

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意! 「陳述」欄の「☐ 自己の計算において・・・ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 15 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分
	場 所	さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 7 年 6 月 4 日 午前 10 時 00 分
	場 所	さいたま地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 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、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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 4 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

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	5, 930, 000 4, 744, 000	一括	1, 186, 000	38, 591	7, 261
1	2, 610, 000				
2	3, 320, 000				



物 件 目 録

1 所 在 鴻巣市箕田字平右エ門

地 番 3650番12

地 目 宅地

地 積 138.40平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2

2 所 在 鴻巣市箕田字平右エ門 3650番地12

家屋 番号 3650番12

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 66.45平方メートル

2階 45.13平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 川 佳 子

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者A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」を御覧ください。
- 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 鴻巣市箕田字平右エ門

地 番 3650番12

地 目 宅地

地 積 138.40平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2

2 所 在 鴻巣市箕田字平右エ門 3650番地12

家屋 番号 3650番12

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 66.45平方メートル
2階 45.13平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2



令和 6年(ケ)第 246号
令和 6年10月 3日受理
令和 6年10月21日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

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 鴻巣市箕田字平右エ門
地 番 3650番12
地 目 宅地
地 積 138.40平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2

2 所 在 鴻巣市箕田字平右エ門 3650番地12

家屋 番号 3650番12

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 66.45平方メートル
2階 45.13平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2



(2 枚目)

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、フェンス堀により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、構築物（工作物・カーポート）が存在する。
- 3 本土地上に、電柱が存在する。
- 4 本土地南東方向隣接地である 3 6 5 0 番 1 の土地（前面道路）は、鴻巣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

- 1 本建物については、共有者 A が共有持分権に基づき単独占有している。
なお、共有者 A が単独占有するにつき、相共有者 B との間に、特別な契約関係は存在しない。
- 2 本建物については、経年相当の老朽化が窺えた。

(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
■ 共有者Aの子供	■ 物件2関係 1 本建物には、母である共有者Aと私が居住しているが、近日中に退居する予定である。。 2 本建物は、特に雨漏り等の不具合はない。 3 父親の相続人である共有者Bの存在については、母は知っていたようであるが、付き合いもなく何処に住んでいるのかも知らないと言っていた。 したがって、父の死後現在に至るまで共有者Bとの接触は一切ない。

(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。
- その他
本土地上に存在する構築物（カーポート）については、定着性はあるものの遮へい性に欠けることから、非建物である土地に附合する工作物と認定した。

(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
6年10月4日 (金) 13:00-13:10	物件所在地	外観調査
6年10月8日 (火) 13:00-13:10	法務局 (鴻巣)	登記事項要約書交付申請
6年10月16日 (水) 11:05-11:25	物件所在地	立入調査、共有者 A の子供から事情聴取 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

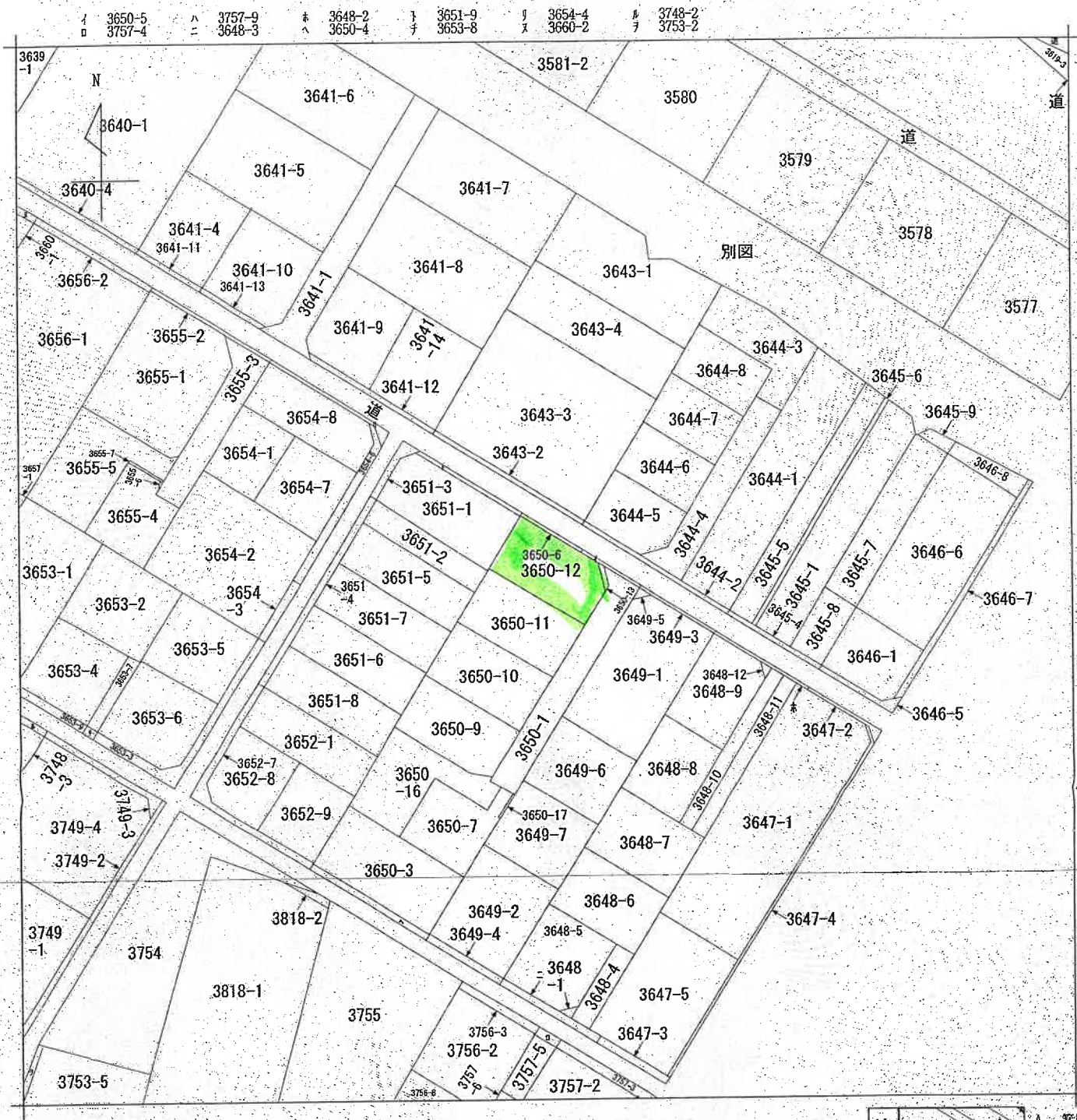
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

