

期間入札の公告

令和 7年 3月18日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊地伸行

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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4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 7年 5月 7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 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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 7年 3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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	11,890,000 9,512,000	一括	2,378,000	102,989	0
1	6,280,000				
2	5,610,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 深谷市後榛沢字関畑
地 番 46番
地 目 宅地
地 積 1764.72平方メートル
- 2 所 在 深谷市後榛沢字関畑 46番地
家屋 番号 46番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 87.15平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 53.01平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月18日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊地伸行

-
- 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1】
駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。
【物件番号2】
本件所有者亡B相続財産が占有している。

 - 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 深谷市後榛沢字関畑
地 番 46番
地 目 宅地
地 積 1764.72平方メートル
- 2 所 在 深谷市後榛沢字関畑 46番地
家屋 番号 46番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 87.15平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 53.01平方メートル



令和 6年(ケ)第 40号
令和 6年10月24日受理
令和 6年12月 9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 新井直樹

(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 深谷市後榛沢字関畑
地 番 46番
地 目 宅地
地 積 1764.72平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 深谷市後榛沢字関畑 46番地
家屋 番号 46番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 87.15平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 53.01平方メートル

所有者 亡 **B**相続財産

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(建物所有者, 株式会社吉岡) 建物所有者が本土地上に本件建物を所有し, 占有している。 株式会社吉岡が本土地のうちの一部(本件建物(主である建物及び附属建物符号1)の敷地相当部分以外の部分)を駐車場として賃借し占有している。 ■「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	「その他の事項」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	■建物所有者の相続財産清算人 □その他の者 上記の者が本件建物を管理し, 空き家の状態で占有している □「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	「その他の事項」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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲	■物件2の建物(主である建物及び附属建物符号1)の敷地相当部分	■左記以外の部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■亡B相続財産	<input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社吉岡	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 ■駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■A(土地所有者)) <input type="checkbox"/> 文書()	■陳述(■占有会社担当者) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和4年6月	令和6年1月	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	令和6年1月
	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和6年1月から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎年 金150,000円 (毎年1月 当年分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他			
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

■ 次のとおり

- 1 本件土地と北側公道及び地番45番1の土地との境界付近にはコンクリートブロックフェンスが敷設され、本件土地の西側部分と地番47番1の土地との境界付近にはコンクリート土留めが敷設されており、その境界はおおむね明確と思われる。
本件土地の南側部分と地番47番1の土地との境界付近、南側公道との境界付近及び本件土地と地番44番の土地との境界付近には境界を示すような構築物等は見当たらないものの各交点には境界標識が存在するため、その境界はおおむね明確と思われる。
- 2 本件土地に隣接する地番36番7の土地は深谷市所有の公衆用道路であり、地番36番4の土地は国所有の公衆用道路である。
- 3 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおり電柱及び祠が存在する。
- 4 本件主である建物はオール電化住宅である。
- 5 附属建物符号1の建物は経年相応の劣化が認められる。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■債務者兼所有者の相続 財産清算人</p> <p>■株式会社吉岡（本件土地 占有者）担当者</p> <p>■A</p>	<p>物件2の建物（主である建物及び附属建物符号1）は空き家の状態で私が 管理しています。</p> <p>物件1の土地は当社が駐車場として本年1月から賃借しています。借りて いる範囲は、建物が建っている部分以外全部です。</p> <p>私はBの父親です。私が所有する本件土地に、Bが本件建物を建てるにあ たり、地代などは取らず無償で貸しました。</p> <p>本件土地のうち、本件建物が建っている以外の部分については、今年の1 月、株式会社吉岡に駐車場として賃貸しました。（電話聴取）</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

