

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 場 所	令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 6 日 午後 1 時 00 分 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	9,150,000 7,320,000	一括	1,830,000	88,424	0
1	2,130,000				
2	850,000				
3	10,000				
4	6,160,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 深谷市岡字山川境
 地 番 2382 番 1
 地 目 宅地
 地 積 244.87 平方メートル

- 2 所 在 深谷市岡字山川境
 地 番 2382 番 4
 地 目 宅地
 地 積 97.99 平方メートル

- 3 所 在 深谷市岡字山川境
 地 番 2382 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1.48 平方メートル

- 4 所 在 深谷市岡字山川境 2382 番地 1
 家屋 番号 2382 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
 2 階 48.02 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 28 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

【物件番号 2, 3】

物件 2 及び 3 は、隣地（地番 2 3 8 2 番 3）と一体利用されており相互の境界が不明確である。

《 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

- 1 所 在 深谷市岡字山川境
 地 番 2382 番 1
 地 目 宅地
 地 積 244.87 平方メートル
- 2 所 在 深谷市岡字山川境
 地 番 2382 番 4
 地 目 宅地
 地 積 97.99 平方メートル
- 3 所 在 深谷市岡字山川境
 地 番 2382 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1.48 平方メートル
- 4 所 在 深谷市岡字山川境 2382 番地 1
 家屋 番号 2382 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
 2 階 48.02 平方メートル



令和8年(ケ)第29号
令和8年5月21日受理
令和8年6月10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 | 深谷市岡字山川境 |
| | 地 番 | 2 3 8 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 4. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市岡字山川境 |
| | 地 番 | 2 3 8 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7. 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 深谷市岡字山川境 |
| | 地 番 | 2 3 8 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 深谷市岡字山川境 2 3 8 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 8 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 4 8. 0 2 平方メートル |

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1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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1～3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

- 1 物件1土地上に駐輪場がある。同駐輪場はコンクリートの地面に、ブロックで基礎が造っており、土地との定着性が認められる。
- 2 物件1土地上に、債務者兼所有者所有のスチール製簡易物置（動産）がある。
- 3 物件2，3土地は、地番2382番3の目的外土地と一体となって使用されている。

■本件建物について

- 1 本件建物の屋根には、債務者兼所有者によってソーラーパネルが設置されている（写真⑮）。同ソーラーパネル等について、所有権の留保などは無いとのこと。
- 2 本件建物内で猫を1匹飼っている。
- 3 1階の和室の押入は、襖や敷居がなく、棚に改造してある。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物は、私が家族とともに、計4人で住居として使用してます。 2 本件建物について、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。 3 屋根にあるソーラーパネルの所有者は自分です。所有権留保などはありません。 4 本件建物内で猫を1匹飼っています。 5 物件1上にある駐輪場は自分で造ったものです。 6 物件1上のスチール製簡易物置の所有者は自分です。 7 本件各土地について、境界の争いはありません。 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

- 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述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

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月1日 (月) 8 : 40 - 8 : 55	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
8年6月3日 (水) 16 : 20 - 16 : 25	執行官室	同居者から電話聴取
8年6月7日 (日) 9 : 45 - 10 : 10	目的物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行
8年6月8日 (月) 11 : 50 - 11 : 55	さいたま地方法務局熊谷支局	接道について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

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

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和8年6月7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	所在	深谷市岡字山川境				地番	2382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59年4月12日			備付年月日(原図)	昭和59年3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。

A3判をA4判に縮小

令和8年3月24日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

請求番号：32-1
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成26年2月5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3月24日 さいたま市地方事務局熊谷支局

