

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 5 月 20 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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 23 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 20 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	7,960,000 6,368,000	一括	1,592,000	73,941	0
1	3,100,000				
2	4,860,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鴻巣市屈巢字埜端
地 番 4695番3
地 目 宅地
地 積 374.89平方メートル
共有者 A 持分11分の4
共有者 B 持分11分の7
- 2 所 在 鴻巣市屈巢字埜端 4695番地3
家屋 番号 4695番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 48.85平方メートル
共有者 A 持分11分の4
共有者 B 持分11分の7



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21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

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B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 鴻巣市屈巢字埜端
地 番 4695番3
地 目 宅地
地 積 374.89平方メートル
共有者 A 持分11分の4
共有者 B 持分11分の7
- 2 所 在 鴻巣市屈巢字埜端 4695番地3
家屋 番号 4695番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 48.85平方メートル
共有者 A 持分11分の4
共有者 B 持分11分の7



令和 6年(ケ)第 280号
令和 6年10月31日受理
令和 6年12月26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 鴻巣市屈巣字埜端
地 番 4695番3
地 目 宅地
地 積 374.89平方メートル
共有者 **A** 持分11分の4
共有者 **B** 持分11分の7
- 2 所 在 鴻巣市屈巣字埜端 4695番地3
家屋 番号 4695番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 48.85平方メートル
共有者 **A** 持分11分の4
共有者 **B** 持分11分の7



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) ☐ (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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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 (B) ☐ 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 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 (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 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀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、簡易物置（動産）が存在する。
- 4 本土地上に、電柱が存在する。

■ 物件 2 関係

- 1 「占有状況」については、建物所有者Bが共有持分権に基づき単独占有している。
- 2 本建物内壁に、修繕箇所が見受けられた。
- 3 本建物内の1階で犬2匹、2階南側洋間6畳内で猫1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
☒ 所有者Bの妻	☒ 物件1 関係 本土地と隣接地との間に境界の争いはない。 ☒ 物件2 関係 1 本建物には、所有者Bの家族が居住している。 2 本建物2階には、猫を飼っている。また、1階では犬を飼っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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11月5日 (火) 12:50-13:10	物件所在地	外観調査、立入調査日打合せ
6年12月23日 (月) 10:45 -11:10	同 上	立入調査、所有者の妻から事情聴取 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