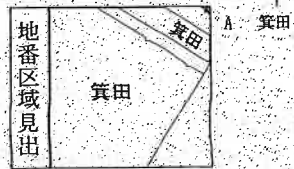
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	鴻巣市箕田字平右エ門				地 番	3650番12	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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	

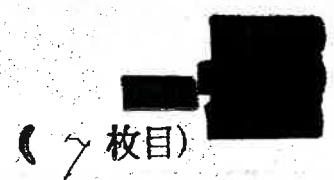
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和6年8月20日
東京法務局

請求番号：22-1
(1/1)

登記官



A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま地方裁判所調書所管轄)

令和6年8月20日

東京法務局

登記官

(8枚目)

1356261

求積表

地番	3650-7	底辺	高さ	倍面積
イ		13.81	6.83	94.3223
ロ		13.81	8.48	117.1088
ハ		14.08	2.10	29.5680
ニ		4.07	1.80	7.3260
		合計		248.3251
		面積		124.16255
		地積		124.16m ²

地番	3650-8	底辺	高さ	倍面積
イ	13.80	6.87	94.8060	
ロ	13.80	8.45	116.6100	
ハ	12.88	2.50	32.2000	
ニ	8.88	2.50	22.4500	
ホ	5.69	2.21	12.5749	
ヘ	4.08	1.80	7.3440	
	合計		285.9849	
	面積		142.99245	
	地積		142.99 m ²	

地番	3650-9			
符号	底辺	高さ	倍面積	
イ	15.70	7.37	115.7080	
ロ	15.88	8.97	142.4436	
ハ	8.48	2.53	23.9338	
	合計		282.0854	
	面積		141.04320	
	地積		141.04 m²	

地番	3650-10			
符号	底辺	高さ	倍面積	
イ	18.25	7.81	142.5325	
ロ	18.25	7.80	142.3500	
	合計		284.8825	
	面積		142.44125	
	地積		142.44	m ²

