

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17日

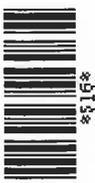
さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 5月 7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 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 3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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 深谷市上野台字御屋敷 2352番地

建物の名称 ダイアパレス・ビツグウイング深谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野台 2352番の929

建物の名称 929

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 59.86平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 深谷市上野台字御屋敷2352番

地 目 宅地

地 積 19045.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の18



物 件 明 細 書

令和 8年 1月15日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 深谷市上野台字御屋敷 2352番地

建物の名称 ダイアパレス・ビツグウイング深谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野台 2352番の929

建物の名称 929

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 59.86平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 深谷市上野台字御屋敷2352番

地 目 宅地

地 積 19045.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の18



令和 7年(ヌ)第 38号
令和 7年10月24日受理
令和 7年12月23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 (一棟の建物の表示)

所 在 深谷市上野台字御屋敷 2352番地

建物の名称 ダイアパレス・ビツグウイング深谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野台 2352番の929

建物の名称 929

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 59.86平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 深谷市上野台字御屋敷2352番

地 目 宅地

地 積 19045.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の18



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)	
建 物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
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 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 9,060円 修繕積立金 9,160円 円 円 円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある H26年5月分～R7年11月分 計2,310,930円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 計3,164,054円
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 電話 ()	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

その他の事項

■ 物件1関係(建物)

1 調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に居住の用に供されている様子が窺えたことから、立入調査協力依頼を試みるも協力を得ることができなかった。解錠の上立ち入って調査を実施したところ、家財道具等の動産が存在した。

なお、建物内には所有者宛郵便物等が多数存在し、所有者以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。

2 「管理費等の滞納額」には、訴訟手続に関する弁護士費用が含まれている。

3 建物内には、不要品と思われる生活廃品等が大量に山積している。

■ 物件1関係(符号1の土地)

本土地には、規約設定共用部分として「集会室・管理人室」(家屋番号2352番)が存在する外、駐車場、駐輪場及びプール等の設備が存在する。

(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

- 本建物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。

(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10月27日(月) 15:50-16:00	物件所在地	外観調査, 帰庁後管理費等の額の調査依頼
7年11月12日(水) 13:35-13:45	同上	占有確認, 立入調査協力依頼書投函
7年12月18日(木) 13:40-14:00	同上	立入調査 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 1 2 月 1 8 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



2352(2/4)

-49509.100 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	深谷市上野台字御屋敷			地番	2352番			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日 (原図)				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。

A3判をA4判に縮小

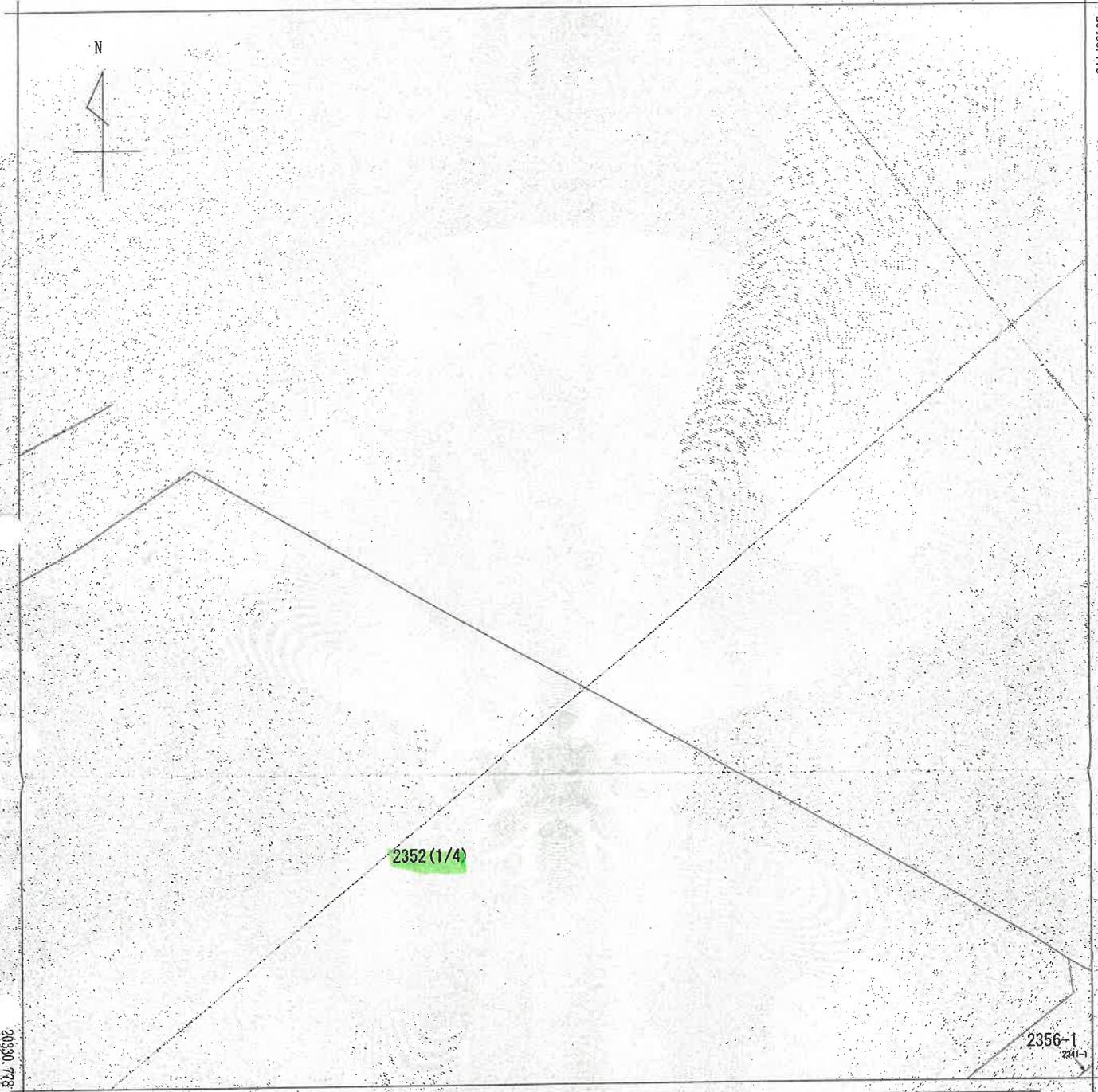
令和7年7月25日
さいたま地方法務局熊谷支局

地図整理番号：M20873

登記官

(1/4)

