

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 18 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 日 午後 1 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 22 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 12 月 26 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 11 月 18 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,820,000 3,056,000	一括	764,000	41,478	0
1	1,390,000				
2	550,000				
3	1,880,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 児玉郡上里町大字七本木字京塚 |
| | 地 番 | 2944番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 児玉郡上里町大字七本木字京塚 |
| | 地 番 | 2944番4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 64平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 児玉郡上里町大字七本木字京塚 2944番地2、2944番地4 |
| | 家屋 番号 | 2944番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.10平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 6日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地(地番2944番11)との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件建物のために、その敷地(地番2944番11の一部、所有者上里町)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 児玉郡上里町大字七本木字京塚 |
| | 地 番 | 2 9 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 児玉郡上里町大字七本木字京塚 |
| | 地 番 | 2 9 4 4 番 4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 児玉郡上里町大字七本木字京塚 2 9 4 4 番地 2、2
9 4 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 9 4 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3. 1 0 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル |



令和 7 年(ヌ)第 24 号
令和 7 年 7 月 23 日受理
令和 7 年 9 月 22 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 | 児玉郡上里町大字七本木字京塚 |
| | 地 番 | 2 9 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 児玉郡上里町大字七本木字京塚 |
| | 地 番 | 2 9 4 4 番 4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 児玉郡上里町大字七本木字京塚 2 9 4 4 番地 2、2
9 4 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 9 4 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3. 1 0 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 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					
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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	☒ 「その他の事項」のとおり					
建 物	物件 3					
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 :					
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 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 住 居 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	☒ 「その他の事項」のとおり					
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 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

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所 在	児玉郡上里町大字七本木字京塚		
地 番	2 9 4 4 番 1 1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	7 1 平方メートル (☐ 全部 ☒ 物件3の建物敷地部分)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (児玉郡上里町)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ 建物所有者 ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和51年 8月15日 (公簿上の新築年月日)		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日	
	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 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	☒ 占有権原について、上里町に照会したが、上里町においても詳細を承知していない (評価人調査結果から)。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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, 2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、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、ウの各点を結んだ線は、公道に面しており、ブロック塀等により区分されており、明確である。
- (3) 関係図記載のウ、エの各点を結んだ線は、ブロック塀等により区分されているが、公図及び建物図面並びに隣家の位置関係等を考慮すると、明確との断定はできない。
- (4) 関係図記載のエ、アの各点を結んだ線は、物件3の建物が本土地（物件2）と隣接地である2944番11の土地に跨って存在し、明確な区分がなされていないため、不明確である。

2 本各土地上に、構築物（動産・物置）が存在した。

3 本土地上に、井戸、祠及び電柱が存在する。

4 本土地南方向隣接地である2944番6の土地（前面道路）は、埼玉県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3関係

経年相当の老朽化が窺えた。

(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3関係 1 本建物には、私が家族と共に居住している。 2 本建物は、隣接地である2944番11の土地にはみ出していることは承知している。 3 2944番11の土地は上里町名義の土地であり、建物の敷地として利用することについては、これまでの南側県道の道路拡幅の際に、建物敷地の一部を提供している経緯等が考慮され、上里町から無償で使用するものの了承を得て現在に至っている。

(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、2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7月24日 (木) 14:55-15:10	物件所在地	外観調査
7年8月4日 (月) 10:15-10:25	法務局 (本庄)	全部事項証明書交付申請
7年8月27日 (水) 9:50-10:20	物件所在地	立入調査, 所有者から事情聴取 [評価人同行]
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、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

-61512.817



-61637.817

(座標值種別：図上測定)

(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。

地番区域見出

大字七本木

請求部	所在	埼玉県上里町大字七本木字京塚					地番	2944番2			
出力縮	方尺	1/500	精度区	乙一	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年4月					備付年月日 (原図)			補事項		

これは地図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7年6月12日

東京法務局中野出張所

地圖整理番号：M24011

登記官

(1/1)

