

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 16 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 22 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 8 月 12 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 目 録

1 所 在 秩父市中村町一丁目 2538番地1

家屋 番号 2538番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 74.25平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 ブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約3.00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 9.93平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月20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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

- 1 本件建物のために、その敷地（地番2538番の1及び2537番の1のうち、地積448.71平方メートル）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

- 2 地代につき滞納がある。

《 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 秩父市中村町一丁目 2538 番地 1

家屋 番号 2538 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 74.25 平方メートル

(現 況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 ブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 3.00 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 9.93 平方メートル



令和 6年(ヌ)第 48号
令和 6年12月24日受理
令和 7年 4月11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 秩父市中村町一丁目 2538番地1

家屋 番号 2538番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 74.25平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	秩父市中村町一丁目6番16号
建 物	物件 1
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：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☐ 床面積：
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
その他の事項	☒ 「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 便 所 構 造 ブロック造陸屋根平家建 床面積 約3.00平方メートル 2 未登記附属建物(2) 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9.93平方メートル ☒ その他 本建物内で、猫1匹が飼われている。 ☒ 接道関係 本建物敷地の西方向隣接地である2538番2の土地は、秩父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。
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況(その1)(物件1関係)		
1	所 在	秩父市中村町一丁目
	地 番	2 5 3 8 番 1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐
	地 積	1 5 1 0 平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部分)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」のとおり
2	所 在	秩父市中村町一丁目
	地 番	2 5 3 7 番 1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	6 3 1 平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部分)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」のとおり
3	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	
4	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1関係)			
■関係人(■ 建物所有者(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	昭和28年(月日不詳)		
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	平成17年 6月 1日から ■令和 7年 5月31日まで 20 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	毎月 金23,763円(毎年 5月及び11月 各末日 限り 半年分支払)		
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(令和7年4月4日現在 金403,971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	■ 本各目的外土地所有者からは、上記のと通りの書面回答を得た。		
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		
■ 上記のとおり なお、最初の契約の詳細については、当事者の先代間でなされたものであり判明しない。また、本各目的外土地の占有範囲については、土地建物位置関係図記載のア、イ、ウ、エ、オ、アの各点を結んだ線の範囲内であるところ、概測した結果、概ね契約書記載の対象地積(448.71平方メートル)と合致する。			

(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
■ 所有者	■ 物件1関係 1 本建物には、私が居住している。 2 本建物については、これまでに外壁、屋根及び建物内の一部をリフォームしている。 3 本建物北西方向にある建物は、以前使用していた外便所であり、南東方向にある建物は、かなり傷んでいるが物置として使用している。 ■ 目的外土地関係 ブロック塀で囲まれた範囲内の各土地を、敷地として賃借している。

(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

- 本建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、2枚目記載のとおり認定した。
- 本建物北西方向及び南東方向に存在する構築物2戸について
 - 1 本各構築物は、本建物北西方向及び南東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、便所及び物置として、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、コンクリート及びブロックの基礎上に鉄骨及びブロック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、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
6年12月27日 (金) 16:00-16:20	物件所在地	外観調査、所有者から事情聴取、立入調査日打合せ
7年2月4日 (火) 15:05-15:15	法務局 (秩父)	全部事項証明書交付申請
7年3月28日 (金) 14:50-15:15	物件所在地	立入調査、所有者から事情聴取 [評価人同行]
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 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

イ 2525-9
ロ 2526-3
ハ 2530-2
ニ 2530-5
ホ 2515-2
ヘ 2521-5
ト 2523-2
チ 2524-3
リ 2531-2
フ 2532-10
ル 2542-7
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。



請求部分	所在地 秋田市 中村町一丁目					地番	2538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秋支局管轄)

令和6年11月21日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M50136

(1/2)

A3判をA4判に縮小

(8枚目)

7 2522-5
7 2522-2
7 2522-9

A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方検務局秩父支局管轄)

令和6年11月21日 東京法務局港田署所

東京法務局港出張所

(10枚目)

