

本件は、物件を下記の3つに分けて売りに出していますので、入札の際は物件番号にご注意ください。

① 物件 1

② 物件 2、3、6、7

③ 物件 4、5

なお、このファイルは②のものです。

不動産執行係

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 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

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 2 月 1 0 日から<br>令和 8 年 2 月 1 8 日まで                                                                                        |                                                     |
| 開札期日                                                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8 年 2 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>さいたま地方裁判所熊谷支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8 年 3 月 1 7 日 午後 1 時 0 0 分<br>さいたま地方裁判所熊谷支部      |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                       | 令和 8 年 3 月 2 日 午前 9 時 1 0 分から<br>令和 8 年 3 月 6 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                  |                                                     |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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 1 月 2 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 2, 3, 6, 7 | 850,000<br>680,000     | 一括       | 170,000    | 23,693   | 0        |
| 2          | 270,000                |          |            |          |          |
| 3          | 250,000                |          |            |          |          |
| 6          | 190,000                |          |            |          |          |
| 7          | 140,000                |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
|            |                        |          |            |          |          |
| 備考         |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 2 所 在 深谷市境字山王  
地 番 65番3  
地 目 宅地  
地 積 234.00平方メートル
- 3 所 在 深谷市境字山王  
地 番 65番5  
地 目 宅地  
地 積 212.00平方メートル
- 6 所 在 深谷市境字山王 65番地4  
家屋 番号 65番4の2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦・鉄板葺平家建  
床 面 積 111.93平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約152.06平方メートル  
2階 約23.14平方メートル
- 7 所 在 深谷市境字山王  
地 番 65番4  
地 目 宅地  
地 積 140.89平方メートル



## 物 件 目 録

持分 3 分の 2



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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2, 3, 6, 7】

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2】

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43.80平方メートル及び種類 物置、構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 約9.91平方メートル、いずれも所有者A）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

【物件番号3】

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43.80平方メートル、所有者A）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

【物件番号6, 7】

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2, 3, 6, 7】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件債務者A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2】

隣地（地番64番1, 65番6, 7, 8）との境界が不明確である。

【物件番号3】

隣地（地番65番7）との境界が不明確である。



【物件番号 2, 3】

売却対象外の土地（地番 6 5 番 7）を通行のため利用している。

【物件番号 6】

本件建物の一部につき、その敷地利用権はない。

【物件番号 7】

隣地（地番 6 5 番 6）との境界が一部不明確である。

《 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

2 所 在 深谷市境字山王  
 地 番 65番3  
 地 目 宅地  
 地 積 234.00平方メートル  
 所有者 A

3 所 在 深谷市境字山王  
 地 番 65番5  
 地 目 宅地  
 地 積 212.00平方メートル  
 所有者 A

6 所 在 深谷市境字山王 65番地4  
 家屋 番号 65番4の2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦・鉄板葺平家建  
 床 面 積 111.93平方メートル  
 (現況)  
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 約152.06平方メートル  
 2階 約23.14平方メートル  
 所有者 A

7 所 在 深谷市境字山王



## 物 件 目 録

地 番 6 5 番 4

地 目 宅地

地 積 1 4 0 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2



令和 6年(ヌ)第 45号  
令和 7年 1月22日受理  
令和 7年 4月11日提出

# 現況調査報告書

(3分冊の2「物件2、3、6及び7関係」)

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 深谷市境字山王  
地 番 65番1  
地 目 宅地  
地 積 298.80平方メートル  
所有者 A

2 所 在 深谷市境字山王  
地 番 65番3  
地 目 宅地  
地 積 234.00平方メートル  
所有者 A

3 所 在 深谷市境字山王  
地 番 65番5  
地 目 宅地  
地 積 212.00平方メートル  
所有者 A

4 所 在 深谷市境字山王  
地 番 65番7  
地 目 畑  
地 積 32平方メートル  
所有者 A

## 物 件 目 録

5 所 在 深谷市境字山王

地 番 65番8

地 目 畑

地 積 401平方メートル

所有者 A

6 所 在 深谷市境字山王 65番地4

家屋 番号 65番4の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・鉄板葺平家建

床 面 積 111.93平方メートル

所有者 A

7 所 在 深谷市境字山王

地 番 65番4

地 目 宅地

地 積 140.89平方メートル

共有者 A 持分3分の2

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 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 2、3、7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2、3、7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(物件 2) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件 3、7)<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                          |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 建物             | 物件 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約152.06平方メートル<br>2階 約23.14平方メートル                |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 住居(空き家) として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

| 目的外建物の概況 (物件2、3関係) |             |                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                  | 所 在         | 深谷市大字境字山王 65番地3、65番5、65番7                                                                                                                                                            |
|                    | 家 屋 番 号     | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>                                                                                                                |
|                    | 種 類         | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>    |
|                    | 構 造         | 木造瓦葺平家建                                                                                                                                                                              |
|                    | 床面積 (概略)    | 約43.80平方メートル                                                                                                                                                                         |
|                    | 所 有 者       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明                                                                             |
|                    | 建 築 時 期     | <input type="checkbox"/> 年 月 日ころ<br><input checked="" type="checkbox"/> 不明                                                                                                           |
|                    | 建 築 者       | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( 所有者の父 ) <input type="checkbox"/> 不明                                                                        |
| そ の 他 の 事 項        |             |                                                                                                                                                                                      |
| 2                  | 所 在         | 深谷市大字境字山王 65番地3                                                                                                                                                                      |
|                    | 家 屋 番 号     | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>                                                                                                                |
|                    | 種 類         | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置 |
|                    | 構 造         | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                                                                                                                                                                     |
|                    | 床面積 (概略)    | 約9.91平方メートル                                                                                                                                                                          |
|                    | 所 有 者       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明                                                                             |
|                    | 建 築 時 期     | <input type="checkbox"/> 年 月 日ころ<br><input checked="" type="checkbox"/> 不明                                                                                                           |
|                    | 建 築 者       | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( 所有者の父 ) <input type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件2、3関係)                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物1及び2の敷地部分                                                                                                                                                            |                                                                                 |  |
| 占有者                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                          |                                                                                 |  |
| 占有状況                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |                                                                                 |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A)の子供( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |  |
| 占有権原                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権                                                                                                                                        |                                                                                 |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |  |
| 最初の契約日                                                                                                                                | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |  |
| 契約等                                                                                                                                   | 期間                                                                                                                                                                                                                                        | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |  |
| 更新の種類別                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |                                                                                 |  |
| 現在の契約等                                                                                                                                | 期間                                                                                                                                                                                                                                        | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |  |
| 契約等                                                                                                                                   | 貸主                                                                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                  |  |
| 当事者                                                                                                                                   | 借主                                                                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                  |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                              | 毎金 円(毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)                                                                                                                                                  |                                                                                 |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                    |                                                                                 |  |
| 特約等                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |                                                                                 |  |
| その他                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

