

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月24日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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 7年 7月 9日から 令和 7年 7月 16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 23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 7年 8月 13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 7年 7月 28日 午前 9時10分から 令和 7年 8月 1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 7年 6月24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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	7,330,000 5,864,000	一括	1,466,000	46,430	13,016
1	4,790,000				
2	2,540,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 本庄市栄三丁目 |
| | 地 番 | 68番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市栄三丁目 68番地4 |
| | 家屋 番号 | 68番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.42平方メートル
2階 38.92平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月25日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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】

本件共有者A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 本庄市栄三丁目

地 番 68番4

地 目 宅地

地 積 190.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 本庄市栄三丁目 68番地4

家屋 番号 68番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 77.42平方メートル
2階 38.92平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 6年(ケ)第 92号
令和 6年11月 5日受理
令和 7年 2月19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 本庄市栄三丁目

地 番 68 番 4

地 目 宅地

地 積 190.06 平方メートル

所有者 A

2 所 在 本庄市栄三丁目 68 番地 4

家屋 番号 68 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 77.42 平方メートル
2 階 38.92 平方メートル共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	本庄市栄三丁目7番2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(B) 上記の者が本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	☒ 本土地と隣接地との境界については、ブロック塀等により区分されており、ほぼ明確である。 ☒ 本土地東方向隣接地である68番5の土地(前面道路)については、本庄市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。	
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(A) ☐ 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1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 (土地所有者) ☐ ()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		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	
更新の種類別		□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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A	☒ 物件1 関係 1 本土地と隣接地との間に境界の争いはない。 2 本土地を、物件2の建物相共有者（B）が建物敷地として利用するについて、特に契約もなければ金銭等の授受もない。 ☒ 物件2 関係 1 本建物には、私が居住している。 2 本建物については、特に雨漏り等の不具合はない。 3 本建物は、私が共有持分権に基づいて単独使用しているが、特に相共有者との間に契約もなければ金銭の授受もない。

(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2月18日(火) 13:50-14:20	物件所在地	立入調査、A(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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

