

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14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10月29日から 令和 7年11月 5日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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12月 3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11月17日 午前 9時10分から 令和 7年11月21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10月14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, 2	2, 540, 000 2, 032, 000	一括	508, 000	28, 839	0
1	990, 000				
2	1, 550, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 行田市大字若小玉字中村 |
| | 地 番 | 2305番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市大字若小玉字中村 2305番地19 |
| | 家屋 番号 | 2305番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.92平方メートル
2階 40.57平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月22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, 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】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 行田市大字若小玉字中村 |
| | 地 番 | 2305番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市大字若小玉字中村 2305番地19 |
| | 家屋 番号 | 2305番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.92平方メートル
2階 40.57平方メートル |



令和7年(ケ)第10号
令和7年3月17日受理
令和7年6月9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 田 尻 伸 行

(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 行田市大字若小玉字中村
 地 番 2305番19
 地 目 宅地
 地 積 100.88平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 行田市大字若小玉字中村 2305番地19
 家屋 番号 2305番19
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 44.92平方メートル
 2階 40.57平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおりに				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)				
形状	☐ 公図のとおりに ☒ 地積測量図のとおりに ☐ 建物図面(各階平面図)のとおりに ☐ 土地建物位置関係図のとおりに				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本地上に下記の建物を共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおりに				
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」のとおりに)				
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおりに				
建物	物件2				
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居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおりに				
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」のとおりに)				
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおりに				
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)のとおりに ☐ 土地建物位置関係図のとおりに				

(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)

本件土地の西側に隣接する2305番24の土地は、行田市所有の公衆用道路である。

(物件2 関係)

- 1 壁に損傷あり (写真⑦、⑨、⑮～⑱)。
- 2 ドアに損傷あり (写真⑧)。
- 3 襖紙に損傷あり (写真⑭)。
- 4 屋内で犬が飼われていた (写真⑥)。
- 5 2階南側洋室にロフトあり (写真⑪)。
- 6 屋根にソーラーパネルが設置されている (写真⑲)。

以 上

(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2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者))の陳述／■所有者A提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成23年1月31日	
最初の	契約日	平成23年1月ころ	
契約等	期間	平成23年1月31日から ■平成25年1月31日まで約2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	令和6年1月31日から ■平成8年1月31日まで約2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者A ☐ 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		毎月金60,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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・転賃を認める ☐	
その他		令和7年4月分及び5月分の120,000円滞納中	
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

(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
■C (物件2の占有者)	本件建物には、私と家族が住んでいます。 最初の賃貸借契約は、平成23年からでした。 ソーラーパネルは、私が入居したときからありましたが、入居してまもなく故障して使えなくなりました。
■A (本件土地建物共有者)	賃貸借契約の最初は、平成23年から間違いありません。 ソーラーパネルは、業者から宣伝のため付けてくれと頼まれて付けた物なので、私は代金を払っていません。 以 上

(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

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

以 上

(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
令和7年4月1日(火) 13:10-13:30	物件所在地	臨場・物件確認・Cと面談
令和7年4月24日(木) 10:40-11:00	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得
令和7年6月3日(火) 11:50-12:30	物件所在地	臨場・屋内等調査・Cと面談(評価人同行)
令和7年6月4日(水) 17:00-17:05	当庁(電話)	Aに賃貸借契約の内容等確認

(特記事項)

