

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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 10 日から 令和 8 年 2 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 3 月 17 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 8 年 3 月 2 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 3 月 6 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 8 年 1 月 27 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	2,270,000 1,816,000		454,000	14,468	0



物 件 目 録

- 1 所 在 秩父郡長瀬町大字本野上字中道
地 番 1017番2
地 目 宅地
地 積 330.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 9日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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】

Aの相続人ら及びBが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。Aの相続人ら所有の売却対象外建物（家屋番号1017番2）が本件土地上に存在する。B所有の売却対象外建物（店舗、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約60.07平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番1017番1及び同1016番）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 | 秩父郡長瀬町大字本野上字中道 |
| | 地 | 番 | 1017番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 330.68平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 31号
令和 7年 9月 2日受理
令和 7年 9月 22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 | 秩父郡長瀬町大字本野上字中道 |
| | 地 | 番 | 1017番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 330.68平方メートル |



(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物1敷地部分	☐ 全部 ☒ 目的外建物2敷地部分
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ B
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■本土地所有者) ☐ 文書()	☒ 陳述(■本土地所有者) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の 契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☒ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件１関係）		
1	所 在	秩父郡長瀬町大字本野上字中道 1017番地2
	家屋番号	☐ ない（未登記） ■1017番2
	種 類	■居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺陸屋根2階建
	床面積（概略）	1階 77.66平方メートル 2階 29.77平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ■その他の者（ A ） ☐ 不明
	建築時期	■昭和50年 4月30日ころ ☐ 不明
	建築者	■現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	その他の事項	■ Aは既に他界しており、現所有者は相続人らである。 なお、現在は課税されていない。
2	所 在	秩父郡長瀬町大字本野上字中道 1017番地2
	家屋番号	■ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ■店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約 60.07平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ■その他の者（ B ） ☐ 不明
	建築時期	■昭和59年ころ（月日不詳） ☐ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ■その他の者（ A ） ☐ 不明
	その他の事項	■ 現在は、Bを納税義務者（所有者）として課税されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本土地は、私の母親が建てた2棟の建物の敷地として利用している。 2 本土地の利用に関して、金銭の授受はない。

(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。

(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9月4日 (木) 11:10-11:20	物件所在地	外観調査
7年9月4日 (木) 16:55-17:00	執行官室 (電話)	所有者から事情聴取
7年9月10日 (水) 15:20-15:30	法務局 (秩父)	建物登記等に関する調査 (目的外建物関係)
7年9月16日 (火) 11:40-11:55	長瀬町役場	課税状況等に関する調査 (目的外建物関係)
7年9月18日 (木) 13:20-13:35	物件所在地	立入調査, 概測 [評価人同行]
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



(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	秩父郡長瀬町大字木野上字中道				地番	1017番2			
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。

令和7年7月17日
さいたま地方法務局秩父支局
登記官



A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和48年11月9日

ゼン 1017 4701088 11.9

地番	1017-2
土地の所在	秋父郡長瀬町大字柳子中道

地積測量図

作製年月日
昭和48年11月8日

作製者
申請人



号	底辺	高さ	倍	面積
1	31.35	11.40		357.3900
2	28.95	10.50		303.9750
3				661.3650
4				330.6825
5				330.6825

