

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 9 月 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午後 1 時 0 0 分 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 1 0 月 1 9 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 5 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 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 児玉郡上里町大字嘉美字八幡太神南 |
| | 地 番 | 5 8 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 3 . 2 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 2 5 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号 1】

本件土地につき、売却対象外の建物 2 棟（種類 居宅 構造 木造瓦葺 2 階建 床面積 1 階約 140.75 平方メートル 2 階約 56.18 平方メートル、種類 居宅・物置 構造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床面積 1 階約 69.42 平方メートル 2 階約 29.75 平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者、A、B 及び C が占有している。同人ら所有の売却対象外建物 2 棟（種類 居宅 構造 木造瓦葺 2 階建 床面積 1 階約 140.75 平方メートル 2 階約 56.18 平方メートル、種類 居宅・物置 構造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床面積 1 階約 69.42 平方メートル 2 階約 29.75 平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

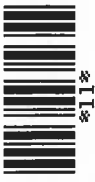
【物件番号 1】

(1) 隣地（地番 535 番 3）との境界が不明確である。

(2) 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 10 番の 2）の登記が存在する。

《 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 | 児玉郡上里町大字嘉美字八幡太神南 |
| | 地 番 | 5 8 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 3 . 2 3 平方メートル |



令和8年(ヌ)第5号
令和8年 3月12日受理
令和8年 5月 **20**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 田 尻 伸 行

(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 | 児玉郡上里町大字嘉美字八幡太神南 |
| | 地 番 | 5 8 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 3 . 2 3 平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(住居表示未実施)					付近
土地	物件1					
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	1 本件土地の西側に隣接する537番1の土地は、建設省所有名義の公衆用道路である。 2 本件土地の北側に隣接する535番3の土地(写真④、⑤、⑦ 本件所有者が所有)は、本件土地と一体で使用されており、両土地間の境界は不明確である。 3 本件土地と上記の土地の境界辺りに稲荷が存在する(写真④)。 4 大きな庭石あり(写真①、③)。 5 普通自動車が残置されている(写真⑥)。 6 本件土地に分筆前の地番を所在地とする下記の建物の登記が残っている。 記 所　在　児玉郡上里町大字嘉美５８５番地 家屋番号　１０番の２ 種　　　類　住宅 構　　　造　木造瓦葺２階建 床面積　　１階　１０５．４８㎡ ２階　　４１．３２㎡					
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]					
建築物 (目的外建物)	☐ ない ☒ ある(詳細は「目的外建物の概況」ととおり)					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 概略図のとおり					

(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1関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 約140.75㎡(目的外建物(1))、約69.42㎡(目的外建物(2))	
占有者	☒ 債務者 ☒ A、B及びC	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権	
占有開始時期	平成16年6月12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
更新の種類別	☐ 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 ☐ 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 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	占有開始時期は、不動産登記簿上のDの相続開始日とした。	
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
(1)	所 在	児玉郡上里町大字嘉美585番地2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階約140.75㎡ 2階約56.18㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 (A、B及びC) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成2年9月ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
(2)	所 在	児玉郡上里町大字嘉美585番地2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅・物置 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階約69.42㎡ 2階約29.75㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 (A、B及びC) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和50年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		

(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

- 占有関係については、物件の現況及びその他の資料から、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
令和8年3月21日(土) 13:35-13:50	物件所在地	臨場・外観撮影・(目的外建物(1)に)不在連絡 文書投函
令和8年4月17日(金) 14:30-15:50	物件所在地	臨場・現地調査(評価人同行)
令和8年5月12日(火) 15:10-15:40	上里町役場	名寄帳兼課税台帳取得
令和8年5月13日(水) 9:30-9:45	さいたま地方法務局 熊谷支局	地積測量図等取得
令和8年5月13日(水) 15:50-16:10	さいたま地方法務局 本庄出張所	不動産登記簿閉鎖謄本取得

(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。

☐ 令和 年 月 日

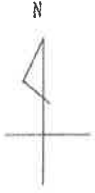
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

-61887.210

+25701.803

571.5



地区外

地区外

585-2

585-8

584-5

585-9

585-11

585-12

584-1

585-10

584-2

585-13

地区外

588-2

588-1

587

-62012.210 (座標値種別：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(teuhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字嘉美

A 大字嘉美
B 大字嘉美

請求部	所在	児玉郡上里町大字嘉美字八幡太神南				地番	585番2			
出力尺	1/500	精度区	乙...	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39年12月				備付年月日 (原図)			補記事項		

