令和　８年（ケ）第　　５８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
さいたま地方裁判所熊谷支部
裁判所書記官　岩　下　亜希子

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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月１２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１２月２１日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月２５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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 590, 000 8, 472, 000	一括	2, 118, 000	117, 220	28, 487
1	2, 530, 000				
2	8, 060, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　　本庄市児玉町児玉南四丁目

　　地　　番　　11番18

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　329．16平方メートル

2　所　　在　　本庄市児玉町児玉南四丁目　11番地18

　　家屋　番号　　11番18

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

　　床　面　積　　1階　73．28平方メートル
　　2階　59．62平方メートル

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　明　細　書

令和　8年10月27日
さいたま地方裁判所熊谷支部
裁判所書記官　岩　下　亜希子

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】
B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。

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。

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　本庄市児玉町児玉南四丁目

　　地　　番　　１１番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２９．１６平方メートル

２　所　　在　　本庄市児玉町児玉南四丁目　１１番地１８

　　家屋　番号　　１１番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７３．２８平方メートル
　　２階　５９．６２平方メートル

令和８年(ケ)第５８号
令和８年８月６日受理
令和８年９月29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

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　本庄市児玉町児玉南四丁目

　　地　　番　　１１番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２９．１６平方メートル

２　所　　在　　本庄市児玉町児玉南四丁目　１１番地１８

　　家屋　番号　　１１番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７３．２８平方メートル
　　２階　５９．６２平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	本庄市児玉町児玉南四丁目１１番２４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	１　本件土地上に電柱がある。 ２　本件土地が接する地番３３番の目的外土地は，本庄市の所有する公衆用道路である。
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： 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	
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（■A（債務者兼所有者）■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		平成２８年から
最初の契約等	契約日	年　月　日
	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
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（債務者兼所有者）	1　本件建物はBが使用しています。 2　Bには無償で貸しています。
■B（占有者）	1　本件建物は，私が住居として使用しています。 2　私はAの義弟です。 3　本件建物は無償で使用しており，賃貸借関係はありません。平成２８年頃から借りています。 4　本件建物について，雨漏りや傾きなどは無いです。 5　本件建物内でペットは飼っていません。 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。

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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年8月10日（月） 10：00－10：15	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8月18日（火） 15：50－15：55	執行官室	Bから電話聴取
8年9月16日（水） 8：40－8：50	執行官室	Aに対して照会書作成・発送
8年9月24日（木） 13：00－13：25	目的物件所在地	B立ち会いの上調査，写真撮影，評価人同行
8年9月29日（火） 11：40－11：45	執行官室	Aから電話聴取
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



地番区域見出	児玉町児玉南４丁目

請求部分	所在	本庄市児玉町児玉南四丁目		地番	11番18		
出力縮尺	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)国調法１９－５指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成27年11月30日			備付年月日(原図)	平成28年2月29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。

A３判をA４判に縮小

令和8年6月17日
さいたま地方法務局本庄出張所
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(17 枚目)

登記年月日：平成28年2月29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6月17日　さいたま地方法務局本庄出張所
登記官