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和48年2月16日

3133449

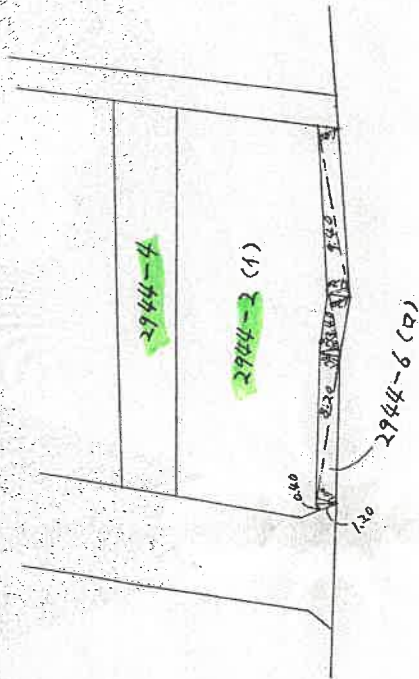
S48.2.16

地積測量図

地番	2944-6, 2
土地の所在	児玉郡上里町大字七木宮塚

昭和48年2月16日
作製年月日

作製者 本庄土木事務所
嘱託者 埼玉県知事
受任者 埼玉県本庄土木事務所長



求積表 (単位 m)

地番	幅	高さ	側面積	底面積	積算
2944-4 (1)	8.20	1.00	1.20	18.0000	
	1.20	1.00	1.20	6.8000	
	3.40	1.20	1.20	8.1600	
	9.40	1.20	1.00	20.8800	
				47.3600	23.6800

縮尺 1/300

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重訂)
令和7年6月12日 東京法務局中野出張所

登記官

(9枚目)

4132395

家屋番号 2944-2

建物の所在 児玉郡上里町大字水字京塚 2944-2, 2944-4

面圖

面圖

平

物

階

建各

5518.17

昭和 51 年 8 月 16 日

作者製者

鬼王郡上里町大字神保町貳六五番

申請人

（附）土地調查會土地地家屋調查會（附）

縮 尺 $\frac{1}{500}$

縮 尺 $\frac{1}{200}$

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。

(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)

令和7年6月12日

東京法務局中野出張所

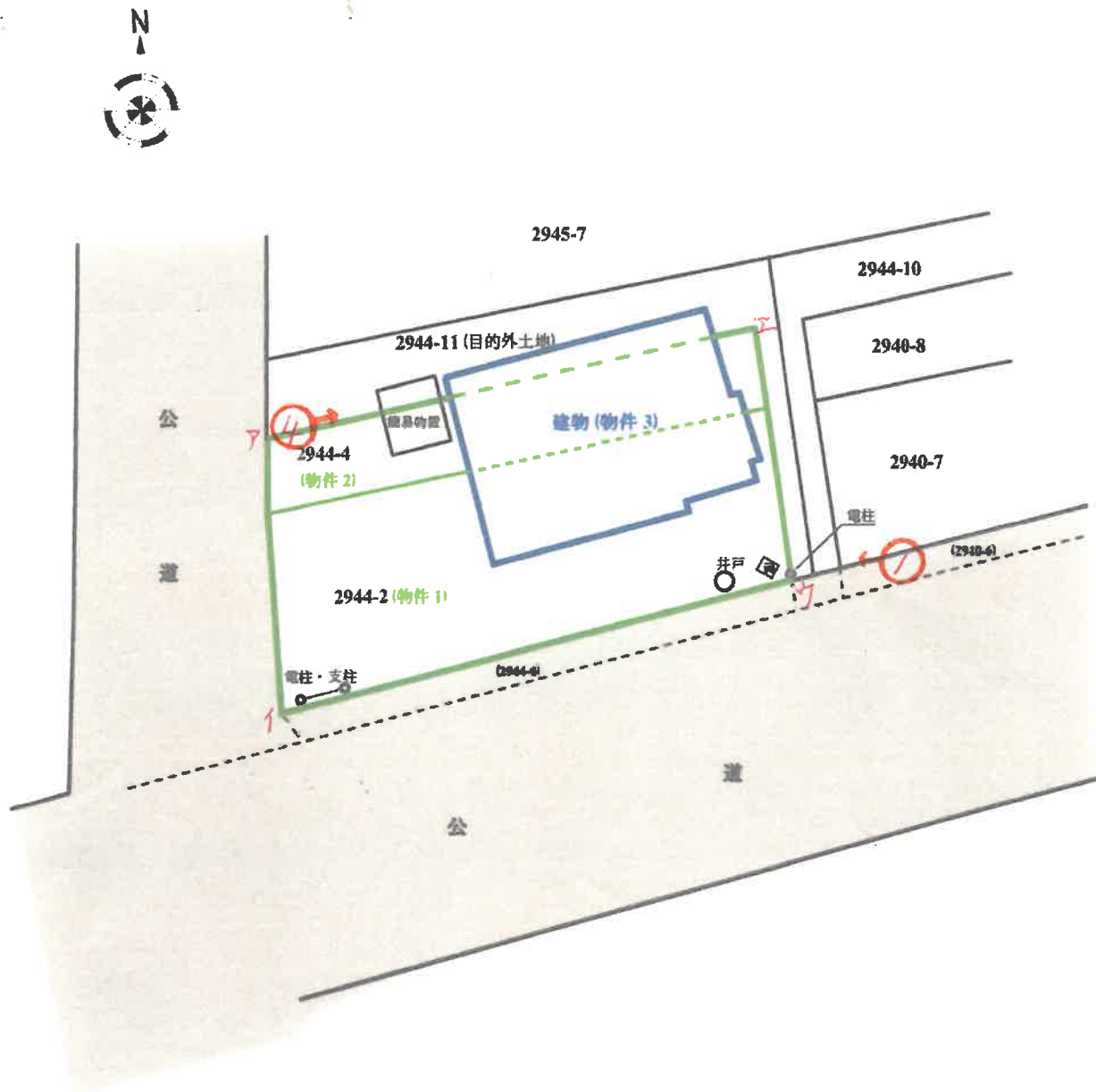
제품명:

(10枚目)

地圖整理番号: M24013

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



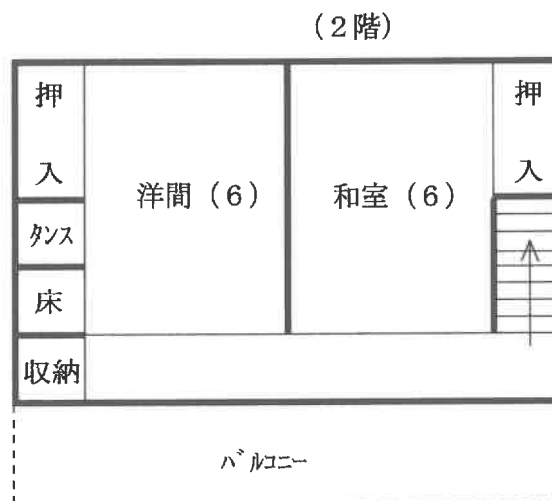
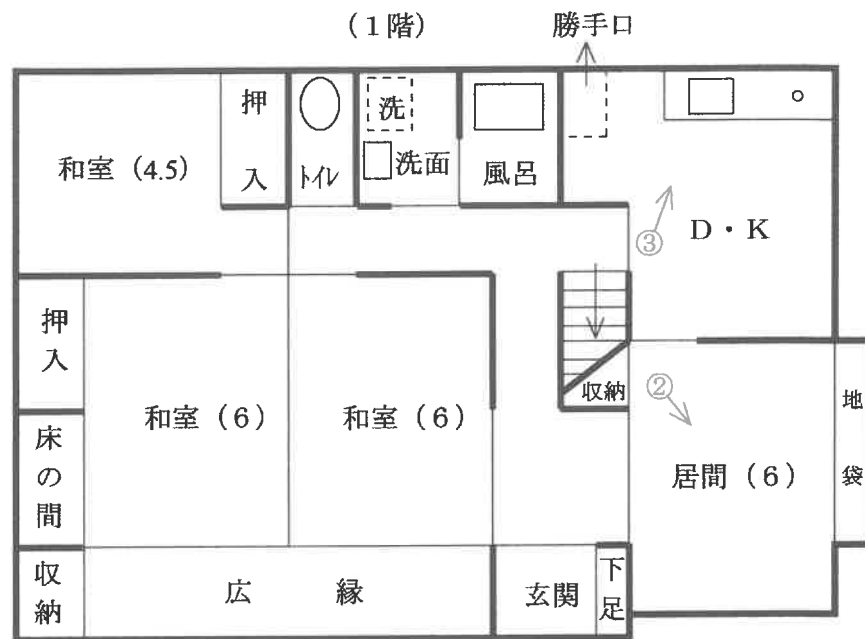
※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。