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8年1月13日

東京法務局

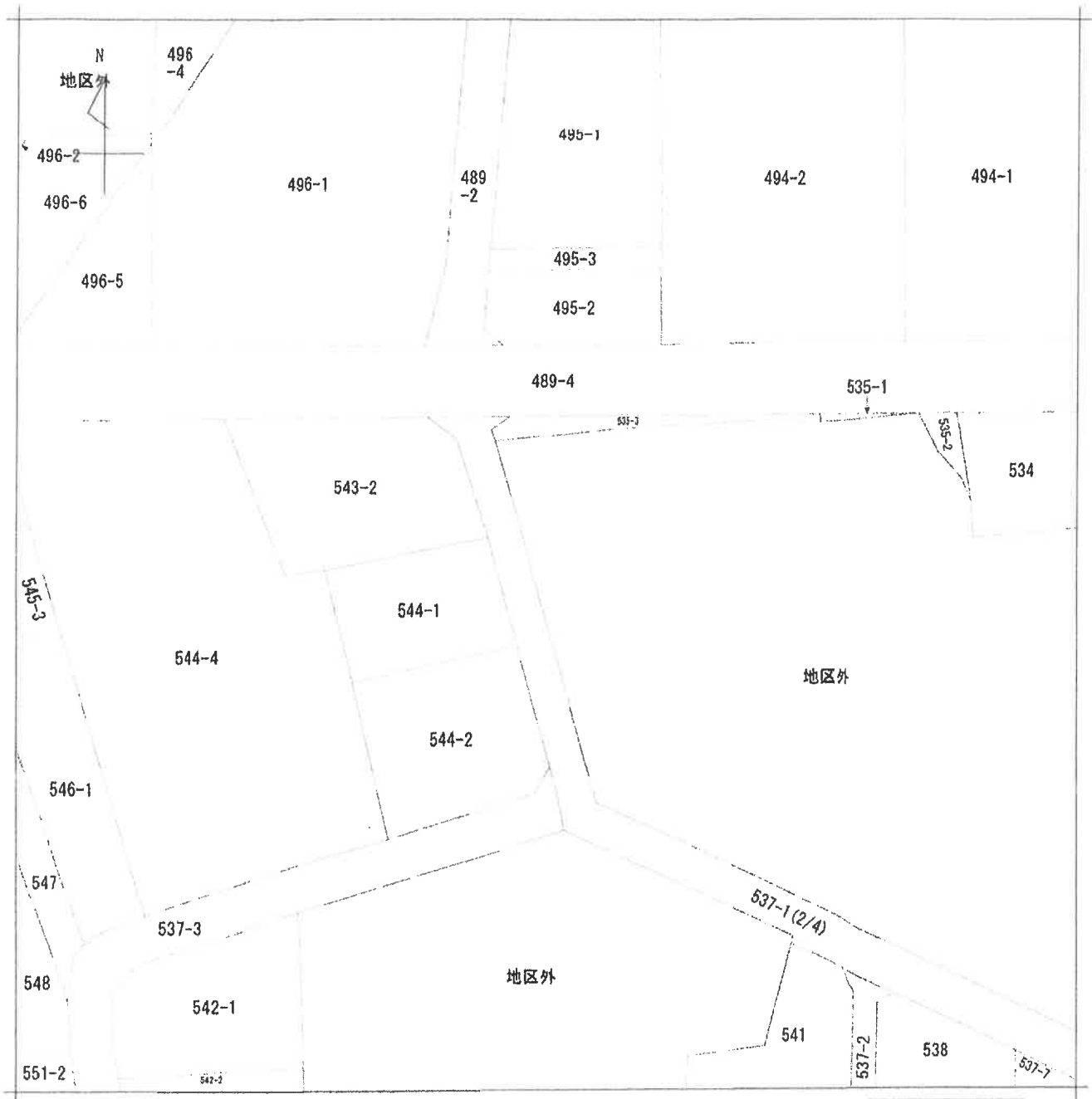
地図整理番号：M96163

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	児玉郡上里町大字嘉美				地番	537番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和63年3月18日			備付年月日(原図)	昭和63年			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8年5月15日

さいたま地方法務局熊谷支局

登記官

請求番号：28-2

(1/3)

