

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 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 7 年 1 2 月 3 日から 令和 7 年 1 2 月 1 0 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 2 月 1 7 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 月 7 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 7 年 1 2 月 2 2 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 7 年 1 2 月 2 6 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せん。	
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 1 1 月 1 8 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）
1～5	11,602,000 9,281,600	一括	2,320,400	121,584	14,321
1	960,000				
2	2,180,000				
3	50,000				
4	2,000				
5	8,410,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 深谷市小前田字中原
地 番 2 3 4 3 番 2 3
地 目 宅地
地 積 7 2 . 7 8 平方メートル
- 2 所 在 深谷市小前田字中原
地 番 2 3 4 3 番 2 5
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 1 2 平方メートル
- 3 所 在 深谷市小前田字中原
地 番 2 3 4 3 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 0 平方メートル

持分5分の1

- 4 所 在 深谷市小前田字中原
地 番 2 3 4 3 番 2 1
地 目 公衆用道路
地 積 4 . 4 8 平方メートル

持分5分の1

- 5 所 在 深谷市小前田字中原 2 3 4 3 番地 2 5、2 3 4 3 番地 2 3



物 件 目 録

家屋 番号 2343番25

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 48.85平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 30.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月28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1～5】
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1～5】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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
なし
-

《 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 深谷市小前田字中原
 地 番 2 3 4 3 番 2 3
 地 目 宅地
 地 積 7 2 . 7 8 平方メートル

2 所 在 深谷市小前田字中原
 地 番 2 3 4 3 番 2 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 1 2 平方メートル

3 所 在 深谷市小前田字中原
 地 番 2 3 4 3 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 1 0 平方メートル

持分5分の1

4 所 在 深谷市小前田字中原
 地 番 2 3 4 3 番 2 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 4 . 4 8 平方メートル

持分5分の1

5 所 在 深谷市小前田字中原 2 3 4 3 番地 2 5、2 3 4 3 番
 地 2 3



物 件 目 録

家屋 番号 2343番25

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 48.85平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 30.40平方メートル



令和 7年(ケ)第 39号
令和 7年 7月 7日受理
令和 7年 8月 7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 深谷市小前田字中原
 地 番 2343番23
 地 目 宅地
 地 積 72.78平方メートル
 所有者 A

2 所 在 深谷市小前田字中原
 地 番 2343番25
 地 目 宅地
 地 積 165.12平方メートル
 所有者 A

3 所 在 深谷市小前田字中原
 地 番 2343番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 110平方メートル
 共有者 A 持分5分の1

4 所 在 深谷市小前田字中原
 地 番 2343番21
 地 目 公衆用道路
 地 積 4.48平方メートル
 共有者 A 持分5分の1



物 件 目 録

5 所 在 深谷市小前田字中原 2343番地25、2343番地23

家屋 番号 2343番25

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 48.85平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 30.40平方メートル

所有者 A



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, 3, 4			
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☒ 公衆用道路(物件 3, 4) ☐ (物件)			
形状	☒ 公図のとおり(物件 3) ☒ 地積測量図のとおり(物件 2, 4) ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり(物件 1) ☐ 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 上記の者が物件 1 及び 2 の土地の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 5			
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 ☐ 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 ☐ 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

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は、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地(物件2)上に、電柱が存在する。

■ 物件3, 4関係

- 1 本各土地は、隣接地所有者らが共有する土地であり、西方向公道へ通じる道路として利用されている。
- 2 本各土地西方向隣接地である2343番13及び同番14の各土地は、深谷市(旧 花園町)名義の土地であり、それぞれ公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件5関係

本建物は、太陽光発電システムを備えたオール電化住宅である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5関係 1 本建物には、私が居住している。 2 本建物には、新築の際に太陽光発電システムを設置した。費用は、住宅ローンの総額に含まれている。 3 本建物は、特に雨漏り等の不具合はない。 4 本建物内で、犬一匹を飼っている。

(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、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7月8日 (火) 11:10-11:20	物件所在地	外観調査
7年8月6日 (水) 10:45-11:05	同 上	立入調査, 所有者から事情聴取 〔評価人同行〕
7年8月7日 (木) 9:45-9:50	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

