

## 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 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 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 在   | 本庄市東台二丁目                         |
|   | 地 番   | 2920番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 本庄市東台二丁目                         |
|   | 地 番   | 2920番31                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1.99平方メートル                       |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 通路                               |
| 3 | 所 在   | 本庄市東台二丁目 2920番地5                 |
|   | 家屋 番号 | 2920番5                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造陸屋根2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.32平方メートル<br>2階 47.19平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月30日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(2920番33及び2920番35)の一部を通行のため利用している。

【物件番号2】

本件土地は通路として利用されている。

### 《 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。



\*11\*

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 本庄市東台二丁目                         |
|   | 地 番   | 2920番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 本庄市東台二丁目                         |
|   | 地 番   | 2920番31                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1.99平方メートル                       |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 通路                               |
| 3 | 所 在   | 本庄市東台二丁目 2920番地5                 |
|   | 家屋 番号 | 2920番5                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造陸屋根2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.32平方メートル<br>2階 47.19平方メートル |



令和 7年(ケ)第 78号  
令和 7年10月30日受理  
令和 7年11月19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   | 本庄市東台二丁目                         |
|   | 地 番   | 2920番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 本庄市東台二丁目                         |
|   | 地 番   | 2920番31                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1.99平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 本庄市東台二丁目 2920番地5                 |
|   | 家屋 番号 | 2920番5                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造陸屋根2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.32平方メートル<br>2階 47.19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, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 通路 (物件 2)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 の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 checked="" type="checkbox"/> ない <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 3														
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input 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 type="checkbox"/> 床面積:														
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;"> <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住居(空き家)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;"> <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

## 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、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、電柱が存在する。

■ 物件2関係

- 1 本土地は、付近住民が北方向に通じる公道へ至るための通路の一部分（角切り部分）として利用されている。
- 2 本土地北側隣接地である2920番15の土地は、本庄市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件3関係

1 調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に居住の用に供されている様子が窺えなかったことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、殆どの家財道具等の動産が存在しない空き家の状態であった。

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。

- 2 本建物は、オール電化住宅である。

(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

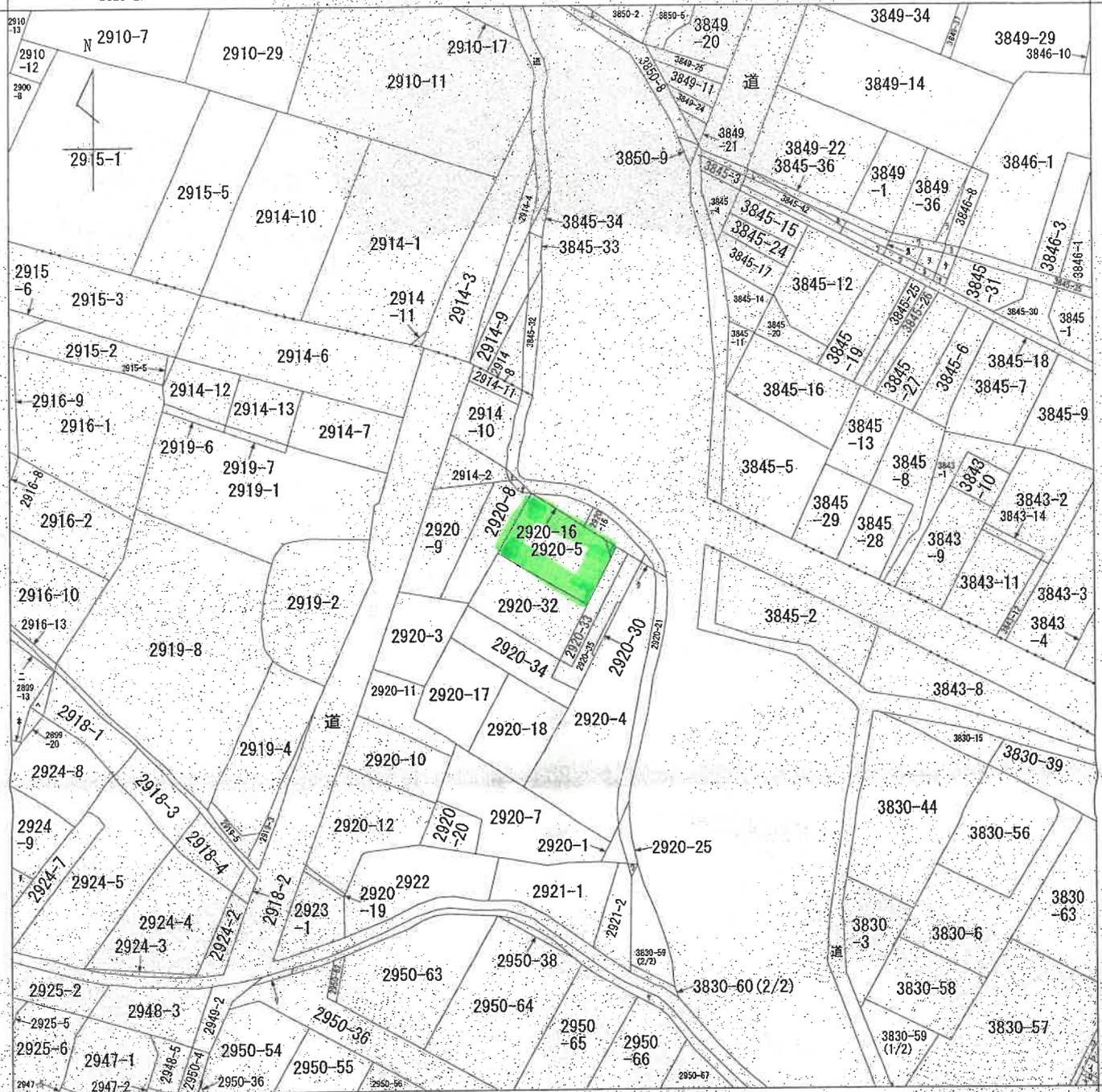
- 本各土地建物の占有関係について  
現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月31日(金) 10:25-10:35	物件所在地	外観調査
7年11月4日(火) 15:55-16:00	法務局(本庄)	登記事項要約書交付申請
7年11月11日(火) 9:45-10:10	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 11 月 11 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 3830-28    ハ 3830-51    ホ 2899-2    ト 2920-22    テ 2949-4    ト 3845-22  
 ロ 3825-22    ニ 2899-19    ヘ 2918-5    チ 2924-1    ナ 3845-21    ヲ 3845-22