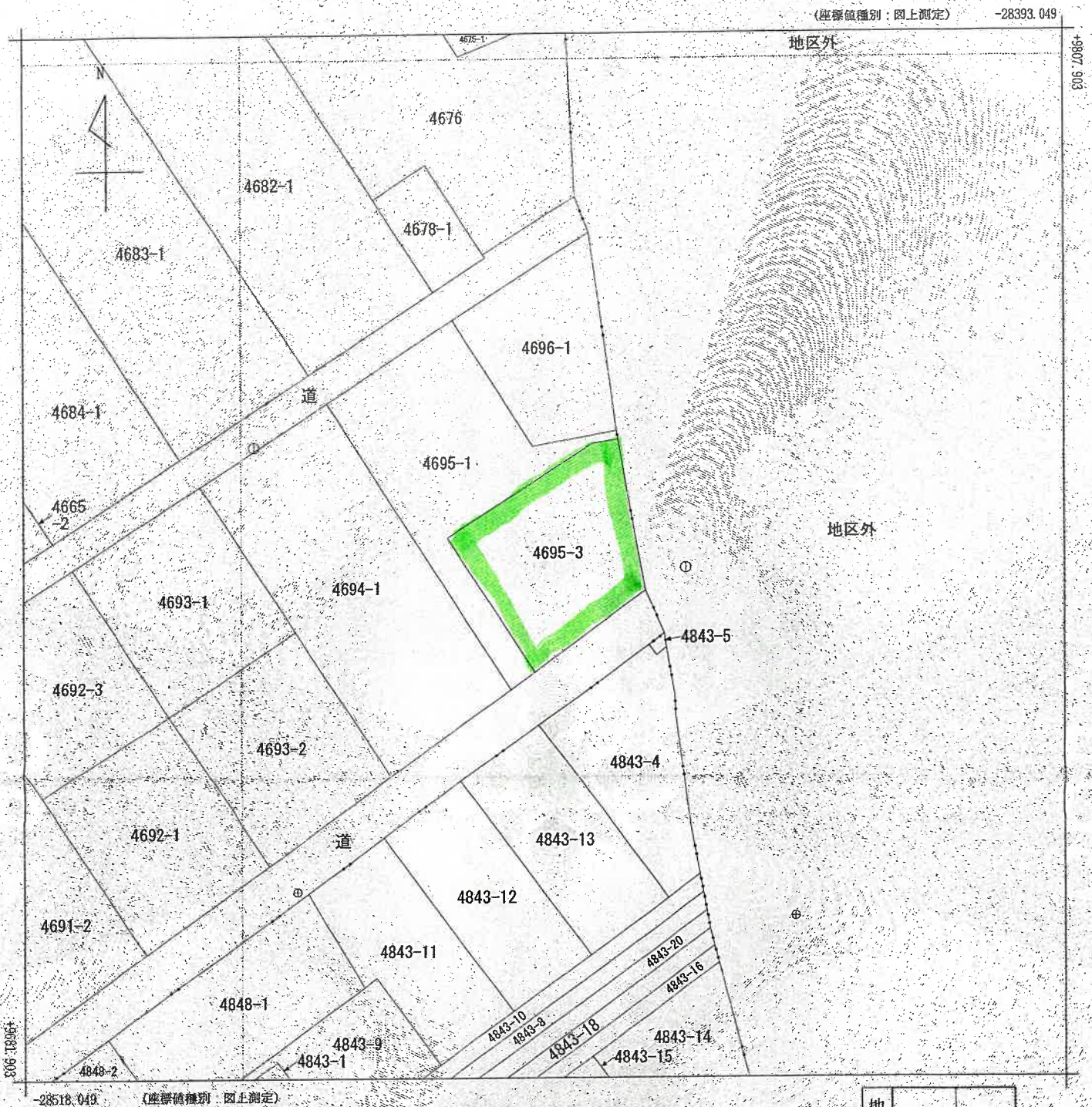
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (tonokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求 部分	所在地	鴻巣市屈集字埜端				地番	4695番3			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
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。

A3判をA4判に縮小

令和6年9月2日

さいたま地方務局鴻巣出張所
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(7枚目)

令和6年9月2日

さいたま地方法務局鴻巣出張所

2000

請求番号: 6-2

(♂ 枚目)

