

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 2 7 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 8 年 2 月 1 0 日から 令和 8 年 2 月 1 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 2 5 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 8 年 3 月 1 7 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 8 年 3 月 2 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 8 年 3 月 6 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 8 年 1 月 2 7 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	5,440,000 4,352,000	一括	1,088,000	14,403	4,115
1	4,840,000				
2	600,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 秩父市上町二丁目
地 番 1151番13
地 目 宅地
地 積 163.30平方メートル
- 2 所 在 秩父市上町二丁目 1151番地
家屋 番号 119番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 61.98平方メートル
(現況)
床 面 積 約 66.11平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月23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

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, 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】

本件共有者らが占有している。

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 秩父市上町二丁目

地 番 1151番13

地 目 宅地

地 積 163.30平方メートル

共有者A 持分3分の1

共有者B 持分3分の1

共有者C 持分3分の1

2 所 在 秩父市上町二丁目 1151番地

家屋 番号 119番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 61.98平方メートル

(現況)

床 面 積 約 66.11平方メートル

共有者A 持分3分の1

共有者B 持分3分の1

共有者C 持分3分の1



令和 7年(ケ)第 74号
令和 7年10月17日受理
令和 7年10月30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 秩父市上町二丁目

地 番 1151番13

地 目 宅地

地 積 163.30平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 秩父市上町二丁目 1151番地

家屋 番号 11.9番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 61.98平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	☐ 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: 約 66.11 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: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 (空き家) 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

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、ブロック塀及びフェンス塀により区分されており、明確である。
- 2 本土地南東方向隣接地である1151番8の土地(前面道路)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。
- 3 前面道路の幅員は、約2.7メートルである。

■ 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ことが窺えなかったので、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、若干の動産が存在したが空き家の状況であった。

なお、所有者ら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 本建物については、明確な建築年は判明していないが、かなりの老朽化が窺えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本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。
- 物件2の建物について
本建物の登記簿上の所在地番である「1151番」は、公図上存在しないところ、法務局及び市役所調査の結果によれば、物件1の土地は「1151番」の元地番であること。また、市役所においても物件1の土地に存在する建物を物件2の建物として課税しており、種類・構造・床面積もほぼ合致することから、物件2の建物と特定した。

(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10月21日 (火) 10:00-10:15	物件所在地	外観調査
7年10月23日 (木) 9:15-9:25	法務局 (秩父)	地積測量図等交付申請
7年10月23日 (木) 9:45-9:50	秩父市役所	建物課税状況等の調査
7年10月29日 (水) 15:20-15:45	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

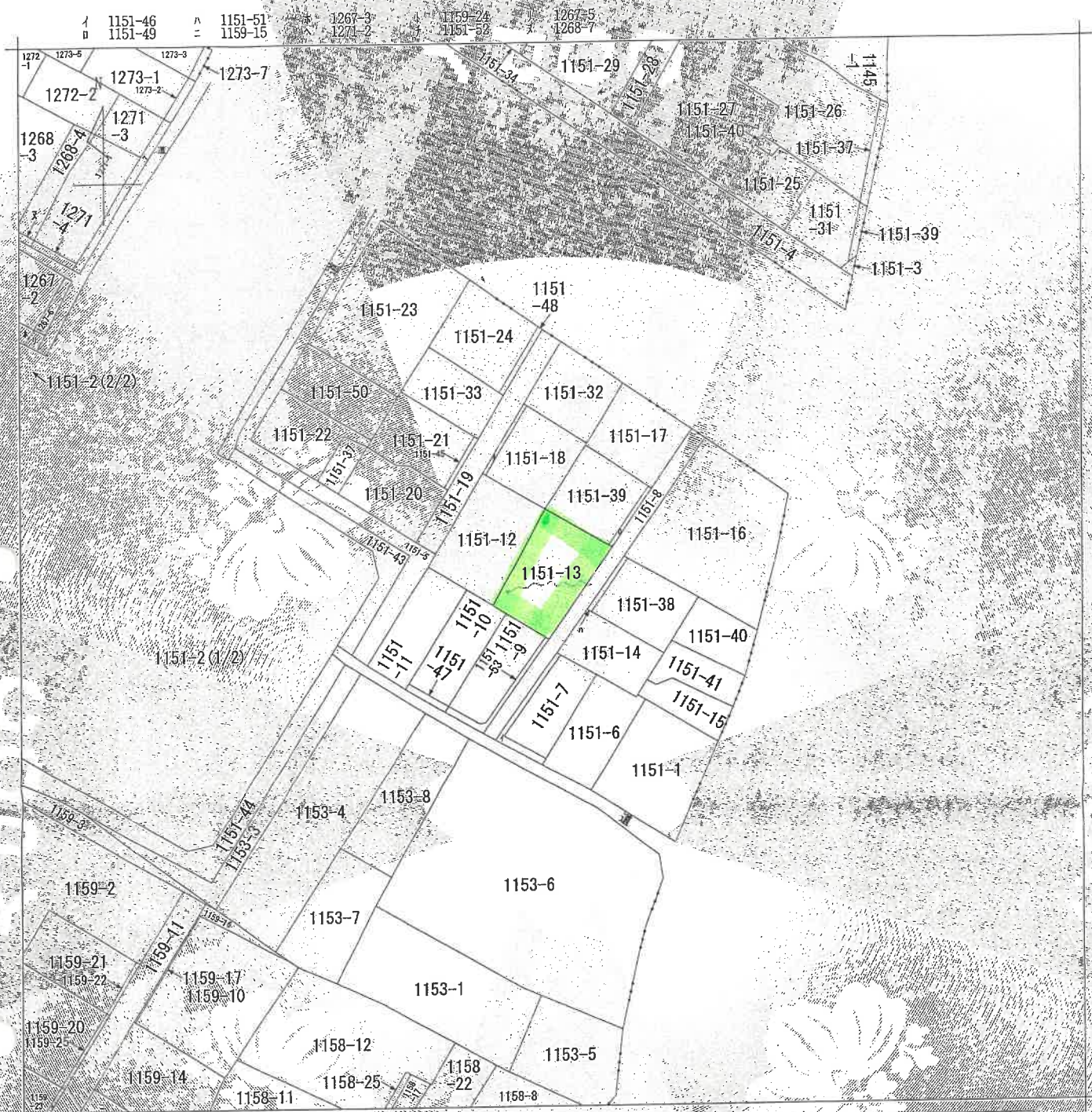
☒ 令和 7 年 10 月 29 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場したところ、解錠の必要がなかったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。。

