

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 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 8 年 4 月 1 日から 令和 8 年 4 月 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 15 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 7 月 14 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 8 年 4 月 20 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 4 月 24 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 12 月 23 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)
9～13☆	3,130,000 2,504,000	一括	626,000	2,349	501
9	550,000				
10	300,000				
11	1,100,000				
12	390,000				
13	790,000				
備考					



物 件 目 録

☆9	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	402番
	地	目	田
	地	積	429平方メートル
☆10	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	403番
	地	目	田
	地	積	233平方メートル
☆11	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	404番
	地	目	田
	地	積	864平方メートル
☆12	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	405番
	地	目	田
	地	積	306平方メートル
☆13	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	406番
	地	目	田
	地	積	620平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 6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

1 不動産の表示

【物件番号9～13】

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9～13】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9～13】

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9～13】

水路と接する部分を除く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

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 9 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字養福寿 |
| | 地 | 番 | 402番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 429平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字養福寿 |
| | 地 | 番 | 403番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 233平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字養福寿 |
| | 地 | 番 | 404番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 864平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字養福寿 |
| | 地 | 番 | 405番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 306平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字養福寿 |
| | 地 | 番 | 406番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 620平方メートル |



令和 5 年(ヌ)第 46 号
令和 5 年 12 月 28 日受理
令和 6 年 2 月 28 日提出

現況調査報告書

(物件 9, 10, 11, 12, 13)

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	2288番7
	地	目	畑
	地	積	43平方メートル
4	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
5	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

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

9 所 在 本庄市児玉町児玉字養福寿
地 番 402番
地 目 田
地 積 429平方メートル

10 所 在 本庄市児玉町児玉字養福寿
地 番 403番
地 目 田
地 積 233平方メートル

11 所 在 本庄市児玉町児玉字養福寿
地 番 404番
地 目 田
地 積 864平方メートル

12 所 在 本庄市児玉町児玉字養福寿
地 番 405番
地 目 田
地 積 306平方メートル

物 件 目 録

13 所 在 本庄市児玉町児玉字養福寿

地 番 406 番

地 目 田

地 積 620 平方メートル

~~14 所 在 本庄市児玉町八幡山字向田~~~~地 番 574 番~~~~地 目 田~~~~地 積 4697 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 9, 10, 11, 12, 13
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件9, 10, 11, 12, 13） ☐ 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 物件 9, 10, 11, 12, 13 の土地（以下「本件農地」という。）は認定外道路を含め、一体となっており、各土地相互の境界は不明確である。 2 本件農地とその東側に隣接する水路との境界は水路のコンクリート擁壁により、ほぼ明確と思われるが、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見当たらず、境界不明確である。 3 本件農地は雑草が繁茂している。 4 本件農地には土地形状図に示したとおり、電柱及びカーブミラーが存在する。 以上
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	私は債務者の子です。 本件農地は数年前まで債務者が耕作していました。 現在は誰も耕作していません。 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

- 物件 9, 10, 11, 12, 13 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, 関係人の陳述及び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
6 年 1 月 9 日 (火) 12 : 45 - 12 : 55	目的物件所在地	目的物件特定, 評価人同行
6 年 1 月 19 日 (金) 9 : 50 - 10 : 10	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
6 年 1 月 19 日 (金) 11 : 30 - 11 : 35	物件14所在地付近 (本庄市児玉町八幡山)	A から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

