

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 10 月 28 日から 令和 8 年 11 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 12 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 8 年 11 月 16 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 11 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 8 年 10 月 13 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	8,440,000 6,752,000		1,688,000	89,809	38,489



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 行田市門井町一丁目 |
| | 地 番 | 99 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 971.99 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月14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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号99番6）及びその附属建物（種類 物置 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約64.59平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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】

本件所有者、C、Bの子Dの代襲相続人及びBの子Eの代襲相続人が占有している。同人ら所有の前記2記載の売却対象外の建物及びその附属建物が本件土地上に存在する。

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 | 行田市門井町一丁目 |
| | 地 番 | 99番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 971.99平方メートル |



令和7年(ヌ)第41号
令和7年10月9日受理
令和8年2月17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	行田市門井町一丁目
	地	番	99番6
	地	目	宅地
	地	積	971.99平方メートル



(土地用)

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)					付近
土地	物件1					
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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、下記目的外建物を共有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ■「占有者及び占有権原」とおり					
その他の事項	1 本件土地は、別紙の土地建物位置関係图中的ア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、アの各点を順次直線で結んだ範囲内の土地である。 2 本件土地の南側に隣接する106番の土地は、行田市所有の公衆用道路である。 3 ア、イ、エ、カ、キの各点付近で界標を確認した。 4 本件土地上に電柱、稲荷が存在する(土地建物位置関係図参照のこと)。 5 目的外建物の南東側の物置については、独立した建物であること、目的外建物と所有者が同一であること、目的外建物の常用に供されていること、目的外建物と近接した距離にあることから、同建物の附属建物と認めた。 6 目的外建物には、債務者の妻Aと債務者の子が居住している。					
以　上						
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]					
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)					
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者 ■Bの相続人(子)C、Bの子Dの代襲相続人、Bの子Eの代襲相続人	
占有状況		■敷地 □駐車場 □	
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■不明(債務者以外の目的外建物共有者)	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □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 金 円(毎 限り 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・転貸を認める □	
その他			
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	行田市門井町一丁目 99 番地 6、99 番地 7
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 99 番 6
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 124.87㎡ 2 階 26.49㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 (C、D の代襲相続人、E の代襲相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 49 年 7 月 5 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (F) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本建物の附属建物として、下記の物置 (未登記) が存在する。 記 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約 64.59 平方メートル

(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 (本件債務者の妻)	目的外建物には、私と子が住んでいます。 本件債務者の父である F が目的外建物の南東側の物置を建てた時期は、目的外建物を建てた時期とあまり変わっていないと思います。 登記簿上目的外建物の所有者になっている B は、既に亡くなっています。また、B の子は、本件債務者と C 以外は既に亡くなっています。 本件債務者は、20 年くらい前に、ここから出て行きました。その後、彼に会ったのは、5、6 年前に彼が車検切れの自動車に乗っていて逮捕されたときですが、その後も彼は帰ってきていません。彼がどこにいるのか、現在も分かりません。 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等から、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10月23日(木) 14:50-15:20	物件所在地	臨場・物件確認・Aと面談
令和7年11月26日(水) 15:00-16:15	物件所在地	臨場・現地調査・Aと面談
令和7年12月5日(金) 16:40-16:50	さいたま地方法務局 熊谷支局	目的外土地の登記証明書取得

(特記事項)

