

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 川 瀬 利 美

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 | 行田市長野三丁目 |
| | 地 番 | 16番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市長野三丁目 16番地5 |
| | 家屋 番号 | 16番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月14日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川瀬 利美

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 | 行田市長野三丁目 |
| | 地 番 | 16番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市長野三丁目 16番地5 |
| | 家屋 番号 | 16番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和 6年(ケ)第 97号
令和 6年11月14日受理
令和 6年12月26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 | 行田市長野三丁目 |
| | 地 番 | 16番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市長野三丁目 16番地5 |
| | 家屋 番号 | 16番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 49.68平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	行田市長野三丁目26番3-2号														
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 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <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 <input type="checkbox"/> 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 <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;"> <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、フェンス等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 本土地北方向隣接地である37番の土地(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。

■ 物件2関係

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たので、再三立入調査協力依頼を試みたが、協力が得られなかったため、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、家財道具等の動産が存在し、現に居住の用に供されていることが窺えた。

なお、建物内には所有者宛郵便物が多数存在し、所有者以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

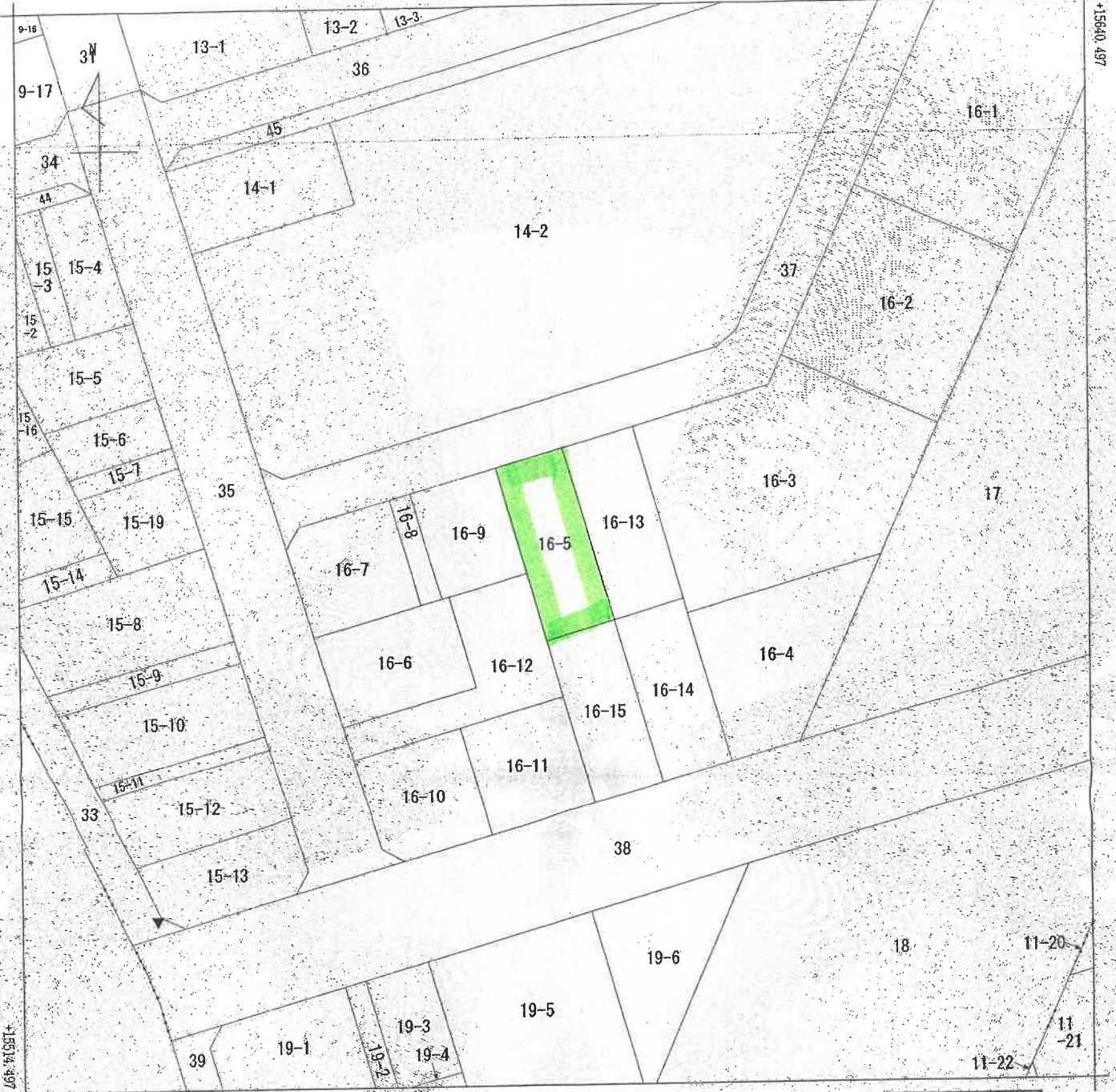
執行官の意見

- 本土地建物の占有関係について
