

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 19 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 15 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, 2	7,180,000 5,744,000	一括	1,436,000	86,765	0
1	3,600,000				
2	3,580,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 深谷市宿根字堂前
 地 番 603 番 1
 地 目 宅地
 地 積 471.43 平方メートル

- 2 所 在 深谷市宿根字堂前 603 番地 1
 家屋 番号 603 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 104.34 平方メートル
 2 階 35.48 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 25 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者 B 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 | 深谷市宿根字堂前 |
| | 地 番 | 603 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 471.43 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 深谷市宿根字堂前 603 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 603 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 104.34 平方メートル
2 階 35.48 平方メートル |



令和8年(ケ)第32号
令和8年5月14日受理
令和8年6月16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 | 深谷市宿根字堂前 |
| | 地 番 | 6 0 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 1 . 4 3 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 深谷市宿根字堂前 6 0 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 0 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
2 階 3 5 . 4 8 平方メートル |
| | 所有者 | B |

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		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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2		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■B (債務者兼建物所有者) ☐		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■B(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 ☐ 不明		
占有開始時期	平成19年 6月 4日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種類別	□合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	□ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 本件土地と隣地（603番9）との境界は、フェンス等で区切られてなく、一体となっている。
- 2 本件土地上に電柱がある。
- 3 本件土地に接する603番4の目的外土地は、埼玉県所有であり、現況は公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物の基礎部分のモルタル造作部分に多少の剥がれがある（写真⑱）。
- 2 外壁の目地に剥がれた部分があると思われる（写真⑲）。

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
■B(債務者兼建物所有者)	1 本件建物は、私が家族とともに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 本件建物内でペットは飼っていません。 4 物件1土地の所有者Aは義父です。 5 本件建物の敷地として物件1を使用することについて、賃貸借関係は無く、建築時より無償で使用しています。 6 本件土地と603番9の目的外土地とは一体となっています。境界について、特に問題はありません。白いロープが目安として引いてあります。 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。

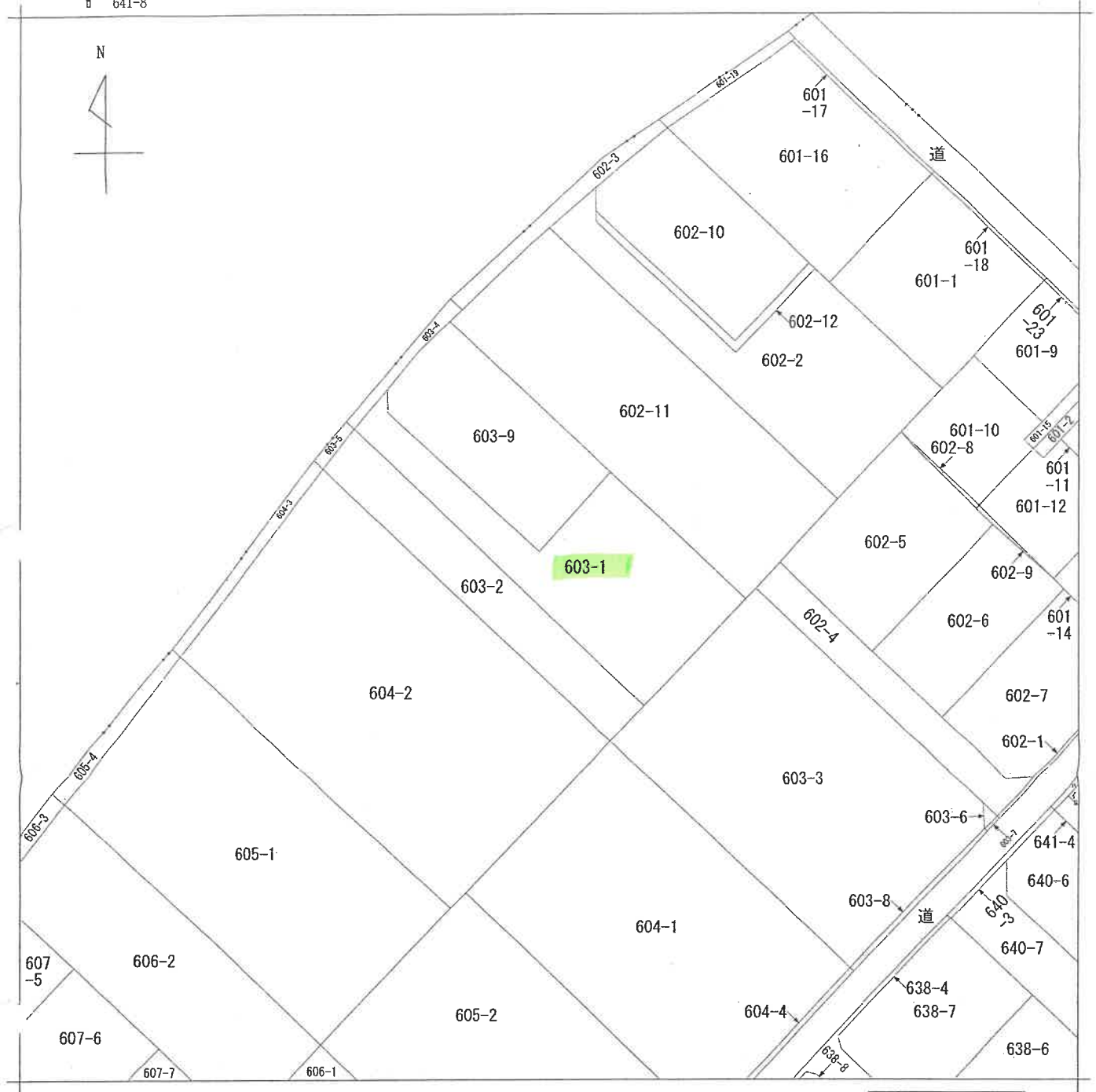
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