| 目的外土地の概況 (物件6 関係)                    |                                              |  |  |
|--------------------------------------|----------------------------------------------|--|--|
| 所 在                                  | 深谷市境字山王                                      |  |  |
| 地 番                                  | 6 5 番 6                                      |  |  |
| 地 目                                  | ■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □                         |  |  |
| 地 積                                  | 8 3 9 . 1 0 平方メートル (□全部 ■約 2 3 . 7 7 平方メートル) |  |  |
| 所 有 者                                | □建物所有者 ■その他の者 ( B )                          |  |  |
| 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 ■無権原                    |  |  |
| 占 有 開 始 時 期                          | 平成 2 0 年 8 月 1 0 日 (公簿上の建物取得年月日)             |  |  |
| 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<br>□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<br>□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 限り 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 [ □係属中 □終局 ( 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 ) |  |  |
| そ の 他                                | ■ 「その他の事項」のとおり                               |  |  |
| 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 2 関係

#### 1 本土土地と隣接地との境界について

- (1) 本土土地の範囲は、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、イの各点を結んだ線は、隣接地である 6 5 番 8 の土地と一体利用されており明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (3) 関係図記載のイ、ウ、エの各点を結んだ線は、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (4) 関係図記載のエ、アの各点を結んだ線は、本土土地と隣接地である 6 5 番 7 の土地が一体利用されており、明確な区分がなされていないため、不明確である。

#### 2 本土地上に、目的外建物 1 及び 2 の 2 戸が存在する。

なお、目的外建物 1 については、6 5 番 5（物件 3）及び 6 5 番 7 の各土地に跨って存在する。

#### 3 本土土地については、公道に面していない無道路地である。

### ■ 物件 3、7 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、関係図に表示したオ、カ、キ、ク、ケ、オの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のオ、カの各点を結んだ線は、隣接地である 6 5 番 7 の土地と一体利用されており明確な区分がなされていないため、不明確である。  
なお、オ点には境界杭が存在する。
- (3) 関係図記載のカ、キの各点を結んだ線は、フェンス塀により区分されており、明確である。
- (4) 関係図記載のキ、クの各点を結んだ線は、物件 6 の建物の一部が隣接地である 6 5 番 6 の土地の一部を敷地として利用しており、明確な区分がなされていないため、不明確である。  
なお、境界線付近に施されているフェンス塀は、地積測量図を基に概測した結果、隣接地である 6 5 番 6 の土地上に存在すると思われる。
- (5) 関係図記載のク、ケの各点を結んだ線は、公道に面しており、側溝及びブロック塀により区分されており、明確である。
- (6) 関係図記載のケ、オの各点を結んだ線は、境界線付近にフェンス塀が存在するとともに、オ点に境界杭が存在し、ほぼ明確であると思われる。

#### 2 物件 7 の土地の占有状況については、共有持分権に基づき「A」が物件 6 の建物敷地として単独占有している。

#### 3 本土土地（物件 7）上に、簡易物置（動産）が存在する。

#### 4 本土土地（物件 7）上に、井戸が存在する。

#### 5 本土土地西方向隣接地である 1 7 3 番 3 の土地は、深谷市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

### ■ 物件 6 関係

激しい老朽化が窺えた。

### ■ 目的外土地関係

#### 1 目的外土地所有者は、本手続による物件 6 の建物の買受人に対し、次のとおり希望している。

- (1) 物件 6 の建物の越境している部分を撤去する。
- (2) 物件 6 の建物の越境している部分を撤去してもらえないならば、その部分の土地を分筆の上適正な価格で買い取ること。
- (3) 買受人が、分筆の費用を負担すること。

#### 2 物件 6 の建物所有者に対し、書面照会をしたが、回答がない。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                        |
| <p>■ 所有者の子供</p>   | <p>■ 物件2及び物件3関係<br/>物件2及び物件3の各土地に存在する建物（目的外建物1及び2）は祖父が建てて居住等していた建物及び物置である。</p> <p>■ 物件6関係</p> <p>1 私は、本建物所有者の子供である。</p> <p>2 本建物には、現在は誰も居住してなく空き家になっている。</p> |
|                   |                                                                                                                                                              |

(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1月28日 (火)<br>14:10-14:20 | 物件所在地       | 外観調査                         |
| 7年2月5日 (木)<br>13:10-13:15  | 法務局 (熊谷)    | 全部事項証明書等交付申請                 |
| 7年2月12日 (水)<br>10:15-10:45 | 物件所在地       | 立入調査、所有者の子供から事情聴取<br>〔評価人同行〕 |
| 7年2月12日 (水)<br>15:30-15:40 | 深谷市役所       | 課税状況に関する調査                   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                              |

(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。

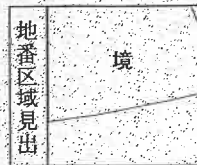
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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 分   | 所 在 深谷市境字山王 |         |                   |                   | 地 番 65番1   |         |         |
| 出 力 尺 寸   | 1/500       | 精 度 区 分 | 座標系<br>番号又は<br>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51年9月17日  |         |                   | 備 付 年 月 日<br>(原図) | 昭和51年9月29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8日

東京法務局

地図整理番号：M80416

登記官

(1/1)

( // 枚目 )

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和63年1月8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。  
(さいたま地方支務局熊谷支局管轄)

令和6年11月8日 東京法務局

登記官

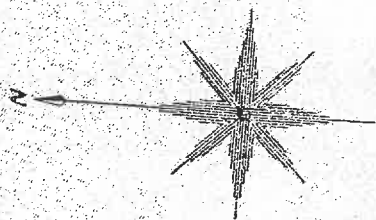
(12枚目)

6331609

863.1.8

地積測量図

|       |              |
|-------|--------------|
| 地番    | 65~5.~7      |
| 土地の所在 | 埼玉県熊谷市大字境字山王 |



65~7  
求積

$$\frac{1}{2} \times (2.24 + 2.15) \times 14.69 = 32.24455$$

地積 32 M<sup>2</sup>

65~5  
求積

$$245 - 32.24455 = 212.75545$$

地積 212 M<sup>2</sup>



| 記号  | 境界線の種類  | 記号 | 境界線の種類  | 記号 | 境界線の種類 |
|-----|---------|----|---------|----|--------|
| 凡 ⑬ | 石杭      | ⑦  | プラスチック杭 |    |        |
| ②   | コンクリート杭 | ⑧  | 金属杭     |    |        |
| ③   | 金属杭     | ⑨  | 鉛印      |    |        |