(6枚目)



-49384.100 (座標値種別：図上測定)
 (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(tohokufaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	深谷市上野台字御屋敷		地番	2352番			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系 番号又は記号	Ⅹ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日		備付年月日 (原図)			補記事項		

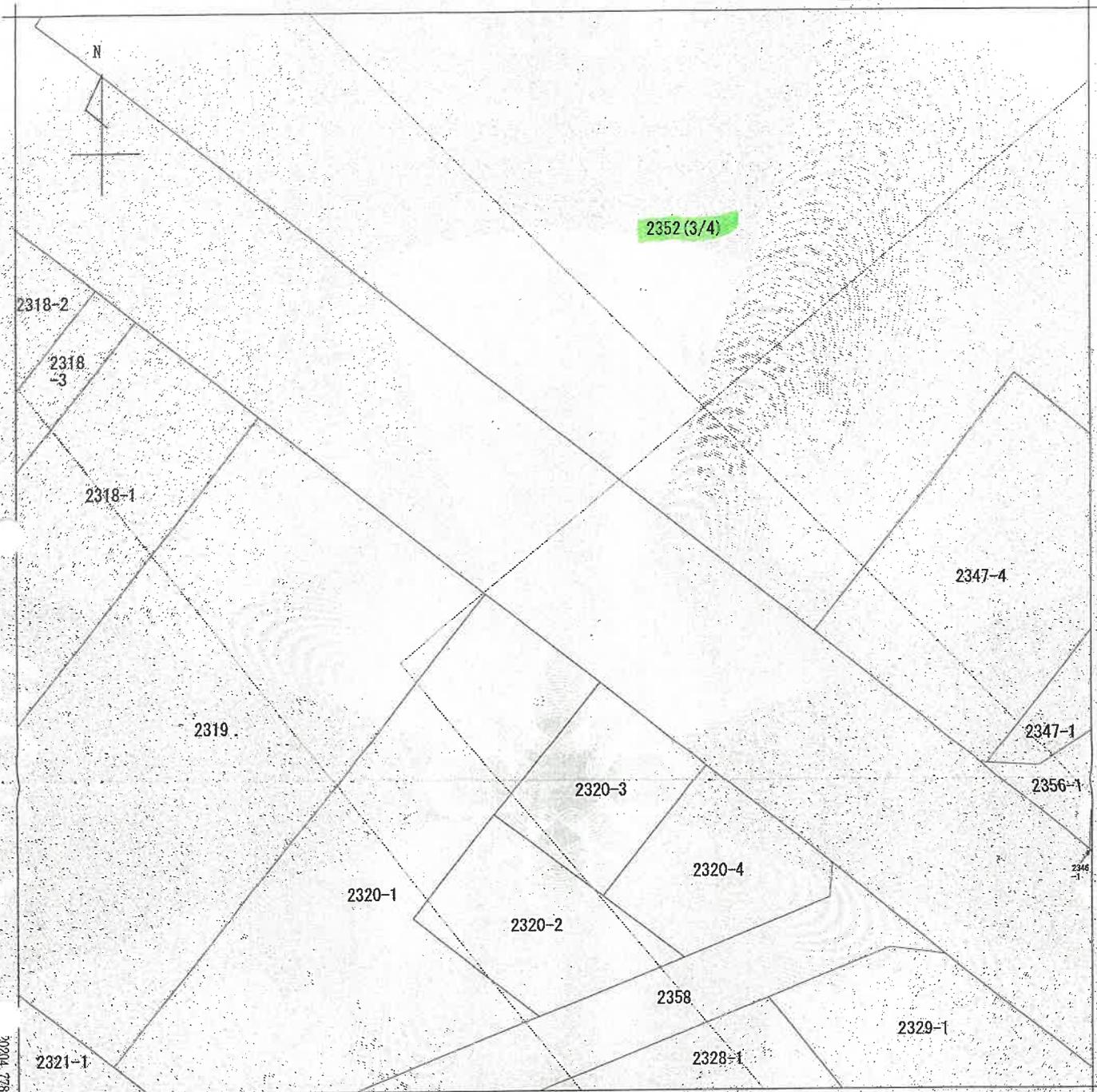
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年7月25日
 さいたま地方法務局熊谷支局
 登記官

地図整理番号：M20873
 (2/4)

(7 枚目)



-49509.100 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokufaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 上野台

請求部	所在	深谷市上野台字御屋敷		地番	2352番	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号 IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類 街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日		備付年月日 (原図)	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。