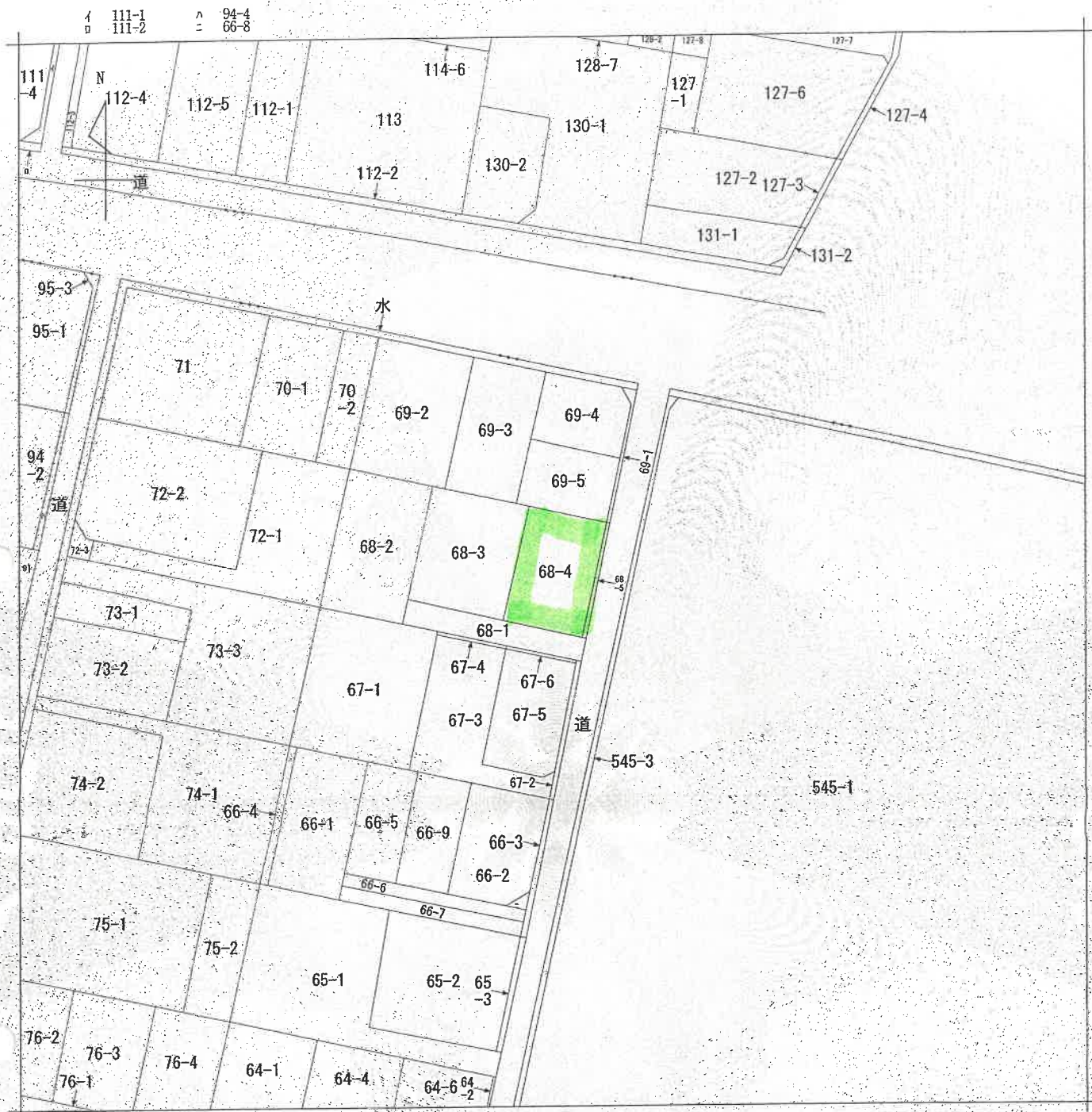
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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。



請求部	所在	本庄市栄三丁目			地番	68番4		
出力縮	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。

(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)

令和6年8月29日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

H10.4.23

各階平面図

68~4

階平面図

8181250

本庄市栄三丁目68番地4

家屋番号

建物の所在

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成10年4月13日作成

(埼玉土地家屋調査士会会紙)

A3判をA4判に縮小

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。

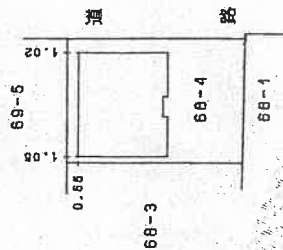
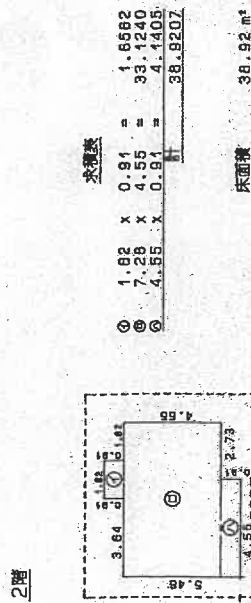
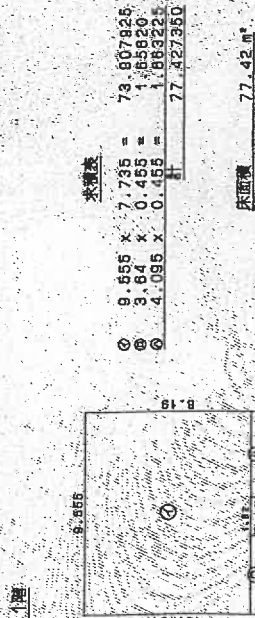
(さいたま市地方事務局長本庄出雲所 鑑印)