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11月15日(金) 12:50-13:00	物件所在地	外観調査
6年11月20日(水) 16:10-16:15	法務局(熊谷)	登記事項要約書交付申請
6年11月26日(火) 11:25-11:30	物件所在地	占有確認等
6年12月25日(水) 8:30-9:05	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6 年 12 月 25 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



-32182.693

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(jouhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	長野3丁目
	長野4丁目

請求部	所在	行田市長野三丁目		地番	16番5				
出方尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年9月		備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局熊谷支局管轄)

令和6年9月24日

新潟地方務局

請求番号：40-2

登記官

(1/1)

(6枚目)



登記年月日：平成30年5月16日

地積測量図

地番 16-5, -13, -14, -15

土地の所在 行田市長野三丁目

座標求積表

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
16-5	141.018	84.216	-1254.50552	175.90
KP3	125.42	91.391	-1893.973174	
KCS	120.304	92.732	-617.866048	
A10	121.678	100.990	-230.866100	
A7	142.394	97.543	1886.461620	
AC			351.806146	
併面積				175.90
地積				175.90

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
16-13	121.678	100.990	-1953.247590	175.76
A7	123.053	109.246	2413.241140	
A9	143.768	105.799	2046.284659	
AC	142.394	97.543	-2154.724870	
併面積				175.76
地積				175.76

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
16-14	102.088	104.250	-1895.768250	166.09
AS	103.493	112.501	2165.308747	
KC3	121.345	109.532	2142.446920	
A9	123.053	109.246	-37.471978	
A7	121.678	100.990	-2117.255350	
併面積				166.09
地積				166.09

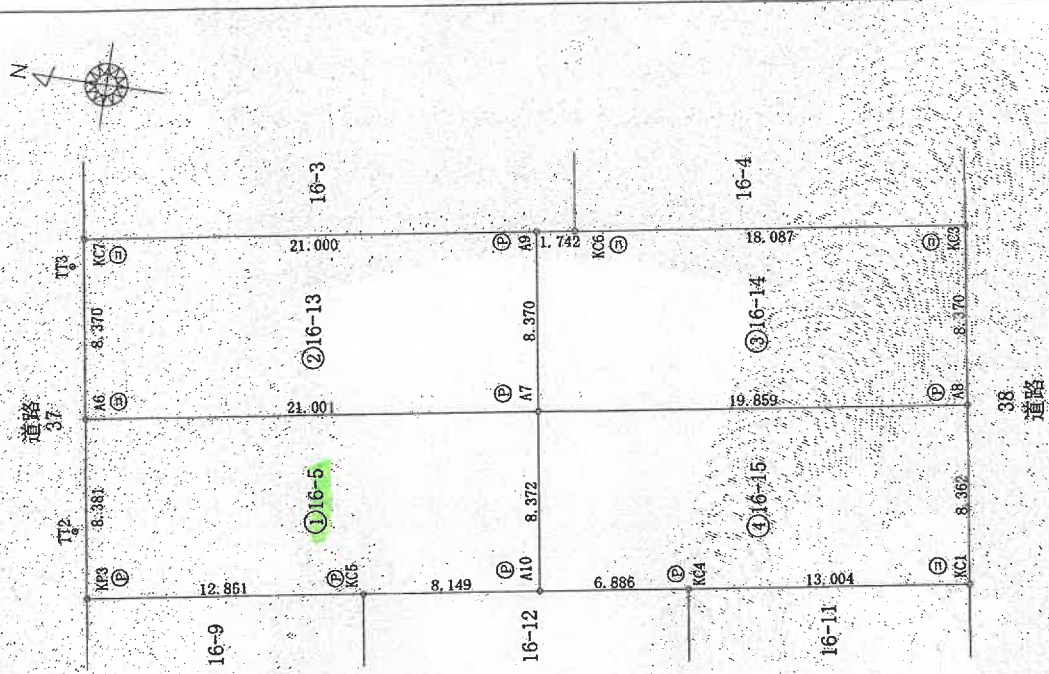
地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
16-15	100.685	98.007	-1095.753968	166.28
KC1	102.088	104.250	9188.502950	
A8	121.678	100.990	1839.633840	
A10	120.304	92.732	-757.249512	
KC4	143.512	93.866	-1841.557054	
併面積				166.28
地積				166.28