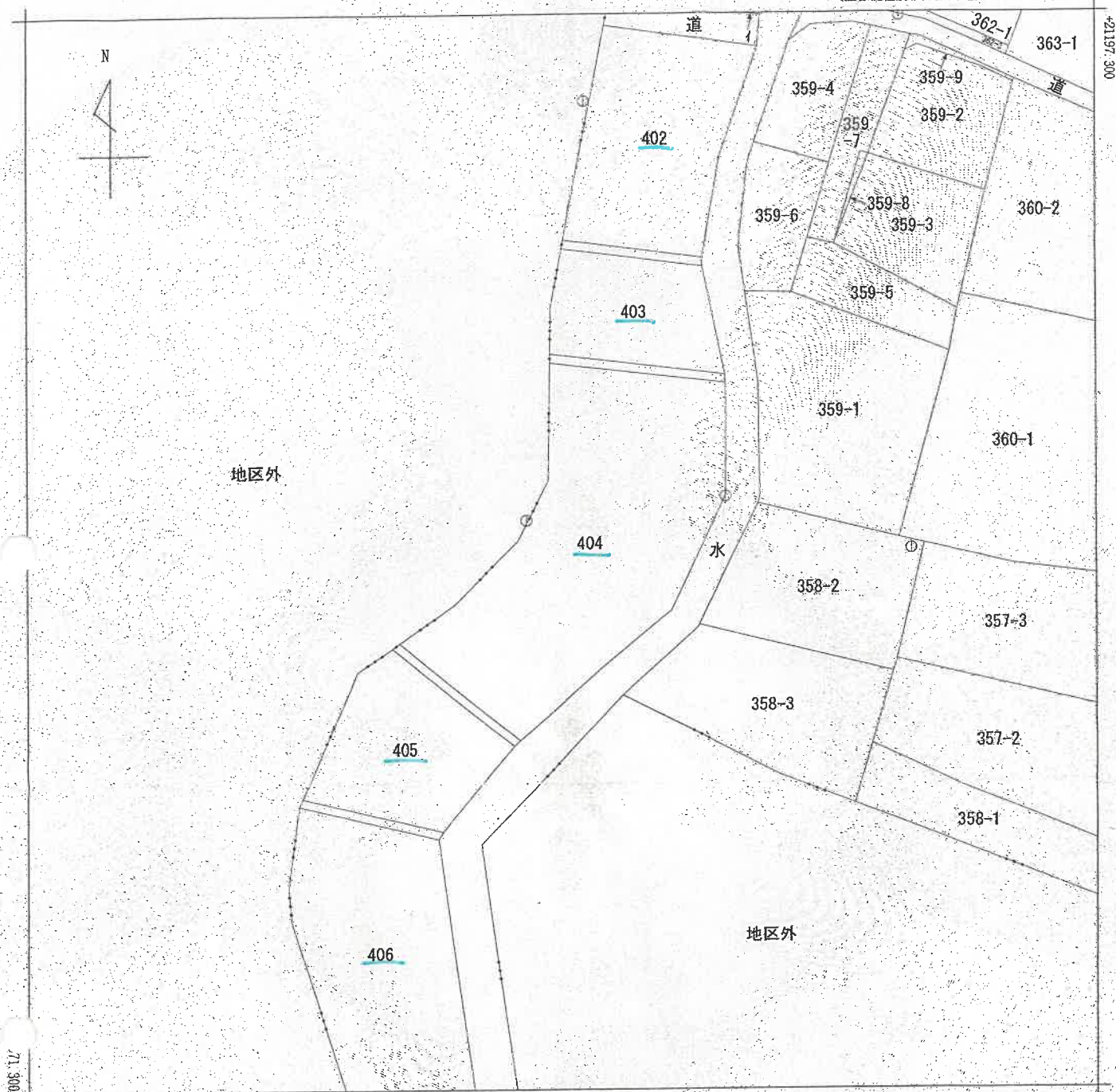
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠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



-63625.396

(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(tonhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	本庄市児玉町児玉字養福寿					地番	404番		
出方尺	1/500	精度区分	甲三	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62年2月				備付年月日(原図)	昭和63年3月26日			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10月25日

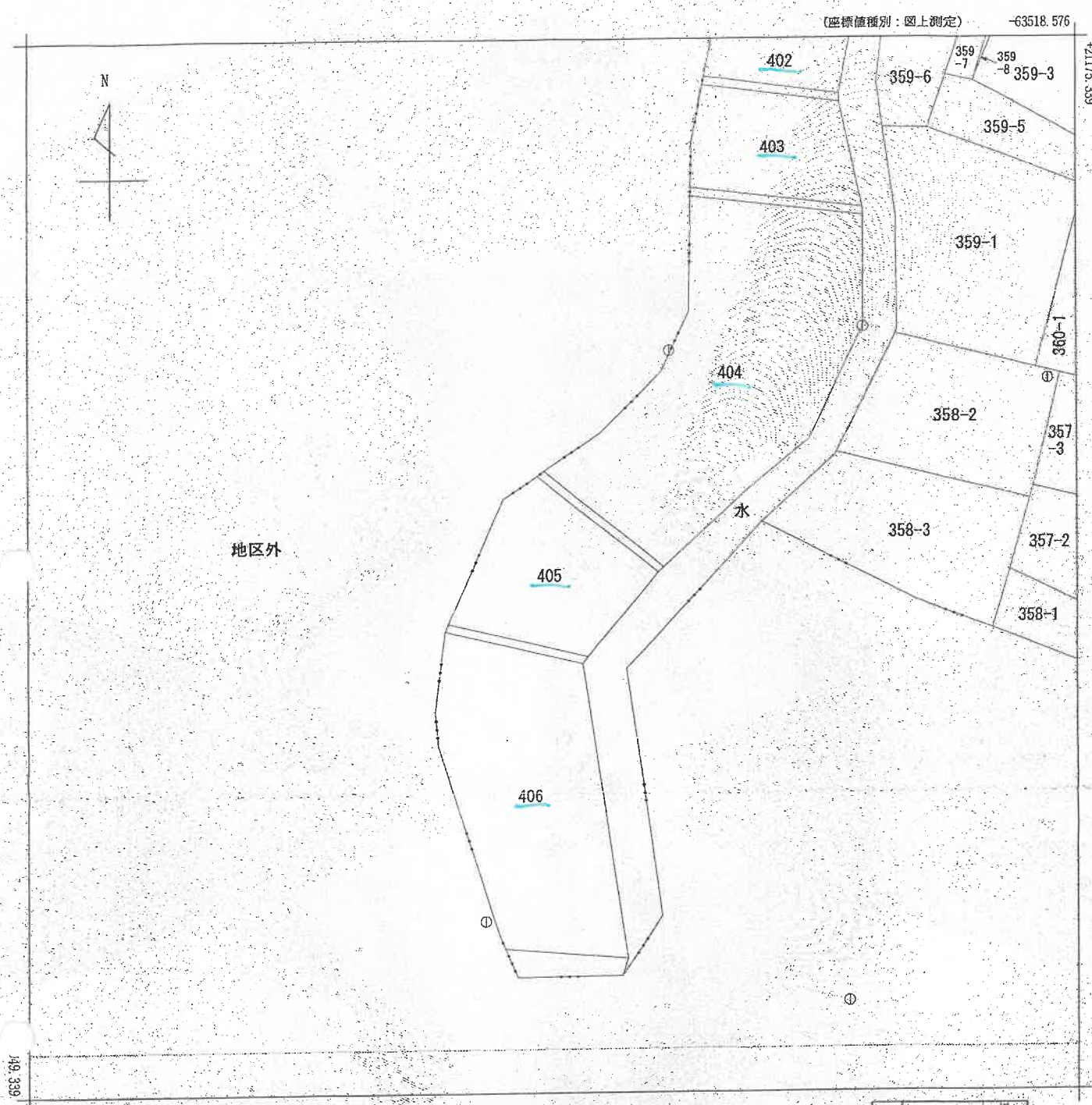
さいたま地方法務局本庄出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