凡例	境界線の種類	見方	境界線の種類	見方	境界線の種類	見方	
①	石	②	コンクリート杭	③	金属杭	④	金属杭
⑤	金属杭	⑥	金属杭	⑦	金属杭	⑧	金属杭
⑨	金属杭	⑩	金属杭	⑪	金属杭	⑫	金属杭
⑬	金属杭	⑭	金属杭	⑮	金属杭	⑯	金属杭
⑰	金属杭	⑱	金属杭	⑲	金属杭	⑳	金属杭
㉑	金属杭	㉒	金属杭	㉓	金属杭	㉔	金属杭
㉕	金属杭	㉖	金属杭	㉗	金属杭	㉘	金属杭
㉙	金属杭	㉚	金属杭	㉛	金属杭	㉜	金属杭
㉝	金属杭	㉞	金属杭	㉟	金属杭	㊱	金属杭
㊲	金属杭	㊳	金属杭	㊴	金属杭	㊵	金属杭
㊶	金属杭	㊷	金属杭	㊸	金属杭	㊹	金属杭
㊺	金属杭	㊻	金属杭	㊼	金属杭	㊽	金属杭
㊾	金属杭	㊿	金属杭	㋀	金属杭	㋁	金属杭
㋂	金属杭	㋃	金属杭	㋄	金属杭	㋅	金属杭
㋆	金属杭	㋇	金属杭	㋈	金属杭	㋉	金属杭
㋊	金属杭	㋋	金属杭	㋌	金属杭	㋍	金属杭
㋎	金属杭	㋏	金属杭	㋐	金属杭	㋑	金属杭
㋒	金属杭	㋓	金属杭	㋔	金属杭	㋕	金属杭
㋖	金属杭	㋗	金属杭	㋘	金属杭	㋙	金属杭
㋚	金属杭	㋛	金属杭	㋜	金属杭	㋝	金属杭
㋞	金属杭	㋟	金属杭	㋠	金属杭	㋡	金属杭
㋢	金属杭	㋣	金属杭	㋤	金属杭	㋥	金属杭
㋦	金属杭	㋧	金属杭	㋨	金属杭	㋩	金属杭
㋪	金属杭	㋫	金属杭	㋬	金属杭	㋭	金属杭
㋮	金属杭	㋯	金属杭	㋰	金属杭	㋱	金属杭
㋲	金属杭	㋳	金属杭	㋴	金属杭	㋵	金属杭
㋶	金属杭	㋷	金属杭	㋸	金属杭	㋹	金属杭
㋺	金属杭	㋻	金属杭	㋼	金属杭	㋽	金属杭
㋾	金属杭	㋿	金属杭	㌀	金属杭	㌁	金属杭
㌂	金属杭	㌃	金属杭	㌄	金属杭	㌅	金属杭
㌆	金属杭	㌇	金属杭	㌈	金属杭	㌉	金属杭
㌊	金属杭	㌋	金属杭	㌌	金属杭	㌍	金属杭
㌎	金属杭	㌏	金属杭	㌐	金属杭	㌑	金属杭
㌒	金属杭	㌓	金属杭	㌔	金属杭	㌕	金属杭
㌗	金属杭	㌘	金属杭	㌙	金属杭	㌚	金属杭
㌜	金属杭	㌝	金属杭	㌞	金属杭	㌟	金属杭
㌠	金属杭	㌡	金属杭	㌢	金属杭	㌣	金属杭
㌥	金属杭	㌦	金属杭	㌧	金属杭	㌨	金属杭
㌩	金属杭	㌪	金属杭	㌫	金属杭	㌬	金属杭
㌭	金属杭	㌮	金属杭	㌯	金属杭	㌰	金属杭
㌱	金属杭	㌲	金属杭	㌳	金属杭	㌴	金属杭
㌷	金属杭	㌸	金属杭	㌹	金属杭	㌺	金属杭
㌽	金属杭	㌾	金属杭	㌿	金属杭	㍀	金属杭
㍂	金属杭	㍃	金属杭	㍄	金属杭	㍅	金属杭
㍇	金属杭	㍈	金属杭	㍉	金属杭	㍊	金属杭
㍌	金属杭	㍍	金属杭	㍎	金属杭	㍇	金属杭
㍏	金属杭	㍐	金属杭	㍑	金属杭	㍒	金属杭
㍔	金属杭	㍕	金属杭	㍖	金属杭	㍗	金属杭
㍛	金属杭	㍜	金属杭	㍝	金属杭	㍞	金属杭
㍟	金属杭	㍠	金属杭	㍡	金属杭	㍢	金属杭
㍥	金属杭	㍦	金属杭	㍧	金属杭	㍨	金属杭
㍩	金属杭	㍪	金属杭	㍫	金属杭	㍬	金属杭
㍭	金属杭	㍮	金属杭	㍯	金属杭	㍰	金属杭
㍲	金属杭	㍳	金属杭	㍴	金属杭	㍵	金属杭
㍷	金属杭	㍸	金属杭	㍹	金属杭	㍺	金属杭
㍼	金属杭	㍽	金属杭	㍾	金属杭	㍿	金属杭
㏀	金属杭	㏁	金属杭	㏂	金属杭	㏃	金属杭
㏅	金属杭	㏆	金属杭	㏇	金属杭	㏈	金属杭
㏊	金属杭	㏋	金属杭	㏌	金属杭	㏍	金属杭
㏐	金属杭	㏑	金属杭	㏒	金属杭	㏓	金属杭
㏕	金属杭	㏖	金属杭	㏗	金属杭	㏘	金属杭
㏛	金属杭	㏜	金属杭	㏝	金属杭	㏞	金属杭
㏟	金属杭	㏠	金属杭	㏡	金属杭	㏢	金属杭
㏥	金属杭	㏦	金属杭	㏧	金属杭	㏨	金属杭
㏩	金属杭	㏪	金属杭	㏫	金属杭	㏬	金属杭
㏭	金属杭	㏮	金属杭	㏯	金属杭	㏰	金属杭
㏳	金属杭	㏴	金属杭	㏵	金属杭	㏶	金属杭
㏷	金属杭	㏸	金属杭	㏹	金属杭	㏺	金属杭
㏼	金属杭	㏽	金属杭	㏾	金属杭	㏿	金属杭
㐀	金属杭	㐁	金属杭	㐂	金属杭	㐃	金属杭
㐅	金属杭	㐆	金属杭	㐇	金属杭	㐈	金属杭
㐊	金属杭	㐋	金属杭	㐌	金属杭	㐍	金属杭
㐐	金属杭	㐑	金属杭	㐒	金属杭	㐓	金属杭
㐕	金属杭	㐖	金属杭	㐗	金属杭	㐘	金属杭
㐛	金属杭	㐜	金属杭	㐝	金属杭	㐞	金属杭
㐟	金属杭	㐠	金属杭	㐡	金属杭	㐢	金属杭
㐥	金属杭	㐦	金属杭	㐧	金属杭	㐨	金属杭