(作製)

土地家屋調査士

作製者

作製者  
土地家屋調査士

(作製)

申請人

縮尺

1/250

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M80418

登記年月日：昭和63年1月8日

令和6年11月8日

東京法務局

登記官

(13枚目)

6331608

6331.8  
地積測量図

| 地番    | 65~4.~6   |
|-------|-----------|
| 土地の所在 | 深谷市大字境字山王 |

65~6

求積

$22.33 \times 1.08 = 24.1164$   
 $39.33 \times 16.28 = 640.2924$   
 $39.33 \times 8.99 = 353.5767$   
 $34.05 \times 4.26 = 145.0530$   
 $34.05 \times 15.13 = 515.1765$

$1678.2150$   
 $\frac{1}{2} 839.1075$

地積  $839.10 \text{ M}^2$

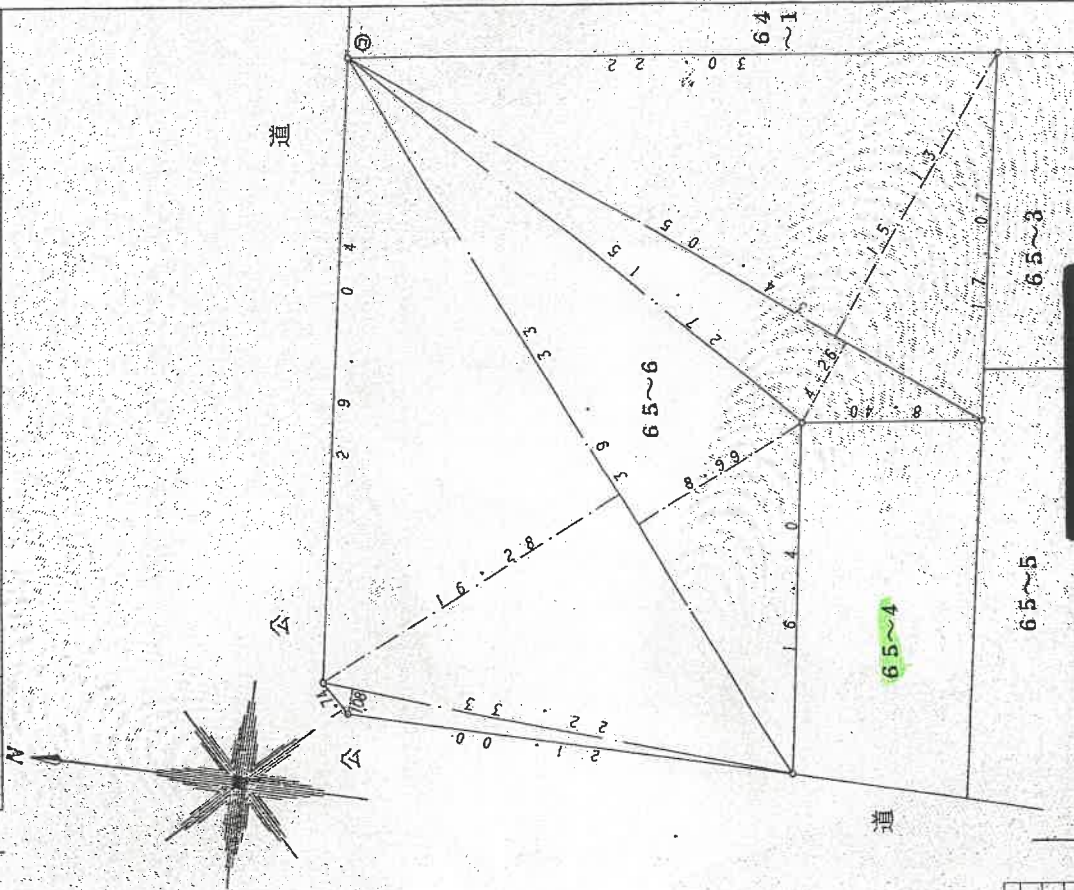
65~4

求積

$980.00 - 839.1075 = 140.8925$

地積  $140.89 \text{ M}^2$

A3判をA4判に縮小



| 凡例    | 境界線の種類 | 記号        | 境界線の種類    | 記号    | 境界線の種類 | 記号  |
|-------|--------|-----------|-----------|-------|--------|-----|
| ① 石   | 境界線    | ⑦ プラスチック杭 | ② コンクリート杭 | ⑧ 金属杭 | ③ 金属杭  | ④ 印 |
| ⑤ 金属杭 |        |           |           |       |        |     |

作製者 土地家屋調査士 (印)

土地家屋調査士 (印)

| 申請人 |       |
|-----|-------|
| 縮尺  | 1/250 |

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。

(さいたま地方裁判所(熊谷支部)書記)

登記年月日：昭和42年3月16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。  
(さいたま地方裁判所民事部)  
令和6年11月8日 東京法務局

(1枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

5305205

65-4-2

建物番号 65-4-2  
建物の所在地 さいたま市桜井区 65-4

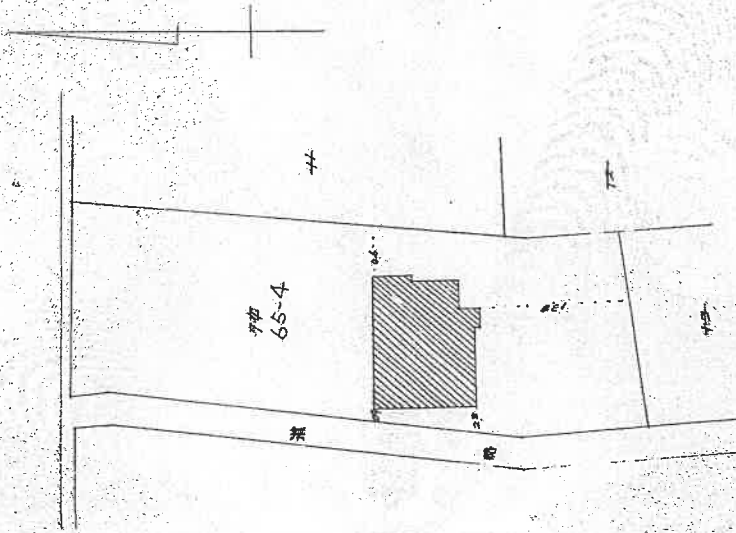
建物階面図

542.3.16

作製年月日  
昭和42年3月10日

作製者

申請人



(埼玉県地家屋調査士会用紙)