○→ = 写真撮影位置・方向

(// 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④

令和7年（ヌ）第24号
令和7年8月27日外現地調査
令和7年9月24日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新 井 寛 久

物 件 目 録

- 1 所 在 児玉郡上里町大字七本木字京塚
 地 番 2944番2
 地 目 宅地
 地 積 162.27平方メートル

- 2 所 在 児玉郡上里町大字七本木字京塚
 地 番 2944番4
 地 目 雑種地
 地 積 64平方メートル

- 3 所 在 児玉郡上里町大字七本木字京塚 2944番地2、2
 944番地4
 家屋 番号 2944番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 83.10平方メートル
 2階 33.12平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金3,820,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,390,000円
物件2（土地）	金550,000円
物件3（建物）	金1,880,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は物件1・2及び目的外土地の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。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	現況地目：宅地
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
3	目的外土地 所 在：児玉郡上里町大字七本木字京塚 地 番：2944番11 地 目：雑種地 地 積：71m ² 所有者：上里町		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「神保原」駅 南方約2.3km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿いに沿道店舗、事業所、住宅等が混在し、関越自動車道に近接する路線商業的色彩の見られる地域である。	
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 準工業地域 60% 200% － －
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	226.27㎡（登記合計数量） 台 形 ほぼ平坦 角 地
接面道路の状況	南東側現況幅員約11.4m舗装県道（藤岡本庄線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び西側現況幅員約7.8m舗装町道（205号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にそれぞれほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件1・2及び目的外土地は一体として、物件3（建物）の敷地として利用されている。また、本件敷地内には簡易物置が置かれているほか、井戸、祠及び電柱が存在する。なお、目的外土地の利用権原について、明確な契約関係は確認できないが地代の授受が認められないことから使用貸借による使用借権と認定した。 ②隣接地との土地境界は道路及び実際の利用状況等により概ね把握したが、目的外土地が一体利用状態にあり、物件3（建物）も跨がって建築されていることから土地境界は不明確である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 なし ※所有者の陳述によると、浄化槽処理後に南側県道の側溝に放流しているとのこと。	
特 記 事 項	①本件土地と一体利用されている目的外土地の利用権原について、上里町によると利用開始の経緯及び現在の契約関係は確認できず不明との回答であったことから、買受人は今後の利用継続について上里町と十分な協議を行う必要がある。 ②本件土地は上里町防災ガイド・ハザードマップによると浸水想定区域にある。（詳しくは上里町くらし安全課に問い合わせのこと。）	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和51年8月15日新築（登記記載） 経過年数：約49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 ビニールクロス、セーイ壁 その他 天 井 目透天井板、ボード その他 床 畳、プリント合板 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 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の詳細は不明	
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	概ね普通 ※玄関付近の天井や内壁に雨漏り跡が見られるほか、全体的に老朽化している。	
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建築確認済証：昭和51年2月21日付第1667号（建築台帳記載） 完了検査済証：建築台帳記載なし 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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地及び目的外土地を一体とした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	31,200	1.02	162.27	0.80	4,130,000
2	31,200	1.02	64	0.80	1,630,000
目的外土地	31,200	1.02	71	0.80	1,810,000

※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（上里5-1）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,500\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/117 \div 31,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件+2%・交通接近条件+4%・環境条件等+10%と判定した。（相乗積： $1.02 \times 1.04 \times 1.10 \div 1.17$ ）

イ 個別格差：角地+2%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	150,000	116.22	0.05	870,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

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	4,130,000	0.40	法定地上権	1,650,000
2	1,630,000	0.40	法定地上権	650,000
目的外土地	1,810,000	0.10	使用借権	180,000
合 計				2,480,000