(6枚目)

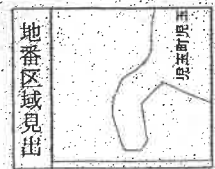


(座標値種別：図上測定) -63518.576 +21175.339

(座標値種別：図上測定) -63643.576

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokufaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	本庄市児玉町児玉字養福寿					地 番	405番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	中三	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62年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和63年3月26日			補 記 項 目	

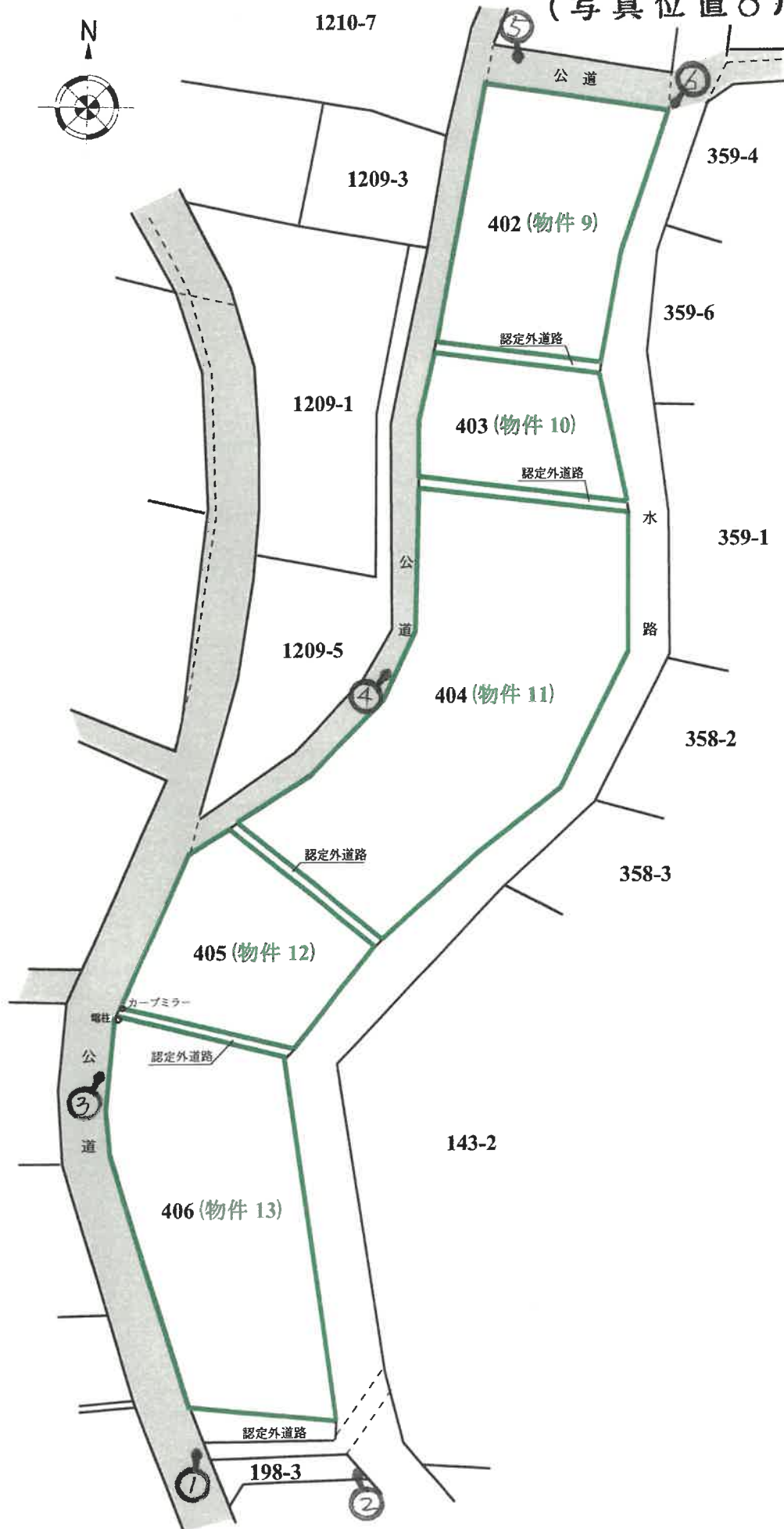
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年10月25日
さいたま地方法務局本庄出張所
登記官

