

本件は、物件を下記の2つに分けて売りに出していますので、入札の際は物件番号にご注意ください。

① 物件1～3、7

② 物件4～6、8

なお、このファイルは②のものです。

不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14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等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10月29日から 令和 7年11月 5日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月12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 7年12月 3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 7年11月17日 午前 9時10分から 令和 7年11月21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10月14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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
4～6, 8 及び 機械器具等	24, 100, 000 19, 280, 000	一括	4, 820, 000	916, 740	98, 220
4	3, 670, 000				
5	1, 260, 000				
6	1, 520, 000				
8	17, 220, 000				
機械器具等	430, 000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 4 | 所 在 | 深谷市岡一丁目 |
| | 地 番 | 18番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 575.13平方メートル |
| | | |
| 5 | 所 在 | 深谷市岡一丁目 |
| | 地 番 | 18番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.02平方メートル |
| | | |
| 6 | 所 在 | 深谷市岡一丁目 |
| | 地 番 | 18番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.98平方メートル |
| | | |
| 8 | 所 在 | 深谷市岡一丁目 18番地4、18番地5 |
| | 家屋 番号 | 18番4 |
| | 種 類 | 倉庫 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 520.01平方メートル
2階 525.90平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 工場, 倉庫, 事務所 |

(別紙機械器具一覧表記載の工場共用物件あり)

機械器具一覧表					
	種類・名称	台数	製 造 年 月 日	製造元	型式・記号 ・ 番号
1	カット海苔製造機 (味海苔)	1 台	不明	株式会社 ザ鈴木	不明
2	" (手巻き海苔)	1 台	不明	"	不明
3	" (")	1 台	不明	"	不明
4	" (おにぎり海苔)	1 台	不明	"	不明
5	包装機	1 台	不明	大森機械興業 株式会社	S-5000i
6	"	1 台	不明	"	S-5000u
7	供給装置	3 台	不明	株式会社 ザ鈴木	不明
8	検査装置	3 台	不明	"	不明
9	焙焼装置	3 台	不明	"	不明
10	自動海苔選別機	3 台	不明	"	不明
11	海苔整列搬送機	3 台	不明	"	不明
12	自動海苔切断機	1 台	H7. 5	クマクラ株式会社	NC-1000 6278
13	カット海苔製造機	1 台	不明	株式会社 ザ鈴木	不明
14	"	1 台	不明	"	不明
15	製缶機械	1 台	1963	半田工機株式会社	72213
16	"	1 台	不明	"	不明

物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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 不動産等の表示

【物件番号4～6, 8】

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4～6, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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

【物件番号6】

隣地(地番18番7)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

- 4 所 在 深谷市岡一丁目
 地 番 18 番 4
 地 目 宅地
 地 積 575.13 平方メートル
- 5 所 在 深谷市岡一丁目
 地 番 18 番 5
 地 目 宅地
 地 積 198.02 平方メートル
- 6 所 在 深谷市岡一丁目
 地 番 18 番 6
 地 目 宅地
 地 積 238.98 平方メートル
- 8 所 在 深谷市岡一丁目 18 番地 4、18 番地 5
 家屋 番号 18 番 4
 種 類 倉庫 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 520.01 平方メートル
 2 階 525.90 平方メートル
 (現況)
 種 類 工場, 倉庫, 事務所

(別紙機械器具一覧表記載の工場供用物件あり)



機械器具一覧表					
	種類・名称	台数	製造年月日	製造元	型式・記号・番号
1	カット海苔製造機 (味海苔)	1台	不明	株式会社 ザ鈴木	不明
2	" (手巻き海苔)	1台	不明	"	不明
3	" (")	1台	不明	"	不明
4	" (おにぎり海苔)	1台	不明	"	不明
5	包装機	1台	不明	大森機械興業 株式会社	S-5000i
6	"	1台	不明	"	S-5000u
7	供給装置	3台	不明	株式会社 ザ鈴木	不明
8	検査装置	3台	不明	"	不明
9	焙焼装置	3台	不明	"	不明
10	自動海苔選別機	3台	不明	"	不明
11	海苔整列搬送機	3台	不明	"	不明
12	自動海苔切断機	1台	H7.5	クマクラ株式会社	NC-1000 6278
13	カット海苔製造機	1台	不明	株式会社 ザ鈴木	不明
14	"	1台	不明	"	不明
15	製缶機械	1台	1963	半田工機株式会社	72213
16	"	1台	不明	"	不明



令和 7年(ケ)第 15号
令和 7年 3月27日受理
令和 7年 7月24日提出

現況調査報告書

(2分冊の2「物件4ないし6、8関係」)

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 深谷市岡一丁目
地 番 18番14
地 目 畑
地 積 59平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 深谷市岡一丁目
地 番 18番15
地 目 宅地
地 積 299.06平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 深谷市岡一丁目
地 番 18番16
地 目 宅地
地 積 183.01平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 深谷市岡一丁目
地 番 18番4
地 目 宅地
地 積 575.13平方メートル
所有者 B



物 件 目 録

5 所 在 深谷市岡一丁目

地 番 18 番 5

地 目 宅地

地 積 198.02 平方メートル

所有者 8

6 所 在 深谷市岡一丁目

地 番 18 番 6

地 目 宅地

地 積 238.98 平方メートル

所有者 8

7 所 在 深谷市岡一丁目 18 番地 15、18 番地 16、18
番地 14

家屋 番号 18 番 15

種 類 倉庫 事務所 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 380.94 平方メートル
2 階 380.94 平方メートル
3 階 249.32 平方メートル
4 階 108.24 平方メートル

所有者 8

8 所 在 深谷市岡一丁目 18 番地 4、18 番地 5



物 件 目 録

家屋 番号 18番4
種 類 倉庫 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 520.01平方メートル
2階 525.90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 4、5、6			
現況地目	☒ 宅地 (物件 4 ないし 6) ☐ 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	☒ 「その他の事項」のとおり			
建物	物件 8			
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: 工場・倉庫・事務所 ☐ 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 工場・倉庫・事務所 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	☒ 「その他の事項」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

■ 物件4、5、6関係

- 1 本各土地と隣接地との境界については、ブロック塀等により区分されており、明確である。
なお、物件6の土地南側隣接地である18番7の土地との境界については、物件6の土地と18番7の土地が一体利用されており、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- 2 本各土地東側隣接地である63番の土地（前面道路）は、深谷市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件8関係

本建物内には、「機械器具一覧表」記載のと通りの機械器具が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者会社代表者)	☒ 物件 8 関係 1 本建物は、私が代表者を務める債務者会社の工場、倉庫及び事務所として使用している。 2 本建物内に存在する機械器具は、全て債務者会社の所有である。 ☒ その他 物件 4 ないし 6 の土地と一体利用している 1 8 番 7 の土地については、この度の裁判所の手続で買い受けた方に、相当額で売却する意思がある。

