

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 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 9月 2日から 令和 8年 9月 9日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月 16日 午前 10時 00分 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 10月 6日 午後 1時 00分 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せん。	
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。		



516

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）
1～7	3, 521, 000 2, 816, 800	一括	704, 200	120, 817	28, 702
1	100, 000				
2	30, 000				
3	140, 000				
4	10, 000				
5	30, 000				
6	1, 000				
7	3, 210, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4. 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9. 7 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6. 5 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7. 6 9 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 | 1 7 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4. 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9. 7 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6. 5 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7. 6 9 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 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



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, 3, 4, 5, 6		
現況地目	☒ 宅地(物件1ないし6) ☐ 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 ☐ 「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	☒ 「その他の事項」のとおり		
建物	物件 7		
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: 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	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
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 店舗・住居・倉庫 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	☒ 「その他の事項」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3～6関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物敷地部分 (土地建物位置関係図参照)	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 所有者会社役員)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 1月11日 (公簿上の新築年月日)	
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	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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

(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	☐ ない (未登記) ☒ 176番1の2
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 令和 7年 1月11日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 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
■ 所有者会社役員	■ 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の土地上に、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。 ■ 物件7関係 1 私は、所有者会社の役員である。 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。

(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)

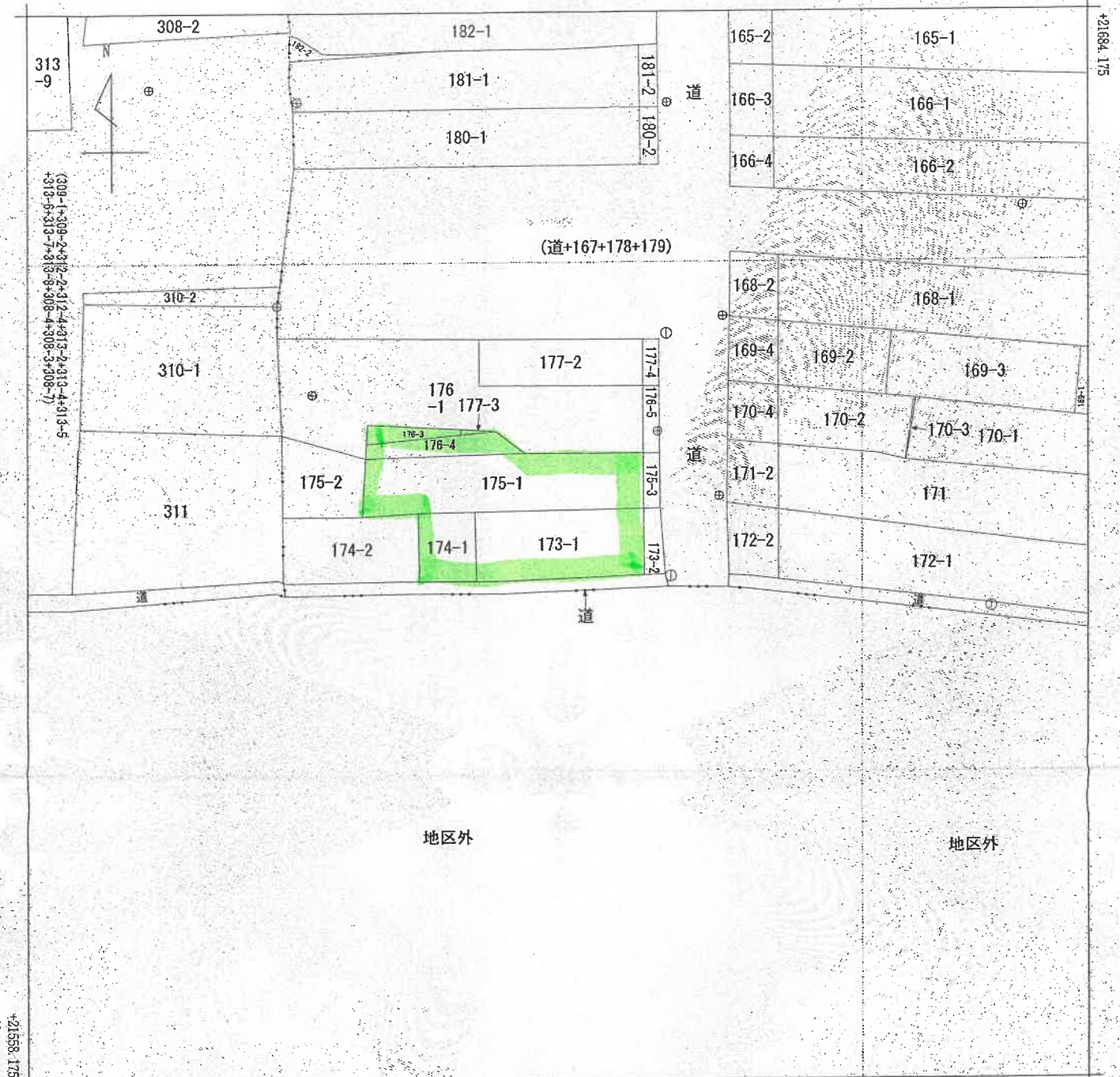
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



-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す。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 (rouhokutaiheiyonoki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出

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		
出方寸	1/500	精度区分	中二	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	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)

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

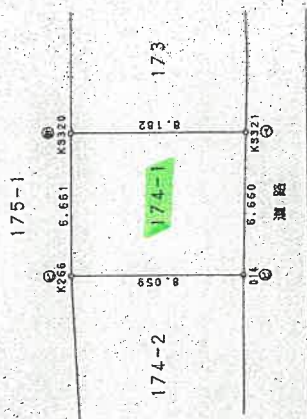
製品図

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地 番 174-1

土地の所在
本庄市児玉田八幡山宇銀治町



5-781

求積表

品名	単位	数量	単価	金額	備考
KG320	kg	2170.717	5245.562	-113959.100585	
R265	kg	2170.588	6.555	-139428.35310	
B14	kg	2162.522	6.765	-14641.202520	
KG321	kg	2162.536	5.555	-19375.573480	
				-108.157315	
				559680.75	
				2.4975	

測量年月日	平成27年3月1日
照会系	任意照会

測量基準点座標一覧表

点 名	入 座 数	入 座 数	備 考
184-4	2128.370	-62858.191	トヨタ車(プラグスチック車)
184-5	21259.295	-62864.679	トヨタ車(普通車)

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	境界線の種別
④	石	抗	②	金	金属	④	印
⑤	コンクリート	杭	③	金	金属	⑤	製品
⑥	コンクリート	杭	④	金	金属	⑥	製品

作成者

(平成27年11月28日作成)

(一) 我十片(五)

