

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 1月 7日から 令和 8年 1月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月10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 8年 1月26日 午前 9時10分から 令和 8年 1月30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12月23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, 2	93,000 74,400	一括	18,600	3,630	0
1	90,000				
2	3,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 深谷市内ケ島字天矢田
地 番 817 番
地 目 宅地
地 積 215.86 平方メートル

持分2分の1

- 2 所 在 深谷市内ケ島字天矢田
地 番 749 番8
地 目 宅地
地 積 7.12 平方メートル

持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川 瀬 利 美

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

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。同人ら所有の売却対象外未登記建物(種類:居宅, 構造:木造瓦葺平家建, 床面積:約68.16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, 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 深谷市内ケ島字天矢田
地 番 817 番
地 目 宅地
地 積 215.86 平方メートル
持分2分の1

2 所 在 深谷市内ケ島字天矢田
地 番 749 番8
地 目 宅地
地 積 7.12 平方メートル
持分2分の1



令和 6 年(ヌ)第 47 号
令和 6 年 12 月 24 日受理
令和 7 年 2 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 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 深谷市内ケ島字天矢田
地 番 817番
地 目 宅地
地 積 215.86平方メートル

共有者 A 持分2分の1

- 2 所 在 深谷市内ケ島字天矢田
地 番 749番8
地 目 宅地
地 積 7.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

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) ☐ 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 (A) ☒ その他の者 (本土地相共有者 B) ☒ 上記の者らが本土地上に、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	☒ 本各土地と隣接地との境界については、ブロック塀等により区分されており ほぼ明確である。 ☒ 本土地上に、構築物 (工作物・カーポート) が存在する。 ☒ 本土地上に、簡易物置 (動産) が存在する。 ☒ 本土地 (物件 1) 東方向隣接地である公道については、幅員約 2.5 メートルである。			
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			
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)			
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1、2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者 (A) ■本建物相共有者 (B)	
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28年 6月27日 (相続年月日)	
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」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〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)	
所 在	深谷市内ヶ島字天矢田 8 1 7 番地 7 4 9 番地 8
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	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	約68.16平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和48年ころ (月日不詳) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 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

- 本各土地の占有関係について
現況から、2枚目記載のとおり認定した。
- その他
本土地（物件1）上に存在する構築物（カーポート）については、定着性はあるものの遮へい性に欠けることから、非建物である土地に附合する工作物と認定した。

(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
6年12月26日 (木) 16:50-17:00	物件所在地	外観調査
7年2月12日 (水) 15:50-16:00	深谷市役所	目的外建物課税状況に関する調査
7年2月18日 (火) 10:50-11:10	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
7年2月19日 (水) 15:00-15:10	法務局 (熊谷)	建物登記に関する調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

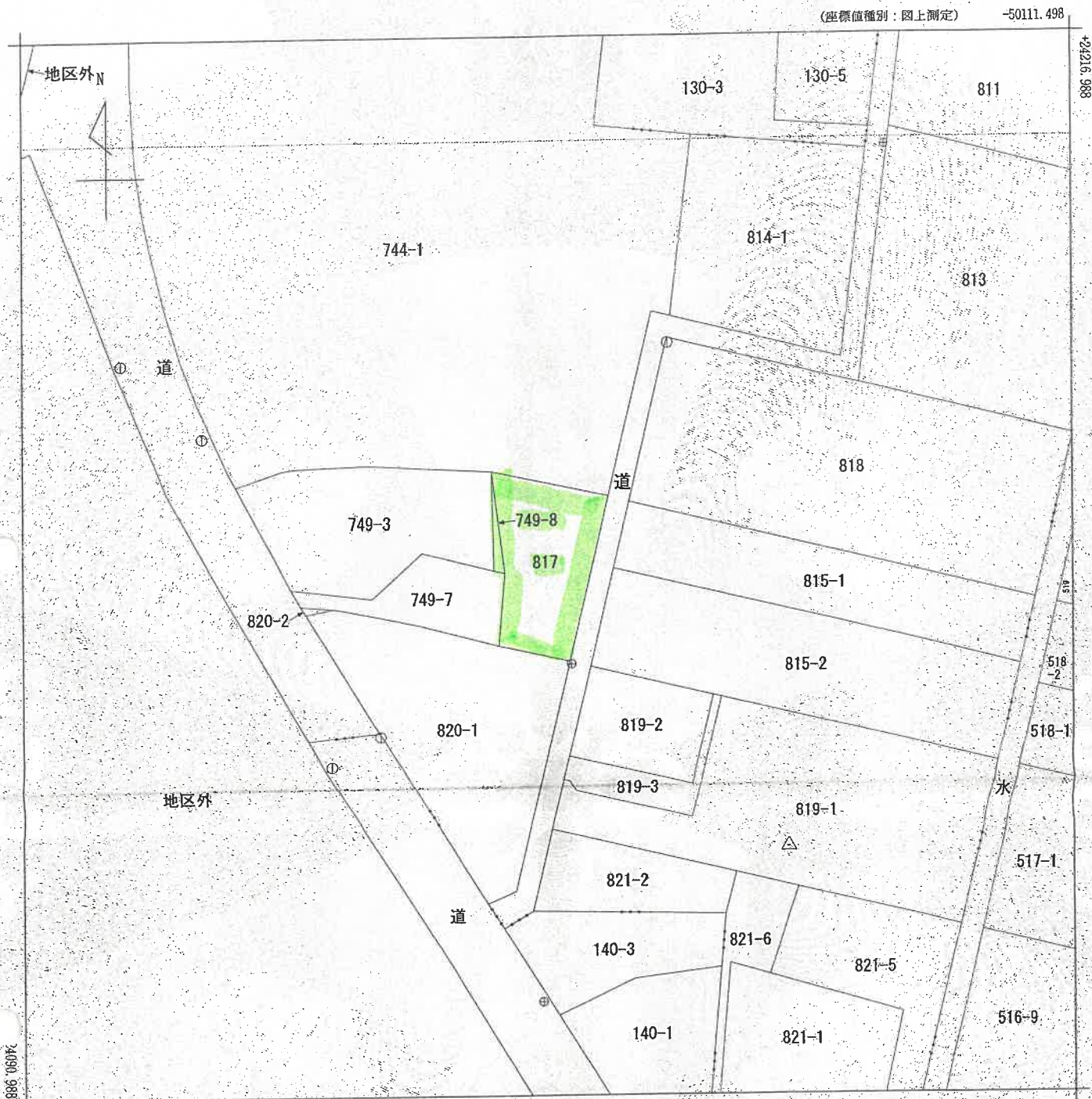
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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(fouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	深谷市内ヶ島字天矢田				地番	817番			
出力 力尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面			
作成 年月日	昭和63年2月				備付 年月日 (原図)	平成1年5月15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熊谷支局管轄)

