

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 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 10 月 29 日から 令和 7 年 11 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 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 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) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1, 430, 000 1, 144, 000	一括	286, 000	53, 049	0
1	440, 000				
2	990, 000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 秩父市下吉田字首部沢
地 番 1874番
地 目 宅地
地 積 456.19平方メートル

2 所 在 秩父市下吉田字首部沢 1874番地
家屋 番号 1874番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 137.66平方メートル
2階 61.40平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約139.72平方メートル
2階 61.40平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 12.39平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 33.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月11日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番1875番2の一部）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番1877番、地番1875番2）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 秩父市下吉田字首部沢
 地 番 1874番
 地 目 宅地
 地 積 456.19平方メートル

- 2 所 在 秩父市下吉田字首部沢 1874番地
 家屋 番号 1874番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 137.66平方メートル
 2階 61.40平方メートル
 (現 況)
 床 面 積 1階 約139.72 平方メートル
 2階 61.40 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 12.39平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 33.05平方メートル



令和 7年(ヌ)第 12号
令和 7年 5月16日受理
令和 7年 7月 7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 | 秩父市下吉田字首部沢 |
| | 地 番 | 1 8 7 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 6. 1 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秩父市下吉田字首部沢 1 8 7 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8 7 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 7. 6 6平方メートル
2階 6 1. 4 0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	
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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 2	
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: 1階 約139.72平方メートル 2階 61.40平方メートル	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 構造:(その他の事項のとおり) 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 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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

目的外土地の概況(その1)(物件2関係)		
1	所 在	秩父市下吉田字首部沢
	地 番	1875番2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	9.91平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	☒ 未登記附属建物1の敷地の一部分
2	所 在	秩父市下吉田字首部沢
	地 番	1877番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	198平方メートル (☐ 全部 ☒ 約35平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	☒ 未登記附属建物2の敷地の一部分
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2)(物件2関係)

□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	■所有権 □地上権 □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	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
現在の契約等	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主 □土地所有者 □その他の者()
	借主 □建物所有者 □その他の者()
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)
地代前払	□ない □ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	□ない □ある()
訴訟提起等	□ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局()
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 関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、石垣により区分されており、ほぼ明確である。
なお、未登記附属建物 1 及び 2 付近については、本土地と隣接地が一体利用されており、不明確である。
- 2 本土地上に、構築物（未登記附属建物・物置）2 戸が存在する。
- 3 本土地上に、井戸及び祠が存在する。

■ 物件 2 関係

1 調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に居住の用に供されている様子が窺えたため、再三立入調査協力依頼を試みたが協力が得られなかったことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、家財道具が存在し、現に居住の用に供されている様子が窺えた。

なお、郵便受け及び建物内には所有者宛郵便物が存在し、所有者以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。

2 「物件目録にない附属建物」について

(1) 未登記附属建物 1

種 類 物 置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約 12.39 平方メートル

(2) 未登記附属建物 2

種 類 物 置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約 33.05 平方メートル

3 その他

本建物（主たる建物）については、建具の不具合及び雨漏りの形跡が窺えた。

■ 目的外土地について

目的外土地 2 の 1877 番の土地については、公図上無知番であるが秩父市備え付けの地番図には「1877 番」として表示されている。

(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
現況から、2枚目記載のとおり認定した。
- 本土地上に存在する構築物（物置）2戸について
 - 1 本各構築物は、本建物北方向及び南方向に構築されているものである。
 - 2 本各構築物は、本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、それぞれ物置として、本建物の常用に供されているものである。
 - 3 本各構築物の構造は、コンクリートの基礎上に木製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 本各構築物の所有者は、市役所備え付けの固定資産課税台帳によれば、本建物所有者である。
 - 5 本各構築物は、未登記である。
 - 6 以上の状況から、それぞれ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5月21日 (水) 15:20-15:30	物件所在地	外観調査
7年5月30日 (金) 15:25-15:30	同 上	占有確認等, 立入調査協力依頼書投函
7年5月30日 (金) 15:55-16:05	法務局 (秩父)	全部事項証明書交付申請等
7年6月16日 (月) 14:30-14:35	物件所在地	占有確認, 立入調査協力依頼書投函 (再度)
7年6月30日 (月) 14:40-14:50	秩父市役所	固定資産課税台帳交付申請 (未登記附属建物関係)
7年6月30日 (月) 15:40-16:20	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
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。

