

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 24 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 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 13 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 7 月 28 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 8 月 1 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 6 月 24 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,880,000 7,104,000	一括	1,776,000	130,591	0
1	2,370,000				
2	6,510,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 秩父郡長瀬町大字中野上字藏宮 |
| | 地 番 | 5 7 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 3. 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秩父郡長瀬町大字中野上字藏宮 5 7 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 7 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5. 2 9 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

(1) 隣地(地番575番の1、地番573番の2)との境界が不明確である。

(2) 買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 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 | 秩父郡長瀬町大字中野上字藏宮 | |
| | 地 番 | 573番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 323.53平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 秩父郡長瀬町大字中野上字藏宮 573番地5 | |
| | 家屋 番号 | 573番5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 85.29平方メートル |
| | | 2階 | 52.17平方メートル |



令和 6年(ケ)第 118号
令和 7年 1月23日受理
令和 7年 3月31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 | 秩父郡長瀬町大字中野上字 蔵 宮 |
| | 地 番 | 5 7 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 3. 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秩父郡長瀬町大字中野上字 蔵 宮 5 7 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 7 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5. 2 9 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>			{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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

- (1) 本土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エアの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イ、ウの各点を結んだ線は、各点に境界石が存在し各点を直線で結んだ線が境界線と思われるが、フェンス塀等の明確な区分はない。
- (3) 関係図記載のウ、エの各点を結んだ線は、各点に境界石が存在するとともに、基礎コンクリートにより区分されており、明確である。
- (4) 関係図記載のエ、アの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、側溝により区分されており、明確である。

2 本土地上に、電柱が存在する。

3 本土地東方向隣接地である573番9の土地（前面道路）は、長瀬町名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件2 関係

- 1 本建物外壁に汚損箇所が存在した。
- 2 本建物内で、犬2匹が飼われている。

(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2関係 1 本建物には、私が家族とともに居住している。 2 本建物については、特に雨漏り等の不具合はない。 3 本建物内で、犬2匹を飼っている。

(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

- 本土地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1月28日 (火) 8:20-8:30	物件所在地	外観調査、
7年1月28日 (火) 9:00-9:05	法務局 (秩父)	登記事項要約書交付申請
7年2月18日 (火) 15:15-15:20	物件所在地	占有確認、立入調査日連絡依頼
7年3月28日 (金) 16:00-16:25	同 上	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 () : - :		
(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

(さいたま地方法務局秩父支局管轄)

令和6年11月27日

といたま地方事務局春日部出張所

故明品也。

(9枚目)

地圖整理番号: M14824

A3判をA4判に縮小

(平成) 19 年 8 月 8 日(作製)

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
(a)	石杭	ア	プラスチック杭	(P)	プレート	境界線の種別
(b)	コンクリート杭	ク	金属杭	金		
(c)	金属板	ヤ	間	印		

製作者

(平成19年8月8日作成)

期数	③ 575-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
S21	12938.841		-65114.118	-12.018	-155611.009138
S20	12939.882		-65116.691	-2.473	-32000.328185
S23	12914.836		-65116.591	1.903	23885.449308
F15	12914.910		-65114.788	11.903	154928.941080
S28	12914.963		-65104.603	10.215	131926.447045
S19	12939.686		-65104.573	-9.516	-123121.122960
			合 計		-596.712181
			合 計	面 積	298.35600656
					298.35 = 2

站名	⑤ 575-3	$\bar{X}_{n-1}$	$\bar{Y}_{n-1}$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1}$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n$	$\bar{X}_n \circ (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n)$
NO							
38		12937.664	-6592.675	-12.068			-156166.704810
S18		12935.586	-6510.473	-12.028			-156635.542308
S19		12914.963	-6510.963	-12.069			-155870.588447
S27		12915.025	-65092.604	12.028			165341.920700
				合 計			-692.638871
			合 計 面積				286.3194395
			地 積				290.31 ■ 2

