

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 岩 下 亜希子

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 9年 1月 6日から 令和 9年 1月 13日まで
開札期日	日 時 令和 9年 1月 20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 9年 5月 11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 9年 1月 25日 午前 9時10分から 令和 9年 1月 29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 8年 10月 13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）
1～6☆	2,550,000 2,040,000	一括	510,000	133,893	0
1	1,000,000				
2	460,000				
3	480,000				
4	230,000				
5	80,000				
6	300,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 本庄市牧西字西裏
地 番 403番1
地 目 宅地
地 積 1685.86平方メートル

- 2 所 在 本庄市牧西字西裏 403番地1
家屋 番号 403番1の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 126.50平方メートル

- ☆3 所 在 本庄市牧西字西裏
地 番 403番2
地 目 畑
地 積 622平方メートル
(現況)
地 目 宅地

- ☆4 所 在 本庄市牧西字西裏
地 番 403番5
地 目 畑
地 積 378平方メートル
(現況)



物 件 目 録

地	目	宅地
5	所 在	本庄市牧西字西裏
	地 番	403 番 6
	地 目	宅地
	地 積	135.81 平方メートル
6	所 在	本庄市牧西字西裏 403 番地 5、403 番地 1、403 番地 2
	家屋 番号	403 番 5
	種 類	工場 倉庫
	構 造	鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	514.06 平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	約 517.56 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件債務者が占有している。

【物件番号6】

有限会社岡興が占有している。占有権原は使用貸借と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 3～5】

隣地(地番399番1、地番404番、地番412番1、地番433番13)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 本庄市牧西字西裏
 地 番 403 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1685.86 平方メートル

- 2 所 在 本庄市牧西字西裏 403 番地 1
 家屋 番号 403 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 126.50 平方メートル

- 3 所 在 本庄市牧西字西裏
 地 番 403 番 2
 地 目 畑
 地 積 622 平方メートル
 (現 況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 本庄市牧西字西裏
 地 番 403 番 5
 地 目 畑
 地 積 378 平方メートル
 (現 況)



物 件 目 録

地	目	宅地
5	所 在	本庄市牧西字西裏
	地 番	403 番 6
	地 目	宅地
	地 積	135.81 平方メートル
6	所 在	本庄市牧西字西裏 403 番地 5、403 番地 1、403 番地 2
	家屋 番号	403 番 5
	種 類	工場 倉庫
	構 造	鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	514.06 平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	約 517.56 平方メートル



令和 6年(ヌ)第 49号
令和 6年12月26日受理
令和 7年 2月 3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 大 島 孝 次

(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 本庄市牧西字西裏

地 番 403 番 1

地 目 宅地

地 積 1685.86 平方メートル
- 2 所 在 本庄市牧西字西裏 403 番地 1

家屋 番号 403 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 126.50 平方メートル
- 3 所 在 本庄市牧西字西裏

地 番 403 番 2

地 目 畑

地 積 622 平方メートル
- 4 所 在 本庄市牧西字西裏

地 番 403 番 5

地 目 畑

地 積 378 平方メートル
- 5 所 在 本庄市牧西字西裏

地 番 403 番 6

地 目 宅地

(/ 枚目)



※22※

物 件 目 録

地 積	135.81平方メートル
6 所 在	本庄市牧西字西裏 403番地5、403番地1、403番地2
家屋 番号	403番5
種 類	工場 倉庫
構 造	鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	514.06平方メートル



(3 枚目)

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(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 ☐		
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			
建物	物件 6		
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 517.56 平方メートル		
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 上記の者が本建物を 工場・倉庫 として使用している ☒ 「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			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■有限会社岡興	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫 ■工場	
■関係人(■占有者会社代表者兼建物所有者)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		昭和61年 9月 3日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

■ 物件1, 3ないし5関係

1 本各土地と隣接地との境界について

- (1) 本各土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、アの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、側溝により区分されており、明確である。
- (3) 関係図記載のイ、ウの各点を結んだ線は、境界線付近に竹木等が繁茂しており、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (4) 関係図記載のウ、エの各点を結んだ線は、道路に面しており、ほぼ明確であると思われる。
- (5) 関係図記載のエ、オの各点を結んだ線は、エ点に境界杭が存在するものの、境界線付近に竹木等が繁茂しており、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (6) 関係図記載のオ、アの各点を結んだ線は、本土地の一部にコンクリートが施されているものの明確な区分がなされていないため、判然としない。

2 本土地（物件1）上に、井戸が存在する。

3 本各土地東方向隣接地である403番3及び403番4の各土地（前面道路）は、本庄市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件2関係

本建物については、激しい老朽化が窺えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 所有者	☒ 物件2関係 1 本建物は、私が住居として使用している。 2 本建物は、老朽化が激しく雨漏り箇所もある。 ☒ 物件6関係 1 本建物は、私が代表者である「有限会社岡興」の工場及び倉庫として使用していたが、現在同社は稼働していない。 2 建物内には、若干の機械器具が存在するが、同社所有のものである。

(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

- 本各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、3枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月6日 (月) 15:00-15:15	物件所在地	外観調査、立入調査日打合せ
7年1月20日 (月) 10:15-11:10	同 上	立入調査、所有者から事情聴取 〔評価人同行〕
7年1月23日 (木) 16:15-16:25	法務局 (本庄)	履歴事項全部証明書等交付申請
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、立会人を立ち合わせ、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。

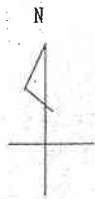
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

433-23
414-2

(座標値種別：図上測定)

-55059.700



地区外



-55184.700 (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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	本庄市牧西字西裏				地番	403番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	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					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。

(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)

令和6年11月14日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M88365

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(10枚目)

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。

(さいたま地方方法務局本庄出張所管轄)

令和6年11月14日

さいたま地方方法務局

登記官

(//枚目)

地積測量図

地番 403-1、403-6

土地の所在 本庄市牧西字西裏

座標求積表

地番 (イ) 403-1	測点	X	Y	$(X_{n-1} - X_n) \cdot Y_n$
A3	26133.520	-54806.457	-1917349.09168	
2	26141.459	-54825.294	-128975.380904	
1	26140.936	-54832.191	-1809.482303	
3178-200	26141.492	-54855.026	2194420.460104	
R1	26100.932	-54855.298	232476.211360	
F3	26099.172	-54830.343	-506358.217605	
F2	26110.067	-54827.290	-400403.698870	
F1	26106.475	-54814.223	-1559628.087019	
		借面積	3371.733075	
		地積	1685.865375	

地番 (ロ) 403-6	測点	X	Y	$(X_{n-1} - X_n) \cdot Y_n$
F1	26106.475	-54814.223	-648726.329205	
F2	26110.067	-54827.290	400403.698870	
F3	26099.172	-54830.343	606501.916536	
R2	26099.115	-54829.492	51539.722480	
R3	26098.232	-54816.220	-403447.379200	
		借面積	271.629481	
		地積	135.8147405	

合計 1821.6812780

既知点の名称及び座標値

既知点の名称	X	座標	Y	座標	座標の種類
H10	26133.558	-54806.962	-54806.962	-54806.962	金属標
H11	26162.154	-54801.016	-54801.016	-54801.016	金属標
H12	26170.412	-54828.498	-54828.498	-54828.498	金属標
H13	26148.493	-54826.207	-54826.207	-54826.207	金属標
H14	26143.222	-54866.740	-54866.740	-54866.740	金属標
ST1	26106.790	-54808.254	-54808.254	-54808.254	金属標
ST1-1	26110.499	-54828.536	-54828.536	-54828.536	プラスチック板
ST2	26067.069	-54817.887	-54817.887	-54817.887	金属標
ST3	26141.783	-54852.741	-54852.741	-54852.741	金属標

恒久的な地物の座標値

測点名	X	座標	Y	座標	座標の種類
H10	26133.558	-54806.962	-54806.962	-54806.962	金属標
H11	26162.154	-54801.016	-54801.016	-54801.016	金属標
H12	26170.412	-54828.498	-54828.498	-54828.498	金属標
ST1	26106.790	-54808.254	-54808.254	-54808.254	金属標
ST2	26067.069	-54817.887	-54817.887	-54817.887	金属標

使用した測地・座標系 任意座標

縮尺係数 0.999937

測量年月日 令和4年11月8日

記号	境界線の種類	起算点	境界線の種類	起算点	境界線の種類
凡	⑤ 石杭	②	金属標	③	印刷点
例	⑤ コンクリート杭	④	金属標	④	計算点
	⑦ プラスチック杭	⑥	金属プレート		

作成者

土地家産調査士

(埼玉土地家産調査士会)

(令和4年11月15日作成)