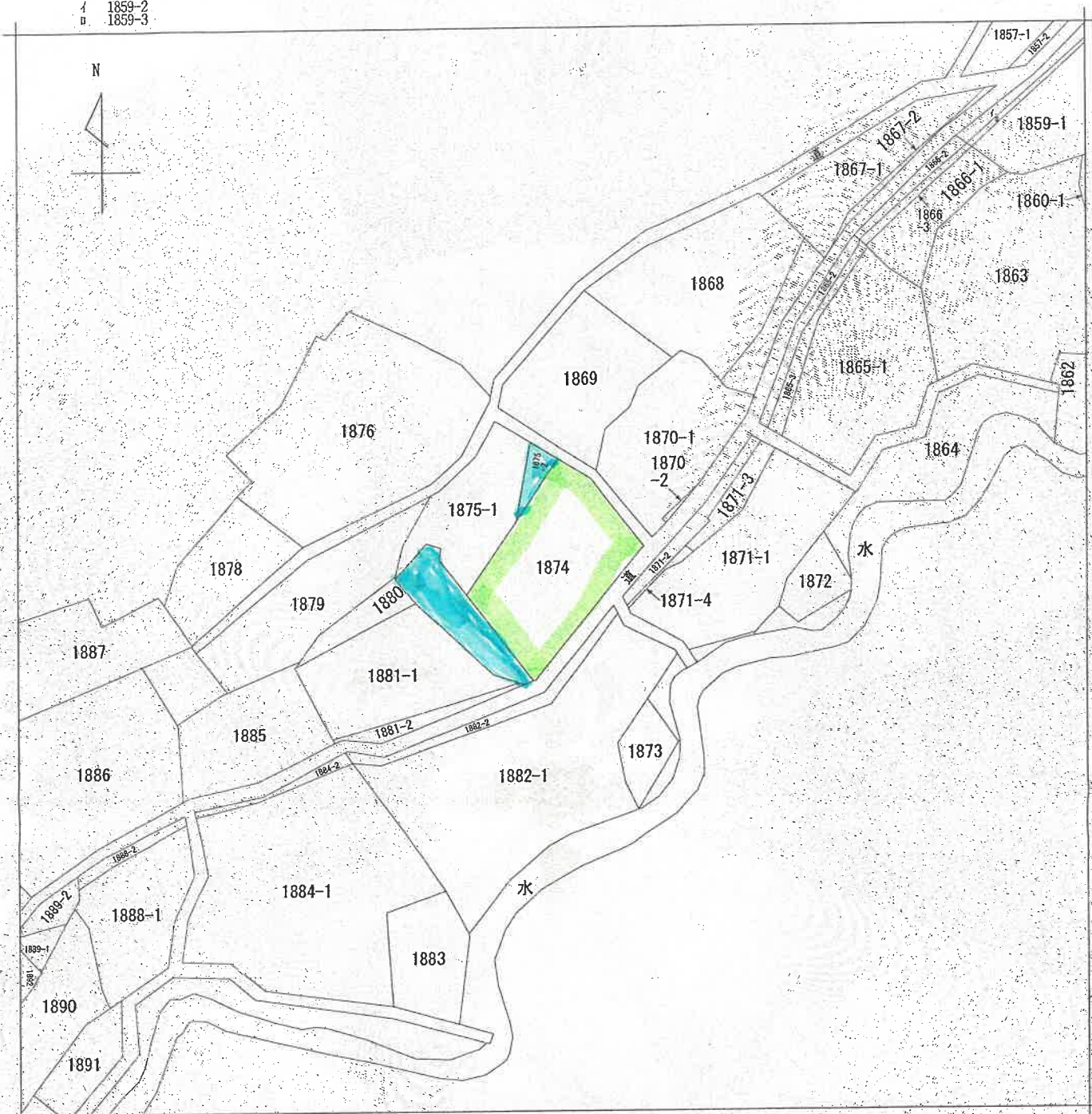
☒ 令和 7 年 6 月 3 0 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 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

1859-2
1859-3



(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 分	所 在				秩父市下吉田字首部沢		地 番	1874番				
出 力 縮 小 尺 寸	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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	昭和32年7月20日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