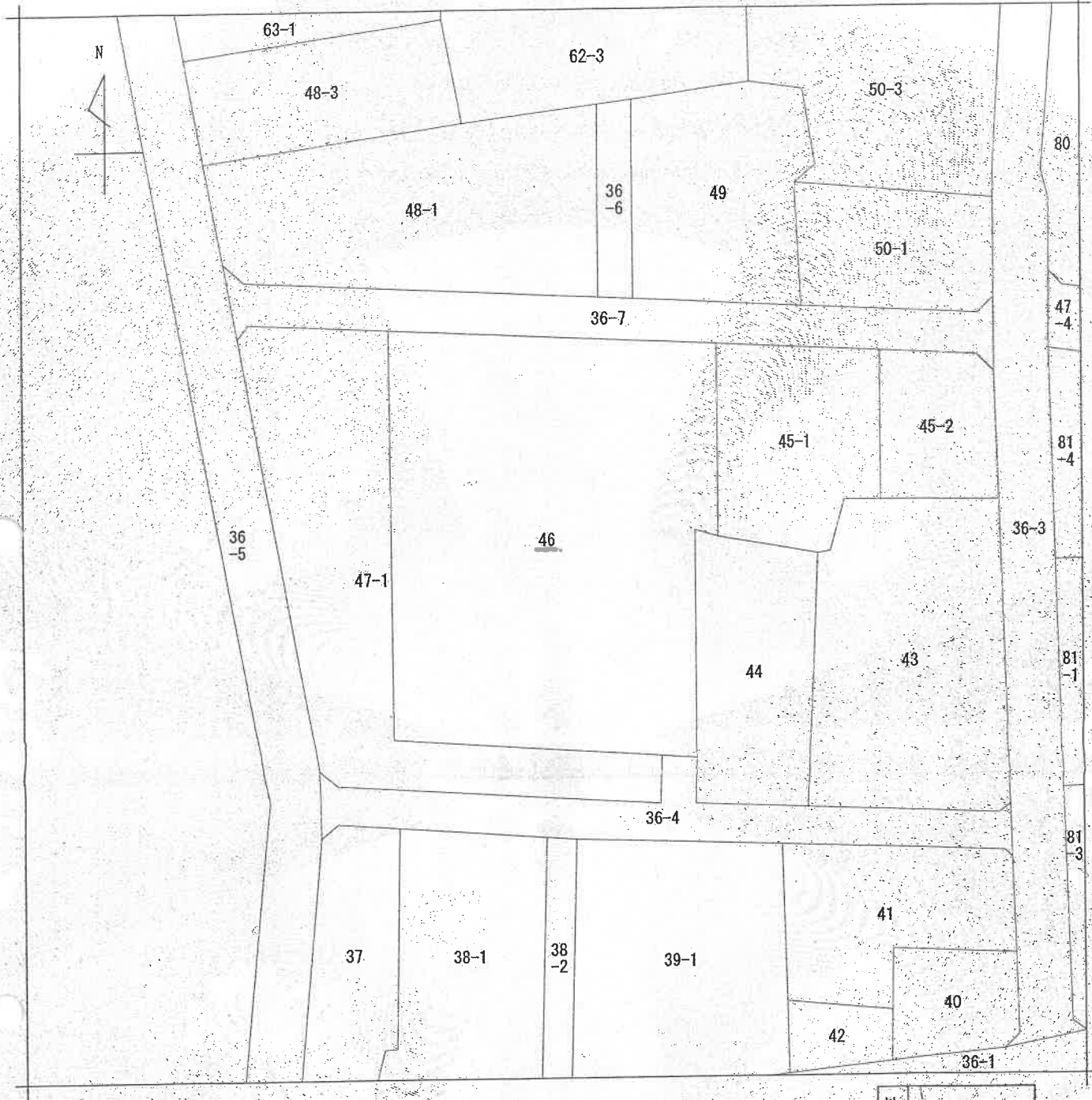
- 本件建物及び本件土地は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については、現況及び同陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月28日(月) 15:10-15:20	目的物件所在地	目的物件特定, 外観写真撮影, 外観調査, 評価人同行
6年11月28日(木) 11:10-12:20	目的物件所在地	相続財産清算人立ち会いのもと立入調査, 写真撮影, 本件土地占有会社担当者から事情聴取, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月28日 目的物件は不在で施錠されていたので, 相続財産清算人立ち会いのもと, 解錠技術者に解錠させて, 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。

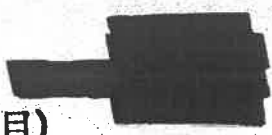
地番区域見出し
後榛沢

請求部	所在	深谷市後榛沢字関畑		地番	46番	
出力尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和57年5月6日		備付年月日(原図)	昭和57年7月24日		補記事項
				種類		土地改良所在図

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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年4月4日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官



登記年月日 令和4年6月13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6年4月4日 さいたま地方法務局熊谷支局

(9枚目)

