

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 8 年 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 6 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 8 年 9 月 24 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 月 30 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 8 年 8 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,770,000 4,616,000	一括	1,154,000	40,286	10,650
1	1,470,000				
2	580,000				
3	3,720,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 行田市矢場二丁目
 地 番 504番4
 地 目 宅地
 地 積 118.57平方メートル

- 2 所 在 行田市矢場二丁目
 地 番 507番5
 地 目 宅地
 地 積 46.99平方メートル

- 3 所 在 行田市矢場二丁目 504番地4、507番地5
 家屋 番号 504番4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 81.71平方メートル
 2階 43.60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28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1～3】

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 | 行田市矢場二丁目 |
| | 地 番 | 5 0 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市矢場二丁目 |
| | 地 番 | 5 0 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 . 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 行田市矢場二丁目 5 0 4 番地 4、5 0 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 0 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 7 1 平方メートル
2 階 4 3 . 6 0 平方メートル |



令和8年(ヌ)第17号
令和8年5月11日受理
令和8年7月21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 行田市矢場二丁目
 地 番 504 番 4
 地 目 宅地
 地 積 118.57 平方メートル

- 2 所 在 行田市矢場二丁目
 地 番 507 番 5
 地 目 宅地
 地 積 46.99 平方メートル

- 3 所 在 行田市矢場二丁目 504 番地 4、507 番地 5
 家屋 番号 504 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 81.71 平方メートル
 2 階 43.60 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	行田市矢場二丁目8番29号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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居宅（空き家）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			
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

- 1 物件1及び同2は、物件3の敷地として一体利用されている。
- 2 物件2の西側に隣接する507番1の土地は、行田市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 3 物件1上のカーポート（写真①）については、土地の定着物と認めた。
- 4 物件2上のスチール製簡易物置（写真⑥）については、土地に対する定着性が無く、動産と認定した。

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

(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
■北側隣家住民	元は表札の名字のお婆さんが一人で本件建物に住んでいました。その後不動産会社の所有になったようで、実際に次に住んでいたのは男の人一人でした。彼もいなくなり、空き家になってから3年くらい経ちます。 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、隣家の住民の陳述及び物件の現況（電気、ガス及び水道の供給停止、建物内部に第三者の占有徴表無し）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8年5月15日(金) 9:35-9:45	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影
令和8年7月9日(木) 9:30-10:20	物件所在地	臨場・屋内等調査・隣家住民と面談(評価人同行)
令和8年7月17日(金) 16:40-16:45	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