令和6年11月19日

東京法務局

請求番号：5-1

(1/1)

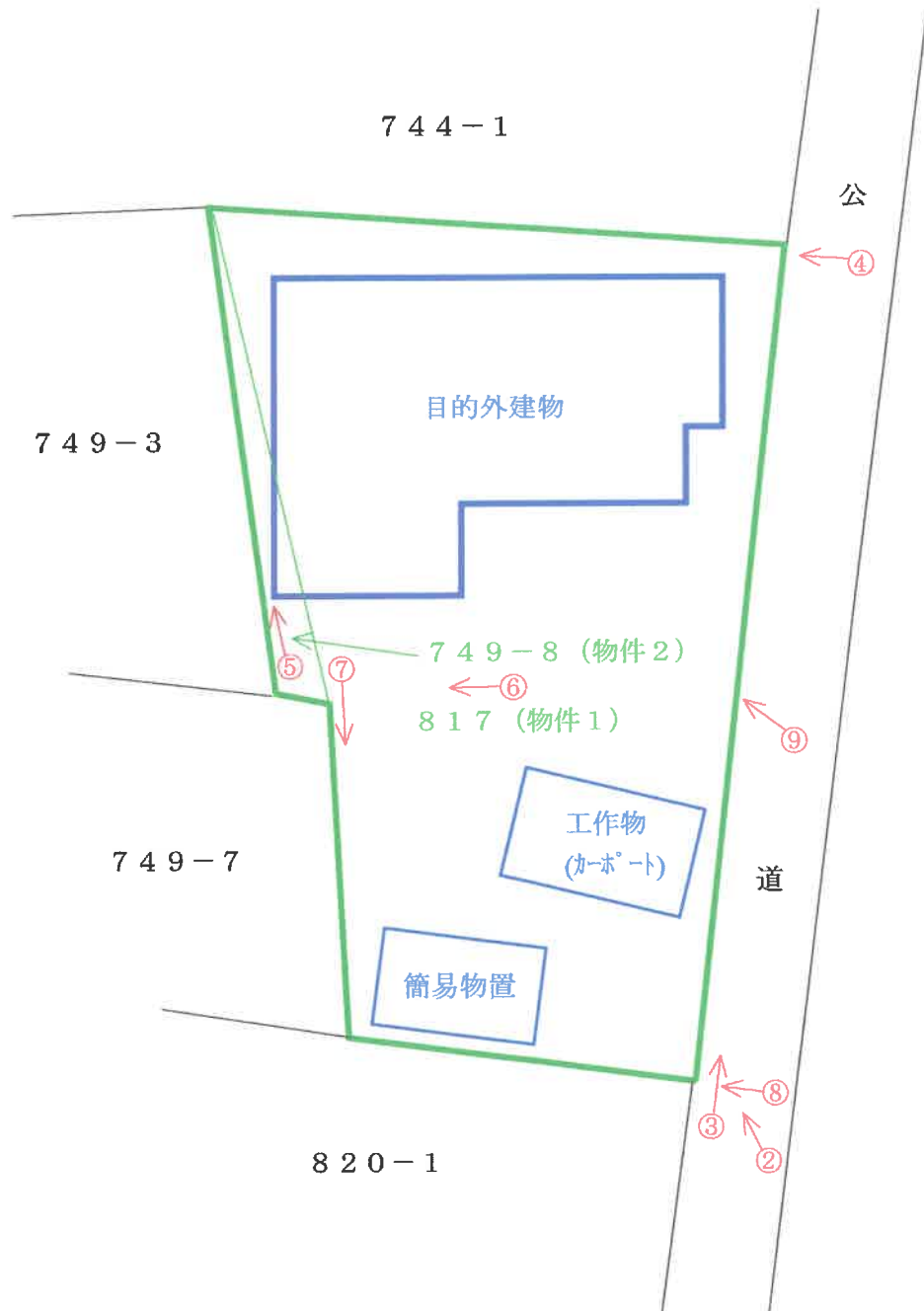
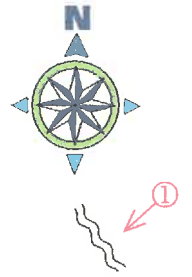
登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和6年(ヌ)第47号
令和7年11月4日外現地調査
令和7年11月13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 深谷市内ケ島字天矢田
地 番 817番
地 目 宅地
地 積 215.86平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 深谷市内ケ島字天矢田
地 番 749番8
地 目 宅地
地 積 7.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9 3 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 , 0 0 0 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・2の内訳価格は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。
- 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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1 2	目的外建物	所 在：深谷市内ヶ島字天矢田817番地、749番地8 家屋番号：未登記 種 類：居 宅 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：約68.16㎡ 所有者：土地所有者ら 建築日：不詳（昭和48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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「深谷」駅 北方約3.2km（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小規模にまとまり、その周囲には田畑が広がる集落地域である。	
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（既存の集落） 無指定 60% 200% － 深谷市開発許可等の基準に関する条例
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	222.98㎡（登記合計数量） やや不整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東側台帳幅員約2.5m舗装市道（B-404号線、建築基準法第42条2項適用道路）にほぼ等高に接面する。当該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・2は一体として目的外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ブロック塀等により概ね区分されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（ただし、私設の連合管により引き込まれている。） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 農業集落排水	
特 記 事 項	①本件土地は深谷市ハザードマップによると浸水想定区域にある。 （詳しくは深谷市総務防災課に問い合わせのこと。） ②土地には目的外建物のほか、カーポート（屋根破損）が設置されている。 ③本件敷地内には南側隅に簡易物置が置かれているほか、放置状態にある荒れた庭木が複数本存在する。 ④本件土地の開発記録は確認できず、市街化調整区域内の線引き前宅地の可能性もあるが、建て替えについては原則として都市計画法第29条の開発許可が前提となり、同法第34条第12号審査基準（深谷市条例第6条）に適合した自己用住宅の建築は可能と思われる。（詳しくは深谷市都市計画課に問い合わせのこと。）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1・2（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	9,770	0.84	215.86	0.80	1,420,000
2	9,770	0.84	7.12	0.80	50,000