令和6年8月29日

東京法務局出雲所

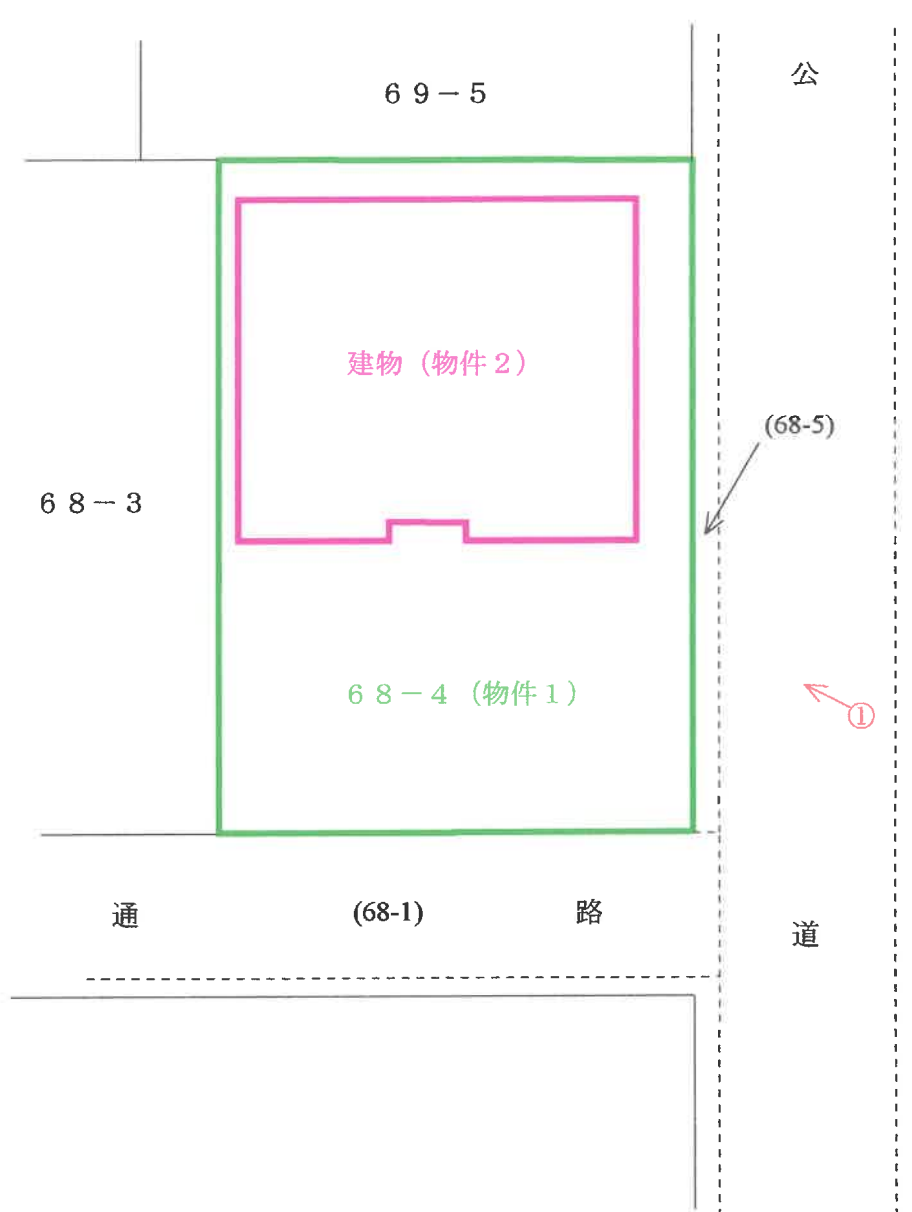
登記簿

(2枚目)



