

本件は、物件を下記の2つに分けて売りに出していますので、入札の際は物件番号にご注意ください。

① 物件1、2、4～6、8

② 物件3、7

なお、このファイルは②のものです。

不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年12月24日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川 瀬 利 美

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 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4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 7年 7月16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 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4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 6年12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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3,7☆	660,000 528,000	一括	132,000	222	0
3	180,000				
7	480,000				
備考	規則30条の3に基づく変更				



物 件 目 録

3 所 在 本庄市児玉町児玉字山王
地 番 2289番1
地 目 山林
地 積 81平方メートル

☆7 所 在 本庄市児玉町児玉字清水
地 番 2371番10
地 目 田
地 積 216平方メートル

(現況)

地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 6年 4月19日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川 瀬 利 美

-
- 1 不動産の表示
【物件番号3, 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3, 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, 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3】
隣地（地番2289番5）及び水路との境界が不明確である。
【物件番号7】
隣地（地番2371番8）及び水路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

- 3 所 在 本庄市児玉町児玉字山王
地 番 2 2 8 9 番 1
地 目 山林
地 積 8 1 平方メートル
- 7 所 在 本庄市児玉町児玉字清水
地 番 2 3 7 1 番 1 0
地 目 田
地 積 2 1 6 平方メートル
(現況)
地 目 畑



令和 5年(又)第 15号
令和 5年 6月30日受理
令和 6年 3月11日提出

現況調査報告書(補正)

(物件3, 7)

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 新井直樹

(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	本庄市児玉町児玉字山王
	地 番	2288番3
	地 目	宅地
	地 積	387.16平方メートル
2	所 在	本庄市児玉町児玉字山王
	地 番	2288番4
	地 目	宅地
	地 積	378.06平方メートル
3	所 在	本庄市児玉町児玉字山王
	地 番	2289番1
	地 目	山林
	地 積	81平方メートル
4	所 在	本庄市児玉町児玉字山王
	地 番	2288番7
	地 目	畑
	地 積	43平方メートル
5	所 在	本庄市児玉町児玉字山王
	地 番	2288番8
	地 目	山林
	地 積	52平方メートル

物 件 目 録

~~6 所 在 本庄市児玉町児玉字清水
地 番 2371番8
地 目 田
地 積 1.6平方メートル~~

7 所 在 本庄市児玉町児玉字清水
地 番 2371番10
地 目 田
地 積 216平方メートル

~~8 所 在 本庄市児玉町児玉字山王 2288番地4、2288番地3、2288番地8
家屋 番号 2288番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 105.60平方メートル
2階 37.26平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 145.08平方メートル
符 号 2~~

物件目録

種	類	便所
構	造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床	面	積 4.86平方メートル

(土地用)

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3, 7
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑 (物件7) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 山林 (物件3) <input type="checkbox"/> (物件) <input type="checkbox"/>
形状	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 土地形状図のとおり
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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	1 物件3の土地及び物件7の土地並びに両土地間に存在する水路とは, おおむね一体となっており, 各土地相互の境界は不明確である。同水路は水路としての形状はなく, 水流もない。 2 物件3の土地と物件4の土地とは, おおむね石垣で区画されている。 3 物件7の南側の公衆用道路との境界付近には道路側溝が敷設されており, その境界は明確である。 4 物件3の土地及び物件7の土地と北東側隣地との境界付近にはプラスチック杭が存在し, その境界はおおむね明確と思われる。 5 物件3の土地の南西側隣地である地番2289番5の土地及び物件7の土地の南西側隣地である物件6の土地はいずれも本件債務者の所有地であり, 道路の一部として利用されている。 6 物件3の土地と地番2289番5の土地との境界, 物件7の土地と物件6の土地との境界については, いずれも境界標識や境界を示すような構築部と等は見当たらず, 境界不明確である。 7 物件7の土地には土地建物位置関係図に示したとおり電柱が存在する。 8 物件7の地中には関係人の陳述のとおり建物の廃材などが埋設されている可能性もあるが, 地表付近には瓦礫や木材のかげら等の異物は見当たらない。 以上
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]
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)
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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	60年くらい前なのですが、物件7の土地の中に、壊した建物の廃材を埋めているのを見たことがあります。 だいぶ前のことですから本件債務者は知らないと思います。 <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

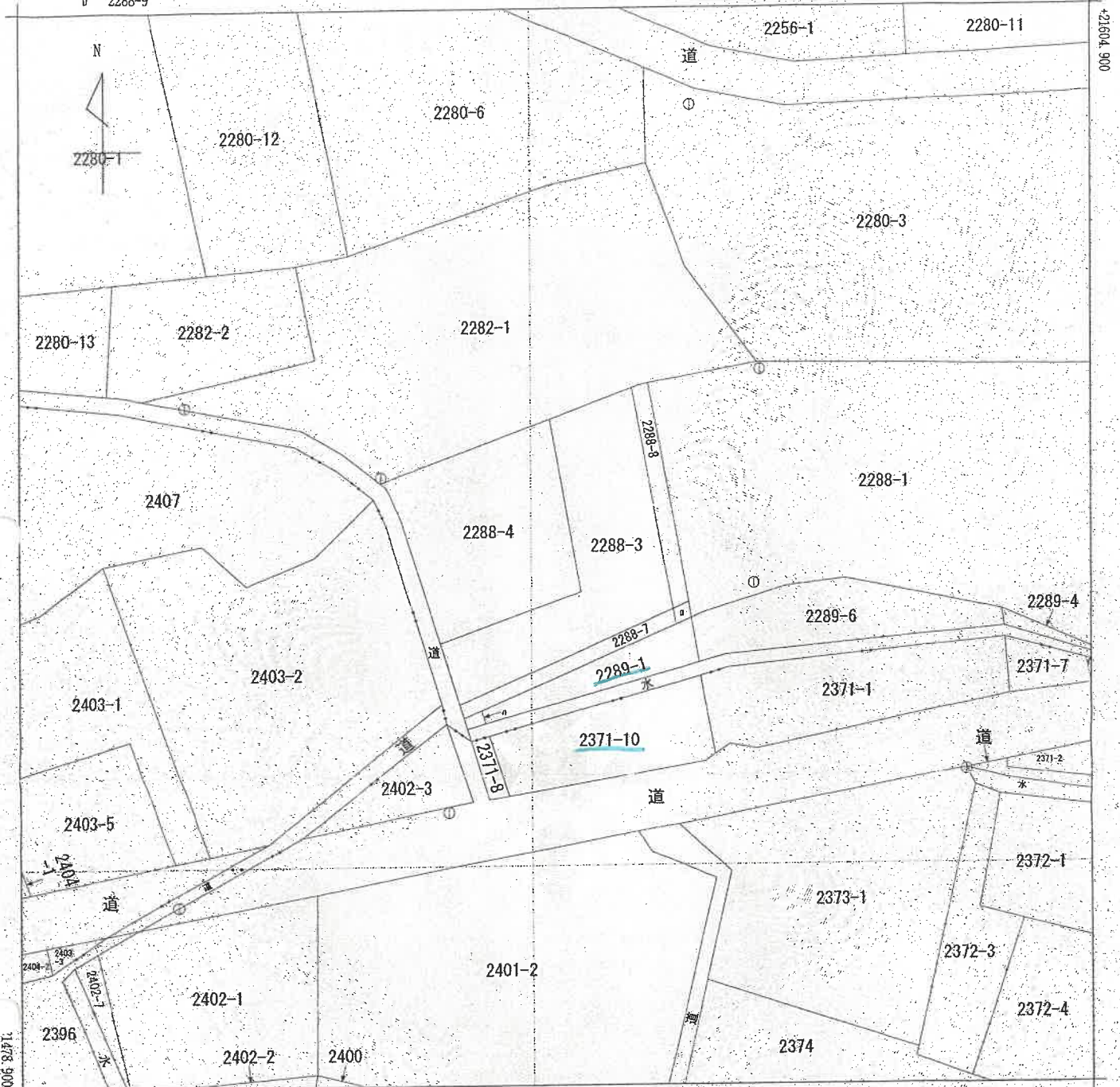
- 物件3の土地及び物件7の土地の占有関係については、第三者の占有を示すような徴表は見当たらず、現況から本報告書記載のとおり債務者の占有と認めた。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月27日(水) 14:50-15:40	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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、解錠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