申請人

500

A3判をA4判に縮小

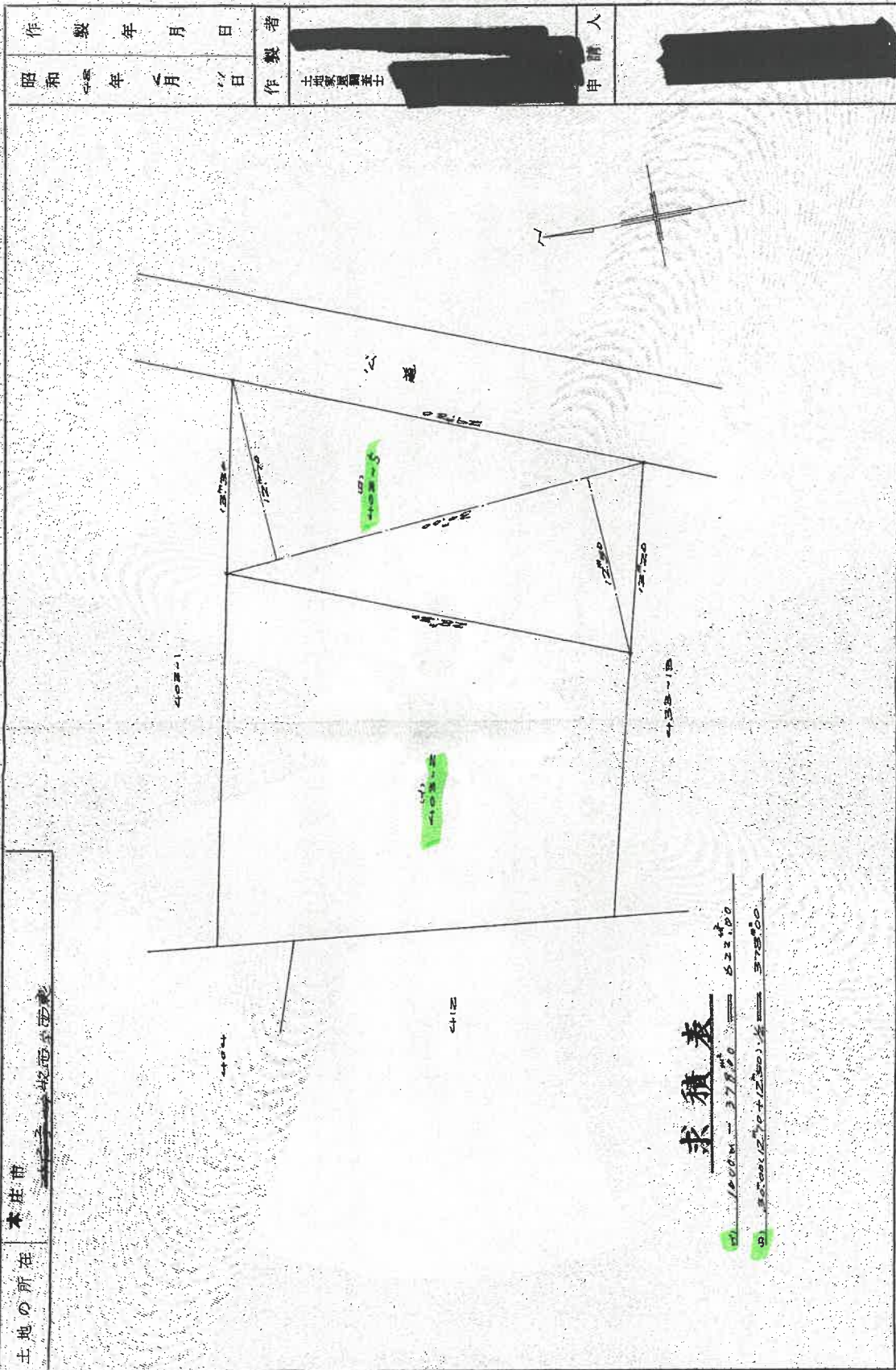
登記年月日：昭和48年6月16日

7117658

5426.16

地番	402-1-1
土地の所在	本庄市 402-1-1

地積測量図



求積表

1	1200m - 378.00	522.00
2	378.00 + 12300.12	378.00

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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。
(さいたま地方事務所本庄出張所 管轄)
令和6年11月14日 さいたま地方事務所

登記証

(1/2 枚目)

地図整理番号：M88367

登記年月日：平成17年7月26日

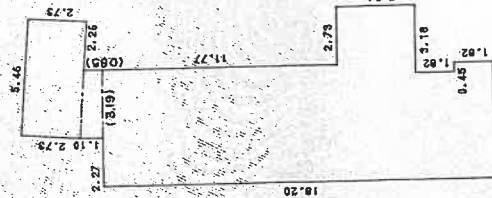
8118238

各階平面図

家屋番号 403-1-2

建物の所在 本庄市大字牧西字西裏4-0-3番地1

本庄市



2.27	1.10	2.73	5.46	2.26	2.73	11.77	3.64	2.73	3.19	1.02	0.45	5.46
(3.19)	(0.85)											



作製者 土地家屋調査士

7月15日(作製)

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま地方方法務局本庄出張所書機)

令和6年11月14日

さいたま地方方法務局

登記官

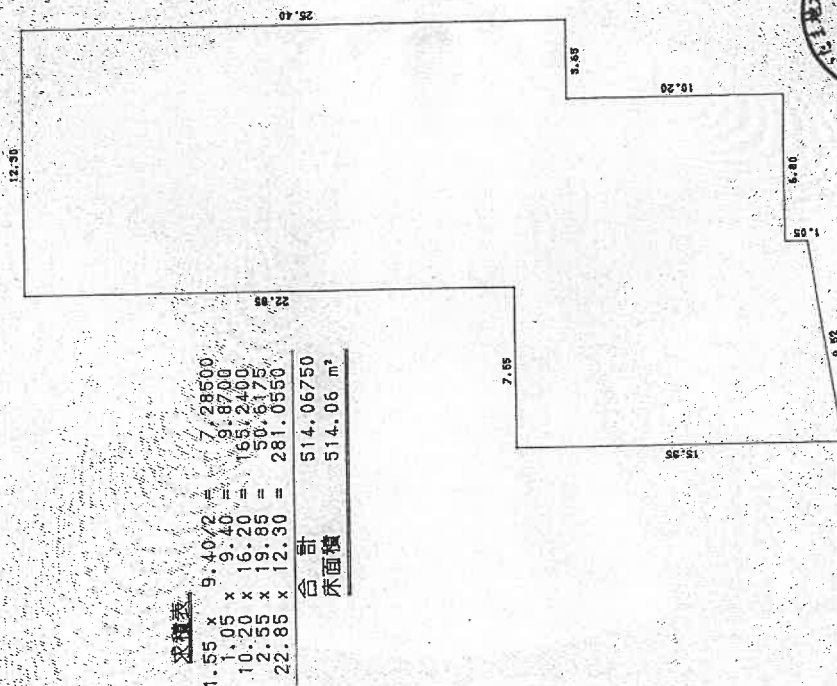
8118239

建筑各階平面圖

403-5

本工区大子坎西字西裏403番地5、403番地1、403番地2
建築物の所在

本庄市





作者

三 7 月 15 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人譜

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

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。

(をいたま地方方法務局本庄出張所管轄)

令和6年11月14日

九州地方方法務局

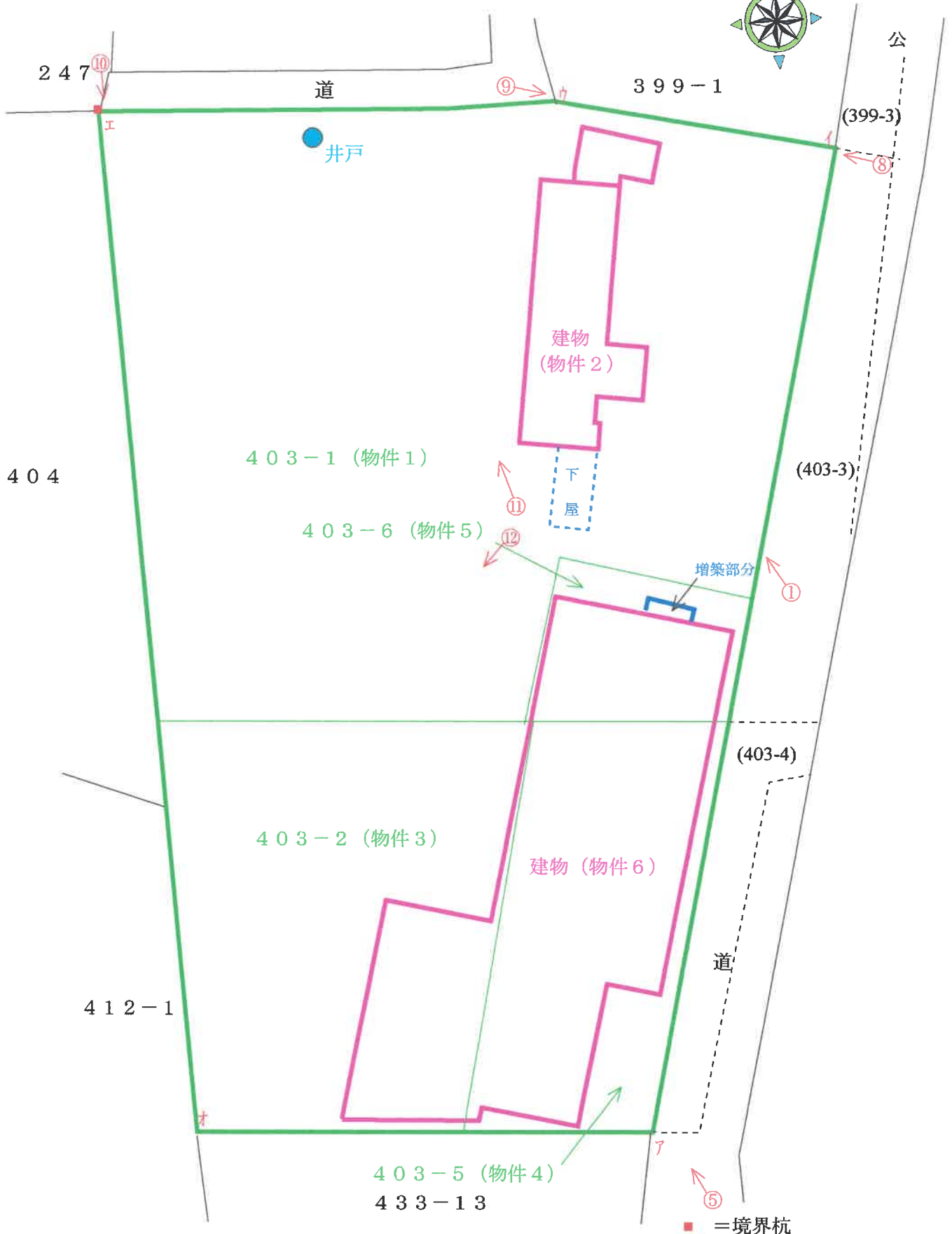
改訂品目表

(14枚目)

