

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 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 10 月 29 日から 令和 7 年 11 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 8 年 2 月 10 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 11 月 17 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 11 月 21 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 8 月 12 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☆	780,000 624,000		156,000	0	0



物 件 目 録

☆1 所 在 児玉郡神川町大字熊野堂字前原

地 番 1 7 番 7

地 目 畑

地 積 2 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 6年11月22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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

南側隣地（地番17-14及び地番17-15）との境界及び北側隣地（地番17-17）との東側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 児玉郡神川町大字熊野堂字前原

地 番 1 7 番 7

地 目 畑

地 積 2 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和 6年(ケ)第 66号
令和 6年 8月27日受理
令和 6年10月 8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	児玉郡神川町大字熊野堂字前原
	地 番	17番7
	地 目	畑
	地 積	249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1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 畑（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（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 ☐ 土地形状図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 本件土地とその北東側隣地との境界付近にはコンクリートブロック・金属製フェンスが敷設され、同部分の境界はおおむね明確と思われる。 南西側隣地との境界付近にはコンクリート製土留め及びコンクリート製杭（土地形状図におけるB点及びC点。）が存在し、同部分の境界はおおむね明確と思われる。 また、A点及びB点にはコンクリート製杭が存在するため、A－B間の境界もおおむね明確と思われる。 その余の境界については、境界標識、境界を示すような構築物は見当たらず、境界不明確である。 2 本件土地に隣接する地番17番8の土地は埼玉県所有の現況公衆用道路である。 3 本件土地はおおむね平坦であるが、南東角付近に碎石が小高く堆積している部分がある（土地形状図において「碎石」と表示した部分。）（写真7）。 以上
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号
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）
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

執 行 官 の 意 見

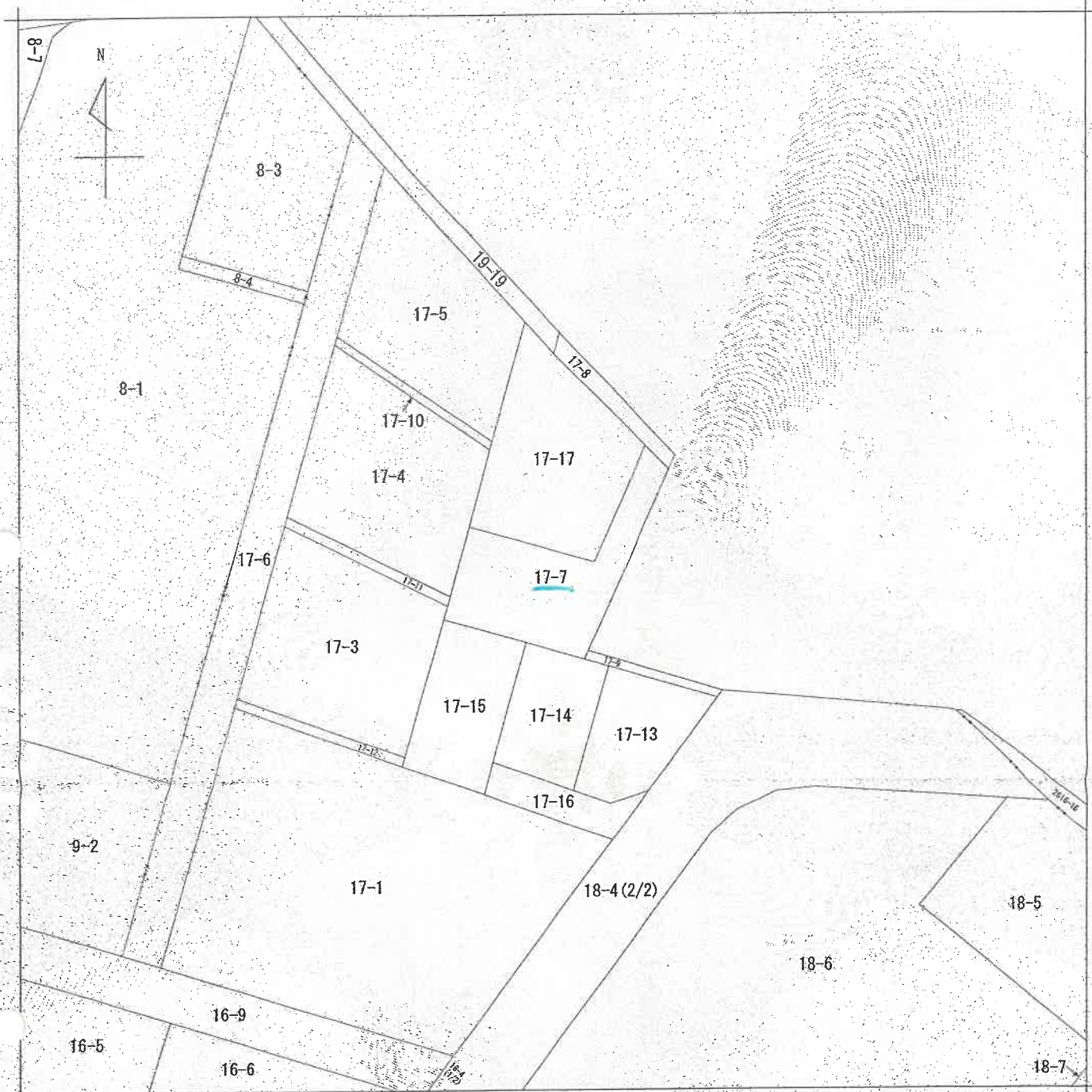
- 本件土地は更地の状態で、看板等は存在せず、第三者の占有を示すような徴表も存在しなかった。本件土地の占有関係については、現況から本報告書記載のとおり認めた。

