

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6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 8年 6月 1日 午前 9時10分から 令和 8年 6月 5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。
<p>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 4月28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。</p>	



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	1,790,000 1,432,000		358,000	56,517	0
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 秩父市黒谷字堤田 322番地1
家屋 番号 322番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 82.70平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月26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】

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322番1, 地積393.38平方メートル, 所有者A)につき借地権(賃借権)が存する。上記借地権につき、地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。
- (2) 地代の滞納あり。

《 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 秩父市黒谷字堤田 322番地1
家屋 番号 322番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 82.70平方メートル



令和 7年(ヌ)第 33号
令和 7年 9月 8日受理
令和 7年 9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 秩父市黒谷字堤田 322番地1
家屋 番号 322番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 82.70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)
建 物	物件 1
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種 類 : <input type="checkbox"/> 構 造 : <input type="checkbox"/> 床面積 :
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 上記の者が本建物を店舗として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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	<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

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	秩父市黒谷字堤田
地番	322番1
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	393.38平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)
その他の事項	
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者会社従業員 <input checked="" type="checkbox"/> A (本土地所有者))の陳述/■提示文書(契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成17年10月 1日
最初の契約日	平成17年10月 1日
契約等期間	平成17年10月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成27年 9月30日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成27年10月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月30日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金48,000円 (毎月 末日限り 翌月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和7年9月22日現在 金2,640,000円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地西方向隣接地である322番3の土地 (前面道路) は、国 (旧 建設省) 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。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者会社従業員</p>	<p>■ 物件1関係</p> <p>1 本建物は、所有者会社が自動車の販売及び整備等の店舗として使用している。</p> <p>2 私は、以前当社の代表者であったが、事情により姉に交代した。しかし、実質的には現在も私が同社の事業を運営している。</p> <p>■ 目的外土地関係</p> <p>1 本土地は、土地所有者から同社が賃借して利用している。</p> <p>2 諸事情により1年以上前から地代の支払ができていない。</p>
<p>■ 目的外土地所有者</p>	<p>■ 目的外土地について</p> <p>1 契約関係等については、提出した回答書及び添付の契約書のとおりである。</p> <p>2 回答書の記載中「地代の前払」については、「ある」にチェックをしたが間違いで「ない」である。</p> <p>3 回答書の記載中「賃貸借契約の解除」については、時期は忘れたが口頭で解除を申し入れた。したがって、来る9月30日に契約が終了するが、その後契約更新をする意思はない。</p> <p>4 回答書の記載中「訴訟の提起」については、「ある」にチェックをしたが間違いで現時点で訴訟の提起はないし予定もない。</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