申請人

館尺

250

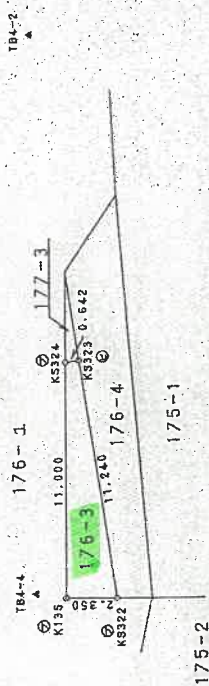
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月28日 さいたま地方法務局本庄出張所

(1/2枚目)

A3判をA4判に縮小

地 番 176-3

田沼藩中山權入田五見村在
土地の所在

[illegible]

平	咸	27	年	3	月	7	日
---	---	----	---	---	---	---	---

王惠康

测试基准点选择一致

点 名	×座標	Y座標	備 考
184-2	21280.240	-62816.038	トラヤ峠(谷 戸 城)
184-4	21282.370	-62856.91	トラヤ峠(ブラスチウ峠)

記事	境界種の種類	記事	境界種の種類	記事	境界種の種類
⑤	石	枕	⑫	金	属
⑥	コ	ン	グ	リ	ー
⑦	ア	ラ	ス	ス	ホ

成者

土地家屋調査士

(平成27年11月28日作成)

作者

(平成27年11月28日作成)

申請人

縮尺

052

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

(13 枚目)

A3判をA4判に縮小

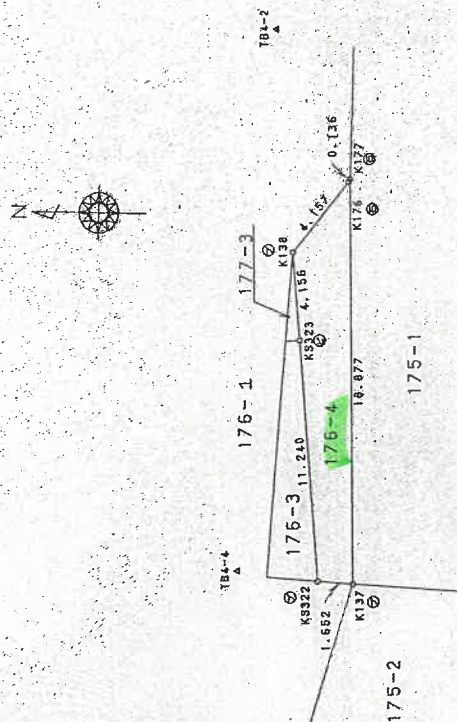
土地の所在
本庄町見玉町八幡山字鍛冶町

地、海	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

田尻母屋	平成27年3月7日
森野田	森野田出

測量基準点座標一覧表

点 名	X座標	Y座標	備 考
194-2	21280.240	-62816.038	トヨタ城(豊原新)
194-1	21282.340	-62858.491	トヨタ城(フラスダング城)



凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑥	石	杭	④	金屬板	⑤	印
⑦	コンクリート	柱	④	金屬柱		
⑦	プラスチック	杭	⑦			

作成者

(平成27年11月28日作成)

作者

(平成27年11月28日作成)

(埼玉土地家屋調査士金用紙)

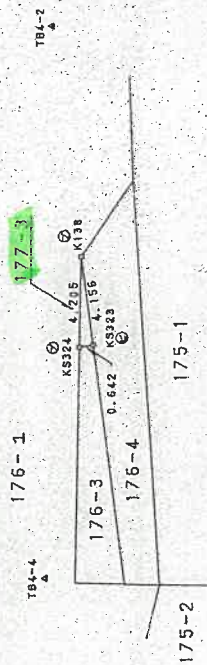
申請人

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

(14枚目)

A3判をA4判に縮小



登記年月日：昭和50年9月20日

8248483

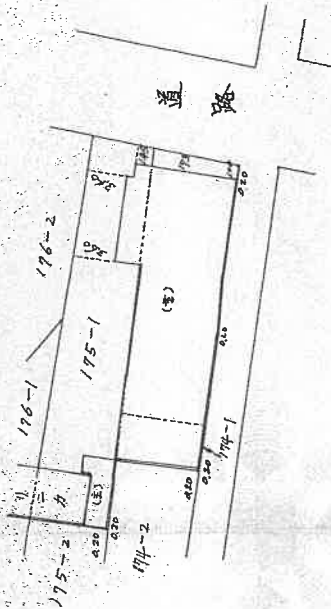
550.920

家屋番号 173

建物の所在 市玉郡児玉町大字八幡山字銀治町173番地1
174番地1
175番地1

本庄市児玉町

建築物平面図



製作年月日
昭和50年8月30日

製作者

申請人

縮尺 1/500

(埼玉地家屋調査士会用紙)

縮尺

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

登記官

(15枚目)