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8月29日(木) 12:30-12:40	目的物件所在地	目的物件特定, 写真撮影, 評価人同行
6年9月6日(金) 15:50-15:55	法務局(本庄出張所)	本件土地の隣接地の全部事項証明書取得
6年9月19日(木) 14:30-15:10	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 () : - :		
(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 目的物件は不在だったので, 立会人 を立ち会わせ, 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	児玉郡神川町大字熊野堂字前原				地番	17番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成1年3月27日			備付年月日(原図)		補事項				

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6年7月8日
さいたま地方法務局本庄出張所
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(5枚目)

1230215

地積測量圖

番

7.1-7

原前堂野熊大字神川町

原前堂字熊野太町三丁目郡干原

14. 4. 10
登記
土地方法部
木庄出張所

文雅

地 名	②	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	X ₀	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	X ₉	X ₁₀	X ₁₁	X ₁₂	X ₁₃	X ₁₄	X ₁₅	X ₁₆	X ₁₇	X ₁₈	X ₁₉	X ₂₀	X ₂₁	X ₂₂	X ₂₃	X ₂₄	X ₂₅	X ₂₆	X ₂₇	X ₂₈	X ₂₉	
NS	23823.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	
LS	23801.913	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	
FS	23797.915	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	
50	23797.915	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	
41	23811.348	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	
42	23811.348	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	
30	23822.040	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	-53672.940	
	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	合 計	
	X ₀	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	X ₉	X ₁₀	X ₁₁	X ₁₂	X ₁₃	X ₁₄	X ₁₅	X ₁₆	X ₁₇	X ₁₈	X ₁₉	X ₂₀	X ₂₁	X ₂₂	X ₂₃	X ₂₄	X ₂₅	X ₂₆	X ₂₇	X ₂₈	X ₂₉	
	-10.296	-191.05	252.91	8.155	497636.109	465	20.911	103127.412	45	-937963.281	480	-681.203	907	330.504	003	330															
	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	
	-241311.876	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	
	-241311.876	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	
	-241311.876	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	
	-241311.876	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	
	-241311.876	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	
	-241311.876	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	
	-241311.876	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	
	-241311.876	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	
	-241311.876	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	
	-241311.876	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	
	-241311.876	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	
	-241311.876	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀																				

地 公	產 別	① 17-7	殘 地
		合 計 面 積	
		330.604935	249.037265
\$79.6422			249 m

凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	境界線の種類
例	⑧	石	⑨	金	印刷
	⑨	コンクリート杭	⑩	金	印刷
	⑩	ブラステンスチック杭	⑪	金	印刷

作製者

(平成14年 4月 3 日作製)

昭和十一年四月三日 製作

（紙）用金十枚、銀四十枚、銅十枚、

申請人

縮尺 1/250

(本図は原本を70%に縮小)