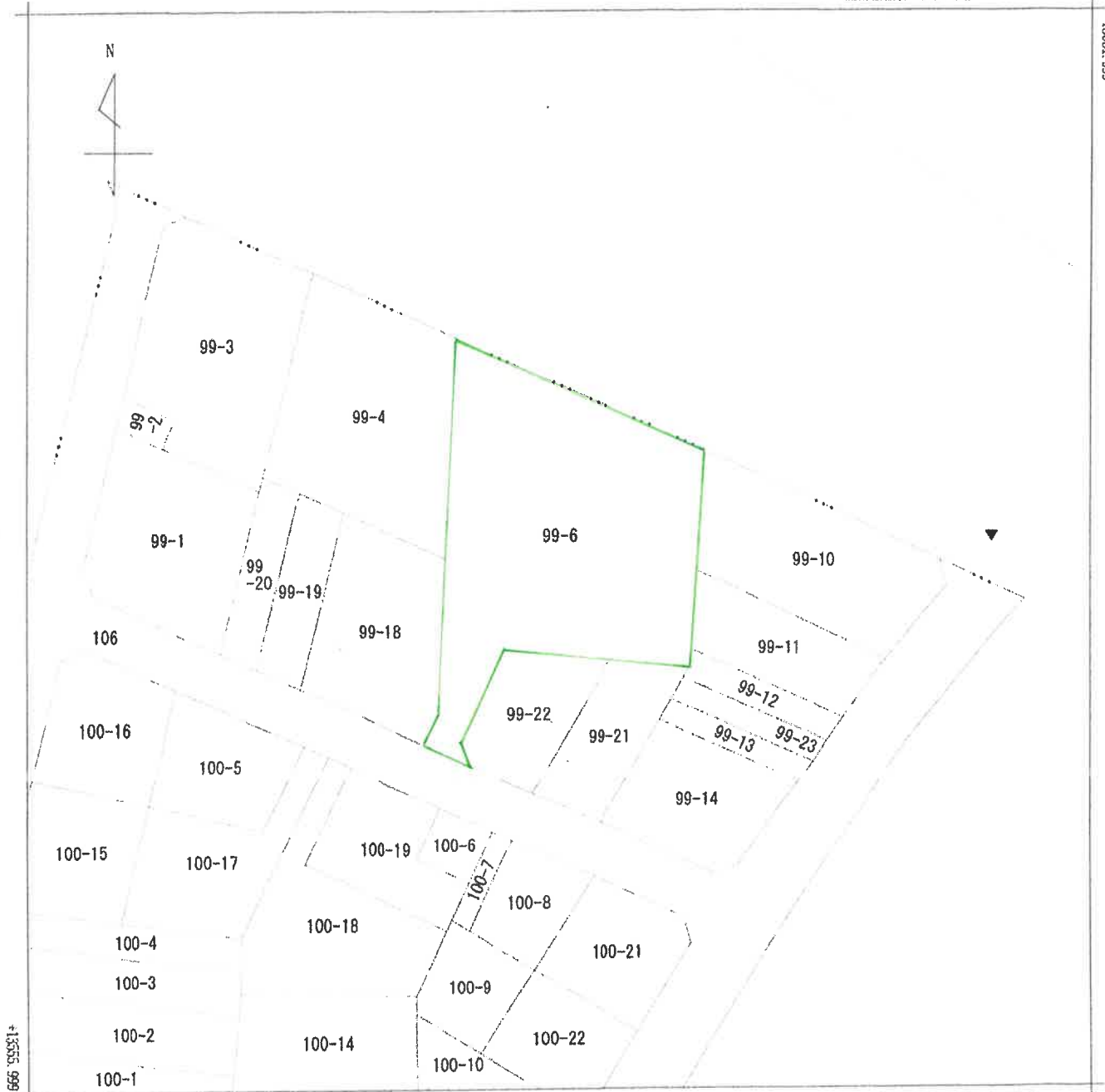
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 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



-35783.047

(座標値補正：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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokufaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在 行田市門井町一丁目				地 番 99番6			
出力縮尺	1/500	精 度 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）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。
(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和7年8月1日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M53236

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

登記年月日：平成22年8月5日

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登記部)

令和7年8月1日

東京法務局登記部

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 99-6-21

土地の所在 行田市門井町一丁目

本図説

地番	① 99-6	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
K1		13608.376	-35706.283	23.264	316542.878018
S2		13636.812	-35704.592	-13.059	-178004.979808
S3		13637.616	-35718.342	-18.961	-268503.834878
S4		13639.520	-35738.583	-14.208	-198798.443240
S5		13644.074	-35732.580	-12.128	-165478.329472
S6		13644.074	-35732.580	-12.128	-165478.329472
S7		13640.022	-35738.481	-3.787	-51583.283314
S8		13638.411	-35737.337	3.867	52781.536877
S9		13638.923	-35731.874	4.477	60868.993371
P4		13636.570	-35732.860	4.016	54608.826120
P5		13607.478	-35727.858	26.877	361648.942886
合計					-1843.956920
合計					971.99

