

期間入札の公告

令和 6年12月24日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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 7月16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 6年12月24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 4 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
4~6☆	1,310,000 1,048,000	一括	262,000	31,235	0
4	360,000				
5	480,000				
6	470,000				
備考					



物 件 目 録

4 所 在 秩父市久那字細久保
地 番 967番
地 目 宅地
地 積 337.19平方メートル

☆5 所 在 秩父市久那字細久保
地 番 968番1
地 目 畑
地 積 446平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 秩父市久那字細久保 967番地
家屋 番号 967番
種 類 居宅 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 149.07平方メートル
2階 135.98平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル



物 件 目 録

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 17.74平方メートル
2階 30.94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77.68平方メートル



物件明細書

令和 5年10月26日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 齋藤正興

-
-
- 1 不動産の表示
【物件番号4～6】
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4～6】
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4, 5】
隣地(公道を含む。)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 秩父市久那字細久保
地 番 967番
地 目 宅地
地 積 337.19平方メートル
- 5 所 在 秩父市久那字細久保
地 番 968番1
地 目 畑
地 積 446平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 6 所 在 秩父市久那字細久保 967番地
家屋 番号 967番
種 類 居宅 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 149.07平方メートル
2階 135.98平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル



物 件 目 録

符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 17.74平方メートル
2階 30.94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77.68平方メートル



令和 5年(ヌ)第 5号
令和 5年 3月16日受理
令和 5年 5月16日提出

現況調査報告書

(物件4, 5, 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

- 4 所 在 秩父市久那字細久保
地 番 967番
地 目 宅地
地 積 337.19平方メートル
- 5 所 在 秩父市久那字細久保
地 番 968番1
地 目 畑
地 積 446平方メートル
- 6 所 在 秩父市久那字細久保 967番地
家屋 番号 967番
種 類 居宅 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 149.07平方メートル
2階 135.98平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル
符 号 2
種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 17.74平方メートル
2階 30.94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 4, 5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 4, 5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に物件 6 の建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 6	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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 77.68 平方メートル	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物に動産類を置いて空き家の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

■ 次のとおり

- 1 物件4, 5の両土地(以下「本件宅地」という。)は物件6の建物の敷地として一体利用されており, 各土地相互間の境界は不明確である。
- 2 本件宅地と公道との境界付近には, 一部石垣が敷設されているが, 同石垣は境界としては不明確である。その余の部分の境界についても, 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。
- 3 本件宅地には土地建物位置関係図に示したとおり電柱, ホース格納庫, コンクリート製水槽, 鉄骨組みが存在する。
- 4 本件宅地上には, 土地建物位置関係図に示したとおり物置(「未登記附属建物」と表示したものの。)(写真11, 12)が存在する。同物置は基礎が認められ土地に定着し屋根及び四方に周壁を擁していることから建物と認めた。
また同物置は物件6の主である建物に近接して存在し, 債務者が物置として使用していることから, 物件6の建物の従たる建物と認められ, 附属建物と認めた。
法務局で調査した結果, 本件宅地上には物件6の建物以外に登記された建物が存在しなかったことから, 上記附属建物は未登記と認められた。
- 5 物件6の主である建物の1階6畳和室の床が傾いている(写真5)。
- 6 本件宅地の西側隣接地である地番966番の土地は傾斜地であり, 一部崩落している(写真6の手前部分)。
- 7 物件6の主である建物と附属建物符号2との間には外便所が存在しているものの, 老朽化により朽廃している(写真13)。
- 8 物件5の土地に隣接する地番968番2の土地は秩父市所有の公衆用道路である。

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
■債務者	物件6の主たる建物及び附属建物は空き家の状態で私が管理しています。 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

■ 物件6の主である建物及び附属建物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。

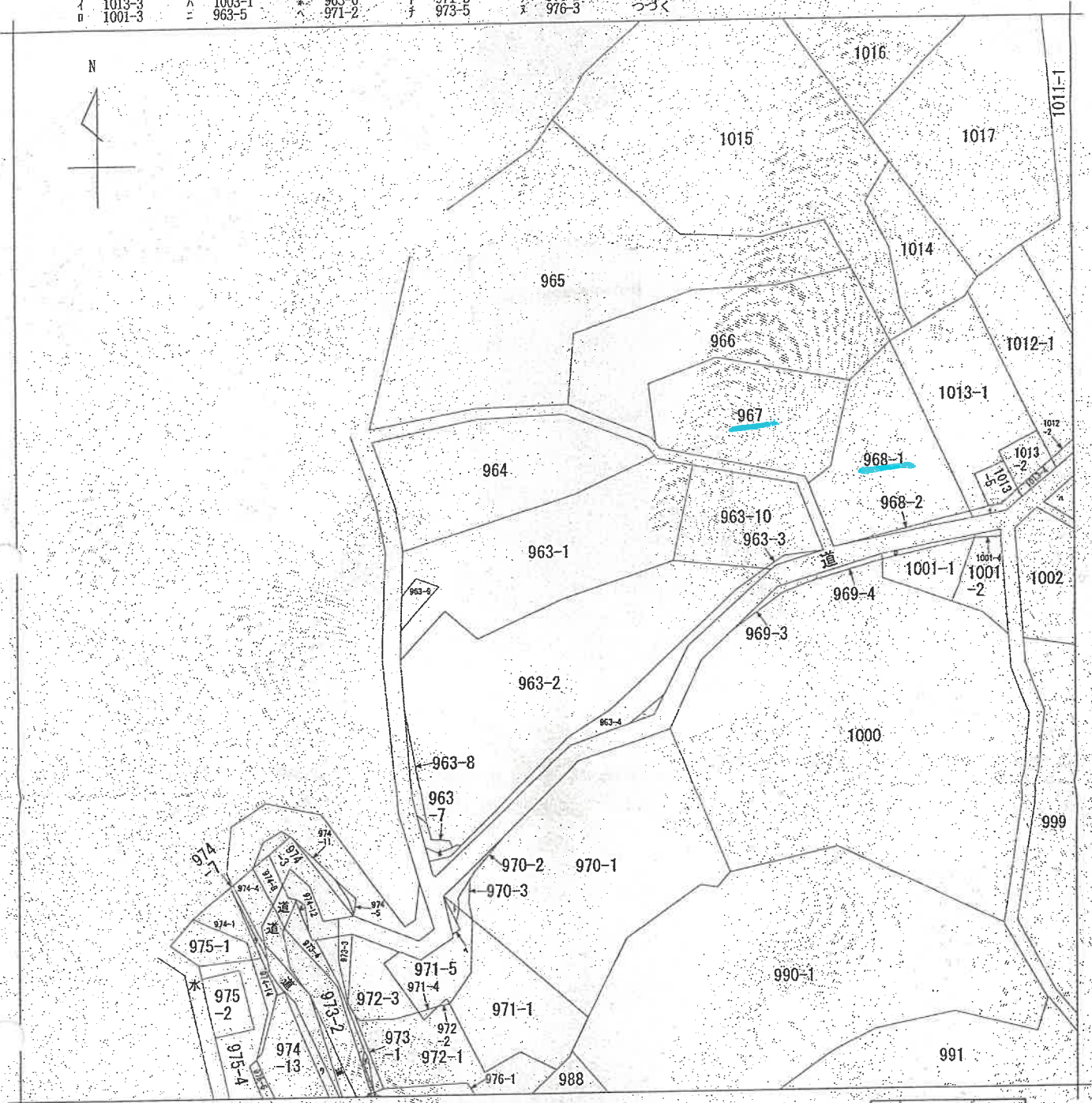
以上

(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
5年3月22日(水) 15:10-16:00	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 (物件1, 2, 3と同時調査)
5年3月24日(金) 10:00-10:10	法務局(秩父支局)	本件土地の隣接地の全部事項証明書取得 (物件1, 2, 3と同時調査)
5年3月30日(木) 13:30-15:30	目的物件所在地	債務者立ち会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行 (物件1, 2, 3と同時調査)
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 type="checkbox"/> 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。</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

1 1013-3 2 1003-1 3 963-6 4 971-3 5 976-2 道
 0 1001-3 1 963-5 2 971-2 3 973-5 4 976-3 つづく



(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	秩父市久那字細久保			地番	963番1	
出縮	方尺	1/600	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						種類	旧土地台帳附属地図
				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。
 (さいたま地方務局秩父支局管轄)

(本図は原本を70%に縮小)

令和4年12月15日
 さいたま地方務局
 登記官

地図整理番号：M75226

(7枚目)