㐩	金属杭	㐪	金属杭	㐫	金属杭	㐬	金属杭
㐭	金属杭	㐮	金属杭	㐯	金属杭	㐰	金属杭
㐳	金属杭	㐴	金属杭	㐵	金属杭	㐶	金属杭
㐷	金属杭	㐸	金属杭	㐹	金属杭	㐺	金属杭
㐼	金属杭	㐽	金属杭	㐾	金属杭	㐿	金属杭
㑀	金属杭	㑁	金属杭	㑂	金属杭	㑃	金属杭
㑅	金属杭	㑆	金属杭	㑇	金属杭	㑈	金属杭
㑊	金属杭	㑋	金属杭	㑌	金属杭	㑍	金属杭
㑐	金属杭	㑑	金属杭	㑒	金属杭	㑓	金属杭
㑕	金属杭	㑖	金属杭	㑗	金属杭	㑘	金属杭
㑛	金属杭	㑜	金属杭	㑝	金属杭	㑞	金属杭
㑟	金属杭	㑠	金属杭	㑡	金属杭	㑢	金属杭
㑥	金属杭	㑦	金属杭	㑧	金属杭	㑨	金属杭
㑩	金属杭	㑪	金属杭	㑫	金属杭	㑬	金属杭
㑭	金属杭	㑮	金属杭	㑯	金属杭	㑰	金属杭
㑳	金属杭	㑴	金属杭	㑵	金属杭	㑶	金属杭
㑷	金属杭	㑸	金属杭	㑹	金属杭	㑺	金属杭
㑼	金属杭	㑽	金属杭	㑾	金属杭	㑿	金属杭
㒀	金属杭	㒁	金属杭	㒂	金属杭	㒃	金属杭
㒅	金属杭	㒆	金属杭	㒇	金属杭	㒈	金属杭
㒊	金属杭	㒋	金属杭	㒌	金属杭	㒍	金属杭
㒐	金属杭	㒑	金属杭	㒒	金属杭	㒓	金属杭
㒕	金属杭	㒖	金属杭	㒗	金属杭	㒘	金属杭
㒛	金属杭	㒜	金属杭	㒝	金属杭	㒞	金属杭
㒟	金属杭	㒠	金属杭	㒡	金属杭	㒢	金属杭
㒥	金属杭	㒦	金属杭	㒧	金属杭	㒨	金属杭
㒩	金属杭	㒪	金属杭	㒫	金属杭	㒬	金属杭
㒭	金属杭	㒮	金属杭	㒯	金属杭	㒰	金属杭
㒳	金属杭	㒴	金属杭	㒵	金属杭	㒶	金属杭
㒷	金属杭	㒸	金属杭	㒹	金属杭	㒺	金属杭
㒼	金属杭	㒽	金属杭	㒾	金属杭	㒿	金属杭
㓀	金属杭	㓁	金属杭	㓂	金属杭	㓃	金属杭
㓅	金属杭	㓆	金属杭	㓇	金属杭	㓈	金属杭
㓊	金属杭	㓋	金属杭	㓌	金属杭	㓍	金属杭
㓐	金属杭	㓑	金属杭	㓒	金属杭	㓓	金属杭
㓕	金属杭	㓖	金属杭	㓗	金属杭	㓘	金属杭
㓛	金属杭	㓜	金属杭	㓝	金属杭	㓞	金属杭
㓟	金属杭	㓠	金属杭	㓡	金属杭	㓢	金属杭
㓥	金属杭	㓦	金属杭	㓧	金属杭	㓨	金属杭
㓩	金属杭	㓪	金属杭	㓫	金属杭	㓬	金属杭
㓭	金属杭	㓮	金属杭	㓯	金属杭	㓰	金属杭
㓳	金属杭	㓴	金属杭	㓵	金属杭	㓶	金属杭
㓷	金属杭	㓸	金属杭	㓹	金属杭	㓺	金属杭
㓼	金属杭	㓽	金属杭	㓾	金属杭	㓿	金属杭
㔀	金属杭	㔁	金属杭	㔂	金属杭	㔃	金属杭
㔅	金属杭	㔆	金属杭	㔇	金属杭	㔈	金属杭
㔊	金属杭	㔋	金属杭	㔌	金属杭	㔍	金属杭
㔐	金属杭	㔑	金属杭	㔒	金属杭	㔓	金属杭
㔕	金属杭	㔖	金属杭	㔗	金属杭	㔘	金属杭
㔛	金属杭	㔜	金属杭	㔝	金属杭	㔞	金属杭
㔟	金属杭	㔠	金属杭	㔡	金属杭	㔢	金属杭
㔥	金属杭	㔦	金属杭	㔧	金属杭	㔨	金属杭
㔩	金属杭	㔪	金属杭	㔫	金属杭	㔬	金属杭
㔭	金属杭	㔮	金属杭	㔯	金属杭	㔰	金属杭
㔳	金属杭	㔴	金属杭	㔵	金属杭	㔶	金属杭
㔷	金属杭	㔸	金属杭	㔹	金属杭	㔺	金属杭
㔼	金属杭	㔽	金属杭	㔾	金属杭	㔿	金属杭
㕀	金属杭	㕁	金属杭	㕂	金属杭	㕃	金属杭
㕅	金属杭	㕆	金属杭	㕇	金属杭	㕈	金属杭
㕊	金属杭	㕋	金属杭	㕌	金属杭	㕍	金属杭
㕐	金属杭	㕑	金属杭	㕒	金属杭	㕓	金属杭
㕕	金属杭	㕖	金属杭	㕗	金属杭	㕘	金属杭
㕛	金属杭	㕜	金属杭	㕝	金属杭	㕞	金属杭
㕟	金属杭	㕠	金属杭	㕡	金属杭	㕢	金属杭
㕥	金属杭	㕦	金属杭	㕧	金属杭	㕨	金属杭
㕩	金属杭	㕪	金属杭	㕫	金属杭	㕬	金属杭
㕭	金属杭	㕮	金属杭	㕯	金属杭	㕰	金属杭
㕳	金属杭	㕴	金属杭	㕵	金属杭	㕶	金属杭
㕷	金属杭	㕸	金属杭	㕹	金属杭	㕺	金属杭
㕼	金属杭	㕽	金属杭	㕾	金属杭	㕿	金属杭
㖀	金属杭	㖁	金属杭	㖂	金属杭	㖃	金属杭
㖅	金属杭	㖆	金属杭	㖇	金属杭	㖈	金属杭
㖊	金属杭	㖋	金属杭	㖌	金属杭	㖍	金属杭
㖐	金属杭	㖑	金属杭	㖒	金属杭	㖓	金属杭
㖕	金属杭	㖖	金属杭	㖗	金属杭	㖘	金属杭
㖛	金属杭	㖜	金属杭	㖝	金属杭	㖞	金属杭
㖟	金属杭	㖠	金属杭	㖡	金属杭	㖢	金属杭
㖥	金属杭	㖦	金属杭	㖧	金属杭	㖨	金属杭
㖩	金属杭	㖪	金属杭				

