

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 16 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 10 月 6 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 9 月 24 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 8 月 18 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）
1～4	7,220,000 5,776,000	一括	1,444,000	42,150	5,870
1	3,060,000				
2	110,000				
3	40,000				
4	4,010,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 深谷市西島字外谷田
 地 番 62 番 12
 地 目 宅地
 地 積 196.28 平方メートル

2 所 在 深谷市西島字外谷田
 地 番 62 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 156 平方メートル

持分 4 分の 1

3 所 在 深谷市西島字外谷田
 地 番 62 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 60 平方メートル

持分 4 分の 1

4 所 在 深谷市西島字外谷田 62 番地 12
 家屋 番号 62 番 12
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 88.76 平方メートル
 2 階 65.61 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 27 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 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 深谷市西島字外谷田
 地 番 62 番 12
 地 目 宅地
 地 積 196.28 平方メートル

2 所 在 深谷市西島字外谷田
 地 番 62 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 156 平方メートル

持分 4 分の 1

3 所 在 深谷市西島字外谷田
 地 番 62 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 60 平方メートル

持分 4 分の 1

4 所 在 深谷市西島字外谷田 62 番地 12
 家屋 番号 62 番 12
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 88.76 平方メートル
 2 階 65.61 平方メートル



令和8年(ケ)第28号
令和8年5月11日受理
令和8年6月5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 岡 田 文 男

(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 深谷市西島字外谷田
 地 番 62番12
 地 目 宅地
 地 積 196.28平方メートル
 所有者 A

2 所 在 深谷市西島字外谷田
 地 番 62番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 156平方メートル
 共有者 A 持分4分の1

3 所 在 深谷市西島字外谷田
 地 番 62番9
 地 目 公衆用道路
 地 積 60平方メートル
 共有者 A 持分4分の1

4 所 在 深谷市西島字外谷田 62番地12
 家屋 番号 62番12
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 88.76平方メートル
 2階 65.61平方メートル
 所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☒ 公衆用道路(物件2, 3) ☐ (物件)			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり			
建物	物件4			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■本件各土地について

物件1土地と隣地とは、フェンスで区切られている。

■本件建物について

- 1 本件建物内には、A（債務者兼所有者）の氏の表札がある。
- 2 本件建物内にAあての郵便物等が存在した。
- 3 本件建物の電気の供給は停止されているようである。
- 4 写真12のとおり、浴室への入口付近の床に傷みがある。
- 5 写真13のとおり、壁のクロスに傷みがある。
- 6 写真14のとおり、壁に傷みがある。
- 7 本件建物内で、ペットを飼っていた可能性がある。
- 8 本件建物の床は、全体的に汚れ等がある。
- 9 本件建物は、Aが動産を置いて、空き家の状態で占有しているものと思料される。

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

- 目的物件の占有関係については、現況から本報告書記載のとおり認めた。
なお、当職が5月14日に玄関ドアに挟んだ封書が、6月4日の立入調査の際にも、そのまま存在した。以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月14日 (木) 10:45-11:00	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
8年5月20日 (水) 15:00-15:10	目的物件所在地	占有調査, 前回の不在連絡メモが, そのままになっていることを確認
8年6月4日 (木) 9:20-10:00	目的物件所在地	立ち入り調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