(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枚目記載のとおり認定した。

(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4月1日 (火) 16:20-16:30	物件所在地	外観調査
7年4月4日 (水) 10:25-10:30	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年5月28日 (水) 10:30-12:00	物件所在地	立入調査, 所有者兼債務者会社代表者から事情聴取 [評価人同行]
7年6月2日 (月) 11:10-11:20	深谷市役所 (資産税課)	償却資産課税台帳写し交付申請 (機械器具関係)
7年7月21日 (月) 9:00-9:40	物件所在地	立入調査 (機械器具関係), 所有者兼債務者会社代表者から事情聴取 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

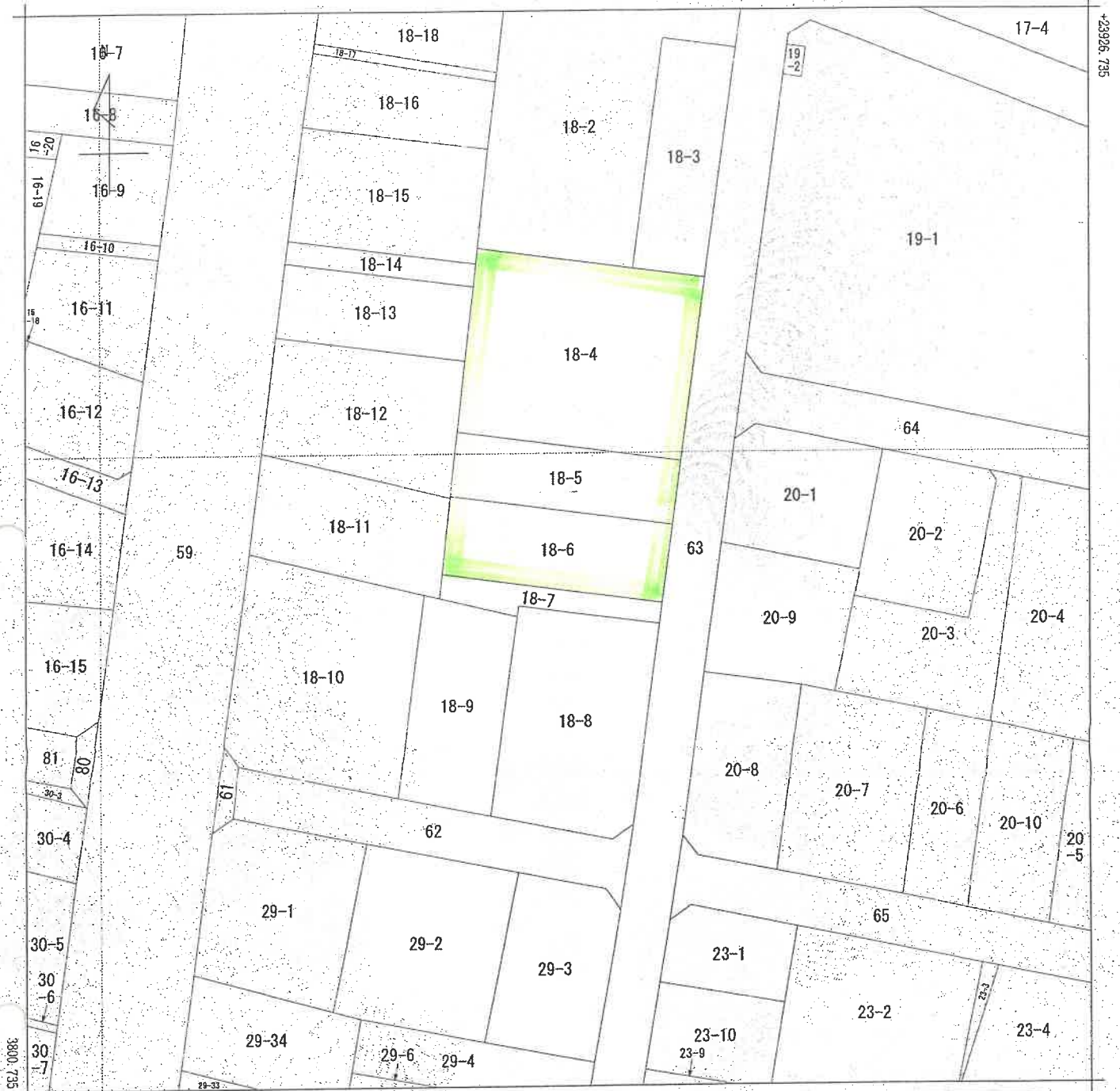
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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

☒ 令和 7 年 7 月 21 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



-53383.613

(座標値種別：測量成果)

(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。

地番
区域見出

岡1丁目

請 求 部 分	所 在 深谷市岡一丁目					地 番	18番6				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	令和2年1月20日				備 付 年 月 日 (原 図)	令和2年2月25日			補 記 事 項		

これは地図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7年1月27日

さいたま地方務局

地図整理番号：M89543

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(9枚目)

登記年月日：令和2年2月25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7年4月4日 さいたま市法務局熊谷支局

登記官

(10枚目)

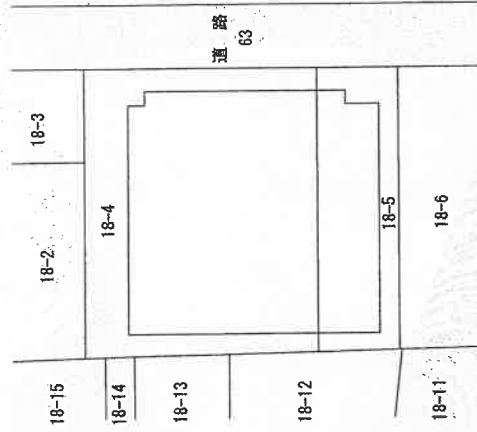
A3判をA4判に縮小

建築物図面図

家屋番号 18番4

建築物の所在 深谷市岡一丁目18番地4、18番地5

各階平面図



作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成11年2月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

5245348

各階平面図

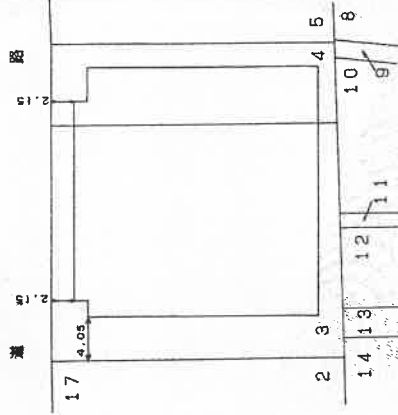
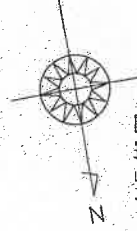
家屋番号 308番1の2

建築物各階平面図

建築物の所在

大里郡柳井町大字面宇屋敷(旧岡下より租入)308番地1・308番地1・3 (奥地同所予定地番 4.5街区3圃地・4.5街区4圃地)

深谷市



A3判をA4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

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7年4月4日 さいたま市地方法務局熊谷支局

登記官

(// 枚目)