登記書

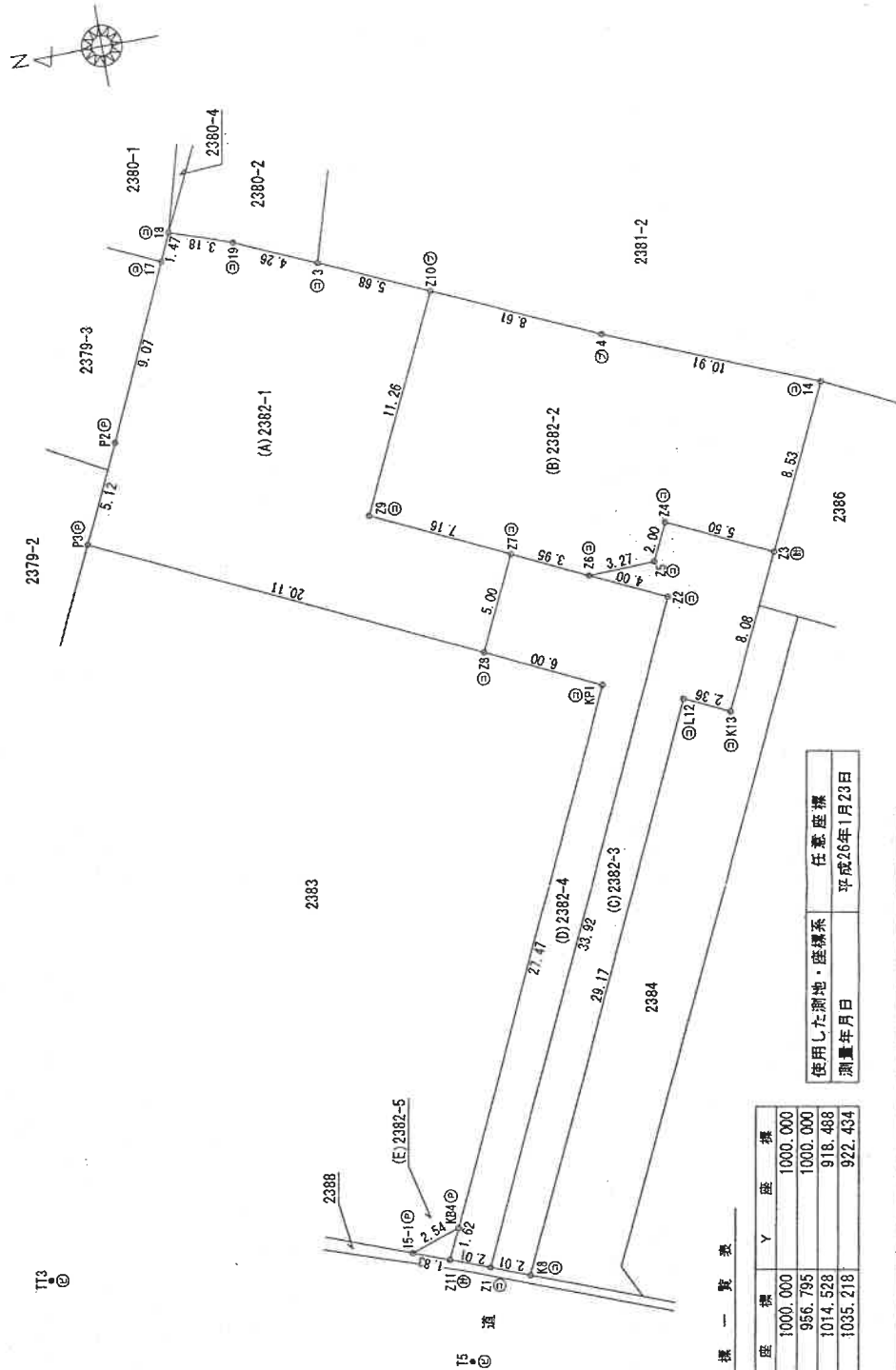
(8 枚目)

1/2

地積測量図

地番 (A)2382-1
(B)2382-2~(E)2382-5

土地の所在 深谷市岡字山川境



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
T1	1000.000	1000.000
T2	956.795	1000.000
T5	1014.528	918.488
TT3	1035.218	922.434

使用した測地・座標系	任意座標
測量年月日	平成26年1月23日

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
① 石杭	①	金属板	②	刻印
② コンクリート杭	②	金属杭	③	計算点
③ プラスチック杭	③	金属プレート		

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成26年1月23日作製)

(埼玉土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

(A) 2382-1
(B) 2382-2 ~ (E) 2382-5

土地の所在

地 名	(E) 2382-5		γ_n	$\gamma_{n+1}-\gamma_n$	$\gamma_n (X_{n+1}-X_{n-1})$
	N O	X n			
15-1		1017.457	923.770	1.569	-381.517010
K84		1015.241	925.009	-0.330	-1667.791227
Z11		1015.054	923.440	-1.239	2046.343040
			信	面	-2.965197
			面	理	1.482598
			地	理	1.48

(平成26年1月23日作製)

(埼玉土地家屋調査士信用紙)

人
語
田

縮尺 1/250

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。
令和8年3月24日 さいたま地方法務局熊谷支局

獎品圖

(9 枚目)

登記年月日：平成27年1月15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3月24日 さいたま地方裁判所第10支部

登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

各 階 平 面 図

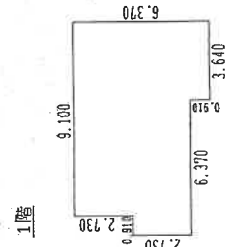
家屋番号 2382番1

建物の所在

深谷市岡字山川境2382番地1

建 物 階 平 面 図

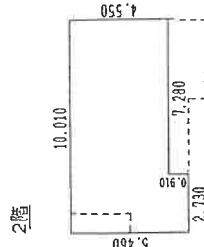
1階



求積表	
0.910 × 2.730	= 2.484300
9.100 × 5.460	= 49.686000
3.640 × 0.910	= 3.312400
計	55.482700

