

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 2 4 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 1 6 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 3 日 午後 1 時 0 0 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 2 8 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 7 年 8 月 1 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 2 4 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）
1～3	6,350,000 5,080,000	一括	1,270,000	56,707	14,175
1	2,050,000				
2	20,000				
3	4,280,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 行田市忍一丁目
地 番 1 6 9 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 6 9 . 1 8 平方メートル

2 所 在 行田市忍一丁目
地 番 1 6 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 . 3 0 平方メートル

持分4分の1

3 所 在 行田市忍一丁目 1 6 9 番地 1 2
家屋 番号 1 6 9 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 5 8 . 0 0 平方メートル
2階 5 9 . 6 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 行田市忍一丁目
地 番 169番12
地 目 宅地
地 積 169.18平方メートル
所有者A
- 2 所 在 行田市忍一丁目
地 番 169番2
地 目 宅地
地 積 16.30平方メートル
共有者A 持分4分の1
- 3 所 在 行田市忍一丁目 169番地12
家屋 番号 169番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.00平方メートル
2階 59.60平方メートル
所有者A



令和 7 年(ケ)第 2 号
令和 7 年 2 月 6 日受理
令和 7 年 4 月 7 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 行田市忍一丁目
地 番 1 6 9 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 6 9 . 1 8 平方メートル
所有者 **A**
- 2 所 在 行田市忍一丁目
地 番 1 6 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 . 3 0 平方メートル
共有者 **A** 持分 4 分の 1
- 3 所 在 行田市忍一丁目 1 6 9 番地 1 2
家屋 番号 1 6 9 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 0 0 平方メートル
2 階 5 9 . 6 0 平方メートル
所有者 **A**



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	行田市忍一丁目16番33号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 上記の者が物件1の土地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3		
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が異なる（ ☐ 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 { 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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は、フェンス塀等により区分されており、ほぼ明確である。
なお、物件 2 の土地との境界については、明確に区分されていない。
- 2 本土地上に、構築物（工作物・駐輪場）が存在する。
- 3 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 4 本土地上に、電柱が存在する。
- 5 本土地西方向隣接地である 1 6 9 番 8 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

本土地は、隣接する土地所有者らが共有する土地であり、排水管理設用地として利用している。

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	■ 物件1関係 本土地については、隣接地との間に境界の争いはない。 ■ 物件2関係 本土地の存在を承知していなかった。 ■ 物件3関係 1 本建物には、私が家族と共に居住している。 2 本建物は、特に雨漏り等の不具合はない。

(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、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2月7日 (金) 10:10-10:20	物件所在地	外観調査
7年2月10日 (月) 13:55-14:00	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年2月19日 (水) 14:25-14:30	物件所在地	占有確認等、立入調査協力依頼書投函
7年4月4日 (金) 13:55-14:20	同 上	立入調査、A (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。

