

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18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 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 5月 7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 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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 3月18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 行田市西新町
地 番 100番380
地 目 宅地
地 積 130.78平方メートル
- 2 所 在 行田市西新町 100番地380
家屋 番号 100番380
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 64.10平方メートル
2階 37.87平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺陸屋根2階建



物件明細書

令和 7年 1月17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

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 行田市西新町
地 番 100番380
地 目 宅地
地 積 130.78平方メートル
- 2 所 在 行田市西新町 100番地380
家屋 番号 100番380
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 64.10平方メートル
2階 37.87平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺陸屋根2階建



令和 6年(ケ)第 86号
令和 6年10月 1日受理
令和 6年10月28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 | 行田市西新町 |
| | 地 番 | 100番380 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市西新町 100番地380 |
| | 家屋 番号 | 100番380 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.10平方メートル
2階 37.87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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input checked="" type="checkbox"/> 構 造:木造スレート葺・陸屋根2階建 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居(空き家) として管理し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	<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

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、フェンス塀及びブロック塀により区分されており、明確である。
- 2 本土地北方向隣接地である100番1の土地（前面道路）は、行田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。

■ 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様子が窺えなかったことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には一切の動産類が存在しない空き家の状態であった。
- 2 本建物外壁に、亀裂が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人弁護士	<input checked="" type="checkbox"/> 全物件関係 1 私は、本物件所有者の破産管財人である。 2 本各物件は、現時点に於いては破産管財人として私が管理占有しているということになるが、本物件所有者が所有権を取得するに至るまでの経緯については、争う姿勢である。。

(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

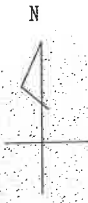
- 本土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

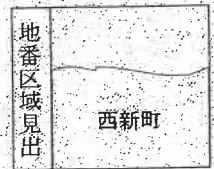
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月2日(水) 11:35-11:45	物件所在地	外観調査
6年10月4日(金) 14:35-14:45	法務局(熊谷)	登記事項要約書交付申請
6年10月23日(水) 11:15-11:45	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
6年10月28日(月) 9:40-9:45	執行官室(電話)	破産管財人から事情聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6 年 10 月 23 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

イ 100-282 ハ 100-405
 □ 100-358 ニ 100-303



(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	行田市西新町		地番	100番380		
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	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類	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。

A3判をA4判に縮小

令和6年8月22日
 さいたま地方務局熊谷支局
 登記官

地図整理番号：M19622
 (1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和63年8月2日

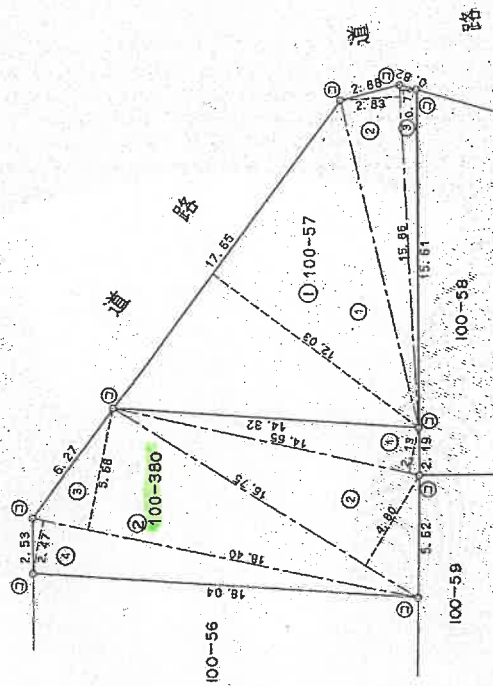
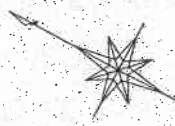
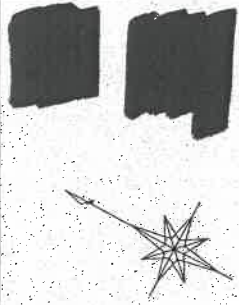
563.8.2