A3判をA4判に縮小

(埼玉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

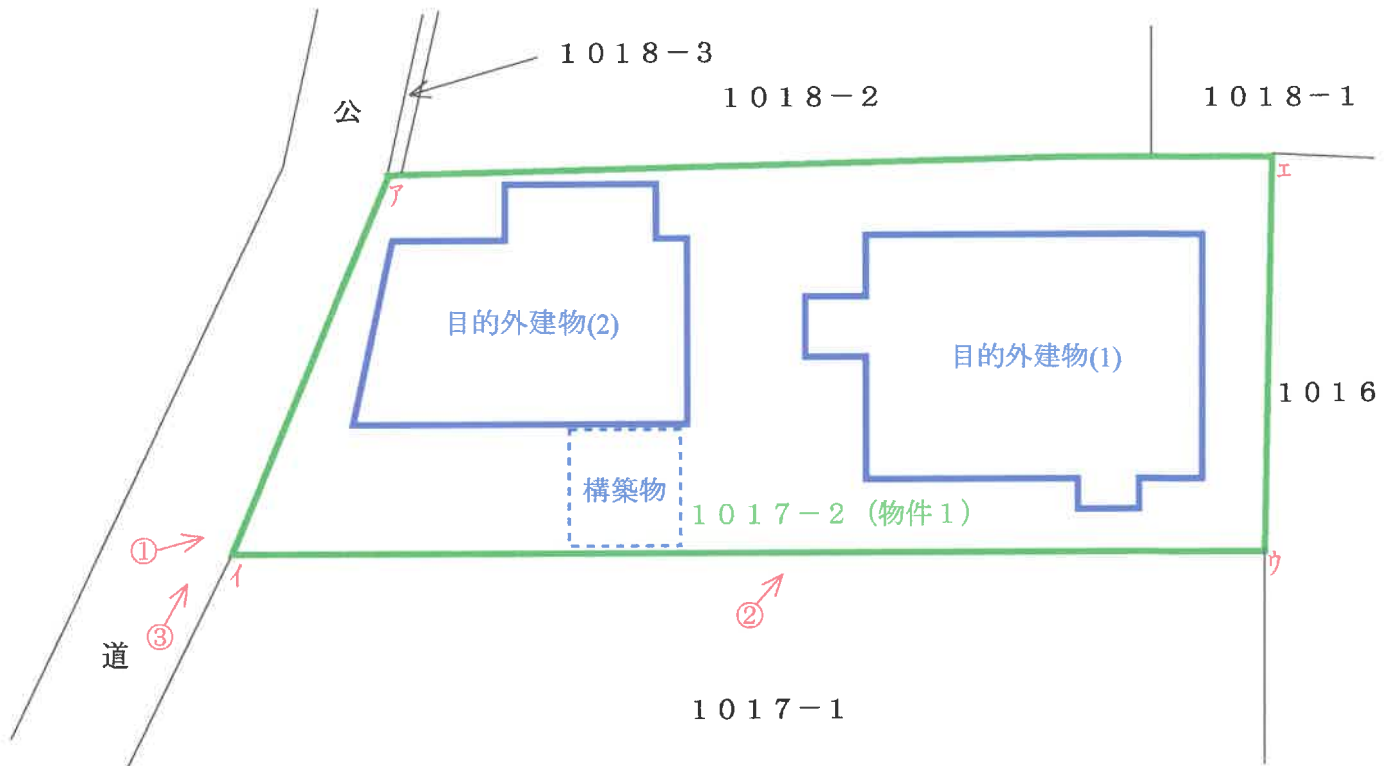
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月17日 さいたま地方法務局秋父支局

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

①



②



③



令和7年（ヌ）第31号
令和7年9月18日外現地調査
令和7年9月30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 | 秩父郡長瀬町大字本野上字中道 |
| | 地 | 番 | 1017番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 330.68平方メートル |

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金2,270,000円

物件1の評価額は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	目的外建物あり
物件 番号	特 記 事 項		
1	目的外建物 1	所 在：秩父郡長瀬町大字本野上字中道 1017番地2 家屋番号：1017番2 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺陸屋根2階建 床面積：1階77.66㎡ 2階29.77㎡ 所有者：A 建築日：昭和50年4月30日（登記記載）	
1	目的外建物 2	所 在：秩父郡長瀬町大字本野上字中道 1017番地2 家屋番号：未登記 種 類：店舗 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約60.07㎡ 所有者：B 建築日：昭和59年頃（固定資産税課税台帳記載）	

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1）

位 置 ・ 交 通	秩父鉄道「野上」駅 北西方約430m（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に戸建住宅が建ち並び、その周囲には畑が多く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	都市計画区域外 － － － － 埼玉県建築基準法施行条例 県立自然公園（普通地域）
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 330.68㎡（登記数量） 台 形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北西側現況幅員約3m舗装町道（本・中34号線、建築基準法第42条2項準用道路）にほぼ等高に接面する。当該町道は埼玉県建築基準法施行条例により建築基準法第42条2項準用して道路中心線から2mの敷地後退が必要となる。	
土地の利用状況等	①目的外建物1・2の敷地として利用されている。当該土地利用権原は地代の授受がないので使用貸借による使用借権と認定した。 ②隣接地とは道路及びブロック塀、実際の利用状況等により概ね区分できるが、南側隣接地（1017番1）は一体利用状態にあり不明確である。また、東側隣接地（1016番）との土地境界についても雑草が繁茂した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 未接続（前面道路に下水本管あり。なお、受益者負担金の支払いが別途必要と思われるので、詳しくは皆野・長瀬下水道組合に問い合わせのこと。）	
特 記 事 項	①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。 ②本件土地は長瀬町ハザードマップによると浸水想定区域にある。（詳しくは長瀬町総務課に問い合わせのこと。）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（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	18,800	0.92	330.68	0.90	5,150,000