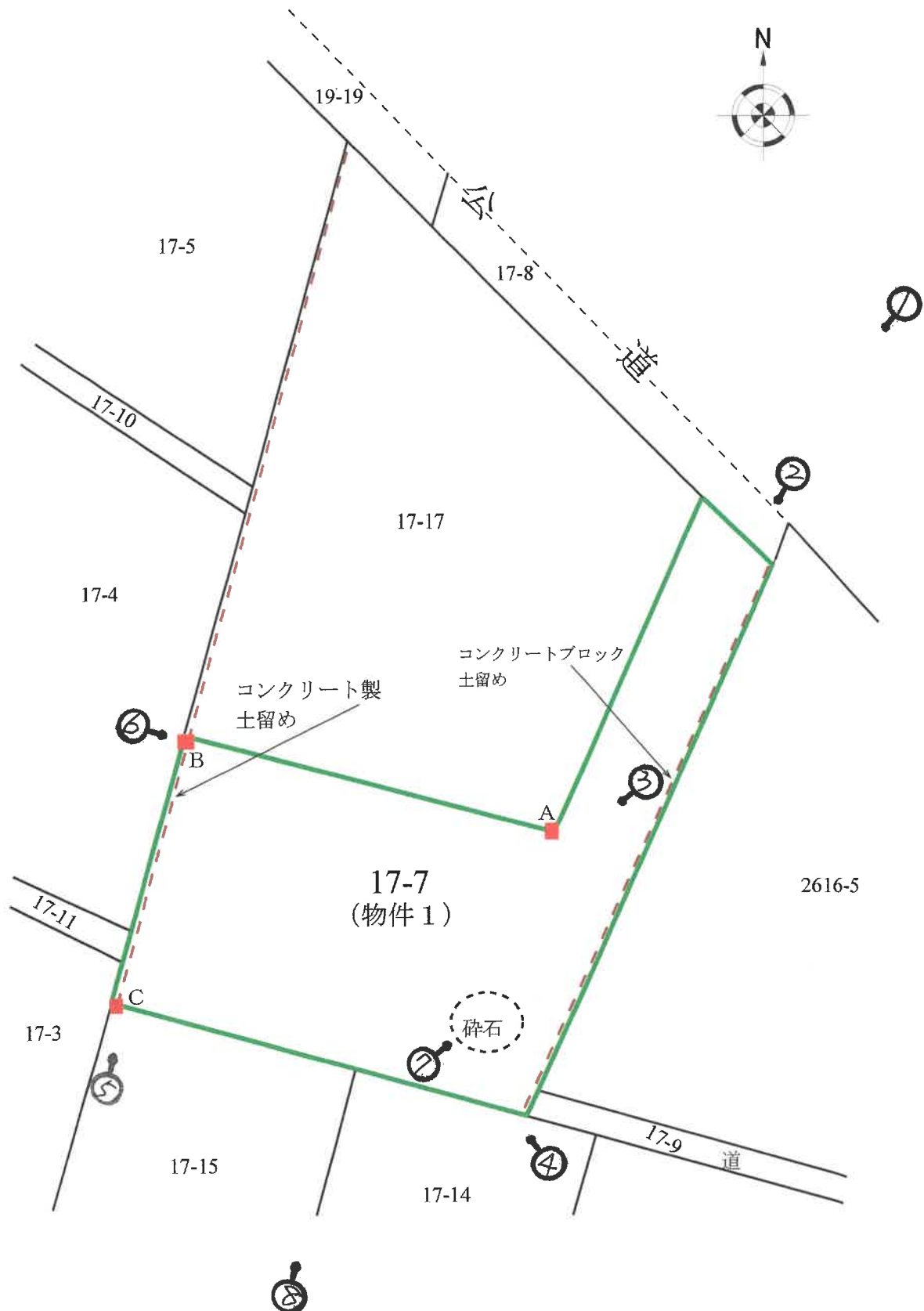
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月8日 さいたま地方法務局本庄出張所

改訂品目

(6枚目)

請求番号：13-2

(写真位置♂)



(7枚目)



1



2



3



4



5



6

(9枚目)



7



8

求 意 見 書

新 井 寛 久 殿

令和 7年 4月28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

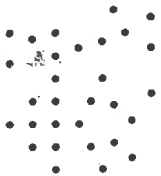
令和 7年 5月12日
評価人

新井寛久 印



物 件 目 録

☆1 所 在 児玉郡神川町大字熊野堂字前原
地 番 17番7
地 目 畑
地 積 249平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第66号
令和6年 9月19日外現地調査
令和6年10月11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 | 児玉郡神川町大字熊野堂字前原 |
| | 地 | 番 | 1 7 番 7 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 4 9 平方メートル |

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金1,120,000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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
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1）