3257047

地積測量図

地番 100-57, 100-380

土地の所在 行田市西新町



地番 ① 100-57

符号	底辺	高さ	倍面積
1	17.65	12.03	212.3295
2	15.86	2.83	44.8898
3	15.86	0.77	12.2122
合計			269.4255
1/2			134.71275
地積			134.71㎡

地番 ② 100-380

符号	底辺	高さ	倍面積
1	14.65	2.13	31.2045
2	16.75	4.80	80.4000
3	18.40	5.68	104.5120
4	18.40	2.47	45.4480
合計			261.5645
1/2			130.78225
地積			130.78㎡

A3判をA4判に縮小

記号	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
④	石	⑦	境界線の種類
⑤	石	⑧	境界線の種類
⑥	金	⑨	境界線の種類
⑦	金	⑩	境界線の種類
⑧	金	⑪	境界線の種類
⑨	金	⑫	境界線の種類
⑩	金	⑬	境界線の種類
⑪	金	⑭	境界線の種類
⑫	金	⑮	境界線の種類
⑬	金	⑯	境界線の種類
⑭	金	⑰	境界線の種類
⑮	金	⑱	境界線の種類
⑯	金	⑲	境界線の種類
⑰	金	⑳	境界線の種類
⑱	金	㉑	境界線の種類
㉑	金	㉒	境界線の種類
㉒	金	㉓	境界線の種類
㉓	金	㉔	境界線の種類
㉔	金	㉕	境界線の種類
㉕	金	㉖	境界線の種類
㉖	金	㉗	境界線の種類
㉗	金	㉘	境界線の種類
㉘	金	㉙	境界線の種類
㉙	金	㉚	境界線の種類
㉚	金	㉛	境界線の種類
㉛	金	㉜	境界線の種類
㉜	金	㉝	境界線の種類
㉝	金	㉞	境界線の種類
㉞	金	㉟	境界線の種類
㉟	金	㊱	境界線の種類
㊱	金	㊲	境界線の種類
㊲	金	㊳	境界線の種類
㊳	金	㊴	境界線の種類
㊴	金	㊵	境界線の種類
㊵	金	㊶	境界線の種類
㊶	金	㊷	境界線の種類
㊷	金	㊸	境界線の種類
㊸	金	㊹	境界線の種類
㊹	金	㊺	境界線の種類
㊺	金	㊻	境界線の種類
㊻	金	㊼	境界線の種類
㊼	金	㊽	境界線の種類
㊽	金	㊾	境界線の種類
㊾	金	㊿	境界線の種類
㊿	金		

作製者 土地家屋調査士 (昭和63年7月29日作製)
 (埼玉土地家屋調査士会)

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。
 令和6年8月22日 さいたま市地方務局熊谷支局

登記官

(8枚目)

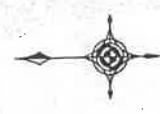
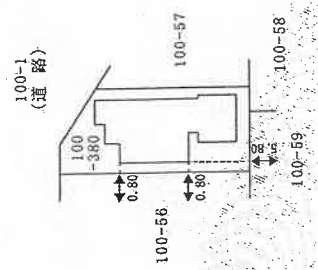
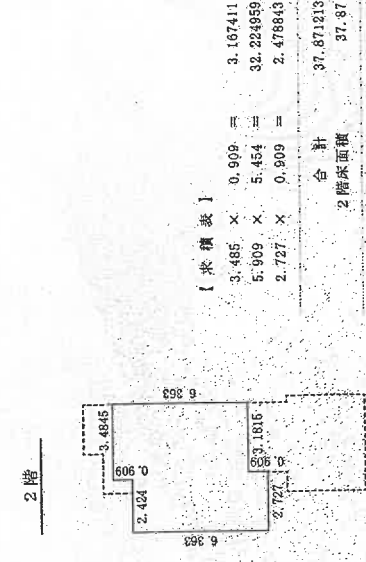
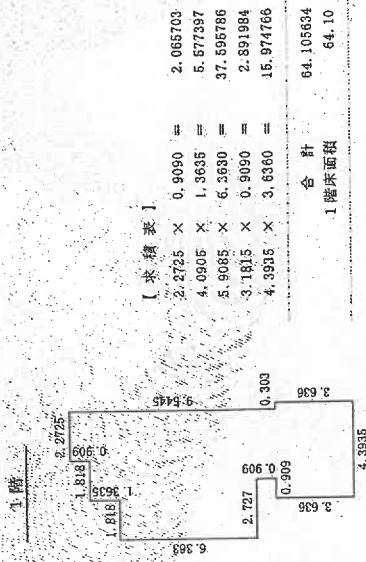
登記年月日：令和4年5月30日