合計 684.0406430 m²

測点名	X	座標	Y	面積
TT2		142.040		92.330
TT3		144.056		104.438

使用した測地・座標系 任意座標
測量年月日 平成30年4月26日

測地・座標系の種別
(○) 国土地院
(△) 国土院
(◇) 国土院
(□) 国土院
(◇) 国土院
(○) 国土院
(△) 国土院
(◇) 国土院
(□) 国土院
(◇) 国土院



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

平成30年4月26日(作成)

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。
 (さいたま地方務局総合支庁管理棟)
 令和6年9月24日 新浦地方務局

登記官

(7枚目)

登記年月日：令和4年5月24日

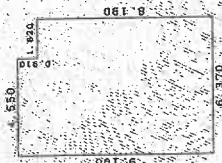
各階平面図

家屋番号 16番5

建物図面

建物の所在 行田市長野三丁目16番地5

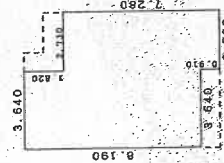
1階



求積表

4.550 X 8.910 = 4.140500
 6.370 X 8.190 = 52.170300
 計 56.310800
 床面積 56.31㎡

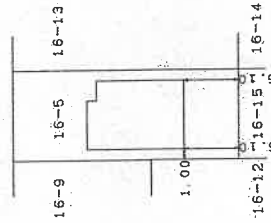
2階



求積表

3.640 X 8.190 = 29.811600
 2.730 X 8.190 = 22.374300
 計 49.686000
 床面積 49.68㎡

37



(単位：m)



作成者

(令和4年5月20日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されていふ内容を証明した書面である。
 (さいたま地方支務局総合支庁管理)

