

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 3日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1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12月22日 午前 9時10分から 令和 7年12月26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11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 | 行田市長野二丁目 |
| | 地 番 | 4 1 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8. 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市長野二丁目 4 1 4 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 1 4 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 0 8 平方メートル
2 階 4 6. 9 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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, 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 | 行田市長野二丁目 |
| | 地 番 | 4 1 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市長野二丁目 4 1 4 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 1 4 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5 . 0 8 平方メートル
2階 4 6 . 9 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第48号
令和7年8月6日受理
令和7年9月29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 | 行田市長野二丁目 |
| | 地 番 | 4 1 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8. 3 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市長野二丁目 4 1 4 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 1 4 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5. 0 8平方メートル
2階 4 6. 9 8平方メートル |



(土地・建物用)

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)			
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 ☒ 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の建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり			
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 ☒ その他の者(債務者兼所有者の破産管財人A) 上記の者が本建物を居宅として占有している ☐ 「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	床や壁に疵、染み、補修跡あり(写真⑥～⑩)。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号			
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 本件土地は、北側の水路以外の周囲の土地とはコンクリートブロック等で画されており、土地の四隅全てに境界標が存在する。
- 2 本件土地上のカーポート (写真①) は、土地の定着物と認めた。

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

(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
■ A事務所の事務員	本件建物は、空き家の状態で、不動産会社に売却を委託しています。 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、物件の現況及び関係人の陳述から、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

(調査経過用)

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8月20日(水) 15:50-16:00	物件所在地	臨場・物件確認
令和7年8月28日(木) 13:30-13:40	(電話)	破産管財人に管理状況確認
令和7年9月17日(水) 14:50-15:30	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)

(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7年9月17日
目的物件は不在で施錠されていたので、管理会社から預かった鍵を使用して建物内に立ち入った。
なお、現在居宅として使用されていないことが明らかであったので、立会人は同行しなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 4142-4 ハ 4145-11 ホ 4157-6 ト 4162-1
ロ 4145-10 ニ 4148-3 ヘ 4157-7



(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	行田市長野二丁目				地番	4144番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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6月12日

福岡法務局

地図整理番号：M73035

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

登記年月日：令和4年2月28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。
(ごいまま地方方法務局(総合支庁管轄))
令和7年6月12日 福岡法務局

登記官

(9 枚目)

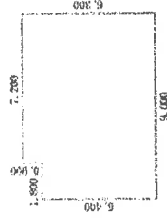
A3判をA4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号：4144番1

建物の所在 行田市長野二丁目4144番地1

1階



求積表

1. 800 × 5,400 = 9,720,000
7,200 × 6,300 = 45,360,000
計 55,080,000

床面積 55.08㎡

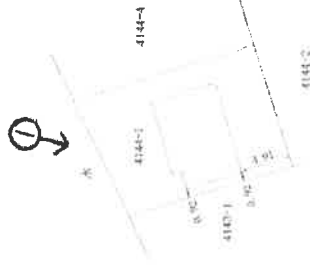
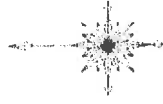
2階



