

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①のものです。

不動産執行係

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 佐 藤 達 哉

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 場 所	令和 7 年 11 月 12 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 8 年 2 月 10 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 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５年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 4～6, 8 ☆	1, 220, 000 976, 000	一括	244, 000	67, 230	0
1	300, 000				
2	290, 000				
4	90, 000				
5	40, 000				
6	10, 000				
8	490, 000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|----|------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 番 | 2 2 8 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 7. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 番 | 2 2 8 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 8. 0 6 平方メートル |
| ☆4 | 所 在 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 番 | 2 2 8 8 番 7 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 5 | 所 在 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 番 | 2 2 8 8 番 8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |



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

(現況)

地 目 公衆用道路

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

(現況)

床 面 積 1階 約113.94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

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約197.87平方メートル

符 号 2

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

(現況)

床 面 積 約3.60平方メートル



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1, 2, 4~6, 8】

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, 4~6, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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, 2, 4, 5】

地番2289番1及び同2289番5と接する部分以外の隣地との境界が不明確である。

【物件番号6】

南側公道と接する部分以外の隣地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 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 | 番 | 2 2 8 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8 7. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 | 番 | 2 2 8 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7 8. 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 | 番 | 2 2 8 8 番 7 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 3 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 | 番 | 2 2 8 8 番 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 5 2 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

6 所 在 本庄市児玉町児玉字清水

地 番 2 3 7 1 番 8

地 目 田

地 積 1 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

8 所 在 本庄市児玉町児玉字山王 2 2 8 8 番地 4、2 2 8 8 番地 3、2 2 8 8 番地 8

家屋 番号 2 2 8 8 番 4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 5 . 6 0 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 1 3 . 9 4 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 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 1 4 5 . 0 8 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約197.87平方メートル

符 号 2

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

(現況)

床 面 積 約3.60平方メートル



令和 5年(ヌ)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1，2，4，5，6，8）

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

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, 2, 4, 5, 6		
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2, 4, 5） ☒ 公衆用道路（物件 6） ☐ （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 上記の者が物件 1, 2, 4, 5 の土地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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 8		
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（ ☒ 主である建物、附属建物符号 1, 符号 2） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：「その他の事項」記載のとおり		
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 上記の者が本建物に動産類を置いて空き家の状態で占有している ☐ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

その他の事項

■ 次のとおり

- 1 物件1, 2, 4, 5の土地(以下「本件宅地」という。)は本件建物の敷地として一体利用されており、各土地相互間の境界は不明確である。

本件宅地と周囲の土地との境界については、物件3の土地及び地番2289番5の土地との境界は、石垣で区画されておりおおむね明確と思われる。

北東側隣地との境界は、付近に生け垣やプラスチック杭等の境界標識が存在する部分もあるが、位置関係にばらつきがあり、不明確である。

その余の部分についても境界標識や境界を示すような構築物等は見当たらず、境界不明確である。

- 2 物件6の土地は、水路の一部及び件外土地である地番2289番5の土地とともに、本件宅地へと至る道路の一部として利用されている。

なお、地番2289番5の土地は本件債務者が所有している。

- 3 物件6の土地の境界については、南側公道との境界付近には道路側溝が敷設され、その境界は明確と思われるが、その余の部分の境界については、境界標識や境界を示すような構築物等はなく、境界不明確である。

- 4 本件建物は、主である建物及び附属建物符号1, 2ともに経年相応の劣化が認められる。

- 5 主である建物及び附属建物符号1, 2ともに、下記のとおり床面積が公簿と異なる。

記

- ① 主である建物の床面積 : 1階 約113.94平方メートル
2階 37.26平方メートル
② 附属建物符号1の床面積 : 約197.87平方メートル
③ 附属建物符号2の床面積 : 約3.6平方メートル

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

- 本件主である建物の郵便受けには債務者宛の郵便物が存在した。
本件主である建物及び附属建物符号1，2には第三者の占有を示すものは何も存在しなかった。
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。

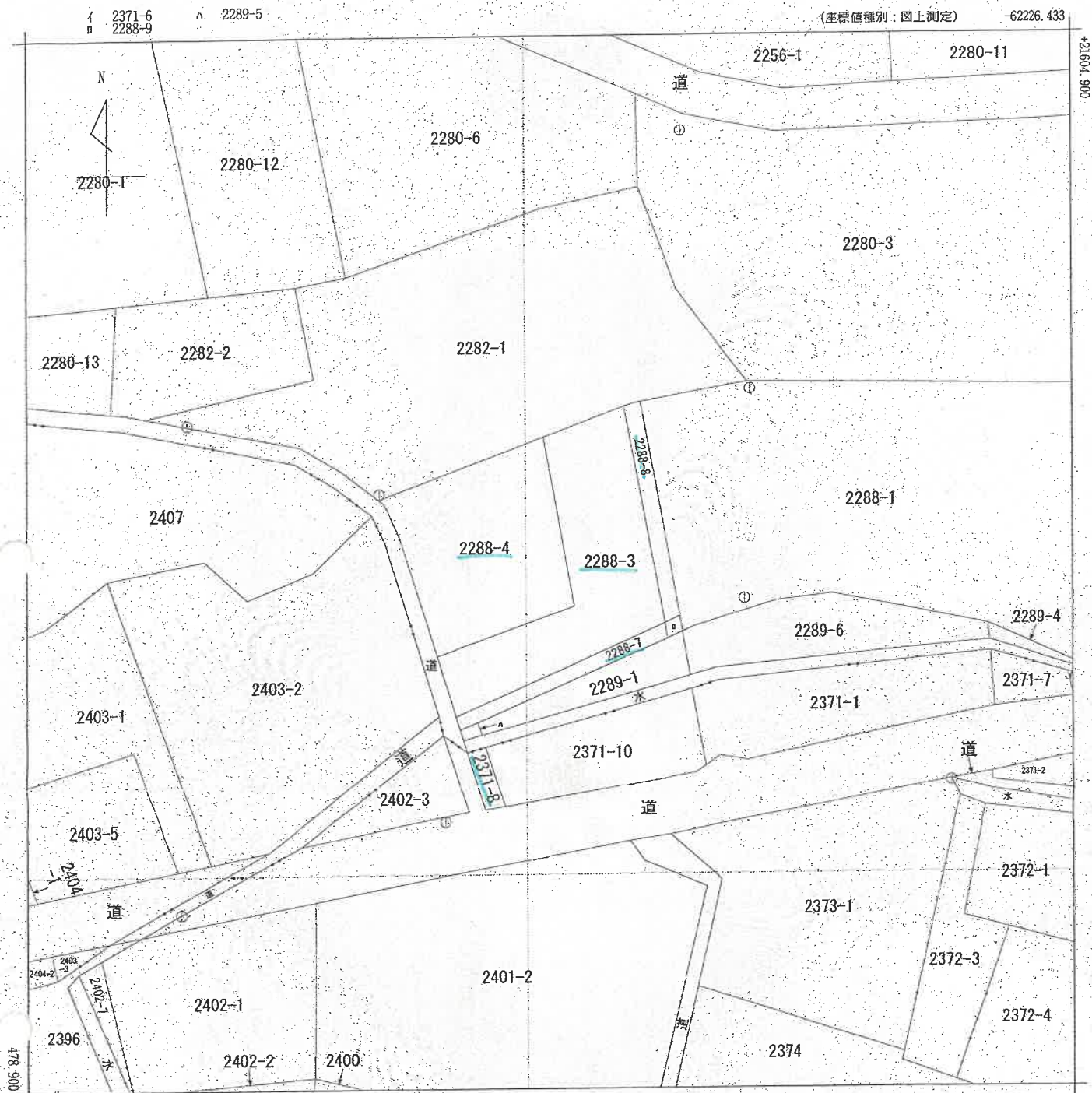
以上

(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
5 年 7 月 5 日 (水) 9 : 30 - 9 : 40	目的物件所在地	目的物件特定, 外観写真撮影, 評価人同行
5 年 7 月 6 日 (木) 14 : 05 - 14 : 10	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
5 年 9 月 14 日 (木) 15 : 45 - 16 : 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 () : - :		
(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 5 年 9 月 14 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。
 (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 (toyhokufaiheiyouoki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出
見玉町見玉

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		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。

(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)

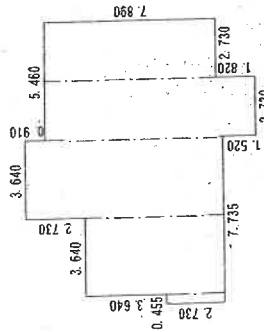
(6枚目)

家屋番号 2288番4

建築物の所在 本庄市児玉町児玉字山王2288番地4、2288番地3、2288番地8

各階平面図

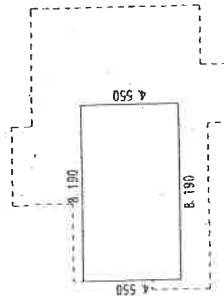
主である建物1階



求積表

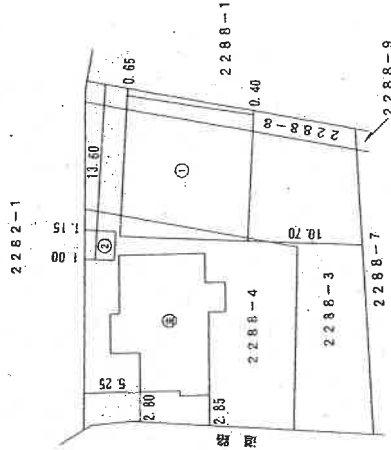
0.455 X 2.730 =	1.242150
3.640 X 6.370 =	23.186800
3.640 X 9.100 =	33.124000
2.730 X 9.710 =	26.508300
2.730 X 7.890 =	21.539700
計	105.60950
床面積	105.60㎡

主である建物2階



求積表

8.190 X 4.550 =	37.264500
床面積	37.26㎡



作成者

5月31日作成

縮尺

1/250

登記簿

縮尺

1/500

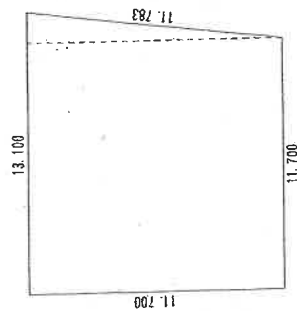
(本図は原本を70%に縮小)

家屋番号 2988番4

建物の所在 本庄市児玉町児玉字山王2988番地4、2988番地3、2988番地8

各階平面図

附属建物 (符号 1)



求積表

$$(13.100 + 11.700) \times 11.700 / 2 = 145.080000$$

床面積 145.08㎡

附属建物 (符号 2)