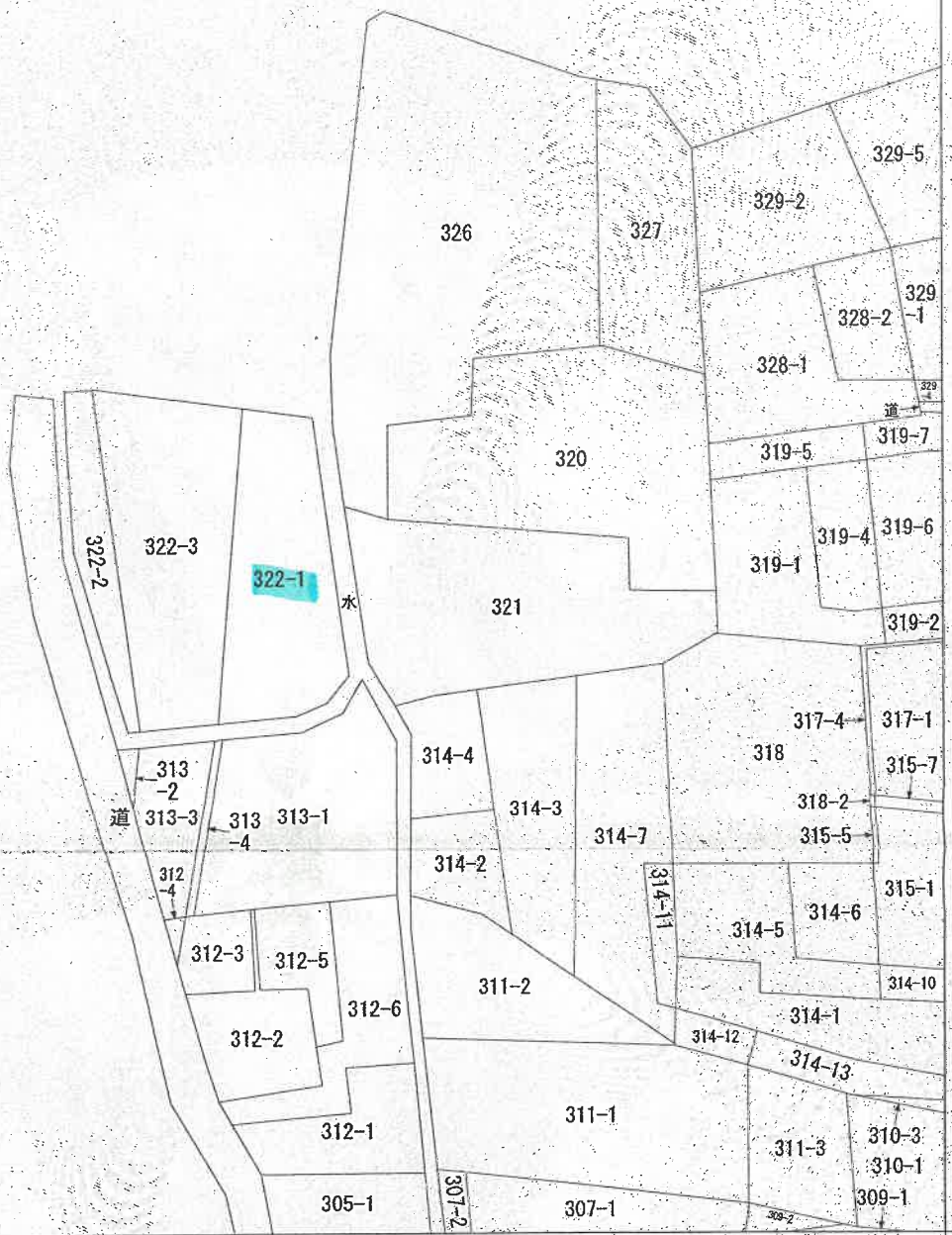
執行官の意見

- 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。

(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10日(水) 16:25-16:35	物件所在地	外観調査
7年9月18日(木) 14:00-14:10	法務局(秩父)	全部事項証明書等交付申請
7年9月18日(木) 14:30-14:50	物件所在地	立入調査, 所有者会社従業員から事情聴取 [評価人同行]
7年9月29日(月) 14:30-14:35	執行官室(電話)	目的外土地所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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	秩父市黒谷字堤田		地番	322番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		分類	地図に準ずる図面	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。

A3判をA4判に縮小

令和7年6月24日
さいたま地方法務局秩父支局

地図整理番号：M06059 登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成18年2月2日

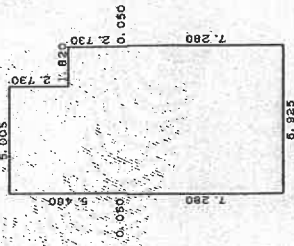
2014712

各階平面図

建築物平面図

家屋番号 322番1

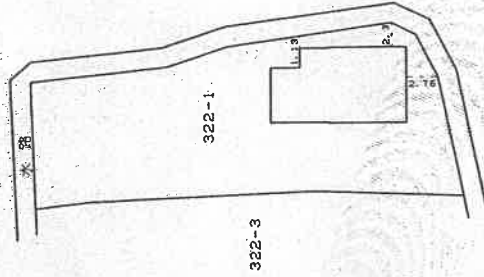
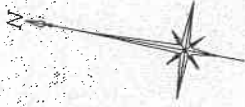
建築物の所在 秩父市黒谷字堤田322番地1