-62351.433 (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、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(touhokuitaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
児玉町児玉

請求部	所在	本庄市児玉町児玉字山王			地番	2288番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和59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。

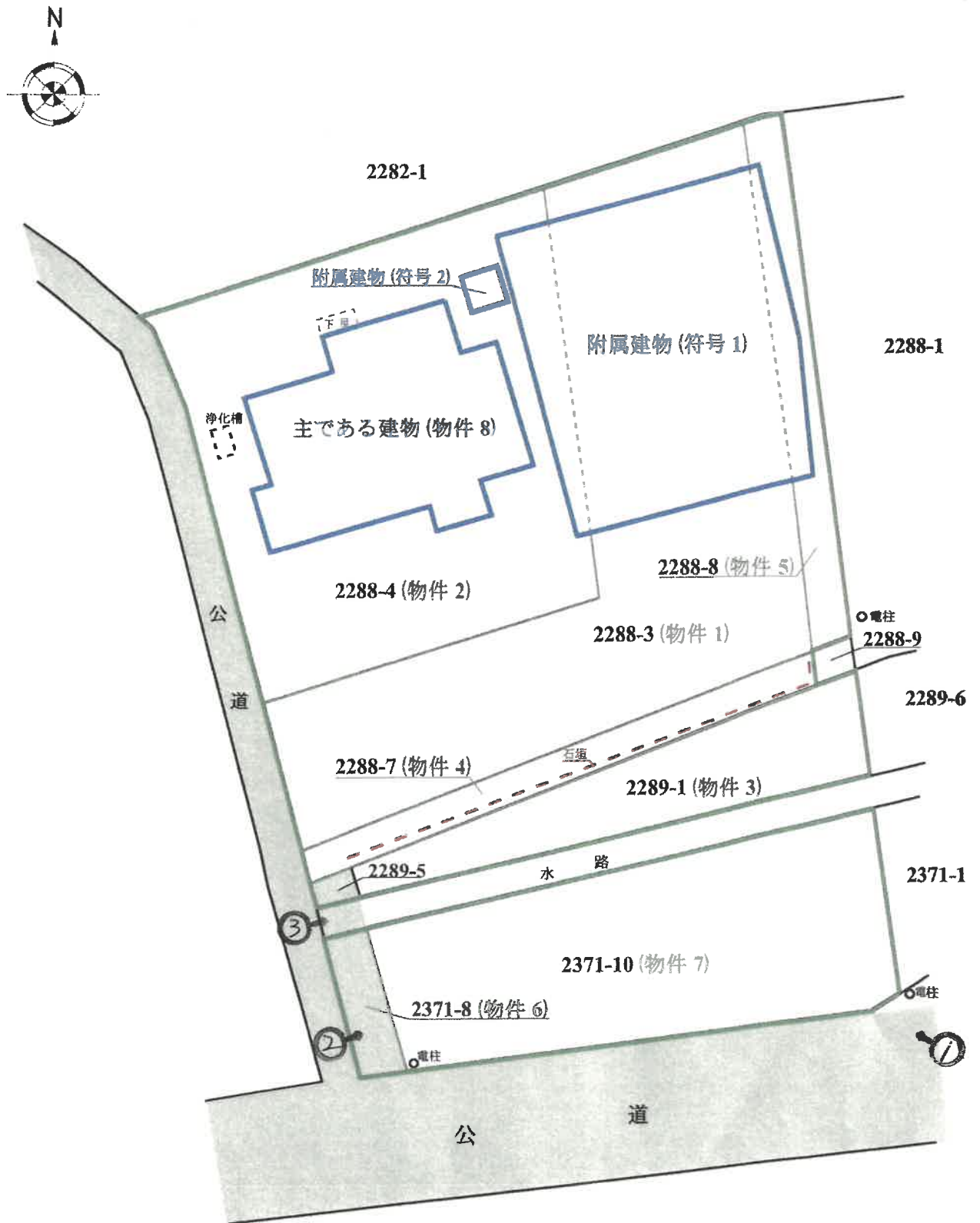
(本図は原本を70%に縮小)

令和5年4月18日

さいたま地方法務局本庄出張所
登記官



土地建物位置関係図 (写真位置♂)



※物件の範囲及び建物配置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。



1



2



3

(8枚目)

水路と思われる部分

令和 5年(ヌ)第 15号
令和 5年 6月30日受理
令和 5年10月27日提出

現況調査報告書

(物件7)

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 新井直樹

(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	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2288番3
	地	目	宅地
	地	積	387.16平方メートル
2	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2288番4
	地	目	宅地
	地	積	378.06平方メートル
3	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2289番1
	地	目	山林
	地	積	81平方メートル
4	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2288番7
	地	目	畑
	地	積	43平方メートル
5	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2288番8
	地	目	山林
	地	積	52平方メートル

物件目録

~~6 所 在 本庄市児玉町児玉字清水
地 番 2371番8
地 目 田
地 積 16平方メートル~~

7 所 在 本庄市児玉町児玉字清水
地 番 2371番10
地 目 田
地 積 216平方メートル

~~8 所 在 本庄市児玉町児玉字山王 2288番地4、2288番地3、2288番地8~~

~~家屋 番号 2288番4~~

~~種 類 居宅~~

~~構 造 木造かわらぶき2階建~~

~~床 面 積 1階 105.60平方メートル
2階 37.26平方メートル~~

(附属建物)

