

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 1 8 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 岩 下 亜希子

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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 6 日 午後 1 時 0 0 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 9 月 2 4 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 8 年 9 月 3 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 3 3 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
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 8 月 1 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお, 入札期間の最終日は午後 5 時までです。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,794,000 7,035,200	一括	1,758,800	99,105	11,767
1	2,900,000				
2	4,000				
3	5,890,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 深谷市曲田字前耕地
地 番 2 1 9 番 7
地 目 宅地
地 積 1 4 8 . 8 6 平方メートル
- 2 所 在 深谷市曲田字前耕地
地 番 2 1 9 番 1 4
地 目 雑種地
地 積 1 0 平方メートル
持分 9 分の 1
- 3 所 在 深谷市曲田字前耕地 2 1 9 番地 7
家屋 番号 2 1 9 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 9 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 岩 下 亜希子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | | |
|--------|-------|-----|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 深谷市曲田字前耕地 |
| | 地 | 番 | 2 1 9 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 8. 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 深谷市曲田字前耕地 |
| | 地 | 番 | 2 1 9 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 平方メートル |
| 持分9分の1 | | | |
| 3 | 所 | 在 | 深谷市曲田字前耕地 2 1 9 番地 7 |
| | 家屋 | 番号 | 2 1 9 番 7 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 8. 7 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 2. 1 7 平方メートル |

令和8年(ヌ)第4号

令和8年 2月16日受理

令和8年 4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 田 尻 伸 行

(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 深谷市曲田字前耕地
地 番 2 1 9 番 7
地 目 宅地
地 積 1 4 8 . 8 6 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 深谷市曲田字前耕地
地 番 2 1 9 番 1 4
地 目 雑種地
地 積 1 0 平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 3 所 在 深谷市曲田字前耕地 2 1 9 番地 7
家屋 番号 2 1 9 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル
所有者 A

(土地・建物用)

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) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件2)			
形状	■公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件1の土地に下記の建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	物件1の南側に隣接する219番13の土地は、深谷市所有の公衆用道路である。			
建物	物件3			
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:			
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	1階のトイレのドアに損傷あり(写真⑤)。			
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件債務者の夫)	現在本件建物には、私と4人の子が住んでいます。 Aは現在服役中です。 本件建物のソーラーパネルについては、こちらで設置費用は払っていない 屋根貸しで、10年経ったらこちらの所有になります。利用料は売電収入で 支払っています。 本件建物に特に不具合な所はありません。 本件土地の境界について、争いごとはありません。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月19日(木) 11:40-11:55	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和8年3月31日(火) 13:25-14:10	物件所在地	臨場・屋内等調査・Bと面談(評価人同行)
令和8年4月13日(月) 10:20-10:25	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得

(特記事項)