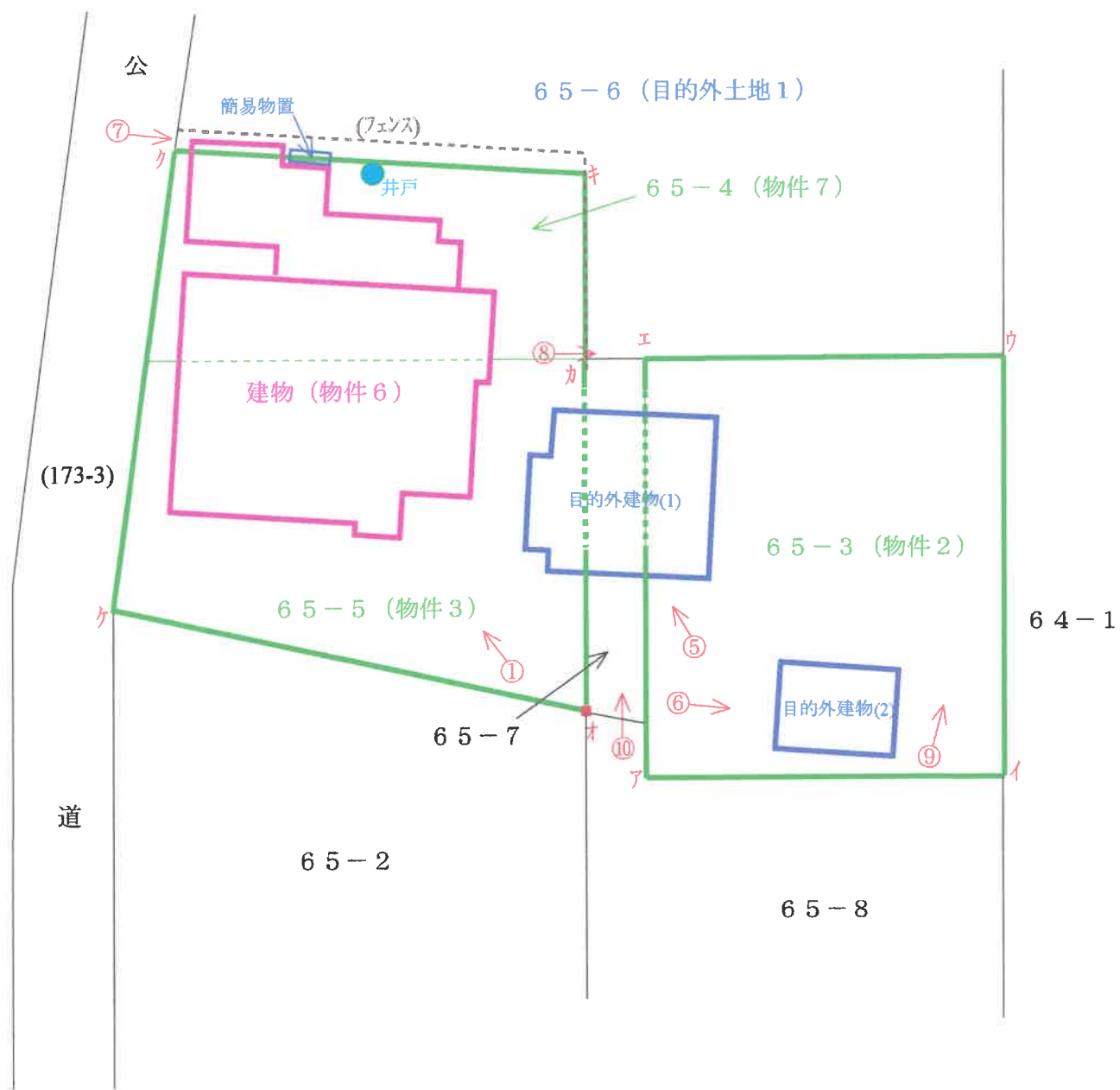
縮尺 1/200

縮尺 1/500

地図整理番号：M80422

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

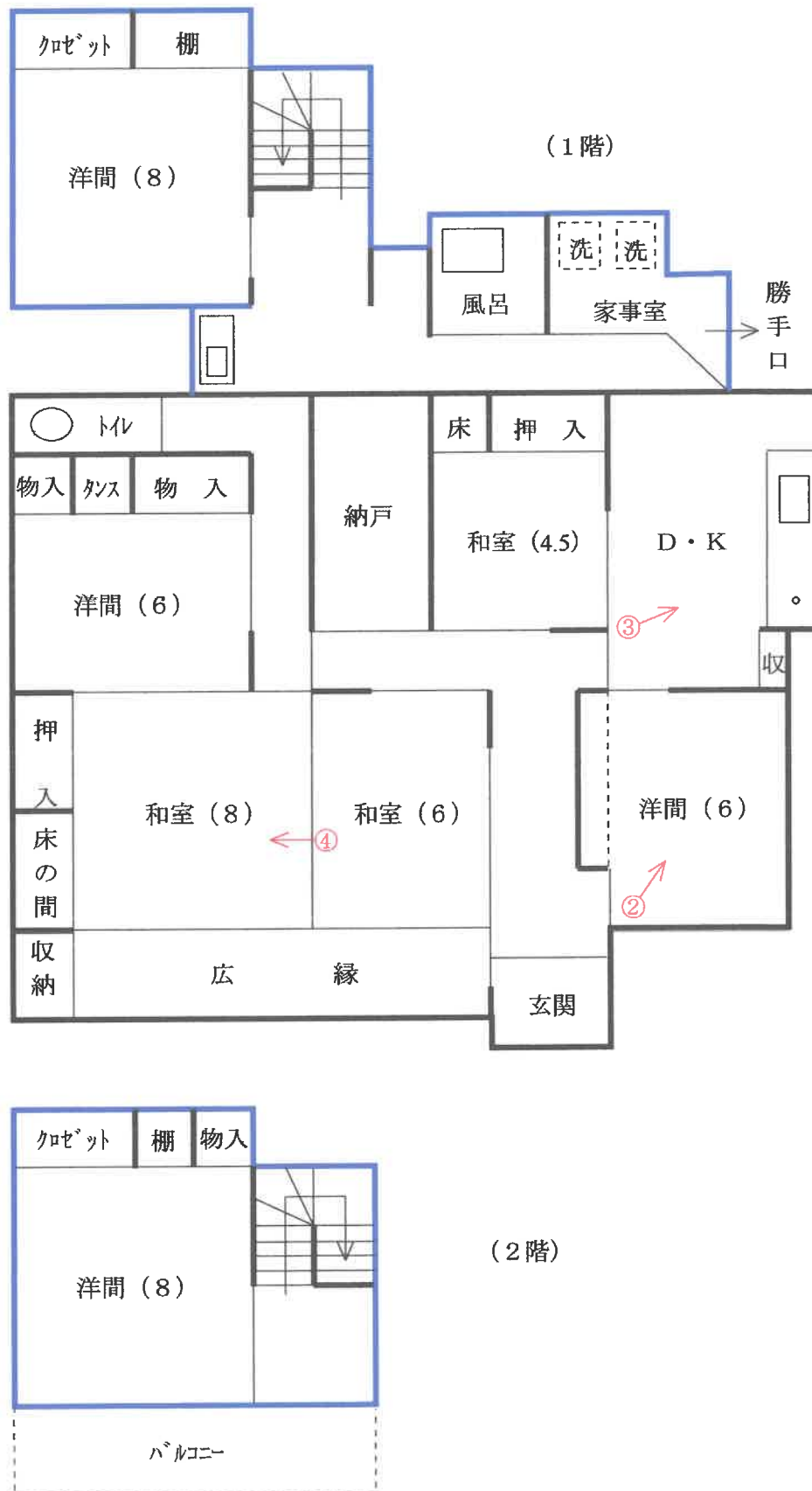


■ =境界石 (標)

○→ =写真撮影位置・方向

# 建 物 間 取 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

⑩



( 20 枚目)

令和6年（ヌ）第45号  
令和7年2月12日外現地調査  
令和7年4月7日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

# 評 価 書

3分冊の2（物件2・3・6・7）

評価人 不動産鑑定士  
新 井 寛 久

物 件 目 録

1 所 在 深谷市境字山王  
地 番 65番1  
地 目 宅地  
地 積 298.80平方メートル  
所有者 A

2 所 在 深谷市境字山王  
地 番 65番3  
地 目 宅地  
地 積 234.00平方メートル  
所有者 A

3 所 在 深谷市境字山王  
地 番 65番5  
地 目 宅地  
地 積 212.00平方メートル  
所有者 A

4 所 在 深谷市境字山王  
地 番 65番7  
地 目 畑  
地 積 32平方メートル  
所有者 A

## 物 件 目 録

|   |     |            |
|---|-----|------------|
| 5 | 所 在 | 深谷市境字山王    |
|   | 地 番 | 65 番 8     |
|   | 地 目 | 畑          |
|   | 地 積 | 401 平方メートル |
|   | 所有者 | A          |

6 所 在 深谷市境字山王 65 番地 4

家屋 番号 65 番 4 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・鉄板葺平家建

床 面 積 111.93 平方メートル

所有者 A

7 所 在 深谷市境字山王

地 番 65 番 4

地 目 宅地

地 積 140.89 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

## 第1 評価額

| 一括価格      |           |
|-----------|-----------|
| 金850,000円 |           |
| 内訳価格      |           |
| 物件2（土地）   | 金270,000円 |
| 物件3（土地）   | 金250,000円 |
| 物件6（建物）   | 金190,000円 |
| 物件7（土地）   | 金140,000円 |

- 1 一括価格は、物件2・3・6・7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2の内訳価格は目的外建物1・2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6及び目的外建物1のための土地利用権等価格を控除した価格、物件7の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格である。また、物件6の内訳価格は物件3・7の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<br>番号 | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                                       | 登 記          | 現 況                                                          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------|
| 2        | 所 在<br>地 地<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                    | 別紙物件目録記載のとおり | 目的外建物あり                                                      |
| 3        | 所 在<br>地 地<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                    | 別紙物件目録記載のとおり | 目的外建物あり                                                      |
| 6        | 所 在<br>家屋番<br>種 号<br>構 類<br>床 造<br>面 積                                                                                                                                                                                                      | 別紙物件目録記載のとおり | 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>床面積：1階約152.06㎡<br>2階 23.14㎡<br>目的外土地あり |
| 7        | 所 在<br>地 地<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                    | 別紙物件目録記載のとおり |                                                              |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                     |              |                                                              |
| 2        | <p>目的外建物1 所 在：深谷市境字山王65番地3、65番地5、65番地7<br/>家屋番号：未登記<br/>種 類：居宅<br/>構 造：木造瓦葺平家建<br/>床面積：約43.80㎡<br/>所有者：A<br/>建築日：不詳</p> <p>目的外建物2 所 在：深谷市境字山王65番地3<br/>家屋番号：未登記<br/>種 類：物置<br/>構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br/>床面積：約9.91㎡<br/>所有者：A<br/>建築日：不詳</p> |              |                                                              |