(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：昭和54年2月9日

2014154

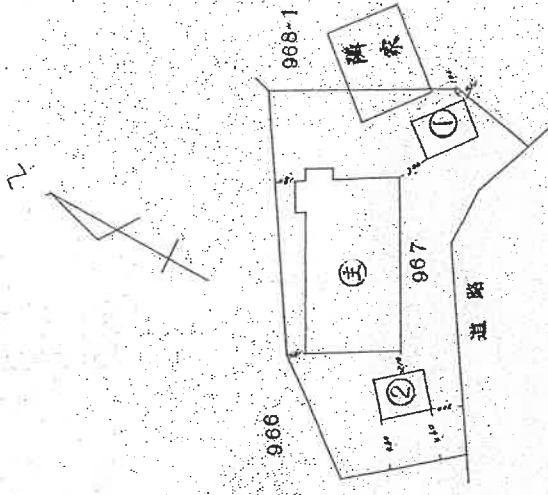
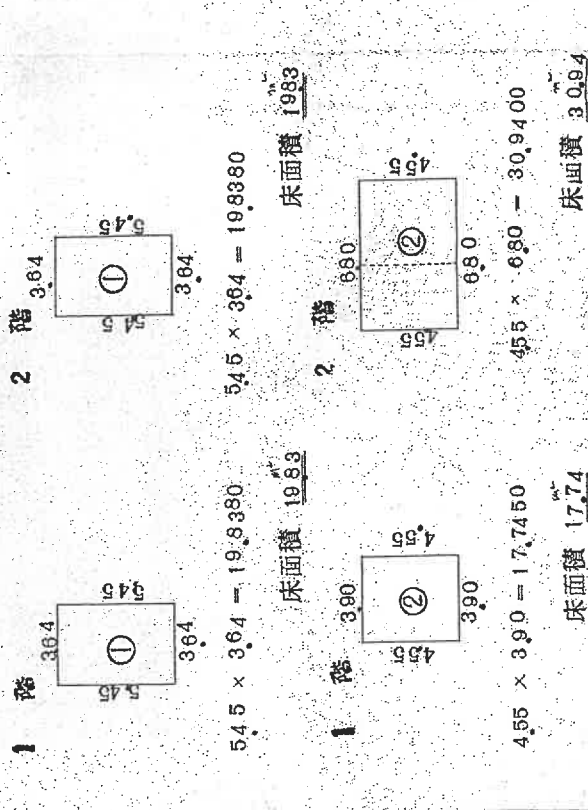
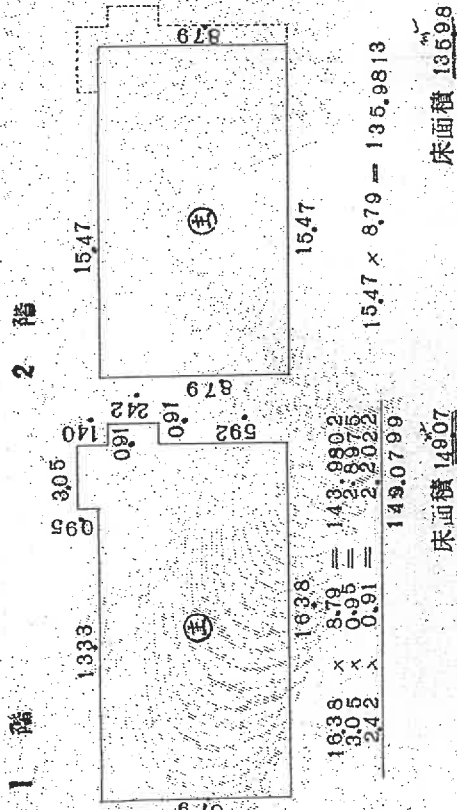
各階平面図

建築物図面

20.54.2.9

家屋番号 967

建築物の所在 秩父市赤久那字細又保 967



(本図は原本を70%に縮小)

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。
 (さいたま地方事務所秩父支店管轄)
 令和4年12月15日 さいたま地方事務所

登記官

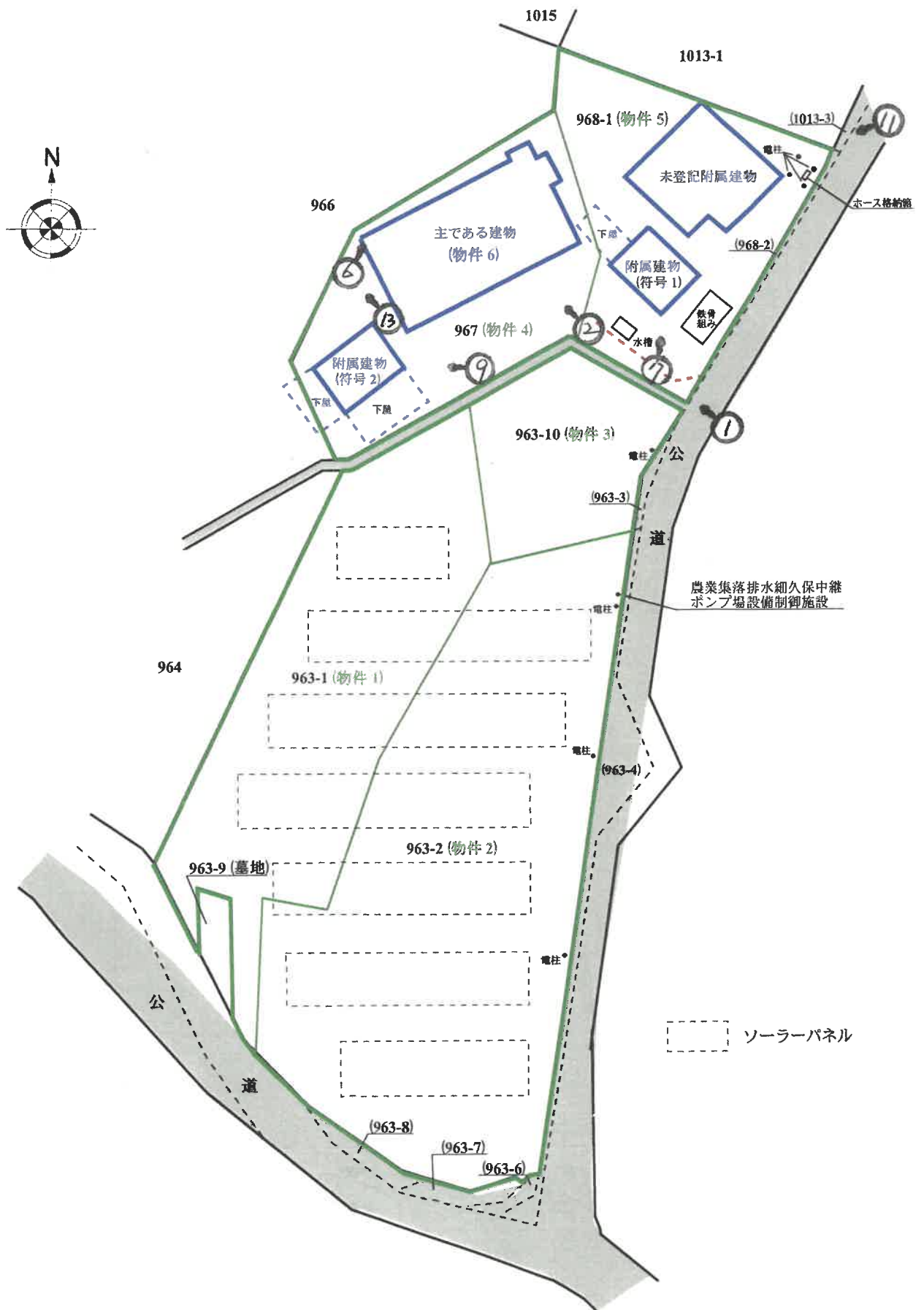
(9枚目)

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(埼玉県家屋図面基準用紙)

地図整理番号：M75229

土地建物位置関係図 (写真位置♂)