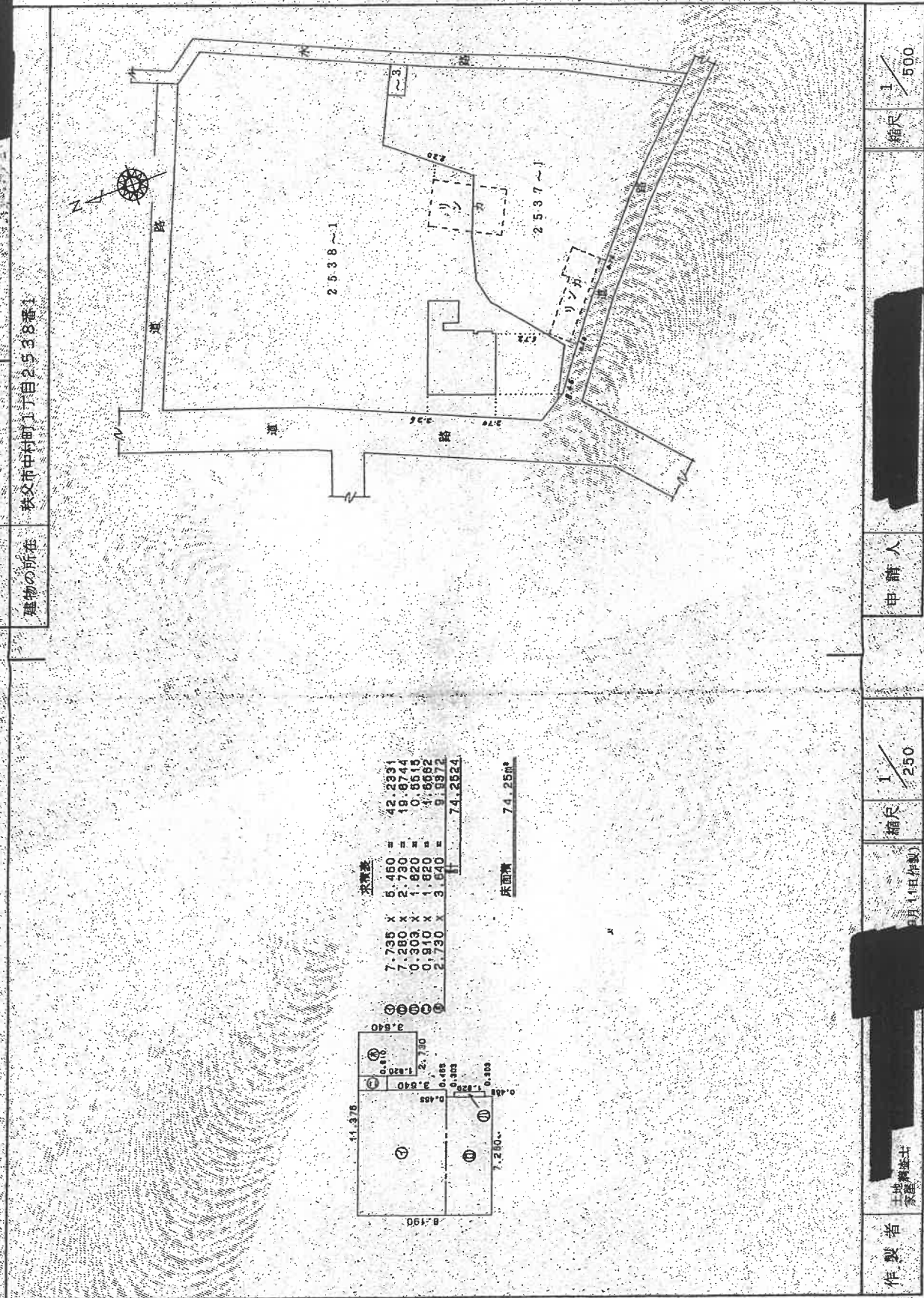
（試用）金十壹圓國家現十元券

地区整理番号: M50137

H2-11-16

面 积 物 建 各 图

秩父市中村町1丁目2538番1