~~符 号 1~~

~~種 類 物置~~

~~構 造 鉄骨造スレートぶき平家建~~

~~床 面 積 145.08平方メートル~~

~~符 号 2~~

物 件 目 録

種 類	便所
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	4.86平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	60年くらい前なのですが、物件7の土地の中に、壊した建物の廃材を埋めているのを見たことがあります。 だいぶ前のことですから本件債務者は知らないと思います。 <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

- 物件7の土地の占有関係については、第三者の占有を示すような徴表は見当たらず、現況から本報告書記載のとおり債務者の占有と認めた。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月27日(水) 14:50-15:40	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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、立会人を立ち合わせ、解錠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>		

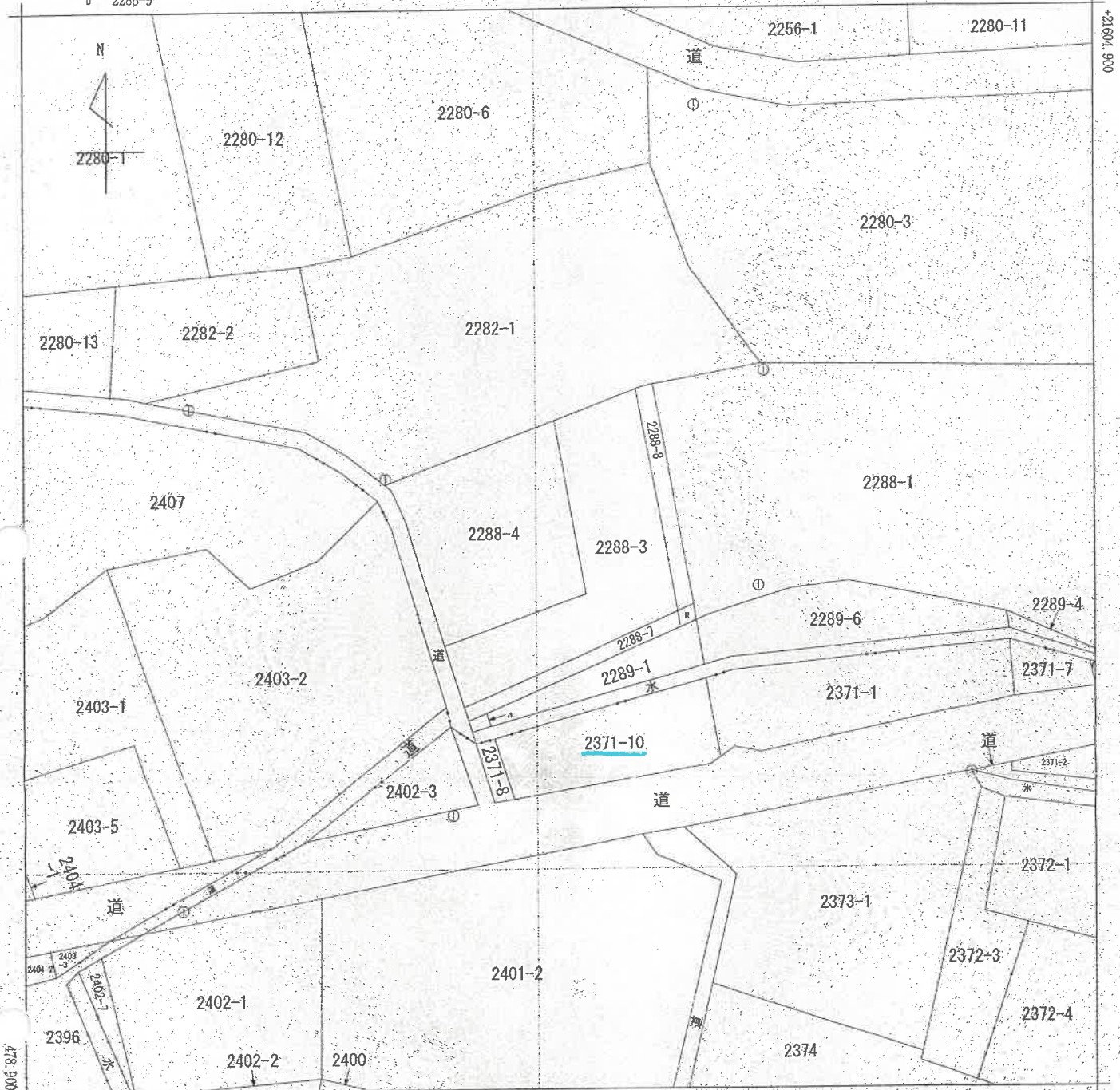
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

2371-6
2288-9

2289-5

(座標値種別：図上測定)

-62226.433



-62351.433 (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、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(Tohokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
児玉町児玉

請求部	所在	本庄市児玉町児玉字山王			地番	2288番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和59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。

(本図は原本を70%に縮小)