※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（深谷－19）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,000 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/112 \div 9,770 \text{ 円/㎡}$

◇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+2%・交通接近条件+5%・環境条件等+5%と判定した。

（相乗積： $1.02 \times 1.05 \times 1.05 \div 1.12$ ）

イ 個別格差：形状規模等-5%、敷地後退-7%、地盤整備費用等を考慮-5%

（相乗積： $0.95 \times 0.93 \times 0.95 \div 0.84$ ）

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 評価額の判定

前記により求めた価格から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	1,420,000	0.10	場所的利益	140,000
2	50,000	0.10	場所的利益	5,000

イ 個別売却により法定地上権が成立しないと解されるので、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 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	持分 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,420,000	-140,000	1/2	0.49	0.30	90,000
2	50,000	-5,000	1/2	0.49	0.30	3,000
一括価格（合計）						93,000

ウ 持分：売却対象持分

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、目的外建物の所在する土地であること（-30%）、共有持分が売却対象となること等（-30%）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： $0.70 \times 0.70 = 0.49$ ）

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）

本物件は目的外建物が所在する土地の共有持分のみが売却対象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（深谷－19）

所在・地番：深谷市岡字伊勢林1505番

価 格：11,000円／㎡

位 置：「岡部」駅から約2.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：726㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西4m舗装市道