位 置 ・ 交 通	J R 八高線「丹荘」駅 東方約1.9k m（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿いに住宅や事業所等が混在し、周囲には農地が多く見られる混在地域である。	
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% － 農地法 埼玉県建築基準法施行条例
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	249m ² （登記数量） 不整形（路地状敷地） ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北東側現況（有効）幅員約9.3m舗装県道（児玉新町線、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。なお、公図上、南東側隣接地（17番9）には神川町所有の認定外道路が存するが道路形状は認められない。	
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。なお、調査日現在の敷地内は雑草・木が繁茂した状態にあり、南東角付近に碎石が小高く堆積している。 ②隣接地とはコンクリートブロックや金属製フェンス、コンクリート土留め等により概ね区分されているが、北側隣接地（17番17）の東側境界及び南側隣接地（17番14、同番15）との土地境界は不明確である。	
供 給 処 理 施 設	上水道：なし、ガス配管：なし、下水道：なし	
特 記 事 項	①本件土地は路地状敷地のため、埼玉県建築基準法施行条例第3条及び10条（路地状敷地）の適用を受ける。 ②本件土地は北側隣接地（17番17）と一体として平成9年3月26日付第5-443号にて農地法5条の農地転用許可（目的：事務所・倉庫）の記録がある。（詳しくは神川町農業委員会に問い合わせのこと。） ③東側隣接地（2616番5）への上水道引き込み管が本件土地の北側一部地中を通過している可能性があるが詳細経路については別途調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	13,700	0.47	249	1,600,000

※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）

地価調査基準地（神川－4）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

13,000 円/㎡× 100/100 × 100/100 × 100/95 ≒ 13,700 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、街路条件等-5%と判定した。

イ 個別格差：形状等（路地状敷地）-22%、供給処理施設の整備の必要性等-40%

（相乗積：0.78×0.60≒0.47）

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
1	1,600,000		1.00	0.70	1,120,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：なし

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

地価調査基準地価格（神川－4）

所在・地番：神川町大字熊野堂字山向37番3

価 格：13,000円／㎡

位 置：「丹荘」駅から約2.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：261㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東5.7m舗装町道

用途指定等：都市計画区域（非線引き）

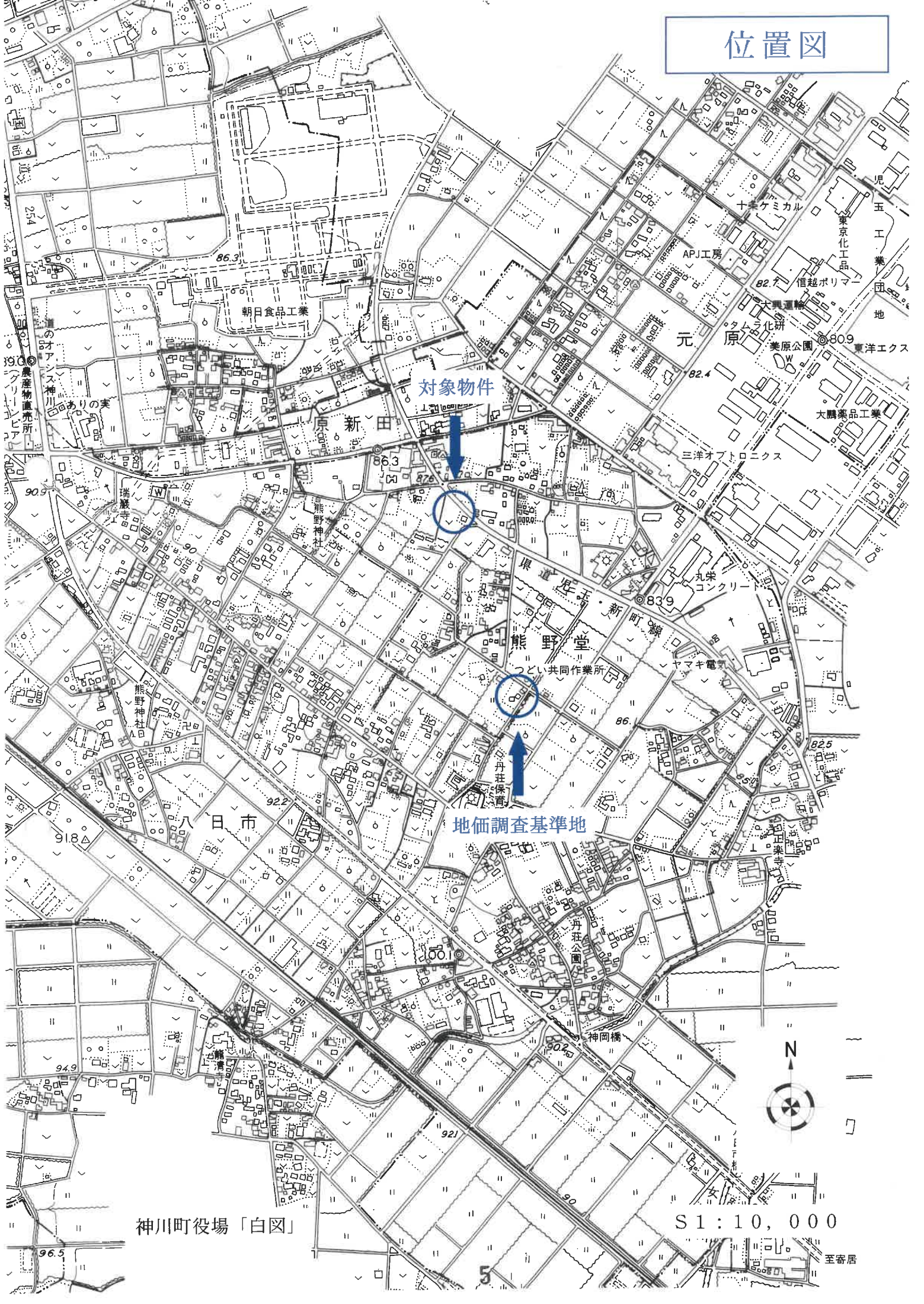
無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：畑の中に一般住宅等が見られる地域