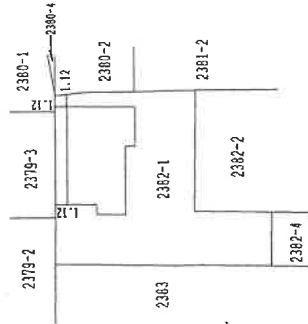
床面積 55.48 m²

2階



求積表	
10.010 × 4.550	= 45.545500
2.730 × 0.910	= 2.484300
計	48.029800

床面積 48.02 m²



作製者 土家

申請人

縮尺 1/250

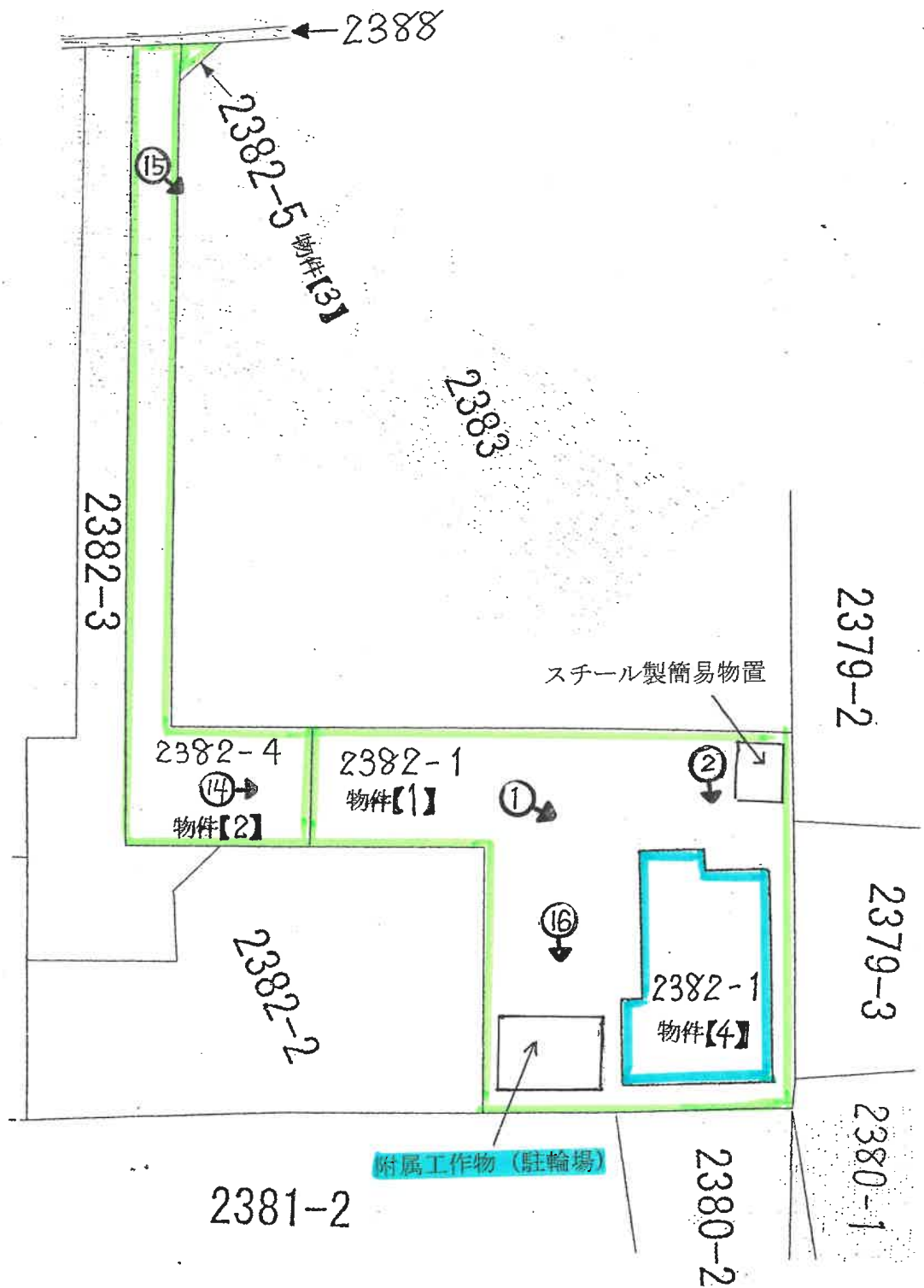
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