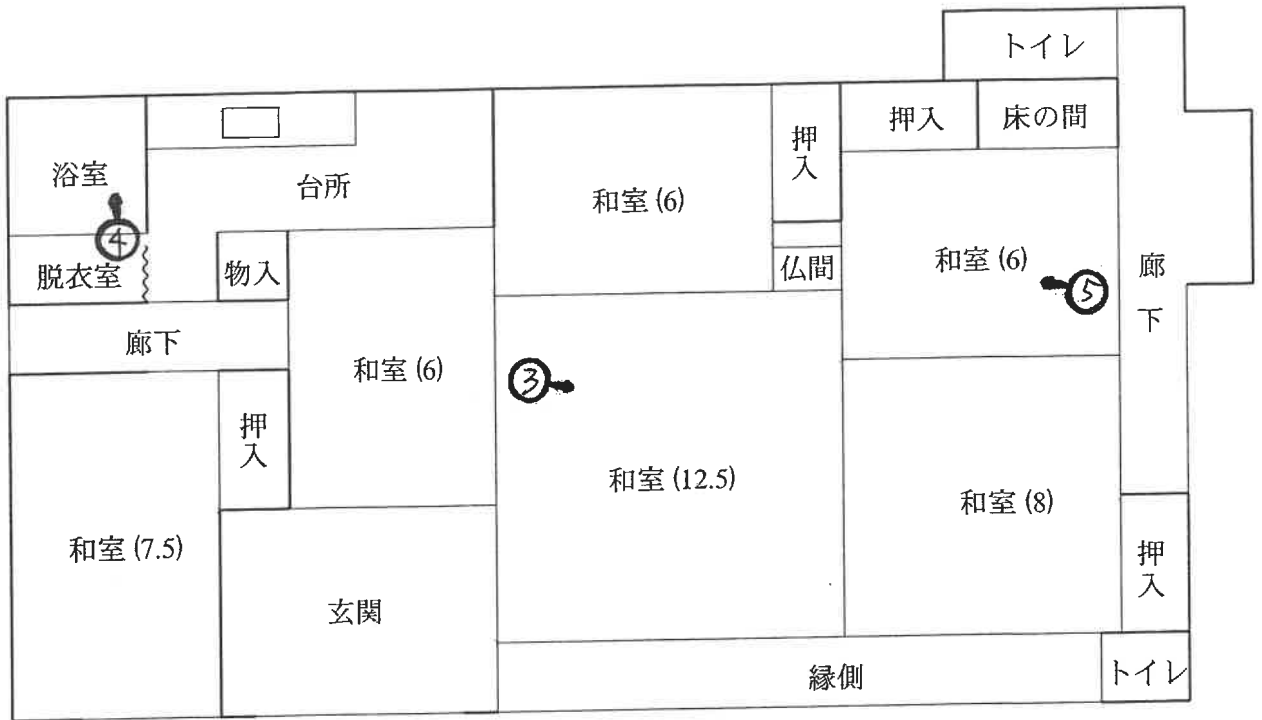


※物件の範囲及び建物配置等は公図及び建物図面、現地概測等を基礎として概略を明示した。

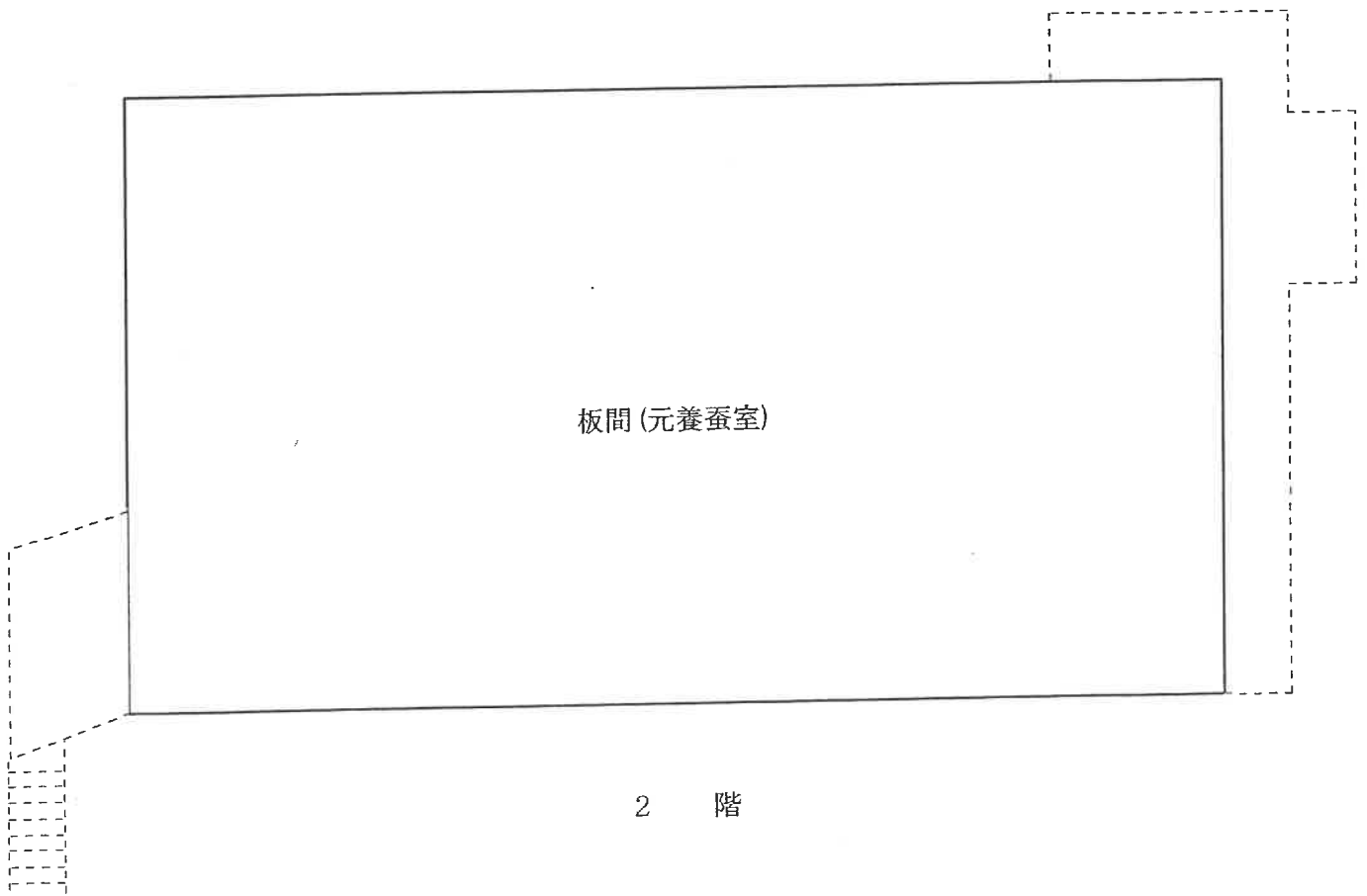
(10枚目)

建物間取図 (写真位置♂)

主である建物



1 階



2 階

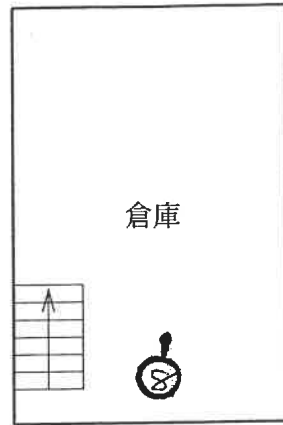
(1枚目)

建物間取図
(写真位置♂)

附属建物
符号1



1 階

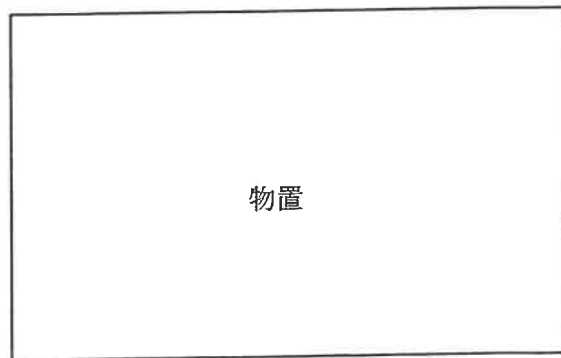


2 階

附属建物
符号2



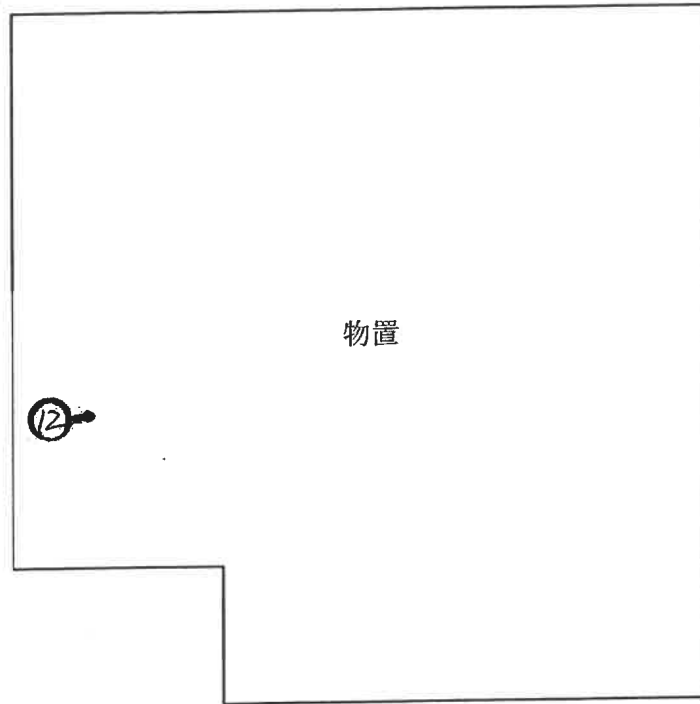
1 階



2 階

建物間取図
(写真位置♂)

未登記附属建物



物件6の建物
(主である建物)

附属建物
符号2



1

附属建物
符号1

2



物件6の建物
(主である建物)
(写真5まで)

3





4



5



6

(5枚目)



7

附属建物符号1



8

附属建物符号1



9

附属建物符号2

(16枚目)



10

附属建物符号2



11

未登記附属建物



12

未登記附属建物



13

(18枚目)

令和5年(ヌ)第5号
令和6年10月11日外現地調査
令和6年10月25日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

(物件4・5・6)

(再)

評価人 不動産鑑定士
新 井 寛 久

物 件 目 録

- 4 所 在 秩父市久那字細久保
地 番 967番
地 目 宅地
地 積 337.19平方メートル
- 5 所 在 秩父市久那字細久保
地 番 968番1
地 目 畑
地 積 446平方メートル
- 6 所 在 秩父市久那字細久保 967番地
家屋 番号 967番
種 類 居宅 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 149.07平方メートル
2階 135.98平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル
符 号 2
種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 17.74平方メートル
2階 30.94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77.68平方メートル

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件4・5・6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4・5の内訳価格は物件6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。
- 5 過去における期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した価格とする。

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	地目：宅地
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	未登記附属建物あり
物件 番号	特 記 事 項		
6	未登記附属建物 所 在：秩父市久那字細久保968番地1 種 類：物置 構 造：軽量鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約77.68㎡		

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4・5）

位置・交通	秩父鉄道「影森」駅北西方約2.9km（道路距離）付近に位置する。	
付近の状況	県道背後の山あいには農家住宅や一般住宅が小規模にまとまり、その周囲には畑や傾斜山林が見られる農家集落地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% － 県立自然公園（普通地域） 農業振興地域内農用地区域外 土砂災害警戒区域
画地条件	地積 形状 地勢 その他	783.19㎡（登記合計数量） やや不整形 南方下り緩傾斜 傾斜地及び崩落地に隣接
接面道路の状況	東側現況幅員約3～3.2m舗装市道（久那43号線、建築基準法第42条2項適用道路）にほぼ等高に接面する。また、南側台帳幅員1.8m認定外道路（建築基準法上の道路に該当しない）が存在するが実際の道路区域は判然としない。	
土地の利用状況等	①物件4・5は一体として物件6（建物）の敷地として利用されているほか、敷地内にはコンクリート製水槽や鉄骨組み、朽廃した外便所、電柱、消火用ホース格納箱が存在する。 ②隣接地とは実際の利用状況等により区分したが土地境界は不明確である。また、物件相互間の土地境界についても一体利用状態にあり判然としない。	
供給処理施設	上水道：あり、ガス配管：なし、下水道：農業集落排水	
特記事項	①本件土地は北及び南側隣接地との高低差により、埼玉県建築基準法施行条例第6条（がけ条例）の適用を受ける。 ②本件土地を含む周囲について、地すべり危険箇所（箇所番号3-46）に指定され、地すべりの危険が予想される地形をしている。（詳しくは埼玉県秩父県土整備事務所に問い合わせのこと。） ③隣接地との土地境界が不明確であるため現況地積の把握は立会測量を要し、登記地積との相違の有無は判明しない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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：不詳（固定資産税課税台帳記載によると明治元年とある） 昭和44年5月1日変更、増築（登記記載） 経過年数：不詳（変更増築約56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	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 土壁、金属系サイディング その他 漆喰、セーイ壁 その他 ボード、敷目板 その他 畳、ビニル床シート、土間 その他 電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他 屋根置き太陽熱温水器 ※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	普通程度 ただし、全体的に老朽化し、居室床の沈みが複数箇所に見られるほか、1階6畳和室の床は傾いている。また、シロアリ被害も否定できない。（令和5年3月30日建物内立ち入り調査による。）	
建物の利用状況	所有者が住居（空き家）として占有している。	
特 記 事 項	アスベストの存否は不明であるが、アスベスト含有の成形板等の使用は否定できない。	