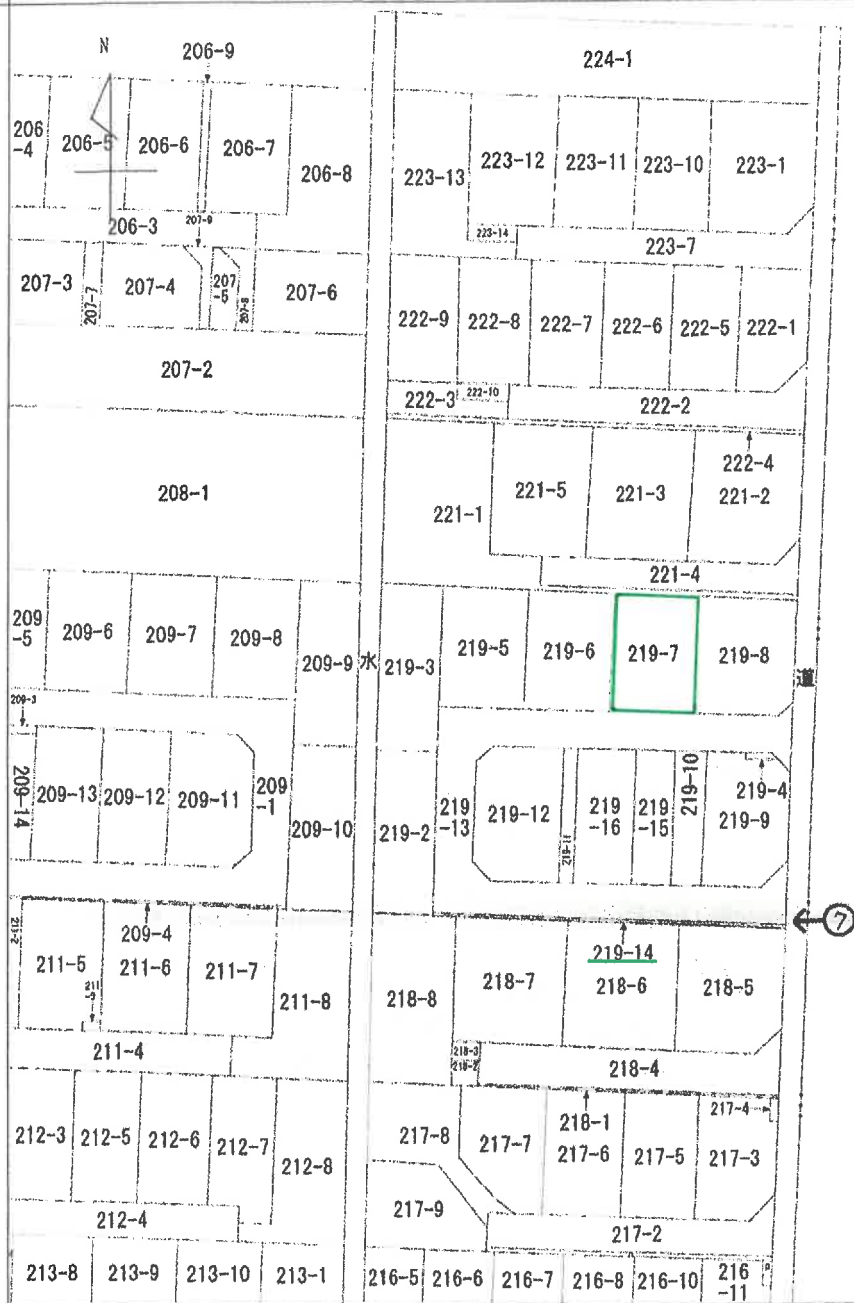
☒ 令和8年3月31日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



写真撮影位置

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
曲田

請 求 部	所 在	深谷市曲田字前耕地				地 番	219番7			
出 力 尺 寸	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 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8年1月13日
さいたま地方務局熊谷支局

地図整理番号：M21525

登記官

(1/1)

登記年月日：平成25年7月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月13日
さいたま市地方行政局熊谷支局

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

地 番 219-2-14 地 積 測 量 図

土地の所在 深谷市曲田字前耕地

M13A21-1

求積表

地 番	219-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
110	2193.237	-50461.090	9.911	217578.531907	
111	21932.316	-50453.586	5.082	111581.859912	
120	21932.888	-50456.008	-2.481	-53756.775855	
129	21932.340	-50456.039	-7.481	-164596.169940	
K01	21932.266	-50463.499	-6.081	-110784.871009	
			合 計	303.386235	
			合 計 面 積	161.8931170	m

地 番	219-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
110	21932.237	-50461.090	5.107	112116.181358	
111	21932.316	-50453.586	8.182	179174.803182	
104	21937.697	-50462.928	2.437	63810.907583	
100	21972.180	-50461.161	-5.767	-120713.862093	
D08	21973.105	-50458.695	-9.939	-218390.700534	
			合 計	-303.370484	
			合 計 面 積	151.8852270	m

地 番	219-4				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
117	21948.701	-50416.586	-3.393	-73861.882893	
119	21947.707	-50416.708	4.341	95274.980087	
120	21947.159	-50412.245	3.593	78856.142287	
118	21948.275	-50413.119	-4.341	-95277.481779	
			合 計	-8.008084	
			合 計 面 積	4.0030470	m