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 地積測量図写
- 5 土地形状図

位置図



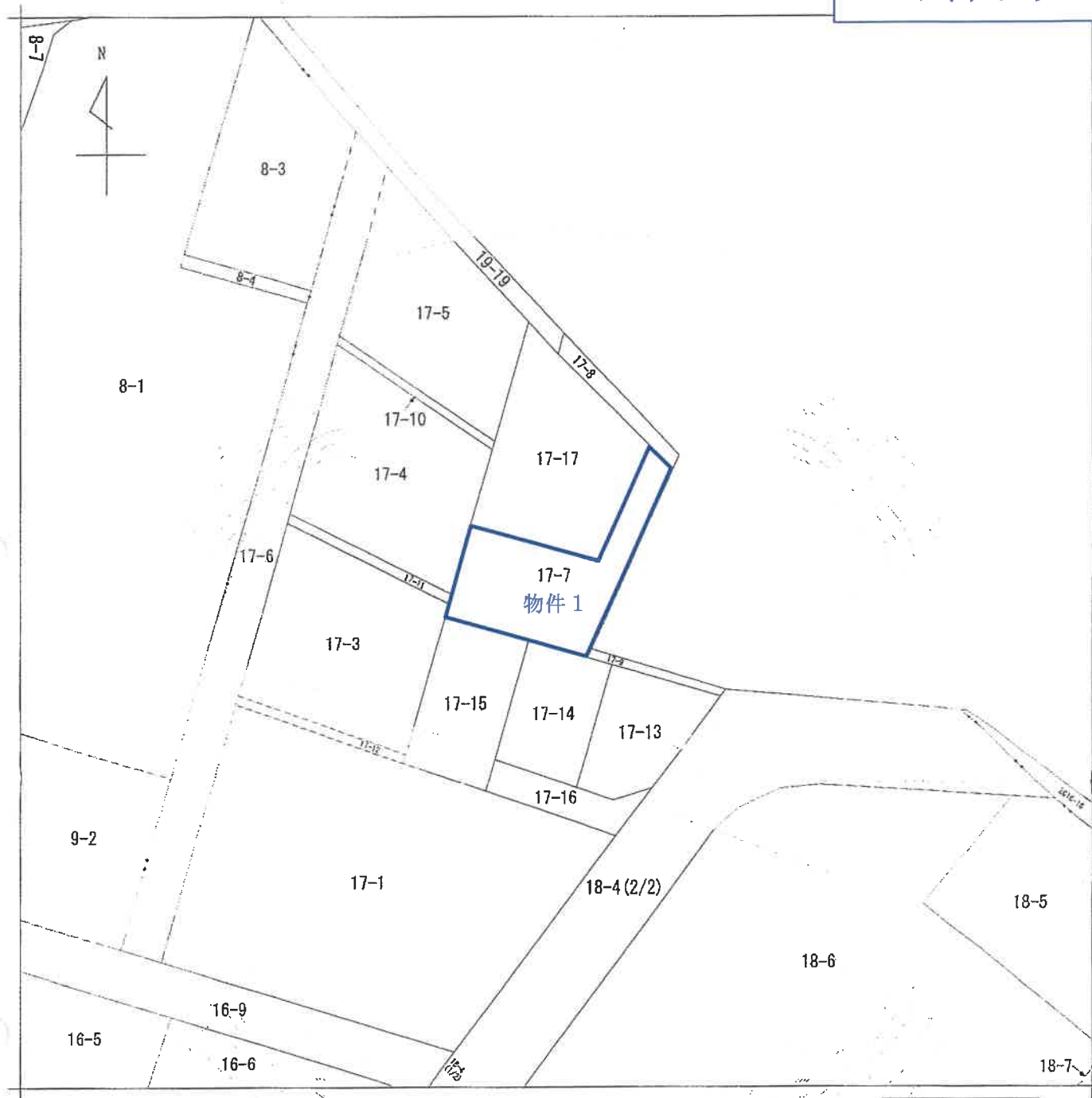
対象物件

地価調査基準地

神川町役場「白図」

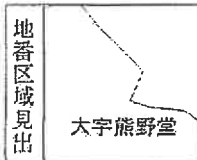
S1:10,000

至寄居



(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	児玉郡神川町大字熊野堂字前原				地番	17番7			
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成1年3月27日				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6年7月8日

さいたま地方法務局本庄出張所

登記官

請求番号: 13-1

(1/1)

登記年月日：平成14年4月10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6年7月8日 さいたま地方裁判所本庄出張所

登記官

請求番号：13-2

1230215



地積表

① 17-17					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _{n+1}	Y _{n+1} -Y _n -1
46	23825.540	-13681.552	-10.256	-24531.1	878240
48	23801.983	-13687.876	8.185	194105.252515	
50	23787.815	-13672.997	20.911	457836.109465	
47	23811.349	-13666.985	-4.503	-108121.612467	
30	23822.040	-13677.980	-14.107	-337863.281080	
