

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 24 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 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 13 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 7 月 28 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 8 月 1 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 6 月 24 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	10,860,000 8,688,000	一括	2,172,000	110,040	25,606
1	2,550,000				
2	8,310,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 行田市駒形二丁目 |
| | 地 番 | 6 5 4 5 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 3 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市駒形二丁目 6 5 4 5 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 6 5 4 5 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 0. 4 5平方メートル
2階 5 0. 5 1平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 行田市駒形二丁目 |
| | 地 番 | 6 5 4 5 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市駒形二丁目 6 5 4 5 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 6 5 4 5 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年 2月10日受理
令和 7年 4月 7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 | 行田市駒形二丁目 |
| | 地 番 | 6 5 4 5 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市駒形二丁目 6 5 4 5 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 6 5 4 5 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	行田市駒形二丁目6番7-1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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「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 ☐ ある [地方裁判所 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 ☒ 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5年 8月ころ	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	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

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 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 3 本土地上に、電柱が存在する。
- 4 本土地西方向隣接地である6545番33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。

■ 物件2 関係

本建物内で、猫2匹が飼われている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (占 有 者)	■ 物件 2 関係 1 本建物には、私が家族と共に居住している。 2 本建物については、特に雨漏り等の不具合はない。

(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2月10日 (月) 12 : 35 - 12 : 45	物件所在地	外観調査
7年2月12日 (水) 14 : 30 - 14 : 35	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年2月19日 (水) 14 : 15 - 14 : 25	物件所在地	占有確認等
7年4月6日 (日) 9 : 55 - 10 : 20	同 上	立入調査、A (占有者) から事情聴取 〔評価人同行〕
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 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 7 年 4 月 6 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

令和6年12月24日
さいたま地方法務局熊谷支局
地図整理番号：M20109
登記官

登記年月日：平成29年11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。
令和6年12月24日
さいたま地方支務局総合支局

登記官

(9 枚目)

地図整理番号：M20111

(1/6)

