

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月22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 5月 7日から 令和 7年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 6月11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 5月26日 午前 9時10分から 令和 7年 5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 7年 4月22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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	14,680,000 11,744,000	一括	2,936,000	357,965	0
1	1,570,000				
2	1,940,000				
3	1,400,000				
4	2,430,000				
5	1,180,000				
6	4,300,000				
7	1,860,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2808番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 650.48平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2809番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 802.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2809番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 577.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2814番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1006.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2814番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 487.00平方メートル |



物件目録

6 所 在 深谷市小前田字新田 2809番地1、2808番地
1、2809番地2、2814番地2

家屋 番号 2809番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 156.09平方メートル
2階 50.09平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 蚕室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 201.46平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨(重量鉄骨)造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 201.46平方メートル
2階 約201.46平方メートル

符 号 3

種 類 蚕室

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 90.87平方メートル

(現況)

種 類 集会室



物 件 目 録

符 号 4

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 74.07平方メートル

(現況)

構 造 コンクリートブロック・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約89.15平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約12.42平方メートル

7 所 在 深谷市小前田字新田 2814番地1、2814番地2

家屋 番号 2814番1

種 類 蚕室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 872.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月17日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川 瀬 利 美

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

【物件番号7】

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1～5】

隣地（地番2813番及び2812番1）と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 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2808番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 650.48平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2809番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 802.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2809番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 577.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2814番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1006.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2814番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 487.00平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 深谷市小前田字新田 2809番地1、2808番地
1、2809番地2、2814番地2

家屋 番号 2809番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 156.09平方メートル
2階 50.09平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 蚕室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 201.46平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨(重量鉄骨)造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 201.46平方メートル
2階 約201.46平方メートル

符 号 3

種 類 蚕室

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 90.87平方メートル

(現況)

種 類 集会室



物 件 目 録

符 号 4

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 74.07平方メートル

(現況)

構 造 コンクリートブロック・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約89.15平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約12.42平方メートル

7 所 在 深谷市小前田字新田 2814番地1、2814番地2

家屋 番号 2814番1

種 類 蚕室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 872.81平方メートル



令和 6年(ケ)第 115号
令和 7年 1月27日受理
令和 7年 3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 大 島 孝 次

(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 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2808番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 650.48平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2809番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 802.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2809番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 577.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2814番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1006.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2814番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 487.00平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 深谷市小前田字新田 2809番地1、2808番地
1、2809番地2、2814番地2

家屋 番号 2809番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 156.09平方メートル
2階 50.09平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 蚕室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 201.46平方メートル

符 号 3

種 類 蚕室

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 90.87平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 74.07平方メートル

物 件 目 録

7 所 在 深谷市小前田字新田 2814番地1、2814番地
2

家屋 番号 2814番1

種 類 蚕室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 872.81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、3、4、5		
現況地目	☒ 宅地（物件 1～5） ☐ 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（相続財産清算人） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を管理し、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」のとおり		
建物	物件 6		
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：（その他の事項のとおり） ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 12.42 平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（相続財産清算人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居（空き家） として管理し、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」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

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
建物	物件 7		
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(相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 蚕室(空き家) として管理し、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」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

そ の 他 の 事 項

■ 物件1ないし5関係

1 本各土地と隣接地との境界について

- (1) 本各土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、アの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イ、ウの各点を結んだ線は、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (3) 関係図記載のウ、エ、オ、カ、キ、ク、アの各点を結んだ線は、ブロック塀及び石垣等により区分されており、ほぼ明確である。

2 本土地（物件2）上に、構築物（未登記附属建物・物置）が存在する。

3 本土地（物件2）上に、祠が存在する。

4 本土地（物件1）南側隣接地である2808番2の土地は、本土地所有者名義の土地であり、また、本土地（物件4）北側隣接地である2816番1の土地は、深谷市（旧 花園町）名義の土地であり、それぞれ公道として一般の通行の用に供されている。。

■ 物件6関係

1 「種類、構造及び床面積の概略」について、公簿上の記載と異なる部分は次のとおりである。

(1) 符号2の附属建物

構 造 鉄骨（重量鉄骨）造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 201.46平方メートル

2階 約201.46平方メートル

(2) 符号3の附属建物

種 類 集会室

(3) 符号4の附属建物

構 造 コンクリートブロック・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約89.15平方メートル

2 本建物の「主たる建物」については、著しい老朽化が窺えた。

■ 物件7関係

本建物は、かなりの老朽化が窺えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 相続財産清算人	☒ 全物件関係 1 私は、所有者の相続財産清算人である。 2 本各物件は、相続財産清算人として私が管理している。

(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

- 本各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、4枚目及び5枚目記載のとおり認定した。
- 本土地（物件2）上に存在する構築物（物置）について
 - 1 本構築物は、物件6の建物南西方向に構築されているものである。
 - 2 本構築物は、物件6の建物に近接した位置に構築されている別個独立した建物であり、物置として、本建物の常用に供されている。
 - 3 本構築物の構造は、ブロックの基礎上に鉄骨の骨組みにより周壁及び屋根が施された構築物であり、外部から遮断することが可能である。
 - 4 本構築物は、物件6の建物所有者である蓋然性が高い。
 - 5 本構築物は、未登記である。
 - 6 以上の状況から、附属建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月30日 (木) 15:30-15:50	物件所在地	外観調査
7年2月13日 (木) 9:40-10:40	同 上	立入調査 [評価人同行]
7年2月17日 (月) 10:00-10:10	法務局 (熊谷)	建物登記に関する調査等
7年2月26日 (水) 15:35-15:40	執行官室 (電話)	相続財産清算人から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

