

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 菊 地 伸 行

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 | 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼 |
| | 地 | 番 | 869番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 406.61平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼 |
| | 地 | 番 | 870番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 226.11平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼 |
| | 地 | 番 | 872番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 64平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼 |
| | 地 | 番 | 872番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 137平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



11

物 件 目 録

5 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼

地 番 8 7 2 番 7

地 目 雑種地

地 積 3 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼

地 番 8 7 2 番 8

地 目 雑種地

地 積 4 9.5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼 8 7 2 番地 8、8 6 9 番地 1、8 7 0 番地 4、8 7 2 番地 2、8 7 2 番地 7

家屋 番号 8 7 2 番 8

種 類 旅館

構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 8 1 3. 5 2 平方メートル
2 階 7 3 7. 6 8 平方メートル
3 階 3 2 3. 8 6 平方メートル
4 階 4 8. 6 4 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約5.40平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約54.00平方メートル



物件明細書

令和 7年 7月17日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊 地 伸 行

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者B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 | 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼 |
| | 地 | 番 | 869番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 406.61平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼 |
| | 地 | 番 | 870番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 226.11平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼 |
| | 地 | 番 | 872番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 64平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼 |
| | 地 | 番 | 872番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 137平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

5 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼

地 番 872 番 7

地 目 雑種地

地 積 333 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼

地 番 872 番 8

地 目 雑種地

地 積 495 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼 872 番地 8、869 番
地 1、870 番地 4、872 番地 2、872 番地 7

家屋 番号 872 番 8

種 類 旅館

構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	813.52 平方メートル
	2 階	737.68 平方メートル
	3 階	323.86 平方メートル
	4 階	48.64 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約5.40平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約54.00平方メートル



令和 7年(ケ)第 20号
令和 7年 4月 8日受理
令和 7年 6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 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼
地 番 8 6 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 0 6 . 6 1 平方メートル
所有者 **A**

2 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼
地 番 8 7 0 番 4
地 目 宅地
地 積 2 2 6 . 1 1 平方メートル
所有者 **B**

3 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼
地 番 8 7 2 番 2
地 目 雑種地
地 積 6 4 平方メートル
所有者 **A**

4 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼
地 番 8 7 2 番 4
地 目 雑種地
地 積 1 3 7 平方メートル
所有者 **A**

物 件 目 録

5 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼
 地 番 872番7
 地 目 雑種地
 地 積 3.33平方メートル
 所有者 A

6 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼
 地 番 872番8
 地 目 雑種地
 地 積 4.95平方メートル
 所有者 A

7 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼 872番地8、869番
 地1、870番地4、872番地2、872番地7
 家屋 番号 872番8
 種 類 旅館
 構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根4階建
 床 面 積 1階 813.52平方メートル
 2階 737.68平方メートル
 3階 323.86平方メートル
 4階 48.64平方メートル
 所有者 B

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, 2, 3, 4, 5, 6		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ~ 6) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり (物件 4) ☒ 地積測量図のとおり (物件 5, 6) ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり (物件 1 ないし 3) ☐		
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 7		
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 { 種類: ☒ ある { 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 旅館 (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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1及び3ないし6関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■所有者(A)の子供 ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明 ☒	
占有開始時期		昭和55年 5月15日	
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	
更新の種別		□合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	□占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		☒ 本各土地所有者は、占有者会社代表者である。 ☒ 占有権原につき書面照会をしたが、回答がない。	
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	

(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ないし6関係

- 1 本各土地と隣接地との境界について
 - (1) 本各土地の範囲は、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、オ、カ、キ、ク、ケ、コ、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、イの各点を結んだ線は、公道に面しており、ほぼ明確である。
 - (3) 関係図記載のイ、ウ、エ、オの各点を結んだ線は、パイプの柵により区分されており、ほぼ明確である。
 - (4) 関係図記載のオ、カの各点を結んだ線は、生垣等により区分されており、ほぼ明確である。
 - (5) 関係図記載のカ、キの各点を結んだ線は、公道に面しており、ほぼ明確である。
 - (6) 関係図記載のキ、クの各点を結んだ線は、生垣により区分されており、ほぼ明確である。
 - (7) 関係図記載のク、ケ、コ、アの各点を結んだ線は、ブロック塀により区分されており、明確である。
- 2 本各土地上（物件1及び物件5）に、構築物（未登記附属建物・ポンプ室及びボイラー室）が存在する。
- 3 本各土地上に、受水槽及び簡易物置（動産）2戸が存在する。
- 4 物件4の土地東側隣接地である872番3の土地は、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。また、物件1及び2の各土地北側隣接地である869番4及び870番2の各土地は、長瀬町外2名名義の土地であるところ、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件7関係

- 1 「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 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積 約5.40平方メートル
 - (2) 未登記附属建物2

種 類 ボイラー室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積 約54.00平方メートル
- 2 本建物屋上に存在する変電設備内には、低濃度のPCB含有の設備（トランス）が存在する。
- 3 本建物については、激しい劣化が窺えるとともに、建物内は備品等が散乱している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 所有者の子供	■ 物件1及び3ないし6の土地関係 私は、所有者（A）の子供である。母は、極めて体調が悪く対応することができない状態である。 なお、私も会社に関することは承知していないので、お答えできない。

(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

■ 本各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、3枚目記載のとおり認定した。

■ その他

物件1及び物件5の土地上に存在する構築物（ポンプ室及びボイラー室）について

- 1 本各構築物は、本建物北西方向及び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、ポンプ室及びボイラー室として、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、関係者からの陳述は得られなかったが、本構築物の種類及び立地状況から、本建物所有者所有の建物である蓋然性が極めて高い。
- 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
7年4月10日 (木) 8:20-8:35	物件所在地	外観調査
7年4月15日 (火) 14:25-14:30	長瀬町大字野上下郷 967番地	所有者(A)の子供から事情聴取
7年5月26日 (月) 9:00-11:00	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
7年5月28日 (水) 15:45-15:55	法務局 (秩父)	建物登記に関する調査等
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。 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

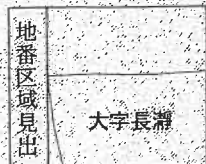
☒ 令和 7 年 5 月 26 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場したところ、解錠の必要がなかったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

(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 881-1 ハ 867-18 * 867-12
ロ 866-12 ニ 867-13



(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	秩父郡長瀬町大字長瀬字沼				地 番	869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秩父支局管轄)

令和7年2月25日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M51319

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(9枚目)