用途 指定 等：市街化調整区域

用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ周囲に農地の多い住宅地域

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 土地建物位置関係図

位置図

対象物件



深谷市役所「白図」

S1:20,000を150%拡大した

位置図

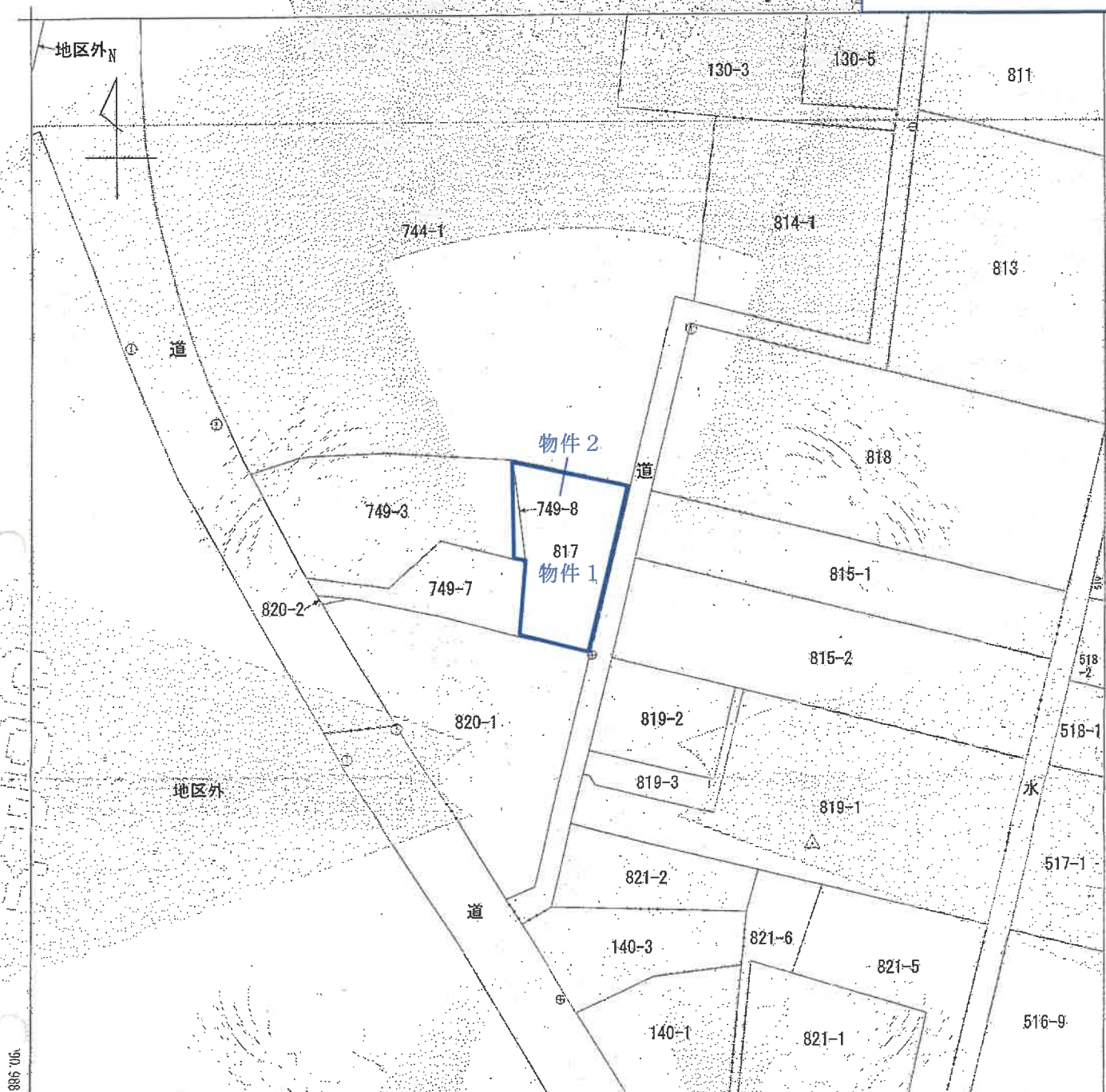
地価調査基準地



深谷市役所「白図」

S1:20,000を150%拡大した

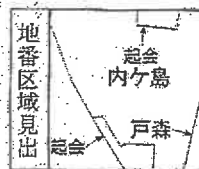
公図写



-50236.498 (座標値種別：四上測定)

(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(touhokutaheiyouki2011.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	深谷市内ヶ島字天矢田				地番	817番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号	IX	分類	地図に準ずる図面			
作成年月日	昭和63年2月				備付年月日(原図)	平成1年5月15日				補記事項
										種類
										地籍図

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熊谷支局管轄)

令和6年11月19日

東京法務局

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
 (さいたま地方裁判所 民事部 第10部)
 令和6年11月19日 東京法務局

