

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26日

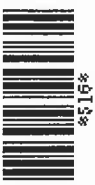
さいたま地方裁判所熊谷支部

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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月14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 6月29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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 5月26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 本庄市下野堂一丁目
地 番 18番9
地 目 宅地
地 積 152.48平方メートル
- 2 所 在 本庄市下野堂一丁目 18番地9
家屋 番号 18番9
種 類 治療所 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 46.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 1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 | 本庄市下野堂一丁目 |
| | 地 番 | 18番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市下野堂一丁目 18番地9 |
| | 家屋 番号 | 18番9 |
| | 種 類 | 治療所 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.35平方メートル
2階 46.37平方メートル |



令和 7年(ケ)第 87号
令和 7年12月18日受理
令和 8年 1月16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 | 本庄市下野堂一丁目 |
| | 地 番 | 18番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市下野堂一丁目 18番地9 |
| | 家屋 番号 | 18番9 |
| | 種 類 | 治療所 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.35平方メートル
2階 46.37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 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 上記の者が本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 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 <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 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 治療所・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、フェンス塀及び側溝等により区分されており、ほぼ明確である。

なお、南東側隣接地である18番8の土地との境界については、フェンス塀等の区分はないが、両点に境界石・標が存在する。

2 本土地南西及び北西方向隣接地である42番及び45番の土地（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2関係

本建物玄関及び店舗出入口の上がり框付近がふかっている。また、クロス張りの引っ掻き傷が散見された。その他、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
■ 所有者	<ul style="list-style-type: none">■ 物件1関係 本土地と隣接地との間に境界の争いはない。■ 物件2関係<ol style="list-style-type: none">1 本建物は、現在は居住及び営業はしてなく空き家である。2 本建物2階のトイレは、最近便器の交換をした。3 本建物内で猫を飼っていたことがあるので、クロス張りの引っ掻き傷がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

