

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 9 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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 9 月 24 日から 令和 7 年 10 月 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 29 日 午後 1 時 00 分 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 10 月 14 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 10 月 20 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 9 月 9 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	1,430,000 1,144,000		286,000	15,747	3,374



物 件 目 録

1 所 在 行田市大字南河原字北二ノ町 2653番地8

家屋 番号 2653番8

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 110.82平方メートル
2階 33.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 8 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- 1 本件建物のために、その敷地（地番 2 6 5 3 番 8、所有者 A）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。
- 2 上記件外土地への通行のため、売却対象外の土地（地番 2 6 5 3 番 1、地番 2 6 5 3 番 9）を利用している。

《 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 行田市大字南河原字北二ノ町 2653番地8

家屋 番号 2653番8

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 110.82平方メートル
2階 33.12平方メートル



令和 6年(ヌ)第 57号
令和 7年 1月27日受理
令和 7年 3月25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	行田市大字南河原字北二ノ町 2653 番地 8
家屋 番号	2653 番 8
種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき 2 階建
床 面 積	1 階 110.82 平方メートル 2 階 33.12 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)
建 物	物件 1
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 ☐ 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 ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 本建物は、所謂二世帯住宅である。 ☒ 本建物内で、犬2匹が飼われている。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 月 日 第 号
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所 在	行田市大字南河原字北二ノ町	
地 番	2 6 5 3 番 8	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	2 4 3 . 7 7 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人(☒ A (土地所有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成10年 8月31日 (公簿上の新築年月日)	
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 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他	☒ 本目的外土地から、東方向の公道へ至るために、本目的外土地所有者所有の 2 6 5 3 番 1 及び 2 6 5 3 番 9 の各土地を利用している。	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (目的外土地所有者)	☒ 物件1関係 1 私は、本建物所有者の母親である。 2 本建物には、息子である建物所有者と私を含めたその家族が居住している。 なお、本建物所有者である息子は、ここ半年くらい家に帰ってきていない。現在は電話連絡もとれない状態である 3 本建物内で、犬2匹を飼っている。 ☒ 目的外土地関係 本建物所有者は、私の息子であることから、物件1の建物の敷地として利用するについては、契約関係もなく金銭の授受もない。

(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

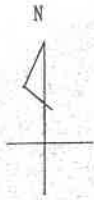
- 本建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

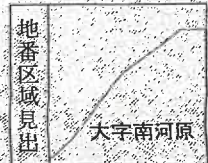
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月29日 (水) 15 : 00 - 15 : 15	物件所在地	外観調査
7年2月10日 (月) 13 : 10 - 13 : 15	同 上	占有確認等
7年2月10日 (月) 14 : 00 - 14 : 10	法務局 (熊谷)	全部事項証明書等交付申請
7年3月13日 (木) 9 : 30 - 9 : 40	物件所在地	所有者の孫から事情聴取、立入調査協力依頼書投函
7年3月19日 (水) 14 : 20 - 14 : 50	同 上	立入調査、所有者の母から事情聴取 〔評価人同行〕
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 3 月 1 9 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 2653-13 ハ 2654-12 ホ 2654-16 ニ 2659-2
ロ 2653-14 ヒ 2654-14 ヘ 2654-13 ノ 2674



〔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 分	所 在 行田市大字南河原字北二ノ町					地 番 2653番8		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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 事 記 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熊谷支局管轄)