登記年月日：昭和50年9月20日

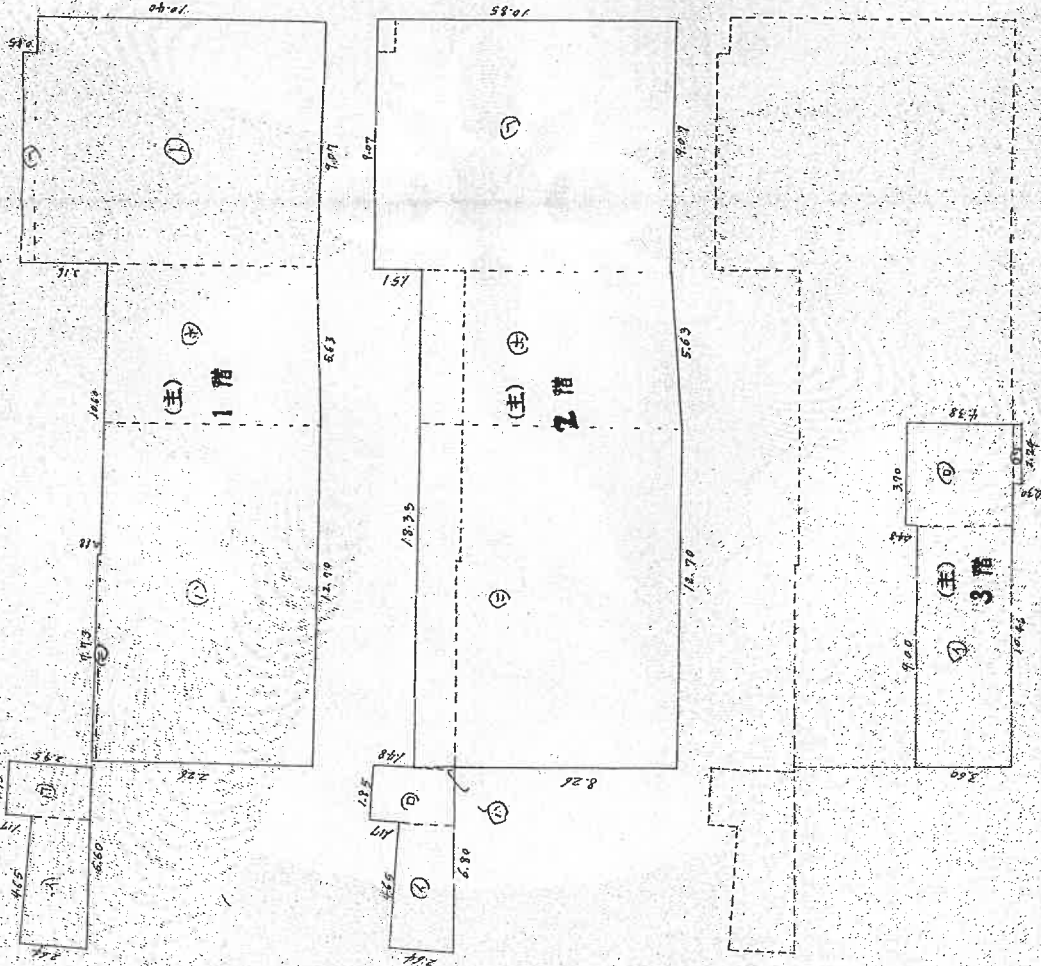
8248483

家屋番号 173

建物の所在 埼玉県八幡町大字八幡山字銀治町 173番地
174番地
175番地
本市市界玉町

550.920

建物平面図
各階平面図



$264 \div 2 = 132$	$132 \times 4.65 = 613.80$
$31.7 \div 2 = 15.85$	$15.85 \times 1.95 = 30.9075$
$12.70 \times 8.80 = 111.76$	$111.76 \div 2 = 55.88$
$7.73 \times 0.18 = 1.3914$	$1.3914 \div 2 = 0.6957$
$8.08 \div 2 = 4.04$	$4.04 \times 5.63 = 22.7452$
$7.85 \times 0.45 = 3.5325$	$3.5325 \div 2 = 1.76625$
$10.40 \times 9.07 = 94.3280$	$94.3280 \div 2 = 47.1640$
計	263.0154
	263.01 m^2

$264 \div 2 = 132$	$132 \times 4.65 = 613.80$
$31.7 \div 2 = 15.85$	$15.85 \times 1.95 = 30.9075$
$(1.47 \times 0.20) \div 2 = 0.1470$	$0.1470 \div 2 = 0.0735$
$12.70 \times 9.73 = 123.5710$	$123.5710 \div 2 = 61.7855$
$9.73 \div 2 = 4.865$	$4.865 \times 5.64 = 27.4356$
計	98.4095
	292.5645
	292.56 m^2

$9.00 \times 3.60 = 32.4000$	$32.4000 \div 2 = 16.2000$
$4.08 \times 3.70 = 15.0960$	$15.0960 \div 2 = 7.5480$
$2.24 \times 0.30 = 0.6720$	$0.6720 \div 2 = 0.3360$
計	48.1680
	48.16 m^2