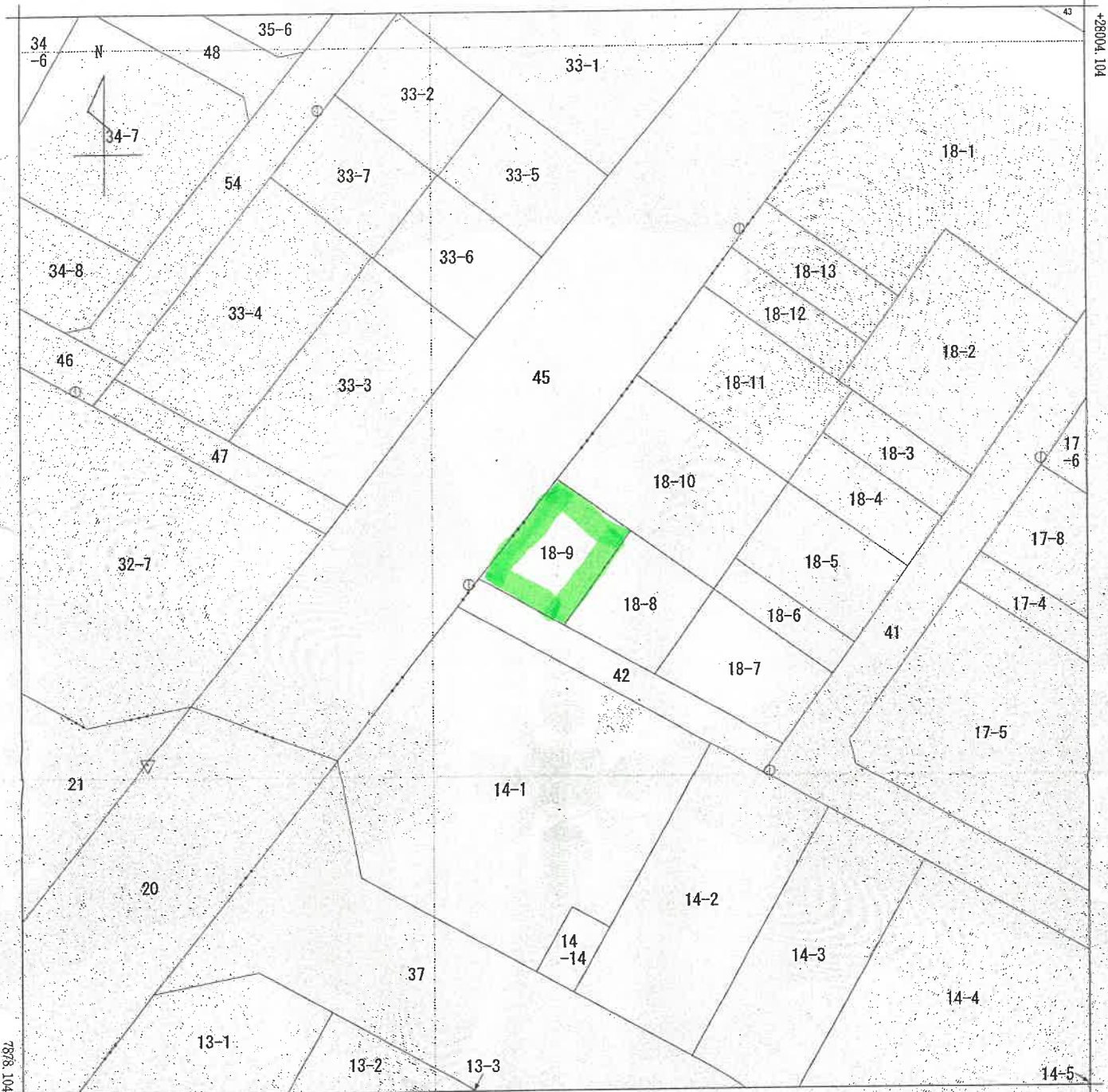
執行官の意見

- 本各土地建物の占有関係について
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。

(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12月22日(月) 8:35-8:45	物件所在地	外観調査
7年12月25日(木) 15:50-16:00	法務局(本庄)	登記事項要約書交付申請
8年1月14日(水) 8:50-9:20	物件所在地	立入調査, 所有者から事情聴取 [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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 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



-60072.805

(座標値種別：測量成果)

(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(rouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	万年寺 1丁目
	下野堂 1丁目
	下野堂2丁目

請求部	所在	本庄市下野堂一丁目		地番	18番9				
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成21年6月		備付年月日(原図)	平成21年6月15日		補事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月29日
 さいたま地方法務局本庄出張所
 登記官

請求番号：11-1
 (1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：平成11年12月7日

111.2.7

8128489

各階平面図

18番9

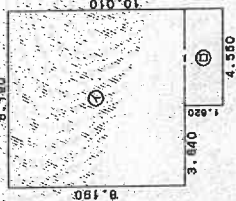
家屋番号
331番

建築物各階平面図

建築物の所在
本庄市大字下野堂字森吉331番地、332番地、333番地、334番地
(土地所有権登記簿第39巻第55面)

本庄市下野堂一丁目18番地9

主たる建築物 1階

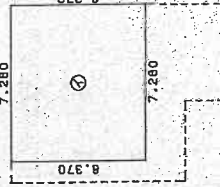


求積数

① 8.180 x 8.180 = 67.0761
② 4.550 x 1.820 = 8.2810
計 75.3571

床面積 75.35㎡

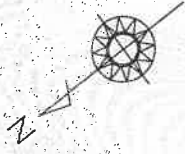
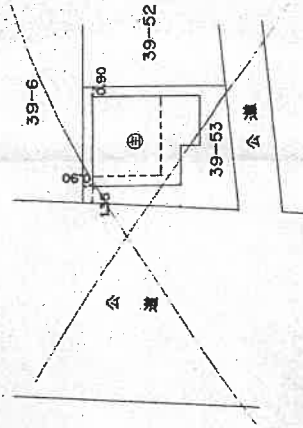
主たる建築物 2階



求積数

③ 7.280 x 6.370 = 46.3736

床面積 46.37㎡



A3判をA4判に縮小

単位：m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者
士地調査士
家屋

平成11年12月2日作製

(埼玉土地家屋調査士会用品)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月29日 さいたま地方事務所本庄出張所