令和6年12月16日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M22615

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

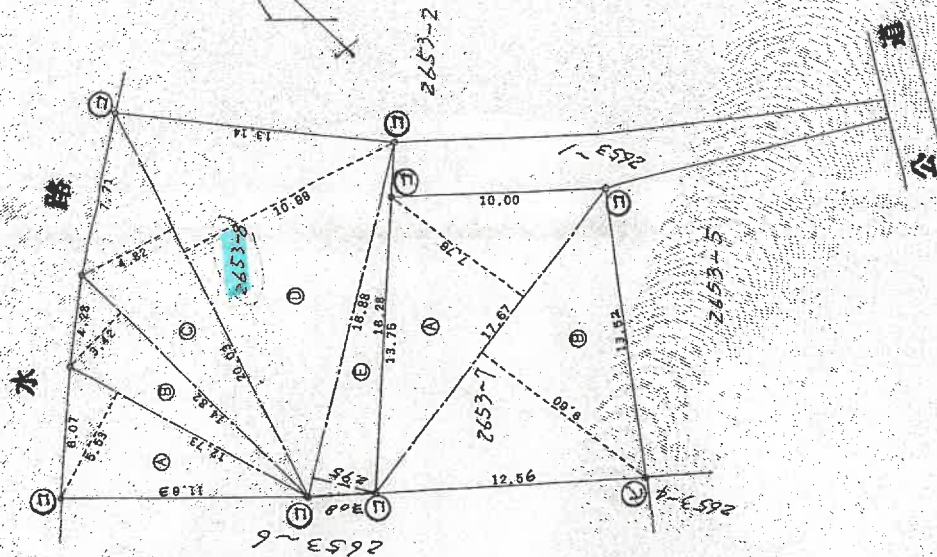
3198397

地積測量図
42.7.5

地番 2653 1708

北埼玉郡南河原村大字南河原字北二ノ町

行田市



地番号	②2653-7	底辺	高さ	倍面積
A		17.67 ^{100%}	7.78	137,119,200
B		17.67	9.80	169,632,000
			倍面積	306,751,200
			底面積	153,375,900
			地積	153 m ²

地番号	底切	高さ	估面積
A	12.73	5.53	70.386900
B	14.82	3.42	50.654400
C	20.03	4.82	96.544800
D	20.03	10.89	220.122700
E	16.88	2.85	49.786000
		估面積	487.551600
		地積	243.775800
			243.775800

地番 公簿	④ 2653-1	合計面積	残地
415.83		397.154000	18.6786000
		出積	18.67

凡	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	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
凡	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	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿

(平成2年7月2日作製)

(埼玉土地家屋調査士会紙)

申請人  250

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16日

東京法務局中野出張所

雜品官

(8 枚目)

地圖整理番号: M22616

登記年月日：平成25年9月26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。

(そいまま地方公務員組合支店)

令和6年12月16日

東京法務局中野出張所

登記書

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

建物図面

家屋番号 2653番8

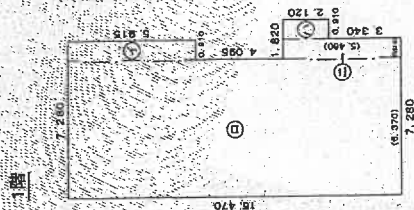
建物の所在 行田市大字南河原字北二ノ町2653番地8

各階平面図

1階

床面積	
0.910	× 5.915
6.370	× 15.470
0.910	× 2.120
0.910	× 5.460
計 110.824	

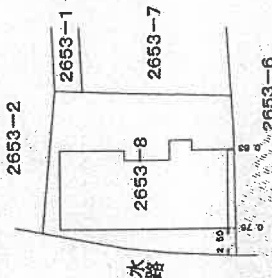
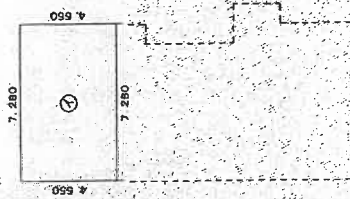
床面積 110.82 m²