☐ 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



(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す。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	秩父市上町三丁目				地番	1151番13		
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		
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図		

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7年7月25日
横浜地方法務局

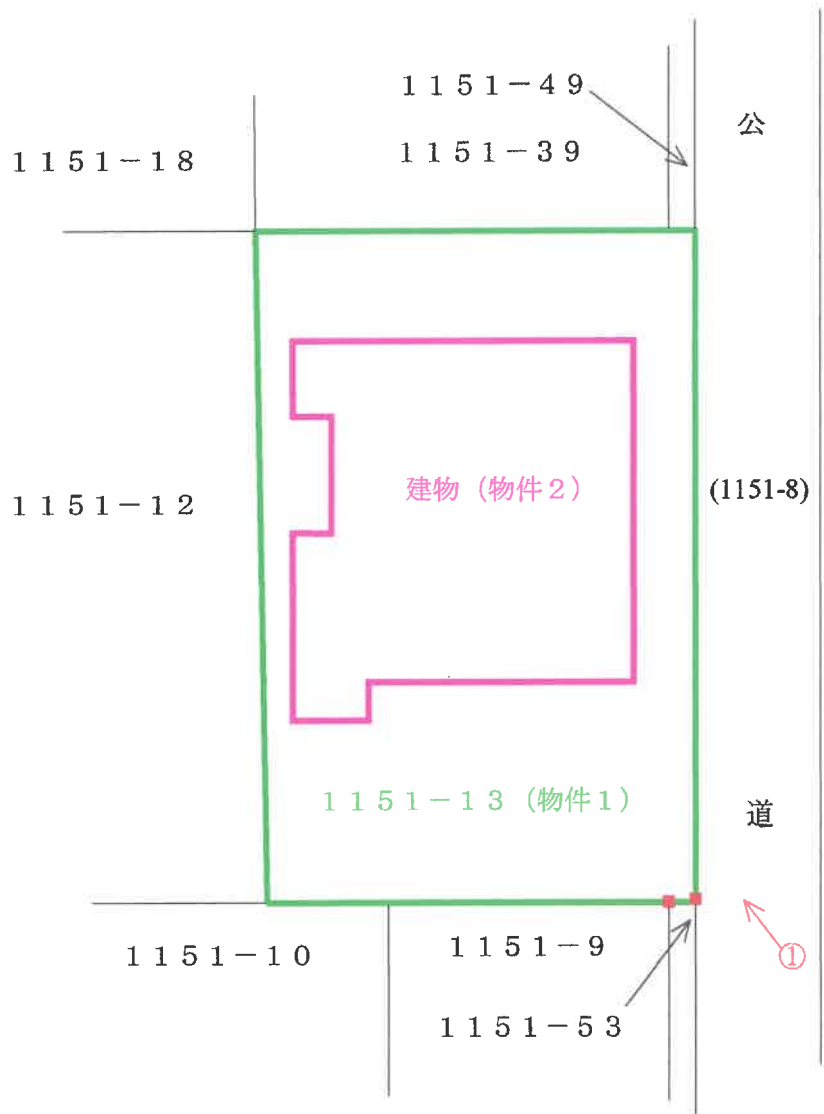
地図整理番号：M54543
(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

