

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊 地 伸 行

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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 6 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 9 月 24 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 月 30 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 8 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間の最終日は午後 5 時までです。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 840, 000 6, 272, 000	一括	1, 568, 000	46, 893	13, 656
1	3, 190, 000				
2	4, 650, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 本庄市駅南一丁目
地 番 2746番12
地 目 宅地
地 積 180.00平方メートル
- 2 所 在 本庄市駅南一丁目 2746番地12
家屋 番号 2746番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 56.31平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約13.24平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月11日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊 地 伸 行

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】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受への参考となる事項

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 本庄市駅南一丁目
地 番 2746番12
地 目 宅地
地 積 180.00平方メートル
- 2 所 在 本庄市駅南一丁目 2746番地12
家屋 番号 2746番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 56.31平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約13.24平方メートル



令和8年(ケ)第20号
令和8年4月2日受理
令和8年5月27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 岡 田 文 男

(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 | 本庄市駅南一丁目 |
| | 地 番 | 2746番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市駅南一丁目 2746番地12 |
| | 家屋 番号 | 2746番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 56.31平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	本庄市駅南一丁目4番5号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約13.24平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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 2 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■B		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■B(占有者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	令和 7年 8月頃から		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種類	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(3 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 本件土地上に、Aが設置したカーポートがある。同カーポートは、鉄骨がコンクリートの地面に埋め込まれており、土地との定着性が認められる。なお、同カーポートの約半分程度は、Bの所有する目的外土地（地番2746番7）上にある。
- 2 本件土地と地番2746番7の目的外土地は一体となっている。
- 3 本件土地に接する2746番4、2746番6の両目的外土地は、いずれも本庄市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 4 本件土地上の附属建物について、さいたま地方法務局本庄出張所で調査をしたところ、登記はない。

■本件建物について

本件建物の浴室が沈んでいるとの陳述がある。写真9のとおり入口に隙間があるほか、写真10のとおり壁とバスタブの間に隙間がある。

以上

(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
■B(占有者)	1 私はA(債務者兼所有者)の元妻です。Aとは令和7年8月に離婚しました。 2 本件建物は、私が家族とともに計2人で居住しています。Aは本件建物には住んでいません。 3 本件建物を私が使用することについて、Aに家賃は払っていません。無償で使用しています。 4 本件建物内にはAの動産が置いたままになっています。 5 本件建物について、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。 6 本件建物内でペットは飼っていません。 7 LDKにある壁(写真⑩で正面に写る壁)はAが自分で造ったものです。 8 本件建物の浴室が沈んでいると思います。入口に隙間があるほか、壁とバスタブの間にも隙間があります。 9 本件土地上に物置があります。これは、平成16年頃にAが建てたものです。登記は無いです。 10 本件土地について、境界の争いなどはありません。 11 本件土地と私が所有する地番2746番7の目的外土地が一体となっています。本件土地と同目的外土地にAの所有するカーポートがあります。私の土地(地番2746番7)をAがカーポートとして使用することについて、賃貸借関係はありません。 以上

(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

- 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。なお、Aは本件建物内に動産を置いて占有しているため、本件建物はAとBの共同占有とした。