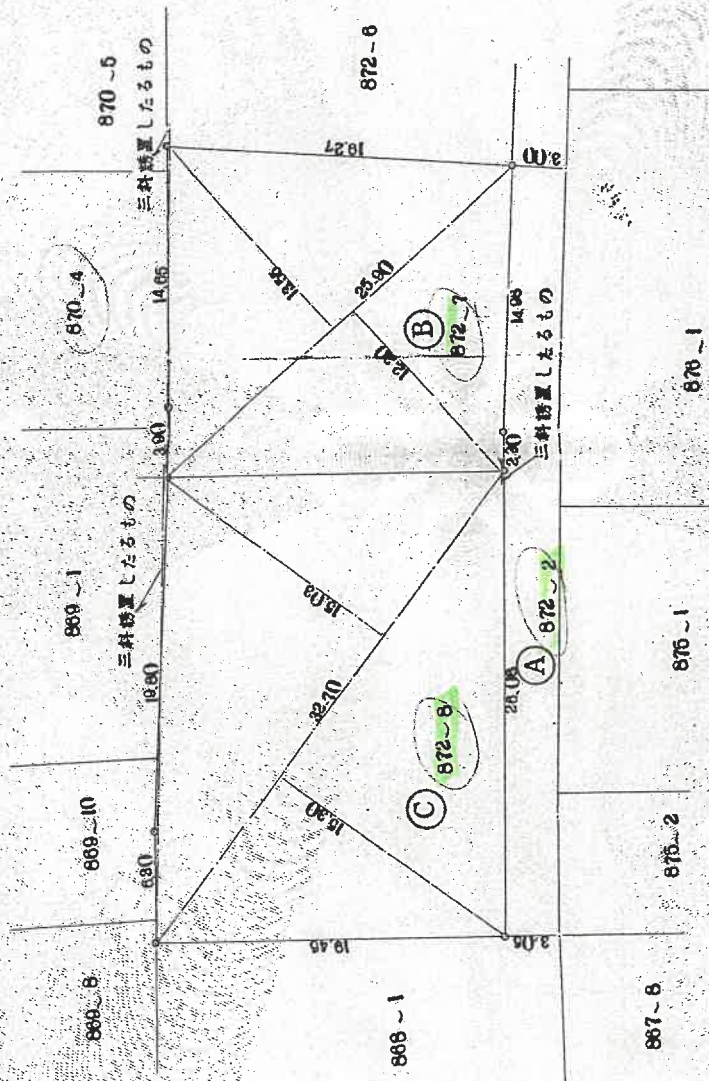
登記年月日：昭和46年4月23日

4400864 346-4-23 889 8

測量図

地番 872-7-8
土地の所在 秩父郡野上町大字長井字沼

昭和46年4月20日
製作年月日
製作者



A3判をA4判に縮小

③ 求 積 法

符号	底辺	高さ	面積
	32.70	15.30	500.3100
	32.70	15.03	491.4810
			991.7910
		※	495.8955
		地積	495.7

② 求 積 表

符号	底辺	高さ	面積
	25.90	12.20	315.9800
	25.90	13.55	350.9450
			666.9250
		1/2	333.4625
		地積	333.4

(埼玉土地家屋調査士会印)

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。
(さいたま地方支庁界画課)
令和7年2月25日 東京法務局提出場所

(10枚目)

地図整理番号：M51320

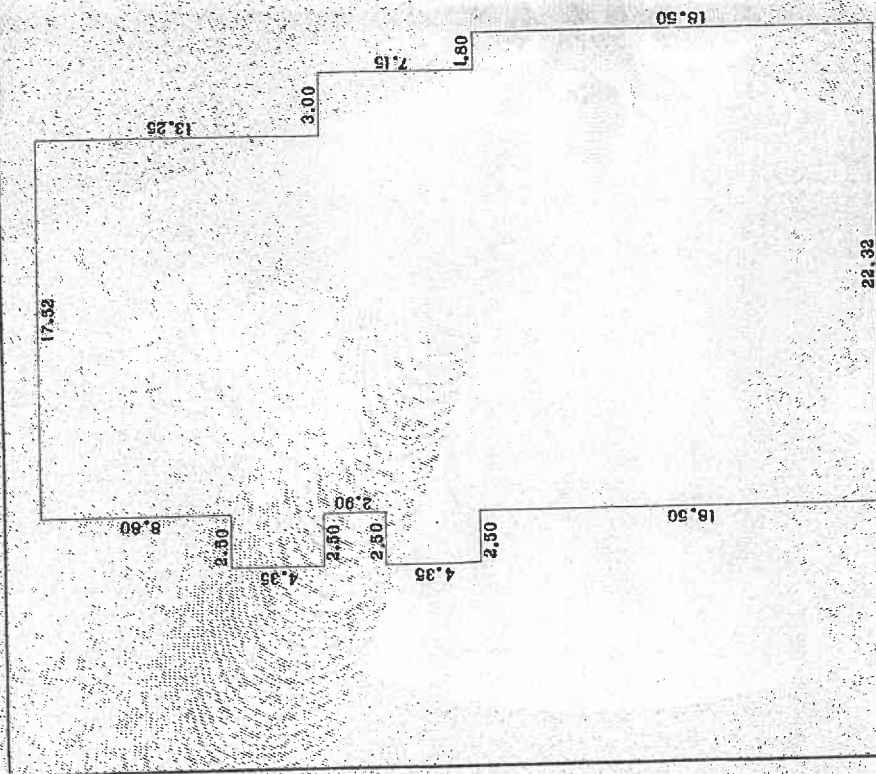
これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(さいたま市方法務局秩父支局管轄)
令和7年2月25日 東京法務局港出張所

0008271 各階平面図

872 米 8

家國藩身

建物の所在	鉄父郡長瀬町大字長柄牛沼	872 873 870	番地	814
-------	--------------	-------------------	----	-----



19	階	平	面	國	床	面積計算表
17.52	x	13.25	x	232.1400		
20.52	x	7.15	x	146.7150		
22.52	x	13.50	x	412.8200		
2.50	x	4.35	x	10.9750		
2.50	x	4.35	x	10.9750		
						813.5250

A3判をA4判に縮小

作者

縮尺

1/250

人請申

尺蠖

500

(昭和35年8月13日作製)

王士珍家厝調查土金(紙)

(1/3)

地圖整理番号: M51321

(1/1 枚目)

登記年月日：昭和55年8月16日

0008272 各階平面図

建物各階平面図

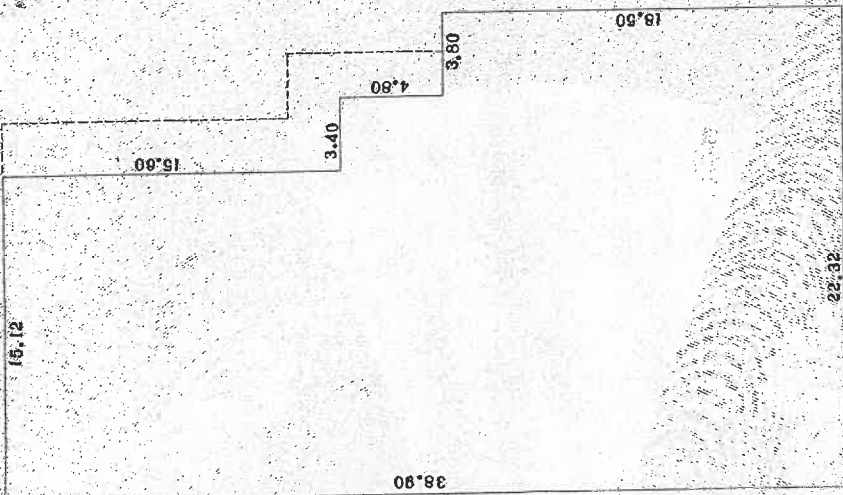
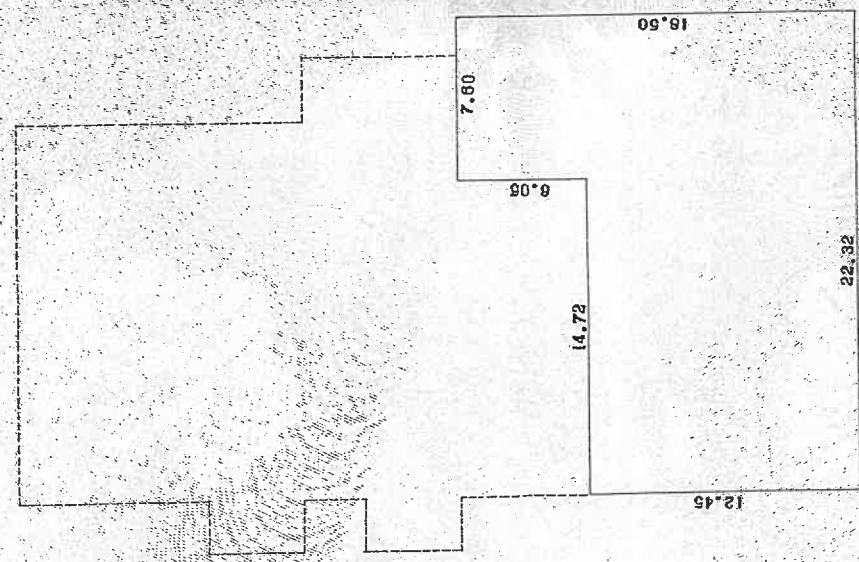
855.816