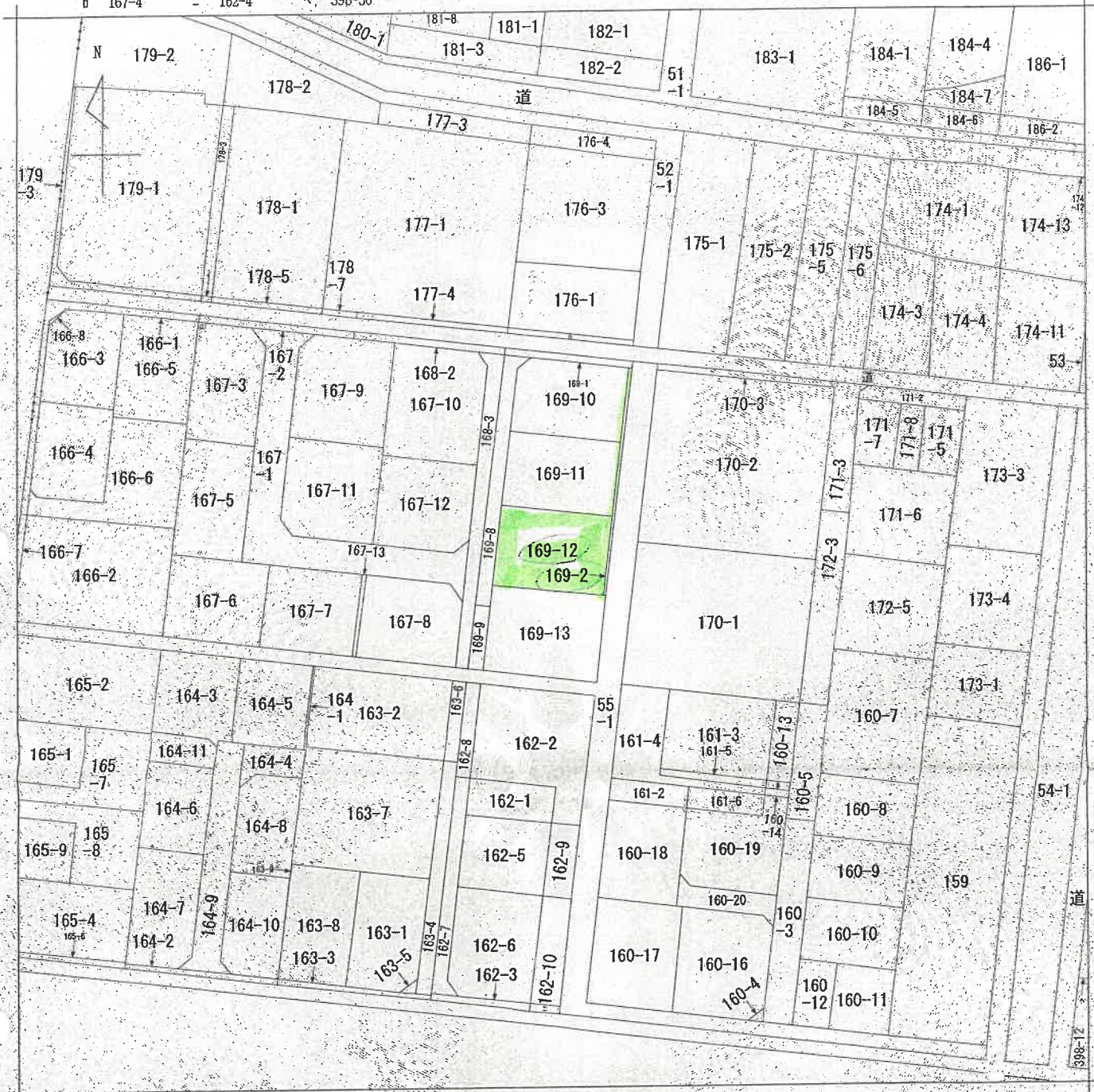
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 178-6 ハ 176-5 ホ 160-15
ロ 167-4 ニ 162-4 ヘ 398-36



(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。

地番区域見出
忍1丁目

請求分	所在	行田市忍一丁目				地番	169番12			
出方尺	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	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。

(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和6年12月19日
東京法務局

請求番号：5-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

登記年月日：平成14年10月3日

3226955

地積

地番
189番2、189番10
ないし189番13

土地の所在
行田市忍1丁目



地番	189-13	X_n	Y_n	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_{n-1}$
K 3		101.013	101.072	-11.558		-1168.190176
K 5		98.243	116.613	9.424		1098.960912
B 5		110.437	118.564	14.710		1744.076440
B 4		112.953	103.003	-0.636		-63.909908
K 7		109.801	102.493	-11.940		-1223.766420
包面積						383.570816
面積						192.785424
地積						92.78m ²

凡例	① 石杭	② コンクリート杭	③ プラスチック杭	④ 金属杭	⑤ 金属杭	⑥ 金属杭	⑦ 金属杭	⑧ 金属杭	⑨ 金属杭	⑩ 金属杭	⑪ 金属杭	⑫ 金属杭	⑬ 金属杭	⑭ 金属杭	⑮ 金属杭	⑯ 金属杭	⑰ 金属杭	⑱ 金属杭	⑲ 金属杭	⑳ 金属杭	㉑ 金属杭	㉒ 金属杭	㉓ 金属杭	㉔ 金属杭	㉕ 金属杭	㉖ 金属杭	㉗ 金属杭	㉘ 金属杭	㉙ 金属杭	㉚ 金属杭	㉛ 金属杭	㉜ 金属杭	㉝ 金属杭	㉞ 金属杭	㉟ 金属杭	㊱ 金属杭	㊲ 金属杭	㊳ 金属杭	㊴ 金属杭	㊵ 金属杭	㊶ 金属杭	㊷ 金属杭	㊸ 金属杭	㊹ 金属杭	㊺ 金属杭	㊻ 金属杭	㊼ 金属杭	㊽ 金属杭	㊾ 金属杭	㊿ 金属杭
作製者	土地家屋調査士																								(平成14年 9月 23日作製)																									
申請人	[Redacted]																																																	
縮尺	1/																																																	