(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。

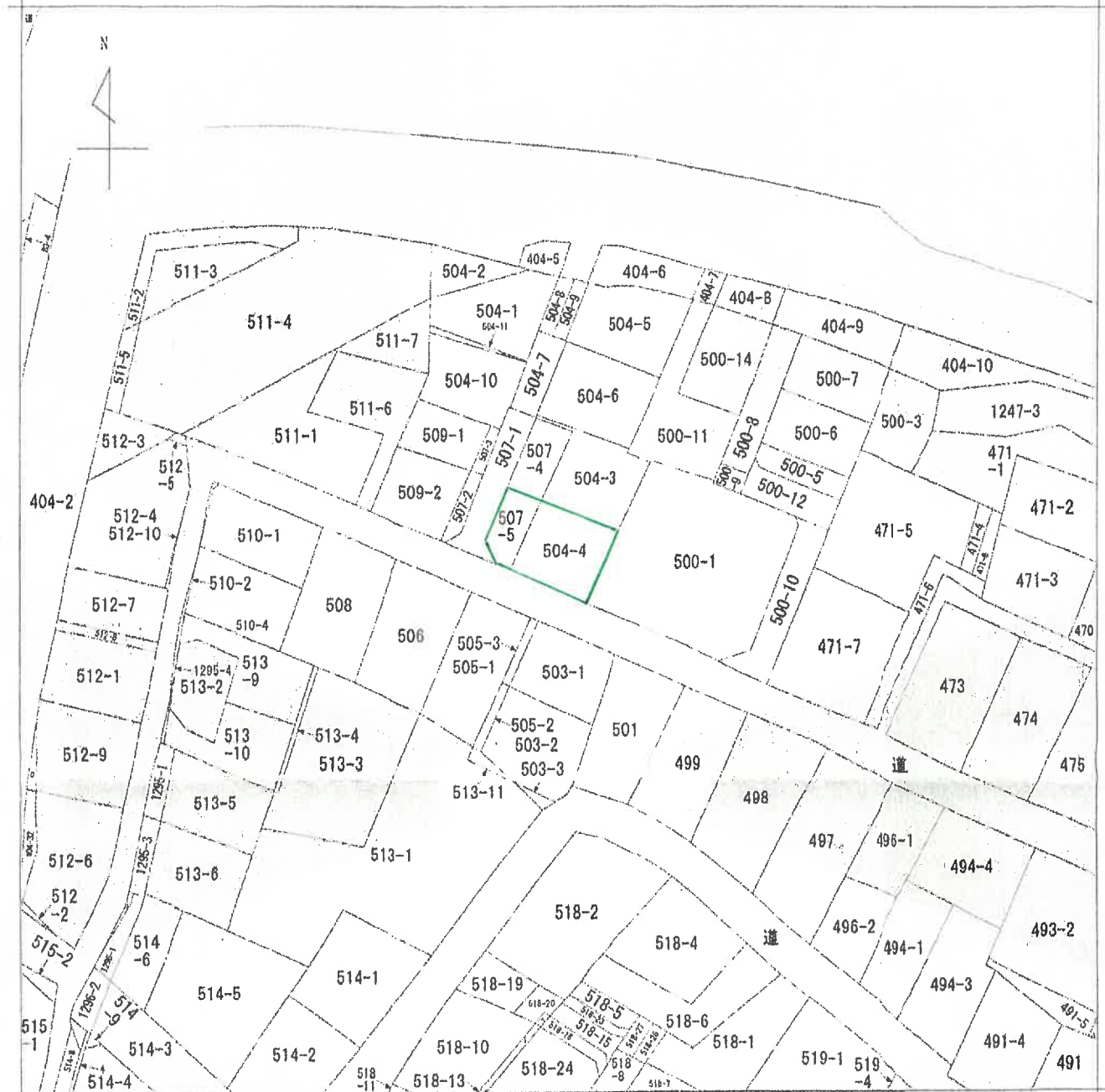
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

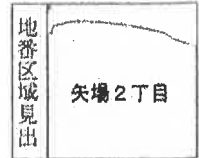
☒ 令和8年7月9日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場したところ、施錠はされていなかったが不在であったので、立会人を立ち会わせて本件建物に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

404-2 491-3 514-10 518-21 1296-5
404-4 493-4 518-12 518-25



(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。



A 矢場1丁目

請 求 部 分	所 在	行田市矢場二丁目				地 番	504番4			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 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 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。

(さいたま地方方法務局熊谷支局管轄)

令和8年2月16日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号: 19-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

これは壁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8年2月16日 東京法務局立川出張所

令和8年2月16日

東京法務局立川出張所

ଉତ୍ତର ଗୁପ୍ତ ଶିଳା

9 枚目)

請求番号: 19-2

建各 物 平 面 圖

4249123

99.66

家 庭 番 号 502-4

行田市矢場2丁目504-4. 507-5

昭和52年6月2日

作者製

士地家重明查士

人謹白

持分券分目表

持分券分目表

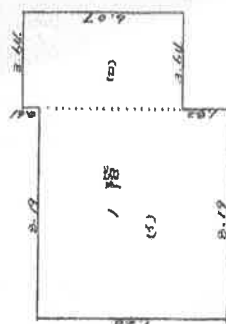
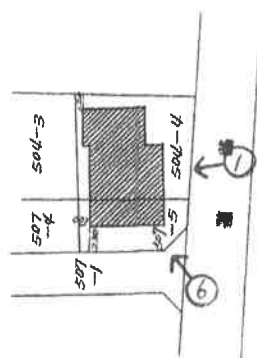
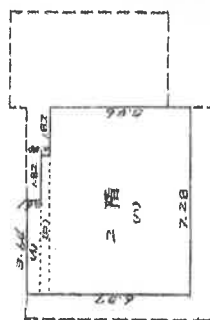


