令和　８年（ヌ）第　　３１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月１２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　８年１２月２１日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月２５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１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 830, 000 2, 264, 000	一括	566, 000	57, 880	0
1	2, 340, 000				
2	490, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　３１号

物　件　目　録

１　所　　在　　児玉郡美里町大字関字八幡関

　　地　　番　　４１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０８９．７４平方メートル

２　所　　在　　児玉郡美里町大字関字八幡関　４１８番地３

　　家屋　番号　　４１８番３の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１７６．７８平方メートル
　　２階　１３５．４０平方メートル

（現況）

（未登記附属建物）

　　種　　類　外便所

　　構　　造　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　約３．７０平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　31号

物　件　明　細　書

令和　8年10月27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1，2】

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（種類　居宅　構造　木造瓦葺平家建　床面積　約41．40平方メートル、種類　倉庫　構造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　床面積　約91．50平方メートル及び種類　倉庫　構造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　床面積　約117．46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1，2】

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号418番3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。

令和　8年（ヌ）第　　31号

物　件　目　録

1　所　　在　　児玉郡美里町大字関字八幡関

　　地　　番　　４１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０８９．７４平方メートル

2　所　　在　　児玉郡美里町大字関字八幡関　４１８番地３

　　家屋　番号　　４１８番３の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１７６．７８平方メートル
　　２階　１３５．４０平方メートル

（現況）

（未登記附属建物）

　　種　　類　外便所

　　構　　造　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　約３．７０平方メートル

令和８年(ヌ)第３１号
令和８年７月２日受理
令和８年７月３０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　岡　田　文　男

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ヌ）第　　３１号

物　件　目　録

１　所　　在　　児玉郡美里町大字関字八幡関

　　地　　番　　４１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０８９．７４平方メートル

２　所　　在　　児玉郡美里町大字関字八幡関　４１８番地３

　　家屋　番号　　４１８番３の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１７６．７８平方メートル
　　２階　１３５．４０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
現況地目	■宅地（物件　１）　□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 上記の者が本件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	別紙「その他の事項」に記載のとおり
建物	物件２
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 ■ある　種　類：外便所 構　造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約３．７０平方メートル
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	別紙「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 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

（目的外建物用（複数））

目的外建物の概況（物件　1　関係）		
1	所在	児玉郡美里町大字関字八幡関４１８番３
	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	木造瓦葺き平家建
	床面積（概略）	約４１．４０平方メートル
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	■平成４年１１月　　日ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	
2	所在	児玉郡美里町大字関字八幡関４１８番３
	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	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約９１．５０平方メートル
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	■平成１８年１２月　　日ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■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

（目的外建物用〈複数〉）

目的外建物の概況（物件　1　関係）		
3	所在	児玉郡美里町大字関字八幡関４１８番３
	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	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約１１７．４６平方メートル
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	■平成１０年１０月　　日ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	
	所在	
	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	
	床面積（概略）	
	所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	□　　年　　月　　日ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　□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

その他の事項

■本件土地について

1　本件土地上には，未登記の目的外建物が３棟ある。なお，これとは別に本件土地上には「家屋番号４１８番３の２」の建物登記がある。

2　本件土地に接する４１８番１１の目的外土地は美里町，４１８番８の目的外土地は埼玉県の所有であり，いずれも現況は公衆用道路である。

3　本件土地上に祠がある。

■本件建物について

1　本件建物は老朽化が著しく，本件建物の外壁が朽ちている部分がある。

2　本件建物は天井が落ちている部分も数ヶ所ある。

3　建物内には動物の糞と思われる物も大量にあった。野生の動物が出入りできる状況にある。

4　本件建物の２階（納屋の部分）については，立ち入ると床が落ちる可能性があるとのこと。

5　本件建物内には動産類が大量にあり，債務者が動産を置いて，空き家の状態で占有している。

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者	1　本件建物は私の所有ですが，誰も居住しておらず空き家です。建物内の動産の所有者は私です。 2　本件建物は見ての通り老朽化が激しいです。 3　本件建物の２階（納屋の部分）は床が抜けるかもしれませんが，私も立ち入ったことがないのでわかりません。 4　私は本件建物の鍵を持っていません。 5　本件土地上にある未登記の目的外建物（「目的外建物１」と表示）に私は住んでいます。私の所有です。 6　本件建物付近にある外便所（未登記）は使用していません。 7　本件土地上にある未登記の目的外建物（「目的外建物２，同３」と表示）は私の所有です。 8　目的外建物３は，私が所有する４１８番４の目的外土地上にまたがっています。 9　本件土地について，隣地との境界の争いはありません。 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

■ 目的物件の占有関係については，現況及び関係人の陳述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
8年7月6日（月） 15：00－15：30	目的物件所在地	目的物件特定，債務者から聴取
8年7月8日（水） 8：30－8：50	美里町役場	債務者の名寄帳を申請・受領
8年7月8日（水） 9：05－9：15	さいたま地方法務局支局本庄出張所	本件土地上の全ての建物の登記の有無について調査
8年7月24日（金） 14：40－15：15	目的物件所在地	立入調査（債務者は目的外建物内に在室），写真撮影，評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