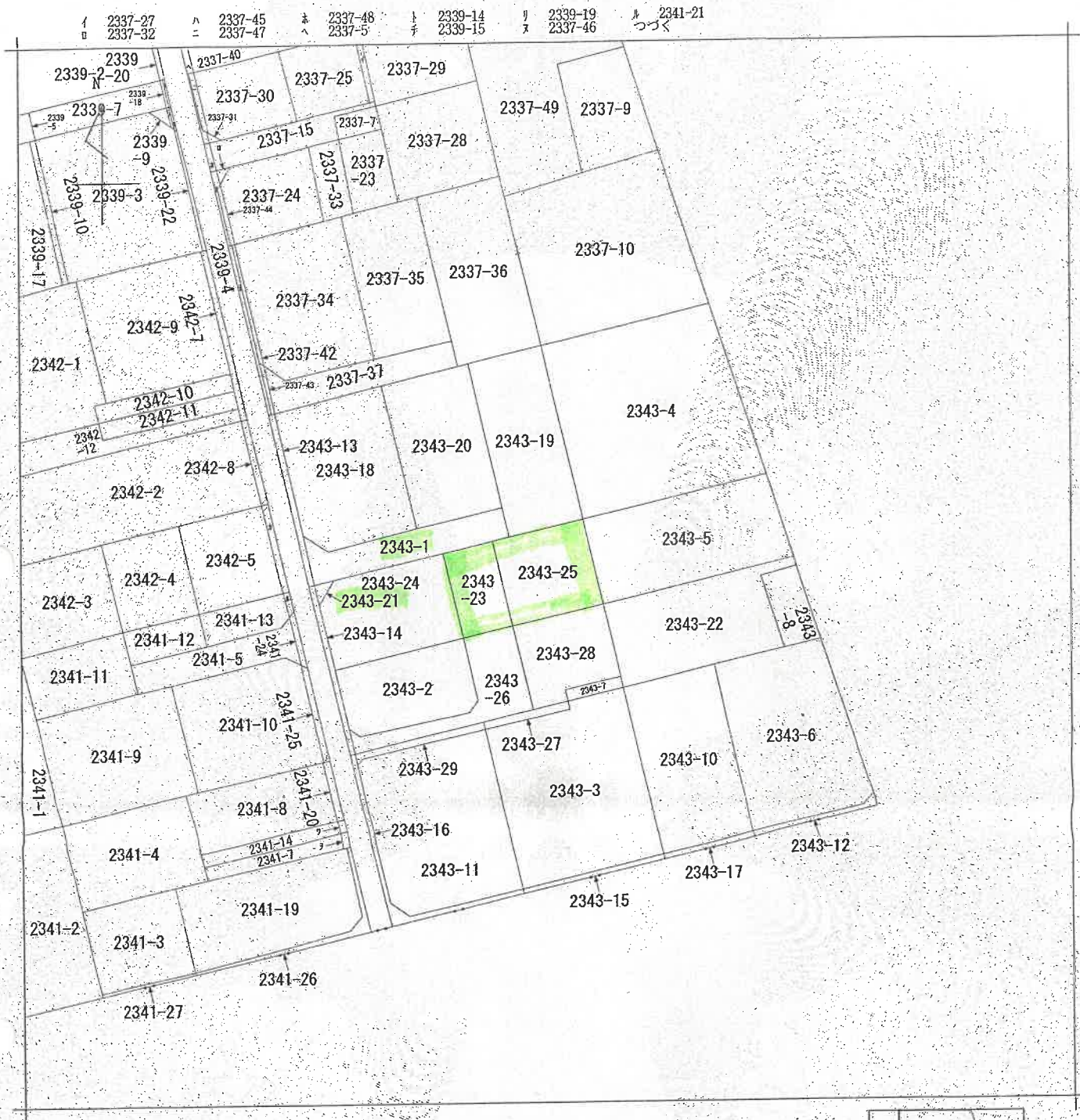
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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。

地番区域見出し
小前田

請 求 部	所 在	深谷市小前田字中原				地 番	2343番25			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 文 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年5月21日

さいたま地方法務局熊谷支局

地図整理番号：M20642

登記官

(1/2)

(8枚目)

ア 2341-28
イ 2341-29
ウ 2342-6
エ 2337-11

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和1年12月5日

地積測量図

(A) 2343-7
(B) 2343-25

土地の所在
深谷市小前田字中原

座標求積表

(A) 2343-7				
地番	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距離
24	102.918	143.976	1258.63820	13.44
P4	100.068	130.844	-1921.44410	12.20
P1	88.233	133.787	-1169.56800	13.44
30	91.325	146.862	2156.66850	11.95
倍面積		324.29660		
地面積		162.14830		
地積		162.14 m ²		