家屋番号 872 番 8

建物の所在

秋父郡長瀬町大字位勢字記

番地



A3判をA4判に縮小

作業者

土地調査士

(昭和55年8月13日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

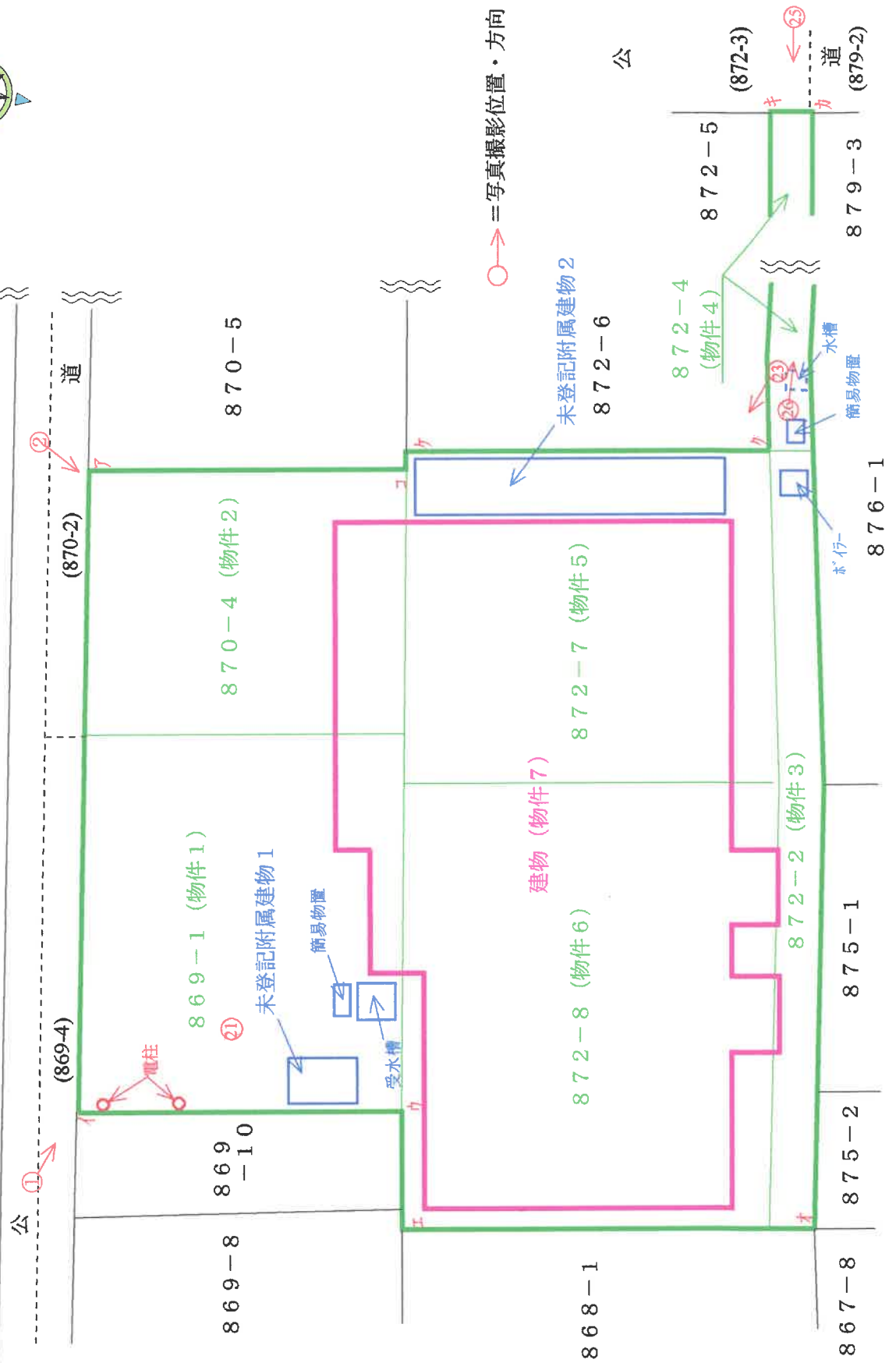
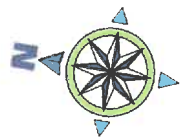
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所秋父支部)
令和7年2月25日 東京法務局提出場所

登記証

(12枚目)

土地建物位置関係図

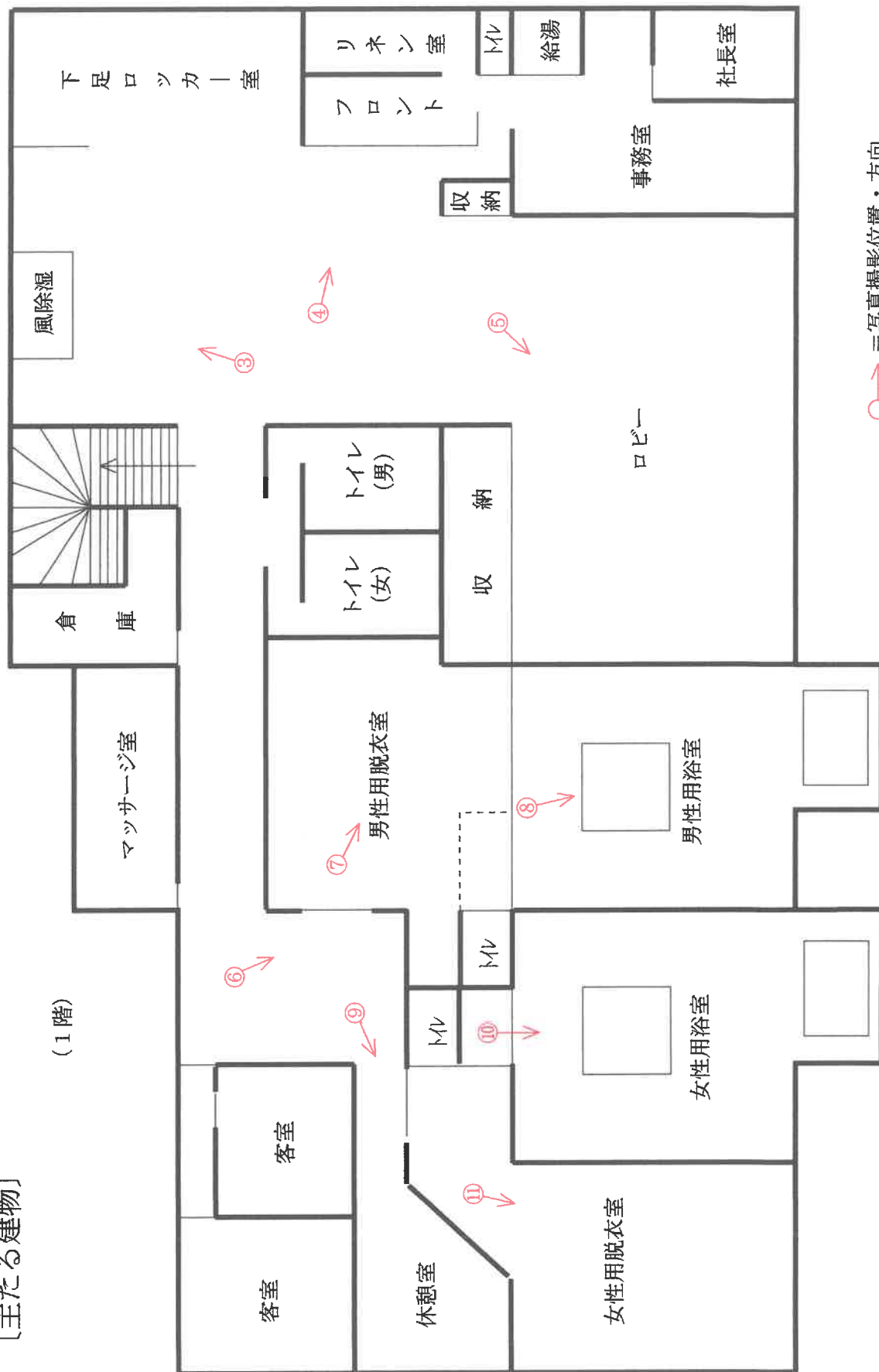
(写真撮影位置・方向)