地 番	219-5				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
100	21972.180	-50451.151	-11.902	-261812.880360	
104	21967.697	-50452.928	8.348	163302.864555	
105	21956.454	-50442.803	11.902	261326.716508	
101	21970.938	-50441.026	-8.348	-183413.380424	
			合 計	-287.706723	
			合 計 面 積	146.9636000	m

凡 例	① 石 杭	② コンクリート杭	③ プラスチック杭	④ 金 属 杭	⑤ 金 属 杭	⑥ 鋼 印
-----	-------	-----------	-----------	---------	---------	-------

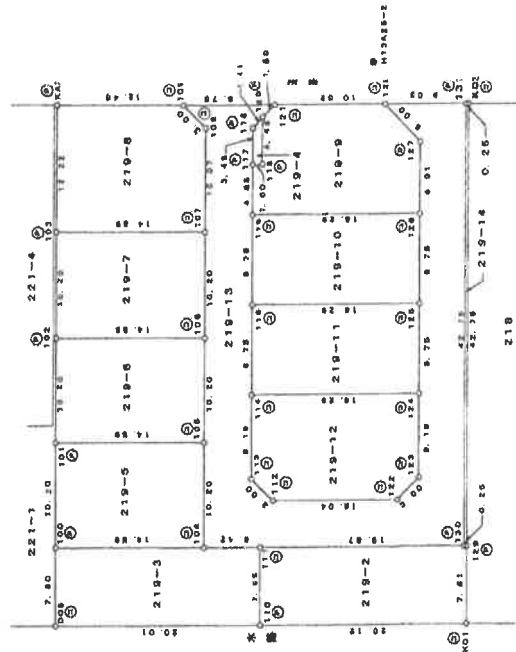
作 製 者 土地家屋調査士

(平成25年 7月 1日作成)

申 請 人

代表取締役

縮尺 1/500



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。
令和8年1月13日
さいたま地方方法務局熊谷支局

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

地 積 測 量 図

地 番 219-2-14

土地の所在 深谷市曲田字南耕地

地 番	219-10								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)					
115	21950.358	-50430.091	-10.870	-234210.318960					
125	21934.189	-50432.075	6.702	147002.834578					
126	21933.123	-50423.388	10.670	234026.422410					
116	21949.282	-50421.405	-6.702	-147104.164884					
			合 計	-285.177289					
			合 計 面 積	142.558780					m

地 番	219-11								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)					
114	21951.424	-50436.777	-10.870	-234221.894080					
124	21935.255	-50440.761	6.702	147010.079010					
125	21934.189	-50432.075	10.670	234037.286530					
115	21950.358	-50430.091	-6.702	-147111.289278					
			合 計	-285.177289					
			合 計 面 積	142.558780					m

地 番	219-12								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)					
113	21952.420	-50446.897	-10.888	-234236.980960					
122	21950.370	-50449.265	-3.935	-86180.435850					
123	21938.619	-50450.722	0.384	8424.428896					
124	21936.251	-50448.881	9.971	218726.589721					
114	21935.255	-50440.761	10.104	221639.316520					
			合 計	-6.136					
			合 計 面 積	162.374818					m

地 番	219-6								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)					
101	21970.938	-50441.025	-11.903	-261620.076014					
105	21958.454	-50442.803	9.348	193292.477992					
106	21958.212	-50432.078	11.903	261332.888436					
102	21969.686	-50430.900	-8.348	-183403.022238					
			合 計	-297.730784					
			合 計 面 積	148.860370					m

地 番	219-7								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)					
102	21969.686	-50430.900	-11.903	-261508.291488					
106	21958.212	-50432.078	9.347	183260.164664					
107	21953.989	-50422.583	11.903	261316.083027					
103	21968.453	-50420.776	-8.347	-183370.877181					
			合 計	-297.721128					
			合 計 面 積	148.860540					m

地 番	219-8								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)					
103	21968.453	-50420.776	-11.908	-260527.244316					
107	21953.989	-50422.553	8.220	180461.625150					
108	21952.743	-50412.555	12.367	271489.572891					
109	21954.591	-50410.186	3.910	85842.450810					
KA7	21966.985	-50408.643	-10.599	-232608.192315					
			合 計	-361.788018					
			合 計 面 積	175.8340190					m