地址：M88362

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



■ = 境界杭

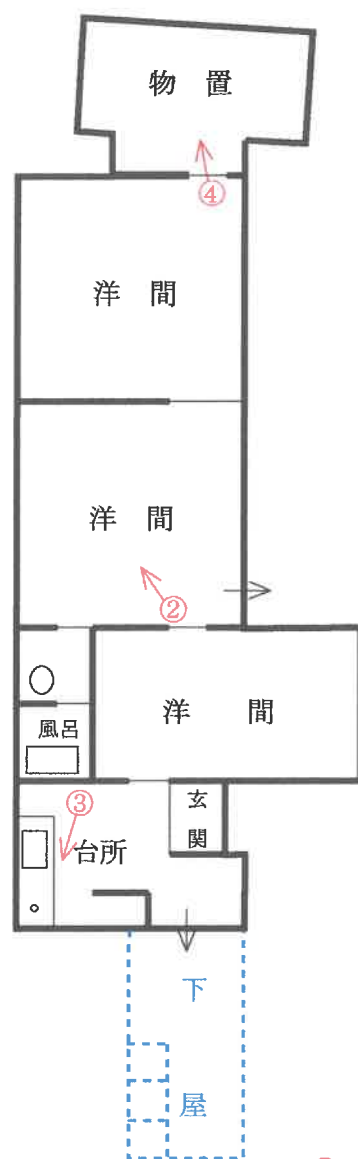
○→ = 写真撮影位置・方向

(/ 5 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[物件 2 関係]

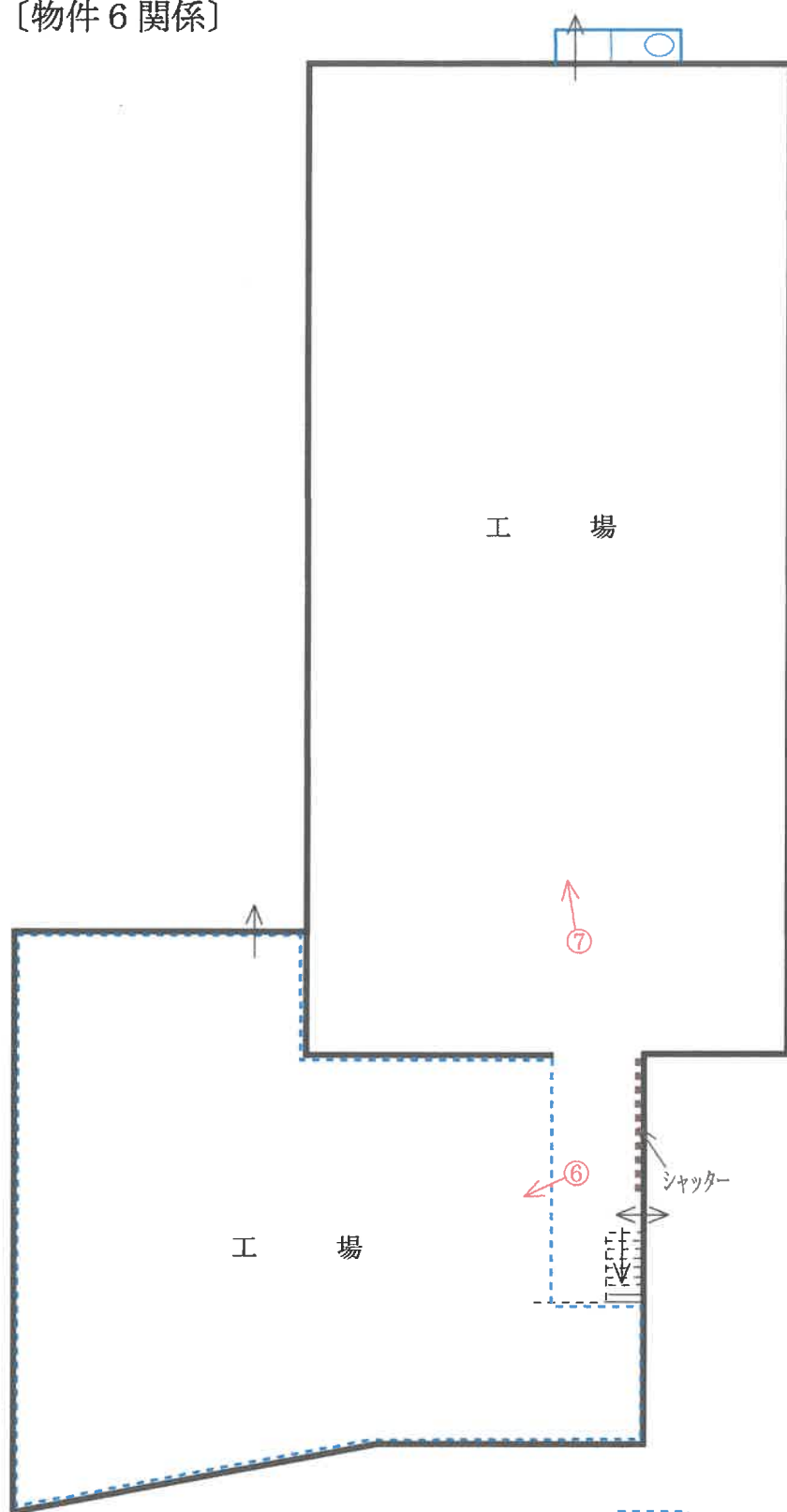


○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[物件 6 関係]



= 製品棚

= 写真撮影位置・方向



①



②



③

④



⑤



⑥



(19 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和6年(ヌ)第49号
令和8年7月29日外現地調査
令和8年8月3日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書
(再)

評価人 不動産鑑定士
新 井 寛 久

物 件 目 録

- 1 所 在 本庄市牧西字西裏
地 番 403 番 1
地 目 宅地
地 積 1685.86 平方メートル

- 2 所 在 本庄市牧西字西裏 403 番地 1
家屋 番号 403 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 126.50 平方メートル

- 3 所 在 本庄市牧西字西裏
地 番 403 番 2
地 目 畑
地 積 622 平方メートル

- 4 所 在 本庄市牧西字西裏
地 番 403 番 5
地 目 畑
地 積 378 平方メートル

- 5 所 在 本庄市牧西字西裏
地 番 403 番 6
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積	135.81 平方メートル
6 所 在	本庄市牧西字西裏 403 番地 5、403 番地 1、403 番地 2
家屋 番号	403 番 5
種 類	工場 倉庫
構 造	鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	514.06 平方メートル

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1～6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・3・4・5の内訳価格は物件2・6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2・6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 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
6	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	床面積：約517.56㎡
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・3・4・5）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「本庄」駅 東方約3.7k m（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や事業所等が混在し、その周囲には畑が多く見られる市街化調整区域内の住宅地域である。	
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	市街化調整区域 都市計画法第34条11号区域（既存の集落） 無指定 60% 100% － 本庄市開発許可等の基準に関する条例
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	2821.67㎡（登記合計数量） ほぼ台形 ほぼ平坦 二方路
接面道路の状況	南東側現況幅員約6m舗装市道（3181号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び北側現況幅員約3m簡易舗装市道（3180号線、建築基準法第42条2項適用道路）にそれぞれほぼ等高に接面する。なお、北側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。	
土地の利用状況等	①物件1は物件2（建物）の敷地として利用されているほか、物件3～5は一体として物件6（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打設状況及び実際の利用状況等により概ね区分したが、北東側隣接地（399番1）及び西側隣接地（404番及び412番1）、南側隣接地（433番13）との土地境界については判然としない。 ③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：あり	
特 記 事 項	①本件土地は本庄市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。） ②本件敷地内には北側隅に井戸が存するほか、放置状態にある荒れた庭木や竹、巨木が複数本存在する。 ③物件3・4については現況宅地であるが、物件3は農地転用許可は	

なく、物件4は農作業場、野外作業場を目的とした農地法第4条転用許可（昭和48年9月10日付第4-602号）がある。本庄市農業委員会によると原状回復命令は行わないが、物件3については物件6（建物）の一部が越境した状態にあることから買受適格証明書の発行に当たっては当該越境部分の違反是正に係る誓約書の提出等が必要とのことである。（詳しくは本庄市農業委員会に問い合わせのこと。）

