

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 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 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）
1～3	4,680,000 3,744,000	一括	936,000	33,879	4,510
1	1,600,000				
2	410,000				
3	2,670,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 深谷市宿根字中道
 地 番 483番3
 地 目 宅地
 地 積 115.84平方メートル

- 2 所 在 深谷市宿根字中道
 地 番 484番5
 地 目 宅地
 地 積 30.15平方メートル

- 3 所 在 深谷市宿根字中道 483番地3、484番地5
 家屋 番号 483番3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 45.54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 佐 藤 達 哉

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 深谷市宿根字中道
 地 番 483 番 3
 地 目 宅地
 地 積 115.84 平方メートル

- 2 所 在 深谷市宿根字中道
 地 番 484 番 5
 地 目 宅地
 地 積 30.15 平方メートル

- 3 所 在 深谷市宿根字中道 483 番地 3、484 番地 5
 家屋 番号 483 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
 2 階 45.54 平方メートル



令和8年(ケ)第31号
令和8年5月14日受理
令和8年6月4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 深谷市宿根字中道
 地 番 483 番 3
 地 目 宅地
 地 積 115.84 平方メートル

- 2 所 在 深谷市宿根字中道
 地 番 484 番 5
 地 目 宅地
 地 積 30.15 平方メートル

- 3 所 在 深谷市宿根字中道 483 番地 3、484 番地 5
 家屋 番号 483 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
 2 階 45.54 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, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 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 上記の者が本件両土地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 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 { 種類: ☐ ある { 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 [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

その他の事項

■本件各土地について

- 1 本件各土地に接する484番1の目的外土地は、深谷市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 土地建物位置関係図に示した位置に電柱がある。
- 3 写真15のとおり、玄関ポーチのタイルに隙間がある。
- 4 本件土地と隣地とは、高低差がある(写真14)。

■本件建物について

本件建物のキッチン付近の壁、床下収納の蓋の部分等に傷みがある(写真6, 7)。
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

(3 枚目)

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、私が住居として使用しています。 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 室内でペットを飼っていた時期がありますが、ごく短期間です。 4 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5月20日 (水) 15 : 30 - 15 : 45	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5月22日 (金) 11 : 30 - 11 : 35	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
8年6月1日 (月) 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1日 (月) 10 : 50 - 10 : 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 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



-51201.321 (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。



請求部	所在	深谷市宿根字中道				地番	483番3			
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				備考 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。

(さいたま地方方法務局熊谷支局管轄)

令和8年3月23日

宇都宮地方方法務局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成13年5月30日

令和8年3月23日

宇都宮地方支庁

登記簿

(8 枚目)

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。
(さいたま地方支庁支庁管理)

6339261

座標表

地番	④	483-1	⑤	483-2	⑥	483-3	⑦	483-4
測点	Xm	Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym
K1	76.613	38.675	-227.306950	38.675	-227.306950	38.675	-227.306950	38.675
K2	76.610	32.612	-713.523944	32.612	-713.523944	32.612	-713.523944	32.612
K3	63.051	63.966	175.010976	63.966	175.010976	63.966	175.010976	63.966
K4	69.746	68.599	537.353967	68.599	537.353967	68.599	537.353967	68.599
K5	70.884	66.955	459.779885	66.955	459.779885	66.955	459.779885	66.955
K6	70.884	231.296034	115.8400170	231.296034	115.8400170	231.296034	115.8400170	231.296034
K7	70.884	115.84	115.84	115.84	115.84	115.84	115.84	115.84

地番	④	483-1	⑤	483-2	⑥	483-3	⑦	483-4
測点	Xm	Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym
K1	76.613	38.675	-227.306950	38.675	-227.306950	38.675	-227.306950	38.675
K2	76.610	32.612	-713.523944	32.612	-713.523944	32.612	-713.523944	32.612
K3	63.051	63.966	175.010976	63.966	175.010976	63.966	175.010976	63.966
K4	69.746	68.599	537.353967	68.599	537.353967	68.599	537.353967	68.599
K5	70.884	66.955	459.779885	66.955	459.779885	66.955	459.779885	66.955
K6	70.884	231.296034	115.8400170	231.296034	115.8400170	231.296034	115.8400170	231.296034
K7	70.884	115.84	115.84	115.84	115.84	115.84	115.84	115.84

地番	④	483-1	⑤	483-2	⑥	483-3	⑦	483-4
測点	Xm	Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym	Xm+1 - Xm-1Ym
K1	76.613	38.675	-227.306950	38.675	-227.306950	38.675	-227.306950	38.675
K2	76.610	32.612	-713.523944	32.612	-713.523944	32.612	-713.523944	32.612
K3	63.051	63.966	175.010976	63.966	175.010976	63.966	175.010976	63.966
K4	69.746	68.599	537.353967	68.599	537.353967	68.599	537.353967	68.599
K5	70.884	66.955	459.779885	66.955	459.779885	66.955	459.779885	66.955
K6	70.884	231.296034	115.8400170	231.296034	115.8400170	231.296034	115.8400170	231.296034
K7	70.884	115.84	115.84	115.84	115.84	115.84	115.84	115.84