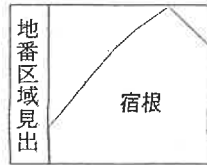
(6 枚目)

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） 15：40－15：55	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5月26日（火） 9：30－9：40	執行官室	A（土地所有者），B（建物所有者）に対して照会書作成・発送
8年6月1日（月） 9：00－9：10	目的物件所在地	占有調査，不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
8年6月2日（火） 15：15－15：20	執行官室	Bから電話聴取
8年6月3日（水） 11：55－12：00	さいたま地方法務局熊谷支局	接道について調査
8年6月11日（木） 9：50－10：20	目的物件所在地	B立ち会いの上調査，写真撮影，評価人同行
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



(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	深谷市宿根字堂前				地番	603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					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。

(さいたま地方務局熊谷支局管轄)

令和8年4月10日

名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

6339562

座標地は日本測地系

求積表

地番	④ 603-1	⑤ 603-9	⑥ 603-10
NO	NO	NO	NO
S7	20987.049	-51139.744	-24.328
S8	20977.831	-51148.993	-51072.928072
S5	20994.814	-51165.332	-26.063
S5	20997.703	-51165.332	-16.922
S40	20996.232	-51165.332	-2.332
S1	20993.209	-51168.164	-3.990
R9	20993.689	-51169.875	31.853
S3	20977.633	-51136.581	663028.519447
		-51124.635	94216.330560
			-66333.275179
			-942.869756
			471.4346780
			471.43 m2
			合計面積
			地積

地番	④ 603-1	⑤ 603-9	⑥ 603-10
NO	NO	NO	NO
S7	20987.049	-51139.744	-9.157
S4	21005.798	-51158.120	-21.863
S50	21002.344	-51161.607	-45949.761674
S5	20997.703	-51165.332	-7.765
S8	20994.814	-51165.332	-4.225
S8	20977.633	-51148.993	16.922
			26.063
			合計面積
			地積

地番	④ 603-1	⑤ 603-9	⑥ 603-10
NO	NO	NO	NO
S3	20971.633	-51124.635	16.412
K11	20972.936	-51123.332	-32.176
S2	21007.094	-51165.332	-34.798
S4	21005.798	-51158.120	17.067
S7	20987.049	-51139.744	33.485
			合計面積
			地積

総合面積 900.9408015 m2

地番	面積
④ 603-1	471.4346780 m2
⑤ 603-9	341.3840330 m2
⑥ 603-10	88.1218905 m2

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
④	石杭	④	金属板	④	刻印
⑤	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑤	
⑥	プラスチック杭	⑥	金属杭	⑥	

作成者

18年 3月 10日作成
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

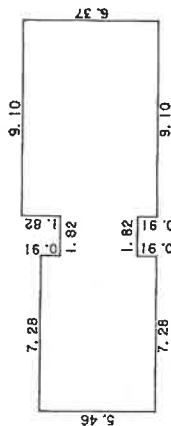
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