烟 香	⑤ 573-3	χ_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$\chi_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
P14		12954.437	-65092.306	-0.364	-4385.083398
S7		12954.453	-65092.622	-0.269	-3484.769617
S8		12939.490	-65092.575	0.118	10391.859820
S27		13915.035	-65092.504	0.073	939.6813900
S9		12914.525	-65092.503	0.296	3509.764875
P1		13914.522	-65092.209	0.246	3684.912670
P15		12958.731	-65092.268	-0.097	-1255.069607
			合 计		-84.364767
			合 计	面 積	12.13 亩

地 産	⑦ 573-10	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$\bar{X}_{n+1}$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot$
NO						
S20		12939.882	-65116.991	-4.050		-62406.522100
S25		12939.948	-65120.641	-4.050		-62406.789400
S24		12934.470	-65120.641	4.050		93304.413600
S23		12914.836	-65116.691	4.050		82306.085800
				合計		-263.812200
				合計面積		101.9061000
				採掘		101.90 - 量2

地番	573-2-5 ÷ 6-7 -8-9-10-11-12
土地の所在	秩父郡長瀬町大字中野上字藏宮

地番	② 575-11	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
81	12940.152	81	-65133.172	-0.973	-12160.76786
85	12943.140	85	-65134.127	-0.962	-12451.306890
Q10	12937.984		-65134.134	-0.923	-1313.3871008
Q17	12913.726		-65134.159	0.860	12655.355560
S2	12913.921		-65133.184	0.987	12740.04027
				合計	-54.560057
				合計面積	27.2852585
					-27.2852585

地 區	③ 570-12	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$\bar{Y}_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO				
S28	12914.963	-65104.603	-22.284	-287797.036462
P15	12914.910	-65114.788	3.397	43871.949270
F69	12914.854	-65101.208	22.107	285497.623878
F60	12914.827	-65092.681	8.703	112395.128481
S9	12914.825	-65092.603	0.177	2285.870955
S27	12915.026	-65092.504	-12.100	-56871.802500
			合 計	-18.295598
			合 計 區 域	9.1327190
				9.13 區 2

總合計面積	1690,4245130 ■ 2
-------	------------------

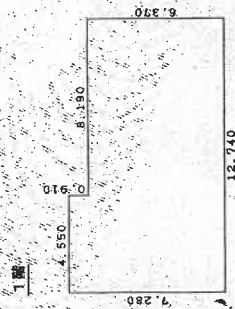
期 著	頁 数
① 573-2	300.5676976 第2
② 573-5	323.5311170 第2
③ 573-4	331.1984485 第2
④ 573-7	298.3560606 第2
⑤ 573-8	298.3144355 第2
⑥ 573-9	312.1323785 第2
⑦ 573-10	101.9061000 第2
⑧ 573-11	27.2223285 第2
⑨ 573-12	9.1327190 第2

登記年月日*: 平成25年10月28日

各階平面図

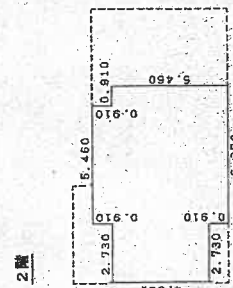
建物図面図

家屋番号	573番5
建物の所在	後父郡長瀬町大字中野上字蔵宮573番地5



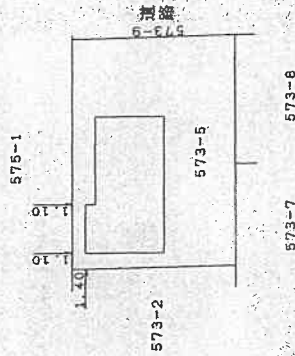
求積表
4.550 x 0.910 = 4.140500
12.740 x 6.370 = 81.153800
計 85.294300

床面積 85.29 m²



求積表
2.730 x 4.550 = 12.421500
5.460 x 0.910 = 4.968600
6.370 x 5.460 = 34.780200
計 52.170300

床面積 52.17 m²



(単位:m)

作成者

10月15日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

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。

(さいたま地方公務局秋父支局管理)