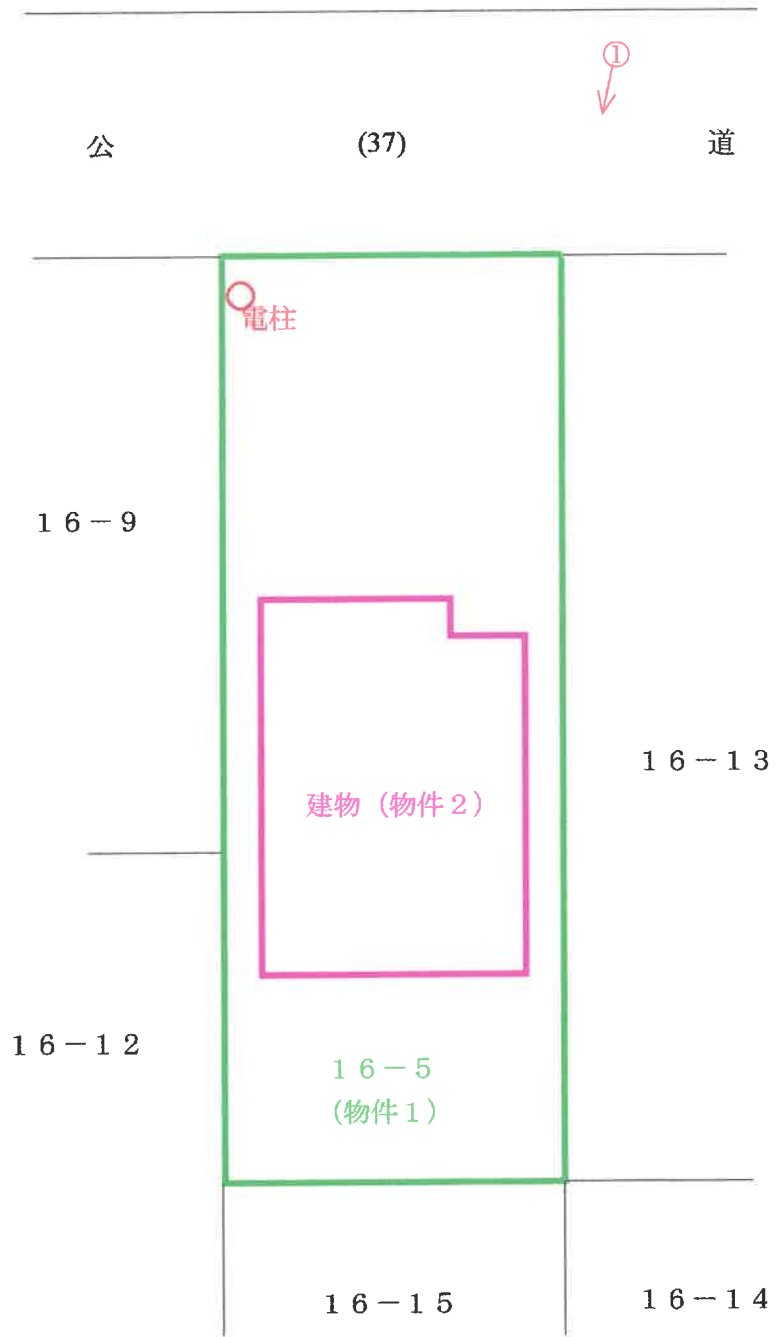
令和6年9月24日 新潟地方支務局

登記官

(2枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

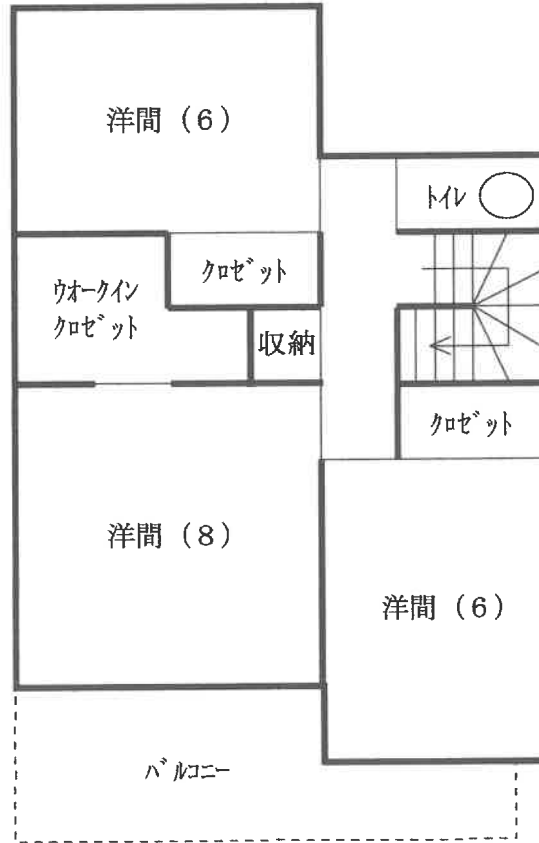
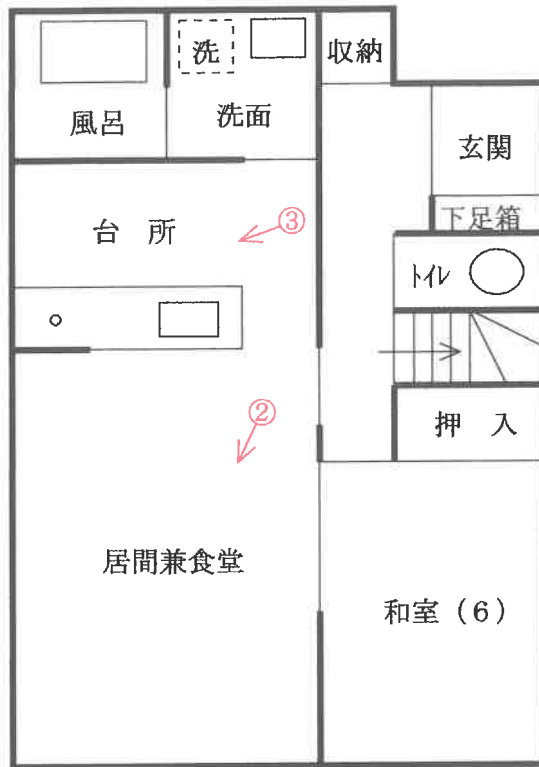