土地形状図

令和5年(又)第46号

(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。

(8枚目)



1



2



3



4



5



6

令和5年(ヌ)第46号
令和7年10月10日外現地調査
令和7年10月22日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

(物件9・10・11・12・13)

(再)

評価人 不動産鑑定士
新 井 寛 久

物 件 目 録

9	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	402番
	地	目	田
	地	積	429平方メートル
10	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	403番
	地	目	田
	地	積	233平方メートル
11	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	404番
	地	目	田
	地	積	864平方メートル
12	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	405番
	地	目	田
	地	積	306平方メートル
13	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	406番
	地	目	田
	地	積	620平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 1 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件9（土地）	金 5 5 0, 0 0 0 円
物件10（土地）	金 3 0 0, 0 0 0 円
物件11（土地）	金 1, 1 0 0, 0 0 0 円
物件12（土地）	金 3 9 0, 0 0 0 円
物件13（土地）	金 7 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件9～13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。
- 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
9	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
10	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
11	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
12	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
13	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件9・10・11・12・13）

位 置 ・ 交 通	J R 八高線「児玉」駅 南西方約1.3km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道及び県道背後に戸建住宅や事業所等が見られ、その周囲には畑が多い住宅地域である。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% － 農地法
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 2452㎡（登記合計数量） 不整形 東方水路側に緩傾斜し、約1～1.5mの高低差がある。 一団の土地としては三方路にあるが、当該一団の土地内には認定外道路（畦）が4本介在している。
接面道路の状況	西側現況幅員約5m舗装市道（2-1030号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び北西側現況幅員約2～2.7m未舗装市道（1-80号線、建築基準法第42条2項適用道路）、北側現況幅員約2m未舗装市道（1-81号線、建築基準法第42条2項適用道路）にほぼ等高～やや低く接面する。	
土地の利用状況等	①物件9～13は認定外道路と一体として、所有者が更地の状態で占有している。 ②隣接地とは公道及び水路側コンクリート擁壁、実際の利用状況等により概ね把握したが、介在する認定外道路との土地境界は不明確である。	
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	本件土地は本庄市洪水・内水氾濫ハザードマップによると浸水想定区域にある。（詳しくは本庄市危機管理課に問い合わせのこと。）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件9～13を一体とした農地としての価格を下記のとおり求めた。

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
9	8,430	0.63	429	2,280,000
10	8,430	0.63	233	1,240,000
11	8,430	0.63	864	4,590,000
12	8,430	0.63	306	1,630,000
13	8,430	0.63	620	3,290,000

※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
 $10,816\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/127 \div 8,430\text{円}/\text{m}^2$

◇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、交通接近条件+6%、環境条件等+20%と判定した。(相乗積： $1.06 \times 1.20 \div 1.27$)

イ 個別格差：三方路+1%、敷地後退-4%、認定外道路介在-10%、地盤状況-10%、形状規模及び傾斜状況等を考慮-20%

(相乗積： $1.01 \times 0.96 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.80 \div 0.63$)

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	市場性 修 正 イ	競売市 場修正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
9	2, 280, 000	0. 80	0. 30	550, 000
1 0	1, 240, 000	0. 80	0. 30	300, 000
1 1	4, 590, 000	0. 80	0. 30	1, 100, 000
1 2	1, 630, 000	0. 80	0. 30	390, 000
1 3	3, 290, 000	0. 80	0. 30	790, 000
一括価格（合計）				3, 130, 000

イ 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、売却対象が登記上の農地であること及び一体開発の素地としての地域内の有効需要を考慮して、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。

ウ 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：10,816円／m²

位 置：「児玉」駅から約980m

取 引 時 点：令和6年4月

地 積：約2900m²

供給処理施設：なし

接 面 街 路：南5m舗装市道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

第1種中高層住居専用地域

（建蔽率60%、容積率200%）

地域 の 概要：一般住宅を中心に共同住宅や空き地等も見られる住宅地域

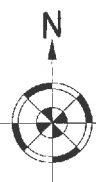
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 土地形状図