各階平面図

家屋番号 100番380

建物図面

建物の所在 行田市西新町 100番地380



【単位：m】

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

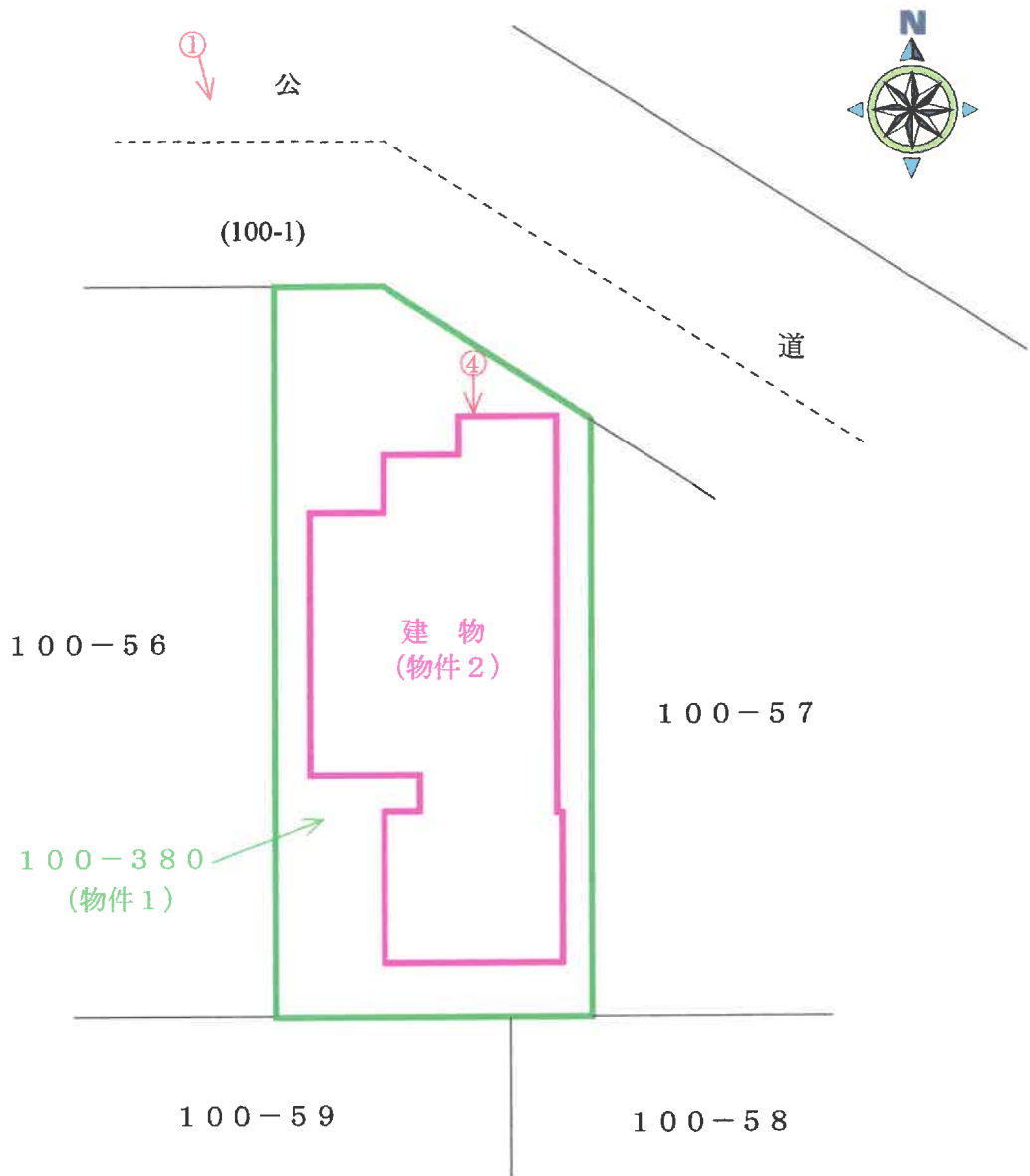
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月22日 さいたま市地方自治局熊谷支局 登記官