求積表

$$2.700 \times 1.800 = 4.860000$$

床面積 4.86㎡

作成者

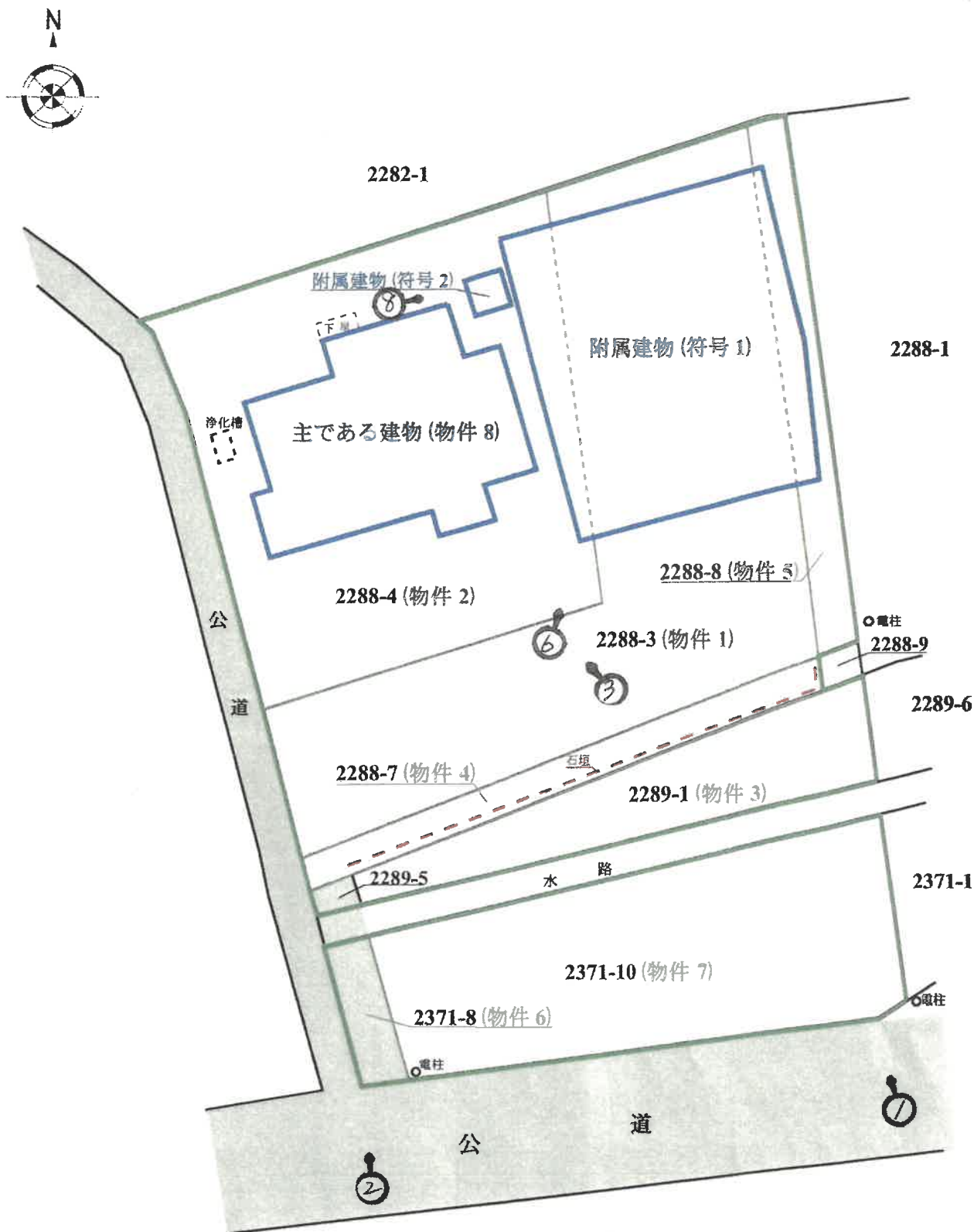
縮尺 1/250

嘱託者 (印)

縮尺 1/

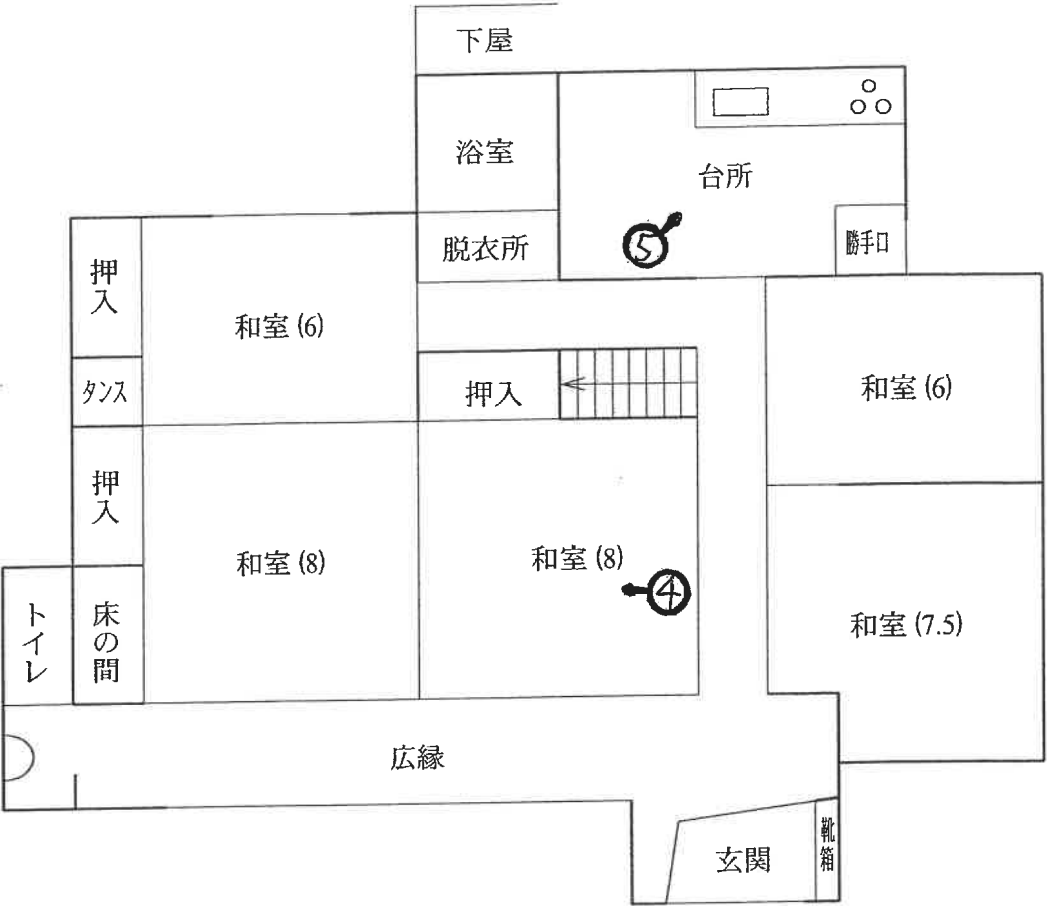
(本図は原本を70%に縮小)

土地建物位置関係図 (写真位置♂)

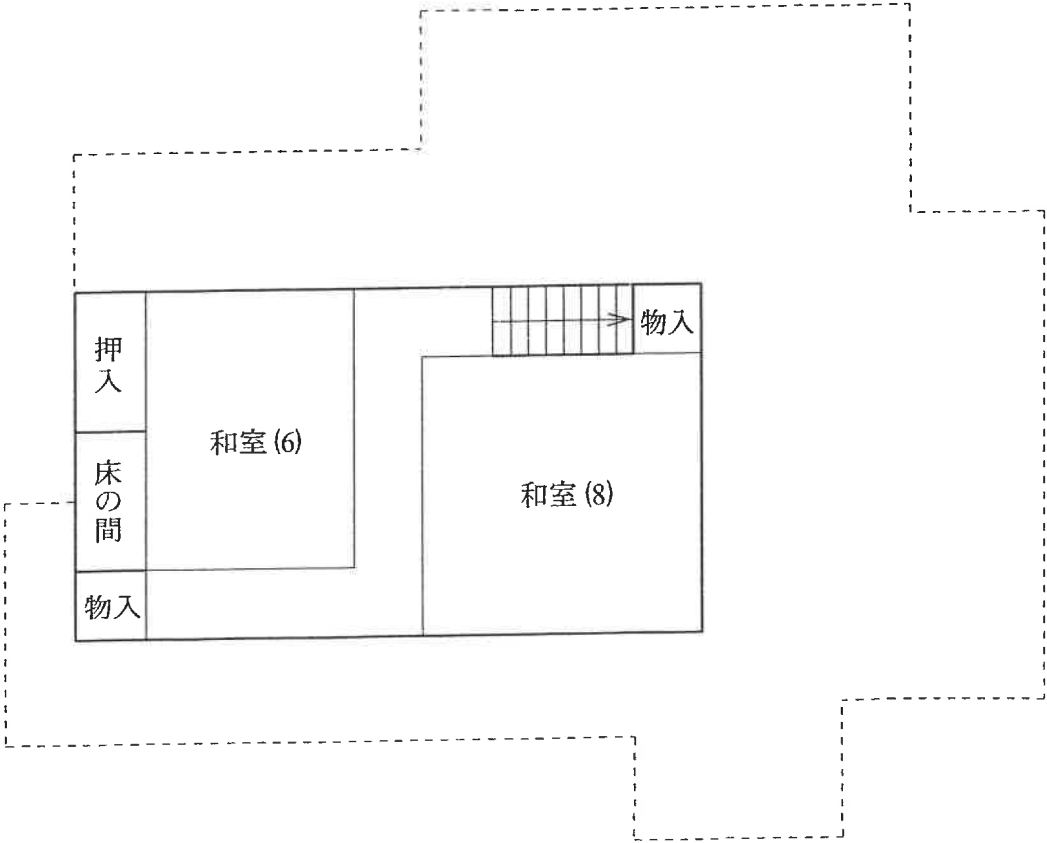


※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面、現地概測等を基礎として概略を明示した。

建物間取図
(写真位置♂)

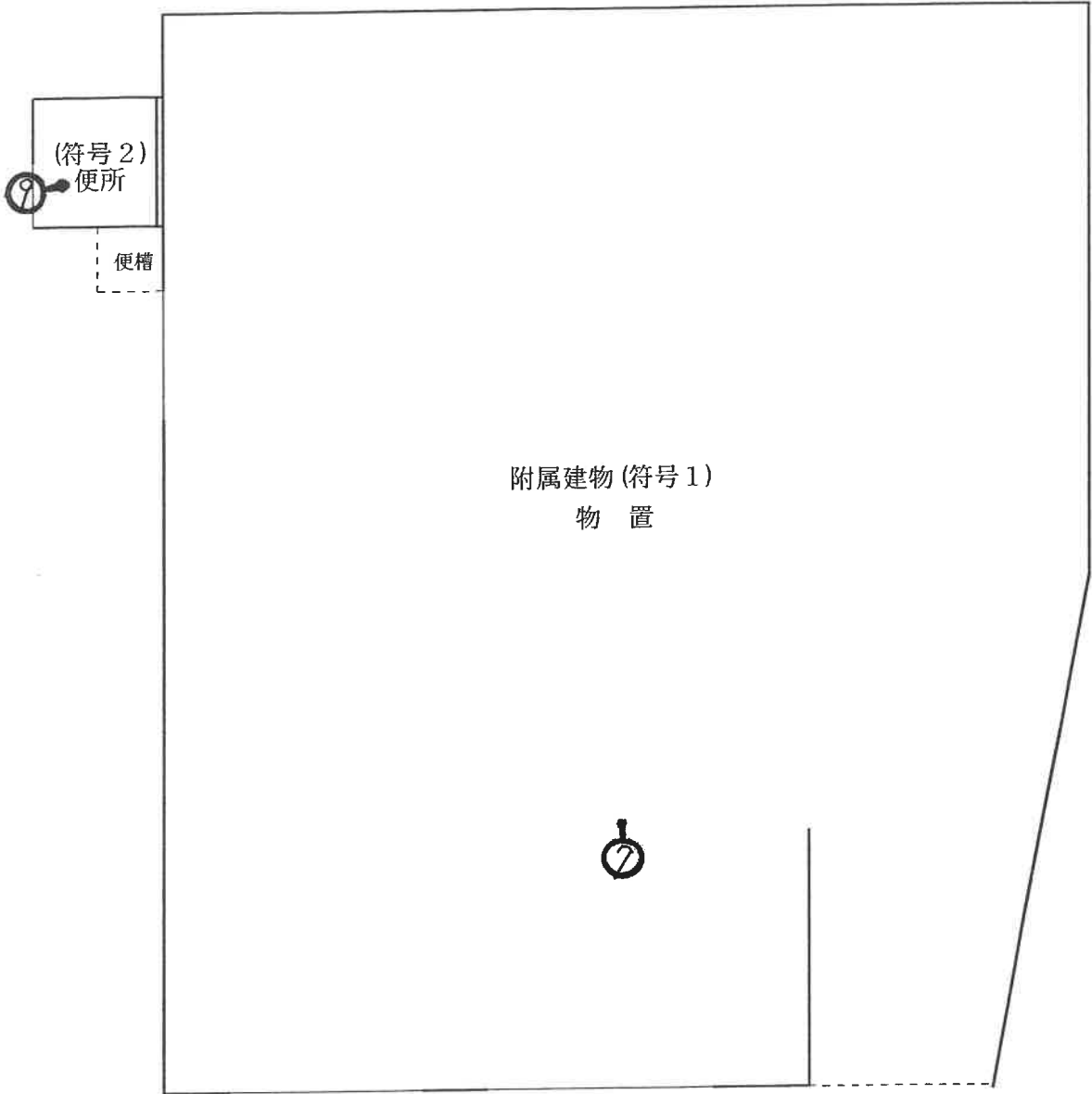


1 階



2 階

建 物 間 取 図



1



2



3



物件8の主である建物
(写真5まで)