区 分	附属建物（符号1）	附属建物（符号2）	未登記附属建物
建 築 時 期 等	建築時期：昭和6年 (固定資産税課税台帳記載) 経過年数：93年以上と推定 経済的残存耐用年数はほぼ満了している	建築時期：明治元年 (固定資産税課税台帳記載) 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数は既に満了している	建築時期：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数は既に満了している
現 況 用 途 床 面 積	前記第3目的物件欄 のとおり	前記第3目的物件欄 のとおり	前記第3目的物件欄 のとおり
品 等	普通	劣る	劣る
保守管理の状態	普通	劣る	劣る
特 記 事 項	経済価値は認められない	経済価値は認められない	経済価値は認められない

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4・5（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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	15,100	0.71	337.19	0.60	2,170,000
5	15,100	0.71	446	0.60	2,870,000

※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（秩父-6）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,100 \text{ 円/m}^2 \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/159 \approx 15,100 \text{ 円/m}^2$

◇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+10%・交通接近条件+11%・環境条件等+30%（土砂災害警戒区域等を考慮）と判定した。

（相乗積： $1.10 \times 1.11 \times 1.30 \approx 1.59$ ）

イ 個別格差：形状規模-20%、一部傾斜及び高低差等を考慮-10%、敷地後退-1%

（相乗積： $0.80 \times 0.90 \times 0.99 \approx 0.71$ ）

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取り壊し費用等を考慮した。

② 物件6（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。なお、附属建物は耐用年数及び現況等から経済価値は認められないと判断した。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
6	150,000	285.05	0.01	430,000

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
4	2,170,000	0.30	法定地上権	650,000
5	2,870,000	0.30	法定地上権	860,000
合 計				1,510,000

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
						(ア±イ)×ウ×エ×オ
4	2,170,000	-650,000		0.80	0.30	360,000
5	2,870,000	-860,000		0.80	0.30	480,000
6	430,000	+1,510,000	1.00	0.80	0.30	470,000
一括価格 (合計)						1,310,000

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、土地境界が不明確であること、物件5には農地制限がかかること、物件6が老朽化した農家住宅であること等の理由により、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及び過去における期間入札及び特別売却において買受けの申し出がなかった事実等をも考慮して-70%と判定した。

(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、評価額の算出に当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（秩父－6）

所在・地番：秩父市寺尾字大塚3905番5

価 格：24,100円/m²

位 置：「秩父」駅から約2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：482m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東6.2m舗装市道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

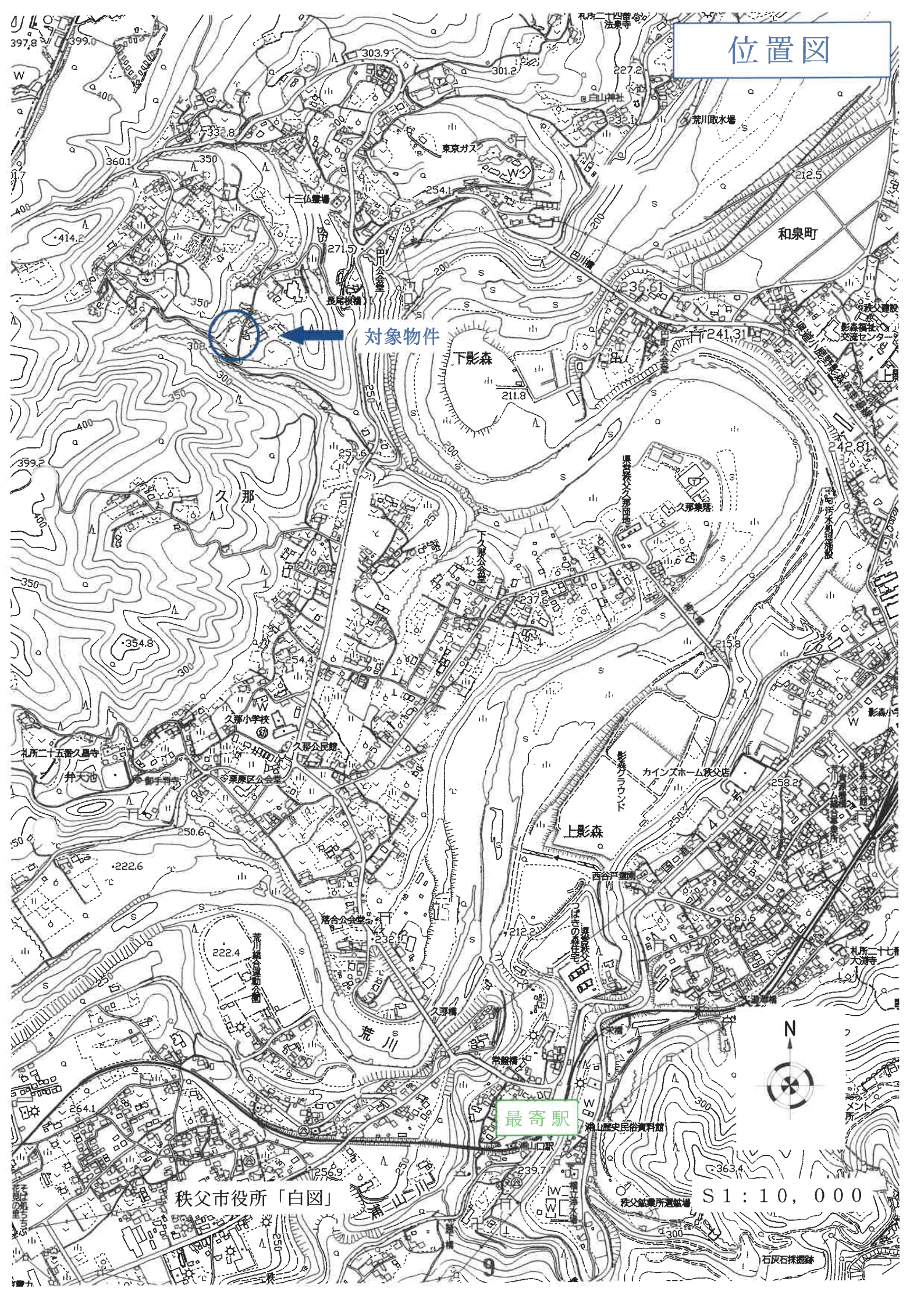
用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅、農家住宅等の中に福祉施設がある
畑が多い住宅地域