地番	3650-7. -8. -9. -10 -11. -12. -13
土地の所在	鴻巣市 鴻巣大字 笑

地番	3650-11				
符号	底辺	高さ	倍面積		
イ	18.26	7.81	142.6106		
ロ	18.26	7.79	142.2454		
		合計	284.8560		
		面積	142.42800		
		地面積	142.42 m ²		

地番	底辺	高さ	倍面積
イ	15.81	7.42	117.3102
ロ	15.88	8.95	142.1260
ハ	9.39	1.85	17.3715
		合計	276.8077
		面積	138.40385
		地積	138.40 m ²

地番	3650-13	高さ	倍面積
符号	底辺	0.56	2.2232
イ	3.97	0.47	1.6121
ロ	3.43	合計	3.8353
		面積	1.91765
		地面積	1.91 m ²

凡例	記号	産品名	種別	記号	産品名	種別	起り	境界線の種類
	⑥	石	杭	⑦	アラミナチック杭			
	⑧	コンクリート	杭	⑨	金属杭			
例	⑤	金	風	④				

製作者 平成11年7月9日(製作)

用紙)

平成 四年 七月 〇 日(作製)

由譜人

宿尺

 $\frac{1}{2}$

A3判をA4判に縮小

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。

(といたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和6年8月20日

東京法務局

說明如下

(9 枚目)

請求番号: 22-2

(212)

2354327

4.3.9.25

面圖

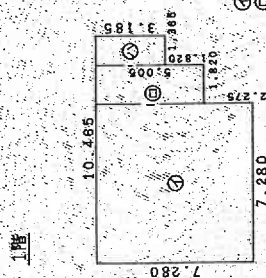
圖
面
平
隨
各

3650-12

家屋番号

建物の証在
堀桑市大字箕田字平右エ門番地12

鴻巢市

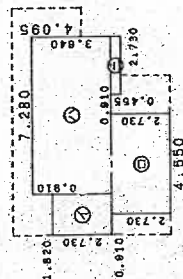


求復來

①	7.280 x	7.280	=	52.998400
②	1.820 x	5.005	=	9.109100
③	1.365 x	3.185	=	4.347525
				66.455025

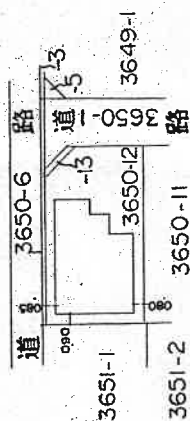
末面積 68.45m^2

2階



求積変

⑦	1,820	x	2,730	=	4,968,600
⑧	4,550	x	2,730	=	12,421,500
⑨	7,280	x	3,640	=	26,499,200
⑩	2,730	x	0,455	=	1,242,150
⑪					<u>45,131,450</u>