令和6年11月27日

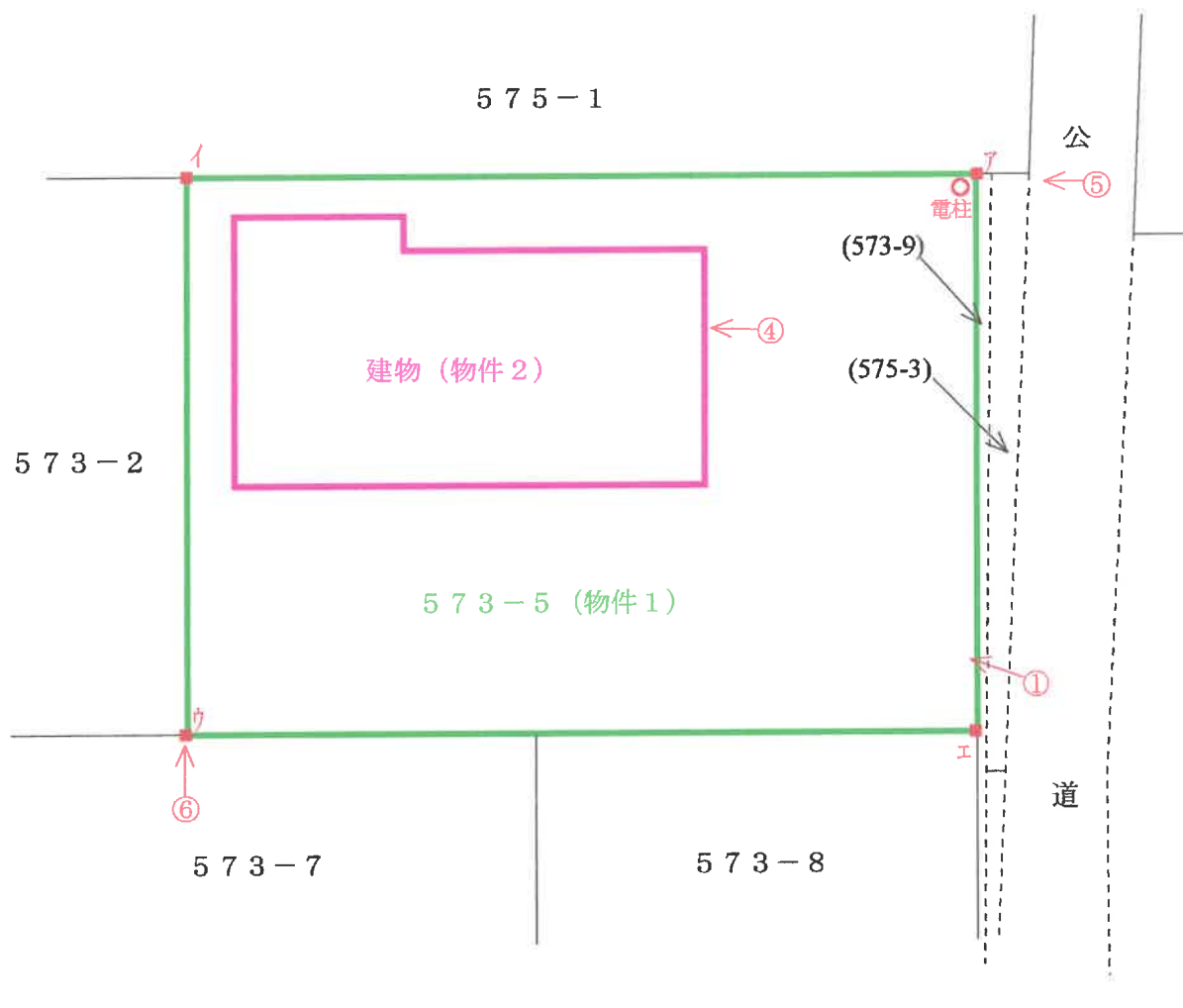
さいたま地方公務局春日部出張所

登記官

(10枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



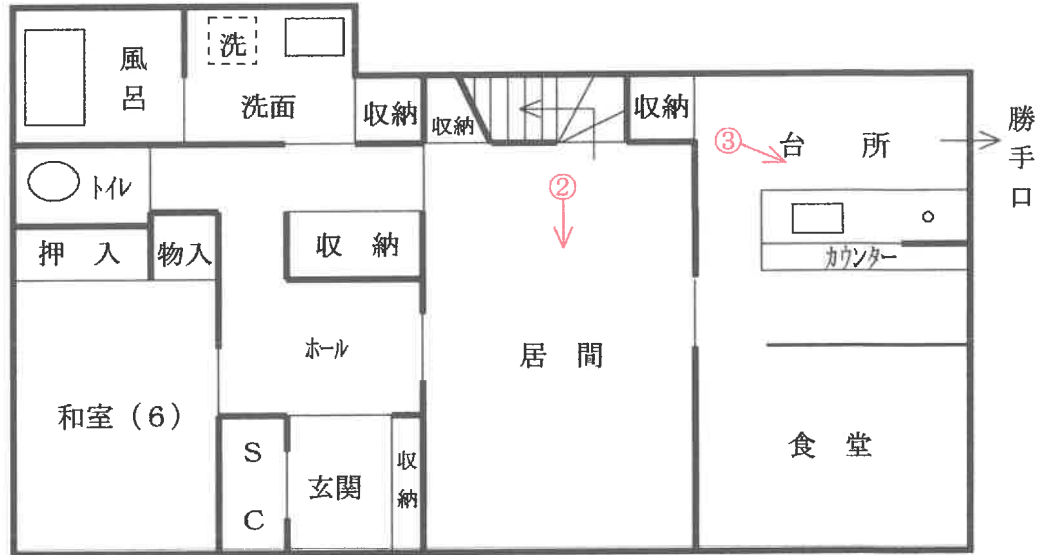
■ =境界石

○→ =写真撮影位置・方向

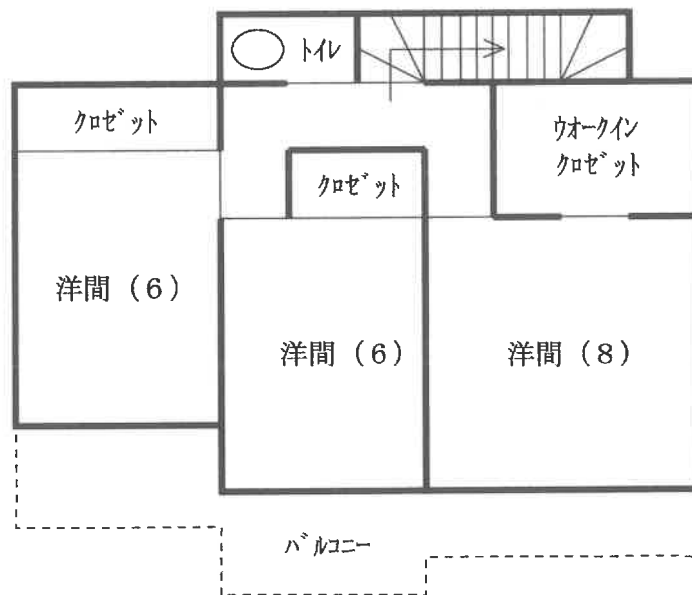
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥

令和6年(ケ)第118号
令和7年2月3日外現地調査
令和7年3月28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 | 秩父郡長瀬町大字中野上字 蔵 宮 |
| | 地 番 | 5 7 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 3. 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 秩父郡長瀬町大字中野上字 蔵 宮 5 7 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 7 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5. 2 9 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 8 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 3 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6, 5 1 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	
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「野上」駅 北西方約1km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿い及びその背後に戸建住宅が小規模にまとまり、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 － － － － 県立自然公園（普通地域） 埼玉県建築基準法施行条例 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 323.53㎡（登記数量） 長方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東側現況幅員約5m舗装町道（本中33号線、建築基準法第42条1項1号準用道路）にほぼ等高に接面する。	
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隣接地とは境界標及び道路側溝等により区分されている。	
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	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本件土地は土砂災害警戒区域（イエロー）に指定され、土砂災害の危険が予想されている。（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 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：平成25年7月24日新築（登記記載） 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約13年	
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 その他 畳、フローリング その他 電気・給排水等、浴室・キッチン台 その他 特になし ※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	所有者が住居として使用している。	
特記事項	な し	

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	16,600	1.00	323.53	0.90	4,830,000

※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
 $20,000 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 16,600 \text{ 円/㎡}$

◇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、交通接近条件+7%・環境条件等+12%（土砂災害警戒区域をも考慮）と判定した。