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：平成22年5月26日

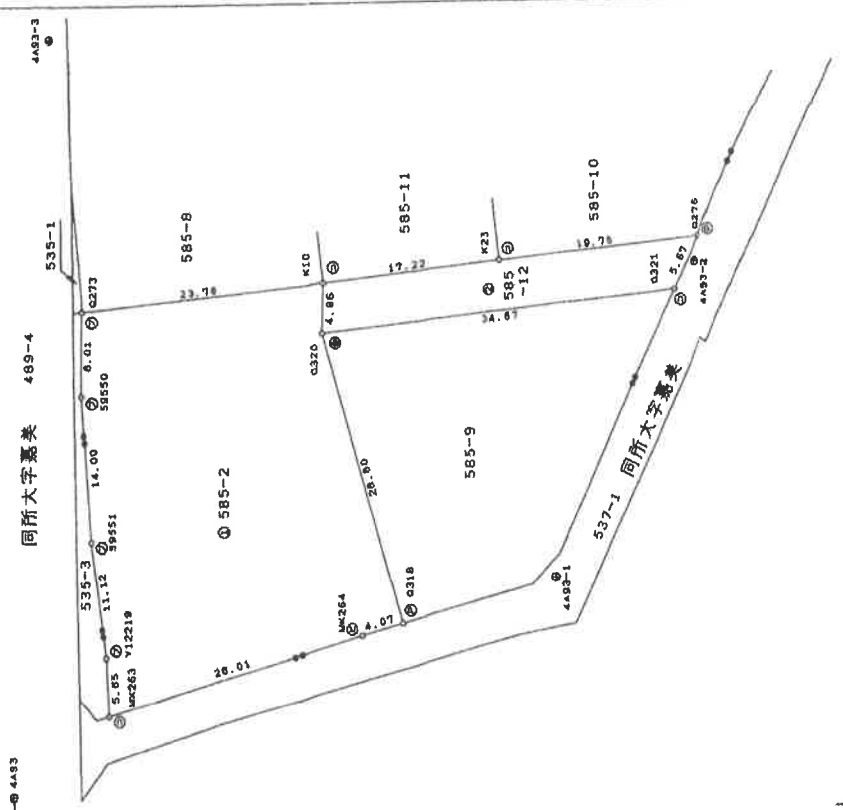
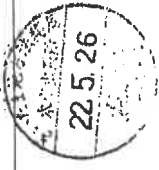
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月13日 さいたま地方方法務局本庄出張所 登記官

3151661

地積測量図

番 585-2.-12

地 土地の所在 児玉郡上里町大字嘉美字八幡太神南



地番 ① 585-2				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
M4263	25295.310	-61678.552	1.831	46315.712610
M4264	25270.395	-61671.073	8.575	216693.637125
Q316	25266.465	-61669.977	28.892	729746.042130
Q320	25274.070	-61642.191	32.653	825274.207710
K10	25273.907	-61637.324	2.319	58610.190333
Q273	25297.557	-61639.872	-10.560	-267142.201920
S9550	25297.664	-61647.884	-21.988	-556245.036032
S9551	25296.825	-61661.860	-25.020	-632926.561500
Y12219	25295.498	-61672.904	-16.692	-422232.452616
面積			面積	953.23 m ²

地番 ② 585-12				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
Q320	25274.070	-61642.191	-1.154	-29166.276780
Q321	25239.595	-61638.478	8.827	222789.905065
Q276	25237.143	-61633.364	2.999	75686.191857
K23	25256.781	-61635.479	-3.960	-100016.852760
K10	25273.907	-61637.324	-6.712	-169638.463784
面積			面積	-345.496402
地積			面積	172.7482010

測地系：日本測地系

点名	X座標	Y座標	引継ぎ・境界線の種類
4A92	25296.361	-61801.395	① 境界線：金属プレート
4A93	25304.647	-61886.072	① 境界線：金属プレート
4A93-1	25251.443	-61655.735	① 境界線：金属プレート
4A93-2	25237.546	-61635.840	① 境界線：金属プレート
4A93-3	25300.348	-61613.300	① 境界線：金属プレート