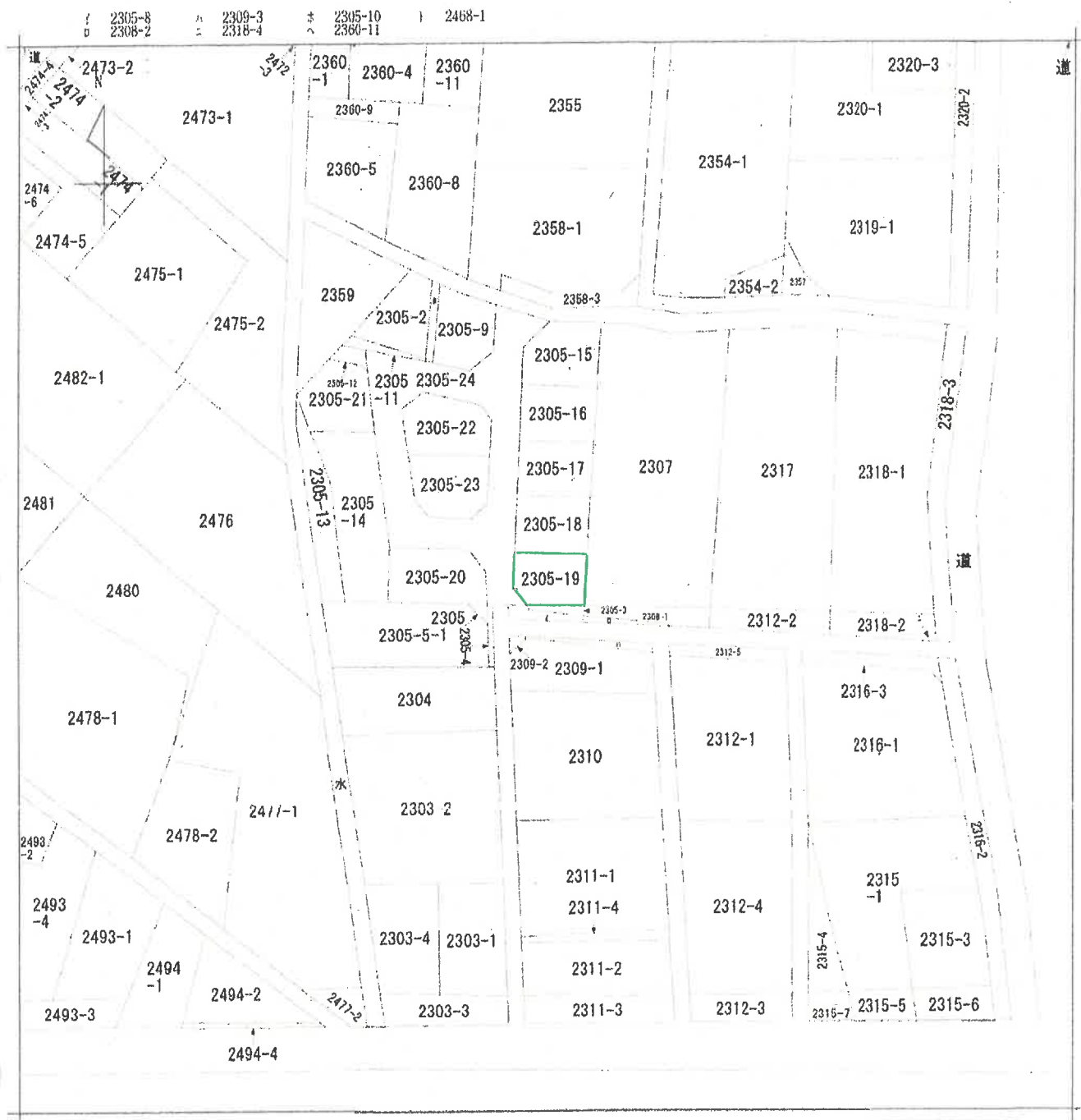
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出し

大字若小玉

A 大字若小玉

請求部	所 在	行田市大字若小玉字中村				地 番	2305番19			
出力縮尺	1/600	精 度 分		座標系 番号 又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日					備 付 年月日 (原図)	昭和32年5月7日		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熊谷支局管轄)

令和7年1月29日

福岡法務局

地図整理番号：M68032

登記官

A3判をA4判に縮小



登記年月日：平成5年7月6日

3214437

H5.7.6.
H5.7.6.
土地所有権図

地番
2305-9
2305-15ないし-24

土地の所在
行田市大字若小玉字中村



A3判をA4判に縮小

作製者

土地家屋調査士

5年5月17日作製

申請人

縮尺
1/500

(埼玉県家屋調査士)

地図整理番号：M68032

(1/4)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和7年1月29日 福岡法務局

登記官

(8 枚目)

3214438

1/3 地積測量區 H5.7.6

土地の所在

品名	230515	買	売	買	売
1	8.26	1.99	18.4274		
2	12.59	8.36	105.2524		
3	11.98	6.52	78.1086		
			201.7894		
			100.89470		
			100.89 m ²		

行序	品名	数量	単価	金額
1	高松産 小麦	14.60	6.90	100.7400
2	高松産 小麦	14.60	6.92	101.0320
	合計			201.7720
	高松産 小麦			100.8860
	高松産 小麦			100.8860

行号	日期	高	さ	高	さ
1	14.58	6.81	100.74	78	
2	14.58	6.93	101.03	94	
			201.78	72	
			100.89	360	

圖名	2305.18	圖	2	站	圖
1	14.56	6.92	100.7552		
2	14.56	6.94	101.0464		
			201.8016		
			100.99080		

	時間	2305'19"	距離	速度	平均
1	8.20	1.30	10.6600		
2	13.68	7.35	100.6215		
3	13.69	5.61	90.4909		
			201.7724		
			100.88620		
			100.88 m ²		

記号	現貨の銘柄	配分	現貨の銘柄	配分	現貨の銘柄	記号	現貨の銘柄
⑤	石炭	⑦	プラスチック	⑧	金	⑤	金
⑥	コンクリート	⑧	金	⑨	金	⑥	金
⑦	金	⑨	金	⑩	金	⑦	金

作製者
土地家産調査士
平成5年5月17日(製)

（燒玉土燒家屋）

地圖整理番号: M6803- (2/4)

(2/4)

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。

(七) いたま地方方法務局龜谷支局管轄)