イ 個別売却により、物件1・2に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。また、目的外土地に対して認定した使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物の性質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	4,130,000	-1,650,000		0.80	0.70	1,390,000
2	1,630,000	-650,000		0.80	0.70	550,000
3	870,000	+2,480,000	1.00	0.80	0.70	1,880,000
一括価格 (合計)						3,820,000

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、敷地の一部に利用権原が明確でない目的外土地が含まれていること及び商業的色彩のある県道沿いの老朽化住宅であること等の理由により、なお、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

地価公示価格（上里5-1）

所在・地番：上里町大字七本木字京塚東2790番1

価 格：36,500円／m²

位 置：「神保原」駅から約2700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：294m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北13.8m舗装県道

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：大規模商業施設、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料の表示

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

位置図

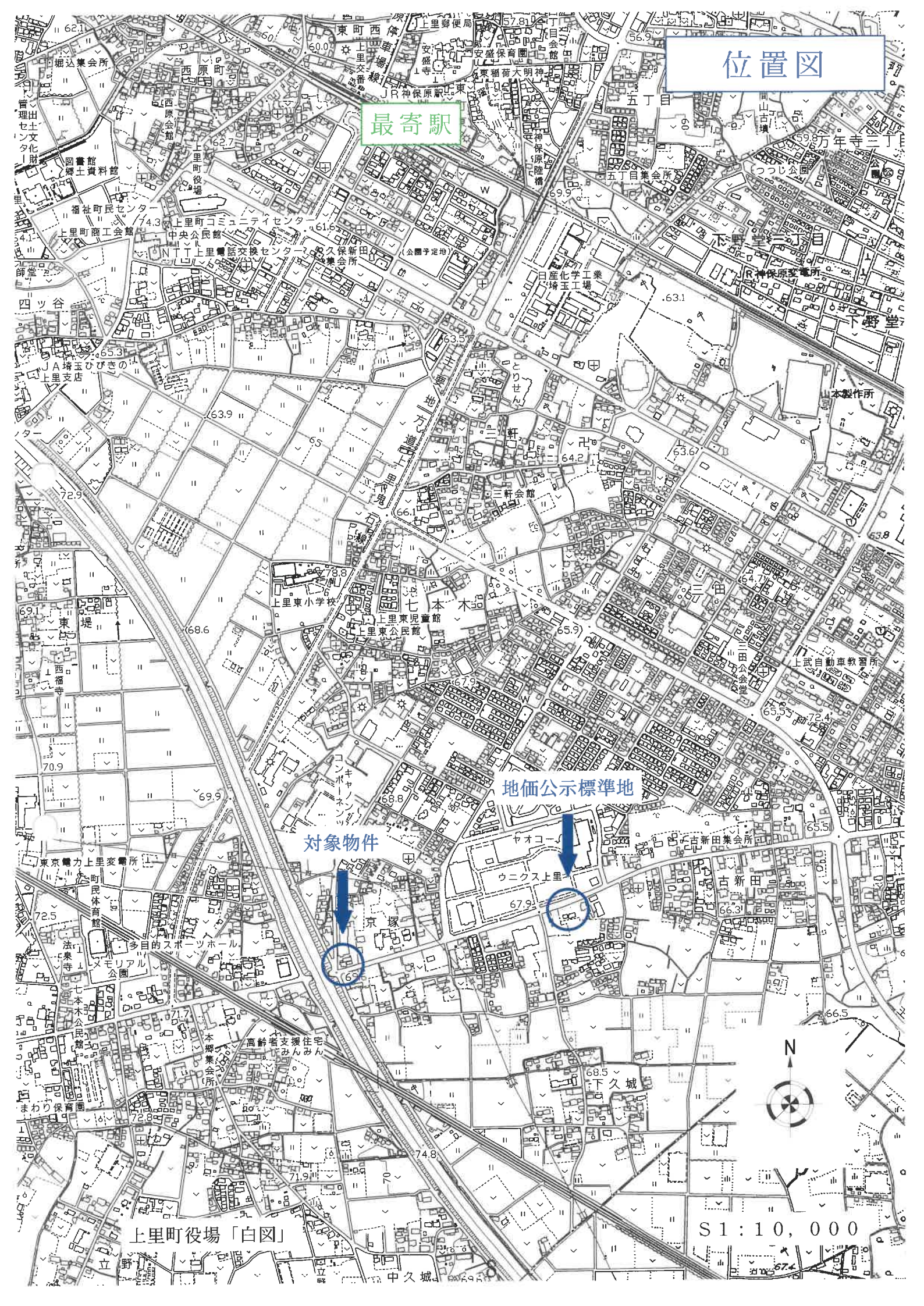
最寄駅

地価公示標準地

対象物件

上里町役場「白図」

S1:10,000



公図写



-61637.817 (座標値補正: 樹上測定)
 (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 (taihokutaiheiyouoki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出
