

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①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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 8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 8年 1月26日 午前 9時10分から 令和 8年 1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 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）
1～3,7 及び 機械器具等 ☆	4,190,000 3,352,000	一括	838,000	384,626	43,663
1	330,000				
2	1,660,000				
3	1,020,000				
7	1,160,000				
機械器具等	20,000				

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
- (現況)
- 地 目 宅地
- 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
- 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
- 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

物 件 目 録

3階 249.32平方メートル

4階 108.24平方メートル

(現況)

種 類 工場, 倉庫, 事務所, 居宅

(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	海苔供給装置	1台	不明	株式会社ベルスリー	K1611260BTL
2	自動異物形状選別装置	1台	不明	ニシハツ産業 株式会社	不明
3	海苔乾燥装置	1台	不明	不明	不明
4	カウントマシン	1台	不明	株式会社 ザ鈴木	不明
5	包装機	1台	不明	株式会社 東京自働機械製作所	AR2000

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1～3, 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1～3, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者A及び同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 | 深谷市岡一丁目 |
| | 地 番 | 18番14 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 59平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |



物 件 目 録

3階 249.32平方メートル

4階 108.24平方メートル

(現況)

種 類 工場, 倉庫, 事務所, 居宅

(別紙機械・器具一覧表記載の工場供用物件あり)



11

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	海苔供給装置	1 台	不明	株式会社ベルスリー	K1611260BTL
2	自動異物形状選別装置	1 台	不明	ニシハツ産業 株式会社	不明
3	海苔乾燥装置	1 台	不明	不明	不明
4	カウントマシン	1 台	不明	株式会社 ザ鈴木	不明
5	包装機	1 台	不明	株式会社 東京自働機械製作所	AR2000



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1「物件1ないし3、7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 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



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	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ないし 3) ☐ 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 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: 工場・倉庫・事務所・居宅 ☐ 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・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	☒ 「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

占有者及び占有権原 (物件1ないし3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (土地所有者兼占有者会社代表者)) の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 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	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 3階の一部及び4階部分 (住居部分)		
占有者	☐ 債務者 ☒ A		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ A (占有者兼建物所有者会社代表者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	年 月 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

その他の事項

■ 物件1ないし3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。
- 2 本土地（物件3）上に、変電設備が存在する。
- 3 本各土地西方向隣接地である59番の土地（前面道路）は、埼玉県名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件7関係

- 1 本建物内に、雨漏りの形跡が窺えた（写真8参照）。
- 2 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 (土地所有者兼建物所有者会社代表者)	■ 物件1ないし3関係 本各土地は、債務者会社所有の建物（物件7）の敷地として利用されているが、利用するについて特に契約関係もなく無償で使用させている。 ■ 物件7関係 1 本建物1階、2階及び3階の一部は、私が代表者を務める債務者会社の倉庫、工場及び事務所として使用している。 2 本建物3階の一部及び4階（住居部分）は、私が居宅として使用している。 なお、債務者会社所有の建物を利用するについて特に契約関係もなく無償で使用している。 3 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。

(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) 16:10-16:20	物件所在地	外観調査
7年4月4日 (水) 10:20-10:25	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年5月28日 (水) 12:00-12:45	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) 11:00-11:10	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) 9:40-10:00	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)

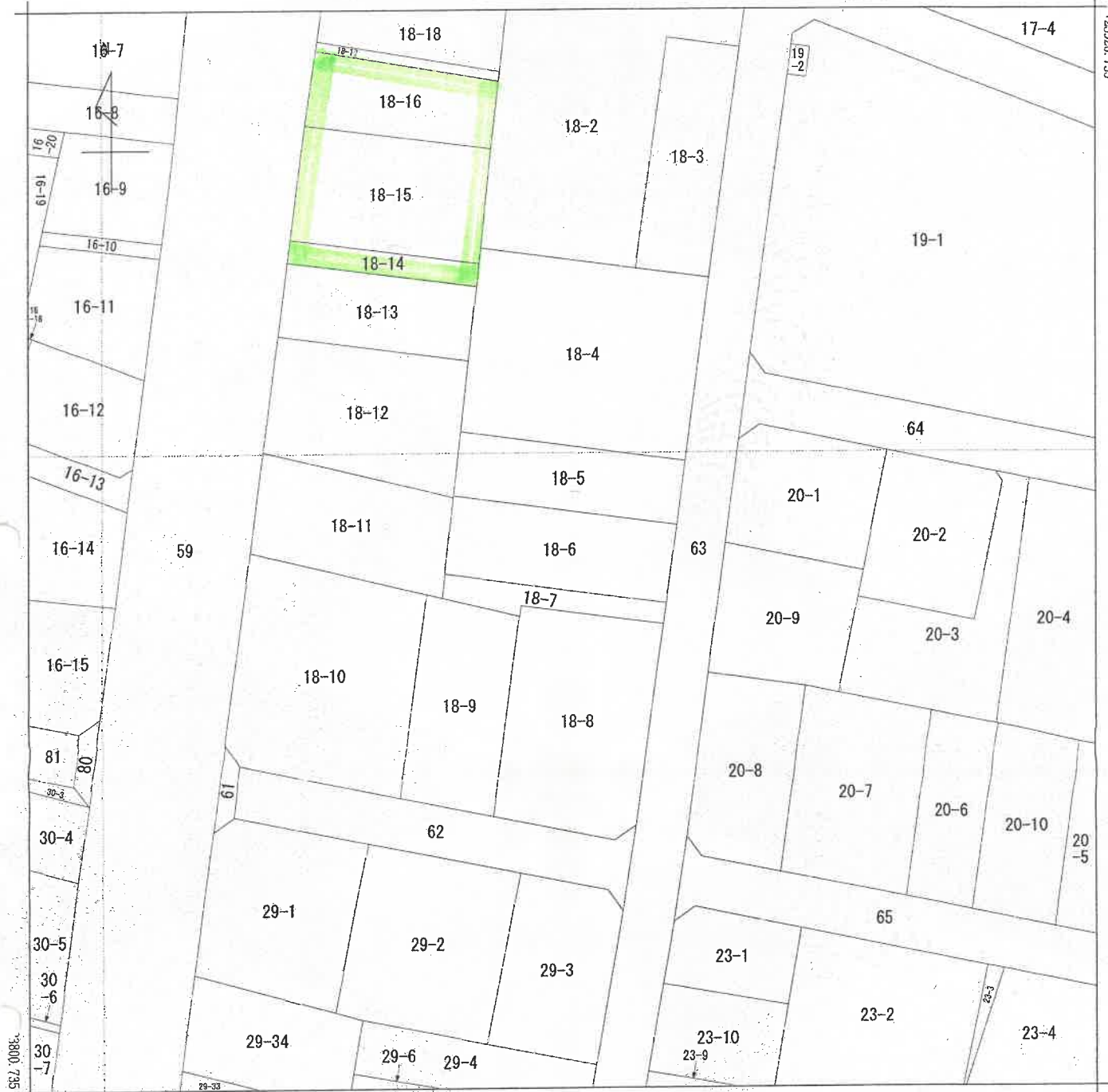
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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

