

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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 350番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 667.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 351番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 553.74平方メートル |
| 3 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 350番地1、351番地1 |
| | 家屋 番号 | 350番1 |
| | 種 類 | 老人ホーム小規模多機能居宅介護施設 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1階 662.06平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月20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1～3】
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
なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 350番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 667.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 351番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 553.74平方メートル |
| 3 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 350番地1、351番地1 |
| | 家屋 番号 | 350番1 |
| | 種 類 | 老人ホーム小規模多機能居宅介護施設 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1階 662.06平方メートル |



令和 7年(ケ)第 59号
令和 7年 9月11日受理
令和 7年10月20日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 大 島 孝 次

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 350番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 667.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 351番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 553.74平方メートル |
| 3 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 350番地1、351番地1 |
| | 家屋 番号 | 350番1 |
| | 種 類 | 老人ホーム小規模多機能居宅介護施設 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1階 662.06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, 2) <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 <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 上記の者が本土地上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が異なる(<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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">{</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 介護施設(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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">[</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, 2関係

- 1 本各土地と隣接地との境界については、フェンス堀により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、電柱(3本)が存在する。
- 3 本各土地隣接地である350番2, 351番5及び351番7の各土地(前面道路)は、本庄市名義の土地であり、それぞれ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、現に利用していることが窺えなかったので、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、事業用備品等が存在した。

なお、郵便受けには所有者会社宛郵便物が存在し、また、事務室内等の状況から、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 本建物には、太陽光発電システムが備えられている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

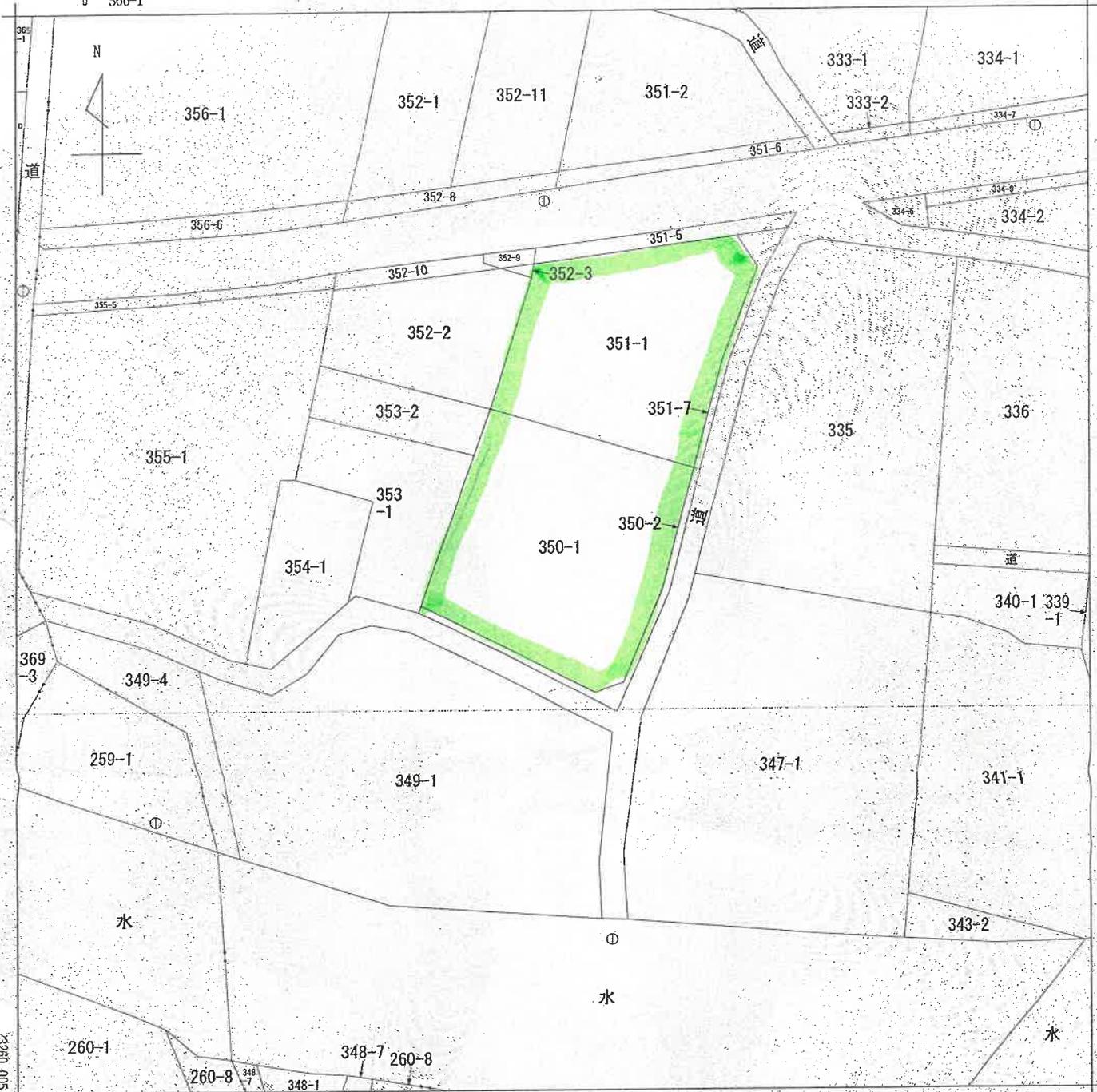
執行官の意見

- 本各土地建物の占有関係について
現況から、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9月16日(火) 13:00-13:15	物件所在地	外観調査
7年9月19日(金) 10:20-10:30	法務局(本庄)	登記事項要約書交付申請
7年10月15日(水) 14:30-15:30	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 10 月 15 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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