④本件土地は市街化調整区域に存し、過去の開発許可記録は確認できないが都市計画法第34条11号区域内にあるため、原則として第2種低層住居専用地域に建築できる建築物の建て替えは可能と思われる。（詳しくは本庄市建築開発課に問い合わせのこと。）

以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件２・６）

区 分	主である建物（物件２）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和36年月日不詳新築（登記記載） 昭和59年月日不詳贈築（同） 経過年数：約65年（増築後約42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	軽量鉄骨・木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング その他 ビニールクロス、石膏ボード その他 ビニールクロス、石膏ボード その他 フローリング、ビニール床タイル その他 電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他 アスベストの存否は不明 ※建物に附属する設備の作動状況は不明
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	劣る 劣る
保守管理の状態	劣る ※全体的に老朽化が著しく、雨漏り箇所も見られる。	
建物の利用状況	所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	①本件建物の増築に際して昭和59年2月1日付第1264号の建築確認の記録が確認できる。 ②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	主である建物（物件6）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和48年月日不詳新築（登記記載） 平成7年月日不詳贈築（同） 経過年数：約53年（増築後約31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	鉄骨造 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング その他 プリント合板、外壁裏等現し その他 化粧石膏ボード、屋根裏等現し その他 ビニール床タイル、コンクリート その他 電気・給排水等 その他 アスベストの存否は不明 ※建物に附属する設備の作動状況は不明
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	有限会社岡興が工場・倉庫として無償使用している。	
特 記 事 項	①本件建物一部は違反転用農地上にあり、当該建物の建築確認済証についても建築台帳記載記録からは確認できない。また、現況用途から都市計画法上の違法性も疑われる。 ②建築時期・構造・種類等から本件建物についてアスベスト含有建築材料が使用されている可能性が高い。当該アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3・4・5（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	10,200	0.71	1685.86	0.70	8,550,000
3	10,200	0.71	622	0.70	3,150,000
4	10,200	0.71	378	0.70	1,920,000
5	10,200	0.71	135.81	0.70	690,000

※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）

地価公示地（本庄－2）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

11,600 円/㎡ × 99.5/100 × 100/100 × 100/113 ≒ 10,200 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-3%・交通接近条件+6%・環境条件等+10%と判定した。

（相乗積：0.97×1.06×1.10≒1.13）

イ 個別格差：二方路+2%、敷地後退-1%、規模形状及び地盤整備費用等-30%

（相乗積：1.02×0.99×0.70≒0.71）

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取り壊し費用等を考慮した。

② 物件2・6（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
2	120,000	126.50	0.01	150,000
6	130,000	517.56	0.01	670,000

- イ 現況延床面積：物件 2 …登記数量を採用、物件 6 …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、中古建物の市場性及びアスベストの存在リスク、是正措置の必要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	範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	8,550,000	(物件2) 1.00	0.30	法定地上権	2,570,000
3	3,150,000	(物件6) 1.00	0.10	場所的利益	320,000
4	1,920,000	(物件6) 1.00	0.30	法定地上権	580,000
5	690,000	(物件6) 1.00	0.30	法定地上権	210,000
合 計					3,680,000
物件 2 (建物) に加算する土地利用権等価格 (合計)					2,570,000
物件 6 (建物) に加算する土地利用権等価格 (合計)					1,110,000

イ 本件一体敷地上には物件 2・6 が存するため、各建物の土地利用権等の及ぶ範囲は実際の利用状況等を考慮して判定した。

ウ 個別売却により、物件 1・4・5 については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。なお、物件 3 については違反転用農地につき法定地上権が成立しないものとして建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格
【物件 1・2・5・6】

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	8,550,000	-2,570,000		0.56	0.30	1,000,000
2	150,000	+2,570,000	1.00	0.56	0.30	460,000
3	3,150,000	-320,000		0.56	0.30	480,000
4	1,920,000	-580,000		0.56	0.30	230,000
5	690,000	-210,000		0.56	0.30	80,000
6	670,000	+1,110,000	1.00	0.56	0.30	300,000
一括価格 (合計)						2,550,000

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、是正措置が必要な違反転用農地が売却対象に含まれること（-30%）及び市場流通性が低い市街化調整区域内の老朽化物件であること等（-20%）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。（相乗積： $0.70 \times 0.80 = 0.56$ ）

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）

本物件は建物の老朽化等により物理的もしくは経済的残存耐用年数が少ない市街化調整区域内の特殊物件であること等から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

地価公示価格（本庄－2）

所在・地番：本庄市沼和田字村北823番4外

価 格：11,600円／㎡

位 置：「本庄」駅から約2.5km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：906㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南4.2m舗装市道、東側道

用途 指定 等：市街化調整区域

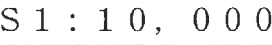
用途無指定（建蔽率60%、容積率100%）

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域

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



本庄市役所「白図」

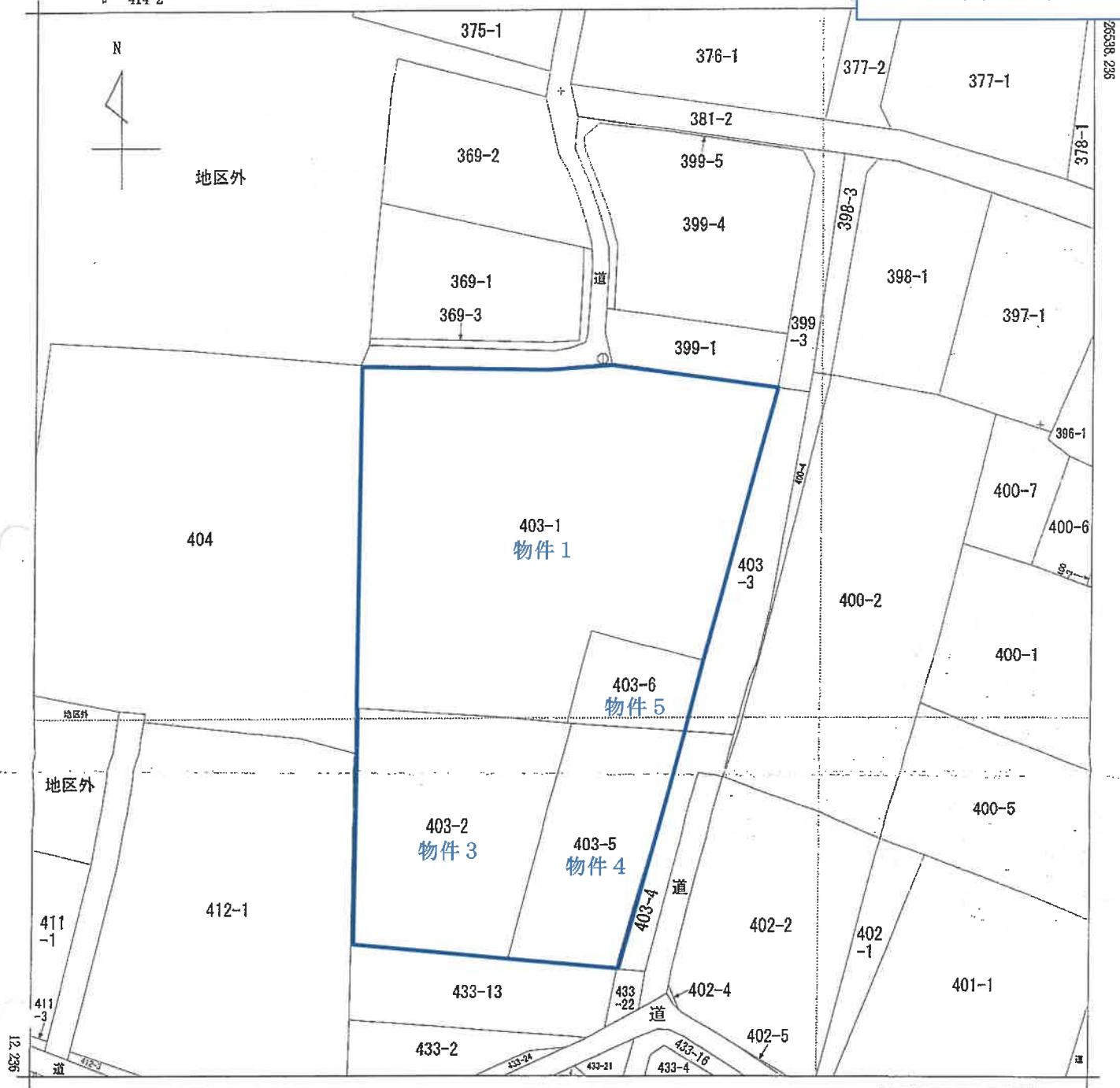
位置図

地価公示標準地

本庄市役所「白図」

S1: 10, 000

I 433-23
D 414-2



-55184.700 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A3版をA4版に縮小したものです

請求部	所在地	本庄市牧西字西裏				地番	403番1			
出力尺縮	1/500	精度分		座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備考 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11月14日

さいたま地方務局

地図整理番号: M88365

登記官

(1/1)

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。
(さいたま地方方法務局本庄出張所管轄)
令和6年11月14日　さいたま地方方法務局