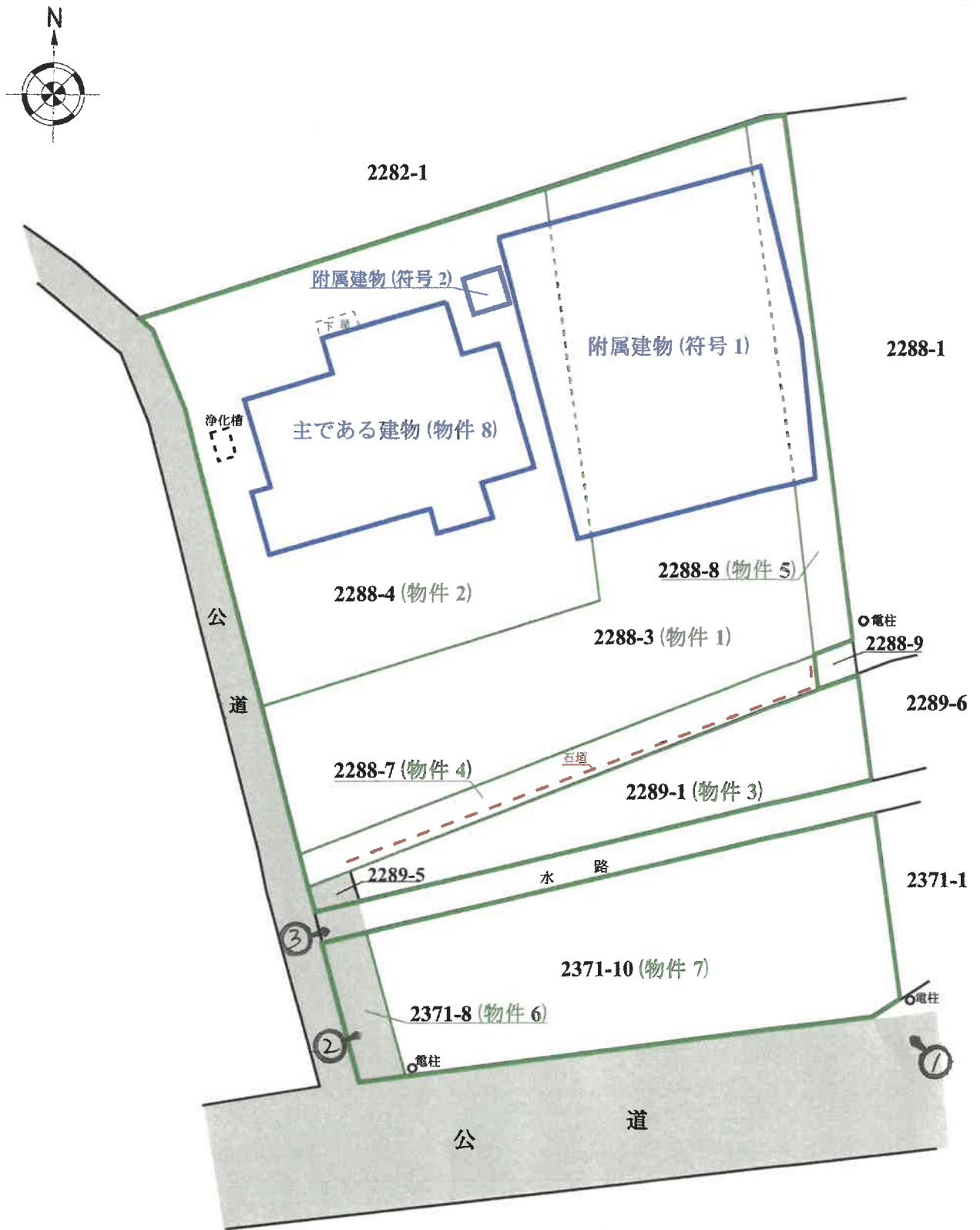
令和5年4月18日
さいたま地方法務局本庄出張所
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

(6枚目)



土地建物位置関係図 (写真位置♂)



※物件の範囲及び建物配置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。



1



2



3

水路と思われる部分

(8枚目)

求 意 見 書

新 井 寛 久 殿

令和 6年 9月20日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川 瀬 利 美

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年 9月30日

評価人

新井寛久 印



物 件 目 録

3 所 在 本庄市児玉町児玉字山王
地 番 2289番1
地 目 山林
地 積 81平方メートル

☆7 所 在 本庄市児玉町児玉字清水
地 番 2371番10
地 目 田
地 積 216平方メートル



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
3	250,000	180,000	2
7	680,000	480,000	2
3,7	930,000	660,000	一括
(備 考)			



令和5年(ヌ)第15号
令和6年3月19日補正評価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

補正評価書

2分冊の2 (物件3・7)

評価人 不動産鑑定士
新井寛久

物件目録

1	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2288番3
	地	目	宅地
	地	積	387.16平方メートル
2	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2288番4
	地	目	宅地
	地	積	378.06平方メートル
3	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2289番1
	地	目	山林
	地	積	81平方メートル
4	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2288番7
	地	目	畑
	地	積	43平方メートル
5	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2288番8
	地	目	山林
	地	積	52平方メートル

物 件 目 録

~~6 所 在 本庄市児玉町児玉字清水
地 番 2371番8
地 目 田
地 積 16平方メートル~~

7 所 在 本庄市児玉町児玉字清水
地 番 2371番10
地 目 田
地 積 216平方メートル

~~8 所 在 本庄市児玉町児玉字山王 2288番地4、2288番地3、2288番地8
家屋 番号 2288番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 105.60平方メートル
2階 37.26平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 145.08平方メートル
符 号 2~~

物 件 目 録

種 類	便所
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	4.86平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 2 5 0 , 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 6 8 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件3・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。

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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：畑
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

土地の概況及び利用状況等（物件3・7）

位置・交通	JR八高線「児玉」駅 南東方約750m（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散見され、その周囲には畑が多く残る住宅地域である。	
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	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% — 農業振興地域
画地条件	地積 形状 地勢 その他	297㎡（登記合計数量） ほぼ台形 ほぼ平坦 水路敷介在
接面道路の状況	南側現況幅員約6.8m舗装市道（1級15号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にやや高く接面する。	
土地の利用状況等	①所有者が、介在する水路敷（水路としての形状はない。）と一体となった更地の状態で占有している。 ②土地境界について、一部境界標及び道路側溝、実際の利用状況等により概ね把握したが物件3・7の間に介在する水路敷及び西側隣接地（2289番5、2371番8）との土地境界は不明確である。 ③地中混入物等の兆候は特に見受けられないが、過去に建物の廃材等が埋められたとの近隣住民の陳述がある。地中混入物等の存否の詳細については別途調査を要する。	
供給処理施設	上水道 なし（ただし、前面道路に本管あり。） ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	物件7は農業振興地域内農用地区域外の農地である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件3・7（土地）の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
3	7,120	0.90	81	520,000
7	7,120	0.90	216	1,380,000

※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（規準できる公示地等がないので取引事例からの比準を行う。）

取引価格 事情補正 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,237\text{円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/113 \doteq 7,120\text{円/m}^2$

◇事情補正：正常取引と認定した。

◇時点修正：取引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：事例地の所在する地域は対象地域に比し、街路条件+10%・
交通接近条件-2%・環境条件等+5%と判定した。

(相乗積： $1.10 \times 0.98 \times 1.05 \doteq 1.13$)

イ 個別格差：水路敷介在等-10%

ウ 地積：登記数量を採用

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
3	520,000		0.70	0.70	250,000
7	1,380,000		0.70	0.70	680,000
一括価格(合計)					930,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 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、売却対象に農地が含まれること及び地中混入物の可能性を考慮することにより、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。

エ 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)

本物件は更地につき、評価額の算出に当り収益還元法は適用しない。

第6 参考価格資料

取引事例

所在・地番：本庄市児玉町児玉 地内

価 格：7,237円/m²

位 置：「児玉」駅から約1km

取 引 時 点：令和4年3月

地 積：約150m²

供給処理施設：上水道可

接 面 街 路：南西16m舗装国道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：国道沿いに店舗、事業所等が散在し、その周囲には空き地や畑が見られる地域

