

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 16 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 22 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 8 月 12 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	7,070,000 5,656,000	一括	1,414,000	74,667	17,947
1	2,460,000				
2	4,610,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 行田市持田三丁目 |
| | 地 番 | 1779番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市持田三丁目 1779番地16 |
| | 家屋 番号 | 1779番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 47.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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, 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 | 行田市持田三丁目 |
| | 地 番 | 1779番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市持田三丁目 1779番地16 |
| | 家屋 番号 | 1779番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 47.20平方メートル |



令和 6年(ケ)第 117号
令和 7年 1月27日受理
令和 7年 2月10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 | 行田市持田三丁目 |
| | 地 番 | 1779番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市持田三丁目 1779番地16 |
| | 家屋 番号 | 1779番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 47.20平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	行田市持田三丁目29番21号			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本土地上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 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（破産管財人） ☐ 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、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	☒ 「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある			
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、明確である。
- 2 本土地西方向隣接地である1778番の土地（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。また、北方向隣接地である1779番1の土地は、隣接する土地所有者ら（第三者）が共有する土地であり、公道へ至るための通路として利用されている。

■ 物件2 関係

調査時の実情

本建物に臨場したところ、電力供給用メーターが作動してなく、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、一切の家財道具等の動産が存在せず、空き家の状態であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 破産管財人	☒ 全物件関係 1 私は、本各物件所有者の破産管財人である。 2 本各物件は、破産管財人として私が管理している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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
7年1月29日 (水) 15 : 25 - 15 : 40	物件所在地	外観調査
7年2月3日 (月) 11 : 30 - 11 : 45	同 上	立入調査 [評価人同行]
7年2月4日 (火) 10 : 45 - 10 : 50	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年2月10日 (月) 14 : 40 - 14 : 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)

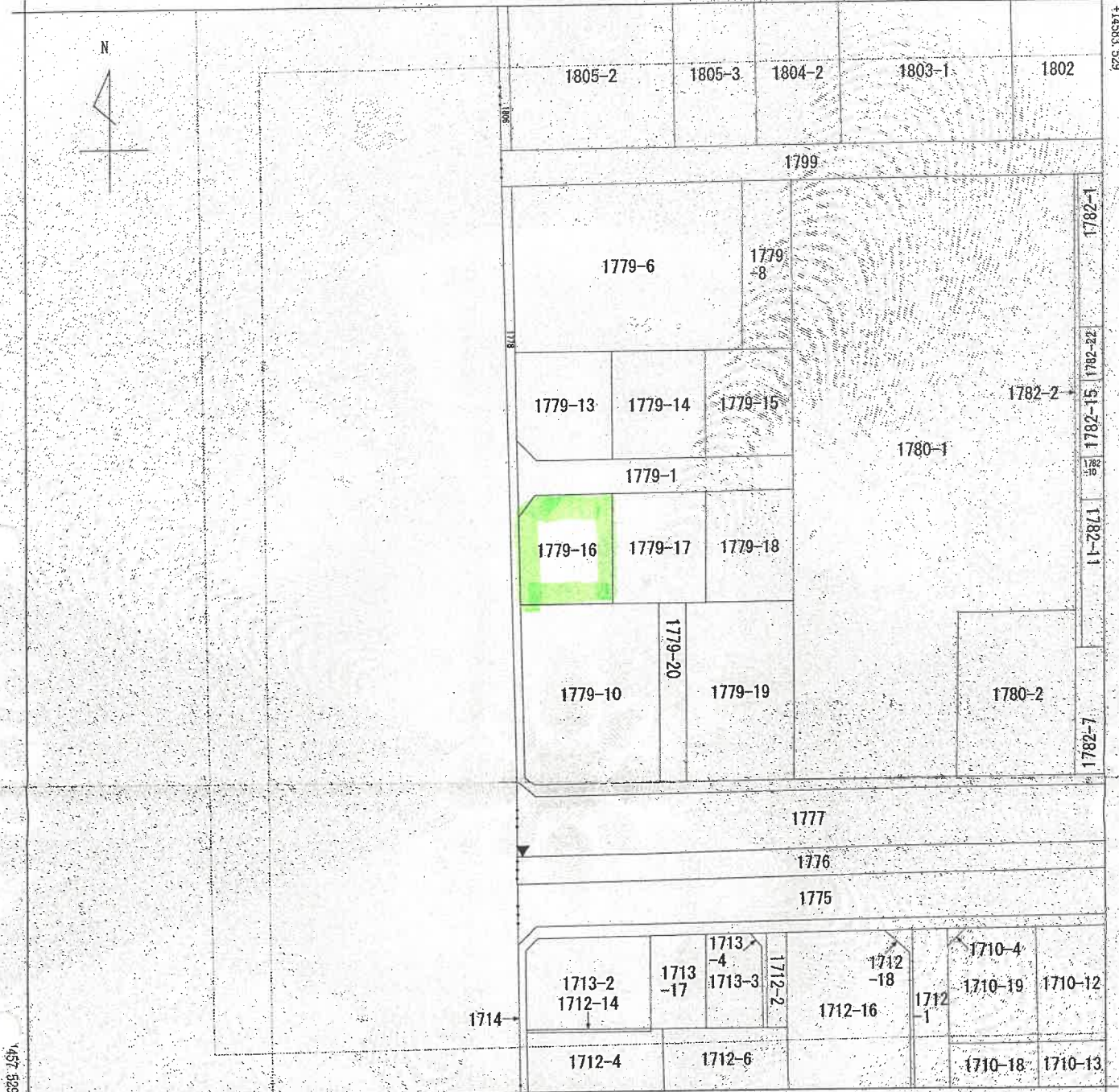
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 2 月 3 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