2階

床面積 7.280 × 4.550 = 33.1240

床面積 33.12 m²



作成者

9月6日作成

縮尺 1/250

申請人

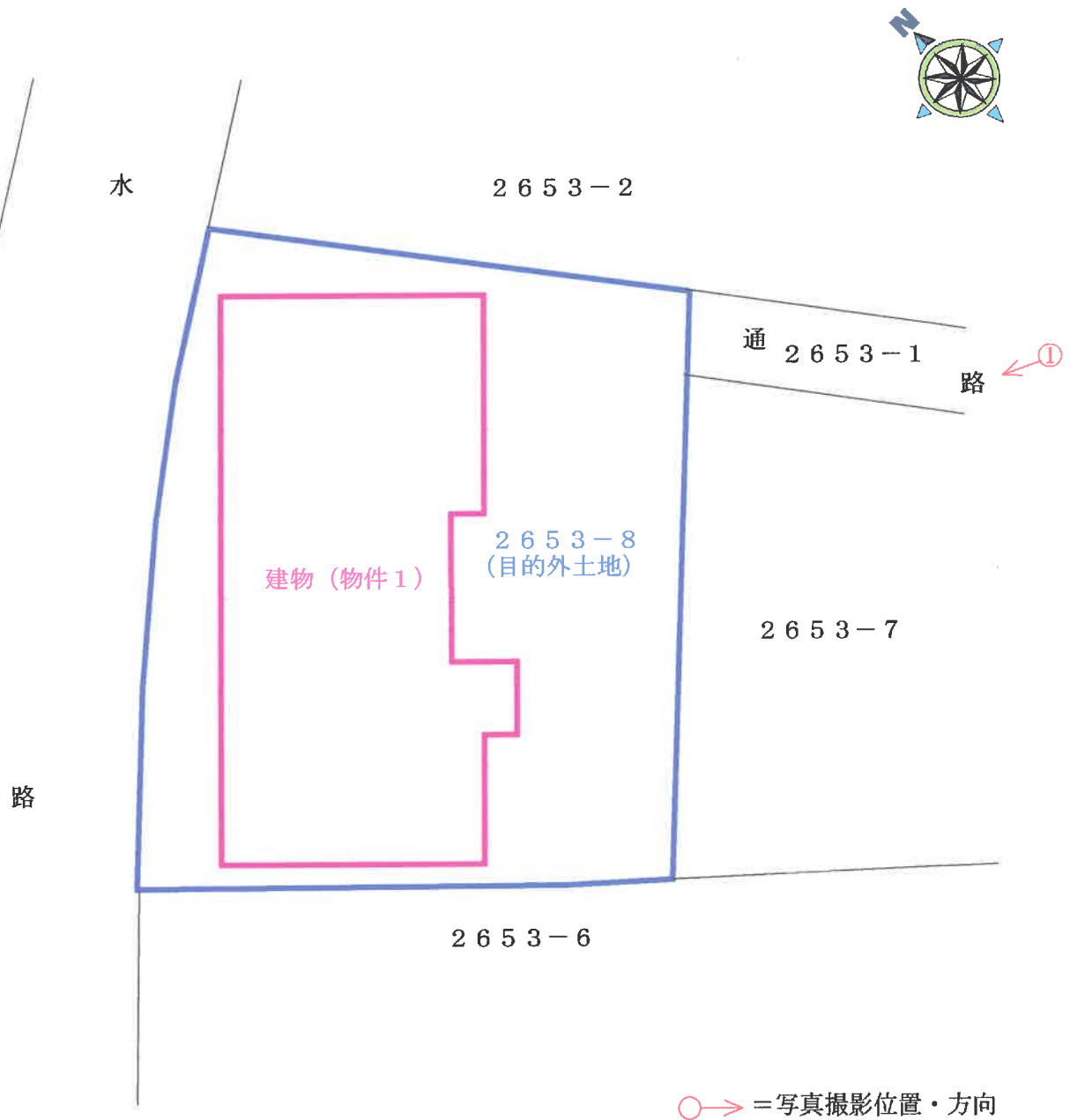
縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M22617