(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。



請求部	所在	本庄市東台二丁目		地番	2920番5	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和49年2月		備付年月日(原図)		種類	旧土地台帳附属地図
					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9月4日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/2)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

フ 3845-23  
ワ 3845-37  
カ 3845-38  
ヨ 3845-39  
タ 3845-40  
レ 3845-41  
ソ 3845-43  
ツ 3845-44  
ネ 3845-45  
ナ 3845-46  
ラ 3846-2  
ム 3850-7  
リ 2920-24  
イ 2920-25  
オ 2920-26  
ク 2920-14  
ヤ 2950-37  
マ 2950-39  
チ 3825-23  
フ 3830-5  
コ 3830-60(1/  
2)

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。  
 (そのまま地方事務局本庄出張所管轄)  
 令和7年9月4日 東京法務局中野出張所 登記簿

(2枚目)

地積測量図

地番 2920-5、-31乃至-35  
 土地の所在 本庄市東台二丁目

求積表

1/2

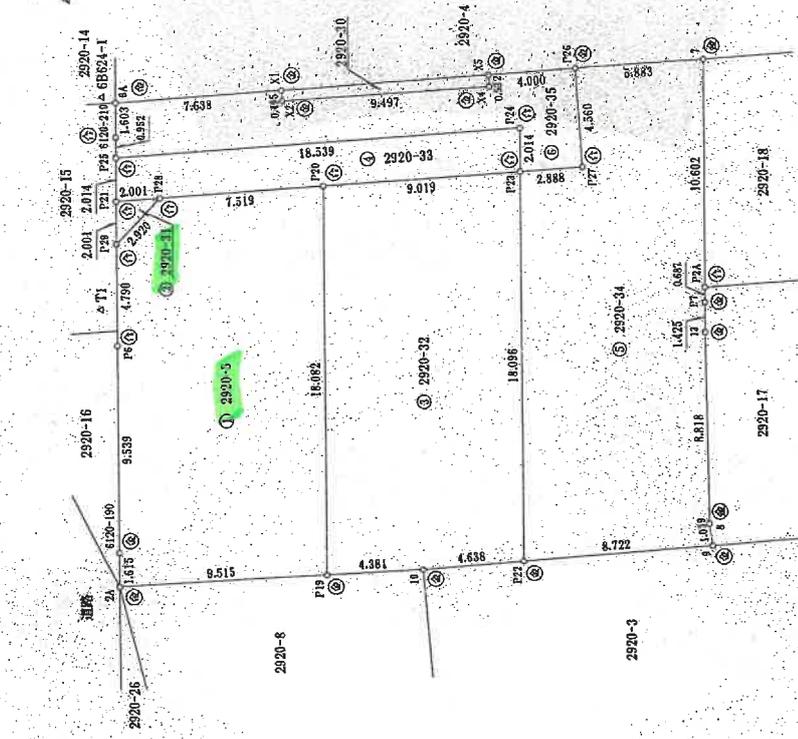


地番	NO	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
① 2920-5	24	26613.926	-57358.024	5.892	151513.08218	
	P19	26613.121	-57356.623	9.054	257721.48132	
	P6	26606.322	-57348.340	12.443	331088.221656	
	P29	26606.016	-57344.180	5.021	133588.806336	
	P28	26606.295	-57343.319	-2.434	-64752.249650	
	P20	26599.465	-57346.814	-18.897	-509253.064602	
	P18	26605.434	-57362.318	-11.410	-303958.001940	
合計					338.275650	
合計面積					169.13	㎡
坪数					51.16	坪

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
② 2920-31	P21	26605.024	-57342.442	0.861	22908.975664	
	P23	26604.225	-57343.319	-1.738	-46236.405900	
	P22	26606.018	-57344.180	0.877	23333.476902	
	合計					3.996616
合計面積					1.998300	㎡
坪数					0.60	坪

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
③ 2920-32	P19	26605.024	-57342.442	17.678	470330.582232	
	P20	26598.466	-57346.614	11.750	312098.473500	
	P23	26588.359	-57350.566	-19.666	-522886.668094	
	P22	26597.334	-57366.390	-13.726	-365975.006484	
	10	26601.924	-57364.292	3.964	105448.441186	
合計					325.104310	
合計面積					163.052150	㎡
坪数					49.32	坪