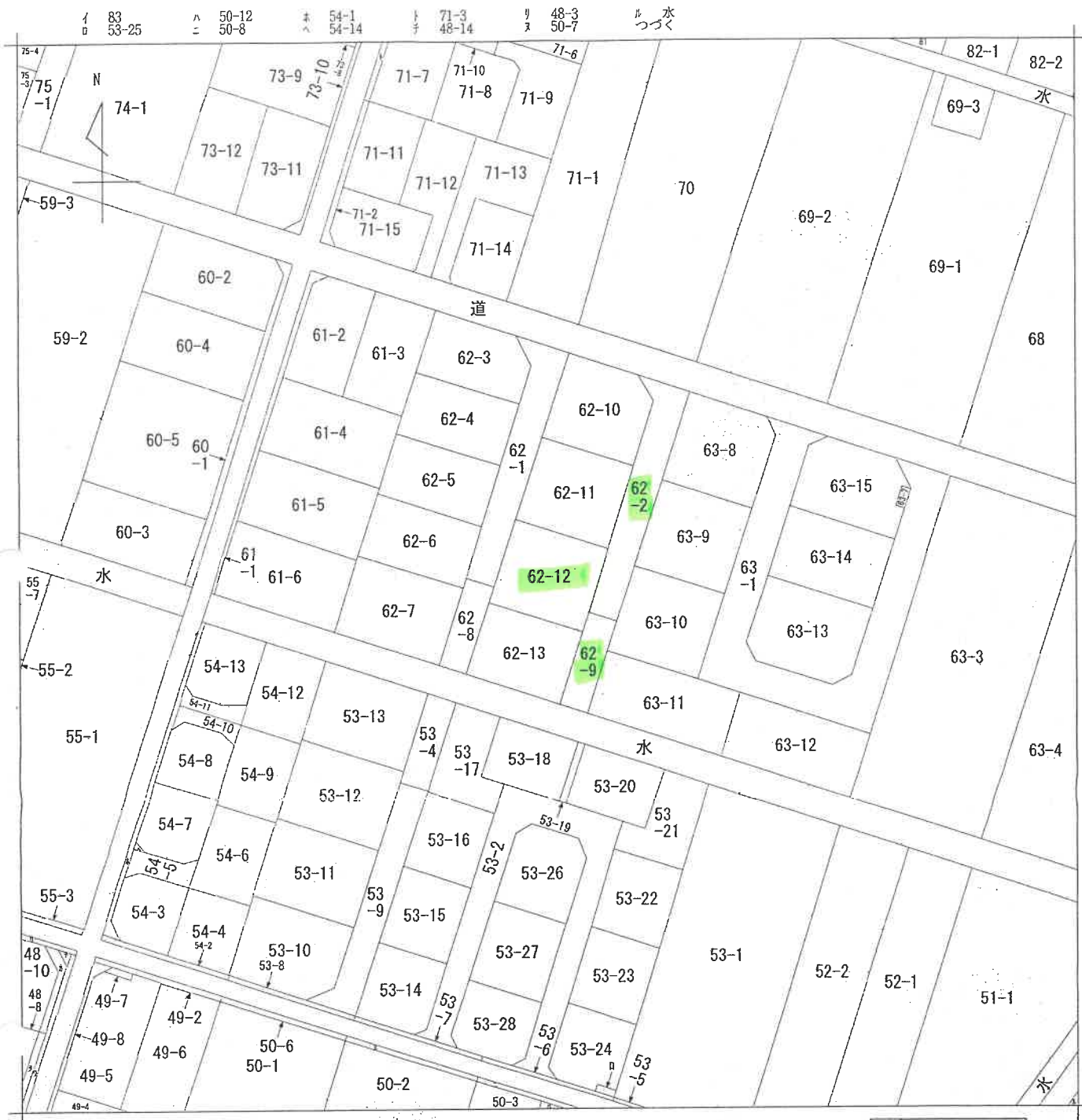
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年6月4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。

地番区域見出し
西島

請 求 部 分	所 在	深谷市西島字外谷田				地 番	62番12			
出 力 縮 尺	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 項 目		

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。

(さいたま地方務局熊谷支局管轄)

令和8年3月26日

東京法務局

地図整理番号：M99276

登記官

(6 枚目)

(1/2)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局熊谷支局管轄)
令和8年3月26日 東京法務局

登記官

(7 枚目)

6434178

171.11.6 地積測量図

地番	62-10多-13
土地の所在	深谷市大字西島字外谷田

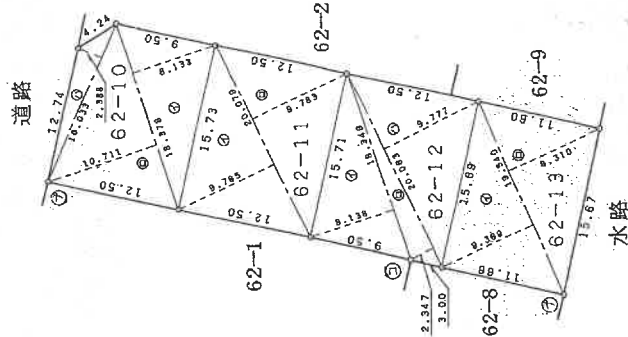
求積表

地番 62-10			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	18.378	8.133	149.468274
ロ	18.378	10.711	196.846758
ハ	16.033	2.388	38.286804
	合計		384.601836
	面積		192.3009180
	地積		182.30 m ²