A3判をA4判に縮小

使用した測地：座標系	任意座標
測 量 年 月 日	平成28年11月13日

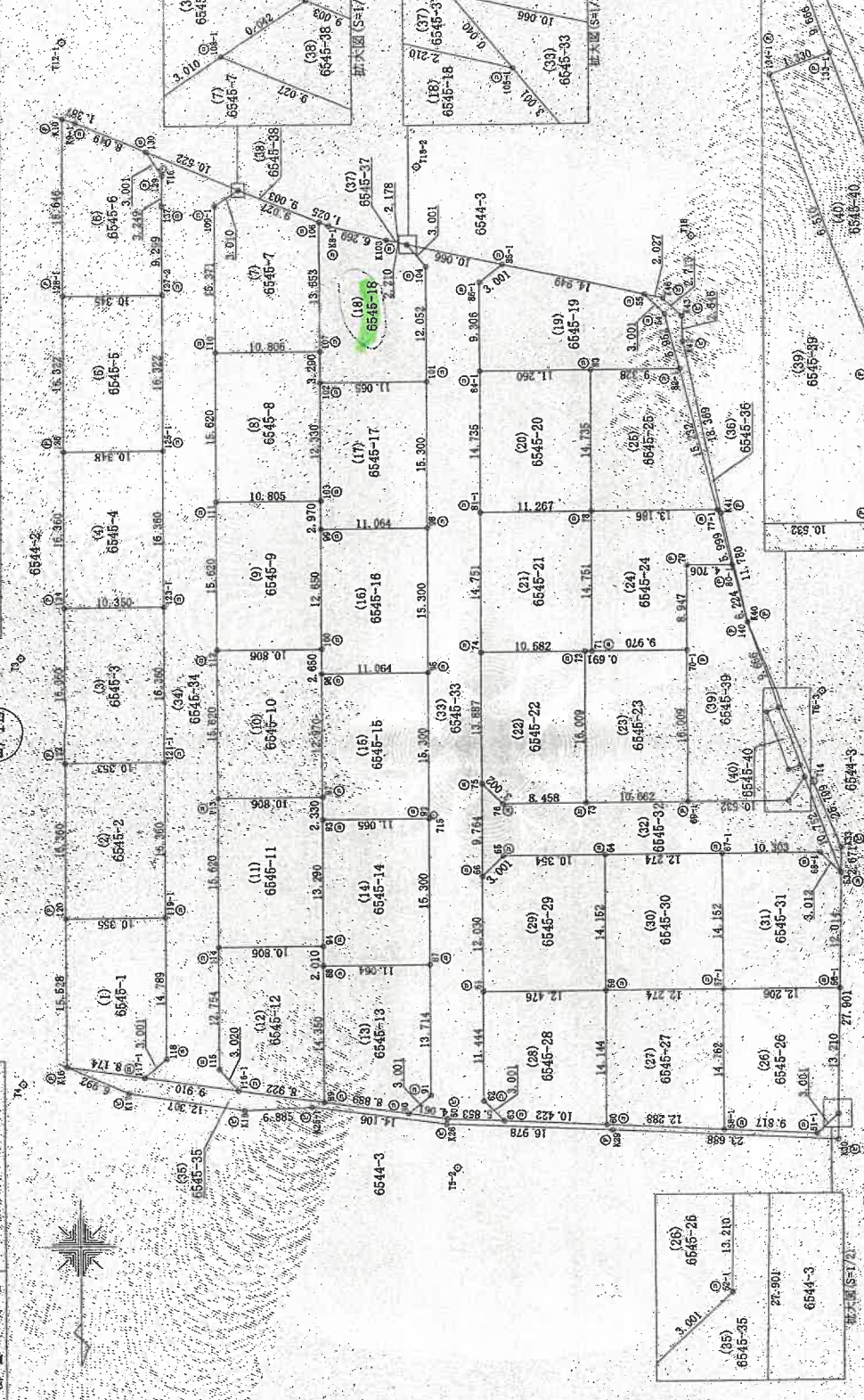
行田市駒形二丁目

地 番 6545-1乃至6545-40

土地の所在

1/12

2/12



凡 例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	境界線	①	金網柵
②	コンクリート杭	境界線	②	金網柵
③	ガラスブロック杭	境界線	③	金網柵
④	ガラスブロック杭	境界線	④	金網柵
⑤	ガラスブロック杭	境界線	⑤	金網柵
⑥	ガラスブロック杭	境界線	⑥	金網柵
⑦	ガラスブロック杭	境界線	⑦	金網柵
⑧	ガラスブロック杭	境界線	⑧	金網柵
⑨	ガラスブロック杭	境界線	⑨	金網柵
⑩	ガラスブロック杭	境界線	⑩	金網柵
⑪	ガラスブロック杭	境界線	⑪	金網柵
⑫	ガラスブロック杭	境界線	⑫	金網柵
⑬	ガラスブロック杭	境界線	⑬	金網柵
⑭	ガラスブロック杭	境界線	⑭	金網柵
⑮	ガラスブロック杭	境界線	⑮	金網柵
⑯	ガラスブロック杭	境界線	⑯	金網柵
⑰	ガラスブロック杭	境界線	⑰	金網柵
⑱	ガラスブロック杭	境界線	⑱	金網柵
⑲	ガラスブロック杭	境界線	⑲	金網柵
⑳	ガラスブロック杭	境界線	㉑	金網柵
㉑	ガラスブロック杭	境界線	㉒	金網柵
㉒	ガラスブロック杭	境界線	㉓	金網柵
㉓	ガラスブロック杭	境界線	㉔	金網柵
㉔	ガラスブロック杭	境界線	㉕	金網柵
㉕	ガラスブロック杭	境界線	㉖	金網柵
㉖	ガラスブロック杭	境界線	㉗	金網柵
㉗	ガラスブロック杭	境界線	㉘	金網柵
㉘	ガラスブロック杭	境界線	㉙	金網柵
㉙	ガラスブロック杭	境界線	㉚	金網柵
㉚	ガラスブロック杭	境界線	㉛	金網柵
㉛	ガラスブロック杭	境界線	㉜	金網柵
㉜	ガラスブロック杭	境界線	㉝	金網柵
㉝	ガラスブロック杭	境界線	㉞	金網柵
㉞	ガラスブロック杭	境界線	㉟	金網柵
㉟	ガラスブロック杭	境界線	㊱	金網柵
㊱	ガラスブロック杭	境界線	㊲	金網柵
㊲	ガラスブロック杭	境界線	㊳	金網柵
㊳	ガラスブロック杭	境界線	㊴	金網柵
㊴	ガラスブロック杭	境界線	㊵	金網柵
㊵	ガラスブロック杭	境界線	㊶	金網柵
㊶	ガラスブロック杭	境界線	㊷	金網柵
㊷	ガラスブロック杭	境界線	㊸	金網柵
㊸	ガラスブロック杭	境界線	㊹	金網柵
㊹	ガラスブロック杭	境界線	㊺	金網柵
㊺	ガラスブロック杭	境界線	㊻	金網柵
㊻	ガラスブロック杭	境界線	㊼	金網柵
㊼	ガラスブロック杭	境界線	㊽	金網柵
㊽	ガラスブロック杭	境界線	㊾	金網柵
㊾	ガラスブロック杭	境界線	㊿	金網柵
㊿	ガラスブロック杭	境界線		