昭和50年9月30日

作製者

請入

縮尺 1/200

(埼玉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

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

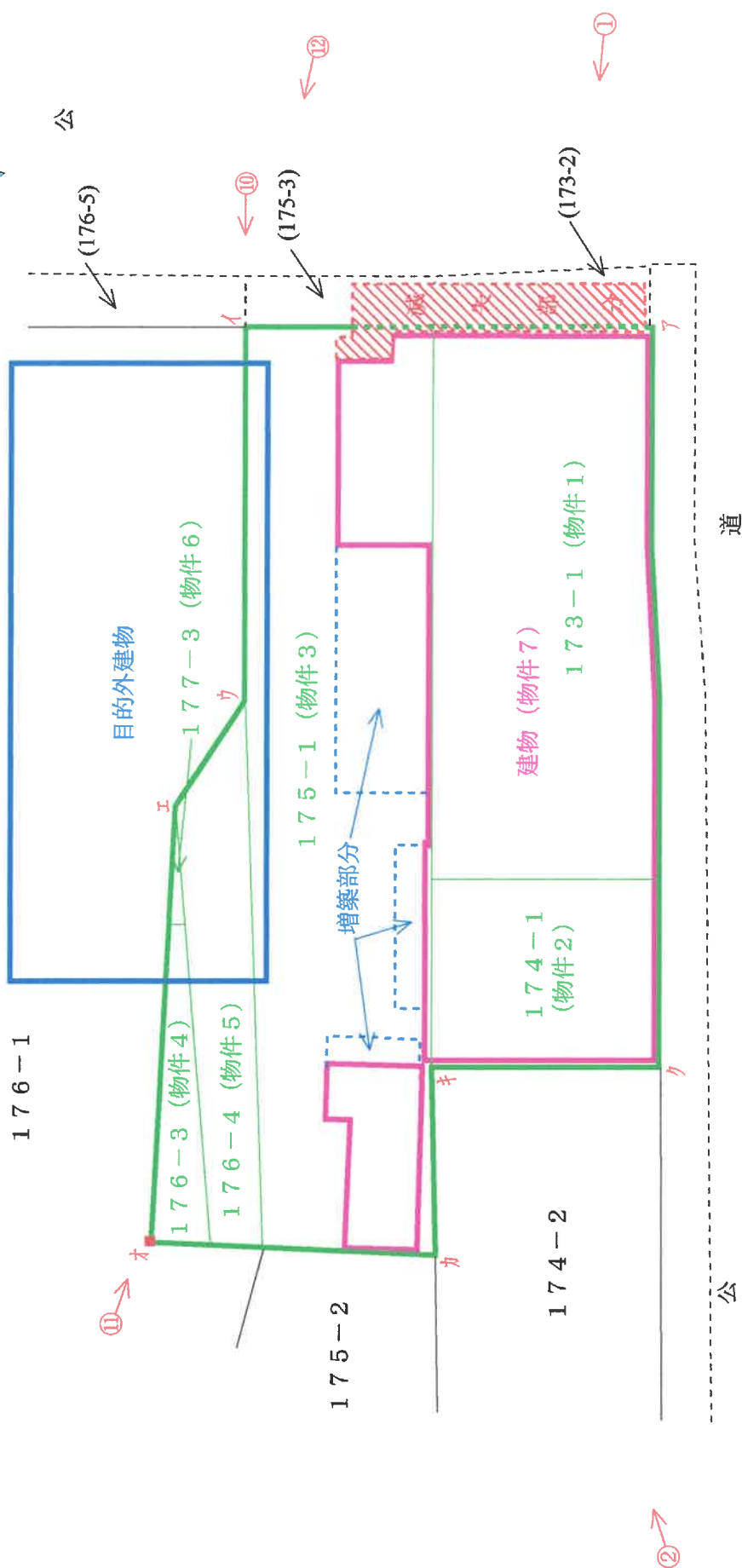
さいたま地方支務局本庄出張所

登記官

(16枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

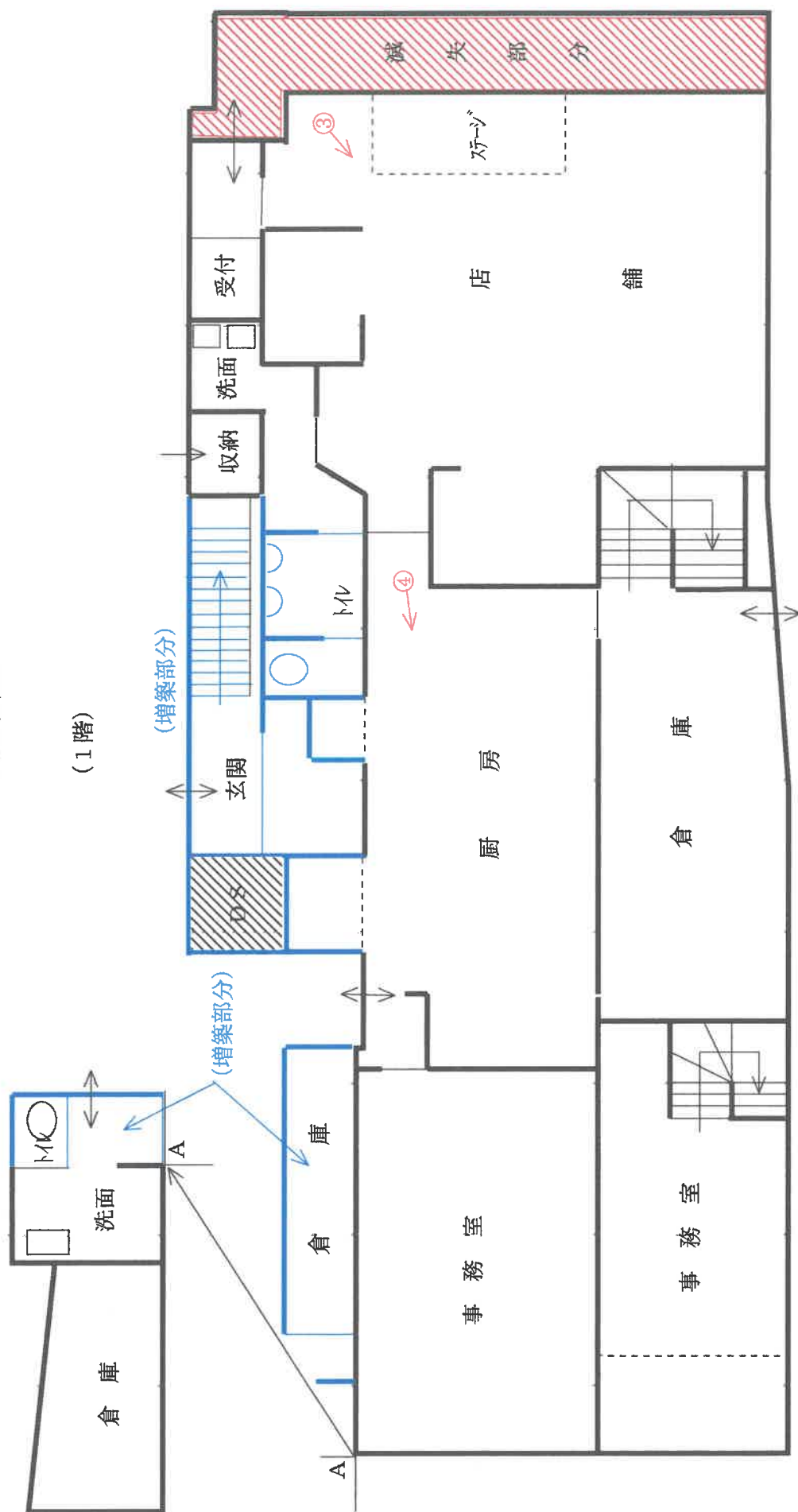


■ =境界杭

○→ =写真撮影位置・方向

建物間取図

(写真撮影位置図)

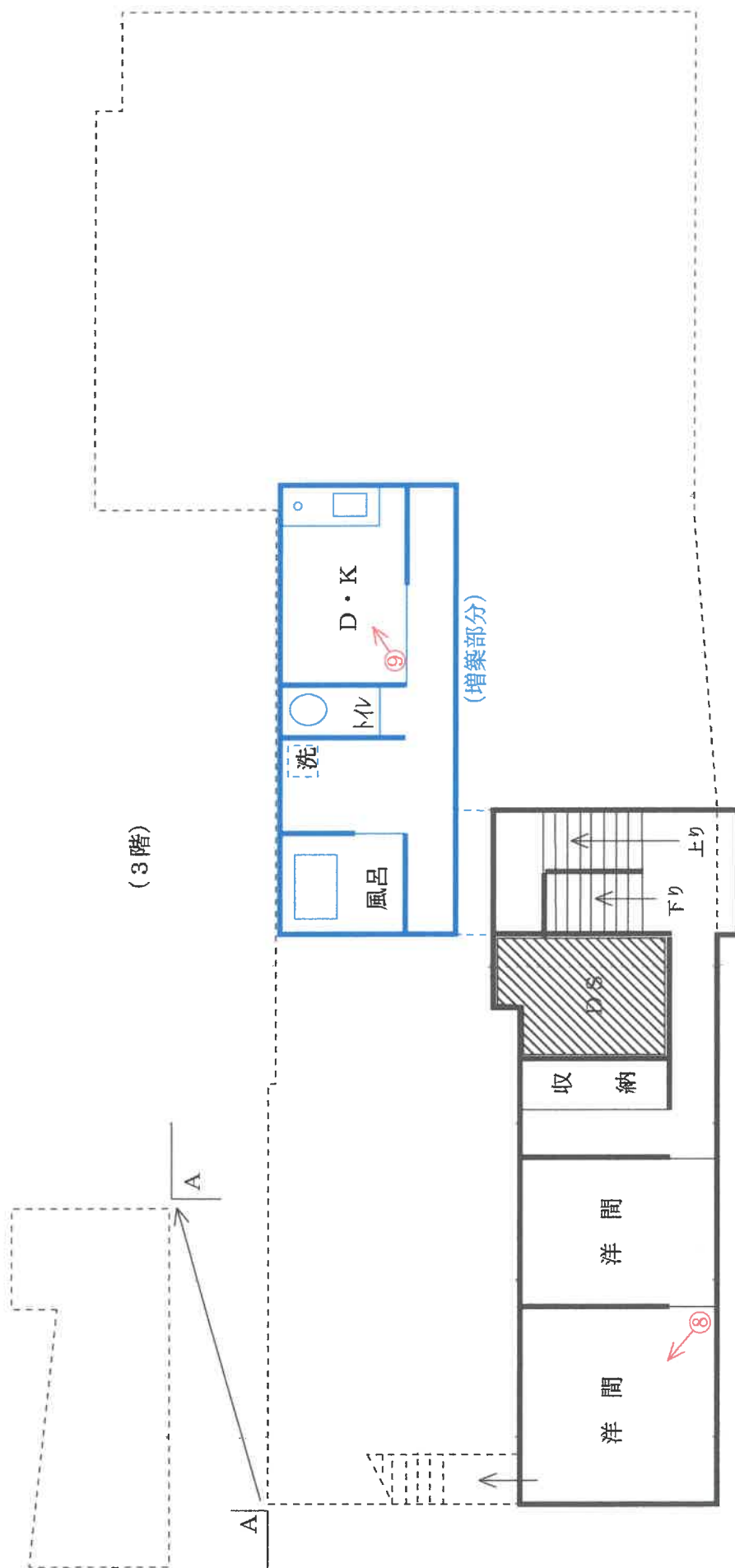


(写真撮影位置図)



