

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 5月 7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 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 3月17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 目 録

- |   |                  |                  |  |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>173番1<br>宅地<br>158.45平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>174番1<br>宅地<br>54.07平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>175番1<br>宅地<br>219.72平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>176番3<br>宅地<br>16.53平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>176番4<br>宅地<br>37.69平方メートル  |



物 件 目 録

- 6 所 在 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町  
 地 番 177番3  
 地 目 宅地  
 地 積 1.33平方メートル
- 7 所 在 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 173番地、174番地1、175番地1  
 家屋 番号 173番  
 種 類 店舗 居宅 倉庫  
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート・ブロック造陸屋根3階建  
 床 面 積 1階 263.01平方メートル  
 2階 292.56平方メートル  
 3階 48.16平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約276.64平方メートル  
 2階 約248.82平方メートル  
 3階 約 77.97平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 1月22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1～7】

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3～6】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物(家屋番号176番1の2)が本件土地上に存在する。

【物件番号7】

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2, 3】

隣地(地番174番2)との境界が不明確である。

【物件番号3】

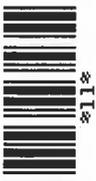
隣地(地番175番2)との境界が不明確である。

【物件番号3, 4, 5, 6】

隣地(地番176番1)との境界が不明確である。

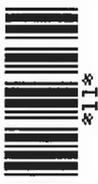
### 《 注 意 書 》

- 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 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
|   | 地 番 | 173番1         |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 158.45平方メートル  |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
|   | 地 番 | 174番1         |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 54.07平方メートル   |
| 3 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
|   | 地 番 | 175番1         |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 219.72平方メートル  |
| 4 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
|   | 地 番 | 176番3         |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 16.53平方メートル   |
| 5 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
|   | 地 番 | 176番4         |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 37.69平方メートル   |



## 物 件 目 録

6 所 在 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町

地 番 177番3

地 目 宅地

地 積 1.33平方メートル

7 所 在 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 173番地、174番地1、175番地1

家屋 番号 173番

種 類 店舗 居宅 倉庫

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート・ブロック造陸屋根3階建

床 面 積 1階 263.01平方メートル

2階 292.56平方メートル

3階 48.16平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約276.64平方メートル

2階 約248.82平方メートル

3階 約 77.97平方メートル



令和 7年(ケ)第 41号  
令和 7年 7月 7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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>173番1<br>宅地<br>158.45平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>174番1<br>宅地<br>54.07平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>175番1<br>宅地<br>219.72平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>176番3<br>宅地<br>16.53平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>176番4<br>宅地<br>37.69平方メートル  |



物 件 目 録

- 6 所 在 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町  
地 番 177番3  
地 目 宅地  
地 積 1.33平方メートル
- 7 所 在 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 173番地、174番地1、175番地1  
家屋 番号 173番  
種 類 店舗 居宅 倉庫  
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート・ブロック造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 263.01平方メートル  
2階 292.56平方メートル  
3階 48.16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)													
<b>土 地</b>	物件 1, 2, 3, 4, 5, 6													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1ないし6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 上記の者が物件1ないし3の各土地に下記建物を所有し、占有している <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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													
<b>建 物</b>	物件 7													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約276.64平方メートル 2階 約248.82平方メートル 3階 約 77.97平方メートル													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>種類:</td></tr> <tr><td></td><td>構造:</td></tr> <tr><td></td><td>床面積:</td></tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
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 上記の者が本建物を 店舗・住居・倉庫 として使用している <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 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>平成</td><td>年( )第</td><td>号</td></tr> <tr><td></td><td>保管開始日</td><td>平成</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3～6関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物敷地部分 (土地建物位置関係図参照)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■所有者会社役員)の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 7年 1月 11日 (公簿上の新築年月日)
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件3～6関係)	
所在	本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 176番地1, 175番地1, 176番地3, 176番地4, 177番地2, 177番地3
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 176番1の2
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積(概略)	198.74平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月11日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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ないし6関係

#### 1 本各土地と隣接地との境界について

- (1) 本各土地の範囲は、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、キ、ク、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、公道に面していおり、ほぼ明確である。
- (3) 関係図記載のイ、ウ、エ、オの各点を結んだ線は、本各土地と隣接地に跨って目的外建物が存在し、明確な区分がなされていないため、不明確である。  
なお、オ点には境界杭が存在する。
- (4) 関係図記載のオ、カ、キ、ク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。
- (5) 関係図記載のク、アの各点を結んだ線は、公道に面していおり、ほぼ明確である。

#### 2 本土地（物件1及び物件3）東方向隣接地である173番2及び175番3の各土地は、国（国土交通省）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7関係

増築部分以外の部分は、経年相当の老朽化が窺えた。

(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
<p>■ 所有者会社役員</p>	<p>■ 物件1ないし6関係 本各土地（物件3ないし6）と隣接地である176番1の土地に、当社代表者名義の建物が存在する。土地の利用については、無償で利用している。</p> <p>■ 物件7関係</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、所有者会社の役員である。</li> <li>2 本建物の一部は、当社がカラオケ屋の店舗として利用している。また住居部分には、店舗の営業上従業員が寝泊まりに利用している。その他の部分は、利用していない。</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

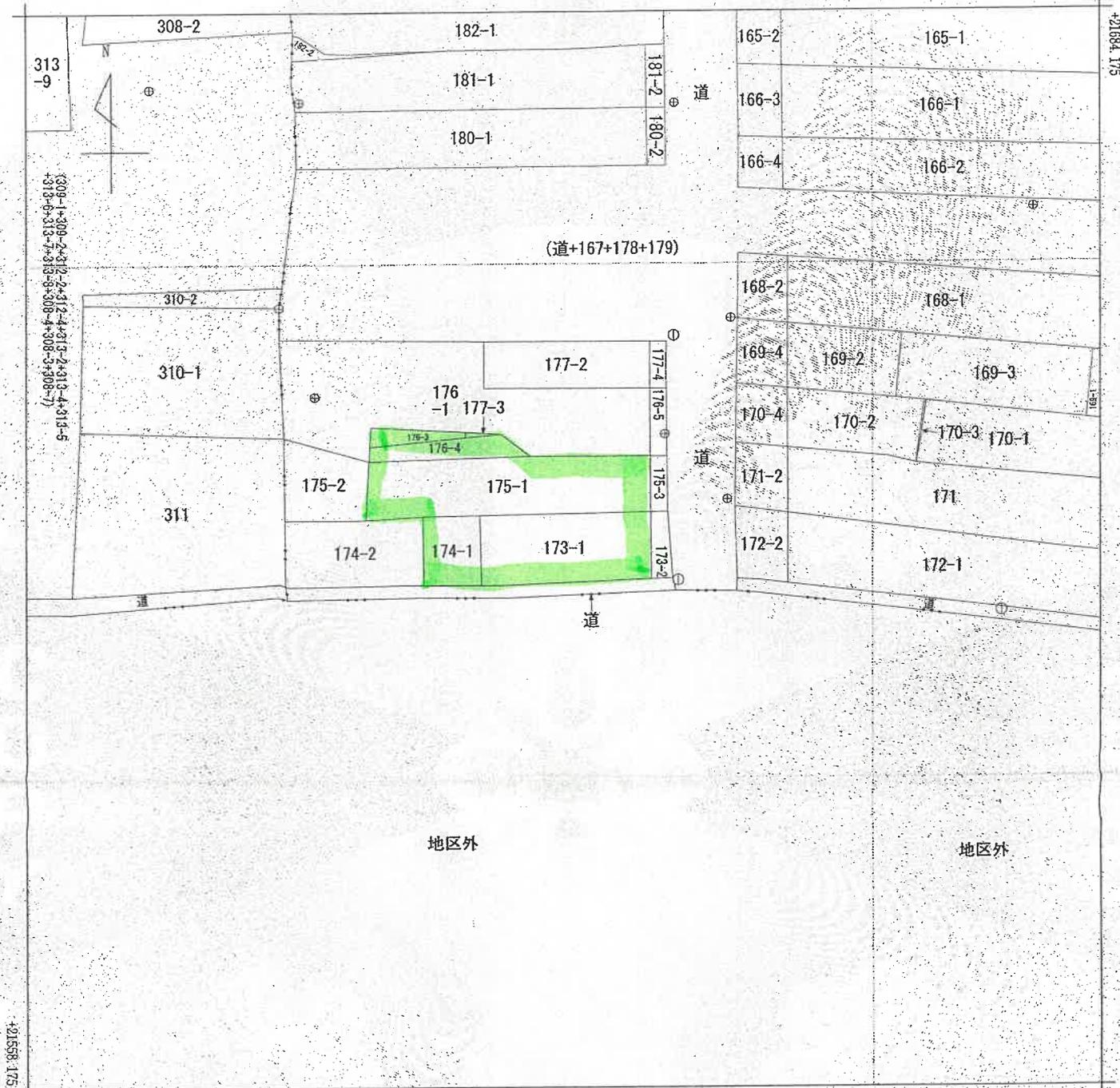
## 執行官の意見

- 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、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7月9日(水) 9:50-10:10	物件所在地	外観調査
7年8月13日(水) 10:05-10:15	法務局(本庄)	全部事項証明書等交付申請
7年8月14日(木) 13:20-15:00	物件所在地	立入調査, 所有者会社役員から事情聴取 [評価人同行]
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-63190.090 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
児玉町八幡山