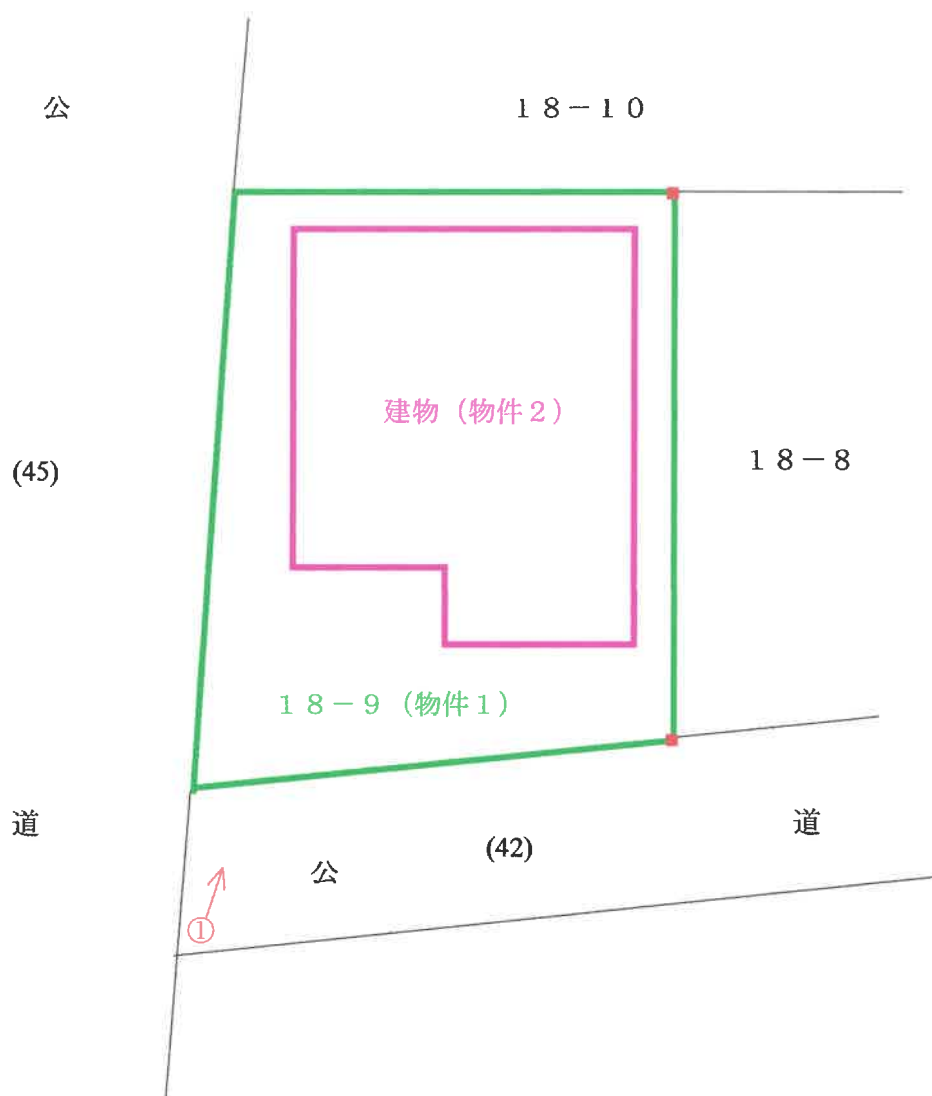
登記簿

(8 枚目)

請求番号：11-2

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



■ =境界石・標

○→ =写真撮影位置・方向

(9 枚目)