A3判をA4判に縮小

求積表

1	5.005 x 2.730 =	13.663650
2	5.825 x 7.280 =	42.406000
3	6.925 x 7.280 =	50.414000
	合計	82.709900
	床面積	82.70㎡



作成者

土地調査士
家屋

1月23日作成

縮尺 1/250

申請人

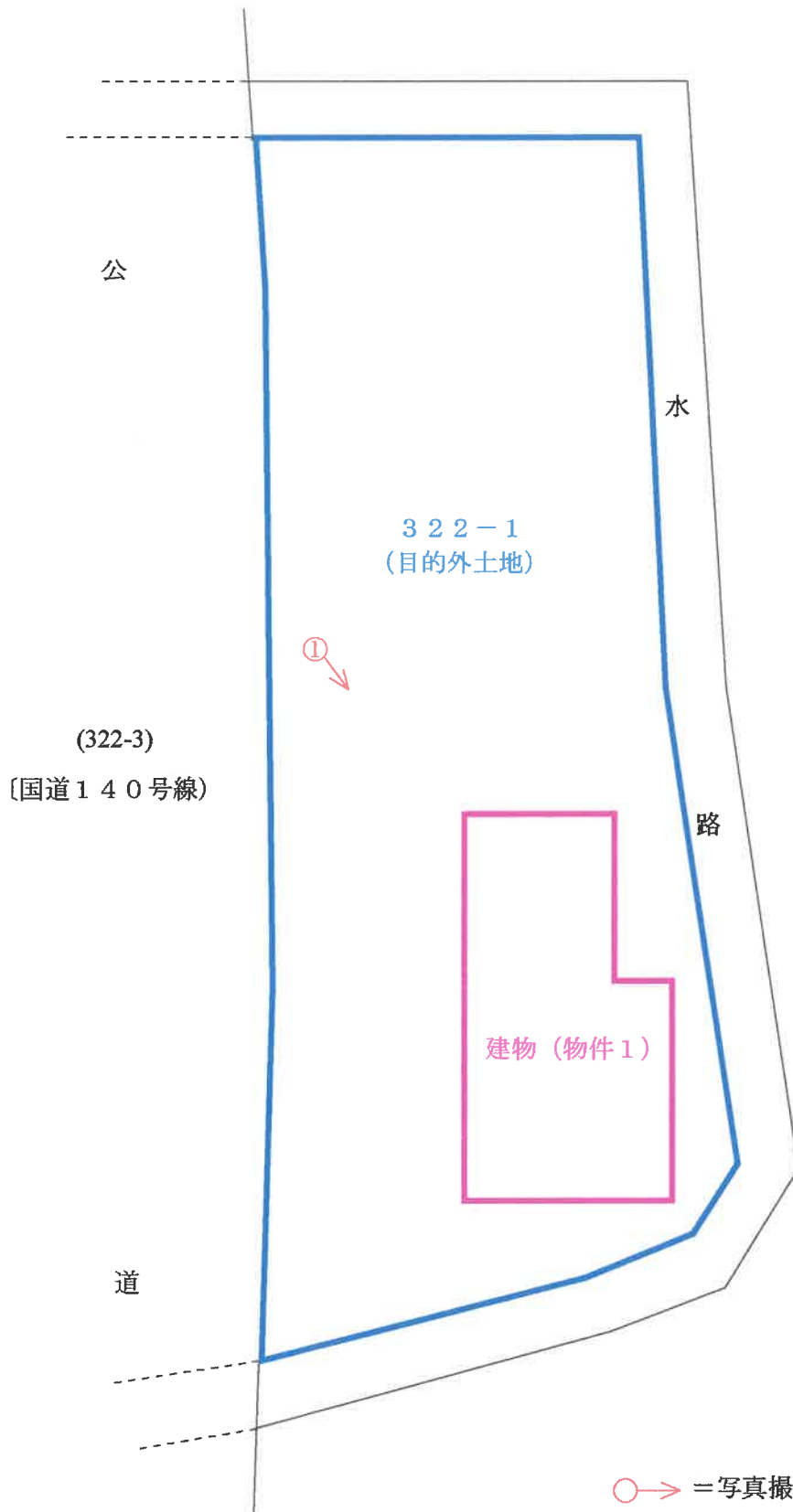
縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