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

縮尺 1/500

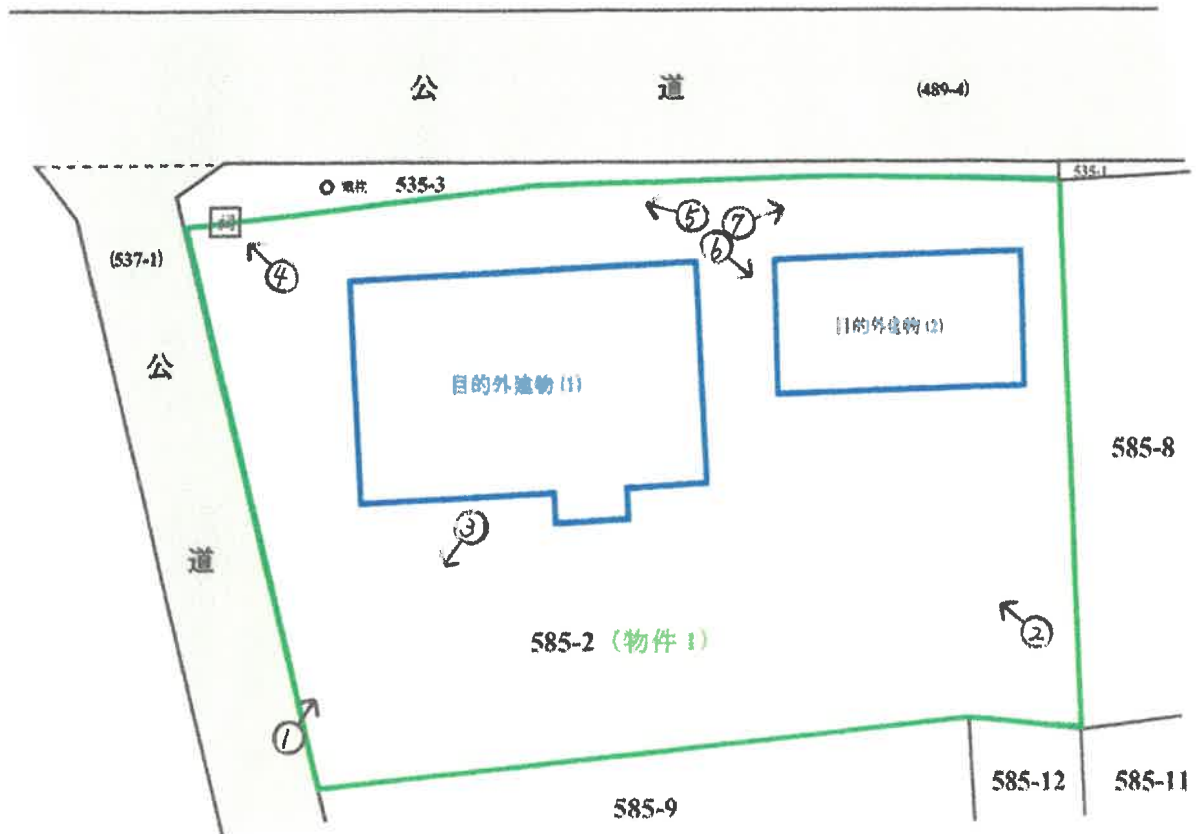
申請人

縮尺 1/500

作成者 土地家屋調査士

A3判をA4判に縮小

概略図



♂ 写真撮影位置

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



17

令和8年（ヌ）第5号
令和8年4月17日外現地調査
令和8年4月27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	児玉郡上里町大字嘉美字八幡太神南
	地	番	5 8 5 番 2
	地	目	宅地
	地	積	9 5 3 . 2 3 平方メートル

第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金 2, 6 5 0, 0 0 0 円

上記評価額は目的外建物の土地利用権等価格を控除した価格である。

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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	目的外建物あり
物件 番号	特 記 事 項		
1	目的外建物1 所 在：児玉郡上里町大字嘉美字八幡大神南585番地2 家屋番号：未登記 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺2階建 床面積：1階約140.75㎡ 2階 約56.18㎡ 建築日：平成2年9月頃 目的外建物2 所 在：児玉郡上里町大字嘉美字八幡大神南585番地2 家屋番号：未登記 種 類：居宅・物置 構 造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階約69.42㎡ 2階約29.75㎡ 建築日：昭和50年頃		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「神保原」駅 南方約3.4km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道背後の戸建住宅が小規模にまとまり、その周囲には畑が多く見られる住宅地域である。	
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% － －
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	953.23㎡（登記数量） ほぼ台形 ほぼ平坦 北側隣接地（535番3）が一体利用状態にある。
接面道路の状況	西側現況幅員約4m舗装町道（7144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。なお、北側隣接地（535番3）と一体とした場合、北側認定幅員約6m一部（約5.5m）舗装町道（7154号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）に1m程度高く接面する。	
土地の利用状況等	①隣接地（535番3）と一体として、目的外建物1・2の敷地として利用されている。なお、当該隣接地は一体利用状態にあるが売却対象には含まれない。 ②東・南・西側隣接地とはコンクリート及びブロック塀により区分されているが、北側隣接地（535番3）との土地境界は一体利用状態にあり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	
特 記 事 項	①本件敷地は周知の埋蔵文化財包蔵地に近接している。（詳しくは上里町教育委員会に問い合わせのこと。） ②本件敷地内には北西角付近に祠が存するほか、庭石や未整備の庭木が複数本存在する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1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	14,100	0.80	953.23	0.80	8,600,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査基準地(上里-3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

13,900 円/㎡× 99.5/100 × 100/100 × 100/98 ≒ 14,100 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、環境条件等-2%と判定した。

