

## 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 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 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。	





## 物件目録

- 1 所在 本庄市児玉町児玉字上中島  
地番 874番1  
地目 宅地  
地積 231.48平方メートル
- ☆2 所在 本庄市児玉町児玉字上中島  
地番 874番3  
地目 畑  
地積 196平方メートル  
(現況)  
地目 宅地
- 3 所在 本庄市児玉町児玉字上中島 874番地1  
家屋番号 874番1  
種類 作業所 居宅  
構造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 139.12平方メートル  
2階 19.02平方メートル  
(現況)  
種類 作業所 居宅 店舗  
床面積 1階 約146.57平方メートル  
2階 19.02平方メートル  
(未登記附属建物)  
種類 物置



## 物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 9.93平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年10月29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1～3】

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1～3】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件債務者が占有している。

## 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 本庄市児玉町児玉字上中島  
 地 番 874番1  
 地 目 宅地  
 地 積 231.48平方メートル

2 所 在 本庄市児玉町児玉字上中島  
 地 番 874番3  
 地 目 畑  
 地 積 196平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 本庄市児玉町児玉字上中島 874番地1  
 家屋 番号 874番1  
 種 類 作業所 居宅  
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 139.12平方メートル  
 2階 19.02平方メートル

(現況)

種 類 作業所 居宅 店舗

床 面 積 1階 約146.57平方メートル  
 2階 19.02平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



## 物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 9.93平方メートル



令和 6年(ヌ)第 8号  
令和 6年 7月16日受理  
令和 6年 9月25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 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上中島                      |
|   | 地 番   | 874番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 231.48平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 本庄市児玉町児玉字上中島                      |
|   | 地 番   | 874番3                             |
|   | 地 目   | 畑                                 |
|   | 地 積   | 196平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 本庄市児玉町児玉字上中島 874番地1               |
|   | 家屋 番号 | 874番1                             |
|   | 種 類   | 作業所 居宅                            |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 139.12平方メートル<br>2階 19.02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		
<b>土 地</b>	物件 1, 2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
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"/>		
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
<b>建 物</b>	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類: 作業所・居宅・店舗 <input type="checkbox"/> 構 造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約146.57平方メートル 2階 19.02平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種 類: 物置 構 造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約9.93平方メートル		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を作業所・居宅・店舗として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日		
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 checked="" 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

## その他の事項

■ 以下のとおり

- 1 物件1, 2の土地(以下「本件土地」という。)は一体となって本件建物の敷地として利用されており両土地相互の境界は不明確である。
- 2 本件土地は道路側溝, コンクリート土留め等で概ね区画された土地である。
- 3 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおり電柱, ブロック組焼却炉が存在する。
- 4 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおり簡易物置が置かれている。同簡易物置は土地上に置かれたものであり, 動産と認めた。
- 5 物件1の土地に隣接する地番874番2の土地は本庄市所有の公衆用道路である。
- 6 本件土地には, 土地建物位置関係図に示したとおり物置(「未登記附属建物」と表示したもの。) (写真5, 6)が存在する。同物置は基礎が認められ土地に定着し屋根及び四方に周壁を擁していることから建物と認めた。  
また, 同物置は本件土地上に存在していることから, 本件建物の従たる建物と認められ, 附属建物と認めた。  
法務局で調査した結果, 本件土地には本件建物以外に登記された建物が存在しなかったことから, 上記附属建物は未登記と認められた。
- 7 本件建物は経年相応の劣化が認められる。