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
④ 2920-33	P21	26605.024	-57342.442	2.626	69864.793024	
	P25	26604.025	-57340.698	-6.375	-189600.658375	
	P24	26597.360	-57344.317	-4.873	-282497.092280	
	P23	26598.359	-57350.566	2.203	58374.154477	
	P20	26596.465	-57344.614	7.247	192741.599102	
	P28	26603.225	-57343.319	-4.172	-110986.654700	
合計					74.527048	
合計面積					37.258520	㎡
坪数					11.27	坪



境界点の種類	境界点の種類	境界点の種類	境界点の種類	境界点の種類
①	②	③	④	⑤
石	コンクリート杭	金風	金風	木杭
⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
金風	金風	金風	金風	金風
⑪	⑫	⑬	⑭	⑮
金風	金風	金風	金風	金風
⑯	⑰	⑱	⑲	⑳
金風	金風	金風	金風	金風
⑳	㉑	㉒	㉓	㉔
金風	金風	金風	金風	金風
㉕	㉖	㉗	㉘	㉙
金風	金風	金風	金風	金風
㉚	㉛	㉜	㉝	㉞
金風	金風	金風	金風	金風
㉟	㊱	㊲	㊳	㊴
金風	金風	金風	金風	金風
㊵	㊶	㊷	㊸	㊹
金風	金風	金風	金風	金風
㊺	㊻	㊼	㊽	㊾
金風	金風	金風	金風	金風
㊿				
金風				
合計				

申請人 [Redacted]

平成31年3月15日作成

作成者 [Redacted]

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/250

地積測量図

地番 2920-5-31乃至-35

土地の所在 本庄市東谷二丁目

2/2

地番	Xn	Yn	Vn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
⑤ 2920-34				
P20	26597.334	-57266.280	18.458	-517451.02870
P21	26568.359	-57300.956	14.448	-394169.01082
P22	26565.783	-57351.832	2.832	-75317.466579
P23	26583.784	-57347.733	1.521	-40433.905044
P24	26576.476	-57355.911	-11.776	-312961.65490
P25	26583.761	-57349.508	-8.793	-260343.875563
P26	26584.098	-57360.104	-11.833	-314878.642469
P27	26584.802	-57361.341	-9.346	-287827.638192
P28	26589.083	-57369.050	-8.880	-230793.240440
P29	26589.484	-57370.021	-2.770	-73652.787580
合計				179,078,805
面積				379.07 坪

地番	Xn	Yn	Vn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
⑥ 2920-35				
6A	26602.769	-57336.474	-1.954	-51981.791086
X1	26595.893	-57343.821	-3.790	-100788.434470
X2	26596.114	-57342.264	-4.658	-123352.778722
X4	26587.593	-57346.489	-3.716	-98799.495883
X5	26587.360	-57345.980	-1.274	-33872.298640
P26	26583.764	-57347.733	-5.852	-155566.186928
P27	26585.783	-57351.832	-2.833	-75317.466579
P28	26588.359	-57350.956	3.015	80163.902385
P29	26587.360	-57346.837	9.873	262497.005280
P25	26604.025	-57340.693	6.850	231106.023750
6120-210	26603.553	-57339.887	2.219	59033.284107
合計				109,767,489
面積				54.88 坪

総合計面積	608,410,370 坪
総合計坪数	183.12 坪

測地系	世界測地系(測地成果2011)
区系	区系
測量年月日	平成31年3月14日

※官測者のパラメータ変換による。

座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
6B624-I	26603.126	-57347.874	金 属 版
711	26603.129	-57348.307	金 属 版

A3判をA4判に縮小

作成者

申請人

縮尺

平成 31 年 3 月 15 日作成

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。  
 (さいたま地方務局本庄出張所管轄)  
 令和7年9月4日 東京法務局中野出張所 登記簿

(9 枚目)

登記年月日：令和1年9月13日

建築物図面

各階平面図

家屋番号 2920番5

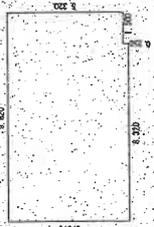
建築物の所在 本庄市東台二丁目2920番地5



1階

床面積	48.3424
2,330 X 5,570	= 7.8800
1,500 X 6,330	= 9.4950
計	64.3224

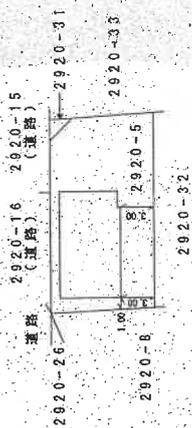
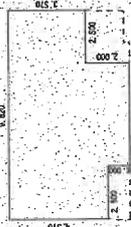
床面積 64.32 m<sup>2</sup>



2階

床面積	11.4250
2,500 X 4,570	= 11.4250
4,820 X 5,670	= 27.3474
2,300 X 3,570	= 8.2010
計	47.1974

床面積 47.19 m<sup>2</sup>



A3判をA4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)