（相乗積： $1.07 \times 1.12 \div 1.20$ ）

イ 個別格差：特になし

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 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	136,000	137.46	0.42	7,850,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数12年、経済的残存耐用年数13年、観察減価率（建物の現況比中古建物の市場性等も考慮）-20%

（計算式） $13 / (12 + 13) \times (1 - 0.20) \div 0.42$

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	4,830,000	0.30	法定地上権	1,450,000

イ 個別売却により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。

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	4,830,000	-1,450,000		1.00	0.70	2,370,000
2	7,850,000	+1,450,000	1.00	1.00	0.70	6,510,000
一括価格（合計）						8,880,000

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（長瀬－3）

所在 ・ 地番：長瀬町大字本野上字丹生東981番2

価 格：20,000円／ m^2

位 置：「野上」駅から約230m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：309 m^2

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

対象物件

地価調査基準地

最寄駅

長瀬町役場「白図」

S1:10,000

公図写

イ 598-1 ハ 598-15 ホ 575-3 ト 621-3
 598-14 ニ 598-17 ヘ 576-3 テ 622-3



(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

地番区域見出し
 大字中野上

請求部	所在	秩父郡長瀬町大字中野上字藏宮				地番	573番5			
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。

(さいたま地方方法務局秩父支局管轄)

令和6年11月27日

さいたま地方方法務局春日部出張所

地図整理番号: M14823

登記官

(1/1)

登記年月日：平成19年9月5日

4300533

地積測

地番 573-2-5、-6、-7
-8、-9、-10、-11、-12

土地の所在 秋父郡長瀬町大字中野上字藏宮



求積表

地番	① 573-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
S18		12954.908	-65114.118	-19.980	-258946.340388
S5		12955.274	-65134.114	-20.000	-259222.471046
S1		12943.140	-65134.127	0.042	13192.497890
S1		12940.162	-65133.172	12.488	174610.888872
S25		12938.948	-65130.641	10.881	214557.277783
S20		12939.882	-65110.591	6.523	84406.850286
S21		12939.841	-65114.118	2.473	32000.226793
合計					-401.135395
合計面積					300.807876
地積					300.86 ± 2

地番	② 573-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
S7		12954.493	-65082.622	-21.543	-279078.042099
S18		12954.908	-65114.118	-21.408	-278478.702308
S21		12939.841	-65114.118	0.645	123010.782345
S19		12939.600	-65104.573	21.543	278750.655408
S8		12939.490	-65092.875	11.951	154039.444090
合計					-647.062224
合計面積					323.931170
地積					323.93 ± 2

地番	③ 573-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
S25		12939.948	-65120.641	-12.531	-162150.488388
S1		12940.162	-65133.172	-12.513	-161920.121976
S2		12913.921	-65133.154	1.665	20210.286365
F14		12914.222	-65131.607	12.513	161895.686368
S24		12914.670	-65120.641	10.968	141627.271220
合計					-442.392893
合計面積					321.104465
地積					321.10 ± 2

※座標は日本測地系

点名	X座標	Y座標	備考
TT1	12910.968	-65133.531	
TT1-1	12937.254	-65137.061	
TT2	12960.265	-65140.345	
TT3	12955.064	-65089.122	

凡例	境界線の種別	記号	境界線の後別
①	石杭	①	プレート
②	コンクリート杭	②	
③	金属杭	③	
④	金属釘	④	
⑤	刻印	⑤	
作製者			
縮尺	1/500		

(平成19年8月8日作成)

登記年月日：平成19年9月5日

これは図面に記録されている内容を証明した事項である。

さいたま地方方法務局(秩父支局管轄)

令和6年11月27日

さいたま地方方法務局春日部出張所

登記官

地図整理番号：M14824

(2/2)

A3版をA4版に縮小したものです

地積測量

573-2、-5、-6、-7、
-8、-9、-10、-11、-12

秩父郡長瀬町大字中野上字麻宮

4300534

地番 ④ 573-7				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
S21	12330.841	-65114.118	-12.018	-155511.002138
S20	12330.882	-65110.591	-2.473	-32000.322186
S23	12314.836	-65110.591	1.021	23285.443303
F15	12314.910	-65114.788	11.888	164823.941080
S28	12314.963	-65104.603	10.215	131355.347045
S10	12330.636	-65104.573	-9.615	-123121.112550
			合計	-556.712181
			合計面積	293.3040905
			地積	293.35 m ²