建物間取図

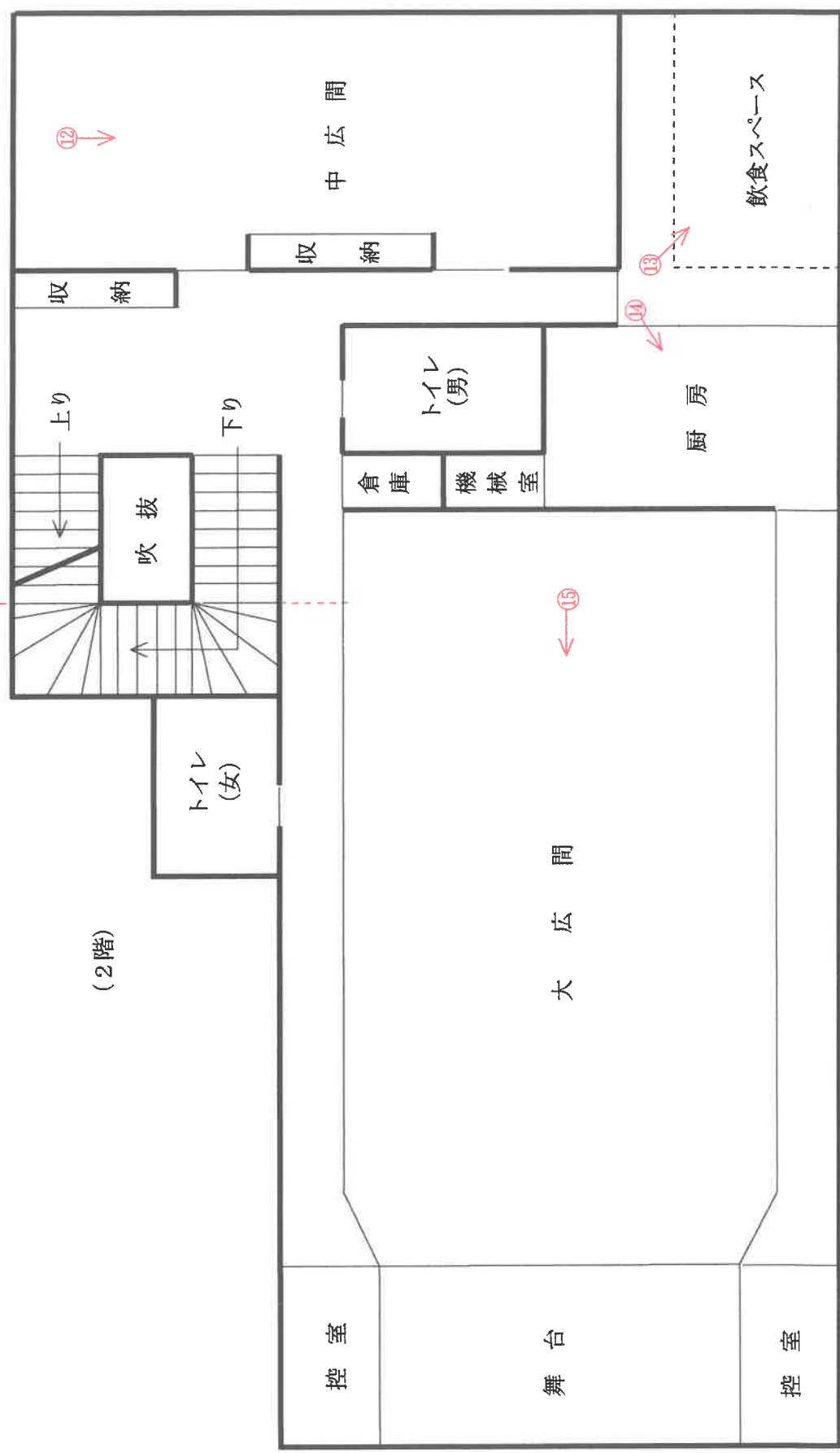
(写真撮影位置図)

[主たる建物]



建物間取図

(写真撮影位置図)