合計			合計		
			面積		
			339.6049035		
			m ²		

地積	① 17-7
合計	339.6049035
面積	248.0312965
地積	249
	m ²

凡例	境界線の種類	記号	境界線の位置	記号	境界線の位置
①	石	①	境界線	②	境界線
②	杭	②	境界線	③	境界線
③	金	③	境界線	④	境界線
④	銀	④	境界線	⑤	境界線
⑤	銅	⑤	境界線	⑥	境界線
⑥	鉄	⑥	境界線	⑦	境界線
⑦	鋼	⑦	境界線	⑧	境界線
⑧	鉛	⑧	境界線	⑨	境界線
⑨	鋅	⑨	境界線	⑩	境界線
⑩	錫	⑩	境界線	⑪	境界線
⑪	銅	⑪	境界線	⑫	境界線
⑫	鉄	⑫	境界線	⑬	境界線
⑬	鋼	⑬	境界線	⑭	境界線
⑭	鉛	⑭	境界線	⑮	境界線
⑮	鋅	⑮	境界線	⑯	境界線
⑯	錫	⑯	境界線	⑰	境界線
⑰	銅	⑰	境界線	⑱	境界線
⑱	鉄	⑱	境界線	⑲	境界線
⑲	鋼	⑲	境界線	⑳	境界線
㉑	鉛	㉑	境界線	㉒	境界線
㉒	鋅	㉒	境界線	㉓	境界線
㉓	錫	㉓	境界線	㉔	境界線
㉔	銅	㉔	境界線	㉕	境界線
㉕	鉄	㉕	境界線	㉖	境界線
㉖	鋼	㉖	境界線	㉗	境界線
㉗	鉛	㉗	境界線	㉘	境界線
㉘	鋅	㉘	境界線	㉙	境界線
㉙	錫	㉙	境界線	㉚	境界線
㉚	銅	㉚	境界線	㉛	境界線
㉛	鉄	㉛	境界線	㉜	境界線
㉜	鋼	㉜	境界線	㉝	境界線
㉝	鉛	㉝	境界線	㉞	境界線
㉞	鋅	㉞	境界線	㉟	境界線
㉟	錫	㉟	境界線	㊱	境界線
㊱	銅	㊱	境界線	㊲	境界線
㊲	鉄	㊲	境界線	㊳	境界線
㊳	鋼	㊳	境界線	㊴	境界線
㊴	鉛	㊴	境界線	㊵	境界線
㊵	鋅	㊵	境界線	㊶	境界線
㊶	錫	㊶	境界線	㊷	境界線
㊷	銅	㊷	境界線	㊸	境界線
㊸	鉄	㊸	境界線	㊹	境界線
㊹	鋼	㊹	境界線	㊺	境界線
㊺	鉛	㊺	境界線	㊻	境界線
㊻	鋅	㊻	境界線	㊼	境界線
㊼	錫	㊼	境界線	㊽	境界線
㊽	銅	㊽	境界線	㊾	境界線
㊾	鉄	㊾	境界線	㊿	境界線
㊿	鋼	㊿	境界線		