5311745

各階平面図

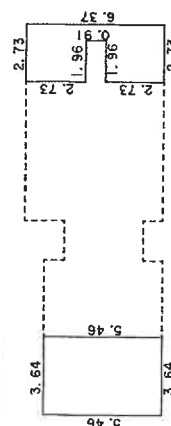
1 階



求積表

5.46	X	7.28	=	39.7488
3.64	X	1.82	=	6.6248
6.37	X	9.10	=	57.9670
合計				104.3406
床面積				104.34㎡

2 階



求積表

3.64	X	5.46	=	19.8744
2.73	X	2.73	=	7.4529
0.77	X	0.91	=	0.7007
2.73	X	2.73	=	7.4529
合計				35.4809
床面積				35.48㎡

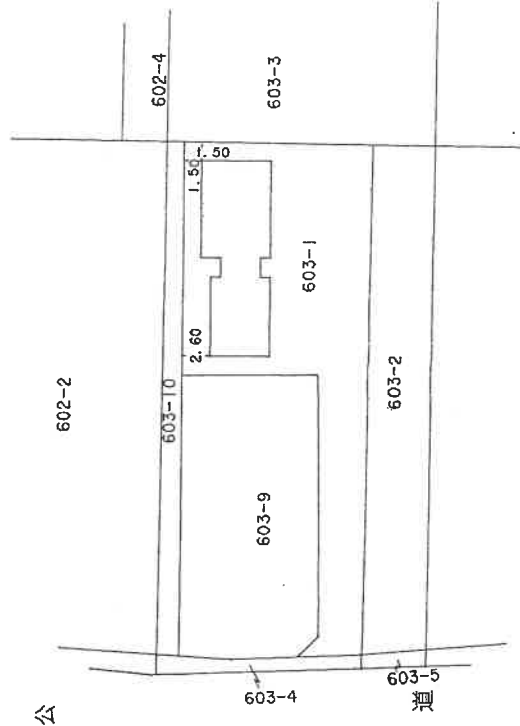
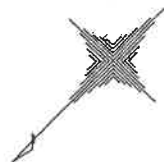
A3判をA4判に縮小



建物平面図

家屋番号 603番1

建物の所在 深谷市宿根字堂前603番地1



作製者

土地調査士

198作製

縮尺 1/250

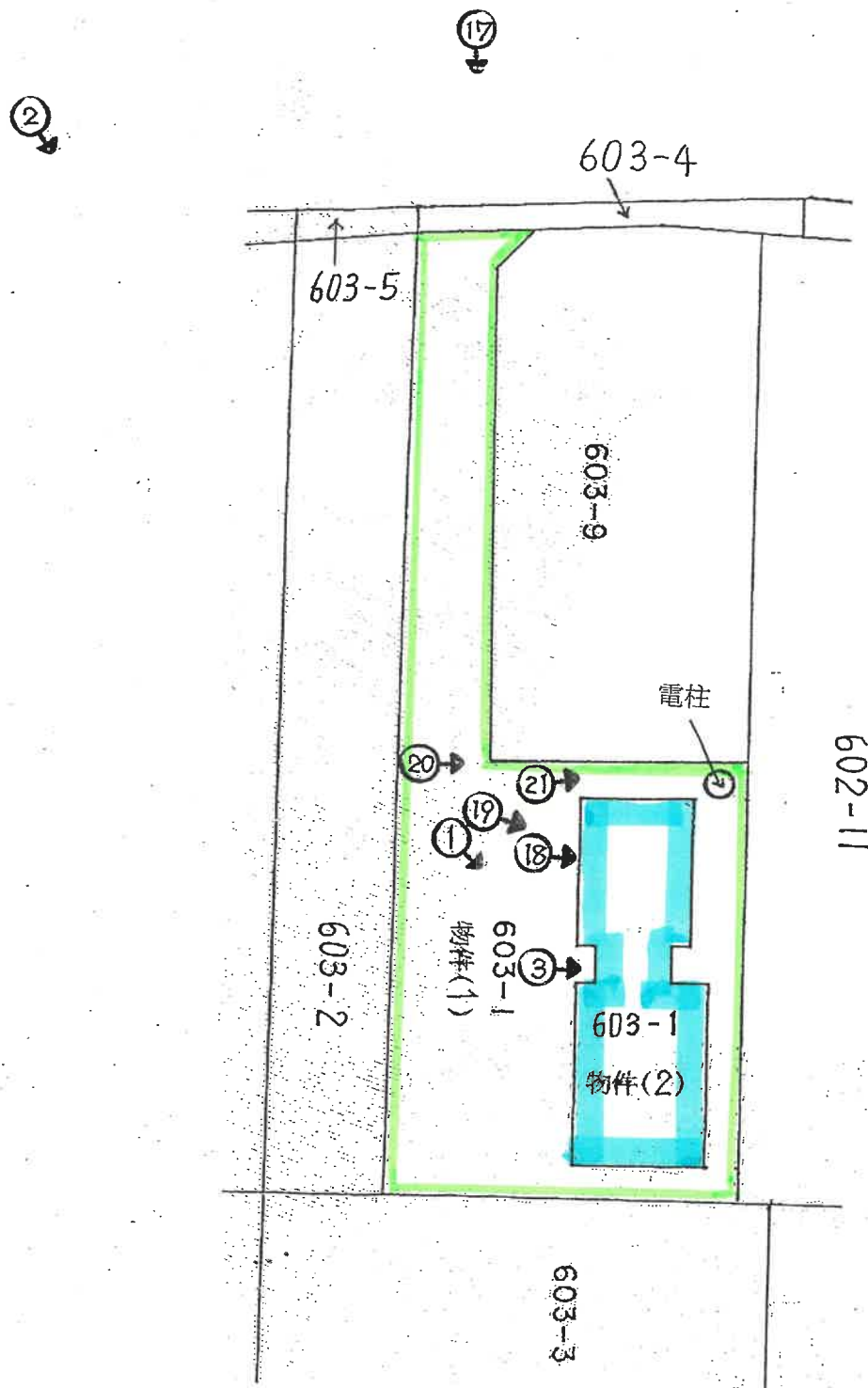
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