| 3        | <p>目的外建物1 所 在：深谷市境字山王65番地3、65番地5、65番地7<br/>家屋番号：未登記<br/>種 類：居宅<br/>構 造：木造瓦葺平家建<br/>床面積：約43.80㎡<br/>所有者：A<br/>建築日：不詳</p>                                                                                                                     |              |                                                              |
| 6        | <p>目的外土地 所 在：深谷市境字山王<br/>地 番：65番6<br/>地 目：宅地<br/>地 積：839.10㎡の内、約23.77㎡</p>                                                                                                                                                                  |              |                                                              |

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2・3・7）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 秩父鉄道線「武川」駅北西方約2.5km（道路距離）<br>JR高崎線「深谷」駅南西方約4.3km（道路距離）付近に位置する。                                                                                                                                                                        |                                                                |
| 付 近 の 状 況                                                       | 幹線道路の背後に戸建住宅や事業所等が混在し、その周囲には農地等が多く見られる住宅地域である。                                                                                                                                                                                        |                                                                |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                              | 市街化調整区域（既存の集落）<br>無指定<br>60%<br>200%<br>－<br>深谷市開発許可等の基準に関する条例 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                            | 586.89㎡（登記合計数量）<br>一体として不整形<br>ほぼ平坦<br>違反転用農地（65番7）が介在している。    |
| 接面道路の状況                                                         | 西側現況幅員約4m舗装市道（H-233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。                                                                                                                                                                                   |                                                                |
| 土地の利用状況等                                                        | ①物件2・3・7は、目的外土地と一体として、物件6及び目的外建物1・2の敷地として利用されているほか、物件7の北側隅に井戸が存する。なお、目的外土地の土地利用権原は無権限と認定した。<br>②隣接地とはコンクリートブロック及び境界標等により概ね区分できるが、目的外土地及び物件2・3に挟まれ介在する土地（65番7）、南側隣接地（65番8）との土地境界については一体利用状態にあり不明確である。<br>③地中埋設管等の存否は不明であり、詳細は別途調査を要する。 |                                                                |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 あり<br>※ただし、私設共有管で引き込まれていると思われるが詳細経路等は別途調査を要する。<br>ガス配管 なし<br>下 水 道 農業集落排水に接続可<br>※ただし、接続するには受益者分担金の支払いが別途必要と思われる。（詳しくは深谷市下水道工務課に問い合わせのこと。）                                                                                      |                                                                |
| 特 記 事 項                                                         | ①物件2・3に挟まれ介在する土地（65番7）は農業振興地域農用地区域内の農用地であり、違反転用状態にある。当該土地の介在により、物件2は物件3と分断されていることから、買受人が今後も一体利用する場合には当該介在土地所有者と通行等利用の協議が別途必要となり、その結果、地代の支払い等、何らかの経済的負担が必要となる場                                                                         |                                                                |