地番	② 99-21	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
K1		13608.376	-35706.283	-10.992	-149580.292982
P1		13607.478	-35737.888	-26.877	-361648.942886
P4		13636.570	-35732.860	-4.016	-54608.826120
P5		13607.478	-35727.858	26.877	361648.942886
S7		13639.520	-35738.583	-14.208	-198798.443240
合計					-671.626268
合計					335.818230

登記年月日 平成22年8月24日

点	名称	X _n	Y _n	備考
10280		13631.033	-35670.130	測量点
24209		13636.812	-35704.592	測量点
T3		13636.812	-35704.592	測量点

凡例	① 地籍図	② 測量図	③ 測量点	④ 測量線	⑤ 測量距離	⑥ 測量面積	⑦ 測量体積
①	地籍図	測量図	測量点	測量線	測量距離	測量面積	測量体積
②	コンクリート杭	測量点	測量線	測量距離	測量面積	測量体積	
③	プラスチック杭	測量点	測量線	測量距離	測量面積	測量体積	

作成者

土地家屋調査士

22 7 29

(平成) 年 月 日(平成)

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

申請人

縮尺 1/500

地図管理番号：E53237

登記年月日：昭和55年6月5日

4183228

各階平面図

99番6

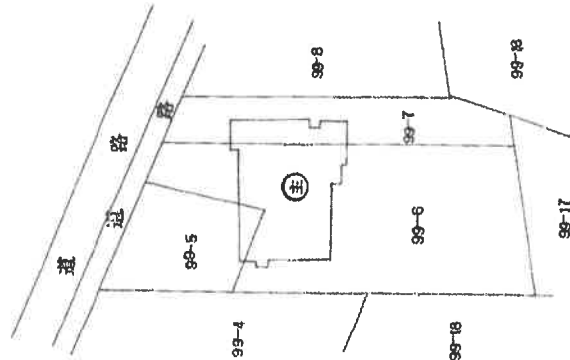
建築物各階平面図

55665

家屋番号

建築物の所在

行田市門井町丁目99番地6-99番地5, 99番地3



(北)

縮尺 1/500

申請人

行田市行田市長
施行者 代表者

縮尺 1/

事務更員

士為調査士
家屋調査士

作製者

(昭和55年5月4日作製)

A3判をA4判に縮小

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。

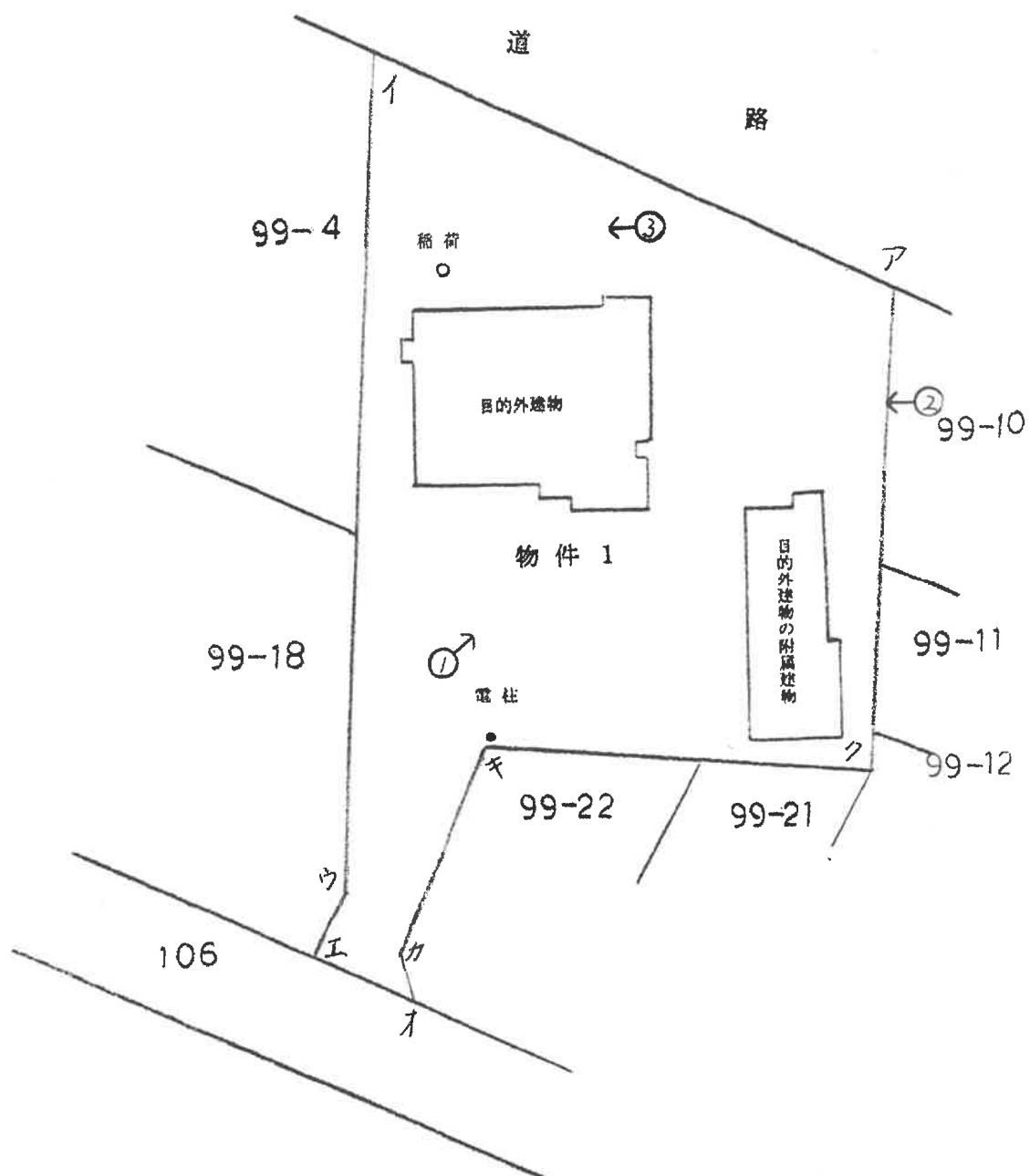
(さいたま地方裁判所熊谷支庁管轄)