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。
(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)
令和6年12月19日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

登記年月日：平成15年2月26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(熊谷支庁管轄))
令和6年12月19日 東京法務局

登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

4178910

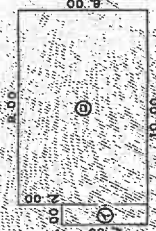
各階平面図

家屋番号 169番12

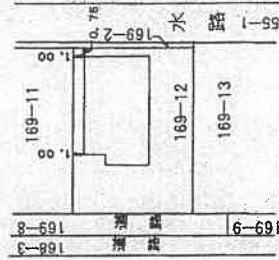
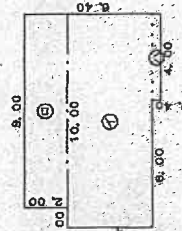
建物階平面図

建築物の所在 行田市忍1丁目169番地12

1階



2階



作製者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250

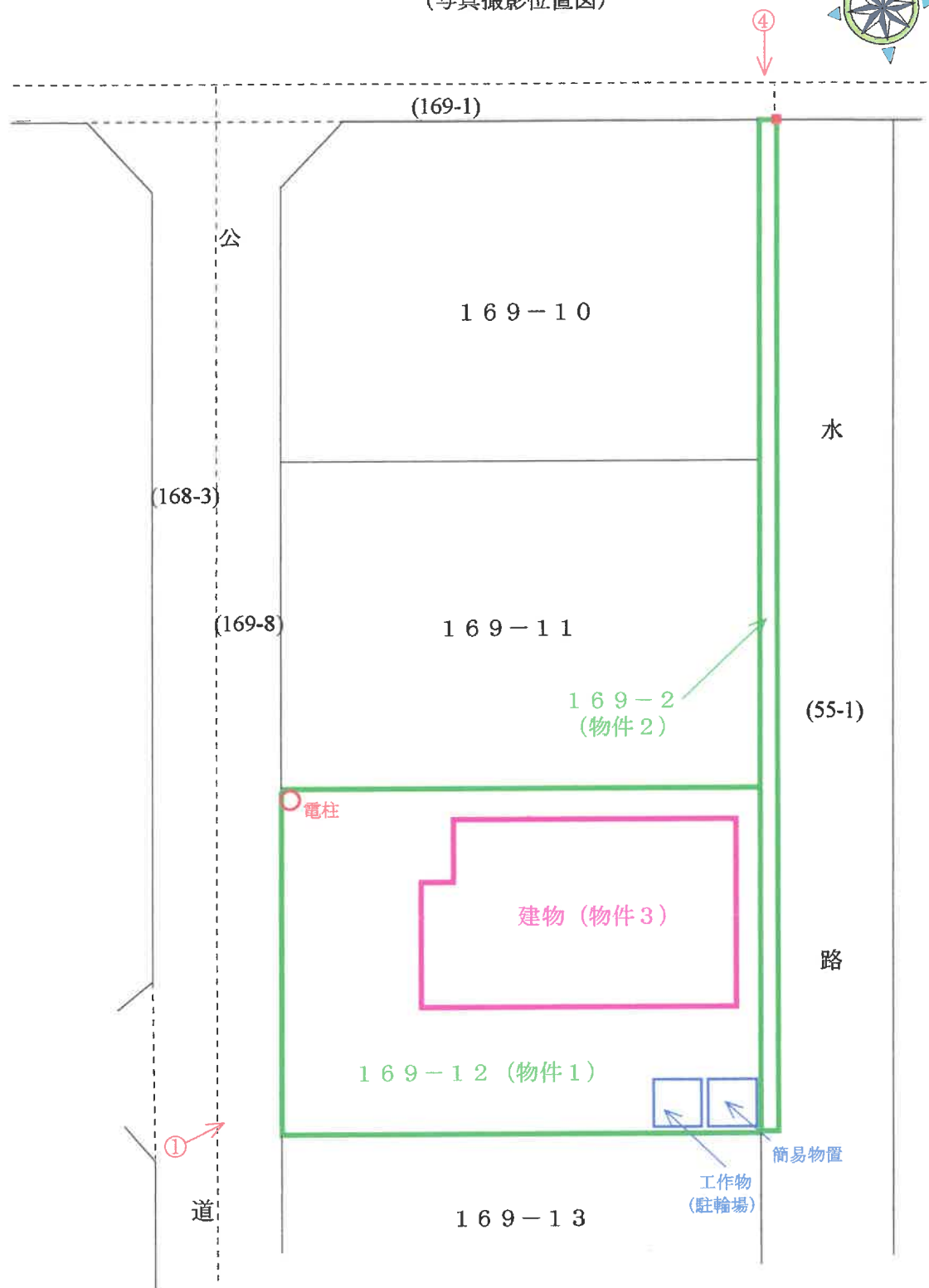
申請人

縮尺 1/500

請求番号：5-3

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



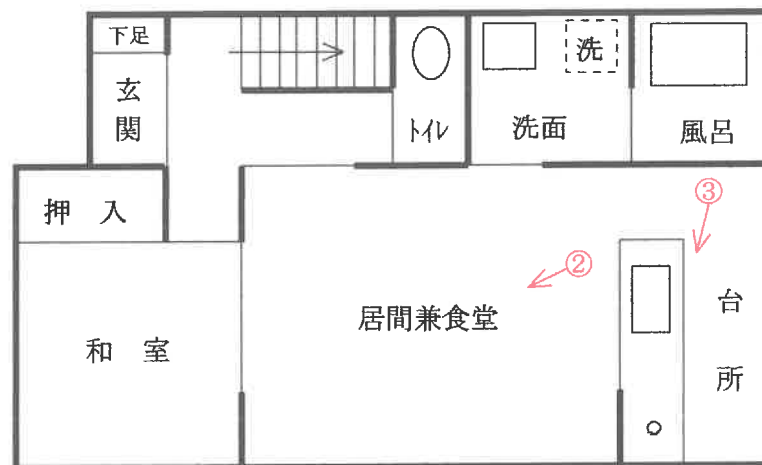
■ =境界石

○→ =写真撮影位置・方向

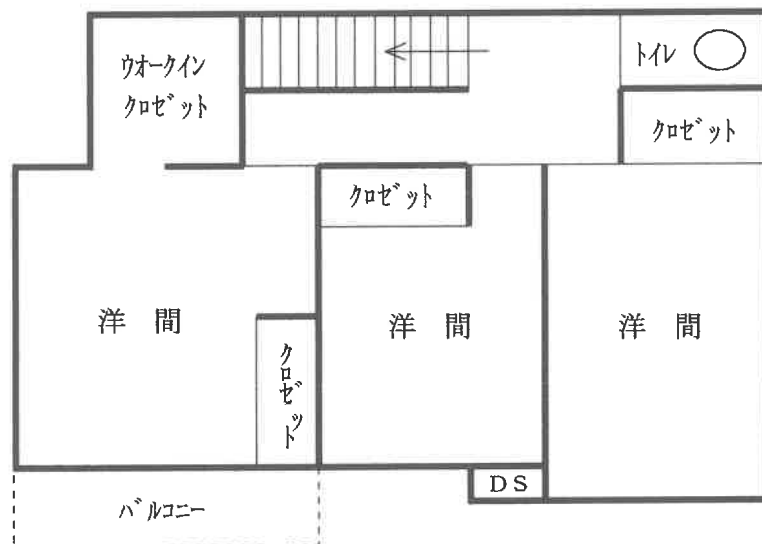
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

④



(14 枚目)

令和7年（ケ）第 2号
令和7年4月4日 現地調査
令和7年4月7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 行田市忍一丁目
地 番 169番12
地 目 宅地
地 積 169.18平方メートル

所有者A

2 所 在 行田市忍一丁目
地 番 169番2
地 目 宅地
地 積 16.30平方メートル

共有者A 持分4分の1

3 所 在 行田市忍一丁目 169番地12
家屋 番号 169番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.00平方メートル
2階 59.60平方メートル

所有者A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,050,000 円
物件 2 (土地)	金 20,000 円
物件 3 (建物)	金 4,280,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 の各不動産について、一括売却(民事執行法 6 1 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 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 5 8 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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
3	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 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