-62865.457 (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(touhokufaiheiyouonki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 児玉町上真下

請求部	所在	本庄市児玉町上真下字東		地番	350番1				
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54年2月		備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年7月1日
 さいたま地方法務局本庄出張所
 登記官

請求番号：10-1
 (1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成26年12月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年7月1日 さいたま地方支務局本任出張所 登記官

登記官

(2 枚目)

地積測量図

地番 350-1.350-2

土地の所在 本庄市現玉町上真下字東

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
350-1	86	76.328	60.021	-707.687674	
	87	54.827	49.130	-1352.598030	
	88	48.787	57.903	-733.562622	
	100	41.953	67.947	-413.729253	
	101	42.708	71.267	779.192111	
	90	52.888	77.170	1829.952210	
	95	66.421	82.512	1934.246304	
	併面積				1335.283016
	地積				667.63 m ²
	坪数				201.95

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
350-2	95	66.421	82.512	-1091.716272
	90	52.888	77.170	-1829.932210
	101	42.708	71.267	-779.162111
	100	41.953	67.947	413.729253
	88	48.787	57.903	733.562622
	87	54.827	49.130	250.288220
	56	53.891	48.760	-316.940000
	K15	48.127	57.507	-822.350100
	K14	39.591	70.145	316.283806
	57	62.036	77.957	2067.887382
70	66.117	83.202	1146.939570	
併面積				88.870189
地積				44.43 m ²
坪数				13.44

総計 712.0666026

任意座標

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
T4	37.706	72.408			トランス飯粒
T3	64.888	39.840			トランス飯粒



平成26年4月28日 測量

申請人 [Redacted]

作成者 土地家産調査士 [Redacted]

縮尺 1/250

(群馬土地家産調査士会)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成26年12月12日

令和7年7月1日
 さいたま地方法務局本庄出張所
 登記簿
 (8枚目)

A3判をA4判に縮小

凡例	石コン	石コン	コンクリート	植	金	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
例	合	成	机	板	金	属	鉄	字	刻

地積測量図

地番 351-1-351-7
 土地の所在 本庄市児玉町上真下字東

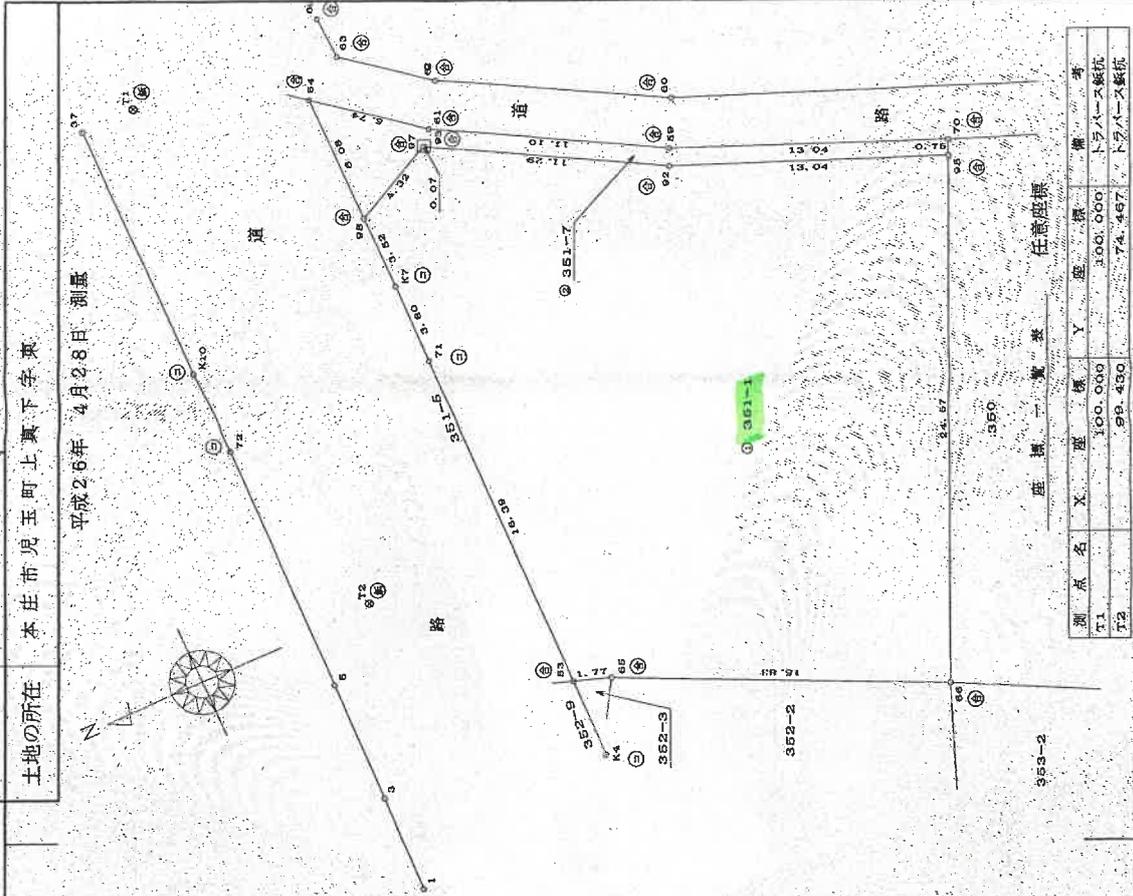
平成26年 4月28日 測量

座標求積表

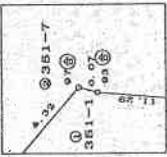
地番	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn-1	Yn-1
351-1-351-7	92.386	97.289	-109.098150			
53	90.874	96.733	-1089.863456			
66	76.328	60.021	-1458.689313			
95	66.421	82.512	178.545112			
92	78.504	87.426	1921.426650			
93	58.399	92.805	924.192480			
97	88.466	92.911	368.976439			
98	92.838	91.003	348.906502			
97	88.466	92.911	-3.849262			
92	78.504	87.426	5.887740			
93	58.399	92.805	1107.494712			
97	88.466	92.911	553.747360			
98	92.838	91.003	553.74	m ²		
97	88.466	92.911	187.50			