(1) 令和2年4月6日
建物図面については、閉鎖済である。18番地5
所在：深谷市岡1丁目18番地4、18番地5
家屋番号：18番4
令和2年2月22日変更

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成11年2月21日

公用

5245349

各階平面図

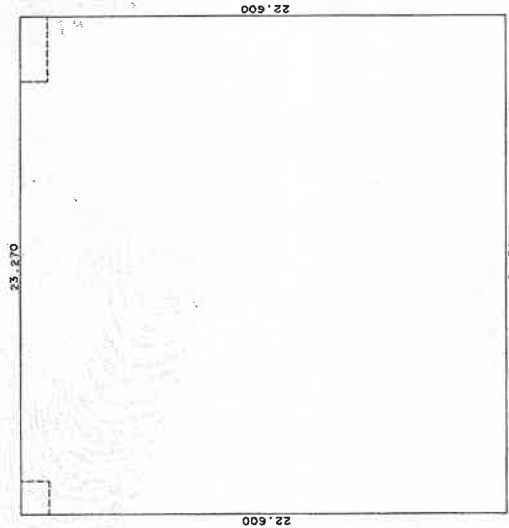
家屋番号 308番1の2

2/2

建築物平面図

建築物の所在
大里郡御油町大字御油(旧御油より編入)308番地1・308番地13(狭地同所予定地番 45街区3画地・45街区4画地)
深谷市

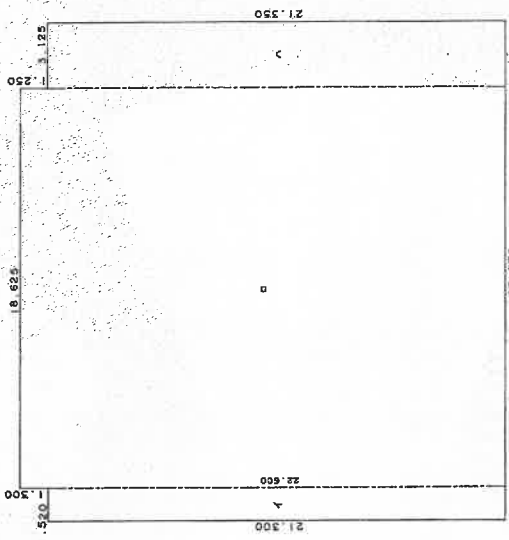
2 階



求積表

22.600	X	23.270	=	525.902000
				525.902000
				床面積 525.90 m ²

1 階



求積表

1	21.300	X	1.520	=	32.376000
□	22.600	X	18.625	=	420.925000
△	21.350	X	3.125	=	66.718750
合計				520.019750	
床面積				520.01 m ²	

A3判をA4判に縮小

作製者

土地調査士
家庭

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

(略) 土地調査士(公印)

(3/3)