座標表

座標一覽表

測点名	X	Y	座標
K1	76.613	38.675	97.599
K2	76.610	32.612	94.262
K3	63.051	63.966	79.234
K4	69.746	68.599	75.322
K5	70.884	66.955	52.612
K6	70.884	231.296034	59.752
K7	70.884	115.84	76.874
K8	69.746	68.599	82.204
K9	63.051	63.966	66.955
K10	76.613	38.675	70.244
K11	76.610	32.612	63.966
K12	63.051	63.966	68.599
K13	69.746	68.599	63.966
K14	70.884	66.955	68.599
K15	70.884	231.296034	63.966
K16	70.884	115.84	68.599
K17	69.746	68.599	63.966
K18	63.051	63.966	68.599
K19	76.613	38.675	63.966
K20	76.610	32.612	68.599
K21	63.051	63.966	63.966
K22	69.746	68.599	63.966
K23	70.884	66.955	63.966
K24	70.884	231.296034	63.966
K25	70.884	115.84	63.966
K26	69.746	68.599	63.966
K27	63.051	63.966	63.966
K28	76.613	38.675	63.966
K29	76.610	32.612	63.966
K30	63.051	63.966	63.966
K31	69.746	68.599	63.966
K32	70.884	66.955	63.966
K33	70.884	231.296034	63.966
K34	70.884	115.84	63.966
K35	69.746	68.599	63.966
K36	63.051	63.966	63.966
K37	76.613	38.675	63.966
K38	76.610	32.612	63.966
K39	63.051	63.966	63.966
K40	69.746	68.599	63.966
K41	70.884	66.955	63.966
K42	70.884	231.296034	63.966
K43	70.884	115.84	63.966
K44	69.746	68.599	63.966
K45	63.051	63.966	63.966
K46	76.613	38.675	63.966
K47	76.610	32.612	63.966
K48	63.051	63.966	63.966
K49	69.746	68.599	63.966
K50	70.884	66.955	63.966
K51	70.884	231.296034	63.966
K52	70.884	115.84	63.966
K53	69.746	68.599	63.966
K54	63.051	63.966	63.966
K55	76.613	38.675	63.966
K56	76.610	32.612	63.966
K57	63.051	63.966	63.966
K58	69.746	68.599	63.966
K59	70.884	66.955	63.966
K60	70.884	231.296034	63.966
K61	70.884	115.84	63.966
K62	69.746	68.599	63.966
K63	63.051	63.966	63.966
K64	76.613	38.675	63.966
K65	76.610	32.612	63.966
K66	63.051	63.966	63.966
K67	69.746	68.599	63.966
K68	70.884	66.955	63.966
K69	70.884	231.296034	63.966
K70	70.884	115.84	63.966
K71	69.746	68.599	63.966
K72	63.051	63.966	63.966
K73	76.613	38.675	63.966
K74	76.610	32.612	63.966
K75	63.051	63.966	63.966
K76	69.746	68.599	63.966
K77	70.884	66.955	63.966
K78	70.884	231.296034	63.966
K79	70.884	115.84	63.966
K80	69.746	68.599	63.966
K81	63.051	63.966	63.966
K82	76.613	38.675	63.966
K83	76.610	32.612	63.966
K84	63.051	63.966	63.966
K85	69.746	68.599	63.966
K86	70.884	66.955	63.966
K87	70.884	231.296034	63.966
K88	70.884	115.84	63.966
K89	69.746	68.599	63.966
K90	63.051	63.966	63.966
K91	76.613	38.675	63.966
K92	76.610	32.612	63.966
K93	63.051	63.966	63.966
K94	69.746	68.599	63.966
K95	70.884	66.955	63.966
K96	70.884	231.296034	63.966
K97	70.884	115.84	63.966
K98	69.746	68.599	63.966
K99	63.051	63.966	63.966
K100	76.613	38.675	63.966
K101	76.610	32.612	63.966
K102	63.051	63.966	63.966
K103	69.746	68.599	63.966
K104	70.884	66.955	63.966
K105	70.884	231.296034	63.966
K106	70.884	115.84	63.966
K107	69.746	68.599	63.966
K108	63.051	63.966	63.966
K109	76.613	38.675	63.966
K110	76.610	32.612	63.966
K111	63.051	63.966	63.966
K112	69.746	68.599	63.966
K113	70.884	66.955	63.966
K114	70.884	231.296034	63.966
K115	70.884	115.84	63.966
K116	69.746	68.599	63.966
K117	63.051	63.966	63.966
K118	76.613	38.675	63.966
K119	76.610	32.612	63.966
K120	63.051	63.966	63.966
K121	69.746	68.599	63.966
K122	70.884	66.955	63.966
K123	70.884	231.296034	63.966
K124	70.884	115.84	63.966
K125	69.746	68.599	63.966
K126	63.051	63.966	63.966
K127	76.613	38.675	63.966
K128	76.610	32.612	63.966
K129	63.051	63.966	63.966
K130	69.746	68.599	63.966
K131	70.884	66.955	63.966
K132	70.884	231.296034	63.966
K133	70.884	115.84	63.966
K134	69.746	68.599	63.966
K135	63.051	63.966	63.966
K136	76.613	38.675	63.966
K137	76.610	32.612	63.966
K138	63.051	63.966	63.966
K139	69.746	68.599	63.966
K140	70.884	66.955	63.966
K141	70.884	231.296034	63.966
K142	70.884	115.84	63.966
K143	69.746	68.599	63.966
K144	63.051	63.966	63.966
K145	76.613	38.675	63.966
K146	76.610	32.612	63.966
K147	63.051	63.966	63.966
K148	69.746	68.599	63.966
K149	70.884	66.955	63.966
K150	70.884	231.296034	63.966
K151	70.884	115.84	63.966
K152	69.746	68.599	63.966
K153	63.051	63.966	63.966
K154	76.613	38.675	63.966
K155	76.610	32.612	63.966
K156	63.051	63.966	63.966
K157	69.746	68.599	63.966
K158	70.884	66.955	63.966
K159	70.884	231.296034	63.966
K160	70.884	115.84	63.966
K161	69.746	68.599	63.966
K162	63.051	63.966	63.966
K163	76.613	38.675	63.966
K164	76.610	32.612	63.966
K165	63.051	63.966	63.966
K166	69.746	68.599	63.966
K167	70.884	66.955	63.966
K168	70.884	231.296034	63.966
K169	70.884	115.84	63.966
K170	69.746	68.599	63.966
K171	63.051	63.966	63.966
K172	76.613	38.675	63.966
K173	76.610	32.612	63.966
K174	63.051	63.966	63.966
K175	69.746	68.599	63.966
K176	70.884	66.955	63.966
K177	70.884	231.296034	63.966
K178	70.884	115.84	63.966
K179	69.746	68.599	63.966
K180	63.051	63.966	63.966
K181	76.613	38.675	63.966
K182	76.610	32.612	63.966
K183	63.051	63.966	63.966
K184	69.746	68.599	63.966
K185	70.884	66.955	63.966
K186	70.884	231.296034	63.966
K187	70.884	115.84	63.966
K188	69.746	68.599	63.966
K189	63.051	63.966	63.966
K190	76.613	38.675	63.966
K191	76.610	32.612	63.966
K192	63.051	63.966	63.966
K193	69.746	68.599	63.966
K194	70.884	66.955	63.966
K195	70.884	231.296034	63.966
K196	70.884	115.84	63.966
K197	69.746	68.599	63.966
K198	63.051	63.966	63.966
K199	76.613	38.675	63.966