■ 令和８年７月２４日
物件２の増築部分は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８年７月２４日
目的外建物２，同３について，附属建物か否か確認するため，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて立ち入った。

□ 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。

地番区域見出	大字関

請求部分	所在	児玉郡美里町大字関字八幡関				地番	418番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		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61年12月12日			備付年月日(原図)	昭和61年12月4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。

（さいたま地方法務局本庄出張所管轄）

令和8年5月25日

札幌法務局

地図整理番号：M26443　　登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

（9枚目）

登記年月日：昭和63年2月18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。
（さいたま地方法務局本庄出張所管轄）
令和8年5月25日　札幌法務局　登記官

（10枚目）

S 63.2.18

5117723

地番	418～3，～11
土地の所在	児玉郡美里町大字 関 ――字 八幡関

測量図

求積表

(ロ) 418～11

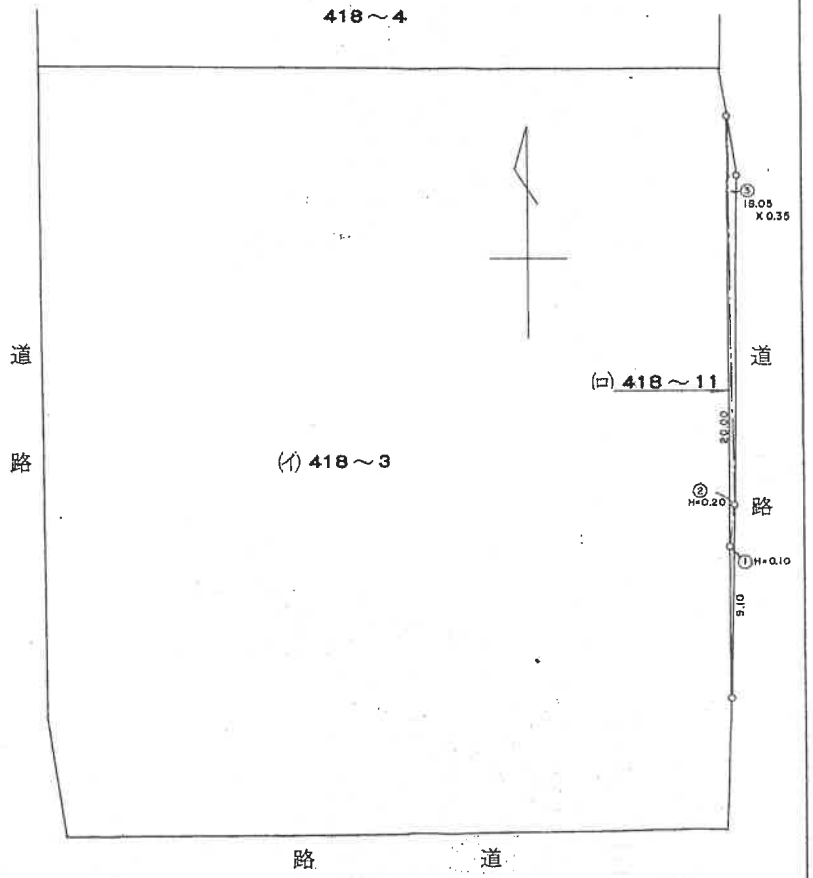
番号	底辺	垂線	倍面積
1	9.10	0.10	0.9100
2	20.00	0.20	4.0000
3	18.05	0.35	6.3175
計			11.2275
½			5.61375

地積　5.61㎡

(イ) 418～3

1095.36 － 5.61375 ＝ 1089.74625

地積　1089.74㎡



筆界	境界標の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	木　　杭
④	その他（　　杭）

作製者	63年 1月 28日作製）	代位嘱託者	[redacted]	縮尺	1/250

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M26445

公用

登記年月日：令和4年11月17日

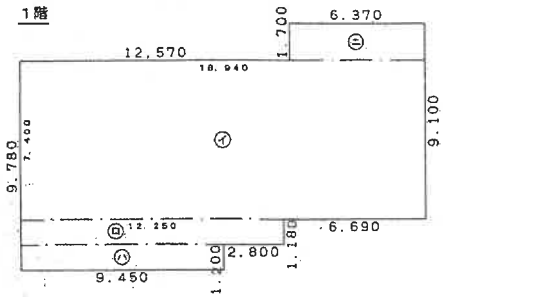
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和８年７月８日　さいたま地方法務局本庄出張所　登記官

（１１枚目）

各階平面図

家屋番号	４１８番３の１
建物の所在	児玉郡美里町大字関字八幡関４１８番地３

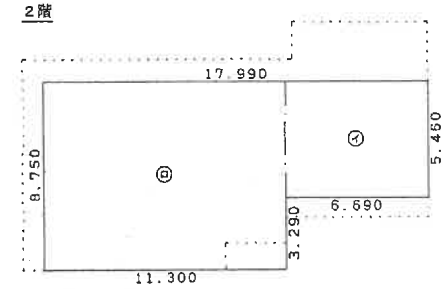
建物図面 各階平面図



求積表

㋑	18.940	× 7.400	＝	140.1560
㋺	12.250	× 1.180	＝	14.4550
㋩	9.450	× 1.200	＝	11.3400
㋥	6.370	× 1.700	＝	10.8290
			計	176.7800