以上

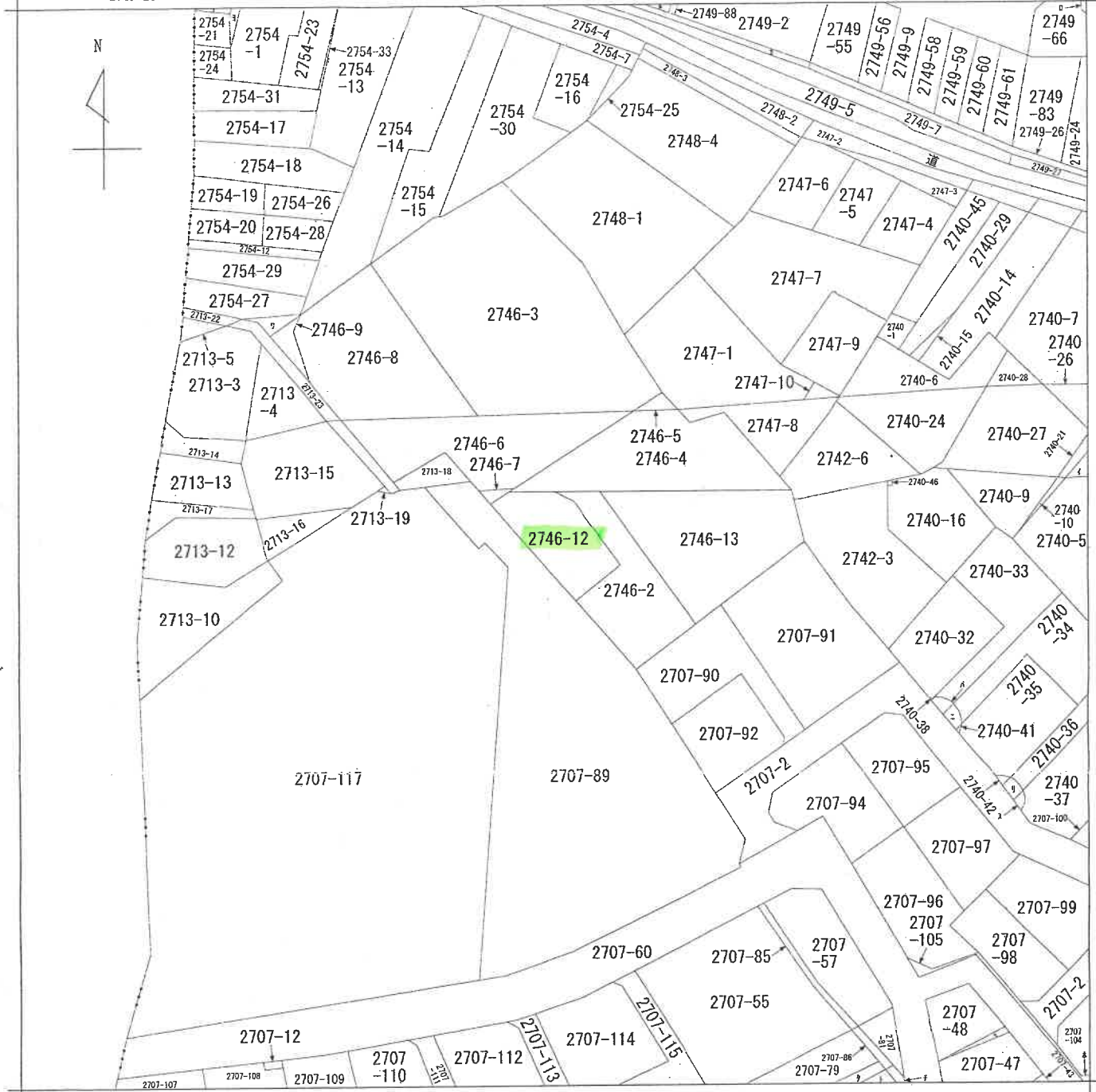
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月7日 (火) 8 : 05 - 8 : 20	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
8年4月7日 (火) 11 : 55 - 12 : 05	執行官室	Aに対して照会書作成・発送
8年4月9日 (木) 8 : 40 - 8 : 45	執行官室	Bから電話聴取
8年5月7日 (木) 16 : 20 - 16 : 30	さいたま地方法務局本 庄出張所	接道等について調査
8年5月26日 (火) 14 : 45 - 15 : 15	目的物件所在地	B立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 2740-19 ハ 2740-39 ホ 2707-106 ト 2707-71 リ 2740-43 ル 2749-74
ロ 2749-10 ニ 2740-40 ヘ 2707-63 チ 2707-87 ス 2740-44 っ 2749-74



(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。

地番
区域見出
駅南1丁目

請求部	所在	本庄市駅南一丁目			地番	2746番12		
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和49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8年2月26日