表 續 永 一 附

(1) 8.19	x 7.28	= 59	6232
(2) 6.07	x 3.64	= 22	0948
			計 81 7180 ⁴²



写真撮影位置



2 求積表

43	3.64	X	0.61	2	2204
44	5.46	X	0.30	1	6360
45	7.28	X	5.46	39	7488
					43 6072

(附 錄 七)

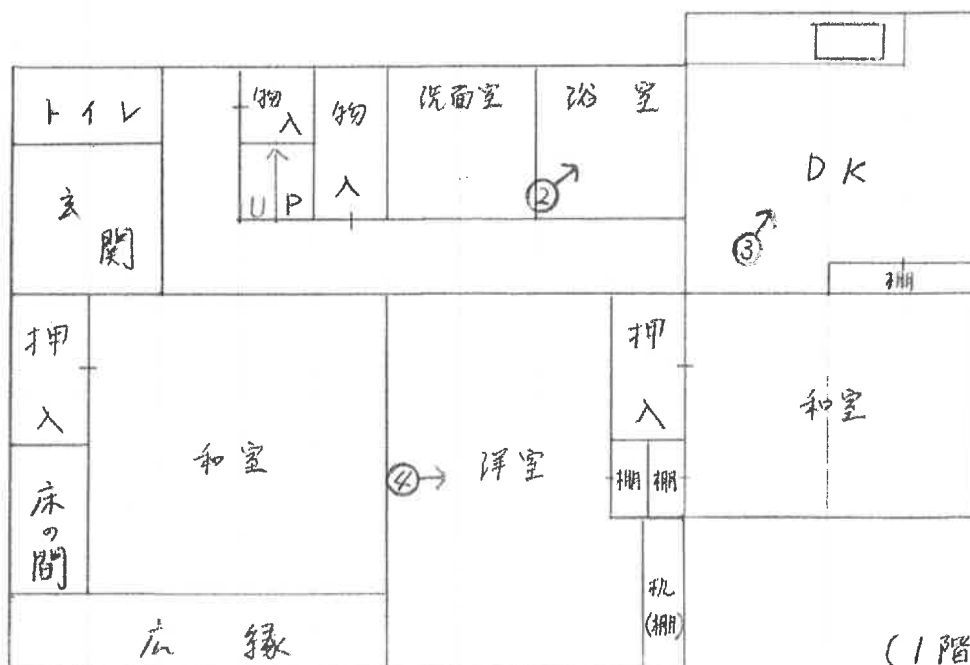
A3判をA4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

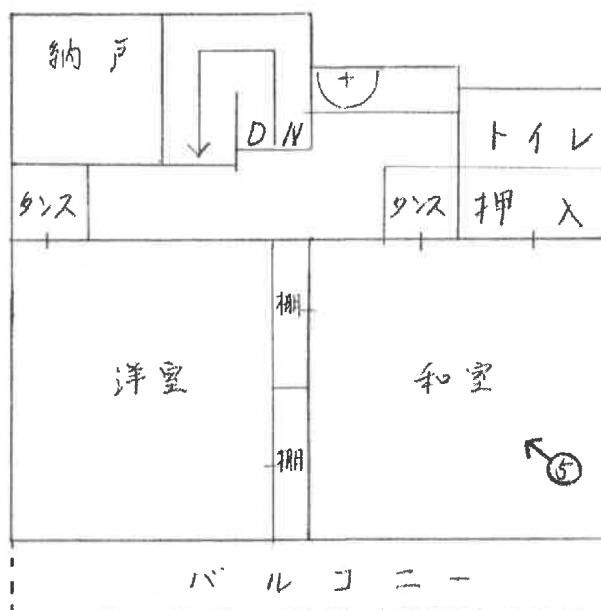
箱	尺	
1/500	1/200	

箱	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
1	1	1	1

建物見取図



(1階)



(2階)

♂ 写真撮影位置

(10 枚目)