(B) 2343-25				
地番	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距離
22	114.859	141.011	1369.39660	10.52
21	112.608	130.737	-375.08450	2.92
P2	111.990	127.879	-1603.60270	12.29
P4	100.068	130.844	-1187.01680	13.44
24	102.918	143.976	2129.54800	12.30
倍面積		330.24160		
地面積		165.12080		
地積		165.12 m ²		

総計 327.26910

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
T1	82.868	104.174	刻印		
T2	100.000	100.000	刻印		

使用座標系 国土院座標
測量年月日 令和元年10月17日

単位はメートル				
凡例	記号	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
① 石	①	金	金	金
② コンクリート杭	②	金	金	金
③ プラスチック杭	③	金	金	金
④ 金属プレート	④	金	金	金

単位はメートル

縮尺 1/250

申請人

作成者

元 年 12 月 2 日 作製

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。
令和7年5月21日

さいたま市地方税局兼令支局

登記官

(10枚目)

登記年月日：平成14年5月10日

6280482

地積測量図

地番 2343-2-21

土地の所在 三重県北牟婁郡大牟田町小前田字中原



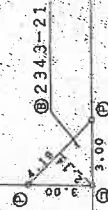
2343-7

2343-3

㊤ 2343-2

2343-1

2343-11



求積表

地番 ㊤ 2343-21		
底辺	高さ	倍面積
4.18	2.14	8.9668
合計		8.9668
合計面積		4.48330
合計地積		4.48 m ²

地番	㊤ 2343-2
面積	合計面積
650.9811	4.48330
	地積
	648 m ²

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
① 石	境界線	② 境界線	③ 境界線	④ 境界線
⑤ 境界線	境界線	⑥ 境界線	⑦ 境界線	⑧ 境界線

縮尺 1/250

平成14年 5月 3日(作製)

作製者

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。
令和7年5月21日

さいたま市方法務局熊谷支局

登記官

(1/ 枚目)

登記年月日：令和2年4月15日

これは図面に記録されている内容を証明して書面である。
令和7年5月21日 さいたま地方法務局熊谷支局

登記簿

(1) 枚目

A3判をA4判に縮小

各階平面図

建物階平面図

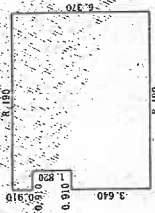
家屋番号	2343番25
建物の所在	深谷市小前田字中原2343番地25・2343番地23

主である建物

1階

求積表

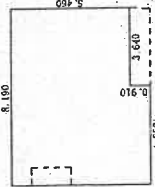
$8.190 \times 3.640 = 29.811600$
 $7.280 \times 1.820 = 13.249600$
 $8.190 \times 0.910 = 7.452900$
合計 50.514100
床面積 50.51 m²



2階

求積表

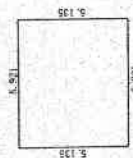
$4.550 \times 0.910 = 4.140500$
 $8.190 \times 5.460 = 44.717400$
合計 48.857900
床面積 48.85 m²



附属建物 符号1

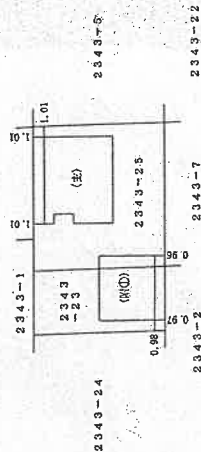
求積表

$5.921 \times 5.135 = 30.404335$
合計 30.404335
床面積 30.40 m²



2343-19

2343-4



(単位：m)