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

和泉町

下影森

久那

上影森

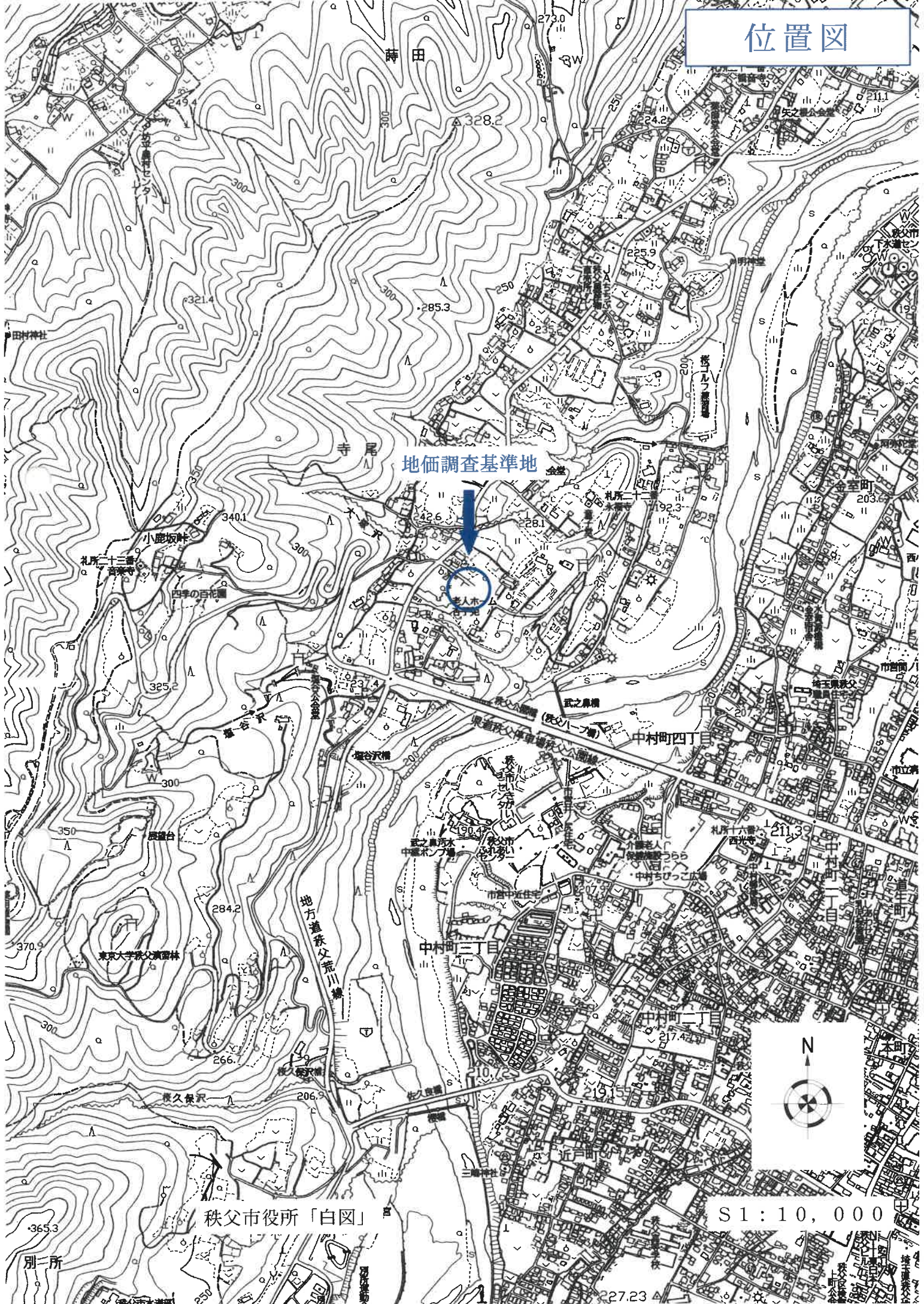
最寄駅

秩父市役所「白図」

S1:10,000

石灰石採掘跡

位置図



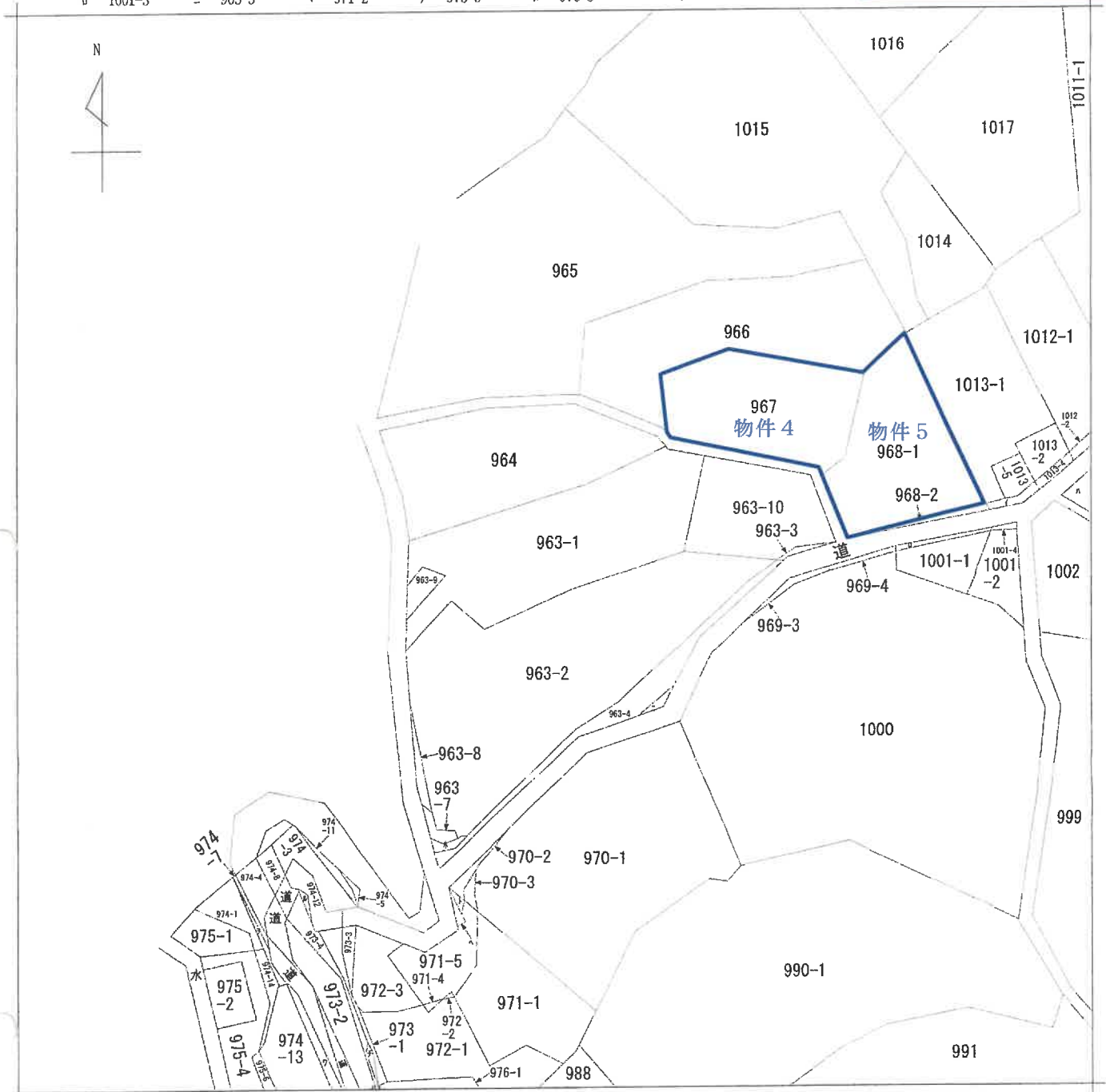
地価調査基準地

S1:10,000

秩父市役所「白図」

別三所

イ 1013-3 ハ 1003-1 マ 963-6 ト 971-3 リ 976-2 № 道
 ロ 1001-3 ニ 963-5 ヘ 971-2 チ 973-5 ス 976-3 つづく



(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。

A3版をA4版に縮小したものです



請求部	所在	秩父市久那字細久保			地番	963番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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4年12月15日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M75226

登記官

7 974-10
7 974-6

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

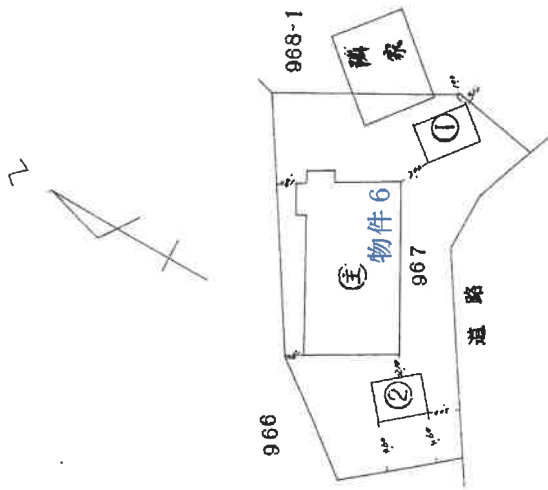
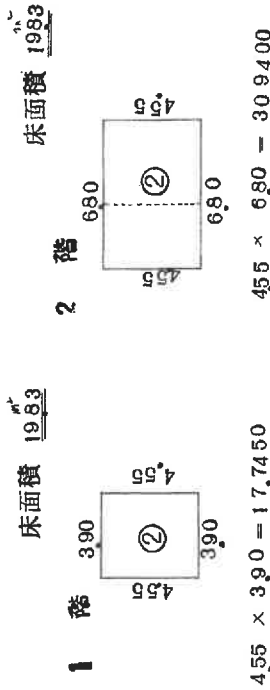
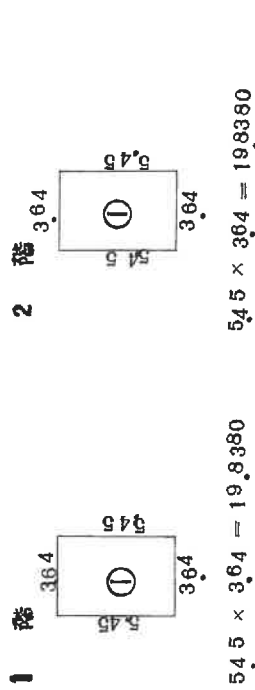
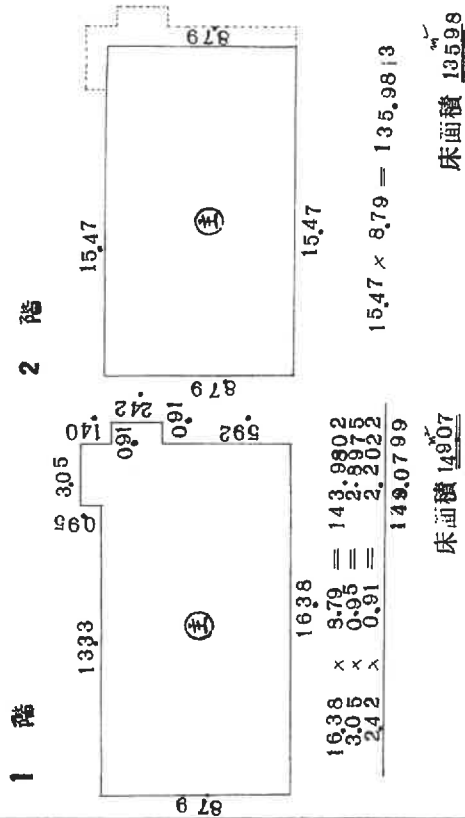
登記年月日：昭和54年2月9日

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。
 (さいたま地方務務局秩父支庁管轄)
 令和4年12月15日 さいたま地方務務局 登記官

2014154 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 22-54-2.9
967
建物の所在 秩父市赤久那字細又保 967