○→ = 写真撮影位置・方向

(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6年(ケ)第 97号
令和6年12月25日 現地調査
令和6年12月26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 | 行田市長野三丁目 |
| | 地 番 | 16番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市長野三丁目 16番地5 |
| | 家屋 番号 | 16番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 49.68平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,670,000円
物件2 (建物)	金7,180,000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	
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 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「東行田」駅の南東方約1200m（道路距離、以下同様）に、位置している。	
付近の状況	住宅や事業所等が混在する地域で、主な便益施設は次のとおりである。 東小学校 …………… 南西方約500m 長野中学校 …………… 北西方約1600m	
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 準工業地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 地勢 その他	175.90㎡ 長方形地 平坦地 特にない
接面道路の状況	北側が、幅員約6mの舗装市道（第7.3-379号線、建築基準法42条1項1号道路）に、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の建物が存し、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：なし ガス配管：なし	
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） 令和3年4月15日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 4年程度 経済的残存耐用年数 16年程度
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：非金属サイディング等 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼等 床：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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 普通程度。 ・ 洗面台等に汚れが認められる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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	36,100	1.00	175.90	1.00	6,350,000

ア 標準画地価格

公示地 行田-5

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

$$35,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/102 \times 100/96.9 \approx 36,100\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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 : 駅接近等 +2%

住環境(公示地は下水道があるが区画整理外) -5%

$$(100+2)\% \times (100-5)\% = 96.9\%$$

イ 個別格差 : 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等を行って、建物価格を判定した。

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
2	140,000	105.99	0.520	7,716,000

ウ 現価率

経過年数4年、経済的残存耐用年数16年、残価率0%とした定額法（現価率0.800）と観察減価法（建物の現状や、中古建物は、通常築浅時期にやや大きな減価が生じること等を考慮し、-35%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.800 \times (1 - 0.35) = 0.520$$

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	6,350,000	0.40	法定地上権	2,540,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を40%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	6,350,000	-2,540,000	/	1.00	0.70	2,670,000
2	7,716,000	+2,540,000	1.00	1.00	0.70	7,180,000
一括価格 (合計)						9,850,000

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－5 (添付図面参照)