地番 62-11			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	20.079	9.795	196.673805
ロ	20.079	9.783	196.432857
	合計		393.106662
	面積		196.5533310
	地積		186.55 m ²

地番 62-12			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	18.349	8.138	149.324162
ロ	20.063	2.347	47.087861
ハ	20.063	9.777	196.155951
	合計		392.567974
	面積		196.2839870
	地積		186.28 m ²

地番 62-13			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	19.540	9.369	183.070280
ロ	19.540	9.310	181.817400
	合計		364.987680
	面積		182.4938300
	地積		182.49 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
①	石	⑦	境界線の種類	記号	境界線の種類
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種類	記号	境界線の種類
③	金属	⑨	境界線の種類	記号	境界線の種類
④	金属	⑩	境界線の種類	記号	境界線の種類

作製者 土地家屋調査士 (昭和元年10月23日作製)
(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人 縮尺 1/500

単位 m

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局熊谷支庁管轄)

令和8年3月26日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

6434177

地番 62-9、-10

地積測量図

所在地 深谷市 西島字外谷田

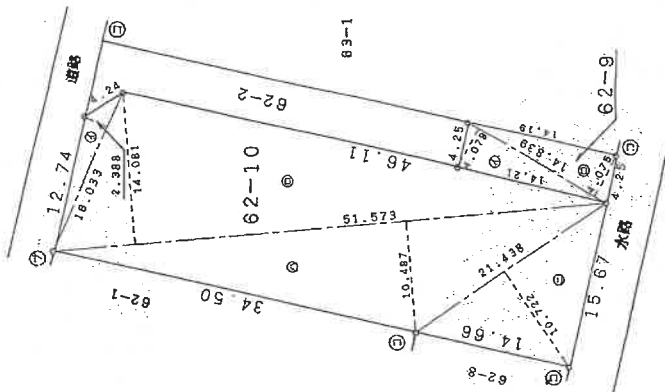


求積表

地番	62-9	高さ	倍面積
符号	底辺		
イ	14.839	4.079	60.528281
ロ	14.839	4.075	60.488925
	合計		120.997206
	面積		60.4986030
	地積		60.49 m²

地番	62-10	高さ	倍面積
符号	底辺		
イ	16.033	2.388	38.266804
ロ	51.573	14.081	726.189413
ハ	51.573	10.487	540.846051
ニ	21.438	10.722	229.858236
	合計		1535.100504
	面積		767.5952520
	地積		767.59 m²

地番	62-2	合計面積	残地
公簿	885	828.0938550	156.8061450
		地積	156.80 m²



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石杭	⑦	アラスチック杭		
⑥	コンクリート杭	⑧	金属杭		
⑦	金属鉄	⑨	刻印		

製作者 土地家屋調査士会

元 年 8 月 8 日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成2年11月6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。
(さいたま市地方事務局(熊谷支庁管轄))
令和8年3月26日 東京法務局

(9 枚目)

登記簿

A3判をA4判に縮小

5410978

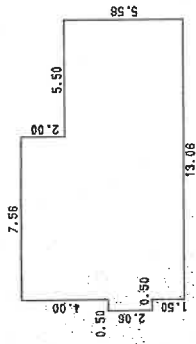
各階平面図

家屋番号 62番12

建物の所在 深谷市大字西島字外谷田62番地12

H2-11、6
建物平面図
各階平面図

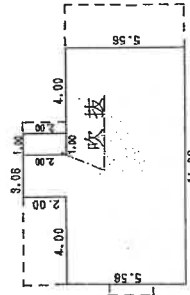
1 階



求積表

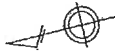
7.56 X 2.00	=	15.1200
13.06 X 2.00	=	26.1200
13.56 X 2.06	=	27.9336
13.06 X 1.50	=	19.5900
合計		88.7636
床面積		88.76 m²