地 番	219-9								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)					
116	21940.292	-50421.405	-6.803	-148321.033476					
126	21933.123	-50423.389	4.879	107011.707117					
127	21932.281	-50416.526	10.809	237066.025319					
128	21935.359	-50412.580	5.259	115358.023911					
121	21945.003	-50411.263	0.335	7331.878173					
120	21947.159	-50412.245	-5.441	-119414.492119					
119	21947.707	-50418.708	-4.341	-95274.396017					
117	21948.701	-50418.588	-2.887	-103693.048517					
			合 計	-315.806017					
			合 計 面 積	167.953318					m

凡 記	境界線の種類	凡 記	境界線の種類	凡 記	境界線の種類	凡 記	境界線の種類
①	石コンクリート杭	②	杭	③	杭	④	杭
⑤	杭	⑥	杭	⑦	杭	⑧	杭

作製者 土佐富雄測量士
(平成25年 7月 1日作成)

申請人 代表取締役

縮尺 1/

登記年月日：平成25年7月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月13日 さいたま地方裁判所熊谷支部 登記官

(9 枚目)

地図整理番号：M21526

(3/3)

地 積 測 量 図

地 番 219-2-14

土地の所在 深谷市曲田字前橋地

使用した測量・測量系 任意 測量 日 平成25年6月29日測量

点 名	X座標	Y座標	備 考
H13A25-1	21932.259	-50404.610	測量点 (国)
H13A25-2	21935.853	-50407.995	測量点 (国)

地 番	219-13	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
109	21954.591	-50410.185	-1.288	-28277.51208	-28277.51208
108	21952.743	-50412.555	-12.387	-271489.67281	-271489.67281
107	21953.989	-50432.583	-20.123	-441778.71817	-441778.71817
106	21956.212	-50432.878	-20.250	-444593.04300	-444593.04300
105	21956.494	-50442.803	-20.250	-444618.19350	-444618.19350
104	21957.997	-50452.928	-10.785	-286813.76215	-286813.76215
111	21952.318	-50453.588	-3.080	-67613.13310	-67613.13310
130	21932.589	-50456.008	40.015	872632.64815	872632.64815
131	21927.382	-50413.573	43.428	952852.34516	952852.34516
128	21935.358	-50412.580	-2.953	-64773.11517	-64773.11517
127	21932.281	-50416.626	-10.809	-237066.02619	-237066.02619
135	21933.123	-50423.389	-18.549	-341038.12917	-341038.12917
125	21934.189	-50432.075	-17.272	-381040.73108	-381040.73108
124	21936.285	-50440.781	-16.806	-358843.89510	-358843.89510
123	21936.281	-50448.881	-9.971	-218726.35811	-218726.35811
122	21938.619	-50450.732	-0.384	-8424.42818	-8424.42818
112	21950.570	-50449.265	3.836	84180.43510	84180.43510
113	21952.420	-50446.897	10.488	230236.98010	230236.98010
114	21951.424	-50438.777	16.808	388316.63114	388316.63114
115	21950.358	-50430.091	17.372	381321.61918	381321.61918
116	21949.292	-50421.405	13.505	295426.78810	295426.78810
117	21948.701	-50416.586	8.290	181854.73110	181854.73110
118	21948.275	-50413.115	4.341	95277.46175	95277.46175
120	21947.159	-50412.245	1.848	40558.34812	40558.34812
121	21945.905	-50411.267	2.059	45186.61815	45186.61815
合 計				-947.70018	-947.70018
合 計 面 積				473.854630	473.854630
合 計 地 積				473.85	473.85

地番	219-14	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
129	21932.340	-50456.039	-42.404	-930018.94510	
130	21932.589	-50456.008	42.466	931389.32414	
131	21937.382	-50413.573	42.404	929808.70618	
K02	21927.193	-50413.604	-42.466	-931157.62918	
合計				21.455484	
合計面積				10.727120	
合計地積				10.72	