A3判をA4判に縮小

1382799

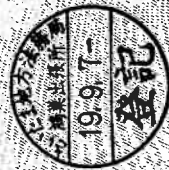
4695-1, -3

張

地積測量區

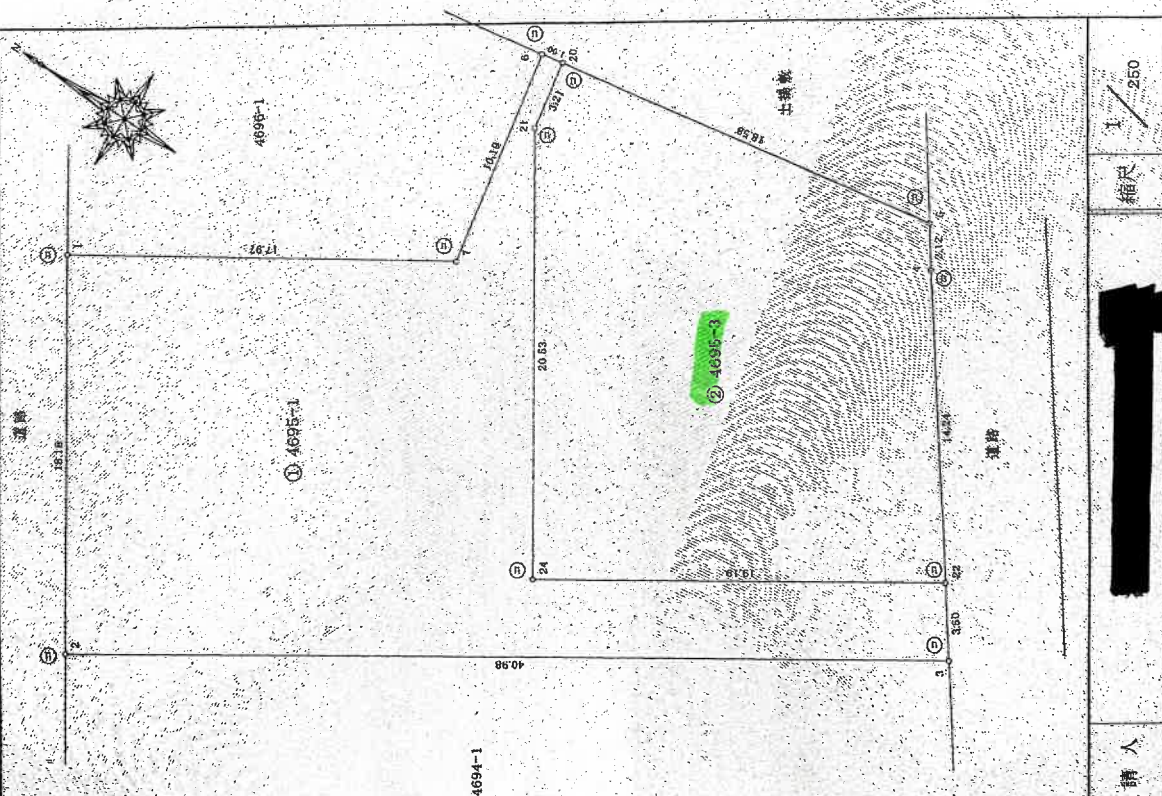
端 字 集 屈 市 集 滴

土地の所在

[illegible]

观察年	6955-3	Y 原值	Y 残值	$Y_{n-1}-Y_n$	$X_n(Y_{n-1}-Y_n-1)$
%	22	9731.093	-28467.578	-21.860	-213760.880259
%	24	9747.246	-28467.740	6.843	69700.404378
%	21	9768.460	-28450.535	20.371	198790.588620
%	24	9768.460	-28441.369	6.392	62379.719760
%	5	9746.026	-28444.143	1.492	146331.63192
%	6	9759.739	-28446.877	-13.235	-236002.168855
%	4	9793.493		待查数	749.7398976
%				总误差	374.0099300
%				标准差	374.0093

東坡先生集卷之五



氏名	職掌	種別	記号	製造者の種類	検査の時期	検査の結果
凡	(6)	石	(6)	金属板	④	印
朝	(5)	コンクリート杭	(5)	金属杭	⑤	
作	(7)	アラスチック杭	(7)	金属プレート	⑦	

平成 19年 9月 5日(注説)

土家選賢基士

作成者

平成19年 9月 5日(作成)

(埼玉土地家屋調査)

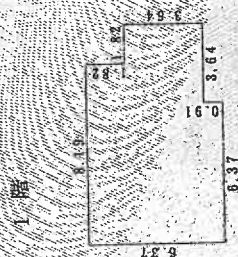
申請人

縮尺 1/250

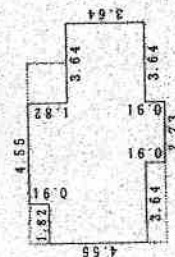
各階平面図 2375738

家屋番号 4695番3

鴻巣市廻巢字埜端	4695番地3
----------	---------



求積表	計	合
1.82 x 8.19 =	14.9058	57.1389
3.64 x 10.01 =	36.4384	57.13 a
0.91 x 8.37 =	7.61367	



(1)	0.91	x	4.55	=	4.1405
(2)	0.91	x	6.37	=	5.7867
(3)	3.64	x	10.01	=	36.4764
(=)	0.91	x	2.73	=	2.4843
合計					48.8679
合庄					48.8679