縮尺 $\frac{1}{500}$

人讀申

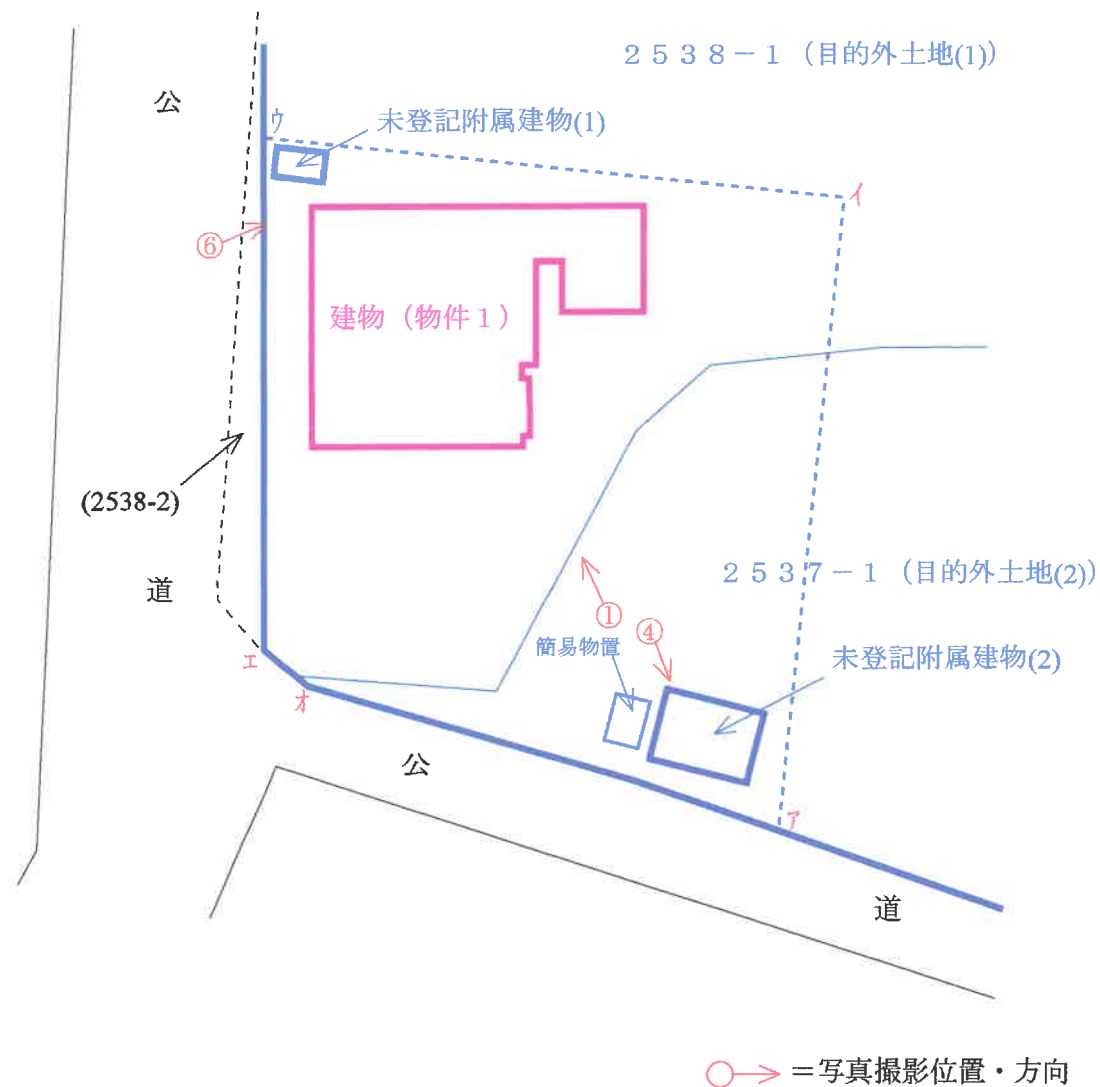
縮尺 $\frac{1}{250}$

9月11日(作製)