令和7年1月29日 福岡法務局

姓名: _____

3214440

地番 2305-15かい-24
土地の所在 行田市大字若小玉字中村

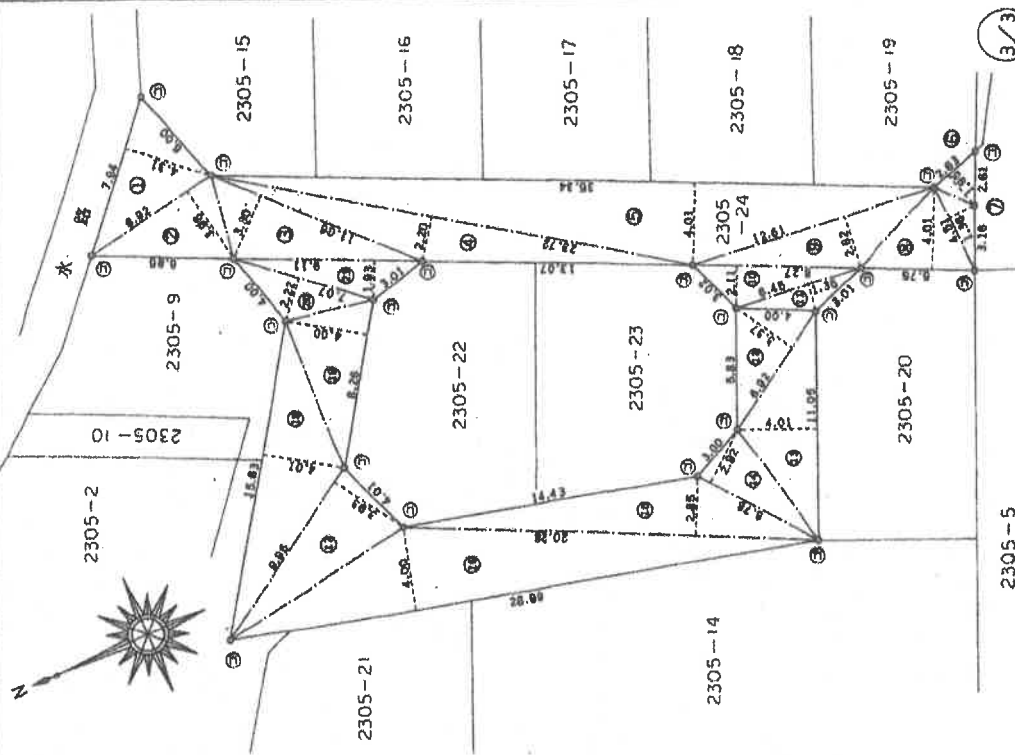
3/3 地積測量図

5.7.6
処理
地方法務局

番地	2305-24	面積	用途
1	7.94	4.31	34,221.4
2	6.92	3.96	27,403.2
3	11.06	3.30	36,488.0
4	23.72	2.20	52,184.0
5	33.54	4.01	14,113.4
6	2.63	1.95	5,128.5
7	4.51	1.36	6,133.6
8	5.75	4.01	23,057.5
9	12.61	2.62	33,038.2
10	8.27	2.11	17,449.7
11	6.45	1.35	8,707.5
12	6.92	3.37	23,320.4
13	11.05	4.01	44,310.5
14	6.76	2.92	19,739.2
15	20.28	2.85	57,788.0
16	28.89	4.00	115,980.0
17	9.85	3.93	39,103.5
18	15.83	4.01	52,676.3
19	8.26	4.00	33,040.0
20	7.07	2.22	15,883.4
21	9.11	1.83	17,582.3
計			814,780.6
計			407,380.30