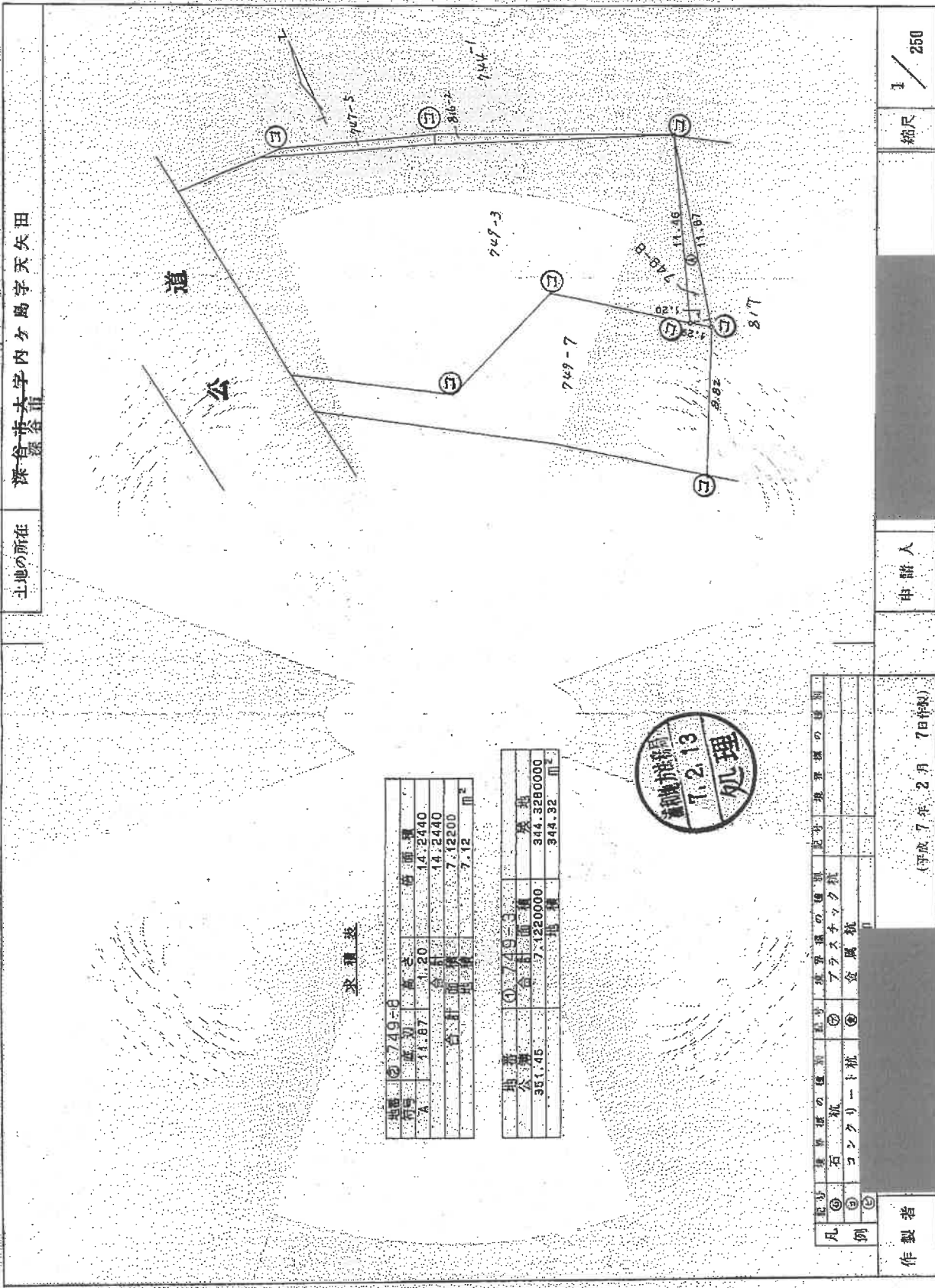
6226794

測量図

749-3-8

地番

土地の所在
深谷市大字内ヶ島字天矢田



求積表

出番	② 749-8	面積	面積
行	11.87	14.2440	
合		14.2440	
合		7.1220	
合		7.12	m ²

地番	① 749-3	面積	面積
公積	351.45	344.3280000	
合		344.32	m ²



凡例	① 石	② アラスチック杭	③ 金網杭
④	コンクリート杭	⑤	
⑥		⑦	
⑧		⑨	
⑩		⑪	
⑫		⑬	
⑭		⑮	
⑯		⑰	
⑱		⑲	
⑳		㉑	
㉒		㉓	
㉔		㉕	
㉖		㉗	
㉘		㉙	
㉚		㉛	
㉜		㉝	
㉞		㉟	
㊱		㊲	
㊳		㊴	
㊵		㊶	
㊷		㊸	
㊹		㊺	
㊻		㊼	
㊽		㊾	
㊿			

