

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1～5

② 物件6

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 6 年 1 2 月 2 4 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川 瀬 利 美

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 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 月 1 6 日 午後 1 時 0 0 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 2 1 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 7 年 4 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 6 年 1 2 月 2 4 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。	



013

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）
6☆	680,000 544,000.		136,000	652	0



物 件 目 録

☆6 所 在 秩父郡長瀬町大字本野上字町
地 番 688番
地 目 畑
地 積 598平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月 5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6】

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6】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6】

東側隣地（地番695番1、695番8及び695番6）を除く他の隣地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

6	所	在	秩父郡長瀬町大字本野上字町
	地	番	6 8 8 番
	地	目	畑
	地	積	5 9 8 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 7 号
令和 6 年 6 月 17 日受理
令和 6 年 9 月 2 日提出

現況調査報告書

(物件 6)

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 秩父郡長瀬町大字本野上字町

地 番 6 2 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1 0 9 0 . 9 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 秩父郡長瀬町大字本野上字町 6 2 3 番地 2

家屋 番号 1 6 7 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 5 . 7 0 平方メートル
2 階 6 9 . 4 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 秩父郡長瀬町大字本野上字町 6 2 3 番地 2

家屋 番号 1 6 7 番 2

種 類 工場

構 造 鉄骨・ブロック造スレート葺平家建

床 面 積 1 9 0 . 4 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

物件目録

床面積 5.85平方メートル

所有者 秩父美術加工有限公司

4 所 在 秩父郡長瀬町大字本野上字町 623番地2

家屋 番号 623番2

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 88.91平方メートル
2階 82.56平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 19.23平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 5.68平方メートル
2階 5.68平方メートル

所有者 秩父美術加工有限公司

5 所 在 秩父郡長瀬町大字本野上字町 623番地2

家屋 番号 167番3

種 類 工場

物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	69.44 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	12.40 平方メートル
符 号	2
種 類	変電室 倉庫
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根平家建
床 面 積	24.47 平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	4.00 平方メートル
所有者 秩父美術加工有限会社	

6 所 在 秩父郡長瀬町大字本野上字町
地 番 688 番
地 目 畑
地 積 598 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

(土地用)

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6
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☒ 畑（物件6） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（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 ☒ 土地形状図のとおり
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が畑（休耕地）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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〕
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）
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

■ 以下のとおり

- 1 本件土地とその東側に隣接する地番695番1, 地番695番8及び地番695番6の各土地との境界付近にはコンクリートブロック土留めが敷設され, その部分の境界は明確と思われるが, その余の部分の境界付近には, 境界標識や境界を示すような構築物等は見当たらず, 境界不明確である。
- 2 本件土地には雑草が繁茂している。
- 3 本件土地には土地形状図に示したとおり小屋(写真2), 物置(写真3)鉄骨骨組み(写真7)が存在するが, いずれも基礎はなく, 本件土地上に置かれたものであり, 動産と認めた。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	本件土地については、以前は親戚の者に貸して耕作してもらっていましたが、現在は誰にも貸しておりません。 所有者の私も耕作しておらず、休耕地の状態です。 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、第三者の占有を示すような徴表は見当たらず、現況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6月17日(月) 17:20-17:25	目的物件所在地	目的物件特定, 評価人同行
6年7月18日(木) 16:45-17:10	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, A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 () : - :		
(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 目的物件は不在だったので, 立会人 を立ち会わせ, 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	秋父郡長瀬町大字本野上字町				地 番	688番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			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。

(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方法務局秋父支局管轄)