※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（長瀬－3）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

19,900 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/106 ≒ 18,800 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%、交通接近条件+2%・環境条件等+2%と判定した。（相乗積：1.02×1.02×1.02≒1.06）

イ 個別格差：敷地後退-3%、形状等-3%、公共下水道未接続-2%

（相乗積：0.97×0.97×0.98≒0.92）

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経過年数等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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	5,150,000	0.10	使用借権	520,000

イ 使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物の性質等を勘案して判定した。

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 の控除 (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	5,150,000	-520,000		0.70	0.70	2,270,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：本物件が目的外建物の所在する土地のみが売却対象となることによる市場性の減退が認められる。

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)

本物件は目的外建物が所在する建付地であるために適正な純収益の把握が困難であることから、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（長瀬－3）

所在・地番：長瀬町大字本野上字丹生東981番2

価 格：19,900円/㎡

位 置：「野上」駅から約230m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：309㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西4.8m舗装町道

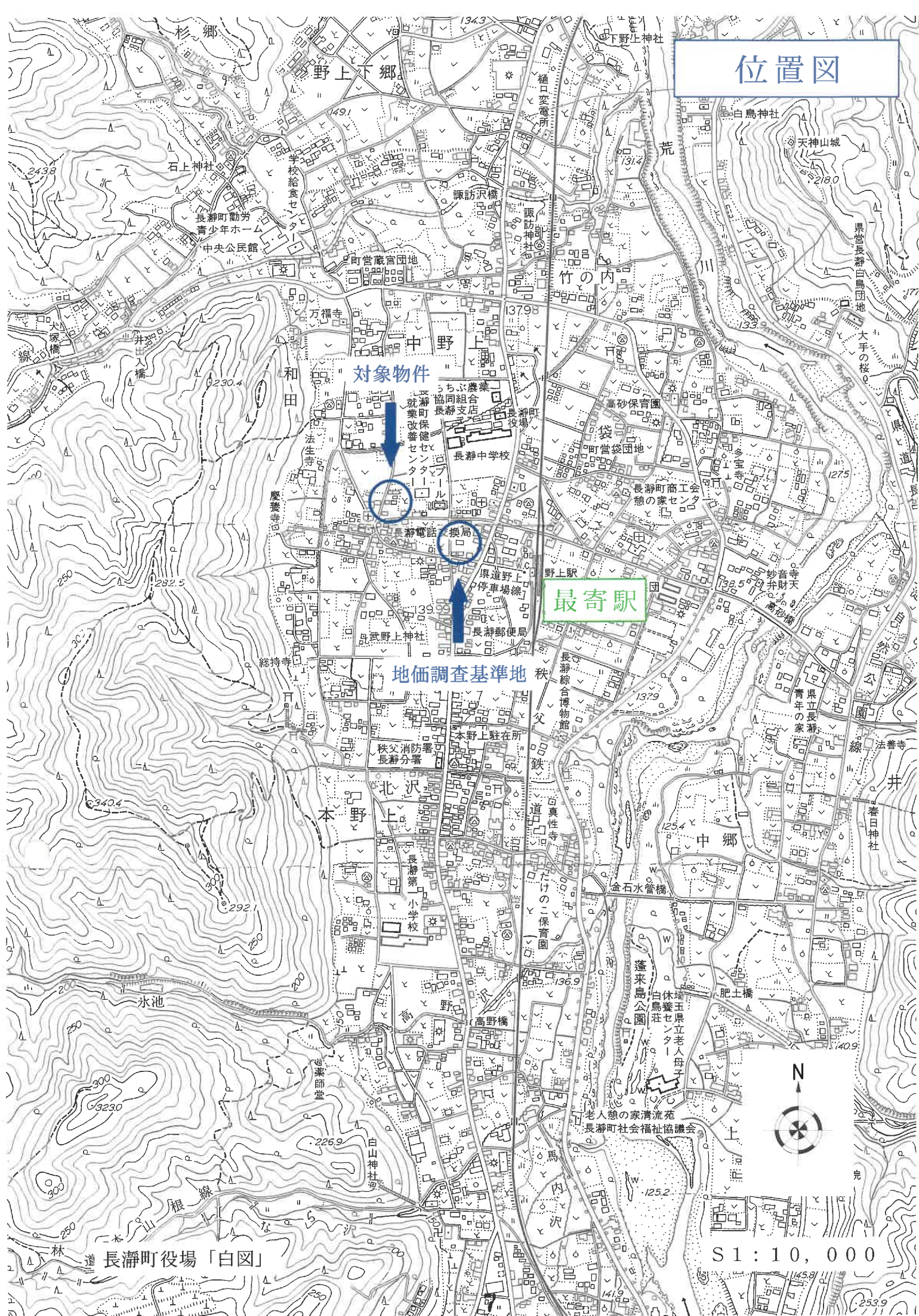
用途指定等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