地番	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn-1	Yn-1
351-7	92.422	97.087	432.037160			
54	92.338	91.003	-360.917898			
97	88.466	92.911	-365.976429			
93	68.399	92.805	-324.192480			
92	78.504	87.426	-1921.426650			
95	66.421	82.512	-1022.076144			
70	66.117	83.202	977.873106			
59	78.174	88.181	1919.788561			
61	87.888	93.562	1333.071376			
			68.180582			
			34.0902910			
			34.09	m ²		
			10.31			

総計 587.8376470



拡大図 1/20



任意座標

測点名	X座標	Y座標	距離	備考
T1	100.000	300.000	300.000	トラバース観孔
T2	99.430	74.457	74.457	トラバース観孔

作成者 [Redacted] 土地家屋調査士 (平成 26年 11月 28 日作成)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

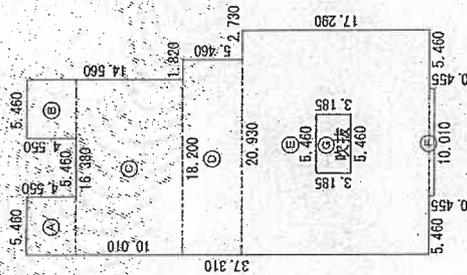
登記年月日：平成27年3月18日

各階平面図

家屋番号 350番1

建築物図面 各階平面図

建築物の所在 本庄市児玉町上真下字東350番地1、351番地1

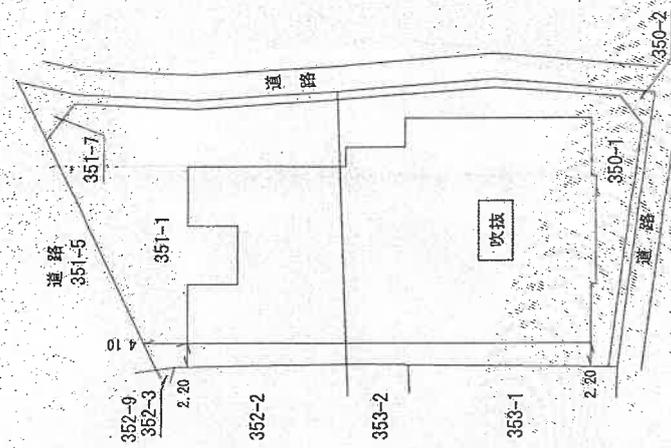
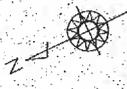


求積表

①	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
②	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
③	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
④	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑤	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑥	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑦	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑧	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑨	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑩	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑪	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑫	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑬	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑭	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑮	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑯	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑰	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑱	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑲	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
⑳	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉑	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉒	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉓	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉔	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉕	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉖	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉗	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉘	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉙	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉚	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉛	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉜	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉝	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉞	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㉟	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊱	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊲	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊳	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊴	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊵	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊶	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊷	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊸	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊹	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊺	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊻	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊼	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊽	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊾	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
㊿	5.460	10.010	54.600	吹抜	5.460	3.185	17.290	94.300	×	4.850	×	4.850	×	24.843000
計														682.065850

床面積 682.06 m²

A3判をA4判に縮小



作成者

土地調査士 (平成 27年 3月 13日作成)