登記年月日：平成13年5月30日

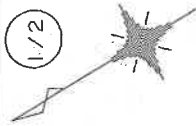
6339262

前 484

地番
484-1, -2, -3,
-4, -5, -6, -7

土地の所在
深谷市大字信根字中道

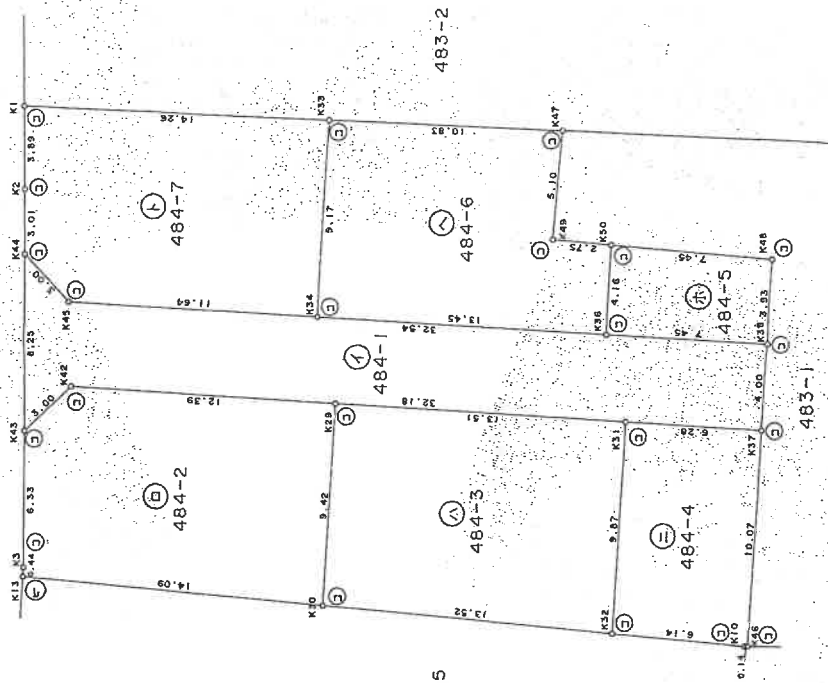
地積測量図



1/2

道

道



登記年月日：平成13年5月30日

6339263

地番 484

484-1, -2, -3, -4, -5, -6, -7

地積測量図

土地の所在 茨城県大子町根子中道

2/2

座標変換表

測点	X	Y	Xn-1	Yn-1	距離
K1	92.426	97.599	-37.031802	3.00	
K2	94.419	94.262	-904.966372	11.64	
K3	103.580	79.234	-1215.060808	9.17	
K10	76.735	56.792	595.0899356	14.26	
K13	103.827	76.874	1351.648551	3.89	
K29	87.157	78.214	555.572720	3.01	
K30	92.514	70.472	143.679797	0.00	
K31	76.045	70.526	249.932022		
K32	81.660	62.410	184.4660110		
K33	80.570	88.676	124.46		
K34	85.790	82.132			
K36	74.733	74.482			
K37	70.884	66.955			
K38	68.608	70.244			
K42	97.348	85.266			
K43	100.283	84.643			
K44	95.986	91.691			
K45	95.364	88.767			
K46	76.613	58.678			
K47	71.582	83.656			
K48	66.371	73.477			
K49	74.574	79.540			
K50	72.364	77.907			
T1	100.000	100.000			
T2	109.886	92.832			