令和7年4月9日
さいたま地方法務局秩父支局
登記官

地図整理番号：M05942
(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

登記年月日：平成4年8月6日

0016485

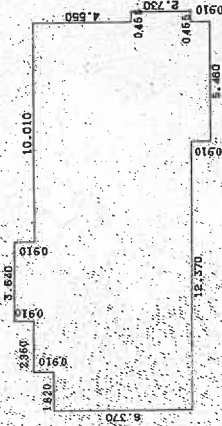
各階平面図

H4.8.6

建築物各階平面図

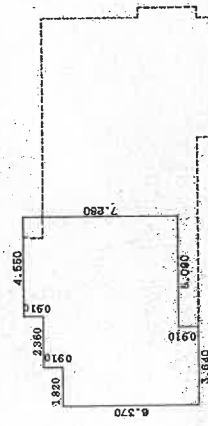
家屋番号 1874番

建築物の所在 秋田県古川市大字下吉田字首部派1874番地



求積表

0.910 × 3.640 =	3.312400
0.910 × 16.910 =	15.389100
3.640 × 17.830 =	64.901200
2.730 × 19.285 =	52.650550
0.910 × 5.460 =	4.968600
合計	137.669350
床面積	137.66 m ²



求積表

0.910 × 4.550 =	4.140500
0.910 × 6.910 =	6.289100
5.460 × 6.730 =	36.855800
0.910 × 3.640 =	3.312400
合計	51.408800
床面積	51.40 m ²

A3判をA4判に縮小

作製者

秋田県土木技師会

縮尺 1/250

申請人

1/500

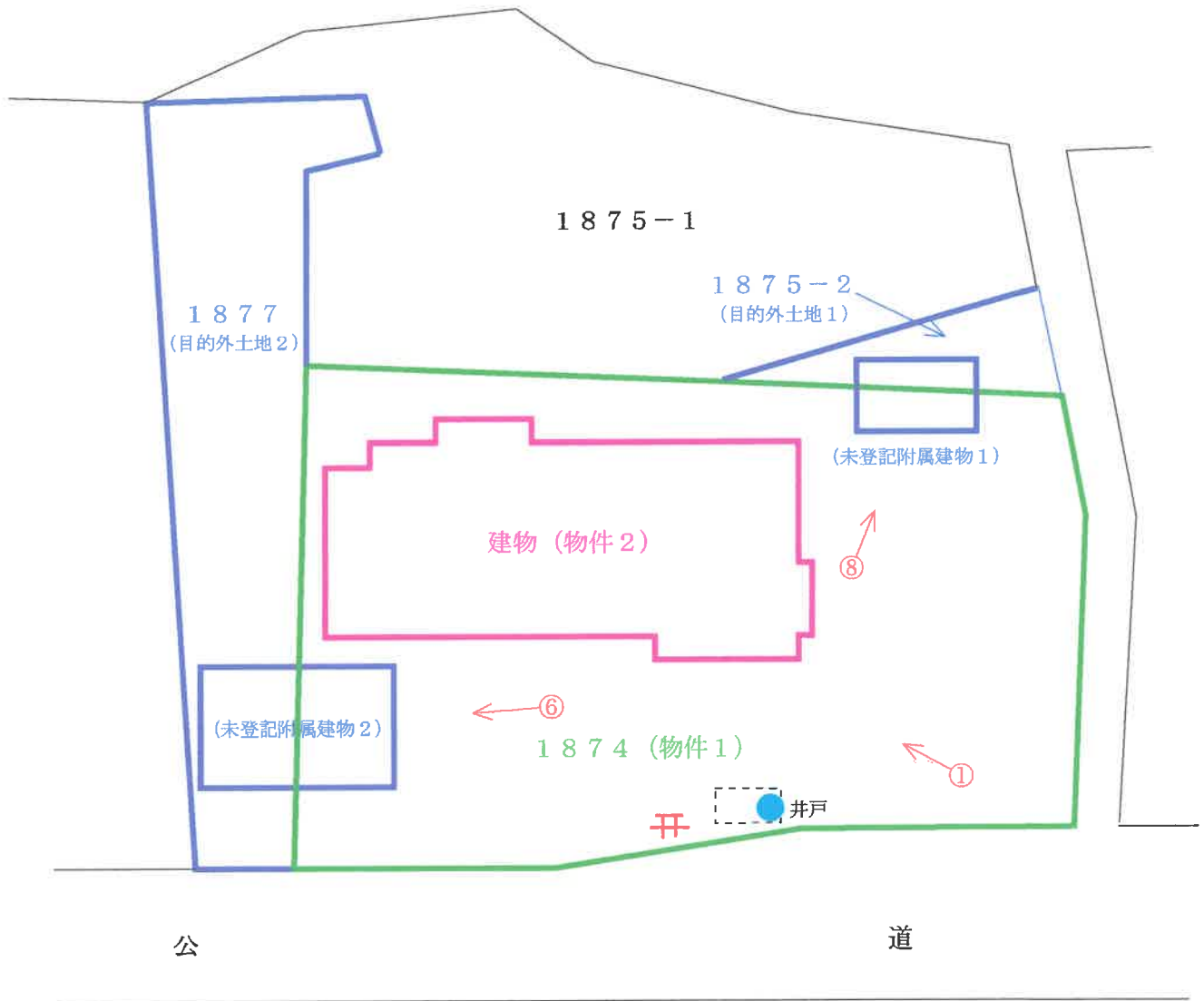
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月9日 さいたま地方建設局秋支局