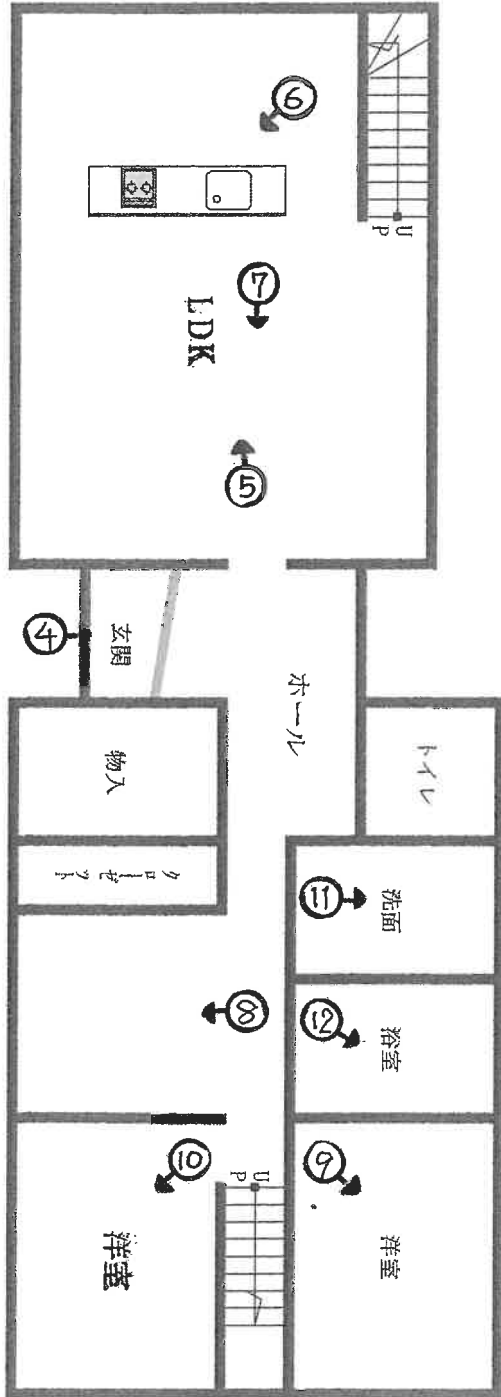
(写真撮影位置 ②)



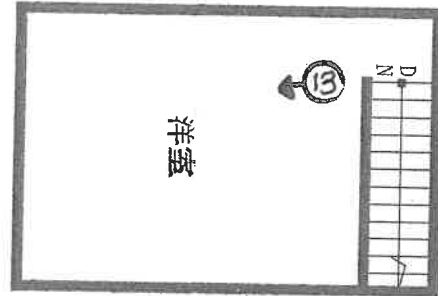
建物見取図

(写真位置○→)

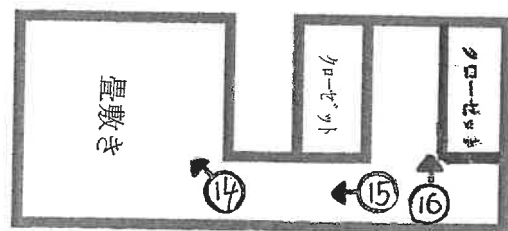
1 階



2 階



2 階





①

物件(2)



②



③



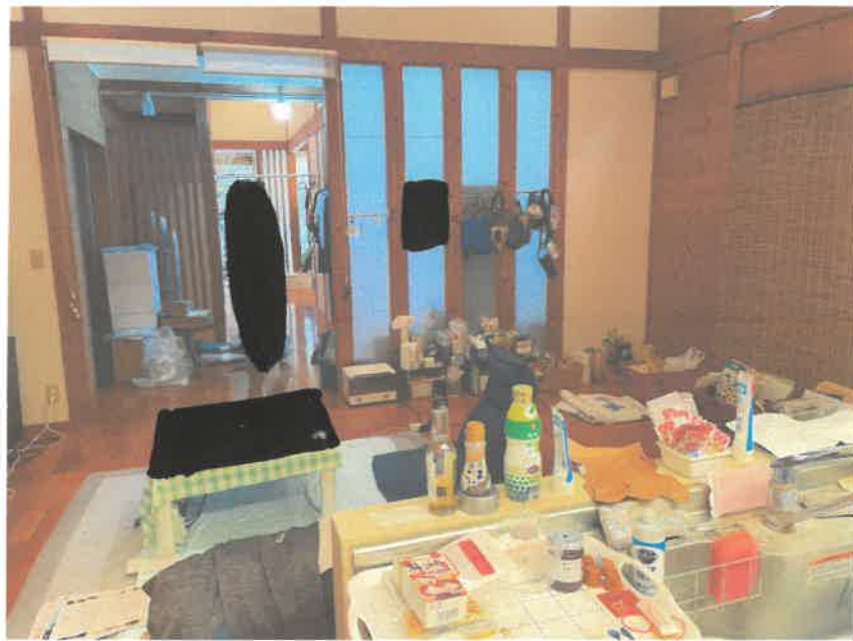
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