土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

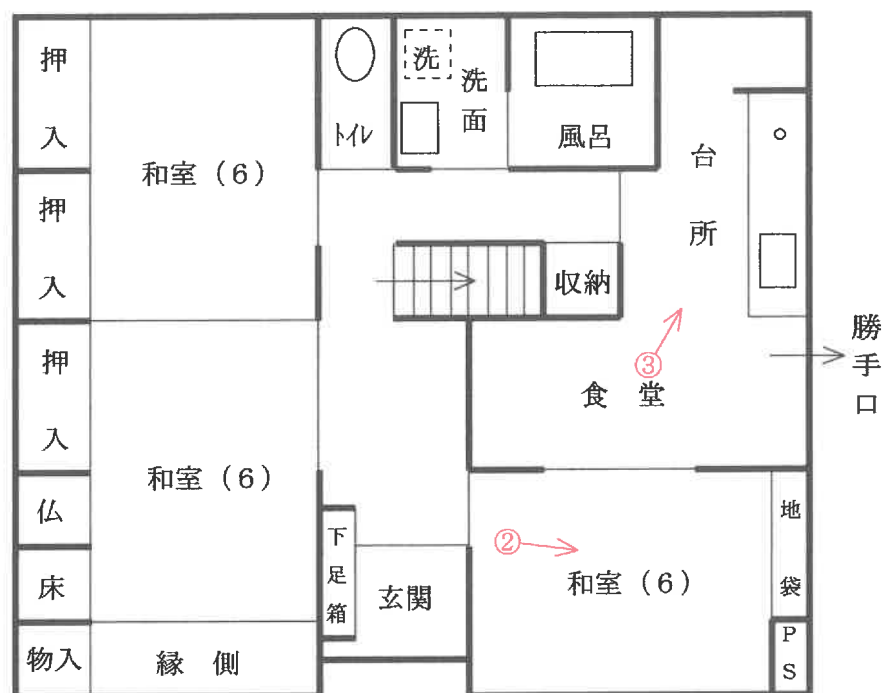


○→ = 写真撮影位置・方向

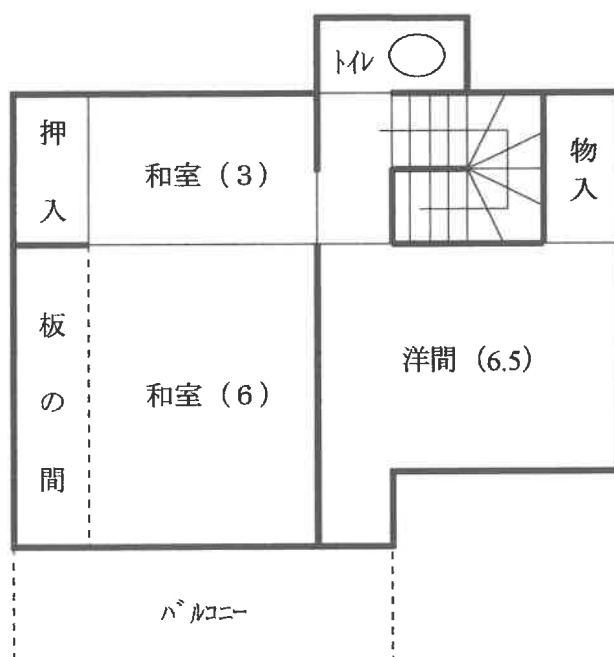
建 物 間 取 図

(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

令和6年（ケ）第92号
令和7年1月18日外現地調査
令和7年2月20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 本庄市栄三丁目

地 番 68番4

地 目 宅地

地 積 190.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 本庄市栄三丁目 68番地4

家屋 番号 68番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 77.42平方メートル
2階 38.92平方メートル共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