総合計面積 2020.8990295 m²

凡 例

① 石	境界線の種類	② 境界線の位置	③ 境界線の距離	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の位置	⑥ 境界線の距離
⑦ 石	境界線の種類	⑧ 境界線の位置	⑨ 境界線の距離	⑩ 境界線の種類	⑪ 境界線の位置	⑫ 境界線の距離

作成者 土地家屋調査士 (平成25年 7月 1日作成)

代表取締役

申請人

縮尺

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成27年4月15日

これは図面に記載されている内容を証明した裏面である。
令和8年1月13日 さいたま地方支務局熊谷支局

登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

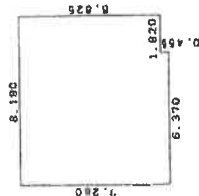
各階平面図

家屋番号 219番7

建物の所在 深谷市曲田字前耕地219番地7

建物平面図

1階
床面積
 $1.820 \times 6.825 = 12.4215$
 $6.370 \times 7.280 = 46.3736$
計 58.7951



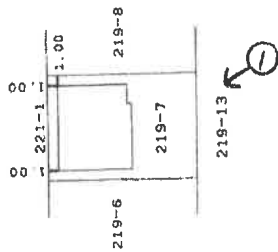
床面積 58.79 m²

2階
床面積
 $8.190 \times 6.370 = 52.1703$



床面積 52.17 m²

写真撮影位置



(単位：m)

作成者

土地調査士
家屋

年4月10日作成

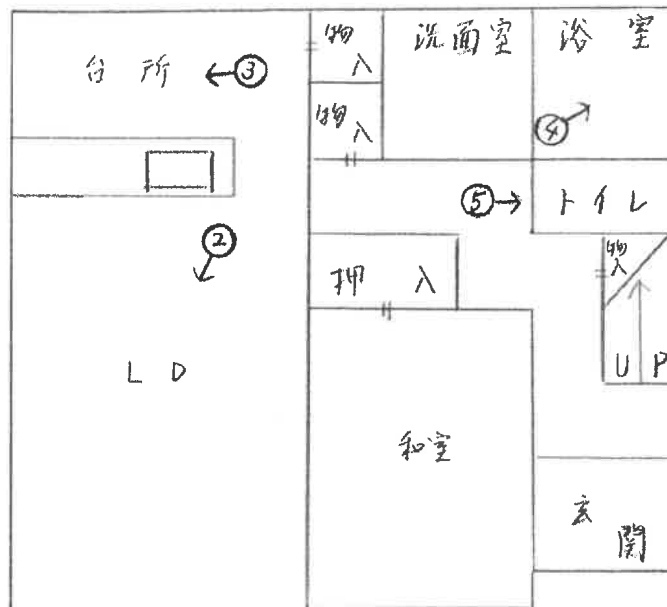
縮尺 1/250

申請人

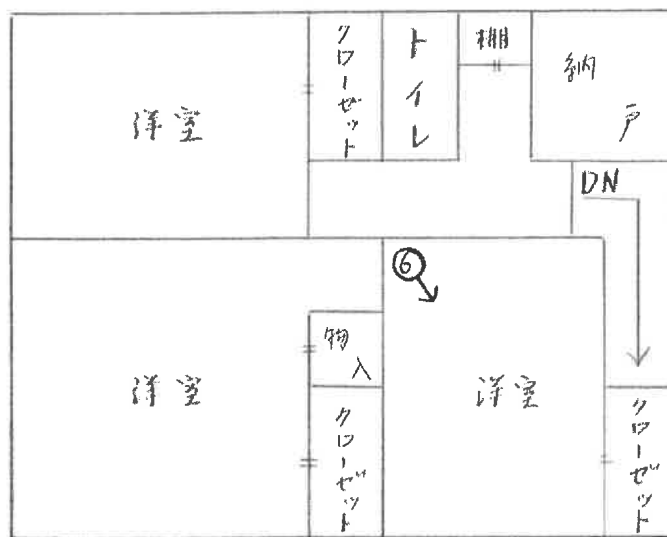
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会)

建物見取図



(1階)



(2階)

♂ 写真撮影位置

(// 枚目)