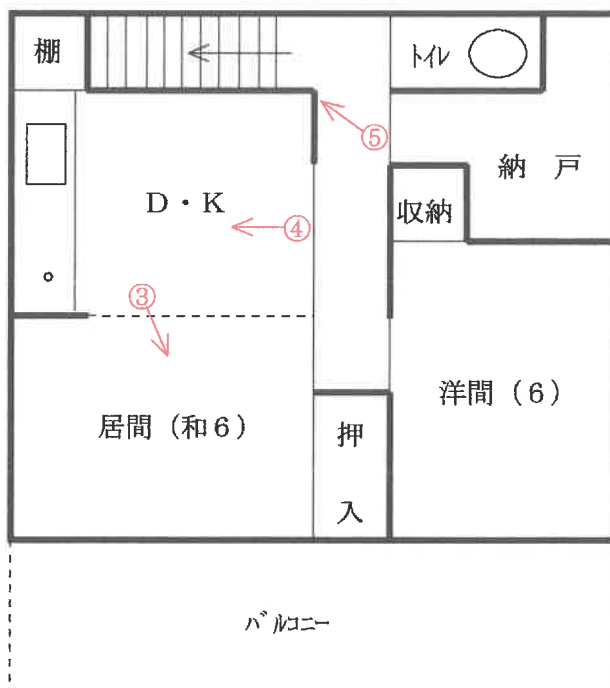
建物間取図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)



①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ)第87号
令和8年1月14日外現地調査
令和8年1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 | 本庄市下野堂一丁目 |
| | 地 番 | 18番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市下野堂一丁目 18番地9 |
| | 家屋 番号 | 18番9 |
| | 種 類 | 治療所 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.35平方メートル
2階 46.37平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 9 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 0 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 7 7 0, 0 0 0 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をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 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）

位置・交通	JR高崎線「神保原」駅 南東方約2.4km（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、アパート、事業所等が建ち並ぶ土地区画整理事業施行済の住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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2種住居地域 60% 200% － －
画地条件	地積 形状 地勢 その他	152.48㎡（登記数量） ほぼ長方形 平坦 角地
接面道路の状況	北西側現況幅員約17.5m舗装市道（122号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び南西側現況幅員約4m舗装市道（5436号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にそれぞれほぼ等高に接面する。なお、南西側市道には車止めがあり、北西側市道から車での出入りはできない。	
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。 ②隣接地とはフェンス塀及び道路側溝、一部境界標等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 あり 下水道 あり	
特記事項	本件土地のほぼ全域について、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。（詳しくは本庄市教育委員会に問い合わせのこと。）	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成11年11月27日新築（登記記載） 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約4年（現況を考慮）	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 サイディング その他 ビニールクロス、ジュラク壁 その他 ビニールクロス、目透天井板 その他 畳、フローリング その他 電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他 アスベストの存否は不明 ※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	普通 普通
保守管理の状態	概ね普通程度 ただし、経年劣化が見られるほか、以下の事実が指摘される。 ①外壁サイディングの継目コーキングの劣化が生じている。 ②玄関及び店舗出入口の上がり框付近のふかつきが見られる。 ③飼い猫によるとと思われる内壁や建具の引っ掻き傷が複数箇所に見られる。	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり	
特 記 事 項	①2階トイレ便器の交換を最近行った模様である。 ②建築確認済証：平成11年9月3日付第163号 完了検査済証：建築台帳記載なし 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 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	39,600	1.02	152.48	0.85	5,240,000

※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-2）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

36,000 円/㎡× 100/100 × 100/100 × 100/91 ≒ 39,600 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-6%・交通接近条件+7%・環境条件等-10%と判定した。

(相乗積：0.94×1.07×0.90≒0.91)

イ 個別格差：角地+2%

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	121.72	0.09	1,860,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数26年、経済的残存耐用年数4年、観察減価率(修繕の必要性及び中古建物の市場性等も考慮)-30%

(計算式) $4 / (26 + 4) \times (1 - 0.30) \approx 0.09$

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	5,240,000	0.40	法定地上権	2,100,000

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	5,240,000	-2,100,000		1.00	0.70	2,200,000
2	1,860,000	+2,100,000	1.00	1.00	0.70	2,770,000
一括価格 (合計)						4,970,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

(評価付記)

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

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（本庄－2）

所在・地番：本庄市万年寺2丁目2番3
「万年寺2-2-20」

価 格：36,000円/㎡
位 置：「神保原」駅から約1.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：194㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