☒ 令和 7 年 7 月 2 1 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。

地番区域見出し
岡1丁目

請求部	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。

(さいたま地方方法務局熊谷支局管轄)

令和7年1月27日

さいたま地方方法務局

地図整理番号：M89543

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(// 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 さいたま地方支庁 熊谷支局

登記官

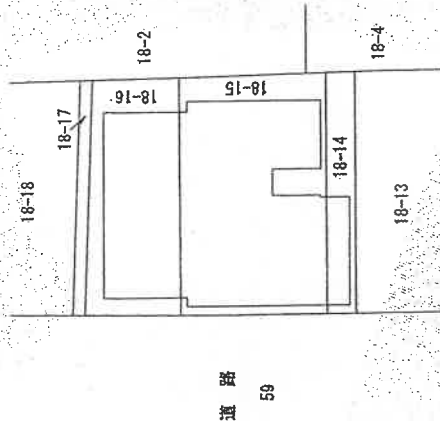
(2枚目)

A3判をA4判に縮小

建築物図面図

家屋番号 18番15

建築物の所在 深谷市岡一丁目18番地15、18番地14、18番地16



作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成1年11月4日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

5245353

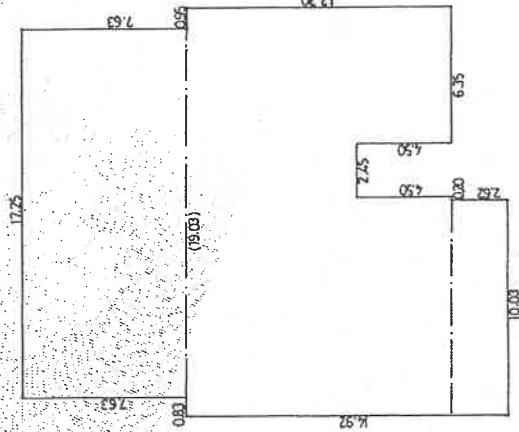
各階平面図

家屋番号 308番7の2

建築物図面図

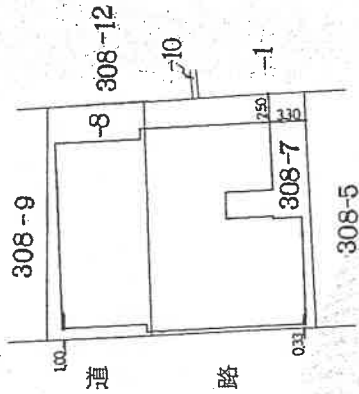
建築物の所在 大里郡岡部町大字岡字屋敷(旧岡下より組入)
308番地7・308番地8
車谷車

一階・二階各階同型



17.25 x 7.63 = 131.6175
19.03 x 12.30 = 234.0690
10.03 x 2.62 = 26.2786
- 2.45 x 4.50 = -11.0250
床面積 380.9401

床面積 380.94m²



A3判をA4判に縮小

作製者 土地調査士 家屋

10月23日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(1) 令和2年4月16日
建物図面については、閉鎖済である。
所在 18番地15、18番地1
4、18番地16
家屋番号 18番15
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17年11月4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 さいたま市地方務局熊谷支局

(15枚目)

登記官

5245354

各階平面図

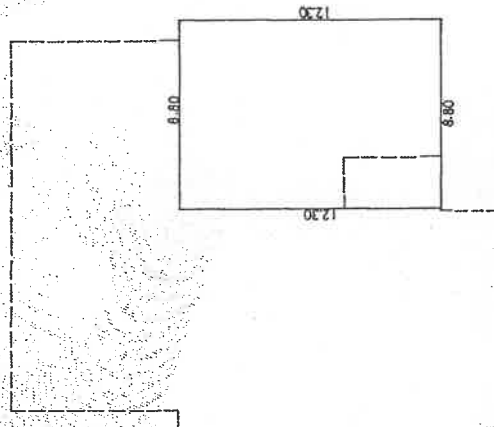
家屋番号 308番7の2

建築物図面図

建築物の所在 大里郡御部町大字岡子屋敷(旧岡下より組入)
308番地7・308番地8

熊谷市

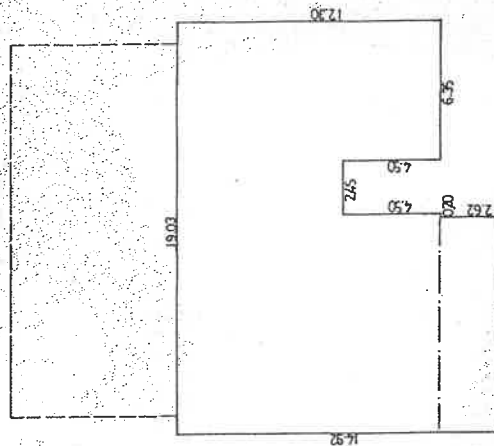
四階



$$8.80 \times 12.30 = 108.2400$$

床面積 108.24㎡

三階



$$19.03 \times 12.30 = 234.0690$$
$$10.03 \times 2.62 = 26.2786$$
$$- 2.45 \times 4.50 = -11.0250$$