登記官

(9枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



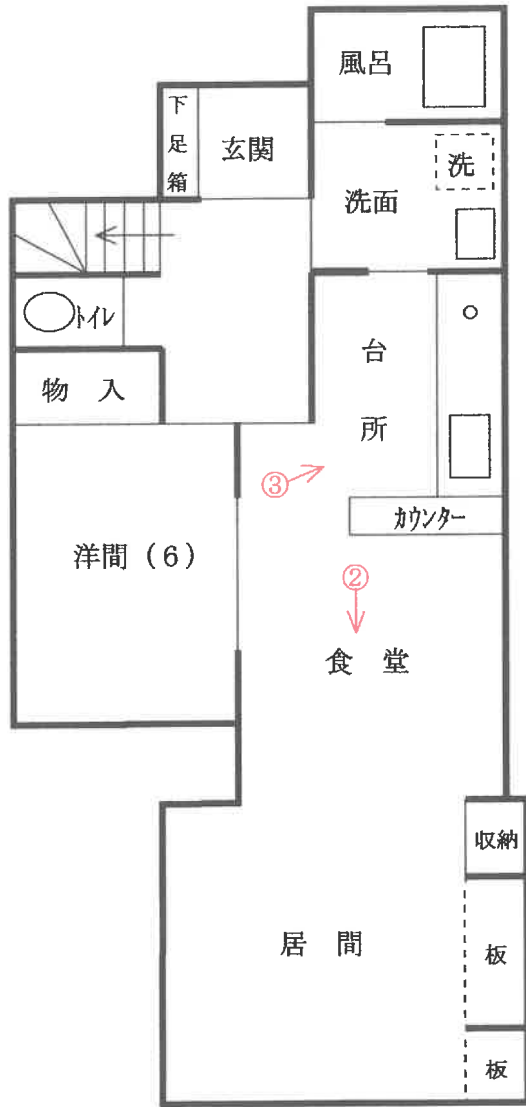
○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)

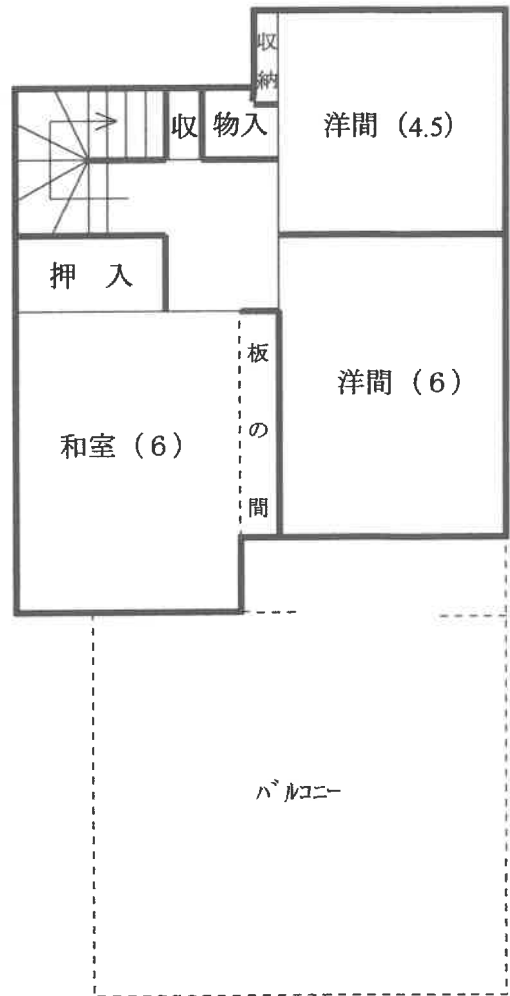
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(// 枚目)