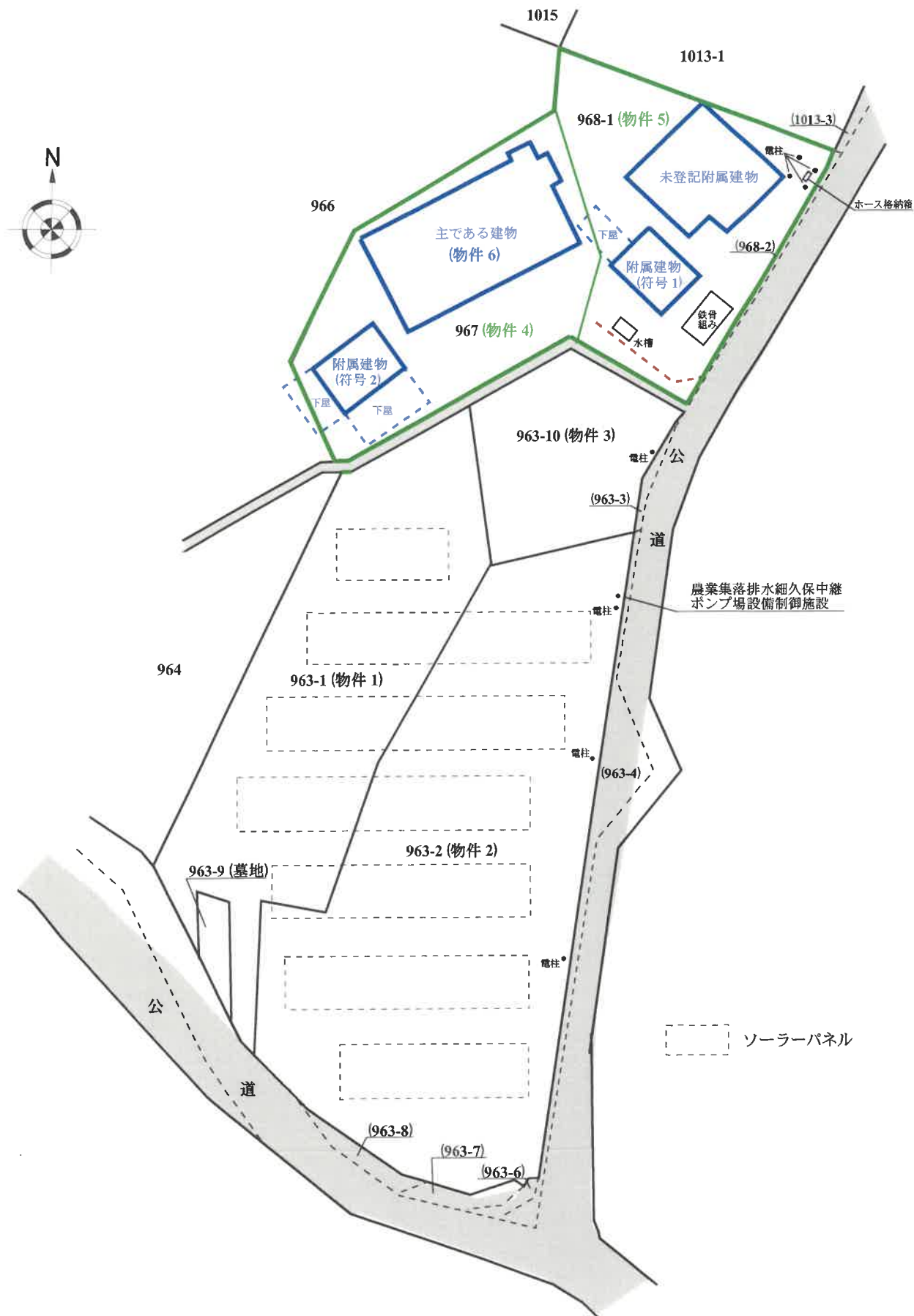
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M75229

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等は公図及び建物図面、現地概測等を基礎として概略を明示した。

求 意 見 書

新井 寛久 殿

令和 6年 3月15日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 齋藤 正興

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年 3月 28日
評価人

新井 寛久



物 件 目 録

- 4 所 在 秩父市久那字細久保
 地 番 967番
 地 目 宅地
 地 積 337.19平方メートル
- ☆5 所 在 秩父市久那字細久保
 地 番 968番1
 地 目 畑
 地 積 446平方メートル
- 6 所 在 秩父市久那字細久保 967番地
 家屋 番号 967番
 種 類 居宅 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 149.07平方メートル
 2階 135.98平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 土造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 19.83平方メートル
 2階 19.83平方メートル
- 符 号 2
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 17.74平方メートル
2階 30.94平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

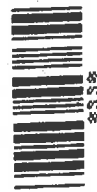
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約77.68平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
4	860,000	600,000	2
5	1,140,000	800,000	2
6	1,080,000	760,000	2
4~6	3,080,000	2,160,000	一括 ✓
(備 考)			



令和5年(又)第5号
令和5年3月30日外現地調査
令和5年5月16日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 書

3分冊の3 (物件4・5・6)

評価人 不動産鑑定士
新 井 寛 久

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 4 | 所 在 | 秩父市久那字細久保 |
| | 地 番 | 9 6 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 7. 1 9 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 秩父市久那字細久保 |
| | 地 番 | 9 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 4 6 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 秩父市久那字細久保 9 6 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 6 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 9. 0 7 平方メートル
2 階 1 3 5. 9 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9. 8 3 平方メートル
2 階 1 9. 8 3 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |

物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 17.74平方メートル
	2階 30.94平方メートル

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件4・5・6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4・5の内訳価格は物件6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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
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	未登記附属建物あり
物件番号	特記事項		
6	未登記附属建物 所在：秩父市久那字細久保968番地1 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77.68㎡		

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4・5）

位置・交通	秩父鉄道「影森」駅北西方約2.9km（道路距離）付近に位置する。	
付近の状況	県道背後の山あいには農家住宅や一般住宅が小規模にまとまり、その周囲には畑や傾斜山林が見られる農家集落地域である。	
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	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% — 県立自然公園（普通地域） 農業振興地域内農用地区域外 土砂災害警戒区域
画地条件	地形 地勢 その他	積状 783.19㎡（登記合計数量） やや不整形 南方下り緩傾斜 傾斜地及び崩落地に隣接
接面道路の状況	東側現況幅員約3～3.2m舗装市道（久那43号線、建築基準法第42条2項適用道路）にほぼ等高に接面する。また、南側台帳幅員1.8m認定外道路（建築基準法上の道路に該当しない）が存在するが実際の道路区域は判然としない。	
土地の利用状況等	①物件4・5は一体として物件6（建物）の敷地として利用されているほか、敷地内にはコンクリート製水槽や鉄骨組み、朽廃した外便所、電柱、消火用ホース格納箱が存在する。 ②隣接地とは実際の利用状況等により区分したが土地境界は不明確である。また、物件相互間の土地境界についても一体利用状態にあり判然としない。	
供給処理施設	上水道：あり、ガス配管：なし、下水道：農業集落排水	
特記事項	①本件土地は北及び南側隣接地との高低差により、埼玉県建築基準法施行条例第6条（がけ条例）の適用を受ける。 ②本件土地を含む周囲について、地すべり危険箇所（箇所番号3-46）に指定され、地すべりの危険が予想される地形をしている。（詳しくは埼玉県秩父県土整備事務所に問い合わせのこと。） ③隣接地との土地境界が不明確であるため現況地積の把握は立会測量を要し、登記地積との相違の有無は判明しない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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：不詳（固定資産税課税台帳記載によると明治元年とある） 昭和44年5月1日変更、増築（登記記載） 経過年数：不詳（変更増築約54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	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 土壁、金属系サイディング その他 漆喰、セーイ壁 その他 ボード、敷目板 その他 畳、ビニル床シート、土間 その他 電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他 屋根置き太陽熱温水器 ※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	普通程度 ただし、全体的に老朽化し、居室床の沈みが複数箇所に見られるほか、1階6畳和室の床は傾いている。また、シロアリ被害も否定できない。	
建物の利用状況	所有者が住居（空き家）として占有している。	
特 記 事 項	アスベストの存否は不明であるが、アスベスト含有の成形板等の使用は否定できない。	

区 分	附属建物（符号1）	附属建物（符号2）	未登記附属建物
建 築 時 期 等	建築時期：昭和6年 （固定資産税課税台帳記載） 経過年数：92年以上と 推定 経済的残存耐用年数は ほぼ満了している	建築時期：明治元年 （固定資産税課税台帳記載） 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数は 既に満了している	建築時期：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数は 既に満了している
現 況 用 途 床 面 積	前記第3目的物件欄 のとおり	前記第3目的物件欄 のとおり	前記第3目的物件欄 のとおり
品 等	普通	劣る	劣る
保守管理の状態	普通	劣る	劣る
特 記 事 項	経済価値は認められな い	経済価値は認められな い	経済価値は認められな い

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4・5（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	15,300	0.71	337.19	0.60	2,200,000
5	15,300	0.71	446	0.60	2,910,000

※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（秩父-6）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,500 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/159 \approx 15,300 \text{ 円/㎡}$

◇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+10%・交通接近条件+11%・環境条件等+30%（土砂災害警戒区域等を考慮）と判定した。

（相乗積： $1.10 \times 1.11 \times 1.30 \approx 1.59$ ）

イ 個別格差：形状規模-20%、一部傾斜及び高低差等を考慮-10%、敷地後退-1%

（相乗積： $0.80 \times 0.90 \times 0.99 \approx 0.71$ ）

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取り壊し費用等を考慮した。

② 物件6（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。なお、附属建物は耐用年数及び現況等から経済価値は認められないと判断した。

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
6	140,000	285.05	0.01	400,000

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
4	2,200,000	0.30	法定地上権	660,000
5	2,910,000	0.30	法定地上権	870,000
合 計				1,530,000

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	2,200,000	-660,000		0.80	0.70	860,000
5	2,910,000	-870,000		0.80	0.70	1,140,000
6	400,000	+1,530,000	1.00	0.80	0.70	1,080,000
一括価格 (合計)						3,080,000

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、土地境界が不明確であること、物件5には農地制限がかかること、物件6が老朽化した農家住宅であること等の理由により、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、評価額の算出に当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（秩父－6）

所在・地番：秩父市寺尾字大塚3905番5

価 格：24,500円/m²

位 置：「秩父」駅から約2km

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：482m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東6.2m舗装市道