床面積 249.3226

作製者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250

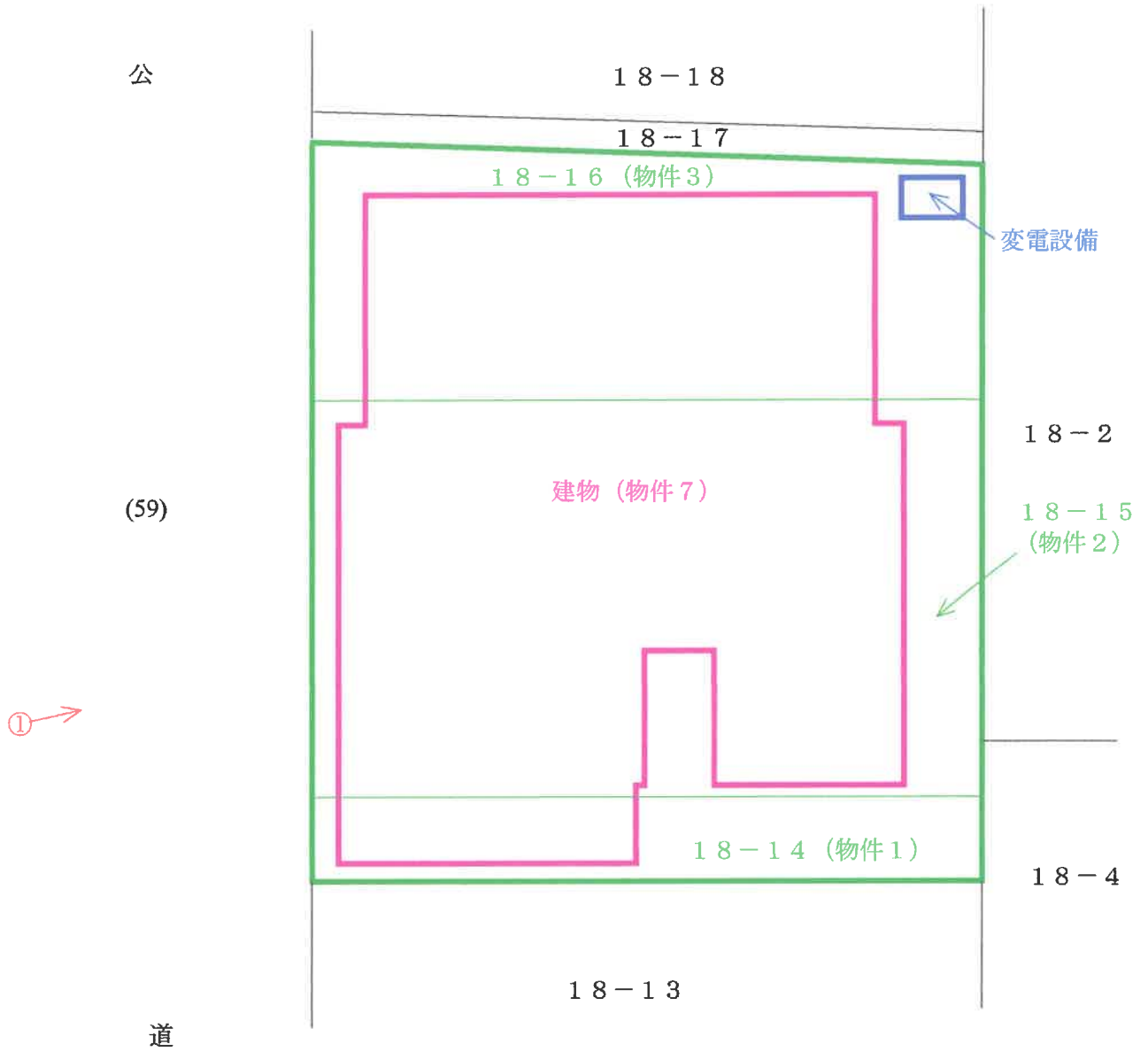
申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

0月23日(作製)

土地建物位置関係図 (写真撮影位置図)

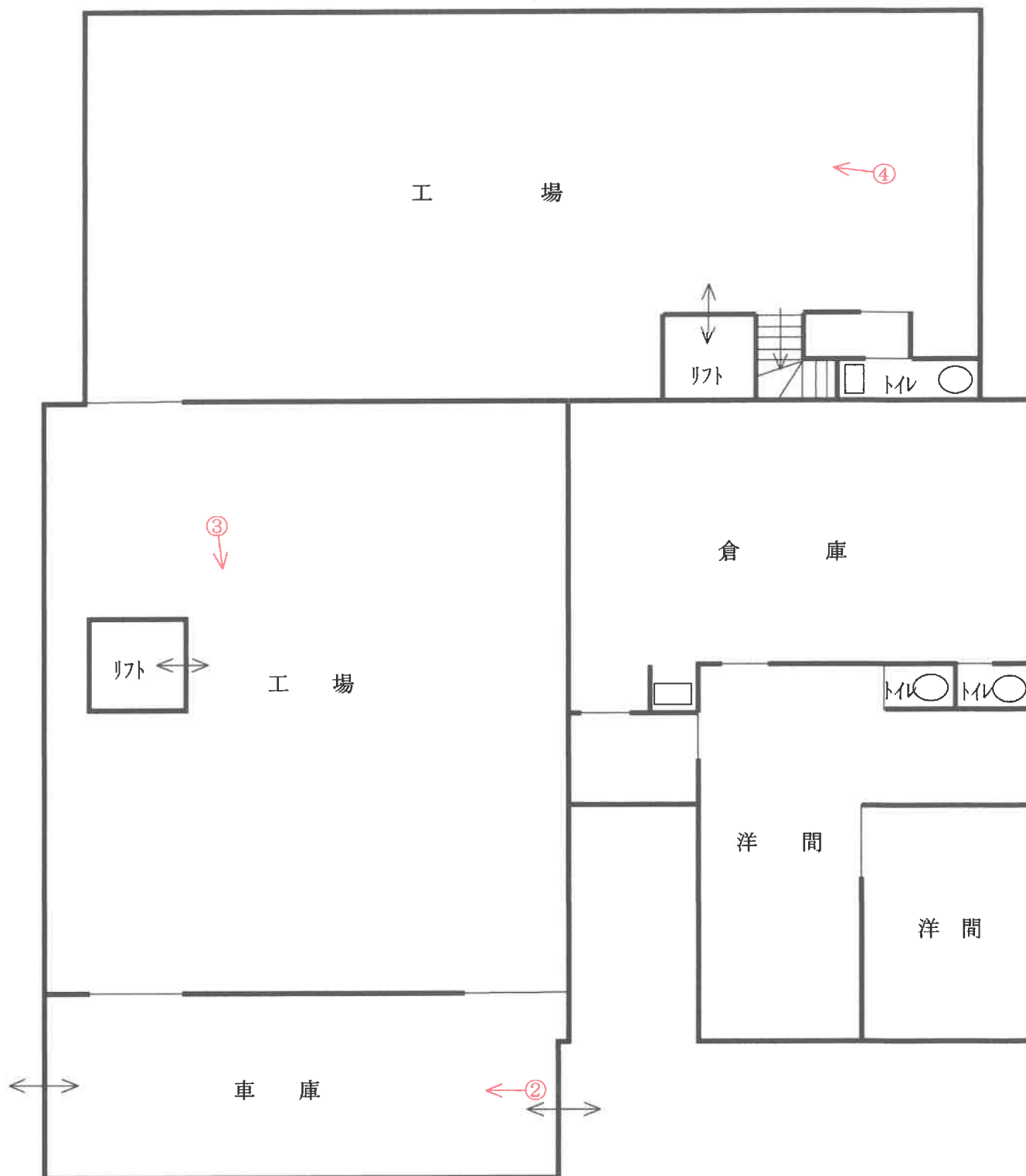


① → = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)