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 土地建物位置関係図

位置図

最寄駅

対象物件



本庄市役所「白図」

S1:10,000



公図写

イ 2371-6
ロ 2288-9

ハ 2289-5

2258-1

2280-11

21604.900

N

2280-1

2280-12

2280-6

2280-3

2280-13

2282-2

2282-1

2288-1

2407

2288-4

2288-3

物件3 2289-6

2289-4

2403-1

2403-2

2371-10

2371-1

2371-7

2403-5

2402-3

物件7

道

2371-2

道

2373-1

2372-1

62351.433 (地簿前種別・図士測定)

(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た図面であり、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換正プログラム(tonhokeitaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

児玉町児玉

A3版をA4版に縮小したものです

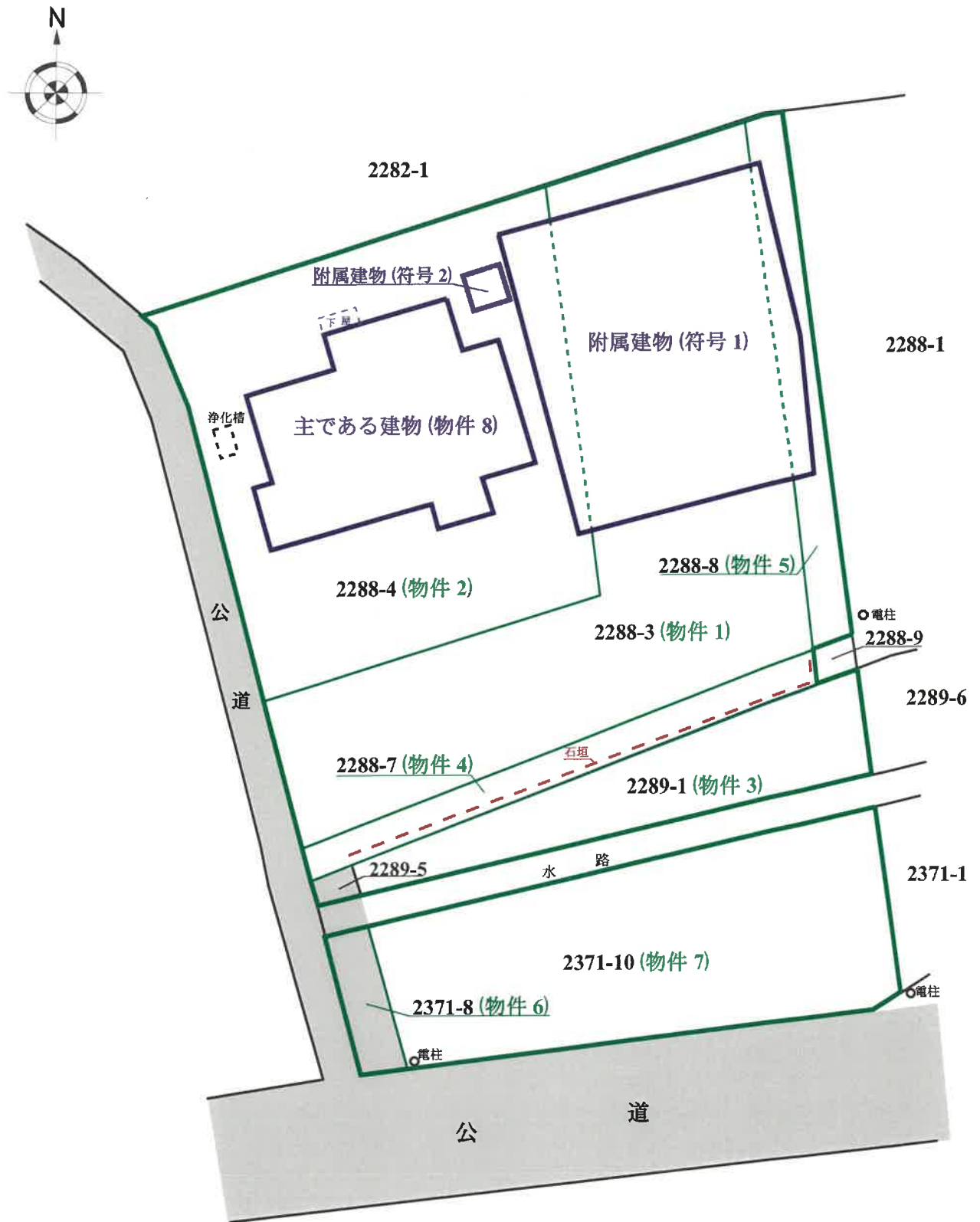
請求部	所在	本庄市児玉町児玉字山王		地番	2288番3	
縮小率	1/500	精度	乙	地簿系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和59年2月		備付年月日(原図)	補記事項		

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5年4月18日
さいたま地方法務局本庄出張所
登記官

請求番号: 16-1
(1/1)

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、現地概測等を基礎として概略を明示した。

令和5年(又)第15号
令和5年9月27日外現地調査
令和5年10月20日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

2分冊の2 (物件7)

評価人 不動産鑑定士
新井寛久

物 件 目 録

1	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2288番3
	地	目	宅地
	地	積	387.16平方メートル
2	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2288番4
	地	目	宅地
	地	積	378.06平方メートル
3	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2289番1
	地	目	山林
	地	積	81平方メートル
4	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2288番7
	地	目	畑
	地	積	43平方メートル
5	所	在	本庄市児玉町児玉字山王
	地	番	2288番8
	地	目	山林
	地	積	52平方メートル

物 件 目 録

~~6 所 在 本庄市児玉町児玉字清水
地 番 2371番8
地 目 田
地 積 16平方メートル~~

7 所 在 本庄市児玉町児玉字清水
地 番 2371番10
地 目 田
地 積 216平方メートル

~~8 所 在 本庄市児玉町児玉字山王 2288番地4、2288番地3、2288番地8
家屋 番号 2288番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 105.60平方メートル
2階 37.26平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 145.08平方メートル
符 号 2~~

物 件 目 録

種 類	便所
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	4.86平方メートル

第1 評価額

評 価 額	
物件7	金680,000円

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
7	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	地目：畑
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

土地の概況及び利用状況等（物件7）

位置・交通	JR八高線「児玉」駅 南東方約750m（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散見され、その周囲には畑が多く残る住宅地域である。	
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	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% － 農業振興地域
画地条件	地積 形状 地勢 その他	216㎡（登記数量） ほぼ台形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南側現況幅員約6.8m舗装市道（1級15号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にやや高く接面する。	
土地の利用状況等	①所有者が更地の状態で占有している。 ②土地境界について、一部境界標及び道路側溝、実際の利用状況等により概ね把握したが北西側水路（水路としての形状はない。）及び西側隣接地（2371番8）との土地境界は不明確である。 ③地中混入物等の兆候は特に見受けられないが、過去に建物の廃材等が埋められたとの近隣住民の陳述がある。地中混入物等の存否の詳細については別途調査を要する。	
供給処理施設	上水道 なし（ただし、前面道路に本管あり。） ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	本件土地は農業振興地域内農用地区域外の農地である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件7（土地）の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ
7	7,120	0.90	216	1,380,000