作成者

申請人

縮尺 1/250

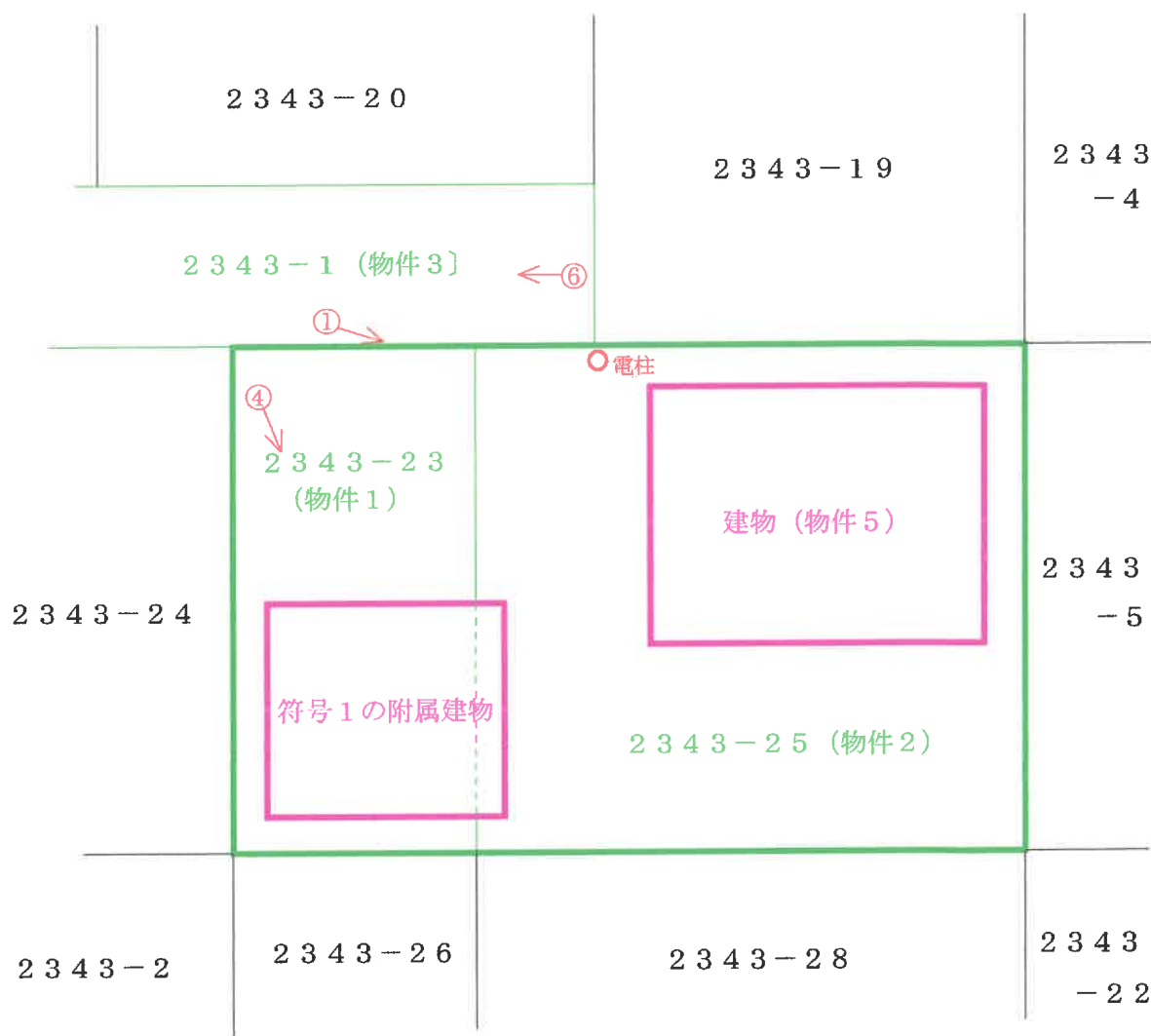
縮尺 1/500

4月8日作成

(埼玉土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

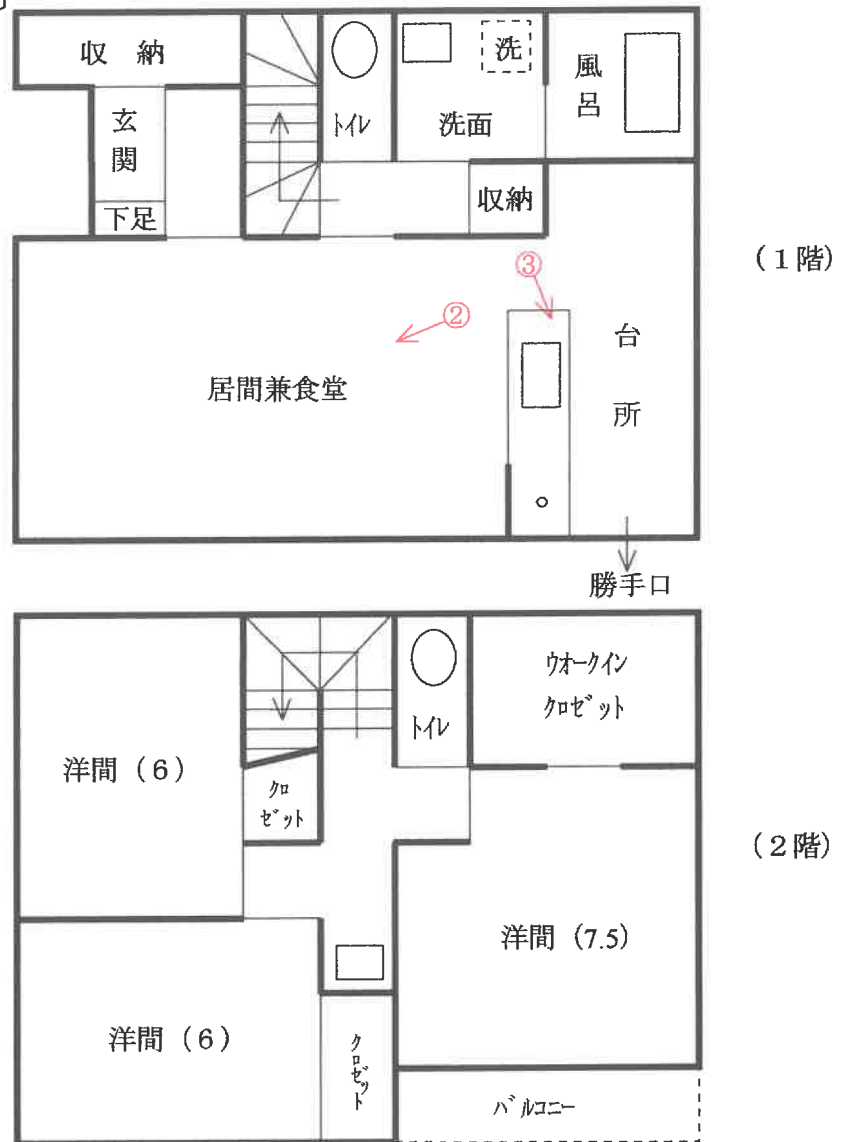


○→ = 写真撮影位置・方向

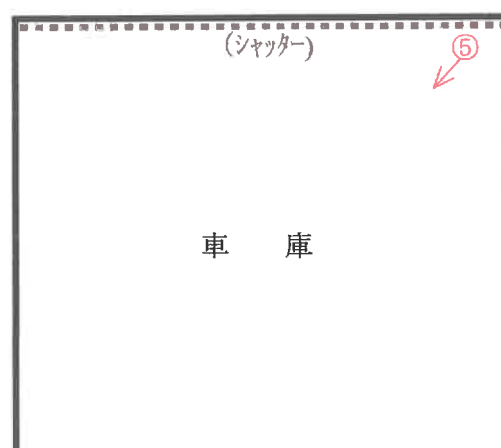
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[主たる建物]



[符号1の附属建物]



○→ = 写真撮影位置・方向

(14 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和7年（ケ）第 39号
令和7年8月6日 現地調査
令和7年8月7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

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- 1 所 在 深谷市小前田字中原
地 番 2 3 4 3 番 2 3
地 目 宅地
地 積 7 2.7 8 平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 深谷市小前田字中原
地 番 2 3 4 3 番 2 5
地 目 宅地
地 積 1 6 5.1 2 平方メートル
所有者 A

- 3 所 在 深谷市小前田字中原
地 番 2 3 4 3 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 0 平方メートル
共有者 A 持分5分の1

- 4 所 在 深谷市小前田字中原
地 番 2 3 4 3 番 2 1
地 目 公衆用道路
地 積 4.4 8 平方メートル
共有者 A 持分5分の1

物 件 目 録

5	所 在	深谷市小前田字中原 2343番地25、2343番地23
	家屋番号	2343番25
	種 類	居宅
	構 造	木造ルーフィングぶき2階建
	床 面 積	1階 50.51平方メートル 2階 48.85平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	車庫
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	30.40平方メートル
	所有者	A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,602,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 960,000円
物件2（土地）	金 2,180,000円
物件3（土地）	金 50,000円
物件4（土地）	金 2,000円
物件5（建物）	金 8,410,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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合計価格である。
- 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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
2	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
3	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
4	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
5	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 同 上 同 上 同 上 同 上	
物件番号	特 記 事 項		
—	な い		

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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～4）

宅地（物件1・2）、及び公衆用道路（物件3・4）からなる。

（位置・交通等）

位 置・交 通	秩父鉄道線「小前田」駅の北東方約1000m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅や共同住宅等が建つ中に空地も見られる住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 花園小学校 …………… 東方約1100m 花園中学校 …………… 東方約200m	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 特にない