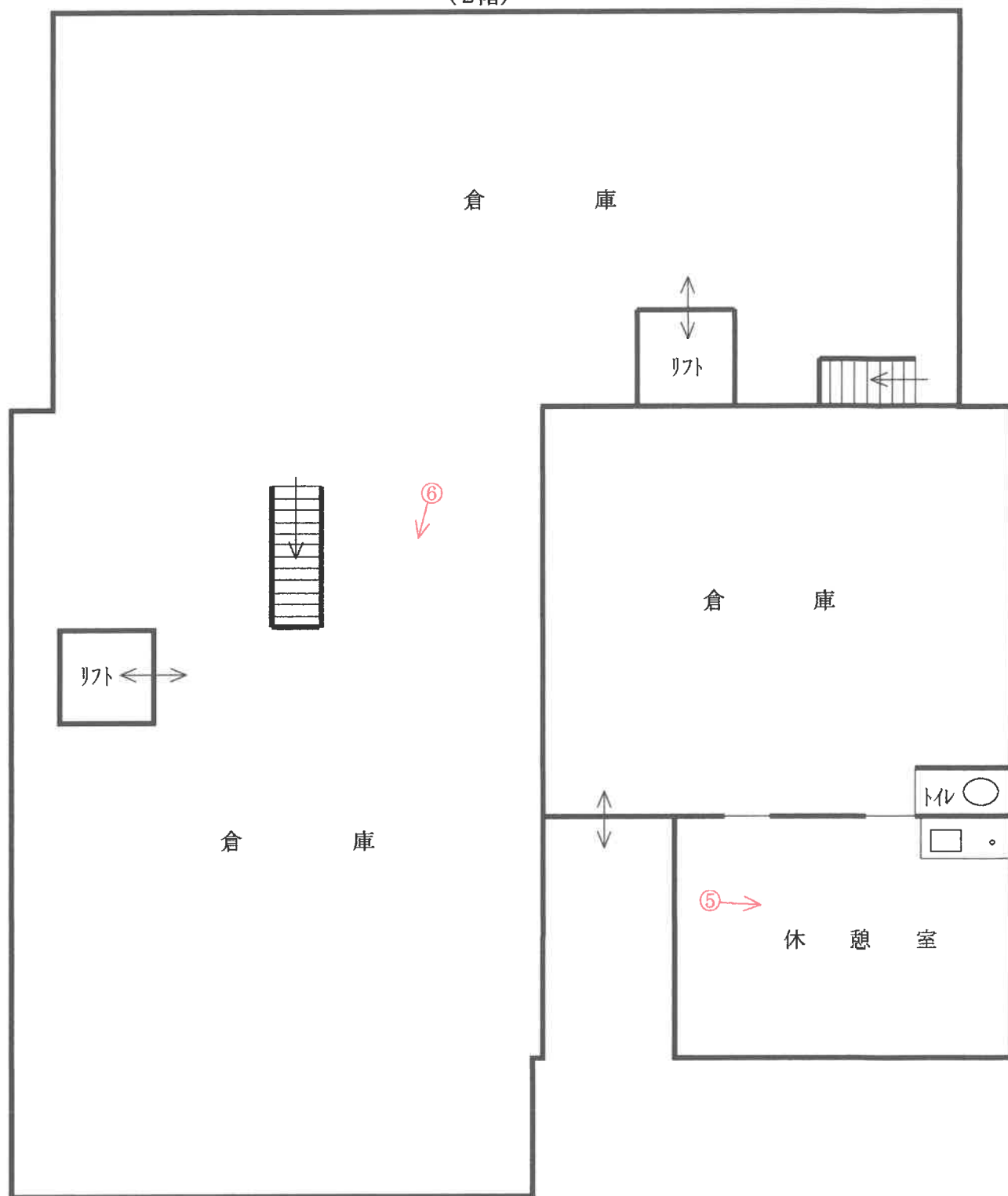


○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(2階)

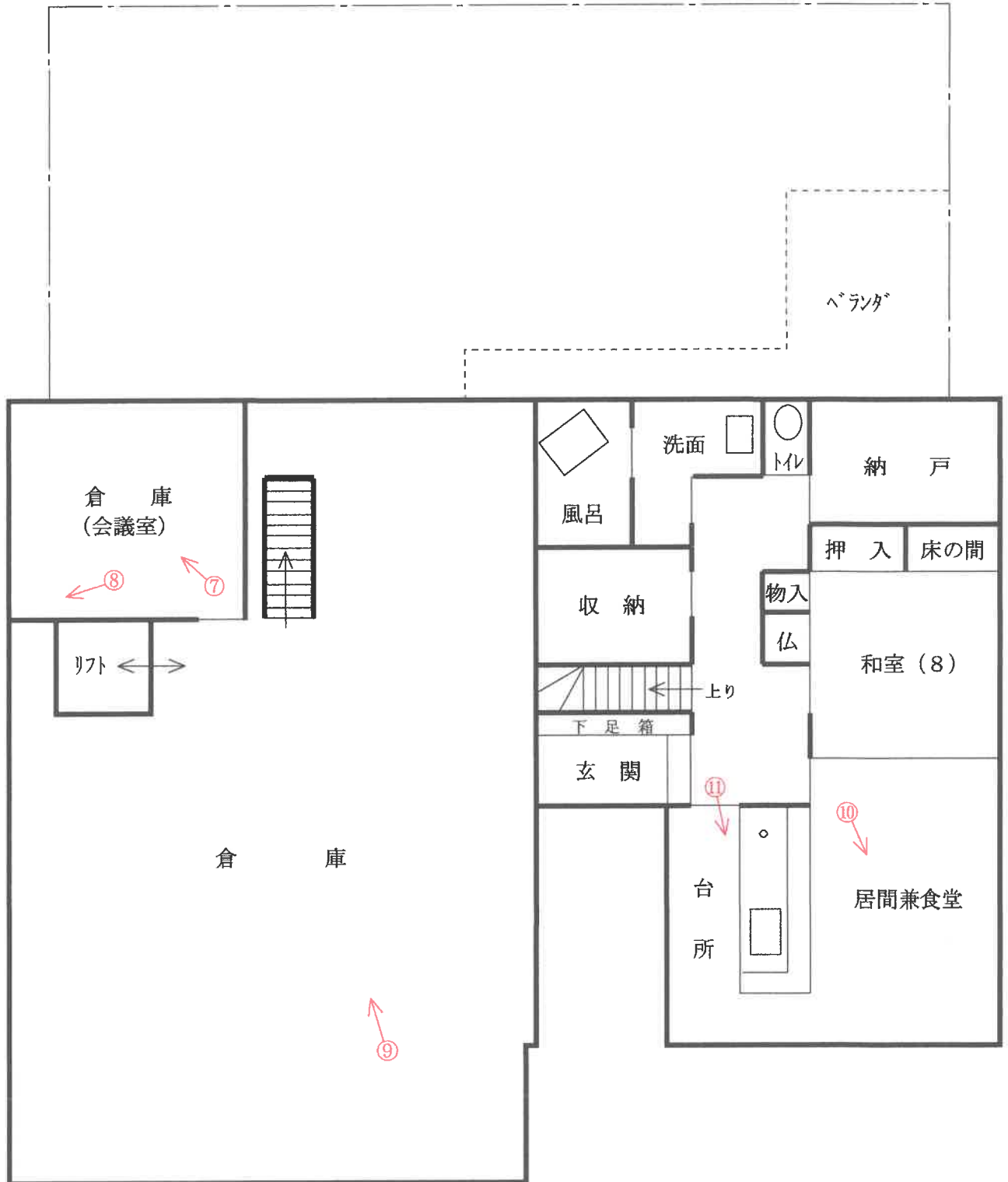


○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(3階)