①



②



③



4



5



6

令和8年（ヌ）第 17号
令和8年7月 9日 現地調査
令和8年7月10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 行田市矢場二丁目
 地 番 504 番 4
 地 目 宅地
 地 積 118.57 平方メートル

- 2 所 在 行田市矢場二丁目
 地 番 507 番 5
 地 目 宅地
 地 積 46.99 平方メートル

- 3 所 在 行田市矢場二丁目 504 番地 4、507 番地 5
 家屋 番号 504 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 81.71 平方メートル
 2 階 43.60 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金5,770,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,470,000円
物件2（土地）	金580,000円
物件3（建物）	金3,720,000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・2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 ・ 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）

位 置・交 通	秩父鉄道線「行田市」駅の南西方約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。 忍小学校 …………… 南東方約960m 忍中学校 …………… 南東方約820m	
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% — 特別工業地区
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	165.56㎡ 長方形地 平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	・ 南側が、台帳幅員約4.5mの舗装市道（第5.3－144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。 ・ 西側が、台帳幅員4mの舗装市道（第5.3－155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。	
土地の利用状 況等	（利用状況） 地上には、物件3の建物、カーポート（工作物）1基、及び簡易物置（動産）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：あり（本件はプロパン使用）	
特 記 事 項	な い	

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） 昭和52年5月25日築 経済的全耐用年数 59年程度 経過年数 49年程度 経済的残存耐用年数 10年程度（下記リフォームを考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 非金属サイディング等 内 壁： クロス貼等 天 井： クロス貼等 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。 令和4年頃に、外壁塗装、内壁・天井クロスの貼替、洗面台や1階トイレ等、比較的広範囲なリフォームが行われた模様である。
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	34,300	1.03	118.57	1.00	4,189,000
2	34,300	1.03	46.99	1.00	1,660,000

ア 標準画地価格

公示地 行田－8

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/98 \times 100/101 \div 34,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 道路方位 -2%

◇ 地 域 格 差 : 道路の幅員等 +1%

イ 個 別 格 差 : 角地 +3%

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	150,000	125.31	0.127	2,387,000

ウ 現価率

経過年数49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0.169）と観察減価法（建物の現状、中古建物付物件の市場性等を考慮し、-25%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.169 \times (1 - 0.25) \div 0.127$$

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	4,189,000	0.50	法定地上権	2,095,000
2	1,660,000	0.50	法定地上権	830,000
計				2,925,000

(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	4,189,000	-2,095,000	—	1.00	0.70	1,470,000
2	1,660,000	-830,000	—	1.00	0.70	580,000
3	2,387,000	+2,925,000	1.0	1.00	0.70	3,720,000
一括価格 (合計)						5,770,000

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：34,000円/㎡

位置：「行田市」駅から約880m

価格時点：令和8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

上池守

行田市総合公園

総合体育館
(行田グリーンアリーナ)

1
10000

豊宮小学校
豊宮公民館

NO. 27
19.1

尾島公民センター

県道弥生行田線

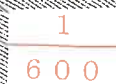
評価対象物件

最寄り駅

公示地

行田市全図
H28年3月作成
行田市

位置図



登記年月日 昭和三十九年三月六日

1249128

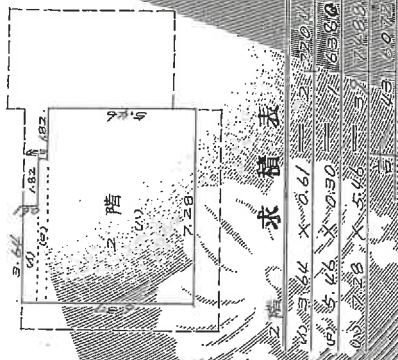
家屋番号 504-4

建物の市番 行田市天場2丁目504-4 507-5



求積表

(1) 8.19 X 7.28	59	6232
(2) 6.07 X 3.64	22	0948
合	81	7180m²



求積表

(1) 9.64 X 7.28	70	5520
(2) 5.45 X 5.46	29	2980
合	99	8500m²

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

これは図面に記録されている内容を証明する図面である

(さいたま地方建設局総合支庁管理)

令和8年2月16日

東京建設局立川地区事務所

登記簿

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)