作成者
平成29年11月22日作成

申請人

縮尺 1/500

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。
令和6年12月24日
さいたま地方裁判所熊谷支部

登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 6545-1乃至6545-40

土地の所在 行田市駒形二丁目

地積測量図

3/12

地番	(6) 6545-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) × n
127-1		105.761	130.879	-121.7474009
127-2		96.468	130.882	-142.307356
127-3		93.219	130.845	-74.6363750
127-4		90.718	132.504	-74.6568040
127-5		87.584	139.918	-50.3445123
127-6		84.448	147.226	-25.68155584
127-7		81.312	154.534	26.93121480
127-8		78.176	161.842	39.5291919
127-9		75.040	169.150	169.7645550
127-10		71.904	176.458	169.76
127-11		68.768	183.766	元

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。
令和6年12月24日 さいたま地方支庁農業委員会

登記官

(// 枚目)

地積測量図

地番 6545-17至6545-40

行田市駒形二丁目

土地の所在

6/12

地番	(15) 6545-15
測点	X_n Y_n $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
95	143.792 103.451 -1582.66849
96	143.763 114.515 1465.374055
97	158.733 114.514 3752.064200
98	161.063 114.514 266.703106
99	161.062 103.449 -1582.873149
倍面積	338.571373
地積	169.2868865
地積	169.28

地番	(16) 6545-16
測点	X_n Y_n $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
98	130.462 103.452 -1582.712148
99	130.463 114.516 1448.741916
100	143.763 114.515 3752.079500
96	145.763 114.515 303.550235
95	145.762 103.451 -1582.903761
倍面積	338.555762
地積	169.2778760
地積	169.27

地番	(17) 6545-17
測点	X_n Y_n $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
101	115.182 103.453 -1582.727447
102	115.183 114.518 1412.121468
103	127.493 114.517 1762.110100
99	130.463 114.516 339.998004
98	130.462 103.452 -1582.919052
倍面積	338.555083
地積	169.2915315
地積	169.29

地番	(18) 6545-18
測点	X_n Y_n $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
101	115.182 103.453 -1246.919009
104	103.110 103.455 -1487.372635
105-1	100.795 105.352 -239.094328
105	100.771 107.501 -222.097068
106	98.719 113.575 -221.584825
107	98.320 114.519 1506.382926
102	111.673 114.518 376.540702
倍面積	334.791539
地積	167.3957695
地積	167.39

5/12

地番	(10) 6545-10
測点	X_n Y_n $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
100	143.113 114.515 -103.350235
112	143.114 125.321 1957.839341
113	158.734 125.320 1957.870890
97	158.733 114.514 -4481.861094
96	145.763 114.515 -1788.724300
倍面積	337.376792
地積	168.7883961
地積	168.78

地番	(11) 6545-11
測点	X_n Y_n $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
97	158.733 114.514 -256.703106
113	158.734 125.320 1957.823720
114	174.354 125.318 1967.341842
94	174.353 114.512 -1921.978992
93	161.063 114.514 -1788.708890
倍面積	337.574784
地積	168.7875920
地積	168.78