-35762.639 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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(touhokutaiheiyoku2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	持田 3丁目
---------	-----------

請求 部 分	所 在	行田市持田三丁目			地 番	1779番16		
出力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		
作 成 年月日	平成21年3月23日			備 付 年月日 (原図)	補 記 事 項	街区基本調査成果図		

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11日

福岡法務局

地図整理番号：M66565

登記官

(1/1)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和53年10月24日

3269232

S53.10.24

地積測量

番 179 番 13 ないし 14

地

土地の所在 行田市大字持田字砂原

砂原川

求 積

1779-13
 $15.177 \times 7.596 \times \frac{1}{2} = 57.642246$
 $15.177 \times 9.040 \times \frac{1}{2} = 68.372385$
 $10.744 \times 1.621 \times \frac{1}{2} = 8.708012$
計 134.722643
134.72 m²

地 積

1779-14
 $16.614 \times 8.109 \times \frac{1}{2} = 67.361463$
 $16.614 \times 8.109 \times \frac{1}{2} = 67.361463$
計 134.722926
134.72 m²

地 積

1779-15
 $16.613 \times 8.109 \times \frac{1}{2} = 67.3574085$
 $16.613 \times 8.109 \times \frac{1}{2} = 67.3574085$
計 134.7148170
134.71 m²

地 積

1779-16
 $15.190 \times 7.583 \times \frac{1}{2} = 57.592885$
 $15.190 \times 9.011 \times \frac{1}{2} = 68.438545$
 $10.741 \times 1.622 \times \frac{1}{2} = 8.710951$
計 134.742381
134.74 m²

地 積

1779-17
 $16.617 \times 8.110 \times \frac{1}{2} = 67.381935$
 $16.617 \times 8.105 \times \frac{1}{2} = 67.3403925$
計 134.7223275
134.72 m²

地 積

1779-18
 $16.616 \times 8.111 \times \frac{1}{2} = 67.386188$
 $16.616 \times 8.106 \times \frac{1}{2} = 67.344648$
計 134.730836
134.73 m²

地 積

1779-1
 $938.20 - 134.72$
 $- 134.72 - 184.71 - 134.74$
 $- 134.72 - 134.73 = 129.86 \text{ m}^2$

凡 例	① 境界線	② 境界線の種別	③ 境界線の長さ	④ 境界線の面積	⑤ 境界線の種別	⑥ 境界線の長さ	⑦ 境界線の面積
①	境界線	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積
②	境界線	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積
③	境界線	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積
④	境界線	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積
⑤	境界線	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積
⑥	境界線	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積
⑦	境界線	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積	境界線の種別	境界線の長さ	境界線の面積