土地建物位置関係図

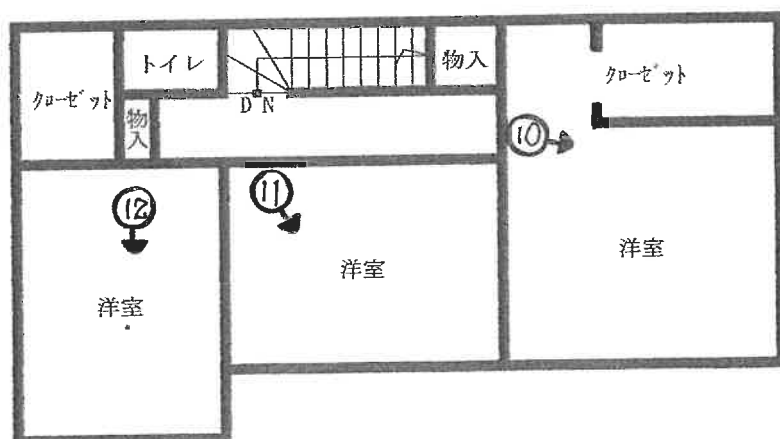
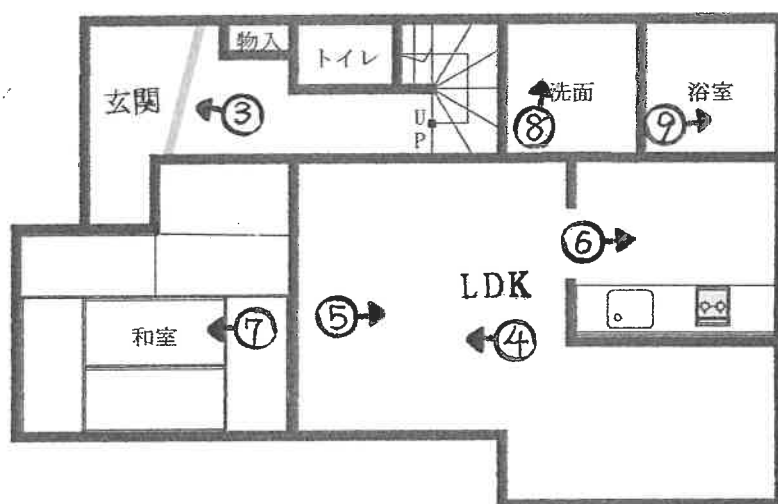
⑬

(写真撮影位置 ⑬)



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

令和8年（ケ）第29号
令和8年6月7日外現地調査
令和8年6月16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 深谷市岡字山川境
地 番 2 3 8 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 4 . 8 7 平方メートル

- 2 所 在 深谷市岡字山川境
地 番 2 3 8 2 番 4
地 目 宅地
地 積 9 7 . 9 9 平方メートル

- 3 所 在 深谷市岡字山川境
地 番 2 3 8 2 番 5
地 目 宅地
地 積 1 . 4 8 平方メートル

- 4 所 在 深谷市岡字山川境 2 3 8 2 番地 1
家屋 番号 2 3 8 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 1 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 8 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 6, 1 6 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1～3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「岡部」駅西方約420m（道路距離）付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿いに戸建住宅や事業所等が混在し、その周囲には畑が多く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	市街化調整区域（既存の集落） 都市計画法第34条11号区域の要件に該当する。 無指定 60% 200% － 深谷市開発許可等の基準に関する条例 埼玉県建築基準法施行条例
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	344.34㎡（登記合計数量） 不整形（路地状敷地） 平 坦 特になし
接面道路の状況	西側現況幅員約20m舗装県道（針ヶ谷岡線、建築基準法第42条1項1号適用道路）に等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件1・2・3は一体として、物件4（建物）の敷地として利用されているほか、駐輪場（土地の定着物）と簡易物置（動産）が置かれている。なお、物件2・3の路地状部分は南側隣家の路地状部分（2382番3）と相互に共同利用している。 ②隣接地とはブロックフェンス等により区分されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし（オール電化） 下 水 道 なし	
特 記 事 項	①本件土地は路地状敷地のため、埼玉県建築基準法施行条例第3条及び10条（路地状敷地）の適用を受ける。 ②土地には本件建物のほか、駐輪場（土地の定着物）が設置されている。 ③物件1を含む土地につき、平成26年3月27日付第372502070号でケイアイスター不動産株式会社に対し、専用住宅（2戸）を目的とした開発許可（都市計画法第34条11号）がなされた。本件土地はその後の区画変更がないので同一敷地の範囲で、かつ、同一用途の建築物であれば、適合証明（都市計画法施行規則第60条）を取得することにより、建替えが可能である。（詳しくは深谷市都市計画課に問い合わせのこと。）	