イ 個別格差：規模形状及び宅地整備費用等を考慮-20%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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	8,600,000	0.30	法定地上権	2,580,000

イ 目的外建物のために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 (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	8,600,000	-2,580,000		0.63	0.70	2,650,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：目的外建物の所在する底地のみが売却対象となること（-30%）及び一体利用敷地の一部売却であること（-10%）による市場性の減退を考慮した。
（相乗積： $0.70 \times 0.90 = 0.63$ ）

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）

本物件は目的外建物の所在する土地であることから、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

地価調査基準地価格（上里－3）

所在 ・ 地番：上里町大字藤木戸字並木東461番2

価 格：13,900円／m²

位 置：「神保原」駅から約3.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：500m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西4m舗装町道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

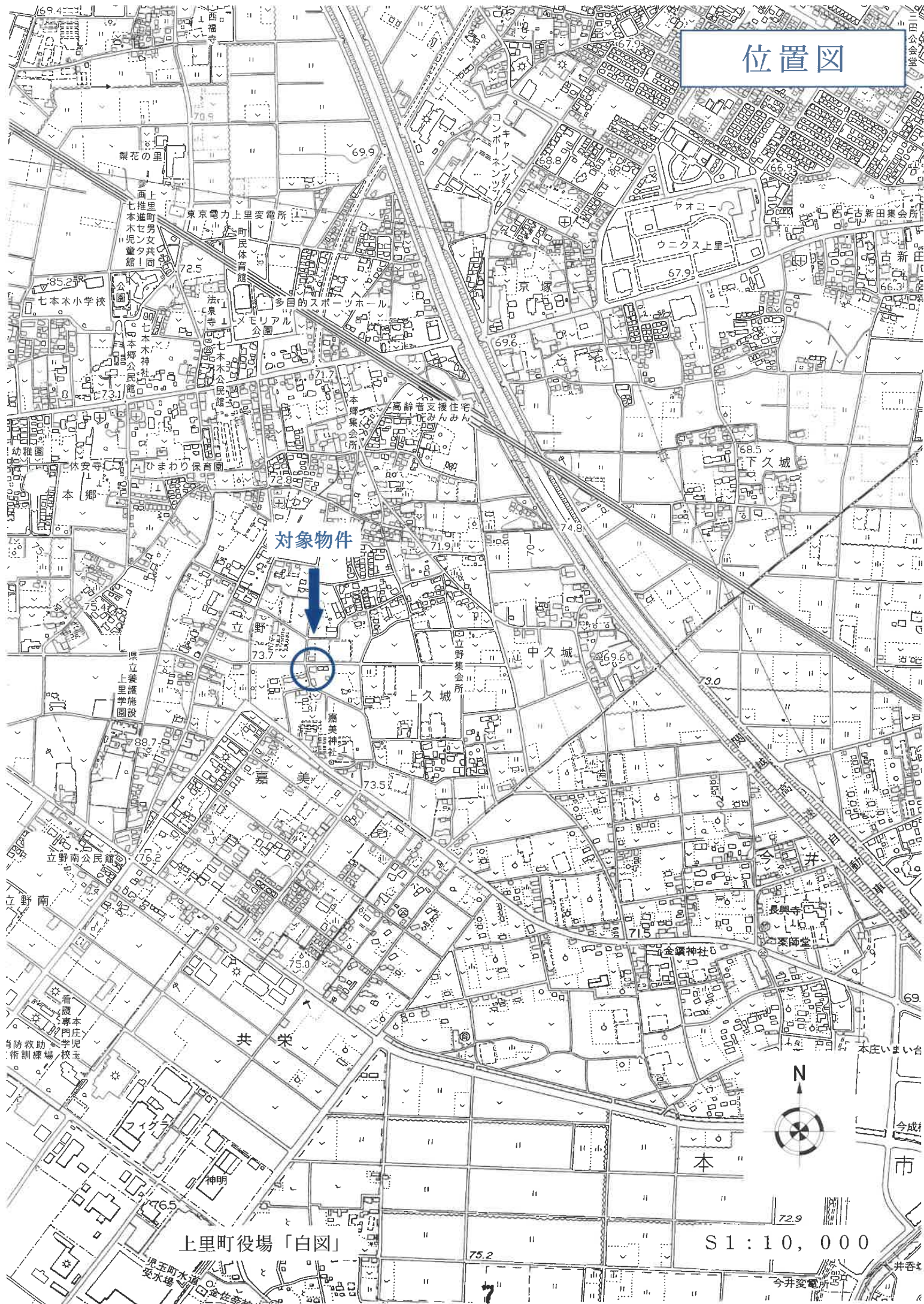
用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農地の間に一般住宅が散在する住宅地域