測点	X	Y	距離
K1	92.426	97.599	
K2	94.419	94.262	
K3	103.580	79.234	
K10	76.735	56.792	
K13	103.827	76.874	
K29	87.157	78.214	
K30	92.514	70.472	
K31	76.045	70.526	
K32	81.660	62.410	
K33	80.570	88.676	
K34	85.790	82.132	
K36	74.733	74.482	
K37	70.884	66.955	
K38	68.608	70.244	
K42	97.348	85.266	
K43	100.283	84.643	
K44	95.986	91.691	
K45	95.364	88.767	
K46	76.613	58.678	
K47	71.582	83.656	
K48	66.371	73.477	
K49	74.574	79.540	
K50	72.364	77.907	
T1	100.000	100.000	
T2	109.886	92.832	

座標変換表

測点	X	Y	距離
K1	92.426	97.599	
K2	94.419	94.262	
K3	103.580	79.234	
K10	76.735	56.792	
K13	103.827	76.874	
K29	87.157	78.214	
K30	92.514	70.472	
K31	76.045	70.526	
K32	81.660	62.410	
K33	80.570	88.676	
K34	85.790	82.132	
K36	74.733	74.482	
K37	70.884	66.955	
K38	68.608	70.244	
K42	97.348	85.266	
K43	100.283	84.643	
K44	95.986	91.691	
K45	95.364	88.767	
K46	76.613	58.678	
K47	71.582	83.656	
K48	66.371	73.477	
K49	74.574	79.540	
K50	72.364	77.907	
T1	100.000	100.000	
T2	109.886	92.832	



凡	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
例	④	石杭	⑤	金属杭	⑥	金属杭
	⑦	コンクリート杭	⑧	金属杭	⑨	金属プレート
	⑩	ガラスナット杭	⑪	金属プレート	⑫	金属プレート

作製者

申請人

縮尺

1/

平成13年5月16日作製

(埼玉土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

(10 枚目)

登記簿

令和8年3月23日

宇都宮地方事務所

(さいたま地方事務所 熊谷支局管理)

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。

登記年月日 平成14年1月10日

令和8年3月23日

宇都宮地方事務所

登記官

(11枚目)

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。
(さいたま地方事務所熊谷支所管轄)