地番	(12) 6545-12
測点	X_n Y_n $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
89	190.713 114.511 -1491.276753
88	176.363 114.512 -1873.416320
94	174.353 114.512 -230.054608
114	174.354 125.318 1598.431090
115	187.108 125.317 1863.765144
116-1	189.386 123.334 444.619070
倍面積	332.067623
地積	166.0338115
地積	166.03

地番	(13) 6545-13
測点	X_n Y_n $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
87	176.362 103.448 -1418.582224
88	176.363 114.512 1643.361712
89	190.713 114.511 1794.501881
90	192.034 105.721 -67.344277
91	190.978 103.447 -1621.221384
倍面積	330.715808
地積	165.3577540
地積	165.35

地番	(14) 6545-14
測点	X_n Y_n $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
92	161.062 103.449 -1582.666751
93	161.063 114.514 1522.005574
94	174.353 114.512 1752.031600
88	176.363 114.512 230.154808
97	176.362 103.448 -2582.857849
倍面積	338.561683
地積	167.2848415
地積	167.28

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
① 石	①	境界線	② 刻印	境界線
② 石	②	境界線	③ 計算点	境界線
③ エンクリート板	③	境界線	④ 計算点	境界線
④ プラスチック板	④	境界線	⑤ 計算点	境界線

作成者
土地家屋調査士
平成29年11月22日作成
(埼玉土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和6年12月24日 国土地方事務局熊谷支局

登記官

(1/3 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 6545-17乃至6545-40

土地の所在 行田市駒形二丁目

10/12

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
63	1	192.932	95.859	-180.910779
62	2	190.757	97.927	-133.687813
61	3	179.313	97.928	-2298.761812
60	4	167.283	97.929	-2134.254625
59	5	157.519	97.930	-2216.142430
58	6	143.532	97.931	-2804.547978
57	7	128.681	97.927	-2887.476522
56	8	114.146	97.922	-2354.428002
55	9	104.840	97.919	-1092.971878
54	10	102.984	95.561	-990.460246
53	11	100.754	105.377	-231.724023
52	12	100.785	105.382	248.209312
51	13	103.110	103.455	1487.372535
50	14	115.162	103.453	2829.646466
49	15	130.462	103.452	3165.631200
48	16	145.762	103.451	3166.606600
47	17	161.062	103.449	3166.639400
46	18	176.362	103.448	3001.440272
45	19	190.076	103.447	1621.221384
44	20	192.034	105.721	270.857202
43	21	192.638	101.705	91.331090
42	22		1022.377482	511.1867410
41	23		511.18	511.18

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
33	1	189.356	123.334	-96.817190
32	2	187.108	125.317	-1883.765144
31	3	174.354	125.318	-3556.772932
30	4	158.734	125.320	-3914.996800
29	5	143.114	125.321	-3915.028040
28	6	127.494	125.322	-3915.059250
27	7	111.874	125.324	-3883.916084
26	8	96.503	125.355	-2136.647780
25	9	84.838	122.847	-207.365736
24	10	94.815	122.812	-505.985440
23	11	90.718	132.504	-211.476394
22	12	83.219	130.846	762.358750
21	13	98.468	130.882	1642.307336
20	14	105.787	130.879	3353.250859
19	15	122.089	130.875	4277.255760
18	16	138.449	130.871	4282.099120
17	17	164.809	130.867	4281.968240
16	18	171.169	130.863	4076.251587
15	19	185.958	130.837	2188.179888
14	20	187.893	133.131	456.373068
13	21		1054.252888	542.126440
12	22		542.12	542.12

凡例	図号	境界線の種別	記号	境界線の種別
① 石杭	②	金属板	③	刻印
④ ニンゲート杭	⑤	金属杭	⑥	計算点
⑦ プラスチック杭	⑧	金属プレート		

作成者

土地家屋調査士 熊谷市 〇〇〇〇

(平成29年11月22日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

甲種人

〇〇〇〇〇〇

縮尺 1/500

9/12

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
29	1	165.169	85.453	-1209.245403
28	2	166.163	95.807	203.398261
27	3	167.283	97.929	1345.891708
26	4	179.313	97.928	1177.975912
25	5	179.312	85.452	-1209.402156
24	6		併面積	385.517822
23	7		併面積	174.3089110
22	8		地積	174.30