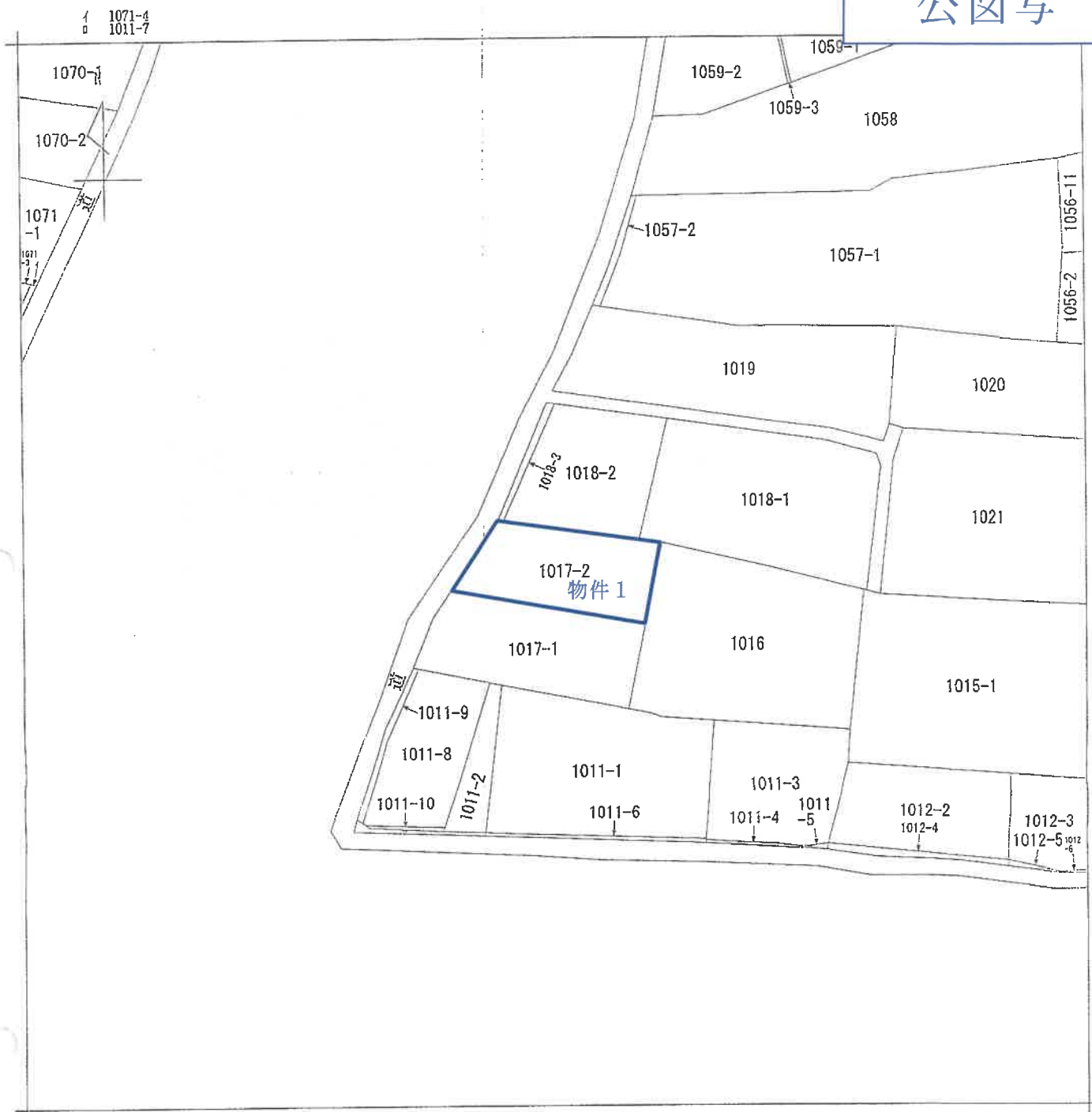
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図