申請人

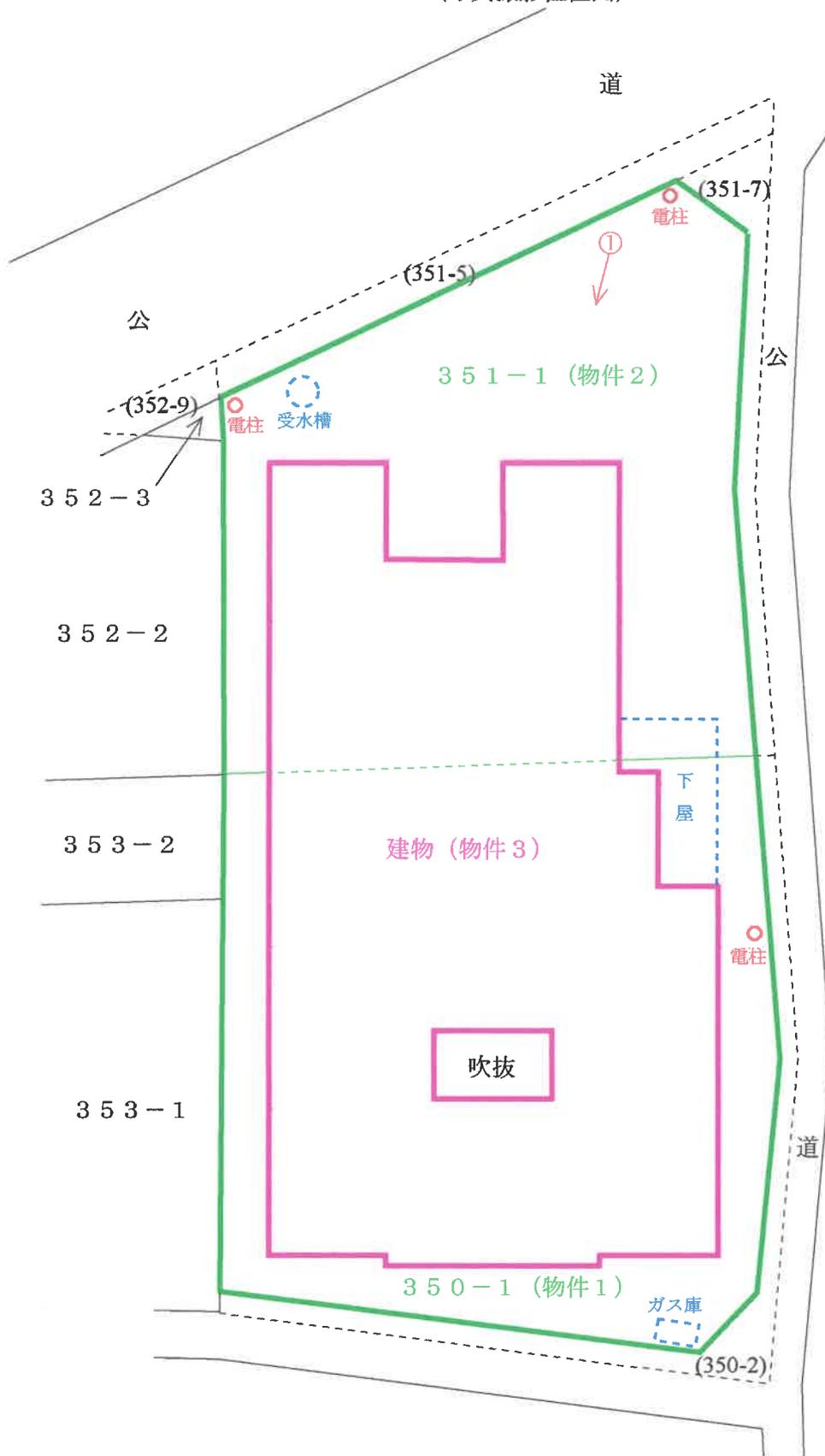
縮尺 1/500

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7月1日 さいたま地方支務局米庄出張所 登記官

(9 枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

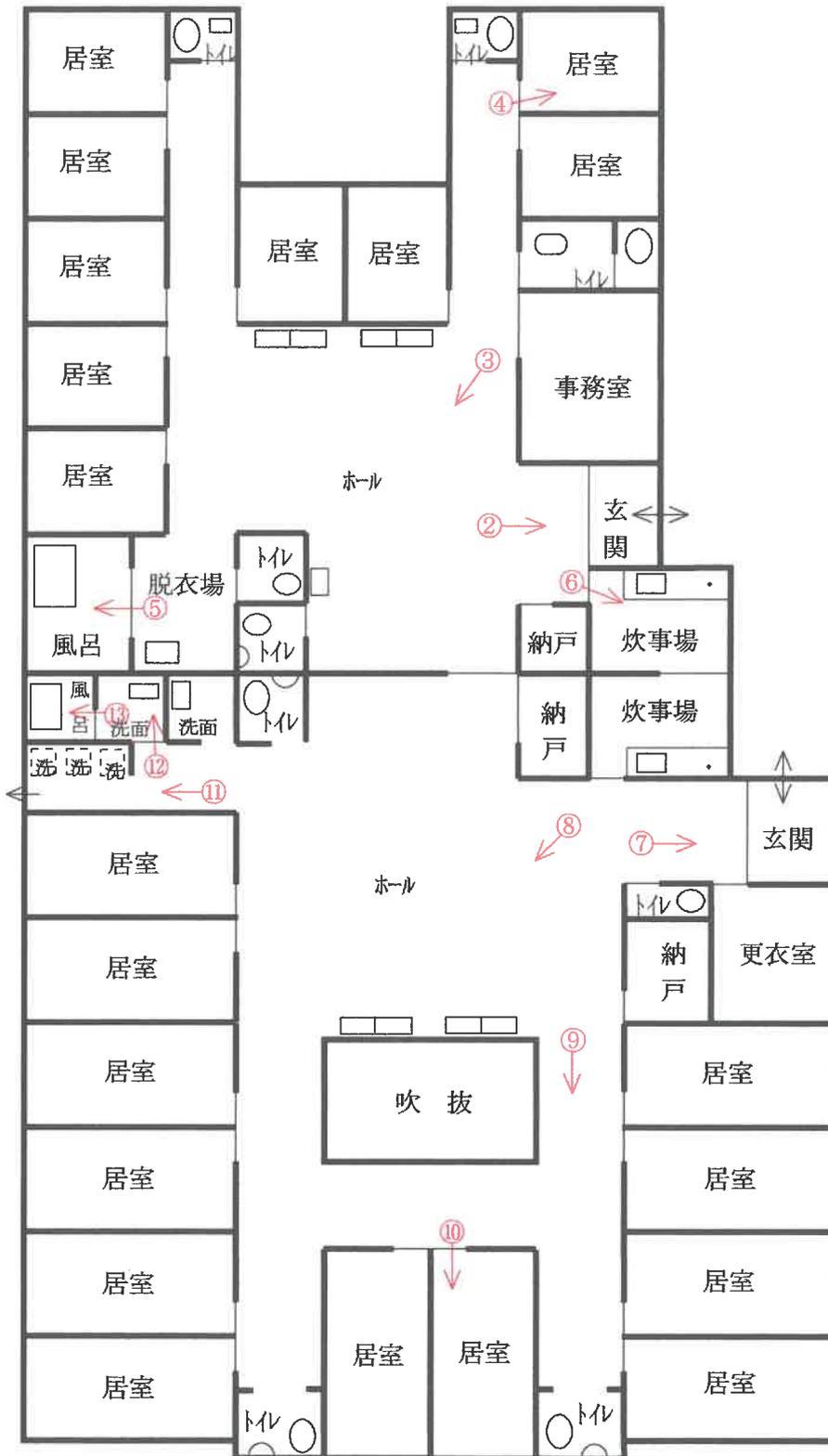


○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)