土地建物位置関係図

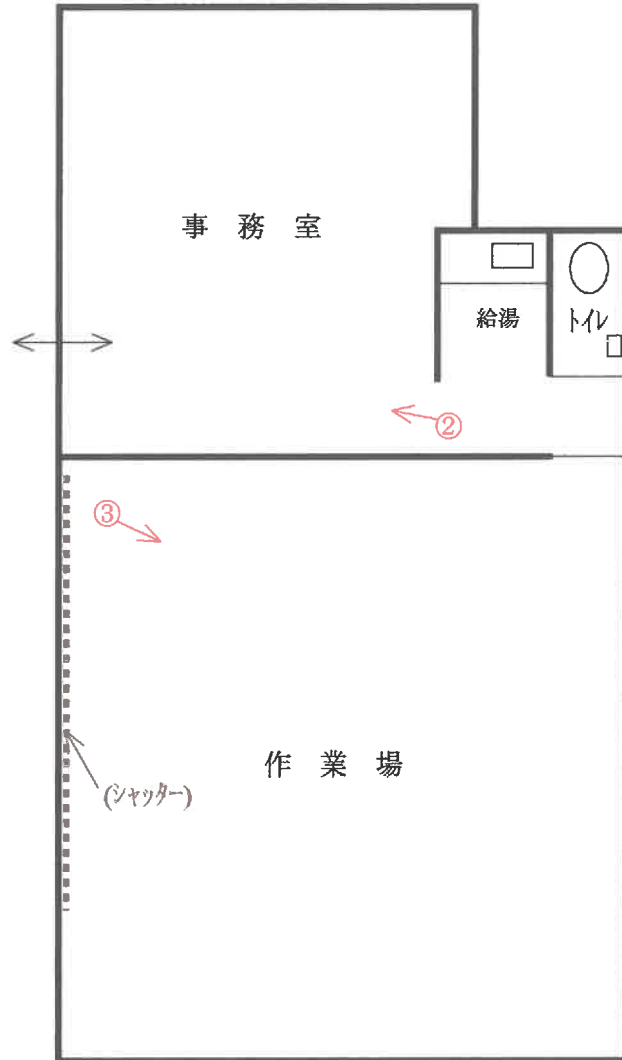
(写真撮影位置図)



(9 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)



①



②



③

令和7年(又)第33号
令和7年 9月18日外現地調査
令和7年10月23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 | 秩父市黒谷字堤田 322番地1 |
| 家屋 番号 | 322番1 |
| 種 類 | 店舗 |
| 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 82.70平方メートル |

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金1,790,000円

物件1の評価額は土地利用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	目的外土地あり
物件番号	特記事項		
1	目的外土地	所在：秩父市黒谷字堤田 地番：322番1 地目：宅地 地積：393.38㎡	

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「和銅黒谷」駅 北東方約100m（道路距離） 付近に位置する。	
付近の状況	国道140号沿いに店舗や戸建住宅が混在し、その周囲には畑が多く見られる路線商業地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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% － －
面地条件	地積 形状 地勢 その他	393.38㎡（登記数量） ただし、現況数量は約1.3倍の縄伸びが認められる。 ほぼ整形 平坦 特になし
接面道路の状況	西側現況幅員約15～22m舗装国道（140号、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	<p>①物件1（建物）の敷地及び自動車展示場として利用されている。本件建物の土地利用権原は次の賃貸借契約に基づく賃借権である。</p> <p>契約当事者 貸主：土地所有者 借主：建物所有者</p> <p>契約日 平成17年10月1日</p> <p>契約期間 (当初)平成17年10月1日～平成27年9月30日まで10年間 (現在)平成27年10月1日～令和7年9月30日まで10年間</p> <p>契約数量 登記と同一</p> <p>支払地代 月額48,000円</p> <p>その他 現在の建物以外の構築物等は構築できない ※なお、地代滞納があり、契約解除の意思表示がある。</p> <p>②隣接地とは道路及び水路敷により区分できる。</p>	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし なし
特記事項	なし	