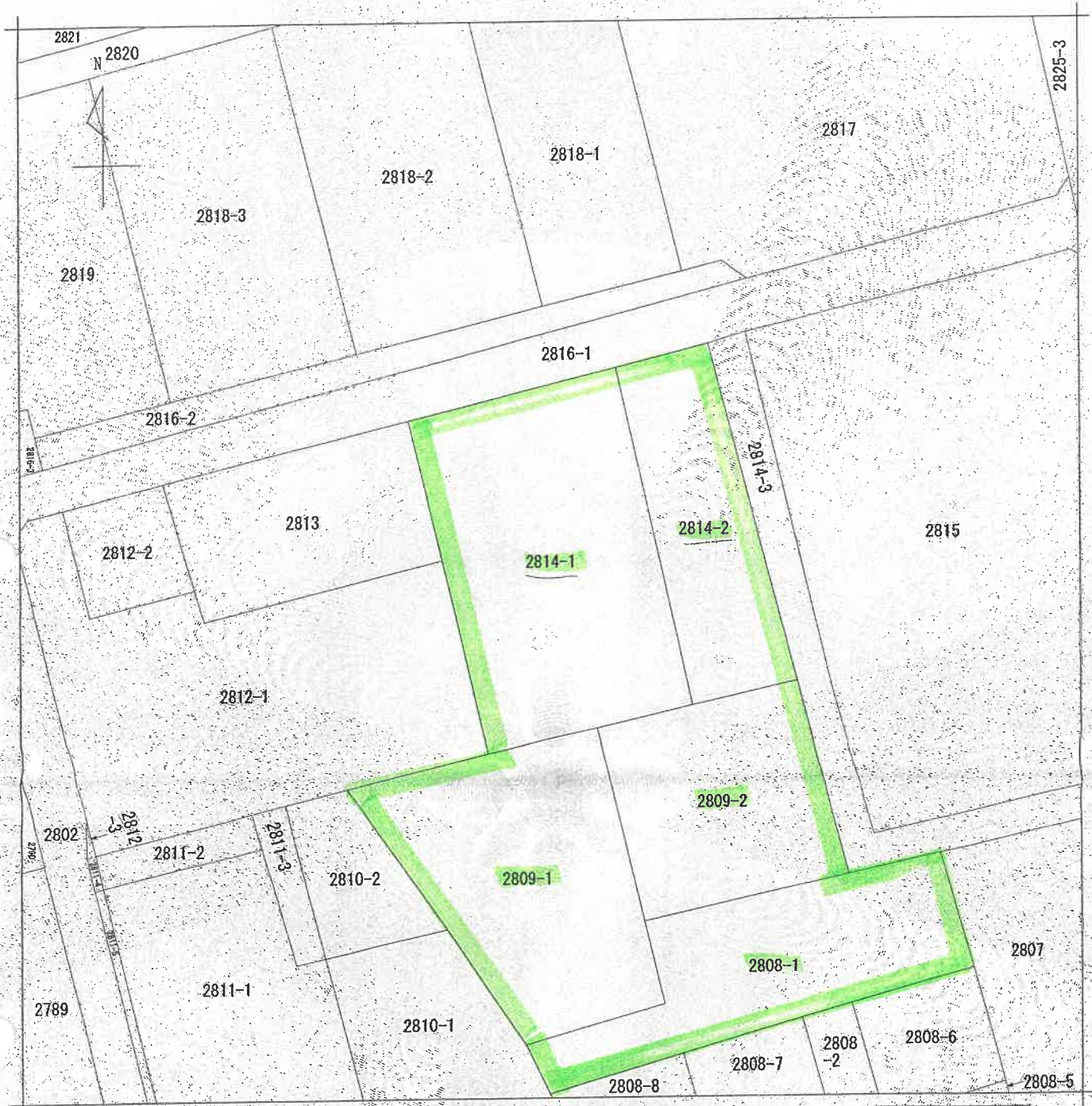
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 2 月 1 3 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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
小前田

請 求 部 分	所 在 深谷市小前田字新田				地 番 2814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2月23日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和59年1月21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6年11月25日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

請求番号：9-2
(1/1)

(10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。
令和6年11月25日 さいたま地方事務局熊谷支局

5256703

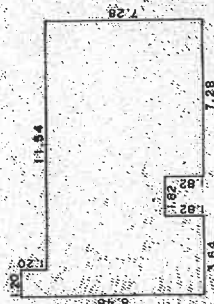
各隨平直圖

2809-1-1

2/2 建各階平面圖 面圖 \$61.5.22.

大里郡花園町大字小前田字新田2809番地1、2808番地1、2809番地2、2814番地2

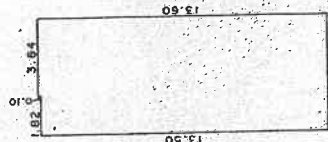
附属建筑物 符号 3



求積	$1.20 \times 1.20 =$	1.4400
	$12.74 \times 3.46 =$	69.5604
	$3.64 \times 1.82 =$	6.6248
	$7.28 \times 1.82 =$	13.2496
計		90.8748

床面積 90.87 m²

附属建物 符号4



求積	$3.64 \times 0.10 =$	0.3640
	$5.46 \times 13.50 =$	73.7100
計		74.0740

床面積 74.07 m²

單位：噸

作製者

土地調查士

3年12月8日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

單位 m

縮尺

50

A3判をA4判に縮小

藥品如

(1/枚目)

請求番号: 9-3

(2/2)

登記年月日：昭和61年5月22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11月25日
さいたま地方建務局熊谷支局

登記書

(1/2枚目)

請求番号：9-3

(1/2)

52556702

各階平面図

主たる建物

1 階

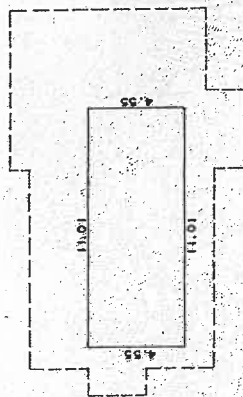


求積

$$\begin{aligned} 1.36 \times 2.73 &= 3.7128 \\ 9.19 \times 8.58 &= 78.8502 \\ 3.64 \times 11.01 &= 40.0764 \\ 3.64 \times 9.19 &= 33.4516 \\ \text{計} &= 156.0910 \end{aligned}$$

床面積 156.09 m²

2 階



求積

$$11.01 \times 4.55 = 50.0955$$

床面積 50.09 m²

作製者

土地調査士
家屋

平成12月8日(作製)

縮尺

1/250

単位 m

申請人

縮尺

1/500

単位 m

家屋番号

2809-1

建物の所在

大田郡花園町大字小前田字新田 2809番地1、2808番地1、
2809番地2、2814番地2

熊谷市

1/2 建物図面
各階平面図
図面番 561, 5, 22

A3判をA4判に縮小

登記年月日 昭和63年12月12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11月25日 さいたま市地方法務局熊谷支局

(1/3枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

5256706

各階平面図

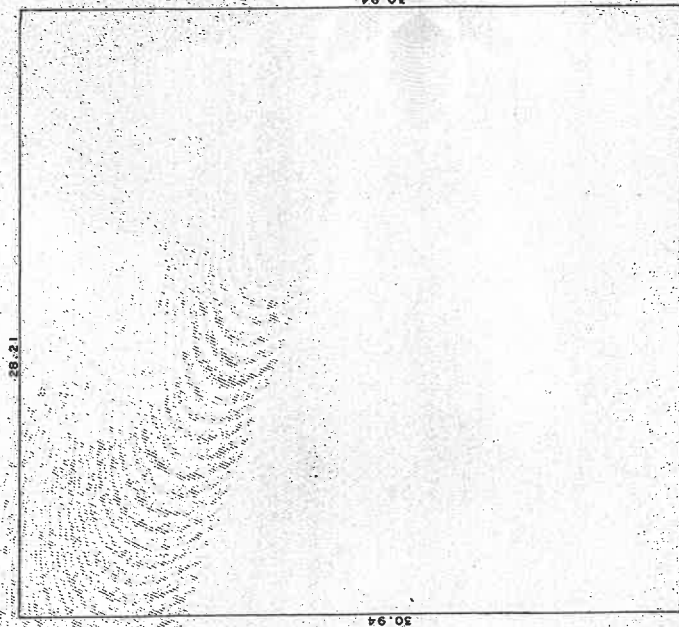
建物図面

各階平面図 図 563, 12, 12,

家屋番号 2814-1

建物の所在 大里郡北園町大字小前田字新田2814番地1、2814番地2

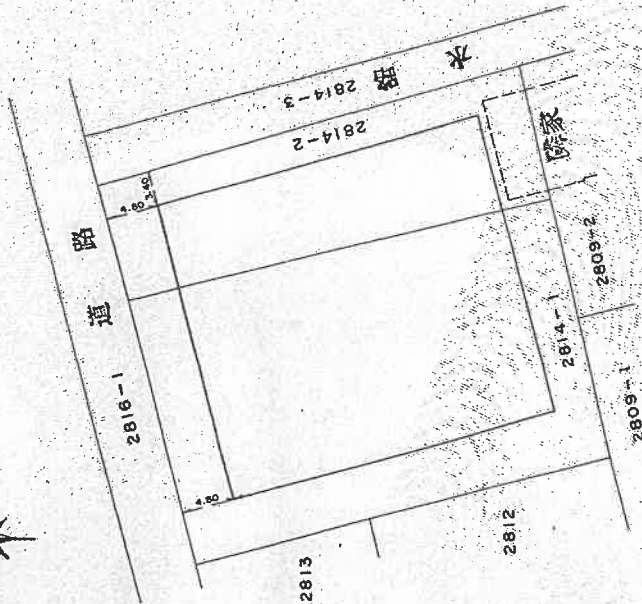
熊谷市



本積

$$28.21 \times 30.94 = 872.8174$$

床面積 872.81 ㎡



単位 m

縮尺 1/250

作製者 土地調査士 家屋

63年12月3日(作製)