番地	2305-9	面積	用途
1	1978.78	1300.72	
2	78.9752	1314.80480	
3	78.97	75.92	

1312.211



A3判をA4判に縮小

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
① 石	①	境界線の種類	② 境界線の種類	境界線の種類
② 石	②	境界線の種類	③ 境界線の種類	境界線の種類
③ 石	③	境界線の種類	④ 境界線の種類	境界線の種類
④ 石	④	境界線の種類	⑤ 境界線の種類	境界線の種類
⑤ 石	⑤	境界線の種類	⑥ 境界線の種類	境界線の種類
⑥ 石	⑥	境界線の種類	⑦ 境界線の種類	境界線の種類
⑦ 石	⑦	境界線の種類	⑧ 境界線の種類	境界線の種類
⑧ 石	⑧	境界線の種類	⑨ 境界線の種類	境界線の種類
⑨ 石	⑨	境界線の種類	⑩ 境界線の種類	境界線の種類
⑩ 石	⑩	境界線の種類	⑪ 境界線の種類	境界線の種類
⑪ 石	⑪	境界線の種類	⑫ 境界線の種類	境界線の種類
⑫ 石	⑫	境界線の種類	⑬ 境界線の種類	境界線の種類
⑬ 石	⑬	境界線の種類	⑭ 境界線の種類	境界線の種類
⑭ 石	⑭	境界線の種類	⑮ 境界線の種類	境界線の種類
⑮ 石	⑮	境界線の種類	⑯ 境界線の種類	境界線の種類
⑯ 石	⑯	境界線の種類	⑰ 境界線の種類	境界線の種類
⑰ 石	⑰	境界線の種類	⑱ 境界線の種類	境界線の種類
⑱ 石	⑱	境界線の種類	⑲ 境界線の種類	境界線の種類
⑲ 石	⑲	境界線の種類	⑳ 境界線の種類	境界線の種類
㉑ 石	㉑	境界線の種類	㉒ 境界線の種類	境界線の種類
㉒ 石	㉒	境界線の種類	㉓ 境界線の種類	境界線の種類
㉓ 石	㉓	境界線の種類	㉔ 境界線の種類	境界線の種類
㉔ 石	㉔	境界線の種類	㉕ 境界線の種類	境界線の種類
㉕ 石	㉕	境界線の種類	㉖ 境界線の種類	境界線の種類
㉖ 石	㉖	境界線の種類	㉗ 境界線の種類	境界線の種類
㉗ 石	㉗	境界線の種類	㉘ 境界線の種類	境界線の種類
㉘ 石	㉘	境界線の種類	㉙ 境界線の種類	境界線の種類
㉙ 石	㉙	境界線の種類	㉚ 境界線の種類	境界線の種類
㉚ 石	㉚	境界線の種類	㉛ 境界線の種類	境界線の種類
㉛ 石	㉛	境界線の種類	㉜ 境界線の種類	境界線の種類
㉜ 石	㉜	境界線の種類	㉝ 境界線の種類	境界線の種類
㉝ 石	㉝	境界線の種類	㉞ 境界線の種類	境界線の種類
㉞ 石	㉞	境界線の種類	㉟ 境界線の種類	境界線の種類
㊱ 石	㊱	境界線の種類	㊲ 境界線の種類	境界線の種類
㊳ 石	㊳	境界線の種類	㊴ 境界線の種類	境界線の種類
㊵ 石	㊵	境界線の種類	㊶ 境界線の種類	境界線の種類
㊷ 石	㊷	境界線の種類	㊸ 境界線の種類	境界線の種類
㊹ 石	㊹	境界線の種類	㊺ 境界線の種類	境界線の種類
㊻ 石	㊻	境界線の種類	㊼ 境界線の種類	境界線の種類
㊽ 石	㊽	境界線の種類	㊾ 境界線の種類	境界線の種類
㊿ 石	㊿	境界線の種類	㊿ 境界線の種類	境界線の種類

作製者 土地家屋調査士
平成5年5月17日作製

申請人

縮尺

1/250

これは図面に記載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7年1月29日 福岡地務局

4.11.3.11

圖
面
平
階
各

2305-19

吳 蕃 厘 家

行田市大字若小玉字中村2305番地19

面圖
圖面
物平
建階
各建

4

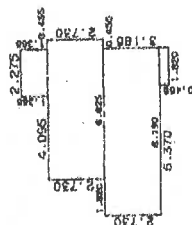
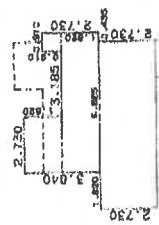


表 項 次	表 項 名 稱	備 註
1	...	...
2	...	...
3	...	...
4	...	...
5	...	...
6	...	...
7	...	...
8	...	...
9	...	...
10	...	...
11	...	...
12	...	...
13	...	...
14	...	...
15	...	...
16	...	...
17	...	...
18	...	...
19	...	...
20	...	...
21	...	...
22	...	...
23	...	...
24	...	...
25	...	...
26	...	...
27	...	...
28	...	...
29	...	...
30	...	...
31	...	...
32	...	...
33	...	...
34	...	...
35	...	...
36	...	...
37	...	...
38	...	...
39	...	...
40	...	...
41	...	...
42	...	...
43	...	...
44	...	...
45	...	...
46	...	...
47	...	...
48	...	...
49	...	...
50	...	...
51	...	...
52	...	...
53	...	...
54	...	...
55	...	...
56	...	...
57	...	...
58	...	...
59	...	...
60	...	...
61	...	...
62	...	...
63	...	...
64	...	...
65	...	...
66	...	...
67	...	...
68	...	...
69	...	...
70	...	...
71	...	...
72	...	...
73	...	...
74	...	...
75	...	...
76	...	...
77	...	...
78	...	...
79	...	...
80	...	...
81	...	...
82	...	...
83	...	...
84	...	...
85	...	...
86	...	...
87	...	...
88	...	...
89	...	...
90	...	...
91	...	...
92	...	...
93	...	...
94	...	...
95	...	...
96	...	...
97	...	...
98	...	...
99	...	...
100	...	...