A3判をA4判に縮小

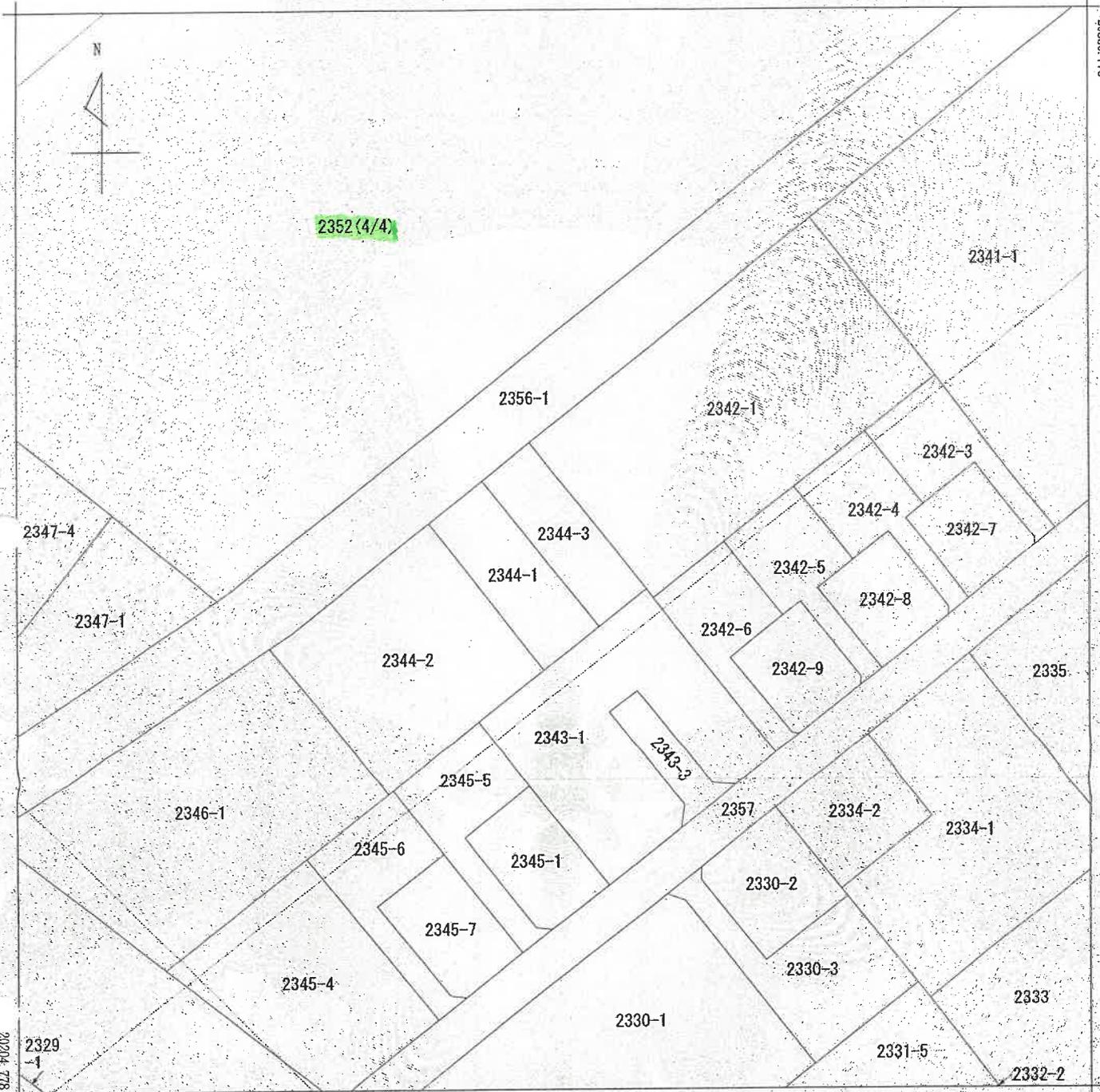
令和7年7月25日
 さいたま地方法務局熊谷支局

地図整理番号：M20873

登記官

[Redacted Signature]

(8枚目)



-49384.100 (座標値種別：図上測定)

(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 (touboku taiheiryouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
 上野台

請求部	所在	深谷市上野台字御屋敷			地番	2352番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日 (原図)			補事項	

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。

令和7年7月25日
 さいたま市方法務局熊谷支局
 登記官

地図整理番号：M20873
 (4/4)

A3判をA4判に縮小

(9 枚目)

登記年月日：平成3年3月7日

5228745

各階平面図

家屋番号
上野台2352番の
9.29

建物平面図

建築物の所在
深谷市上野台宇御屋敷2352番地

建築物の番号 9.29
建築物の存する部分 9.階



求積表

1.980 × 10.820 =	21.423600
0.640 × 9.670 =	6.188800
1.090 × 10.020 =	10.921800
1.910 × 11.170 =	21.334700

合計	59.868900
床面積	59.86㎡

2352

水路

35.53

2.1

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

9.3

申請人

縮尺 1/250

作製者
土地調査士
家屋調査士
(平成3年2月20日作製)

縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和7年7月25日 さいたま市地方法務局総合支局

登記簿

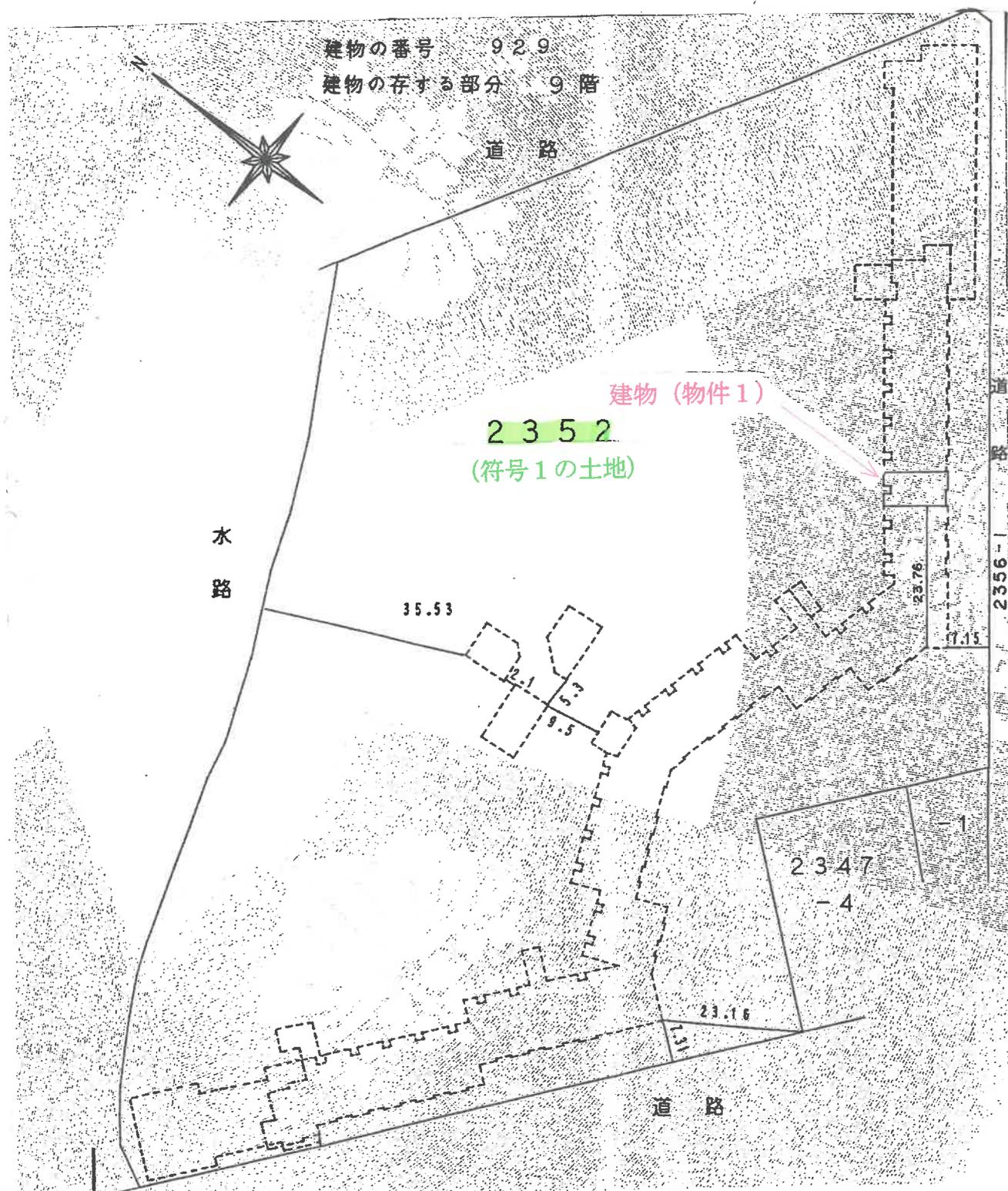
(10枚目)

(東京土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M20875

土地建物位置関係図

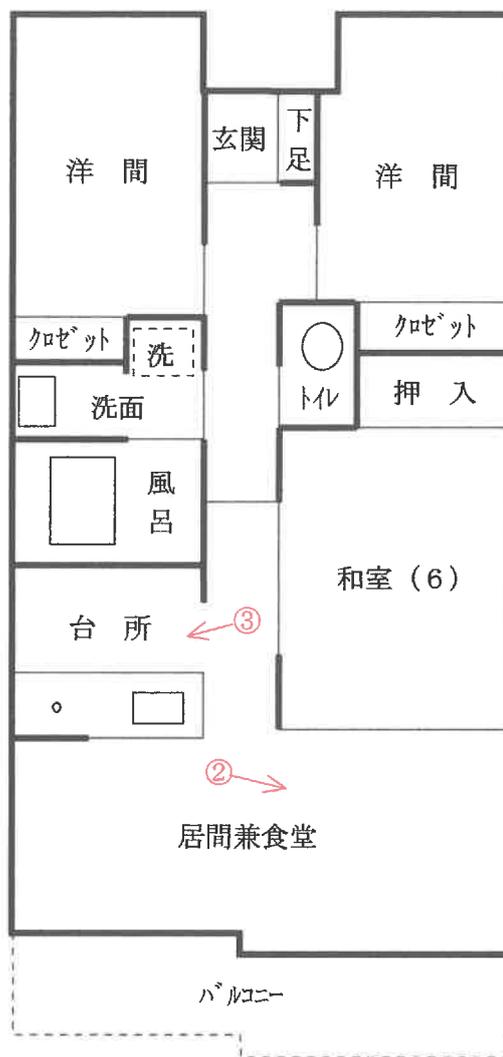
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

令和7年（ヌ）第38号
令和7年12月18日外現地調査
令和7年12月22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 (一棟の建物の表示)

所 在 深谷市上野台字御屋敷 2352番地

建物の名称 ダイアパレス・ビツグウイング深谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野台 2352番の929

建物の名称 929

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 59.86平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 深谷市上野台字御屋敷2352番

地 目 宅地

地 積 19045.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の18

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金170,000円

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である 土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

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・利用状況等

位置・交通	J R 高崎線「深谷」駅の南東方約1.4km(道路距離) に位置する。	
付近の状況	幹線道路沿いに店舗、一般住宅、マンション等が混在する住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% - -
画地条件	地積 形状 地勢 その他	19045.00㎡ やや不整形 平坦 三方路
接面道路の状況	南西側約20m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高接面 南東側約8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高接面 北東側約10m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高接面	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり	
特記事項	本件敷地の東側一部について、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。(詳しくは深谷市教育委員会にお問い合わせのこと。)	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス・ピツグウイング深谷
建物の用途	共同住宅 (総戸数 537 戸)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成3年2月14日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：約15年(現況を考慮)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造、15階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル、、一部タイル貼等 その他：アスベストの存否は不明
設備等	エレベーター、集会室・管理人室、屋外駐車場、駐輪場、 テニスコート、プール、公園、ゴミ置場等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：ダイアパレス・ピツグウイング深谷管理組合 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：常駐管理
管理の状況	普通
特記事項	①マンション規約あり ②平成15年及び平成28年に大規模修繕を行っている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階層：9階部分 (929号室) 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニー あり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼り 他 天 井：ビニールクロス貼り 他 床 :フローリング、畳、カーペット 他 設 備：電気、ガス、給排水 他 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	劣 る ※大量のゴミの残置と汚れが見られる。
管 理 費 等	管 理 費：9,060円(月額) 修繕積立金：9,160円(月額) 滞 納 額：2,310,930円(令和7年10月31日現在) 遅延損害金：3,164,054円(令和7年10月31日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	な し