用途 指 定 等：都市計画区域（非線引き）

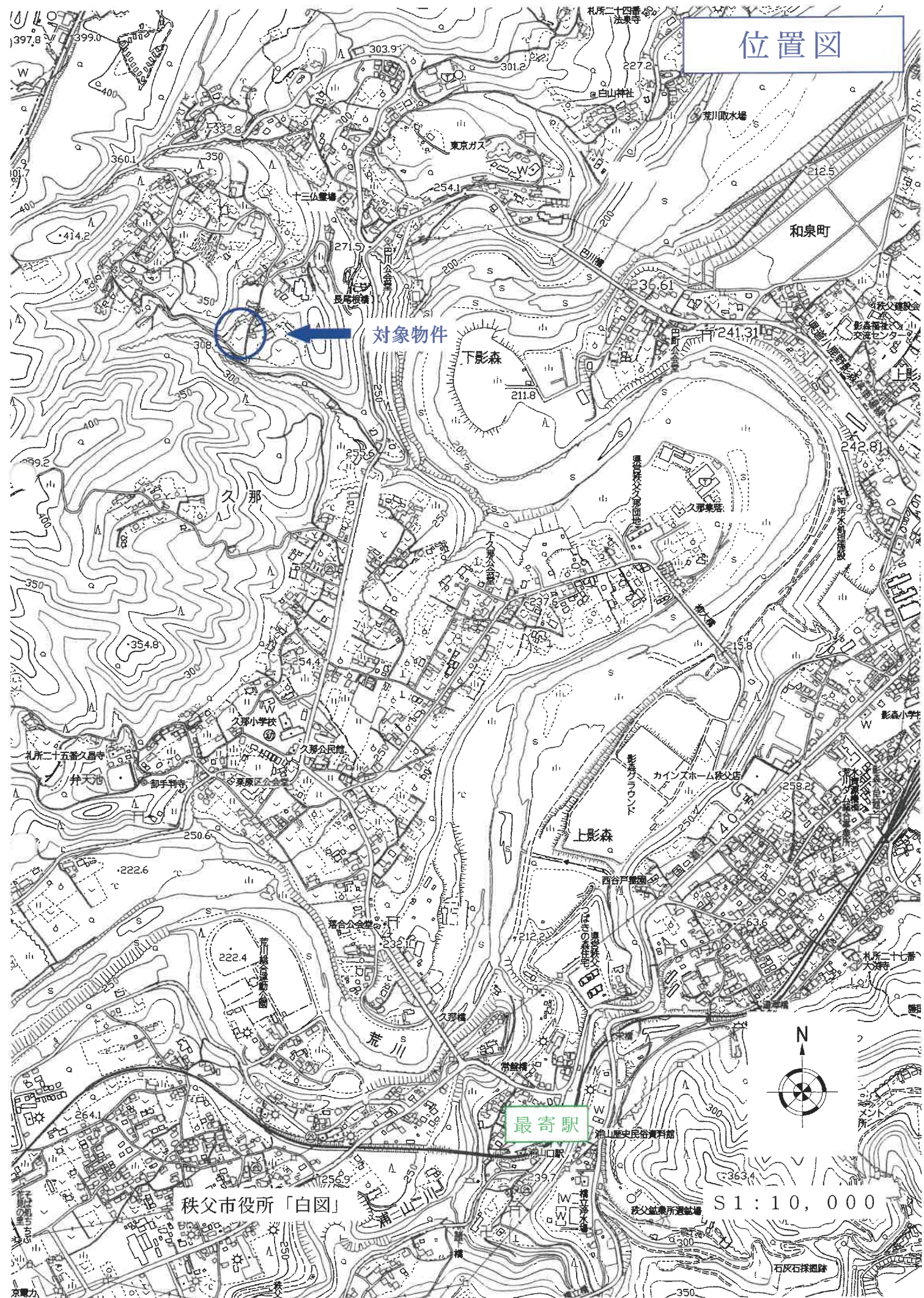
用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅、農家住宅等の中に福祉施設がある
畑が多い住宅地域

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



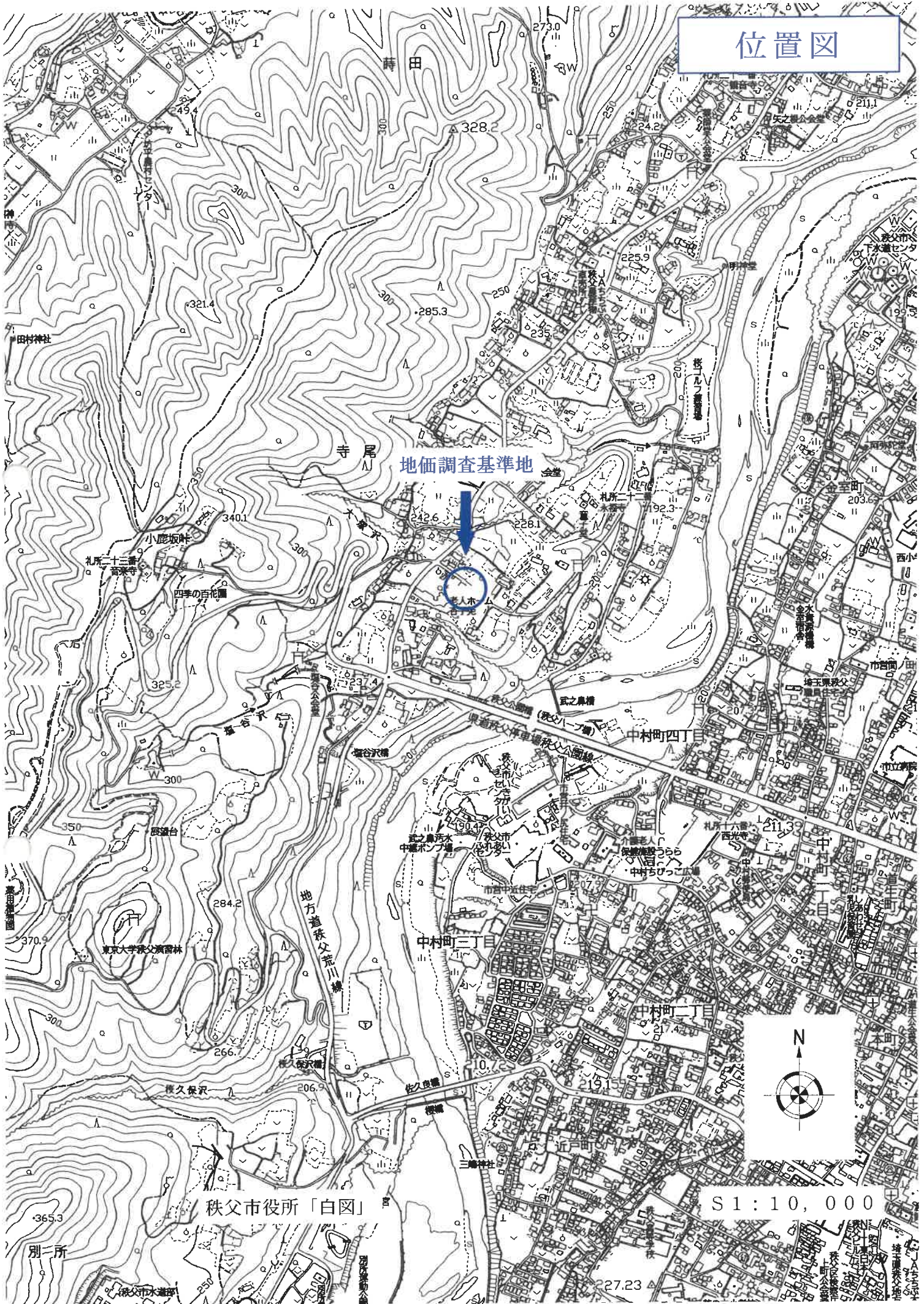
対象物件

最寄駅

秩父市役所「白図」

S1 : 10, 000

位置図



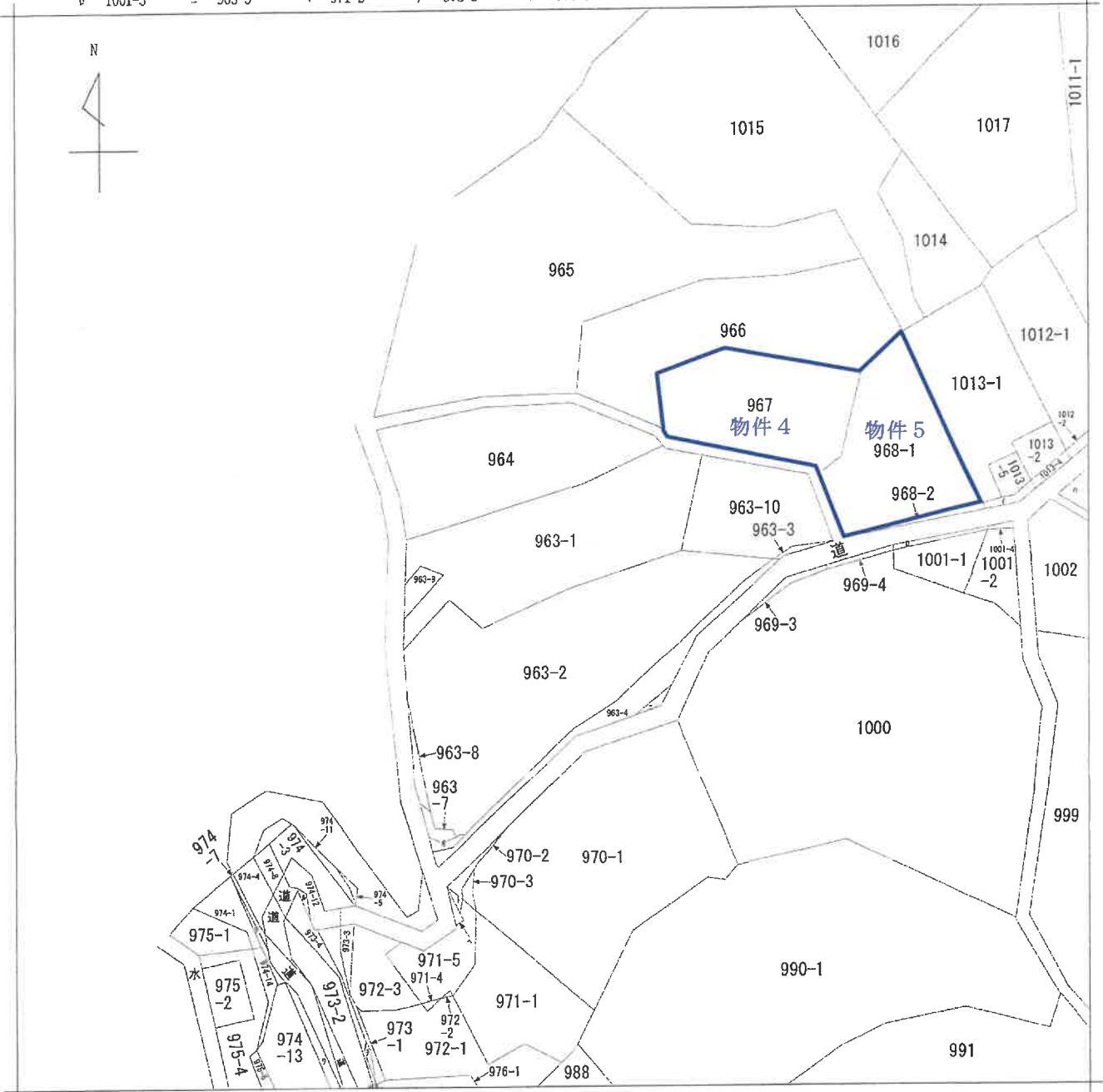
地価調査基準地

秩父市役所「白図」

S 1 : 10, 000

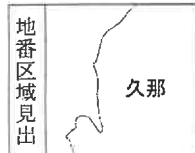
公図写

イ 1013-3 ハ 1003-1 ホ 963-6 ト 971-3 リ 976-2 ル 道
 1001-3 ニ 963-5 ヘ 971-2 チ 973-5 ス 976-3 ッつく