（宅地・物件1・2）

画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	237.90㎡ 長方形地 平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	北側が、後記物件3・4の私道の終点部に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状 況等	（利用状況） 地上には、物件5の建物が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等である。	

(前ページから続く)

供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし
特記事項	ない

(公衆用道路・物件３・４)

市道（幅員５．１ｍのＵ－２２２号線）から東に入る、行止り私道敷で、建築基準法４２条１項５号の位置指定道路（平成１４年７月１１日・第１号・幅員４．２ｍ・延長２８．２９ｍ）に該当する。

２ 建物の概況及び利用状況（物件５）

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（登記記載） 令和２年３月３１日築 経済的全耐用年数 ２０年程度 経過年数 ５年程度 経済的残存耐用年数 １５年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： ルーフイング葺 外 壁： 非金属サイディング等 内 壁： クロス貼等 天 井： クロス貼等 床 ： フローリング等 設 備： 電気・給排水設備、太陽光発電設備（建物建築時に設置、容量３．９ｋｗ、受給開始は令和２年６月頃）で、便所は水洗。 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： 普通

(前ページから続く)

品 等	施 工 : 普通
保守管理の状態	概ね普通程度
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	屋内で中型犬が飼育されている

区 分	附属建物符号 1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	令和 2 年 3 月 3 1 日築
	経済的全耐用年数	2 0 年程度
	経過年数	5 年程度
	経済的残存耐用年数	1 5 年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 (折版) 外 壁 : 金属パネル 内 壁 : 外壁裏現し 天 井 : 天井裏現し 床 : コンクリート打 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 : 普通	
	施 工 : 普通	
保守管理の状態	概ね普通程度	
特 記 事 項	ない	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 等 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	31,400	1.00	72.78	1.00	2,285,000
2	31,400	1.00	165.12	1.00	5,185,000
3	31,400	0.10	110.ー×1/5	ー	69,000
4	31,400	0.10	4.48×1/5	ー	3,000

ア 標準画地価格

公示地 深谷ー5

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 29,400\text{円/㎡} \times 102.0/100 \times 100/100 \times 100/95.4 \div 31,400\text{円/㎡}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示地価格等の価格時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : ない

◇ 地 域 格 差 : 駅等との位置関係 +1%

道路の連続性・種類 +5%

住環境 -10%

$$(100+1)\% \times (100+5)\% \times (100-10)\% \div 95.4\%$$

イ 個 別 格 差 : 物件1・2 … ない

物件3・4 … 私道敷 -90%

ウ 地 積 等 : 物件目録に記載した登記数量等を採用

エ 建 付 減 価 : 物件1・2 … ない

物件3・4 … 考慮しない

② 物件 5（建物）

当該建物の再調達原価（太陽光発電設備を含む）を、類似建物の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

区 分	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
主である建物	185,000	99.36	0.450	8,272,000
附属建物符号 1	55,000	30.40	0.450	752,000
				計 9,024,000

ウ 現価率（主である建物・附属建物共通）

経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 15 年、残価率 0 % とした定額法（現価率 0.750）と観察減価法（建物の現状、中古建物付物件の市場性、中古建物は、通常築浅時期にやや大きな減価が生じること等を考慮し、－40 % と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.750 \times (1 - 0.40) = 0.450$$

2 評価額の判定

前記 1 により求めた価格に、物件 1・2 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	2,285,000	0.40	法定地上権	914,000
2	5,185,000	0.40	法定地上権	2,074,000
				計 2,988,000

（注）売却により法定地上権が成立し、その割合を 40 % と査定した。

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	2,285,000	-914,000		1.00	0.70	960,000
2	5,185,000	-2,074,000		1.00	0.70	2,180,000
3	69,000	—		1.00	0.70	50,000
4	3,000	—		1.00	0.70	2,000
5	9,024,000	+2,988,000	1.0	1.00	0.70	8,410,000
一括価格 (合計)						11,602,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ない。

オ 競売市場修正： 前記第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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