令和7年9月5日

東京法務局退出事務所

登記官

4



(// 枚目)



1



2



3

令和7年（ヌ）第 41号
令和7年11月26日 現地調査
令和7年11月27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	行田市門井町一丁目
	地	番	99番6
	地	目	宅地
	地	積	971.99平方メートル



第1 評価額

物件1(土地)	金8,440,000円
---------	-------------

上記は、件外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
物件番号	特 記 事 項		
1	下記登記件外建物がある。 (件外建物の表示) 主である建物 家屋番号 9 9 番 6 種 類 居 宅 構 造 木造瓦葺 2 階建 床 面 積 1 階 1 2 4.8 7 平方メートル 2 階 2 6.4 9 平方メートル 未登記附属建物 種 類 物 置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約 6 4.5 9 平方メートル 所 有 者 登記名義は(亡)B。現状は、本件土地所有者を含む、B の共 同相続人の共有。		

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	J R高崎線「行田」駅の北方約1100m(道路距離、以下同様)に位置する。	
付近の状況	低層住宅等が建つ中に空地も見られる区画整理済の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 泉小学校 …………… 東方約1000m 西中学校 …………… 北東方約1000m	
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	971.99㎡ 不整形地(旗竿状) 平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	・ 北東側が有効幅員約6mの舗装市道（第6.3－328号線、建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高に接面する。 ・ 南西側が有効幅員約6mの舗装市道（第6.3－358号線、建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	(利用状況) 本件土地には、前記件外建物等があり、土地所有者と建物所有者との間で、地代の授受はない。 (隣地の状況等) 住宅等で、北東側が新幹線高架に近接する（騒音あり）。	
供給処理施設	上 水 道：な し（件外建物は井戸利用） 下 水 道：あ り ガス配管：な し	
特 記 事 項	地上の件外建物は、昭和49年頃に建てられ、やや老朽化している。	

(前ページから続く)

特記事項	本件関係者の陳述では、「浄化槽が老朽化したため公共下水管に付け替えました」とのことで、付け替え前の配管等が地中に残置されている可能性も否めない。
------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	50,000	0.580	971.99	0.95	26,778,000

ア 標準画地価格（規模180㎡程度の整形地）

基準地 行田（県）－1

基準地価格 59,200円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/118.5 ÷ 標準画地価格 50,000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 +3%
住環境 +15%
(100+3)%×(100+15)%÷118.5%