本件土地は、単独所有地（物件1）と、共有地（物件2）とからなる。

（位置・交通等）

位 置・交 通	秩父鉄道線「行田市」駅の西方約640m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	戸建住宅や共同住宅等が建つ中に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。 忍小学校 …………… 南方約1000m 忍中学校 …………… 南方約1000m	
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 ペ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — な い

（単独所有地・物件1）

画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	169.18㎡ 長方形地 平坦地、浸水ハザード（最大想定浸水深3.25m） 特にない
接 面 道 路 の 状 況	西側が台帳幅員4.0mの舗装市道（第5.3－494号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況） ・ 地上には、物件3の建物、簡易物置（動産）1基、駐輪場（工作物）1基が存し、件外建物はない。 ・ 盛土や構内カラー舗装が施される等、外構工事はやや入念	

(前ページから続く)

土地の利用状況等	(隣地の状況等) 住宅等で、東側は開渠水路。
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：あり
遺 跡 等	旧忍城城下町に該当。
特 記 事 項	な い。

(共有地・物件２)

物件１の東縁から北方の市道に達する、幅０.５ｍ・延長約３２.２０ｍの帯状地（公共下水道の共用管が埋設される）で、地上部は、物件１の土地、その他の隣接するそれぞれの単独所有地と、一体利用されている。

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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15年2月17日築 経済的全耐用年数 30年程度 経過年数 22年程度 経済的残存耐用年数 8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、目透天井等 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： 中位 施 工： 普通
保守管理の状態	概ね普通程度
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・2（土地）

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積等 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	33,000	1.05	169.18	1.00	5,862,000
2	33,000	0.20	16.30×1/4	—	27,000

ア 標準画地価格

公示地 行田－8

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 34,100\text{円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 33,000\text{円/㎡}$$

◇ 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 : ない

◇ 地域格差 : 道路事情 +3%

イ 個別格差 : 物件1 … 造成・外構工事がやや入念 +5%
物件2 … 排水管敷たる共有地 -80%

ウ 地積等 : 物件目録に記載した登記数量等を採用

エ 建付減価 : 物件1 … ない
物件2 … 考慮しない

② 物件3（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
3	145,000	117.60	0.187	3,189,000

ウ 現価率

経過年数22年、経済的残存耐用年数8年、残価率0%とした定額法（現価率0.267）と観察減価法（建物の現状等を考慮し－30%と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.267 \times (1 - 0.30) \div 0.187$$

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1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	5,862,000	0.50	法定地上権	2,931,000

（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	5,862,000	-2,931,000		1.00	0.70	2,050,000
2	27,000	—		1.00	0.70	20,000
3	3,189,000	+2,931,000	1.00	1.00	0.70	4,280,000
一括価格（合計）						6,350,000

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－8 （添付図面参照）

所在地番等：行田市矢場1丁目259番4「矢場1－6－8」

価格：34,100円／㎡

位置：「行田市」駅から約880m

価格時点：令和7年1月1日

地積：191㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：東5.5m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（配置図を兼ねる）
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



行田市総合公園

総合体育館 (行田グリーンアリーナ)