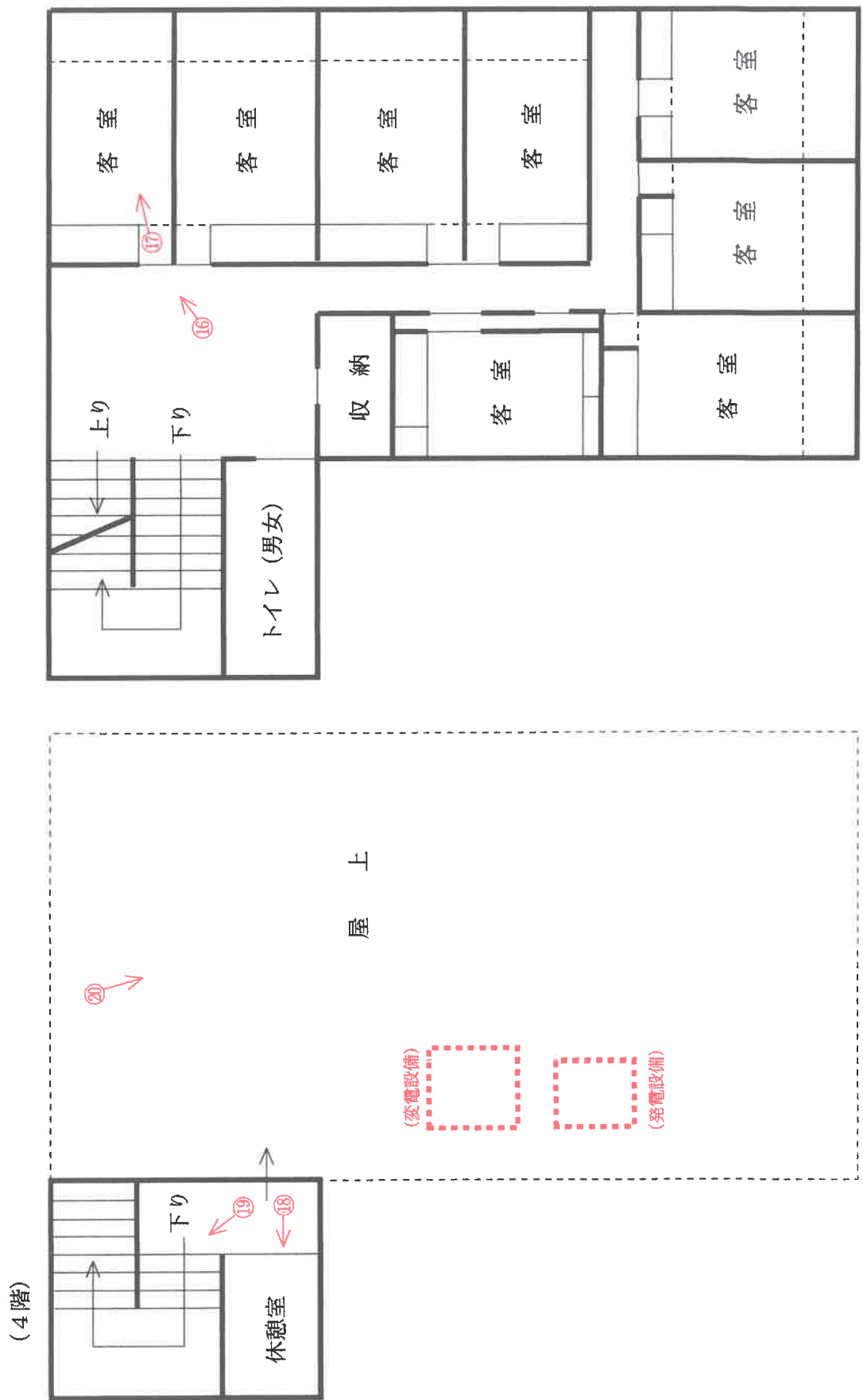


○→ = 写真撮影位置・方向

圖取間物建

(写真撮影位置図)

(3階)

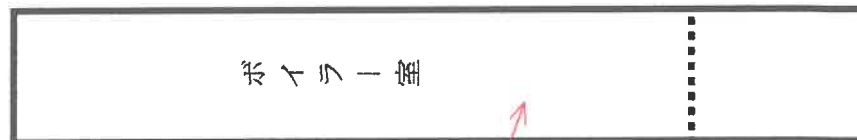


○ → 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

未登記附属建物 2



未登記附属建物 1



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①6



①7



①8



①9



②0



②1



22



23



24



25



26



27

令和7年（ケ）第20号
令和7年5月26日外現地調査
令和7年6月12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 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼
地 番 869 番1
地 目 宅地
地 積 406.61 平方メートル
所有者 A

2 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼
地 番 870 番4
地 目 宅地
地 積 226.11 平方メートル
所有者 B

3 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼
地 番 872 番2
地 目 雑種地
地 積 64 平方メートル
所有者 A

4 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼
地 番 872 番4
地 目 雑種地
地 積 137 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼
地 番 872番7
地 目 雑種地
地 積 3.33平方メートル
所有者 A

6 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼
地 番 872番8
地 目 雑種地
地 積 4.95平方メートル
所有者 A

7 所 在 秩父郡長瀬町大字長瀬字沼 872番地8、869番
地1、870番地4、872番地2、872番地7
家屋 番号 872番8
種 類 旅館
構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根4階建
床 面 積 1階 813.52平方メートル
2階 737.68平方メートル
3階 323.86平方メートル
4階 48.64平方メートル
所有者 B

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1 4 0, 0 0 0 円
物件 7 (建物)	金 1, 9 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
4	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
5	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
6	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
7	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	未登記附属建物あり
物件 番号	特 記 事 項		
7	未登記附属建物 1 所 在：秩父郡長瀬町大字長瀬字沼869番地1 種 類：ポンプ室 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約5.40㎡ 未登記附属建物 2 所 在：秩父郡長瀬町大字長瀬字沼872番地7 種 類：ボイラー室 構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約54.00㎡		

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1～6）

位 置 ・ 交 通	秩父鉄道「長瀬」駅 南東方約300m（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、ホテル等が建ち並び、その周囲には観光客用の駐車場等が多く見られる混在地域である。	
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	都市計画区域外 － － － － 県立自然公園（第2種特別地域） 埼玉県建築基準法施行条例
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 1661.72㎡（登記合計数量） 不整形 ほぼ平坦 二方路
接面道路の状況	北側現況幅員約4.2m舗装町道（長瀬32号線、建築基準法第42条1項1号準用道路）及び東側現況幅員約5m舗装町道（幹線2号線、建築基準法第42条1項1号準用道路）にそれぞれほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件1～6は一体として物件7（建物）の敷地等として利用されている。なお、物件1・3～6に対する土地利用権原は不明である。 ②隣接地とはブロック塀やパイプ柵、生垣等により概ね区分されているが、物件相互間の土地境界は一体利用状態にあり不明確である。 ③地中埋設物等の存否については不明であるが、公共下水道接続により不要となった浄化槽（汚泥処理後砂埋め済と思われる。）が地中に残置されている。	
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北側隣接地（869番4及び870番2、長瀬町外2名名義の共有地）は認定町道内にある。 ③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。） ④現況地積の把握は立会測量を行わないと判明しないが、概測によると登記合計数量をやや超えていることが予想される。 ⑤本件敷地内には放置状態にある荒れた庭木が複数本存在する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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55年5月15日新築（登記記載） 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 スレート葺陸屋根 ALC吹付けタイル その他 ビニールクロス、プリント合板 その他 ビニールクロス、化粧石膏ボード その他 カーペット、畳、クッションフロア、タイル その他 電気・給排水等、給湯、共同浴室、厨房、空調、防火、配膳用小型リフト 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であるが、長期間稼働されてないことから使用は困難と思われる。
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	劣る ※全体的に劣化が著しく、毀損箇所も複数認められる。	
建物の利用状況	所有者が旅館（空き家）として使用している。	
特 記 事 項	①建築確認済証：昭和54年9月26日付第432号（建築台帳記載） 完了検査済証：建築台帳記載なし ②建築時期・構造・種類等から本件建物についてアスベスト含有建築材料が使用されている可能性が高い。当該アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ③本件建物屋上には低濃度のPCB含有の変電設備（トランス）が存在する。埼玉県秩父環境管理事務所生活環境担当の教示によると、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」上のPCB廃棄物の保管事業場の届出は令和2年10月23日が最後の記録とのことである。また、同法により買受人は適法な処理又は保管の責任があるほか、毎年度保管状況について届出をすることが責務とされている。（詳しくは埼玉県秩父環境管理事務所生活環境担当に問い合わせのこと。）	

区 分	未登記附属建物 1	未登記附属建物 2
建 築 時 期 等	不詳（主である建物と同時期と推定） 経過年数：約45年 経済的耐用年数：経過済みと判断	不詳（主である建物と同時期と推定） 経過年数：約45年 経済的耐用年数：経過済みと判断
現 況 用 途 床 面 積	前記第 3 目的物件欄のとおり	前記第 3 目的物件欄のとおり
品 等	劣 る	劣 る
保守管理の状態	劣 る	劣 る
特 記 事 項	老朽化の状況から経済価値は既に認められないと判断する。	老朽化の状況から経済価値は既に認められないと判断する。