所在地番等 : 行田市長野3丁目3454番5「長野3-1-21」

価格 : 35,900円/㎡

位置 : 「東行田」駅から約920m

価格時点 : 令和6年1月1日

地積 : 193㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道がある

接面街路 : 南西5.4m市道

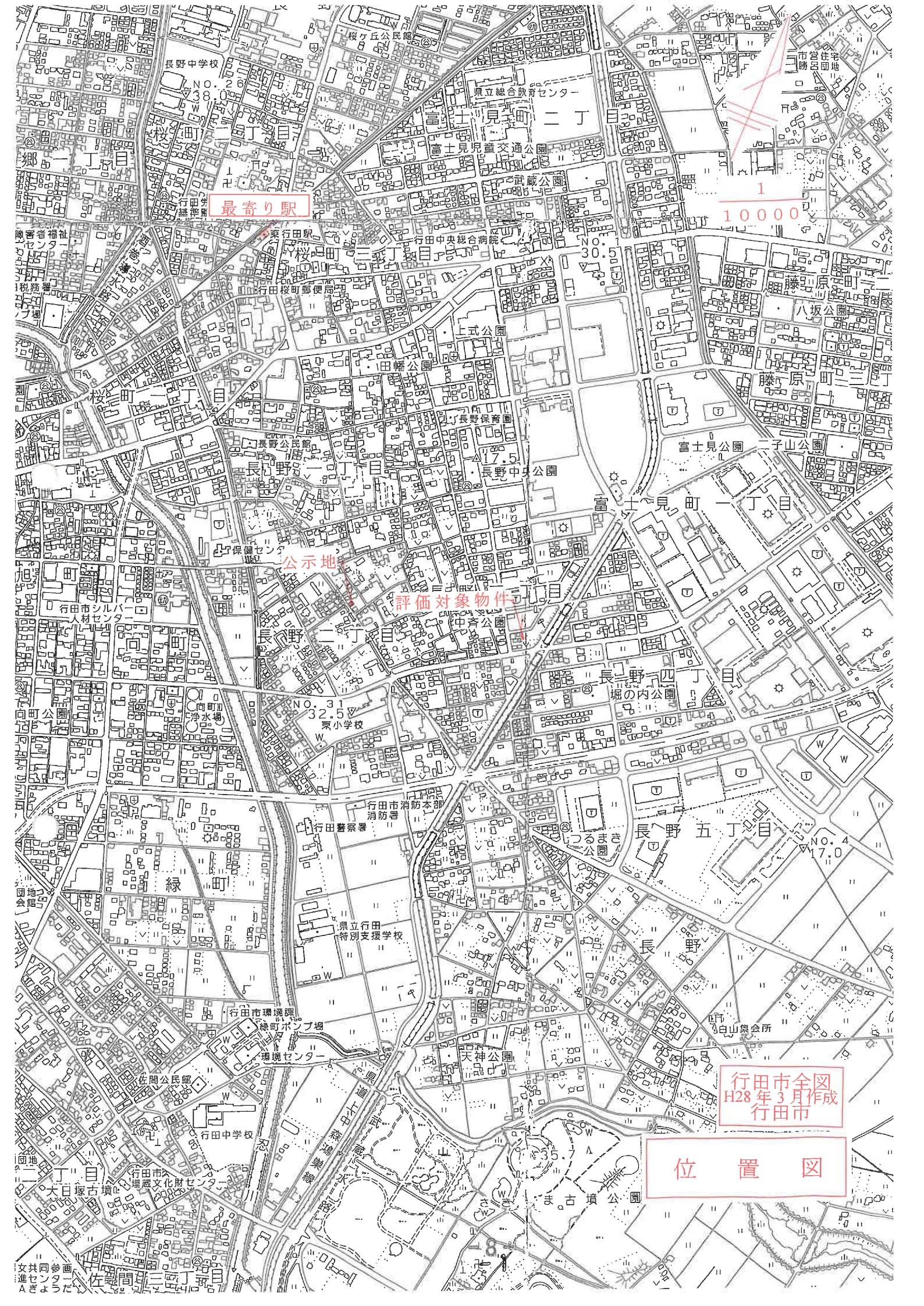
用途指定等 : 第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以上