2 階



求積表

3.06 X 2.00	=	6.1200
11.06 X 5.56	=	61.4936
-1.00 X 2.00	=	-2.0000
合計		65.6136
床面積		65.61 m²



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

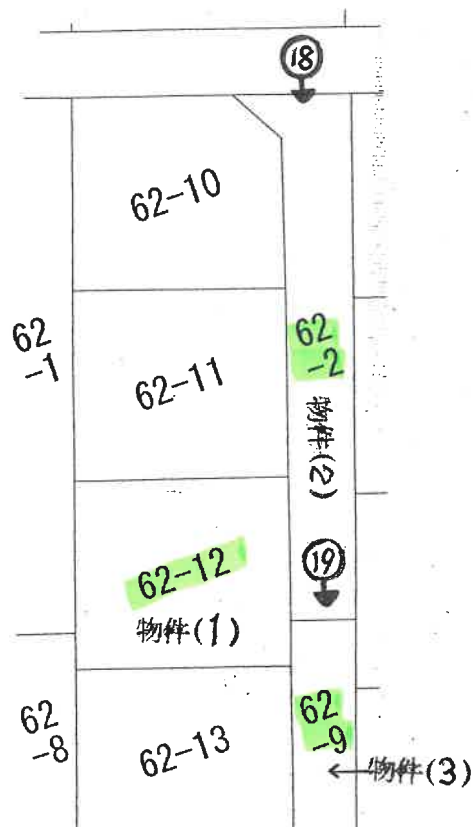
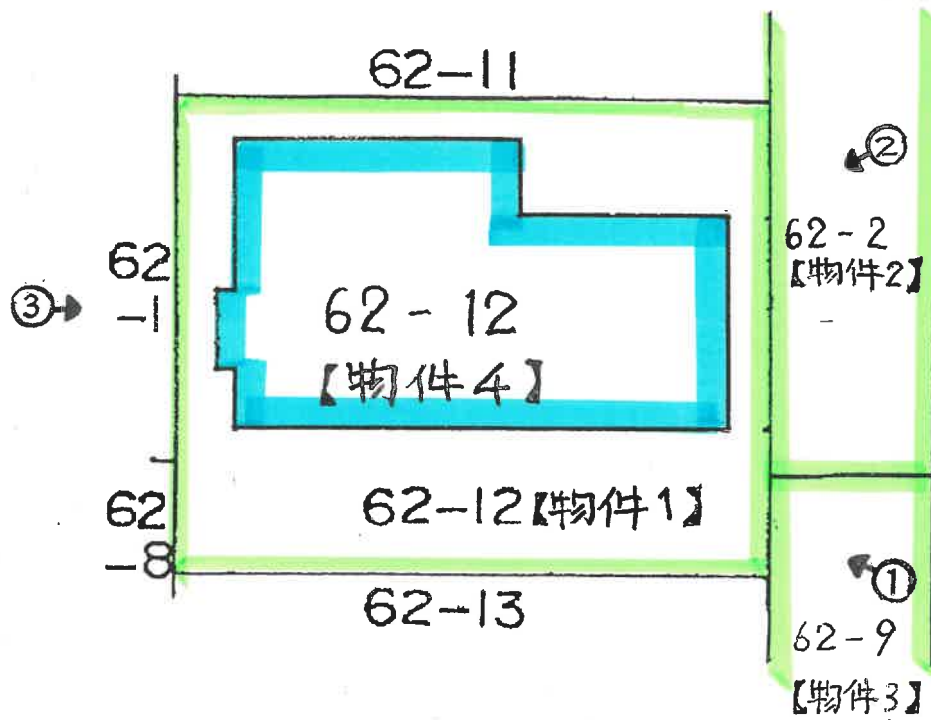
申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M99281