作製者

(昭和53年10月21日作製)

申請人

縮尺

1/250

A3判をA4判に縮小

登記官

(7枚目)

地図整理番号：M66566

登記年月日：平成22年5月25日

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。

(さいたま市地方建設局熊谷支庁管理課)

令和6年12月11日

福岡支務局

登記官

(2枚目)

A3判をA4判に縮小

建物平面図

家屋番号 1779番16

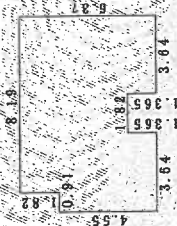
建物の所在 行田市特田三丁目1779番地16

1階

求積表

1.82 × 8.19 = 14.9058
3.186 × 9.10 = 28.9850
1.365 × 3.64 = 4.9686
1.365 × 3.64 = 4.9686

計 53.8260
合床面積 53.82㎡

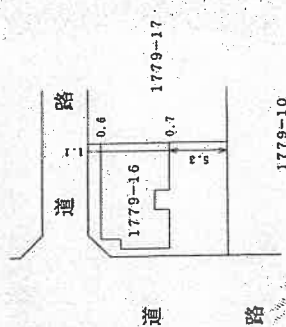
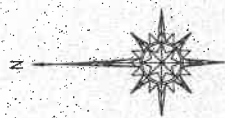
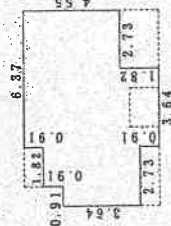


2階

求積表

0.91 × 6.37 = 5.7967
0.91 × 8.19 = 7.4529
2.73 × 9.10 = 24.8430
0.91 × 6.37 = 5.7967
0.91 × 3.64 = 3.3124

計 47.2017
合床面積 47.20㎡



作成者

5月22日作成

縮尺 1/250

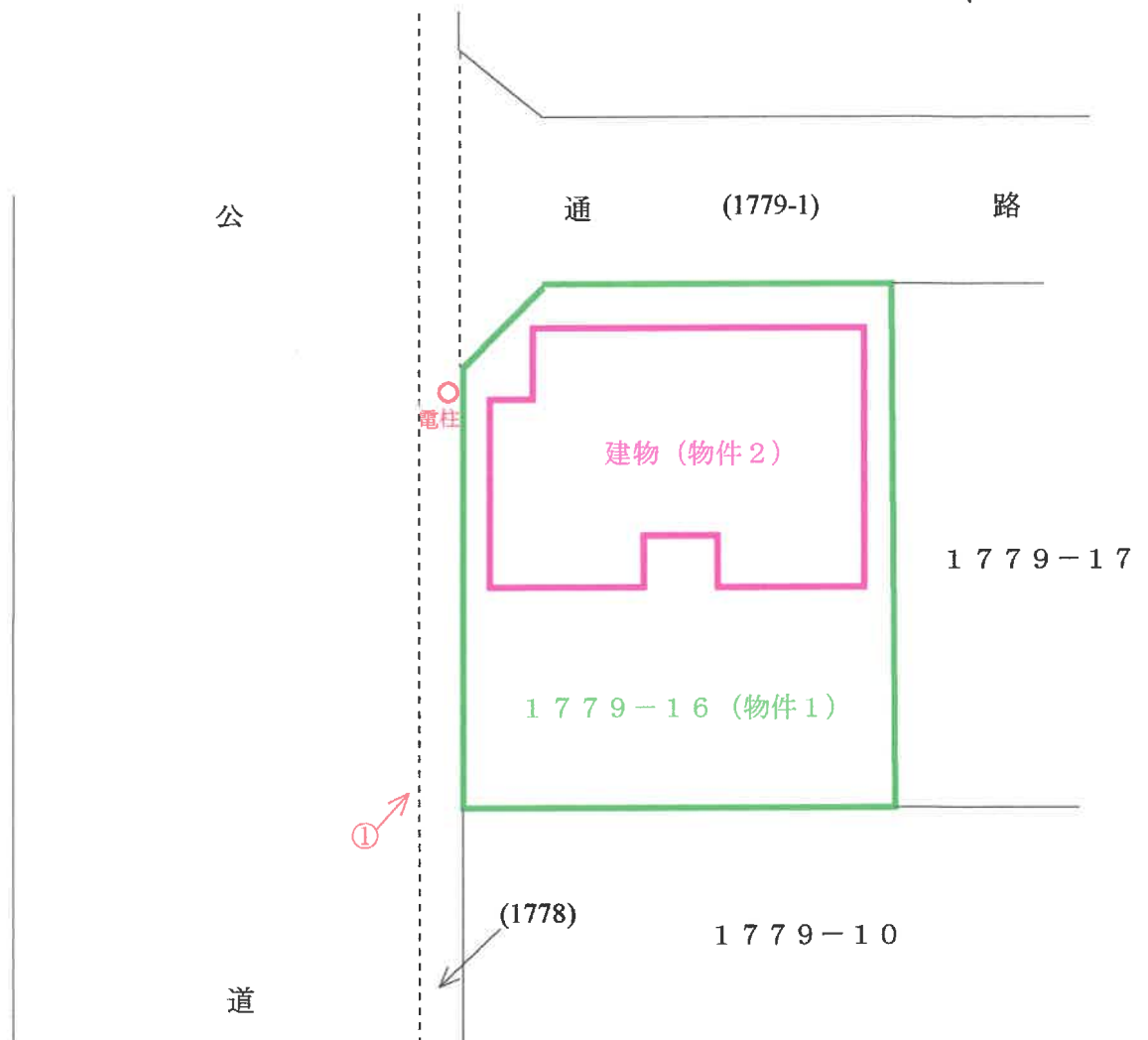
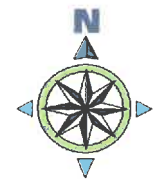
申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