作製者

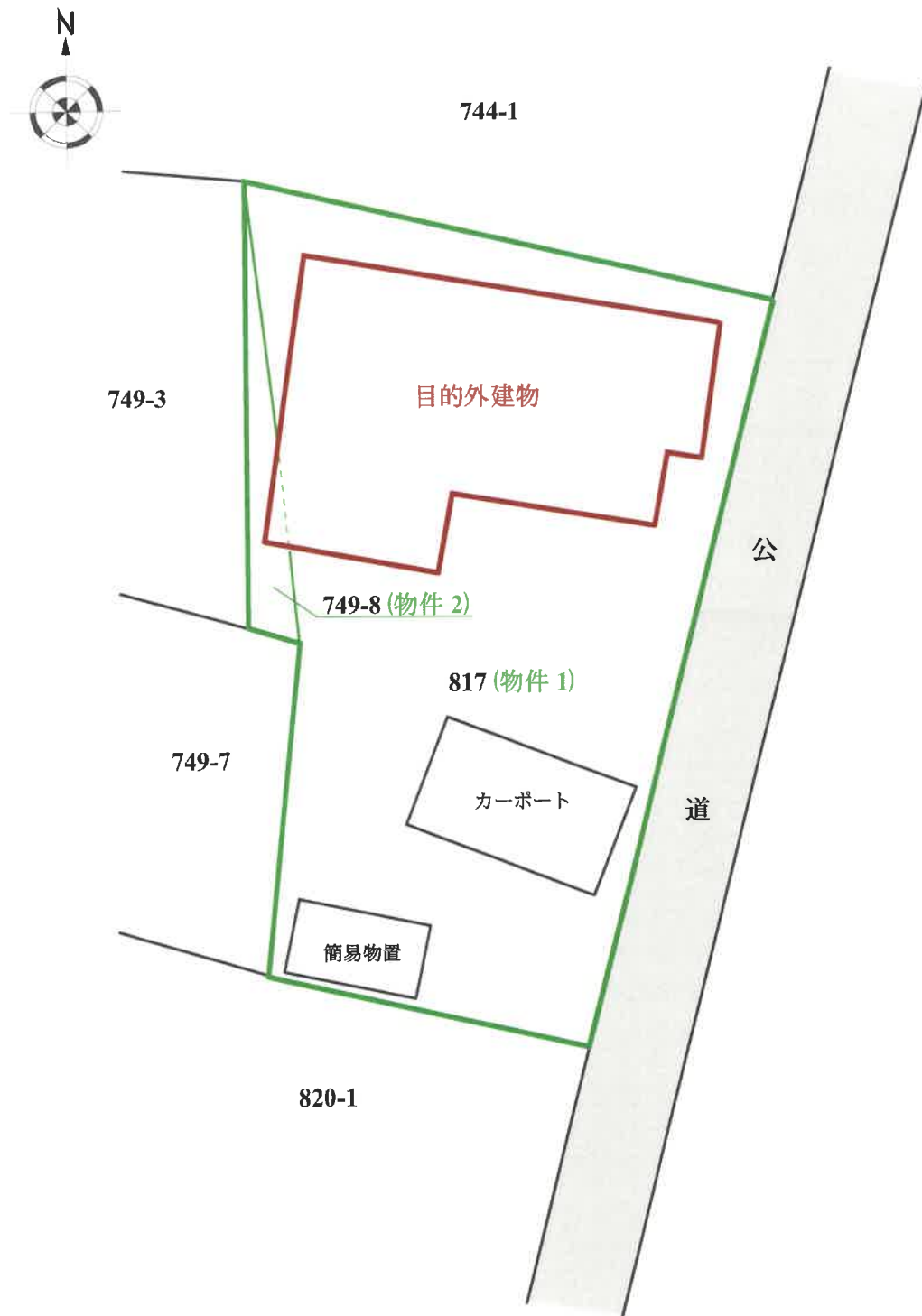
申請人

縮尺 1/250

(平成7年2月7日作成)

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

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現地概測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 7月16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 7月25日
評価人

新井寛久 印

物 件 目 録

1 所 在 深谷市内ヶ島字天矢田
地 番 8 1 7 番
地 目 宅地
地 積 2 1 5 . 8 6 平方メートル
持分2分の1

2 所 在 深谷市内ヶ島字天矢田
地 番 7 4 9 番 8
地 目 宅地
地 積 7 . 1 2 平方メートル
持分2分の1



(別紙)

[illegible]

令和6年（ヌ）第47号
令和7年2月18日外現地調査
令和7年2月21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 深谷市内ケ島字天矢田
地 番 817番
地 目 宅地
地 積 215.86平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 深谷市内ケ島字天矢田
地 番 749番8
地 目 宅地
地 積 7.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

第1 評価額

一括価格	
金228,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金220,000円
物件2（土地）	金8,000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・2の内訳価格は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	
物件 番号	特 記 事 項		
1 2	目的外建物	所 在：深谷市内ヶ島字天矢田817番地、749番地8 家屋番号：未登記 種 類：居 宅 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：約68.16㎡ 所有者：土地所有者ら 建築日：不詳（昭和48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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「深谷」駅 北方約3.2km（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小規模にまとまり、その周囲には田畑が広がる集落地域である。	
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（既存の集落） 無指定 60% 200% － 深谷市開発許可等の基準に関する条例
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 積 状 状 勢 勢 特 特 に になし 222.98㎡（登記合計数量） やや不整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東側台帳幅員約2.5m舗装市道（B-404号線、建築基準法第42条2項適用道路）にほぼ等高に接面する。当該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・2は一体として目的外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ブロック塀等により概ね区分されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（ただし私設の連合管により引き込まれている。） ガス配管 なし 下 水 道 農業集落排水	
特 記 事 項	①本件土地は深谷市ハザードマップによると浸水想定区域にある。 （詳しくは深谷市総務防災課に問い合わせのこと。） ②土地には目的外建物のほか、カーポート（屋根破損）が設置されている。 ③本件敷地内には南側隅に簡易物置が置かれているほか、放置状態にある荒れた庭木が複数本存在する。 ④本件土地の開発記録は確認できず、市街化調整区域内の線引き前宅地の可能性もあるが、建て替えについては原則として都市計画法第29条の開発許可が前提となり、同法第34条第12号審査基準（深谷市条例第6条）に適合した自己用住宅の建築は可能と思われる。（詳しくは深谷市都市計画課に問い合わせのこと。）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1・2（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	9,860	0.84	215.86	0.80	1,430,000
2	9,860	0.84	7.12	0.80	50,000

※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（深谷－19）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,100 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/112 \approx 9,860 \text{ 円/㎡}$

◇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+2%・交通接近条件+5%・環境条件等+5%と判定した。