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 地積測量図写
- 5 概略図

位置図

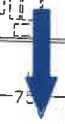


上里町役場「白図」

S 1 : 1 0 , 0 0 0

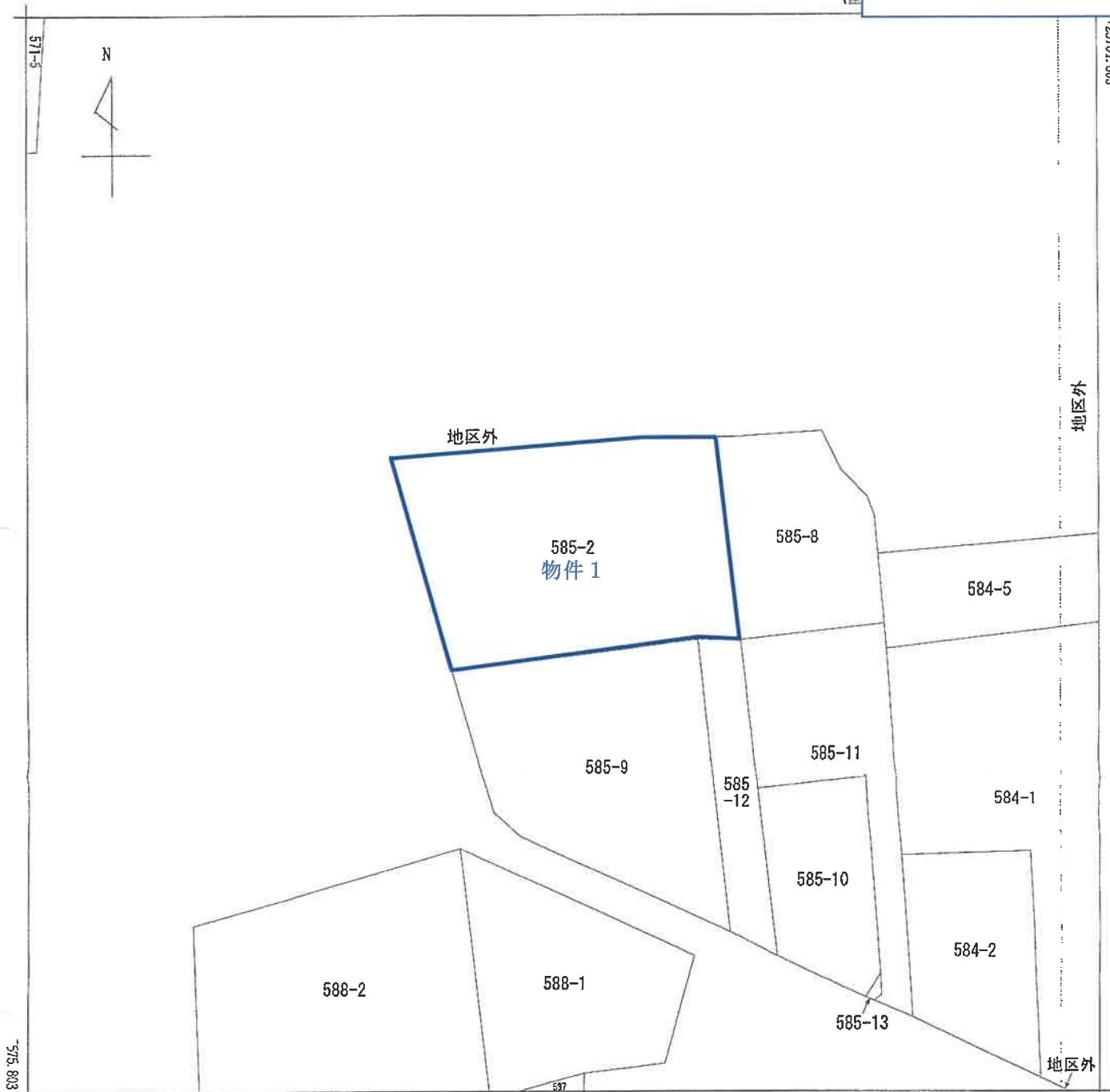
位置図

地価調査基準地



上里町役場「白図」

S1:10,000



-62012.210 (座標値種別：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。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



A 大字嘉美
 B 大字嘉美

請求部	所在	児玉郡上里町大字嘉美字八幡太神南				地番	585番2			
出力尺	1/500	精度分	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39年12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8年1月13日
 東京法務局