19



20



21

令和8年（ケ）第 32号
令和8年6月11日 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
齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 深谷市宿根字堂前 |
| | 地 番 | 6 0 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 1.4 3 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 深谷市宿根字堂前 6 0 3 番地 1 |
| | 家屋番号 | 6 0 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 4.3 4 平方メートル |
| | | 2 階 3 5.4 8 平方メートル |
| | 所有者 | B |

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,600,000円
物件2（建物）	金3,580,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 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		
—	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）

位 置・交 通	J R高崎線「深谷」駅の西方約2300m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	農地が広がる中に、住宅や事業所等が見られる地域で、主な便益施設は次のとおり。 深谷西小学校 …………… 北東方約1500m 南中学校 …………… 南東方約510m	
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	市街化調整区域、既存の集落 指定なし 60% 200% — 地上建物の建替可能性等については、表末特記事項参照
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	471.43㎡ 旗竿状地 平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	路地状部分の北西端が、幅員約12mの舗装県道（寄居岡部深谷線、建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状 況等	（利用状況） 本件土地には、物件2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。 ・ 北西側隣地（603-9）との間には塀等がない。	
供給処理施設	上 水 道：あり 下 水 道：あり ガス配管：なし	

(前ページから続く)

特 記 事 項	地上建物建替の可能性 A 現在までの経緯 ① 平成18年5月19日付・第371800080号で、本件土地の区域を対象に、専用住宅を目的とする開発許可がなされた。ただし、当該許可は「属人的許可」であり、「申請者の自己の居住用又は自己の業務用の建築物等として許可したもので、申請者以外の者が当該建築物等を建築(建設)し、又は使用することはできない」とされる。 当該開発行為に対し、平成18年11月27日付・第180168号で検査済証が発行され、同年12月21日に完了公告がなされた。 ② 物件2の建物は、平成18年12月18日付・第477号で、本件土地の区域を敷地として、建築確認を取得済。 B 建替えの可能性(当職照会に対する、深谷市建築住宅課の教示) ア (競落人を含む) 第三者がこの建物の使用や建替えを行うには、都市計画法第42条1項但書の用途変更(この場合「使用者を特定しない住宅用地への変更」となる)許可の取得が必要であるが、競売が実行され、本件建物所有者が建物からの立ち退きを余儀なくされた場合であるならば、競落人において、当該許可を取得しうる可能性がある。 イ 理 由 ・ 上記用途変更許可の条件として、「都市計画法に基づく深谷市審査基準」「法第42条審査基準」に以下の規定がある。 ① 開発行為に関する工事の完了後20年を経過している場合 ② 開発行為に関する工事の完了後5年を経過し、予定建築物等の使用者が次の(ア)から(ウ)のいずれかに該当する場合 (ア) 破産手続開始の決定がなされた場合 (イ) 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合 (ウ) 事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合 抵当権の実行による競売開始決定がなされただけでは、上記②に該当しないが、競売が実行され、本件所有者が建物からの立ち退きを余儀なくされたならば、上記②(イ)に該当と認められ、本件建物の経年からして、変更許可の対象となる。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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19年6月4日築 経済的全耐用年数 25年程度 経過年数 19年程度 経済的残存耐用年数 6年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 合金メッキ鋼板葺 外 壁： 非金属サイディング、合金メッキ鋼板等 内 壁： 桧無垢材(推定)貼、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・給排水設備等で、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： 中位～中位の上 施 工： 普通～やや入念
保守管理の状態	普通程度であるが、以下の事実も指摘される。 ・ 基礎立上がり部分の被覆材が劣化している。 ・ 外壁コーキングの劣化が見られる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	特にない。

本葉以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	17,900	0.713	471.43	1.00	6,017,000

ア 標準画地価格

公示地 深谷ー19

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/86.7 \div 17,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 駅接近等 +2%
 住環境(下水道の有無を含む)等 -15%
 $(100+2)\% \times (100-15)\% = 86.7\%$

イ 個 別 格 差 : 旗竿状地 -25%
 属人的許可による宅地 -5%
 $(100-25)\% \times (100-5)\% \div 71.3\%$

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : ない

本葉以下余白

② 物件 2（建物）

当該建物の再調達原価を、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等を行って、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
2	190,000	139.82	0.180	4,782,000

ウ 現価率

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 6 年、残価率 0 %とした定額法（現価率 0.240）と観察減価法（建物の現状等を考慮し、－25 %と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.240 \times (1 - 0.25) = 0.180$$