申請人

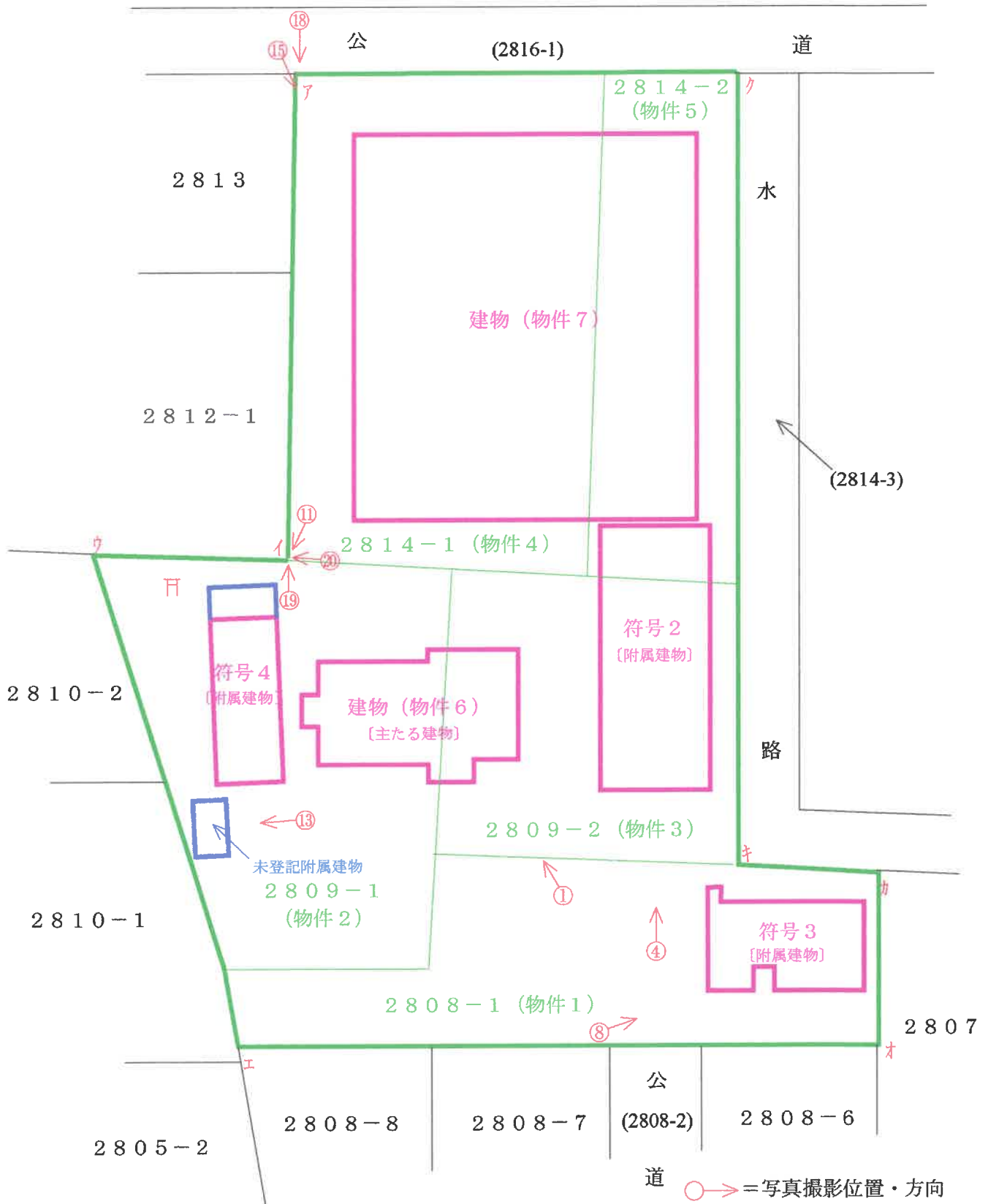
単位 m

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会所属)

請求番号: 9-4

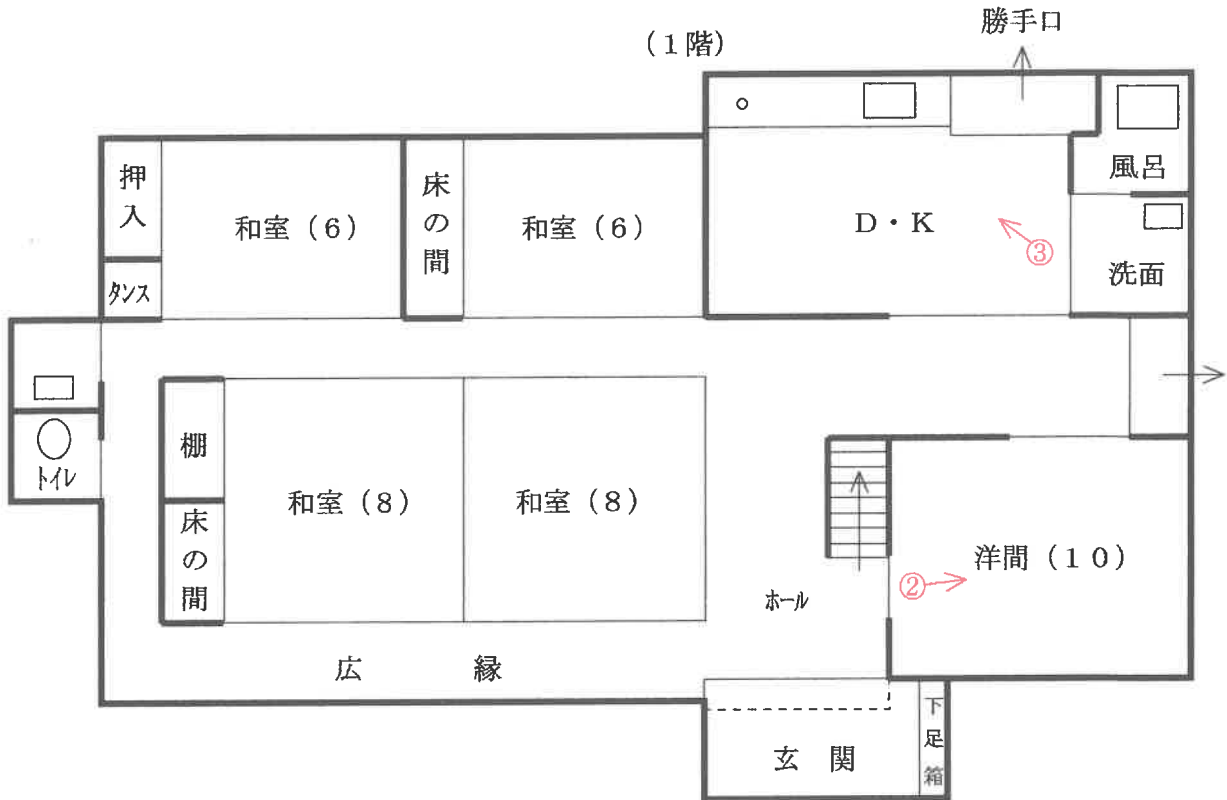
(写真撮影位置図)