作製者

(平成14年 4月 3 日作製)

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

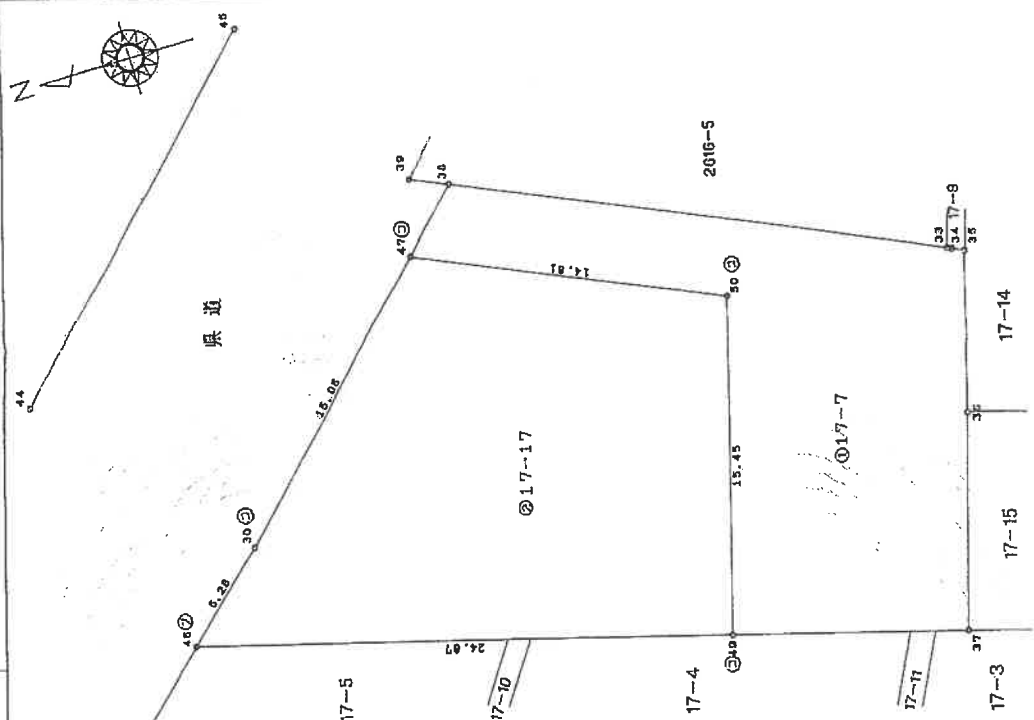
縮尺 1/250

単位：m

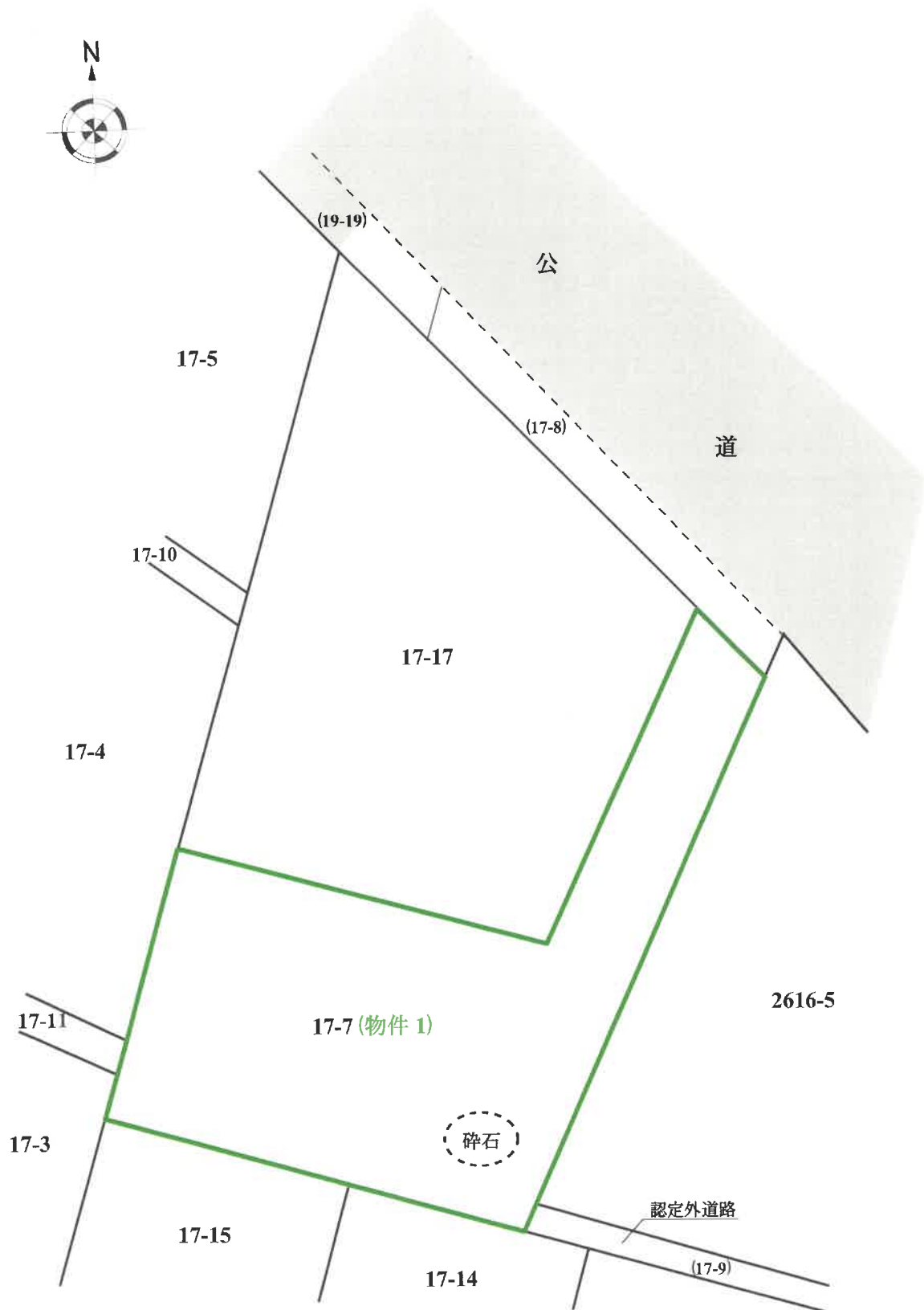
地積測量図

② 17-17、-7

土地の所在 児玉郡神川町大字熊野堂字前原



土地形状図



※物件の範囲等は公図及び地積測量図、現地概測を基礎として概略を明示した。

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判官 森 淳子 様



神川町農業委員会

会長

令和6年8月27日付けをもって(当農業委員会に)照会のあった件につき、下記のとおり回答(調査結果を報告)します。

1 現地調査 年 月 日	令和6年8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	土地所有者の氏名・住所		現況地目
					氏 名	住 所	
	児玉郡神川町大字熊 野堂字前原	17番7	畑	249㎡		埼玉県本庄市前原二 丁目12番15号	非農地
3 転用許可等 の有無と その内容	有	許可年月日	許可条項	転用目的	許可を受けた者の氏名・住所		
		平成9年3月26日	5	事務所・倉庫	本庄市前原2-12-15		
		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 許可を得ることが必要ない案件である			
4 都道府県から の指示事項	該当に○		原状回復命令を行う見込みなし				
			原状回復命令を行う見込みあり				
5 賃借権・利 用権等の設 定の有無	権利設定	無					
	有の場合	耕作者氏名	耕作者住所		開始年月日	存続期間	
買受適格証 明書の要否	要	申請受付期間	3条		5条		
		毎月10日					
		発行に要する期間	30日		50日		
7 その他参考	都市計画法関係				農振法関係		
	線引都市計画		未線引都市計画		農振地域内		農振地域外
	市街化区域	市街化調整 区域	用途地域	用途地域外	農用地区域内	農用地区域外	
	その他	買受適格証明書の発行蓋然性については、第1種農地と見込まれるので、不許可の例外に該当しない 場合は転用許可の見込みなく却下となる可能性がある。					

記載注意

- (1) 2の「現況」欄は「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記入されたものは4の欄の記入は行わない。
- (2) 3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の要件については権利の取得者とする。
- (3) 4の「現状回復命令」は、対象土地を農地の現状に回復すべきことを命令するものをいう。また、4の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。
- (4) 7の欄は、該当個所に○印を付す。「その他」欄には、条件、違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。