 | = | 24.0000 |
| ③ | 3.50 | × | 7.00 | = | 24.5000 |
| 計 |      |   |      |   | 69.5000 |

床面積 69.50 ㎡



単位：メートル

作製者  
作年 月 日

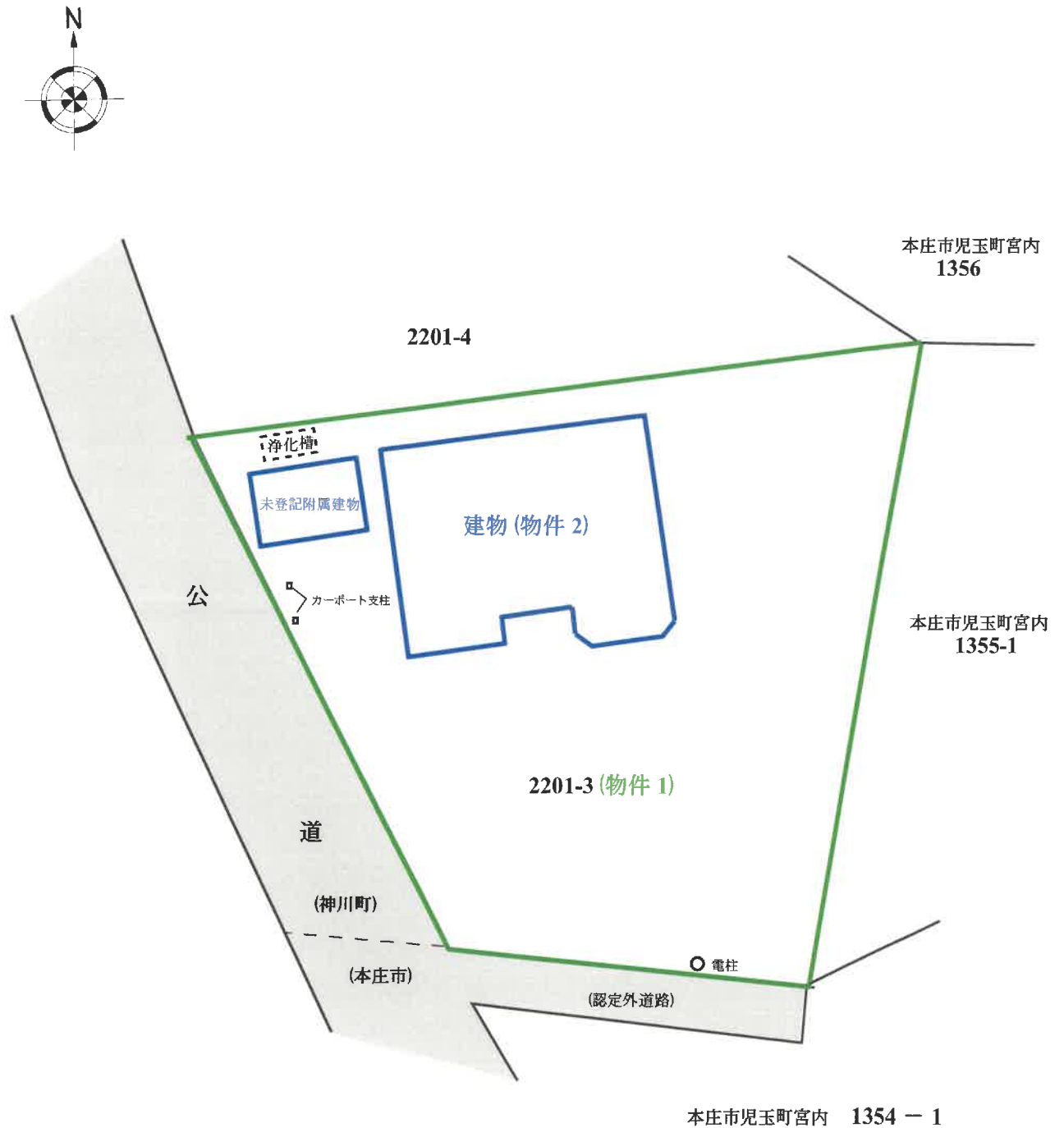
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬士地家屋調査士会)

# 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。