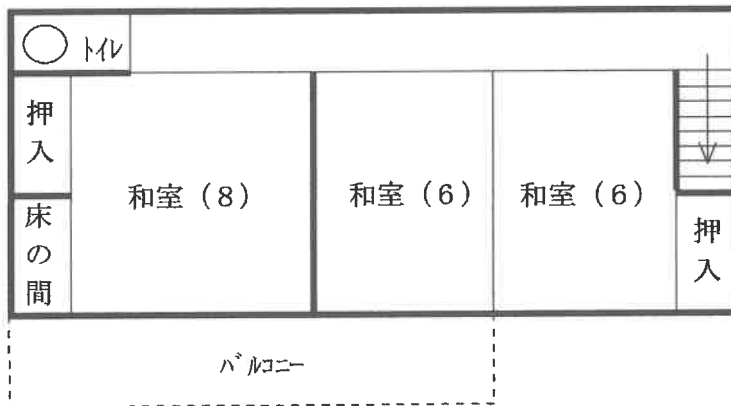
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

〔物件6関係・主たる建物〕



(2階)



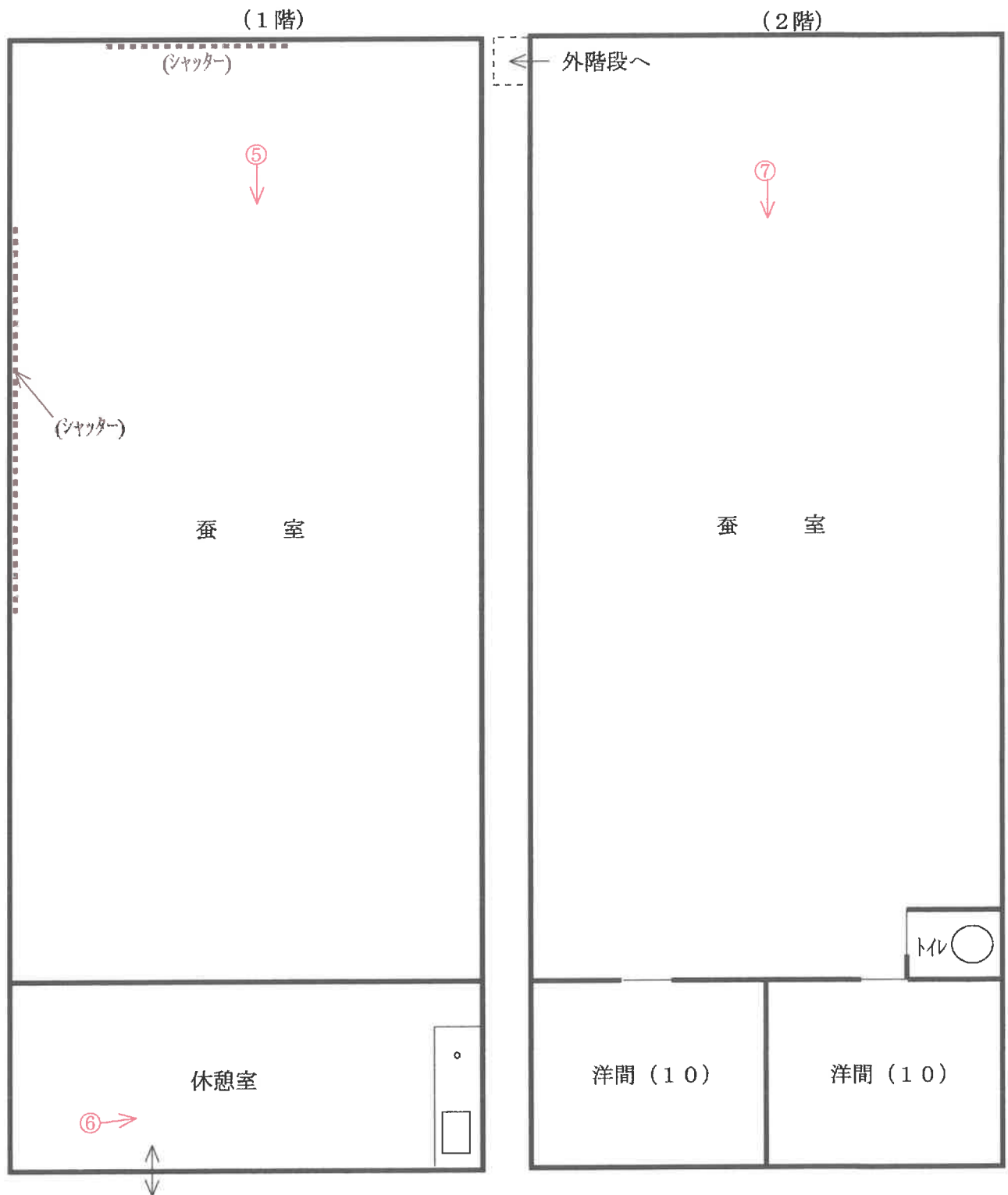
○→ = 写真撮影位置・方向

(15 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[物件6関係・符号2の附属建物]



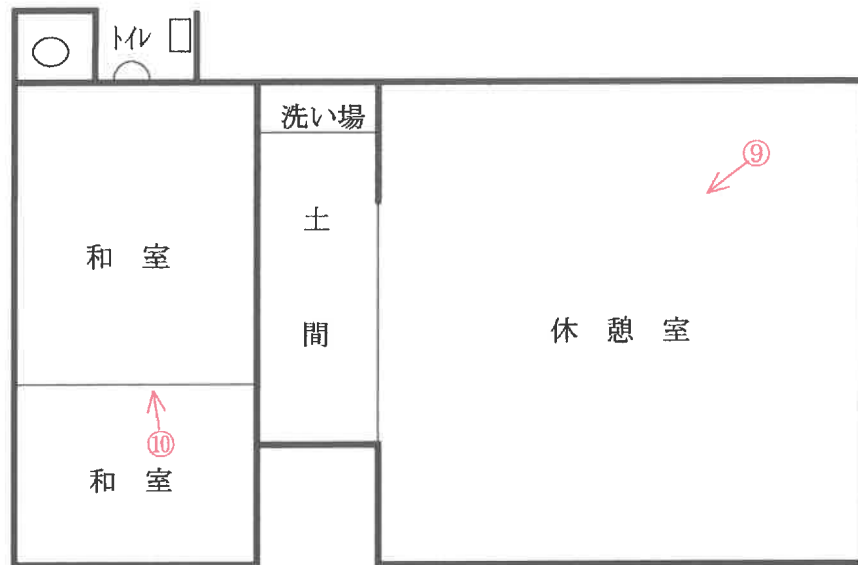
○→ = 写真撮影位置・方向

(/ 6 枚目)