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

## 執行官の意見

- 本件建物内には債務者宛の公共料金の請求書、郵便物等が存在した。  
目的物件の占有関係については、現況から本報告書記載のとおり認めた。

以上

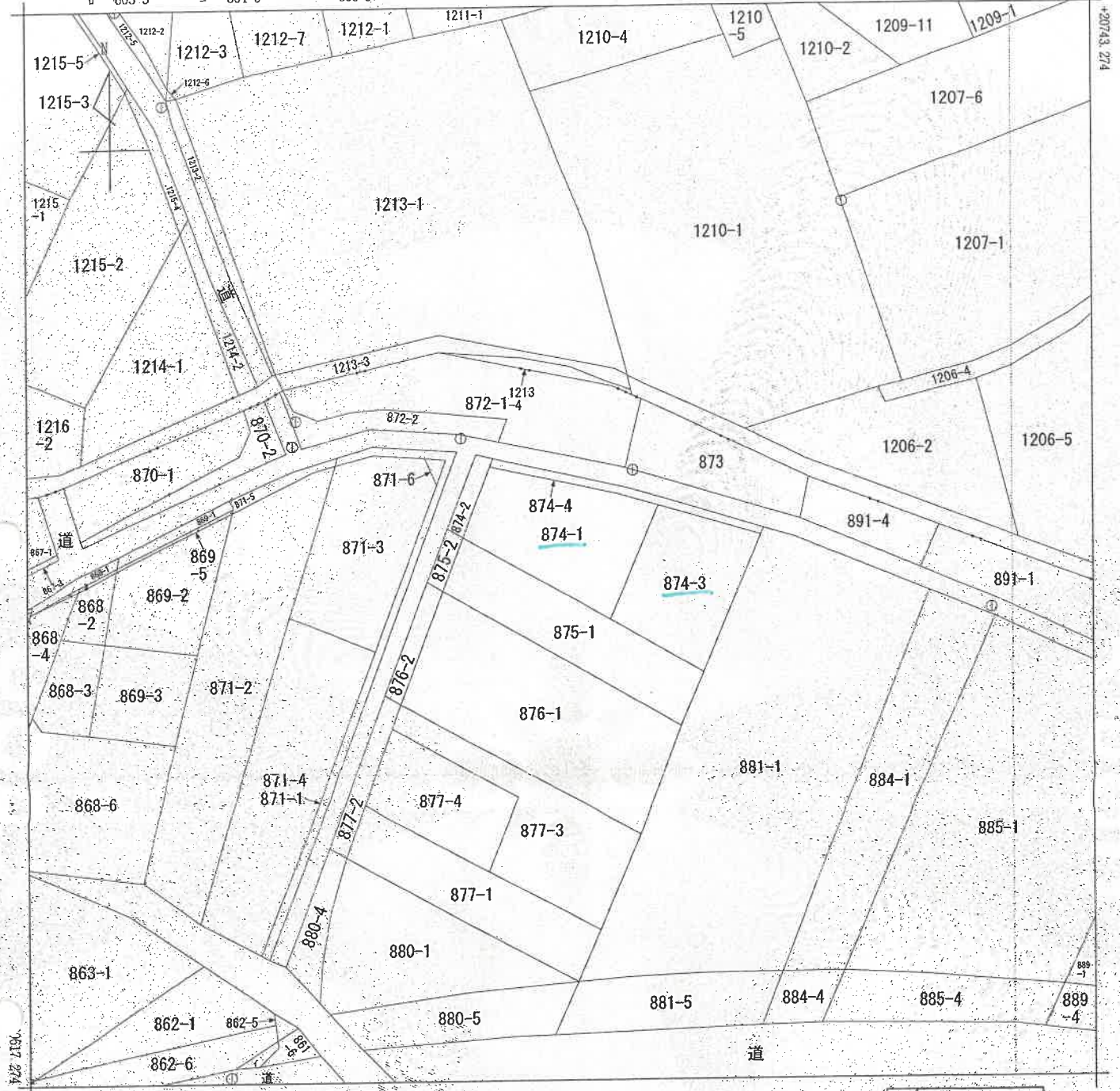
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年7月18日(木) 15:40-15:50	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡票投函, 評価人同行
6年8月6日(火) 16:55-17:00	目的物件所在地	外観写真撮影, 不在連絡票投函
6年8月19日(月) 16:15-16:20	目的物件所在地	外観調査, 不在連絡票投函
6年9月11日(水) 15:40-16:15	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
6年9月20日(金) 15:55-16:00	法務局(本庄出張所)	本件土地の隣接地の履歴事項全部証明書取得
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月20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, 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

イ 861-3    ハ 864-1    ホ 868-8  
 ロ 863-5    ニ 864-6    ヘ 868-9

(座標値種別：図上測定)    -62082.361



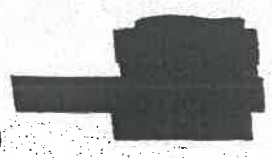
-62207.361 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tohokuutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出  
 児玉町児玉

請求部分	所在	本庄市児玉町児玉字上中島		地番	874番1		
出方尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	種類	地籍図
作成年月日	昭和60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)

(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)  
 令和6年1月25日  
 さいたま地方法務局  
 登記官



登記年月日：平成27年8月5日

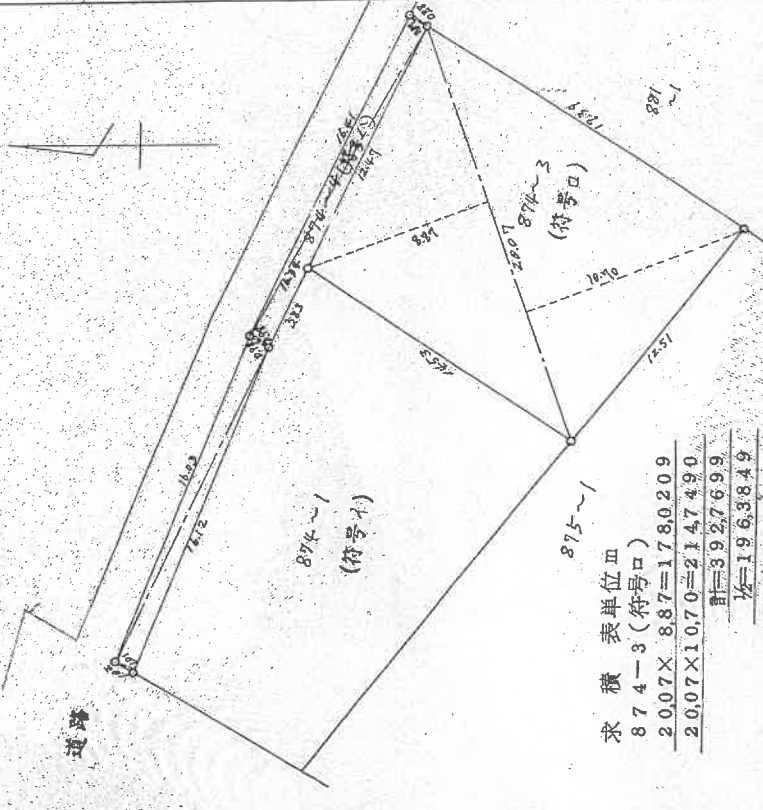
7284318

H18.5

地積測量図

地番 874-3 (4)-1

土地の所在 埼玉県児玉郡元郷町五字上中島  
本庄市見玉町



求積表単位皿

874-3 (符号ロ)  
 $20.07 \times 8.87 = 178.0209$   
 $20.07 \times 10.70 = 214.7490$   
 計 = 392.7699  
 $\frac{1}{2} = 196.3849$   
 196㎡

874-4 (符号ハ)  
 $16.12 \times 10.1 = 162.812$   
 $16.03 \times 0.98 = 15.7094$   
 $16.37 \times 0.98 = 16.0132$   
 $16.41 \times 0.87 = 14.2767$   
 計 = 62.805  
 $\frac{1}{2} = 31.402$   
 31㎡

874-1 (符号イ)  
 $459 - (196.38 + 31.14) = 231.48$   
 231㎡

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
凡	石	⑦	アラスチック杭		
例	⑧	⑧	金属杭		
	⑨	⑨	金属杭		