以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6（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	19,900	0.79	406.61	0.05	320,000
2	19,900	0.79	226.11	0.05	180,000
3	19,900	0.79	64	0.05	50,000
4	19,900	0.79	137	0.05	110,000
5	19,900	0.79	333	0.05	260,000
6	19,900	0.79	495	0.05	390,000

※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－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
 $20,000 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 19,900 \text{ 円/㎡}$

◇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+3%・交通接近条件等-3%と判定した。（相乗積： $1.03 \times 0.97 \div 1.00$ ）

イ 個別格差：二方路+1%、規模形状等-20%、前面道路の私有地介在等を考慮-2%
（相乗積： $1.01 \times 0.80 \times 0.98 \div 0.79$ ）

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物現況から一般的に建物を取り壊し、更地化することが本件土地の最も有効使用と考えられ、当該取り壊しに要する費用は土地価格を上回ることが予想されることから、本件建付減価を-95%と判定した。

② 物件7（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
7	240,000	1923.70	0.01	4,620,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

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	320,000	0.10	場所的利益	30,000
2	180,000	0.40	法定地上権	70,000
3	50,000	0.10	場所的利益	5,000
4	110,000	0.10	場所的利益	10,000
5	260,000	0.10	場所的利益	30,000
6	390,000	0.10	場所的利益	40,000
合 計				185,000

イ 個別売却により、物件2について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。また、物件1・3～6については権原不明につき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	320,000	-30,000		0.57	0.70	120,000
2	180,000	-70,000		0.57	0.70	40,000
3	50,000	-5,000		0.57	0.70	20,000
4	110,000	-10,000		0.57	0.70	40,000
5	260,000	-30,000		0.57	0.70	90,000
6	390,000	-40,000		0.57	0.70	140,000
7	4,620,000	+185,000	1.00	0.57	0.70	1,920,000
一括価格 (合計)						2,370,000

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、本物件は極めて流通性が低い老朽化した旅館であること(-30%)、建物構造及び建築時期から本件建物にはアスベスト含有建材の使用が疑われること(-10%)、売却物件内にPCB廃棄物含有設備が残置されていること(-10%)の理由により、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： $0.70 \times 0.90 \times 0.90 = 0.57$)

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)

本物件は建物の老朽化等により物理的もしくは経済的残存耐用年数が満了した特殊物件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－1）

所在 ・ 地番：長瀬町大字長瀬字馬内569番7

価 格：20,000円／m²

位 置：「長瀬」駅から約550m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：488m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西7.4m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、一般住宅の中に事業所等が見られる住宅
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 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

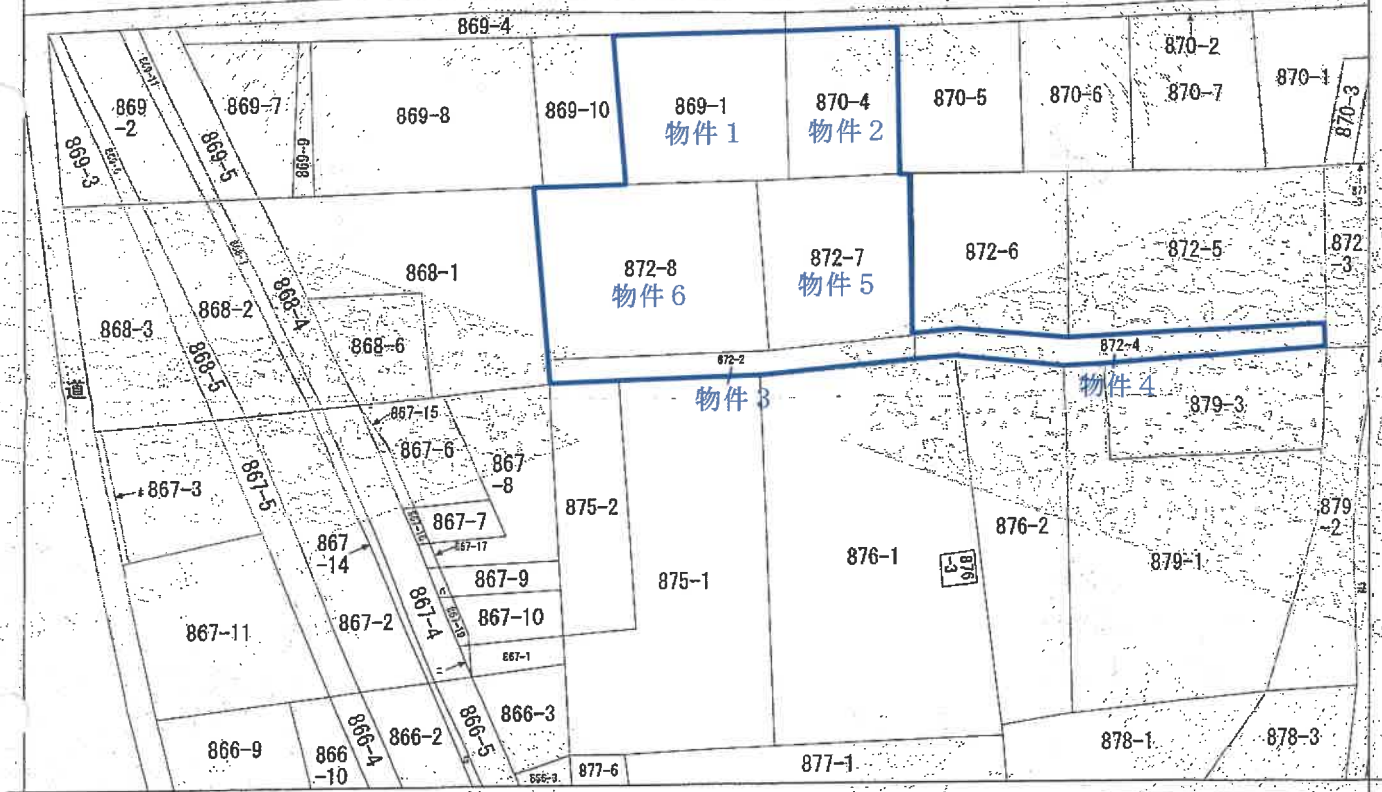
地価調査基準地

最寄駅

対象物件

公図写

イ 881-1 ハ 867-18 867-12
 □ 866-12 ニ 867-13



(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
 大字長瀬

請求部	所在	秩父郡長瀬町大字長瀬字沼					地番	869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				備考 年月日 (原図)				備考 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2月25日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M51319

(1/1)