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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。

再調達原価 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
280,000	59.86	0.18	3,020,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：経過年数35年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率(リフォーム費用等及び中古建物の市場性等を考慮)-40% (計算式) $15 / (35 + 15) \times (1 - 0.40)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
60,000	1.03	19045.00	0.80	18/10000	1,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 深谷-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$64,800 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/108 = 60,000 \text{ 円/m}^2$$

◇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・交通接近条件等+8%と判定した。

イ 個別格差：三方路+3%

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
3,020,000	1,690,000	1.00	1.03	4,850,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階中間部屋を標準とし、階層別(9階)・位置別(中間部屋)効用比等を考慮した。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

ただし、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定 of 賃貸条件が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
円	円	%	円		円	円
557,625 (14.0%)	298,115	7.0	4,131,022	0.8278	3,419,660 (86.0%)	3,977,285 ≒3,980,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 6.5\%)^3 \approx 0.8278$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては自らが居住することを目的として取引されることが多いファミリータイプのマンションであることを考慮し、周辺の売買事例、売り希望事例等を参照のうえ、積算価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	4,850,000	1.00	4,850,000
② 収益価格	—		3,980,000
③ 調整後の価格	4,800,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円)オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エ×オ
4,800,000	1.00	0.70	0.05		170,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（深谷－12）

所 在：深谷市緑ヶ丘241番3「緑ヶ丘16-22」

価 格：64,800円/㎡

位 置：JR高崎線「深谷」駅約1.2km(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：180㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西6m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）

地 域 の 概 要：一般住宅等が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

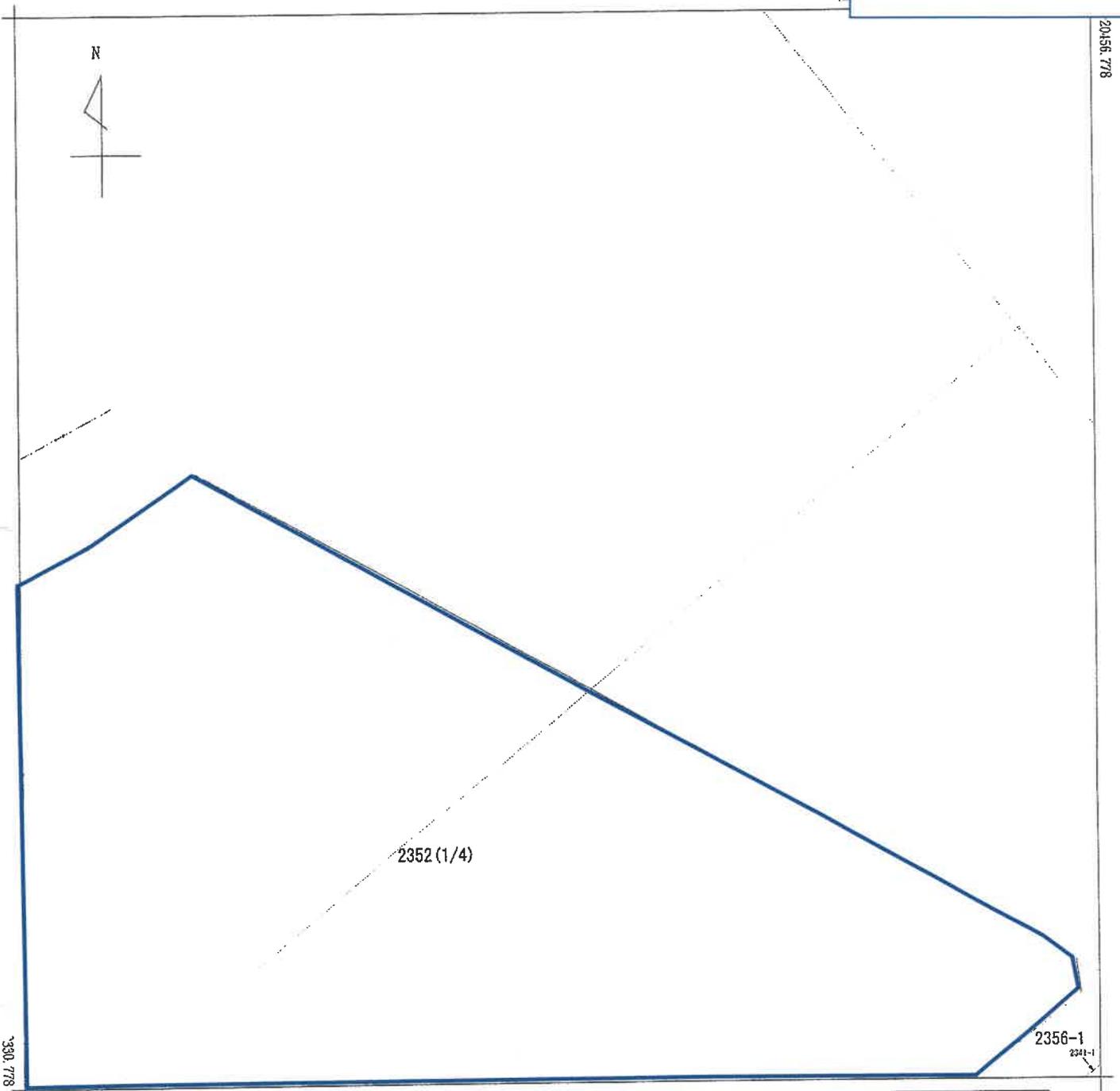
位置図

最寄駅

地価公示標準地

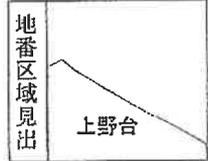
対象物件





-49384.100 (座標値種別：図上測定)
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



請求部	所在	深谷市上野台字御屋敷			地番	2352番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日 (原図)	補記事項			