作製者 株式会社 明拓 元郷 7月20日作製  
 (埼玉県児玉郡)

縮尺 1/250

(本図は原本を70%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。  
 (さいたま地方務局本庄出張所管轄)  
 令和6年1月23日 さいたま地方務局

登記番

(7枚目)

登記年月日：平成30年12月13日

8227634

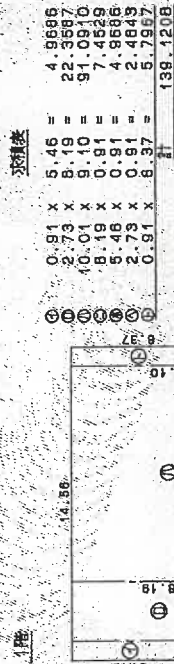
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 874番1

建築物の所在  
埼玉県北埼玉郡北埼玉町大字上中島874番地1  
北埼玉町

H3.12.13



単位：m

単位：m

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

平成30年12月3日作成

(埼玉県北埼玉郡北埼玉町)

(本図は原本を70%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。  
 (さいたま市方法務局本庄出張所発給)  
 令和6年1月25日 さいたま市方法務局

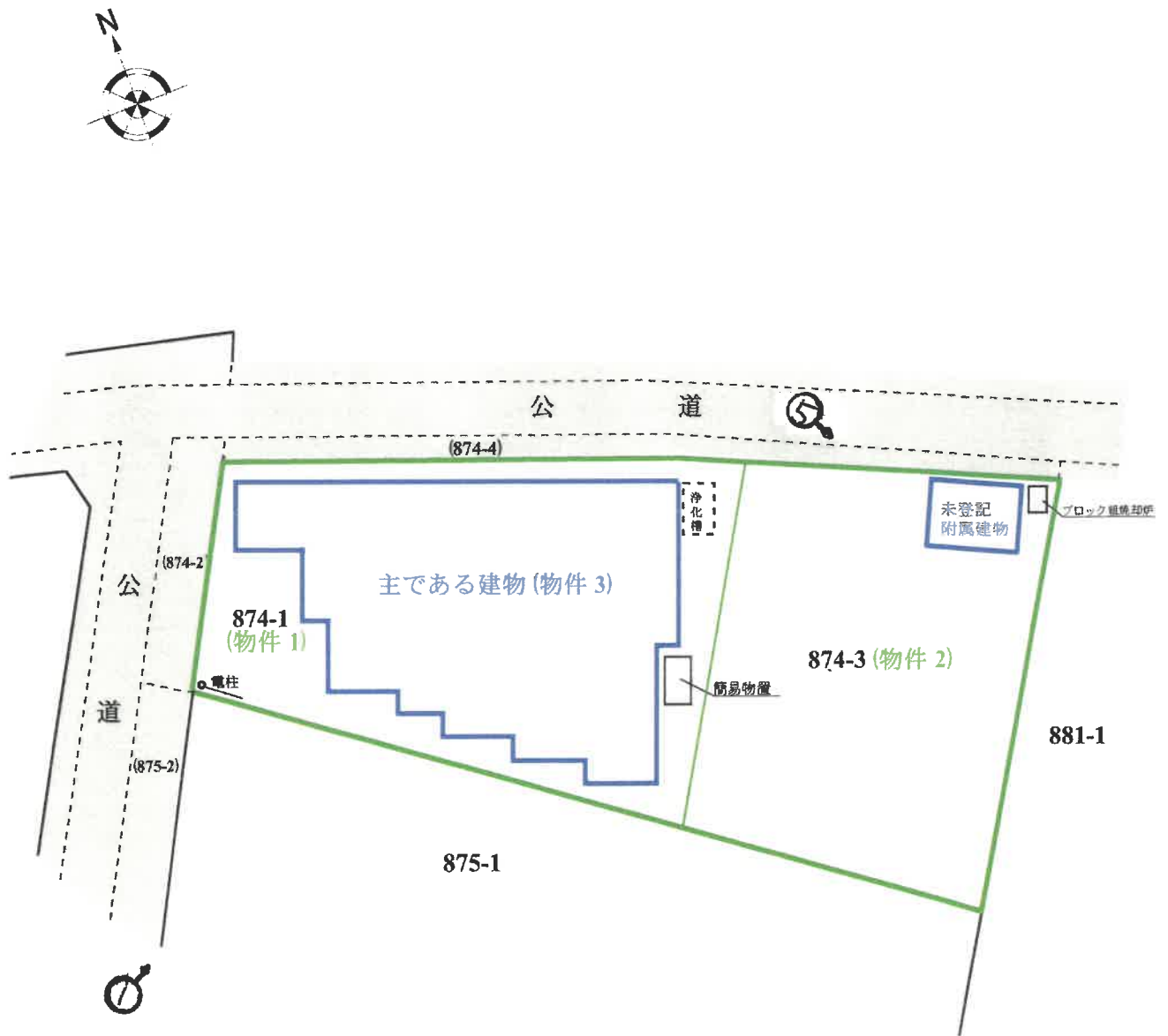
登記官

(8枚目)