(12枚目)



4



5



6

附属建物符号1
(写真7まで)

((3枚目))



7



8

附属建物符号2
(写真9まで)



9

(14枚目)

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1, 2, 3, 4, 5, 6, 8)

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

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, 2, 3, 4, 5, 6		
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2, 4, 5） ☒ 公衆用道路（物件 6） ☒ 山林（物件 3）		
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 上記の者が物件 1, 2, 4, 5 の土地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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 8		
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（ ☒ 主である建物、附属建物符号 1, 符号 2） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：「その他の事項」記載のとおり		
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 上記の者が本建物に動産類を置いて空き家の状態で占有している ☐ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
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 令和 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

その他の事項

■ 次のとおり

- 1 物件1, 2, 4, 5の土地(以下「本件宅地」という。)は本件建物の敷地として一体利用されており、各土地相互間の境界は不明確である。

本件宅地と周囲の土地との境界については、北東側隣地との境界付近に生け垣やプラスチック杭等の境界標識が存在する部分もあるが、位置関係にばらつきがあり、不明確である。

その余の部分についても境界標識や境界を示すような構築物等は見当たらず、境界不明確である。

- 2 物件3の土地と本件宅地とは石垣によりおおむね区画されている。

- 3 物件3の土地の南東側に隣接する水路は、水路の形状はなく、水流もない状態であり、北東側隣地との境界付近にはプラスチック杭があるものの南西側には境界標識は見当たらず、物件3の土地と水路との境界は不明確である。

- 4 物件6の土地は、水路の一部及び件外土地である地番2289番5の土地とともに、本件宅地へと至る道路の一部として利用されている。

なお、地番2289番5の土地は本件債務者が所有している。

- 5 物件6の土地の境界については、南側公道との境界付近には道路側溝が敷設され、その境界は明確と思われるが、その余の部分の境界については、境界標識や境界を示すような構築物等はなく、境界不明確である。

- 6 本件建物は、主である建物及び附属建物符号1, 2ともに経年相応の劣化が認められる。

- 7 主である建物及び附属建物符号1, 2ともに、下記のとおり床面積が公簿と異なる。

記

- ① 主である建物の床面積 : 1階 約113.94平方メートル
2階 37.26平方メートル
② 附属建物符号1の床面積 : 約197.87平方メートル
③ 附属建物符号2の床面積 : 約3.6平方メートル

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

- 本件主である建物の郵便受けには債務者宛の郵便物が存在した。
本件主である建物及び附属建物符号 1, 2 には第三者の占有を示すものは何も存在しなかった。
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
5年7月5日(水) 9:30-9:40	目的物件所在地	目的物件特定, 外観写真撮影, 評価人同行
5年7月6日(木) 14:05-14:10	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
5年9月14日(木) 15:45-16:40	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 () : - :		
(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5年9月14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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tonhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

兜玉町兜玉

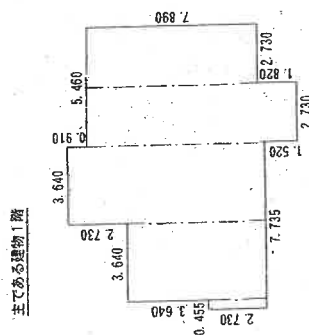
記項
補事

(本図は原本を70%に縮小)

登記官

(6枚目)

圖 面 平 陽 各

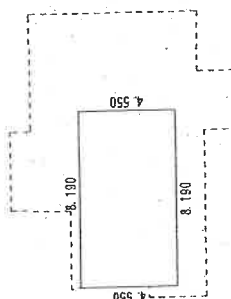


求積表

0	455	X	2	730	=	1	242	150
3	640	X	6	370	=	23	186	800
3	640	X	9	100	=	33	124	000
2	730	X	9	710	=	26	508	300
2	730	X	7	890	=	21	539	700

計	105.600950
床面積	105.60m ²

主である建物2階



求積表

$8.190 \times 4.550 =$	37.264500
床面積	37.26 m ²

东面横 37.2.6m

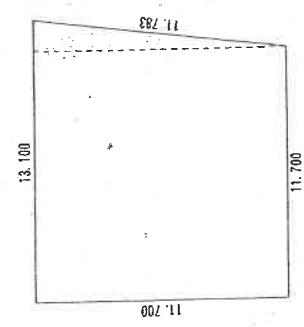
(本図は原本を70%に縮小)

家屋番号 2288番4

建物の所在 本庄市児玉町児玉字山王2288番地4、2288番地3、2288番地8

各階平面図

附属建物 (符号1)

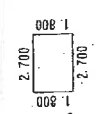


求積表

$$(13.100 + 11.700) \times 11.700 / 2 = 145.08000$$

床面積 145.08㎡

附属建物 (符号2)



求積表

$$2.700 \times 1.800 = 4.86000$$

床面積 4.86㎡

(本図は原本を70%に縮小)

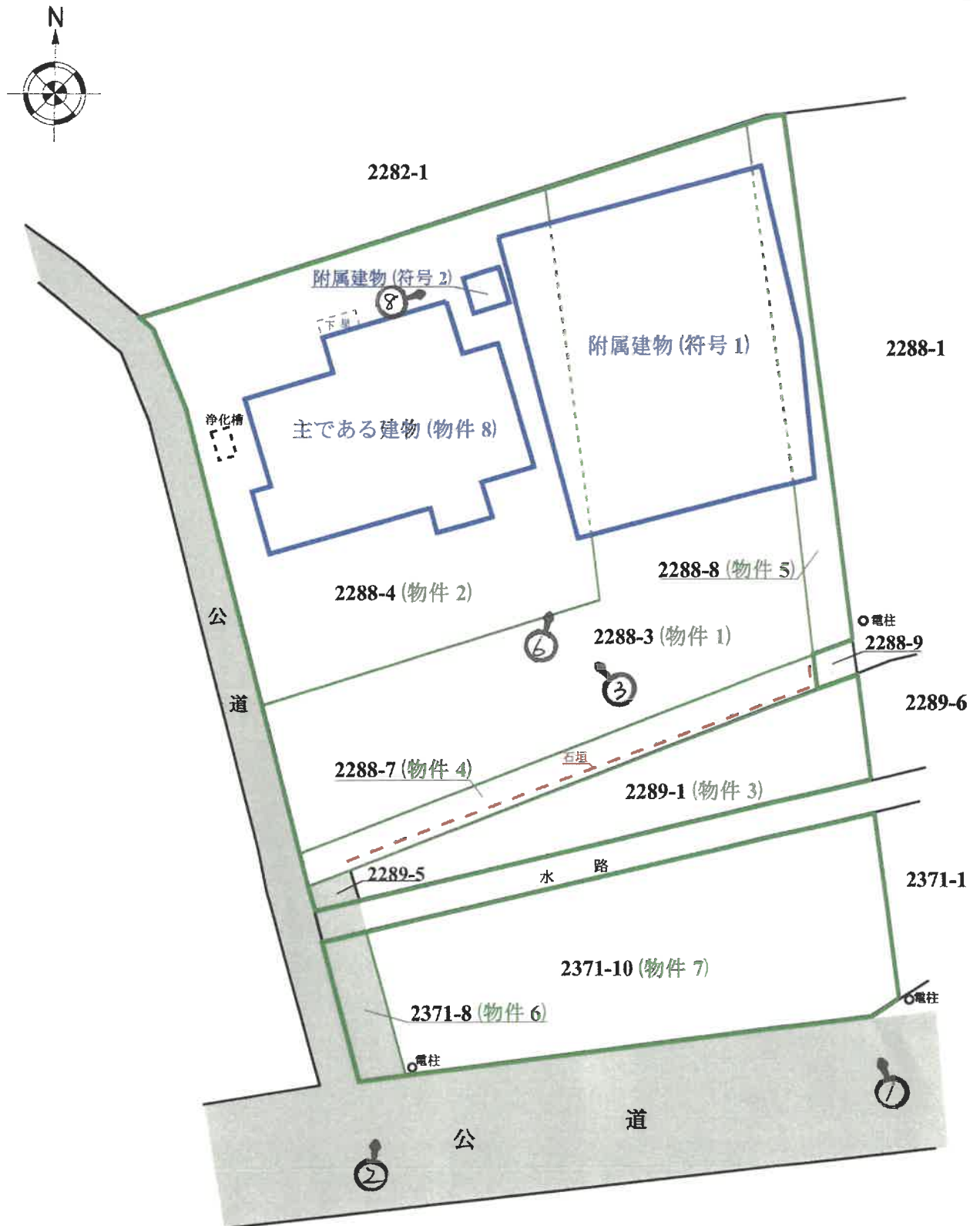
作成者

縮尺 1/250

嘱託者 (申請者)