公示地価格 深谷－5 （添付図面参照）

所在地番等：深谷市小前田字下台2556番3

価格：29,400円/㎡

位置：「小前田」駅から約700m

価格時点：令和7年1月1日

地積：147㎡

供給処理施設：上水道がある

接面街路：北西4m市道

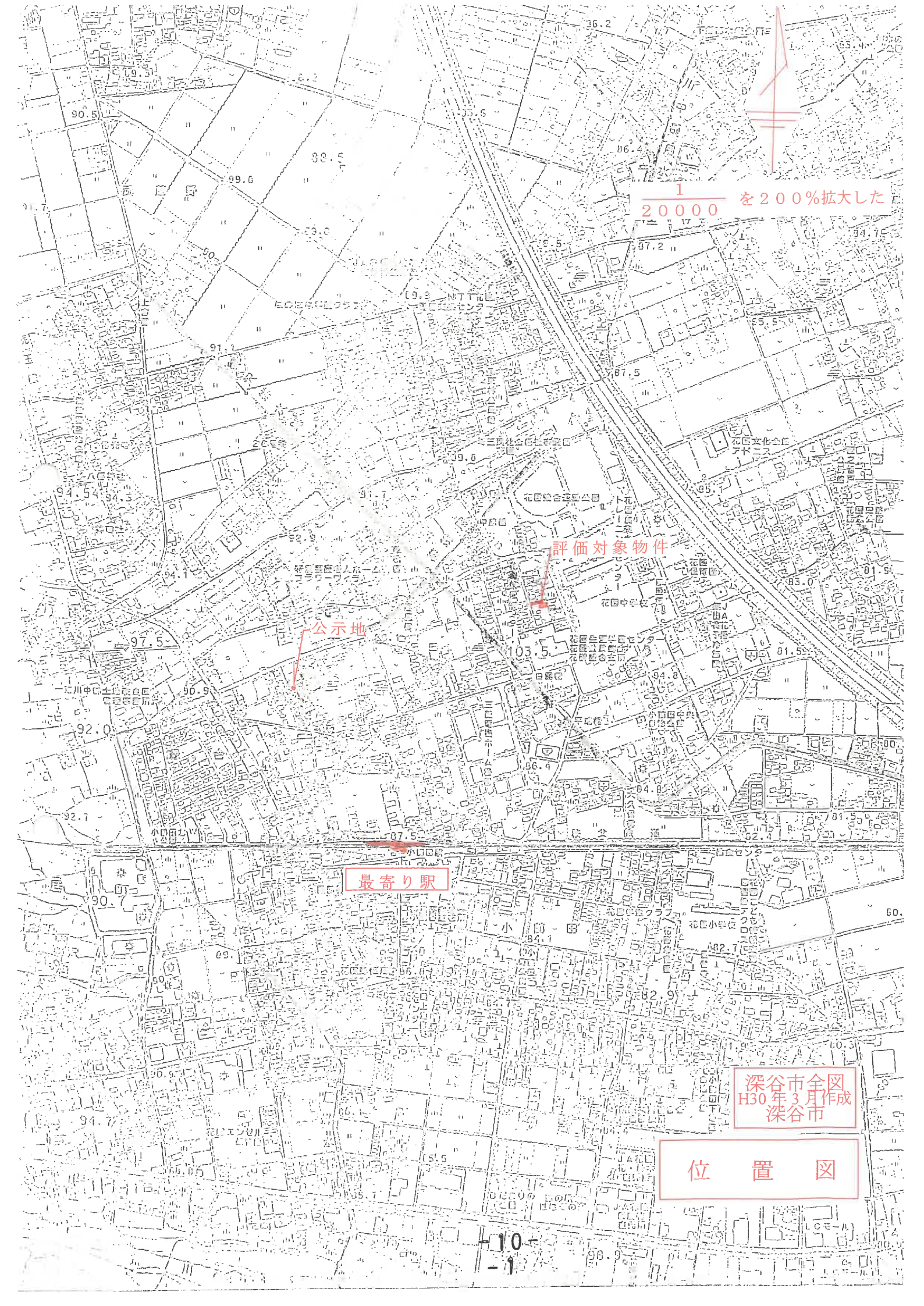
用途指定等：第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：小規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況写真（正本のみ）