地図整理番号：M83557

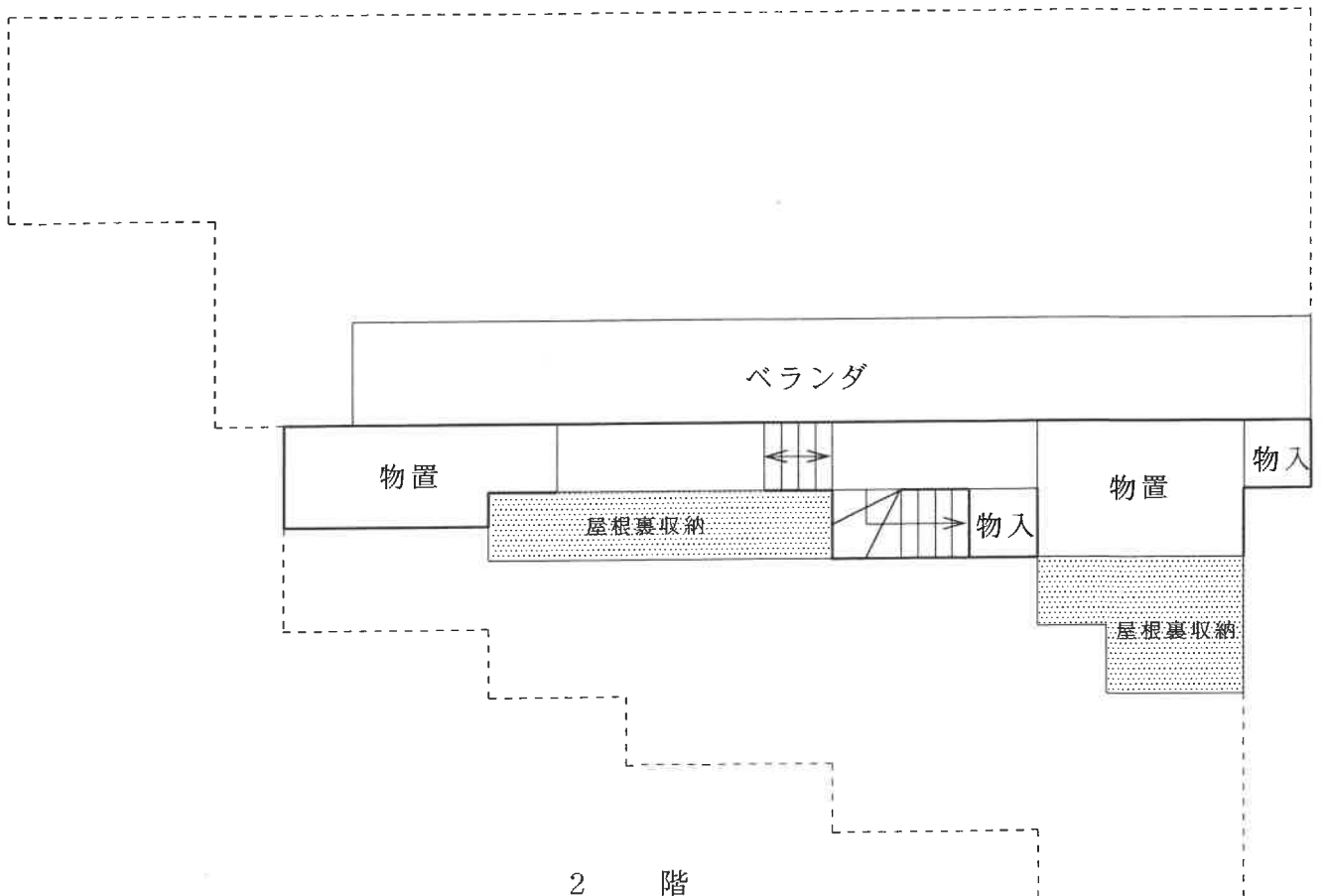
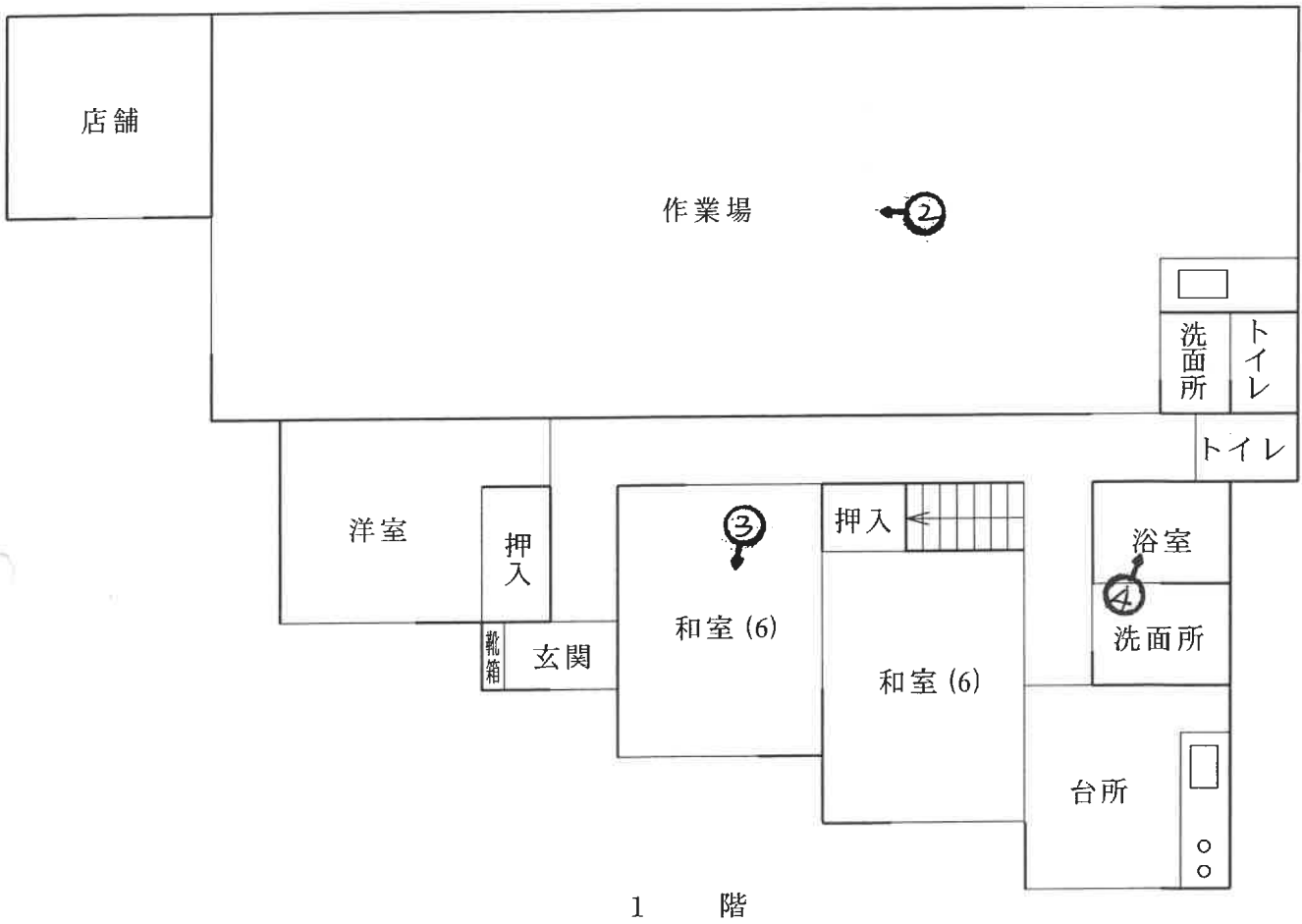