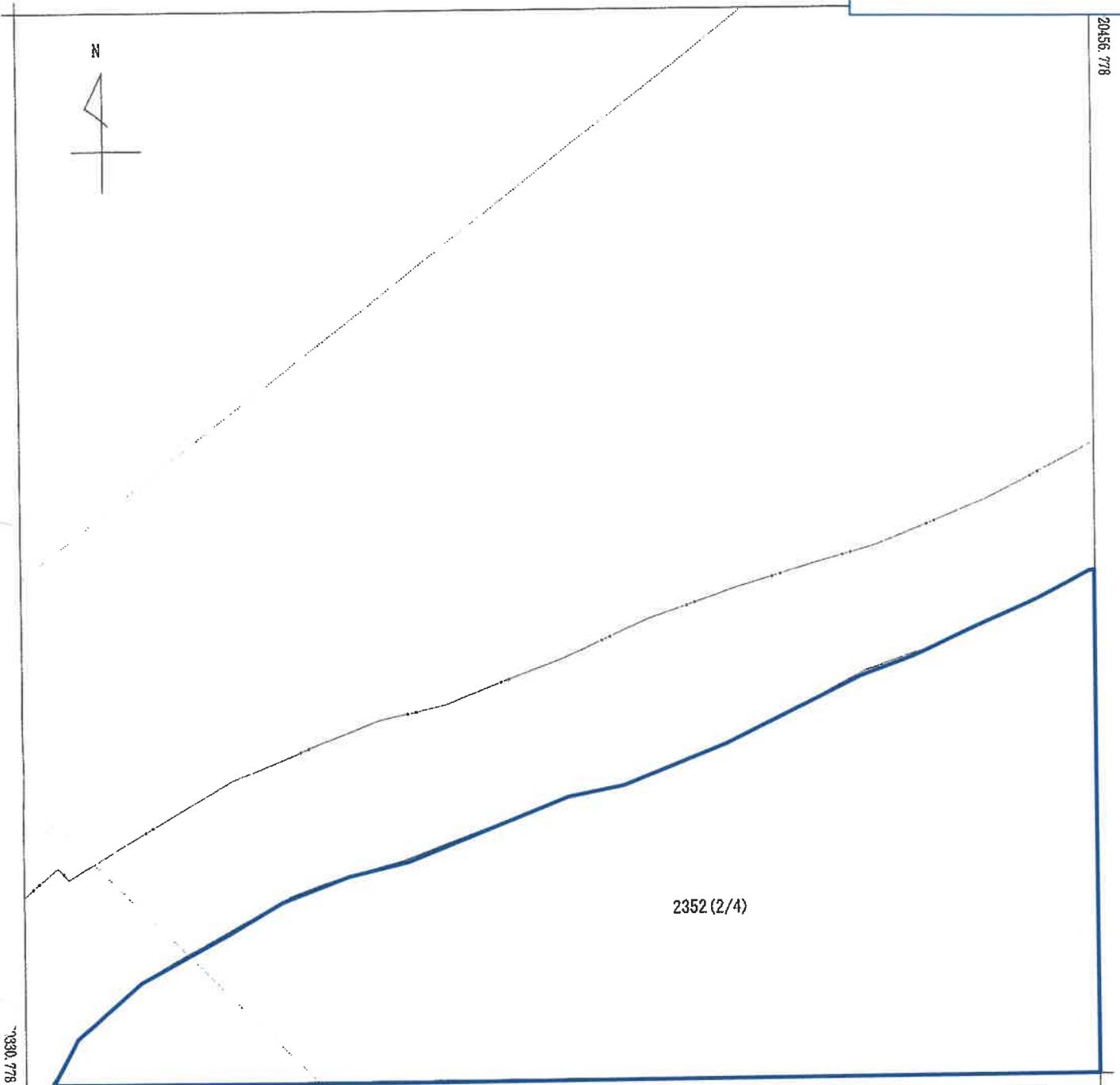
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月25日
 さいたま地方法務局熊谷支局

地図整理番号：M20873
 (2/4)

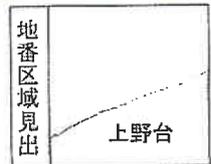
登記官





(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 (toughokutaiheiyouuki2011.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