位置図

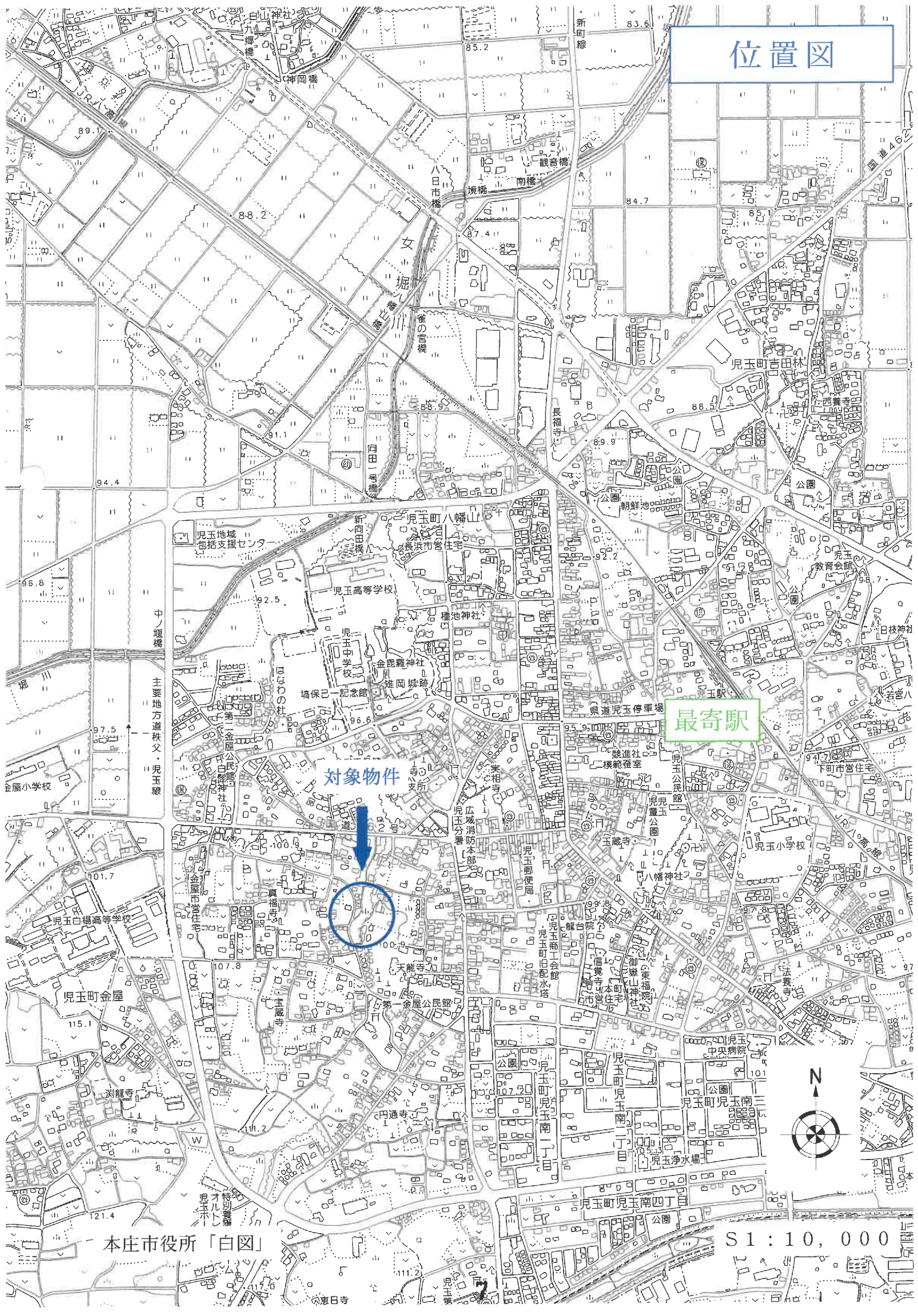
最寄駅

対象物件



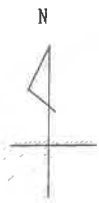
本庄市役所「白図」

S1:10,000



公図写

4 401-4



地区外

地区外

406
物件13

405
物件12

404
物件11

403
物件10

402
物件9

水

358-2

358-3

357-3

357-2

358-1

360-2

360-1

363-1

362-1

21197.300

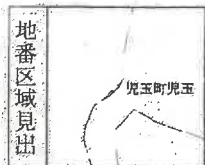
-63625.396

(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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



請求部	所在	本庄市児玉町児玉字養福寿				地番	404番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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62年2月				備付年月日(原図)	昭和63年3月26日			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10月25日

さいたま地方法務局本庄出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

公図写



地区外

物件9

402

359-6

359-7

359-8

359-3

+21175.339

359-5

物件10

403

359-1

物件11

404

360-1

358-2

357-3

水

358-3

357-2

物件12

405

358-1

物件13

406

①

①

+63643.576

(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座標補正パラメータ(touhokutai-heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し