5311551

各階平面図

建物平面図

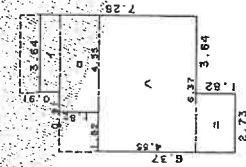
家屋番号

483番3

建物の所在

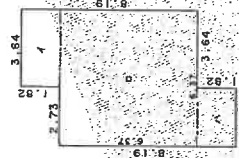
宇都宮市
林6市大字若良字中道483番地3・484番地5

2階



求積表

1階



求積表

A3判をA4判に縮小

製作者

宇都宮市

縮尺

1/250

申請人

縮尺

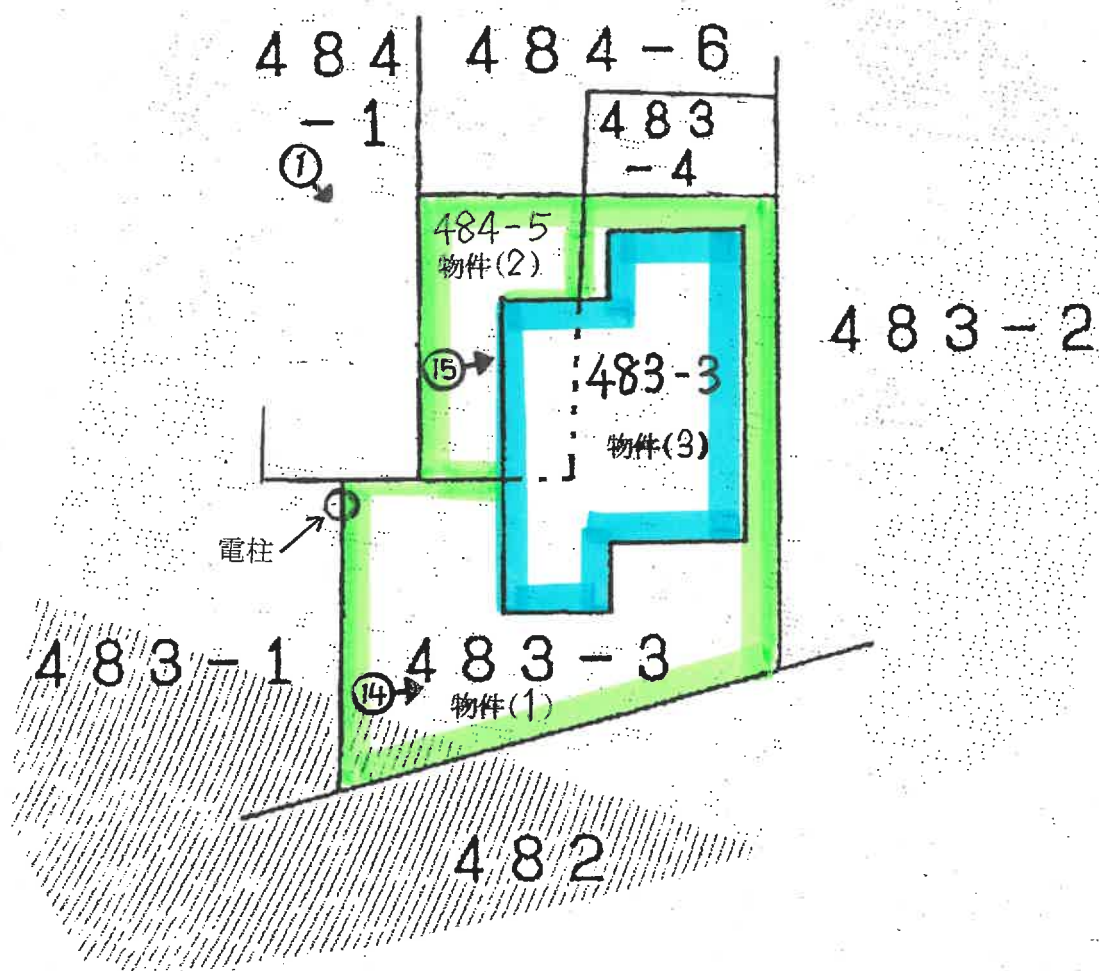
1/500

(埼玉土地家屋調査士会)

請求番号: 13-4

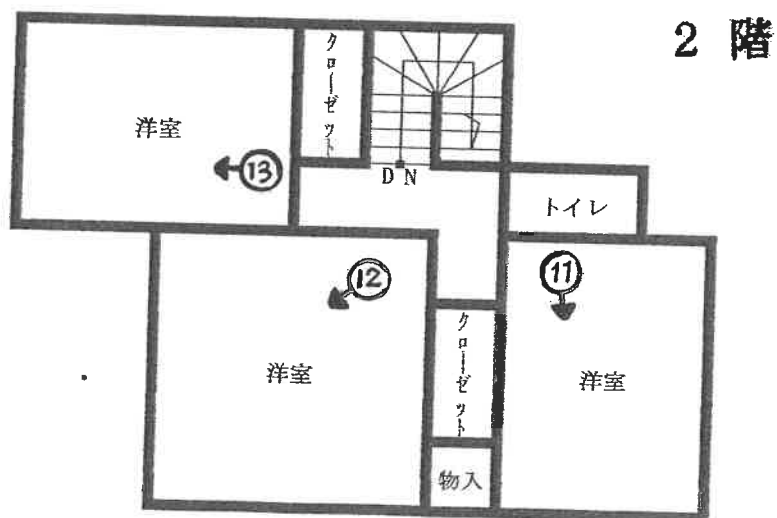
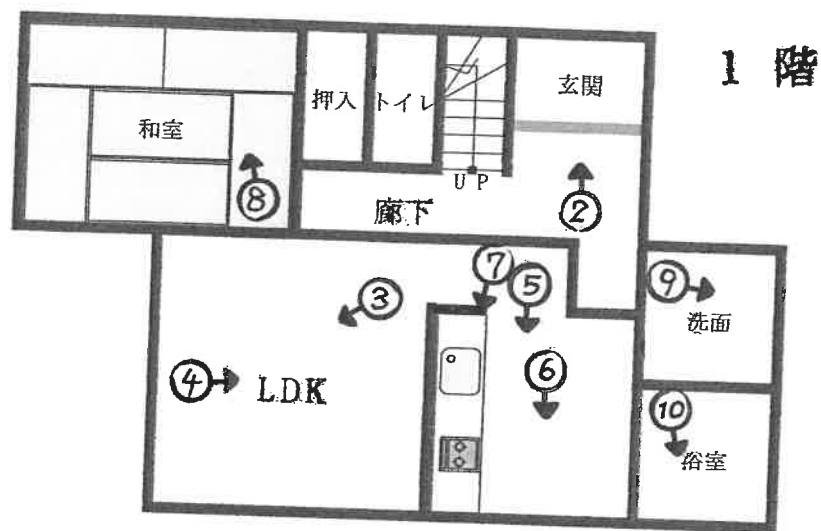
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)