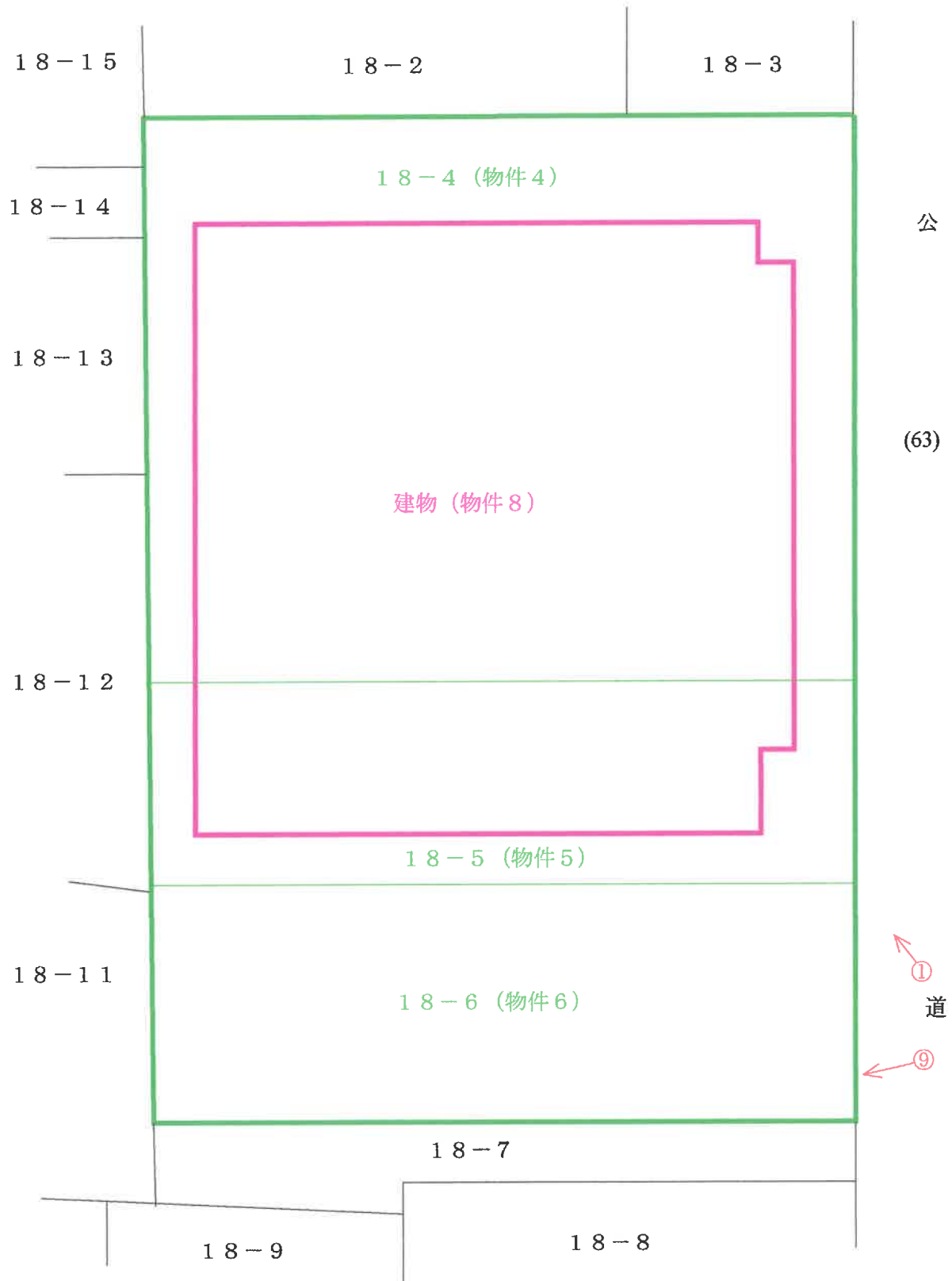
請求番号：4-4

(18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7年4月4日
さいたま地方裁判所熊谷支部

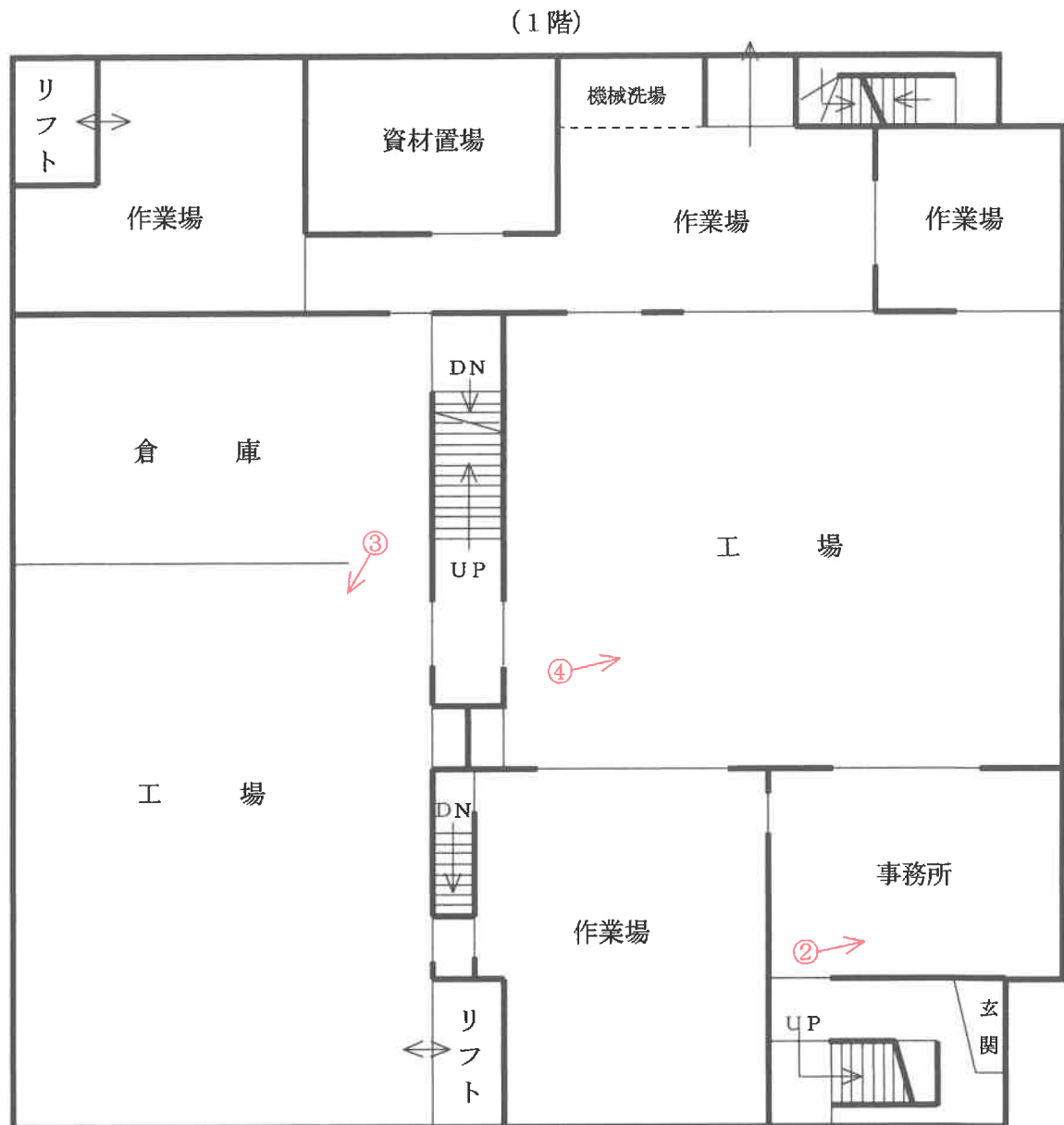
登記官

土地建物位置関係図 (写真撮影位置図)