①



②



③



4



5



6



⑦

令和8年（又）第 4号
令和8年3月31日 現地調査
令和8年4月 1日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 深谷市曲田字前耕地 |
| | 地 番 | 2 1 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8.8 6 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 深谷市曲田字前耕地 |
| | 地 番 | 2 1 9 番 1 4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 0 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分9分の1 |
| 3 | 所 在 | 深谷市曲田字前耕地 2 1 9 番地 7 |
| | 家屋番号 | 2 1 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8.7 9 平方メートル |
| | | 2 階 5 2.1 7 平方メートル |
| | 所有者 | A |

第1 評価額

一括価格	
金8,794,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,900,000円
物件2（土地）	金4,000円
物件3（建物）	金5,890,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件3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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上 同 上	
物件番号	特 記 事 項		
2	側溝敷。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

本件土地は、宅地（物件1）と、側溝敷（物件2）とからなる。

（位置・交通等）

位 置・交 通	J R高崎線「深谷」駅の北西方約1700m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	民間開発による戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 深谷西小学校 …………… 南東方約550m 深谷中学校 …………… 北東方約1700m	
主な公法上の規制等 （道路の幅員 等の個別的な 規制を考慮し ない一般的な 規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% — —

（宅地・物件1）

画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	148.86㎡ 長方形地 平坦地 ない
接 面 道 路 の 状 況	南側が、認定幅員4.5mの、行止り市道（第D－911号線、建築基準法第42条1項1号道路）に接面する。	
土地の利用状 況等	（利用状況） 地上には物件3の建物が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等である。	

(前ページから続く)

供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：あり（ただし、本件はガスを使用していない）
特記事項	ない

(側溝敷・物件2)

前記行止り市道（第D－911号線）の南側に並行する側溝敷。

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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26年7月18日築 経済的全耐用年数 25年程度 経過年数 12年程度 経済的残存耐用年数 13年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： 非金属サイディング等 内 壁： クロス貼等 天 井： クロス貼等 床 ： フローリング・畳等 設 備： 電気・給排水設備で、便所は水洗。 アスベストの存否は不明。
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり。
現 況 用 途 等	前記第3目的物件欄のとおり。
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
保守管理の状況	保守管理は、概ね普通程度。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	ソーラ発電施設一式を伴う。本件関係者の陳述では「2年程前、「屋根貸し」として取付けました。発電施設は今のところ事業者の所有ですが、売電収入の一部を返済金とする10年ローンも組んでおり、ローンが払い終わったら、自分たちの所有物となります」とのことで、ソーラ発電施設一式は件外施設となる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 等 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	46,400	1.00	148.86	1.00	6,907,000
2	46,400	0.10	10.－×1/9	－	5,000

ア 標準画地価格

基準地 深谷（県）－12

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,500\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/94.0 \times 100/102.0 \div 46,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 基準地価格等の価格時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : 日照等-6%（基準地と本件土地の道路方位等を考慮）

◇ 地 域 格 差 : 駅接近 +1%

住環境 +1%

$(100+1)\% \times (100+1)\% \div 102.0\%$

イ 個 別 格 差 : 物件1 … ない

物件2 … 側溝敷 -90%

ウ 地 積 等 : 物件目録に記載した登記数量・持分を採用

エ 建 付 減 価 : 物件1 … ない

物件2 … 考慮しない

② 物件3（建物）

当該建物の再調達原価（ソーラ発電施設は含まない）を、類似建物の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	140,000	110.96	0.364	5,655,000

ウ 現価率

経過年数12年、経済的残存耐用年数13年、残価率0%とした定額法（現価率0.52）と観察減価法（建物の現況等を考慮し、-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.520 \times (1 - 0.30) = 0.364$$

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,907,000	0.40	法定地上権	2,763,000

（注） 売却により法定地上権が成立し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,907,000	-2,763,000		1.00	0.70	2,900,000
2	5,000	—		1.00	0.70	4,000
3	5,655,000	+2,763,000	1.0	1.00	0.70	5,890,000
一括価格（合計）						8,794,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ない。