2 評価額の判定

前記 1 により求めた価格に、土地については土地利用率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
1	6,017,000	0.10	使用借権	602,000

（注）使用借権の割合を 10 %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	土地利用率等価格 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	6,017,000	-602,000	—	0.95	0.70	3,600,000
2	4,782,000	+602,000	1.00	0.95	0.70	3,580,000
一括価格（合計）						7,180,000

- ウ 占有減価修正： ない。
- エ 市場性修正： 北西側隣地との間に塀等がなく、利用の独立性をやや欠くこと等を考慮。
－ 5 %
- 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

公示地価格 深谷ー 1 9 （添付図面参照）

所在地番等： 深谷市山河字光寂庵 1 2 8 1 番 2

価 格： 1 5, 6 0 0 円 / m²

位 置： 「岡部」駅から約 1 k m

価 格 時 点： 令和 8 年 1 月 1 日

地 積： 5 1 6 m²

供給処理施設： 上水道がある

接 面 街 路： 東 1 2.4 m 県道

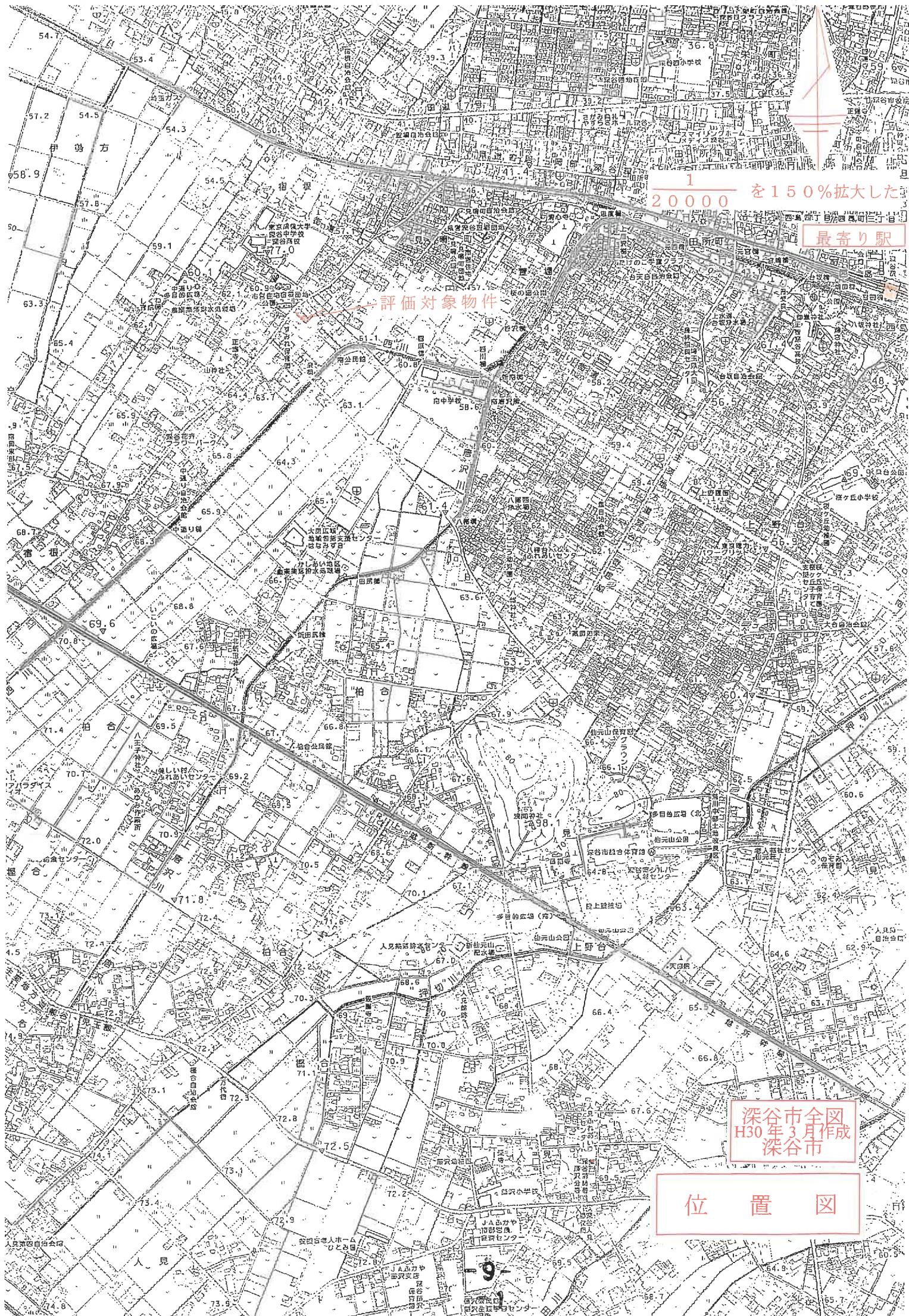
用途指定等： 市街化調整区域、建ぺい率 6 0 %、容積率 2 0 0 %

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 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