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：平成17年11月27日新築（登記記載） 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約5年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング その他 ビニールクロス その他 ジプトーン その他 ビニル床シート、作業場はコンクリート その他 電気・給排水等、浄化槽、空調、給湯 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の詳細は不明
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	
建物の利用状況	所有者が店舗として使用している。	
特 記 事 項	①建築確認済証：平成17年9月15日付第85号 完了検査済証：平成18年2月14日付第13号 ②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

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	27,600	1.30	393.38	0.80	11,290,000

※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)

地価調査基準地(秩父-11)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/75 = 27,600 \text{ 円/㎡}$

◇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-2%・環境条件等-15%と判定した。(相乗積： $0.90 \times 0.98 \times 0.85 = 0.75$)

イ 個別格差：数量補正+30%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：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。

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	130,000	82.70	0.14	1,510,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数20年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率(建物の現況及び中古建物の市場性等も考慮)-30%

(計算式) $5 / (20 + 5) \times (1 - 0.30) = 0.14$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	11,290,000	0.19	借地権（賃借権）

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、建物の性質及び名義書換料の要否等を勘案し、これに土地賃貸借契約解除の意思表示等を考慮して判定した。
(計算式) $0.30 \times (1-0.10) \times (1-0.30) \doteq 0.19$

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	1,510,000	+2,150,000	1.00	0.70	0.70	1,790,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：売却対象が借地権付建物であることによる有効需要の減退を考慮した。

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)

本件売却対象が借地権付建物であること及び建物経過年数から賃貸市場における競争力が劣ること等を考慮して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－11）

所在・地番：秩父市黒谷字硯キ463番1

価 格：20,700円/㎡

位 置：「和銅黒谷」駅から約250m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：319㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東6m舗装市道