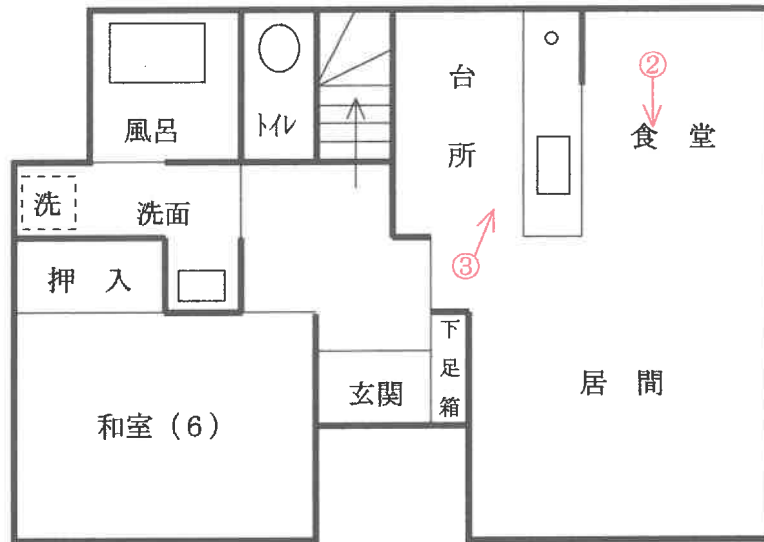


○→ = 写真撮影位置・方向

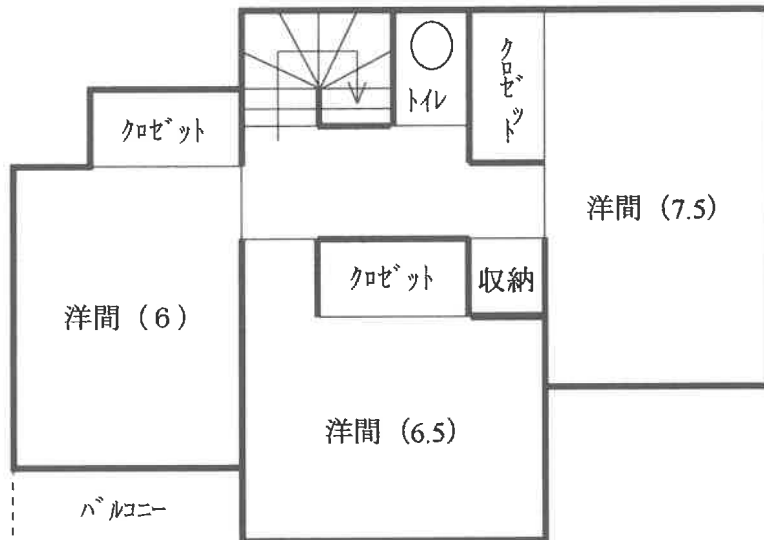
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1 階)