建物間取図

(写真撮影位置図)



(3階)

(20 枚目)

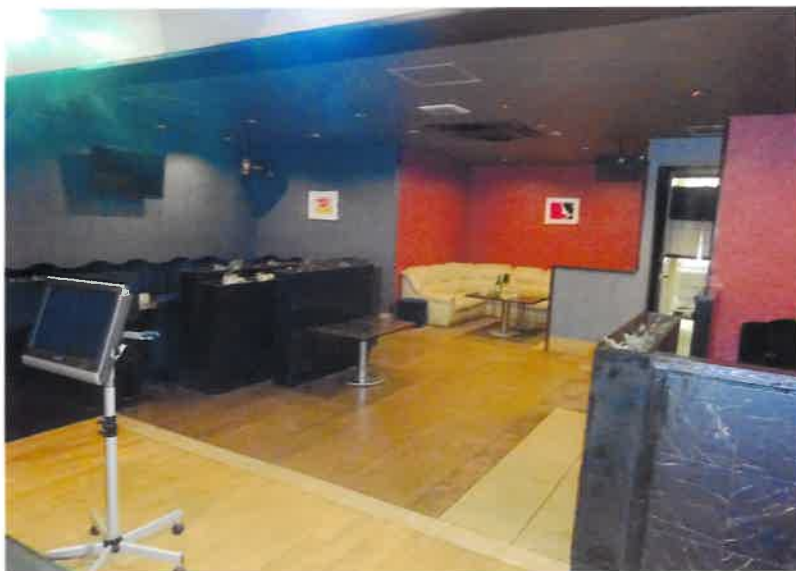
○→ = 写真撮影位置・方向



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 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 . 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 7 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 . 5 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 |
| | 地 番 | 1 7 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 . 6 9 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	1 7 7 番 3		
	地 目	宅地		
	地 積	1. 3 3 平方メートル		
7	所 在	本庄市児玉町八幡山字鍛冶町 1 7 3 番地、1 7 4 番地 1、1 7 5 番地 1		
	家屋 番号	1 7 3 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	2 6 3. 0 1 平方メートル	
		2 階	2 9 2. 5 6 平方メートル	
		3 階	4 8. 1 6 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迄)
		80%	60%
		400%	200%
		—	—
画 地 条 件	地 形 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/㎡) 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	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
 $25,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/127 \div 20,400 \text{ 円/㎡}$

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

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： $1.02 \times 0.98 \times 0.90 \times 0.98 \div 0.88$ ）

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も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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) 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／ m^2

位 置：「児玉」駅から約60m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：176 m^2

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）

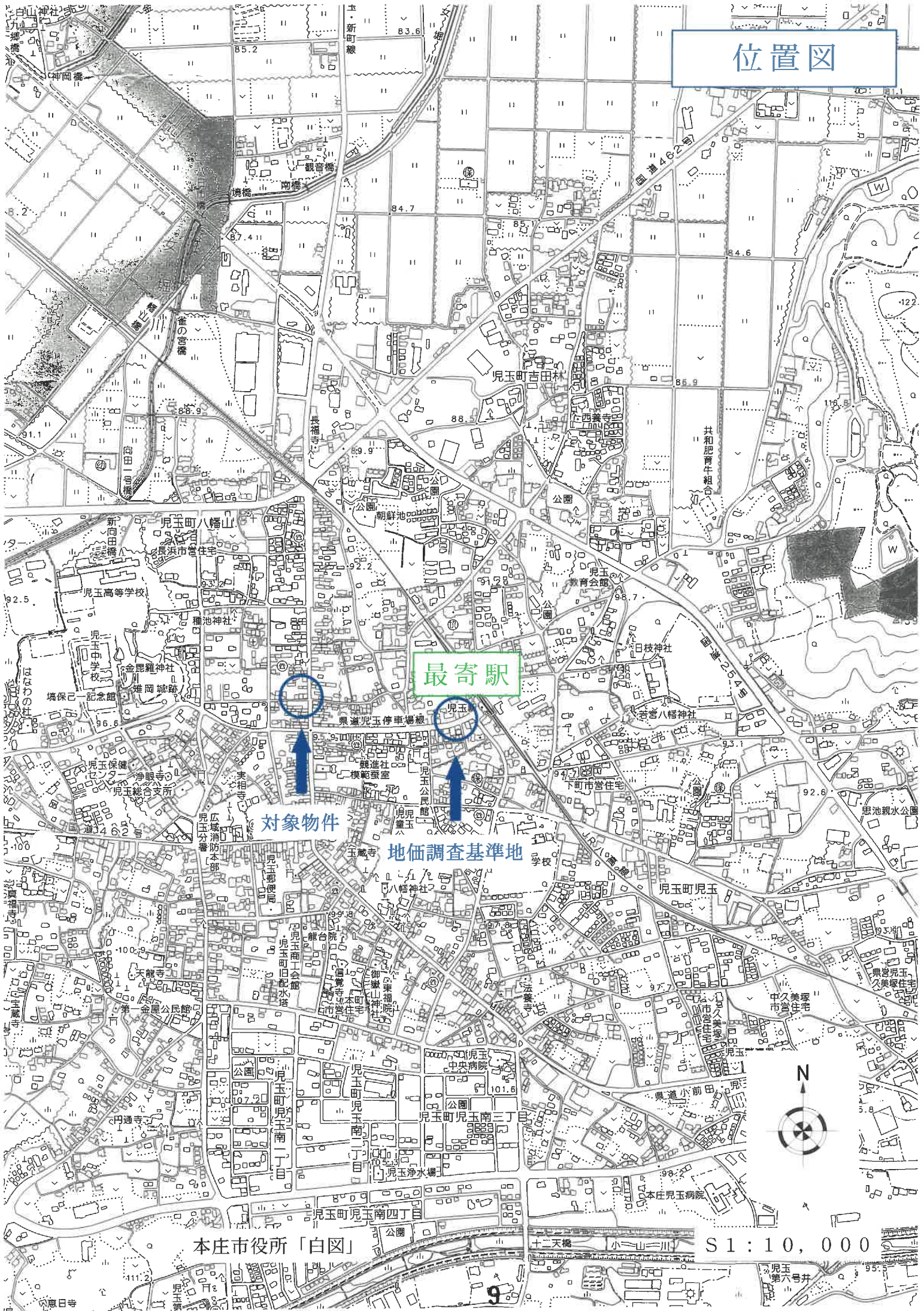
商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