用途 指 定 等：都市計画区域（非線引き）

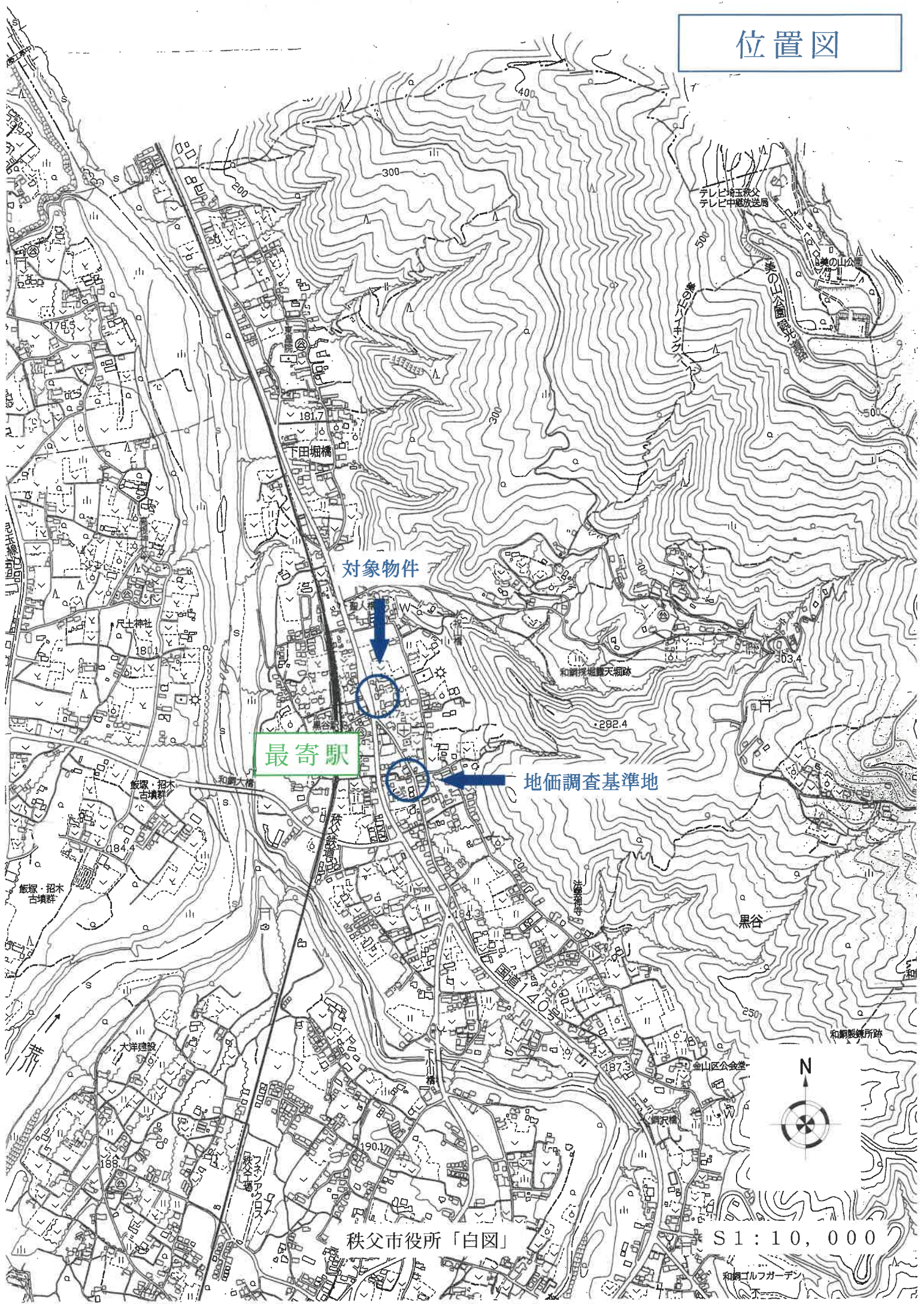
無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並び、畑も見られる住宅地域