建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和8年（ケ）第31号
令和8年6月1日外現地調査
令和8年6月30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 | 深谷市宿根字中道 |
| | 地 番 | 4 8 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市宿根字中道 |
| | 地 番 | 4 8 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 . 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 深谷市宿根字中道 4 8 3 番地 3、4 8 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 8 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金4,680,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,600,000円
物件2（土地）	金410,000円
物件3（建物）	金2,670,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・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・2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 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）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「深谷」駅 北西方約1.9 k 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事業所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 形 地 勢 そ の 他	145.99㎡（登記合計数量） やや不整形 建物敷地部分はほぼ平坦。南側隣接地(482番)が擁壁により高い。 行止り画地
接面道路の状況	北側現況幅員約4m舗装市道（D-841号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高～やや高く接面する。	
土地の利用状況等	①物件1・2は一体として、物件3（建物）の敷地として利用されている。 ②隣接地とはフェンス塀やコンクリート擁壁等により区分できる。	
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（前面道路に下水本管あり。）	
特 記 事 項	①本件敷地は深谷断層帯が近接している。（詳しくは深谷市総務部防災課に問い合わせのこと。） ②本件敷地は南方近接地を J R 高崎線が通過している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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14年1月8日新築（登記記載） 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約5年（現況を考慮）	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート葺 サイディング その他 ビニールクロス、腰板 その他 ビニールクロス、目透天井板 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 アスベストの存否は不明 ※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	概ね普通程度。ただし、経年劣化として以下の事実が指摘される。 ①玄関ポーチ付近のタイル部分に隙間が生じている。 ②屋根スレートの劣化が見られる。 ③外壁サイディングの継目コーキングに劣化が生じている。 ④床板の劣化が見られるほか、建具の破損が見られる。 ⑤キッチン付近の内壁や床下収納の蓋部分等に傷みがある。	
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13年9月3日付第H13確認建築深谷市00162号 完了検査済証：建築台帳記載なし 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（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	39,000	0.94	115.84	0.90	3,820,000
2	39,000	0.94	30.15	0.90	990,000

※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－6）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

36,700 円/㎡× 100/100 × 100/100 × 100/94 ≒ 39,000 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、交通接近条件等-6%と判定した。

イ 個別格差：形状等-2%、行止り画地-2%、公共下水道未接続-2%

(相乗積：0.98×0.98×0.98≒0.94)

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3（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
3	160,000	97.71	0.12	1,880,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数25年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率(建物の現況及び中古建物の市場性等も考慮)-30%

(計算式) $5 / (25 + 5) \times (1 - 0.30) \approx 0.12$

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	3,820,000	0.40	法定地上権	1,530,000
2	990,000	0.40	法定地上権	400,000
合 計				1,930,000

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	3,820,000	-1,530,000		1.00	0.70	1,600,000
2	990,000	-400,000		1.00	0.70	410,000
3	1,880,000	+1,930,000	1.00	1.00	0.70	2,670,000
一括価格 (合計)						4,680,000

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－6）

所在・地番：深谷市宿根字八幡1472番2

価 格：36,700円／㎡

位 置：「深谷」駅から約2.5km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：296㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東4m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：中規模一般住宅、共同住宅等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

地価公示標準地

対象物件



深谷市役所「白図」

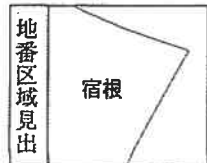
S1:20,000を150%拡大した



-51201.321 (座標値補正: 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	深谷市宿根字中道				地 番	483番3			
出力尺	1/500	精 度 区		座標系又は 番号記号	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。

(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和8年3月23日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号: 13-1

(1/1)

登記年月日：平成13年5月30日

6339261

地積測量図

地番 483-1.-3.-4

土地の所在 埼玉県 深谷市 深谷大字菅根字中道

土地の所在 埼玉県 深谷市 深谷大字菅根字中道

測量成果表

測量① 483-1				
測点	Xm	Ym	(Xm-1) - Ym-1	距離
K1	76.813	49.875	-227.50380	11.36
K7	47.010	52.612	-71.32384	12.02
K31	43.051	45.966	172.01076	8.14
K40	49.746	49.599	317.32587	2.00
K37	70.894	46.945	439.72293	10.07
合算値				231.236034
距離				115.840170
面積				115.84

測量② 483-3				
測点	Xm	Ym	(Xm-1) - Ym-1	距離
K50	72.364	77.907	-235.20123	7.43
K48	46.371	73.477	-275.07812	3.93
K56	66.808	70.244	237.073500	2.00
K40	49.746	49.599	-391.204643	9.14
K41	83.051	63.866	-681.557730	12.03
K6	59.091	75.352	477.466159	12.39
K35	69.390	82.204	1091.033532	5.23
合算値				231.690132
距離				115.840460
面積				115.84

測量③ 483-4				
測点	Xm	Ym	(Xm-1) - Ym-1	距離
K49	74.574	79.540	63.791080	2.76
K50	72.364	77.907	-403.159888	5.23
K35	69.390	82.204	-85.227608	2.61
K47	71.562	83.656	433.672704	5.10
合算値				27.666289
距離				13.031440
面積				13.03

合算値 245.382270

測量成果表

測点	X	Y	距離
K1	92.426	97.589	
K2	94.419	94.262	
K3	103.580	79.234	
K6	59.081	75.322	
K7	47.010	52.612	
K10	76.735	58.752	
K13	103.827	78.874	
K35	69.380	82.204	
K37	70.894	66.955	
K38	46.606	70.244	
K40	49.746	68.589	
K41	83.051	63.866	
K46	76.813	58.075	
K47	71.562	83.656	
K48	46.371	73.477	
K49	74.574	79.540	
K50	72.364	77.907	