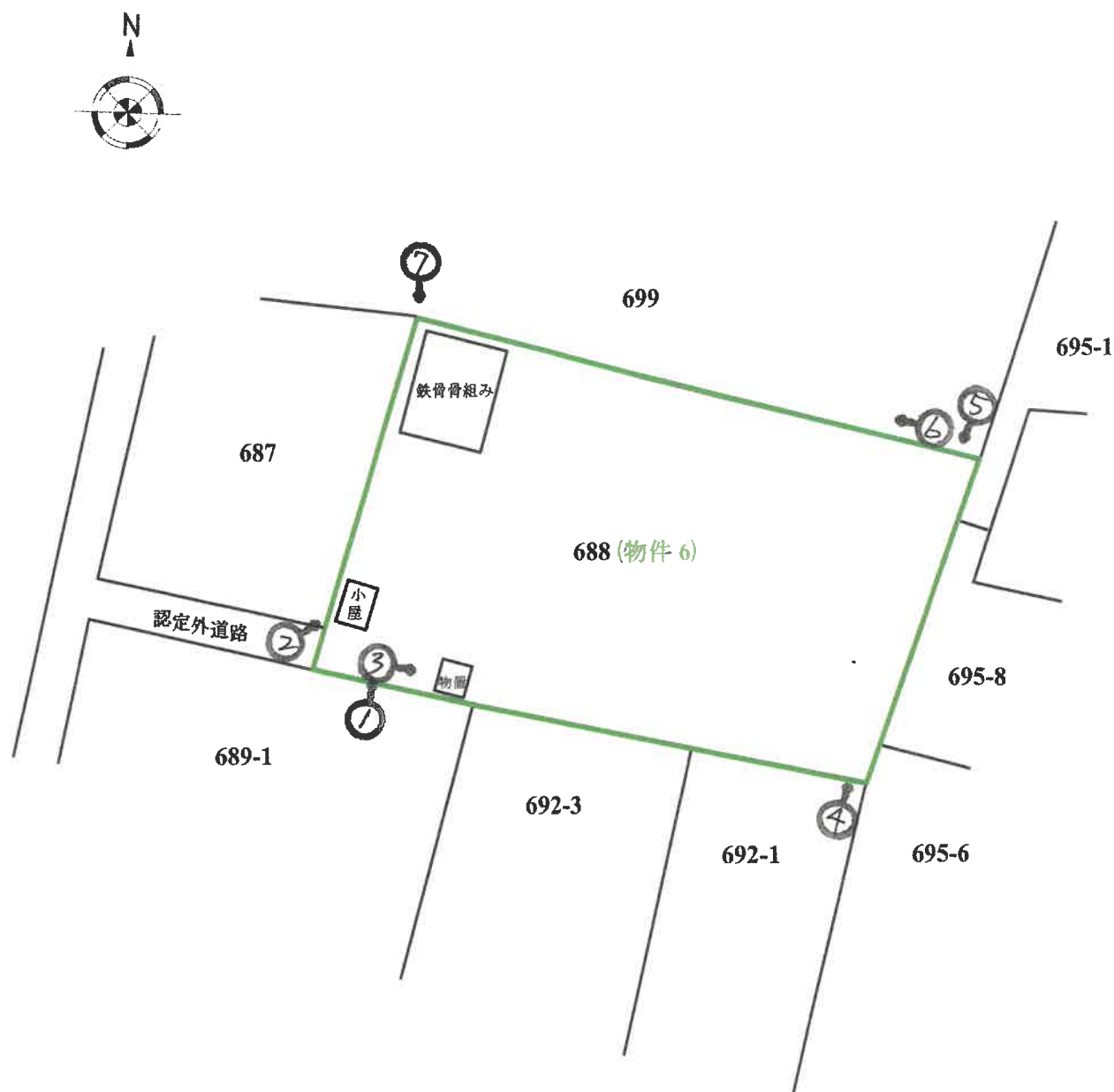
令和6年1月16日
東京法務局

登記官

請求番号：7-2
(1/1)

(7枚目)

土地形状図 (写真位置♂)



※物件の範囲は公図及び周囲の地積測量図等を基礎として概略を明示した。



1



2



3



4



5



6

(10枚目)



7

令和 6 年（ケ）第 7 号
令和 6 年 7 月 1 8 日外現地調査
令和 6 年 8 月 2 6 日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

（物件 6）

評価人 不動産鑑定士
新 井 寛 久

物 件 目 録

1	所 在	秩父郡長瀬町大字本野上字町		
	地 番	6 2 3 番 2		
	地 目	宅地		
	地 積	1 0 9 0 . 9 0 平方メートル		
	所有者 A			
2	所 在	秩父郡長瀬町大字本野上字町 6 2 3 番地 2		
	家屋 番号	1 6 7 番		
	種 類	居宅		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	床 面 積	1 階	1 1 5 . 7 0 平方メートル	
		2 階	6 9 . 4 2 平方メートル	
	所有者 A			
3	所 在	秩父郡長瀬町大字本野上字町 6 2 3 番地 2		
	家屋 番号	1 6 7 番 2		
	種 類	工場		
	構 造	鉄骨・ブロック造スレート葺平家建		
	床 面 積	1 9 0 . 4 7 平方メートル		
	(附属建物)			
	符 号	1		
	種 類	便所		
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建		