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
30	1	179.311	73.178	-1035.688234
29	2	165.159	73.179	-1035.556029
28	3	166.160	85.453	1209.476309
27	4	179.312	85.452	1209.231252
26	5		併面積	347.403298
25	6		併面積	173.701690
24	7		地積	173.70

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
31	1	179.309	60.972	-732.517608
30	2	167.297	60.756	-869.758156
29	3	165.158	62.876	-1344.288688
28	4	165.159	73.179	1035.702387
27	5	179.311	73.178	1035.687000
26	6		併面積	344.469405
25	7		併面積	172.232176
24	8		地積	172.23

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
32	1	157.297	60.756	-484.164504
31	2	157.189	84.421	-495.400439
30	3	159.638	66.165	162.079760
29	4	159.639	76.587	0.153374
28	5	159.640	87.349	0.746938
27	6	159.641	95.807	-203.206547
26	7	157.519	97.929	748.373418
25	8	165.161	95.807	-203.988251
24	9	165.160	85.453	-20.170906
23	10	165.159	73.179	0.463588
22	11	165.158	62.876	134.428588
21	12		併面積	409.704073
20	13		併面積	204.552065
19	14		地積	204.55

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。
令和6年12月24日 さいたま市方法務局熊谷支局

登記官

(不校目)

地積測量図

地番 6545-17至6545-40

土地の所在地 行田市駒形二丁目

12/12

地番	(36) 6545-38	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
106-1	98.320	114.519	-2.63997	
138	94.815	122.812	-427.63384	
108-1	94.838	122.847	4.0057835	
		倍面積	0.213414	
		面積	0.1567070	
		地積	0.15	㎡

地番	(39) 6545-39	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
89-1	159.639	76.687	1227.60456	
110-1	159.638	56.156	-162.078750	
133-1	157.189	64.421	-240.998961	
126-1	155.897	84.886	-53.985152	
135-1	156.357	66.134	-374.682976	
134-1	150.233	68.342	-448.665230	
139-1	148.792	57.087	-639.339110	
140	140.703	70.378	-1063.411590	
80-1	134.682	71.953	-433.157060	
79	134.683	76.059	686.944732	
70-1	143.630	76.688	1913.825728	
		倍面積	411.156137	
		面積	205.5780685	
		地積	205.57	㎡

地番	(40) 6545-40	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
136-1	155.897	64.886	-425.976590	
133-1	149.792	67.087	-379.960788	
134-1	150.233	68.342	-448.665230	
135-1	156.357	66.134	-374.682976	
		倍面積	17.290848	
		面積	8.6464240	
		地積	8.64	㎡

合計 6847.5496475

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備
T3	143.673	145.814	トランス線		
T4	188.378	145.741	トランス線		
T5-1	199.754	57.771	トランス線		
T5-2	197.729	100.668	トランス線		
T5-3	148.154	92.541	トランス線		
T12-1	79.143	141.193	トランス線		
T14	157.620	63.443	トランス線		
T15	160.701	102.937	トランス線		
T16	92.486	130.723	トランス線		
T18	100.230	75.028	トランス線		
T18-2	92.579	104.356	トランス線		

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
④ 石杭	④	金庫線	⑤	刻印
⑤ コンクリート杭	⑤	金庫杭	⑥	計算点
⑦ プラスチック杭	⑦	金庫プレート		

作成者

平成29年11月22日作成

(埼玉土地家屋調査士会利用)

11/12

地番	(35) 6545-35	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
K30	195.194	61.210	-1835.413940	
53	167.297	60.756	-965.109060	
56-1	179.306	60.372	1337.713840	
52-1	192.517	61.181	933.49698	
51-1	194.597	63.373	98.60398	
58-1	194.073	73.178	-81.307158	
60	193.456	85.450	-97.408450	
63	192.932	95.859	-78.412692	
50	192.638	101.705	-81.31090	
90	192.034	105.721	-203.912925	
89	190.713	114.511	-303.225128	
116-1	189.385	123.334	-347.801890	
117-1	187.893	131.131	-357.856128	
K16	186.698	145.217	230.607981	
K17	189.526	134.822	645.932202	
K18	191.469	122.673	207.985389	
K25-1	193.219	115.793	197.427065	
K26	193.194	101.826	284.298192	
K29	194.011	84.868	169.736009	
		倍面積	144.296114	
		面積	72.1480570	
		地積	72.14	㎡