土地建物位置関係図

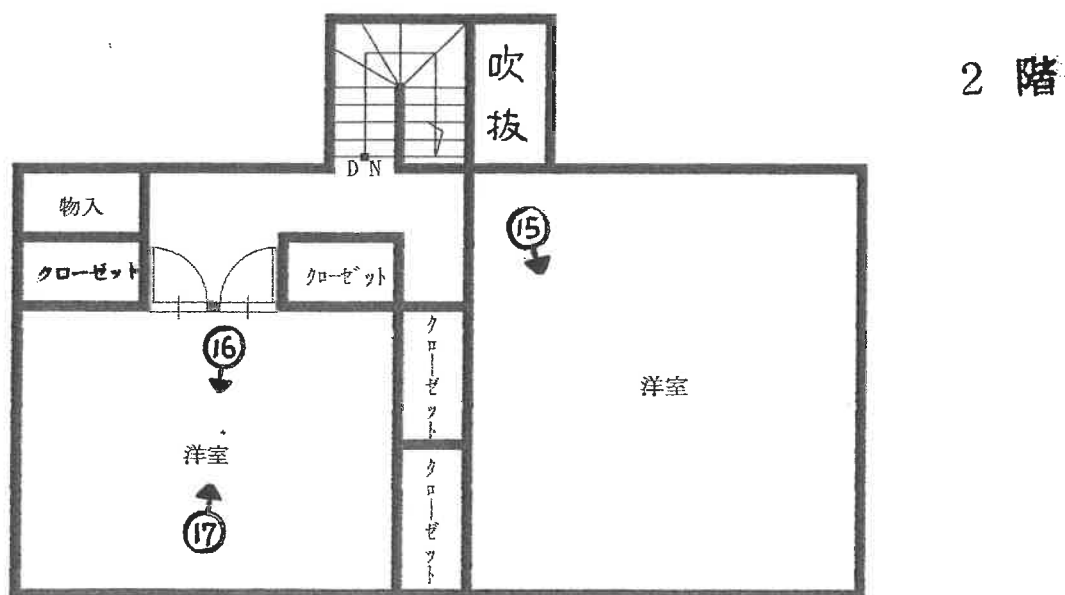
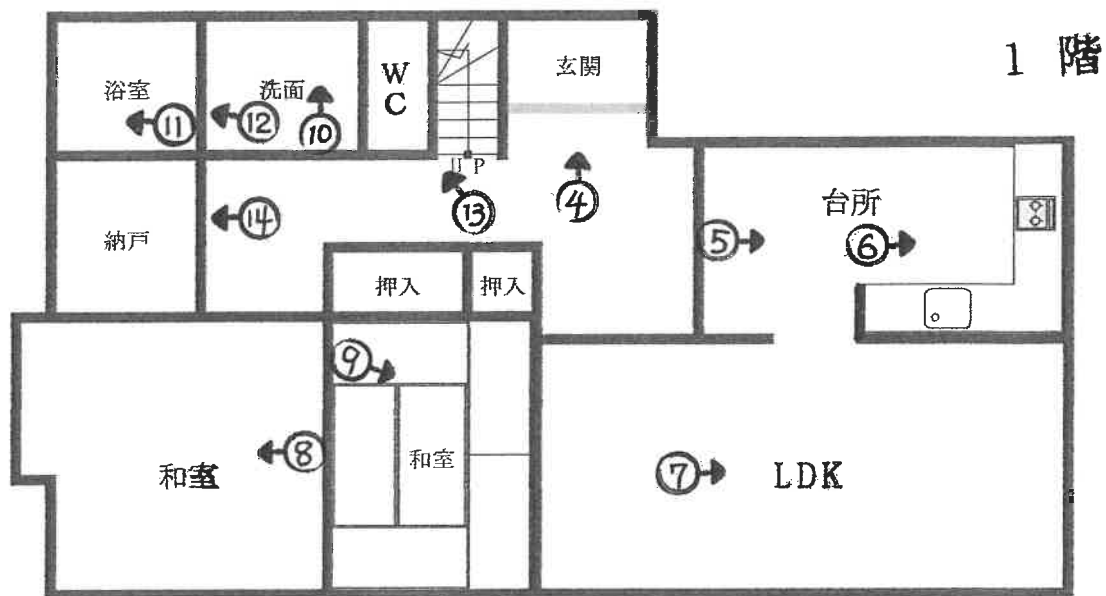
(写真撮影位置 ①)



(10 枚目)

建 物 見 取 図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



16



17



18



19

令和8年（ケ）第28号
令和8年6月4日外現地調査
令和8年6月12日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新 井 寛 久

物 件 目 録

- 1 所 在 深谷市西島字外谷田
 地 番 62 番 12
 地 目 宅地
 地 積 196.28 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 深谷市西島字外谷田
 地 番 62 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 156 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1

- 3 所 在 深谷市西島字外谷田
 地 番 62 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 60 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1