最寄り駅

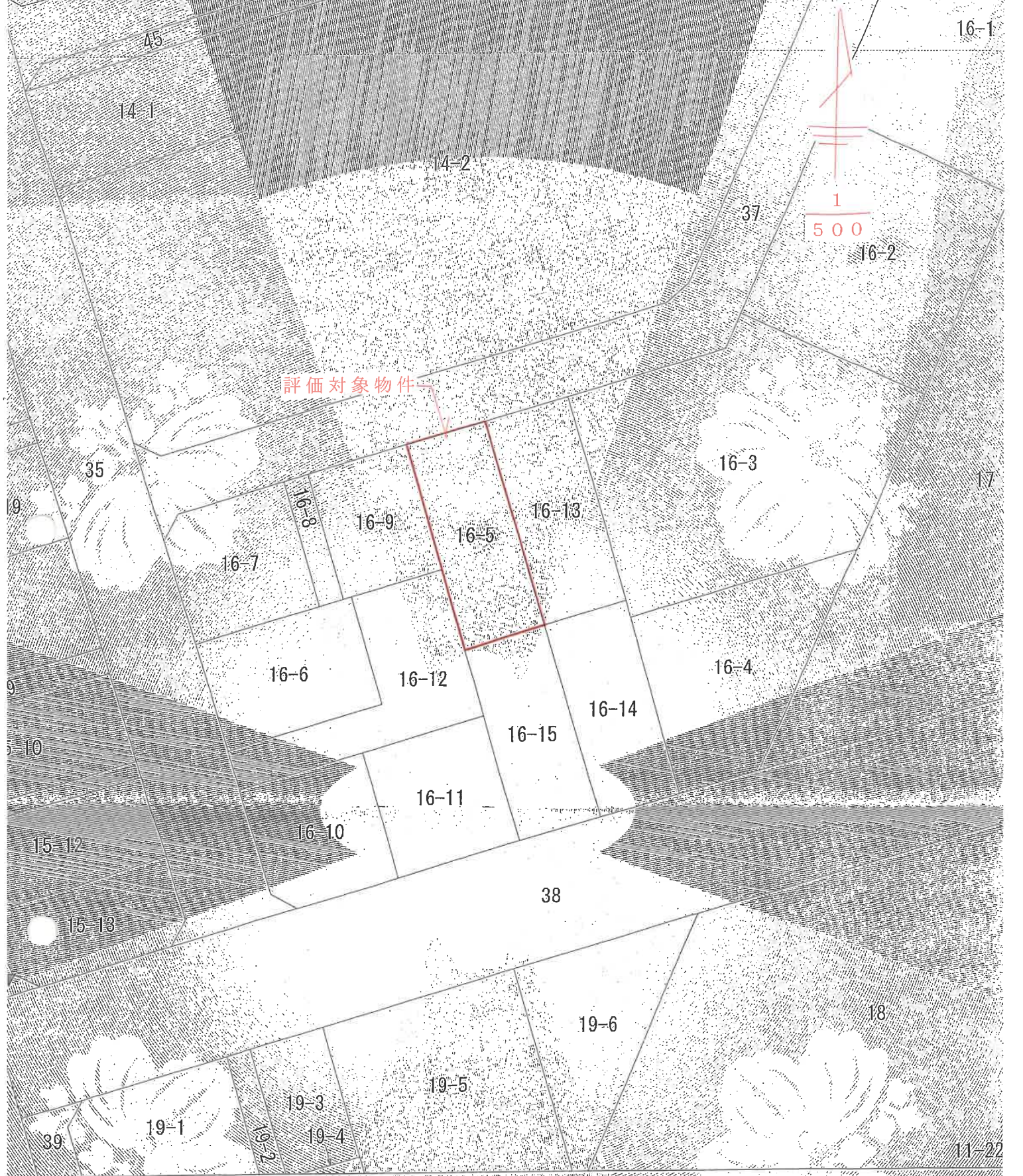
1
10000

公示地

評価対象物件

行田市全図
H28年3月作成
行田市

位置図



評価対象物件

1
500

(標高種別：測量成果)
 本図は公表した座標補正パラメータ(rouhoukuta-theiryououki2011.par)による修正がされています。

地番区域

長野3丁目

4丁目

公 図 写

登記年月日：令和5年5月22日

これは図面に記載されて、その実態を証明する書面である。
(さいたま市方法務局総合支庁登録課)
令和6年9月24日 新鶴地方支庁登録課

建築物図面

16番5

行田市長野三丁目16番地5



1階平面図

4.550 X 8.970 =	4.140500
6.370 X 8.190 =	52.170300
計	56.310800
積算	56.310800

2階



2階

3.940 X 8.190 =	32.271600
2.730 X 7.280 =	19.806400
計	49.866000
積算	49.866000

(単位:m)



COOPY

A3判を縮小した

建築物図面・各階平面図写

作成者 地籍課

縮尺 1/250 (令和5年5月20日発行)

申請人

縮尺 1/500