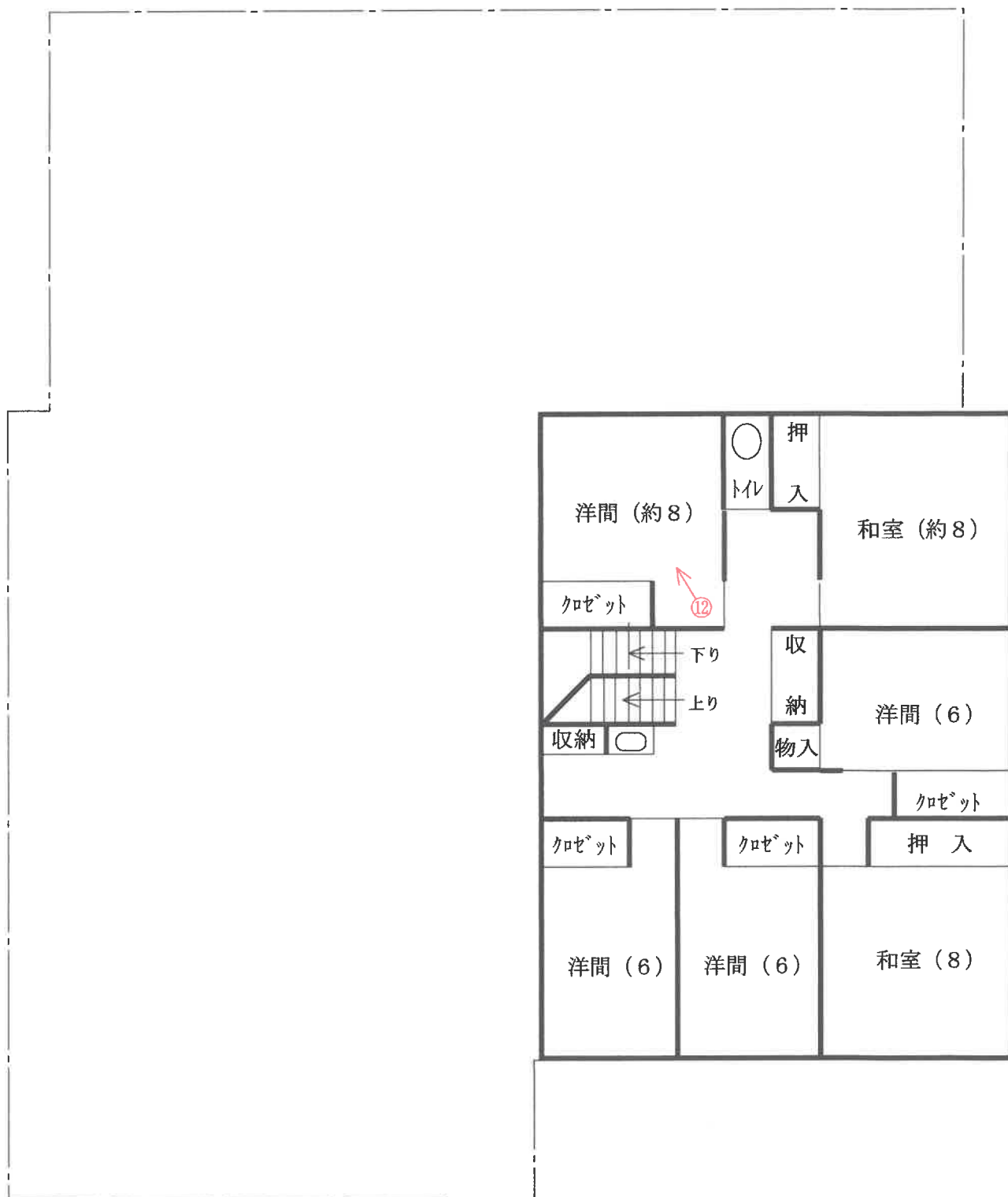


○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

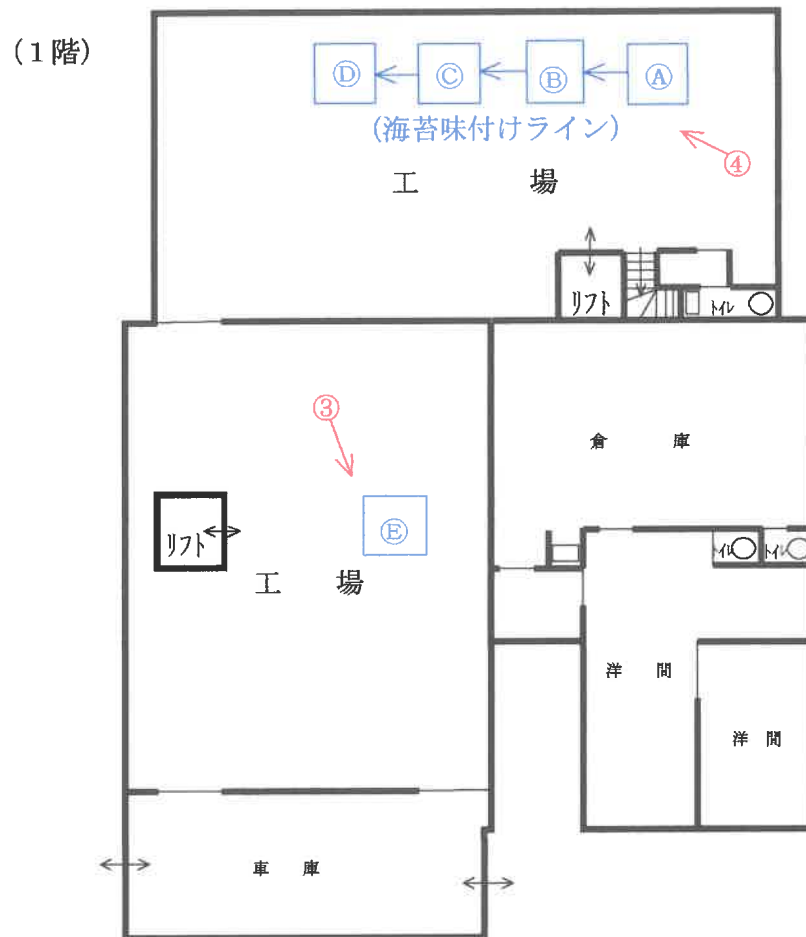
(写真撮影位置図)

(4階)



○➡ = 写真撮影位置・方向

機械器具配置図



【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・番号等
④ A	海苔供給装置	1台	不明	株式会社 ベルスリー	K1611260BTL
④ B	自動異物形状 選別装置	1台	不明	ニシハツ産業 株式会社	不明
④ C	海苔乾燥装置	1台	不明	不明	不明
④ D	カントマシン	1台	不明	株式会社ザ鈴木	不明
③ E	包装機	1台	不明	株式会社東京 自働機械製作所	AR2000



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

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1（物件1～3・7）

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 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

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1・2・3・7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1・2・3の内訳価格は物件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7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き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	地目：宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
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	種類：工場・倉庫・事務所・居宅 工場抵当法第2条の機械器具あり
物件 番号	特 記 事 項		
7	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
①	海苔供給装置	1 台	不明	株式会社ベルスリー	K1611260BTL
②	自動異物形状選別装置	1 台	不明	ニシハツ産業 株式会社	不明
③	海苔乾燥装置	1 台	不明	不明	不明
④	カウントマシン	1 台	不明	株式会社 ザ鈴木	不明
⑤	包装機	1 台	不明	株式会社 東京自動機械製作所	AR2000