登記官

(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M19205

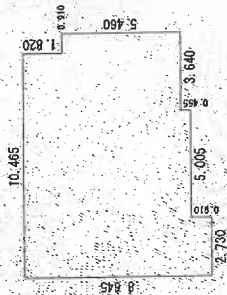
建物図面

家屋番号 46番

建物の所在 深谷市後様沢字関畑46番地

各階平面図

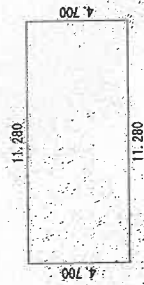
主である建物



求積表

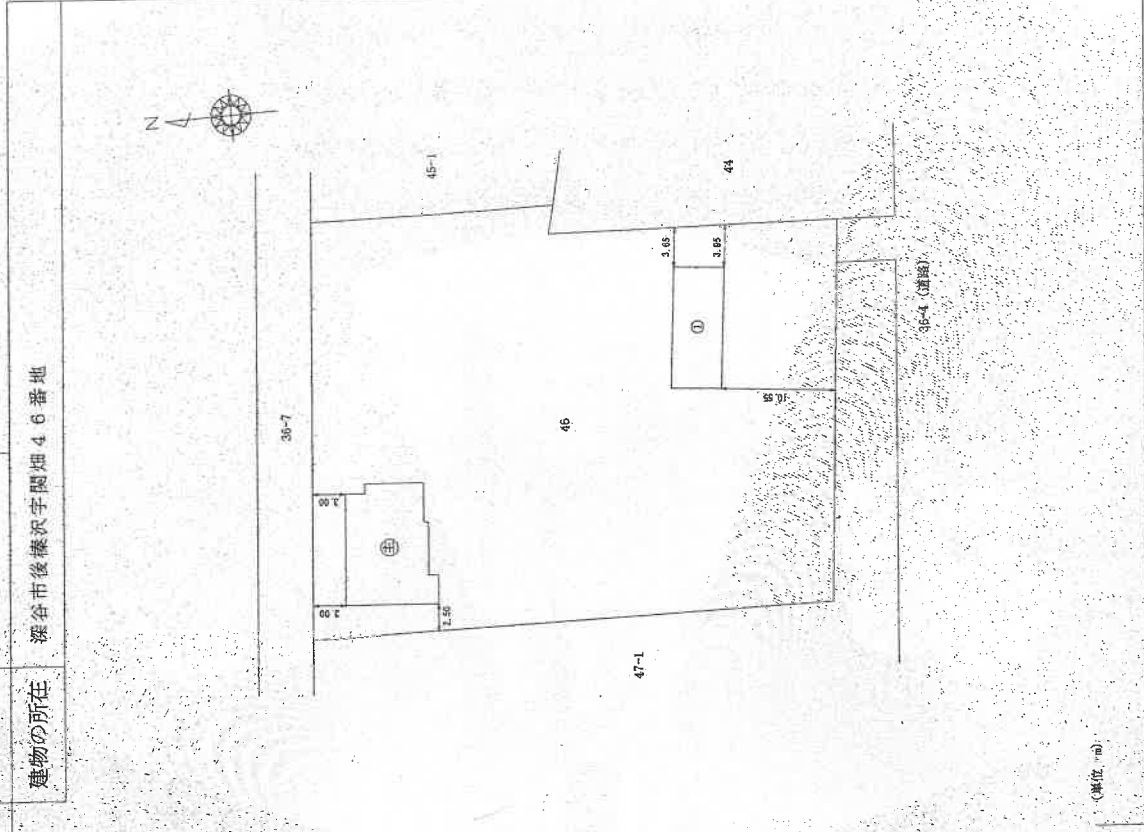
7.735 x 7.735 =	59.830235
2.730 x 0.910 =	2.484300
2.730 x 7.280 =	19.874400
0.910 x 5.460 =	4.968600
計	87.157525
床面積	87.15㎡

附属建物(符号1)