星宮小学校
公民館

NO. 27
19.1

1
10000

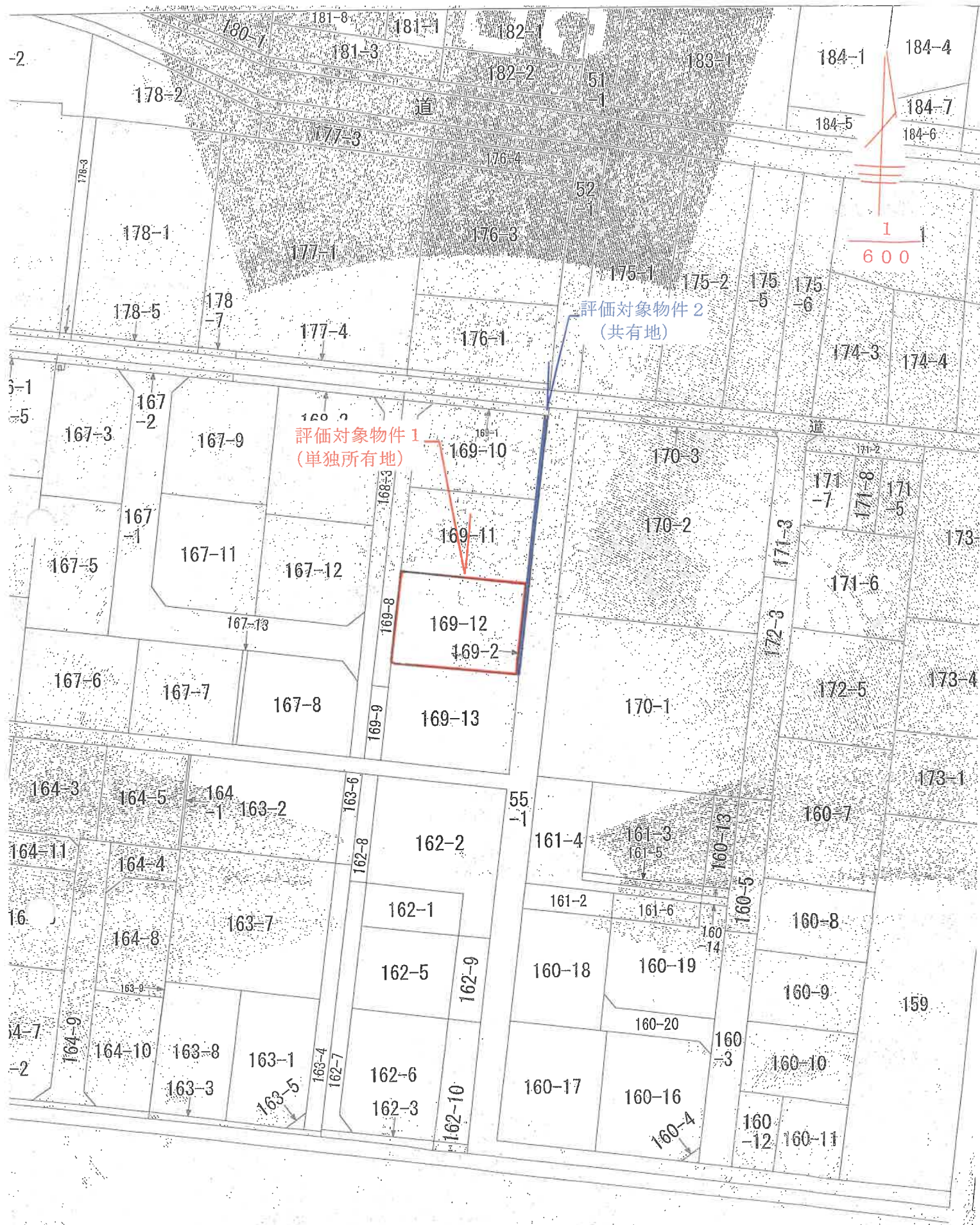
評価対象物件

公示地

最寄り駅

行田市全図
H28年3月作成
行田市

位置図



登記年月日：平成15年2月26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。
(さいたま地方支務局熊谷支局管轄)
令和6年12月19日 東京法務局

登記簿

1-1-1

— A 3判を縮小した

COO:
2025
0006

4178910

各階平面図

建物図面

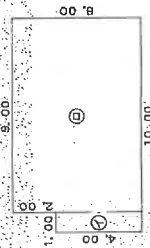
169番12

家屋番号

行田市忍1丁目169番地1.2

建物所在地

1階

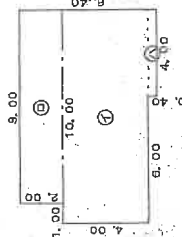


床面積

① 1.000 × 4.000 = 4.0000
② 5.000 × 6.000 = 30.0000
計 34.0000

床面積 34.00 m²

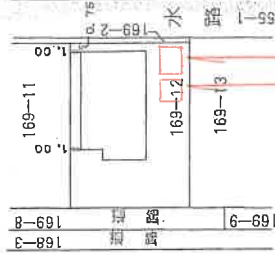
2階



床面積

① 10.000 × 4.000 = 40.0000
② 9.000 × 2.000 = 18.0000
③ 4.000 × 0.400 = 1.6000
計 59.6000

床面積 59.60 m²



簡易物置 (動産)
駐輪場 (工作物)

作製者
土地調査士
家園

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成15年2月20日作成

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

(配置図を兼ねる)

建物図面・各階平面図写