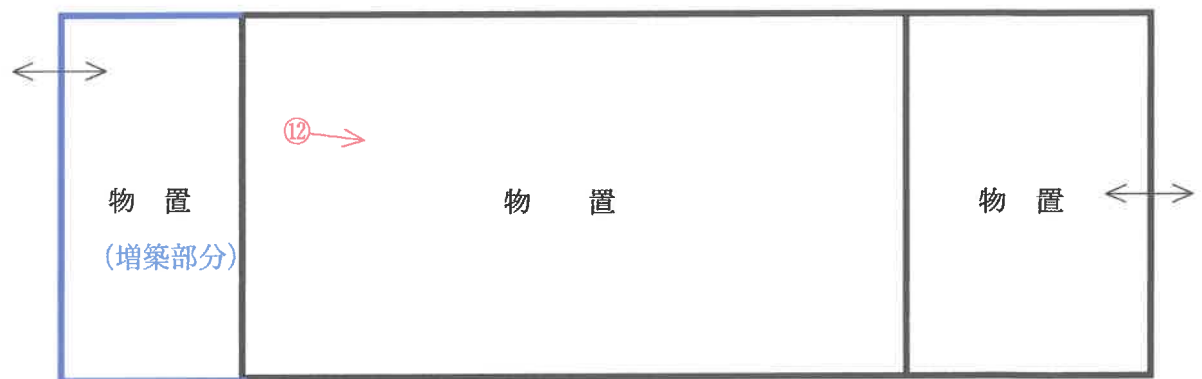
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

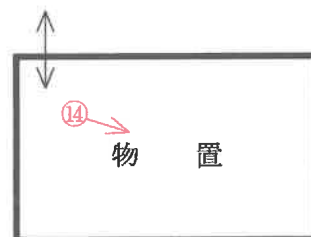
[物件6関係・符号3の附属建物]



[物件6関係・符号4の附属建物]



[物件6関係・未登記附属建物]



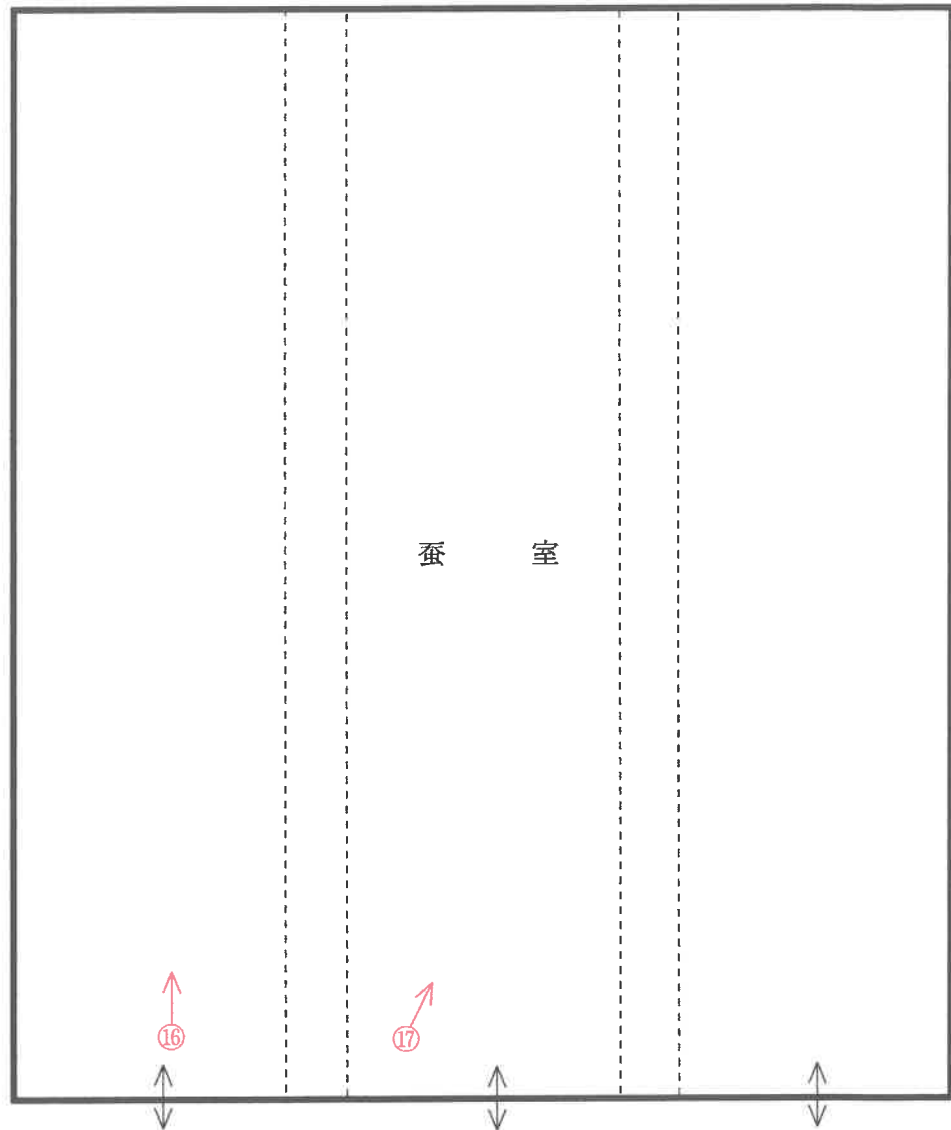
○→ = 写真撮影位置・方向

(17 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[物件 7 関係]



○→ = 写真撮影位置・方向

(18 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0

令和6年（ケ）第 115号
令和7年2月13日 現地調査
令和7年2月20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 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2808番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 650.48平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2809番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 802.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2809番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 577.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2814番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1006.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 深谷市小前田字新田 |
| | 地 | 番 | 2814番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 487.00平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 深谷市小前田字新田 2809番地1、2808番地
1、2809番地2、2814番地2

家屋 番号 2809番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 156.09平方メートル
2階 50.09平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 蚕室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 201.46平方メートル

符 号 3

種 類 蚕室

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 90.87平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 74.07平方メートル

物 件 目 録

7 所 在	深谷市小前田字新田 2814番地1、2814番地2
家屋 番号	2814番1
種 類	蚕室
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	872.81平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 4,6 8 0,0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,5 7 0,0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1,9 4 0,0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1,4 0 0,0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2,4 3 0,0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1,1 8 0,0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 4,3 0 0,0 0 0 円
物件 7 (建物)	金 1,8 6 0,0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～7 の各不動産について、一括売却(民事執行法 6 1 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 1～5 の内訳価格は、物件 6・7 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 6・7 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 5 8 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
1～5	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	
6	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	下記特記事項のとおり
7	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		
6 附属建物 符号2	現況は、構造及び床面積が登記と異なる総2階建建物（延床面積402.92平方メートル）であるので、以下のとおりとなる。 構 造 鉄骨（重量鉄骨）造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床 面 積 1階 201.46平方メートル（登記に同じ） 2階 201.46平方メートル		
同符号3	種 類 集会室		
同符号4	現況は、構造が登記と異なる上に、北側に約15.08平方メートルの未登記増築部分があるので、以下のとおりとなる。 構 造 コンクリートブロック・木造 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床 面 積 約89.15平方メートル		
未登記附属建物	下記の未登記附属建物1棟を伴う 種 類 物置 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約12.42平方メートル		

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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～5）