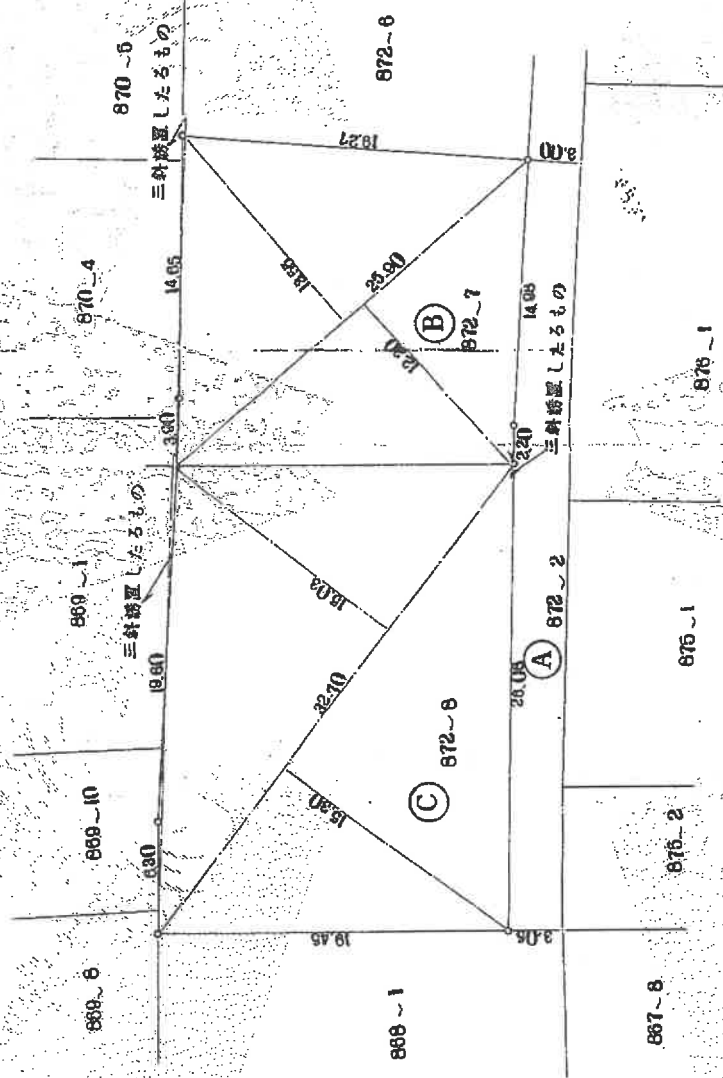
登記年月日：昭和46年4月23日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
(さいたま方法務局支局管轄)
令和7年2月25日 東京法務局港出張所 登記係

4400864 546-4-23 889-8

地番	872-7-8
土地の所在	秩父郡野上町大字長瀬字沼

測量図



③ 求積法

符号	底辺	高さ	積	面積
	32.70	15.30	500.3100	
	32.70	15.03	491.4510	
			491.7910	
			491.8955	
		1/2	地積	495.17

② 求積法

符号	底辺	高さ	積	面積
	25.80	12.20	315.9600	
	25.80	13.55	350.9450	
			388.9250	
		1/2	地積	333.4625

昭和46年4月20日	作製	
作製年	月	日

申請人

縮尺	1/300
----	-------

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和55年8月16日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(さいたま地方公務局秩父支局管理)
令和7年2月25日 東武法務局提出場所

登記簿

0008271 各階平面図

建物各階平面図

55.8.16

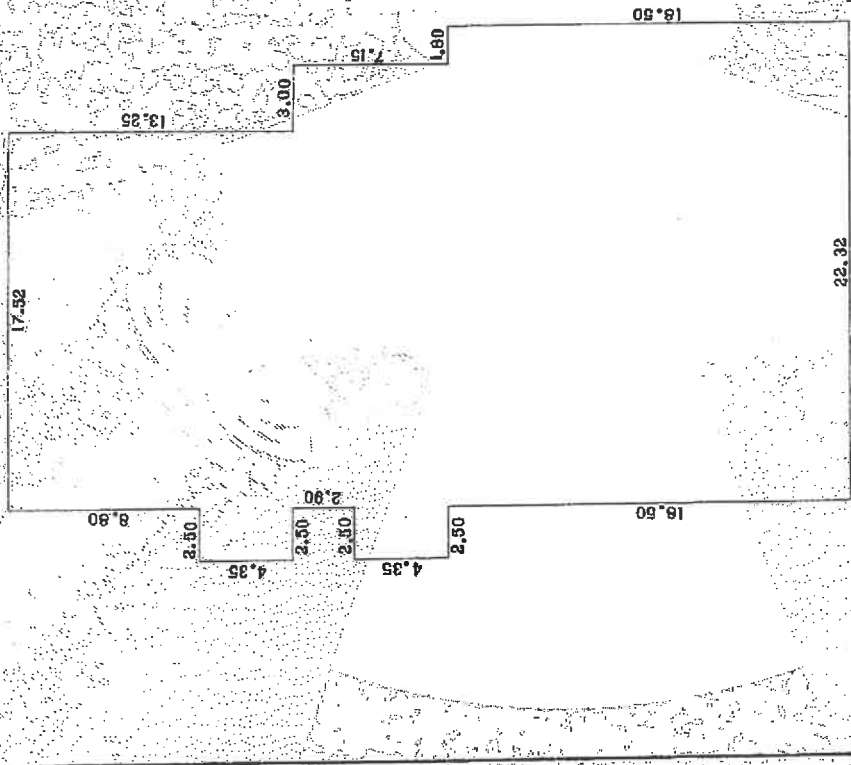
872 表 8

家屋番号

建物の所在

秩父郡長瀬町大字長瀬字沼

866番地
870
872
874



1階平面図 床面積計算表

17.52	x	13.25	=	232.1400
20.52	x	7.15	=	146.7180
22.32	x	18.50	=	412.9200
3.50	x	4.35	=	10.8750
2.50	x	4.35	=	10.8750
				813.5280

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(昭和55年8月13日作成)

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和55年8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。
(さいたま方法務局秩父支局管轄)
令和7年2月25日 東京法務局提出票所