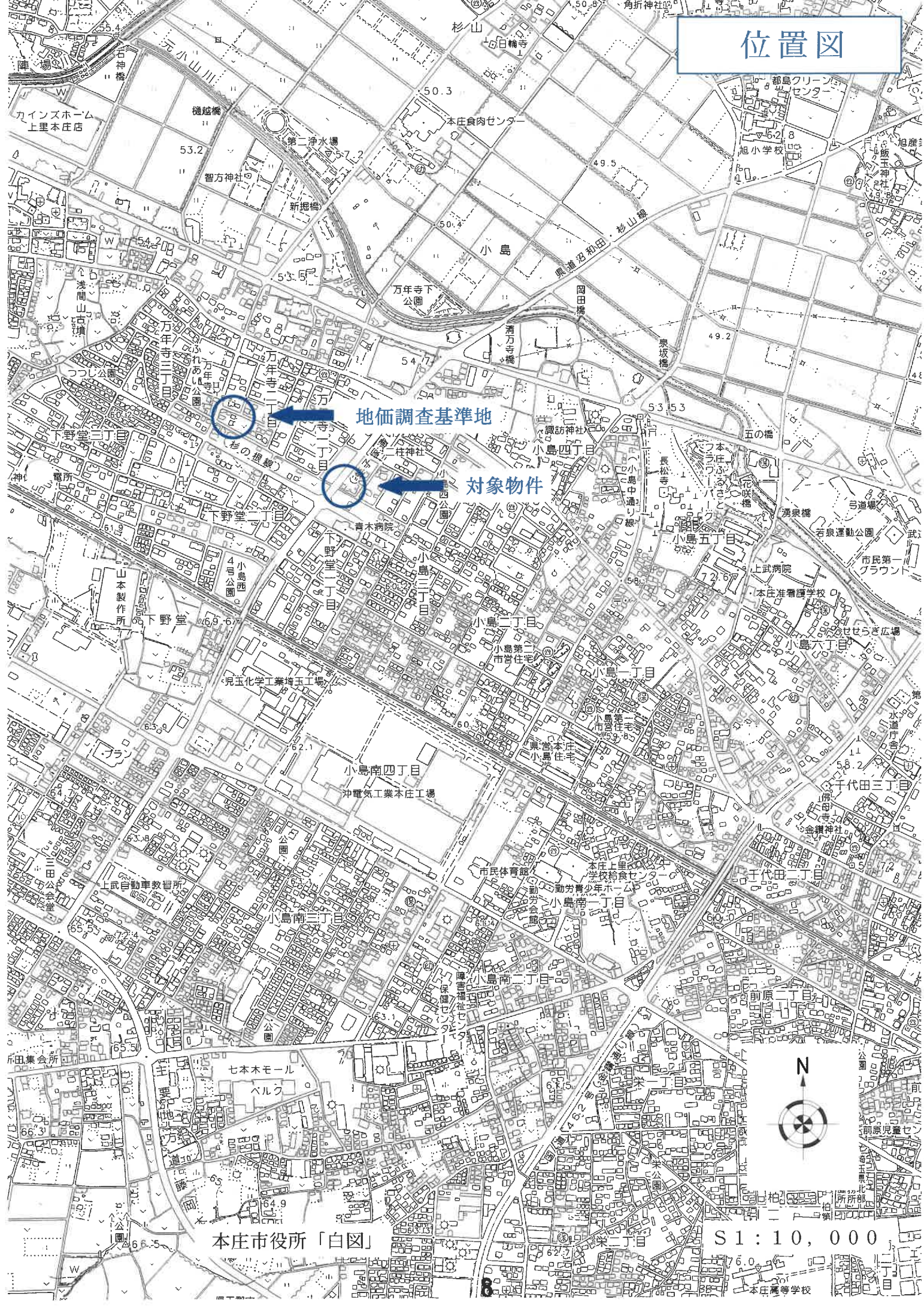
第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並びつつある土地区画整理事業施行
済の住宅地域

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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図