床面積 45.13m²

A3判をA4判に縮小

作者

土地調查士

縮尺 1/250

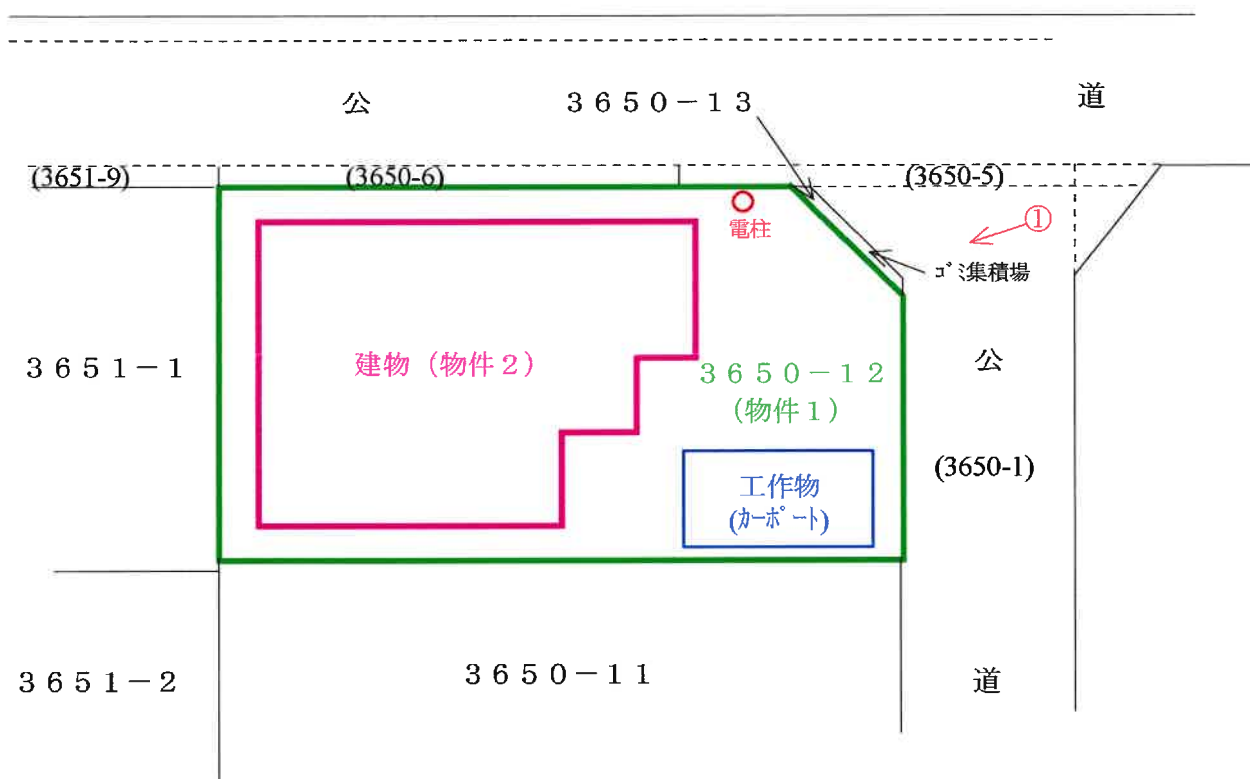
人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(增)王士禛家範西士食會用紙)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