令和7年9月4日

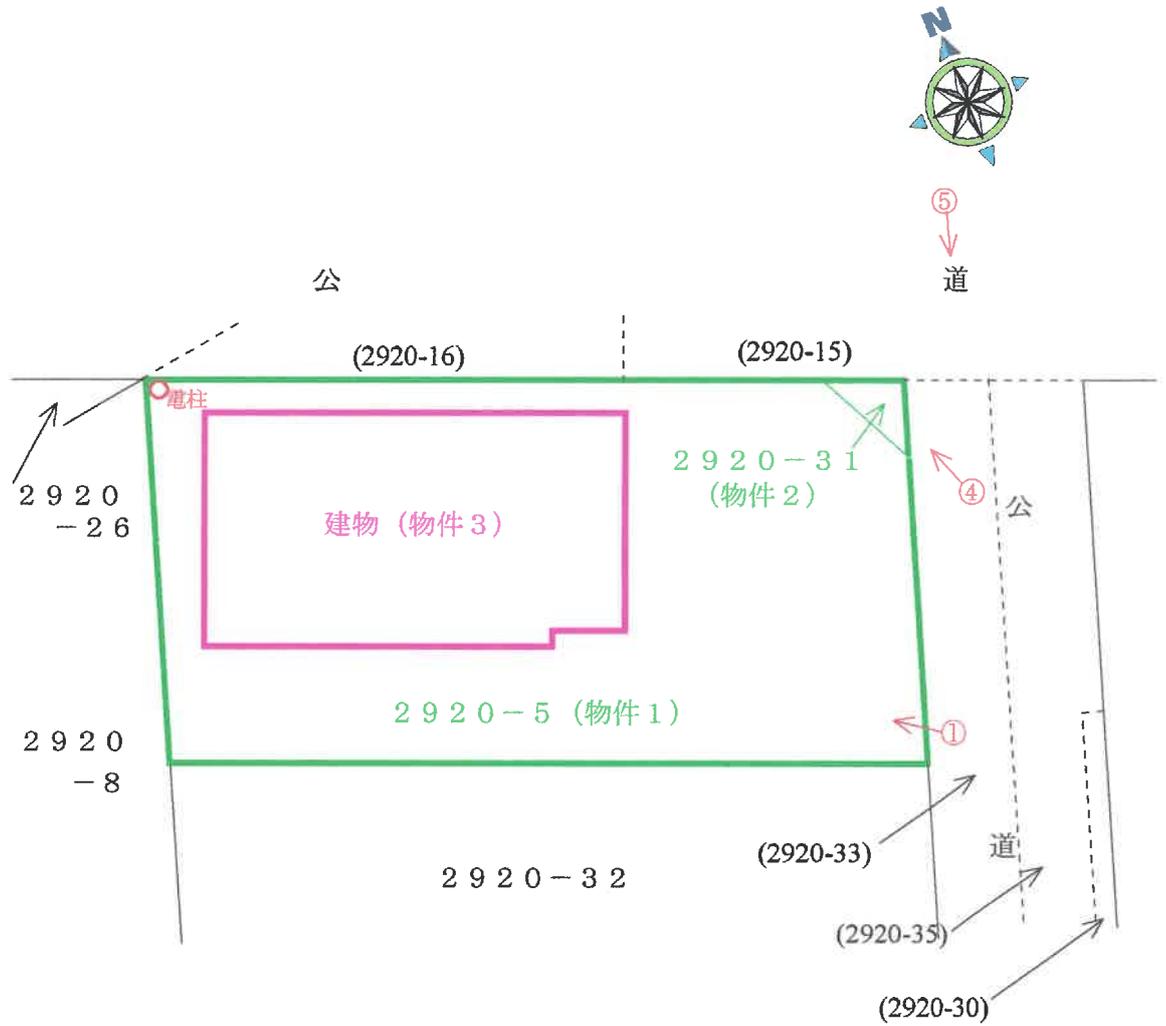
東京法務局中野出張所

登記官

(10枚目)