登記官

(9枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

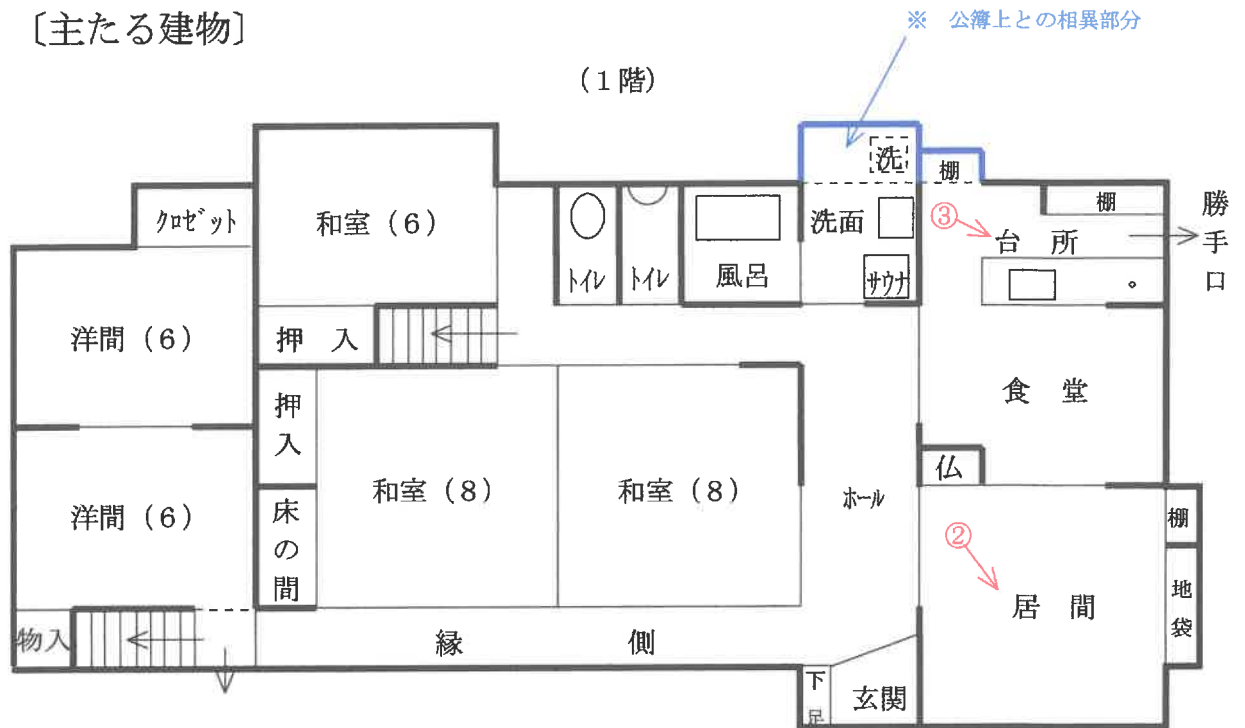


○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

〔主たる建物〕



(2階)