（8枚目）

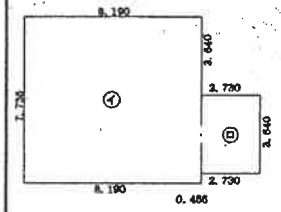
各階平面図

11番18

家屋番号	~~1583-2~~
建物の所在	~~本庄市児玉町金屋字上川原1583番地2，1584番地2，1580番地2（換地一個所予定地番七9街区9西地）~~

本庄市児玉南四丁目11番地18

1階

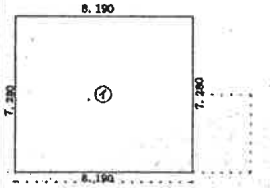


求積表

㋑	8.190	× 7.735	=	63.349650
㋺	2.730	× 3.640	=	9.937200
計				73.286850

床面積　73.28 ㎡

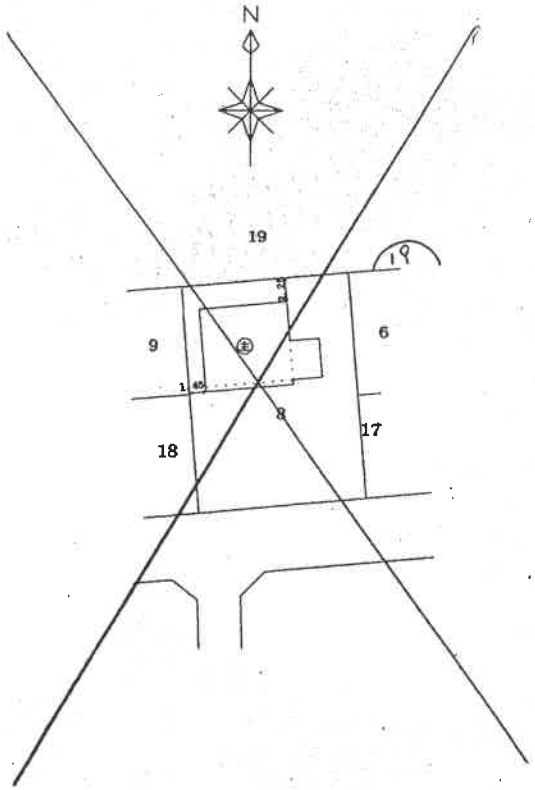
2階



求積表

㋑	8.190	× 7.280	=	59.623200

床面積　59.62 ㎡



作製者	土地家屋	縮尺	1/250

9月12日作製）

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

建物図面 各階平面図

申請人		縮尺	1/500

請求番号：3-2　(2/2)

登記年月日：平成28年2月29日

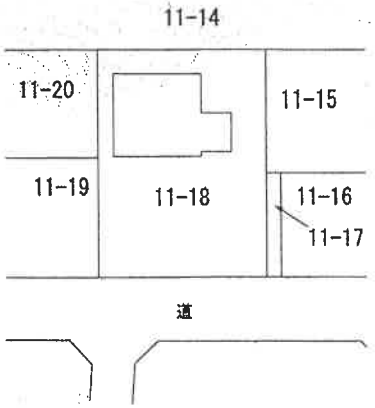
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和８年６月17日　さいたま地方法務局本庄出張所
登記官