合がある。

②本件土地について開発許可の記録はないが、物件6（建物）は昭和54年8月22日付第1436号で専用住宅の増築を目的とする建築確認を取得して建築されている。その後、敷地分割による区画変更がなされていることから、建て替えについては都市計画法第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。）

③近隣に畜舎が存する。

以下余白

## 2 建物の概況及び利用状況（物件6）

|                 |                                                                                                                             |                                                                                                                                                    |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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42年2月20日新築（登記記載）<br>昭和54年8月22日増築（建築台帳記載）<br>経過年数：約58年（増築後約46年）<br>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<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                        | 木造<br>瓦・亜鉛メッキ鋼板葺<br>モルタル その他<br>センイ壁、ビニールクロス その他<br>ビニールクロス、目透天井板 その他<br>畳、フローリング その他<br>電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他<br>アスベストの存否は不明<br>※建物に附属する設備の作動状況は不明 |
| 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<br>施 工                                                                                                                 | 劣る<br>劣る                                                                                                                                           |
| 保守管理の状態         | 劣る（全体的に老朽化が著しい。）                                                                                                            |                                                                                                                                                    |
| 建物の利用状況         | 所有者が住居（空き家）として使用している。                                                                                                       |                                                                                                                                                    |
| 特 記 事 項         | ①本件建物の増築に際して昭和54年8月22日付第1436号（建築台帳記載）の建築確認の記録がある。<br>②本件建物の北側部分が目的外土地に一部越境している。<br>③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2・3・7（土地）

目的土地と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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|---------------|---------|---------------------------|
| 2        | 10,700               | 0.45          | 234.00          | —             | —       | 1,130,000                 |
| 3        | 10,700               | 0.90          | 212.00          | 0.50          | —       | 1,020,000                 |
| 7        | 10,700               | 0.90          | 140.89          | 0.50          | 2/3     | 450,000                   |
| 目的外土地    | 10,700               | 0.90          | 23.77           | —             | —       | 230,000                   |

※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）

【物件2・3・7・目的外土地】

地価調査基準地（深谷－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  
 $10,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 10,700 \text{ 円/㎡}$

◇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とほぼ同格と判定した。

イ 個別格差：物件2…介在土地による利用上の障害を考慮-50%、供給処理施設の整備状況等-10%（相乗積： $0.50 \times 0.90 = 0.45$ ）

物件3・7・目的外土地…供給処理施設の整備状況等-10%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：物件3・7について建物取り壊し費用等を考慮した。

オ 持分：売却持分

#### ② 物件6（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 6        | 140,000             | 175.20             | 0.01     | 250,000              |

イ 現況延床面積：現況概測数量を採用

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。なお、目的外土地は無権原につき土地利用権等は考慮しない。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号                 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 範囲<br>イ          | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|--------------------------|-------------------|------------------|---------------|-------|--------------------------|
|                          |                   |                  |               |       |                          |
| 2                        | 1,130,000         | 1.00             | 0.30          | 法定地上権 | 340,000                  |
| 3                        | 1,020,000         | (物件6)<br>0.86    | 0.30          | 法定地上権 | 260,000                  |
|                          |                   | (目的外建物1)<br>0.14 | 0.30          | 法定地上権 | 40,000                   |
| 7                        | 450,000           | 1.00             | 0.10          | 場所的利益 | 50,000                   |
| 合 計                      |                   |                  |               |       | 690,000                  |
| 物件6（建物）に加算する土地利用権等価格（合計） |                   |                  |               |       | 310,000                  |

イ 物件3の土地には物件6及び目的外建物1の西側一部が存することから、各建物の当該土地利用権等の及ぶ範囲は実際の利用状況等による概測範囲を基礎として査定した。

ウ 物件2・3について、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。

物件7について、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<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| 2        | 1,130,000           | -340,000                     |                 | 0.49            | 0.70            | 270,000                     |
| 3        | 1,020,000           | -260,000<br>-40,000          |                 | 0.49            | 0.70            | 250,000                     |
| 6        | 250,000             | +310,000                     | 1.00            | 0.49            | 0.70            | 190,000                     |
| 7        | 450,000             | -50,000                      |                 | 0.49            | 0.70            | 140,000                     |
| 一括価格（合計） |                     |                              |                 |                 |                 | 850,000                     |

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、売却土地上に目的外建物が存在すること（-30%）、土地の共有持分が一部売却対象であること及び隣地への建物の一部越境等（-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： $0.70 \times 0.70 = 0.49$ ）

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）

評価額の算出に当たっては原価法を適用した。なお、本件建物の老朽化等により賃貸市場による競争力が劣るため収益還元法の適用は適用しない。

## 第6 参考価格資料

### 地価調査基準地価格（深谷－1）

所在 ・ 地番：深谷市境字茶塚576番3

価 格：10,700円／m<sup>2</sup>

位 置：「深谷」駅から約5.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：500m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東4.2m舗装市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅の中に一般住宅が見られる住宅地域