- 4 所 在 深谷市西島字外谷田 62 番地 12
 家屋 番号 62 番 12
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 88.76 平方メートル
 2 階 65.61 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 0 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 4, 0 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	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	
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 土地の概況及び利用状況等（物件1・2・3）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「深谷」駅 北東方約2k m (道路距離) 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に戸建住宅が建ち並び、その周囲にはアパートや農地が見られる住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% － －
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	宅地（物件1）…196.28㎡（登記数量） 公衆用道路（物件2・3）…216㎡（登記合計数量） 宅地部分（物件1）はほぼ長方形 ほぼ平坦 二方路
	物件2・3は、幅員約4.1m、延長約34.90mの帯状土地であり、公衆用道路として利用されている。当該土地は建築基準法第42条1項5号適用道路（位置指定道路、平成元年12月18日付第31号）である。	
接面道路の状況	東側現況幅員約4.1m舗装私道（物件2・3の土地）にほぼ等高～やや高く接面し、当該私道を通じて北方にて現況幅員約4m舗装市道（D-123号線）に接続している。また、西側現況幅員約4.2m舗装私道（建築基準法第42条1項5号適用道路、昭和54年9月1日付第30号）にやや高く接面しているが当該西側私道の利用権原はない。	
土地の利用状況等	①物件1は物件4（建物）の敷地として利用されているほか、物件2・3は公衆用道路として利用されている。 ②隣接地とはフェンス及び境界標により区分されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（私設の連合管により引き込まれている。） ガス配管 なし 下 水 道 未接続（宅内枳は設置済）	
特 記 事 項	①本件土地は深谷市洪水・内水ハザードマップによると浸水想定区域にある。（詳しくは深谷市総務防災課に問い合わせのこと。） ②本件土地のほぼ全域について、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問い合わせのこと。） ③西側私道（62番1及び同番8）は売却対象に含まれない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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：平成2年10月21日新築（登記記載） 経過年数：約36年 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 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 スレート葺 サイディング その他 ビニールクロス、塗り壁、ジュラク壁 その他 ビニールクロス、塗り壁、目透天井板 その他 フローリング、畳、クッションフロア その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 特になし ※建物に附属する設備の作動状況及び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 施 工	普通 普通
保守管理の状態	劣る ①建物内にはペット臭がある。 ②内壁の損傷が複数箇所に見られる。 ③床フローリングの劣化や汚れが生じているほか、浴室入り口付近の床に損傷箇所が見られる。	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり	
特 記 事 項	①建築確認済証：平成2年5月8日付第226号（建築台帳記載） 完了検査済証：平成2年11月9日付第581号（同） ②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1・2・3（土地）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	持分 オ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	42,100	0.98	196.28	0.90	—	7,290,000
2	42,100	0.10	156	—	1/4	160,000
3	42,100	0.10	60	—	1/4	60,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（深谷－5）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $50,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 42,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件+5%・交通接近条件+4%・環境条件等+10%と判定した。（相乗積： $1.05 \times 1.04 \times 1.10 \div 1.20$ ）

イ 個別格差：物件1…二方路+1%、公共下水道未接続等を考慮-3%

（相乗積： $1.01 \times 0.97 \div 0.98$ ）

物件2・3…私道減価-90%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

オ 持分：売却対象持分

② 物件4（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 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
4	182,000	154.37	0.10	2,810,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

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10%と査定した。

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。

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	7,290,000	0.40	法定地上権	2,920,000

イ 個別売却により、物件1について、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。

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	7,290,000	-2,920,000		1.00	0.70	3,060,000
2	160,000	—		1.00	0.70	110,000
3	60,000	—		1.00	0.70	40,000
4	2,810,000	+2,920,000	1.00	1.00	0.70	4,010,000
一括価格 (合計)						7,220,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

(評価付記)

本件類似の不動産の需要は、自己用目的のもの、または自己用目的の者に転売することを目的とするものが一般的であることから、通常取引において、賃貸収益は重視されていないこと等を考慮し、収益還元法は採用しない。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（深谷－5）

所在・地番：深谷市田谷字下土腐225番4

価 格：50,000円／ m^2

位 置：「深谷」駅から約1.6km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：198 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南5m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が連たんする既成住宅地域

第7 附属資料の表示

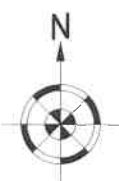
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 概略図

位置図

対象物件

地価調査基準地

最寄駅



深谷市役所「白図」

S1:20,000を200%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

地番区域見出
西島

請求部	所在	深谷市西島字外谷田			地番	62番12		
出力 縮尺	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)			縮記 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8年3月26日

東京法務局

地図整理番号：M99276

登記官

(1/2)

ヲ 48-9
ヲ 48-1
カ 48-11

公図写

48-9
48-1
48-11

A 3 版をA 4 版に縮小したものです

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。

(さいたま地方方法務局熊谷支局管轄)