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

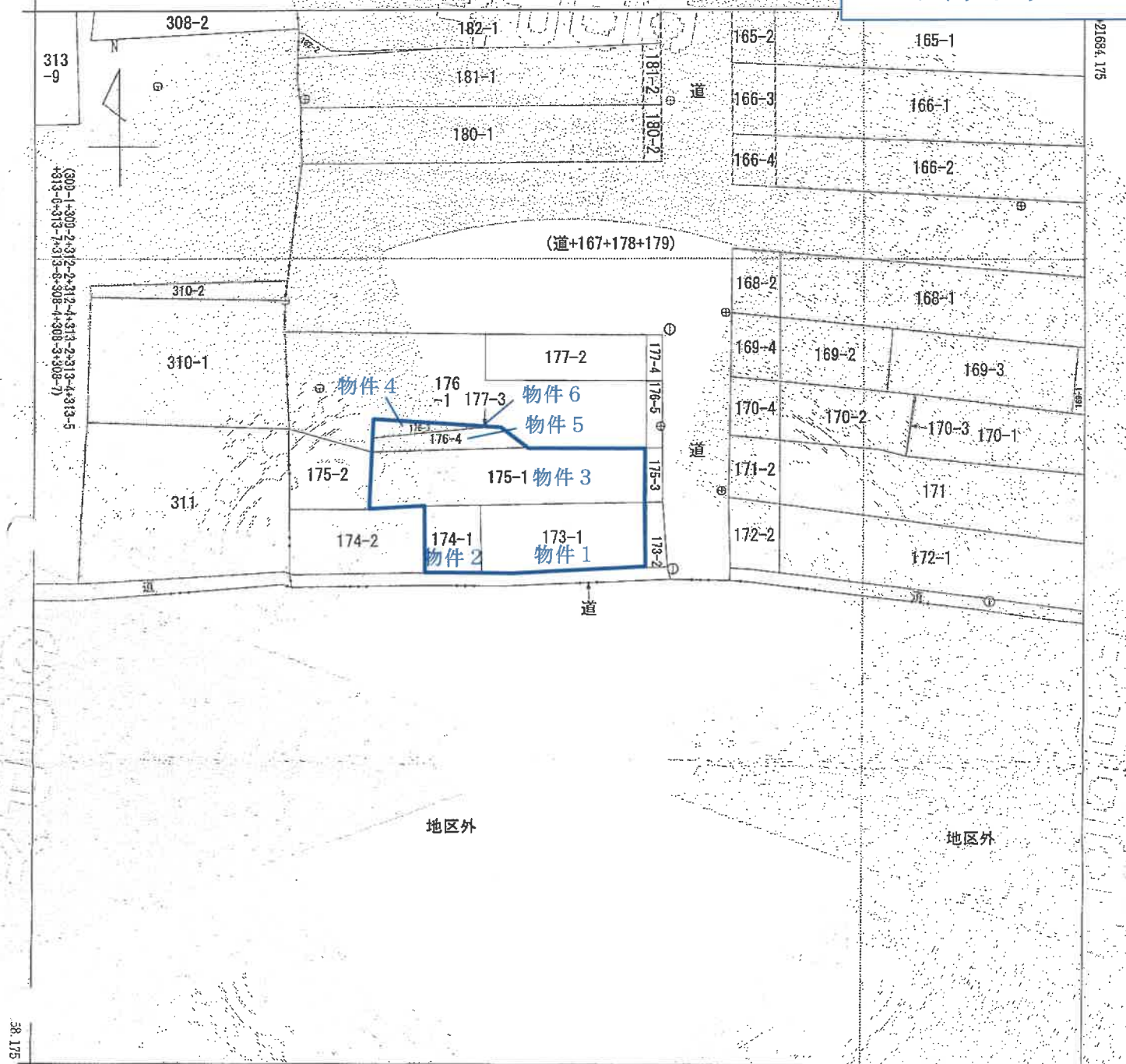
位置図



本庄市役所「白図」

S1:10,000

公図写



地区外

地区外

63190.090 (座標値種別：国土院定)
 (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(touhokutathieiyouuki2011.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	1/500	精度区分	甲二	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	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。