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

最寄駅

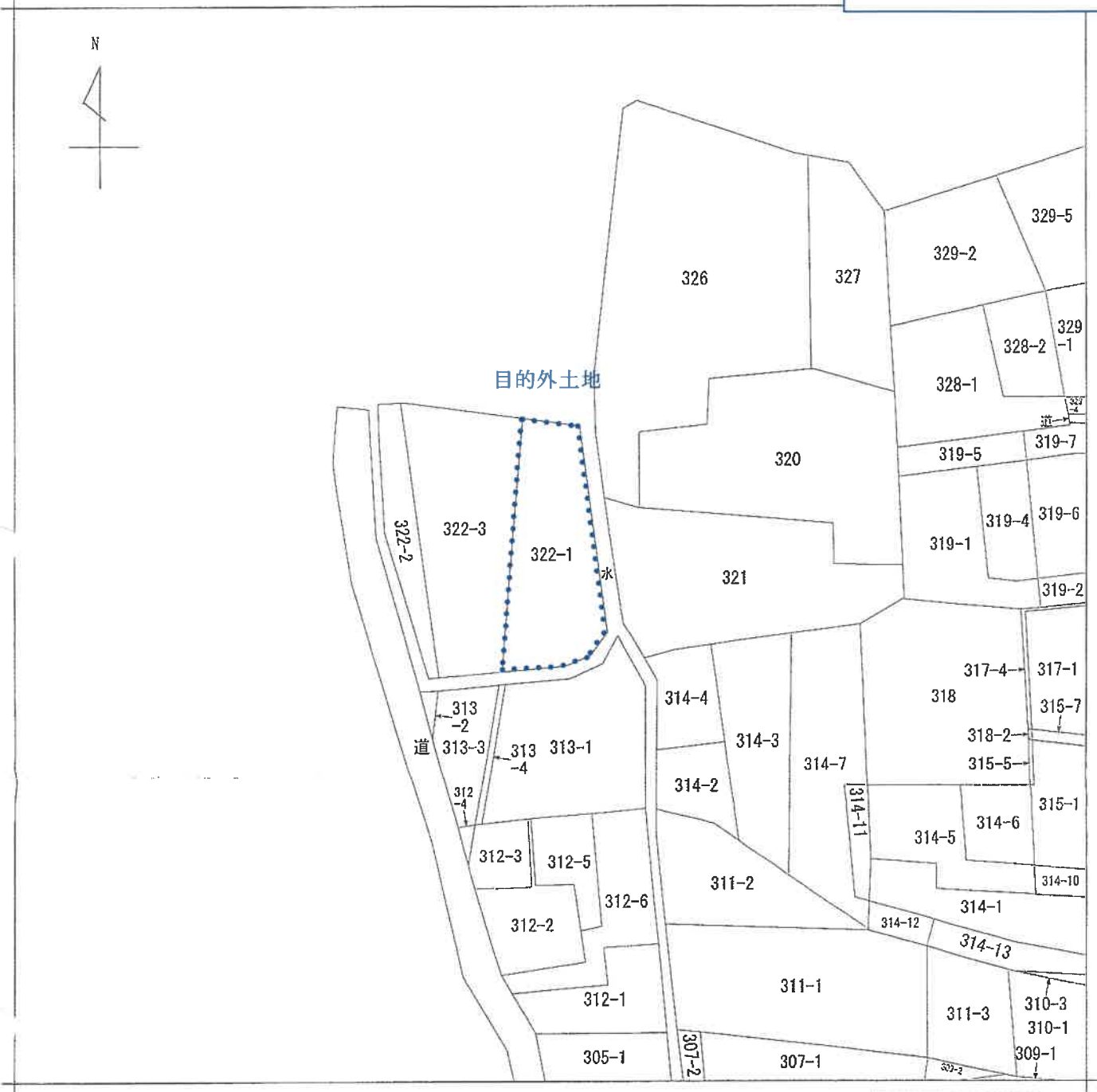
地価調査基準地

秩父市役所「白図」

S1:10,000



和銅ゴルフガーデン



(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録した図面です。



A3版をA4版に縮小したものです

請求部	所在	秩父市黒谷字堤田			地番	322番1		
出力尺	1/600	精度分	座標系又は番号	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6月24日
さいたま地方法務局秩父支局
登記官



登記年月日：平成18年2月2日

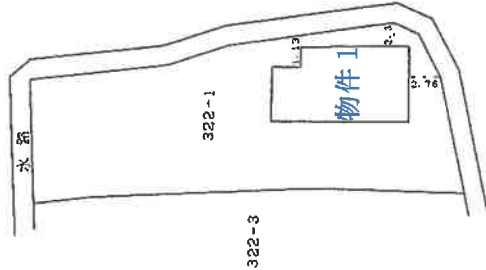
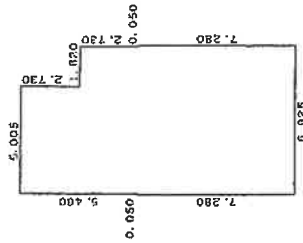
2014712

各階平面図

建物図面

家屋番号 322番1

建物の所在 株式会社黒谷宇堤田322番地1



求積表

1	5.005 x 2.730 =	13.663650
2	6.825 x 2.730 =	18.632250
3	6.925 x 7.280 =	50.414000
	合計	82.709900
	床面積	82.70㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