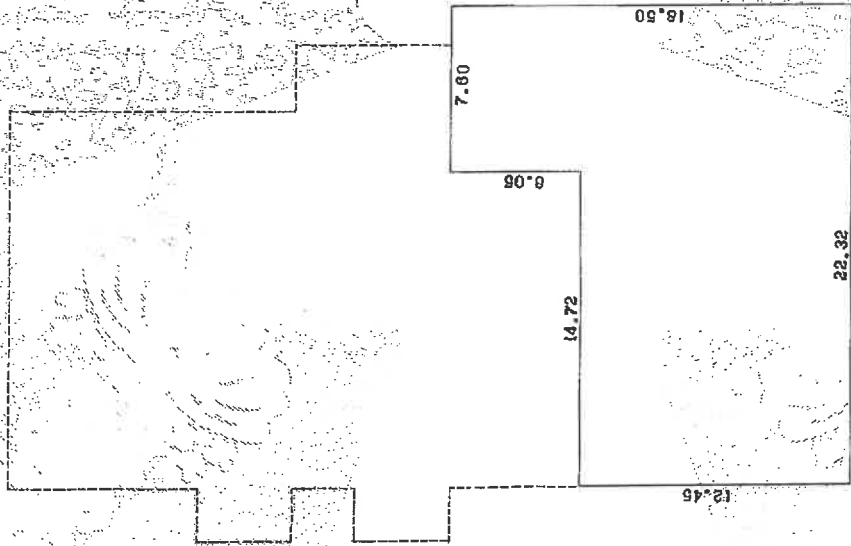
登記書

0008272 各階平面図 建物各階平面図 S55.8.16

家屋番号 872 添 8

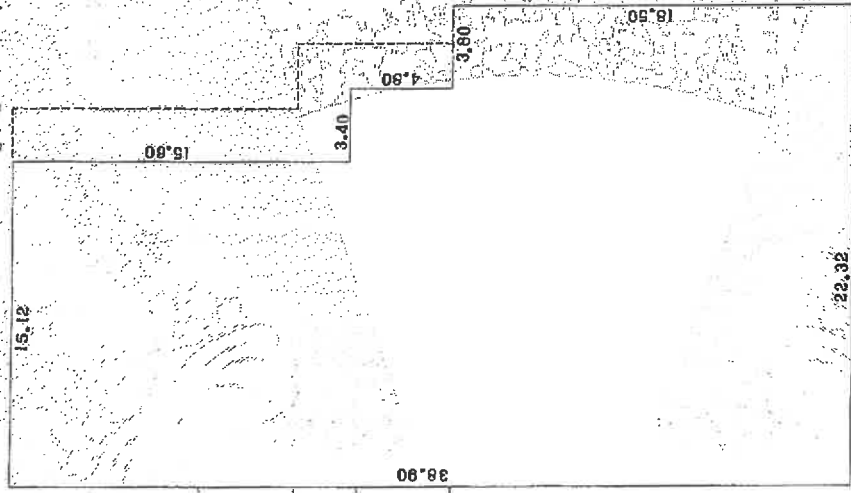
建物の所在 秩父郡長瀬町大字佐藤字記

番地



3階平面図 床面積計算表

7.80 x 8.05 = 45.9900
22.32 x 12.45 = 277.8840
333.8640



2階平面図 床面積計算表

15.12 x 15.60 = 235.8720
18.52 x 4.80 = 88.8960
22.32 x 18.60 = 412.9300
737.6660

作製者

家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

(昭和55年8月13日作成)

(埼玉県地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和55年8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。
(さいたま地方裁判所係文書管理)
令和7年2月25日 東京法務局提出

登記証

15

0008273

各階平面図

55.8.16

家屋番号 872 巻 8

建物図面図

建物図面図

家屋番号

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

8

建物図面図

872

巻

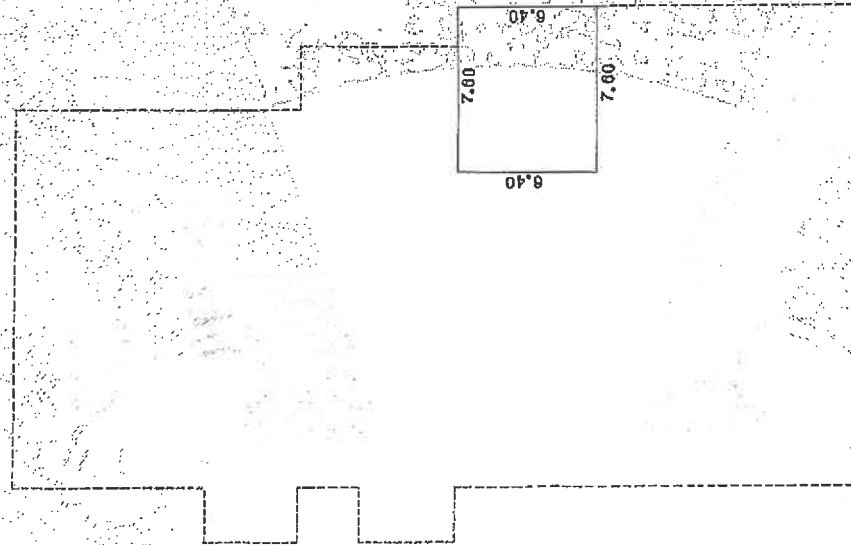
8

建物図面図

872

巻

8



4階平面図 床面積計算表
7.60 x 6.40 = 49.8400

作製者

家屋調査士

縮尺 1/250

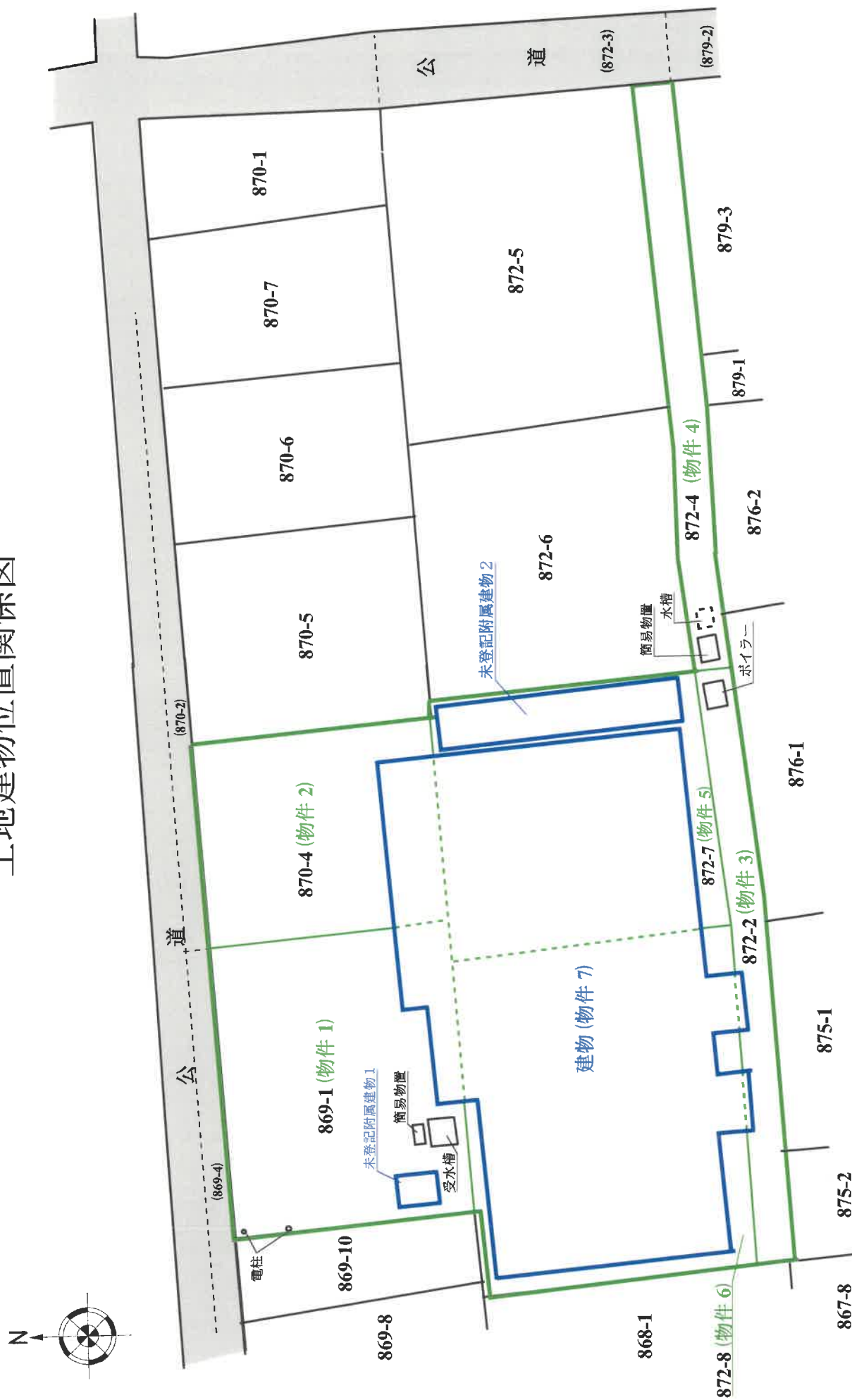
申請人

縮尺 1/250

(昭和55年8月13日作製)

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。