※配置図番号：別添附属資料「機械器具配置図」参照

以下余白

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・3）

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	県道沿いに店舗・事業所や戸建住宅等が混在する路線商業地域である。	
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 近隣商業地域 80% 200% － －
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 541.07㎡（登記合計数量） ほぼ整形 平 坦 特になし
接面道路の状況	西側台帳幅員約15.3m舗装県道（新野岡部停車場線、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1～3は一体として、物件7（建物）の敷地として利用されている。当該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。 ②隣接地とはブロック塀等により概ね区分されている。	
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物件1の土地は農地転用の届出が未了の土地である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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：昭和55年12月20日新築（登記記載） 昭和59年8月19日変更、増築（同） 平成1年7月20日変更、増築（同） 経過年数：約45年（昭和59年増築後約41年、平成1年増築後約36年） 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。		
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 垂鉛メッキ鋼板葺 ALC吹付けタイル その他 ビニールクロス、プリント合板 その他 ビニールクロス、化粧天井ボード その他 ビニル床シート、フローリング、畳 その他 電気・給排水等、空調、消防、浴室・キッチン台 その他 荷物用リフト2基、変電設備 ※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（ただし、外壁の変退色や継目コーキングの劣化が生じているほか、雨漏りによる天井板の損傷や内壁の剥離箇所が見られる。		
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ほか、3階の一部及び4階部分（住居部分）を土地所有者兼建物所有者会社の代表者が居宅として無償使用している。		
特記事項	①建築確認済証：昭和55年11月7日付第2061号（建築台帳記載） 建築確認済証：昭和59年3月23日付第2687号（同） 建築確認済証：昭和63年11月28日付第2348号（同） 完了検査済証：いずれも建築台帳記載なし なお、建築台帳記載によると主要用途が倉庫（食用のり貯蔵）及び倉庫併用住宅となっている。現況は1階一部が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敷地北東側隅にある変電設備は別売りの物件8と共用されている。 ③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	④	海苔供給装置	鉄 製	④⑤⑥⑦は一連の「海苔味付けライン」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。
	⑤	自動異物形状選別装置	鉄 製	
	⑥	海苔乾燥装置	鉄 製	
	⑦	カウントマシン	鉄 製	
2	⑧	包装機	鉄 製	既に使用しておらず、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。

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・2・3（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	42,000	1.00	59	0.30	740,000
2	42,000	1.00	299.06	0.30	3,770,000
3	42,000	1.00	183.01	0.30	2,310,000

※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5-3）

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

◇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、交通接近条件+2%、環境条件-2%と判定した。（相乗積： $1.02 \times 0.98 \div 1.00$ ）

イ 個別格差：特になし

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び将来的な建物取り壊し費用等を考慮した。

② 物件7（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1は一連の「海苔味付ライン」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2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7（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
7	150,000	1119.44	0.01	1,680,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：本件建物は経済的耐用年数がほぼ満了しているため、建物の現況及びアスベスト使用リスク、市場性等を考慮して1%と査定した。

【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	3,500,000	0.01	40,000

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
1	740,000	0.10	使用借権	70,000
2	3,770,000	0.10	使用借権	380,000
3	2,310,000	0.10	使用借権	230,000
合 計				680,000

イ 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	740,000	-70,000		0.70	0.70	330,000
2	3,770,000	-380,000		0.70	0.70	1,660,000
3	2,310,000	-230,000		0.70	0.70	1,020,000
7	1,680,000	+680,000	1.00	0.70	0.70	1,160,000
機械器具	40,000	—	1.00	0.70	0.70	20,000
一括価格（合計）						4,190,000

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・用途の特殊性及び老朽化の程度、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老朽化により物理的・経済的耐用年数がほぼ満了していること等から、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5－3）

所在・地番：深谷市岡字新田下2627番6

価 格：42,000円／m²

位 置：「岡部」駅から約160m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：143m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西13.2m舗装県道