位置図

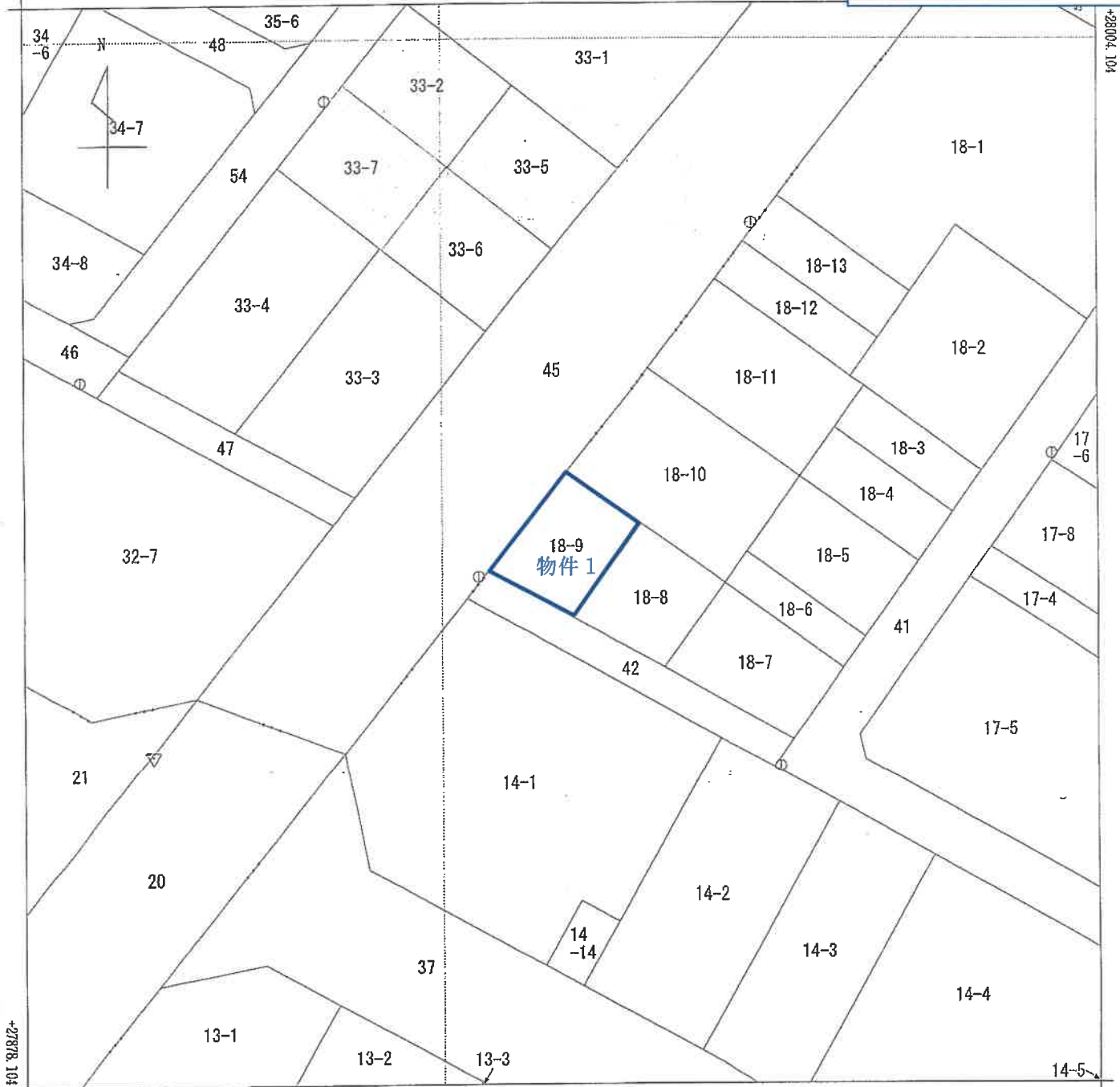


地価調査基準地

対象物件

本庄市役所「白図」

S1:10,000



-60072.805 (座標値補正: 測登成果)

(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。



A 3版をA 4版に縮小したものです

請求部	所在	本庄市下野堂一丁目			地番	18番9			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第1.4条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成21年6月			備付年月日 (原図)	平成21年6月15日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月29日
さいたま地方務局本庄出張所
登記官

請求番号: 11-1
(1/1)