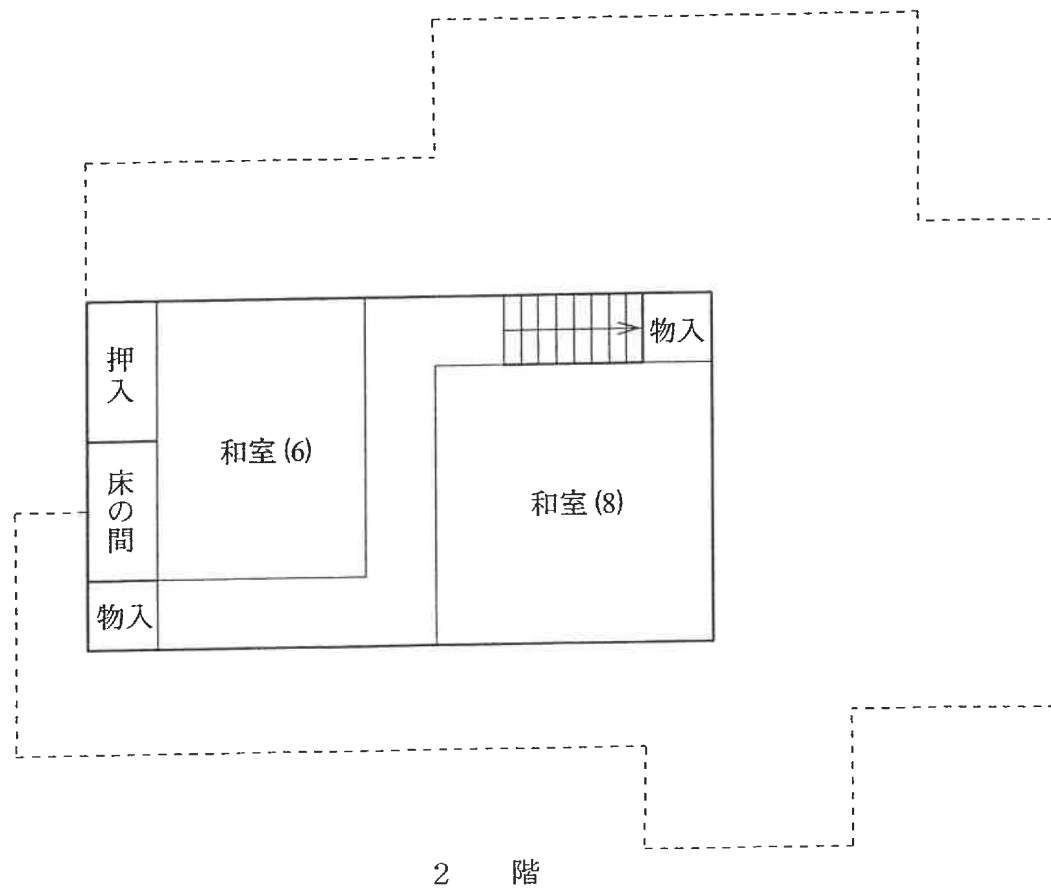
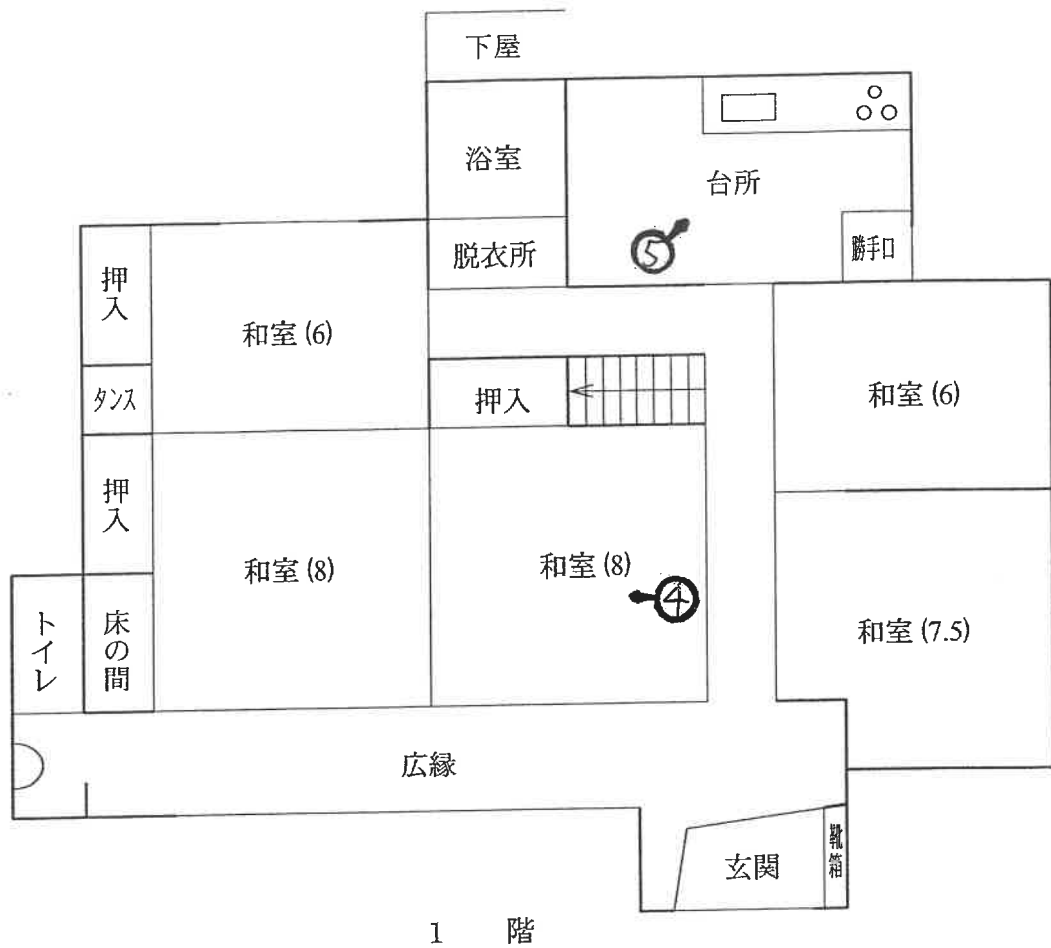
縮尺 1/

土地建物位置関係図 (写真位置♂)

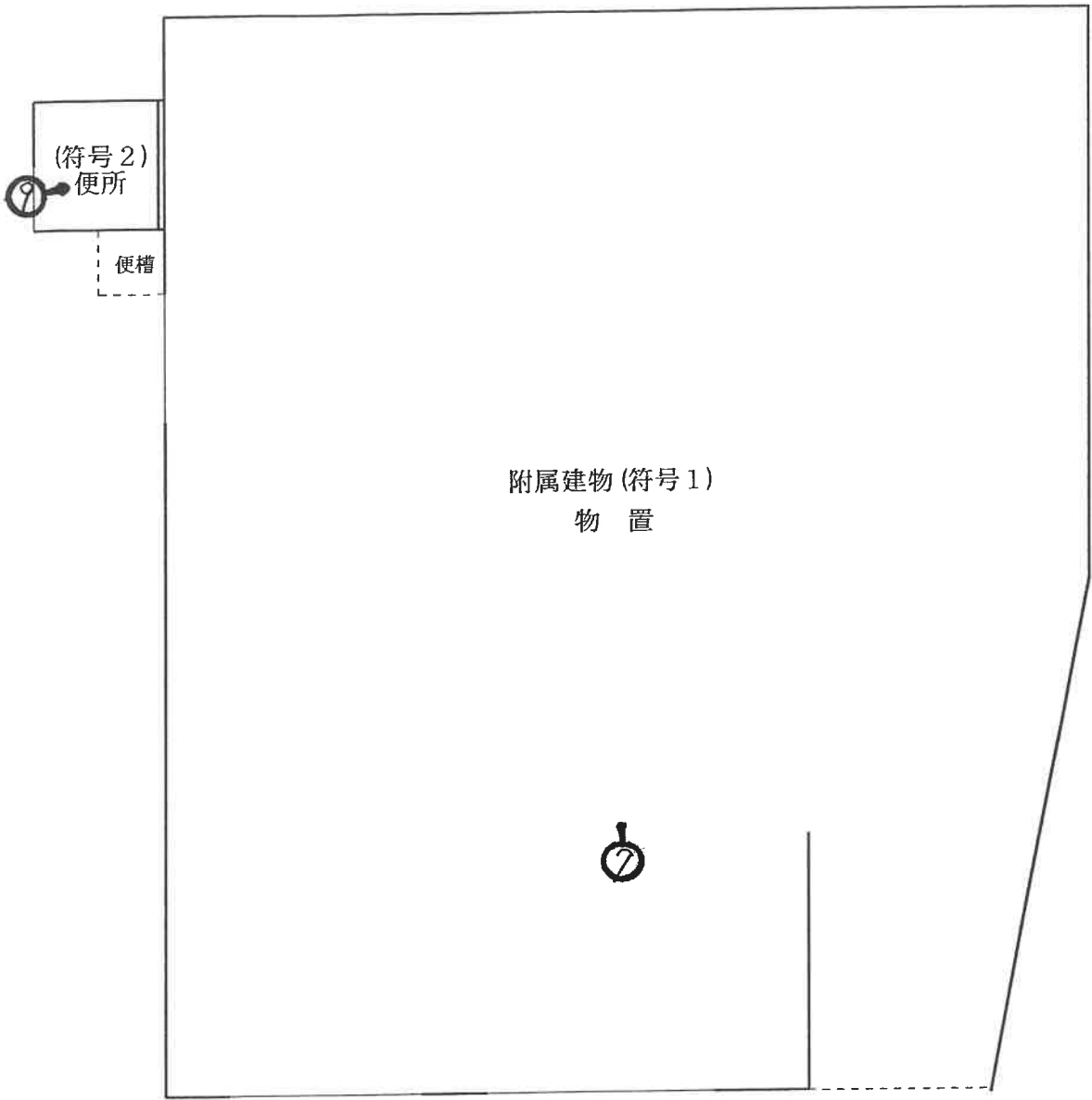


※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面、現地概測等を基礎として概略を明示した。

建物間取図 (写真位置♂)



建 物 間 取 図



1



2



3



物件8の主である建物
(写真5まで)



4



5



6

附属建物符号1
(写真7まで)



7



8

附属建物符号2
(写真9まで)



9

令和5年(ヌ)第15号
令和7年5月28日現地調査
令和7年6月9日評価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

2分冊の1 (物件1・2・4・5・6・8)

(再)

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 | 2 2 8 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8 7. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 | 番 | 2 2 8 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7 8. 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 | 番 | 2 2 8 8 番 7 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 | 番 | 2 2 8 8 番 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 5 2 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字清水 |
| | 地 | 番 | 2 3 7 1 番 8 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 6 平方メートル |

物 件 目 録

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

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 1, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 8 (建物)	金 4 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2・4・5・6・8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・5の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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き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。
- 5 過去における期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した価格とする。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
5	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
6	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：公衆用道路
8	所 家 屋 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	別紙物件目録記載のとおり	(主である建物) 床面積：1階約113.94㎡ 2階 37.26㎡ (附属建物符号1) 床面積：約197.87㎡ (附属建物符号2) 床面積：約3.60㎡
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・2・4・5・6）

位 置 ・ 交 通	J R 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% — 埼玉県建築基準法施行条例 農業振興地域
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	宅地部分(物件1・2・4・5)…860.22㎡（登記合計数量） 公衆用道路部分(物件6)…16㎡ ほぼ整形 建物敷地部分はほぼ平坦にあるが、全体として南東方に緩傾斜した地勢にある。 特になし
接面道路の状況	西側台帳幅員2.195～1.865mの未舗装市道（1-131号線、建築基準法第42条2項適用道路）にほぼ等高～やや高く接面する。当該市道は建築基準法第42条2項により道路中心線から2mの敷地後退が必要となる。また、物件6は南側現況幅員約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）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件1・2・4・5は一体として物件8（建物）の敷地として利用されているほか、物件6は公衆用道路の一部として利用されている。 ②物件6は西側市道及び水路西側一部、物件3の西側隣接の件外土地（2289番5）と一体として、本件宅地へと至る道路の一部として利用されている。 ③土地境界については、一部境界標及び生け垣、実際の利用状況等により概ね把握したが、全体として不明確である。また、物件相互間の土地境界についても一体利用状態につき判然としない。 ④地中混入物等の兆候は特に見受けられないが、詳細については別途調査を要する。	
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	①物件4は農業振興地域内農用地区域外の土地である。 ②物件6は農地法第5条転用許可済み（昭和48年12月27日、目的：住家への出入口）の土地である。 ③本件敷地の北側部分は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。（詳しくは本庄市教育委員会に問い合わせのこと。） ④本件敷地は北側に上り傾斜の山林が隣接するため、埼玉県建築基準法施行条例第6条（がけ条例）の適用を受ける場合がある。 ⑤本件敷地内には庭園を構成する庭石や放置状態にある荒れた庭木が複数存在する。 ⑥登記地積と現況地積は概ね同じと概測したが、詳細は測量を行わないと判明しない。
---------	--

以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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：昭和47年築（固定資産税家屋評価証明書記載） 経過年数：約53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 瓦葺 サイディング、漆喰 その他 センイ壁、プリント合板 その他 化粧石膏ボード、目透天井板、プリント合板 その他 畳、フローリング その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 太陽熱温水器 ※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	普通（ただし、全体的に老朽化） ※令和7年5月28日建物内立ち入り調査による。	
建物の利用状況	所有者が建物内に動産類を置いて空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	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。	