# 土地建物位置関係図 (写真位置♂)



※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。

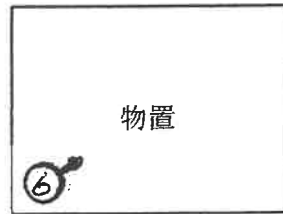
建 物 間 取 図



(10枚目)

建物間取図  
(写真位置♂)

未登記附属建物





1



2



3

(2枚目)



4



5

未登記附属建物



6

未登記附属建物内

(3枚目)

令和6年(又)第8号  
令和6年8月19日外現地調査  
令和6年9月13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   | 本庄市児玉町児玉字上中島                      |
|   | 地 番   | 874番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 231.48平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 本庄市児玉町児玉字上中島                      |
|   | 地 番   | 874番3                             |
|   | 地 目   | 畑                                 |
|   | 地 積   | 196平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 本庄市児玉町児玉字上中島 874番地1               |
|   | 家屋 番号 | 874番1                             |
|   | 種 類   | 作業所 居宅                            |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 139.12平方メートル<br>2階 19.02平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 3 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 2 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	地目：宅地
3	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	種 類：作業所・居宅・店舗 床面積：1階約146.57㎡ 2階 19.02㎡ 未登記附属建物あり
物件 番号	特 記 事 項		
3	未登記附属建物 所 在：本庄市児玉町児玉字上中島874番地3 種 類：物 置 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.93㎡		

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・2）

位置・交通	JR八高線「児玉」駅 南東方約1.4km（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を中心として、事業所、アパート等が混在し、その周囲には畑が多く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 準工業地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 地勢 その他	427.48㎡（登記合計数量） ほぼ台形 平坦 角地
接面道路の状況	北西側現況幅員約5.2m舗装市道（1-330号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び北東側現況幅員約4m未舗装市道（1-329号線、建築基準法第42条2項適用道路、本件敷地側は既に敷地後退済み）にそれぞれほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件1・2は一体として、物件3（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土留め等により概ね区分されているが、物件相互間の土地境界は一体利用状態につき判然としない。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	なし	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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2年4月30日新築（登記記載） 経過年数：約34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	木造 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング その他 プリント合板、ビニールクロス、ジュラク壁 その他 ボード、目透天井板 その他 畳、フローリング、ビニールシート その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 屋根裏収納 ※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	普通 普通
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者が住居等として使用している。	
特 記 事 項	①未登記附属建物 建築時期・経過年数：不詳 経済的耐用年数：ほぼ満了している。 ②建築確認済証について、建築台帳には申請受付の記録はあるものの記載不備につき特定できない。 ③本件建物2階には床面積に算入されない屋根裏収納がある。 ④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・2（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	16,300	0.97	231.48	0.75	2,740,000
2	16,300	0.97	196	0.75	2,320,000

※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  
 $20,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/123 \approx 16,300 \text{ 円/㎡}$

◇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、街路条件+2%、交通接近条件+5%、環境条件等+15%と判定した。

（相乗積： $1.02 \times 1.05 \times 1.15 \approx 1.23$ ）

イ 個別格差：角地+2%、形状規模等-5%（相乗積： $1.02 \times 0.95 \approx 0.97$ ）

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3（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
主である建物	140,000	165.59	0.05	1,160,000
未登記附属建物	60,000	9.93	0.05	30,000

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	2,740,000	0.40	法定地上権	1,100,000
2	2,320,000	0.40	法定地上権	930,000
合 計				2,030,000

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
						(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,740,000	-1,100,000		1.00	0.70	1,150,000
2	2,320,000	-930,000		1.00	0.70	970,000
3	主 1,160,000 附 30,000	+2,030,000	1.00	1.00	0.70	2,250,000
一括価格 (合計)						4,370,000

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5年7月1日

地 積：464㎡

供給処理施設：水道

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 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