2.275	x	1.365	=	3.1054
6.825	x	2.730	=	18.6323
8.190	x	2.730	=	22.3587
1.820	x	0.455	=	0.8281
合計				44.9245

宋 西 樓 44.92 m²

22



我 聽 你

2.730	x	1.820	=	4.9686
0.910	x	0.910	=	0.8281
5.825	x	1.820	=	12.4215
8.190	x	2.730	=	22.3587
合計				40.5769

床面覆	40.57 m ²
-----	----------------------

A3判をA4判に縮小

作者

土地調查士

1993年11月8日作製)

（續）

罐尺

人
權
母

1/2	2
1/2	2

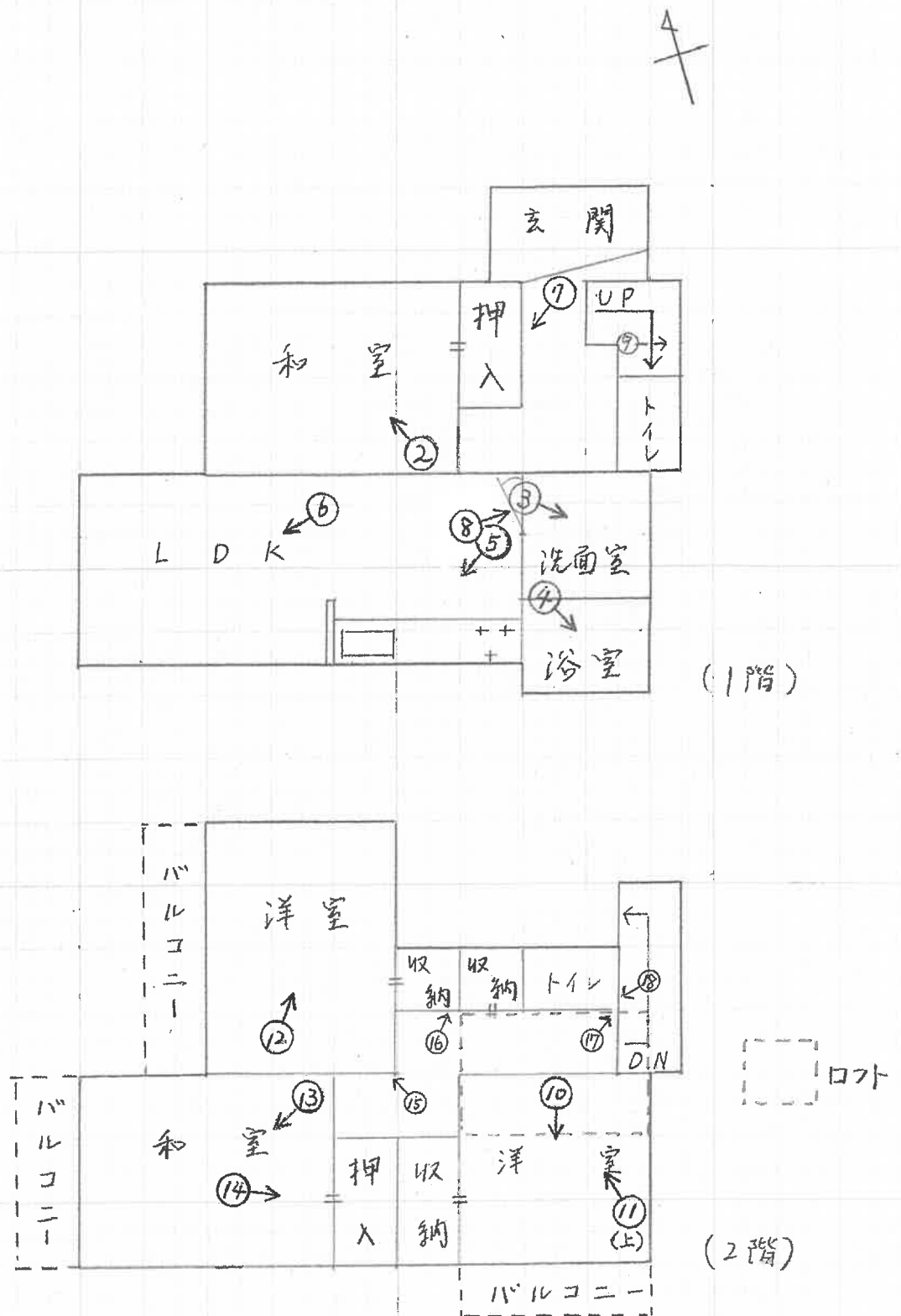
500
—
500

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。
(さいたま地方公務局県会支局管轄)
令和7年1月29日 福岡法務局

성명:

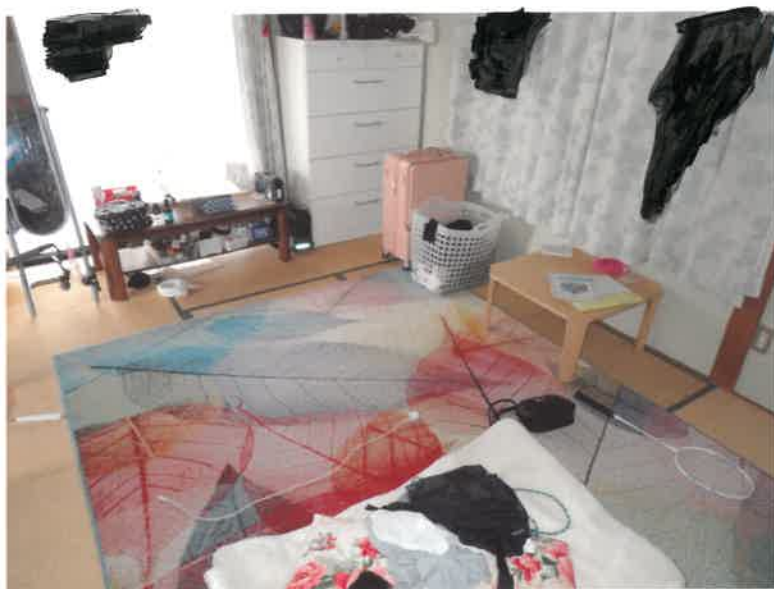
地图整理番号: M68024

建物見取図





①



②



③



4



5



6



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19

令和7年(ケ)第 10号
令和7年6月3日 現地調査
令和7年6月4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 | 行田市大字若小玉字中村 |
| | 地 番 | 2 3 0 5 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 8 8 平方メートル |
| | 共有者 A | 持分 2 分の 1 |
| | 共有者 B | 持分 2 分の 1 |
| 2 | 所 在 | 行田市大字若小玉字中村 2 3 0 5 番地 1 9 |
| | 家屋番号 | 2 3 0 5 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 9 2 平方メートル |
| | | 2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |
| | 共有者 A | 持分 2 分の 1 |
| | 共有者 B | 持分 2 分の 1 |

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,540,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金990,000円
物件2（建物）	金1,550,000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		
一	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）

位 置・交 通	秩父鉄道線「東行田」駅の東方約1700m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅・農家住宅・農地等が混在する旧集落内の住宅地域で、主な便益施設は次のとおり。 太田小学校 …………… 南東方約1500m 太田中学校 …………… 南東方約2200m	
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	市街化調整区域、都計法34条11号区域、既存の集落指定なし 60% 200% ー 地上建物の建替えについては、表末特記事項参照。
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.88㎡ ほぼ長方形地 平坦地 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4.3－352号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。 ・ 南側の舗装市道（台帳幅員4.0mの第4.3－325号線）との間には、ゴミ置場の筆（2305番3）が介在する。	
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	

(前ページから続く)

特 記 事 項	地上建物建替等の可能性 A 現在までの経緯 ① 本件土地を含む1705.07㎡の区域につき、平成3年11月1日付第0300920号で、当時の既存宅地確認に基づいて、複数の分譲住宅を目的とする開発許可がなされた。 ② 本件土地の筆は、上記開発許可にかかる計画に基づき、平成5年7月6日付で設けられた。 ③ 物件2の建物は、平成8年1月10日付・第2189号で、本件土地の範囲を敷地として、建築確認を取得済。 ④ 上記の後、本件土地の区画の変更はなく、建物も現存する。 B 建替えの可能性（当職照会に対する、行田市建築開発課の教示は以下のとおり） 属人性のない開発許可による宅地であるので、専用住宅への建替えであるならば、「適合証明」を用いて行い得る可能性がある。詳しくは市に相談されたい。
---------	---

本葉以下余白

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11年2月18日築 経済的全耐用年数 31年程度（経過年数＋残存耐用年数） 経過年数 26年程度 経済的残存耐用年数 5年程度（現状を考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 非金属サイディング等 内 壁： 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・給排水設備等で、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
保守管理の状況	普通程度であるが、以下の事実も指摘しうる。 ・ 建具の損傷が見られる箇所がある。 ・ クロスがツギハギ状に張られた部分があるが、内壁の損傷を補修した結果と見受けられる。 ・ 窓枠の劣化が見られる箇所がある。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおりで、現状、抵当権に対抗できない賃借権が付着する。
特 記 事 項	屋根に太陽光発電設備のモジュールが見られるが、本件賃借人の陳述は以下のとおり。「私達が平成23年に住み始めてまもない持期に設備がこわれてしまい、その後修繕等は行わず、発電も停止している状態です。」

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	19,100	1.05	100.88	1.00	2,023,000

ア 標準画地価格

公示地 行田－15

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/161.7 \div 19,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : ない

◇ 地域格差 : 街路条件 +5%

住環境等 +40%

公法上の規制 +10%

$(100+5)\% \times (100+40)\% \times (100+10)\% = 161.7\%$

イ 個別格差 : 南側が空地等で日照等が優る +5%

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（太陽光発電設備を含む）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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	155,000	85.49	0.121	1,603,000