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

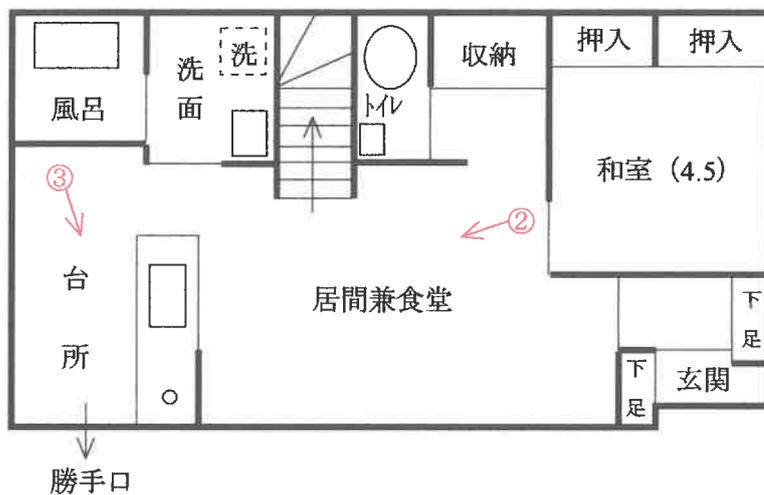


○→ = 写真撮影位置・方向

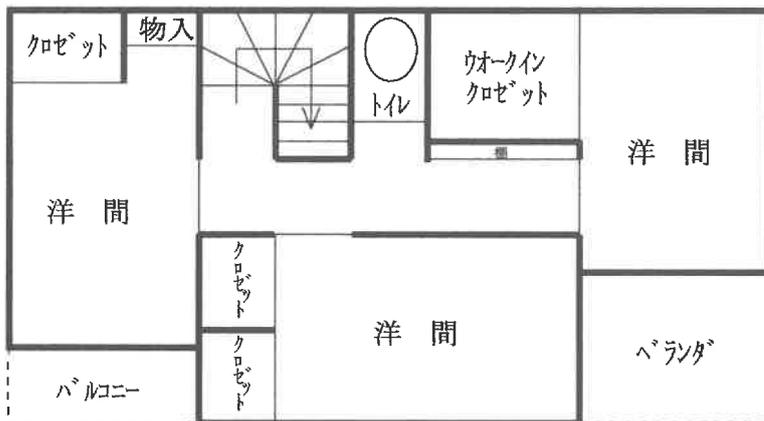
# 建物間取図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ)第78号  
令和7年11月11日外現地調査  
令和7年11月21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   | 本庄市東台二丁目                         |
|   | 地 番   | 2920番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 本庄市東台二丁目                         |
|   | 地 番   | 2920番31                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1.99平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 本庄市東台二丁目 2920番地5                 |
|   | 家屋 番号 | 2920番5                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造陸屋根2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.32平方メートル<br>2階 47.19平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金16,066,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,610,000円
物件2 (土地)	金6,000円
物件3 (建物)	金13,450,000円

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

## 第2 評価の条件

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

### 第3 目的物件

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通	J R高崎線「本庄」駅 北東方約950m（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や事業所等が建ち並び、その周囲には駐車場や空き地も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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% － －
画地条件	地積 形状 地勢 その他	宅地部分（物件1）…169.13㎡（登記数量） 通路部分（物件2）…1.99㎡（登記数量） 宅地部分（物件1）…ほぼ長方形 通路部分（物件2）…三角地 平坦 特になし
接面道路の状況	北東側現況幅員約10m舗装市道（6120号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①宅地部分（物件1）は物件3（建物）の敷地として利用されている。 ②通路部分（物件2）は付近住民も利用する通路の一部（角切り部分）として利用されている。また、東側隣接地（2920番33及び2920番35）の北側一部を、本件敷地への出入りのために事実上利用している。 ③隣接地とはフェンス塀及び境界標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（オール電化） 下水道 あり	
特記事項	なし	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：令和1年9月11日新築（登記記載） 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約19年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 陸屋根 サイディング その他 ビニールクロス その他 ビニールクロス その他 フローリング、琉球畳、Pタイル その他 電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他 IHクッキングヒーター、蒸気排出ユニット、 エコキュート（オール電化住宅） EV充電器 ※建物に附属する設備の作動状況の詳細は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり	
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり	
品 等	使用資材 施 工	優る 優る
保守管理の状態	普通	
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	建築確認済証：令和元年5月30日付第東日本19-09027号 完了検査済証：令和元年9月12日付第東日本19-09027号	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	45,000	0.98	169.13	1.00	7,460,000
2	45,000	0.10	1.99	—	9,000

※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（本庄－9）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $45,400 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/101 \approx 45,000 \text{ 円/m}^2$

◇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、街路条件-4%・交通接近条件等+5%と判定した。（相乗積： $0.96 \times 1.05 \approx 1.01$ ）

イ 個別格差：物件1…一部隣地利用等を考慮-2%  
 物件2…通路減価-90%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：ない

#### ② 物件3（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/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
3	250,000	101.51	0.61	15,480,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数6年、経済的残存耐用年数19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)-20%

(計算式)  $19 / (6 + 19) \times (1 - 0.20) \approx 0.61$

## 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	7,460,000	0.50	法定地上権	3,730,000

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

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,460,000	-3,730,000		1.00	0.70	2,610,000
2	9,000	-		1.00	0.70	6,000
3	15,480,000	+3,730,000	1.00	1.00	0.70	13,450,000
一括価格 (合計)						16,066,000

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（本庄－9）

所在・地番：本庄市中央2丁目1626番12  
「中央2-7-21」

価 格：45,400円／m<sup>2</sup>

位 置：「本庄」駅から約700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：215m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南5.5m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほか店舗兼住宅等が見られる住宅地域