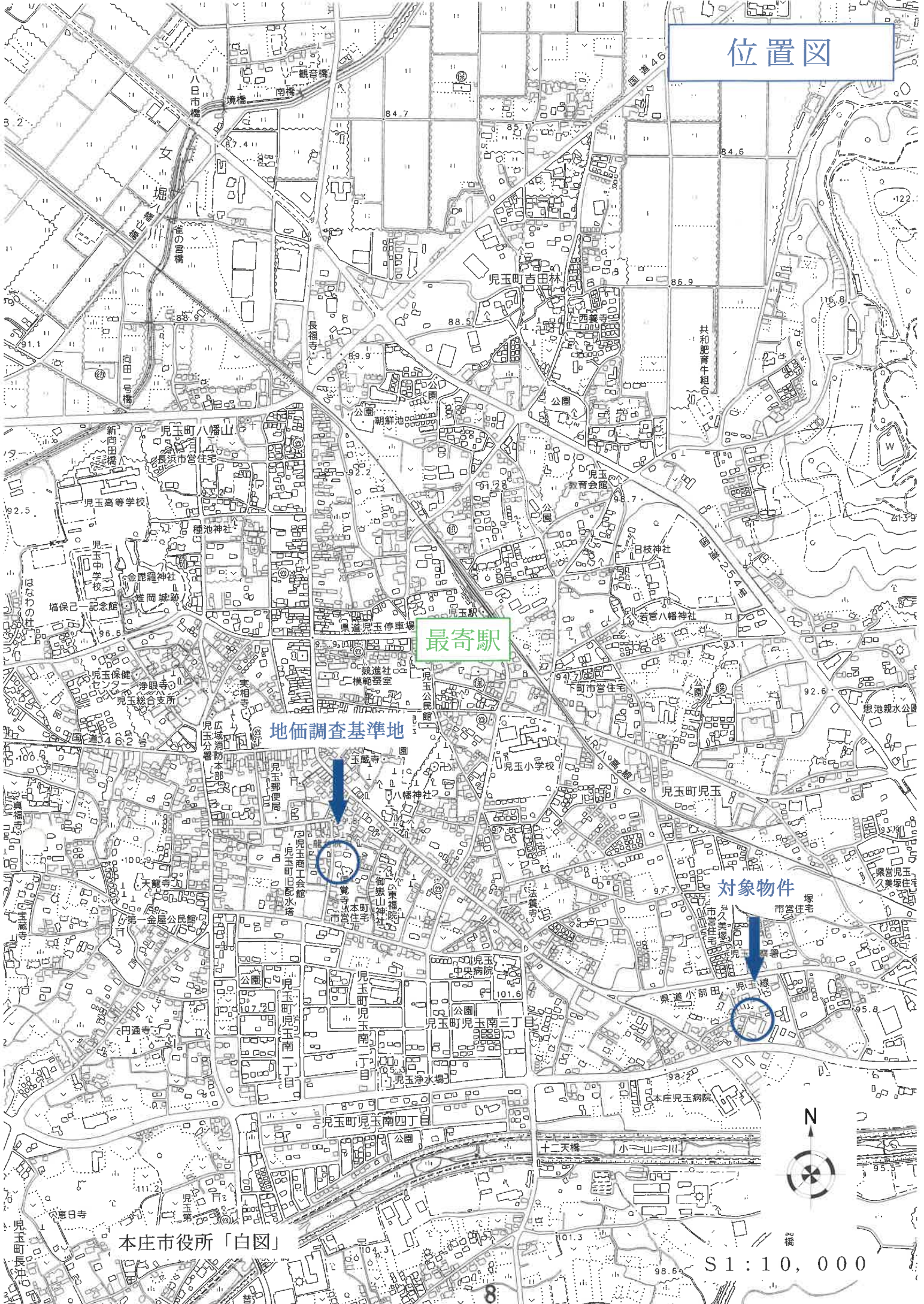
最寄駅

地価調査基準地

対象物件

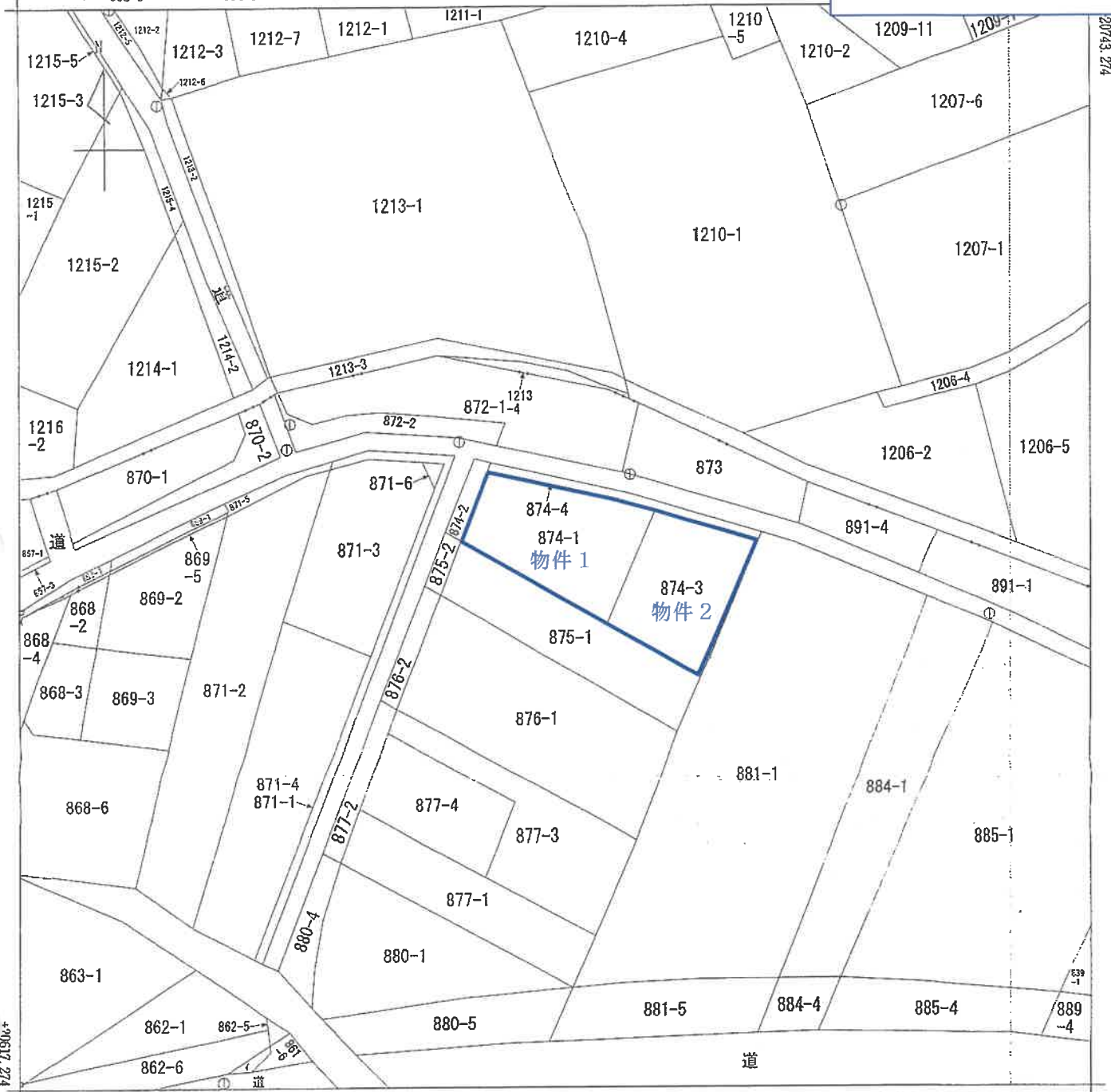
本庄市役所「白図」

S1:10,000



# 公図写

イ 861-3    ハ 864-1    ホ 868-8  
ロ 863-5    ニ 864-6    ヘ 868-9



-62207.361 (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(touhokutaiheiyowoki2011.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

請求部分	所在 本庄市児玉町児玉字上中島				地番	874番1				
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		種類	地籍図
作成年月日	昭和60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。

(さいたま地方務局本庄出張所管轄)

令和6年1月25日

さいたま地方務局

登記官

地図整理番号：M83555



登記年月日：平成1年8月5日

7284318

H 1.8.5

地番

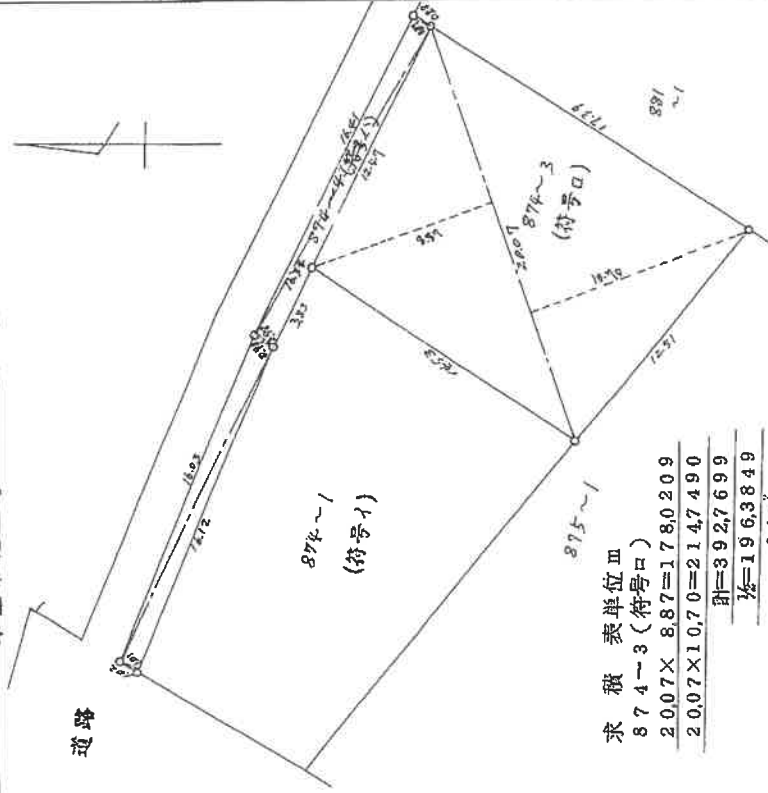
874-3 (符号イ)

土地の所在

児玉郡児玉町夫字児玉字上中島  
本庄市児玉町

地積測量図

道路



求積表単位Ⅲ

874-3 (符号ロ)

2007 X 887 = 1780209

2007 X 1070 = 2147490