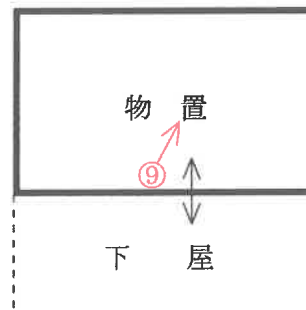


○→ = 写真撮影位置・方向

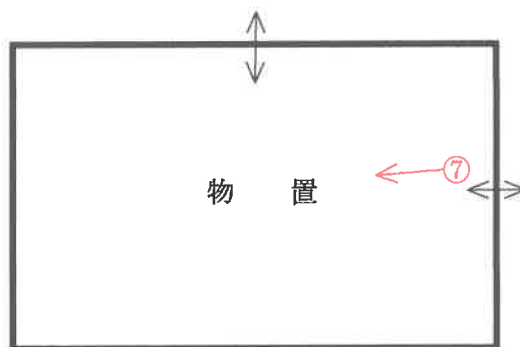
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

〔未登記附属建物 1〕



〔未登記附属建物 2〕



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年（ヌ）第12号
令和7年6月30日外現地調査
令和7年7月10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
新 井 寛 久

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 秩父市下吉田字首部沢 |
| | 地 番 | 1 8 7 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 6. 1 9平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 秩父市下吉田字首部沢 1 8 7 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8.7 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 7. 6 6平方メートル
2階 6 1. 4 0平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金1,430,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金440,000円
物件2（建物）	金990,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は物件1及び目的外土地の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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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	床面積：1階約139.72㎡ 2階 61.40㎡ 目的外土地あり 未登記附属建物あり
物件 番号	特 記 事 項		
2	目的外土地 1	所 在：秩父市下吉田字首部沢 地 番：1875番2 地 目：宅地 地 積：9.91㎡	
	目的外土地 2	所 在：秩父市下吉田字首部沢 地 番：1877番 地 目：畑 地 積：198㎡のうち、約35㎡	
	未登記附属建物 1	所 在：秩父市下吉田字首部沢1874番地、1875番地2 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約12.39㎡	
	未登記附属建物 2	所 在：秩父市下吉田字首部沢1874番地、1877番地 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約33.05㎡	

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1・目的外土地1・2）

位 置 ・ 交 通	秩父鉄道「皆野」駅 南西方約10km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道背後の山間に戸建住宅が点在し、その周囲には農地・山林が多く見られる集落地域である。	
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	都市計画区域外 － － － － 土砂災害警戒区域 埼玉県建築基準法施行条例
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	456.19㎡（登記数量）※後記特記事項参照 ほぼ整形 建物敷地部分はほぼ平坦にあるが、南東方下り傾斜の 地勢にある。 道路との高低差あり
接面道路の状況	南東側現況幅員約4m舗装市道（吉田幹線104号線）にほぼ等高～約2m 程度高く接面する。また、本件敷地北東側に公図上、認定外道路が存 するが道路形状は確認できない。	
土地の利用状況等	①物件1及び目的外土地と一体として、物件2（建物）の敷地として 利用されている。南東側隅に祠、井戸（井戸屋形）がある。 ②隣接地とは石垣や間地ブロック等により概ね区分されているが、目 的の外土地1・2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 なし	
特 記 事 項	①本件敷地は土砂災害警戒区域に一部指定され、土砂災害の危険が予 想される。（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。） ②未登記附属建物2の敷地として一部が利用されている目的外土地2 は農業振興地域農用地区域内の農地であり、農地転用許可の記録は確 認できない。 ③本件土地は北西側に傾斜山林が隣接するため、埼玉県建築基準法施 行条例第6条（がけ条例）の適用を受ける場合がある。 ④隣接地との土地境界が一部不明確であるため現況地積の把握は測量 を行わないと判明しないが、概測によると現況地積は登記地積を超え ていることが予想される。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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52年月日不詳新築（登記記載） 平成4年7月28日増築（同） 経過年数：約48年（増築後約33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 瓦葺 サイディング その他 ビニールクロス、ジュラク壁 その他 ビニールクロス、目透天井板、格天井 その他 畳、フローリング その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 アスベストの存否は不明 ※建物に附属する設備の作動状況は不明
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	概ね普通程度。 ただし、建具の不具合及び雨漏りの形跡が認められる。	
建物の利用状況	所有者が住居として使用している。	
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	未登記附属建物 1	未登記附属建物 2
建 築 時 期 等	昭和41年頃築 (固定資産税台帳記載事項証明書 得記載) 経過年数:約59年 経済的耐用年数:経過済みと判断	昭和43年頃築 (固定資産税台帳記載事項証明書 得記載) 経過年数:約57年 経済的耐用年数:経過済みと判断
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
品 等	劣 る	劣 る
保守管理の状態	劣 る	劣 る
特 記 事 項	経済的耐用年数は経過済みで経済価値は既に認められないと判断する。	経済的耐用年数は経過済みで経済価値は既に認められないと判断する。