（９枚目）

建物図面

家屋番号	１１番１８
建物の所在	本庄市児玉南四丁目１１番地１８

児玉町



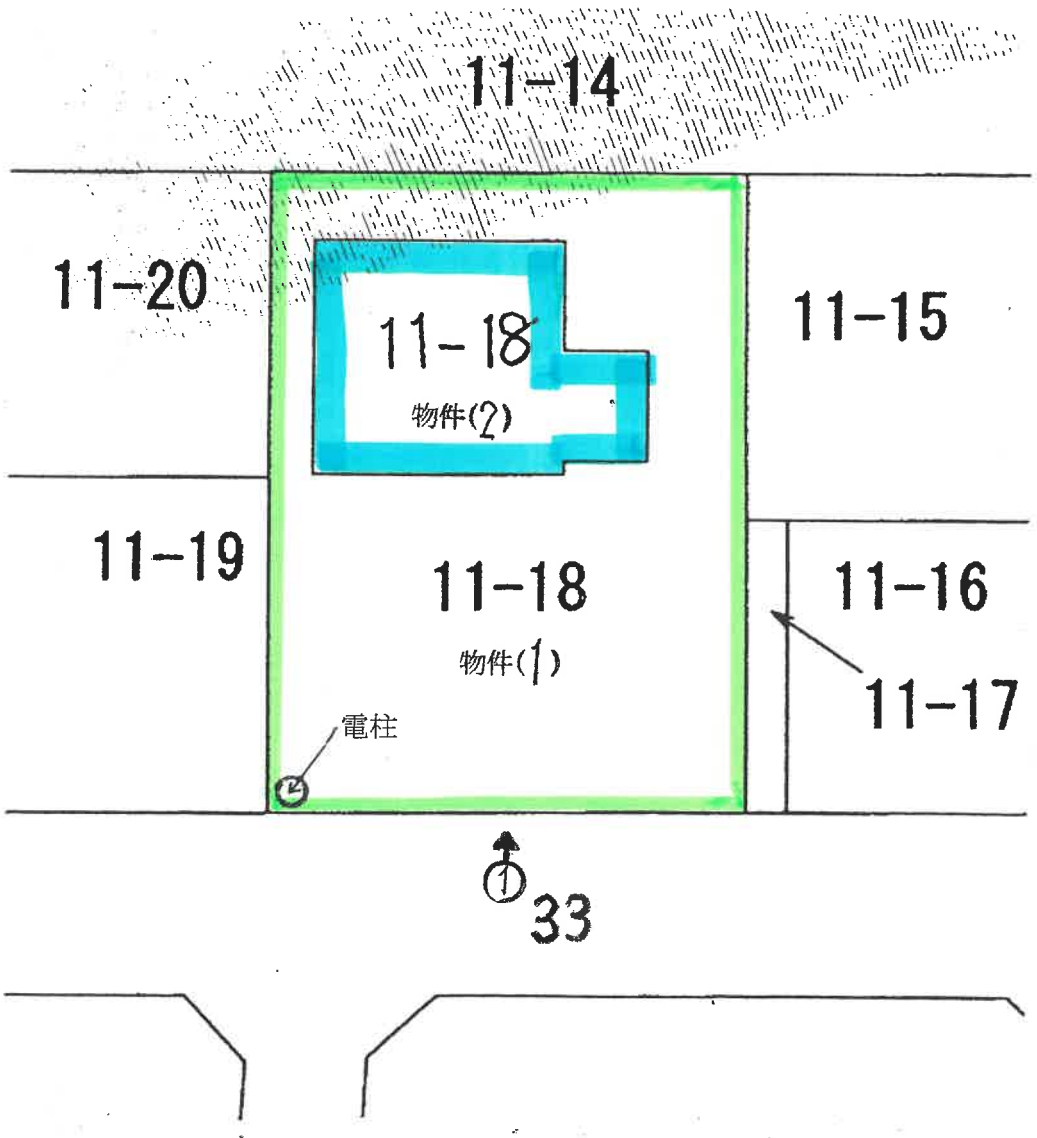
作成者		縮尺		嘱託者	縮尺 1／500
作成年月日	平成　２８　年　２月　２６日				