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26年7月30日新築（登記記載） 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約13年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 ルーフィング葺 サイディング その他 ビニールクロス その他 ビニールクロス その他 フローリング、畳 その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 IHクッキングヒーター、エコキュート（オール電化住宅） 太陽光発電システム（陳述による容量約2.7kw） ※建物に附属する設備の作動状況の詳細は不明
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	普通	
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26年4月28日付第SJK-KX1411040299号 完了検査済証：平成26年8月5日付第SJK-KZ1411041218号 ②1階和室の押入部分は飾り棚に改造されている。 ③本件建物設備として、太陽光発電システムが存在する。所有者の陳述によると、建物建築後約1年程後にローンを利用して当該発電システムを設置したとのことである。借入金残債務は不明であるが、これに係る所有権留保契約の内容はないとのことである。 ④建物内で猫を1匹飼っている。	

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	21,500	0.87	244.87	0.95	4,350,000
2	21,500	0.87	97.99	0.95	1,740,000
3	21,500	0.87	1.48	0.95	30,000

※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）

地価公示地（深谷－19）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,600 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/72 \div 21,500 \text{ 円/㎡}$

◇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-5%・環境条件等-20%と判定した。（相乗積： $0.95 \times 0.95 \times 0.80 \div 0.72$ ）

イ 個別格差：形状等（路地状敷地）-13%（工作物の存在を考慮）

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

② 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	160,000	103.50	0.42	6,960,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数12年、経済的残存耐用年数13年、観察減価率(建物の現況／修繕の必要性及び中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $13 / (12 + 13) \times (1 - 0.20) \div 0.42$

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	4,350,000	0.30	法定地上権	1,310,000
2	1,740,000	0.30	法定地上権	520,000
3	30,000	0.30	法定地上権	9,000
合 計				1,839,000

イ 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。

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	4,350,000	-1,310,000		1.00	0.70	2,130,000
2	1,740,000	-520,000		1.00	0.70	850,000
3	30,000	-9,000		1.00	0.70	10,000
4	6,960,000	+1,839,000	1.00	1.00	0.70	6,160,000
一括価格 (合計)						9,150,000

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

地価公示価格（深谷－19）

所在・地番：深谷市山河字光寂庵1281番2

価 格：15,600円／㎡

位 置：「岡部」駅から約1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：516㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東12.4m舗装県道

用途 指定 等：市街化調整区域

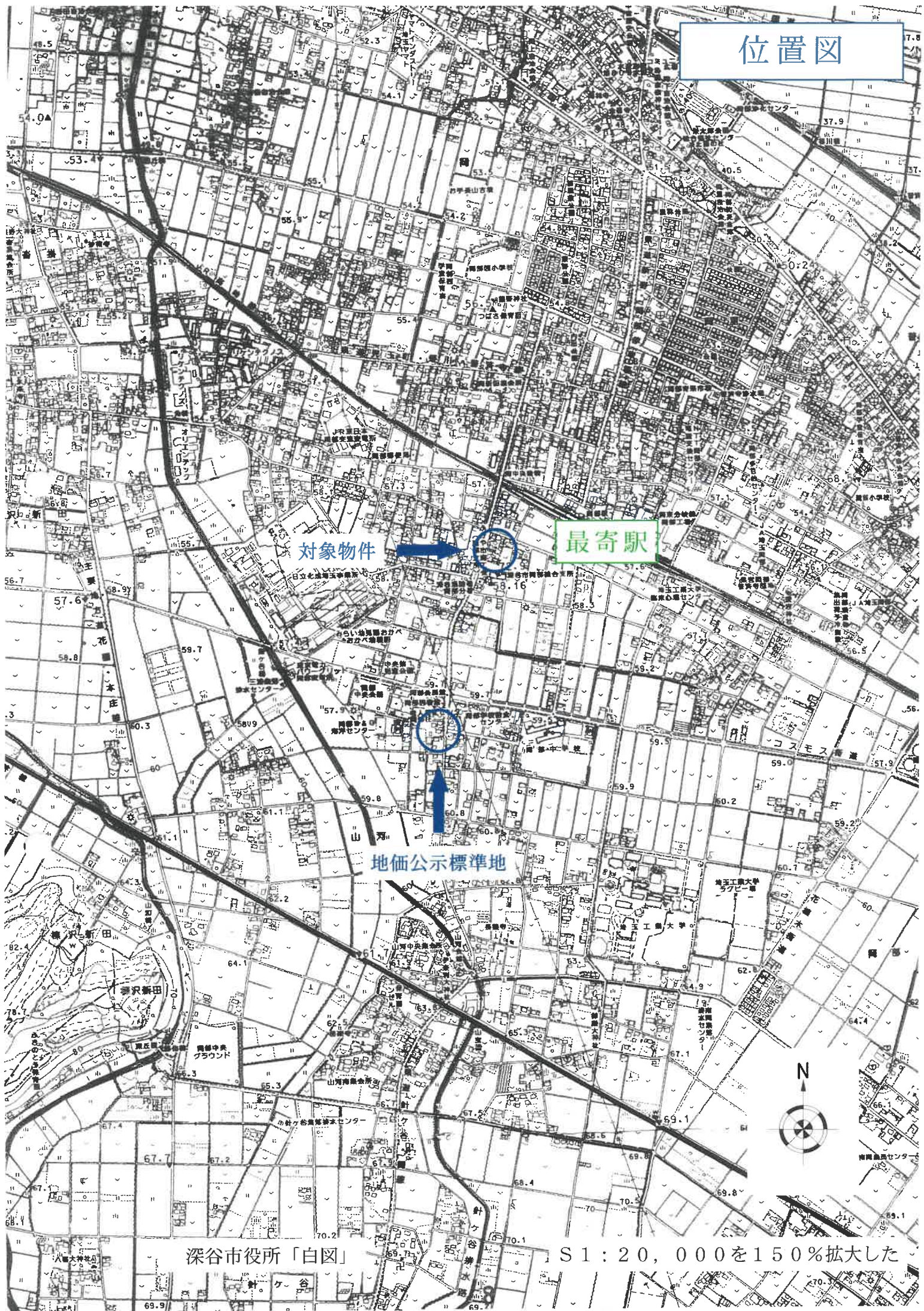
無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