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（土地）

目的外土地と一体とした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	6,060	0.81	456.19	0.50	1,120,000
目的外土地1	6,060	0.81	9.91	0.50	20,000
目的外土地2	6,060	0.81	35	0.50	90,000

※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－10）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

10,400 円/㎡× 99/100 × 100/100 × 100/170 ≒ 6,060 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+3%・交通接近条件+10%・環境条件等+50%と判定した。（相乗積：1.03×1.10×1.50≒1.70）

イ 個別格差：道路との高低差-5%、がけ地隣接による建築制限等を考慮-15%
（相乗積：0.95×0.85≒0.81）

ウ 地積：物件1・目的外土地1…登記数量を採用、目的外土地2…概測数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

② 物件2（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、未登記附属建物1・2については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
2	140,000	201.12	0.05	1,410,000

イ 現況延床面積：現況概測数量を採用

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5%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
1	1, 120, 000	0. 30	法定地上権	340, 000
目的外土地1	20, 000	0. 30	法定地上権	6, 000
目的外土地2	90, 000	0. 10	場所的利益	9, 000
合 計				355, 000

イ 個別売却により、物件1及び目的外土地1について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。なお、目的外土地2については違反転用の蓋然性が高い農地につき法定地上権は成立しないものとして場所的利益を考慮した。当該場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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	1, 120, 000	-340, 000		0. 80	0. 70	440, 000
2	1, 410, 000	+355, 000		1. 00	0. 80	0. 70
一括価格 (合計)						1, 430, 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、本件建物の未登記附属建物1・2が目的外土地上に所在すること及び市場流通性が低い山間地域の売却物件であること等を考慮することにより、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。

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)

本件類似の不動産の需要は、自己用目的のもの、または自己用目的の者に転売することを目的とするものが一般的であることから、通常取引において、賃貸収益は重視されていないこと等を考慮し、収益還元法は採用しない。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（秩父－10）

所在・地番：秩父市吉田久長字外和戸175番2外

価 格：10,400円/㎡

位 置：「皆野」駅から約6km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：516㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西5m舗装市道

用途 指定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅、作業場、農地等が混在する住宅地域

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



S1:10,000

秩父市役所「白図」



1859-2
1859-3



(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	秋父市下吉田字首部沢				地番	1874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	昭和32年7月20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。

令和7年4月9日

さいたま地方法務局秋父支局

地図整理番号：M05942

登記官

(1/1)

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9日 さいたま地方法務局秩父支局

產品價

地图整理番号: NU5943

A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成4年8月6日

0016485

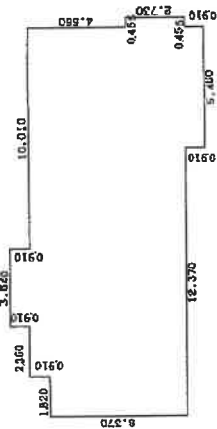
圖面階各

H4.8.6

圖面
物平
建各

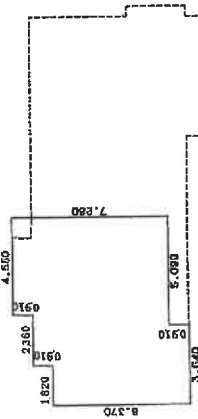
家庭番号 1874番

建物の所在
秋田県吉田町大字下吉田字首部沢1874番地



求積表

0.910	×	3.640	=	3.32400
0.910	×	16.010	=	14.589100
3.640	×	17.830	=	64.901200
2.730	×	18.285	=	49.918050
0.910	×	5.485	=	4.988600
合 計				137.669350
床面積				137.66 m ²