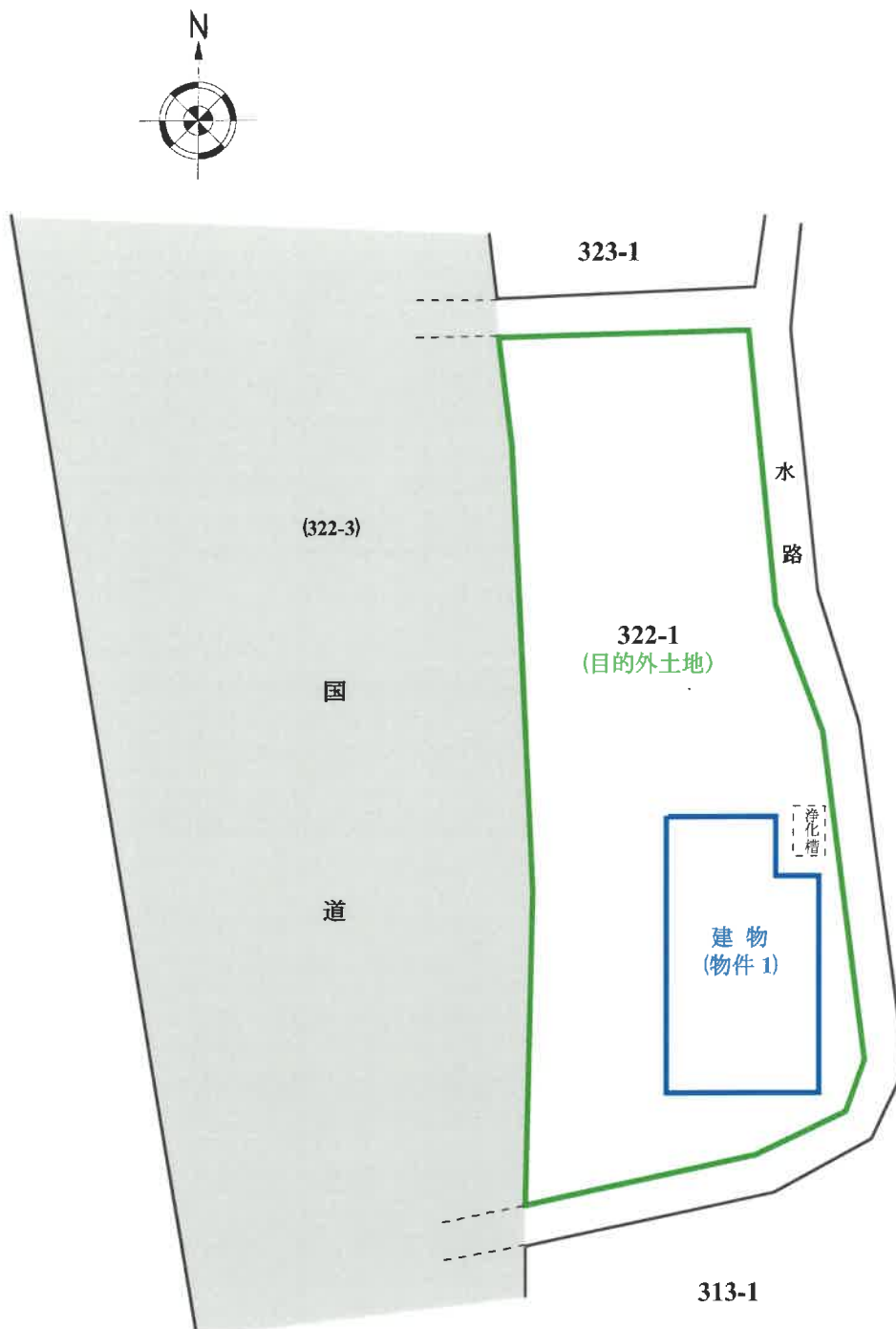
縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年6月24日 国土庁地方支庁局長 黒谷 宇堤田

登記官

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

土地建物位置関係図



※目的外土地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。