(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	秩父市久那字細久保			地番	963番1		
出力縮尺	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4年12月15日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号：M75226

(1/2)

7 974-10
7 974-6

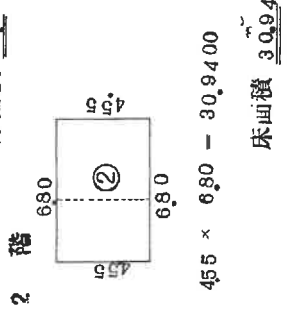
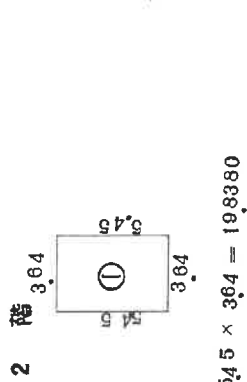
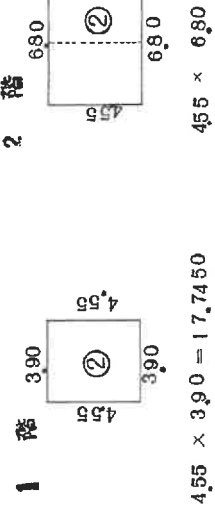
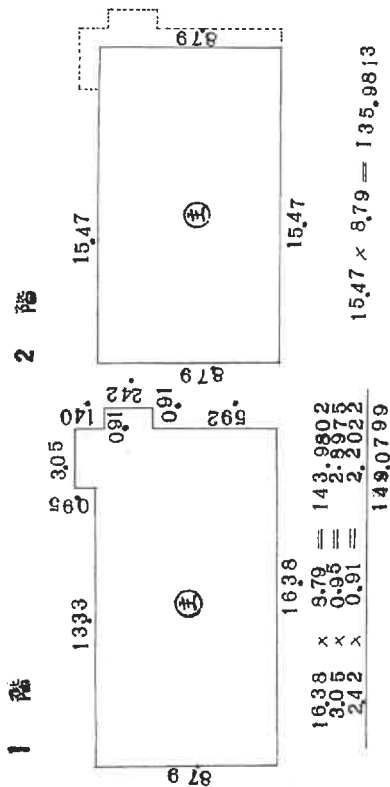
A 3 版をA 4 版に縮小したものです

登記年月日：昭和54年2月9日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (さいたま地方方法務局株父支局管轄)
 令和4年12月15日 さいたま地方方法務局

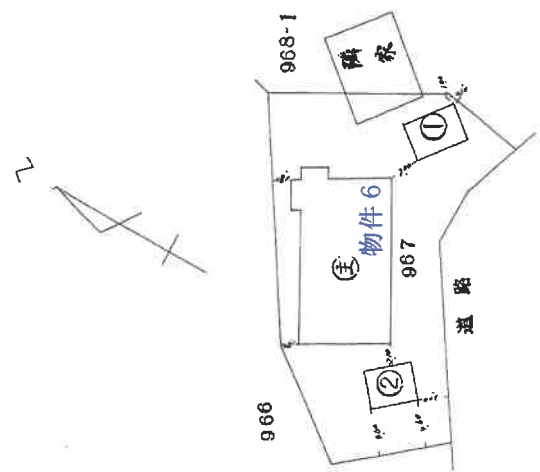
2014154

各階平面図



建築物各階平面図

家屋番号	967
建物の所在	埼玉県秩父市赤久那字細又保 967



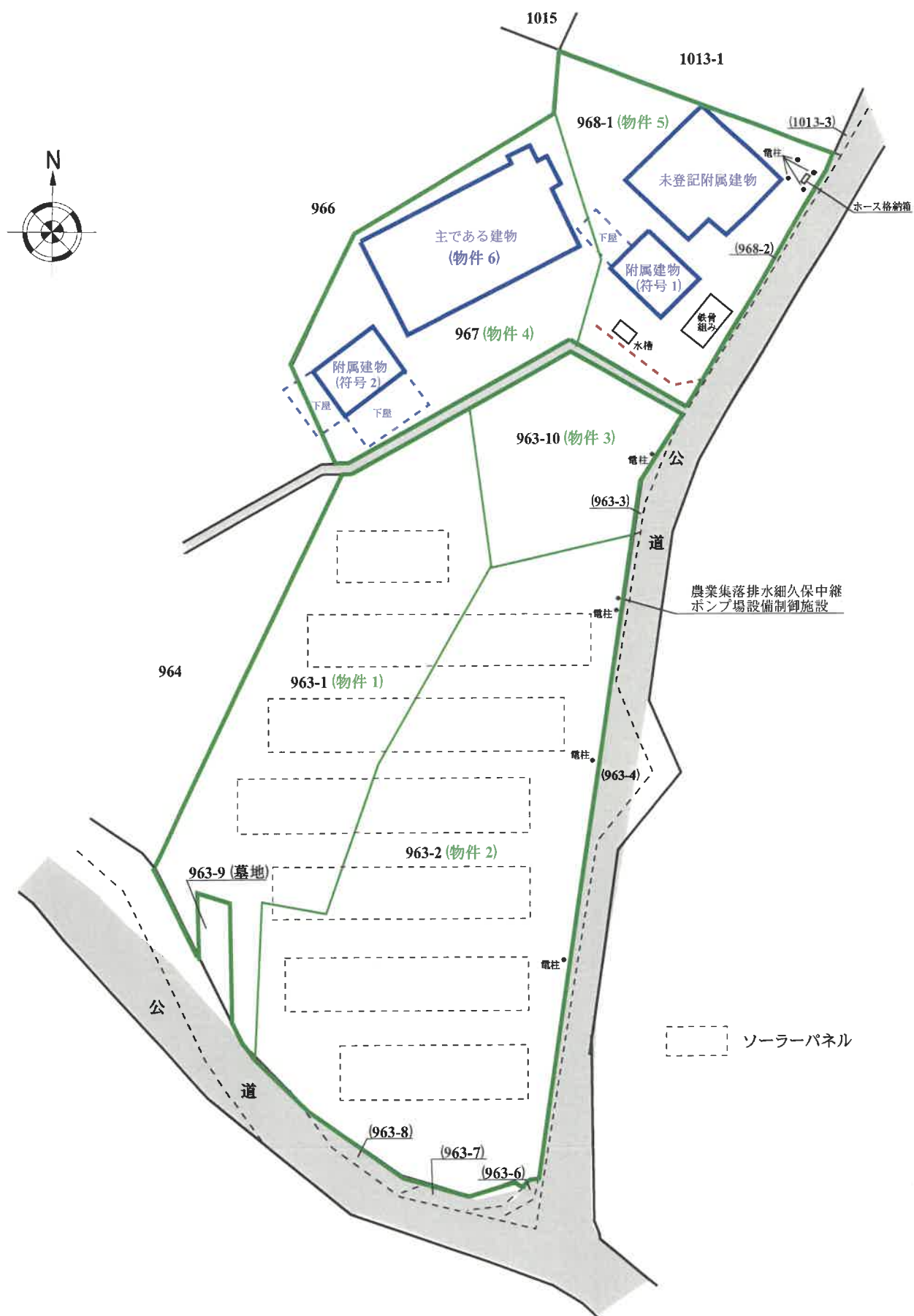
製作者		縮尺	1 / 250
申請人		縮尺	1 / 500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M75229

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等は公図及び建物図面、現地概測等を基礎として概略を明示した。

農地等の現況に係る照会に対する回答

事件番号 令和5年(又)第5号

農 委 ー 9 2 B
令和5年 3月28日

さいたま地方裁判所熊谷支部
裁判官 川 村 理 様

秩父市農業委員会長

令和 5年 3月16日付けで照会のあった件について、別紙のとおり調査結果を回答
します。

別紙

1 現地調査年月日	令和 5年 3月 23日						
2 土地の表示と 現況地目	所在	地番	登記簿 地目	面積 (㎡)	土地所有者の氏名・住所		現況地目
					氏名	住所	
	大字久那字細久保	968 - 1	畑	446	██████	秩父市寺尾2163番地	宅地
3 転用許可等の有無 とその内容	有	許可等年月日		許可条項	転用目的	許可を受けた者の氏名・住所	
	無	該当 に○	○ 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 許可を得る必要がない案件である。				
4 都道府県からの 指示事項	該当	○ 原状回復命令を行わない					
	に○	近く原状回復命令を行う					
5 その他 参 考	都市計画法関係			農地法関係			その他
	線引都市計画		未線引都市計画		農振地域内		買受適格 証明必要
	市街化 区 域	市街化 調整区域	用 途 地 域	用 途 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外	