区 分	附属建物（符号 1）	附属建物（符号 2）
建 築 時 期 等	昭和46年築（固定資産税家屋証明書記載） 経過年数：約54年 経済的耐用年数経過済みと判断	昭和47年築（固定資産税家屋証明書記載） 経過年数：約53年 経済的耐用年数経過済みと判断
現 況 用 途 床 面 積	前記第3目的物件欄のとおり	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	劣 る	劣 る
保守管理の状態	劣 る	劣 る
特 記 事 項	①既に経済価値は認められない。 ②建築時期、構造等からアスベスト含有の建築材料が使用されている可能性が高い。	既に経済価値は認められない。

以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・4・5・6（土地）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	13,500	0.63	387.16	0.54	1,780,000
2	13,500	0.63	378.06	0.54	1,740,000
4	13,500	0.63	43	—	370,000
5	13,500	0.63	52	0.54	240,000
6	13,500	0.20	16	—	40,000

※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－11）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

16,900 円/㎡ × 99.4/100 × 100/100 × 100/124 ≒ 13,500 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+10%・交通接近条件-6%・環境条件等+20%と判定した。（相乗積：1.10×0.94×1.20≒1.24）

イ 個別格差：物件1・2・4・5…進入路の状態-10%、画地規模等-20%、がけ地隣接による建築制限の可能性-10%、敷地後退-3%
（相乗積：0.90×0.80×0.90×0.97≒0.63）

物件6…私道減価-80%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：物件1・2・5については建物と敷地・環境との関係及び建物取り壊し費用等を考慮した。

② 物件 8（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。なお、附属建物（符号 1・2）の経済価値は認められないと判断した。

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
8	150,000	151.20	0.04	910,000

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4%と査定した。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,780,000	0.30	法定地上権	530,000
2	1,740,000	0.30	法定地上権	520,000
5	240,000	0.30	法定地上権	70,000
合 計				1,120,000

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	1,780,000	-530,000		0.80	0.30	300,000
2	1,740,000	-520,000		0.80	0.30	290,000
4	370,000	—		0.80	0.30	90,000
5	240,000	-70,000		0.80	0.30	40,000
6	40,000	—		0.80	0.30	10,000
8	910,000	+1,120,000	1.00	0.80	0.30	490,000
一括価格（合計）						1,220,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 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、売却対象に農地転用許可未了の農地が含まれること及び附属建物（符号1）についてアスベスト建材の可能性が高いことの理由により、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。

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及び過去における期間入札及び特別売却において買受けの申し出がなかった事実等をも考慮して-70%と判定した。

（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－11）

所在・地番：本州市児玉町児玉字大天白1694番6

価 格：16,900円／m²

位 置：「児玉」駅から約1.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：150m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南6m舗装市道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

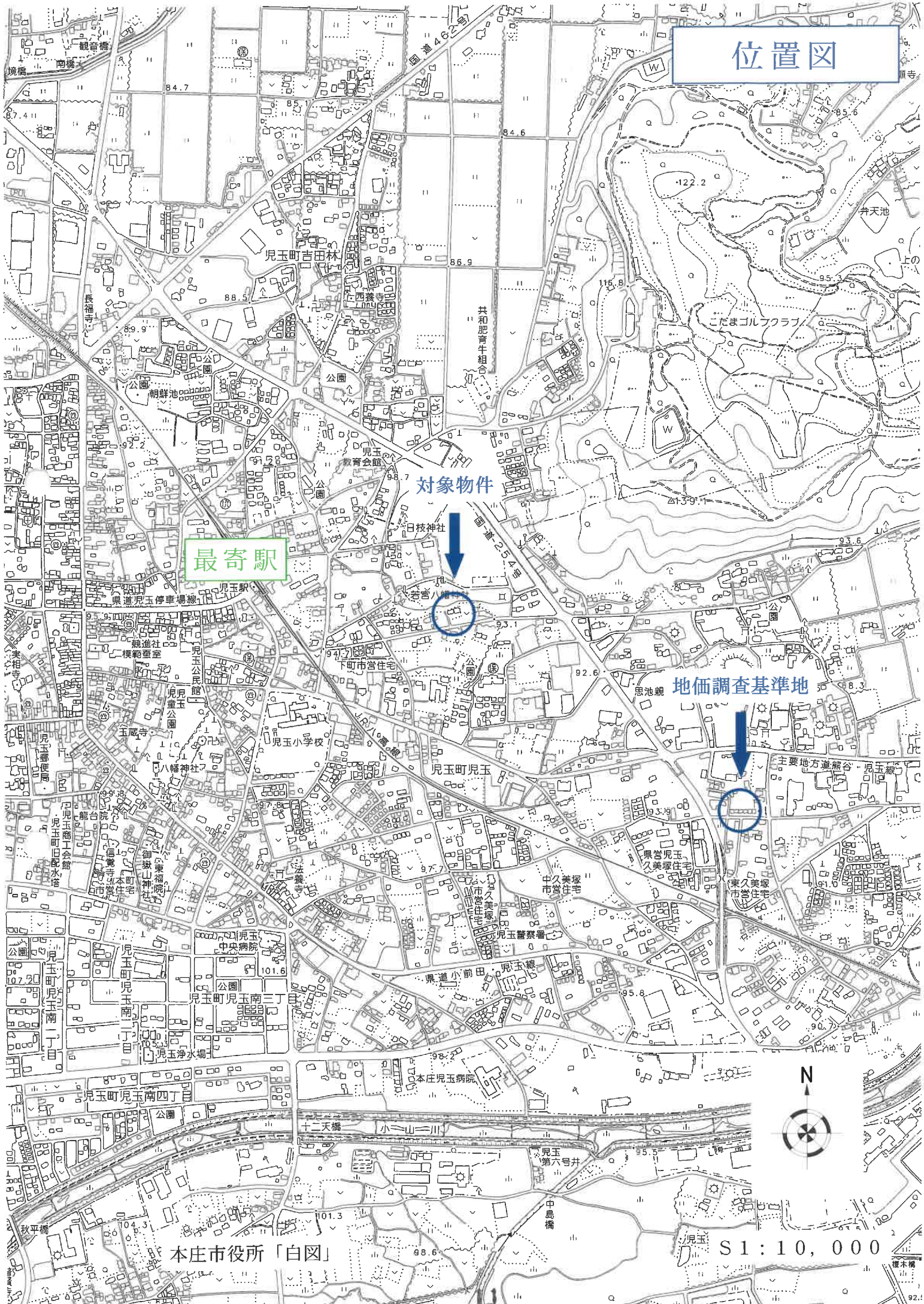
準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小工場及び一般住宅が混在し、空地も残る住宅地域

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



本庄市役所「白図」

S1:10,000

公図写

イ 2371-6
ロ 2288-9

ハ 2289-5

N

2289-1

2280-12

2280-6

2250-1

2280-11

+21604.900

2280-3

2280-13

2282-2

2282-1

物件 1

物件 2

物件 5

2288-1

2288-4

2288-3

物件 4

2288-1

2289-1

2289-6

2289-4

2371-1

2371-7

2403-1

2403-2

2402-3

2403-5

2404

道

物件 6

道

道

2371-2

2373-1

2372-1

2372-3

2372-4

2401-2

2402-1

2402-2

2400

2374

-62351.433 (座標値補正・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) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

児玉町児玉

A 3 版を A 4 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			
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

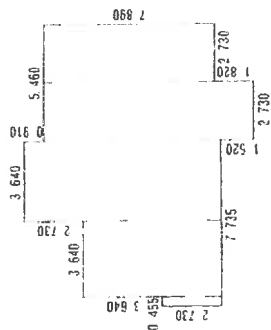
請求番号：16-1

(1/1)

建 筑 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

家 庭 号 228826

建築物の所在 本庄市児玉町児玉字山王2288番地4、2288番地3、2288番地8



0.	455	×	2	730	=	1	242150
3.	640	×	6	370	=	23	186800
3.	640	×	9	100	=	33.	124000
2.	730	×	9	710	=	26.	508300
2.	730	×	7	890	=	21.	539700