A３判をA４判に縮小

請求番号：3-2

土地建物位置関係図

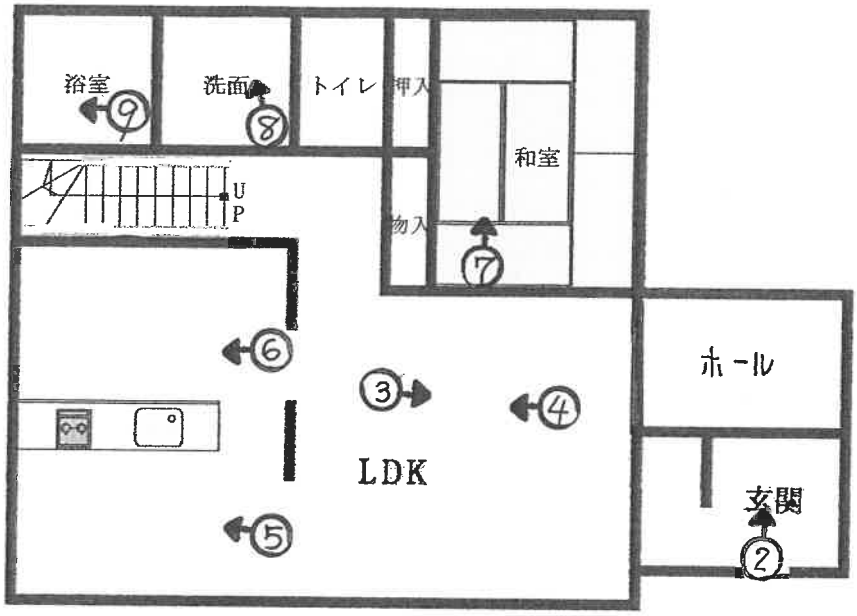
（写真撮影位置 ◯↘ ）



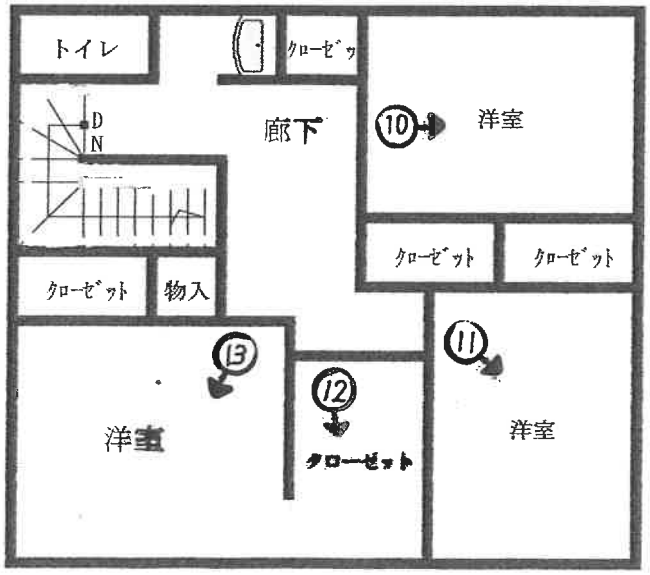
建 物 見 取 図

（写真位置○→）

1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



令和８年（ケ）第５８号
令和８年９月２４日外現地調査
令和８年９月３０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

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　本庄市児玉町児玉南四丁目

　　地　　番　　１１番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２９．１６平方メートル

２　所　　在　　本庄市児玉町児玉南四丁目　１１番地１８

　　家屋　番号　　１１番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７３．２８平方メートル
　　２階　５９．６２平方メートル

第１　評価額

一　括　価　格	
金１０，５９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２，５３０，０００円
物件２（建物）	金８，０６０，０００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八高線「児玉」駅　南西方約1.5ｋｍ（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が建ち並び、周囲には空き地も見られる土地区画整理済みの住宅地域である。	
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 第１種低層住居専用地域 40% 80% － 高さ10m
画地条件	地積 形状 地勢 その他	329.16㎡（登記数量） 長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南側現況幅員約6m舗装市道（2-1396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２（建物）の敷地として利用されている。 ②隣接地とは境界標及びコンクリート土止め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　なし（オール電化） 下水道　なし	
特記事項	特になし	

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27年8月6日新築（登記記載） 経過年数：約11年 経済的残存耐用年数：約14年	
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	木造 合金メッキ鋼板葺 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、畳 その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 ＩＨクッキングヒーター、エコキュート （オール電化住宅） ※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	普通	
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	建築確認済証：平成27年3月5日付H26確認建築本庄市第0060号 完了検査済証：平成27年8月31日付H27確済建築本庄市第0018号	

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	20,400	1.00	329.16	0.90	6,040,000

※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－８）

公示価格等　　時点修正　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

20,000 円／㎡×　100／100　×　100／100　×　100／98　≒　20,400 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、交通接近条件等+6%・環境条件等-8%と判定した。（相乗積：1.06×0.92≒0.98）

イ　個別格差：特になし

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	152,000	132.90	0.45	9,090,000

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14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）14／(11＋14)×(1－0.20)≒0.45

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	6,040,000	0.40	法定地上権	2,420,000

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	6,040,000	-2,420,000		1.00	0.70	2,530,000
2	9,090,000	+2,420,000	1.00	1.00	0.70	8,060,000
一括価格（合計）						10,590,000

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、通常の取引において、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