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 概略図

位置図



対象物件

最寄駅

地価公示標準地

深谷市役所「白図」

S1:20,000を150%拡大した



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

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



請求部	所在	深谷市岡字山川境				地番	2382番1			
出力縮	1/500	精度分		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59年4月12日				備付年月日 (原図)	昭和59年3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。

令和8年3月24日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

請求番号 : 32-1
(1/1)

登記年月日：平成26年2月5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3月24日 さいたま地方裁判所熊谷支部

登記官

請求番号：32-2

(1/2)

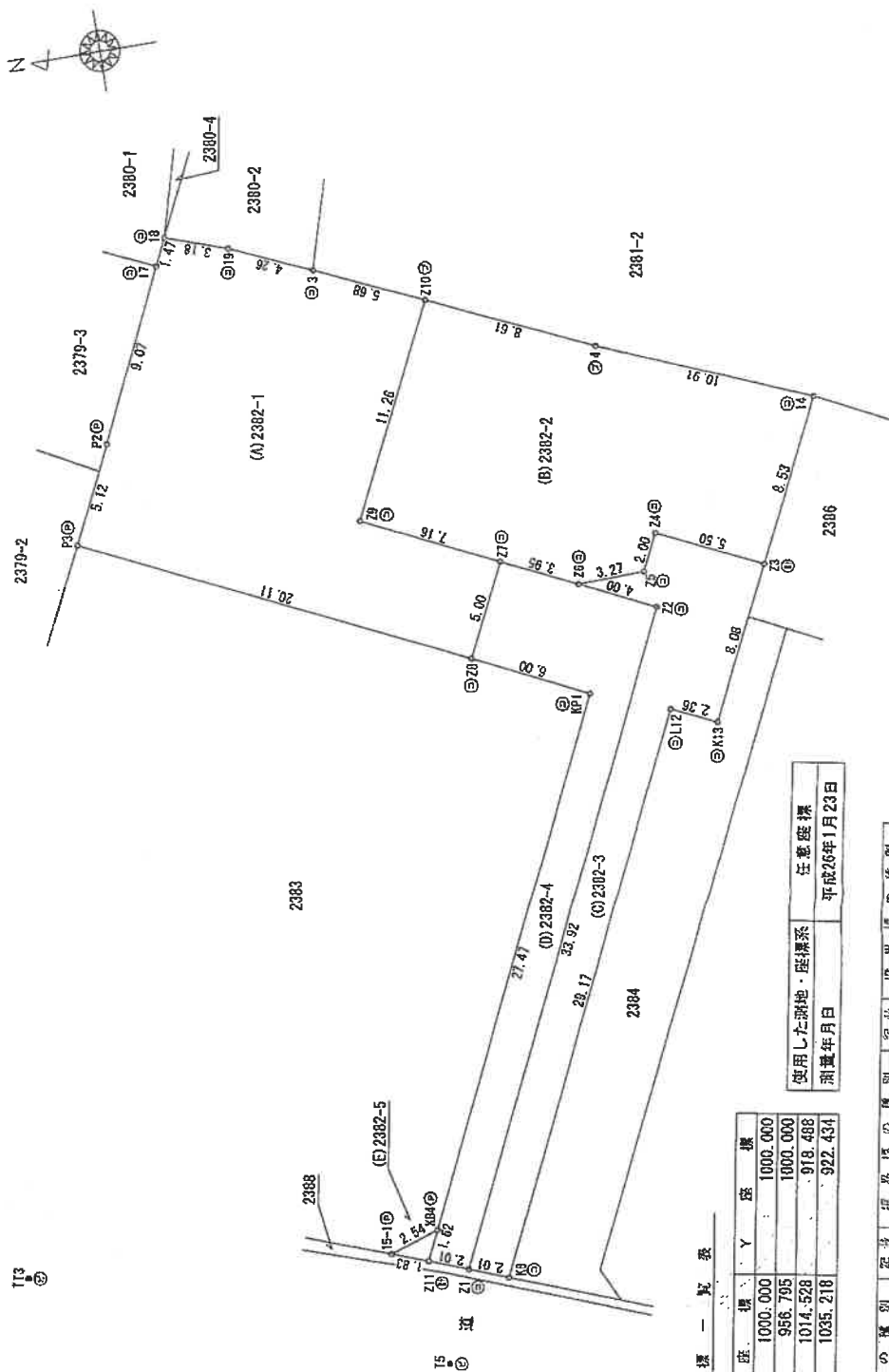
A3版をA4版に縮小したものです

1/2

地積測量図

地番 (A)2382-1
(B)2382-2～(E)2382-5

土地の所在 深谷市岡字山川境



座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
T1	1000.000		1000.000	
T2	956.795		1000.000	
T5	1014.528		918.488	
TT3	1035.218		922.434	

使用した測地・座標系 任意座標
測量年月日 平成26年1月23日

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	①	金属杭	②	金属杭	③
④	コンクリート杭	④	金属杭	⑤	金属杭	⑥
⑦	プラスチック杭	⑦	金属プレート	⑧	金属プレート	⑨

作製者

(平成26年1月23日作成)

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。
令和8年3月24日 さいたま市地方法務局熊谷支局 登記官

2/2

地積測量図

地番 (A)2382-1
(B)2382-2~(E)2382-5

土地の所在 深谷市岡字山川境

地番	(D)2382-3				
N.O	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})	
K8	1011.702	922.697	-27.835	8667.815618	
Z1	1013.676	923.077	33.183	-6145.846666	
Z2	1005.044	935.880	33.859	-4562.415240	
Z6	1008.903	956.936	1.737	634.448568	