（相乗積： $1.02 \times 1.05 \times 1.05 \approx 1.12$ ）

イ 個別格差：形状規模等-5%、敷地後退-7%、地盤整備費用等を考慮-5%

（相乗積： $0.95 \times 0.93 \times 0.95 \approx 0.84$ ）

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 評価額の判定

前記により求めた価格から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	1,430,000	0.10	場所的利益	140,000
2	50,000	0.10	場所的利益	5,000

イ 個別売却により法定地上権が成立しないと解されるので、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 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	持分 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,430,000	-140,000	1/2	0.49	0.70	220,000
2	50,000	-5,000	1/2	0.49	0.70	8,000
一括価格 (合計)						228,000

ウ 持分：売却対象持分

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、目的外建物の所在する土地であること(-30%)、共有持分が売却対象となること等(-30%)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： $0.70 \times 0.70 = 0.49$)

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が所在する土地の共有持分のみが売却対象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（深谷－19）

所在・地番：深谷市岡字伊勢林1505番

価 格：11,100円／ m^2

位 置：「岡部」駅から約2.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：726 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西4m舗装市道

用途指定等：市街化調整区域

用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ周囲に農地の多い住宅地域

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 土地建物位置関係図

位置図

対象物件



深谷市役所「白図」

S1:20,000を150%拡大した

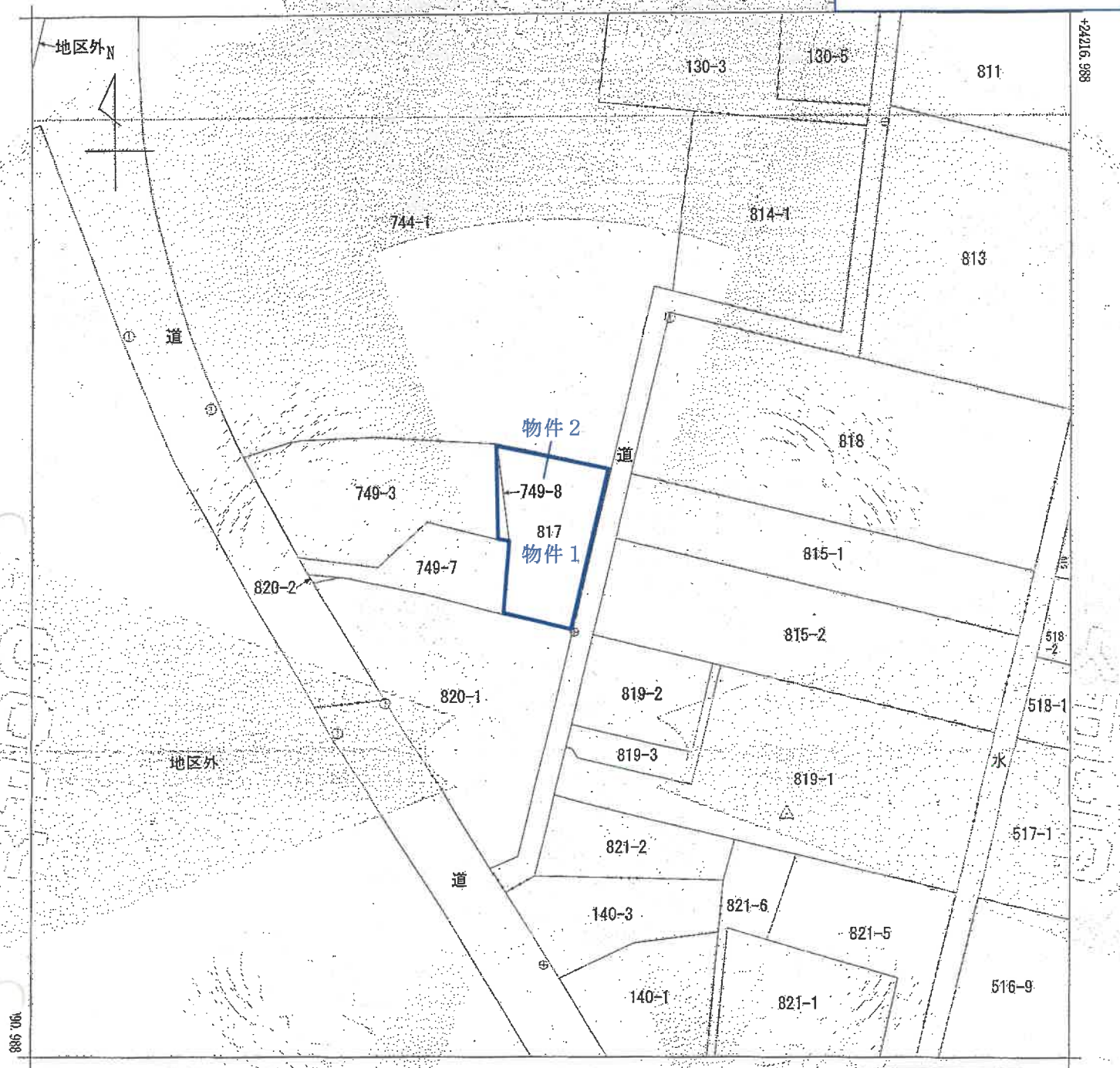
位置図

地価調査基準地



深谷市役所「白図」

S1:20,000を150%拡大した



(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(touhokutaiheiyoueki2011.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	深谷市内ヶ島宇天矢田				地番	817番			
出力縮	1/500	精度分	甲二	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和63年2月				備考付年月日(原図)	平成1年5月15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熊谷支局管轄)