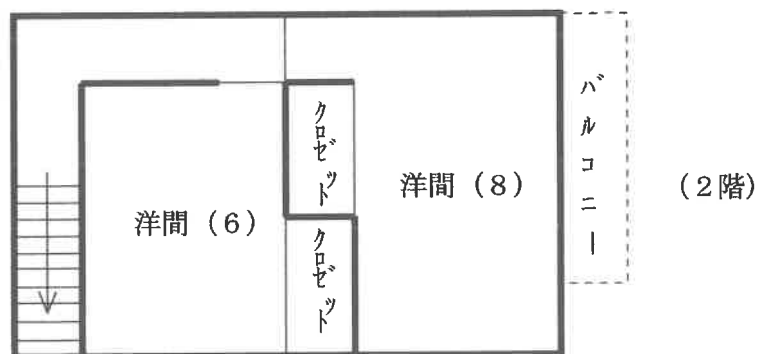
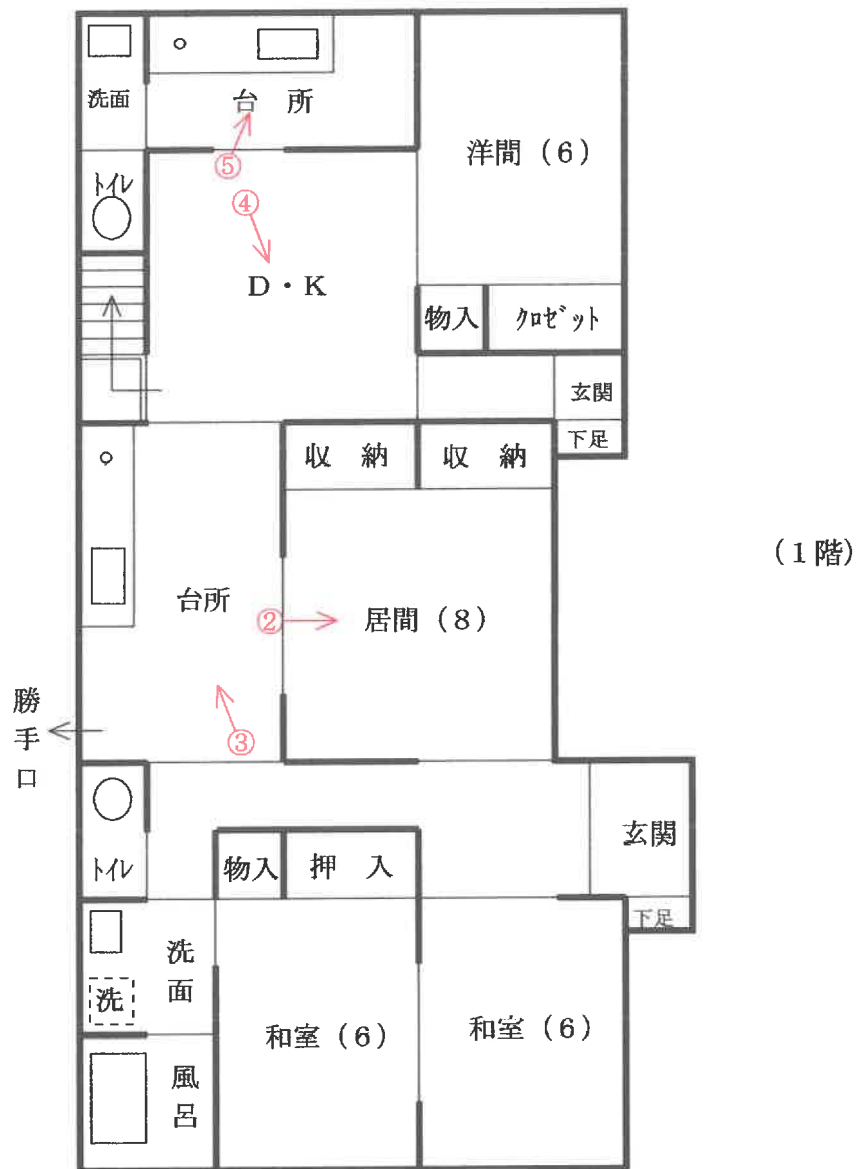
土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(// 枚目)



①



②



③



④



⑤

令和6年(ヌ)第 57号
令和7年3月19日 現地調査
令和7年3月21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 行田市大字南河原字北二ノ町 2653番地8

家屋 番号 2653番8

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 110.82平方メートル
2階 33.12平方メートル