求積表

11.280 x 4.700 =	53.016000
床面積	53.01㎡



作成者

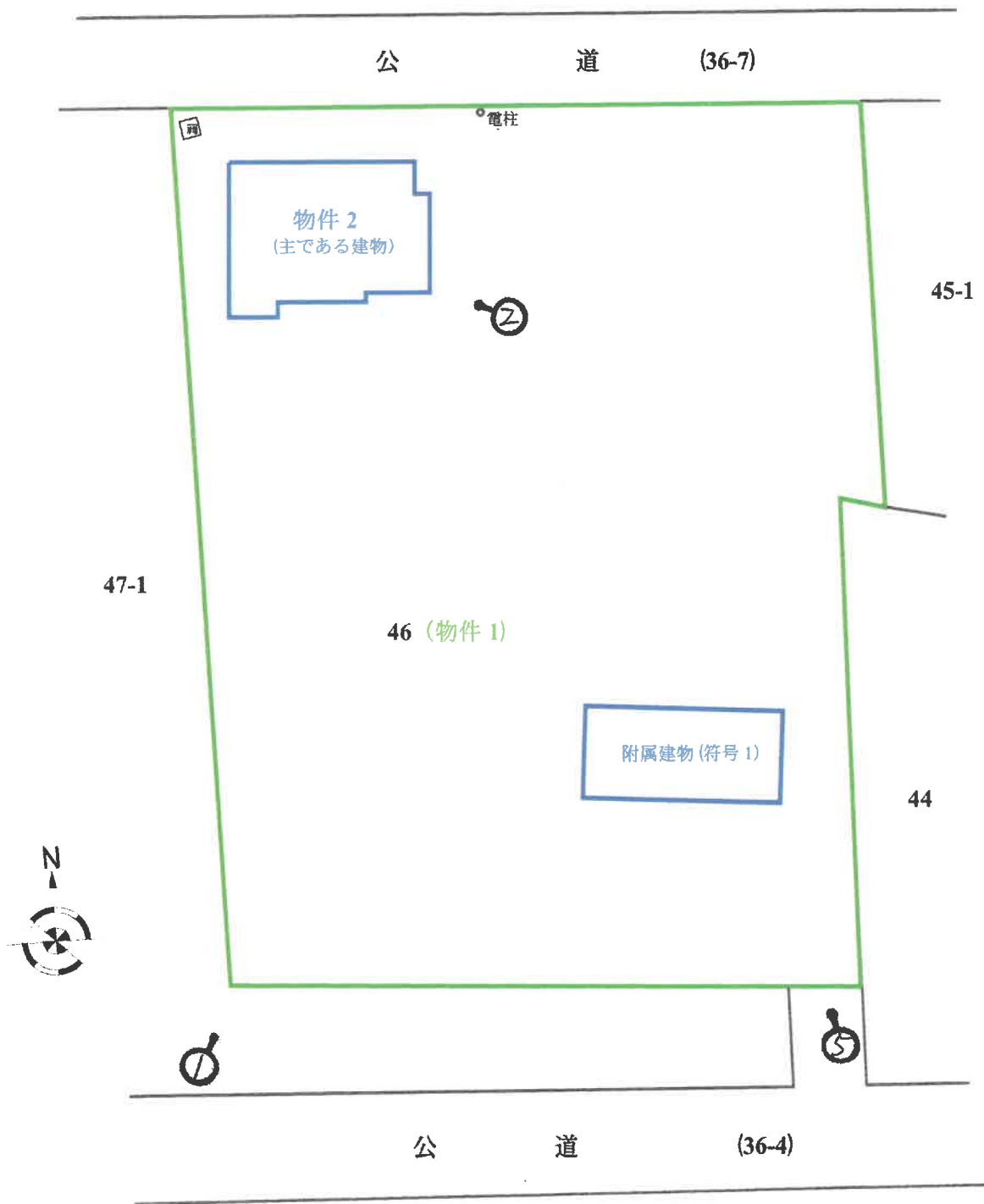
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(単位: m)

土地建物位置関係図 (写真位置♂)



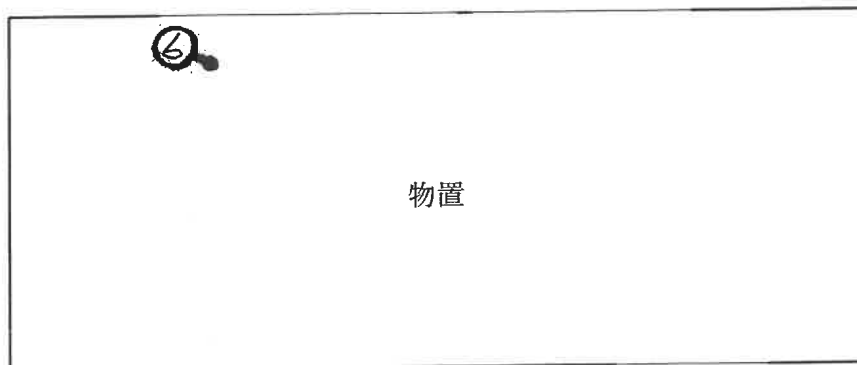
※物件の範囲及び建物配置等は公図及び建物図面、現地概測を基礎として概略を明示した。

建物間取図 (写真位置♂)

主である建物



附属建物



(//枚目)

物件2の主である建物

附属建物符号1



1



2

物件2の主である建物
(写真4まで)



3



4

物件2の附属建物符号1



5



6

物件2の附属建物符号1

(3枚目)

令和6年(ケ)第40号
令和6年11月28日外現地調査
令和6年12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 深谷市後榛沢字関畑
地 番 46番
地 目 宅地
地 積 1764.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 深谷市後榛沢字関畑 46番地
家屋 番号 46番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 87.15平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 53.01平方メートル

所有者 亡 B 相続財産

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,280,000円
物件2 (建物)	金 5,610,000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 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）