## 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

地価公示標準地

対象物件

最寄駅

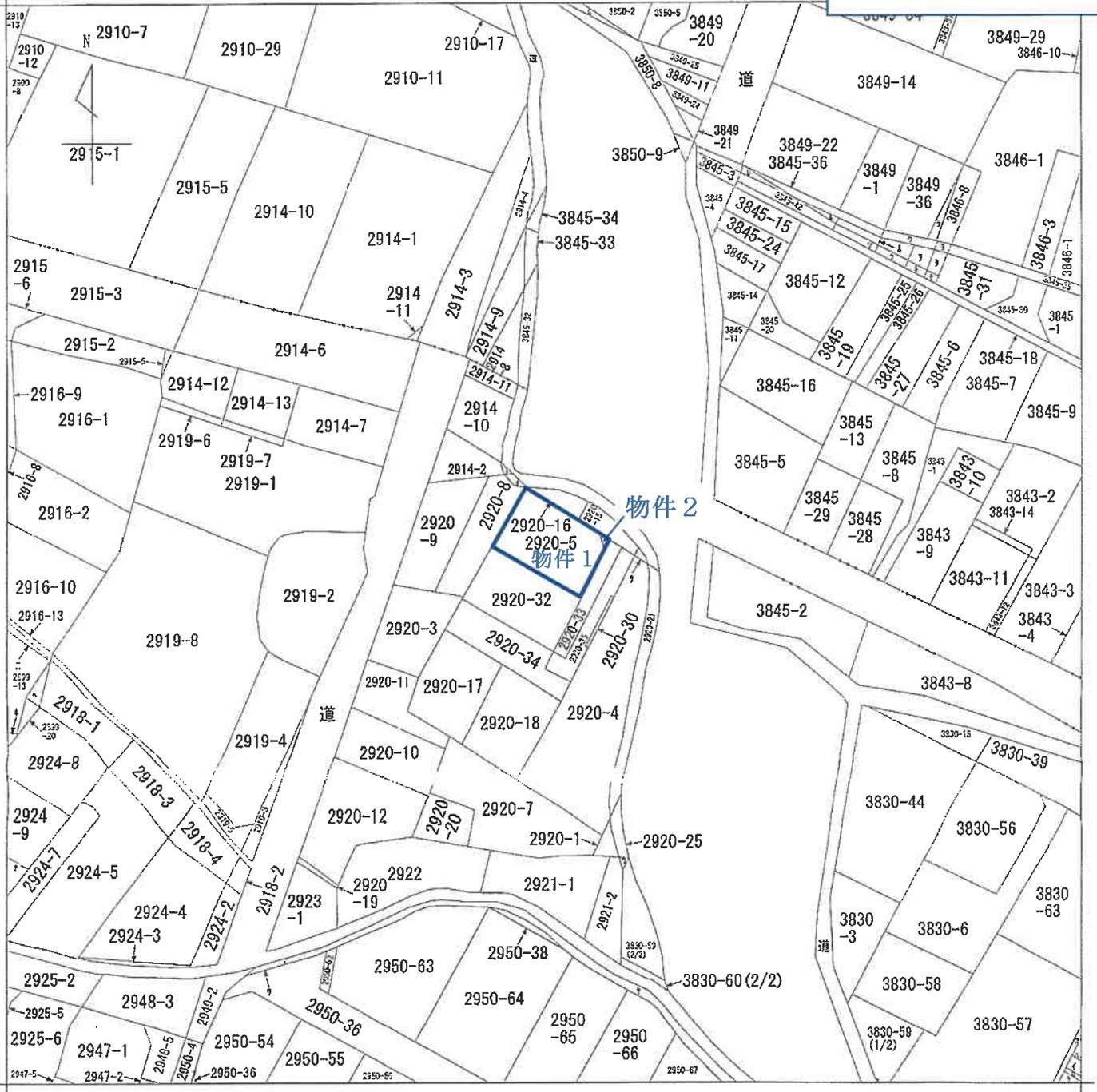
本庄市役所「白図」

S1:10,000

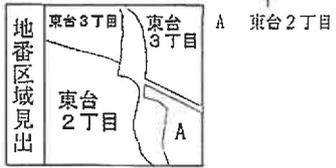


# 公図写

イ 3830-28    ハ 3830-51    ホ 2899-2    ト 2920-22    リ 2949-4    ル 3845-22  
 ロ 3825-22    ニ 2899-19    ヘ 2918-3    チ 2924-1    ス 3845-21    ヲ つづく



(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。



A 3版をA 4版に縮小したものです

請求分	所在		本庄市東台二丁目	地番	2920番5	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和49年2月		備付年月日(原図)		補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

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。

(さいたま地方務局本庄出張所管轄)  
 令和7年9月4日  
 東京法務局中野出張所  
 登記官

請求番号：13-1  
 (1/2)



ヲ 3845-23  
リ 3845-37  
カ 3845-38  
ヨ 3845-39  
タ 3845-40  
レ 3845-41  
ソ 3845-43  
ツ 3845-44  
ネ 3845-45  
ナ 3845-46  
ラ 3846-2  
ム 3850-7  
ウ 2920-24  
ノ 2920-31  
オ 2920-26  
ク 2920-14  
ヤ 2950-37  
イ 2950-39  
ケ 3825-23  
フ 3830-5  
コ 3830-60(1/  
2)

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

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)