※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（規準できる公示地等がないので取引事例からの比準を行う。）

取引価格 事情補正 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,237\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/113 \approx 7,120\text{円}/\text{㎡}$

◇事情補正：正常取引と認定した。

◇時点修正：取引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：事例地の所在する地域は対象地域に比し、街路条件+10%・
交通接近条件-2・環境条件等+5%と判定した。

(相乗積： $1.10 \times 0.98 \times 1.05 \approx 1.13$)

イ 個別格差：奥行短小等-10%

ウ 地積：登記数量を採用

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
7	1,380,000		0.70	0.70	680,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 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、売却対象が農地であること及び地中混入物の可能性を考慮することにより、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。

エ 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)

本物件は更地につき、評価額の算出に当り収益還元法は適用しない。

第6 参考価格資料

取引事例

所在・地番：本庄市児玉町児玉 地内

価 格：7,237円/m²

位 置：「児玉」駅から約1km

取引時点：令和4年3月

地 積：約150m²

供給処理施設：上水道可

接面街路：南西16m舗装国道

用途指定等：都市計画区域（非線引き）

無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：国道沿いに店舗、事業所等が散在し、その周囲には
空き地や畑が見られる地域

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 土地建物位置関係図

位置図

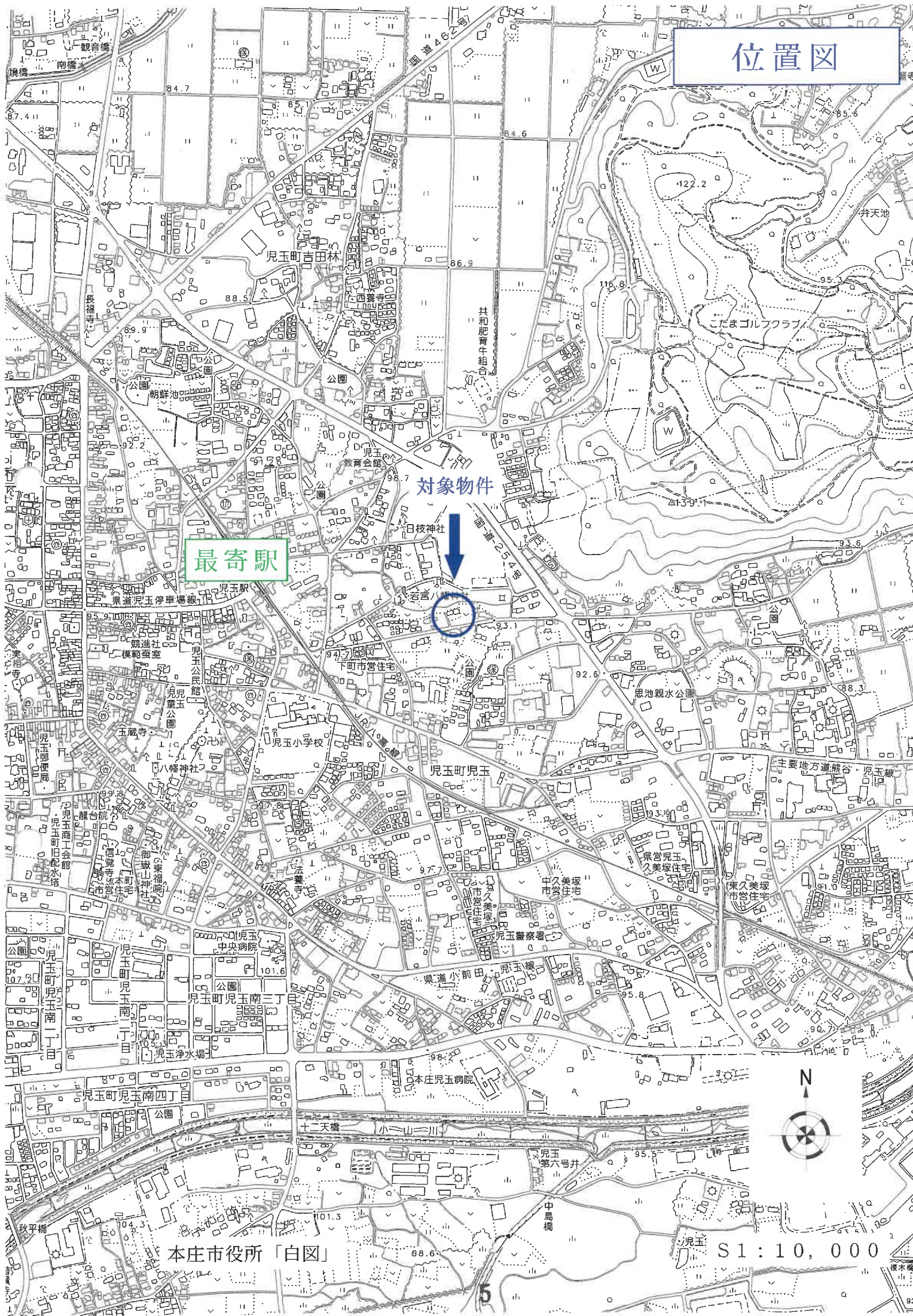
最寄駅

対象物件



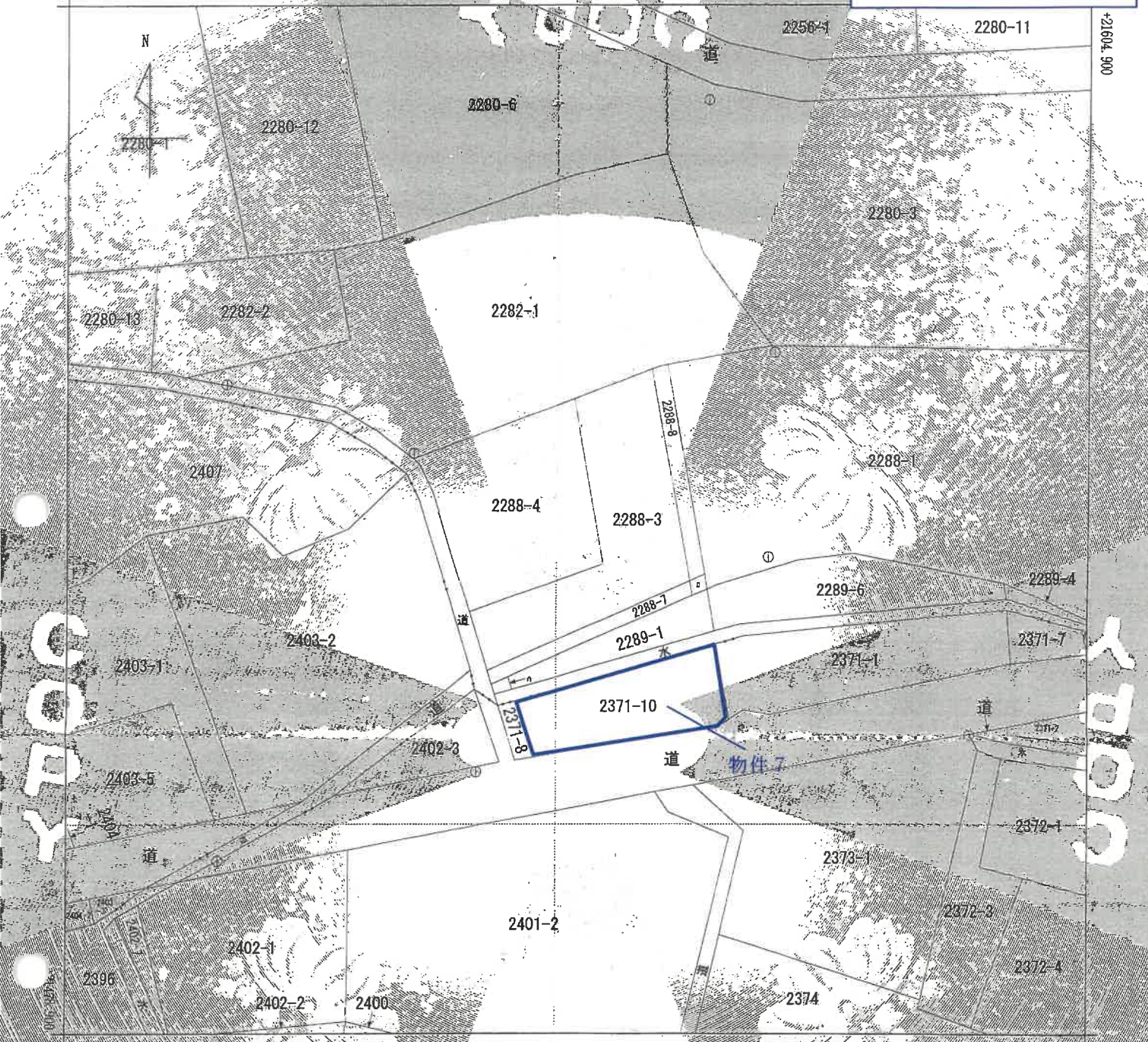
本庄市役所「白図」

S1:10,000



公図写

イ 2371-6 ハ 2289-5
 ロ 2288-9



A3版をA4版に縮小したものです

地番区域見出し
 児玉町児玉

42251/439 (距離値補正、図土測定)
 (注) 地区に準ずる図面は、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図原補正ファイル(tonhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

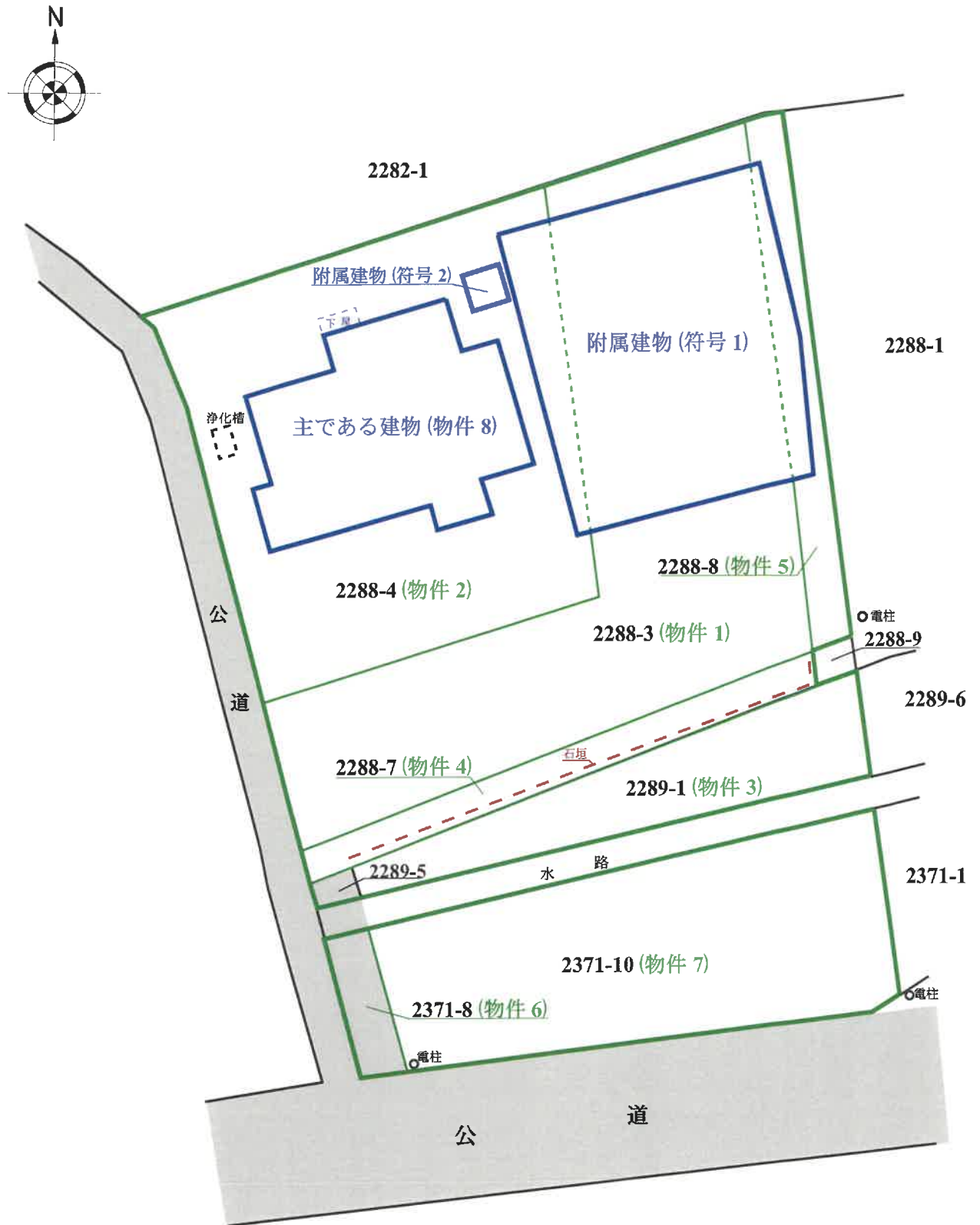
請求 区分	所在	本庄市児玉町児玉字山王		地番	2288番3				
縮小 比率	1/500	精度 区分	乙	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地区に準ずる図面	種類	地籍図
作成 年月日	昭和59年2月		備付 年月日 (原図)			補記 事項			