位置図

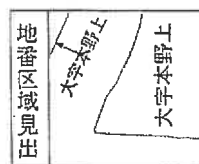


公図写



(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中道				地番	1017番2			
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。

令和7年7月17日
さいたま地方法務局秩父支局
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

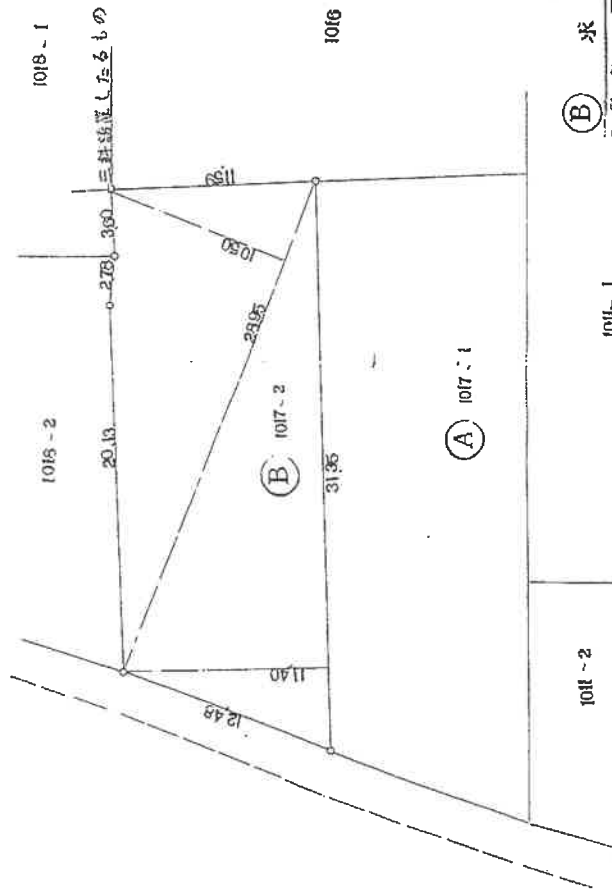
登記年月日：昭和48年11月9日

ゼ1017 4701088 小48.11.9

地番 1017-2

土地の所在 碓父郡長瀬町大字柳エ子中通

地積測量図



(B) 求積表

号	底辺	高さ	積	面積
1	31.35	11.40	357.3900	
2	28.95	10.50	303.9750	
3			661.3650	
4		1/2	330.6825	
5		地積	330.00	

1017-2 1017-1

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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7月17日 さいたま方法務局碓父支局

登記官

登記年月日：昭和50年5月10日

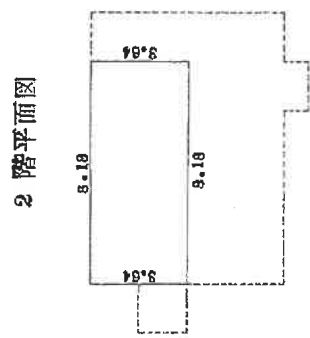
0007476

建築物平面図面

S50.5.10

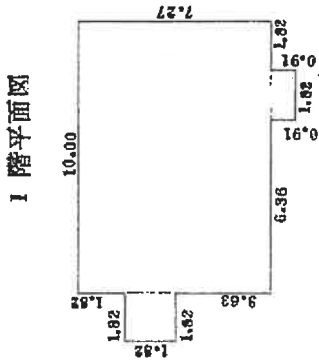
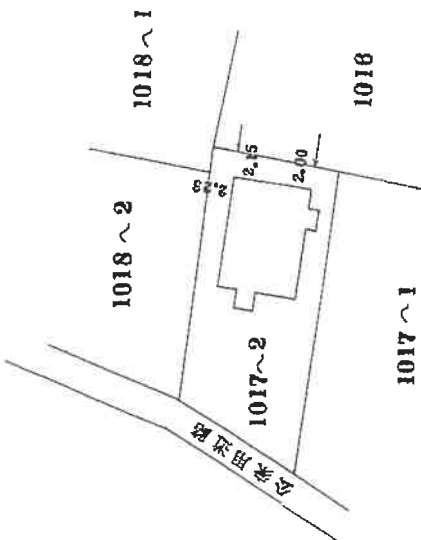
宗屋番号 1017 巻 2