地番	(36) 6545-36	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
53	167.297	60.756	451.842372	
K33	164.626	60.713	-1815.208552	
K40	140.693	70.346	-2489.861276	
K41	129.231	73.064	-2148.739176	
K42	111.284	76.979	-1585.151568	
K43	108.639	77.064	-349.793496	
K46	106.745	79.006	-186.111068	
55	106.296	80.983	132.569171	
54	108.382	78.826	618.626448	
82-1	114.144	77.334	1585.143998	
77-1	128.878	73.474	1699.080012	
80-1	134.652	71.953	850.772272	
140	140.703	70.378	1063.411580	
133-1	149.792	67.087	1019.319878	
136-1	156.897	64.836	173.95742	
131-1	157.189	64.421	734.399400	
		倍面積	71.161548	
		面積	35.5808240	
		地積	35.58	㎡

地番	(37) 6545-37	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
105-1	100.755	105.352	-50.985016	
139	100.754	105.977	-54.163778	
K103	100.271	107.531	3.332531	
		倍面積	0.053769	
		面積	0.0268845	
		地積	0.02	㎡

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和1年10月23日

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。
令和6年12月24日 さいたま地方支務局帳台支局

登記書

(15枚目)

地図整理番号：M20110

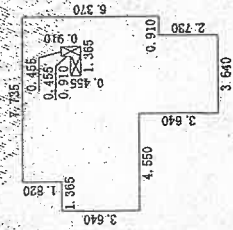
各階平面図 建物平面図 面図

家屋番号 6545番18

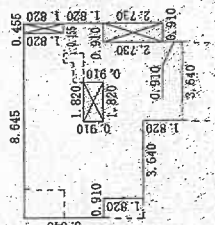
行田市駒形二丁目6545番地18

建物の所在

1階



2階



A3判をA4判に縮小

作成者

令和1年10月18日作成

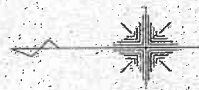
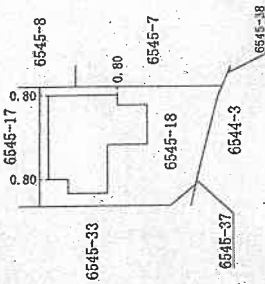
縮尺