用途 指定 等：市街化区域

商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

地 域 の 概 要：低層店舗併用住宅、銀行、一般住宅等が混在する駅前の商業地域

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



対象物件

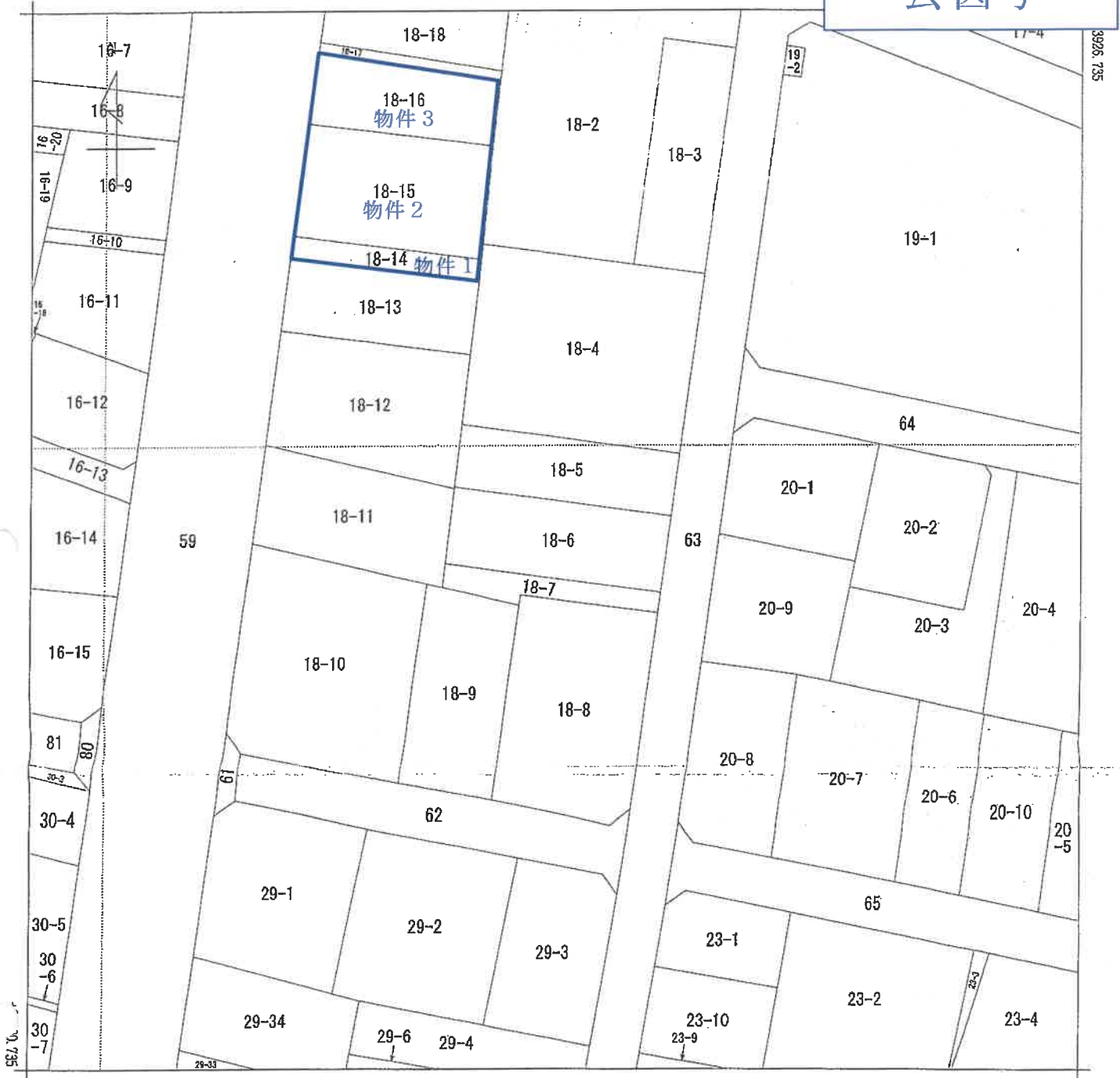
地価調査基準地

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 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 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)

登記年月日：令和2年2月25日

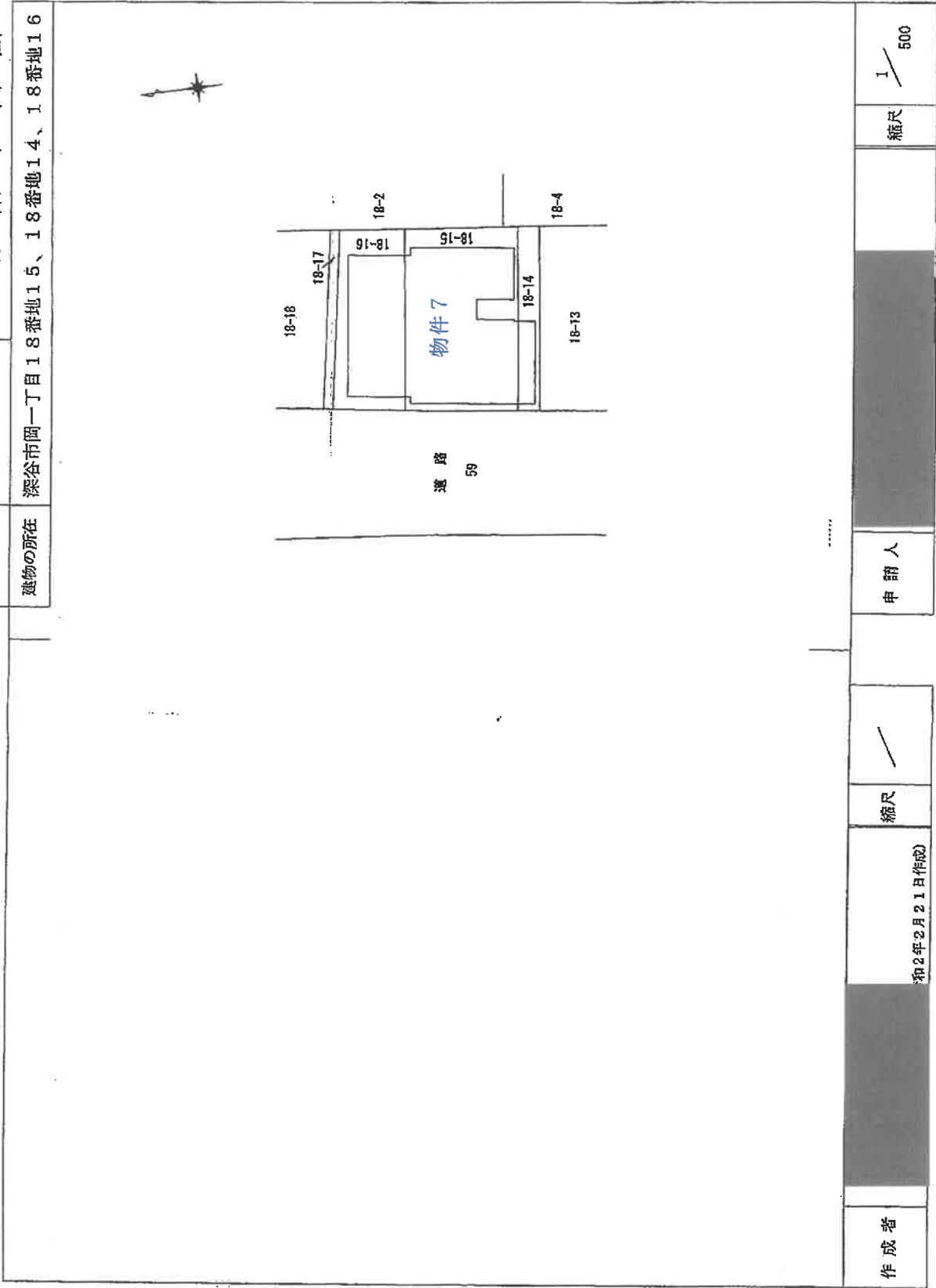
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月4日 さいたま市地方法務局熊谷支局

登記書

請求番号：4-2

各階平面図 建物図面図

家屋番号	18番15
建物の所在	深谷市岡一丁目18番地15、18番地14、18番地16



A 3 版を A 4 版に縮小したものです

登記年月日：平成1年11月4日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

5245353

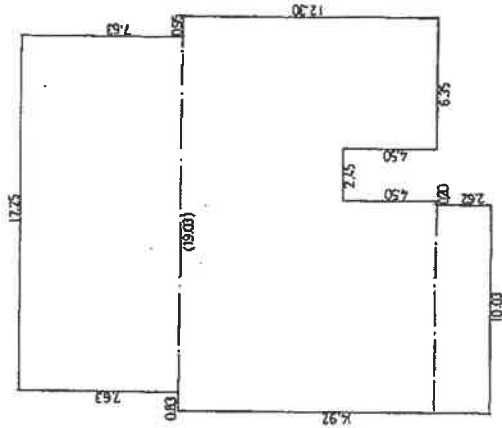
各階平面図

家屋番号 308番7の2

建築物図面図

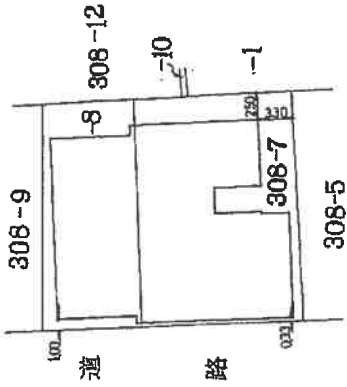
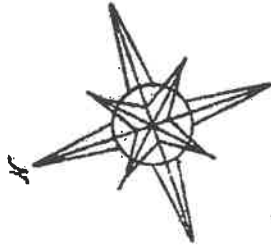
建物の所在 大里郡岡部町大字岡字屋敷(旧岡下より組入) 508番地7・308番地8