位 置・交 通	秩父鉄道線「小前田」駅の北東方約1500m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	畑等の中に、住宅や事業所等が見られる郊外の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 花園小学校 南方約1200m 花園中学校 南西方約600m	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% — —
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 3522.48㎡ 状 ほぼ整形地 勢 平坦地 な い
接 面 道 路 の 状 況	・ 北西側が、台帳幅員6.0mの市道（U-162号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。 ・ 南東側が幅員6mの行止り私道（建築基準法42条1項5号道路、昭和61年6月11日位置指定、第8号）の終点部に接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況） ・ 物件1～3の土地及び物件5の土地の南端部に、物件6の建物（附属建物を含む）及び祠（動産）1基が存し、件外建物はない。 物件5の土地の内、物件6の建物の敷地部分の面積は当職概測で約55㎡、登記面積487.00㎡に対する比率約11.3%である。 ・ 物件4の土地及び物件5の土地のうち上記南端部約55㎡を除く範囲上には物件7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。	

(前ページから続く)

供給処理施設	上水道：あり（ただし、メーターは取り外し、休止中。） 下水道：なし ガス配管：なし
特記事項	ない

2 建物の概況及び利用状況（物件6・7）

区 分	物件6主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日等（登記記載） 昭和50年月日不詳築 昭和61年1月15日増築 経過年数 当初より50年程度 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 金属サイディング等 内 壁： 左官壁、化粧合板（推定）貼等 天 井： 目透天井、化粧石膏板（推定）貼等 床： 畳、塩ビ床材等 設 備： 電気・給排水設備で、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： 普通程度 施 工： 普通程度
保守管理の状態	保守管理は普通程度以下で、著しい老朽化に加え、雨漏りによる天井の腐食・落下や内壁の崩落等が見られる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。

(前ページから続く)

特記事項	ない。
------	-----

区 分	物件 6 附属建物符号 2	物件 6 附属建物符号 3
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 昭和 6 1 年 5 月 1 0 日築 経過年数 3 9 年程度 経済的残存耐用年数 概ね満了	建築年月日（登記記載） 昭和 6 1 年 3 月 3 1 日築 経過年数 3 9 年程度 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造： 鉄骨造(主要材の厚さは 約 1 0 mm) 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 金属サイディング等 内 壁： 外壁裏現し、一部合板 貼等 天 井： 屋根裏・床裏現し等 床 : コンクリート、コンパ ネ貼等 設 備： 電気・給排水設備で、 便所は水洗 アスベストの存否は不明。	構 造： 木造 屋 根： セメント瓦葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁： クロス貼等 天 井： 化粧石膏板(推定)貼等 床 : 畳等 設 備： 電気・給排水設備で、 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 目的物件特記事項欄のとおり。	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。	前記第 3 目的物件特記事項欄のとおり。
品 等	使用資材： 中 位 施 工： 普 通	使用資材： 中 位 施 工： 普 通
保守管理の状態	普通程度以下。	普通程度以下。
特記事項	ない	ない

区 分	物件 6 附属建物符号 4	物件 6 未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 昭和 6 1 年 2 月 2 5 日築 経過年数 3 9 年程度 経済的残存耐用年数 ほぼ満了	建築年月日 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 ほぼ満了 (現況を考慮)
仕 様	構 造： コンクリートブロック ・木造 屋 根： スレート・亜鉛メッキ 鋼板葺 外 壁： 吹付タイル等 内 壁： 躯体現し等 天 井： 屋根裏現し等 床 ： コンクリート等 設 備： 電気設備 アスベストの存否は不明。	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 (折版) 外 壁： セメント系外壁材等 内 壁： 化粧板等 天 井： 化粧板 床 ： カーペット 設 備： 電気設備 アスベストの存否は不明。
床面積(現況)	前記第 3 目的物件特記事項欄のとおり。	前記第 3 目的物件特記事項欄のとおり。
現 況 用 途 等	前記第 3 目的物件欄のとおり。	前記第 3 目的物件特記事項欄のとおり。
品 等	使用資材： 中 位 施 工： 普 通	使用資材： 並 位 施 工： 簡 易
保守管理の状態	普通程度以下。	普通程度以下。
特 記 事 項	ない	ない

本葉以下余白

区 分	物件 7
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日等（登記記載） 記載なし 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 満了（現況を考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁： 外壁裏現し 天 井： 屋根裏現し 床 ： コンクリート等 設 備： 電気設備等 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： 普通程度 施 工： 普通程度
保守管理の状態	保守管理は普通程度以下で、かなりの老朽化が見られる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	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1～5（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	24,200	0.51	650.48	0.40	3,211,000
2	24,200	0.51	802.00	0.40	3,959,000
3	24,200	0.51	577.00	0.40	2,849,000
4	24,200	0.51	1006.00	0.40	4,966,000
5	24,200	0.51	487.00	0.40	2,404,000

ア 標準画地価格（幅員6m道路に接面する規模250㎡程度の整形地）

公示地 深谷ー5

公示地価格 28,500円/㎡ × 時点修正 103.5/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/121.7 ≒ 標準画地価格 24,200円/㎡

◇ 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 +8%

道路事情等 -2%

熟成度等 +15%

$(100+8)\% \times (100-2)\% \times (100+15)\% \div 121.7\%$

イ 個別格差 : 規模が大きい -50%

二方路地 +2%

$(100-50)\% \times (100+2)\% = 51.0\%$

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価 : ①建物はいずれも老朽化しており、一般的知見からは取壊し相当と認められること、②取壊し費用は土地価格の相当割合に上るとみとめられること等を考慮 -60%

② 物件 6・7（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を行って、建物価格を判定した。

物件 6	再調達原価 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	140,000円/㎡	206.18	0.01	289,000
附属建物符号 2	75,000円/㎡	約402.92	0.08	2,418,000
附属建物符号 3	110,000円/㎡	90.87	0.02	200,000
附属建物符号 4	75,000円/㎡	約89.15	0.02	134,000
未登記附属建物	60,000円/㎡	約12.42	0.02	15,000
				計 3,056,000

ウ 現価率

建物は経済的耐用年数を概ね満了～満了しているので、現況を考慮し上記のとおり査定した。

物件 7	再調達原価 ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
—	60,000円/㎡	872.81	0.01	524,000

ウ 現価率

建物は経済的耐用年数を満了しているので、現況を考慮し、1%とした。

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

各々の建物に対する地積の配分比、敷地利用権の割合等を考慮し、下表のとおり査定した。

物件 番号	土地価格 (円) ア	物件 6 の利用権価格 イ				物件 7 の利用権価格 ウ				土地物件から の控除額
		a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格	a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格	イ c + ウ c
			種類	割合			種類	割合		
1	3,211,000	1.000	(地)	0.30	963,000	0.000	—	—	0	計 963,000
2	3,959,000	1.000	(地)	0.30	1,188,000	0.000	—	—	0	計 1,188,000
3	2,849,000	1.000	(地)	0.30	855,000	0.000	—	—	0	計 855,000
4	4,966,000	0.000	—	—	0	1.000	(地)	0.30	1,490,000	計 1,490,000
5	2,404,000	0.113	(地)	0.30	81,000	0.887	(地)	0.30	640,000	計 721,000
建物物件への 加算額		計 3,087,000				計 2,130,000				計 5,217,000

a 配分比

物件 1 ～ 3 の土地は物件 6 建物のみの敷地となっており、物件 4 ・ 5 の土地は、物件 5 の一部を除いて物件 7 建物のみの敷地となっており、土地と建物の組み合わせをほぼ分けることができるので、次のとおりとした。