建物間取図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(// 枚目)

①



②



③





④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩



⑪



⑫

13



(16 枚目)

令和7年(ケ)第59号
令和7年10月15日外現地調査
令和7年10月31日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新 井 寛 久

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 350番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 667.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 |
| | 地 番 | 351番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 553.74平方メートル |
| 3 | 所 在 | 本庄市児玉町上真下字東 350番地1、351番地1 |
| | 家屋 番号 | 350番1 |
| | 種 類 | 老人ホーム小規模多機能居宅介護施設 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1階 662.06平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 33,570,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,060,000円
物件2 (土地)	金 1,710,000円
物件3 (建物)	金 29,800,000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・2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	
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八高線「児玉」駅 北方約2.5km（道路距離） 付近に位置する。	
付近の状況	県道背後に事業所や戸建住宅等が混在し、その周囲には畑が多く見られる地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% － －
画地条件	地積 形状 地勢 その他	1221.37㎡（登記合計数量） ほぼ台形 ほぼ平坦 三方路
接面道路の状況	北側現況幅員約10m舗装市道（1級23号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び南東側現況幅員約3.2m未舗装市道（5-78号線、建築基準法第42条2項適用道路、敷地後退済み）、南西側現況幅員約3.2m未舗装市道（5-77号線、建築基準法第42条2項適用道路、敷地後退済み）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件1・2は一体として、物件3（建物）の敷地として利用されているほか、受水槽及びプロパンガス庫、看板等が存する。 ②隣接地とはフェンス塀により概ね区分されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	本件土地は本庄市ハザードマップによると浸水想定区域にある。 （詳しくは本庄市危機管理課に問い合わせのこと。）	

2 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：平成27年3月3日新築（登記記載） 経過年数：約11年 経済的残存耐用年数：約9年（現況等を考慮）	
仕様	構造	木造
	屋根	合金メッキ鋼板葺
	外壁	サイディング その他
	内壁	ビニールクロス その他
	天井	ジプトーン その他
	床	フローリング その他
	設備	電気・給排水等、厨房、浴室、浄化槽、受水槽 その他
	その他	太陽光発電システム、蓄電池ユニット ※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	普通
	施工	普通
保守管理の状態	概ね普通程度。 ただし、外壁サイディングの目地コーキングに劣化が見られる。	
建物の利用状況	所有者が介護施設（空き家）として使用している。	
特記事項	①建築確認済証：平成26年9月11日付第H26確認建築埼玉県庁124号 完了検査済証：平成27年3月9日付第H26確済建築埼玉県庁185号 ②本件建物設備として、太陽光発電システムが存在する。借入金残債務の有無及び所有権留保契約の存在等は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	12,400	0.87	667.63	0.85	6,120,000
2	12,400	0.87	553.74	0.85	5,080,000

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

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（本庄－11）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/136 \approx 12,400 \text{ 円/㎡}$

◇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+11%・環境条件等+25%と判定した。（相乗積： $0.98 \times 1.11 \times 1.25 \approx 1.36$ ）

イ 個別格差：三方路+2%、画地規模-15%（相乗積： $1.02 \times 0.85 \approx 0.87$ ）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	230,000	662.06	0.32	48,730,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数11年、経済的残存耐用年数9年、観察減価率（建物の現況及び特殊用途の中古建物の市場性等も考慮）-30%

（計算式） $9 / (11 + 9) \times (1 - 0.30) \approx 0.32$

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	6,120,000	0.40	法定地上権	2,450,000
2	5,080,000	0.40	法定地上権	2,030,000
合 計				4,480,000

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	6,120,000	-2,450,000		0.80	0.70	2,060,000
2	5,080,000	-2,030,000		0.80	0.70	1,710,000
3	48,730,000	+4,480,000	1.00	0.80	0.70	29,800,000
一括価格 (合計)						33,570,000

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、本件建物用途の特殊性及び太陽光発電システムの残債務に係る対応リスク等を否定できない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)

本件建物は収益性を目的とした物件ではなく、特殊用途物件であることから適正な純収益の把握が困難であった。したがって、評価額の算出に当り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－11）

所在・地番：本庄市児玉町児玉字大天白1694番6

価 格：16,800円/㎡

位 置：「児玉」駅から約1.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：150㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南6m舗装市道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小工場及び一般住宅が混在し、空地も残る住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図