250

申請人

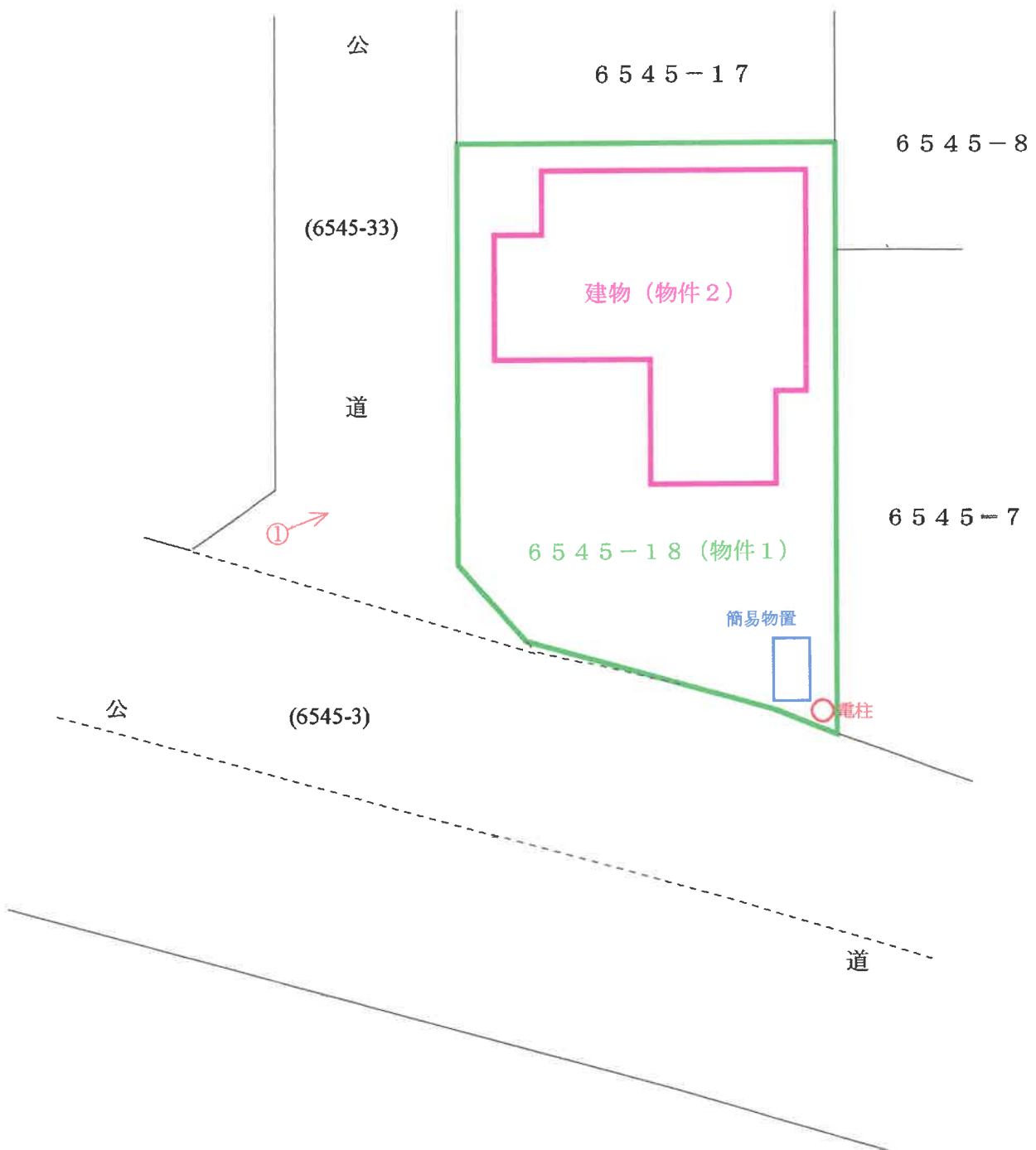
縮尺

500



土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

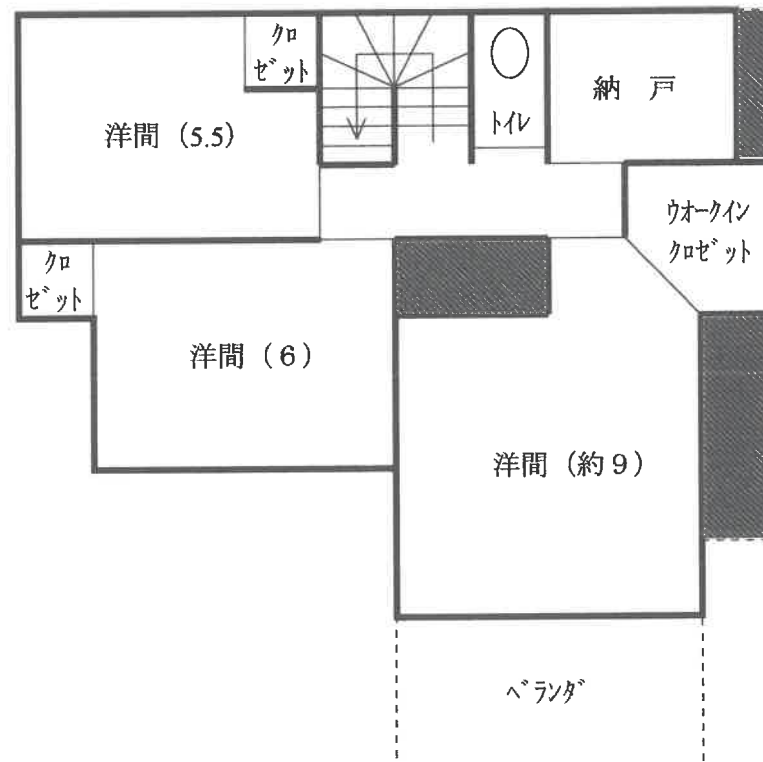
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