- ① 物件 1 ～ 3 の土地は物件 6 の建物のみの敷地とした
- ② 物件 4 の土地は物件 7 の建物のみの敷地とした
- ③ 物件 5 の土地については、前記第 4 ・ 1 に記載した比率をもって物件 6 と 7 の建物に配分した。

b 利用権 種類の略号の意味は、次のとおりである

(地) 法定地上権 : 売却により、法定地上権が成立するので、割合を 30% 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	3,211,000	- 963,000		1.00	0.70	1,570,000
2	3,959,000	-1,188,000		1.00	0.70	1,940,000
3	2,849,000	- 855,000		1.00	0.70	1,400,000
4	4,966,000	-1,490,000		1.00	0.70	2,430,000
5	2,404,000	- 721,000		1.00	0.70	1,180,000
6	3,056,000	+3,087,000	1.0	1.00	0.70	4,300,000
7	524,000	+2,130,000	1.0	1.00	0.70	1,860,000
一括価格（合計）						14,680,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ない。

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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

公示地価格 深谷－5 （添付図面参照）

所在地番等：深谷市小前田字下台2556番3

価 格：28,500円/㎡

位 置：「小前田」駅から約700m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：147㎡

供給処理施設：上水道がある

接 面 街 路：北西4m市道

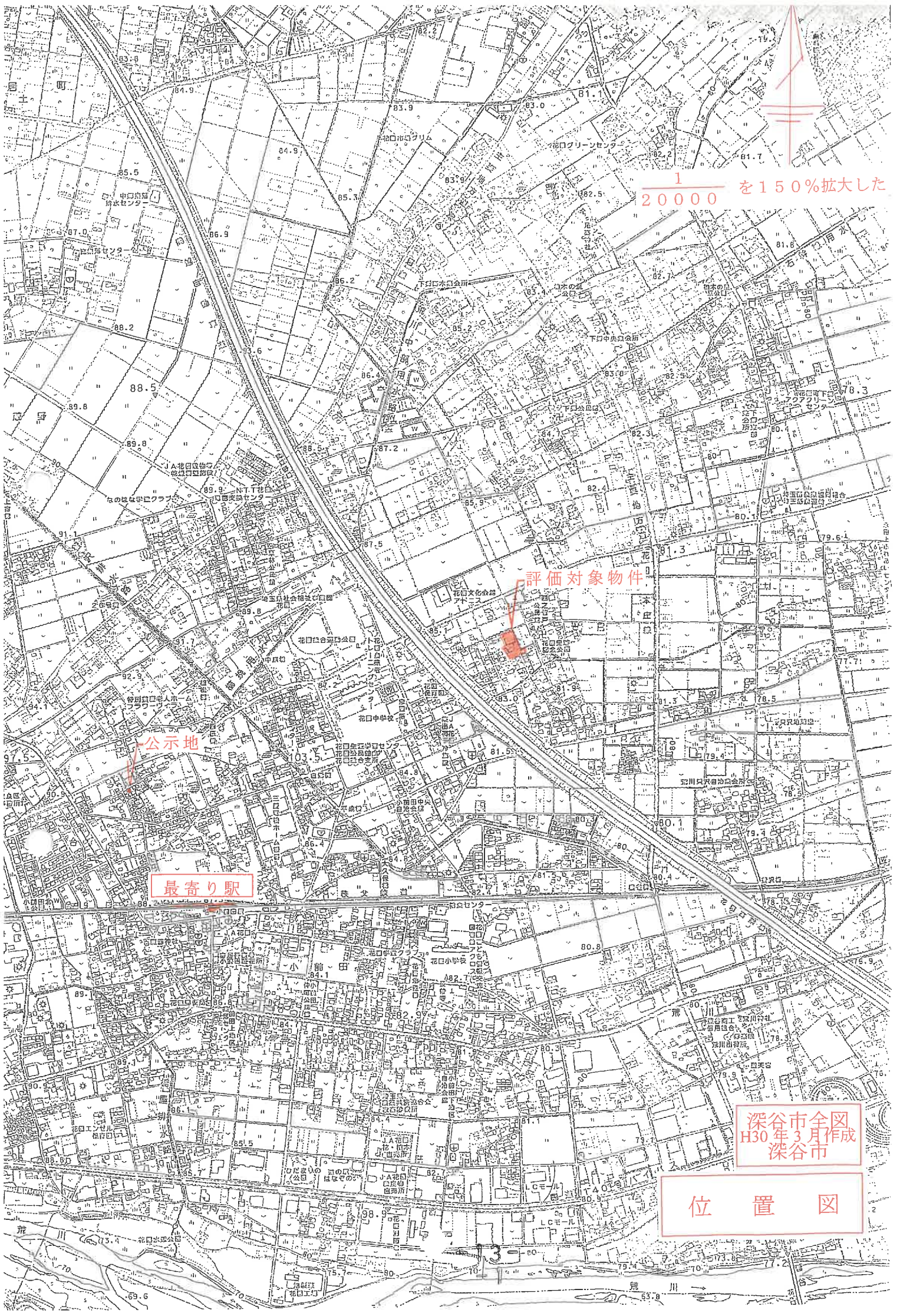
用途指定等：非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域、
建ぺい率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：小規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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（配置図を兼ねる）
- 5 各階平面図写（配置図を兼ねる）
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 現況写真（裁判所限り）