請求部	所在	本庄市児玉町八幡山字鍛冶町		地番	173番1				
出方縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	平成3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。

令和7年4月15日

さいたま地方務局本庄出張所

地図整理番号：M16591

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(10枚目)

登記年月日：平成27年12月11日

地積測量図

地番 174-1

土地の所在 本庄市原玉町八幡山字観音寺

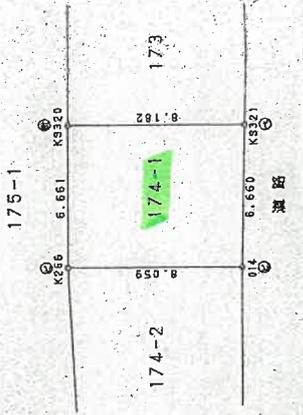
求積表

地番	NO	X座標	Y座標	$\frac{1}{2}(X_n + X_{n+1})$	$\frac{1}{2}(Y_n + Y_{n+1})$	$X_n \cdot Y_{n+1} - X_{n+1} \cdot Y_n$
174-1	K320	2170.717	42045.607	-6.765	-143356.106505	
	K266	2170.626	42052.327	-6.555	-139428.493400	
	014	2162.568	42052.722	6.765	143841.292500	
	K321	2162.536	42045.562	6.555	139375.923400	
			合計		-108.157935	
			合計面積		51.07	㎡

測量年月日	平成27年3月7日
図識者	任真 監製

測量基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
174-1	2102.370	42058.191	トランス点(メッシュ点)
174-3	2159.295	42004.679	トランス点(測量点)



174-3

174-1

凡例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳
測量基準点の種別	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳
測量基準点の種別	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳
測量基準点の種別	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳

作成者 (株) 埼玉土地家屋調査士事務所  
平成27年11月26日作成

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。  
令和7年5月28日 さいたま地方事務所本庄出張所

登記官

地図整理番号：M16731

( // 枚目)

登記年月日：平成27年12月11日

地積測量図

地番 175-3  
土地の所在 本庄市尻五郎八幡山字殿治町

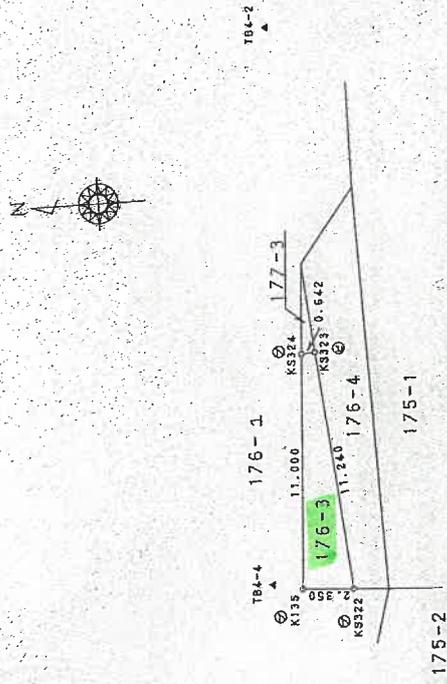
交換表

地番	X座標	Y座標	面積	積算
K3373	21299.755	62817.433	11.128	235004.43640
K3324	21280.394	62847.194	-11.043	-231999.30942
K135	21281.076	62858.476	-11.128	-238813.75378
K3372	21278.681	62858.622	11.043	231980.474283
合計面積			11.043	-31.860347
合計面積			16.501735	16.53 p2

測量年月日 平成27年 3月 7日  
測量者 任意記載

測量基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
184-2	21280.240	-62816.038	トラス架(測量架)
184-4	21282.370	-62858.191	トラス架(測量架)



作成者 [Redacted]  
土地管理調査 [Redacted]  
平成27年 11月 28日(作成)

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

申請人 [Redacted]  
積尺 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。  
令和7年5月28日 さいたま地方建設局本庄出張所

登記官

(/2枚目)

登記年月日：平成27年12月11日

地積測量図

地番	176-4
土地の所在	本庄市児玉町八幡山字巖岩町

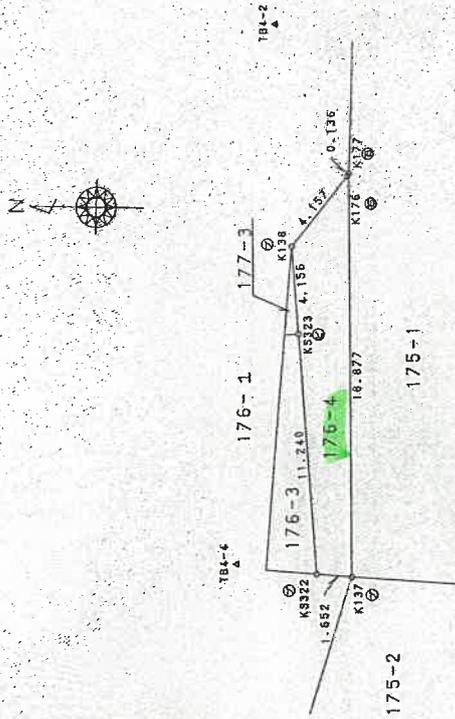
求積表

地番	X	Y	X <sub>前</sub>	Y <sub>前</sub>	X <sub>次</sub>	Y <sub>次</sub>	面積	積算面積
K322	21277.516	62433.296	21277.516	62433.296	21277.516	62433.296	0.000	0.000
K137	21277.516	62433.296	21277.516	62433.296	21277.516	62433.296	0.000	0.000
K176	21277.516	62433.296	21277.516	62433.296	21277.516	62433.296	0.000	0.000
K138	21277.516	62433.296	21277.516	62433.296	21277.516	62433.296	0.000	0.000
K323	21277.516	62433.296	21277.516	62433.296	21277.516	62433.296	0.000	0.000
合計								37.69 ㎡

測量年月日	平成27年3月7日
測量者	任地測量

測量基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
184-2	21280.240	-62416.034	トワーポイント(金庫前)
181-4	21282.370	-62658.191	トワーポイント(アサダテ)



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	境界線	⑤	金庫
②	コンクリート杭	境界線	⑥	金庫杭
③	アラスチック杭	境界線	⑦	金庫

作成者  
  
 (平成27年11月28日作成)  
 (埼玉土地家屋調査士会印)

申請人  
  
 縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和7年5月28日 さいたま地方裁判所本庄出張所

登記官

登記年月日：平成27年12月11日

地積測量図

地番	177-3
土地の所在	本庄市見玉町八幡山宇賀治町



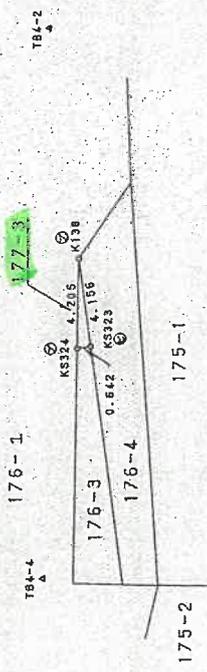
求積表

地番	177-3	$X_n$	$Y_n$	$X_{n+1}$	$Y_{n+1}$	$X_n \cdot Y_{n+1} - X_{n+1} \cdot Y_n$
K138	21240.453	-62843.295	-0.161			-1236.08333
K3274	21240.314	-62847.494	-4.137			-80036.98978
K3223	21273.755	-62847.433	4.198			89327.11450
合計						-2.567821
合計面積						1.3339105
						1.33 ㎡

測量年月日	平成27年3月7日
測量所	任意経緯

別置基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
184-7	21200.740	-62815.038	トカマ点(基準点)
184-4	21182.310	-62858.191	トカマ点(ワズカマ200)



凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	
①	石積	⑤	金属板	⑩	孤印
②	コンクリート杭	⑥	金属杭		
③	プラスチック杭				

作成者 土地家屋調査士 [Redacted] (平成27年11月28日作成)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている境界を証明した書面である。  
 令和7年5月28日 さいたま地方事務所本庄出張所

登記官

(14枚目)