第1 評価額

物件1(建物)	金1,430,000円
---------	-------------

上記は、本件建物が存する件外土地の利用権を含む価格である。

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。

本葉以下余白

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物件番号	所在等	登 記	現 況
1	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		
1	本件建物が存する件外土地（以下適宜「建物所在地」という）の表示 ① 所 在 行田市大字南河原字北二ノ町 地 番 2 6 5 3 番 8 地 目 宅地 地 積 2 4 3.7 7 平方メートル 所 有 者 A ② 所 在 行田市大字南河原字北二ノ町 地 番 2 6 5 3 番 1 地 目 宅地 地 積 1 7.7 2 平方メートル 所 有 者 A ③ 所 在 行田市大字南河原字北二ノ町 地 番 2 6 5 3 番 9 地 目 宅地 地 積 9.5 0 平方メートル 所 有 者 A ②・③の2筆は、本件建物の直接の敷地ではないが、市道から①に出入りするための接道箇所となっており、本件建物の利用等に欠かせない。		

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 建物所在地（件外土地）の状況等

位 置・交 通	秩父鉄道線「行田市」駅の北西方約5400m（道路距離、以下同様）に、JR高崎線「熊谷」駅の北東方約7400mに、国際十王交通「行人塚」バス停の北東方約350mに、位置している。	
付近の状況	戸建住宅等が建つ中に空地も見られる郊外の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 南河原小学校 …………… 西方約520m 南河原中学校 …………… 西方約1100m	
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 第一種住居地域 60% 200% — な い
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	270.99㎡ 旗竿状地 概ね平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	路地状部分の東端が、台帳幅員約3.1mの舗装市道（第10.3－110号線、建築基準法42条2項道路）に接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況） 地上には物件1の建物が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等で、西側は開渠水路。	
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 目的建物の概況及び利用状況（物件1）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載等） 平成8年当初築 平成10年8月31日増築 経済的全耐用年数 34年程度（経過年数＋残存耐用年数） 経過年数 29年程度 経済的残存耐用年数 5年程度（現況を考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 吹付タイル等 内 壁： 化粧合板貼、クロス貼、左官壁等 天 井： クロス貼、目透天井等 床 ： フローリング、畳等 設 備： 電気・給排水で、便所は水洗 アスベストの存否については不明である
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： 中位 施 工： 普通
保守管理の状態	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	件外土地所有者Aと、本件建物所有者との間に、地代の授受はない。

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 本件建物が存する件外土地

区分	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
建物所在地	10,200	0.90	270.99	1.00	2,488,000

ア 標準画地価格（規模250㎡程度の整形地）

公示地 行田－13

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/103 \times 100/130.3 \div 10,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 二方路地 +3%

◇ 地 域 格 差 : 道路の幅員等 +3%

地域の熟成度 +10%

画地規模 +15%

$(100+3)\% \times (100+10)\% \times (100+15)\% \div 130.3\%$

イ 個 別 格 差 : 旗竿状地 -10%

ウ 地 積 : 前記第3目的物件特記事項欄に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : ない

② 物件1（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 ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	140,000円/㎡	143.94	0.132	2,660,000

ウ 現価率

経過年数29年、経済的残存耐用年数5年、残価率0%とした定額法（現価率0.147）

と観察減価法（建物の現状等を考慮し、－１０％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.147 \times (1 - 0.10) \div 0.132$$

2 評価額の判定

前記１により求めた価格を基に、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 敷地利用権等価格

区分	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
建物所在地	2,488,000	0.10	使用借権	249,000

（注） 使用借権の割合を１０％と査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (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	2,660,000	+249,000	1.0	0.70	0.70	1,430,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 建物だけの単独売却である -30%

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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