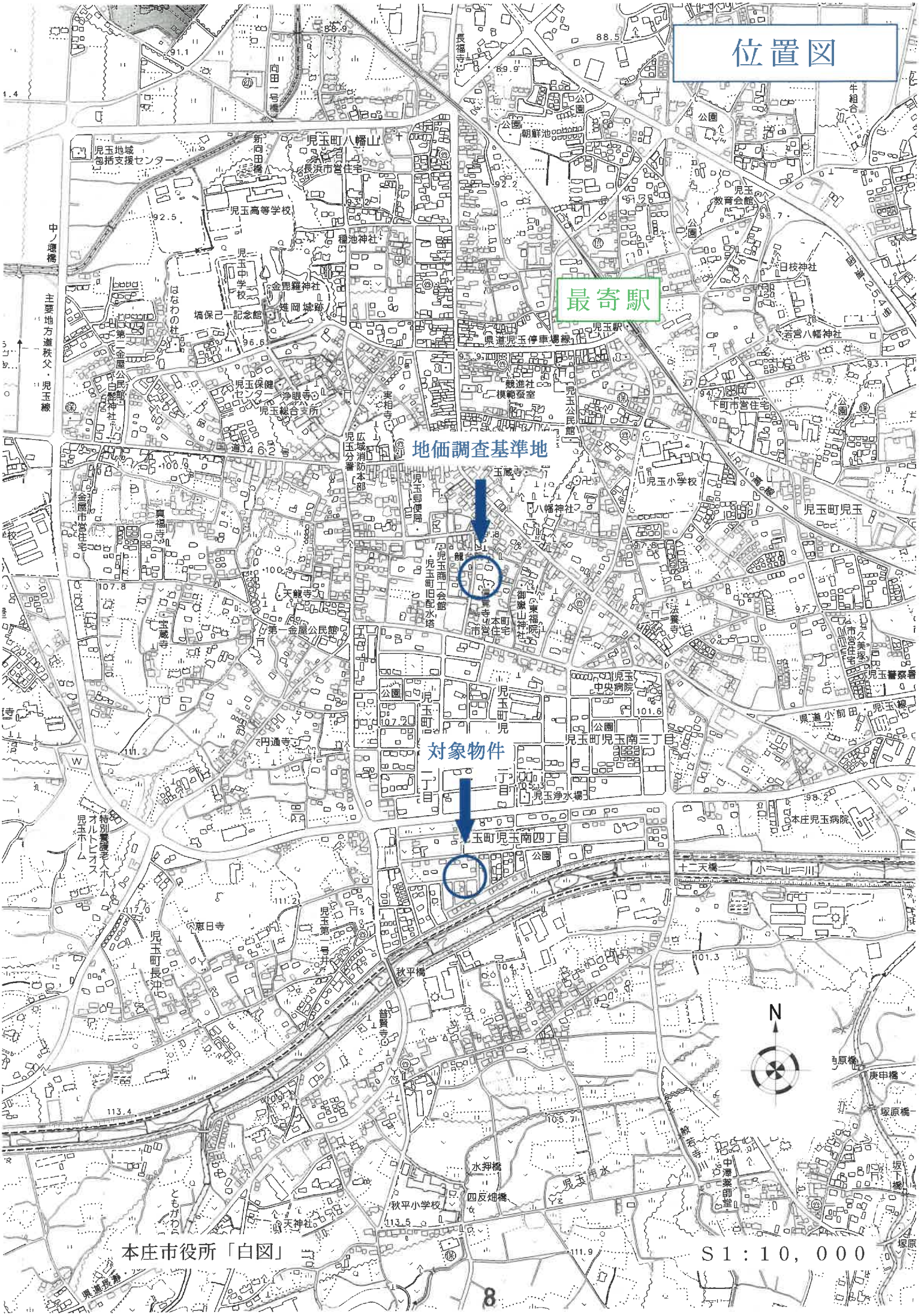
地価調査基準地価格（本庄－８）

所在・地番：本庄市児玉町児玉字町後南306番4
価格：20,000円／㎡
位置：「児玉」駅から約900m
価格時点：令和8年7月1日
地積：464㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：西6.1m舗装市道
用途指定等：都市計画区域（非線引き）
第１種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域