第1 評価額

一括価格	
金7,330,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,790,000円
物件2（建物）	金2,540,000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	J R 高崎線「本庄」駅 南西方約1.8km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に戸建住宅が建ち並び、その周囲には工場や小学校が見られる住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% － －
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	190.06㎡（登記数量） 物件2（建物）の建築計画概要書の敷地面積：188.83㎡ ほぼ長方形 平 坦 角 地
接面道路の状況	東側現況幅員約4m舗装市道（7232号線、建築基準法第42条2項適用道路、既に敷地後退済み）にほぼ等高に接面する。 また、南側には現況幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号位置指定道路、昭和43年9月4日付第15号）に接面しているが、当該私道の売却持分はない。	
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隣接地とはコンクリートブロックの敷設状況や一部境界標等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 あり 下 水 道 あり	
特 記 事 項	①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本件敷地内には放置状態にある荒れた庭木が複数本存在する。 ③物件2（建物）建築時の建築計画概要書によると、現況地積は登記数量にやや満たないことが予想できるが、詳細は測量を行わないと判明しない。	

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10年4月11日新築（登記記載） 経過年数：約27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 瓦葺 モルタル その他 ビニールクロス、左官塗り壁 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	普通	
建物の利用状況	所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	①建築確認済証：平成9年10月28日付第210号 完了検査済証：建築台帳記載なし ②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	44,000	1.01	190.06	0.90	7,600,000

※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）

地価公示地（本庄－10）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/101 \div 44,000 \text{ 円/㎡}$

◇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-1%・環境条件等+2%と判定した。（相乗積： $0.99 \times 1.02 \div 1.01$ ）

イ 個別格差：角地+1%

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	190,000	116.34	0.13	2,870,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数27年、経済的残存耐用年数5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) $5 / (27 + 5) \times (1 - 0.20) \div 0.13$

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	7,600,000	0.10	場所的利益	760,000

イ 個別売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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	7,600,000	-760,000		1.00	0.70	4,790,000
2	2,870,000	+760,000	1.00	1.00	0.70	2,540,000
一括価格 (合計)						7,330,000

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

地価公示価格（本庄－10）

所在・地番：本庄市栄2丁目2022番16
「栄2-11-19」

価 格：44,400円／㎡

位 置：「本庄」駅から約1.9km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：208㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西4m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：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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 土地建物位置関係図

位置図

地価公示標準地

対象物件



S1:10,000

本庄市役所「白図」

いまい台「一」目
本庄いまい台産業団地

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。



A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請求部	所在	本庄市栄三丁目				地番	68番4			
出力縮	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				備考 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。

(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)

令和6年8月29日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号: 12-1

(1/1)

登記年月日：平成10年4月23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。
(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)
令和6年8月29日 東京法務局港出版所

登記官

部求番号：12-2

8181250
H10.4.23

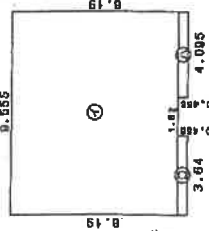
各階平面図

物 図 面
階 平 面 図

家屋番号
68~4

建物の所在
本庄市栄三丁目68番地4

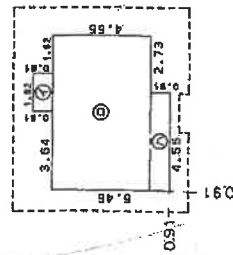
1階



求積表	
①	9.555 x 7.735 = 73.807925
②	3.64 x 0.455 = 1.65620
③	4.085 x 0.455 = 1.863225
計	77.427350

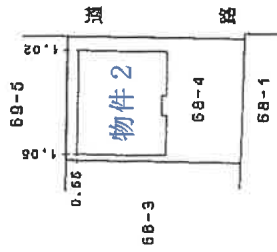
床面積 77.42 m²

2階



求積表	
①	1.82 x 0.91 = 1.6562
②	7.28 x 4.55 = 33.1240
③	4.55 x 0.91 = 4.1405
計	38.9207

床面積 38.92 m²



作製者

10年4月13日(作製)