土地建物位置関係図 (写真撮影位置図)

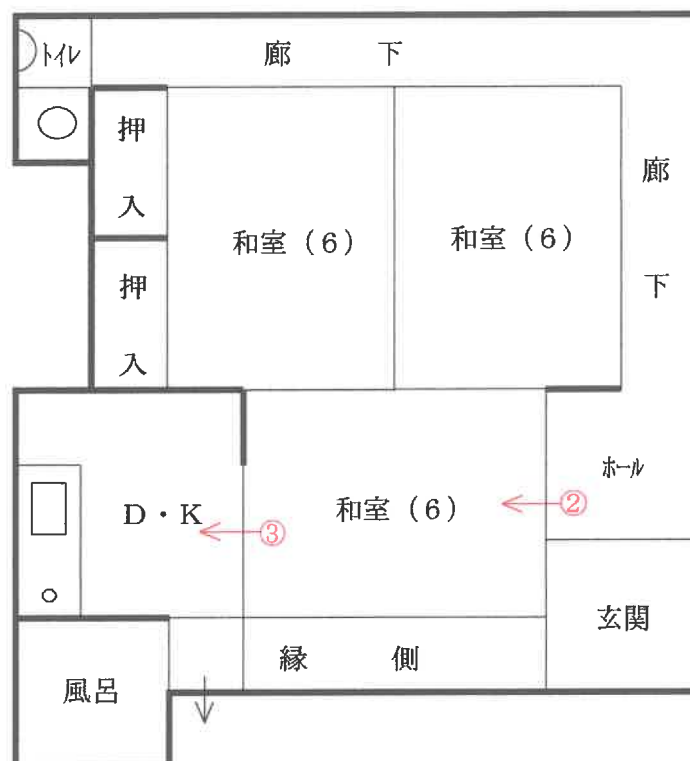


■ =境界杭

○➡ =写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

令和7年（ケ）第74号
令和7年10月29日外現地調査
令和7年11月13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 秩父市上町二丁目

地 番 1151番13

地 目 宅地

地 積 163.30平方メートル

共有者	A	持分3分の1
共有者	B	持分3分の1
共有者	C	持分3分の1

2 所 在 秩父市上町二丁目 1151番地

家屋 番号 119番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 61.98平方メートル

共有者	A	持分3分の1
共有者	B	持分3分の1
共有者	C	持分3分の1

第1 評価額

一括価格	
金 5, 4 4 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 4, 8 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6 0 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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：約66.11㎡
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

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	秩父鉄道「御花畑」駅南西方約400m（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道背後に中小規模の一般住宅や事業所等が建ち並ぶ市街地中心部の混在地域である。	
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 商業地域 80% 400% － －
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	163.30㎡（登記数量） ほぼ長方形 平 坦 特になし
接面道路の状況	南東側現況幅員約2.7m舗装市道（中央506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。当該市道は建築基準法第42条2項により道路中心線から2mの敷地後退が必要となる。	
土地の利用状況等	①物件2（建物）の敷地として利用されている。 ②隣接地とはブロック塀及びフェンスにより区分されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ※ただし、北西側隣接地（1151番12）を経由して引き込まれていると思われるが、詳細経路等は別途調査を要する。 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり	
特 記 事 項	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。	

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：不明（固定資産課税台帳記載によると明治元年） 経過年数：不明 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数を超過していると判断	
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 金属系サイディング、漆喰 その他 ビニールクロス、セナイ壁 その他 ビニールクロス、竿縁天井 その他 畳、プリント合板 その他 電気・給排水等、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等は不明
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 ※床のゆるみや天井板の損傷状態が著しい。	
建物の利用状況	所有者らが住居（空き家）として使用している。	
特 記 事 項	本件建物の建築確認の記録はない。	

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	58,100	0.90	163.30	0.90	7,690,000

※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－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
 $60,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 \div 58,100 \text{ 円/㎡}$

◇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+2%・環境条件+5%、行政的条件-3%と判定した。（相乗積： $1.02 \times 1.05 \times 0.97 \div 1.04$ ）

イ 個別格差：敷地後退-5%、上水道の引き込み状況等-5%

（相乗積： $0.95 \times 0.95 \div 0.90$ ）

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び更地化費用等を考慮した。

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。

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	130,000	66.11	0.01	90,000

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
1	7,690,000	0.10	場所的利益	770,000

イ 本件売却手続きが担保権の実行を伴わない形式的競売であることから法定地上権は考慮せず、建物の場所的利益を考慮した。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	7,690,000	-770,000		1.00	0.70	4,840,000
2	90,000	+770,000	1.00	1.00	0.70	600,000
一括価格 (合計)						5,440,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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－1）