登記年月日：平成11年12月7日

1711.1.1.7

建築物各階平面図

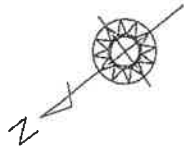
18番9

8128489 各階平面図

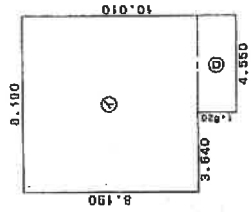
家屋番号 331番

建築物の所在 本庄市大字下野里字森西331番地332番地333番地2 (換地住所予定地番-39街区55面地)

本庄市 下野里一丁目 18番地9



主たる建物 1階

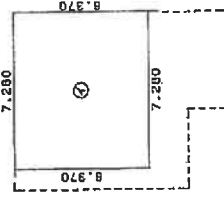


求積法

① 8.190 x 8.190 = 67.0761
② 4.550 x 1.620 = 7.3710
計 74.4471

床面積 75.35㎡

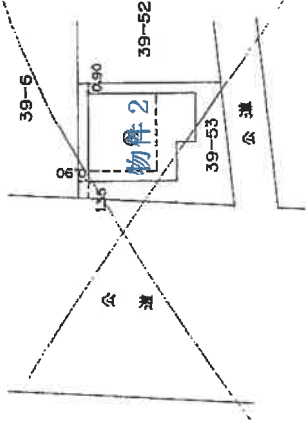
主たる建物 2階



求積法

① 7.280 x 6.370 = 46.3736

床面積 46.37㎡



単位：m

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

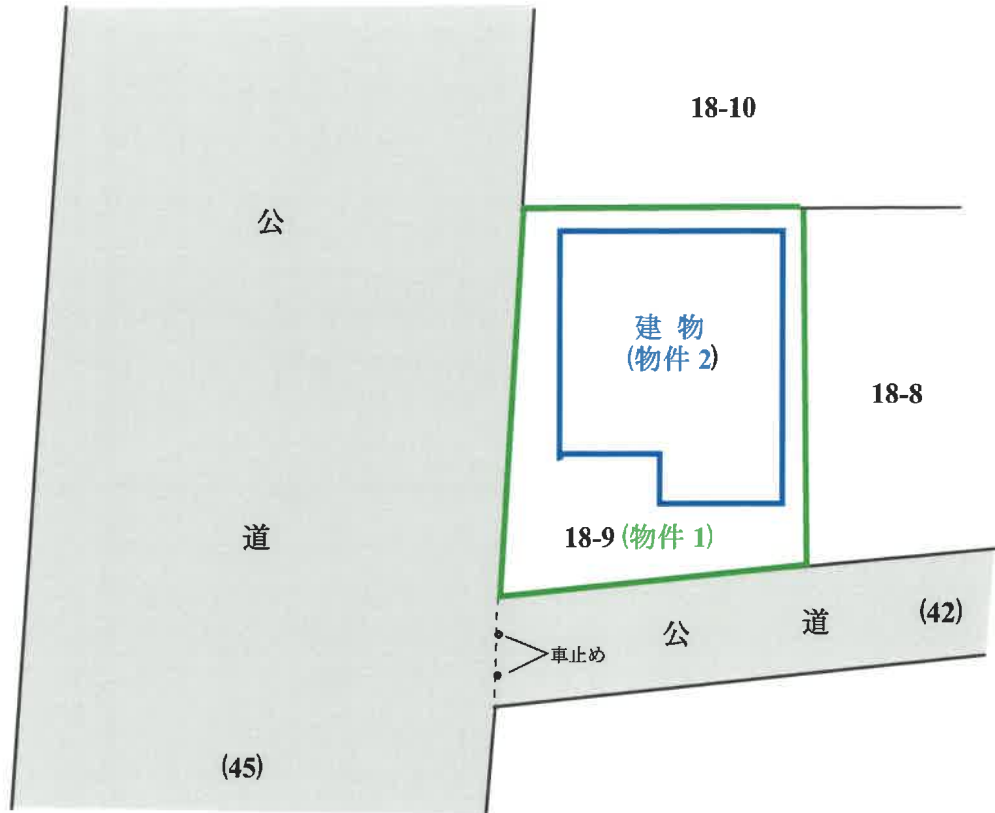
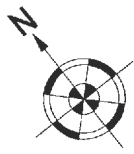
年12月2日作製

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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10月29日 さいたま地方事務所 本庄出張所

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。