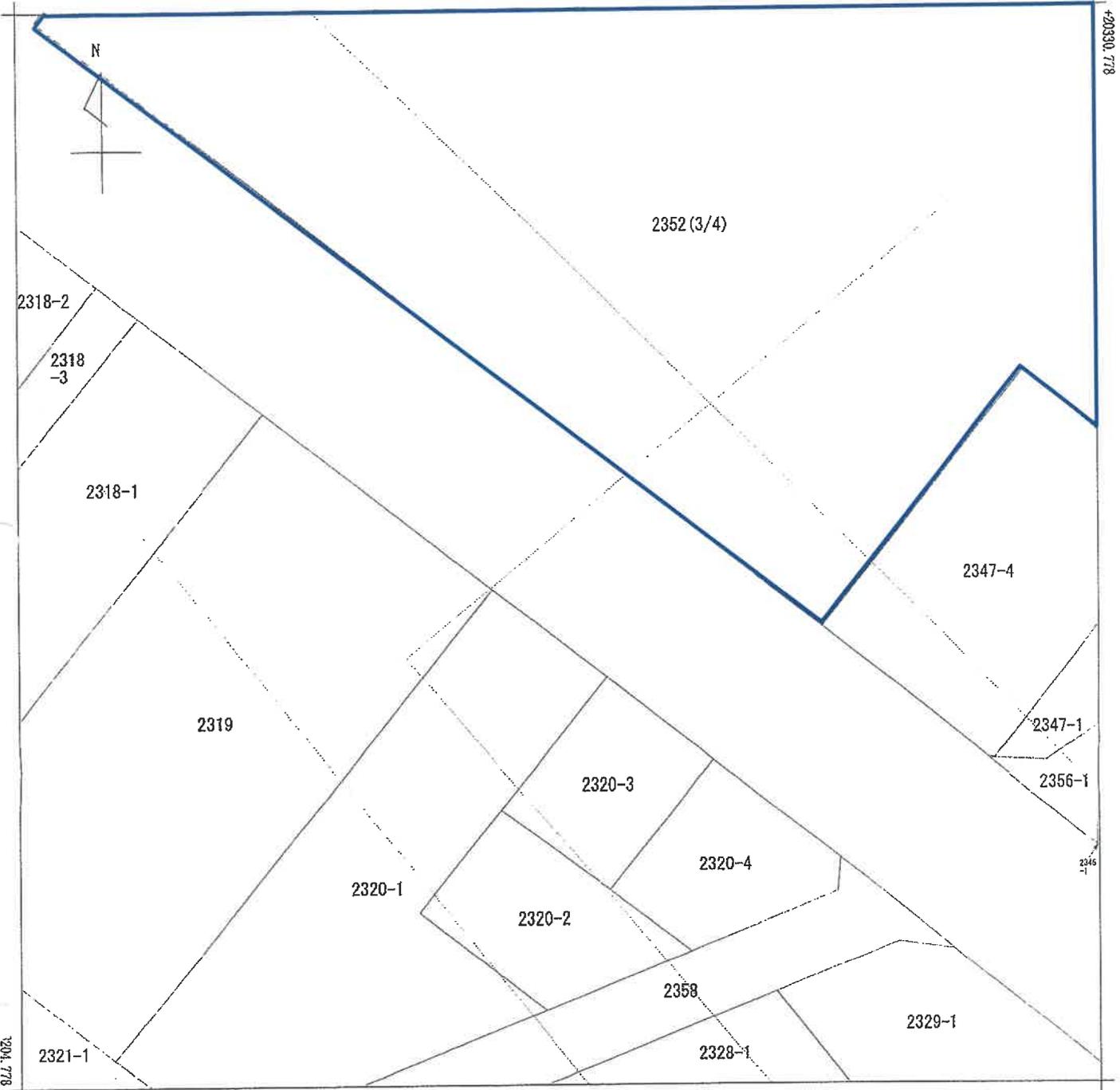
請求部分	所在	深谷市上野台字御屋敷			地番	2352番		
出縮	力尺	1/500	精度分	座標系 番号又は 記号 IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果 B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日 (原図)		補記事項		

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。

令和7年7月25日
 さいたま地方法務局熊谷支局
 登記官

地図整理番号 : M20873
 (1/4)

(座標値種別：図上測定) 49509.100



-49509.100 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
上野台

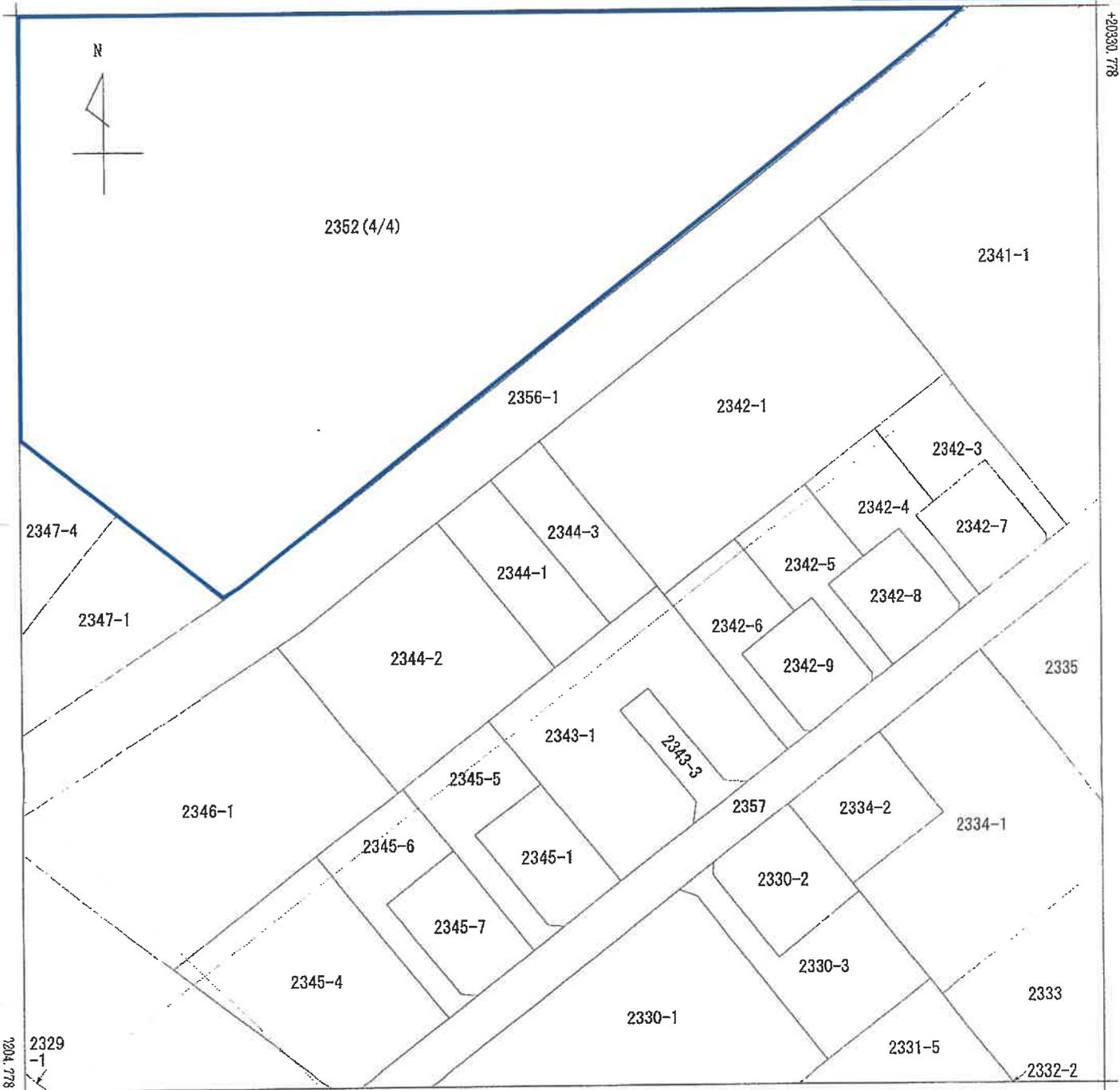
A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請求部	所在	深谷市上野台字御屋敷			地番	2352番		
出力尺	1/500	精度分	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日 (原図)			補事項	