公示地価格 行田－13 （添付図面参照）

所在地番等：行田市大字南河原字中新田830番13

価 格：13,700円／㎡

位 置：「熊谷」駅から約6.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：123㎡

供給処理施設：上水道がある

接面街路：北東4.5m市道、背面道

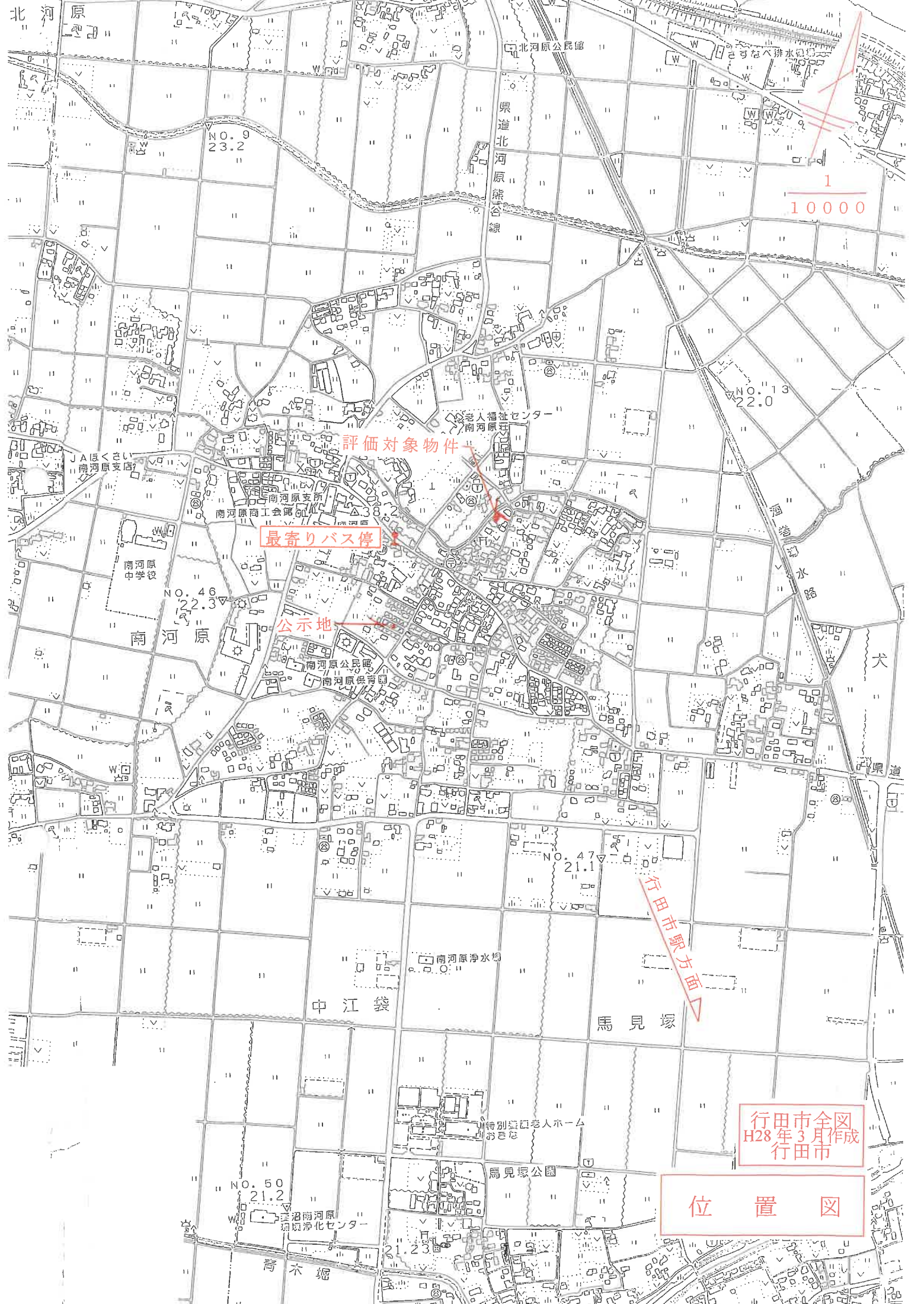
用途指定等：第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



北河原公民館

1
10000

県道北河原線

評価対象物件

最寄りバス停

公示地

南河原

中江袋

馬見塚

行田市全図
H28年3月作成
行田市

位置図

特別養老ホーム
おきな

馬見塚公園

沼南河原
環境浄化センター

青木堀



13
14

ハ 2654-12 2654-16 2659-2
ニ 2654-14 2654-18 2674

1
600

本件建物の存する件外土地

公 図 写

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

地
系

登記年月日：平成25年9月26日

これは図面に記録され、その内容を証明する図面である。
(さいたま地方方法務局総合支庁管理)
令和6年12月16日 東京法務局中野出張所

登記号

建物図面

各階平面図

屋番号 2653番8

建物の所在 埼玉県八景市河原字北二ノ町2653番地8