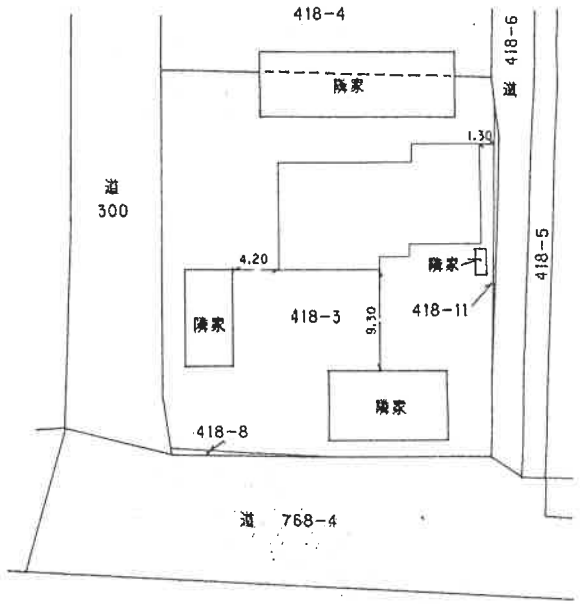
床面積　176.78 ㎡



求積表

㋑	6.690	× 5.460	＝	36.5274
㋺	11.300	× 8.750	＝	98.8750
			計	135.4024

床面積　135.40 ㎡



A３判をA４判に縮小

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

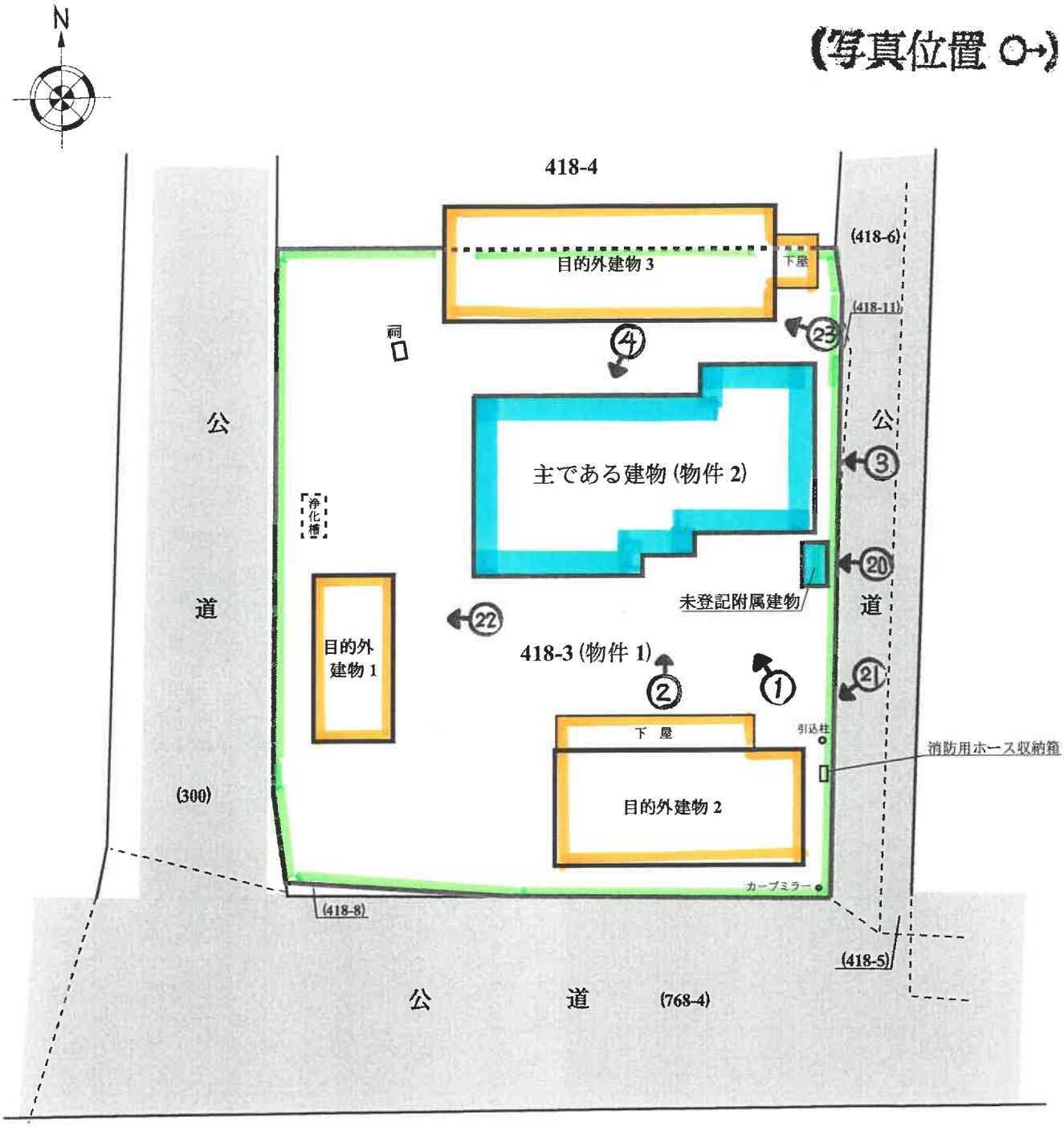
（令和4年11月8日作成）

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：3-1

土地建物位置関係図

(写真位置 O→)