求積表

5,400 × 6,300 = 34,020,000
3,600 × 3,600 = 12,960,000
計 46,980,000

床面積 46.98㎡



写真撮影位置
♂

作成者

士能多隆調査

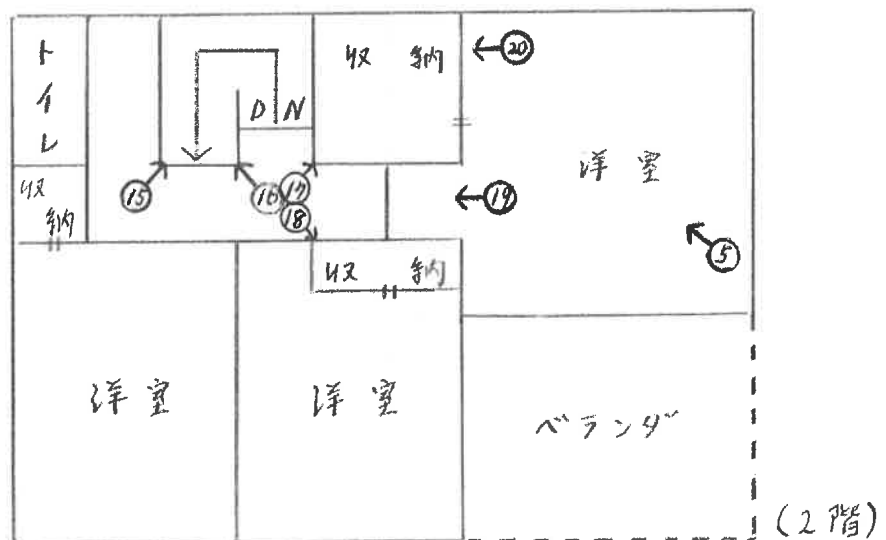
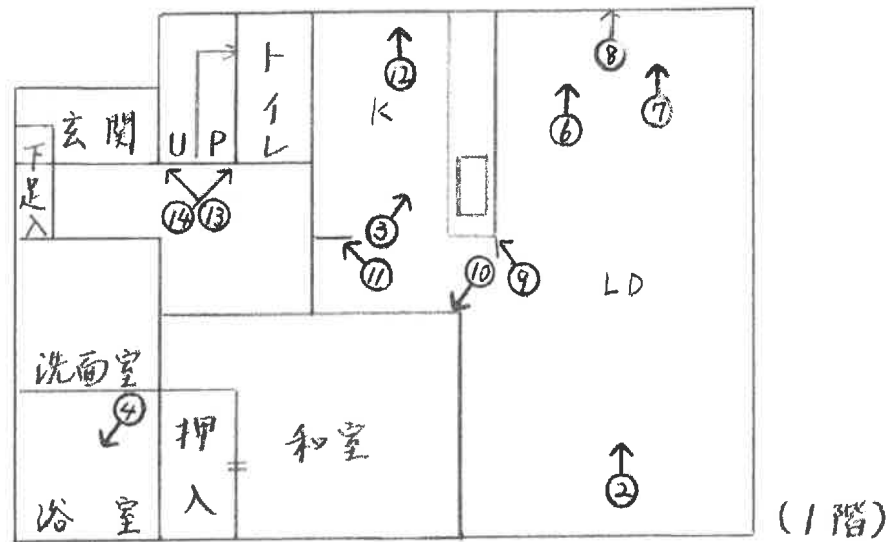
縮尺 1/250

(令和4年2月25日作成)

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M73037



♂ 写真撮影位置

(10 枚目)