位置・交通	J R高崎線「岡部」駅 南西方 約4.6km（道路距離） 付近に位置する。	
付近の状況	県道背後に戸建住宅や事業所等が見られ、その周囲には農地が広がる市街化調整区域内の住宅地域である。	
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条第11号区域 無指定 60% 200% － 深谷市開発許可等の基準に関する条例
画地条件	地積 形状 地勢 その他	1764.72㎡（登記数量） 1812.34㎡（開発及び建物建築時の現況実測数量） ほぼ整形 ほぼ平坦 二方路
接面道路の状況	南側現況幅員約4m舗装市道（M-2214号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び北側現況幅員約5m舗装市道（M-137号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	<p>①物件2（建物）の敷地及び賃貸駐車場として利用されている。本件建物敷地部分の土地利用権原は地代の授受が認められないので使用貸借による使用借権と認定した。また、駐車場として利用されている部分については次の賃貸借契約に基づく占有者が存在する。</p> <p>貸主：所有者 借主：株式会社吉岡 占有開始日：令和6年1月 契約日：令和6年1月 期間：定めなし 賃料：年額150,000円 範囲：本件建物（主である建物及び附属建物符号1）の敷地相当部分以外の部分</p> <p>②隣接地とはコンクリートブロックフェンス、コンクリート土留め、境界標識等により概ね区分されている。</p>	
供給処理施設	上水道 あり ※ただし、東側隣接地（45番1）を経由した私設共有管により引き込まれていると思われるが、詳細経路については別途調査を要する。 ガス配管 なし（オール電化）	

	下 水 道 農 業 集 落 排 水
特 記 事 項	<p>①本件土地の範囲について、令和4年2月21日付第202129123号で債務者兼所有者に対して専用住宅を目的とする開発許可（都市計画法第34条第11号）がなされ、令和4年3月9日付第R4確認建築埼玉機構第K035号で本件土地の範囲を敷地として物件2（建物）の建築確認を得ている。その後、土地の区画変更は行われていないので同一敷地内で同種の建築物であれば適合証明（都市計画法施行規則第60条）のみにより建て替えは可能と思われる。また、本件土地は都市計画法第34条第11号の要件に該当するため、新たな開発許可により原則として第二種低層住居専用地域適合建物の建築は可能である。（詳しくは深谷市都市計画課に問い合わせのこと。）</p> <p>②本件土地は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。）</p>

以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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：令和4年6月1日新築（登記記載） 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約22年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 合金メッキ鋼板葺 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、クッションフロア その他 電気・給排水等、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） ※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	建物所有者の相続財産清算人が管理し、空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	①建築確認済証：令和4年3月9日付第R4確認建築埼玉機構第K035号 完了検査済証：令和4年6月8日付第R4検済建築埼玉機構第K132号 ②附属建物符号1 建築時期：昭和42年月日不詳（登記記載） 経過年数：約57年以上 経済的耐用年数：経過済みと判断する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	9,100	0.79	1764.72	0.90	11,420,000

※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-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
 $11,100 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/121 \doteq 9,100 \text{ 円/㎡}$

◇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-2%・交通接近条件+12%・環境条件等+10%と判定した。(相乗積： $0.98 \times 1.12 \times 1.10 \doteq 1.21$)

イ 個別格差：数量補正+2%、二方路+2%、画地規模及び地盤整備費用等を考慮-20%、給水状況-5%(相乗積： $1.02 \times 1.02 \times 0.80 \times 0.95 \doteq 0.79$)

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の経過年数等を考慮した。

② 物件2（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
主である建物	160,000	87.15	0.70	9,760,000
附属建物	100,000	53.01	0.01	50,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：主である建物：経過年数3年、経済的残存耐用年数22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)-20%
 (計算式) $22 / (3 + 22) \times (1 - 0.20) \doteq 0.70$

附属建物：本件建物は経済的耐用年数が満了しているため、建物の現況及び市場性等を考慮して1%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	範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			0.10	使用借権	
1	11,420,000	0.177	0.10	使用借権	200,000

イ 物件2の土地利用権の及ぶ範囲は、実際の利用状況及び賃貸駐車場の契約内容を考慮した概測数量を基礎として、敷地全体の17.7%と査定した。

ウ 使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物の性質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	11,420,000	-200,000		0.80	0.70	6,280,000
2	主 9,760,000 附 50,000	+200,000	1.00	0.80	0.70	5,610,000
一括価格 (合計)						11,890,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、市場流通性が低い市街化調整区域内の物件であり、また、建物と敷地規模の適応性に欠けること等により、なお、市場性に劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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－19）

所在・地番：深谷市岡字伊勢林1505番

価 格：11,100円/㎡

位 置：「岡部」駅から約2.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：726㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西4m舗装市道