さいたま地方法務局本庄出張所

地図整理番号：M17565

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成14年10月23日

7235305



地積測量図

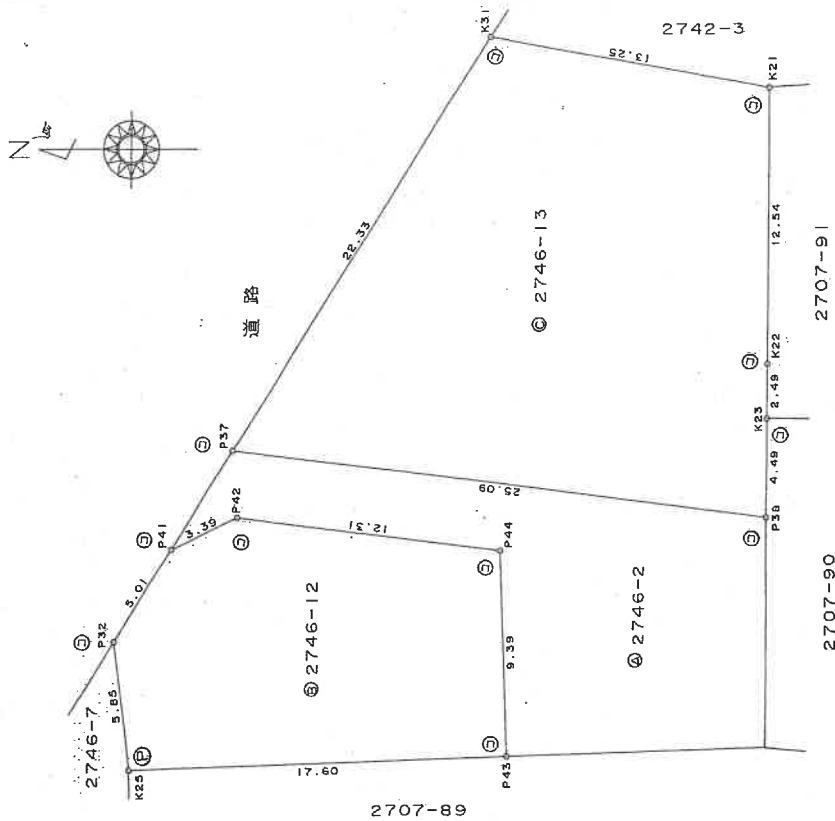
地番 2746-12-13

土地の所在 本庄市駅南一丁目

地番 ㊦ 2746-12				
NO	X _n	Y _n	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1})$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
P32	130.776	110.729	-10.047	-131.925566
K25	130.071	104.915	-5.207	-677.279897
P43	112.480	105.522	10.001	1124.912480
P44	112.803	114.916	10.889	1228.333645
P42	125.024	116.411	0.046	-5.751104
P41	128.089	114.962	-5.692	-727.801698
合計			-5.692	-360.010732
合計面積			180.0053660 m ²	

地番 ㊦ 2746-13				
NO	X _n	Y _n	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1})$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
P37	125.230	119.463	-21.697	-2742.161310
P38	100.319	116.416	1.446	145.061274
K23	120.327	120.909	6.985	700.784095
K22	100.303	123.401	15.032	1507.754656
K21	100.218	135.941	14.912	1494.450816
K31	113.252	138.313	-16.478	-1866.248846
合計			-16.478	-760.359275
合計面積			380.1796375 m ²	

地番	㊦ 2746-2	残地
公簿	合計面積	残地
736.065	560.1850035	175.8799965 m ²
	地積	175.87 m ²



単位はメートル

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
㊦	石積	㊦	金属板	㊦	印刷
㊦	コンクリート杭	㊦	金属杭		
㊦	プラスチック杭	㊦	金属プレート		

作製者

土地家

1年 10月 16日 (作製)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月26日

さいたま地方事務所 本庄出張所

登記官

登記年月日：平成15年4月3日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月26日 さいたま地方法務局本庄出張所

製品部

(10 枚目)