建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

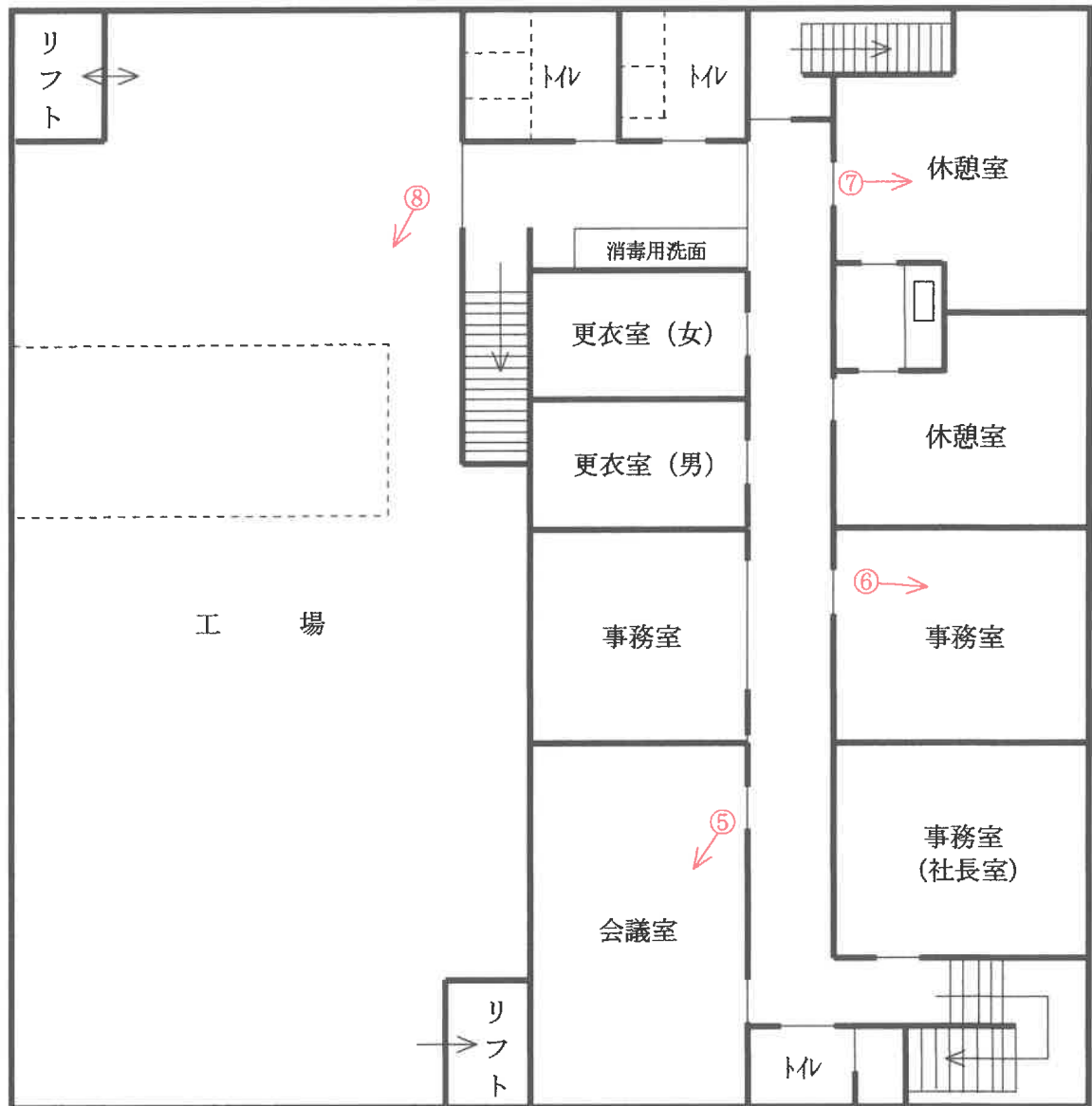


○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

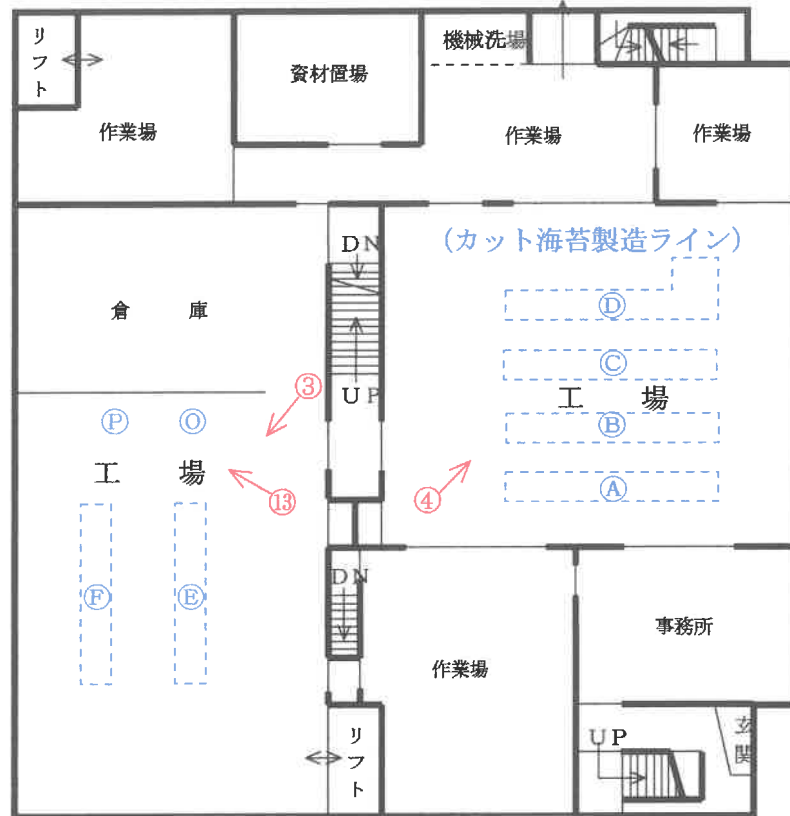
(2階)



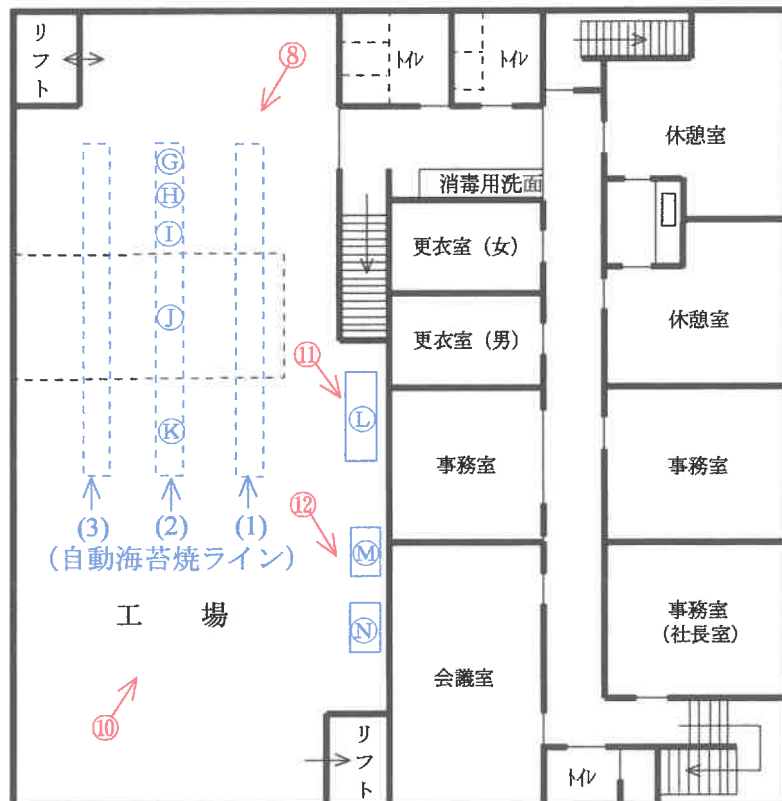
○→ = 写真撮影位置・方向

機械器具配置図

(1階)



(2階)



【機械器具一覧表】

配置図記号 写真番号	種類・名称	台数	製造年月日	製造元	型式・記号・番号
④ A	カット海苔 製造器 (味海苔)	1 台	不 明	株式会社 ザ鈴木	不 明
④ B	〃 (手巻き海苔)	1 台	不 明	〃	不 明
④ C	〃 〃	1 台	不 明	〃	不 明
④ D	〃 (おにぎり海苔)	1 台	不 明	〃	不 明
③ E	包装機	1 台	不 明	大森機械興業 株式会社	S-5000i
③ F	〃	1 台	不 明	〃	S-5000u
⑧・⑩ G	供給装置	3 台	不 明	株式会社 ザ鈴木	不 明
⑧・⑩ H	検査装置	3 台	不 明	〃	不 明
⑧・⑩ I	焙焼装置	3 台	不 明	〃	不 明
⑧・⑩ J	自動海苔選別機	3 台	不 明	〃	不 明
⑧・⑩ K	海苔整列搬送機	3 台	不 明	〃	不 明
⑪ L	自動海苔切断機	1 台	平成 7 年 5 月	クマクラ 株式会社	NC-1000 6278
⑫ M	カット海苔製造機	1 台	不 明	株式会社 ザ鈴木	不 明
⑫ N	〃	1 台	不 明	〃	不 明
⑬ O	製缶機械		1963 年	半田工機 株式会社	72213
⑬ P	〃		不 明	〃	不 明



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

⑬



令和7年（ケ）第15号
令和7年5月28日外現地調査
令和7年7月29日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

2分冊の2（物件4～6・8）

評価人 不動産鑑定士
新 井 寛 久

物 件 目 録

- 1 所 在 深谷市岡一丁目
地 番 18番14
地 目 畑
地 積 59平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 深谷市岡一丁目
地 番 18番15
地 目 宅地
地 積 299.06平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 深谷市岡一丁目
地 番 18番16
地 目 宅地
地 積 183.01平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 深谷市岡一丁目
地 番 18番4
地 目 宅地
地 積 575.13平方メートル
所有者 B

物 件 目 録

5 所 在 深谷市岡一丁目

地 番 18番5

地 目 宅地

地 積 198.02平方メートル

所有者 B

6 所 在 深谷市岡一丁目

地 番 18番6

地 目 宅地

地 積 238.98平方メートル

所有者 B

7 所 在 深谷市岡一丁目 18番地15、18番地16、18
番地14

家屋 番号 18番15

種 類 倉庫 事務所 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根4階建

床 面 積
1階 380.94平方メートル
2階 380.94平方メートル
3階 249.32平方メートル
4階 108.24平方メートル

所有者 B

8 所 在 深谷市岡一丁目 18番地4、18番地5

物 件 目 録

家屋 番号 18番4

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 520.01平方メートル
2階 525.90平方メートル