計 = 3927699

1/2 = 1963849

196㎡

874-4 (符号ハ)

1612 X 101 = 162812

1603 X 98 = 157094

1637 X 98 = 160132

1641 X 87 = 142767

計 = 622805

1/2 = 311402

311㎡

874-1 (符号イ)

459 - (196384 + 3114) = 23148㎡

凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
例	①	石積	②	コンクリート杭	③	金属杭
	④	金属杭	⑤	金属杭	⑥	金属杭
	⑦	金属杭	⑧	金属杭	⑨	金属杭

製作者

昭和元年7月20日(作製)

申請人

縮尺 1/250

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。  
(さいたま地方事務所本庄出張所管理)

令和6年1月25日

さいたま地方事務所

登記官

登記年月日：平成33年12月13日

8227634

各階平面図

家屋番号 874 番 1

建物図面

建物の所在 児玉郡児玉町大字児玉上中島 874 番地 1

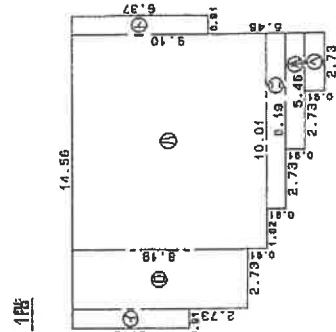
本市市児玉町

H3.12.13

1階

①	0.91 x 5.46 =	4.9686
②	2.73 x 8.18 =	22.3597
③	10.01 x 9.10 =	91.0910
④	6.18 x 0.91 =	7.4529
⑤	5.46 x 0.91 =	4.9686
⑥	2.73 x 0.91 =	2.4843
⑦	0.91 x 6.37 =	5.7867
計		139.1200