登記官

地積測量図

地番 403-1、403-6

土地の所在 本庄市牧西字西森

座標求積表

地番	(イ)403-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A3	測点	26138.520	-54806.457	-1917349.091688
2		26141.459	-54025.294	-126975.388904
1		26140.836	-54832.191	-1809.482303
3178-200		26141.492	-54835.026	2194420.460104
R1		26100.832	-54855.298	2321476.211360
F3		26099.172	-54830.343	-506358.217505
F2		26110.067	-54827.290	-400403.698870
F1		26106.475	-54814.223	-1550629.087019
			借面積	3371.733075
			面積	1685.865375
			地積	1685.86

地番	(ロ)403-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
F1	測点	26106.475	-54814.223	-648726.329205
F2		26110.067	-54827.290	-400403.698870
F3		26099.172	-54830.343	500501.915536
R2		26099.115	-54829.492	51539.722480
R3		26098.232	-54816.220	-403447.379203
			面積	271.620481
			面積	135.8147405
			地積	135.81

合計 1021.6812780

座標点の名称及び座標値

座標点の名称	X	座標	Y	座標	座標の建別
HT0	26133.550	座標	-54806.962	金	座標
HT1	26162.154	座標	-54801.016	金	座標
HT2	26170.412	座標	-54828.498	金	座標
HT3	26146.493	座標	-54826.207	金	座標
HT4	26143.222	座標	-54866.740	金	座標
ST1	26106.790	座標	-54808.264	金	座標
ST1-1	26110.499	座標	-54828.536	金	座標
ST2	26067.069	座標	-54817.887	金	座標
ST3	26141.783	座標	-54852.741	金	座標

恒久的地物の座標値

測点名	X	座標	Y	座標	座標の建別
HT0	26133.550	座標	-54806.962	金	座標
HT1	26162.154	座標	-54801.016	金	座標
HT2	26170.412	座標	-54828.498	金	座標
HT3	26146.493	座標	-54826.207	金	座標
HT4	26143.222	座標	-54866.740	金	座標
ST1	26106.790	座標	-54808.264	金	座標
ST2	26067.069	座標	-54817.887	金	座標

使用した測地・座標系(任意座標)

縮尺係数 0.999937

測量年月日 令和4年11月8日

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石	②	金	③	金	④
⑤	コンクリート杭	⑥	金	⑦	金	⑧
⑨	プラスチック杭	⑩	金	⑪	金	⑫

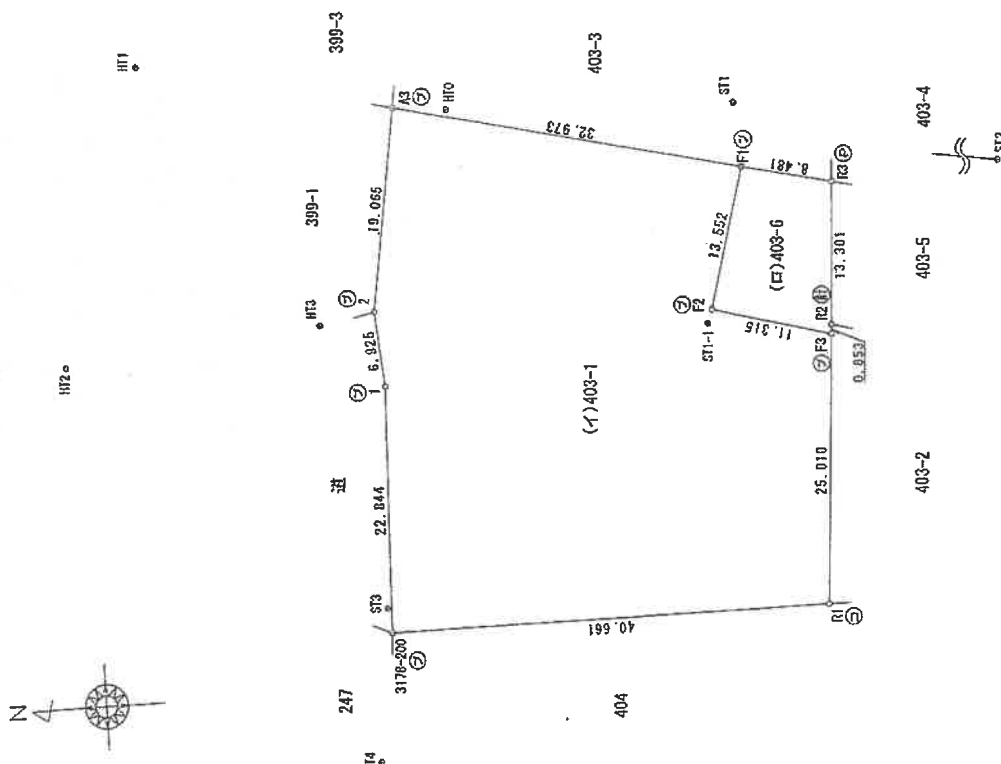
作成者

申請人

(令和4年11月15日作成)

(埼玉県土地家屋調査士会印紙)

縮尺 500



919 275

7117658

地

晉

本庄市

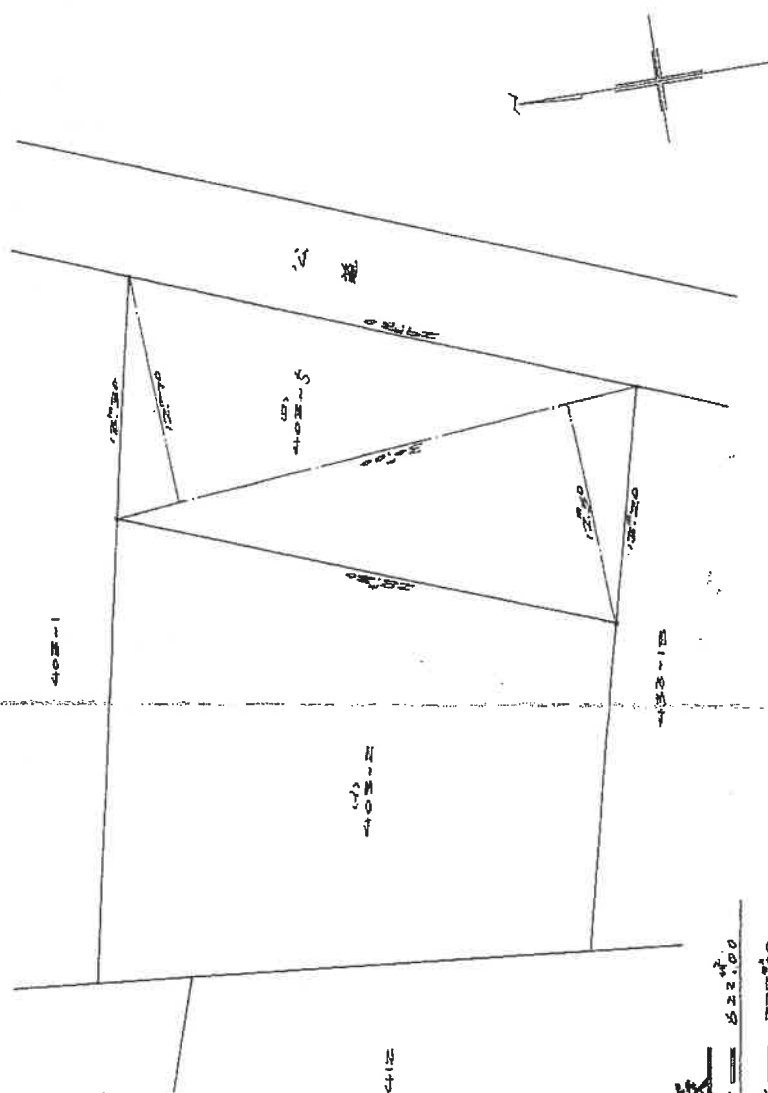
收西中函

地積測量區

昭和 年 月 日
作 製 年 月 日

作者

人 類



求積表

1000 - 378.00 = 522.00

378.00

風聲

100

(附)玉土地家暨調查會用紙

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。

(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)

令和6年11月14日

たてた書道が事務局

2014

地圖號碼: M88367

A3版をA4版に縮小したものです

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。
(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)
令和6年11月14日 さいたま地方法務局

さいたま地方方法務局

16

A3版をA4版に縮小したものです

[illegible]

登記年月日：平成17年7月26日

各 階 平 面 図

8118239

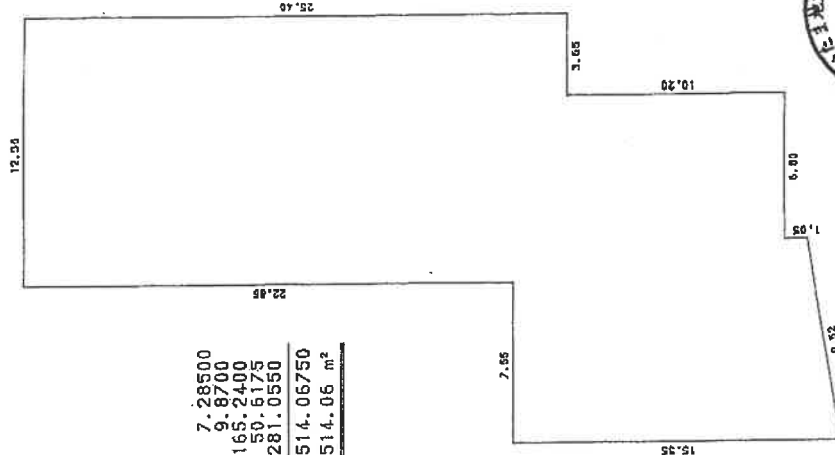
建 物 図 面

家屋番号 403-5

建物の所在 本庄市大字西栗403番地5、403番地1、403番地2

求積表

1.55 x 9.40/2 =	7.28500
1.05 x 9.40 =	9.8700
10.20 x 16.20 =	165.2400
2.55 x 19.85 =	50.6175
22.85 x 12.30 =	281.0550
合 計	514.06750
床面積	514.06 m ²