物 件 目 録

床 面 積 5.85平方メートル

所有者 秩父美術加工有限会社

4 所 在 秩父郡長瀬町大字本野上字町 623番地2

家屋 番号 623番2

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 88.91平方メートル
2階 82.56平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 19.23平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 5.68平方メートル
2階 5.68平方メートル

所有者 秩父美術加工有限会社

5 所 在 秩父郡長瀬町大字本野上字町 623番地2

家屋 番号 167番3

種 類 工場

物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	69.44 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	12.40 平方メートル
符 号	2
種 類	変電室 倉庫
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根平家建
床 面 積	24.47 平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	4.00 平方メートル
所有者 秩父美術加工有限会社	

6 所 在 秩父郡長瀬町大字本野上字町
地 番 688 番
地 目 畑
地 積 598 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

第1 評価額

評 価 額	
物件6（土地）	金680,000円

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
6	所 在 地 番 地 目 地 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

土地の概況及び利用状況等（物件6）

位 置 ・ 交 通	秩父鉄道「野上」駅 南西方約480m（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に畑や駐車場、事業所等が混在し、その周囲には戸建住宅が見られる混在住宅地域である。	
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	都市計画区域外 － － － － 県立自然公園（普通地域） 埼玉県建築基準法施行条例第5章の2
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 598㎡（登記数量） ほぼ長方形 ほぼ平坦 間口狭小
接面道路の状況	南西側現況幅員約2m未舗装認定外道路（建築基準法上の道路に該当しない。）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①所有者が畑（休耕地）として占有している。また、土地には小屋、物置、鉄骨製の骨組みが置かれている。 ②隣接地とはコンクリートブロック土留めや実際の利用状況等により概ね区分したが、東側隣接地（695番1、695番8、695番6）を除く他の隣接地との土地境界は不明確である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし ガス配管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	①本件土地は農業振興地域内の農用地区域からは除外されている。 ②本件土地は都市計画区域外に存するが、埼玉県建築基準法施行条例第56条の2の2～第56条の6により建築物の敷地と道路との関係について制限（接道義務等）を受ける。 ③登記地積と現況地積は概ね同じと概測したが、詳細は測量を行わないと判明しない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件6（土地）の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
6	2,240	0.90	598	1,210,000

※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（規準できる公示地等がないので取引事例からの比準を行う。）

取引価格 事情補正 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $2,241\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 99.5/100 \times 100/95 \times 100/105 \div 2,240\text{円}/\text{m}^2$

◇事情補正：正常取引と認定した。

◇時点修正：取引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：事例地の所在する地域は対象地域に比し、街路条件+3%。交通接近条件等+2%と判定した。（相乗積： $1.03 \times 1.02 \div 1.05$ ）

イ 個別格差：間口及び接道状況等を考慮-10%

ウ 地積：登記数量を採用

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
6	1,210,000		0.80	0.70	680,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 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、売却対象が農地であることにより、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。