(2 階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(/ 0 枚目)



①



②



③

令和6年（ケ）第 117号
令和7年2月3日 現地調査
令和7年2月5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 | 行田市持田三丁目 |
| | 地 番 | 1779番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市持田三丁目 1779番地16 |
| | 家屋 番号 | 1779番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 47.20平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,460,000円
物件2（建物）	金 4,610,000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き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 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1100m（道路距離、以下同様）、JR高崎線「行田」駅の北方約2100mに位置している。	
付近の状況	一般住宅等が建つ中に、事業所等も見られる混在住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 西小学校 …………… 東方約520m 西中学校 …………… 東方約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% — 接面道路の状況欄参照
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	134.74㎡ ほぼ長方形地 平坦 特にない
接 面 道 路 の 状 況	・ 西側が、現況幅員約12mの舗装市道（並行する暗渠水路敷を含む。第6.1-1号線、建築基準法42条1項1号道路）に、概ね等高に接面する。 ・ 上記市道第6.1-1号線には、都市計画道路持田前谷線の計画があり、当該市道の西側境界線（本件土地の対面側）は事業済みの境界線である。本件土地側は上記西側境界線から12mのラインが計画道路の境界線となり、確定ラインは不詳であるが、道路の現況幅員が既に約12mあること等から、本件土地に大きくはかからない可能性が高い。 ・ 北側が幅員4.2mの未舗装私道（建築基準法42条1項5号道路、昭和**54年2月17日・第53号指定）に、概ね等高に接面するが、本件はその持分を有しない。	
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。	

(前ページから続く)

供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり（枯草堆積により柵は視認できなかったが、行田市下水道課に宅地内工事申請及び使用の記録がある） 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） 平成22年3月3日築 経済的全耐用年数 25年程度 経過年数 15年程度 経済的残存耐用年数 10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：普通 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	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	43,000	1.01	134.74	1.00	5,852,000

ア 標準画地価格

基準地 行田（県）－6

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 38,400\text{円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/89.1 \div 43,000\text{円/㎡}$$

◇ 時 点 修 正 : 基準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 : 駅接近等 -1%
道路事情等 -10%
(100-1)%×(100-10)%=89.1%

イ 個 別 格 差 : 角地 +1%

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/㎡	101.02	0.300	4,243,000

ウ 現価率

経過年数15年、経済的残存耐用年数10年、残価率0%とした定額法（現価率0.40）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した。

$$0.40 \times (1 - 0.25) = 0.300$$

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	5,852,000	0.40	法定地上権	2,341,000

(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	5,852,000	-2,341,000		1.00	0.70	2,460,000
2	4,243,000	+2,341,000	1.00	1.00	0.70	4,610,000
一括価格 (合計)						7,070,000

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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

基準地価格 行田（県）－6 （添付図面参照）

所在地番等：行田市持田5丁目1746番85「持田5－15－21」

価 格：38,400円/㎡

位 置：「行田」駅から約2.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：172㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：北4m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（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

(座標値)

(図上測定)

1803-1
1
500

1805-2

1805-3

1804-2

1799

1779-6

1779-8

1779-13

1779-14

1779-15

評価対象物件

1779-1

1780-1

1779-16

1779-17

1779-18

1779-20

1779-10

1779-19

1777

1776

1775

1713-2
1712-14

1713-17

1713-4
1713-3

1712-2

1712-18

1714

1712-4

1712-6

公 図 写

1710

1710

1712

1710

(座標値種別：図上測定)