計	105.600950
床面積	105.50m ²

8 190

4 550

8 190

4 550

$8.190 \times 4.550 =$	37.264500
床面積	37.26 m ²

未面覆 37 26 m

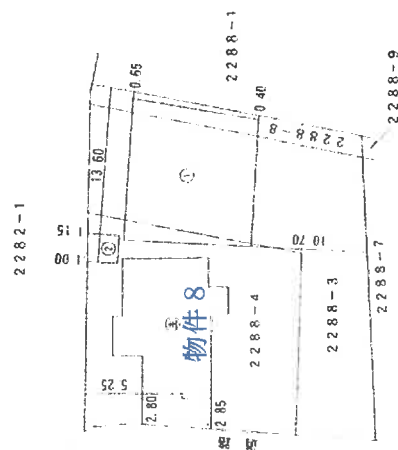
作者

2015年5月31日作成

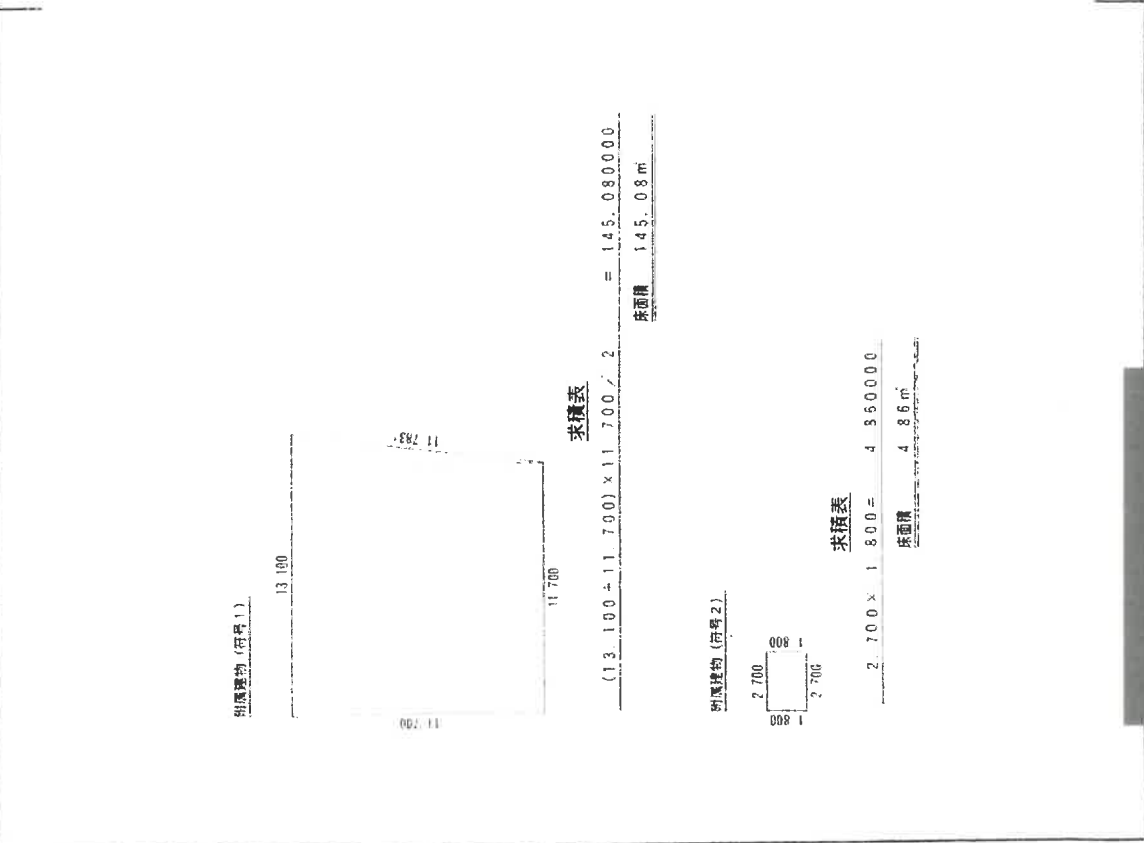
箱尺 $\frac{1}{250}$

喝託查

縮尺 $\frac{1}{500}$

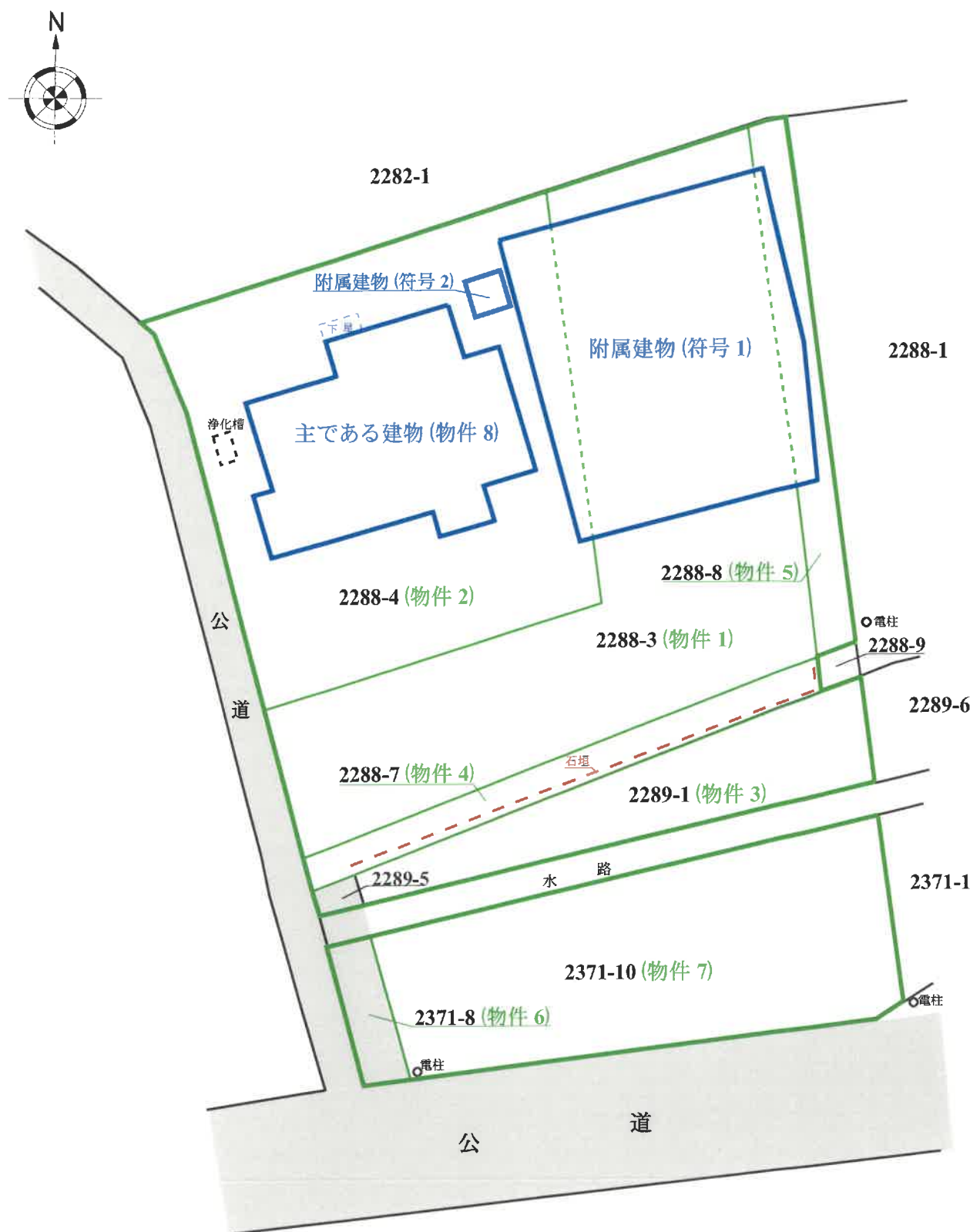


建築物の所在 本庄市見玉町見玉字山王2288番地4、2288番地3、2288番地8



作成者	嘱託者 (申請人)	縮尺 1/250	5月31日作成	縮尺 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。

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20日
評価人

新井寛久 印

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 |
| ☆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 |
| ☆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 |



物 件 目 録

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

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



(別紙)

[illegible]

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1（物件1・2・4・5・6・8）

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 2 2 8 8 番 3
地 目 宅地
地 積 3 8 7. 1 6 平方メートル

2 所 在 本庄市児玉町児玉字山王
地 番 2 2 8 8 番 4
地 目 宅地
地 積 3 7 8. 0 6 平方メートル

~~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~~

4 所 在 本庄市児玉町児玉字山王
地 番 2 2 8 8 番 7
地 目 畑
地 積 4 3 平方メートル

5 所 在 本庄市児玉町児玉字山王
地 番 2 2 8 8 番 8
地 目 山林
地 積 5 2 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 2 3 7 1 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 2 3 7 1 番 1 0
地 目 田
地 積 2 1 6 平方メートル

8 所 在 本庄市児玉町児玉字山王 2 2 8 8 番地 4、2 2 8 8 番地 3、2 2 8 8 番地 8

家屋 番号 2 2 8 8 番 4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 5 . 6 0 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 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 1 4 5 . 0 8 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 3, 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 8 3 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1 1 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 8 (建物)	金 1, 4 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2・4・5・6・8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・5の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
5	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
6	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：公衆用道路
8	所 家 屋 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	別紙物件目録記載のとおり	(主である建物) 床面積：1階約113.94㎡ 2階 37.26㎡ (附属建物符号1) 床面積：約197.87㎡ (附属建物符号2) 床面積：約3.60㎡
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・2・4・5・6）

位 置 ・ 交 通	J R 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% － 埼玉県建築基準法施行条例 農業振興地域
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	宅地部分（物件1・2・4・5）…860.22㎡（登記合計数量） 公衆用道路部分（物件6）…16㎡ ほぼ整形 建物敷地部分はほぼ平坦にあるが、全体として南東方に緩傾斜した地勢にある。 特になし
接面道路の状況	西側台帳幅員2.195～1.865mの未舗装市道（1-131号線、建築基準法第42条2項適用道路）にほぼ等高～やや高く接面する。当該町道は建築基準法第42条2項により道路中心線から2mの敷地後退が必要となる。また、物件6は南側現況幅員約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）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件1・2・4・5は一体として物件8（建物）の敷地として利用されているほか、物件6は公衆用道路の一部として利用されている。 ②物件6は西側町道及び水路西側一部、物件3の西側隣接の件外土地（2289番5）と一体として、本件宅地へと至る道路の一部として利用されている。 ③土地境界については、一部境界標及び生け垣、実際の利用状況等により概ね把握したが、全体として不明確である。また、物件相互間の土地境界についても一体利用状態につき判然としない。 ④地中混入物等の兆候は特に見受けられないが、詳細については別途調査を要する。	
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

- ①物件４は農業振興地域内農用地区域外の土地である。
- ②物件６は農地法第5条転用許可済み（昭和48年12月27日、目的：住家への出入口）の土地である。
- ③本件敷地の北側部分は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。
（詳しくは本庄市教育委員会に問い合わせのこと。）
- ④本件敷地は北側に上り傾斜の山林が隣接するため、埼玉県建築基準法施行条例第6条（がけ条例）の適用を受ける場合がある。
- ⑤本件敷地内には庭園を構成する庭石や放置状態にある荒れた庭木が複数存在する。
- ⑥登記地積と現況地積は概ね同じと概測したが、詳細は測量を行わないと判明しない。

以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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：昭和47年築（固定資産税家屋評価証明書記載） 経過年数：約51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	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	サイディング、漆喰 その他	
	内 壁	セシイ壁、プリント合板 その他	
	天 井	化粧石膏ボード、目透天井板、プリント合板 その他	
	床	畳、フローリング その他	
	設 備	電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他	
	そ の 他	太陽熱温水器 ※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	普通	
	施 工	普通	
保守管理の状態	普通 （ただし、全体的に老朽化）		
建物の利用状況	所有者が建物内に動産類を置いて空き家の状態で占有している。		
特記事項	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。		

区 分	附属建物（符号 1）	附属建物（符号 2）
建 築 時 期 等	昭和46年築（固定資産税家屋証明書記載） 経過年数：約52年 経済的耐用年数経過済みと判断	昭和47年築（固定資産税家屋証明書記載） 経過年数：約51年 経済的耐用年数経過済みと判断
現 況 用 途 床 面 積	前記第 3 目的物件欄のとおり	前記第 3 目的物件欄のとおり
品 等	劣 る	劣 る
保守管理の状態	劣 る	劣 る
特 記 事 項	①既に経済価値は認められない。 ②建築時期、構造等からアスベスト含有の建築材料が使用されている可能性が高い。	既に経済価値は認められない。

以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・4・5・6（土地）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	13,700	0.63	387.16	0.65	2,170,000
2	13,700	0.63	378.06	0.65	2,120,000
4	13,700	0.63	43	—	370,000
5	13,700	0.63	52	0.65	290,000
6	13,700	0.20	16	—	40,000

※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－11）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/124 \div 13,700 \text{ 円/㎡}$

◇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+10%・交通接近条件-6%・環境条件等+20%と判定した。（相乗積： $1.10 \times 0.94 \times 1.20 \div 1.24$ ）

イ 個別格差：物件1・2・4・5…進入路の状態-10%、画地規模等-20%、がけ地隣接による建築制限の可能性-10%、敷地後退-3%
（相乗積： $0.90 \times 0.80 \times 0.90 \times 0.97 \div 0.63$ ）

物件6…私道減価-80%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：物件1・2・5については建物と敷地・環境との関係及び建物取り壊し費用等を考慮した。

② 物件 8（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。なお、附属建物（符号 1・2）の経済価値は認められないと判断した。

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
8	150,000	151.20	0.05	1,130,000

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5%と査定した。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,170,000	0.30	法定地上権	650,000
2	2,120,000	0.30	法定地上権	640,000
5	290,000	0.30	法定地上権	90,000
合 計				1,380,000

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	2, 170, 000	-650, 000		0. 80	0. 70	850, 000
2	2, 120, 000	-640, 000		0. 80	0. 70	830, 000
4	370, 000	—		0. 80	0. 70	210, 000
5	290, 000	-90, 000		0. 80	0. 70	110, 000
6	40, 000	—		0. 80	0. 70	20, 000
8	1, 130, 000	+1, 380, 000	1. 00	0. 80	0. 70	1, 410, 000
一括価格 (合計)						3, 430, 000

ウ 占有減価修正：なし

エ 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、売却対象に農地転用許可未了の農地が含まれること及び附属建物（符号 1）についてアスベスト建材の可能性が高いことの理由により、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。

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－11）

所在・地番：本庄市児玉町児玉字大天白1694番6

価 格：17,000円／m²

位 置：「児玉」駅から約1.4km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：150m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南6m舗装市道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小工場及び一般住宅が混在し、空地も残る住宅地域

第7 附属資料の表示

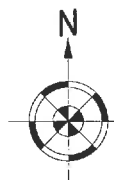
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図

位置図

最寄駅

対象物件

地価調査基準地



本庄市役所「白図」

S1:10,000

公図写

2371-6 2289-5
2288-9

N

2256-4

2280-11

+21604.900

2280-6

2280-1

2280-12

2280-3

2280-13

2282-2

2282-1

物件 1

物件 2

物件 5

物件 4

2288-4

2288-3

2288-1

2289-6

2289-4

2403-1

2403-2

2371-10

2371-1

2371-7

2403-5

道

道

2372-1

2372-3

2372-4

2374

2401-2

2402-1

2402-2

2400

2402-3

物件 6

道

道

2371-2

2371-3

2371-4

2371-5

2371-6

2371-8

2371-9

2371-10

2371-11

2371-12

2371-13

2371-14

2371-15

62351.433 (座標値補正、図土測定)

(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) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(tonhokutaiheiyouuki2011.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