①



②



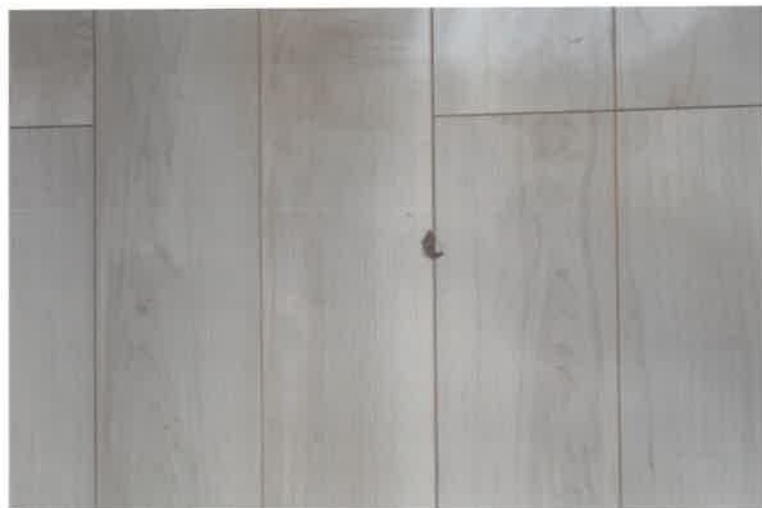
③



4



5



6



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13



14



15



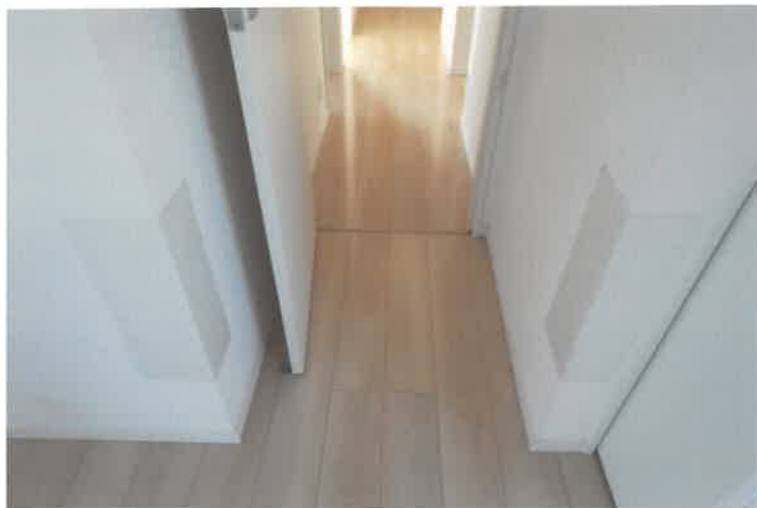
16



17



18



19



20

令和7年（ケ）第 48号
令和7年9月17日 現地調査
令和7年9月18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 | 行田市長野二丁目 |
| | 地 番 | 4 1 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8. 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市長野二丁目 4 1 4 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 1 4 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5. 0 8 平方メートル
2階 4 6. 9 8 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,070,000 円
物件2（建物）	金 7,060,000 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		
—	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」駅の南東方約1300m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	低層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。 東小学校 …………… 北方約300m 長野中学校 …………… 北西方約1700m	
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% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	218.32㎡ ほぼ長方形地 平坦地 な い
接 面 道 路 の 状 況	北側が、台帳幅員5.2mの舗装市道（第7.3－20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2の建物、カーポート（工作物）1基が存し、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：あり 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11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： ルーフイング葺 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	比較的良好であるが、下記の事実も指摘される。 ・ リビングのフローリングに、若干傷みが見られる。 ・ 内壁クロスに、修復跡と見られる壁紙等が貼られた箇所が複数ある。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	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（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	33,500	1.00	218.32	1.00	7,314,000

ア 標準画地価格

公示地 行田ー5

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 35,700\text{円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/102 \times 100/104.0 \div 33,500\text{円/㎡}$$

◇ 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 : 道路方位 +2%

◇ 地 域 格 差 : 駅接近等 +1%

住環境 +3%

$$(100+1)\% \times (100+3)\% \div 104.0\%$$

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	135,000	102.06	0.520	7,165,000

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0.80）と観察減価法（保守管理は比較的良好であるが、建物は築浅時期に大きな減価が生じることが通常であることを考慮し、－35%と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.800 \times (1 - 0.35) = 0.52$$

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	7,314,000	0.40	法定地上権	2,926,000

(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	7,314,000	-2,926,000		1.00	0.70	3,070,000
2	7,165,000	+2,926,000	1.0	1.00	0.70	7,060,000
一括価格（合計）						10,130,000

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 : 35,700円/㎡

位 置 : 「東行田」駅から約920m

価 格 時 点 : 令和7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(配置図を兼ねる)
- 5 現況写真(裁判所限り)