登記年月日：昭和50年9月20日

8248488

550.920

建築物平面図

家屋番号 173

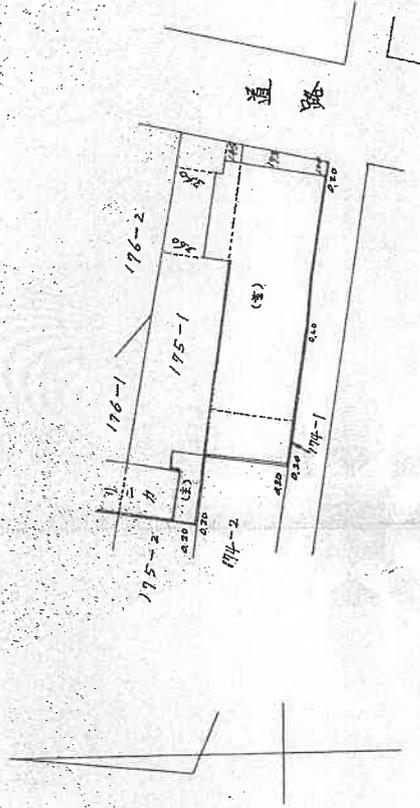
建築物の所在 児玉郡児玉町大字八幡山字鍛冶町174番地1  
175番地1  
176番地1

本庄市児玉町

製作年月日  
昭和50年8月30日

製作者

申請人



縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

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。  
令和7年4月15日 さいたま地方法務局本庄出張所

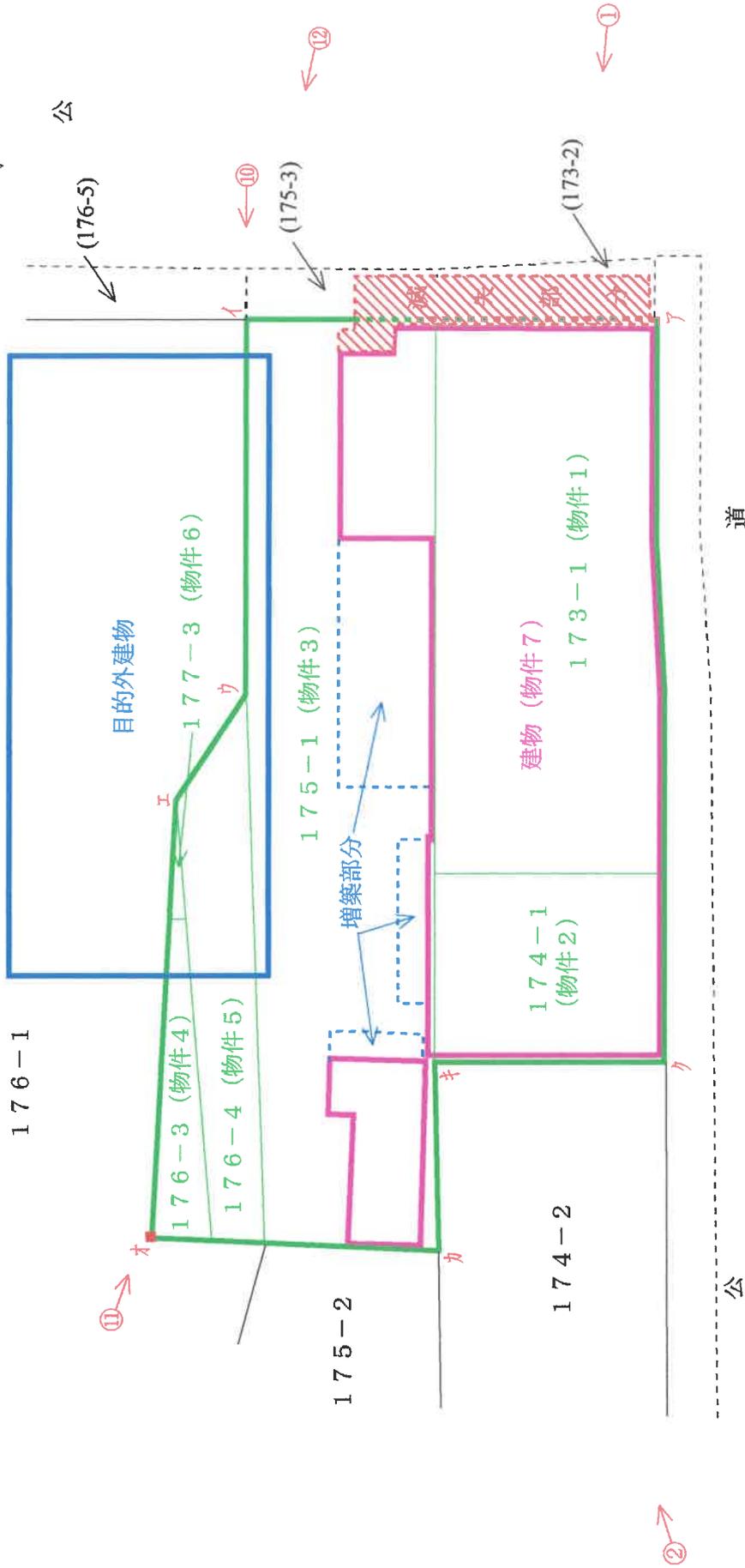
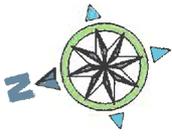
登記号

(15枚目)



# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

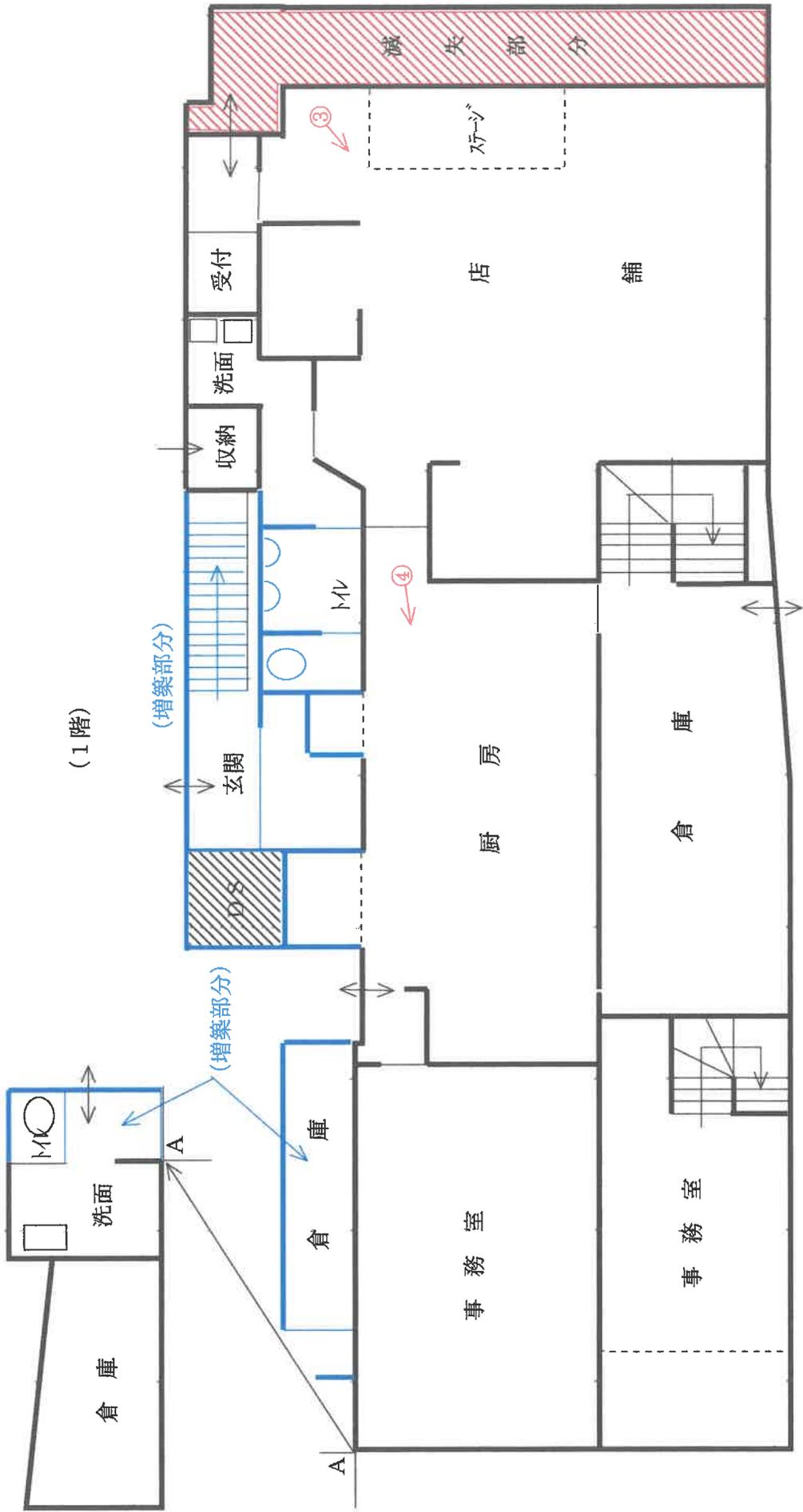


■ = 境界杭

○→ = 写真撮影位置・方向

# 建物間取図

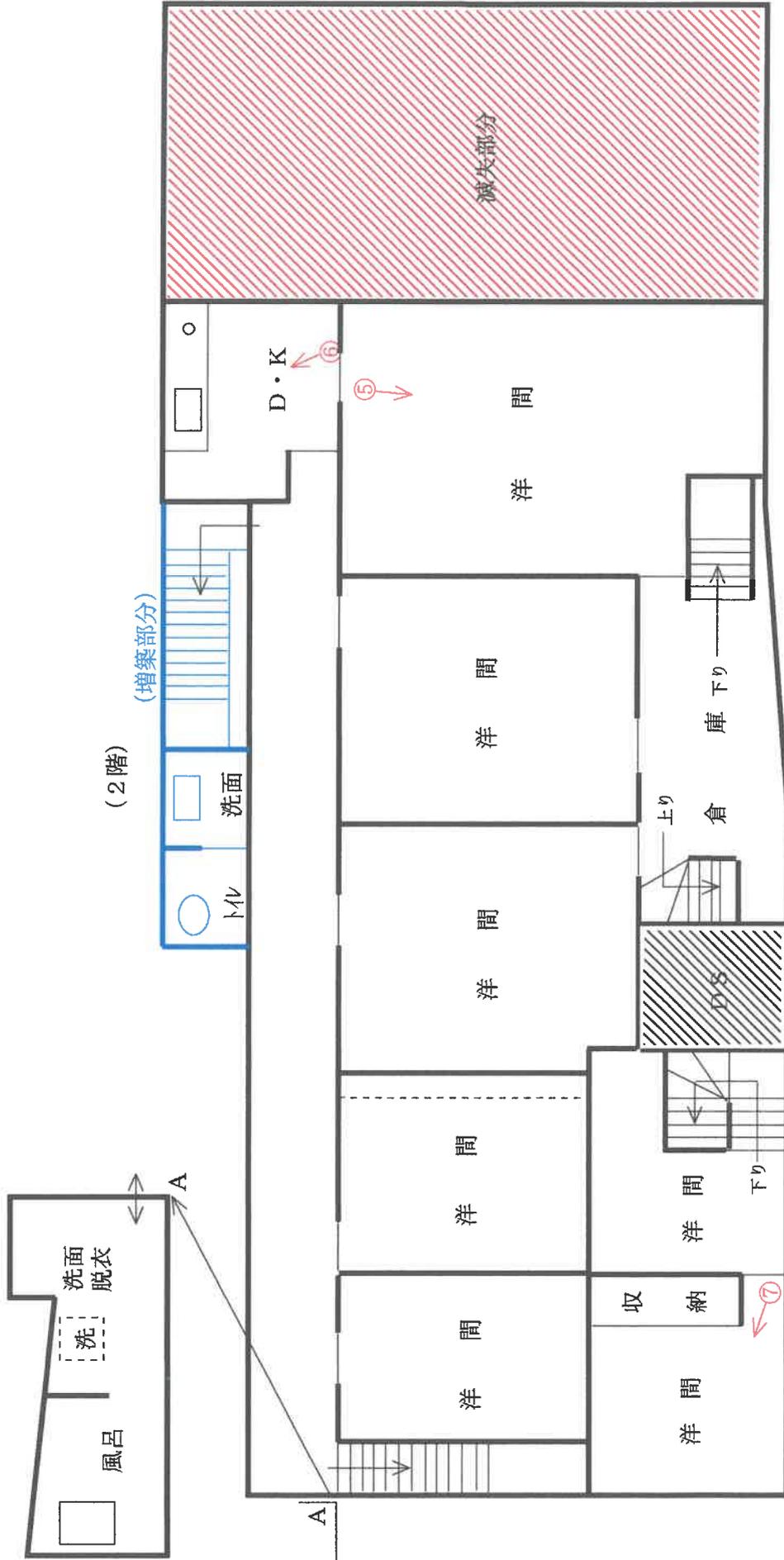
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

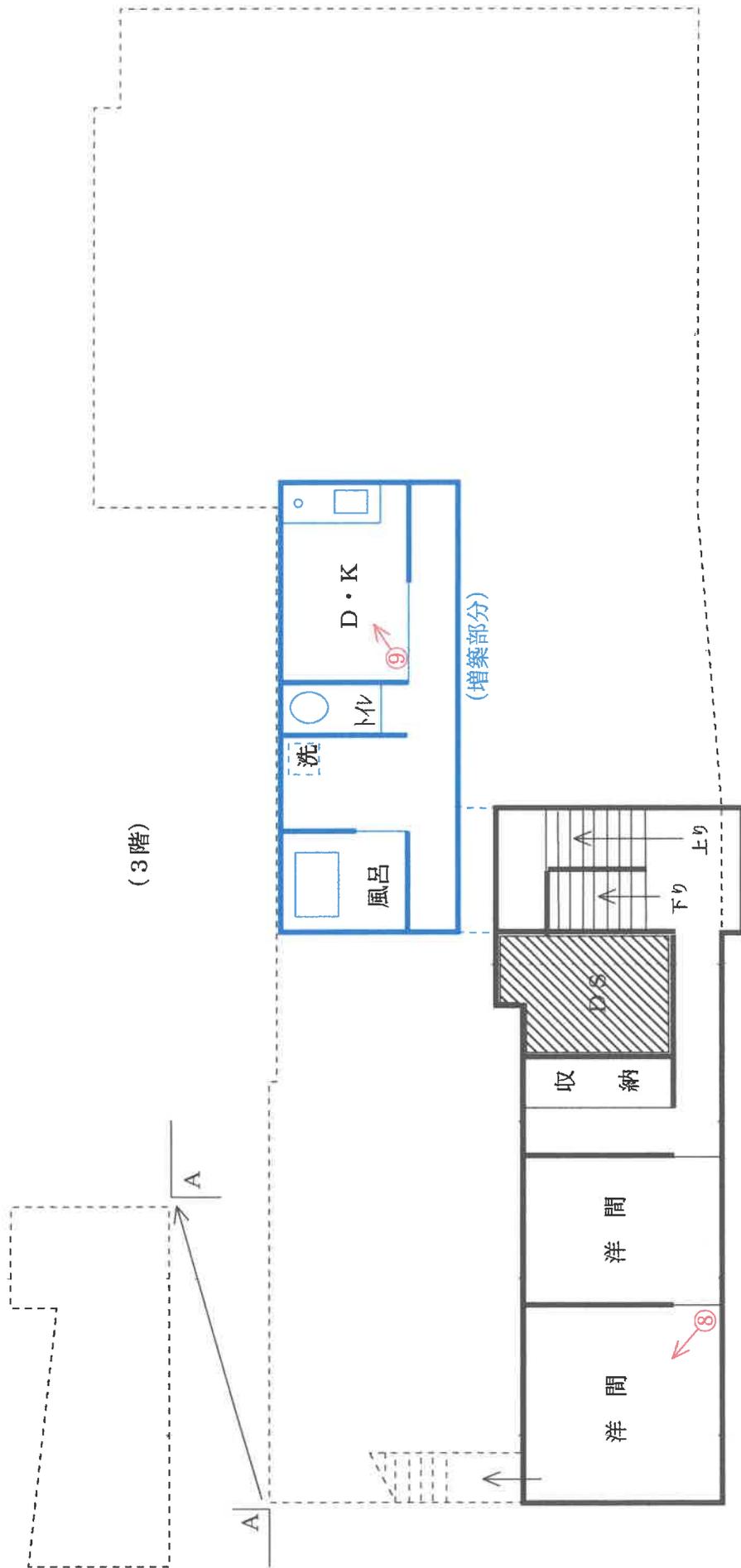
# 建物間取図

(写真撮影位置図)



# 建物間取図

(写真撮影位置図)



(20 枚目)