所在・地番：秩父市上町2丁目1166番8

「上町2-5-12」

価 格：60,400円／m²

位 置：「御花畑」駅から約660m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：217m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西4.5m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：中規模の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 土地建物位置関係図

位置図

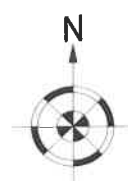
対象物件

最寄駅

地価調査基準地

秩父市役所「白図」

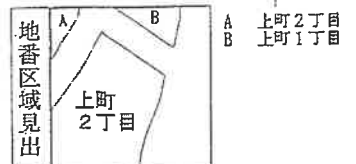
S1:10,000





(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	所在地	秩父市上町二丁目				地番	1151番13			
出力縮	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					備考 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7年7月25日

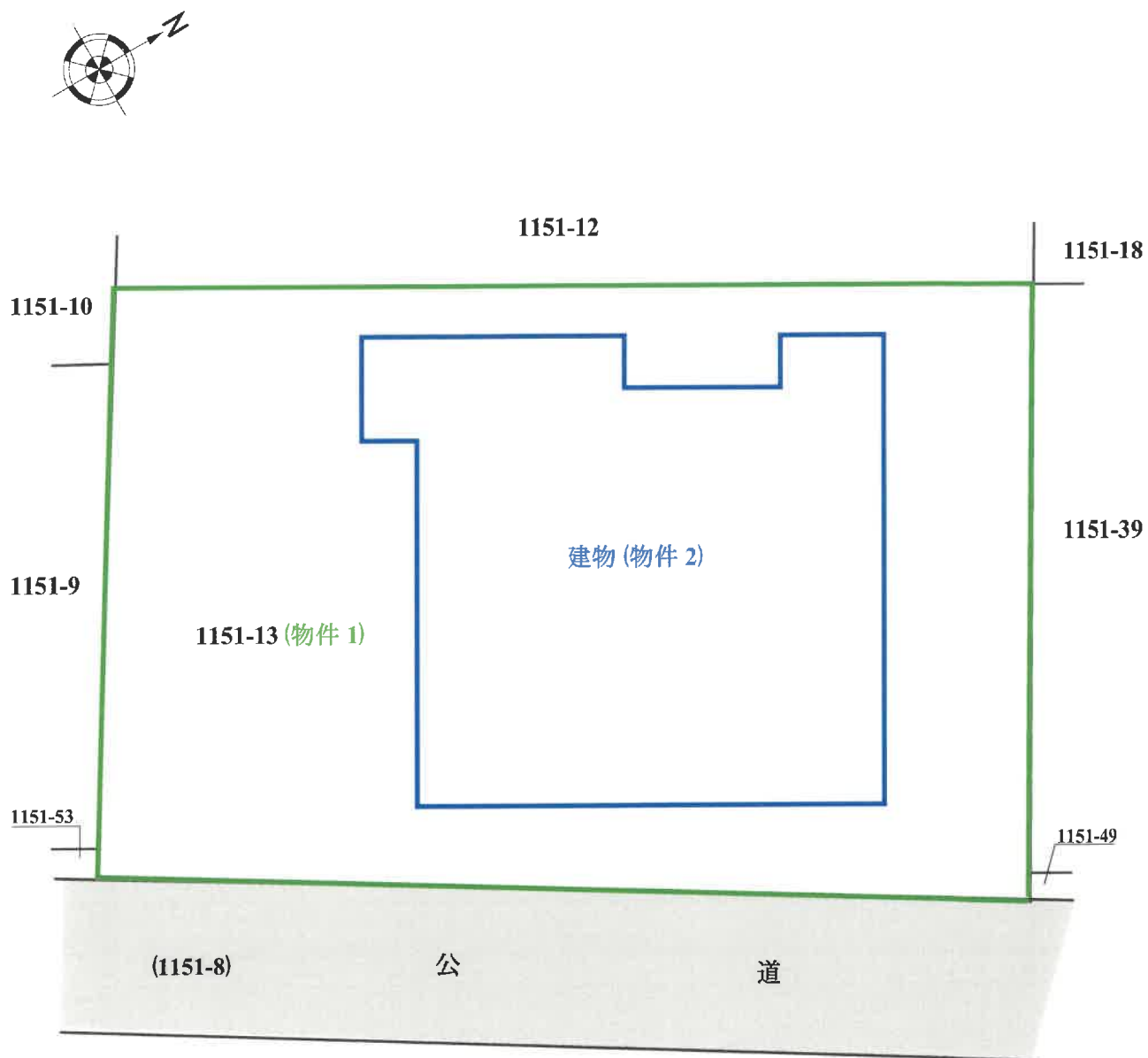
横浜地方法務局

地図整理番号：M54543

登記官

(1/1)

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。