A3版をA4版に縮小したものです

請求部分	所在地	本庄市児玉町児玉字養福寿				地番	405番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅹ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年2月				備付年月日(原図)	昭和63年3月26日		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10月25日

さいたま地方務局本庄出張所

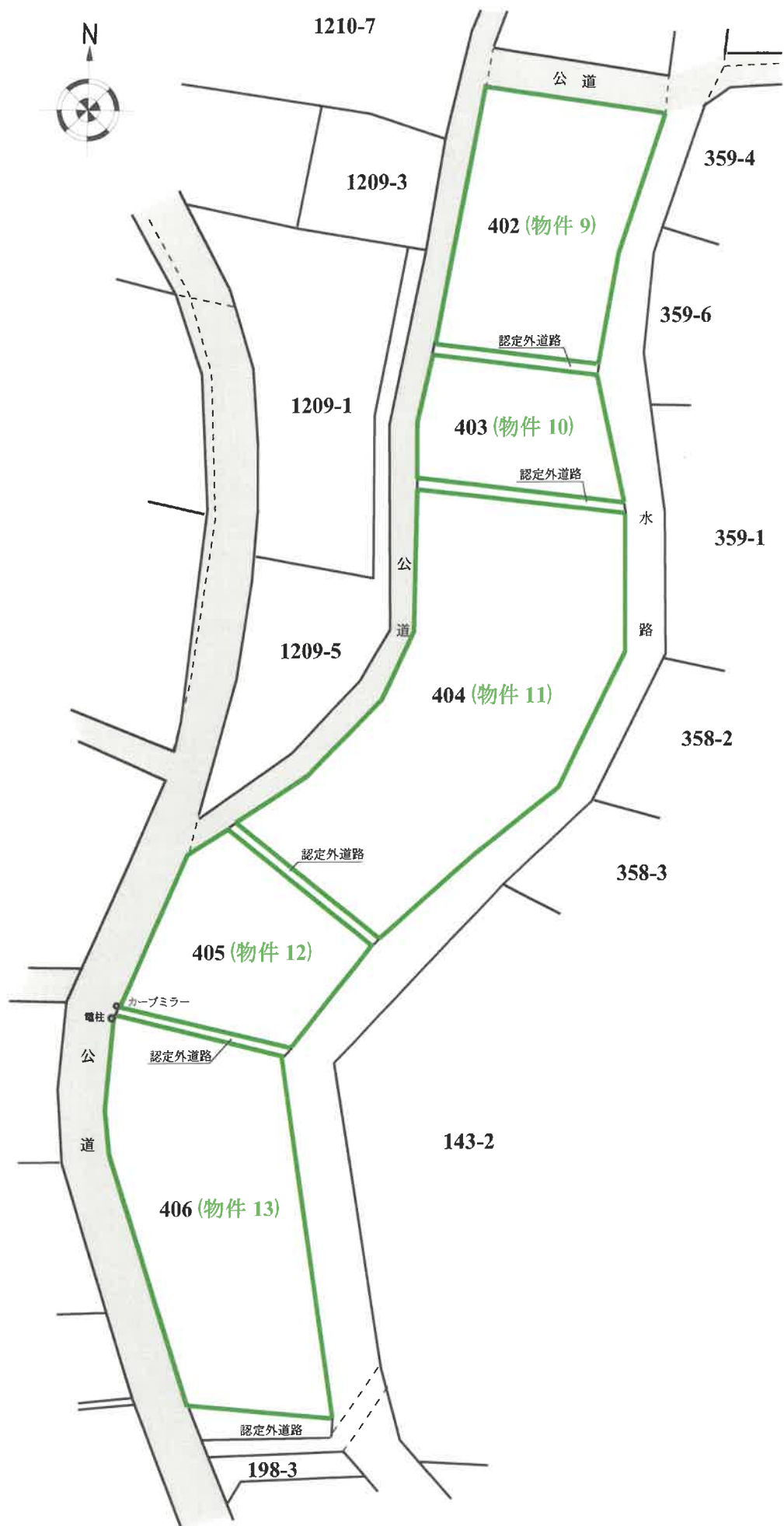
登記官

請求番号：24-1

(1/1)

土地形状図

令和5年(又)第46号



※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。

求 意 見 書

新 井 寛 久 殿

令和 6年12月 6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12月12日
評価人

新井寛久 印



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|--------------|
| ☆9 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字養福寿 |
| | 地 | 番 | 402番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 429平方メートル |
| ☆10 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字養福寿 |
| | 地 | 番 | 403番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 233平方メートル |
| ☆11 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字養福寿 |
| | 地 | 番 | 404番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 864平方メートル |
| ☆12 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字養福寿 |
| | 地 | 番 | 405番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 306平方メートル |
| ☆13 | 所 | 在 | 本庄市児玉町児玉字養福寿 |
| | 地 | 番 | 406番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 620平方メートル |



11

(別紙)

[illegible]