地圖整理番号: M17567

8193972

各階平面圖

建 物 面 面
各 階 平 面 函

2746番12

本庄市駅南一丁目2746番地12

15. 4. -3

単位はメートル

作者

作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請中

縮尺

500
/

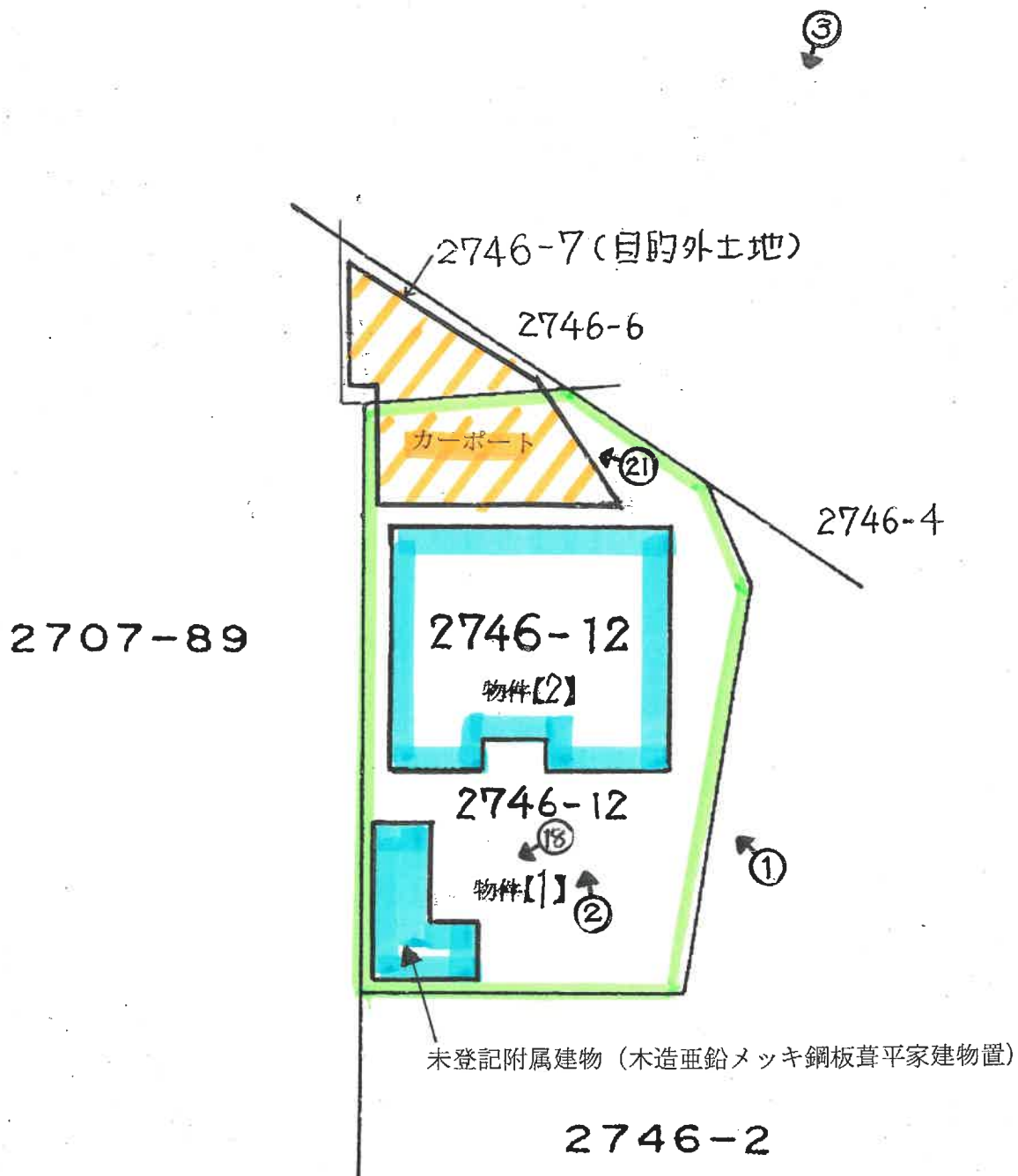
単位はメートル

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ③)



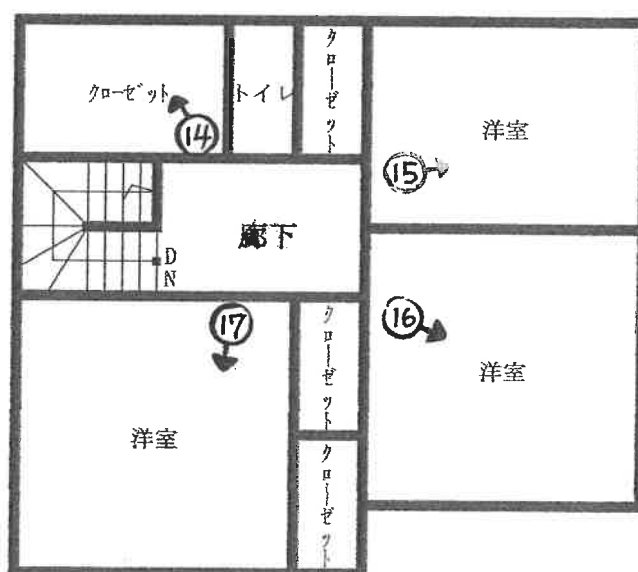
建 物 見 取 図

(写真位置○→)