作製者

7年7月15日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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。

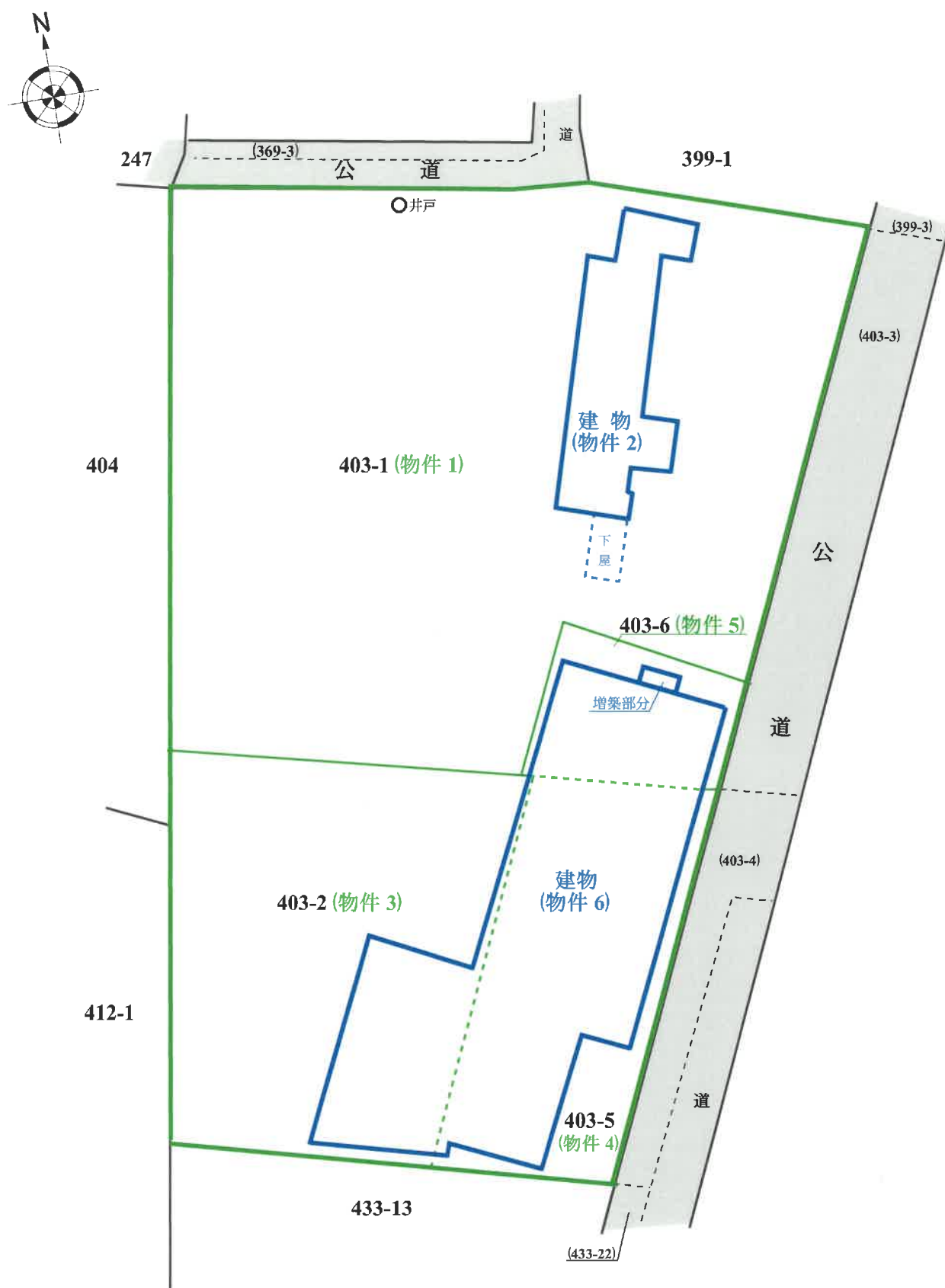
(さいたま地方建設局本庄出願所発給)

令和6年11月14日

さいたま地方建設局

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。

求 意 見 書

新 井 寛 久 殿

令和 7年11月25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 12月 / 日
評価人

新井寛久 印



物 件 目 録

- 1 所 在 本庄市牧西字西裏
 地 番 403番1
 地 目 宅地
 地 積 1685.86平方メートル

- 2 所 在 本庄市牧西字西裏 403番地1
 家屋 番号 403番1の2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 126.50平方メートル

- ☆3 所 在 本庄市牧西字西裏
 地 番 403番2
 地 目 畑
 地 積 622平方メートル

- ☆4 所 在 本庄市牧西字西裏
 地 番 403番5
 地 目 畑
 地 積 378平方メートル

- 5 所 在 本庄市牧西字西裏
 地 番 403番6
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積	135.81平方メートル
6 所 在	本庄市牧西字西裏 403番地5、403番地1、403番地2
家屋 番号	403番5
種 類	工場 倉庫
構 造	鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	514.06平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年(ヌ)第49号
令和7年1月20日外現地調査
令和7年3月6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 本庄市牧西字西裏
 地 番 403番1
 地 目 宅地
 地 積 1685.86平方メートル

- 2 所 在 本庄市牧西字西裏 403番地1
 家屋 番号 403番1の2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 126.50平方メートル

- 3 所 在 本庄市牧西字西裏
 地 番 403番2
 地 目 畑
 地 積 622平方メートル

- 4 所 在 本庄市牧西字西裏
 地 番 403番5
 地 目 畑
 地 積 37.8平方メートル

- 5 所 在 本庄市牧西字西裏
 地 番 403番6
 地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 135.81 平方メートル

6 所 在 本庄市牧西字西裏 403 番地 5、403 番地 1、403 番地 2

家屋 番号 403 番 5

種 類 工場 倉庫

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 514.06 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 9 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 3 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 1 2 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 5 3 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1 9 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 7 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～6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・3・4・5の内訳価格は物件2・6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2・6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 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	床面積：約517.56㎡
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・3・4・5）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「本庄」駅 東方約3.7k m（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や事業所等が混在し、その周囲には畑が多く見られる市街化調整区域内の住宅地域である。	
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	市街化調整区域 都市計画法第34条11号区域（既存の集落） 無指定 60% 100% － 本庄市開発許可等の基準に関する条例
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	2821.67㎡（登記合計数量） ほぼ台形 ほぼ平坦 二方路
接面道路の状況	南東側現況幅員約6m舗装市道（3181号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び北側現況幅員約3m簡易舗装市道（3180号線、建築基準法第42条2項適用道路）にそれぞれほぼ等高に接面する。なお、北側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。	
土地の利用状況等	①物件1は物件2（建物）の敷地として利用されているほか、物件3～5は一体として物件6（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打設状況及び実際の利用状況等により概ね区分したが、北東側隣接地（399番1）及び西側隣接地（404番及び412番1）、南側隣接地（433番13）との土地境界については判然としない。 ③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：あり	
特 記 事 項	①本件土地は本庄市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。） ②本件敷地内には北側隅に井戸が存するほか、放置状態にある荒れた庭木や竹、巨木が複数本存在する。 ③物件3・4については現況宅地であるが、物件3は農地転用許可は	

なく、物件４は農作業場、野外作業場を目的とした農地法第4条転用許可（昭和48年9月10日付第4-602号）がある。本庄市農業委員会によると原状回復命令は行わないが、物件３については物件６（建物）の一部が越境した状態にあることから買受適格証明書の発行に当たっては当該越境部分の違反是正に係る誓約書の提出等が必要とのことである。（詳しくは本庄市農業委員会に問い合わせのこと。）

④本件土地は市街化調整区域に存し、過去の開発許可記録は確認できないが都市計画法第34条11号区域内にあるため、原則として第2種低層住居専用地域に建築できる建築物の建て替えは可能と思われる。（詳しくは本庄市建築開発課に問い合わせのこと。）

以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件2・6）

区 分	主である建物（物件2）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和36年月日不詳新築（登記記載） 昭和59年月日不詳増築（同） 経過年数：約64年（増築後約41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	軽量鉄骨・木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング その他 ビニールクロス、石膏ボード その他 ビニールクロス、石膏ボード その他 フローリング、ビニール床タイル その他 電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他 アスベストの存否は不明 ※建物に附属する設備の作動状況は不明
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	劣る 劣る
保守管理の状態	劣る ※全体的に老朽化が著しく、雨漏り箇所も見られる。	
建物の利用状況	所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	①本件建物の増築に際して昭和59年2月1日付第1264号の建築確認の記録が確認できる。 ②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	主である建物（物件6）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和48年月日不詳新築（登記記載） 平成7年月日不詳贈築（同） 経過年数：約52年（増築後約30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	鉄骨造 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング その他 プリント合板、外壁裏等現し その他 化粧石膏ボード、屋根裏等現し その他 ビニール床タイル、コンクリート その他 電気・給排水等 その他 アスベストの存否は不明 ※建物に附属する設備の作動状況は不明
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	有限会社岡興が工場・倉庫として無償使用している。	
特 記 事 項	①本件建物一部は違反転用農地上にあり、当該建物の建築確認済証については建築台帳記載記録からは確認できない。また、現況用途から都市計画法上の違法性も疑われる。 ②建築時期・構造・種類等から本件建物についてアスベスト含有建築材料が使用されている可能性が高い。当該アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3・4・5（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	10,300	0.71	1685.86	0.70	8,630,000
3	10,300	0.71	622	0.70	3,180,000
4	10,300	0.71	378	0.70	1,940,000
5	10,300	0.71	135.81	0.70	700,000