ウ 現価率

経過年数 26 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 0.161）と観察減価法（建物の現状等を考慮し、－25 %と査定）を併用して、下記のとおり査定

$$0.161 \times (1 - 0.25) \div 0.121$$

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	2,023,000	0.30	法定地上権	607,000

（注）売却により法定地上権が成立し、その割合を 30 %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	2,023,000	-607,000		1.00	0.70	990,000
2	1,603,000	+607,000	1.0	1.00	0.70	1,550,000
一括価格（合計）						2,540,000

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－15 （添付図面参照）

所在地番等：行田市藤原町2丁目15番13

価 格：30,900円/㎡

位 置：「東行田」駅から約1.6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：206㎡

供給処理施設：上水道、下水道がある

接 面 街 路：南6m市道

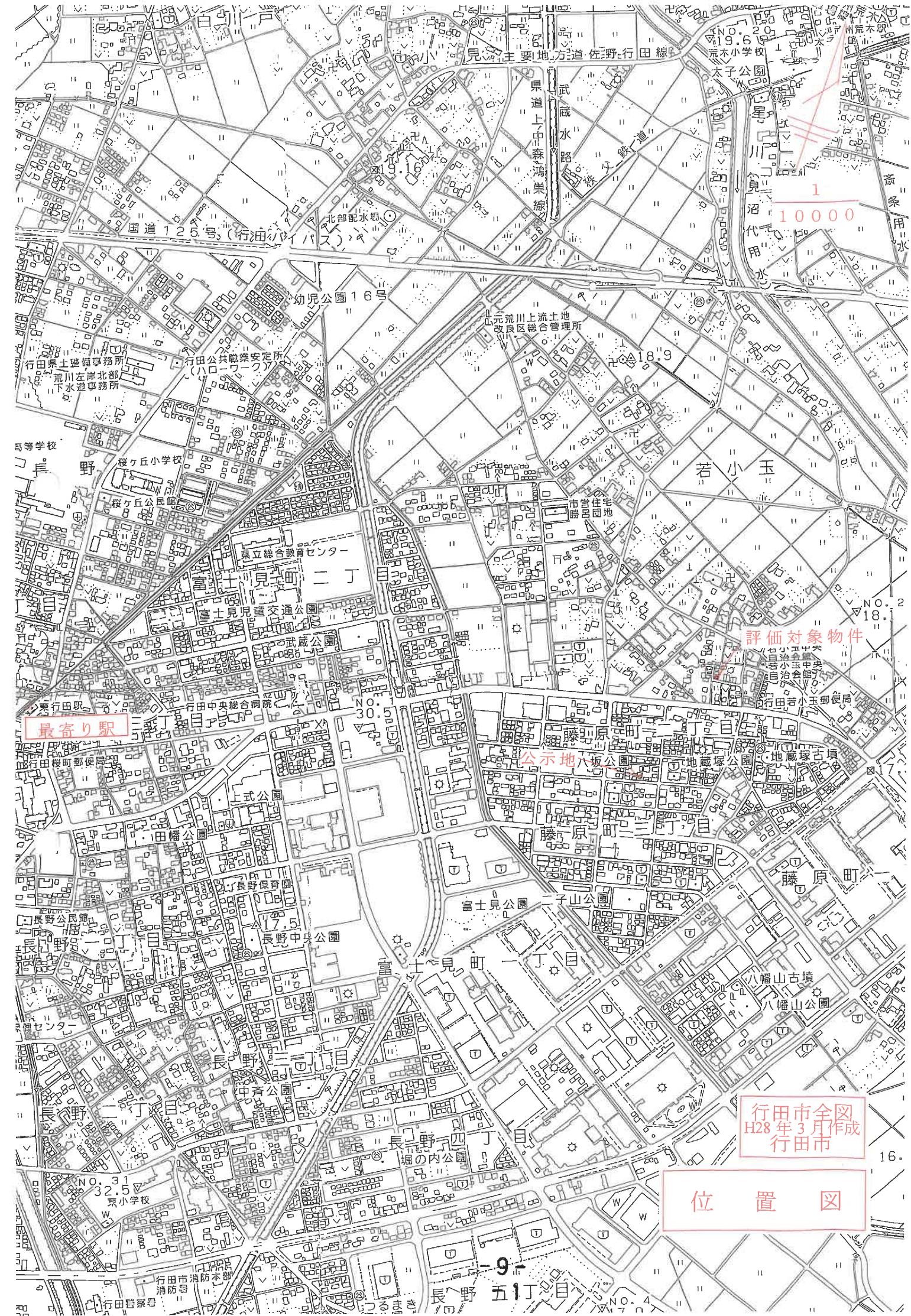
用途指定等：準工業地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：一般住宅、アパート、倉庫等が混在する住宅地域