- 9 -

本図は、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

地
番

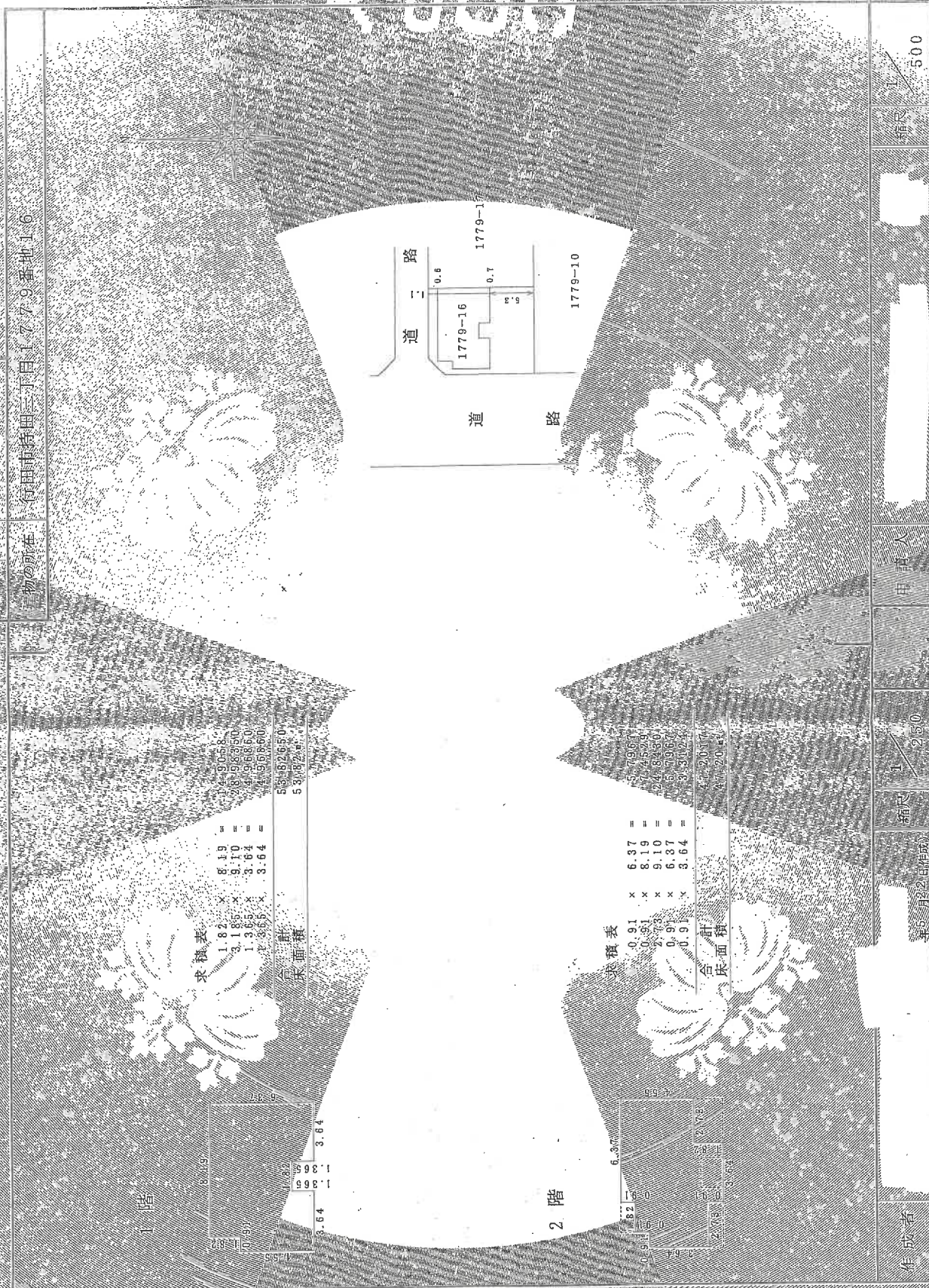
登記年月日：平成22年5月25日

これは図面に記録されたもの本籍を証明する図面である
(さいたま市地方事務局長公文書印)
令和6年12月11日 横国法務局

各階平面図 建物図面図

家屋番号 17779番16

物の所在 埼玉県春日部市春日部1丁目17779番地16



A3判を縮小した

建物図面・各階平面図写