イ 個別格差 : 規模 -30%
不整形地 -7%
二方路地 +1%
上水道がない -2%
高架近接 -10%
(100-30)%×(100-7)%×(100+1)%×(100-2)%×(100-10)%÷58.0%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価 : 地上建物は件外であるが、築後長期間が経過し、古い配管等の残置の可能性等、本件土地自体へ影響も否定できないことを考慮 -5%

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、件外建物の土地利用権等価格を控除し、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 件外建物の土地利用権等価格

物件番号	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
1	26,778,000	0.50	法定地上権	13,389,000

(注) 先行抵当権等はなく、差押え時点において、土地は本件所有者の単独所有、件外建物は本件土地所有者を含む複数人の共有であるので、売却による法定地上権が成立し、その割合を50%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 の控除 (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	26,778,000	-13,389,000		0.90	0.70	8,440,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 不完全所有権の売却。 -10%

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）－1 （添付図面参照）

所在地番等：行田市門井町1丁目26番2外

価格：59,200円/㎡

位置：「行田」駅から約850m

価格時点：令和7年7月1日

地積：168㎡

供給処理施設：上水道、下水道がある

接面街路：北西6m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：一般住宅、アパート等が混在する区画整理済の住宅地域

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 配置図
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上

熊谷市

+14.0

+13.0

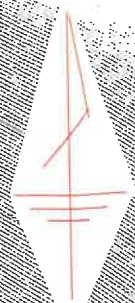
最寄り駅

評価対象物件

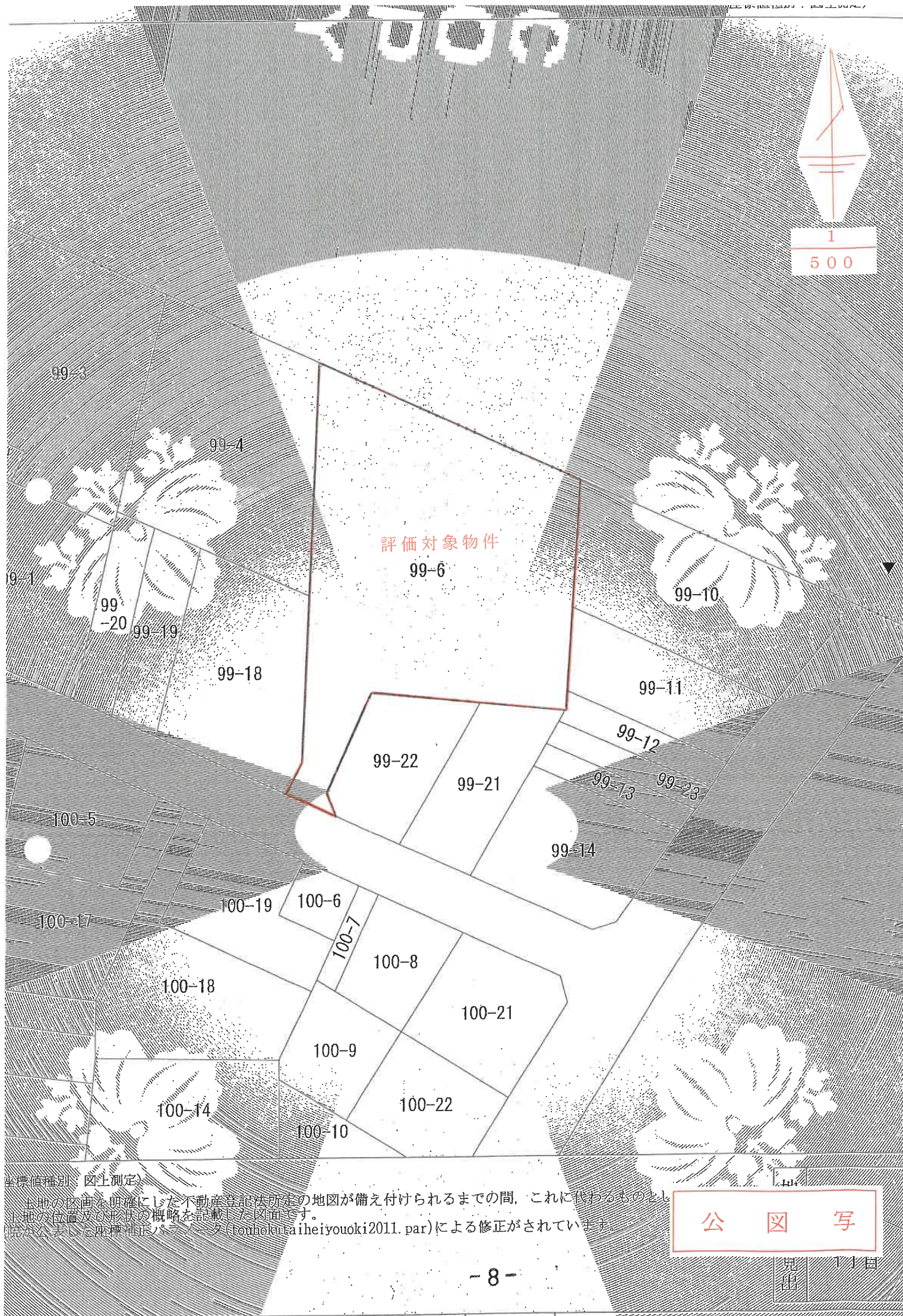
基準地

行田市全図
H28年3月作成
行田市

位置図



1
500



評価対象物件

99-6

99-10

99-11

99-12

99-13

99-13

99-14

99-22

99-21

99-18

99-20

99-19

99-4

99-3

100-5

100-17

100-19

100-6

100-7

100-8

100-18

100-9

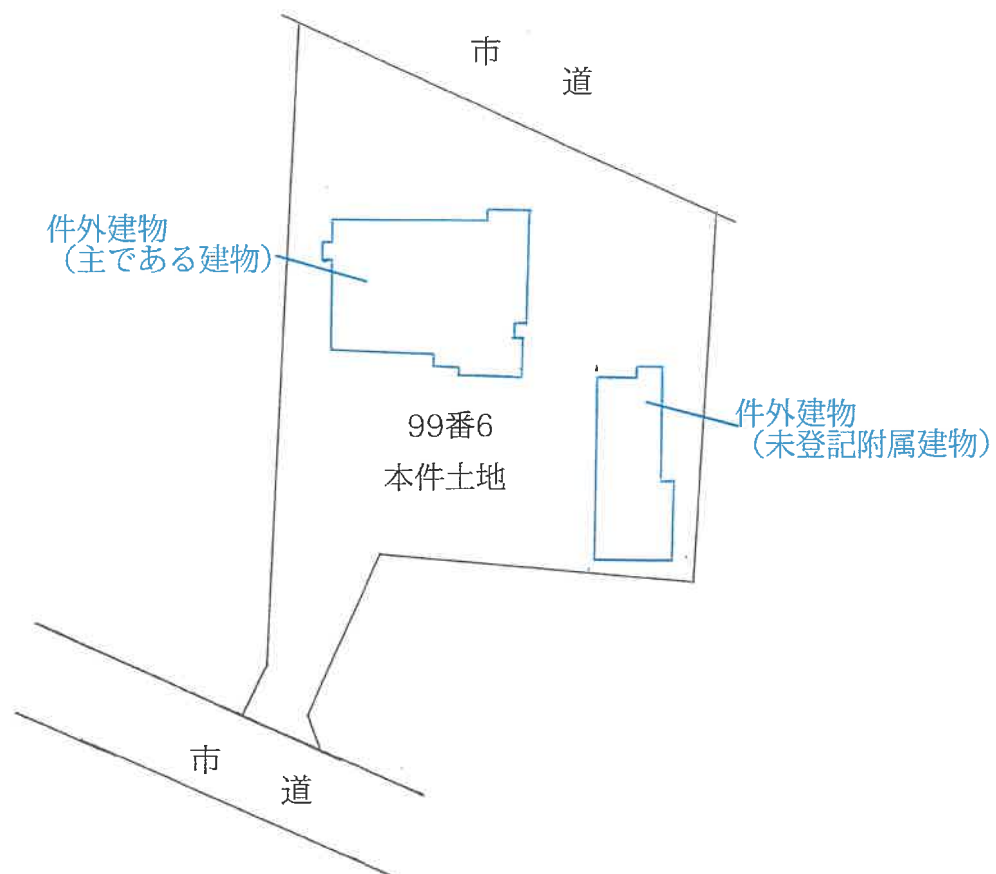
100-14

100-10

100-22

100-21

公 図 写



配置図