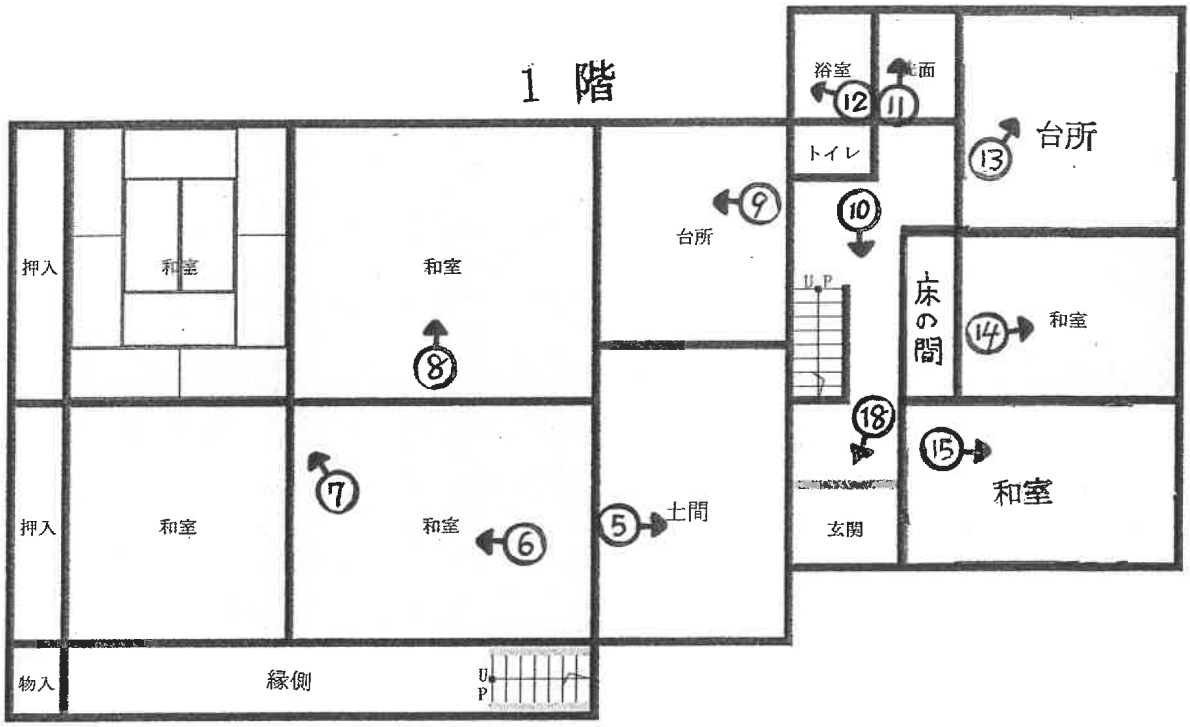


※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。

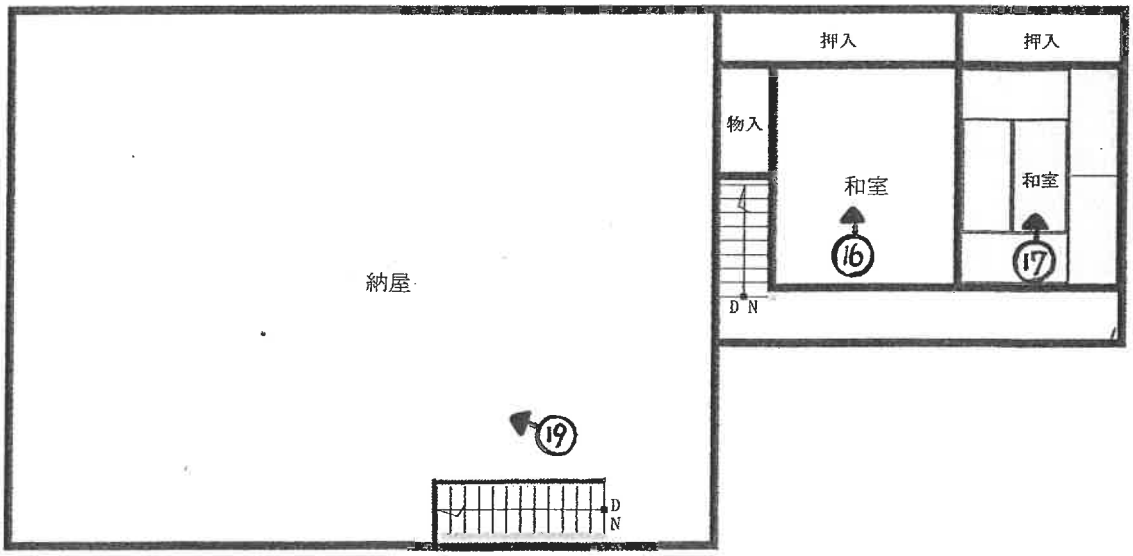
建 物 見 取 図

（写真位置○→）

1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



⑲



⑳



目的外建物2

㉑



（　　枚目）

目的外建物1



㉒

目的外建物3



㉓

令和８年（ヌ）第３１号
令和８年７月２４日外現地調査
令和８年８月２０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