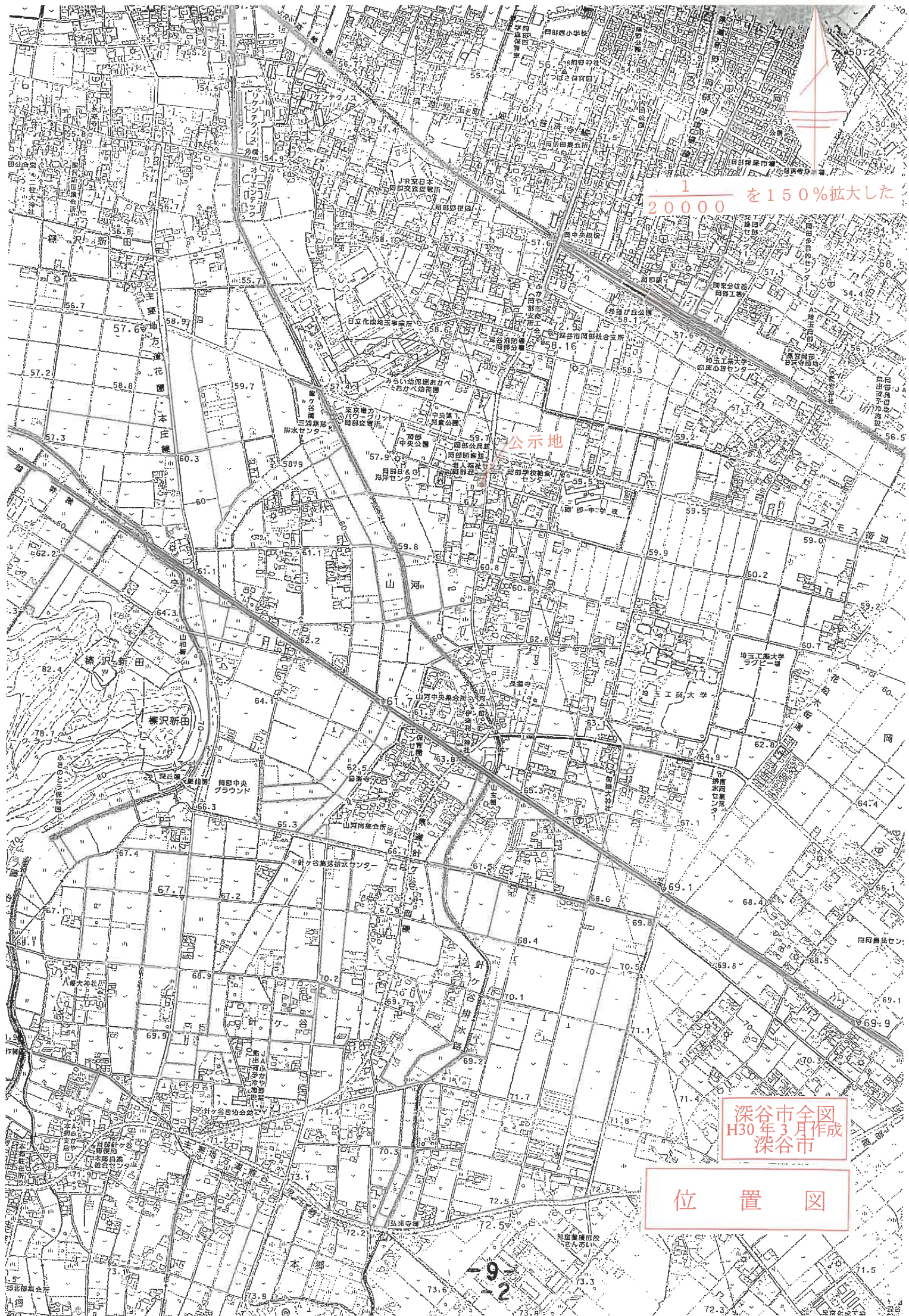
1
20000 を150%拡大した

最寄り駅

評価対象物件

深谷市全図
H30年3月作成
深谷市

位置図



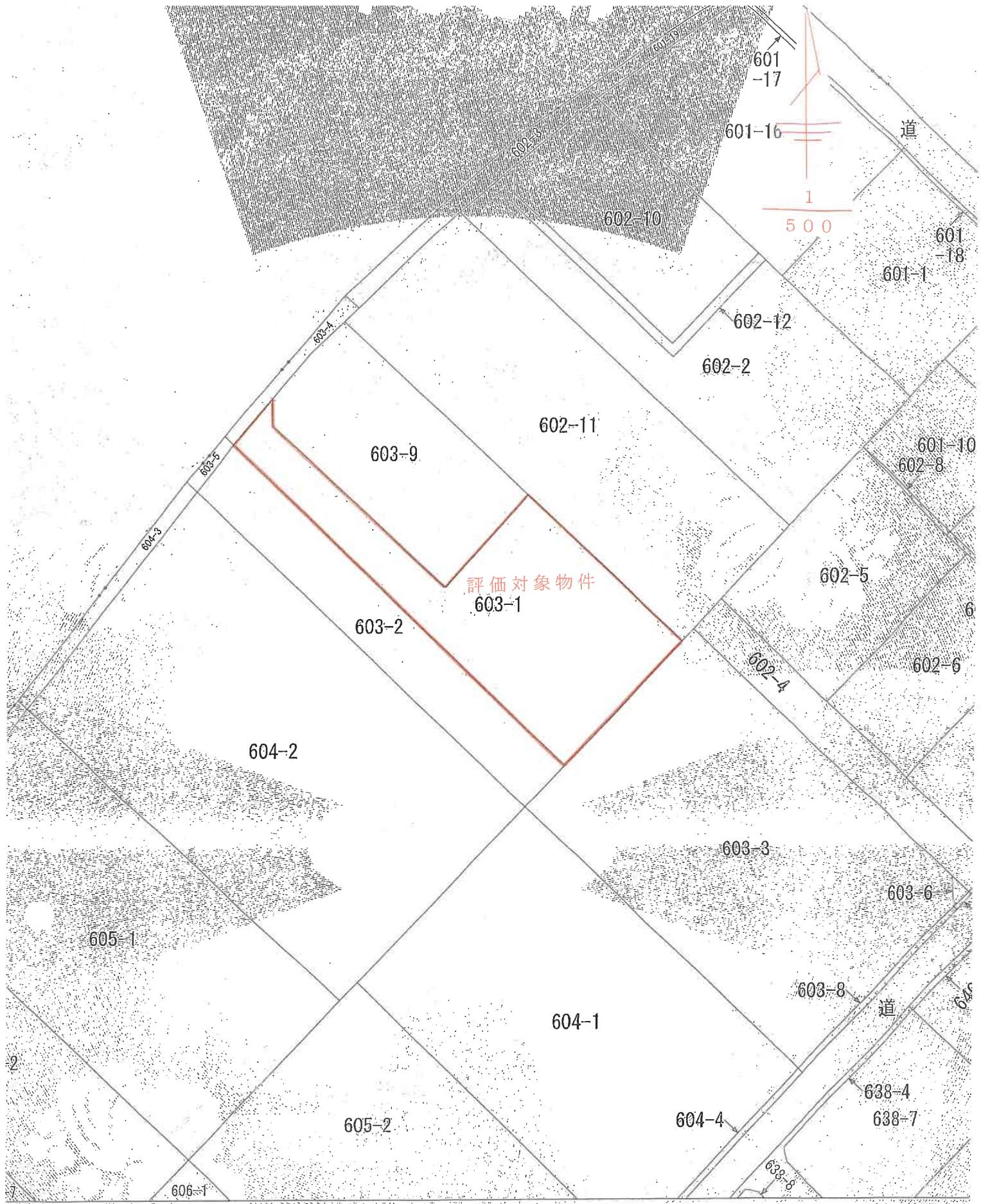
$\frac{1}{20000}$ を150%拡大した

公示地

深谷市全図
H30年3月作成
深谷市

位置図

-9-
-2-



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
地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番

公 図 写 根

登記年月日：平成19年9月21日

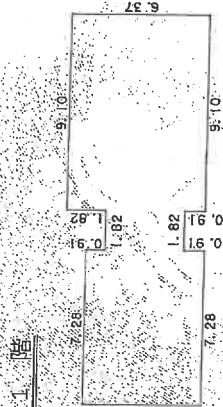
5311745

各階平面図

建物図面

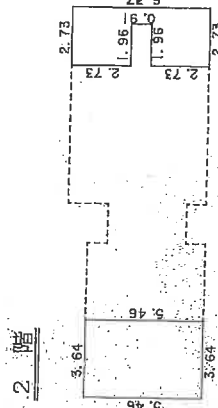
家屋番号
603番1

建物の所在
深谷市宿根字堂前603番地1



求積表

5.46	X	7.28	=	39.7488
3.64	X	1.82	=	6.6248
6.37	X	9.10	=	57.9670
合計				104.3406
床面積				104.34㎡



求積表

3.64	X	5.46	=	19.8744
2.73	X	2.73	=	7.4529
0.77	X	0.91	=	0.7007
2.73	X	2.73	=	7.4529
合計				35.4809
床面積				35.48㎡

公道

602-2

603-10

2.60

603-4

603-9

603-2

603-5

道

作製者
土地調査士
野田 健一

(埼玉土地)

縮尺
1/250

申請人

縮尺

1/500

A3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

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。

(さいたま地方広務局熊谷支局管理)

令和8年4月10日

名古屋法務局熊谷支局

登記官

請求