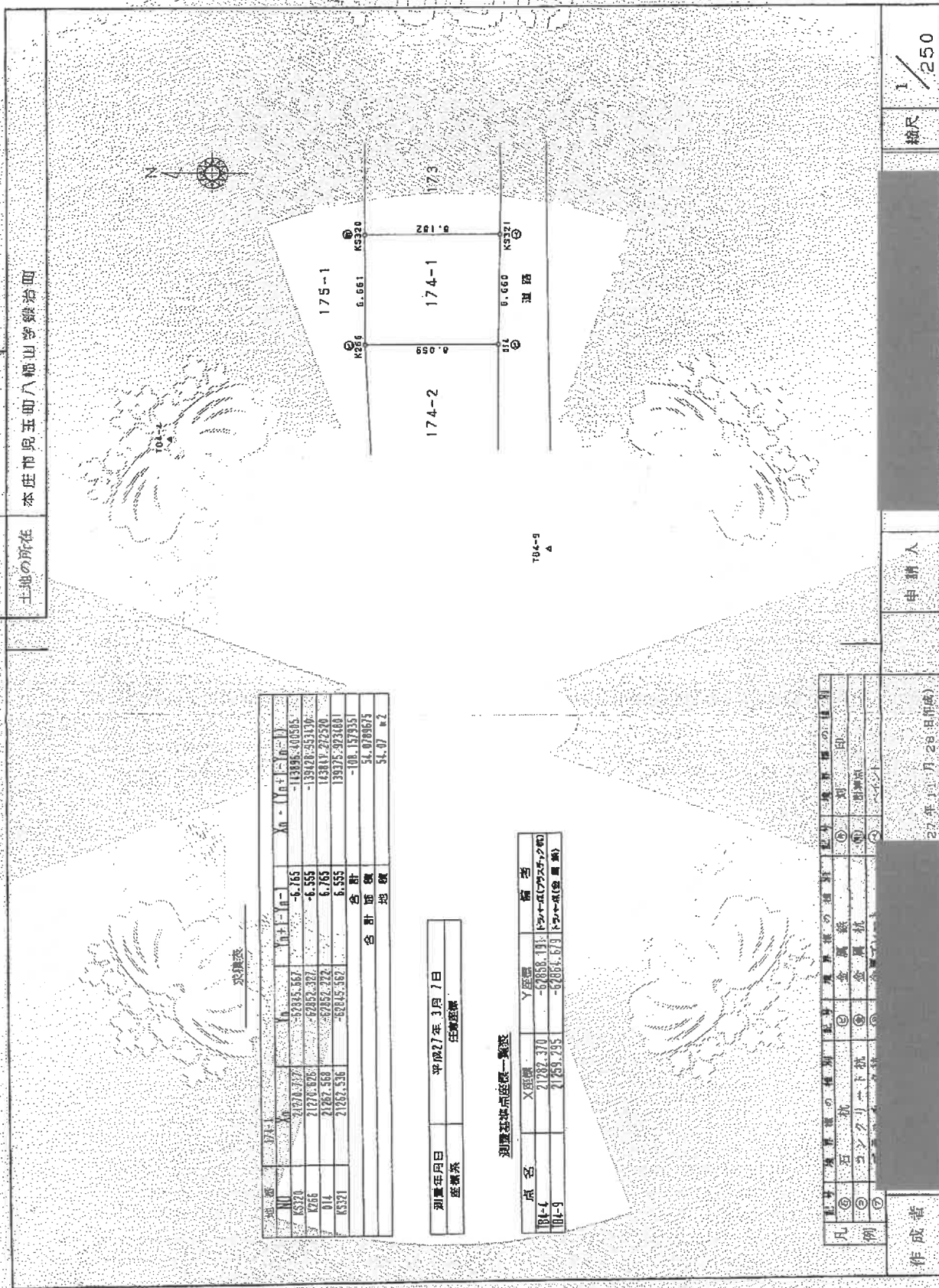
令和7年4月15日
 さいたま地方法務局本庄出張所
 登記官

地図整理番号：M16591
 (1/1)

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 さいたま地方裁判所木下出張所

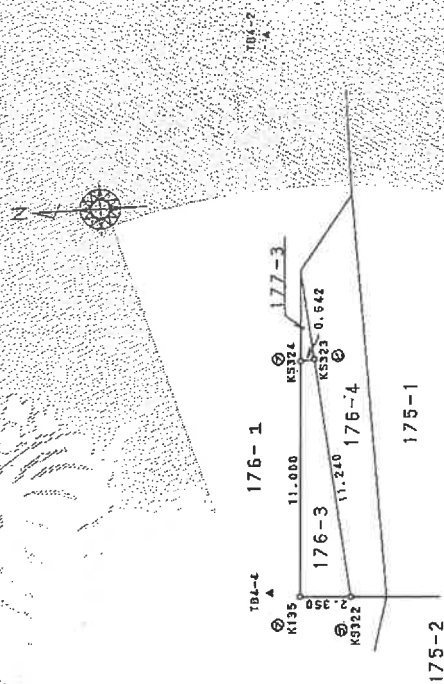
地積測量區

地番	174-1
土地の所在	本庄市児玉町八幡山



176 ÷ 3

土地の所在

[illegible]

如量年月日	平成27年3月7日
座敷系	任意座敷

測量基準点座標一覽表

点 名	X座標	Y座標	備 考
104-2	21280.240	-62816.038	トラパーズ(西尾 6)
104-4	21282.370	-62858.191	トラパーズ(アサマデンツウ)

[illegible]

27年11月28日作成)

作者

申請人

1/250
縮尺

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夢嶺治町

点位置表

地番	176-4	X座標	Y座標	面積	面積
K5322	21778.581	-62858.572	-11.291	11.291	
K137	21777.012	-62858.724	18.767	18.767	
K176	21777.556	-62858.835	18.757	18.757	
K175	21777.556	-62858.835	-3.411	-3.411	
K138	21780.193	-62863.236	-7.461	-7.461	
K5323	21779.755	-62867.433	-15.375	-15.375	
合計				37.693570	37.69 ㎡

測量年月日 平成27年 3月 7日

測量係 佐藤 隆雄

測量点位置表(簡略)

点名	X座標	Y座標	備考
101-2	21780.240	-62861.038	トランス(測量所)
101-1	21781.376	-62858.911	トランス(測量所)

凡例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
石杭	金剛杭	金剛杭	金剛杭	金剛杭	金剛杭	金剛杭	金剛杭
コンクリート杭	金剛杭	金剛杭	金剛杭	金剛杭	金剛杭	金剛杭	金剛杭

作成者

7年11月28日作成

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を正確に複製した書面である。
令和7年5月28日 さいたま市地方建設局本庄出張所

登記年月日：平成27年12月11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5月28日 さいたま地方法務局本庄出張所

地積測量図

地番 177-3

土地の所在 本庄市見玉町八幡山字総治田

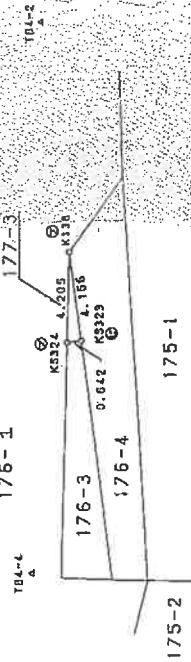
求積表

地番	177-3								
K130	21281.15	-67843.796	-0.061						-1298.08333
K324	21280.391	-62817.491	-1.117						-88036.38978
K323	21278.755	-62817.433	4.198						-89332.41140
			合計						-2.66721
			合計面積						1.331905
			地積						1.33 #2

測量年月日 平成27年3月7日
測量所 本庄出張所

測量基点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
104-1	21280.740	-62816.038	トランシット(金属杭)
104-4	21282.378	-62858.191	トランシット(ワスチック杭)



登記年月日：昭和50年9月20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。
昭和7年4月15日 さいたま地方法務局本庄出張所 登記官