令和　８年（ヌ）第　　３１号

物　件　目　録

１　所　　在　　児玉郡美里町大字関字八幡関

　　地　　番　　４１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０８９．７４平方メートル

２　所　　在　　児玉郡美里町大字関字八幡関　４１８番地３

　　家屋　番号　　４１８番３の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１７６．７８平方メートル
　　２階　１３５．４０平方メートル

第１　評価額

一　括　価　格	
金２，８３０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２，３４０，０００円
物件２（建物）	金４９０，０００円

１　一括価格は、物件１・２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の内訳価格は物件２及び目的外建物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	目的外建物あり
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	未登記附属建物あり

物件番号	特記事項
1	目的外建物１　種類　居宅 家屋番号　未登記 構造　木造瓦葺平家建 床面積　約41.40㎡ 建築日　平成4年11月頃（公課証明書記載） 目的外建物２　種類　倉庫 家屋番号　未登記 構造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積　約91.50㎡ 建築日　平成18年12月頃（公課証明書記載） 目的外建物３　種類　倉庫 家屋番号　未登記 構造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積　約117.46㎡ 建築日　平成10年10月頃（公課証明書記載）
2	未登記附属建物　種類　外便所 構造　コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積　約3.70㎡ 建築日　不詳（昭和57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

１　土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通	ＪＲ八高線「松久」駅北東方約3.2km（道路距離） ＪＲ高崎線「本庄」駅　南方約5.7km（同）　付近に位置する。	
付近の状況	県道沿いに一般住宅や農家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	1089.74㎡（登記数量） ほぼ長方形 平坦 三方路
接面道路の状況	南側現況幅員約12m舗装県道（熊谷児玉線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び東側現況幅員約5m舗装町道（813号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）、西側現況幅員約7m舗装町道（Ⅱ-11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２（建物）及び目的外建物3棟の敷地として利用されている。 ②隣接地とは道路及び実際の利用状況により概ね区分できるが、北側隣接地（418番4）との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	本件敷地内には北西側付近に祠が存するほか、放置状態にある荒れた庭木が複数本存在する。	

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

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24年12月22日以前新築（相続登記原因日から推定） 昭和57年11月30日増築（登記記載） 経過年数：約77年以上（増築後約44年） 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。	
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	木造 瓦葺 漆喰、モルタル その他 プリント合板、センイ壁 その他 プリント合板、ボード、目透天井板 その他 畳、板張り、ビニール床シート その他 電気・給排水等（継続利用は困難な状態にある。） 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	劣る 劣る
保守管理の状態	劣る ※老朽化が著しく、外壁・天井・床の損傷等が著しい。	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり	
特記事項	未登記附属建物　建築時期：主である建物の増築と同時期と推定 経過年数：約44年 経済的耐用年数は経過済みと判断する。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（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	15,500	0.72	1089.74	0.70	8,510,000

※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（美里－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

17,800 円／㎡ × 100／100 × 100／100 × 100／115 ≒ 15,500 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-8%・交通接近条件+4%・環境条件等+20%と判定した。

（相乗積：0.92×1.04×1.20≒1.15）

イ　個別格差：三方路+3%、画地規模及び地盤状況等を考慮-30%

（相乗積：1.03×0.70≒0.72）

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（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、未登記附属建物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
2	160,000	312.18	0.1%	50,000

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既に満了しているため、残材価格及び市場性等を考慮して0.1%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	8,510,000	0.30	法定地上権	2,550,000

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	8,510,000	-2,550,000		0.56	0.70	2,340,000
2	50,000	+1,200,000	1.00	0.56	0.70	490,000
一括価格（合計）						2,830,000

イ　土地利用権等価格：物件１の土地上には物件２及び目的外建物3棟が存することから、各建物に加算する土地利用権等価格は建物１階床面積（附属建物を含む。また、目的外建物３が本件土地上に所在する割合は60%と概測した。）の割合を基礎として、物件２については47.0%、目的外建物3棟については53.0%の割合で案分した。

（物件２）　2,550,000円×47.0%≒ 1,200,000円

（目的外建物3棟）　2,550,000円×53.0%≒ 1,350,000円

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、老朽化の著しい建物が売却対象であること(-20%)及び売却対象地上に目的外建物3棟が所在すること(-30%)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。

（相乗積：0.80×0.70＝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、通常の取引において、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。