地番 ④ 573-8				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
S19	12333.490	-65092.575	-12.009	-150150.704810
S10	12330.650	-65104.573	-12.028	-155538.543208
S28	12314.963	-65104.603	12.030	168870.684437
S27	12315.025	-65092.504	12.028	163341.920700
			合計	-592.03571
			合計面積	290.3194555
			地積	290.31 m ²

地番 ④ 573-9				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
P14	12354.467	-65092.306	-0.354	-4355.888398
S7	12354.403	-65092.022	-0.269	-3484.758517
S8	12330.490	-65092.575	0.118	1503.869850
S27	12315.025	-65092.504	0.072	923.851800
S9	12314.826	-65092.503	0.205	3002.784875
P1	12314.522	-65092.209	0.235	3034.912670
P16	12338.731	-65092.263	-0.097	-1255.056907
			合計	-34.254757
			合計面積	12.132785
			地積	12.13 m ²

地番 ④ 573-10				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
S20	12330.882	-65116.591	-4.050	-52406.522100
S25	12330.948	-65120.041	-4.050	-52406.782400
S24	12314.670	-65120.041	4.050	52304.413600
S23	12314.836	-65116.591	4.050	52305.088800
			合計	-203.812300
			合計面積	101.5061000
			地積	101.50 m ²

凡	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石杭	(V)	プラスチック杭	(P)	プレート
例	コンクリート杭	(△)	金属杭		
②	金属板	(△)	樹印		

作製者

(平成19年8月8日作成)

2/2

地番 ④ 573-11				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
S1	12340.162	-65133.172	-0.973	-12580.767856
S5	12343.140	-65134.127	-0.982	-12451.300680
Q10	12337.894	-65134.134	-0.032	-413.897008
Q7	12313.725	-65134.169	0.980	12655.160500
S2	12313.921	-65133.164	0.937	12746.44027
			合計	-54.656057
			合計面積	27.332525
			地積	27.28 m ²

地番 ④ 573-12				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
S26	12314.963	-65104.603	-22.284	-287797.035402
F15	12314.910	-65114.788	3.397	43871.040270
F59	12314.354	-65104.205	22.107	265397.633878
F60	12314.527	-65092.681	8.703	112358.128481
S9	12314.635	-65092.503	0.177	2385.870925
S27	12315.025	-65092.504	-12.100	-150271.802500
			合計	-10.265438
			合計面積	9.1327150
			地積	9.13 m ²

地積計測値 1850.4245100 m²

地番	面積
① 573-2	300.5670975 m ²
② 573-5	323.5311170 m ²
③ 573-6	321.1944465 m ²
④ 573-7	298.3652905 m ²
⑤ 573-8	295.3194355 m ²
⑥ 573-9	12.132785 m ²
⑦ 573-10	101.5061000 m ²
⑧ 573-11	27.2835285 m ²
⑨ 573-12	9.1327190 m ²

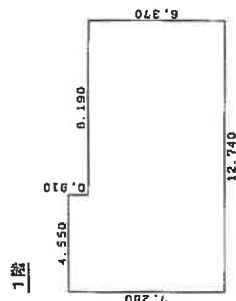
縮尺 1/

登記年月日：平成25年10月28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。
(さいたま地方税務局秩父支局管轄)
令和6年11月27日 さいたま地方税務局春日部出張所

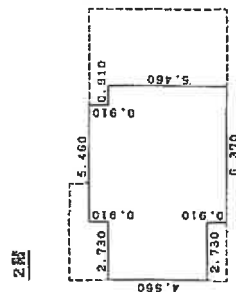
登記官

各階平面図



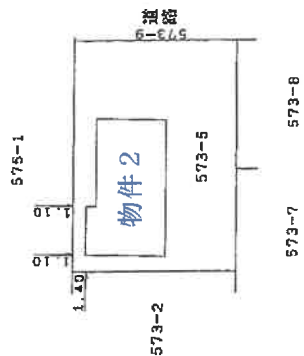
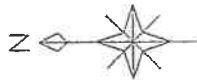
求積数
 $4.550 \times 0.910 = 4.140500$
 $12.740 \times 6.370 = 81.153800$
計 85.294300