オ 競売市場修正： 前記第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

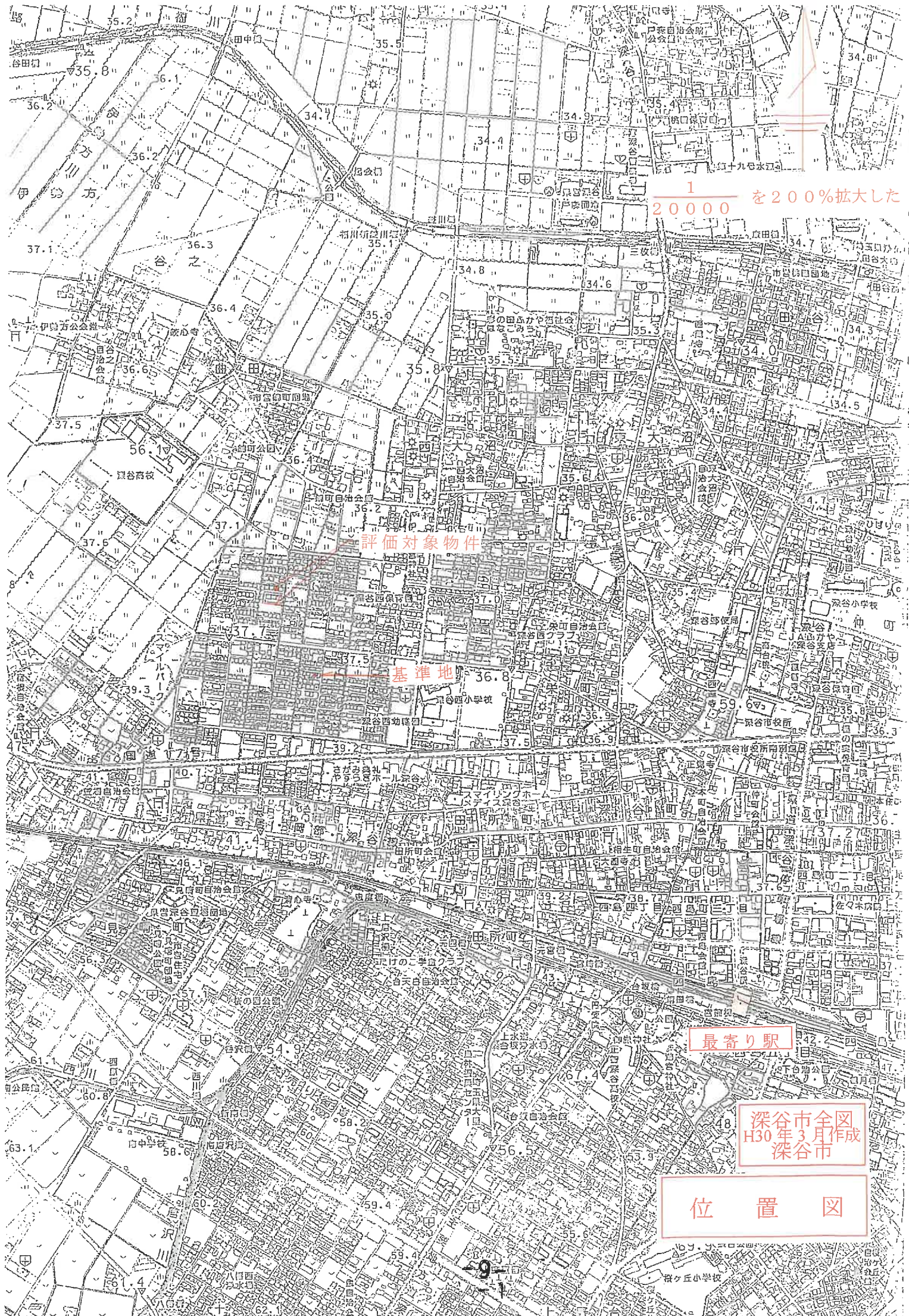
第6 参考価格資料

基準地価格 深谷（県）－12 （添付図面参照）
所在地番等：深谷市西大沼字萱裏369番21
価 格：44,500円／㎡
位 置：「深谷」駅から約1.5km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：151㎡
供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある
接面街路：北4m私道
用途指定等：第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率80%
地域の概要：小規模に開発された住宅地が多く見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上