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



1
10000

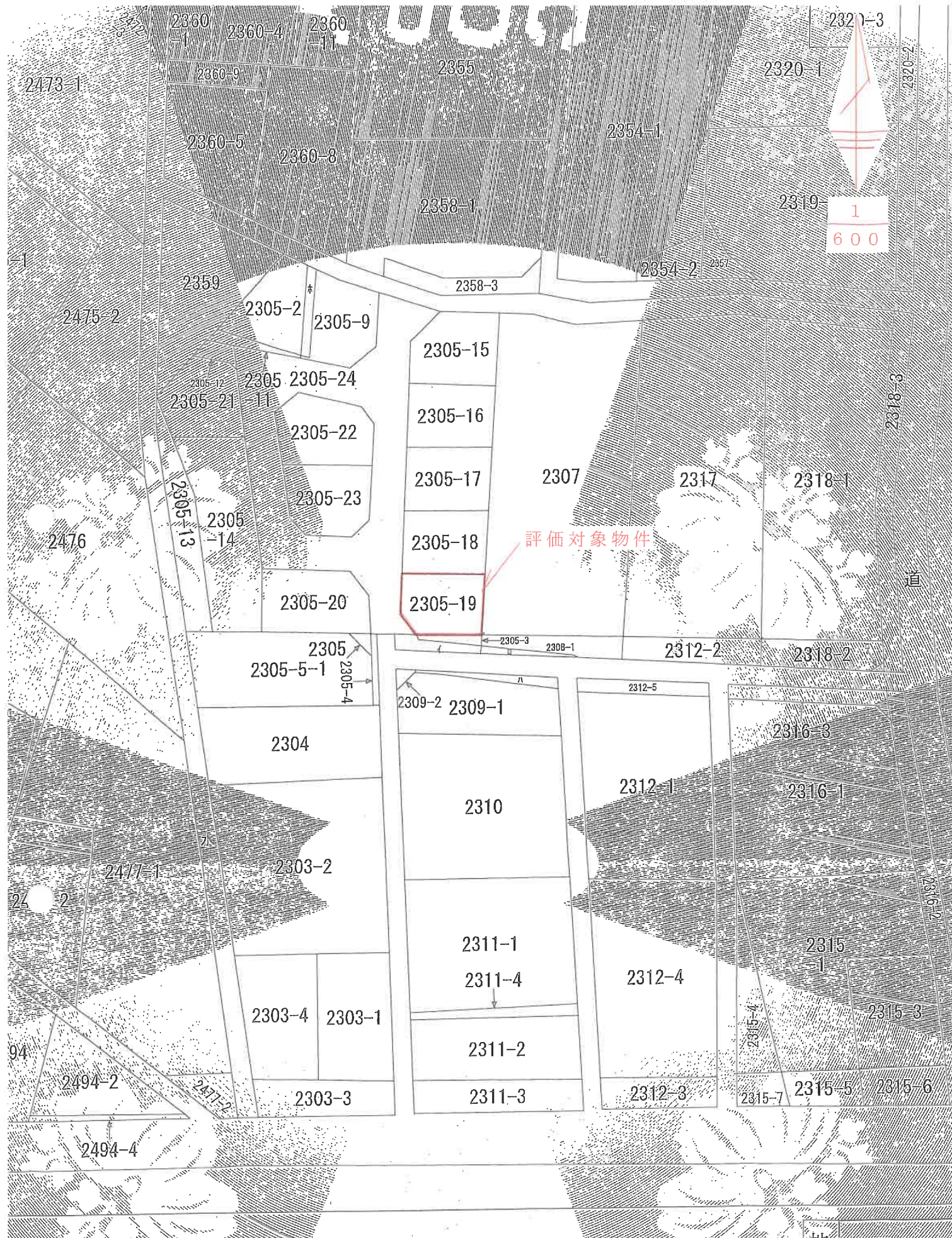
評価対象物件

最寄り駅

公示地

行田市全図
H28年3月作成
行田市

位置図



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
 地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

小玉

見
出

41174867

各階平面図

11/13/11

建物図面
各階平面図

家屋番号 2305-19

建物の所在 和田市大寺吉小五郎中村2305番地 9

求積表

2.275 x 1.365 =	3.1054
6.825 x 2.730 =	18.6323
8.190 x 2.730 =	22.5587
8.220 x 0.455 =	0.8281
合計	44.9245

床面積 44.92㎡

求積表

2.730 x 1.820 =	4.9686
0.910 x 0.910 =	0.8281
6.825 x 1.820 =	12.4215
8.190 x 2.730 =	22.3587
合計	40.5769

床面積 40.57㎡

2 階

作見音

家屋番号

41174867

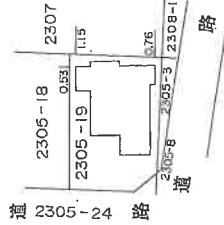
縮尺 1/250

2

2

縮尺

500



A 3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

これは図面に記録されている内容の証明写真面です。

(さいたま地方裁判所保全管理)

令和7年1月29日

福岡法務局

地図