令和8年3月26日 東京法務局

6434178

9.11.11.6

地積測圖

地番	62-10 奈し 第13
土地の所在	深谷市大字西島

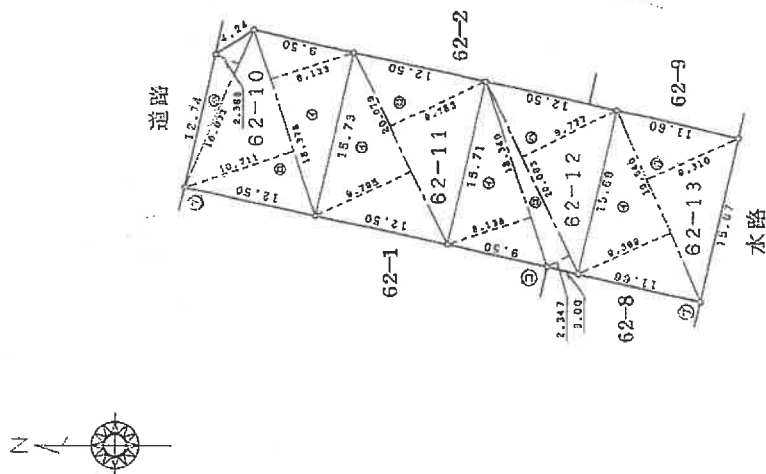
求積表

地番 符号	62-10		倍面積	
イ	底辺	高さ	18.378	8.133
ロ			18.378	149.468274
ハ			16.033	10.711
			16.033	106.848758
				38.286804
			合計	384.601836
			面積	182.3009180
			地積	182.30 m ²

地番	底辺	高	倍面積
イ	20.073	9.795	198.673805
ロ	20.073	9.783	196.432857
		合計	393.106662
		面積	196.5533310
		地積	196.55 m ²

地番	62-12	底辺	高さ	倍面積
イ		18.349	8.138	149.324162
ロ		20.063	2.347	47.087861
ハ		20.063	9.777	196.155951
			合計	392.567974
			面積	196.2839870
			坪積	196.28 m ²

地番	62-13		倍面積
符号	底辺	高さ	
イ	18.540	8.368	183.070260
ロ	19.540	9.310	181.917400
		合計	364.987660
		面積	182.4938300
		面積	182.49 m ²



单位: 吨

人
道
中

(昭和元年10月23日作製)

(1) (埼玉土地家屋調査士会)

(埼玉土地家屋明立士会用紙)

地址：天津路992号

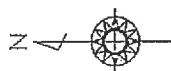
A3版をA4版に縮小したものです

6484172

419.2

地積測量圖

地番	62-9、-10
土地の所在	深谷市大字西

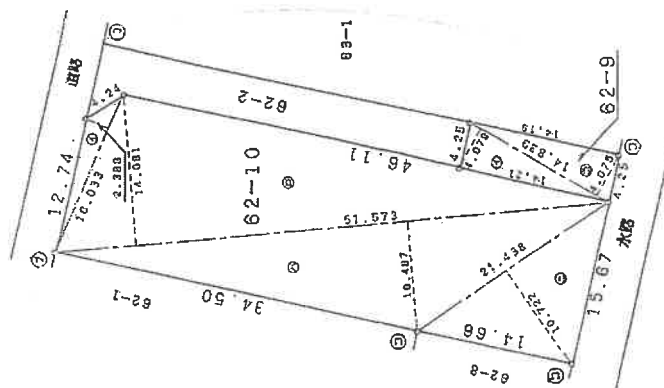


求·積·表

地番 符号	62-9		
	底辺	高さ	倍面積
イ	14.839	4.079	60.528281
ロ	14.839	4.075	60.468925
		合計	120.997206
		面積	60.4688030
		地積	60.49 m ²

地番	地番	底面	高	倍	面積
イ	16.033	2.388		38.	288904
ロ	51.573	14.081		726.	198413
ハ	51.573	19.487		940.	846051
ニ	21.438	10.732		229.	858236
		合計		1935.	190504
		面積		767.	5952520
		地積		767.	59 m ²

地 系	62-2	合 計	面 積	残 地
公 簿		985	828.0938550	156.9081450
			地 積	156.90 m ²



記号境界標の識別記号境界標の識別

作製者

申請人				縮尺	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。
(さいたま地方方法務局熊谷支局管轄)
令和8年3月26日 東京法務局