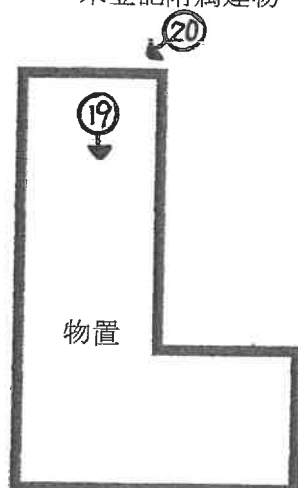
1 階



2 階



未登記附属建物





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1

令和8年（ケ）第20号
令和8年5月26日外現地調査
令和8年6月1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 | 本庄市駅南一丁目 |
| | 地 番 | 2746番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市駅南一丁目 2746番地12 |
| | 家屋 番号 | 2746番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 56.31平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 8 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 1 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 6 5 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	未登記附属建物あり
物件 番号	特 記 事 項		
2	未登記附属建物 種 類：物 置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約13.24㎡		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「本庄」駅 北西方約400m（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	幹線市道沿いに店舗、住宅等が混在し、その周囲にはディスカウントストアやホテルも見られる住商混在地域である。	
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% － －
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	180.00㎡（登記数量） やや不整形 平 坦 特になし
接面道路の状況	北東側現況幅員約11m舗装市道（230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物件1は北側目的外土地（2746番7）と一体となり物件2（建物）の敷地として利用されている。 ②隣接地とはブロックフェンス及び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	①土地には本件建物のほか、物置（未登記附属建物）及びカーポート（土地の定着物）が設置されている。なお、当該カーポートは北側隣接の目的外土地（2746番7）に跨がって建築されている。当該目的外土地の利用について地代の授受はなく無償使用の状態にある。 ②本件土地は本庄市洪水・内水氾濫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15年4月1日新築（登記記載） 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約5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 スレート葺 ALC吹付けタイル 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、畳 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、浴室に沈み箇所が見られ、ユニットバスの床の傾きや接合部に隙間が若干生じている。	
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	①未登記附属建物 建築時期：平成16年頃（陳述から推定） 経過年数：約22年 経済的耐用年数：経過済みと判断する。 ②建築確認済証：平成14年12月16日付第140号 完了検査済証：平成15年4月8日付第2号 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	60,400	0.98	180.00	0.90	9,590,000

※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－4）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/89 \rightleftharpoons 60,400 \text{ 円/㎡}$

◇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、交通接近条件-6%・行政的条件等-5%と判定した。（相乗積： $0.94 \times 0.95 \rightleftharpoons 0.89$ ）

イ 個別格差：形状等-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。なお、未登記附属建物は経済的耐用年数を既に経過済みであり経済価値はないものと判定した。

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	160,000	114.27	0.12	2,190,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数23年、経済的残存耐用年数5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） $5 / (23 + 5) \times (1 - 0.30) \rightleftharpoons 0.12$

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	9,590,000	0.50	法定地上権	4,800,000

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	9,590,000	-4,800,000		0.95	0.70	3,190,000
2	2,190,000	+4,800,000	1.00	0.95	0.70	4,650,000
一括価格 (合計)						7,840,000

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、目的外土地上に跨がって存在するカーポートの今後の対応を要するため、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－4）

所在・地番：本庄市前原1丁目1909番8
「前原1-12-9」

価 格：53,800円／ m^2

位 置：「本庄」駅から約1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：231 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西7.8m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、店舗、アパート等が混在する地域