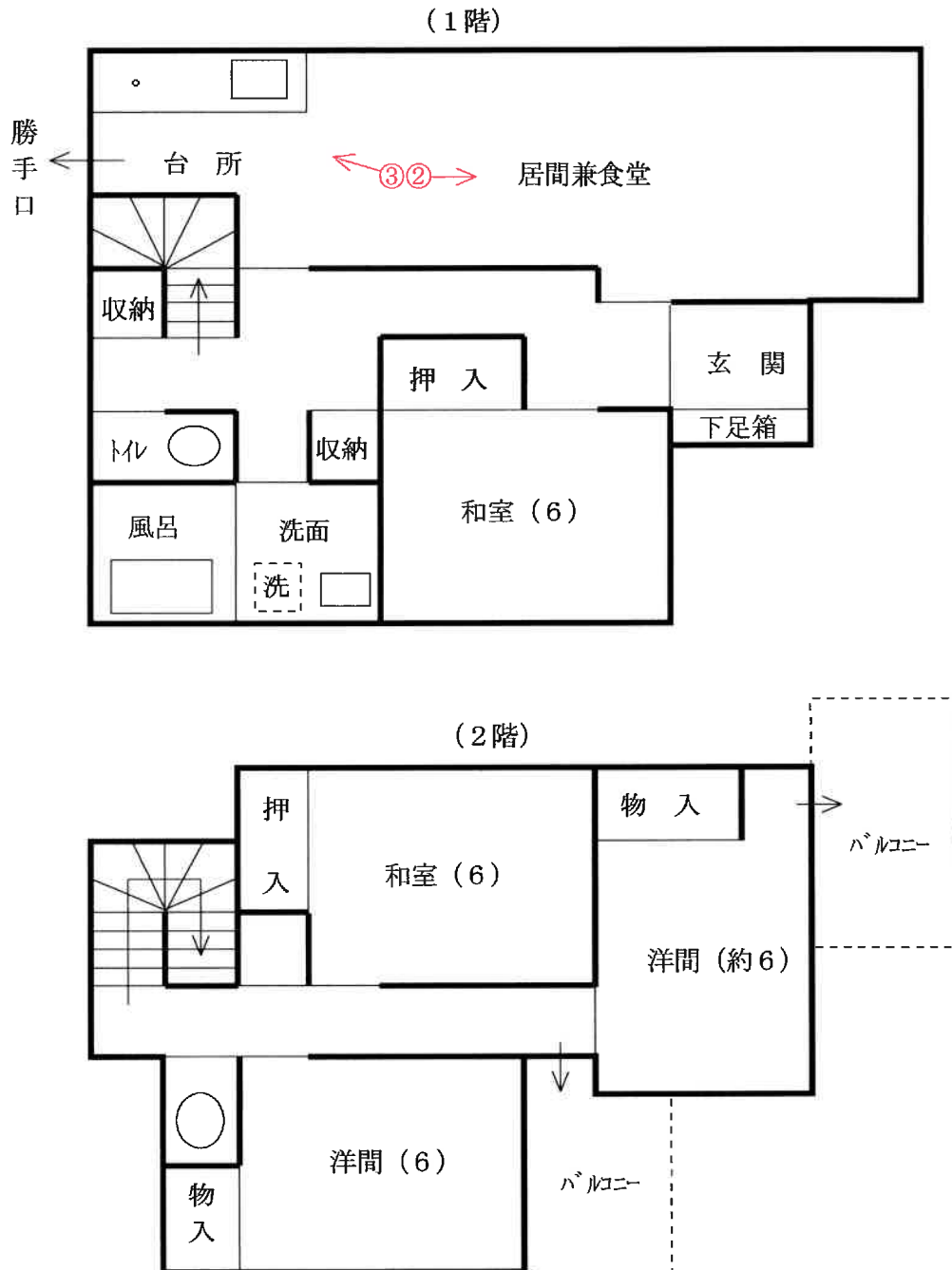


○→ = 写真撮影位置・方向

(// 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(12 枚目)



①



②



③

令和 6 年（ケ）第 246 号
令和 6 年 10 月 16 日 現地調査
令和 6 年 11 月 1 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

1 所 在 鴻巣市箕田字平右エ門
地 番 3650番12
地 目 宅地
地 積 138.40平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2

2 所 在 鴻巣市箕田字平右エ門 3650番地12
家屋 番号 3650番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 66.45平方メートル
2階 45.13平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 9 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 6 1 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3, 3 2 0, 0 0 0 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 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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の内訳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 5 8 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	
2	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		

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	J R 高崎線「北鴻巣」駅の南東方約1,760m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅のほか、アパートも見られる住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	138.40㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北東約4m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南東約4.2m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件2)建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	1. 目的土地南東側の一部は第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）にかかっているが価格に特段影響はない。 2. 目的土地上にカーポート及び電柱が存するが価格に影響はないものと判断した。 3. 目的土地が東側で接する3650番13の土地はゴミ集積場である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成3年6月25日新築 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：モルタル、その他 内壁：クロス貼り、その他 天井：クロス貼り、その他 床：フローリング、畳、その他 設備：電気、ガス、給排水等 その他：特になし ※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
保守管理の状況	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	58,300	1.01	138.40	0.80	6,520,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 鴻巣-6

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $59,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/101.5 \times 100/101 \div 58,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件等が優る。

イ 個別格差：接面方位、二方路、ゴミ集積場近接等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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	160,000	111.58	0.05	890,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記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、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	6,520,000	0.50	法定地上権	3,260,000

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	6,520,000	-3,260,000		1.0	0.8	2,610,000
2	890,000	+3,260,000		1.0	1.0	0.8
一括価格（合計）						5,930,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