以 上



最寄り駅

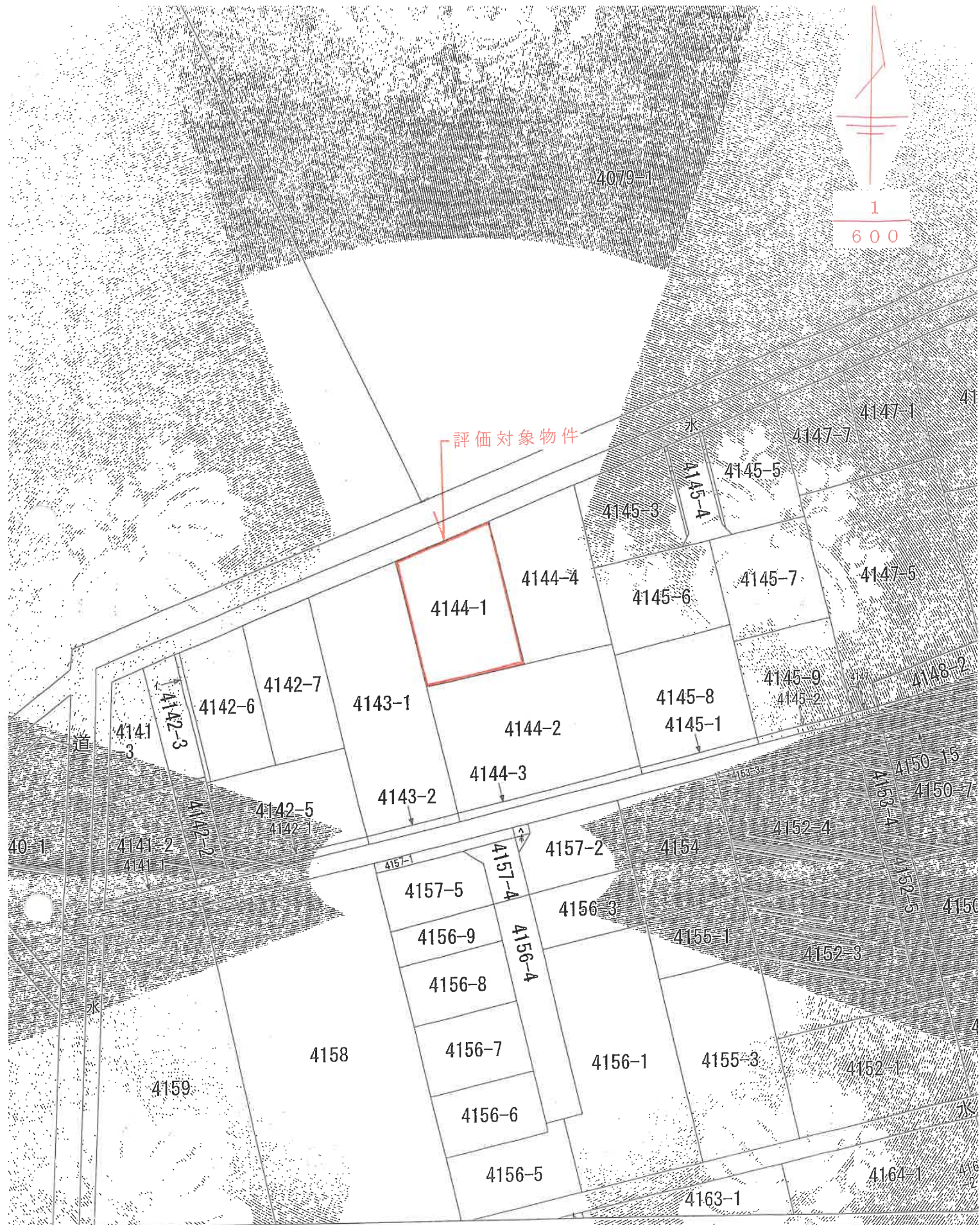
1
10000

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



地番



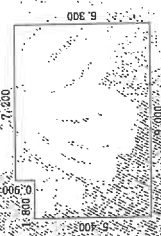
文部科学省

建物図面
各階平面図

家屋番号 4144番1

建物の所在 青森市長町二丁目41番地1

1階

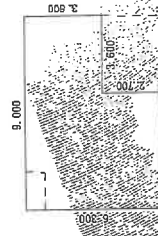


求積表

1. 80.0 X 5.400 = 9.720000
7.200 X 6.300 = 45.360000
計 55.080000

床面積 55.08㎡

2階

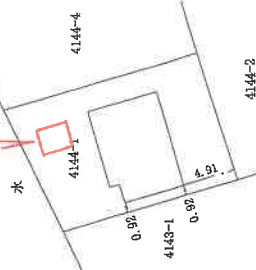


求積表

5.400 X 3.800 = 20.520000
3.600 X 3.600 = 12.960000
計 33.480000

床面積 33.48㎡

カーポート (工作物)



(配置図を兼ねる)

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した