①



②



③



④

令和6年(ケ)第 86号
令和6年10月23日 現地調査
令和6年10月24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
齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 行田市西新町 |
| | 地 番 | 100番380 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市西新町 100番地380 |
| | 家屋 番号 | 100番380 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.10平方メートル
2階 37.87平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金7,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,280,000円
物件2 (建物)	金4,800,000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合計価格である。
- 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 同 上 同 上 同 上	
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 同 上 同 上 同 上 同 上	スレート葺・陸屋根
物件番号	特 記 事 項		
-	な い		

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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	秩父鉄道線「持田」駅の南西方約1600m（道路距離、以下同様）に、JR高崎線「行田」駅の北方約1700mに、位置している。	
付近の状況	一般住宅等が建つ中に、青空駐車場等の空地も見られる住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 泉小学校 …………… 南東方約1200m 西中学校 …………… 東方約750m	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 地勢 その他	130.78㎡ ほぼ長方形地 平坦地 特にない
接面道路の状況	北～北西側が、台帳幅員6.0mの舗装市道（第6.3-304号線、建築基準法42条1項1号道路）と、台帳幅員4.0mの舗装市道（第6.3-407号線、建築基準法42条1項1号道路）との鈍角交差点に、概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況） 地上には、物件2の建物があり、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等である。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：あり	
特記事項	ない	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成1年4月8日築 平成年月日不詳増築 経済的全耐用年数 50年程度 経過年数 36年程度（当初より） 経済的残存耐用年数 14年程度（リフォーム等を考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺・陸屋根 外 壁： 吹付タイルローラー押え等 内 壁： クロス貼、左官壁等 天 井： クロス貼、目透天井等 床 ： ケミカルフローリング、畳等 設 備： 電気・給排水設備で、便所は水洗。 アスベストの存否は不明。
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： 普通 施 工： 普通
保守管理の状態	内装・設備は、令和4年頃に大部分リフォームされており、比較的良好。 その一方、屋根のスレート瓦や外壁には老朽化が見られ、さらに外壁にはヒビが見られる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	ない。

本葉以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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	49,800	1.00	130.78	1.00	6,513,000

ア 標準画地価格

公示地 行田-7

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$50,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/98.8 \approx 49,800\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 時点修正 : 公示地価格等の価格時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : 道路方位 +2%

◇ 地域格差 : 駅接近 -1%

住環境等 +5%

画地規模 -5%

$$(100-1)\% \times (100+5)\% \times (100-5)\% \approx 98.8\%$$

イ 個別格差 : 鈍角の角地であるが増価はない

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価 : ない

② 物件2 (建物)

当該建物の再調達原価を、類似建物の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物 件 番 号	再調達原価 ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000円/㎡	101.97	0.252	3,598,000

ウ 現価率

経過年数36年、経済的残存耐用年数14年、残価率0%とした定額法（現価率0.280）と観察減価法（建物の現状、殊に令和4年頃にリフォームがなされたこと等を考慮し、-10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.280 \times (1 - 0.10) = 0.252$$

2 評価額の判定

前記1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	6,513,000	0.50	法定地上権	3,257,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を50%と査定した。

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	6,513,000	-3,257,000	/	1.00	0.70	2,280,000
2	3,598,000	+3,257,000	1.0	1.00	0.70	4,800,000
一括価格 (合計)						7,080,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ない。

オ 競売市場修正： 前記第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。

第6 参考価格資料

公示地価格 行田ー7 (添付図面参照)

所在地番等 : 行田市門井町3丁目5番24

価格 : 50,200円/㎡

位置 : 「行田」駅から約1.9km

価格時点 : 令和6年1月1日

地積 : 161㎡

供給処理施設 : ガス、上水道、下水道がある

接面街路 : 南東6m市道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況写真 (正本のみ)