作者

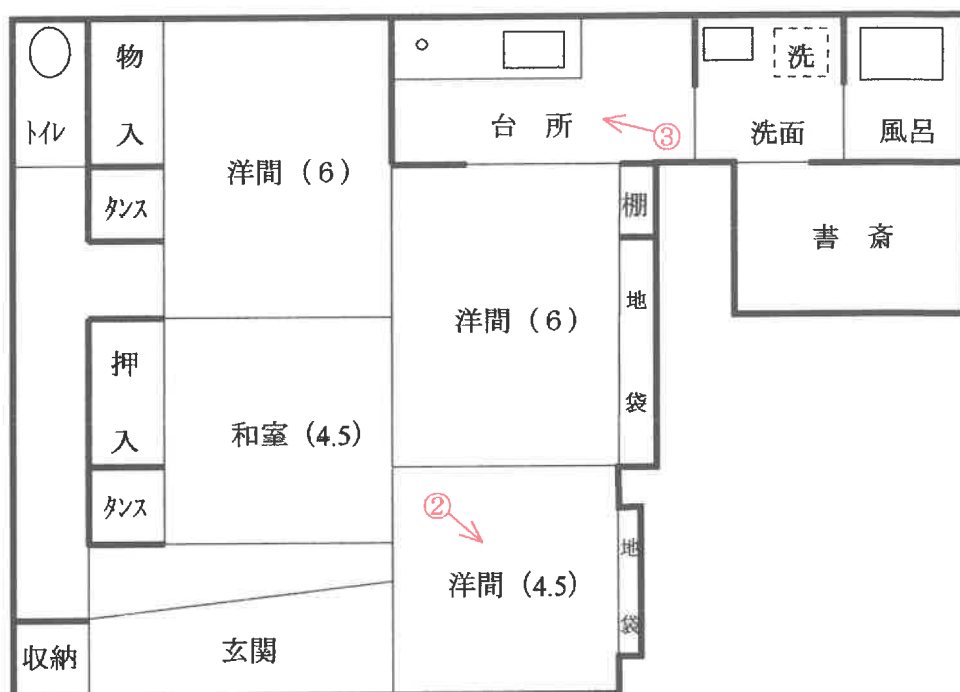
土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

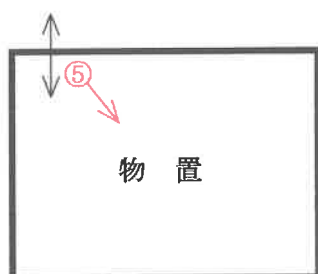


建 物 間 取 図

〔主たる建物〕



〔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

さいたま地方裁判所 熊谷支部

評 価 人
不動産鑑定士 新 井 寛 久

補 正 評 価 書

令和7年4月11日に評価した当庁令和6年（ヌ）第48号競売事件の評価書（以下同評価書）について、本件土地の賃貸借契約が期間満了に伴う更新がなされた新たな事実を考慮して評価額を次のとおり補正します。

記

1. 同評価書1頁「第1 評価額」の欄

評 価 額	
物件1（建物）	金3,480,000円

2. 同評価書6頁「第5 2 評価額の判定」の欄

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
目的外土地	19,290,000	0.45	借地権（賃借権）	8,680,000

イ 近隣における底地取引及び課税上の借地権割合等を基礎として、建物の性質、名義書換料の要否等を勘案して判定した。（課税上借地権割合50%×名義書換料相当額0.90）＝45%

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格 の加算 （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	210,000	+8,680,000	1.00	0.56	0.70	3,480,000

以 上

令和6年(ヌ)第48号
令和7年3月28日外現地調査
令和7年4月11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 | 秩父市中村町一丁目 2538番地1 |
| | 家屋 番号 | 2538番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 74.25平方メートル |