A 3 版を A 4 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山王			地 番	2288番3		
縮小 率	1/500	精度 区分	乙	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	地籍図	

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

さいたま地方方法務局本庄出張所

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

各 階 平 面 図

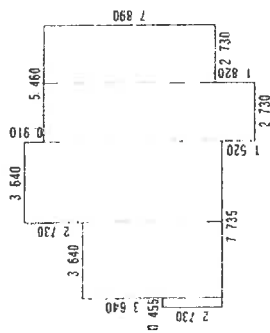
建 物 図 面

1/2

家屋番号 2288番4

建物の所在 本庄市尻玉町尻玉字山平2288番地4、2288番地3、2288番地8

主である建物1階



求積表

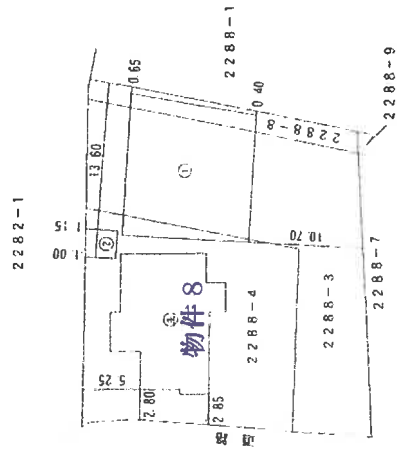
0.455 × 2.730 =	1.242150
3.640 × 6.370 =	23.186800
3.640 × 9.100 =	33.124000
2.730 × 9.710 =	26.508300
2.730 × 7.890 =	21.539700
計	105.609350
床面積	105.60㎡

主である建物2階



求積表

8.190 × 4.550 =	37.264500
床面積	37.26㎡



作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A 3版をA 4版に縮小したものです

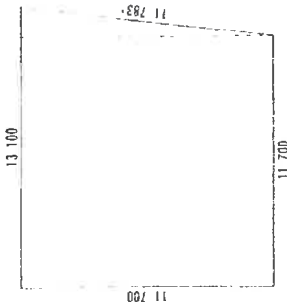
各 階 平 面 図

建 物 図 面

2/2

家屋番号	2288番4
建物の所在	本庄市見玉町見玉字山王2288番地4、2288番地3、2288番地8

附属建物（符号1）



求積表

$$(13,100 + 11,700) \times 11,700 \div 2 = 145,080,000$$

床面積 145.08㎡

附属建物（符号2）



求積表

$$2,700 \times 1,800 = 4,860,000$$

床面積 4.86㎡

作成者

5月31日作成

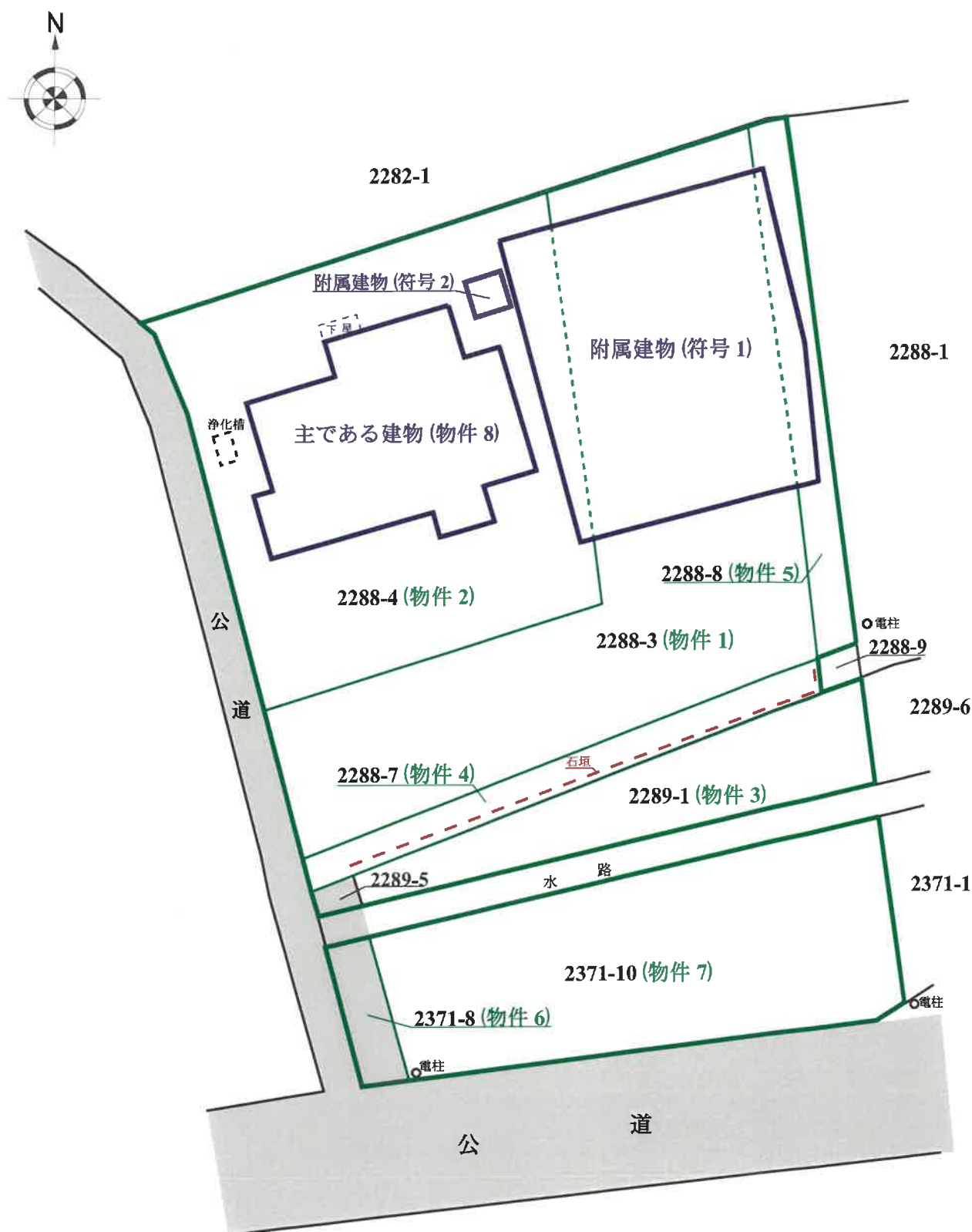
縮尺 1/250

嘱託者
(住所)

縮尺 1/

A 3 版をA 4 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、現地概測等を基礎として概略を明示した。

令和5年(ヌ)第15号
令和5年 9月14日外現地調査
令和5年10月27日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

2分冊の1 (物件1～6・8)

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 | 2 2 8 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8 7. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 | 番 | 2 2 8 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7 8. 0 6 平方メートル |
| 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 |
| 4 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 | 番 | 2 2 8 8 番 7 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字山王 |
| | 地 | 番 | 2 2 8 8 番 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 5 2 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3,680,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金810,000円
物件2(土地)	金790,000円
物件3(土地)	金380,000円
物件4(土地)	金200,000円
物件5(土地)	金110,000円
物件6(土地)	金20,000円
物件8(建物)	金1,370,000円

- 1 一括価格は、物件1～6・8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・5の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
5	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
6	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：公衆用道路
8	所 家 屋 番 種 構 床 面 在 号 類 造 積	別紙物件目録記載のとおり	(主である建物) 床面積：1階約113.94㎡ 2階 37.26㎡ (附属建物符号1) 床面積：約197.87㎡ (附属建物符号2) 床面積：約3.60㎡
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1～6）

位 置 ・ 交 通	J R 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% － 埼玉県建築基準法施行条例 農業振興地域
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	957.22㎡（登記合計数量） ほぼ整形 建物敷地部分はほぼ平坦にあるが、全体として南東方 に緩傾斜した地勢にある。 敷地内段差あり
接面道路の状況	西側台帳幅員2.195～1.865mの未舗装市道（1-131号線、建築基準法第42条2項適用道路）にほぼ等高～やや高く接面する。当該町道は建築基準法第42条2項により道路中心線から2mの敷地後退が必要となる。また、物件6は南側現況幅員約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）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件1・2・4・5は一体として物件8（建物）の敷地として利用されているほか、物件3は石垣により1～1.5m程度低い。 ②物件6は西側町道及び水路西側一部、物件3の西側隣接の件外土地（2289番5）と一体として、本件宅地へと至る道路の一部として利用されている。 ③土地境界については、一部境界標及び生け垣、実際の利用状況等により概ね把握したが、全体として不明確である。また、物件相互間の土地境界についても一体利用状態につき判然としない。 なお、物件3の南側に隣接する水路は水路形状はなく北東側一部に境界標はあるものの土地境界は特定できない。 ④地中混入物等の兆候は特に見受けられないが、詳細については別途調査を要する。	
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	①物件４は農業振興地域内農用地区域外の土地である。 ②物件６は農地法第5条転用許可済み（昭和48年12月27日、目的：住家への出入口）の土地である。 ③本件敷地の北側部分は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。（詳しくは本庄市教育委員会に問い合わせのこと。） ④本件敷地は北側に上り傾斜の山林が隣接するため、埼玉県建築基準法施行条例第6条（がけ条例）の適用を受ける場合がある。 ⑤本件敷地内には庭園を構成する庭石や放置状態にある荒れた庭木が複数存在する。 ⑥登記地積と現況地積は概ね同じと概測したが、詳細は測量を行わないと判明しない。
---------	--

以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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：昭和47年築（固定資産税家屋評価証明書記載） 経過年数：約51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 瓦葺 サイディング、漆喰 その他 センイ壁、プリント合板 その他 化粧石膏ボード、目透天井板、プリント合板 その他 畳、フローリング その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 太陽熱温水器 ※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	普通（ただし、全体的に老朽化）	
建物の利用状況	所有者が建物内に動産類を置いて空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	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。	

区 分	附属建物（符号 1）	附属建物（符号 2）
建 築 時 期 等	昭和46年築（固定資産税家屋証明書記載） 経過年数：約52年 経済的耐用年数経過済みと判断	昭和47年築（固定資産税家屋証明書記載） 経過年数：約51年 経済的耐用年数経過済みと判断
現 況 用 途 床 面 積	前記第3目的物件欄のとおり	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	劣 る	劣 る
保守管理の状態	劣 る	劣 る
特 記 事 項	①既に経済価値は認められない。 ②建築時期、構造等からアスベスト含有の建築材料が使用されている可能性が高い。	既に経済価値は認められない。

以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6（土地）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	13,700	0.60	387.16	0.65	2,070,000
2	13,700	0.60	378.06	0.65	2,020,000
3	13,700	0.60	81	—	670,000
4	13,700	0.60	43	—	350,000
5	13,700	0.60	52	0.65	280,000
6	13,700	0.20	16	—	40,000

※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－11）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

17,000 円/㎡× 100/100 × 100/100 × 100/124 ≒ 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+10%・交通接近条件-6%・環境条件等+20%と判定した。（相乗積：1.10×0.94×1.20≒1.24）

イ 個別格差：物件1～5…進入路の状態-10%、画地規模等-20%、がけ地隣接による建築制限の可能性-10%、敷地内段差-5%、敷地後退-3%
（相乗積：0.90×0.80×0.90×0.95×0.97≒0.60）

物件6…私道減価-80%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：物件1・2・5については建物と敷地・環境との関係及び建物取り壊し費用等を考慮した。

② 物件 8（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。なお、附属建物（符号 1・2）の経済価値は認められないと判断した。

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
8	150,000	151.20	0.05	1,130,000

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5%と査定した。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,070,000	0.30	法定地上権	620,000
2	2,020,000	0.30	法定地上権	610,000
5	280,000	0.30	法定地上権	80,000
合 計				1,310,000