所有者 B

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件4・5・6・8の各不動産及び機械器具について、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4・5・6の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
8	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	種類：工場・倉庫・事務所 工場抵当法第2条の機械器具あり
物件 番号	特 記 事 項		
8	本件建物内には工場抵当法第2条の適用があると認められる機械器具が存在する。 （後記「機械器具一覧表」のとおり。）		

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。

機械器具一覧表					
配置図 記 号	種類・名称	台数	製 造 年月日	製造元	型式・記号 ・ 番号
㊸	カット海苔製造機 (味海苔)	1 台	不明	株式会社 ザ鈴木	不明
㊹	〃 (手巻き海苔)	1 台	不明	〃	不明
㊺	(〃)	1 台	不明	〃	不明
㊻	〃 (おにぎり海苔)	1 台	不明	〃	不明
㊼	包装機	1 台	不明	大森機械興業 株式会社	S-5000i
㊽	〃	1 台	不明	〃	S-5000u
㊾	供給装置	3 台	不明	株式会社 ザ鈴木	不明
㊿	検査装置	3 台	不明	〃	不明
㊽	焙焼装置	3 台	不明	〃	不明
㊿	自動海苔選別機	3 台	不明	〃	不明
㊽	海苔整列搬送機	3 台	不明	〃	不明
㊾	自動海苔切断機	1 台	H7.5	クマクラ株式会社	NC-1000 6278
㊿	カット海苔製造機	1 台	不明	株式会社 ザ鈴木	不明
㊽	〃	1 台	不明	〃	不明
㊾	製缶機械	1 台	1963	半田工機株式会社	72213
㊿	〃	1 台	不明	〃	不明

※配置図番号：別添附属資料「機械器具配置図」参照

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4・5・6）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「岡部」駅 北方約930m (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	県道から25m迄の範囲	(県道から25m超)
		市街化区域 近隣商業地域 80% 200% — —	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1012.13㎡（登記合計数量） ほぼ整形 平 坦 特になし	
接面道路の状況	東側台帳幅員約6m舗装市道（J-673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	①物件4～6及び南側隣接地（18番7）と一体として、物件8（建物）の敷地として利用されている。 ②隣接地とはブロック塀等により概ね区分されているが、南側隣接地との土地境界は一体利用状態につき不明確である。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり		
特 記 事 項	①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。） ②本件土地と一体利用されている南側隣接地（18番7）は売却対象に含まれない。		

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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11年8月20日新築（登記記載） 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約9年（現況を考慮）	
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ALC吹付けタイル その他 内 壁 ビニールクロス、化粧石膏ボード その他 天 井 ジプトーン その他 床 ビニル床シート、畳 その他 設 備 電気・給排水等、給湯、空調、消防 その他 そ の 他 荷物用リフト2基 ※建物に附属する設備の作動状況及びアスベストの存否は詳細不明	
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 ※外壁の劣化変退色がやや生じている。	
建物の利用状況	建物所有者会社が工場・倉庫・事務所として使用している。	
特 記 事 項	①建築確認済証：平成11年2月12日付第1427号 完了検査済証：建築台帳記載なし なお、建築計画概要書によると主要用途が倉庫・事務所（食用焼のり貯蔵）となっているが、現況は工場利用されていることから、都市計画法及び建築基準法上の建物の用途制限の違法性が疑われる。再建築等の場合には埼玉県熊谷建築安全センターと十分な事前相談を行われない。 ②床面積に算入されない地下収納がある。 ③本件建物に供給されている電気について、別売りの物件3（18番16の土地）の北東側隅に設置された変電設備を利用し、供給されている。 ④アスベストの存否は不明であるが、建物構造及び建築時期等からアスベスト含有建材等の使用は否定できない。	

3 機械器具の概況

機械器具 番 号	配置図 記 号	種類・名称	構 造	稼働状況及び維持管理状態等
1	Ⓐ	カット海苔製造機 (味海苔)	鉄 製	現在稼働しておらず、製造時期の詳細は不明であるが経済的耐用年数はほぼ満了している。
2	Ⓑ	” (手巻き海苔)	鉄 製	”
3	Ⓒ	” (”)	鉄 製	”
4	Ⓓ	” (おにぎり海苔)	鉄 製	”
5	Ⓔ	包装機	鉄 製	”
6	Ⓕ	”	鉄 製	”
7	Ⓖ	供給装置	鉄 製	ⒼⒻⒾⒿⓀは一連の「自動海苔焼ライン」としての機械装置であり、現在稼働はされていない。関係人の陳述によると、メンテナンスにより今後の稼働は可能な状態にあるとのことである。なお、製造時期の詳細は不明であるが経済的耐用年数はほぼ満了している。
	Ⓕ	検査装置	鉄 製	
	Ⓘ	焙焼装置	鉄 製	
	Ⓙ	自動海苔選別機	鉄 製	
	Ⓚ	海苔整列搬送機	鉄 製	
8	Ⓛ	自動海苔切断機	鉄 製	製造時期から経済的耐用年数はほぼ満了している。
9	Ⓜ	カット海苔製造機	鉄 製	製造時期の詳細は不明であるが経済的耐用年数はほぼ満了している。
10	Ⓝ	”	鉄 製	”
11	Ⓖ	製缶機械	鉄 製	現在稼働しておらず、製造時期の詳細は不明であるが経済的耐用年数は満了している。
12	Ⓔ	”	鉄 製	”

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4・5・6（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
4	42,500	0.85	575.13	0.60	12,470,000
5	42,500	0.85	198.02	0.60	4,290,000
6	42,500	0.85	238.98	0.60	5,180,000

※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－13）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,000 \text{ 円/㎡} \times 101.2/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 42,500 \text{ 円/㎡}$

◇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とほぼ同格と判定した。

イ 個別格差：画地規模等-15%

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8（建物）及び機械器具

本件建物の再調達原価は建築費の推移・動向価等も考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考とし、また、機械器具の再調達原価については取得価格及び類似機械の取り扱い業者意見等を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、建物価格及び機械器具の価格を求めた。なお、機械器具番号7は一連の「自動海苔焼ライン」装置として機能していることから一体装置としての査定を行った。また、機械器具番号11・12の機械器具は経過年数及び老朽化の程度、稼働状況等を総合的に勘案して、除却費用の必要性及び市場性等を考慮した場合には既に経済価値は認められないと判断した。

【物件8（建物）】

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
8	140,000	1045.91	0.18	26,360,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数26年、経済的残存耐用年数9年、観察減価率（建物の現況及びアスベスト使用リスク、中古建物の市場性等も考慮）-30%