位置図

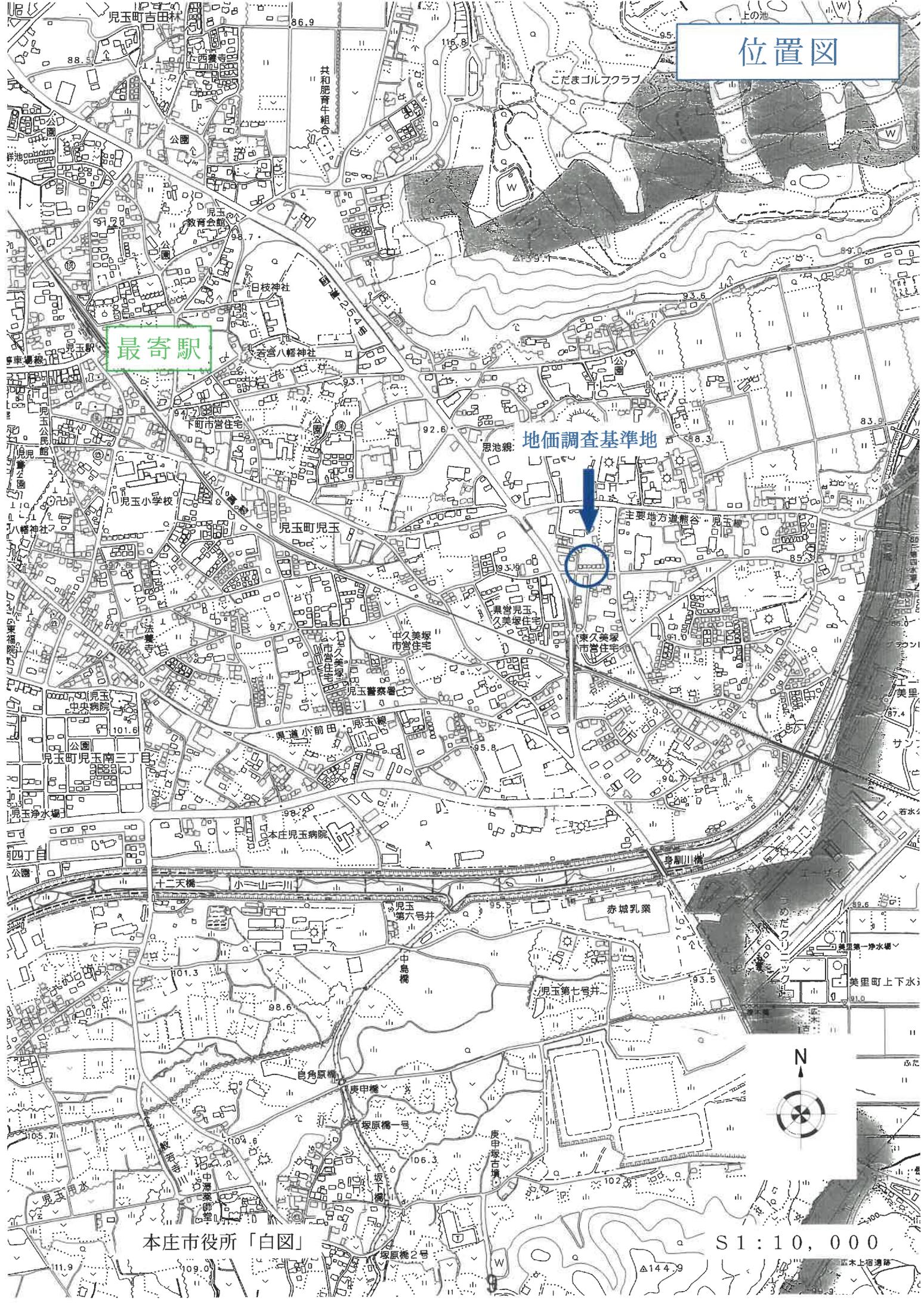
最寄駅

地価調査基準地

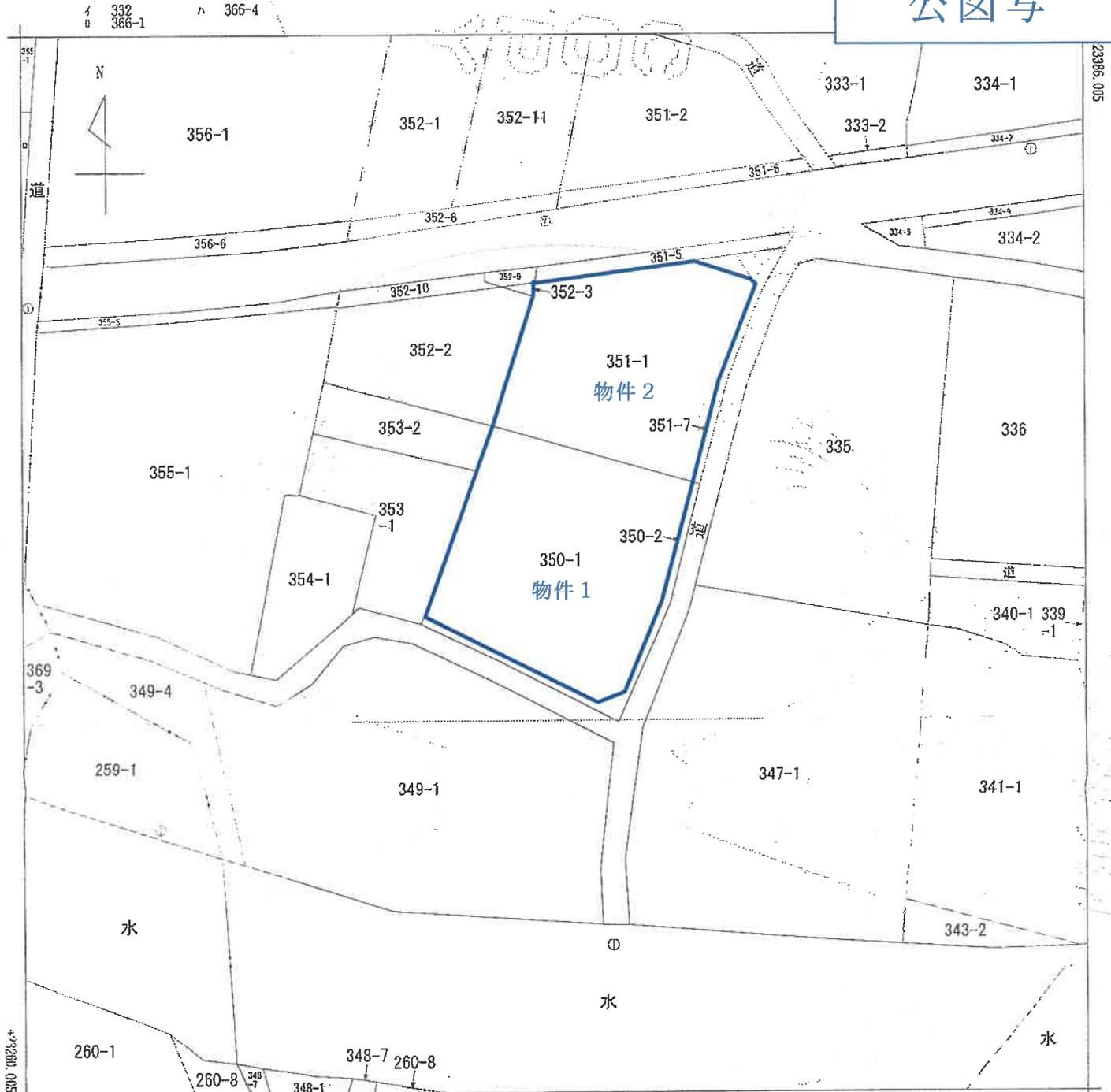


本庄市役所「白図」

S1:10,000



公図写



-62865.457 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 児玉町上真下

A 3版をA 4版に縮小したものです

請求部	所在	本庄市児玉町上真下宇東			地番	350番1			
出力尺	1/500	精度区	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54年2月			備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月1日
 さいたま地方法務局本庄出張所
 登記官

請求番号: 10-1
 (1/1)

登記年月日：平成26年12月12日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 令和7年7月1日 さいたま地方自治体測量所

地積測量図

地番 351-1, 351-7
 土地の所在 本庄市見玉町上真下字東

平成26年 4月28日 測量

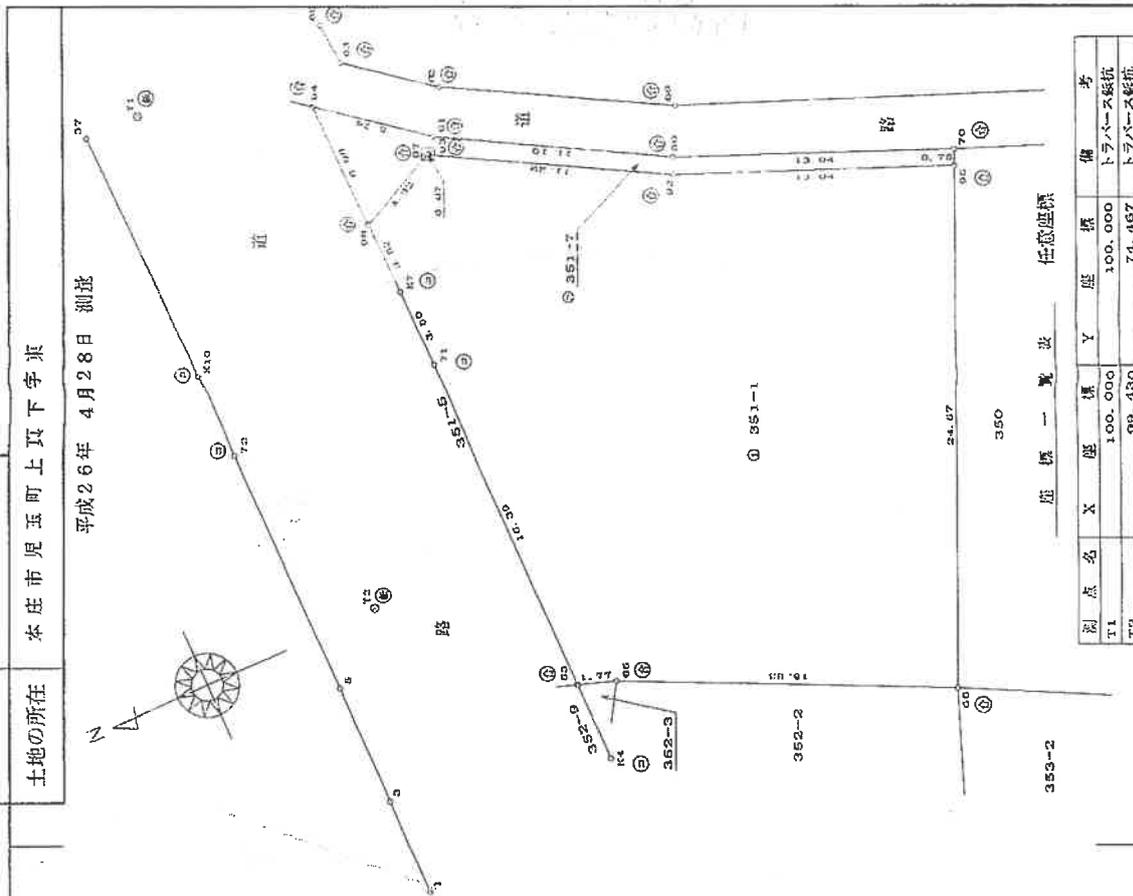
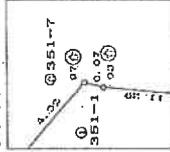
座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
351-1	53	92.360	67.269	-109.008180
	55	90.674	66.733	-1069.863456
	56	76.328	60.021	-1455.853313
	55	66.421	82.612	179.546112
	92	78.504	87.425	1921.426650
	93	88.399	92.865	924.192480
	97	88.456	92.911	305.976429
	98	92.338	91.003	348.906502
	K7	92.290	87.483	-8.849252
	K1	92.294	83.682	5.857740
			倍面積	1107.494712
		面積	553.7473560	
		地積	553.74 ㎡	
		坪数	167.50	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
351-7	54	92.422	97.087	432.037150
	98	92.338	91.003	-360.917998
	97	88.456	92.911	-355.976429
	93	88.399	92.865	-924.192480
	92	78.504	87.425	-1921.426650
	95	66.421	82.612	-1022.076144
	70	66.117	83.202	977.673108
	59	78.174	88.181	1919.769651
	51	87.868	93.562	1333.071376
			倍面積	68.180592
			面積	34.0902910
		地積	34.09 ㎡	
		坪数	10.31	