1
20000 を200%拡大した

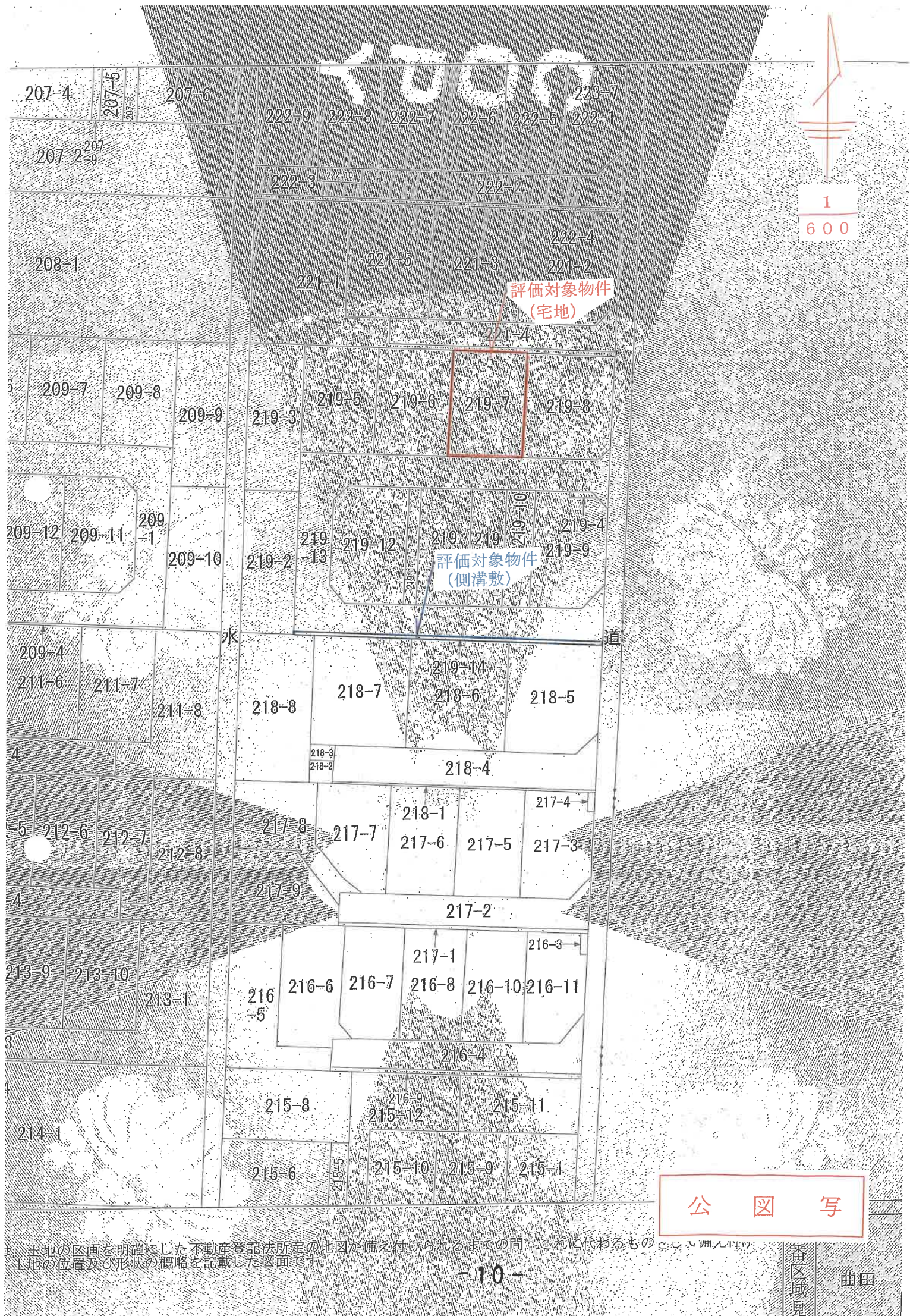
評価対象物件

基準地

最寄り駅

深谷市全図
H30年3月作成
深谷市

位置図



公 図 写