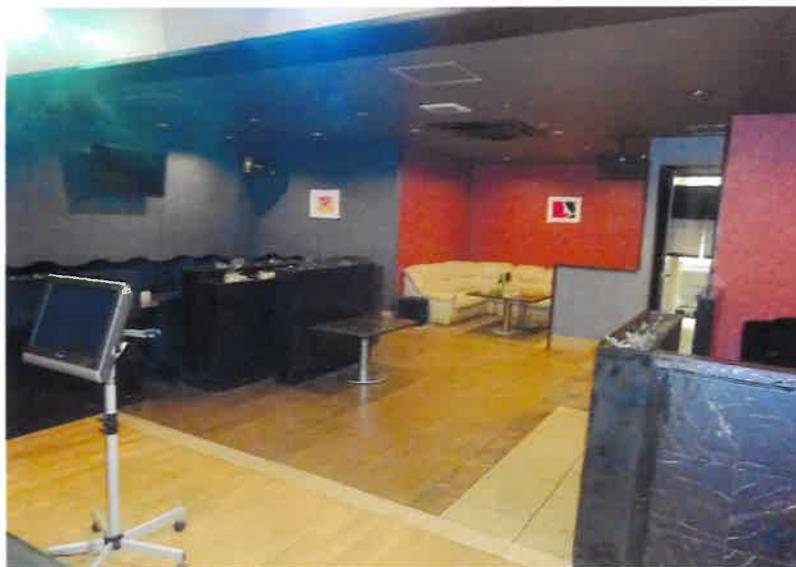
○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和7年(ケ)第41号  
令和7年8月14日外現地調査  
令和7年9月2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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>173番1<br>宅地<br>158.45平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>174番1<br>宅地<br>54.07平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>175番1<br>宅地<br>219.72平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>176番3<br>宅地<br>16.53平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町<br>176番4<br>宅地<br>37.69平方メートル  |

物 件 目 録

6	所 在	本庄市児玉町八幡山字鍛冶町
	地 番	177番3
	地 目	宅地
	地 積	1.33平方メートル
7	所 在	本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 173番地、174番地1、175番地1
	家屋 番号	173番
	種 類	店舗 居宅 倉庫
	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート・ブロック造陸屋根3階建
	床 面 積	1階 263.01平方メートル 2階 292.56平方メートル 3階 48.16平方メートル

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 5 2 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件 7 (建物)	金 3, 2 1 0, 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1～6の内訳価格は物件7及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	目的外建物あり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	目的外建物あり
5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	目的外建物あり
6	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	目的外建物あり
7	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	床面積：1階 約276.64㎡ 2階 約248.82㎡ 3階 約77.97㎡
物件 番号	特 記 事 項		
3 ・ 4 ・ 5 ・ 6	目的外建物 所在：本庄市児玉町八幡山字鍛冶町176番地1、175番地1、 176番地3、176番地4、177番地2、177番地3 家屋番号：176番1の2 種類：店舗 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：198.74㎡ 建築日：令和7年1月11日（登記記載）		

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1～6）

位置・交通	J R八高線「児玉」駅 西方約460m（道路距離） 付近に位置する。		
付近の状況	国道沿いに戸建住宅や小売店舗、空き地等が混在する既成の商業地域である。		
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	
		商業地域（国道端から25m迄）	第1種住居地域（国道端から25m超）
		80%	60%
		400%	200%
		—	—
		—	—
画地条件	地積 形状 地勢 その他	487.79㎡（登記合計数量） やや不整形 ほぼ平坦 角地 東側国道は拡幅工事が進行中	
接面道路の状況	東側現況幅員約8m舗装国道（462号、建築基準法第42条1項1号適用道路）に道路予定地を介してほぼ等高に接面し、南側現況幅員約3.4m舗装市道（1-29号、建築基準法第42条2項適用道路）にほぼ等高に接面する。当該市道は建築基準法第42条2項により原則として道路中心線から2mの敷地後退が必要となる。		
土地の利用状況等	①物件7（建物）の敷地として利用されているほか、北側一部を目的外建物の敷地として利用されている。なお、目的外建物の土地利用権原は地代の授受が認められないので使用貸借による使用借権と認定した。 ②隣接地とは道路及び一部境界標、実際の利用状況により概ね区分できるが、北側隣接地（176番1）及び西側隣接地（174番2、175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 未接続（前面道路に下水本管あり。）		
特記事項	本件土地東側隣接地（173番2、175番3）は都市計画道路（名称：3.4.2中央通線、計画幅員：16m、都市計画決定：昭和48年11月27日付埼玉県告示第1459号、事業決定：事業進行中）の予定区域となっている。当該予定区域部分はすでに国土交通省名義であり、道路認定未了ではあるが、公道として一般の通行の用に供されている。		

## 2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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：昭和38年7月15日新築（登記記載） 昭和48年6月20日増築（同） 経過年数：約62年（増築後約52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	鉄骨・鉄筋コンクリート・ブロック造 陸屋根 その他 サイディング、モルタル その他 ビニールクロス、プリント合板 その他 ビニールクロス、プリント合板 その他 フローリング、ビニル床シート、タイルカーペット、コンクリート その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 店舗厨房設備 ※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	劣る 劣る
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者が店舗・住居・倉庫として使用している。	
特 記 事 項	①建築確認済証：建築台帳記載からは確認できなかった。 ②関係人の陳述によると、平成28年頃（都市計画道路予定地の買収時期）に東側一部取り壊し、1階東側店舗部分の改築及び内装工事を行った模様である。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～6（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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,400	0.88	158.45	0.10	280,000
2	20,400	0.88	54.07	0.10	100,000
3	20,400	0.88	219.72	0.10	390,000
4	20,400	0.88	16.53	0.10	30,000
5	20,400	0.88	37.69	0.10	70,000
6	20,400	0.88	1.33	0.10	2,000

※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5-3）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $25,900 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/127 \approx 20,400 \text{ 円/m}^2$

◇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、交通接近条件+10%・商業繁華性の環境条件等+15%と判定した。（相乗積： $1.10 \times 1.15 \approx 1.27$ ）

イ 個別格差：角地+2%、敷地後退-2%、規模形状等-10%、公共下水道未接続-2%  
 （相乗積： $1.02 \times 0.98 \times 0.90 \times 0.98 \approx 0.88$ ）

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物の現況から一般的に建物を取り壊し、更地化することが本件土地の最有効使用と考えられることから当該取り壊しに要する費用を考慮して本件建付減価を-90%と判定した。

② 物件7（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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	180,000	603.43	0.05	5,430,000

イ 現況延床面積：現況概測数量を採用

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5%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	範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ
1	280,000	(物件7) 1.00	0.40	法定地上権	110,000
2	100,000	(物件7) 1.00	0.40	法定地上権	40,000
3	390,000	(物件7) 0.90	0.40	法定地上権	140,000
		(目的外建物) 0.10	0.10	使用借権	4,000
4	30,000	(物件7) 0.79	0.40	法定地上権	9,000
		(目的外建物) 0.21	0.10	使用借権	1,000
5	70,000	(物件7) 0.44	0.40	法定地上権	10,000
		(目的外建物) 0.56	0.10	使用借権	4,000
6	2,000	(目的外建物) 1.00	0.10	使用借権	1,000
土地から控除される土地利用権等価格（合計）					319,000
物件7に加算される土地利用権等価格合計（合計）					309,000

イ 物件3・4・5・6の土地には目的外建物が存するため、物件7と目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲は実際の利用状況を考慮した範囲の概測数量を基礎として判定した。

ウ 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。また、目的外建物に対する使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物の性質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	280,000	-110,000		0.80	0.70	100,000
2	100,000	-40,000		0.80	0.70	30,000
3	390,000	-140,000 -4,000		0.80	0.70	140,000
4	30,000	-9,000 -1,000		0.80	0.70	10,000
5	70,000	-10,000 -4,000		0.80	0.70	30,000
6	2,000	-1,000		0.80	0.70	1,000
7	5,430,000	+309,000	1.00	0.80	0.70	3,210,000
一括価格(合計)						3,521,000

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、敷地の一部に目的外建物が存在すること及び1階店舗部分はリフォームがなされているものの、全体として老朽化物件であること等の理由により、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)

本物件は建物の老朽化により物理的もしくは経済的残存耐用年数が少なく賃貸市場における競争力が劣るため収益還元法は適用しない。

## 第6 参考価格資料

### 地価調査基準地価格（本庄5-3）

所在・地番：本庄市児玉町児玉字外並木2497番3

価 格：25,900円/㎡

位 置：「児玉」駅から約60m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：176㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南12.6m舗装県道