用途 指定 等：市街化調整区域

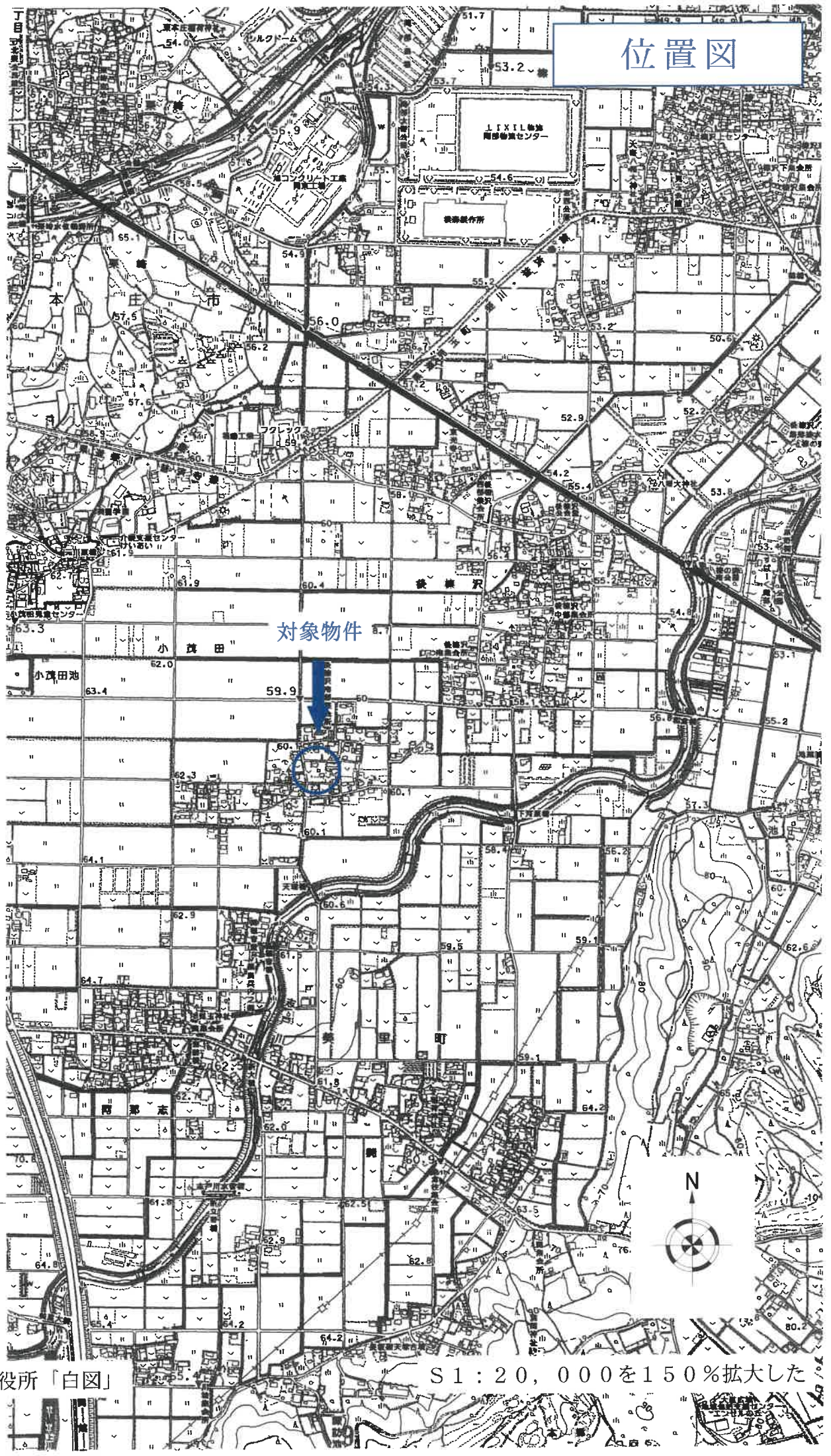
用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ周囲に農地の多い住宅地域

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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図