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 概略図

位置図

地価調査基準地

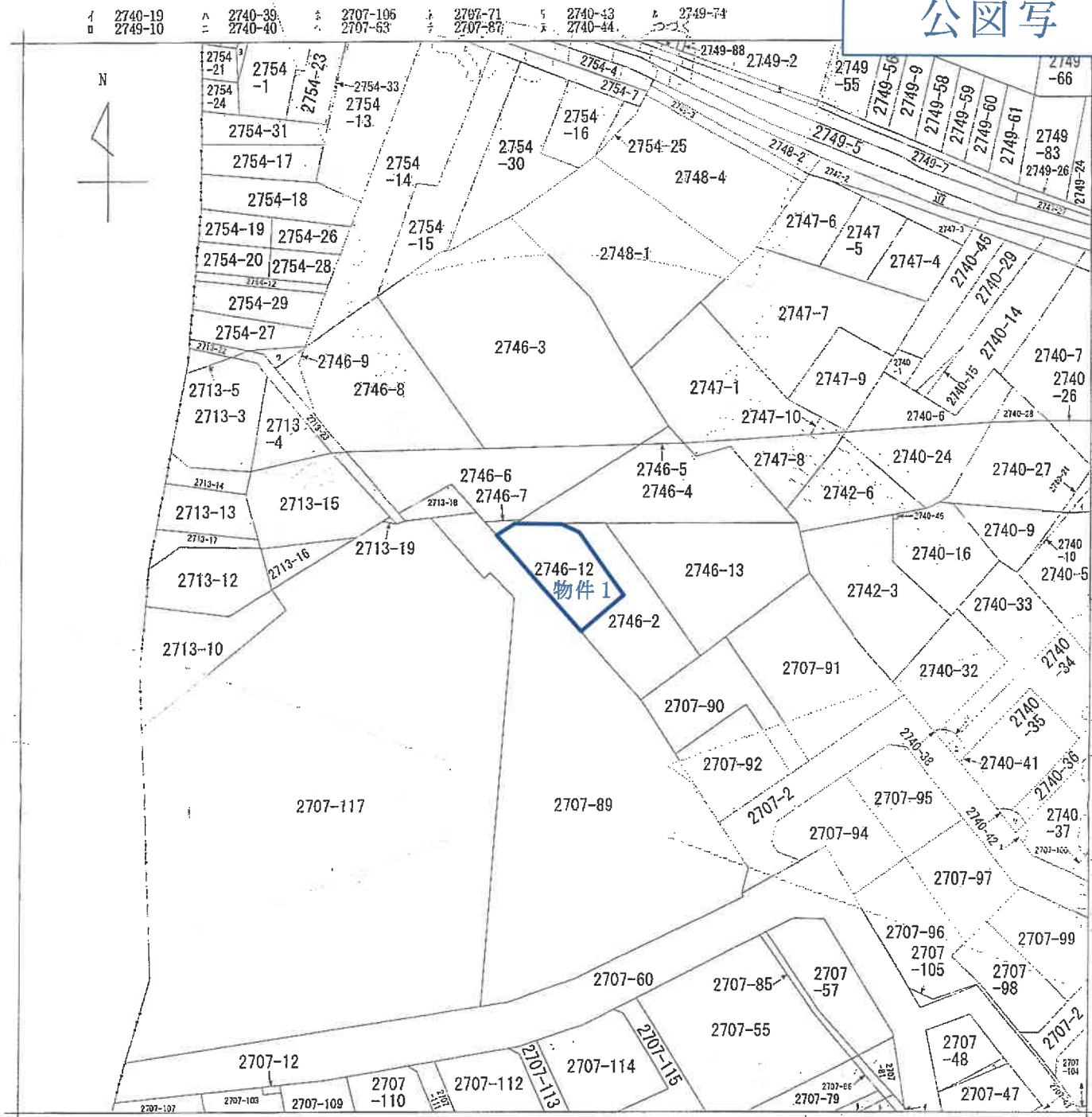
対象物件

最寄駅

本庄市役所「白図」

S1:10,000

公図写



(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縮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。

地番区域見出し
駅南1丁目

A3版をA4版に縮小したものです

請求部	所在	本庄市駅南一丁目				地番	2746番12			
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和49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8年2月26日

さいたま地方法務局本庄出張所

地図整理番号：H17565

登記官

(1/2)