用途指定等：都市計画区域（非線引き）

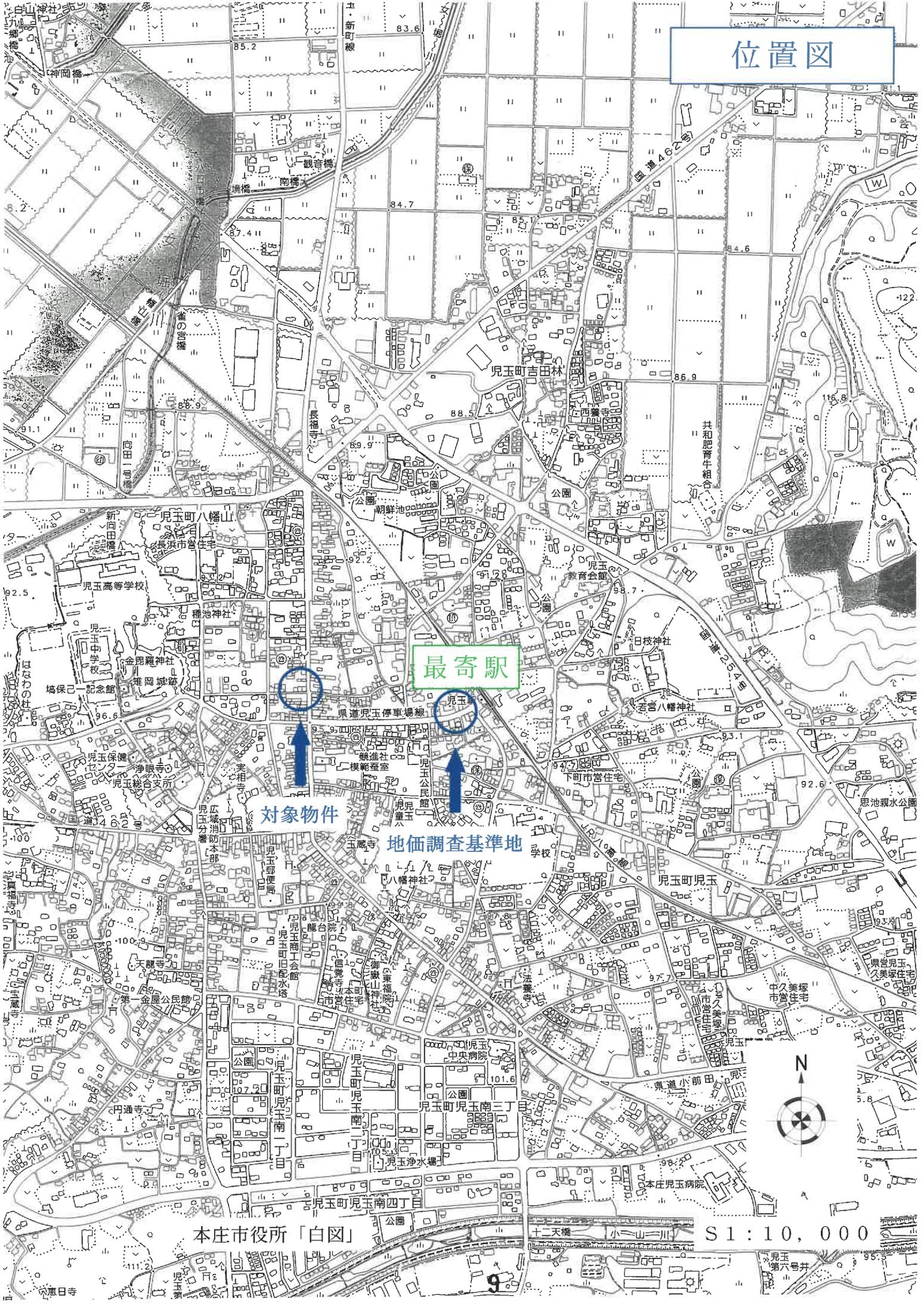
商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

地域の概要：小売店舗、事業所等が建ち並ぶ駅前通りの商業地域

## 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



最寄駅

対象物件

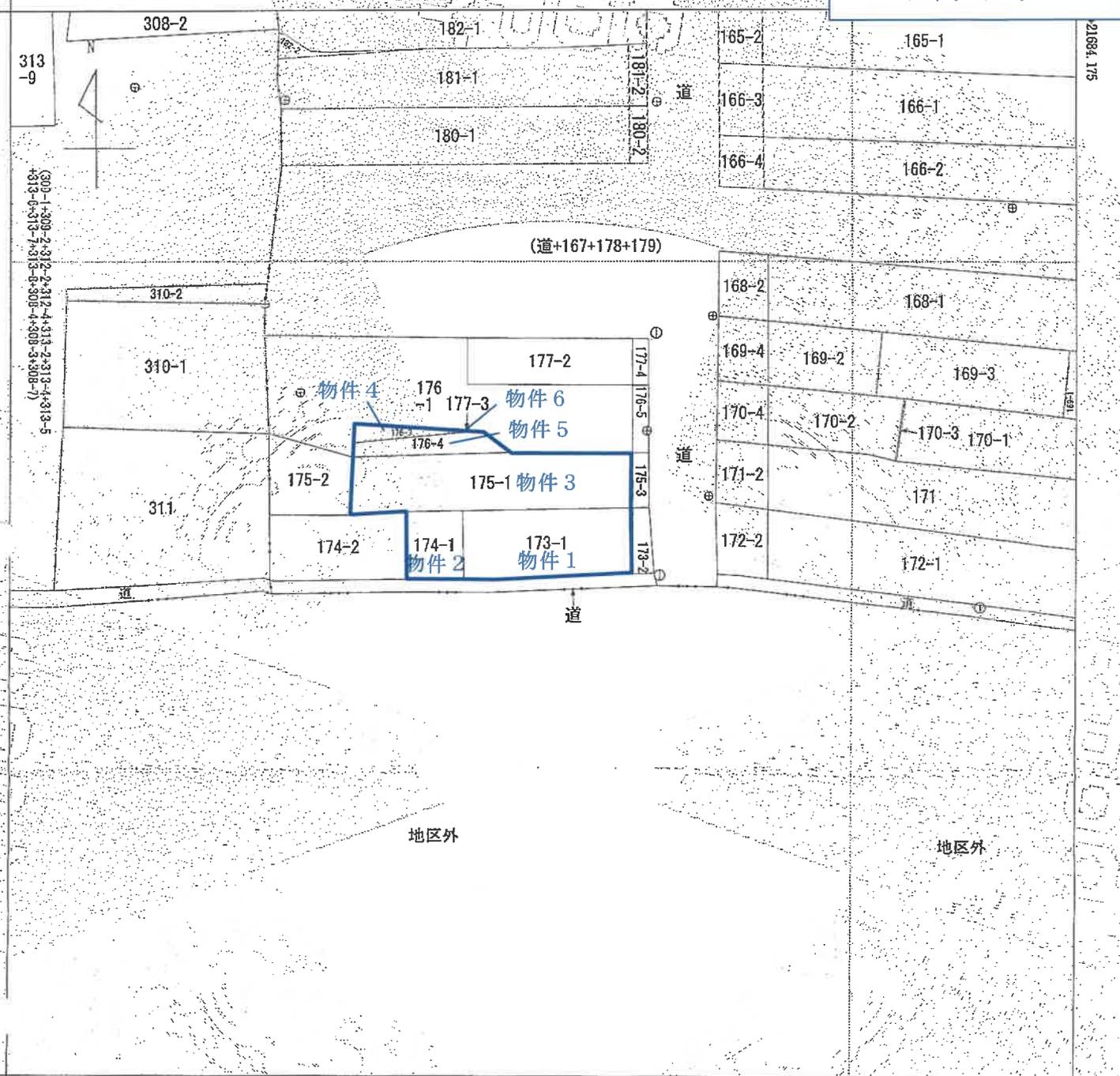
地価調査基準地

本庄市役所「白図」

S1:10,000



# 公図写



-63190.090 (座標値種別、国土測定)

(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) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokurtaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
 児玉町八幡山

A3版をA4版に縮小したものです

請求部	所在	本庄市児玉町八幡山字鍛冶町			地番	173番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	区	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	平成3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。

令和7年4月15日  
 さいたま地方法務局本庄出張所  
 登記官

地図整理番号：M16591  
 (1/1)