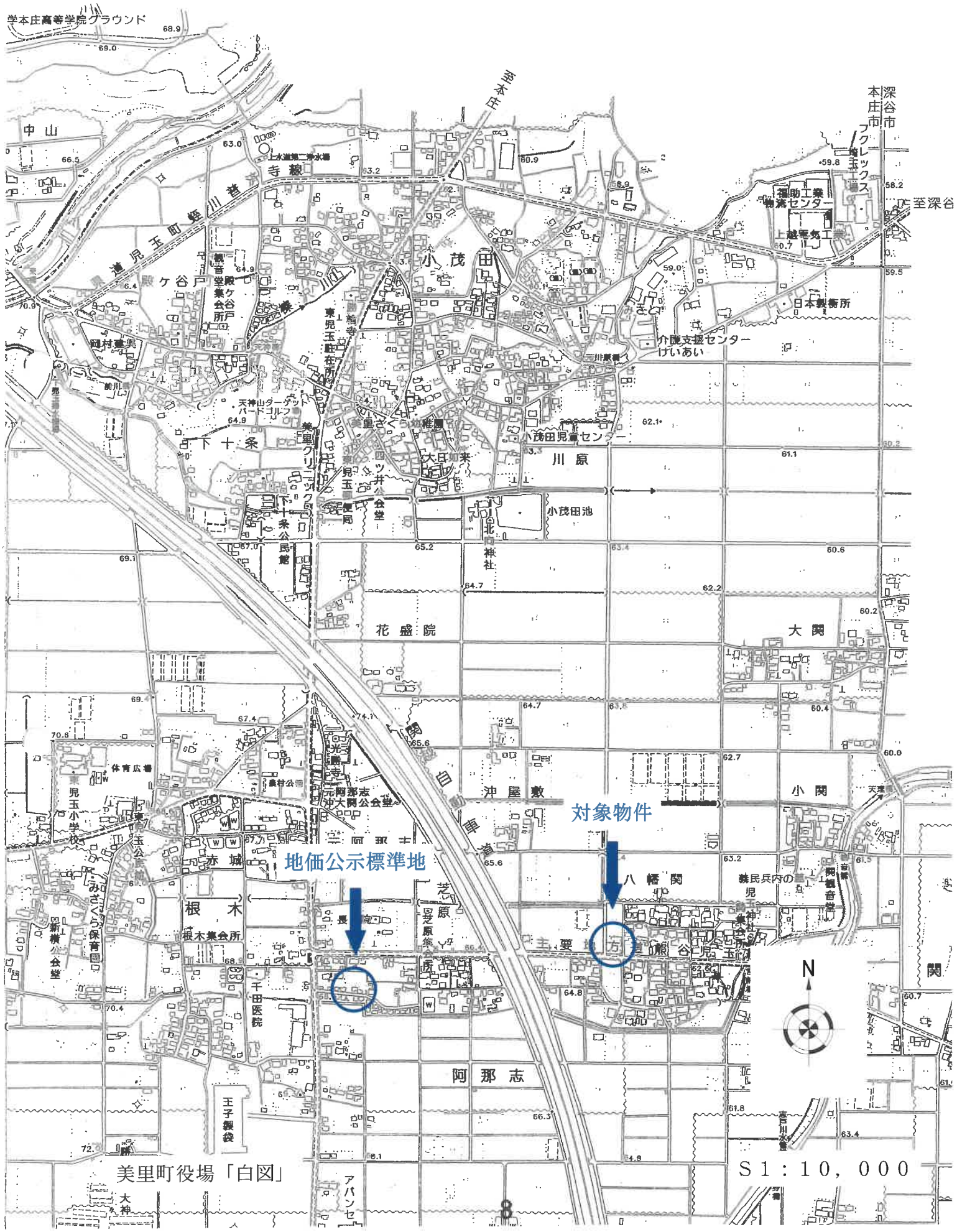
第６　参考価格資料

地価公示価格（美里－１）
所在・地番：美里町大字阿那志字勝丸1046番8
価格：17,800円／㎡
位置：「本庄」駅から約5.2km
価格時点：令和8年1月1日
地積：194㎡
供給処理施設：水道
接面街路：南4.1m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：小規模一般住宅が見られる県道に近い住宅地域

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　概略図

位置図


対象物件
地価公示標準地
N
S1：10，000
美里町役場「白図」
小茂田
川原
花盛院
大関
小関
沖屋敷
八幡関
阿那志
根木
赤城
下十条
学本庄高等学院グラウンド
至深谷

公図写



（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。

地番区域見出	大字関

Ａ３版をＡ４版に縮小したものです

請求部分	所在	児玉郡美里町大字関字八幡関				地番	418番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		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61年12月12日			備付年月日（原図）	昭和61年12月4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。

（さいたま地方法務局本庄出張所管轄）

令和8年5月25日

札幌法務局

地図整理番号：M26443　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：昭和63年2月18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。
（さいたま地方法務局本庄出張所管轄）
令和8年5月25日　札幌法務局　登記官