令和5年(ヌ)第46号
令和6年1月19日外現地調査
令和6年2月29日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

(物件9・10・11・12・13)

評価人 不動産鑑定士
新 井 寛 久

物 件 目 録

9	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	402番
	地	目	田
	地	積	429平方メートル
10	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	403番
	地	目	田
	地	積	233平方メートル
11	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	404番
	地	目	田
	地	積	864平方メートル
12	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	405番
	地	目	田
	地	積	306平方メートル
13	所	在	本庄市児玉町児玉字養福寿
	地	番	406番
	地	目	田
	地	積	620平方メートル

物 件 目 録

14	所	在	本庄市児玉町八幡山字向田
	地	番	574番
	地	目	田
	地	積	4697平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 6 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 9 (土地)	金 1, 3 4 0, 0 0 0 円
物件10 (土地)	金 7 3 0, 0 0 0 円
物件11 (土地)	金 2, 7 1 0, 0 0 0 円
物件12 (土地)	金 9 6 0, 0 0 0 円
物件13 (土地)	金 1, 9 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件9～13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
9	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
10	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
11	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
12	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
13	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件9・10・11・12・13）

位 置 ・ 交 通	J R 八高線「児玉」駅 南西方約1.3k m（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道及び県道背後に戸建住宅や事業所等が見られ、その周囲には畑が多い住宅地域である。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% － 農地法
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	2452㎡（登記合計数量） 不整形 東方水路側に緩傾斜し、約1～1.5mの高低差がある。 一団の土地としては三方路にあるが、当該一団の土地内には認定外道路（畦）が4本介在している。
接面道路の状況	西側現況幅員約5m舗装市道（2-1030号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び北西側現況幅員約2～2.7m未舗装市道（1-80号線、建築基準法第42条2項適用道路）、北側現況幅員約2m未舗装市道（1-81号線、建築基準法第42条2項適用道路）にほぼ等高～やや低く接面する。	
土地の利用状況等	①物件9～13は認定外道路と一体として、所有者が更地の状態で占有している。 ②隣接地とは公道及び水路側コンクリート擁壁、実際の利用状況等により概ね把握したが、介在する認定外道路との土地境界は不明確である。	
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	本件土地は本庄市洪水・内水氾濫ハザードマップによると浸水想定区域にある。（詳しくは本庄市危機管理課に問い合わせのこと。）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件9～13を一体とした農地としての価格を下記のとおり求めた。

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
9	8,890	0.63	429	2,400,000
10	8,890	0.63	233	1,300,000
11	8,890	0.63	864	4,840,000
12	8,890	0.63	306	1,710,000
13	8,890	0.63	620	3,470,000

※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
 $7,816\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/87 \approx 8,890\text{円}/\text{㎡}$

◇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+2%・交通接近条件等-15%と判定した。(相乗積： $1.02 \times 0.85 \approx 0.87$)

イ 個別格差：三方路+1%、敷地後退-4%、認定外道路介在-10%、地盤状況-10%、形状規模及び傾斜状況等を考慮-20%

(相乗積： $1.01 \times 0.96 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.80 \approx 0.63$)

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	市場性 修 正 イ	競売市 場修正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
9	2,400,000	0.80	0.70	1,340,000
10	1,300,000	0.80	0.70	730,000
11	4,840,000	0.80	0.70	2,710,000
12	1,710,000	0.80	0.70	960,000
13	3,470,000	0.80	0.70	1,940,000
一括価格（合計）				7,680,000

イ 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、売却対象が登記上の農地であること及び一体開発の素地としての地域内の有効需要を考慮して、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。

ウ 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：本庄市児玉町高柳 地内

価 格：7,816円／m²

位 置：「児玉」駅から約2.6km

取 引 時 点：令和4年7月

地 積：約500m²

供給処理施設：なし

接 面 街 路：南東6m舗装市道

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：戸建住宅等がまとまり、その周囲には畑が多く見られる住宅地域

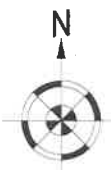
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 土地形状図

位置図

最寄駅

対象物件



本庄市役所「白図」

S1:10,000

N



地区外

302
物件9403
物件10404
物件11

水

405
物件12406
物件13

地区外

40623, 396

《座標値推定・国土測定》

【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補正バージョン（toujokutai-heiyououki2011.par）による修正がされています。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

地番区域見出し

虎玉町虎馬

部 署	所 在	本市市児玉町児玉字養福寺				地 番	404番		
縮 小 倍 率	1/500	精 度 区 分	中三	座標系 番号又は記号	取	分類	地区に準ずる図面		種類 地籍図
作 成 年 月 日	昭和62年2月				補 注 年 月 日 (原図)	昭和63年3月26日		補 記 項	

これは地区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10月25日

さいたま地方支務局本庄支務所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

公図写

N

物件9

402

359-6

359-7

359-8

359-3

+2175.339

359-5

物件10

359-1

404

物件11

358-2

1-600

357-3

地区外

405

物件12

358-3

357-2

358-1

406

物件13

+63643.576

(距離高精度; 地上測定)