エ 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）

本物件は現況休耕農地につき、評価額の算出に当り収益還元法は適用しない。

第6 参考価格資料

取引事例

所在 ・ 地番：秩父郡長瀬町大字長瀬 地内

価 格：2,241円／m²

位 置：「長瀬」駅から約190m

取 引 時 点：令和5年12月

地 積：約650m²

供給処理施設：なし

接 面 街 路：北東2.8m舗装町道

用途 指定 等：都市計画区域外

地域 の 概要：国道背後に畑が多く、その周囲には事業所等が見られる地域

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 土地形状図

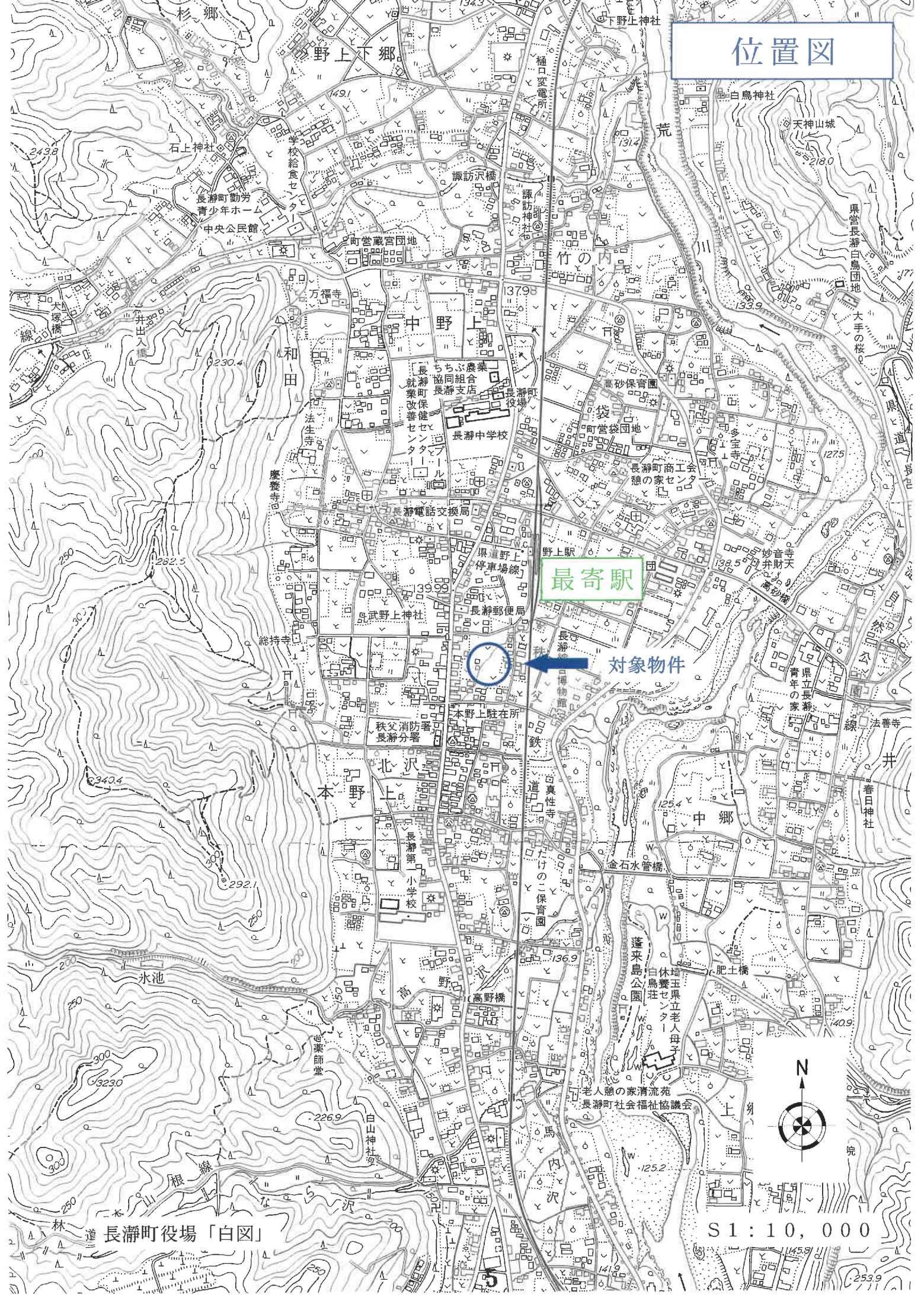
位置図

最寄駅

対象物件



S1:10,000

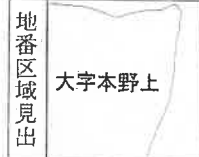


公図写



(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	秩父郡長瀬町大字本野上字町				地番	688番			
出力縮	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