Z5	1005.707	957.617	2.611	-3564.250474	
Z4	1005.181	959.547	0.481	-5596.078104	
Z3	990.875	958.098	-9.240	-3045.793542	
K13	1002.002	950.307	-7.186	4188.002049	
L12	1004.282	950.912	-27.610	9223.846400	
		倍	面	-200.270491	
			積	100.135245	
			地	100.13	m

地番	(D)2382-4				
N.O	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})	
Z11	1015.654	923.440	1.932	1445.183600	
K04	1015.241	925.009	28.133	-6651.541663	
KP1	1008.247	951.573	28.148	-1148.548611	
Z8	1014.034	953.157	0.406	4258.705476	
Z7	1012.715	957.979	3.779	-4915.390249	
Z6	1008.903	956.936	-2.099	-7340.656056	
Z2	1005.044	955.880	-33.859	4562.415240	
Z1	1013.676	923.077	-32.440	9793.946970	
		倍	面	-195.985293	
			積	97.992646	
			地	97.99	m

地番	(E)2382-5				
N.O	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})	
IS-1	1017.457	923.770	1.569	-381.517010	
K04	1015.241	925.009	-0.330	-1667.791227	
Z11	1015.654	923.440	-1.239	2046.343040	
		倍	面	-2.965197	
			積	1.482598	
			地	1.48	m

区分	境界線の種別	辺長	境界線の種別	辺長	境界線の種別	辺長
凡	⑤	石	⑥	金	⑦	金
例	⑤	コンクリート杭	⑥	金	⑦	金
	⑤	プラスチック杭	⑥	金	⑦	金

作製者

(平成26年1月23日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成27年1月15日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年8月24日 さいたま市地方法務局熊谷支局

登記官

請求番号：32-3

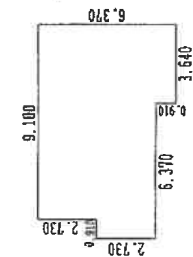
A3版をA4版に縮小したものです

各 階 平 面 図 建 物 図 面 図

家屋番号 2382番1

建物の所在 深谷市岡字山川境2382番地1

1階

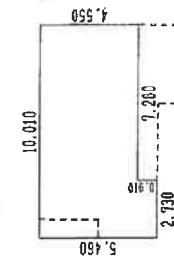


床面積

0.910 x 2.730 = 2.484300
9.100 x 5.450 = 49.686000
3.640 x 0.910 = 3.312400
計 55.482700