令和7年9月4日

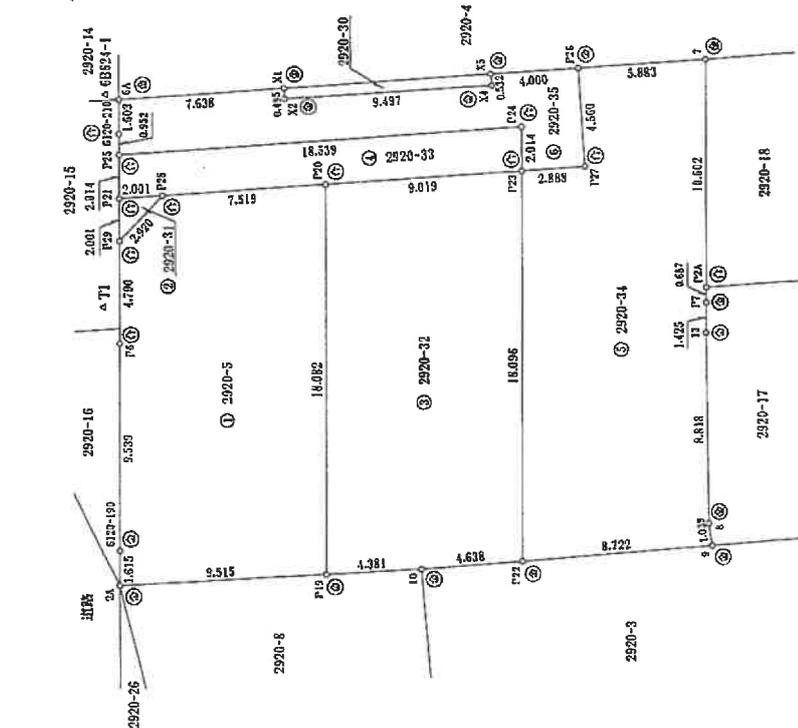
東京法務局 中野出張所

登記官

地積測量図

地番 2920-5-31乃至-35

土地の所在 本庄市東台二丁目



求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
① 2920-5	2A	26613.226	-57358.024	5.693	151913.089718	
	6120-190	26613.123	-57356.623	9.634	25721.483132	
	P6	26608.392	-57346.340	10.443	331038.221656	
	P29	26606.016	-57344.180	5.021	113588.406336	
	P28	26603.225	-57343.319	-2.434	-81492.243650	
	P20	26596.466	-57346.614	-18.997	-503293.064602	
	P19	26605.434	-57362.316	-11.410	-303568.001940	
合計					338.275650	
合計面積					169.1378250	m <sup>2</sup>
坪数					169.13	m <sup>2</sup>
坪数					51.16	坪

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
② 2920-31	P21	26605.024	-57342.442	0.661	22906.925664	
	P28	26603.225	-57343.319	-1.738	-46236.405030	
	P29	26606.016	-57344.180	0.877	23333.470032	
	合計				3.996646	
合計面積					1.998230	m <sup>2</sup>
坪数					1.99	m <sup>2</sup>
坪数					0.60	坪

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
③ 2920-32	P19	26605.434	-57362.316	17.678	47030.562252	
	P20	26596.466	-57346.614	11.750	312508.475500	
	P23	26588.359	-57350.566	-19.666	-52386.668004	
	P22	26597.334	-57366.280	-13.726	-365975.006684	
	10	26601.524	-57364.292	3.964	105448.441136	
合計					325.164310	
合計面積					162.0521550	m <sup>2</sup>
坪数					163.05	m <sup>2</sup>
坪数					40.32	坪

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
④ 3920-33	P21	26605.024	-57342.442	2.626	69564.730824	
	P25	26604.025	-57340.093	-0.375	-10900.699375	
	P24	26587.360	-57348.817	-9.873	-262497.065290	
	P23	26588.359	-57350.566	2.203	58574.154877	
	P28	26596.466	-57346.614	7.247	10234.589102	
	P28	26603.225	-57343.319	4.172	110965.654100	
合計					74.527018	
合計面積					37.2632240	m <sup>2</sup>
坪数					37.25	m <sup>2</sup>
坪数					11.27	坪

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

作成者

31年3月15日作成

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

地番 2920-5,-31乃至-35

土地の所在 本庄市東台二丁目

2/2

地番	⑤ 2920-34	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
P22	26597.334	-57366.260	19.455	19.455	51745.132970
P23	26588.359	-57350.565	14.446	14.446	384146.610832
P27	26585.763	-57351.832	2.833	2.833	75317.466579
P28	26583.764	-57347.733	1.521	1.521	46493.905044
7	26576.476	-57350.311	-11.775	-11.775	-312961.554900
P2A	26582.751	-57359.508	-5.739	-5.739	-296334.673543
P7	26584.093	-57360.104	-1.633	-1.633	-48726.62469
13	26581.802	-57361.341	-8.940	-8.940	-237827.638692
8	26588.083	-57369.050	-8.650	-8.650	-2106793.240440
9	26580.454	-57370.021	2.770	2.770	73652.787560
合計					358.152961
合計面積					179.0764805 ㎡
坪数					54.17 坪

地番	⑥ 2920-35	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
6A	26602.759	-57338.474	-1.954	-1.954	-51381.791086
X1	26595.893	-57341.821	-3.790	-3.790	-109706.434170
X2	26596.114	-57342.264	-4.638	-4.638	-123552.716732
X4	26587.593	-57346.459	-3.716	-3.716	-98799.485588
X5	26587.360	-57345.980	-1.274	-1.274	-33872.296640
P26	26583.764	-57347.733	-5.852	-5.852	-155506.166578
P27	26585.763	-57351.832	-2.833	-2.833	-75317.466579
P23	26588.359	-57350.566	3.015	3.015	60163.902385
P24	26587.360	-57348.817	9.673	9.673	262497.005290
P25	26604.025	-57340.693	8.950	8.950	238106.023750
6120-210	26603.553	-57339.867	2.219	2.219	59333.284107
合計					109.767499
合計面積					54.837405 ㎡
坪数					54.88 坪

合計面積	605.412070 ㎡
合計坪数	183.12 坪

測地系	世界測地系(測地成果2011)
測標系	区系
測標年月日	平成31年3月14日

※管理者のパラメータ変換による。

座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
6F024-1	26603.120	-57337.978	区系
71	26608.129	-57346.507	区系

作成者

申請人

縮尺

31年3月15日作成

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。  
 (さいたま地方公務局本庄出張所等轄)  
 令和7年9月4日 東武法務局中野出張所 登記官