総計 587.8376470

拡大図 1/20



測点名	X	Y	座標	備考
T1	100.000	100.000	100.000	トラバース鉄杭
T2	99.430	74.467	74.467	トラバース鉄杭

座標一覧表 任意座標

縮尺 1/250

申請人

11月26日作成

作成者

(群馬土地家屋調査士会)

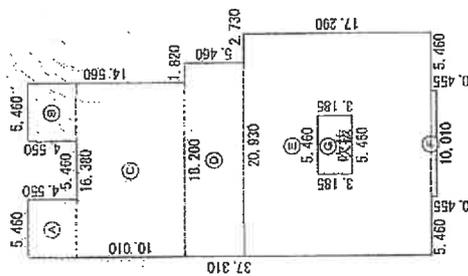
登記年月日：平成27年3月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年7月1日 さいたま市地方自治局本庄出張所 登記簿

家屋番号 350番1

建物の所在 本庄市児玉町上真下字東350番地1、351番地1

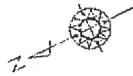
各階平面図



表積算

Ⓐ	5.460	×	4.850	=	24.043000
Ⓑ	5.460	×	4.850	=	24.043000
Ⓒ	16.380	×	10.010	=	163.953000
Ⓓ	5.460	×	0.400	=	2.184000
Ⓔ	20.930	×	17.200	=	360.004000
Ⓕ	10.010	×	0.400	=	4.004000
Ⓖ	5.460	×	3.100	=	17.027000
計					662.065000

床面積 662.06 m²

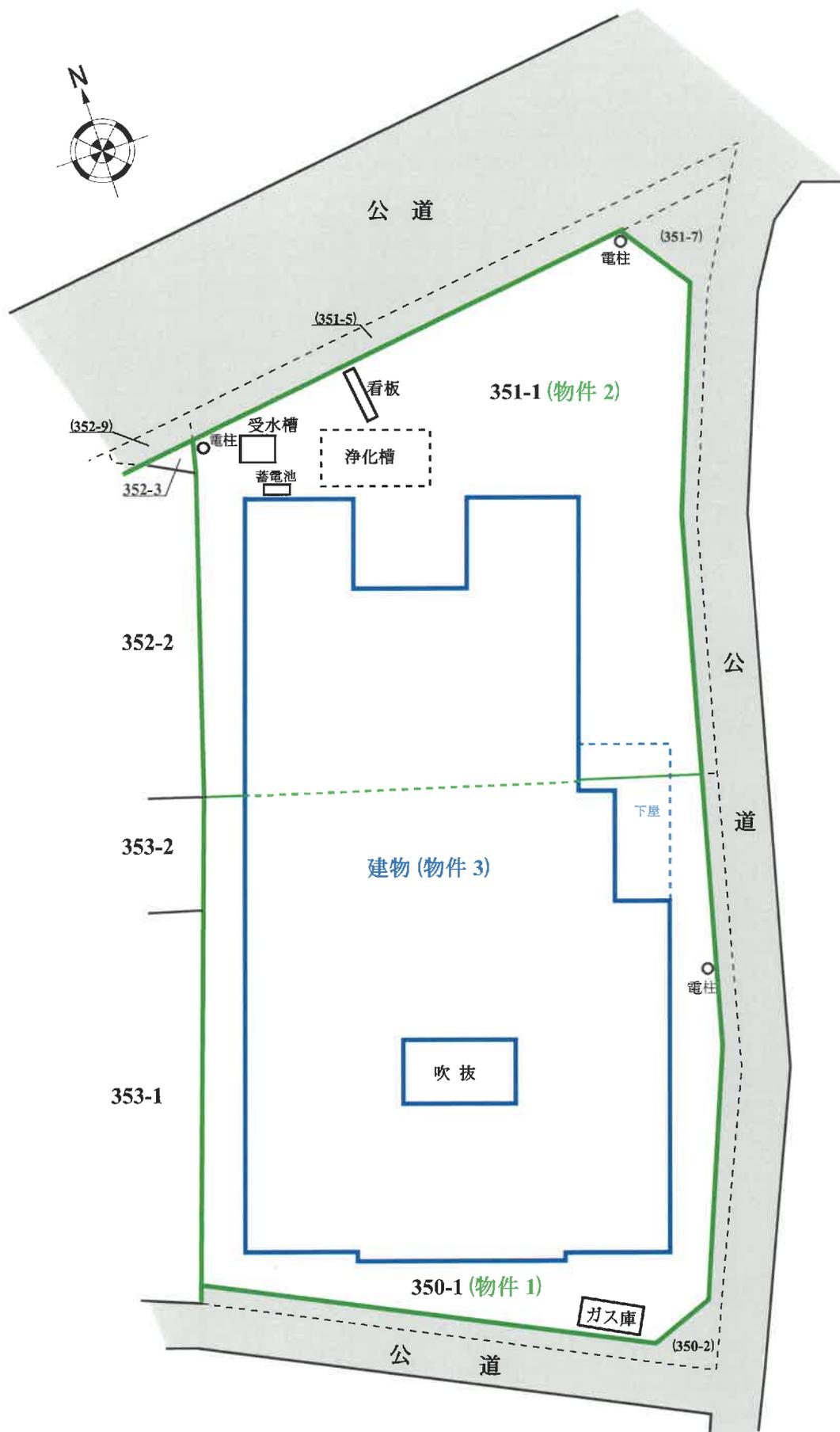


作成者

申請人

縮尺 1/500

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。