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。

令和7年7月25日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

地図整理番号：M20873
(3/4)



-49384.100 (座標値種別：図上設定)
 (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。

地番区域見出
 上野台

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請求部	所在	深谷市上野台字御屋敷			地番	2352番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日 (原図)			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。

令和7年7月25日
 さいたま地方法務局熊谷支局
 登記官

地図整理番号：M20873
 (4/4)



登記年月日：平成33年3月7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7年7月25日 さいたま地方建設局熊谷支局

登記管

5228745

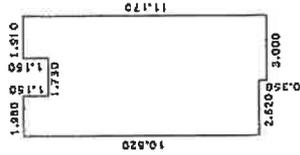
各階平面図

家屋番号
上野台2352番の
929

建物平面図

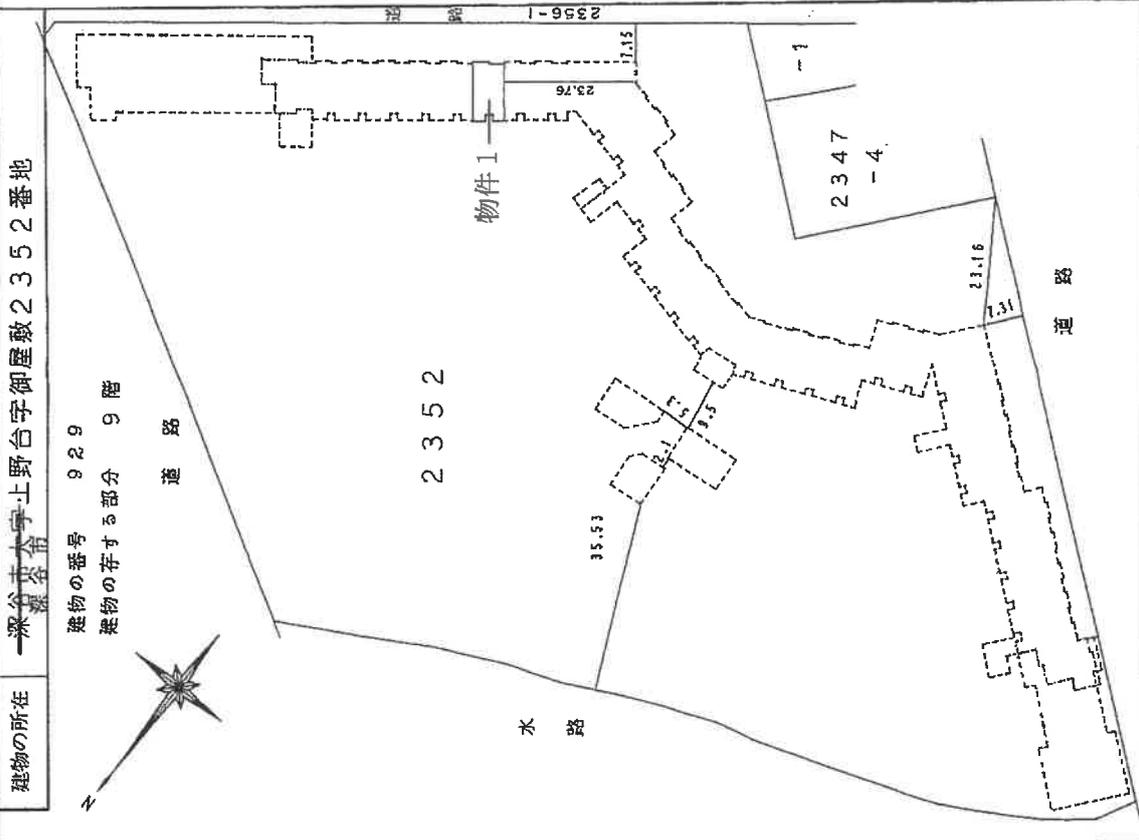
建物の所在
深谷市上野台字御屋敷2352番地

建物の番号 929
建物の存する部分 9階



求積表

1.980 x 10.820 =	21,423.600
0.840 x 9.670 =	6,188.800
1.090 x 10.020 =	10,921.800
1.910 x 11.170 =	21,334.700
合計	59,868.900
床面積	59.86 m ²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会印)