第1 評価額

評 価 額	
物件1（建物）	金3,330,000円

物件1（建物）の価格は土地利用権（賃借権）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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 目的外土地あり 未登記附属建物あり
物件 番号	特 記 事 項		
1	目的外土地 1	所 在：秩父市中村町一丁目 地 番：2538番1 地 目：田（借地範囲の現況：宅地） 地 積：1510㎡の一部	
	目的外土地 2	所 在：秩父市中村町一丁目 地 番：2537番1 地 目：畑（借地範囲の現況：宅地） 地 積：631㎡の一部 ※借地範囲は上記目的外土地1・2の内、448.71㎡である。	
	未登記附属建物 1	所 在：秩父市中村町一丁目2538番地1 家屋番号：未登記 種 類：便所 構 造：ブロック造陸屋根平家建 床面積：約3.00㎡	
	未登記附属建物 2	所 在：秩父市中村町一丁目2537番地1 家屋番号：未登記 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9.93㎡	

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（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	秩父鉄道「秩父」駅 西方約800m（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共同住宅等が混在し、その周囲には資材置場や畑が見られる住宅地域である。	
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	非線引き都市計画区域 準工業地域 60% 200% － 特別用途地区
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	448.71㎡（借地契約数量） ほぼ台形 ほぼ平坦 角地
接面道路の状況	西側現況幅員約5.6～6.7m舗装市道（中央287号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び南西側現況幅員約3～3.5m舗装市道（中央288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。	
土地の利用状況等	①物件1（建物）の敷地及び庭として利用されている。本件建物の土地利用権原は次の土地賃貸借契約に基づく借地権（賃借権）である。 契約当事者 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 占有開始時期 昭和28年（月日不詳） 契 約 期 間 （当初）不詳 （現在）平成17年6月1日から令和7年5月31日迄の20年間 支 払 賃 料 月額23,763円 滞 納 地 代 403,971円（令和7年4月4日現在） ②隣接地とはコンクリートブロック塀により概ね区分されている。なお、目的外土地相互間の土地境界は一体利用につき不明確である。 ③地中混入物等の兆候は特に見受けられないが、所有者の陳述によると、宅地造成時の廃棄物の地中混入が否定せず、詳細については別途調査を要する。	
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	目的外土地の宅地化に当たり、農地法上の農地転用手続きの記録は確認できず、違反転用状態にあると思われる。（詳しくは秩父市農業委員会に問い合わせのこと。）	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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28年月日不詳新築（登記記載） 昭和40年7月20日増築（同） 経過年数：約72年（増築後約60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 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング その他 内 壁 ビニールクロス、セカイ壁、プリント合板 その他 天 井 ビニールクロス、目透天井板、プリント合板 その他 床 畳、フローリング その他 設 備 電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他 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	劣る 劣る
保守管理の状態	劣る（但し、全体的に老朽化）	
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	①所有者の陳述によると、主である建物については平成4年頃に外壁修繕をし、平成27年頃に屋根と室内の一部を修繕している模様である。 ②室内で猫1匹が飼われている。 ③未登記附属建物1 建築時期：不詳（主である建物と同時期と推定） 経過年数：約72年 経済的残存耐用年数：既に満了し、建物現況から経済価値は認められないと判断する。 未登記附属建物2 建築時期：不詳（陳述等から平成2年頃と推定） 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：既に満了し、建物現況から経済価値は認められないと判断する。 ④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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外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
目的外土地	59,700	0.80	448.71	0.90	19,290,000

※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)

地価公示地(秩父-1)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$59,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 59,700 \text{ 円/㎡}$

◇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-5%・交通接近条件等+5%と判定した。(相乗積： $0.95 \times 1.05 \div 1.00$)

イ 個別格差：角地+2%、敷地後退-2%、地中廃棄物混入リスクを考慮-20%
(相乗積： $1.02 \times 0.98 \times 0.80 \div 0.80$)