建物の所在 秩父郡長瀬町大字本郷字中道 1017 番地 2



床面積計算表

$8.18 \times 3.64 = 29.7752$



床面積計算表

$10.00 \times 7.27 = 72.7000$
 $1.82 \times 1.82 = 3.3124$
 $1.82 \times 0.91 = 1.6562$
 $72.7000 + 3.3124 + 1.6562 = 77.6686$

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

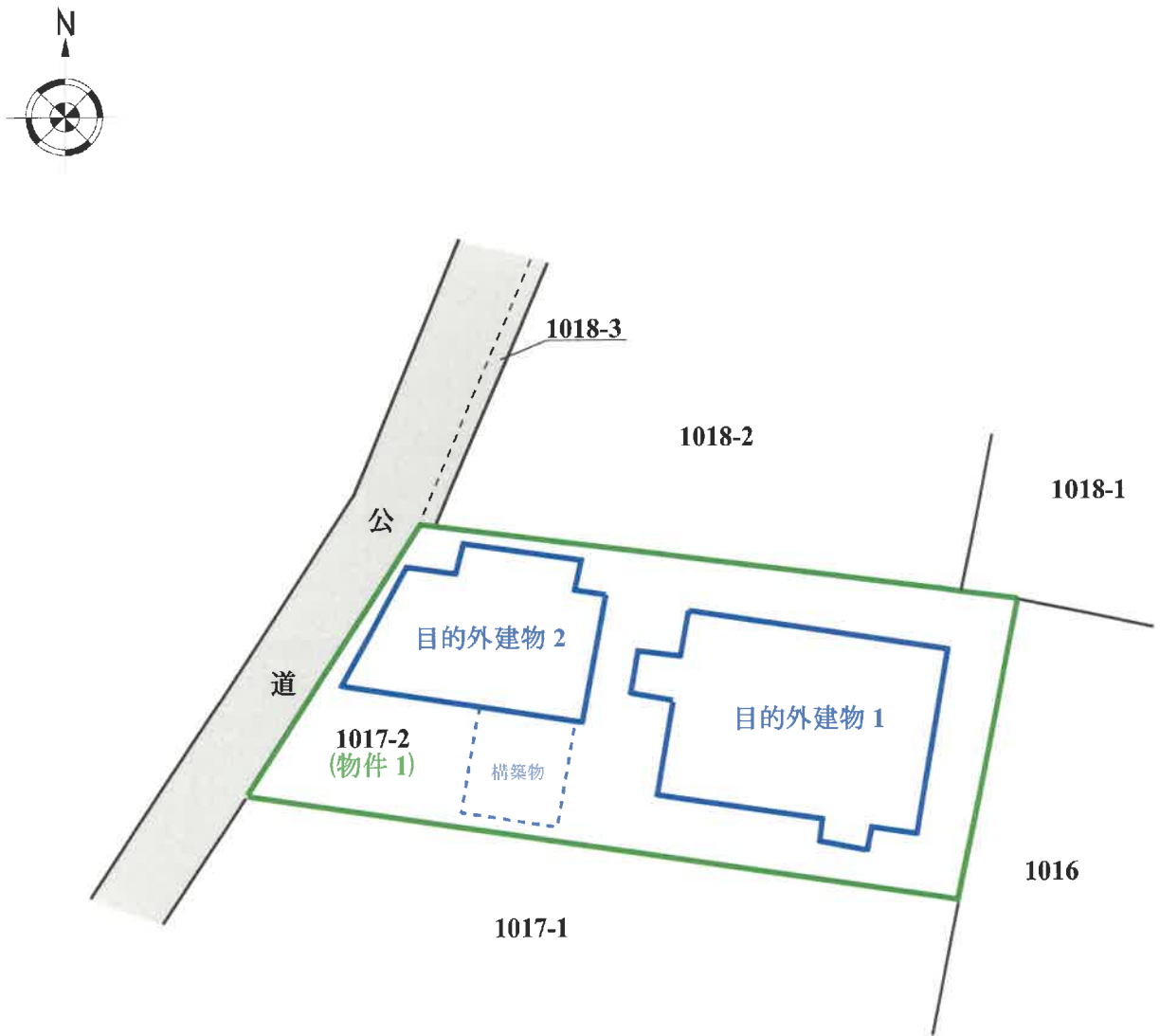
縮尺 1/600

縮尺 1/200

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 7 月 17 日 さいたま地方裁判所秩父支局

登記官

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。