以 上

最寄り駅

持田駅

1
10000

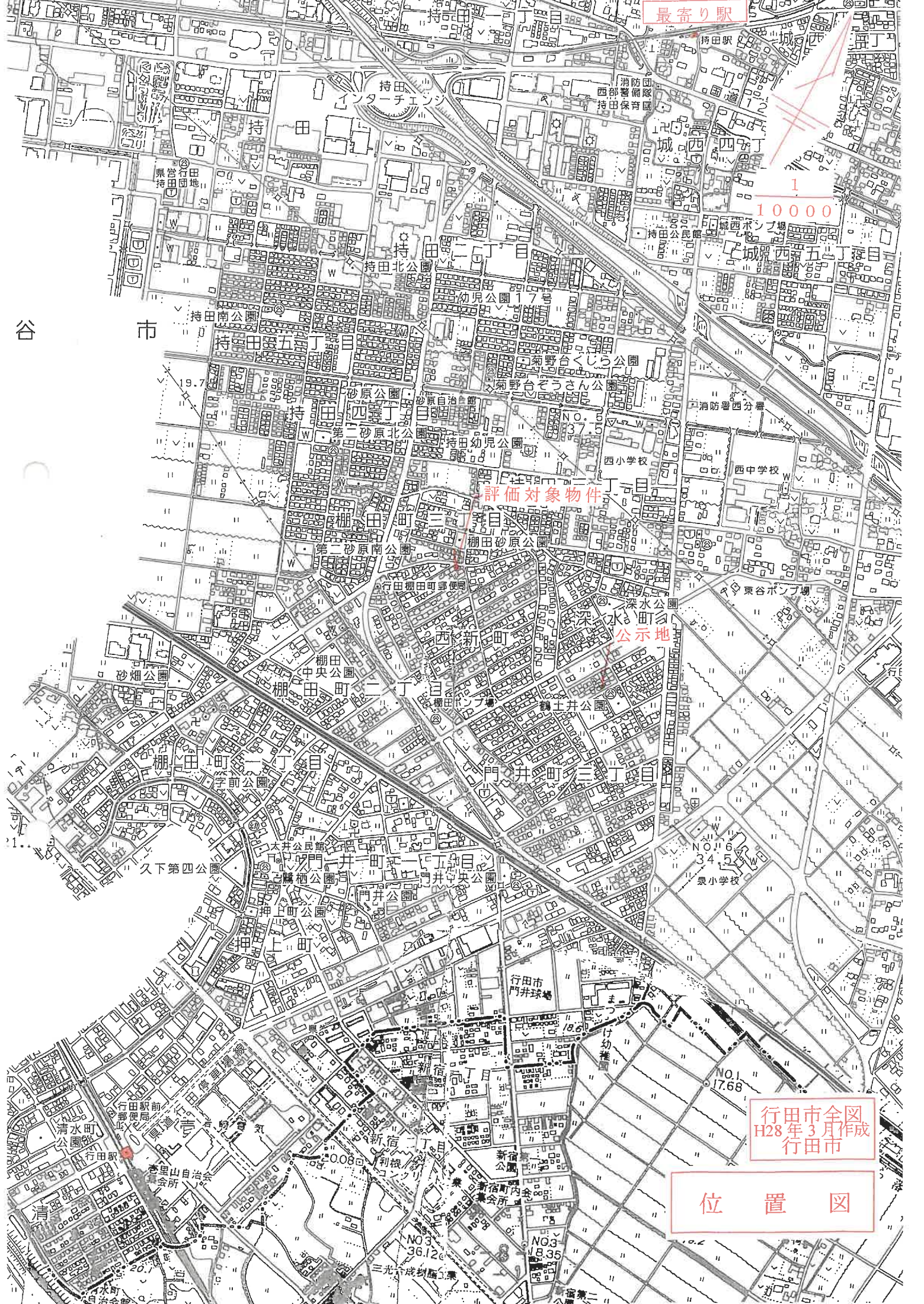
谷 市

評価対象物件

公示地

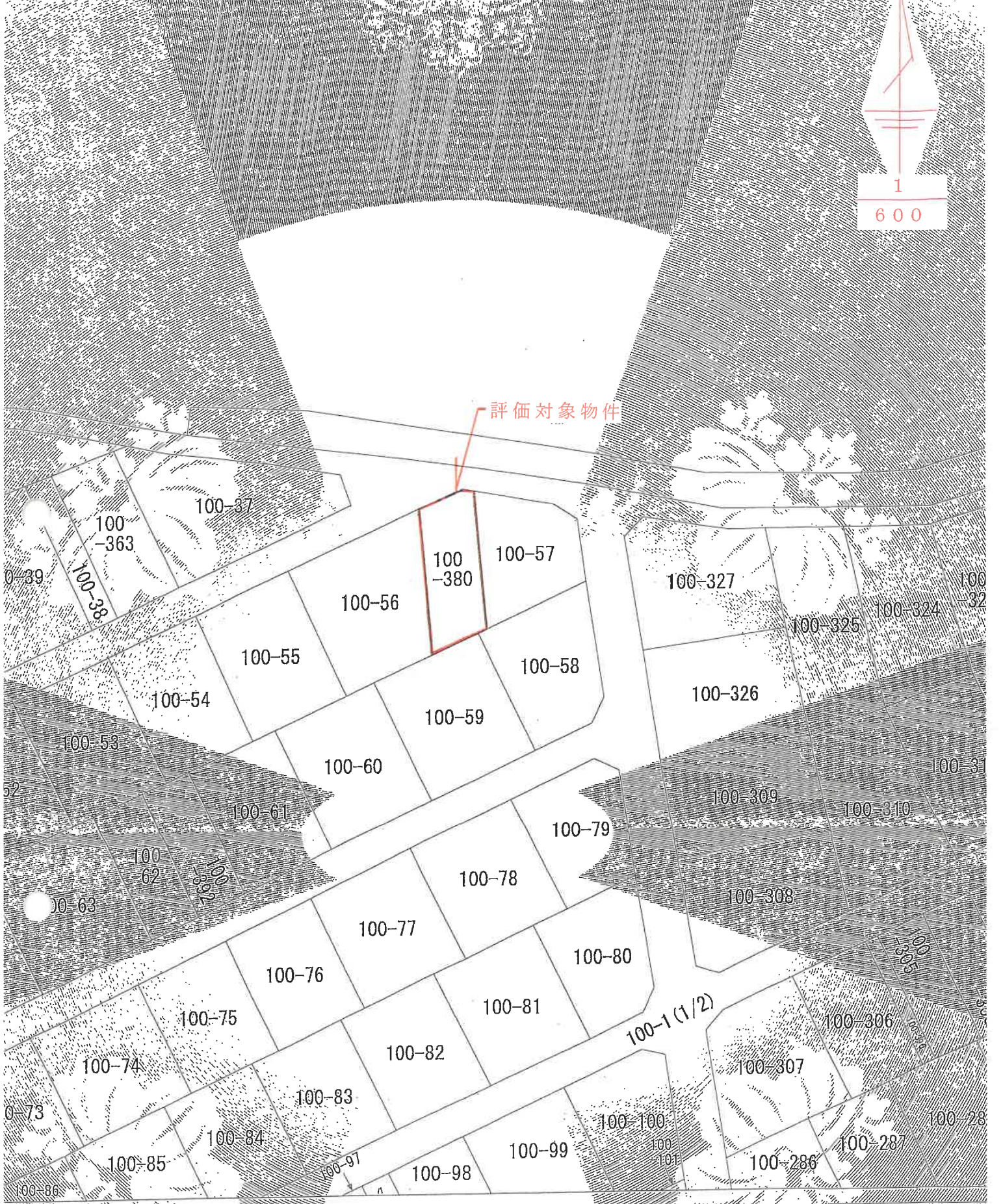
行田市全図
H28年3月作成
行田市

位置図





評価対象物件



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た図面です。

地番区

公 図 写