10

S 63.2.18

5117723

地 積 測 量 図

地番	418～3，～11
土地の所在	児玉郡美里町大字 関 [redacted] 幡関

求 積 表

(ロ) 418～11

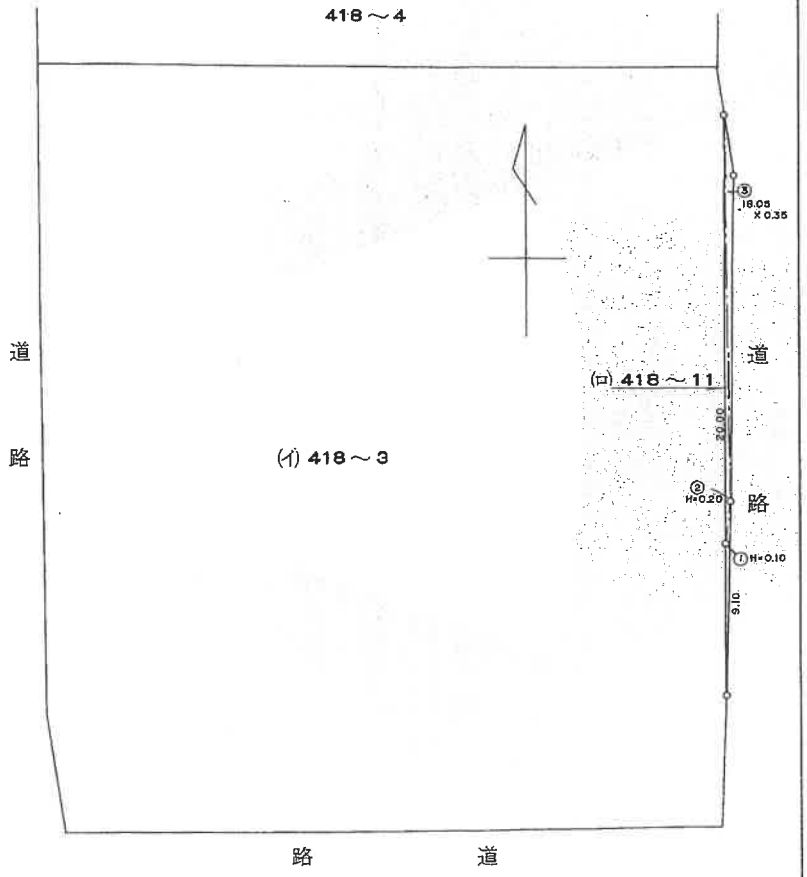
番号	底 辺	垂 線	倍 面 積
1	9.10	0.10	0.9100
2	20.00	0.20	4.0000
3	18.05	0.35	6.3175
計			11.2275
½			5.61375

地 積　5.61㎡

(イ) 418～3

1095.36 － 5.61375 ＝ 1089.74625

地 積　1089.74㎡



筆界	境界標の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	木　　杭
④	その他（　　杭）

作製者	[redacted]	63年 1月 28日作製）
代位嘱託者	[redacted]	縮尺 1／250

地図整理番号：M26445

Ａ３版をＡ４版に縮小したものです

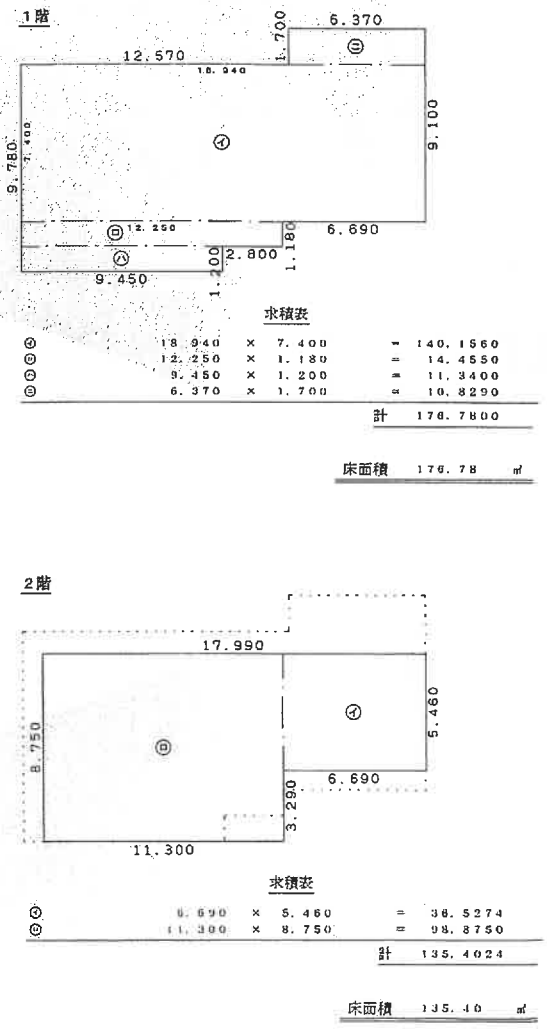
登記年月日：令和4年11月17日

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。
（さいたま地方法務局本庄出張所管轄）
令和8年5月25日　札幌法務局