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5年4月18日
 さいたま地方法務局本庄出張所
 登記官

請求番号：16-1
 (1/1)

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、現地概測等を基礎として概略を明示した。

農地等の現況に係る照会に対する回答書

事件番号 令和5年(又)第15号

本農委発第56号
令和5年7月21日

さいたま地方裁判所熊谷支部 御中

本庄市農業委員長

令和5年6月30日付けをもって照会のあった件につき、下記のとおり回答します。

記

1 現地調査年月日	令和5年7月7日						
2 土地の表示と現況地目	所在地	地番	登記簿地目	面積	土地所有者の住所・氏名		現況地目
					住所	氏名	
	本庄市児玉町児玉字山王	2288番7	畑	43㎡	埼玉県本庄市児玉町児玉2288番地3		非農地
	本庄市児玉町児玉字清水	2371番8	田	16㎡	埼玉県本庄市児玉町児玉2288番地3		非農地
2371番10		田	216㎡	埼玉県本庄市児玉町児玉2288番地3		農地	
3 転用許可等の有無とその内容	許可等年月日		許可条項	転用目的	許可を受けた者の住所・氏名		
	<input checked="" type="radio"/> (2371番8のみ) 昭和48年12月27日		5条許可	住家への出入口	児玉郡児玉町大字児玉2410・		
	無	該当に○ 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 許可を得る必要がない案件である。					
4 都道府県からの指示事項	該当に○	原状回復命令を行わない 近く原状回復命令を行う					
		許可等年月日		許可条項	設定に係る権利	申請者の住所・氏名	
5 地上権等の権利の設定に関する許可	有						
	無						
6 適格証明書の要否	買受適格証明必要 ・第3条許可(児玉町児玉2288番7は現況が住宅敷地の一部となっているため、同2371番8は転用許可済みのため、3条許可の証明書発行の蓋然性は低い。) ・第5条許可(別紙のとおり)						
7 その他参考	都市計画法関係			農振法関係			
	市街化区域			農振地域内		農振地域外	
				農用地区域内	農用地区域外		
				○			

別紙

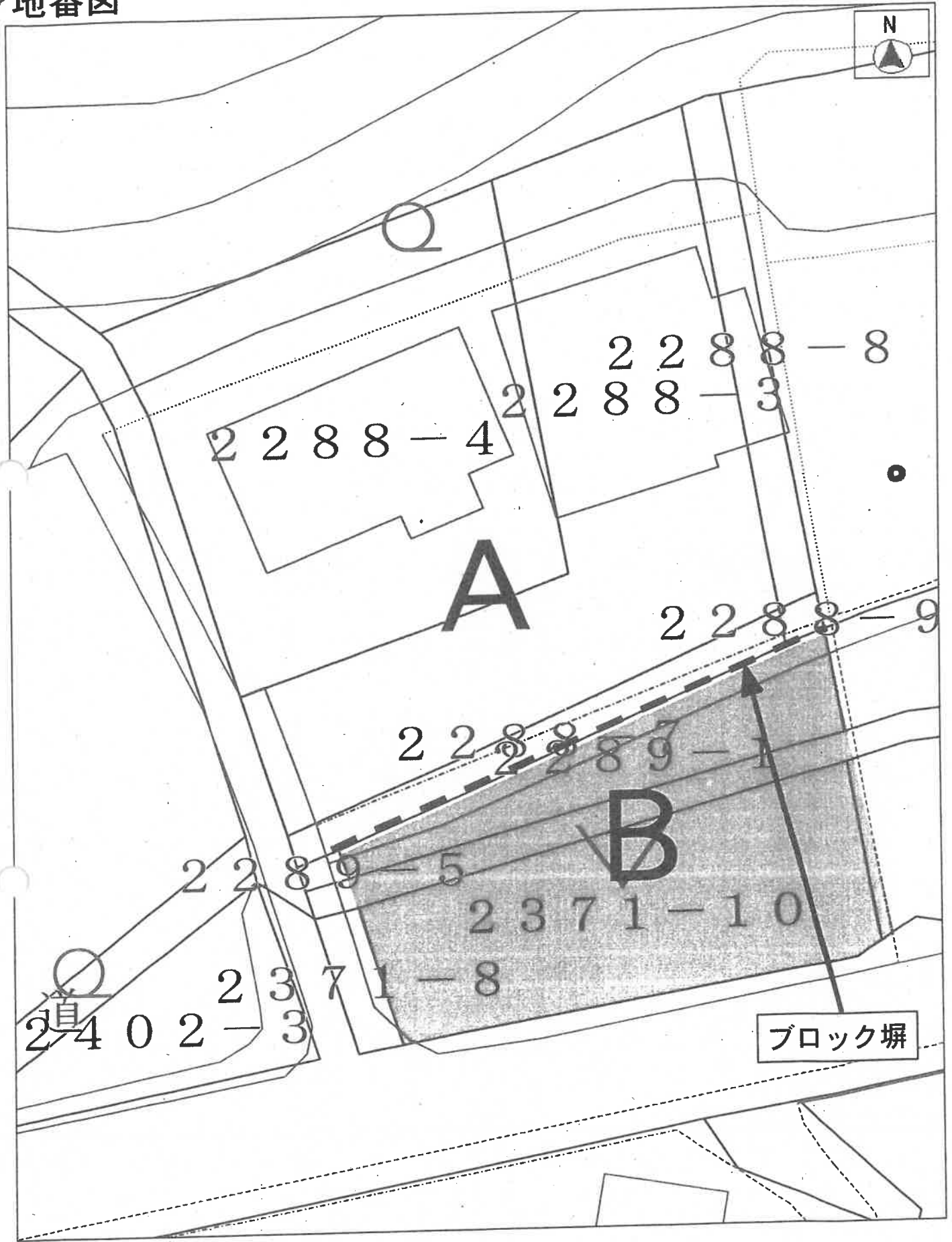
6. 適格証明書の可否について（第5条許可関係）

・埼玉県が定める農地転用許可制度の運用指針（以下、運用指針）上、自己用住宅用地としての農地転用の上限面積は農地以外の土地を含めて原則 500 ㎡である。このため、 氏が所有する敷地全体（別添地番図 A+B）を自己用住宅用地として農地転用することは、B の土地の具体的な利用計画がない限り、適格証明書発行の蓋然性は低い。

・A の土地の一部（児玉町児玉 2288-7、2371-8）を、現状のまま自己用住宅用地として農地転用することは可能である。

・B の土地の一部（児玉 2371-10）を農地転用することは、運用指針に定めた転用目的であれば可能であるが、敷地内にある水路を使用する場合は、払下げや占用等について水路管理者（本庄市道路管理課）との協議が必要となる。

地番図



縮尺 1:250