令和7年（ケ）第 4号
令和7年4月6日 現地調査
令和7年4月7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 | 行田市駒形二丁目 |
| | 地 番 | 6 5 4 5 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 3 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市駒形二丁目 6 5 4 5 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 6 5 4 5 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 0. 4 5平方メートル
2階 5 0. 5 1平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,860,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,550,000 円
物件 2 (建物)	金 8,310,000 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		
—	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 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」駅の南東方約1500m（道路距離、以下同様）に、位置している。	
付近の状況	近年の民間開発により、戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 南小学校 …………… 東方約650m 忍中学校 …………… 北方約800m	
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	167.39㎡ 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9.2mの舗装市道（第6.3－39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、台帳幅員約5.5mの舗装市道（第6.3－647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2の建物及び簡易物置（動産）1基等が存し、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（個別プロパン使用）	
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30年8月21日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 7年程度 経済的残存耐用年数 13年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート・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	概ね良好。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	特にない

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	41,400	1.05	167.39	1.00	7,276,000

ア 標準画地価格（南側が幅員9mの市道に接面する規模170㎡程度の整形地）

公示地 行田－3

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/97 \times 100/95.0 \div 41,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 -3%

◇ 地 域 格 差 : 開発地としての住環境等を考慮 -5%

イ 個 別 格 差 : 角地 +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	152,000	110.96	0.488	8,231,000

ウ 現価率

経過年数7年、経済的残存耐用年数13年、残価率0%とした定額法（現価率0.650）と観察減価法（建物の現状や、中古建物の市場性等を考慮し、－25%と査定）を併用して下記のとおりに査定した。

$$0.650 \times (1 - 0.25) \div 0.488$$

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、下記のとおりに評価額を求めた。

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	7,276,000	0.50	法定地上権	3,638,000

（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	7,276,000	-3,638,000		1.00	0.70	2,550,000
2	8,231,000	+3,638,000	1.00	1.00	0.70	8,310,000
一括価格（合計）						10,860,000

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－3 （添付図面参照）

所在地番等：行田市城南927番3「城南13－11」

価格：38,200円／㎡

位置：「行田市」駅から約1.7km

価格時点：令和7年1月1日

地積：165㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：北東5m市道

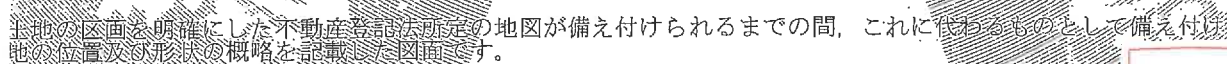
用途指定等：第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：一般住宅の中に駐車場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（配置図を兼ねる）
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



文部科学省

登記年月日 令和元年10月28日

これは図面に記録されている図面を証明する書面である。
令和6年12月24日

所在地 埼玉県熊谷市

登記番号

- 10 -

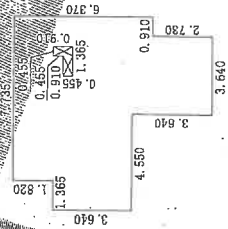
各階平面図 建物図面 平面図

65/15番19

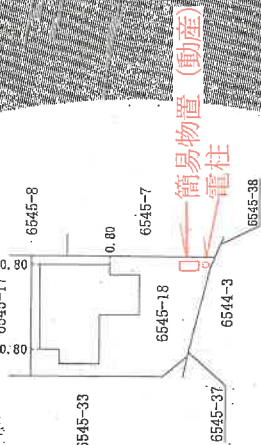
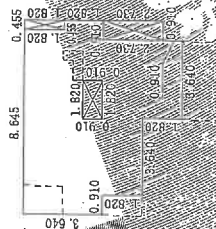
建物222号

行田市駒形三丁目65/15番地19

1階



2階



(配置図を兼ねる)

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

地