登記官

11

各階平面図

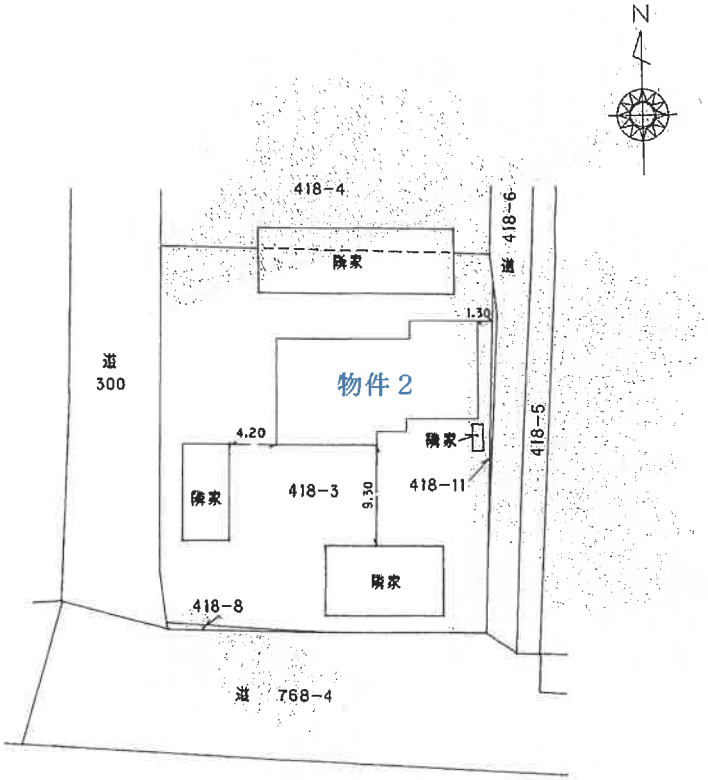


作成者	[redacted]	縮尺	1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

建物図面 各階平面図

家屋番号	418番3の1
建物の所在	児玉郡美里町大字関字八幡関418番地3

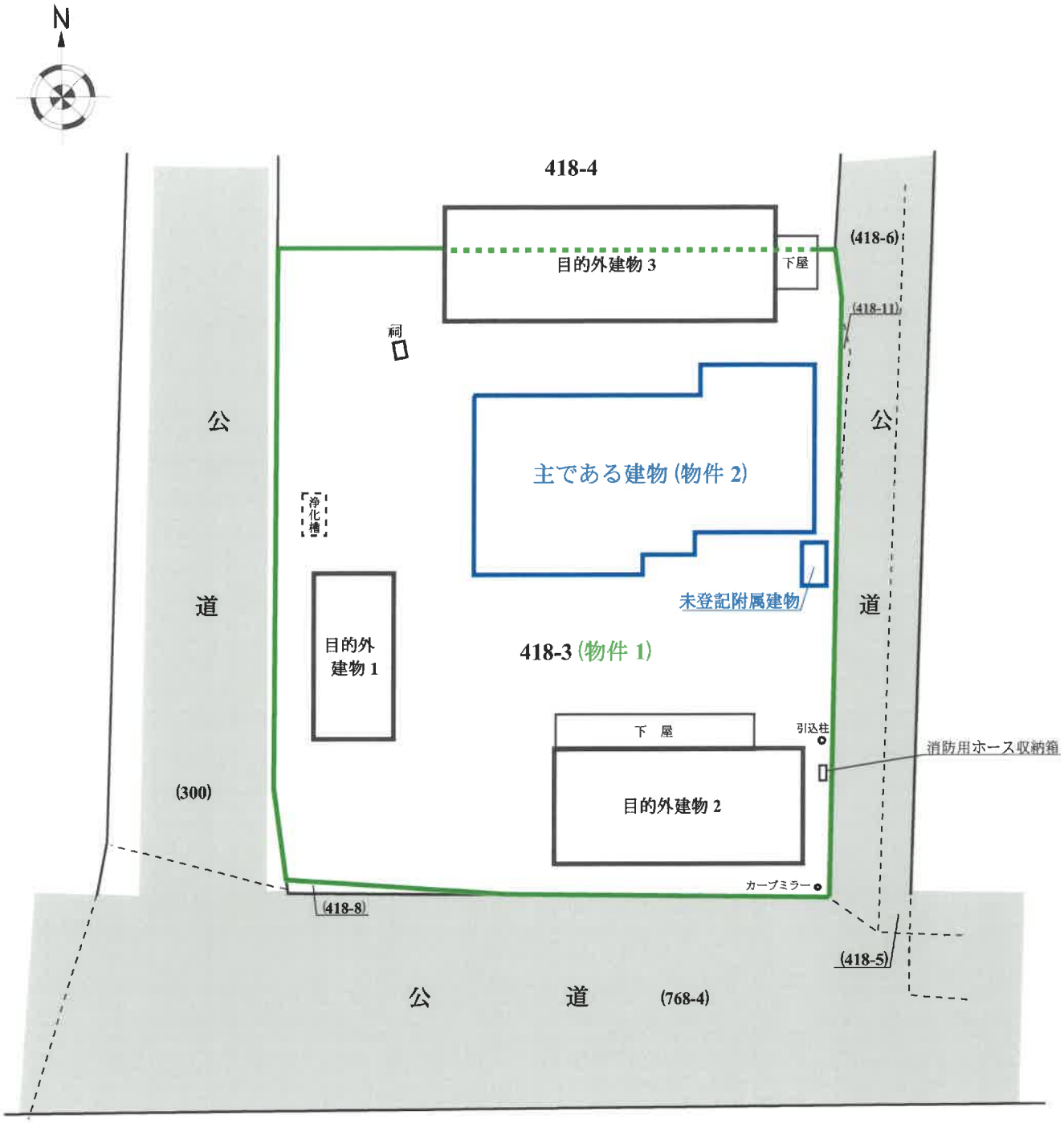


申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M26444

A3版をA4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等を基礎として概略を明示した。