ア 2754-22
イ 2754-11
ウ 2749-25
エ 2754-32
オ 2707-53

公図写

A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成14年10月23日

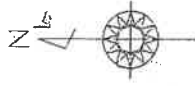
7235305



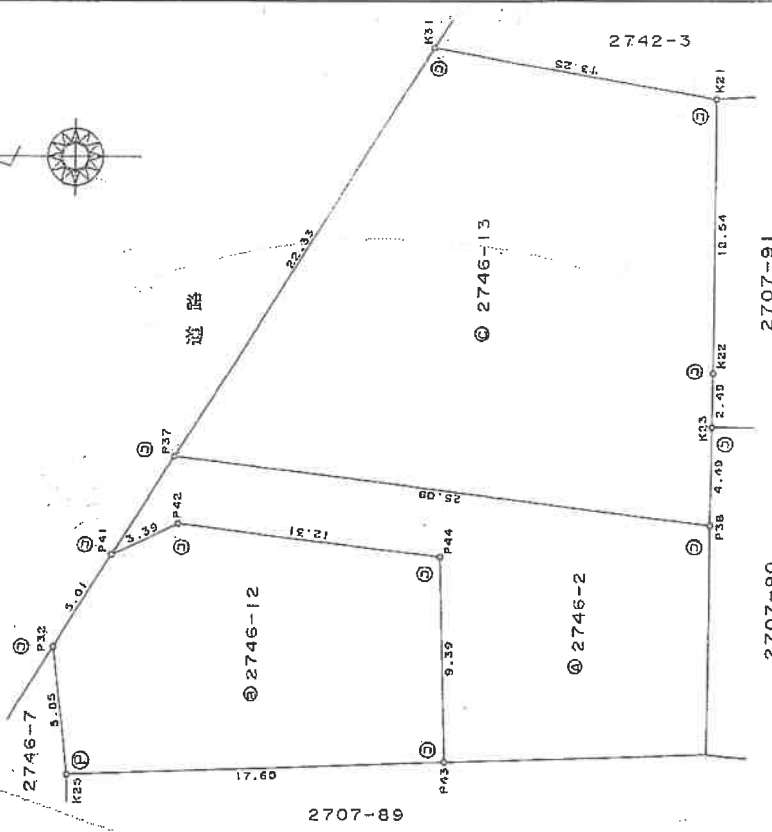
地積測量図

地番 2746-12-13

土地の所在 本庄市駅南一丁目



道路



地番	⑤ 2746-12	⑥ 2746-13	⑦ 2746-12	⑧ 2746-13
NO.	P32	P37	P38	K21
X _n	130.778	119.463	100.319	100.303
Y _n	107.729	116.416	100.327	100.218
X _{n+1} -Y _{n-1}	-10.047	-21.897	120.909	113.257
X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	-1313.926566	-2742.161310	145.061274	1494.450816
Y _n · (X _{n+1} -X _{n-1})	-677.279697	145.061274	1507.754696	-1866.248846
① 2746-7	10.001	10.889	15.032	-16.478
② 2746-12	114.916	116.411	135.941	-16.478
③ 2746-13	5.751104	-5.682	138.313	-16.478
④ 2707-89	4727.801698	-360.010732	合計	合計
⑤ 2707-90	180.0053660	180.00	面積	面積
⑥ 2742-3	180.00	180.00	地積	地積

地番	⑨ 2746-12	⑩ 2746-13	⑪ 2746-12	⑫ 2746-13
NO.	P41	P42	P43	P44
X _n	128.089	114.962	119.463	116.416
Y _n	125.024	116.411	100.327	100.218
X _{n+1} -Y _{n-1}	-5.682	-21.897	120.909	113.257
X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	-360.010732	-2742.161310	145.061274	1494.450816
Y _n · (X _{n+1} -X _{n-1})	180.0053660	145.061274	1507.754696	-1866.248846
① 2746-7	10.001	10.889	15.032	-16.478
② 2746-12	114.916	116.411	135.941	-16.478
③ 2746-13	5.751104	-5.682	138.313	-16.478
④ 2707-89	4727.801698	-360.010732	合計	合計
⑤ 2707-90	180.0053660	180.00	面積	面積
⑥ 2742-3	180.00	180.00	地積	地積

地番	⑬ 2746-12	⑭ 2746-13	⑮ 2746-12	⑯ 2746-13
NO.	P45	P46	P47	P48
X _n	119.463	116.416	100.319	100.303
Y _n	107.729	116.416	100.327	100.218
X _{n+1} -Y _{n-1}	-21.897	-21.897	120.909	113.257
X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	-2742.161310	-2742.161310	145.061274	1494.450816
Y _n · (X _{n+1} -X _{n-1})	145.061274	145.061274	1507.754696	-1866.248846
① 2746-7	10.001	10.889	15.032	-16.478
② 2746-12	114.916	116.411	135.941	-16.478
③ 2746-13	5.751104	-5.682	138.313	-16.478
④ 2707-89	4727.801698	-360.010732	合計	合計
⑤ 2707-90	180.0053660	180.00	面積	面積
⑥ 2742-3	180.00	180.00	地積	地積

単位はメートル

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の種類	③ 境界線の種類	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の種類
① 境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
② 境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
③ 境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
④ 境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
⑤ 境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線

作製者

14年10月16日(作製)

申請人

縮尺 1/250

単位はメートル

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8年2月26日

さいたま地方裁判所本庄出張所

登記簿

登記年月日：平成15年4月3日

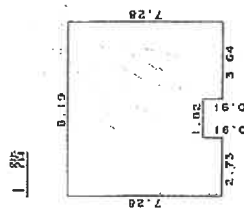
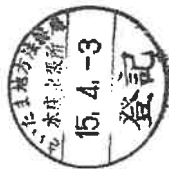
8193972