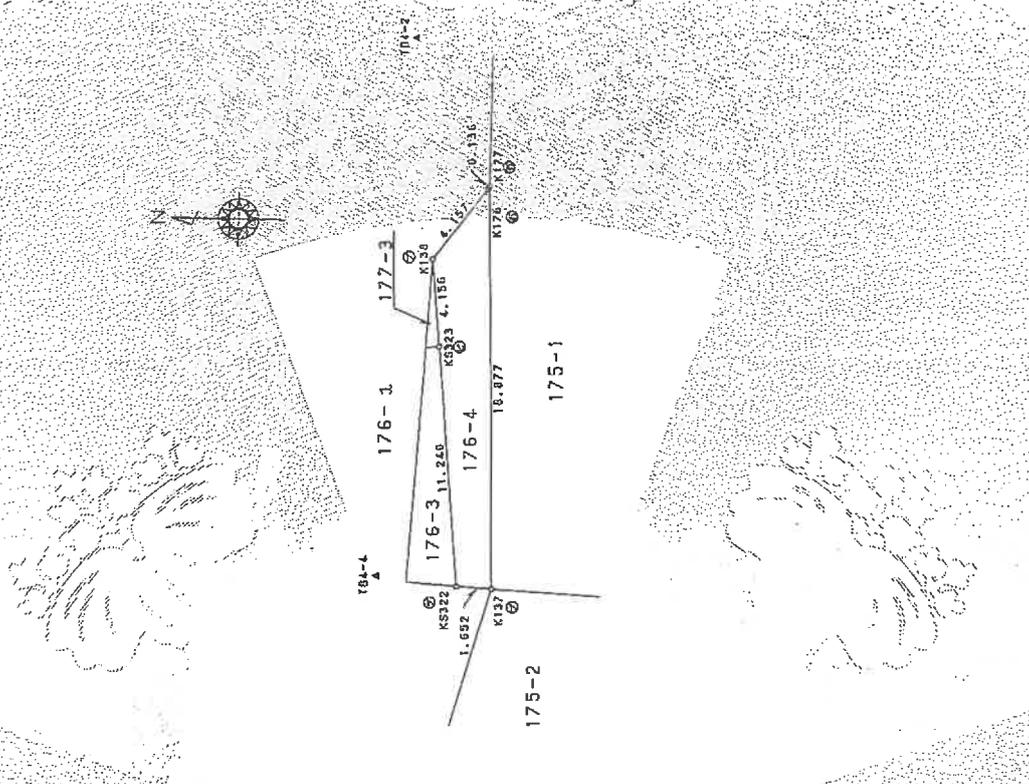




登記年月日：平成27年12月11日

地積測量図

地番 176-4  
 土地の所在 本庄市民五郎八幡山寺敷治郎



宗積表

地番	X	Y	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	X <sub>1</sub>	Y <sub>1</sub>
K5322	21271.581	-62454.532	-11.731	-74029.50177		
K137	21227.332	-62458.771	18.752	-39306.35934		
K175	21271.585	-62433.815	38.752	-39897.95672		
K138	21200.133	-62433.972	-3.441	-73216.41926		
K5323	21275.715	-62447.453	-7.461	-158771.21153		
			-15.376	-326133.52139		
			-75.35934	-75.35934		
			合計面積		37.63 m <sup>2</sup>	

測量年月日 平成27年3月7日  
 図番系 任意図番

測量基点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
004-2	21280.240	-62816.038	トランシット(測量用)
004-1	21282.378	-62854.191	トランシット(測量用)

凡例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
石	鉄	銅	金	銀	新	紙	印
コンクリート	跡	跡	跡	跡	跡	跡	跡
例							

作成者  
 7年3月28日(作成)

縮尺 1/250

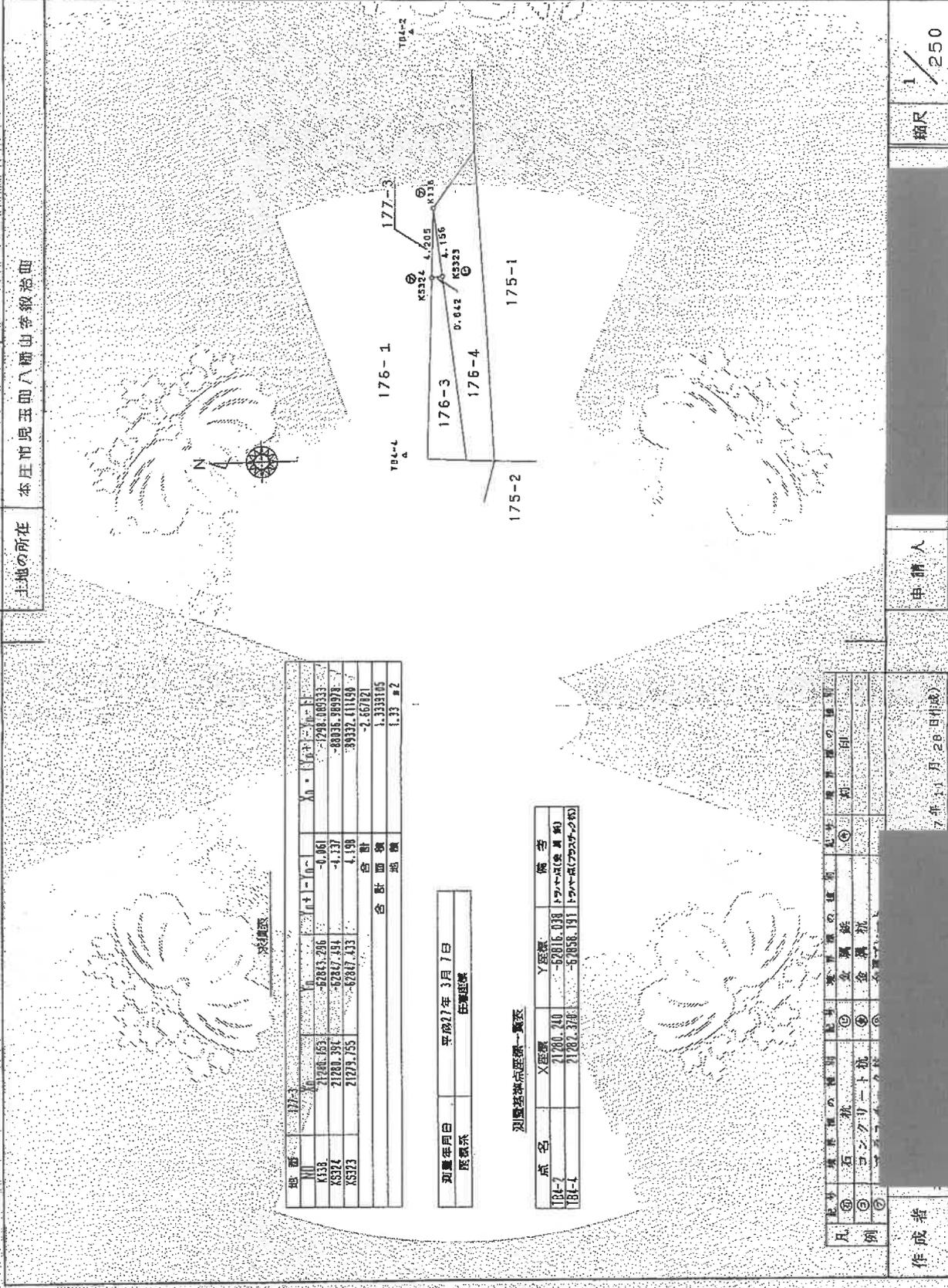
これは図面に記録された内容に基き、測量した書面である。  
 令和7年5月28日  
 さいたま市地方法務局長 庄田 邦所

登記年月日 平成27年12月11日

地積測量図

地番 177-3

土地の所在 本庄市民玉即八郎山等殺給面



求積表

地番	177-3	X	Y	h	h'	h-h'	Xh - X'h'
K333	21206.453	-6283.296	-0.061				-228.08933
K324	21200.391	-6287.434	-4.137				-8836.98974
K323	21273.755	-6287.433	4.158				8937.41159
			合計				-2.66721
			合計面積				1.333105
			面積				1.33 ㎡

測量年月日 平成27年3月7日  
 測量所 在重町

測量基点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
TBL-2	21200.740	-62816.038	トウキョウ(国員測)
TBL-1	21202.318	-62838.191	トウキョウ(メソッド測)

凡例	記号	説明
①	石	境界の標識
②	コンクリート	境界の標識
③	金	境界の標識
④	金	境界の標識
⑤	和	境界の標識
⑥	和	境界の標識

作成者 [Redacted] 7年11月28日(作製)

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  
 令和7年5月28日 さいたま地方法務局本庄出張所

登記年月日：昭和50年9月20日

8248488 550.9.20

建物階平面図

家屋番号 173

建物の所在 本庄市児玉町 173番地1  
174番地1  
175番地1  
176番地1

本庄市児玉町

昭和50年8月30日  
製作年月日

製作者

掛籍人



道路

物件7

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

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。  
令和7年4月15日 さいたま地方支庁島本庄店 登記所