以 上



1/20000 を150%拡大した

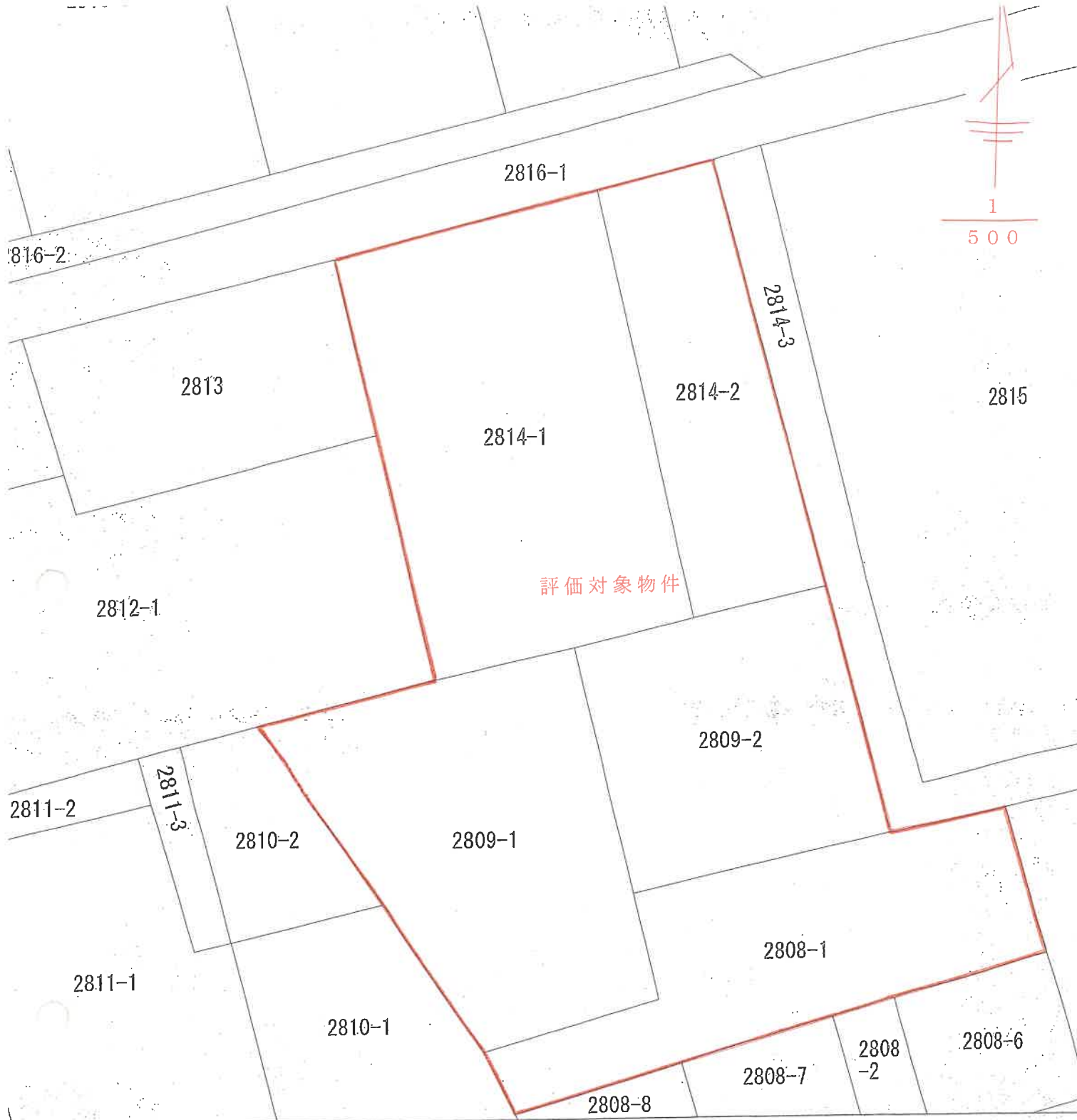
評価対象物件

公示地

最寄り駅

深谷市全図
H30年3月作成
深谷市

位置図



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	小前田
--------	-----

谷市小前田字新田				地番	2814番1
精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		
		公 図 写 図			
123日	備付年月日 (昭和)	昭和59年1月21日		補記事項	

- 14 -

A 3判を縮小した

物件 6

5256703

各階平面図

2/2 建物各階平面図 図 561.5.22.

附属建物 符号 3

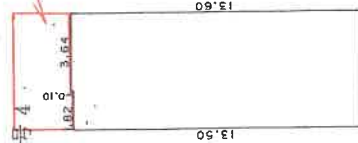


求積

$$\begin{aligned} 1.20 \times 1.20 &= 1.4400 \\ 12.74 \times 5.46 &= 69.5604 \\ 3.64 \times 1.82 &= 6.6248 \\ 7.28 \times 1.82 &= 13.2496 \\ \text{計} &= 90.8748 \end{aligned}$$

床面積 90.87 m²

附属建物 符号 4



未登記増築部分

求積

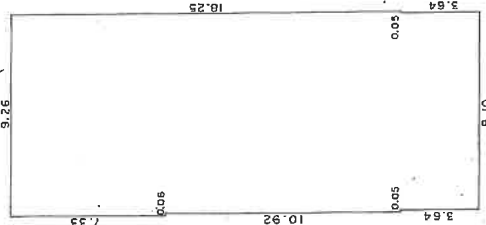
$$\begin{aligned} 3.64 \times 0.10 &= 0.3640 \\ 5.46 \times 13.50 &= 73.7100 \\ \text{計} &= 74.0740 \end{aligned}$$

床面積 74.07 m²

附属建物 符号 2 1階

2階

1階と同型状の2階を
伴う総2階である



求積

$$\begin{aligned} 9.10 \times 3.64 &= 33.1240 \\ 9.15 \times 10.92 &= 99.9180 \\ 9.21 \times 7.33 &= 67.5093 \\ 0.05 \times 18.25 &= 0.9125 \\ \text{計} &= 201.4638 \end{aligned}$$

床面積 201.46 m²

単位 m

単位 m

作製者

土地調査士
家題

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/250

昭和63年12月8日作製

(国土庁建築関係法令用紙)

(2/2)

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11月25日 さいたま市地方建設局 熊谷支局 登記係

登記係

各階平面図写

A 3判を縮小した

(配置図を兼ねる)

物件 7

5256706

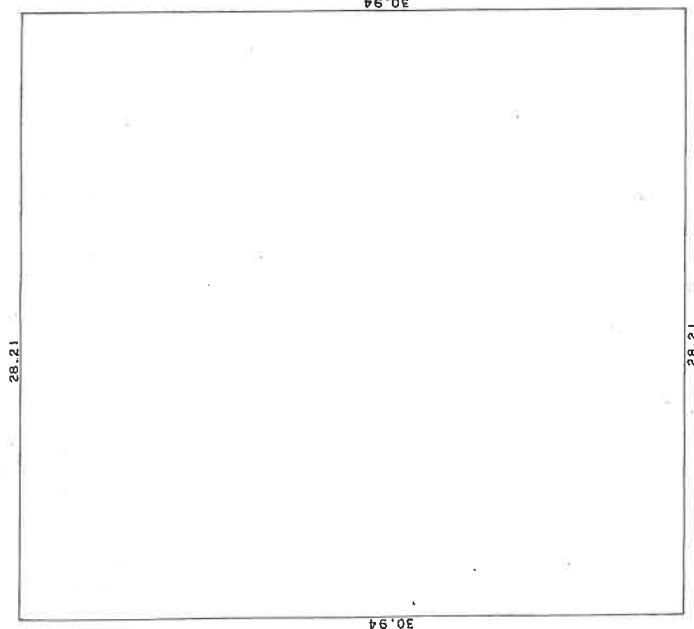
各階平面図

建物図面

各階平面図 563、12、12、

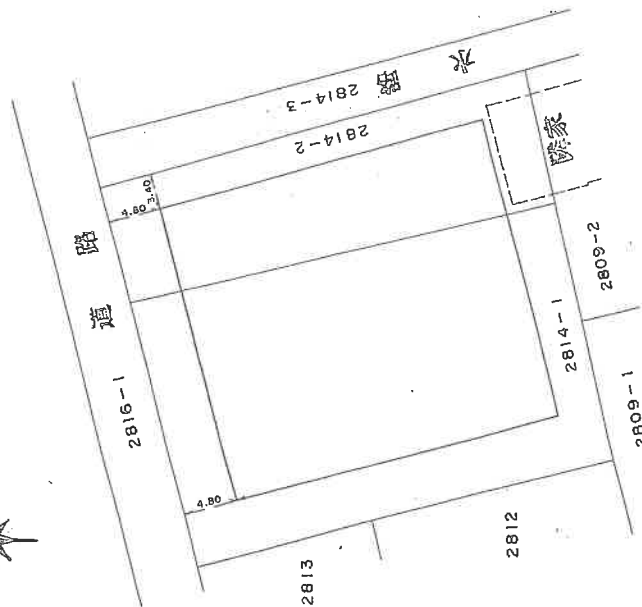
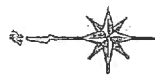
家屋番号 2814-1
建物の所在 大里郡花園町大字小前田2814番地1、2814番地2

保谷町



求積
 $28.21 \times 30.94 = 872.8174$

床面積 872.81 m²



単位 m

縮尺 1/250

63年12月8日作製

土地調査士
家屋

申請人

単位 m

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会月紙)

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11月25日 さいたま市地方支務局熊谷支局

登記簿

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した