5410978

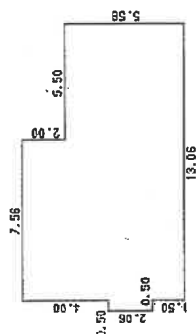
圖面水平剖面

建各階平面圖

62番12

建築物の所在
深谷市大字西島字外谷田62番地12

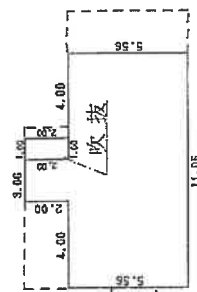
सुख



求積表

7.56 X	2.00 =	15.1200
13.06 X	2.00 =	26.1200
13.56 X	2.06 =	27.9336
13.06 X	1.50 =	19.5900
合計		88.7636
床面積		89.76 m ²

2. 證



求積表

3.06 X	2.00 =	6.1200
11.06 X	5.56 =	61.4936
-1.00 X	2.00 =	-2.0000
合計		65.6136
床面積		65.61 m ²

證作

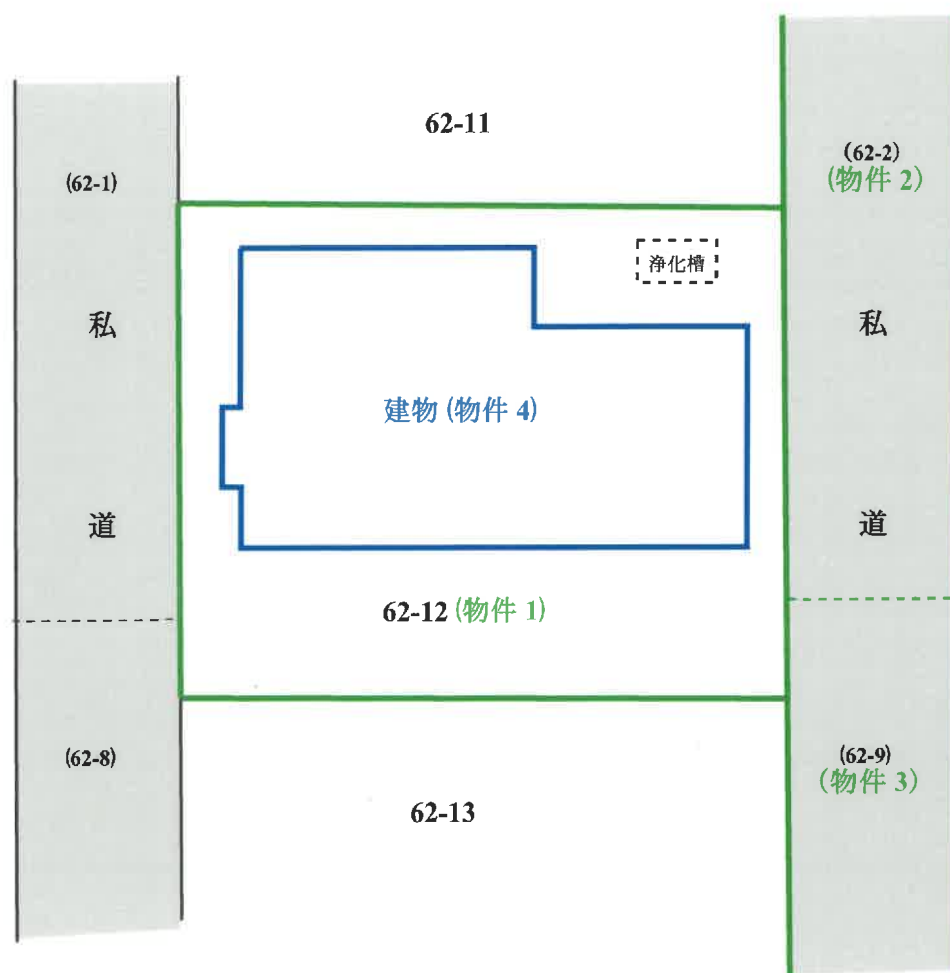
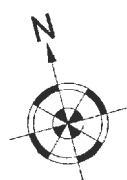
1/250

10月27日作票)

人譜

縮尺 $\frac{1}{500}$

概略図



※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。