以 上



$\frac{1}{20000}$ を200%拡大した

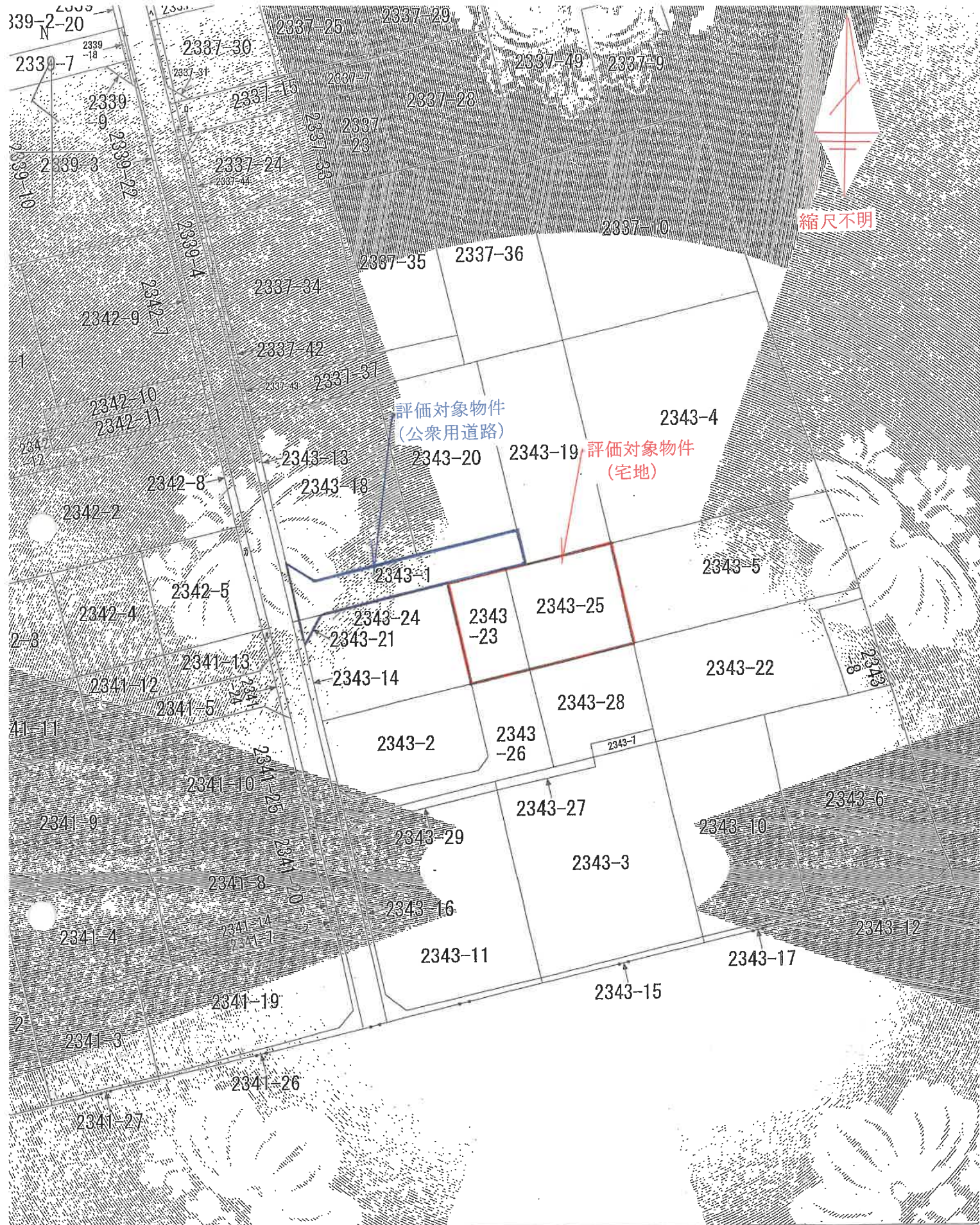
評価対象物件

公示地

最寄り駅

深谷市全図
H30年3月作成
深谷市

位置図



準する図面は、土地の区画を明確にした不動産登記所定の地図が備え付けられるまでの間、これ
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。

公 図 写

地番区域見出し

登記年月日 令和7年5月21日

これは図面に記載されたもので、
令和7年5月21日

さいたま市
さいたま市

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

地図整理番号：M20645

建物図面
各階平面図

家屋番号 2343番25

建物所在地 さいたま市小田田字中原2343番地25、2343番地23

主たる建物

1階

求積表

$8.190 \times 3.640 = 29.811600$
 $7.280 \times 1.820 = 13.249600$
 $8.190 \times 0.910 = 7.452810$

合計 50.514100
床面積 50.51 m²

2階

求積表

$4.550 \times 0.910 = 4.140500$
 $8.190 \times 5.460 = 44.717400$

合計 48.857900
床面積 48.85 m²

附属建物（台所）

求積表

$5.921 \times 6.135 = 36.330335$
合計 36.330335
床面積 36.33 m²

2343-19

2343-1
2343-23
(柱)

2343-24

2343-25

2343-2

2343-7

(単位：m)

縮尺 1/500

作成者 地籍課

作成者 地籍課

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500