一階・二階各階図型



17.25 x 7.63 = 131.6175
19.03 x 12.30 = 234.0690
10.03 x 2.62 = 26.2786
- 2.45 x 4.50 = -11.0250
床面積 380.9401

床面積 380.94m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(1) 令和2年4月16日
建物図面については、附録添である。
所在 深谷市岡1丁目18番地13、18番地1
4、18番地16
家屋番号 18番15
令和2年2月22日変更

登記年月日：平成1年11月4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7年4月4日 さいたま市地方法務局熊谷支局 登記官

5245354

各階平面図

家屋番号 308番7の2

1/2

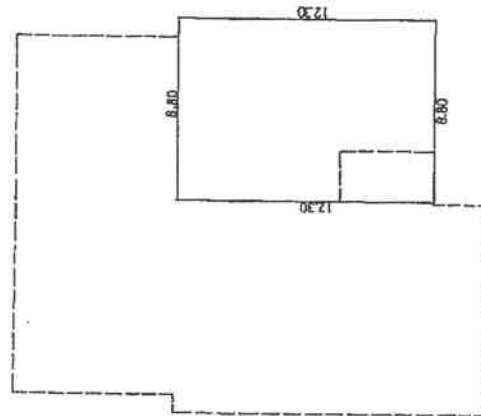
建物図

H11114

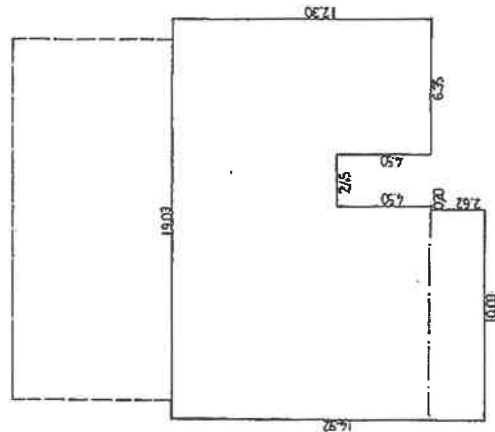
建物の所在
 大基郡岡部町大字岡字岡敷(旧岡下より組入)
 308番地7・308番地8

採寸値

四階



三階



作製者

縮尺 1/250

申請人

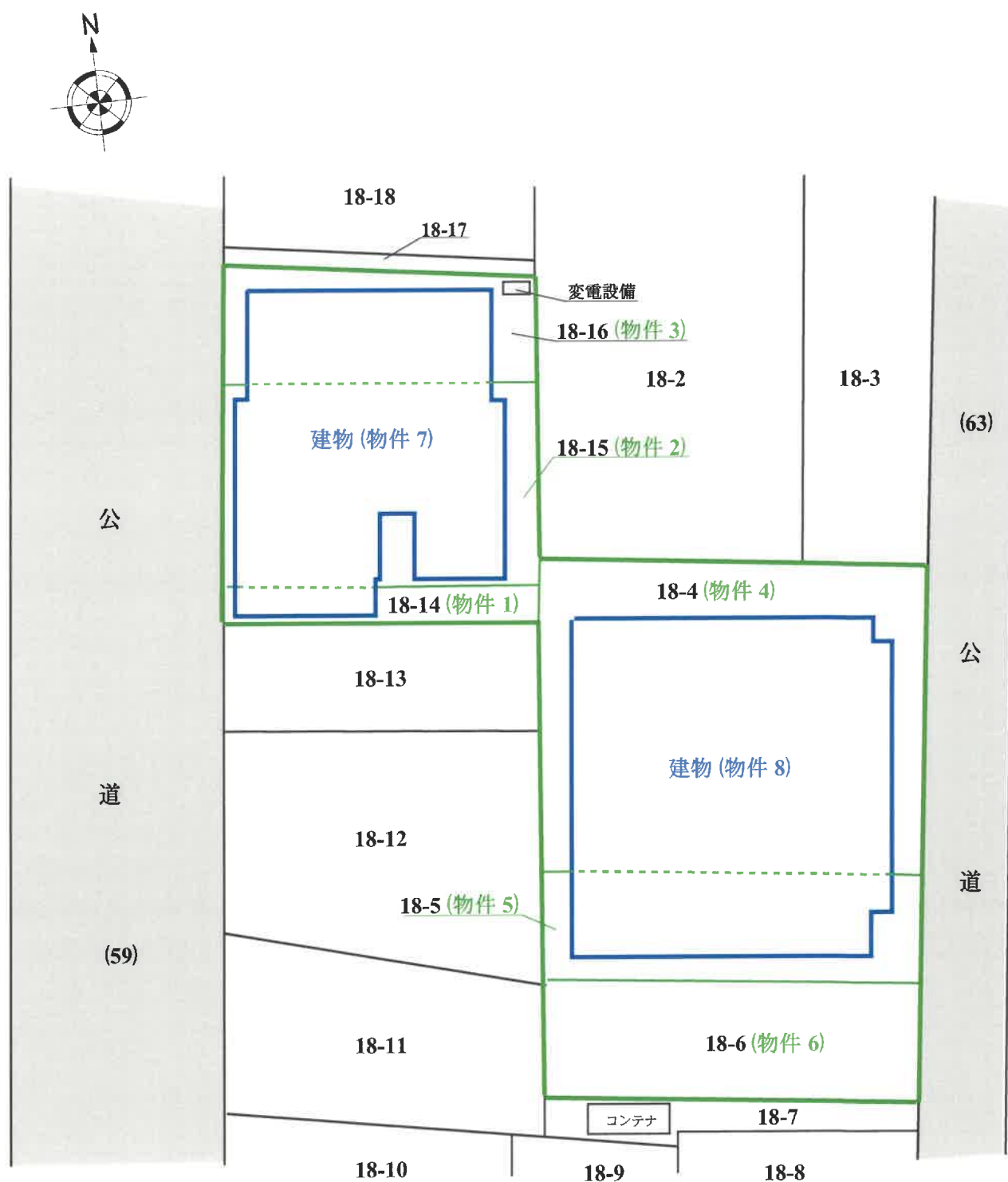
縮尺 1/250

請求番号：4-1

(3/3)

A3版をA4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

(1階)



深農委発第3号
令和7年4月3日

さいたま地方裁判所熊谷支部
裁判官 岡井 麻奈美 様

深谷市農業委員会
会長

農地等の現況に関する回答書

令和7年3月27日付、令和7年(ケ)第15号にかかる照会につきまして、下記のとおり回答いたします。

- 1 土地の現況 農地台帳に記載された農地であるが、現況は宅地である。
市街化区域のため、農地法5条転用届出が必要。
- 2及び3 転用許可等 履歴なし。
- 4 原状回復命令 見込みなし。
- 5 権利設定等 許可がされていない(設定なし)
- 6 適格証明書の要否
3条要 発行の見込みなし。
5条要 発行の見込みあり。
- 7 その他参考事項
市街化区域内である。

※土地の所在 深谷市岡一丁目18番14

担当 深谷市農業委員会事務局