※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）

地価公示地（本庄－2）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,600 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/113 \div 10,300 \text{ 円/㎡}$

◇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-3%・交通接近条件+6%・環境条件等+10%と判定した。

(相乗積： $0.97 \times 1.06 \times 1.10 \div 1.13$)

イ 個別格差：二方路+2%、敷地後退-1%、規模形状及び地盤整備費用等-30%

(相乗積： $1.02 \times 0.99 \times 0.70 \div 0.71$)

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取り壊し費用等を考慮した。

② 物件2・6（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
2	120,000	126.50	0.01	150,000
6	130,000	517.56	0.01	670,000

イ 現況延床面積：物件２…登記数量を採用、物件６…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、中古建物の市場性及びアスベストの存在リスク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	範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	8,630,000	(物件2) 1.00	0.30	法定地上権	2,590,000
3	3,180,000	(物件6) 1.00	0.10	場所的利益	320,000
4	1,940,000	(物件6) 1.00	0.30	法定地上権	580,000
5	700,000	(物件6) 1.00	0.30	法定地上権	210,000
合 計					3,700,000
物件２（建物）に加算する土地利用権等価格（合計）					2,590,000
物件６（建物）に加算する土地利用権等価格（合計）					1,110,000

イ 本件一体敷地上には物件２・６が存するため、各建物の土地利用権等の及ぶ範囲は実際の利用状況等を考慮して判定した。

ウ 個別売却により、物件１・４・５については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。なお、物件３については違反転用農地につき法定地上権が成立しないものとして建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格
【物件 1・2・5・6】

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	8,630,000	-2,590,000		0.56	0.70	2,370,000
2	150,000	+2,590,000	1.00	0.56	0.70	1,070,000
3	3,180,000	-320,000		0.56	0.70	1,120,000
4	1,940,000	-580,000		0.56	0.70	530,000
5	700,000	-210,000		0.56	0.70	190,000
6	670,000	+1,110,000	1.00	0.56	0.70	700,000
一括価格 (合計)						5,980,000

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、是正措置が必要な違反転用農地が売却対象に含まれること（-30%）及び市場流通性が低い市街化調整区域内の老朽化物件であること等（-20%）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。（相乗積： $0.70 \times 0.80 = 0.56$ ）

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）

本物件は建物の老朽化等により物理的もしくは経済的残存耐用年数が少ない市街化調整区域内の特殊物件であること等から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

地価公示価格（本庄－2）

所在 ・ 地番：本庄市沼和田字村北823番4外

価 格：11,600円／㎡

位 置：「本庄」駅から約2.5km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：906㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南4.2m舗装市道、東側道

用途 指定 等：市街化調整区域

用途無指定（建蔽率60%、容積率100%）

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域

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

対象物件

本庄市役所「白図」

S1:10,000



位置図

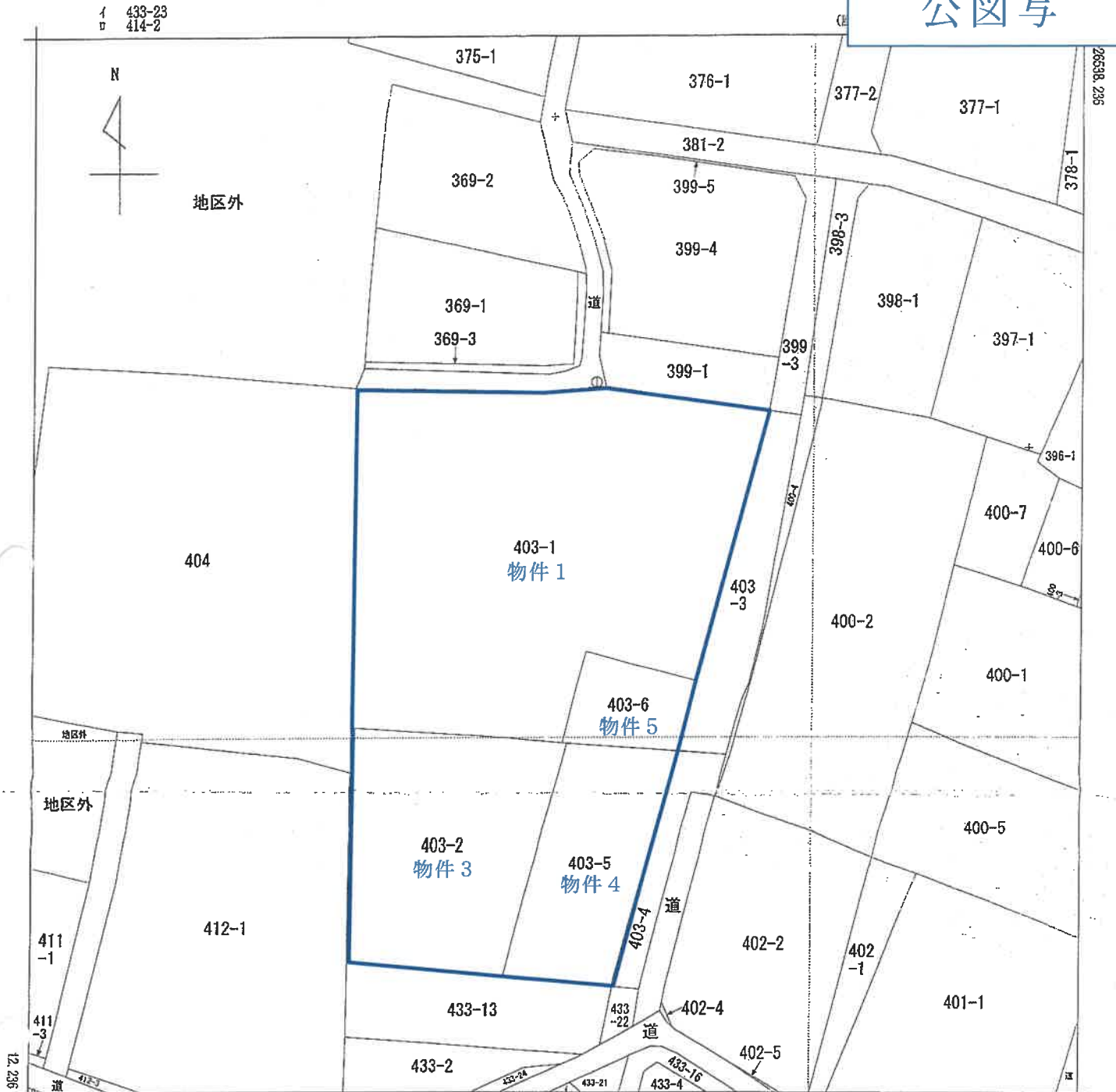
地価公示標準地

本庄市役所「白図」

S1:10,000

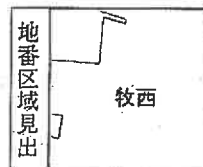


公図写



-55184.700 (座標値種別：国上測定)
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.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	本庄市牧西字西裏				地 番	403番1			
出力縮	1/500	精 度 区 分		座標系又は 番号記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備 付 年月日 (原図)			補 事 記 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11月14日

さいたま地方務局

地図整理番号：M88365

登記官

(1/1)

登記年月日：令和4年12月20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。

(さいたま地方方法務局本庄出張所管轄)

令和6年11月14日

さいたま地方方法務局

登記官

地図整理番号：M88366

A3版をA4版に縮小したものです

地積測量図

地番 403-1、403-6

土地の所在 本庄市牧西字西裏

座標求積表

地帯	(イ)403-1			
測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	
A3	26138.520	-54806.457	-1917349.091688	
2	26141.459	-54025.294	-126875.380304	
1	26140.836	-54832.191	-1809.462303	
3178-200	26141.492	-54855.026	2194420.460104	
R1	26100.832	-54855.298	2321476.211360	
F3	26099.172	-54830.343	-506358.217605	
F2	26110.067	-54827.200	-400403.698870	
F1	26106.475	-54814.223	-1559528.087019	
		借面積	3371.733079	
		地積	1685.865375	
		地積	1685.86	m ²

地帯	(ロ)403-6			
測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	
F1	26106.475	-54814.223	-648726.329205	
F2	26110.067	-54827.200	400403.698870	
F3	26099.172	-54830.343	60501.915538	
R2	26099.115	-54829.492	51539.722480	
R3	26098.232	-54816.220	-403447.379200	
		借面積	271.629481	
		地積	135.8147405	
		地積	135.81	m ²