 大字七本木

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請求部	所在地	児玉郡上里町大字七本木字京塚				地番	2944番2			
出力縮尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年4月				備付年月日(原図)			補事項		

これは地図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7年6月12日
 東京法務局中野出張所
 登記官

地図整理番号: M24011
 (1/1)

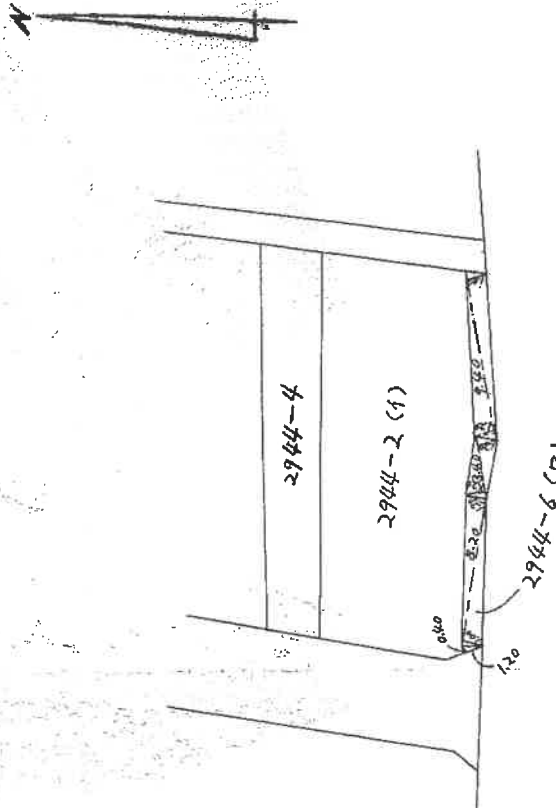
地積則量

2944-6, 2

土地の所在
鬼ヶ島郡上里町大字七本字松原

昭和四十八年 九月 〇日

受任者	囑託者	作者
-----	-----	----



求積表 (單位 m)

[illegible]

箱 1 尺 1/300

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
(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)
令和7年6月12日 東京地務局中野出張所

令和7年6月12日

東京法務局中野出張所

烟品知

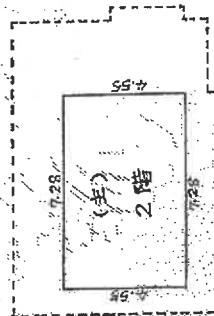
地区整理番号: M24012

A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：昭和51年8月17日

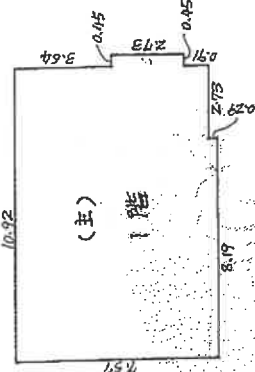
4132395

家屋番号	2944-2
建物の所在	埼玉県上里町大字水夢京坂2944-2、2944-4



$$7.28 \times 4.55 = 33.1240$$

$$33.12 \text{ m}^2$$



$$\begin{aligned} 10.92 \times 7.28 &= 79.4976 \\ 0.45 \times 2.73 &= 1.2285 \\ 8.19 \times 0.29 &= 2.3751 \\ \hline &83.1012 \end{aligned}$$

$$83.10 \text{ m}^2$$

建物階平面図

35-1 8.17

北



昭和51年8月16日

作製者

申請人

縮尺 1/200

(埼玉県地家屋調査士会印)