位置図

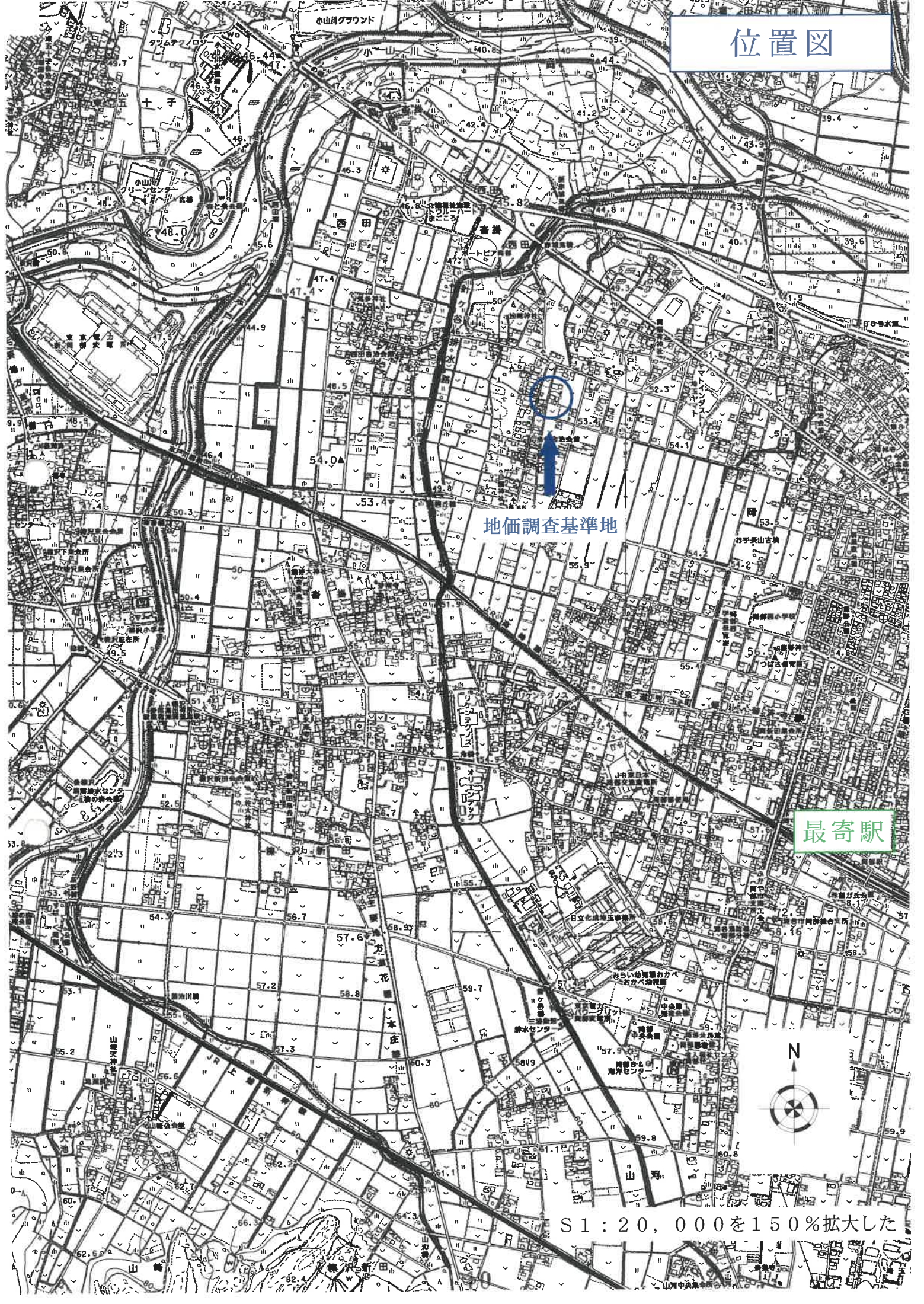


対象物件

深谷市役所「白図」

S1:20,000を150%拡大した

位置図



地価調査基準地

最寄駅



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	深谷市後榛沢字関畑			地番	46番		
出力尺	1/500	精度区	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57年5月6日			備付年月日 (原図)	昭和57年7月24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6年4月4日
さいたま地方務局熊谷支局
登記官

登記年月日：令和4年6月13日

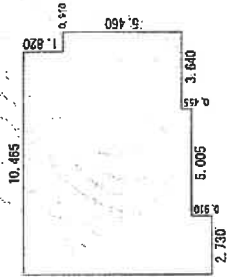
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和6年4月4日 さいたま地方公務局熊谷支局 登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 46番

建物の所在 深谷市後藤沢字関如 46番地

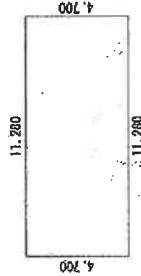
主である建物



求積表

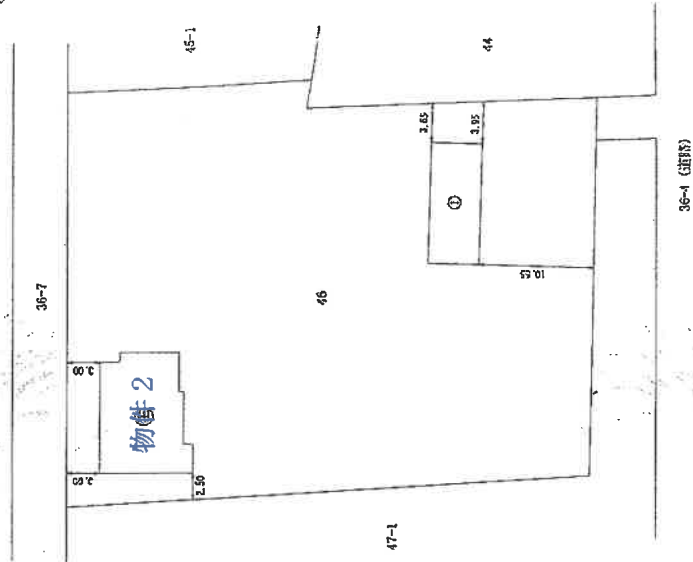
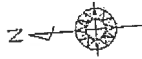
7.735 X 7.735 =	59.830225
2.730 X 0.910 =	2.484300
2.730 X 7.280 =	19.874400
0.910 X 5.460 =	4.968600
計	87.157525
床面積	87.15㎡