地図整理番号：M96163

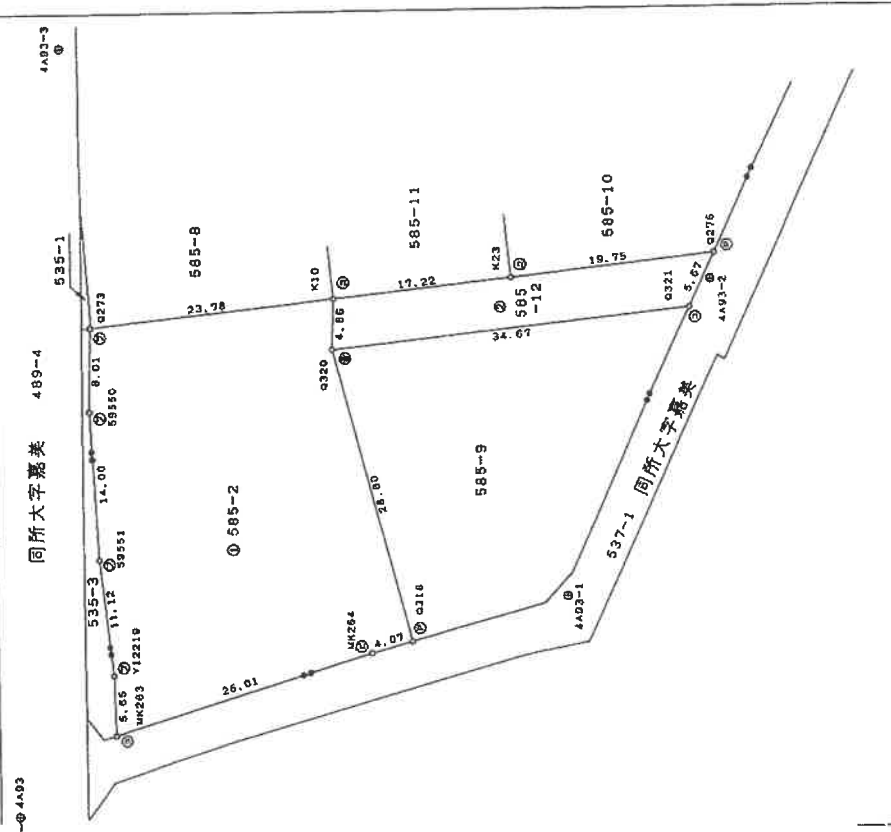
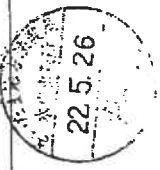
登記官

3151661

地積測量図

地番 585-2, -12

土地の所在 児玉郡上里町大字嘉美字八幡太神南



地番 ① 585-2

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
25295.310	-61678.552	1.831	46315.712610	
25270.395	-61671.073	8.575	216593.637125	
25286.465	-61669.977	28.882	729746.042130	
25274.070	-61642.191	32.653	825274.207710	
25273.907	-61637.324	2.319	59610.190333	
25297.557	-61639.872	-10.560	-267142.201920	
25297.554	-61647.884	-21.988	-556245.036032	
25286.825	-61651.880	-25.020	-632926.561500	
25295.498	-61672.904	-16.592	-422232.452616	
面積				-1906.462160
地積				953.230800
地積				953.23 m ²

地番 ② 585-12

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
Q320	25274.070	-61642.191	-1.154	-29156.276780
Q321	25239.595	-61638.479	8.827	222789.905065
Q276	25237.143	-61633.364	2.999	75586.191957
K33	25256.781	-61635.479	-3.960	-100016.852760
K10	25273.907	-61637.324	-6.712	-169536.453784
面積				-345.496402
地積				172.7482010
				172.74 m ²