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　建物図面・各階平面図写
５　概略図

位置図



本庄市役所「白図」

S1：10，000

公図写



地番区域見出	児玉町児玉南４丁目

Ａ３版をＡ４版に縮小したものです

請求部分	所在	本庄市児玉町児玉南四丁目			地番	11番18		
出力縮尺	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)国調法１９－５指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成27年11月30日			備付年月日(原図)	平成28年2月29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8年6月17日
さいたま地方法務局本庄出張所
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

登記年月日：平成28年2月29日

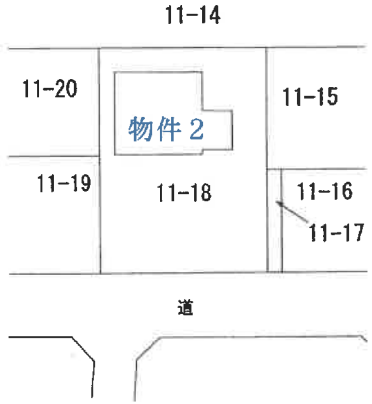
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月17日　さいたま地方法務局本庄出張所
登記官

10

建物図面

家屋番号	１１番１８
建物の所在	本庄市児玉南四丁目１１番地１８

児玉町



作成者		縮尺		嘱託者	縮尺	1／５００
作成年月日						

請求番号：3-2　(1/2)

Ａ３版をＡ４版に縮小したものです

登記年月日：平成28年2月29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6月17日　さいたま地方法務局本庄出張所
登記官

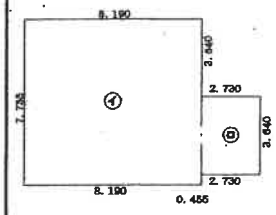
11

各階平面図

11番18

家屋番号	~~1583-8~~
建物の所在	~~本庄市児玉町金屋字上川原1583番地2、1584番地3、1580番地2（検地一同所字定地番19街区8両地）~~ 本庄市児玉南四丁目11番地18