## 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 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図

# 位置図

対象物件

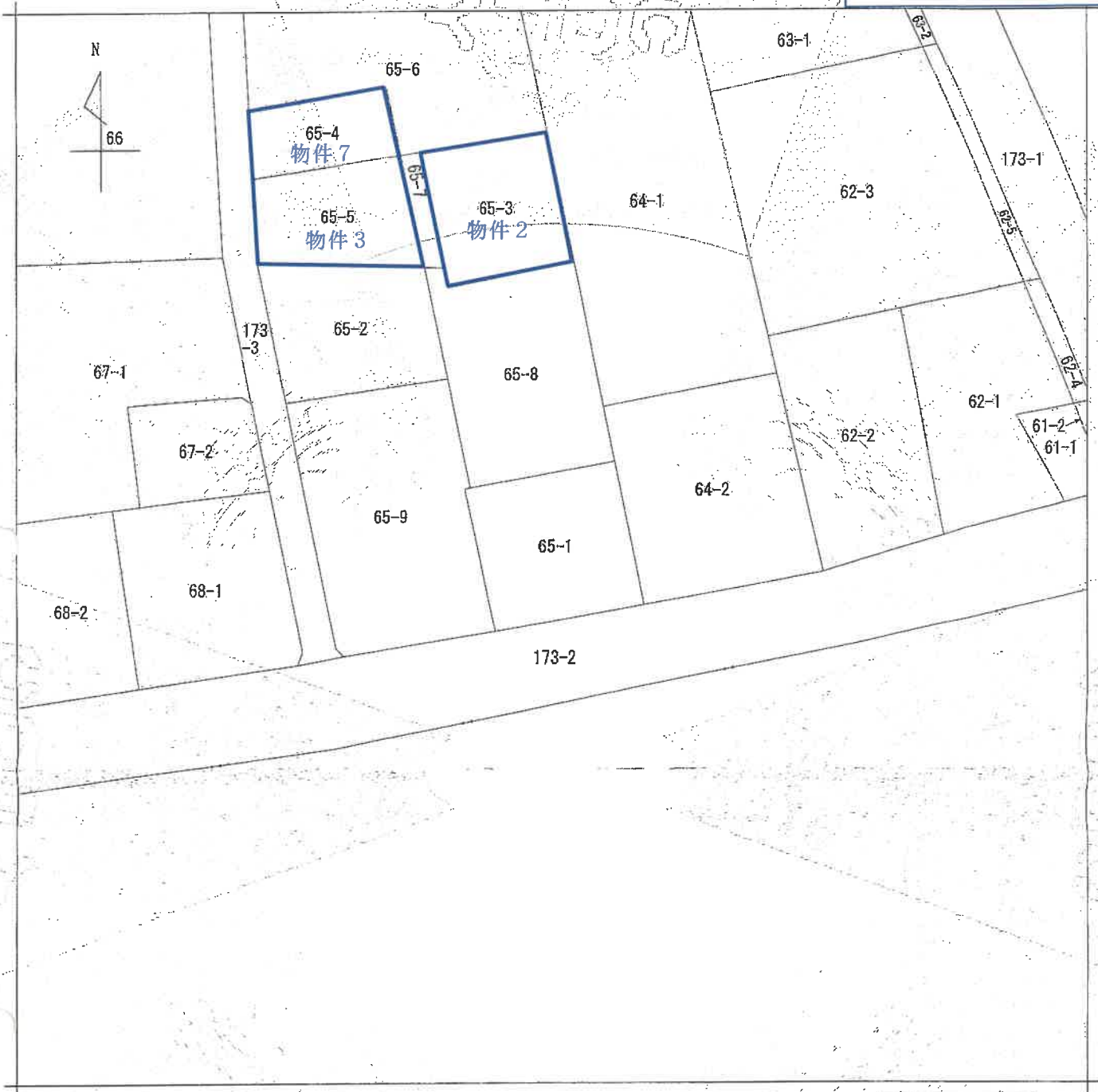
地価調査基準地

深谷市役所「白図」

S1:20,000を150%拡大した

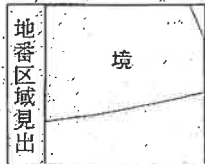


# 公図写



(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。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



|       |            |         |           |           |            |    |      |      |         |
|-------|------------|---------|-----------|-----------|------------|----|------|------|---------|
| 請求部   | 所在         | 深谷市境字山王 |           |           |            | 地番 | 65番1 |      |         |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分    | 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51年9月17日 |         |           | 備付年月日(原図) | 昭和51年9月29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8日  
東京法務局

地図整理番号：M80416

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和63年1月8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。  
(さいたま地方裁判所(熊谷支局)電報)  
令和6年11月8日 東京法務局

6331609

6331609  
地積測量図

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 65~5.~7   |
| 土地の所在 | 深谷市大字境字山王 |

65~7  
求積

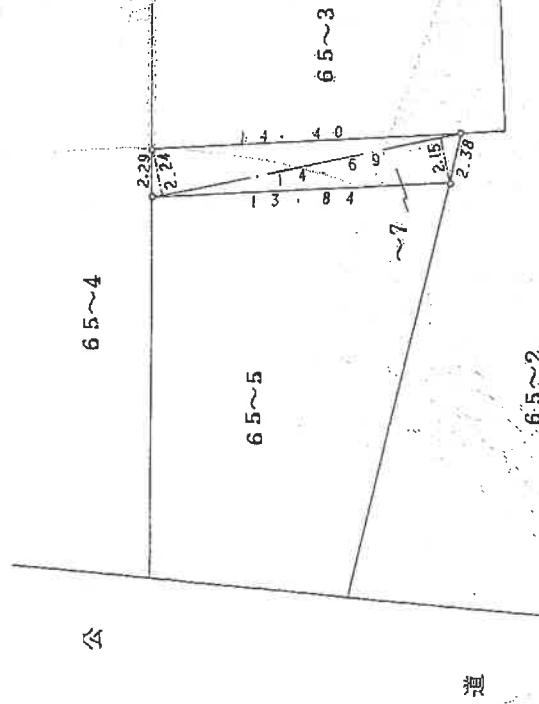
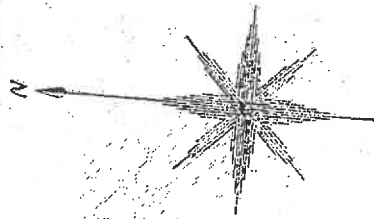
$$\frac{1}{2} \times (2.24 + 2.15) \times 14.69 = 32.24455$$

地積 32 M<sup>2</sup>

65~5  
求積

$$245 - 32.24455 = 212.75545$$

地積 212 M<sup>2</sup>



| 凡例 | 境界線の種類  | 境界線の位置 | 境界線の長さ  | 境界線の面積 |
|----|---------|--------|---------|--------|
| ①  | コンクリート杭 | ②      | アラスチック杭 | ③      |
| ④  | 金属杭     | ⑤      | 金属杭     | ⑥      |
| ⑦  | 金属杭     | ⑧      | 金属杭     | ⑨      |

作製者

作製者

申請人

縮尺

1/250

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。  
(さいたま市地方技師会(支局)登録)  
令和6年11月8日 東京法務局