（計算式） $9 / (26 + 9) \times (1 - 0.30) \approx 0.18$

【機械器具】

機械器具番号	再調達原価（円） ア	現価率 イ	機械器具の価格（円） ア×イ
1	1,000,000	0.05	50,000
2	1,000,000	0.05	50,000
3	1,000,000	0.05	50,000
4	1,500,000	0.05	80,000
5	2,000,000	0.05	100,000
6	2,000,000	0.05	100,000
7	6,000,000	0.05	300,000
8	2,000,000	0.05	100,000
9	400,000	0.05	20,000
10	400,000	0.05	20,000
機械器具（合計）			870,000

イ 現価率：経済的耐用年数は既に経過済みであるため、稼働状況及び中古機械としての市場性、保守管理状態、移転設置の費用等を考慮して現価率を査定した。

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
4	12,470,000	0.40	法定地上権	4,990,000
5	4,290,000	0.40	法定地上権	1,720,000
6	5,180,000	0.40	法定地上権	2,070,000
合 計				8,780,000

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
4	12,470,000	-4,990,000		0.70	0.70	3,670,000
5	4,290,000	-1,720,000		0.70	0.70	1,260,000
6	5,180,000	-2,070,000		0.70	0.70	1,520,000
8	26,360,000	+8,780,000	1.00	0.70	0.70	17,220,000
機械器具	870,000	—	1.00	0.70	0.70	430,000
一括価格（合計）						24,100,000

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、売却物件の規模・用途の特殊性及び電気設備の利用状況、工場内機械器具の撤去費用負担の可能性等による市場性の減退を考慮した。

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)

本件建物は収益性を目的とした物件ではないこと及び物理的・経済的耐用年数が少ないこと等から、評価額の算出にあたり収益還元法は適用しない。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（深谷－13）

所在・地番：深谷市岡2丁目7番4

価 格：42,000円/㎡

位 置：「岡部」駅から約800m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：162㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東6m舗装市道

用途 指定 等：市街化区域

第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほかに空地等が多く残る区画整理済
の住宅地域

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
- 6 機械器具配置図

位置図

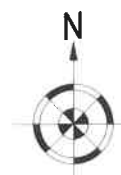
地価調査基準地

対象物件

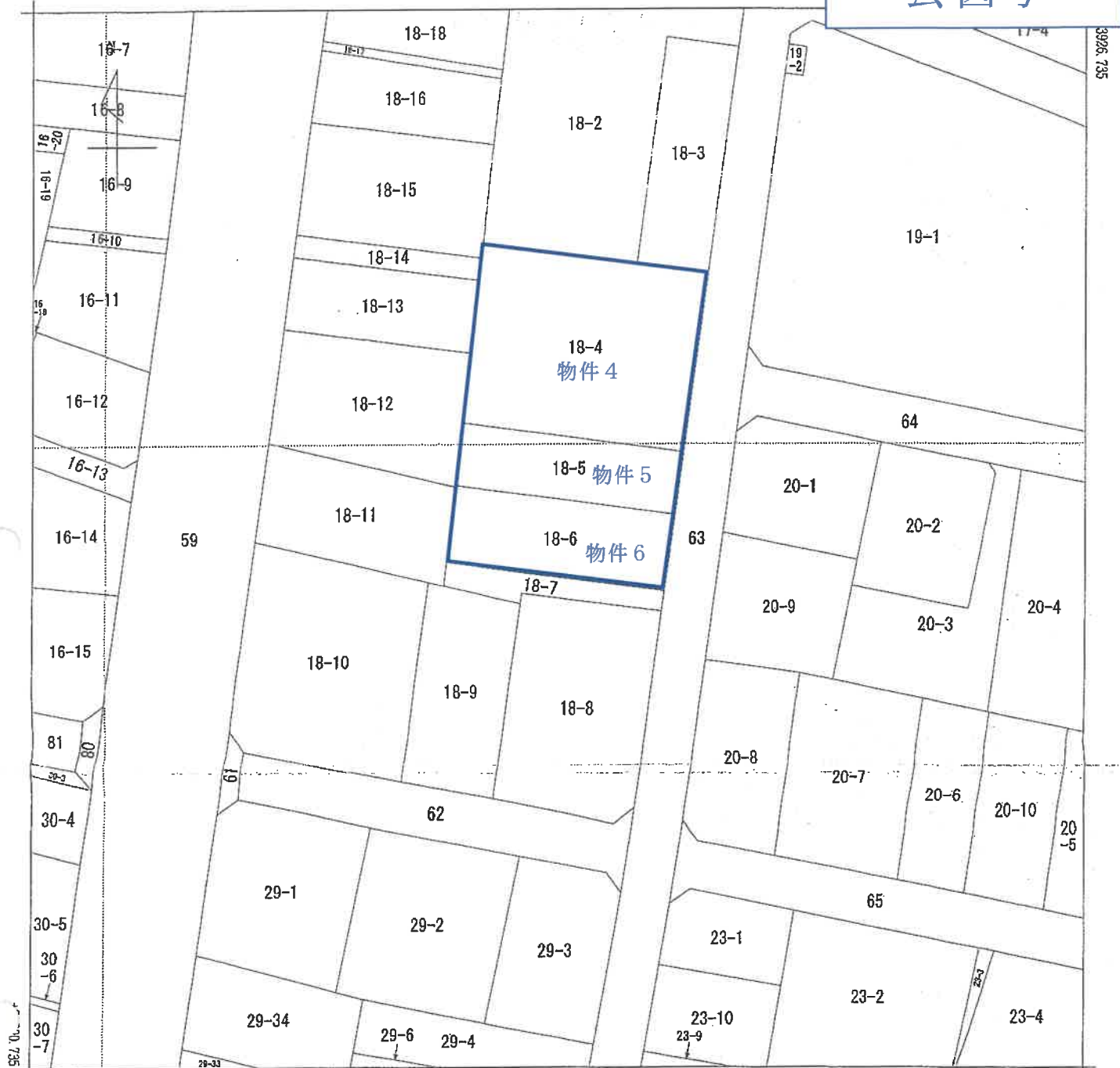
最寄駅

深谷市役所「白図」

S 1 : 20, 000 を 200 % 拡大した =



公図写



-53383.613 (座標値種別: 測量成果)
(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。

地番
区域見出

岡1丁目

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請 求 部	所 在					深谷市岡一丁目		地 番		18番6						
出 力 尺 寸	1/500		精 度 区 分		甲一		座標系 番号又は 記号		IX		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	令和2年1月20日						備 付 年 月 日 (原図)		令和2年2月25日				補 事 記 項			

これは地図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7年1月27日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号: M89543

(1/1)

결어응답 유형

家庭番号	18番4
------	------

深谷市岡一丁目18番地4、18番地5



道 63

物件8

者成作

和2年2月21日作成)

縮尺

人請申

氏籍

500

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7年4月4日 さいたま市地方法務局熊谷支局

登記官

5245348

各階平面図

308番1の2

家屋番号

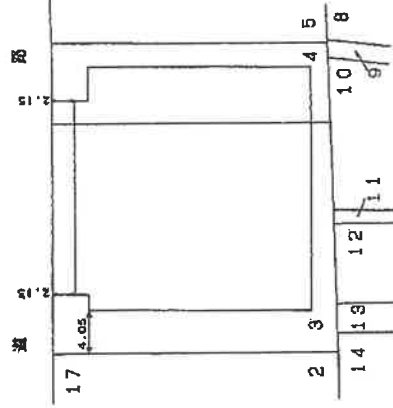
建築物図面

建築物の所在
大宮市西町大字岡字屋敷(旧岡下より移入)308番地1・308番地13 (換地図所定地番 45街区3画地・45街区4画地)