1階

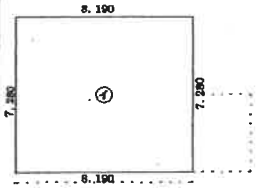


求積表

㋑	8.190	× 7.735	=	63.349650
㋺	2.730	× 3.640	=	9.937200
		計		73.286850

床面積　73.28 ㎡

2階

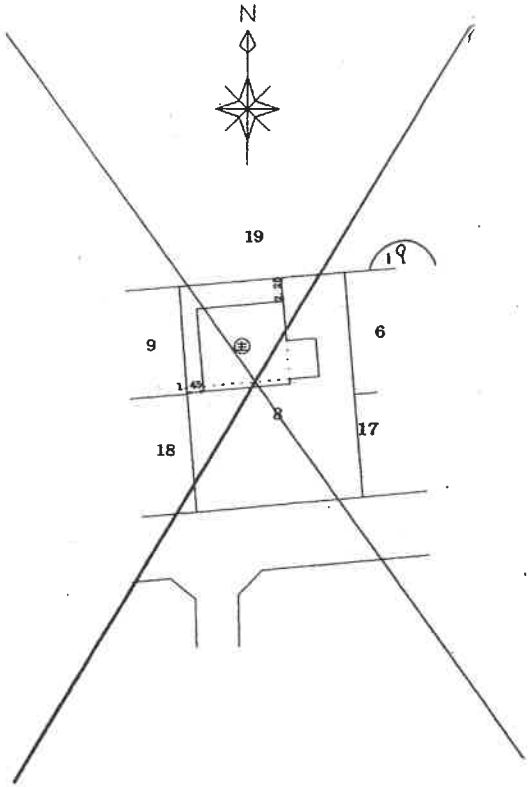


求積表

㋑	8.190	× 7.280	=	59.623200

床面積　59.62 ㎡

建物図面 各階平面図



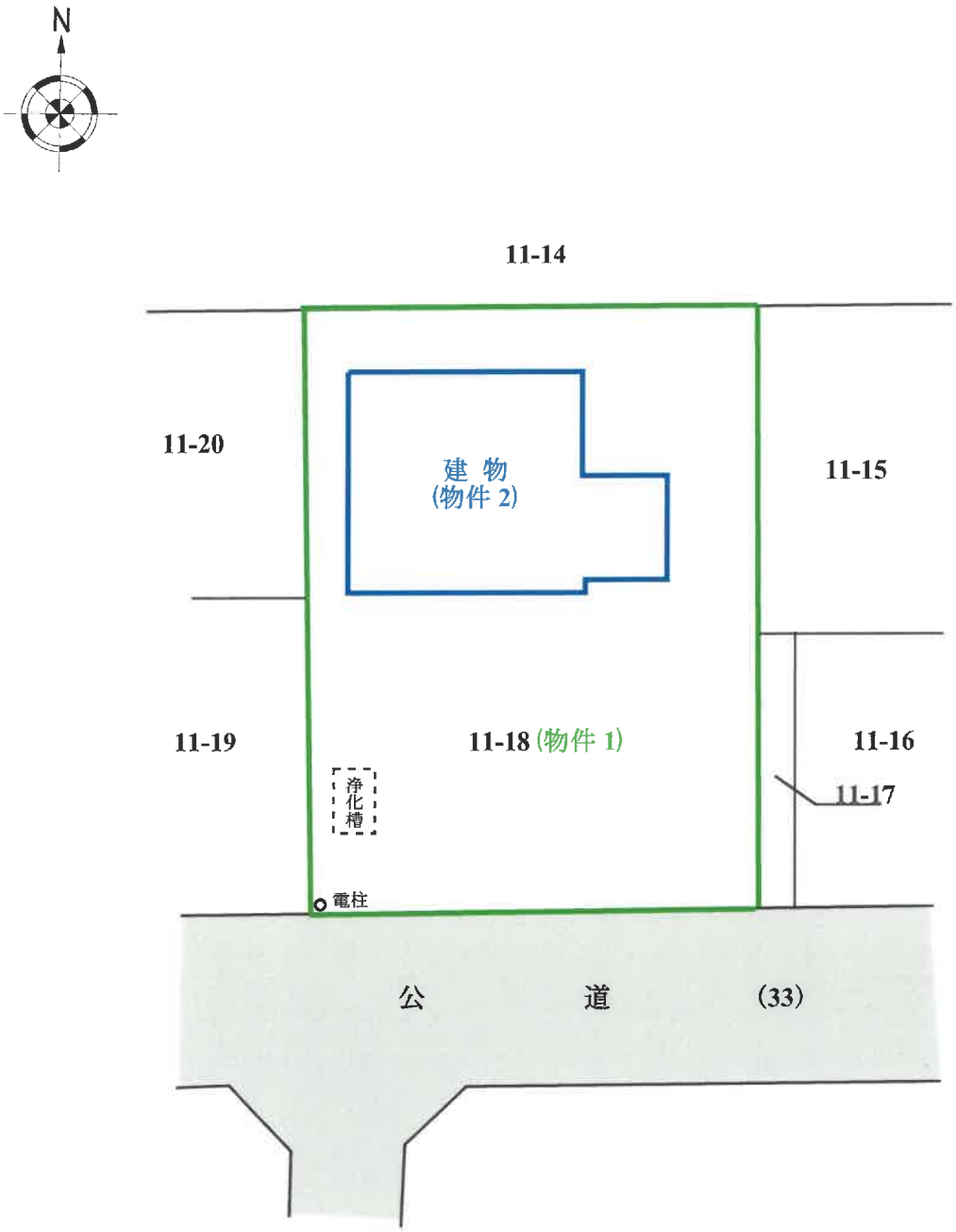
作製者		縮尺	1/250
	9月12日作製）		

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

申請人		縮尺	1/500

A3版をA4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。