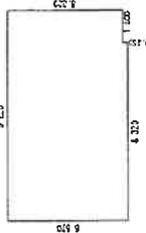
登記年月日：令和1年9月13日

建物図面

各階平面図

家屋番号	2920番5
建物の所在	本庄市東台二丁目2920番地5

1階

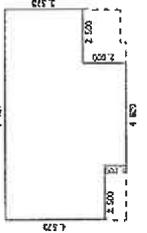


求積表

0. 330 x 5.570	=	46.3424
1. 500 x 6.320	=	7.0500
計		54.3924

床面積 54.322 m<sup>2</sup>

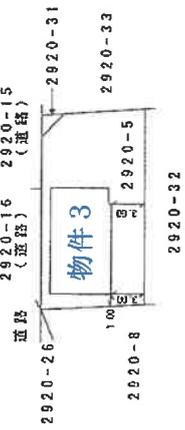
2階



求積表

2. 500 x 4.570	=	11.4250
4. 820 x 5.570	=	26.8474
2. 500 x 3.570	=	8.9250
計		47.1974

床面積 47.19 m<sup>2</sup>



作成者

日(作成)

縮尺 1/250

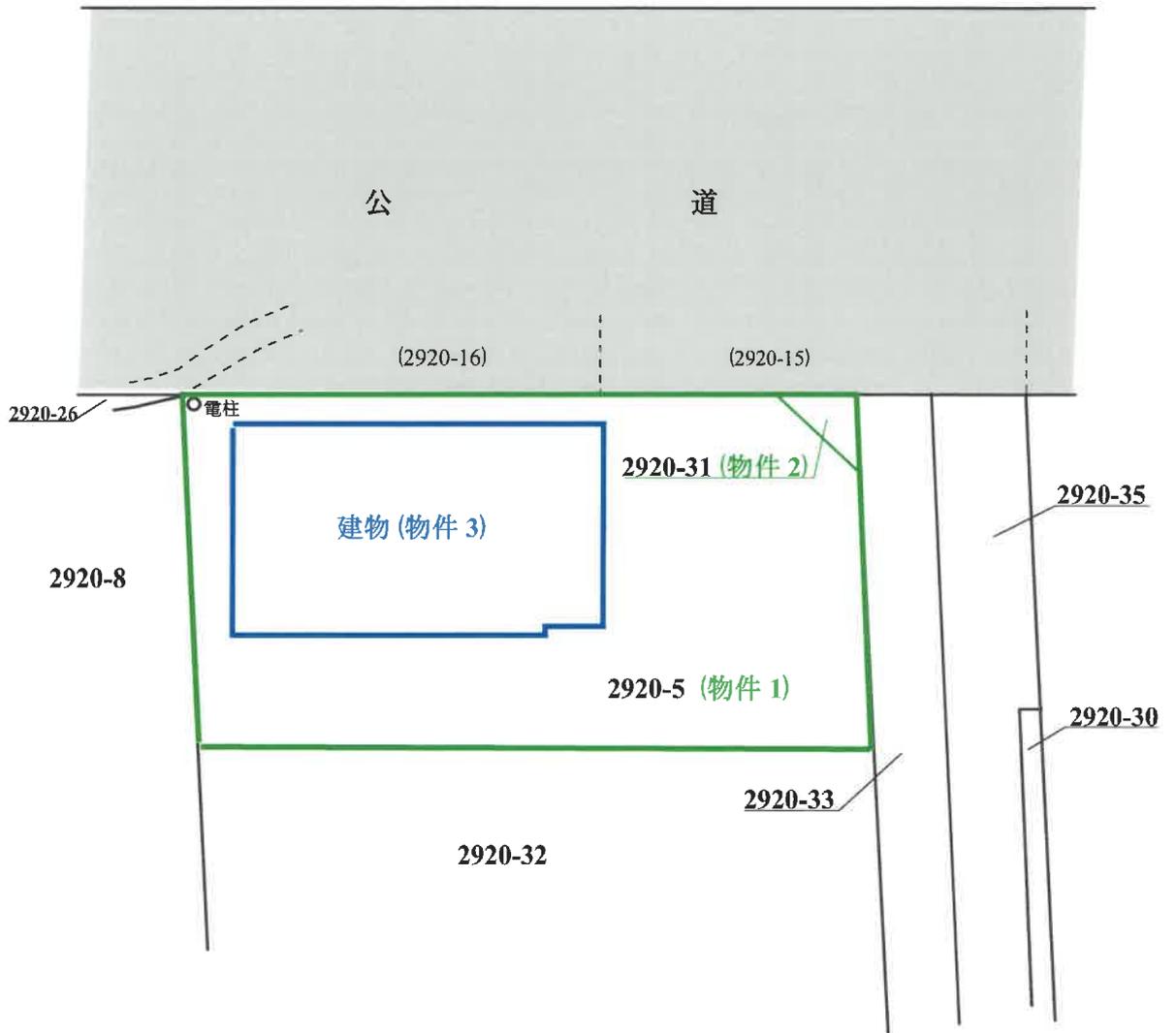
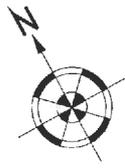
申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (さいたま市地方事務局長印)  
 令和7年9月4日 東京港務局中野出張所

登記官

# 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。