〔注〕地区に準ずる図面は、当地図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る図面である。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バッチワーク (touhokuttai-heiyououki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し



A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請求 番号	森 本	本庄市児玉町児玉字養福寿				地 番	405番			
縮小 倍率	1/500	精度 区分	中三	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62年2月				補 正 年月日 (原図)	昭和63年3月26日				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10月25日

さいたま地方法務局本庄出張所

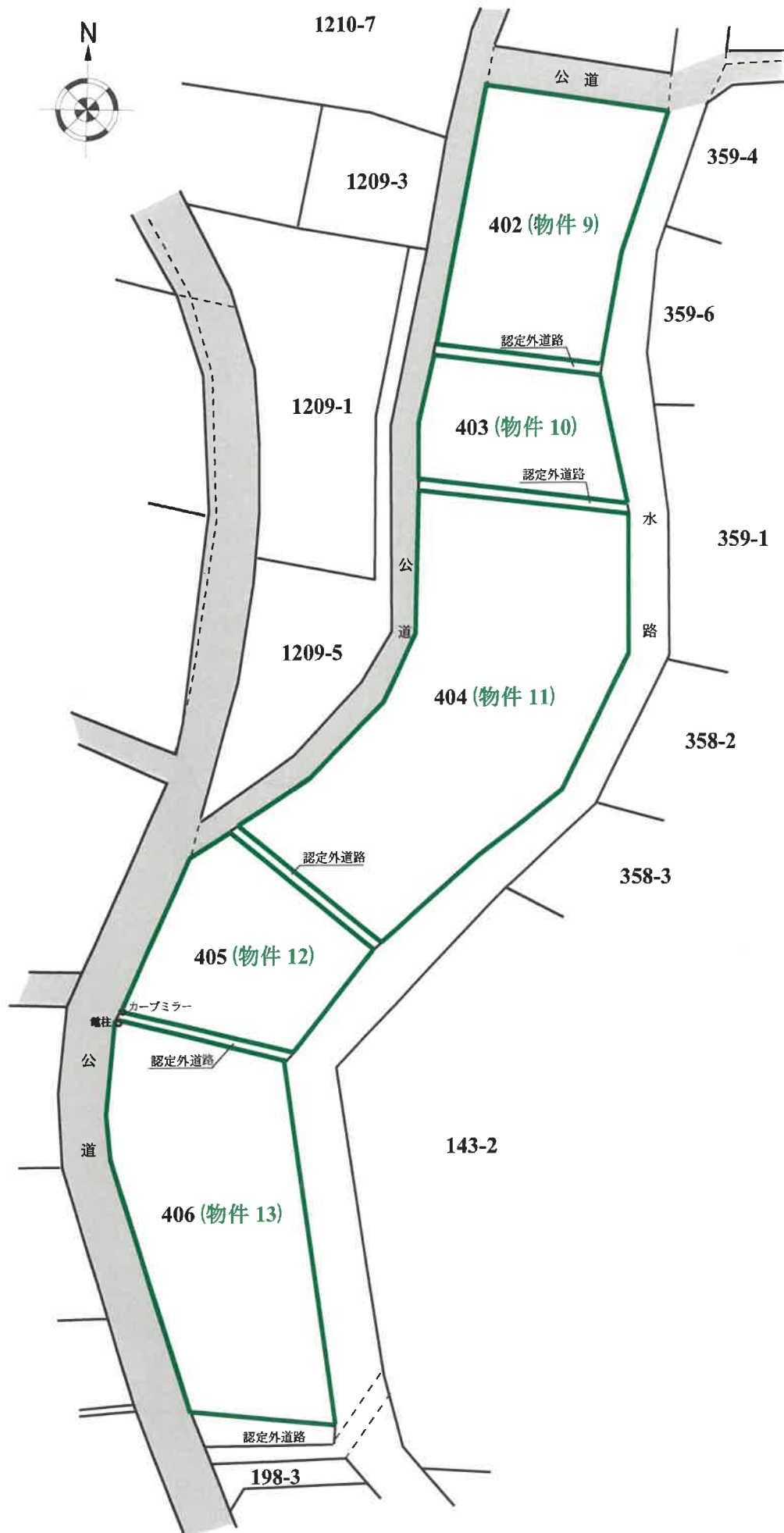
登記官

請求番号: 24-1

(1/1)

土地形状図

令和5年(又)第46号



※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5年(ヌ)第46号

本農委発第152-1号

令和6年1月18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12月26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1月15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 字養福寿	402番	田	429㎡	埼玉県本庄市児玉 町児玉2288番地3		農 地
		403番	田	233㎡			農 地
		404番	田	864㎡			農 地
		405番	田	306㎡			農 地
406番		田	620㎡	農 地			
3 転用許可等の 有無とその内容	有	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		
	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				
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条許可又は第5条許可						
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		○