8248488 550.9.20

建物図面図

家屋番号 173

建物の所在 児玉郡児玉町太字八幡山字銀治町173番地1
174番地1
175番地1

本庄市児玉町

昭和50年8月30日 作製者

申請人



(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

縮尺 1/

登記年月日：昭和50年9月20日

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 さいたま地方公務員本庄出版所

登記号

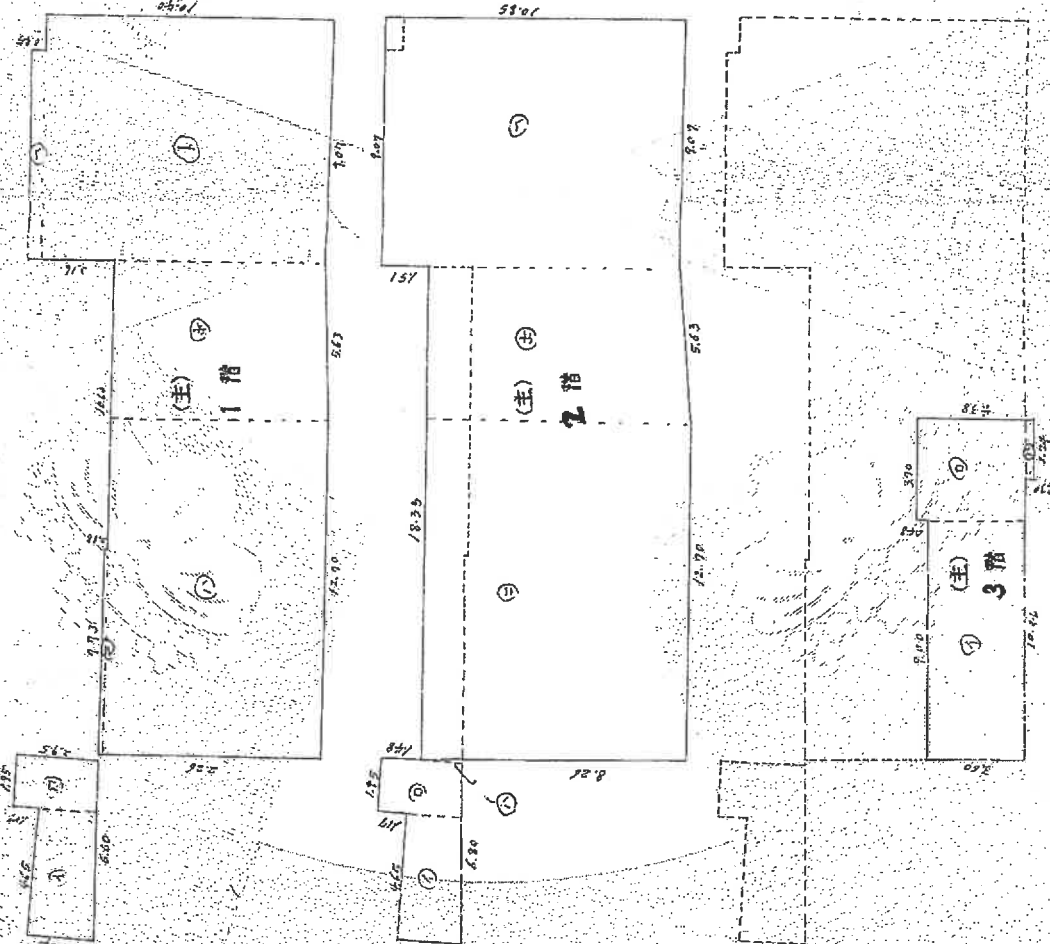
8248483

家屋番号 173

建物の所在 児玉郡児玉町本字八幡山字根治町173番地
174番地1
175番地1
本庄市児玉町

S50.920

建 物 平 面 図



$2,64 + 2,00 \times 4,65 = 10,7880$
$3,17 + 2,95 \times 1,95 = 5,9670$
$12,70 \times 8,80 = 10,26160$
$7,73 \times 0,18 = 1,3914$
$8,08 + 7,69 \times 5,63 = 44,3925$
$7,85 \times 0,45 = 3,5325$
$10,40 \times 9,07 = 94,3280$
計 26,30154
26,30154

$2,64 + 2,00 \times 4,65 = 10,7880$
$3,17 + 2,95 \times 1,95 = 5,9670$
$(1,47 \times 0,20) \div 2 = 0,1470$
$12,70 \times 9,73 = 123,5710$
$9,73 + 9,34 \times 5,64 = 53,6820$
$10,85 \times 9,07 = 98,4095$
計 292,5645
292,5645

$9,00 \times 3,60 = 32,4000$
$4,08 \times 3,70 = 15,0960$
$2,24 \times 9,30 = 0,6720$
計 48,1680
48,1680

作 製 年 月 日
昭和 50 年 9 月 30 日

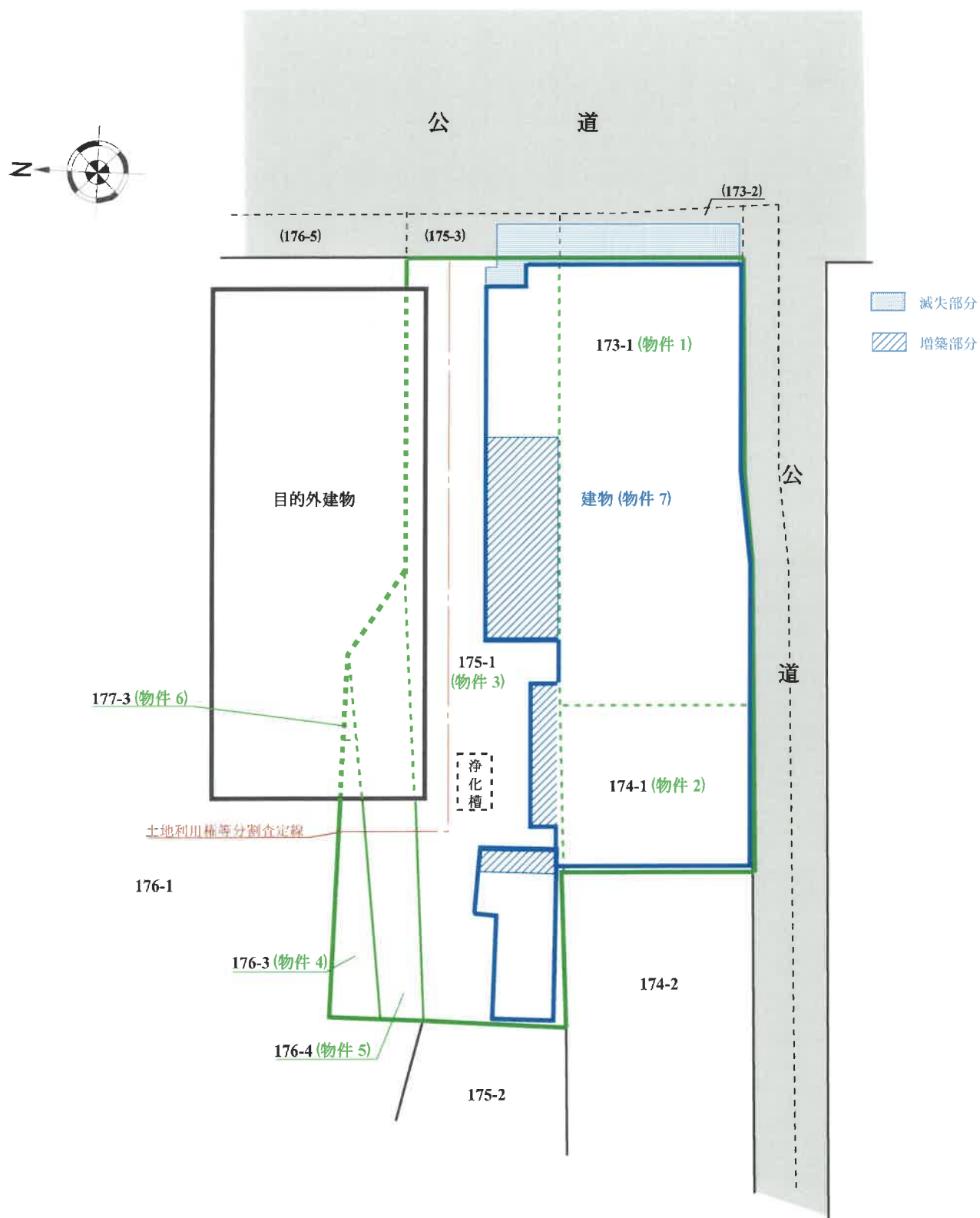
申 請 人

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/200

縮 尺 1/

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。