令和6年11月19日
東京法務局

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

（さいたま）地方方法務局熊谷支局官報
令和6年11月19日 東京法務局

THE

A3版をA4版に縮小したものです

749 3.28

圖 明 車 輪

土地の所在

道

日期	749-8	品名	站面
初号	11.87	高	14.2440
A		合	14.2440
		台	7.12200
		面	7.12
			面

地番	0749-3		
公積	合計面積		殘地
351.45	7,422,000		344.3280000
			344.32 m ²

7.2.13
处理和地方税务局
处理

番号	展覧会の種類	記号	境界線の種類	記号	投票権の種類
凡	⑥ 石 杭	⑦	⑦ プラスチック杭		
例	⑤ コンクリート杭	⑧	⑧ 金属杭		

作者

(平成 7 年 2 月 7 日発表)

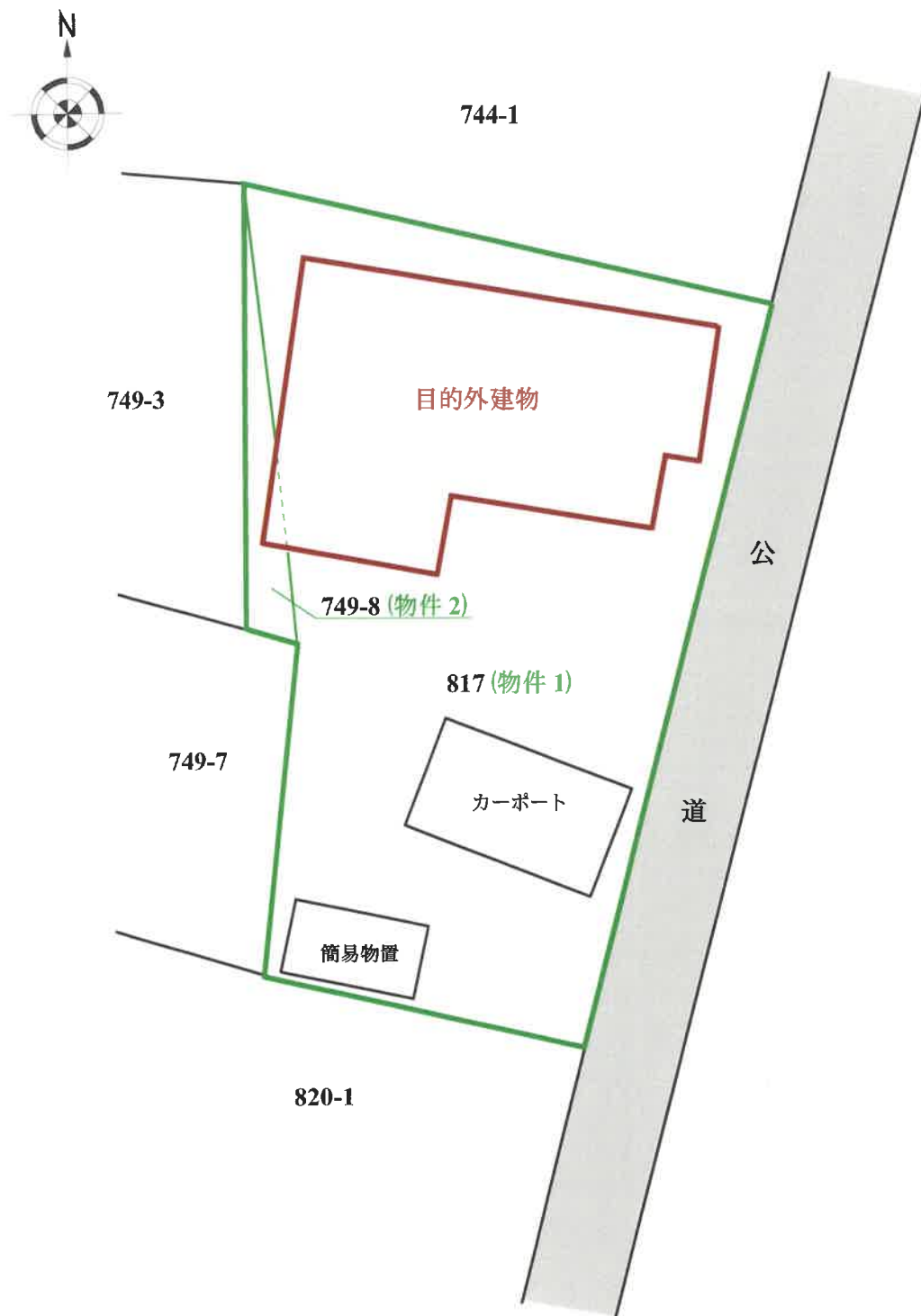
(埼玉土地家屋調査士会印)

人 體 中

縮尺

250

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現地概測等を基礎として概略を明示した。