床面積 55.48 m²

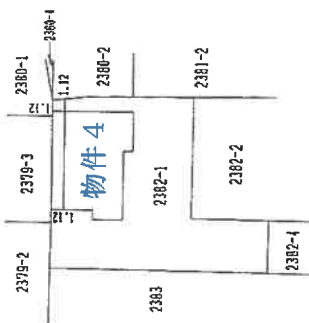
2階



床面積

10.010 x 4.350 = 43.543500
2.730 x 0.910 = 2.484300
計 46.027800

床面積 46.02 m²



作製者

縮尺 1/250

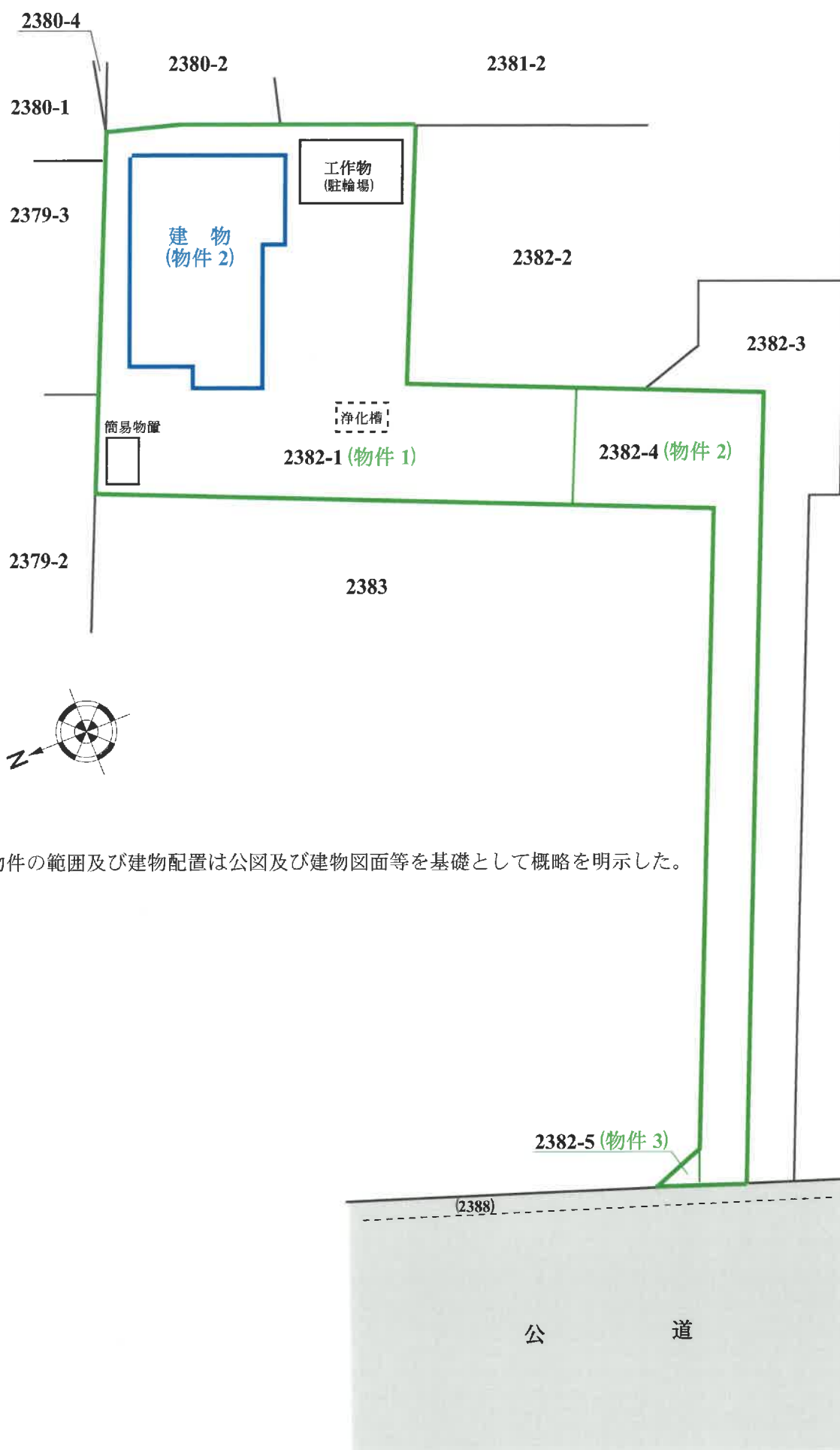
申請人

縮尺

1/500

(埼玉工科大学測量士会印)

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。