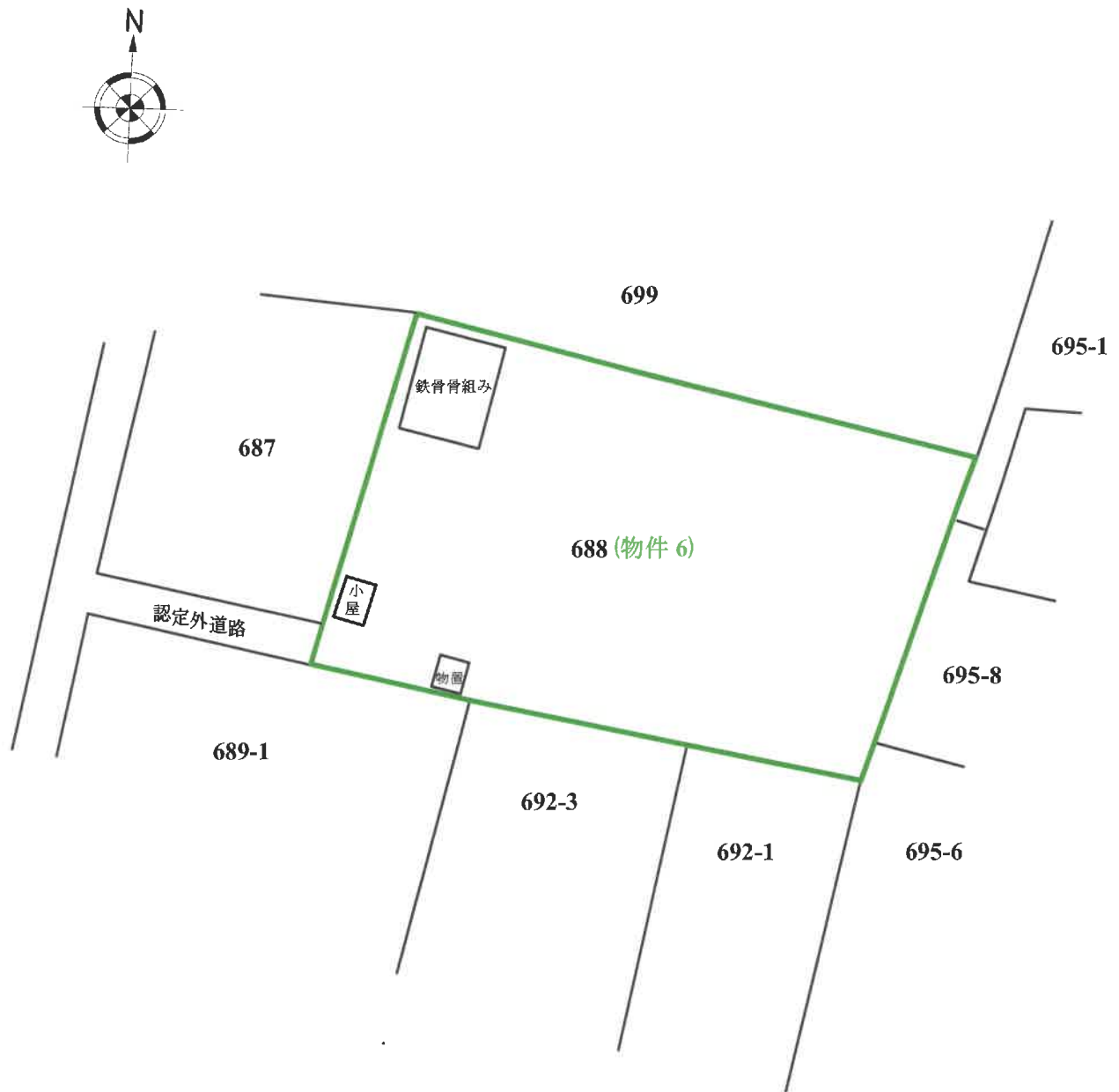
(さいたま地方法務局秩父支局管轄)

令和6年1月16日
東京法務局

請求番号：7-2
(1/1)

登記官

土地形状図



※物件の範囲は公図及び周囲の地積測量図等を基礎として概略を明示した。

長農委第17号

令和6年7月1日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判官 岡井 麻奈美 様

長瀬町農業委員会長

(公 印 省 略)

「農地等の現況に関する照会書」について（回答）

令和6年6月17日付け、令和6年(ケ)第7号で依頼のありました標記のことにつきまして、別紙のとおり回答いたします。

担当：長瀬町農業委員会



(別紙)

回答書

1. 照会の土地の現況が農地等であるか。

農地

2. 転用許可がなされているときは、許可年月日、許可条項、転用目的、許可申請者の住所、氏名

無

3. 転用許可がされていないときは、その旨。

無

4. 3の場合において転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに變更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無。

無

5. 照会の土地について、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可がされているかどうか。許可等がされているときは、許可年月日、許可条項、設定に係る権利及び申請者の住所及び氏名。

無

6. 適格証明書の要否(3条及び5条)。さらに証明書の発行蓋然性が低い場合はその旨。

要

7. その他参考事項

無