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	石杭	②	金庫杭	③
④	コンクリート杭	⑤	金庫杭	⑥

作製者

3年5月16日作製

申請人

縮尺 1/250

(埼玉県地籍調査士会用紙)

登記年月日：平成13年5月30日

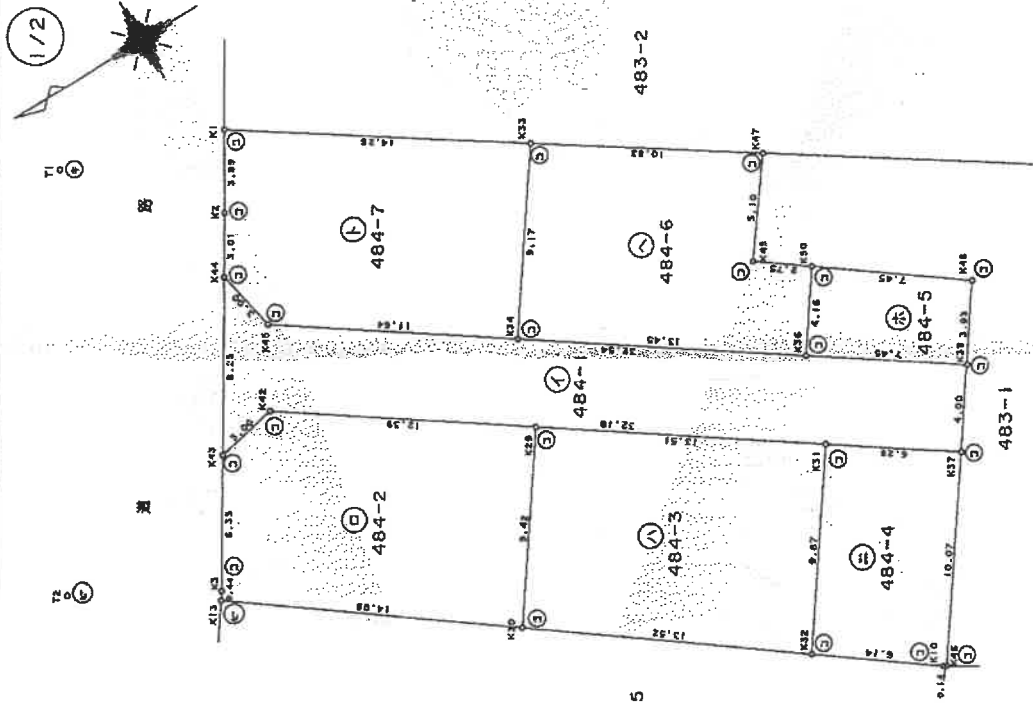
6339262

前 484

地 番
484-1,-2,-3,
-4,-5,-6,-7

土地の所在
深谷市大寺宿根子中道

地 積 測 量 区



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	
①	石	①	境界線	②	境界線	③	境界線	④	境界線
②	コンクリート杭	②	金属杭	③	金属杭	④	金属杭	⑤	金属杭
③	アラスチック杭	④	金属プレート	⑤	金属プレート	⑥	金属プレート	⑦	金属プレート

作製者

年 5 月 16 日 (作製)

申請人

縮尺

1 / 250

(埼玉県国土建設課 国土利用課)

請求番号：13-3

(1/2)

A3版をA4版に縮小したものです

6339263

地番

484-1, 2, 3,
-4, -5, -6, -7

地積測量図

土地の所在
茨城県大子町中道

2/2

測量図表

測量点	X	Y	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn
484-7										
444	95.986	91.691	-57.031802							3.00
445	95.984	86.757	-904.866372							11.64
434	95.780	82.132	-1215.080808							9.17
433	80.570	88.076	595.089935							14.26
431	92.425	97.599	3351.648551							3.89
432	94.419	94.282	3355.572720							3.01
444	95.986	91.691	143.678797							0.00
			248.932022							
			124.4680110							
			124.46							

測量点	X	Y	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn
484-1										
444	718.71	567.4669820								
			131.2430180							
			131.24							

測量図表

測量点	X	Y	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn
484-2										
444	92.436	97.599								
445	94.419	94.282								
434	103.680	79.234								
433	76.725	88.752								
431	103.627	78.674								
429	87.157	78.214								
430	92.514	70.472								
431	78.045	70.526								
432	81.680	82.410								
433	80.570	88.076								
434	85.780	82.132								
435	74.733	74.482								
436	70.884	66.925								
437	88.809	70.244								
438	87.348	83.266								
439	100.233	84.645								
440	95.986	91.691								
441	95.984	86.757								
442	75.613	35.679								
443	71.582	35.679								
444	81.371	83.658								
445	74.374	79.540								
446	72.384	77.907								
447	105.000	100.000								
448	101.686	82.632								



凡例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
石	コンクリート杭	金	金属杭	杭	杭	杭	杭
杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭

作業者

申請人

年 5 月 16 日 (作製)

(埼玉県地籍調査士会印)

縮尺 1/

登記年月日：平成14年1月10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。
(さいたま市地方自治局 熊谷支所管轄)
令和 8 年 3 月 23 日 宇都宮地方自治局

登記官

5311551

各 階 平 面 図

H. 14. 1. 10

建 物 図 面 図

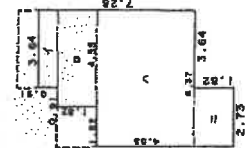
家屋番号

483番3

建物の所在

宇都宮市
本谷大字若原寺中道483番地3・484番地5

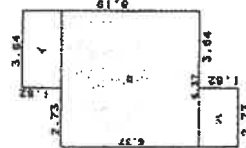
2 階



求 積 表

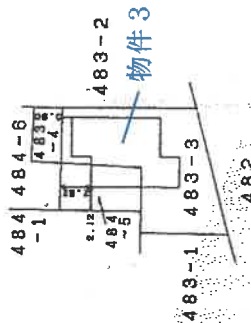
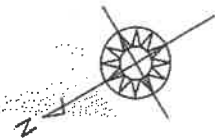
イ	0.91	X	3.64	=	3.3124
ロ	1.82	X	4.55	=	8.2810
ハ	4.55	X	6.37	=	28.9835
ニ	1.82	X	2.73	=	4.9686
合計					45.5455
床面積					45.54 m ²

1 階



求 積 表

イ	1.82	X	3.64	=	6.6248
ロ	6.37	X	6.37	=	40.5769
ハ	1.82	X	2.73	=	4.9686
合計					52.1703
床面積					52.17 m ²



作 製 者

縮尺

1 / 250

申 請 人

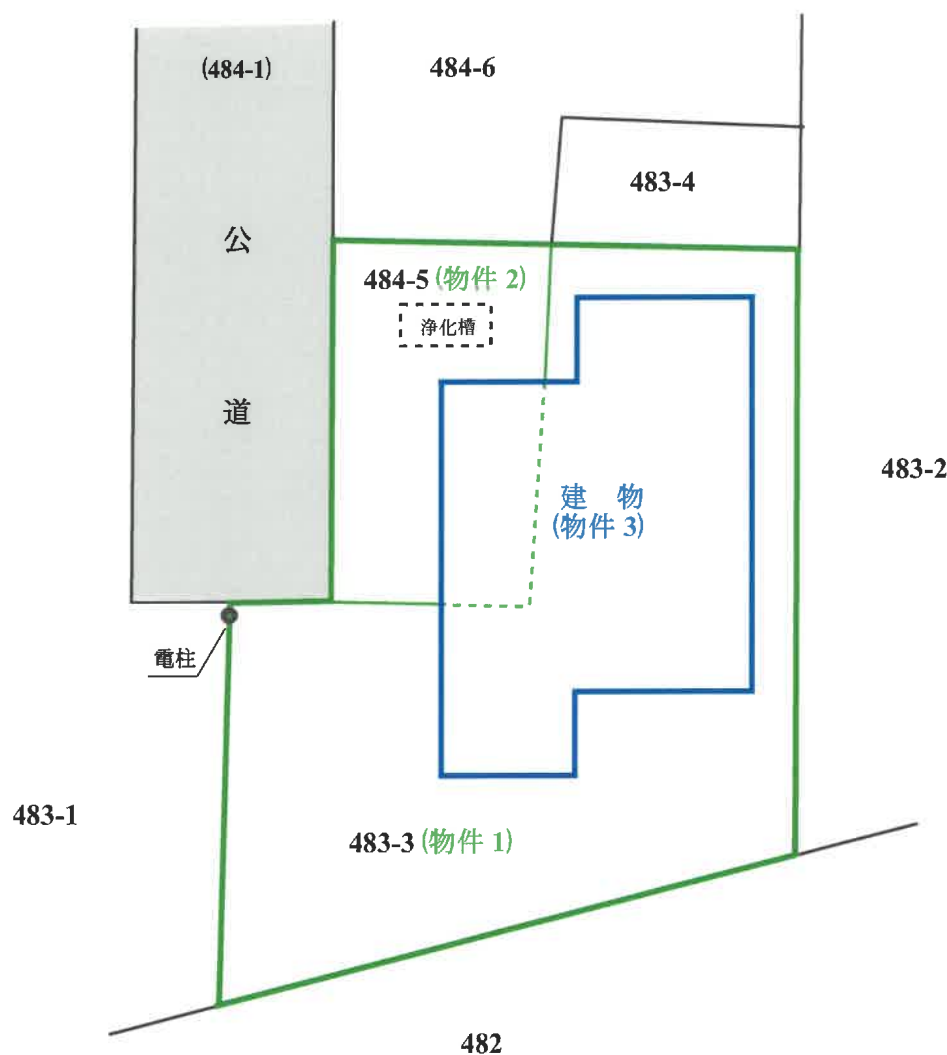
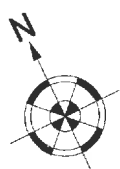
縮尺

1 / 500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

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。