深谷市



45街区



作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

A 3版をA 4版に縮小したものです

(1) 令和2年4月6日
建物図面については、図別添である。
所在 深谷市岡一丁目18番地4、18番地5
家屋番号 18番4
令和2年2月22日変更

登記年月日：平成11年2月21日

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
令和7年4月4日 さいたま市地方法務局熊谷支局 登記官

5245349

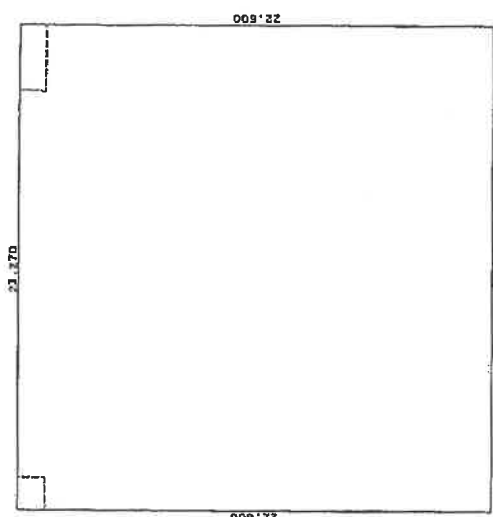
各階平面図

308番1の2 2/2

建築物平面図

家屋番号 308番1の2
建築物の所在 大里郡岡部町大字岡字屋敷(旧岡下より編入)308番地1・308番地13 (跡地同所予定地番 45街区3画地・45街区4画地)
深谷市

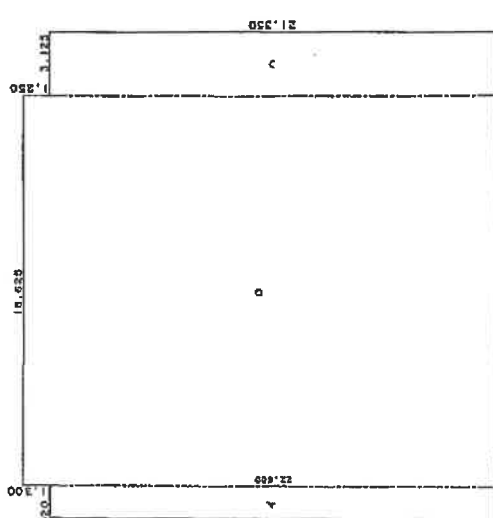
2 階



求積表

22.600	X	23.270	=	525.902000
				525.902000
				床面積 525.90 m ²

1 階



求積表

1	21.300	X	1.520	=	32.376000
0	22.600	X	18.625	=	420.925000
△	21.350	X	3.125	=	66.718750
合計				520.019750	
床面積				520.01 m ²	

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

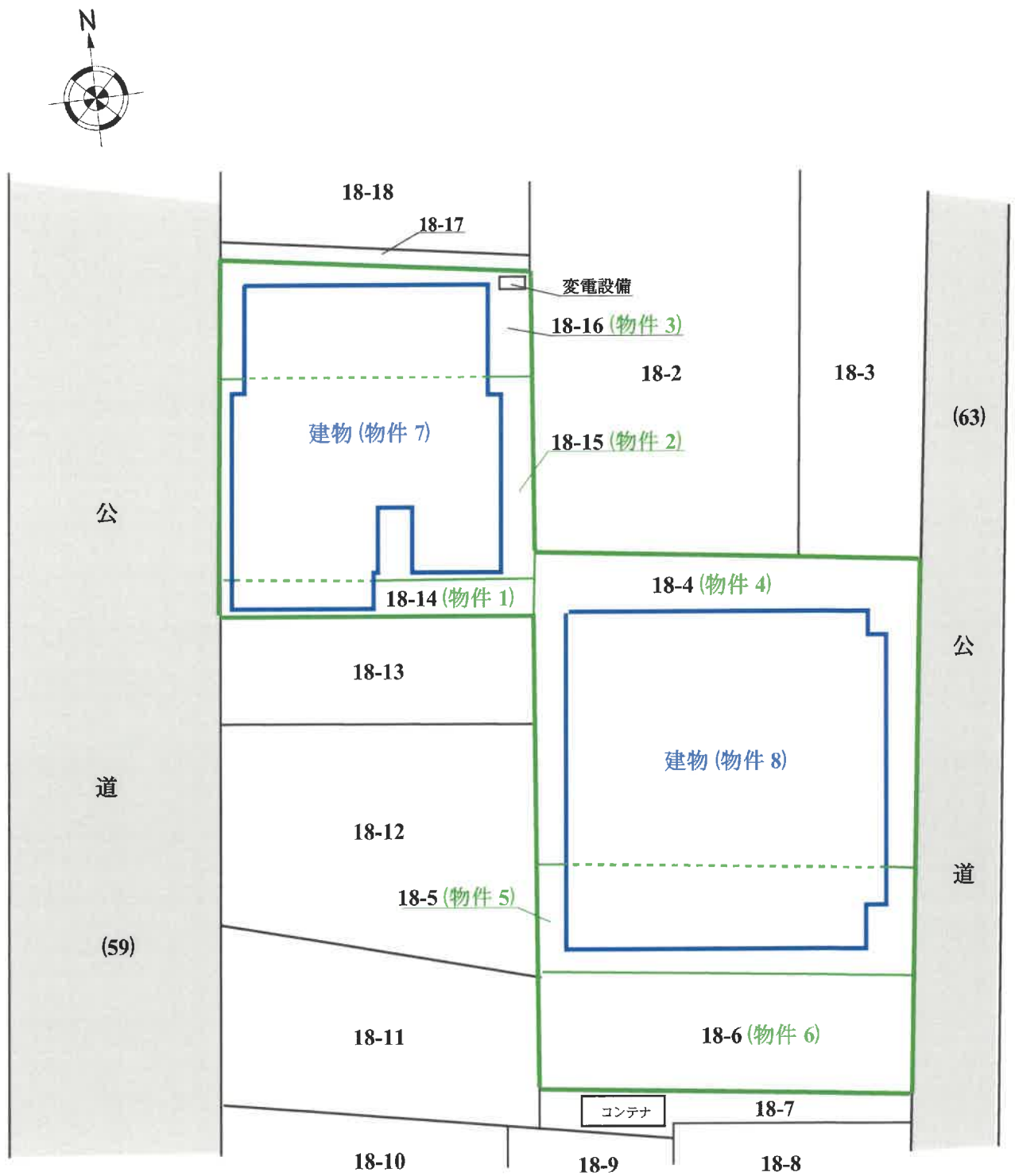
(様式10 建築基準法第14条第1項)

請求番号：4-4

(3/3)

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

土地建物位置関係図



※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。

機械器具配置図