縮尺 1/250

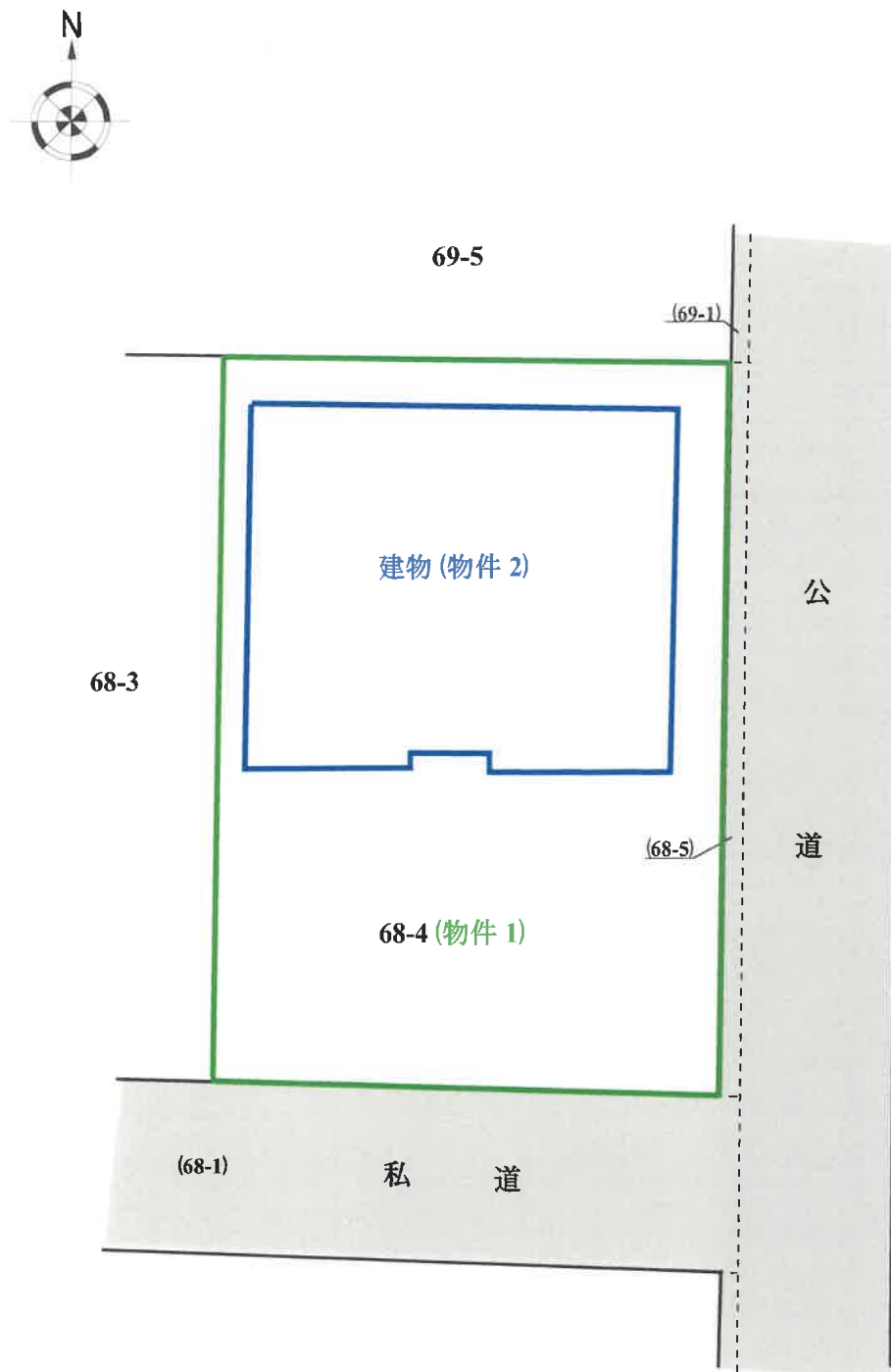
申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小したものです

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。