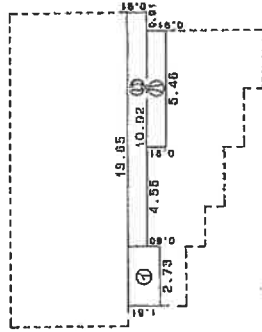
床面積 139.12㎡



2階

①	2.73 x 1.51 =	4.1223
②	10.02 x 0.91 =	9.0972
③	5.46 x 0.91 =	4.9686
計		19.0281

床面積 19.02㎡



単位：m

製作者

33年12月3日(作製)

縮尺 1/250

申請人

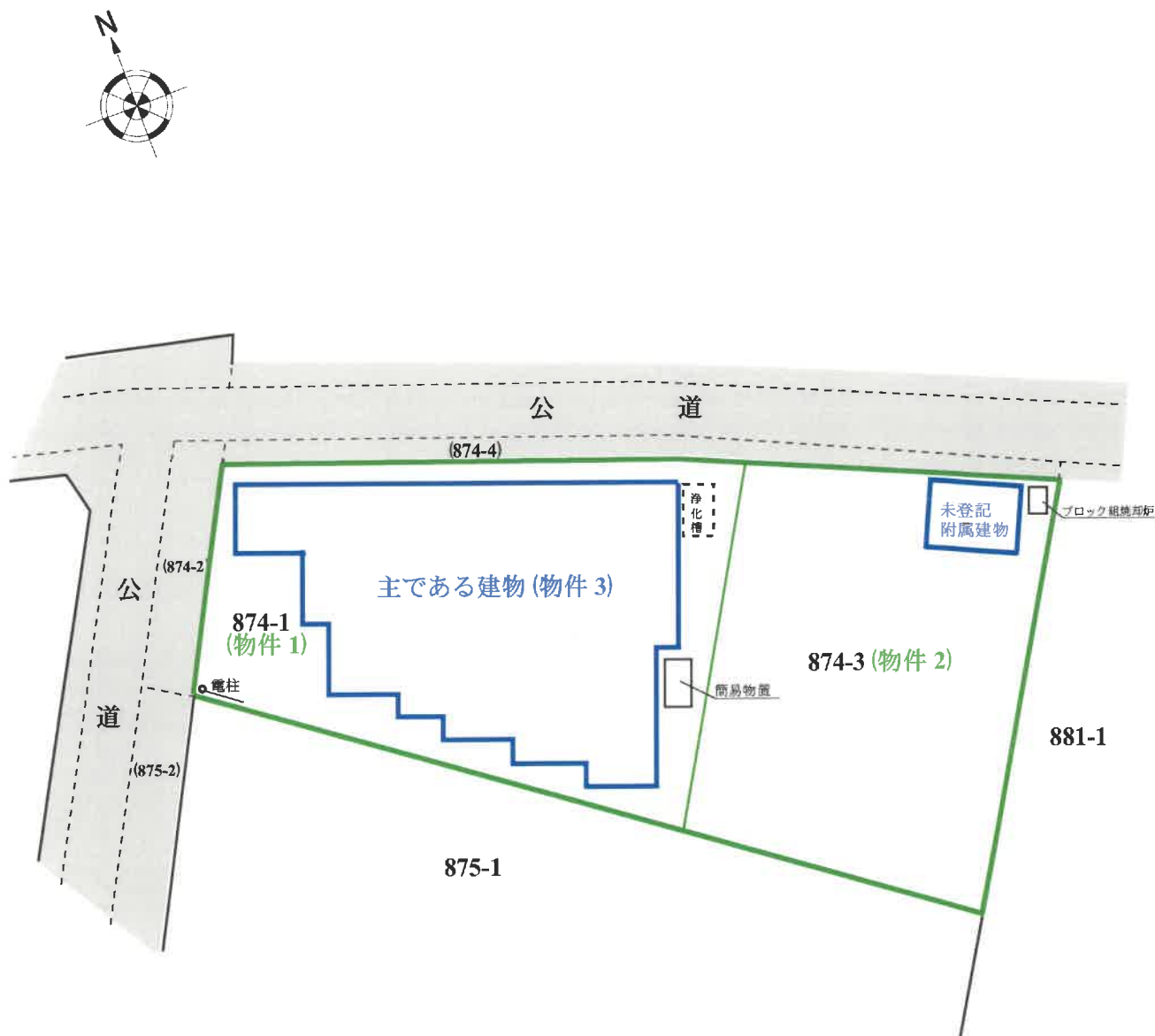
縮尺 1/500

単位：m

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。  
 (さいたま地方支務局本庄出張所管轄)  
 令和6年1月25日 さいたま地方支務局

登記官

# 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。


# 農地等の現況に係る照会に対する回答書



事件番号 令和6年(又)第8号



本農委発第62号  
令和6年8月9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6年7月16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6年7月30日						
2 土地の表示と現況地目	所在	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上中島	874番3	畑	196㎡	埼玉県本庄市児玉町児玉874番地1		非農地
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		
	平成6年5月25日		5条許可	住宅敷地	児玉町大字児玉874番地1・ 		
	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。					
	該当に○	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					
	該当に○	近く原状回復命令を行う					
5 地上権等の権利の設定に関する許可	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		
	有						
	無						
6 適格証明書の要否	買受適格証明必要 ・第3条許可（転用許可済みであることから、3条許可の証明書発行の蓋然性は低い。） ・第5条許可（照会地は四方が民地に囲まれており接道がないと思われるため、照会地単独での証明書発行の蓋然性が低く874番1と一体で売却することが望ましい。）						
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	○	