床面積 85.29 m²



求積数
 $2.730 \times 4.550 = 12.421500$
 $5.460 \times 0.910 = 4.968600$
 $6.370 \times 5.460 = 34.780200$
計 52.170300

床面積 52.17 m²



(単位:m)

家屋番号 573番5

建物の所在 秩父郡長瀬町大字中野上字蔵宮573番地5

作成者

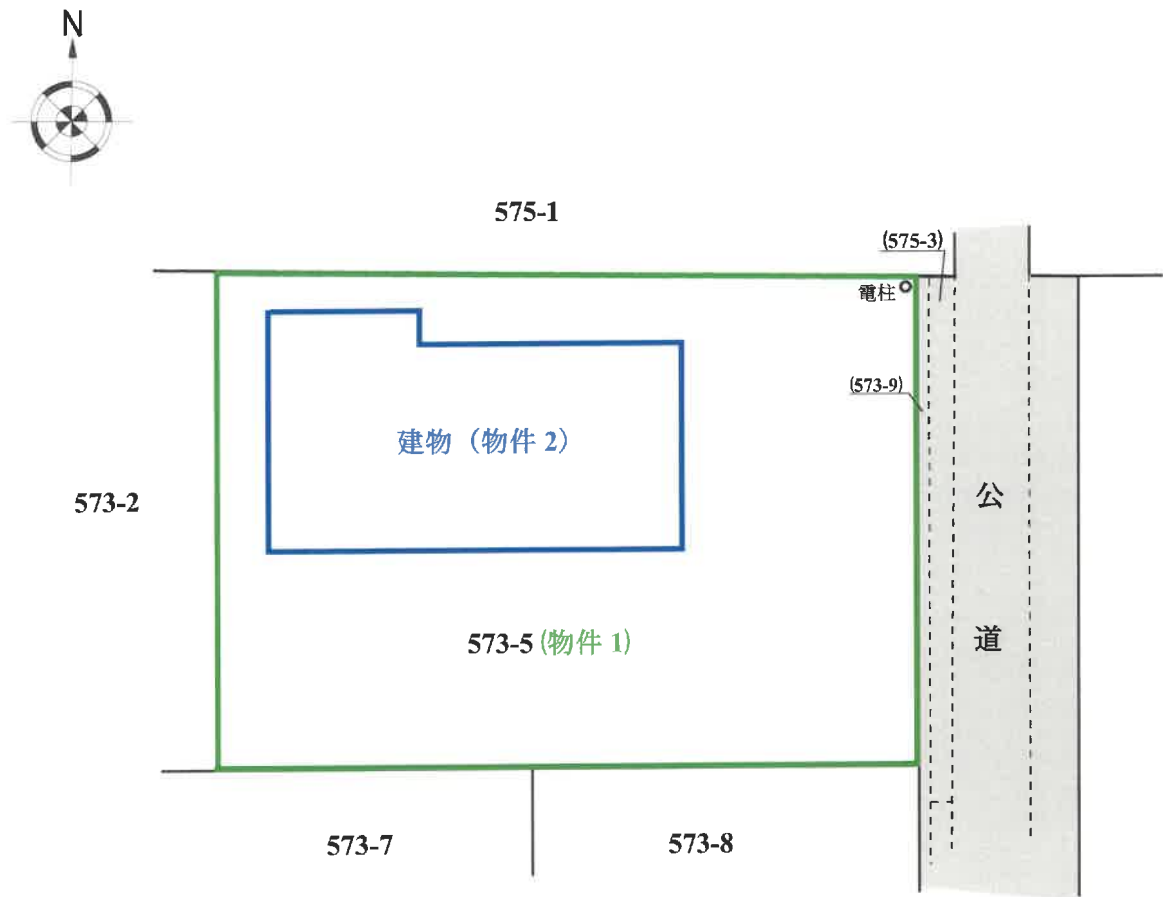
10月15日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。