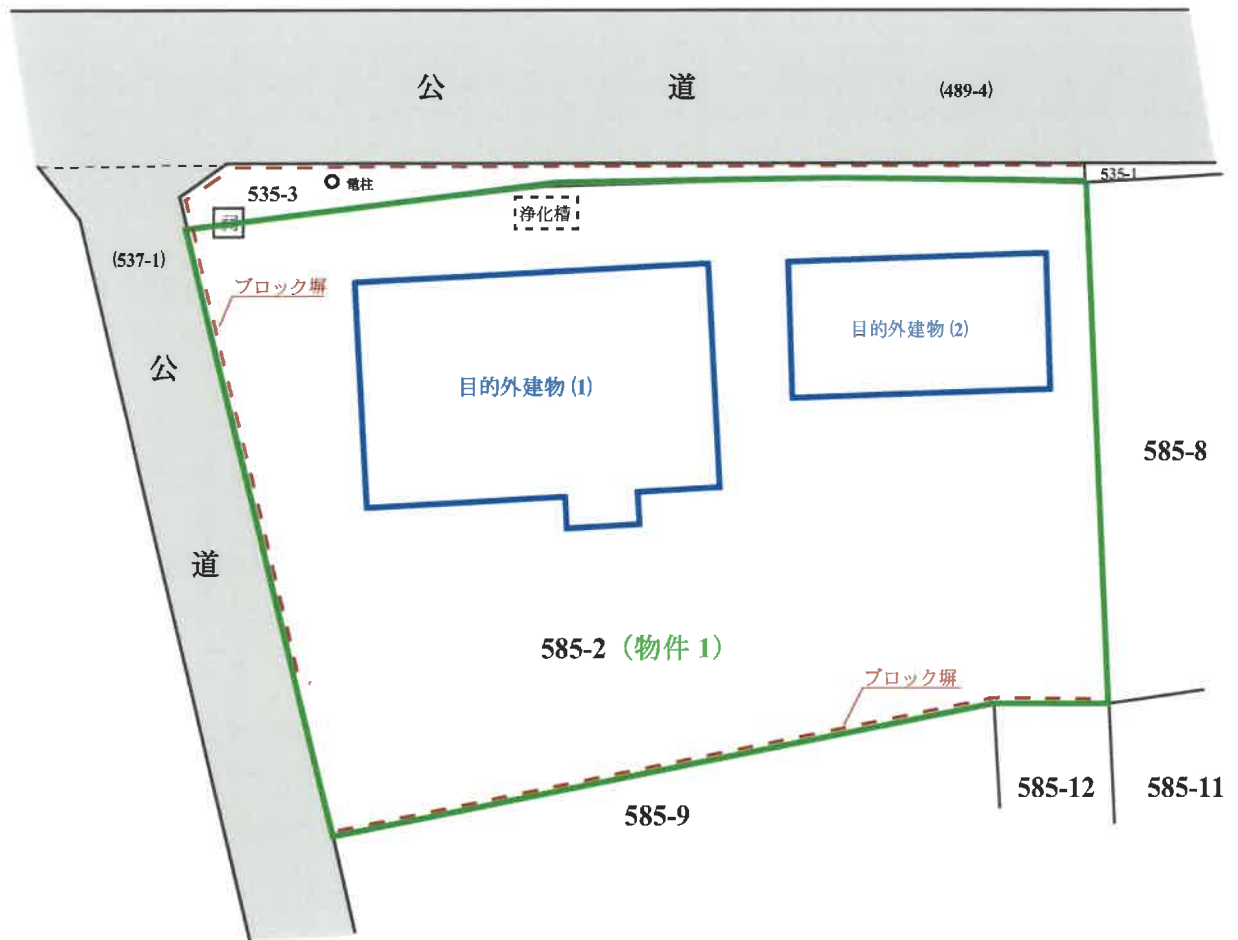
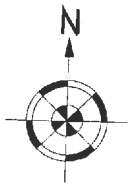
測地系：日本測地系

点名	X座標	Y座標	引込・測量の補償
4A92	25296.361	-61801.395	上り補正点：金属板
4A93	25304.647	-61685.072	上り補正点：金属板
4A93-1	25251.443	-61665.735	上り補正点：金属板
4A93-2	25237.546	-61635.840	上り補正点：金属板
4A93-3	25300.348	-61613.300	上り補正点：金属板

作成者	22年4月26日作成	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
凡例	記号 境界線の種別 ① 境界線の種別 ② 境界線の種別 ③ 境界線の種別 ④ 境界線の種別 ⑤ 境界線の種別 ⑥ 境界線の種別 ⑦ 境界線の種別 ⑧ 境界線の種別 ⑨ 境界線の種別 ⑩ 境界線の種別	記号 境界線の種別 ① 境界線の種別 ② 境界線の種別 ③ 境界線の種別 ④ 境界線の種別 ⑤ 境界線の種別 ⑥ 境界線の種別 ⑦ 境界線の種別 ⑧ 境界線の種別 ⑨ 境界線の種別 ⑩ 境界線の種別	記号 境界線の種別 ① 境界線の種別 ② 境界線の種別 ③ 境界線の種別 ④ 境界線の種別 ⑤ 境界線の種別 ⑥ 境界線の種別 ⑦ 境界線の種別 ⑧ 境界線の種別 ⑨ 境界線の種別 ⑩ 境界線の種別	記号 境界線の種別 ① 境界線の種別 ② 境界線の種別 ③ 境界線の種別 ④ 境界線の種別 ⑤ 境界線の種別 ⑥ 境界線の種別 ⑦ 境界線の種別 ⑧ 境界線の種別 ⑨ 境界線の種別 ⑩ 境界線の種別

概略図

令和8年(又)第5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。