合 計 1821.6812780

低知点の名称及び座標値

低知点の名称	X	座標	Y	座標	座標の類別
HT0	26133.558	-54806.962	-54806.962	金属板	
HT1	26162.154	-54801.016	-54801.016	金属板	
HT2	26170.412	-54828.498	-54828.498	金属板	
HT3	26146.493	-54826.207	-54826.207	金属板	
HT4	26143.222	-54866.740	-54866.740	金属板	
ST1	26106.700	-54808.264	-54808.264	金属板	
ST1-I	26110.499	-54828.536	-54828.536	プラスチック板	
ST2	26067.069	-54817.887	-54817.887	金属板	
ST3	26141.733	-54852.741	-54852.741	金属板	

埋入地物の座標値

測点名	X	座標	Y	座標	座標の類別
HT0	26133.558	-54806.962	-54806.962	測量線に金属板	
HT1	26162.154	-54801.016	-54801.016	測量線に金属板	
HT2	26170.412	-54828.498	-54828.498	測量線に金属板	
ST1	26106.700	-54808.264	-54808.264	測量線に金属板	
ST2	26067.069	-54817.887	-54817.887	測量線に金属板	

使用した測地・座標系 任意座標

縮尺係数 0.999937

測量年月日 令和4年11月8日

凡例	境界線の類別	記号	境界線の類別	記号	境界線の類別	記号	境界線の類別
⑤	石杭	②	金属板	④	刻印		
⑤	コンクリート杭	③	金属板	④	計算点		
②	プラスチック杭	②	金属プレート				

作成者

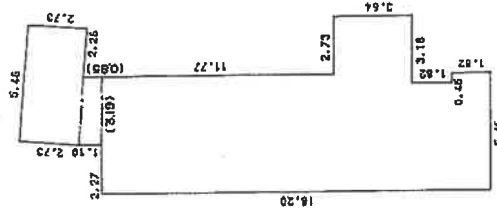
申請人 (令和4年11月15日作成)

総尺 500

登記年月日：平成17年7月25日

8118238

各 階 平 面 図



求積表

1.82 x 5.46	=	9.9372
1.82 x 5.01	=	9.1182
3.64 x 8.19	=	29.8116
10.92 x 5.46	=	59.6232
0.85 x 3.19	=	2.7115
0.25 x 3.19/2	=	0.39875
2.73 x 5.46	=	14.9058

合計	126.50625
床面積	126.50 m ²



作製者

7月15日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

403-1-2

建 物 図 面

家屋番号 403-1-2
建物の所在 本庄市 本庄市立中学校西裏403番地1



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。
(さいたま地方自治体 本庄市出願所管理)

令和6年11月14日

さいたま地方自治体

登記簿

登記年月日：平成17年7月26日

各 階 平 面 図

8118239

建 物 図 面

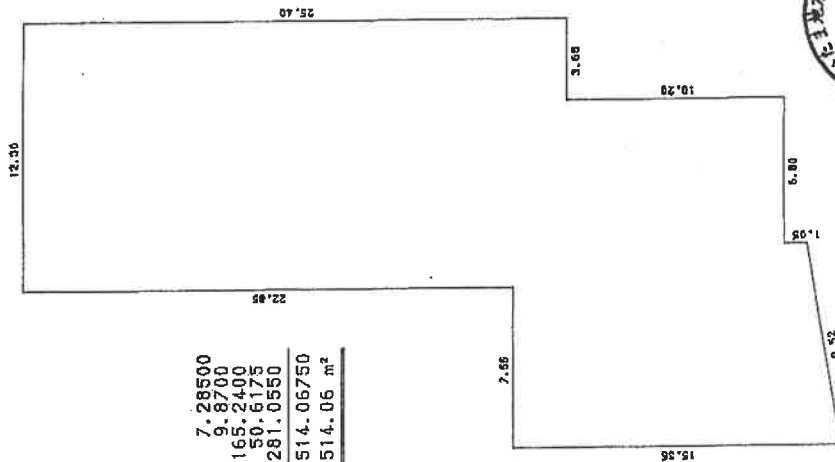
403-5

家屋番号

建物の所在
本庄市 本庄市大字西草403番地5、403番地1、403番地2

求積表

1.55 x 9.40/2	=	7.28500
1.05 x 9.40	=	9.8700
10.20 x 16.20	=	165.2400
2.55 x 19.85	=	50.6175
22.85 x 12.30	=	281.0550
合 計		514.06750
床面積		514.06 m ²



作 製 者

7年7月15日(作製)

縮尺

1/250

申 請 人

縮尺

1/500

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。

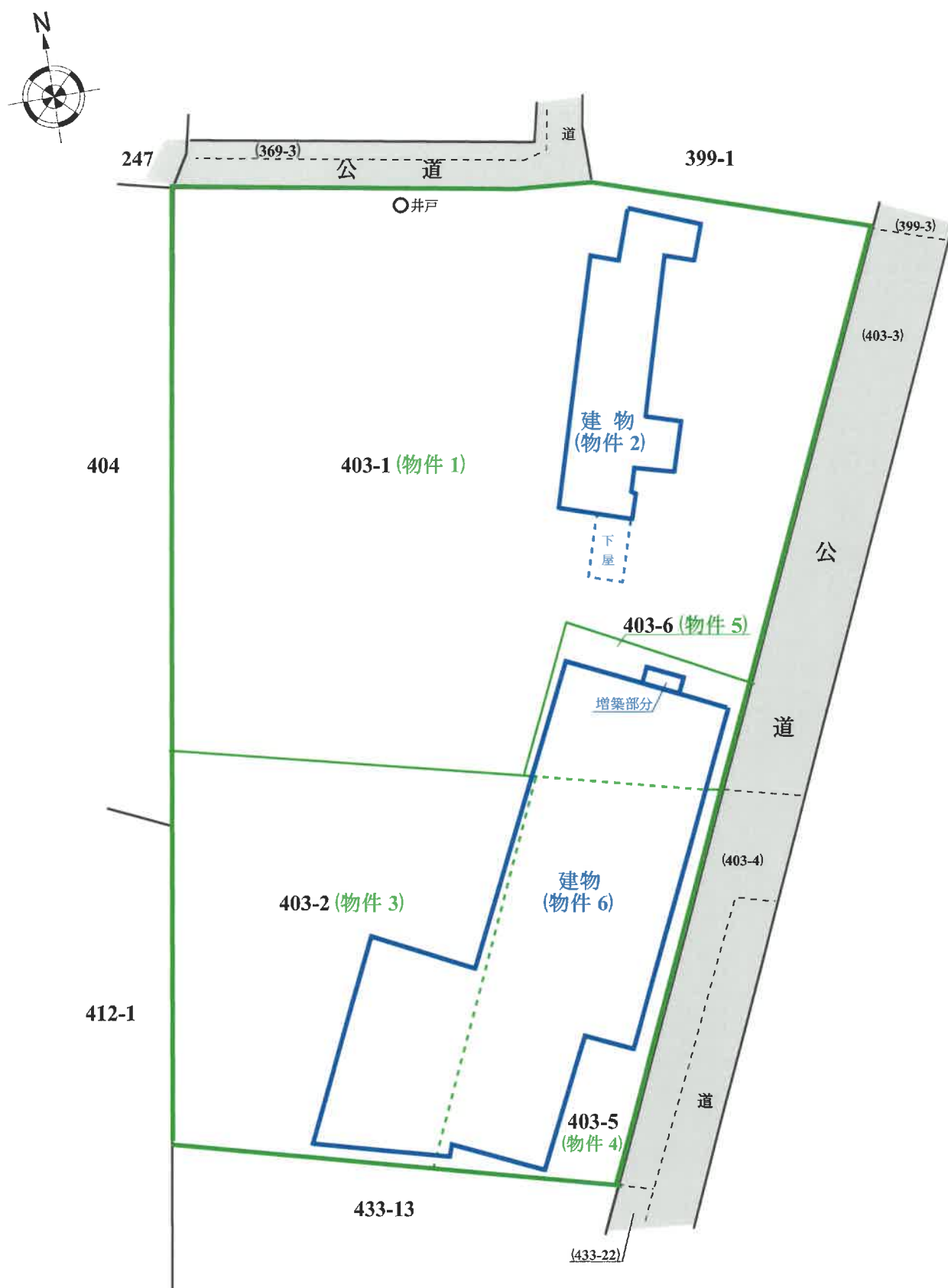
(さいたま地方方法務局本庄出張所管轄)

令和6年11月14日

さいたま地方方法務局

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(ヌ)第49号

本農委発第160号
令和7年2月19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7年1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	
	本庄市牧西字西裏	403番2	畑	622㎡	埼玉県本庄市牧西 403番地1		非農地
		403番5	畑	378㎡			
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		
	有	(本庄市牧西403番5のみ) 昭和48年9月10日	4条許可	農作業場、 野外作業場	本庄市大字牧西403番地1・		
	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。 (本庄市牧西403番2のみ)				
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（照会地は建物があるため、3条許可の証明書発行の蓋然性は低い。） ・第5条許可（403番5に存する建築物が403番2に越境している。403番2は農地転用許可を得ていないため、当該建築物の越境部分については違反の是正が必要である。このため、買受適格証明願の申請時に、①違反是正の内容を土地利用計画図等のすべての添付図面に明記すること。②「許可後、違反是正をいつまでに行う。」旨を明らかにした誓約書を添付すること。以上の①並びに②について要件を満たさない限り、買受適格証明の発行の見込みは無い。）						
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		
					○		