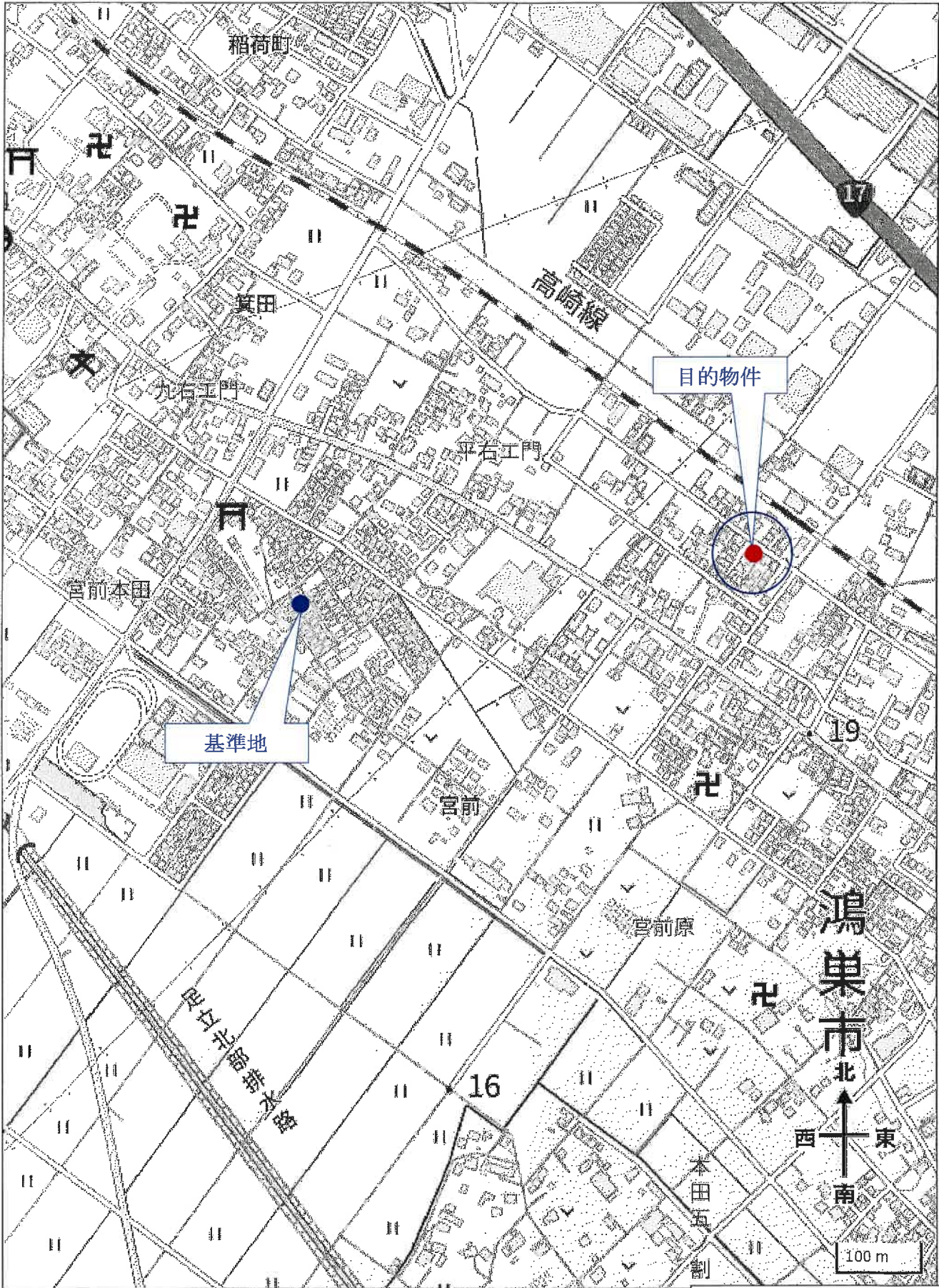
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格（ 鴻巣-6 ）
所 在 ： 鴻巣市宮前字本田125番87
価 格 ： 59,800円/㎡
位 置 ： J R 高崎線「北鴻巣」駅約1,800m(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和6年7月1日
地 積 ： 117㎡
供給処理施設 ： ガス・水道・下水
接 面 道 路 ： 北東5.0m市道
用 途 指 定 等 ： 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）
地 域 の 概 要 ： 一般住宅が建ち並ぶ空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



地理院地図(国土地理院)
を加工して作成

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
(さいたま地方法務局隠蔽出張所管轄)
令和6年8月20日 東京法務局

令和6年8月20日

東京法務局

登記證

请求番号: 22-3

2354327 各階平面圖

4.3.9.25

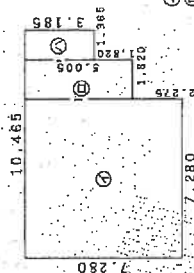
建各階平面圖

家屋番号 3650-12

建築物の所在
鴻巣市大字箕田字平右エ門3650番地12

鴻巣市

1 噫.

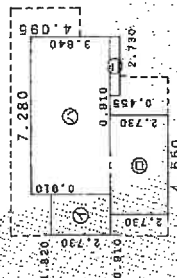


求積表

⑦	$7.280 \times 7.280 =$	52.998400
⑧	$1.820 \times 5.005 =$	9.109100
⑨	$1.365 \times 3.185 =$	4.347525
	計	66.455025

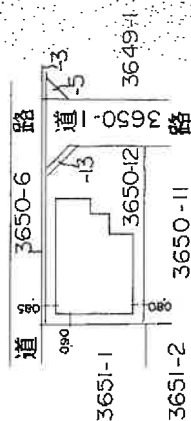
末面積	66.45m ²
-----	---------------------

2階



求積表

①	$1.820 \times 2.730 =$	4.988600
②	$4.550 \times 2.730 =$	12.421500
③	$7.280 \times 3.640 =$	26.499200
④	$2.730 \times 0.455 =$	1.242150
⑤		45.131450

球面積. 45.13m^2 

作者製

罐尺 $\frac{1}{250}$

人讀中

$$\frac{1}{500}$$

紙(用)會士種國區家英士王(英)

A3 判を A4 判に縮小