6331608

地番 65~4.~6  
土地の所在 深谷市大字境字山王

地積測量図

65~6

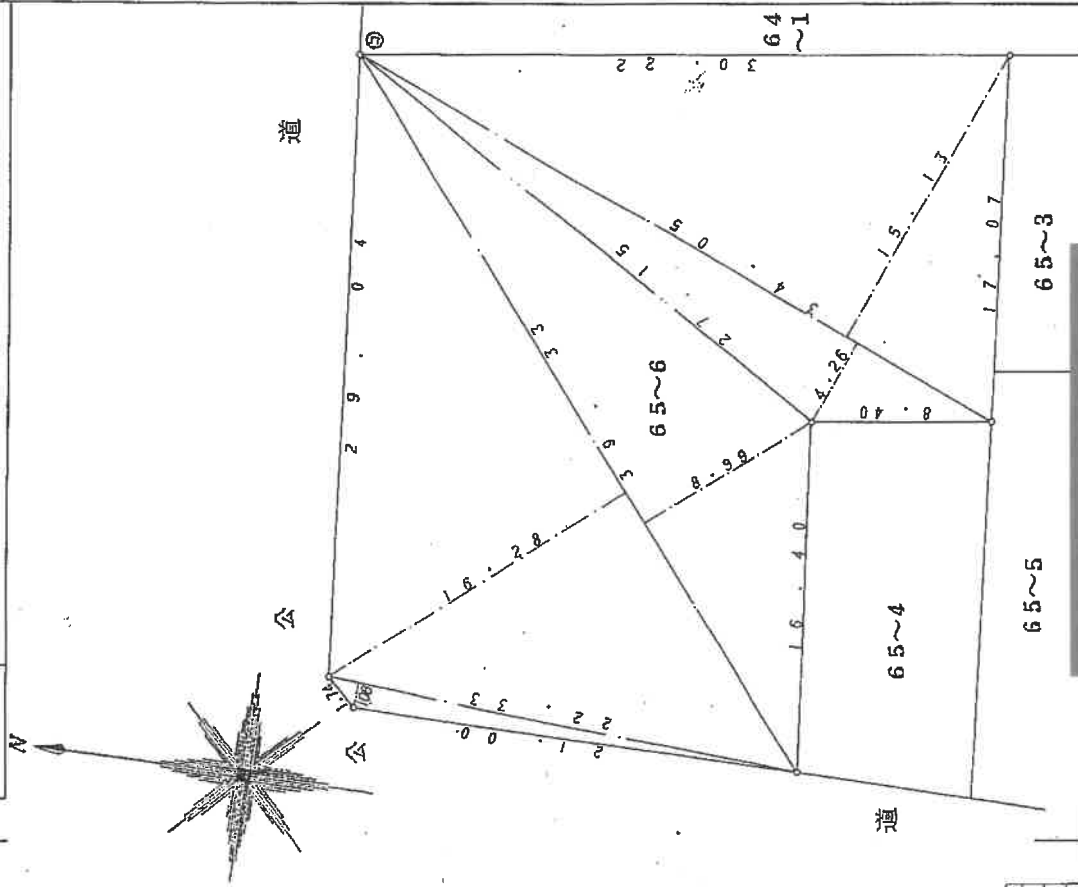
求積  
 $22.33 \times 1.08 = 24.1164$   
 $39.33 \times 16.28 = 640.2924$   
 $39.33 \times 8.99 = 353.5767$   
 $34.05 \times 4.26 = 145.0530$   
 $34.05 \times 15.13 = 515.1765$   
 $1678.2150$   
 $\frac{1}{2} 839.1075$

地積  $839.10 \text{ M}^2$

65~4

求積  
 $980.00 - 839.1075 = 140.8925$

地積  $140.89 \text{ M}^2$



| 凡例        | 境界線の種類 | 記号        | 境界線の種類 | 記号       | 境界線の種類 | 記号       |
|-----------|--------|-----------|--------|----------|--------|----------|
| ① 石杭      | 境界線    | ② プラスチック杭 | 境界線    | ③ 金属杭    | 境界線    | ④ 境界線の延長 |
| ⑤ コンクリート杭 | 境界線    | ⑥ 金属杭     | 境界線    | ⑦ 境界線の延長 | 境界線    | ⑧ 境界線の延長 |

作製者 土地家屋調査士

申請人

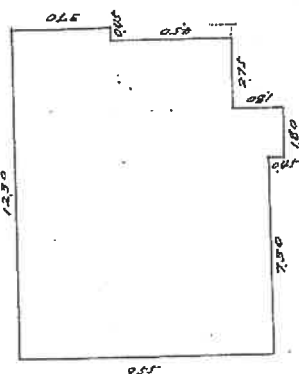
縮尺 1/250

{42, 3, 16}

家壓番号

|        |              |
|--------|--------------|
| 建築物の所在 | 三谷市大字境内 65-4 |
|--------|--------------|

深谷市

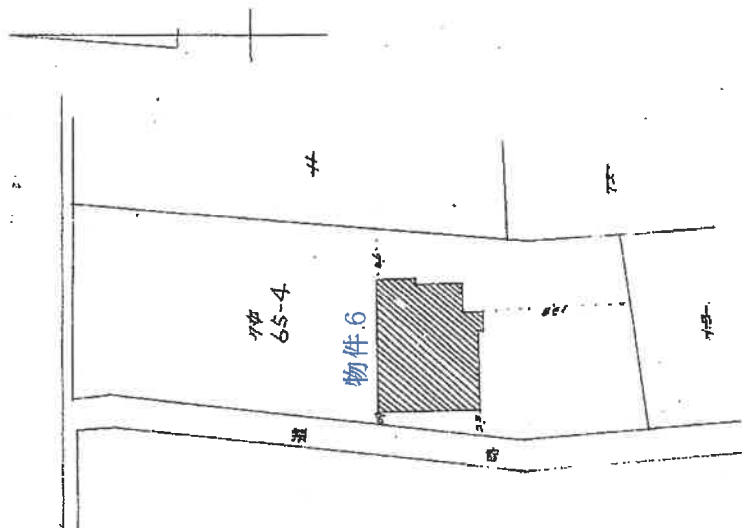


來面證

$$9.10 \times 10.00 - 7.30 \times 0.45 = 87.71 \text{¢}$$

$$8.20 \times 330 \div 0.45 \times 450 = 24,215$$

計 111.93 万



作 製 年 月 日

昭和42年3月10

著者

人語

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/200 |
|----|-------|

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

|   |   |       |
|---|---|-------|
| 箱 | 尺 | 1/500 |
|---|---|-------|

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熊谷支局管轄)

令和6年11月8日

東京法務局

告知

# 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、現地概測等を基礎として概略を明示した。