縮尺 1/500

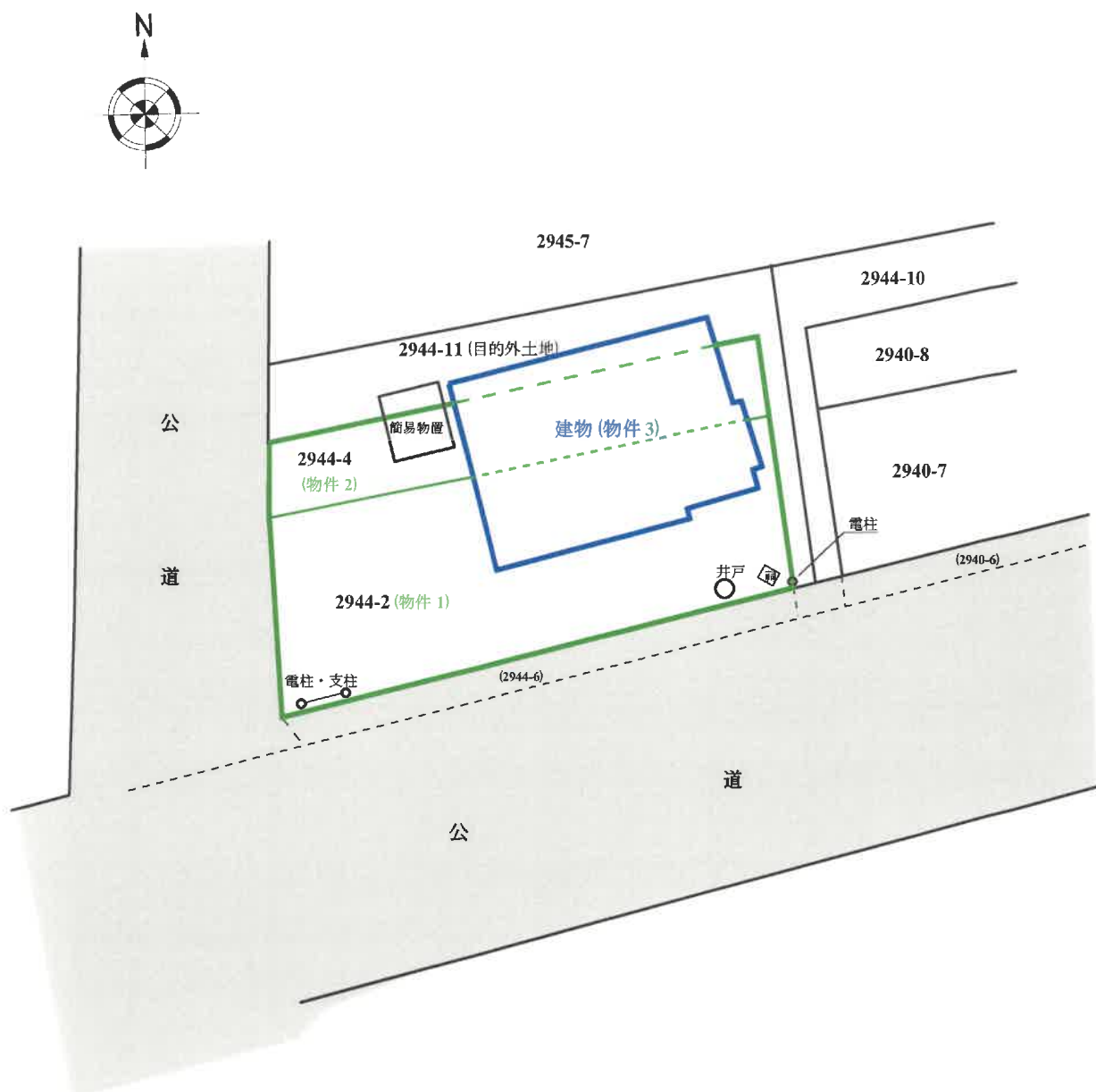
これは図面に記載されている内容を基にした図面である。
(さいたま地方建設局本庄出張所管轄)

令和7年6月12日

東武建設局中野出張所

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。