附属建物 (符号1)



求積表

11.280 X 4.700 =	53.016000
床面積	53.01㎡



(縮尺：m)

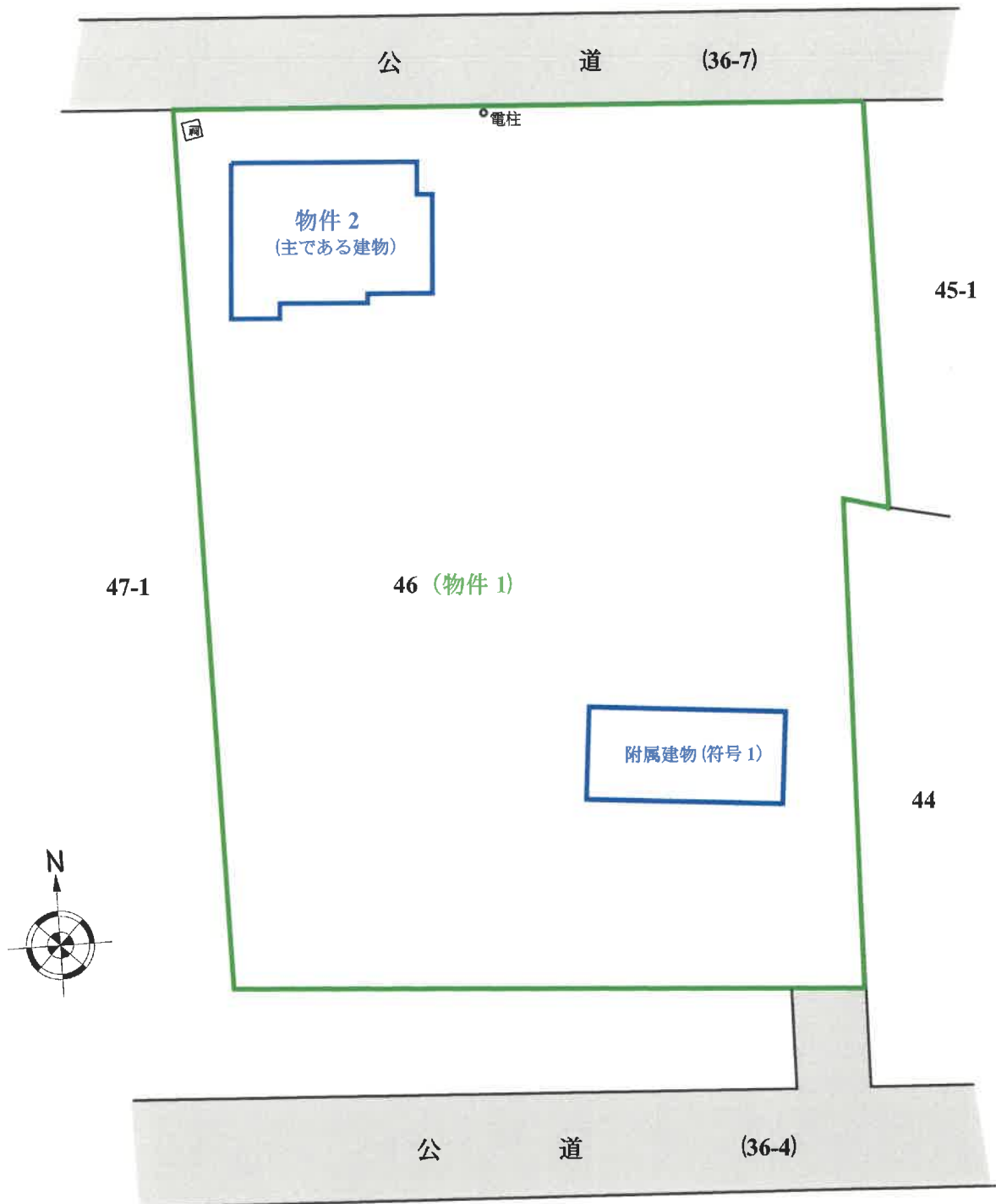
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



※物件の範囲及び建物配置等は公図及び建物図面、現地概測を基礎として概略を明示した。