各階平面図

建物図面図

家屋番号 2746番12

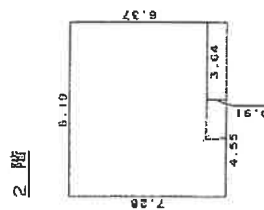
建物の所在 本庄市駅南一丁目2746番地12



求積表

8.19	X	6.37	=	52.1703
2.73	X	0.91	=	2.4843
3.64	X	0.91	=	3.3124
計				57.9670

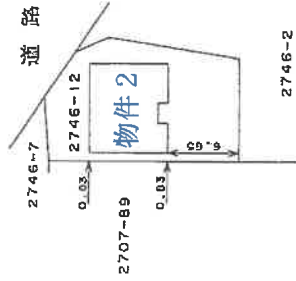
床面積 57.96 m²



求積表

8.19	X	6.37	=	52.1703
4.55	X	0.91	=	4.1405
計				56.3108

床面積 56.31 m²



単位はメートル

単位はメートル

作製者

申請人

縮尺 1/250

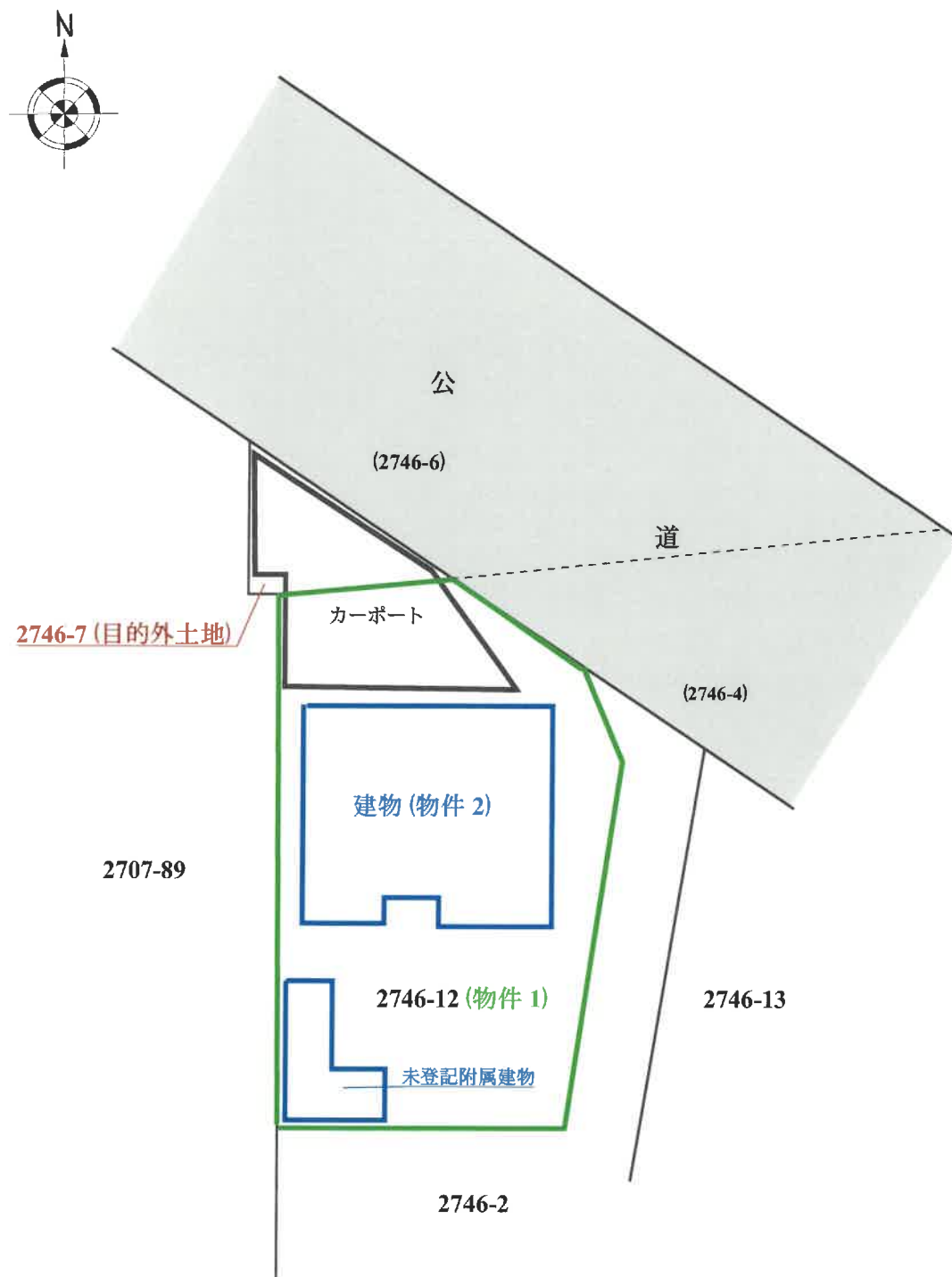
縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：N17567

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

概略図



※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。