ウ 地積：借地契約数量を採用

エ 建付減価：建物経過年数及び建物経過年数及び借地契約上の阻害等を考慮した。

② 物件1(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、未登記附属建物の経済価値は既に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
1	140,000	74.25	0.02	210,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：主である建物…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査定した。

未登記附属建物1・2…経済価値は認められない。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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
目的外土地	19,290,000	0.43	借地権（賃借権）	8,290,000

イ 近隣における底地取引及び課税上の借地権割合等を基礎として、借地契約更新時期及び建物の性質、名義書換料の要否等を勘案して判定した。

(課税上借地権割合50%×期間満了直前の借地権0.95×名義書換料相当額0.90) ÷ 43%)

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の加算 (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	210,000	+8,290,000	1.00	0.56	0.70	3,330,000

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、売却対象が借地権（賃借権）付建物であること（-30%）及び違反転用農地上の老朽建物であること（-20%）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。

(相乗積：0.70×0.80=0.56)

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

地価公示価格（秩父－1）

所在・地番：秩父市中村町2丁目2460番12

価 格：59,700円／ m^2

位 置：「御花畑」駅から約750m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：269 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東3.5m舗装市道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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

地価公示標準地

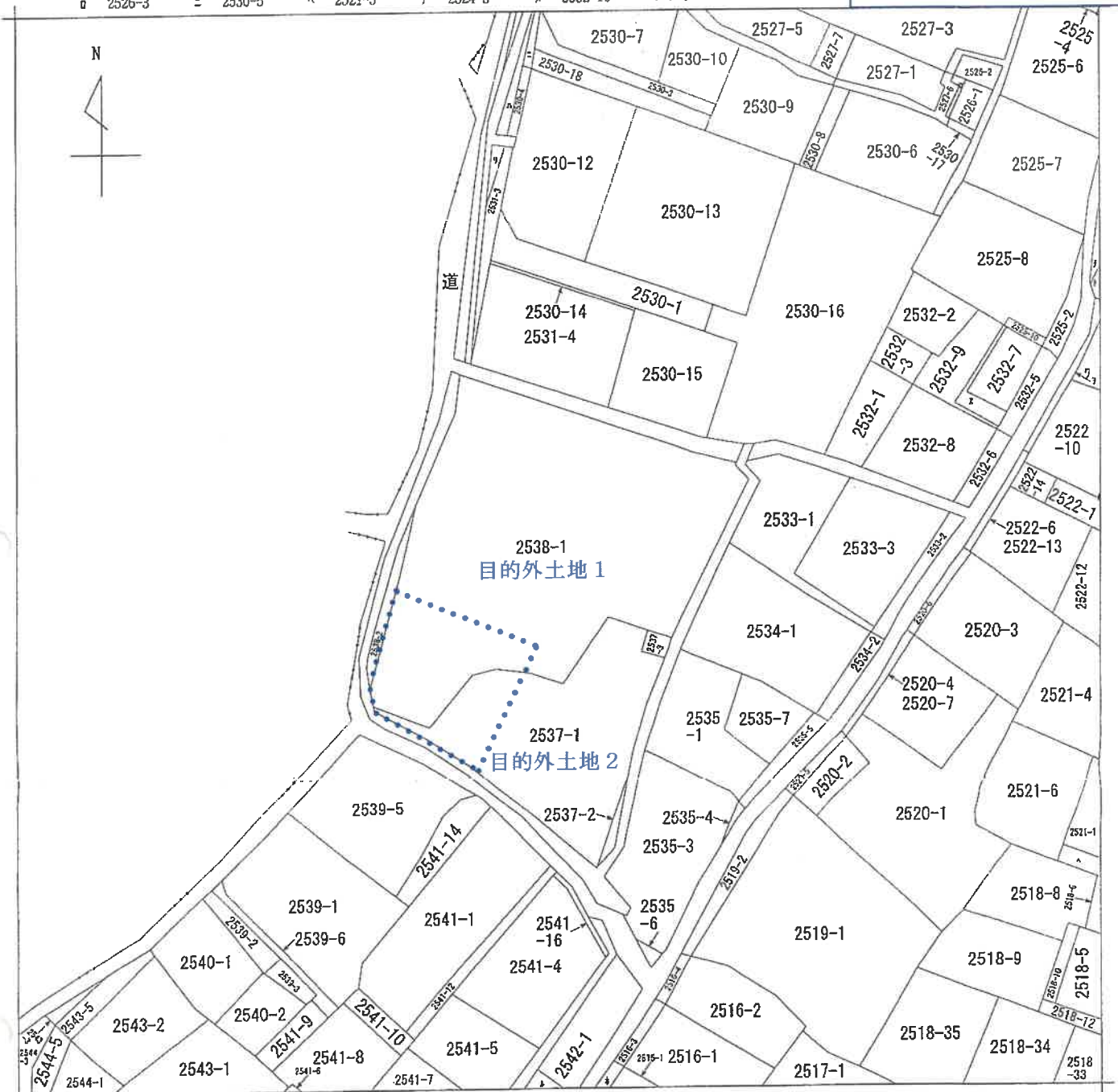
秩父市役所「白図」

S1:10,000



公図写

イ 2525-9 2526-3 ハ 2530-2 2530-5 ニ 2515-2 2521-5 ト 2523-2 2524-3 リ 2531-2 2532-10 ル 2542-7 2543-7



(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	秩父市中村町一丁目				地番	2538番1		
出力縮	1/600	精度区	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11月21日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M50136

登記官

ヲ 2522-5
リ 2522-2
カ 2522-9

公図写

A 3 版をA 4 版に縮小したものです

登記年月日：平成2年11月16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。

(さいたま地方法務局秩父支局管轄)

令和6年11月21日

東京法務局港出張所

ଶ୍ରୀମଦ୍ଭଗବତ୍

地圖整理番号: K50137

2004806 各階平面図

H2.11.16

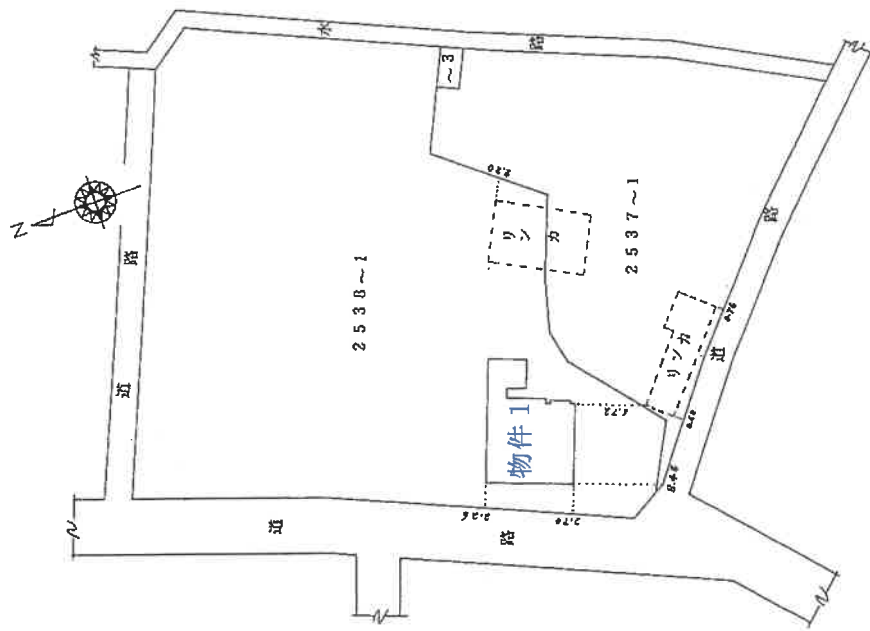
2538番162

各階平面圖

秩父市中村町1丁目2538番1

家屋番号

建物の所在

[illegible]