求積表

0.910 × 4.550 =	4.140500
0.910 × 6.910 =	6.288100
5.480 × 8.730 =	47.665800
0.910 × 3.540 =	3.212400
合計	61.406800
床面積	61.40 m ²

著
製
作

7月31日作製)

$$\frac{1}{250}$$

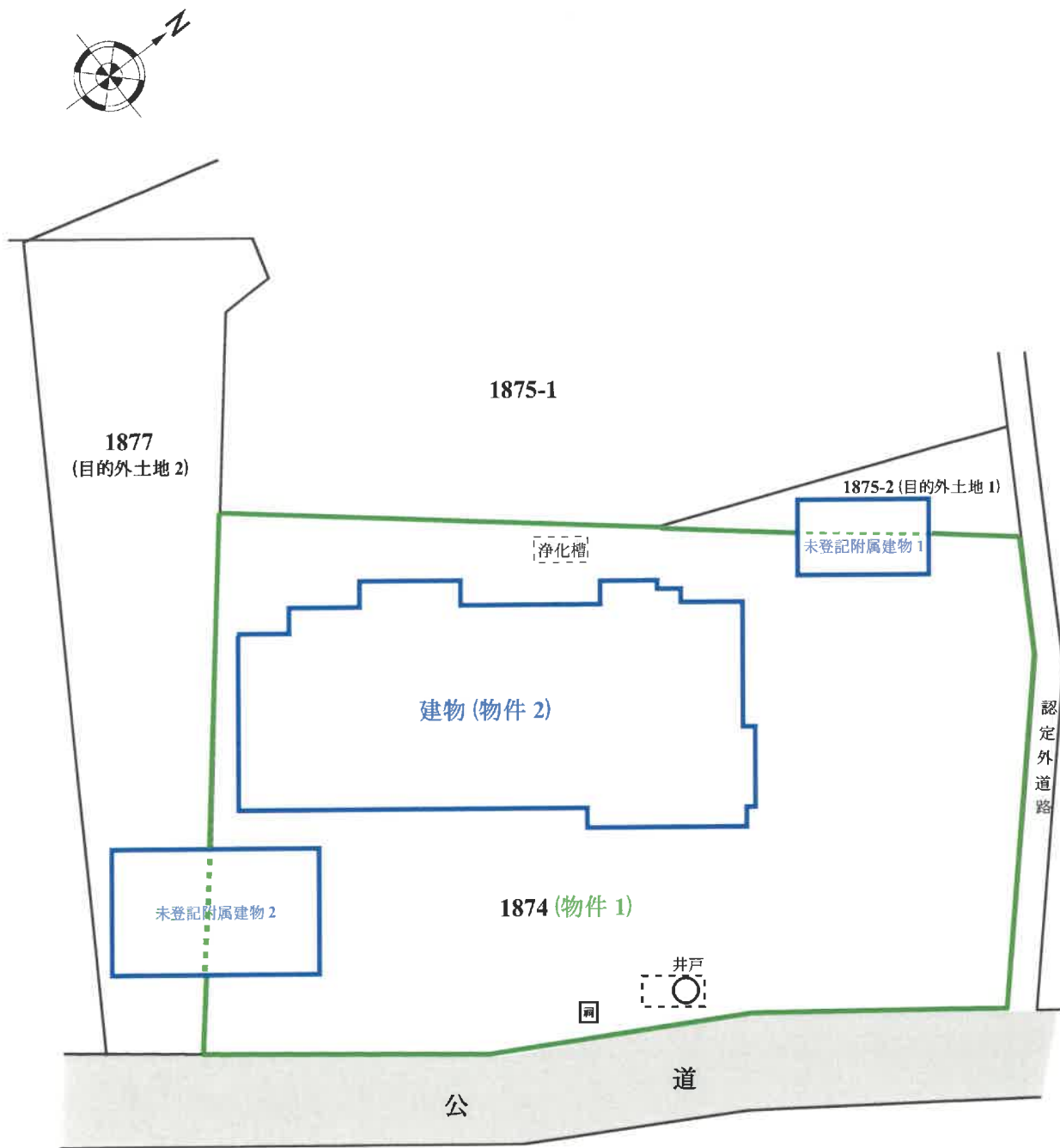
縮尺

人譜中

$$\frac{1}{500}$$

(附) 姓名 王其昌 籍貫 浙江 杭州

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。