登記所

登記年月日：昭和50年9月20日

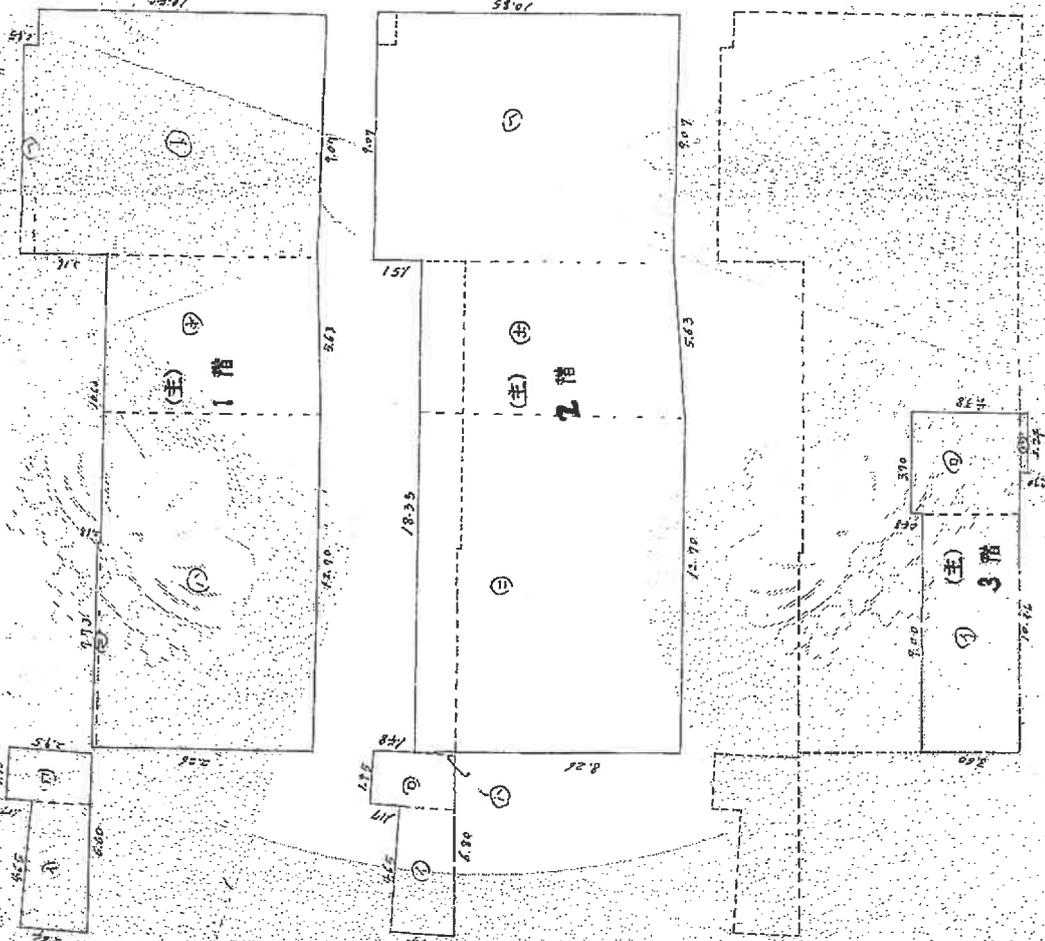
550.920

8248483

家屋番号 173

建物の所在 児玉郡児玉町本庄字鍛冶町 173番地  
174番地  
175番地  
本庄市児玉町

建各階平面図



$$\begin{aligned} & 2,64 \div 2 = 1,32 \\ & 1,32 \times 4,65 = 6,138 \\ & 3,17 + 2,95 = 6,12 \\ & 6,12 \times 1,95 = 11,934 \\ & 12,70 \times 8,80 = 111,776 \\ & 7,73 \times 0,18 = 1,3914 \\ & 8,08 + 7,50 = 15,58 \\ & 15,58 \times 5,53 = 86,1574 \\ & 7,85 \times 0,45 = 3,5325 \\ & 10,40 \times 9,07 = 94,3280 \\ & \text{計} = 263,0154 \\ & \text{計} = 2,6301 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & 2,64 + 2,00 = 4,64 \\ & 4,64 \times 4,65 = 21,576 \\ & 3,17 + 2,95 = 6,12 \\ & 6,12 \times 1,95 = 11,934 \\ & (1,47 \times 0,20) \div 2 = 0,1470 \\ & 12,70 \times 9,73 = 123,5710 \\ & 9,73 + 9,34 = 19,07 \\ & 19,07 \times 5,64 = 107,5548 \\ & 1,085 \times 9,07 = 9,84095 \\ & \text{計} = 292,5645 \\ & \text{計} = 2,9256 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & 9,00 \times 3,60 = 32,4000 \\ & 4,08 \times 3,70 = 15,0960 \\ & 2,24 \times 3,30 = 7,3920 \\ & \text{計} = 54,8880 \\ & \text{計} = 48,16 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製年月日 昭和50年9月30日

申請人

縮尺 1/200

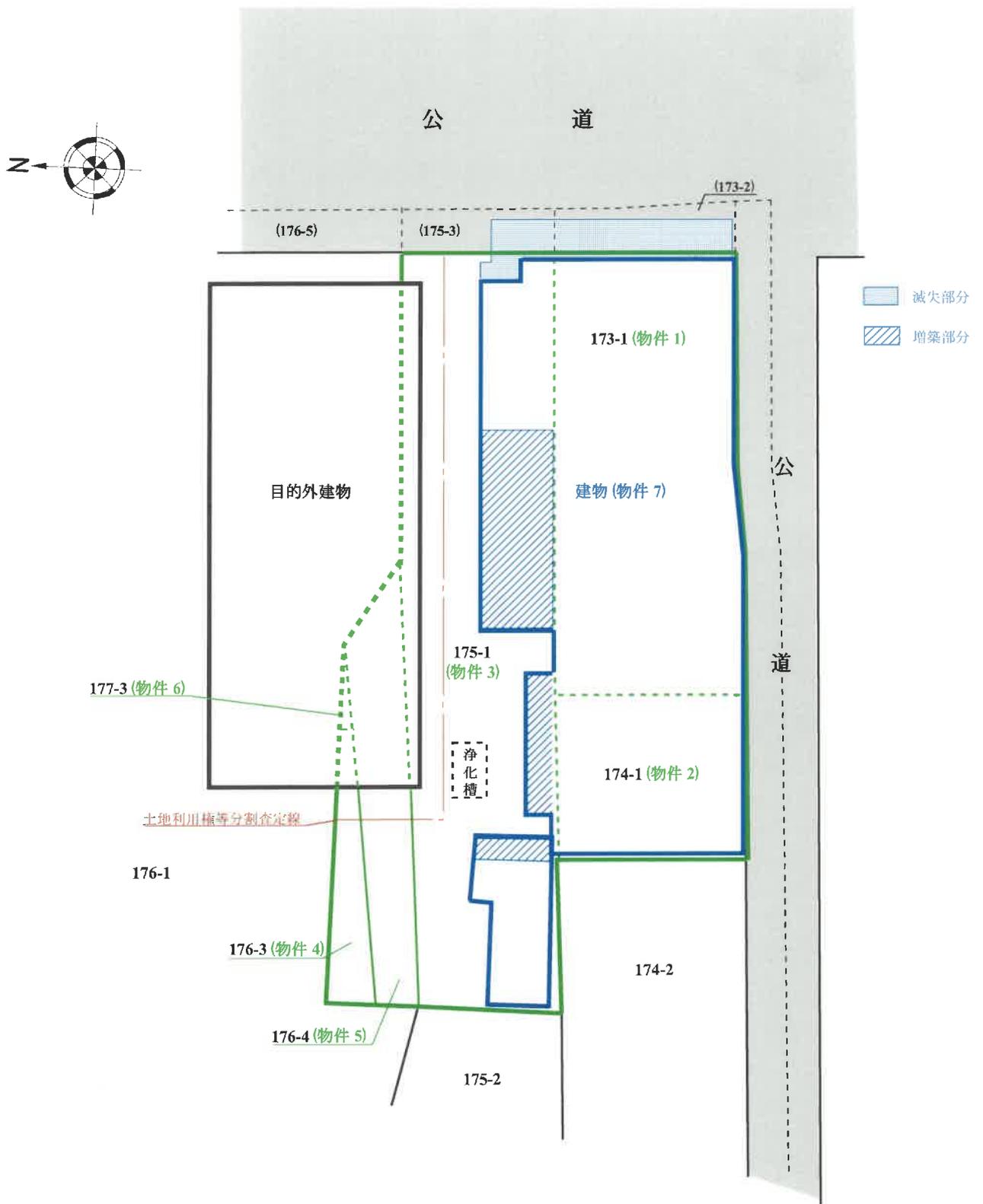
(埼玉地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。  
令和7年4月15日 さいたま地方法務局本庄出張所

登記番

# 土地建物位置関係図



※物件の範囲及び建物配置等は公図及び建物図面、現地概測等を基礎として概略を明示した。