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	2,070,000	-620,000		0.80	0.70	810,000
2	2,020,000	-610,000		0.80	0.70	790,000
3	670,000	—		0.80	0.70	380,000
4	350,000	—		0.80	0.70	200,000
5	280,000	-80,000		0.80	0.70	110,000
6	40,000	—		0.80	0.70	20,000
8	1,130,000	+1,310,000	1.00	0.80	0.70	1,370,000
一括価格 (合計)						3,680,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 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、売却対象に農地転用許可未了の農地が含まれること及び附属建物（符号1）についてアスベスト建材の可能性が高いことの理由により、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。

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－11）

所在・地番：本庄市児玉町児玉字大天白1694番6

価 格：17,000円／㎡

位 置：「児玉」駅から約1.4km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：150㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南6m舗装市道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小工場及び一般住宅が混在し、空地も残る住宅地域

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

最寄駅

対象物件

地価調査基準地

本庄市役所「白図」

S1:10,000

N

公図写

2371-6
2288-9
2289-5

2258-4

2280-11

+21604.900

N

2280-1

2280-12

2280-6

2280-3

2280-13

2282-2

2282-1

物件 1

物件 2

物件 5

2288-1

2288-4

2288-3

物件 4

2288-1

物件 3

2289-6

2289-4

2403-1

2403-2

2371-10

2371-1

2403-5

道

道

2396

2402-1

2401-2

2402-2

2400

2374

2372-3

2372-4

+62351.433 (国土地院測)

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) 国土交通省国土地院が公表した座標補正プログラム(tonhokufaiheiyouoki2013.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

A 3 版を A 4 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		
縮尺	1/500	精度区分	乙	座標系番号又は記号	Ⅹ	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

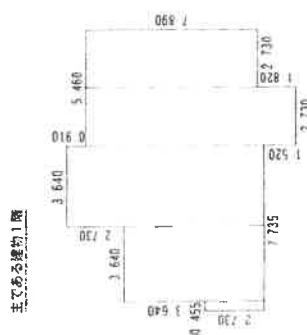
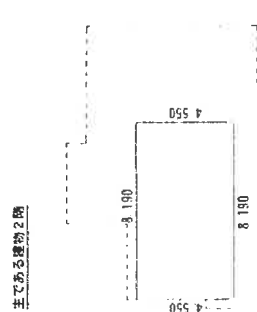
各階平面圖

建 筑 物 平 面 圖 面 圖

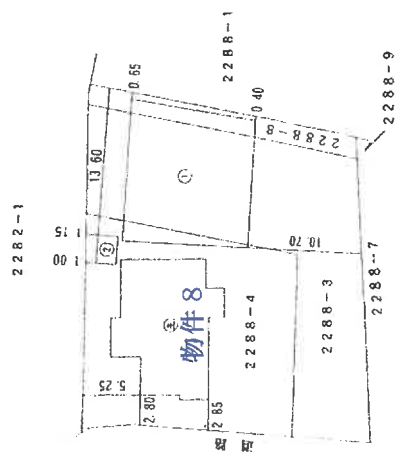
 $\frac{1}{2}$

2288番1 町 雑居家

建物のある 本庄市見玉町見玉字山王228番地4、228番地3、228番地8

[illegible]

求積表	
$5.190 \times 4.550 =$	37.264500
床面積	37.26 m ²



作者

5月31日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

喝託查

縮尺 $\frac{1}{500}$

各階平面図

建物図面

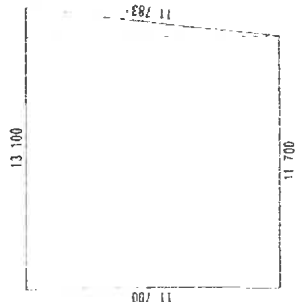
2288番4

家屋番号

建物の所在 本庄市児玉町児玉字山王2288番地4、2288番地3、2288番地8

2/2

附属建物 (符号 1)



求積表

$$(13,100 + 11,700) \times 11,700 \div 2 = 145,080,000$$

床面積 145.08㎡

附属建物 (符号 2)



求積表

$$2,700 \times 1,800 = 4,860,000$$

床面積 4.86㎡

作成者

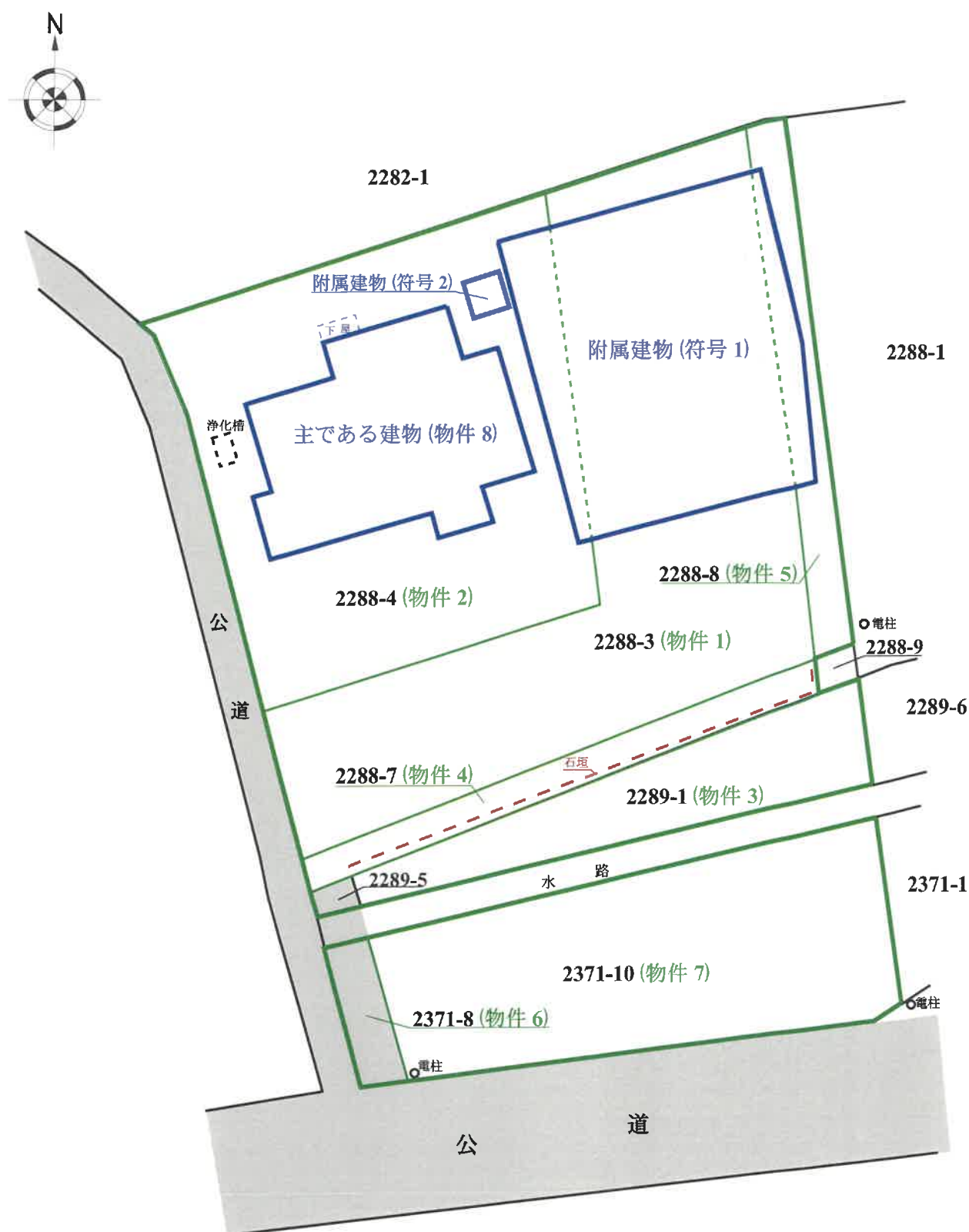
5月31日作成

縮尺 1/250

嘱託者
(世帯主)

縮尺 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(ヌ)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

本庄市農業委員会長

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 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		
	(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・		
	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。					
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	有	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		
	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

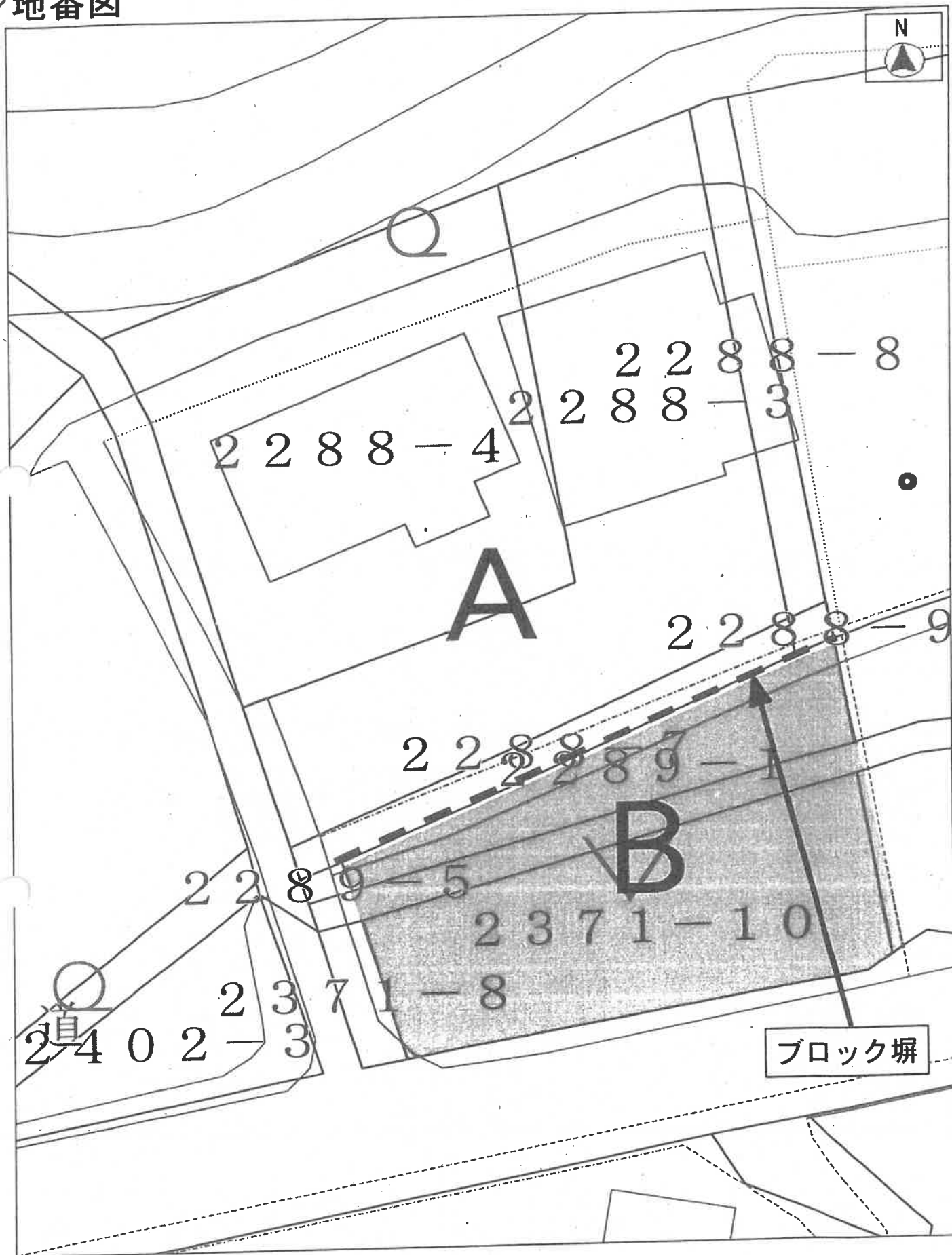
6.適格証明書の可否について（第5条許可関係）

・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 m²である。このため、[REDACTED]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