床面積	74.25m ²
-----	---------------------

作者

9月11日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

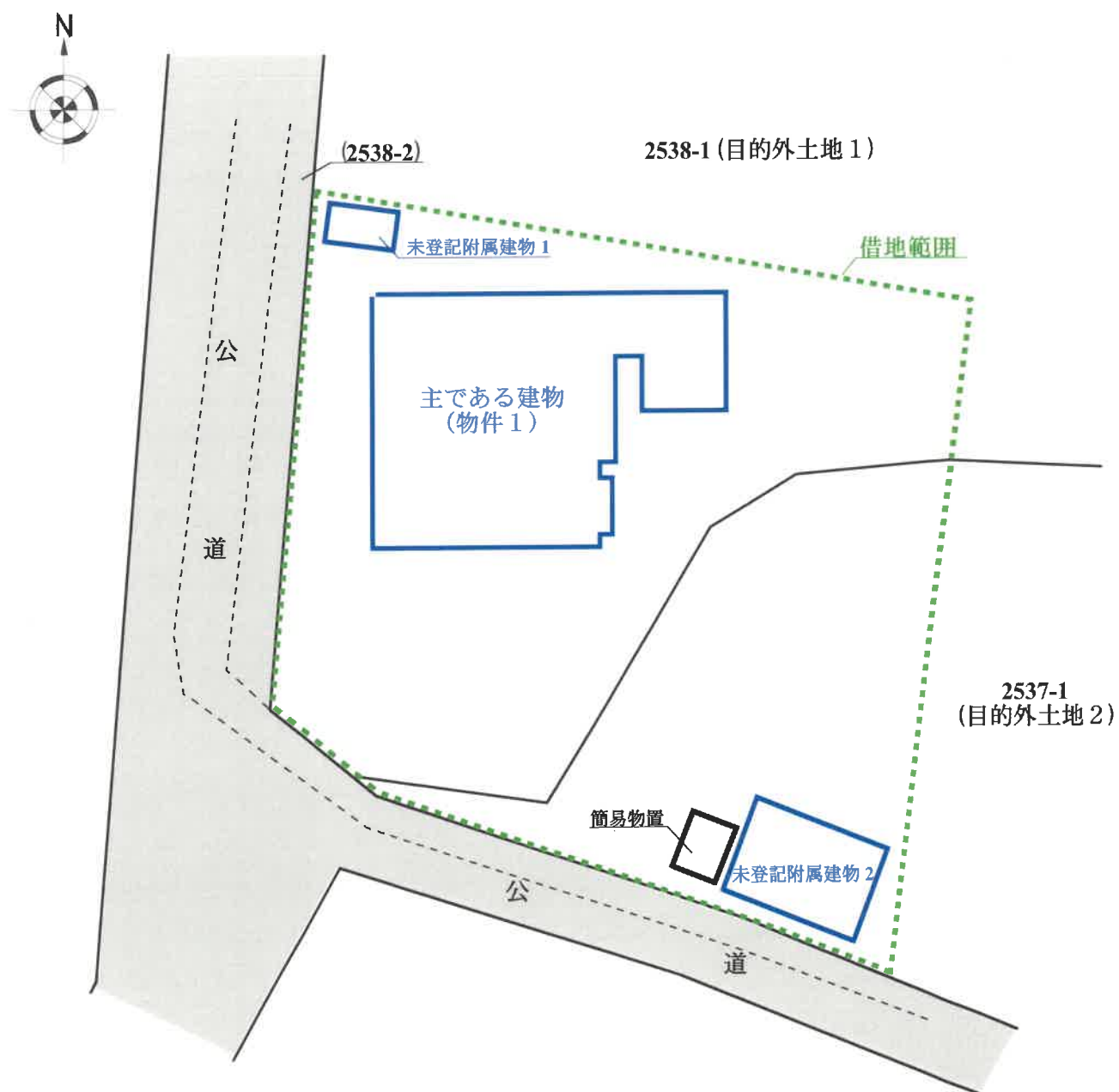
申請人

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

(埼玉土地家屋調査士会用品)

A3版をA4版に縮小したものです

土地建物位置関係図



※借地の範囲及び建物配置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。