作者

三 五 月 六 日 作 製

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

500

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。
令和6年9月2日 さいたま地方法律事務所 鴻巣出張所

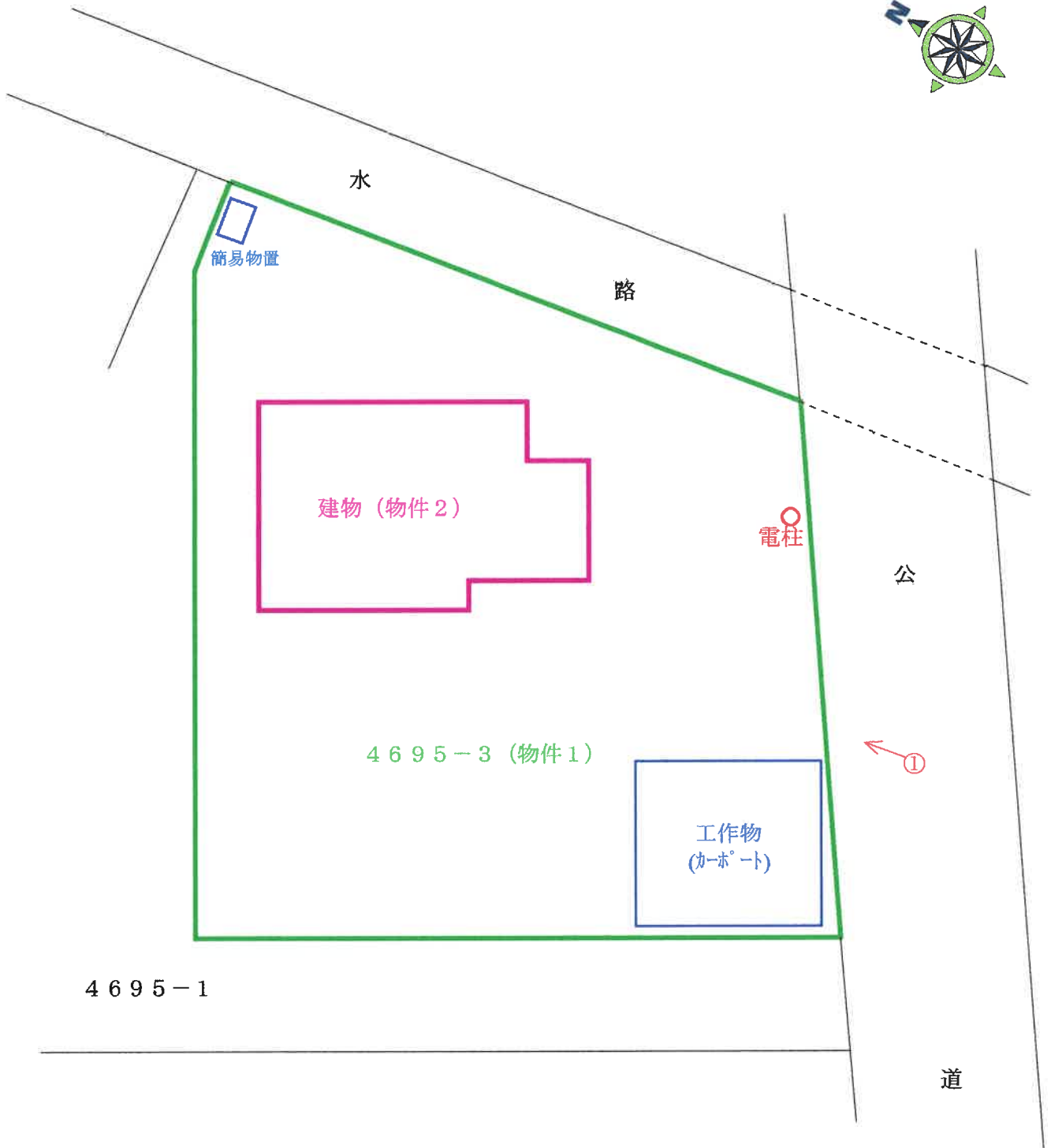
製品無

(9 枚目)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)

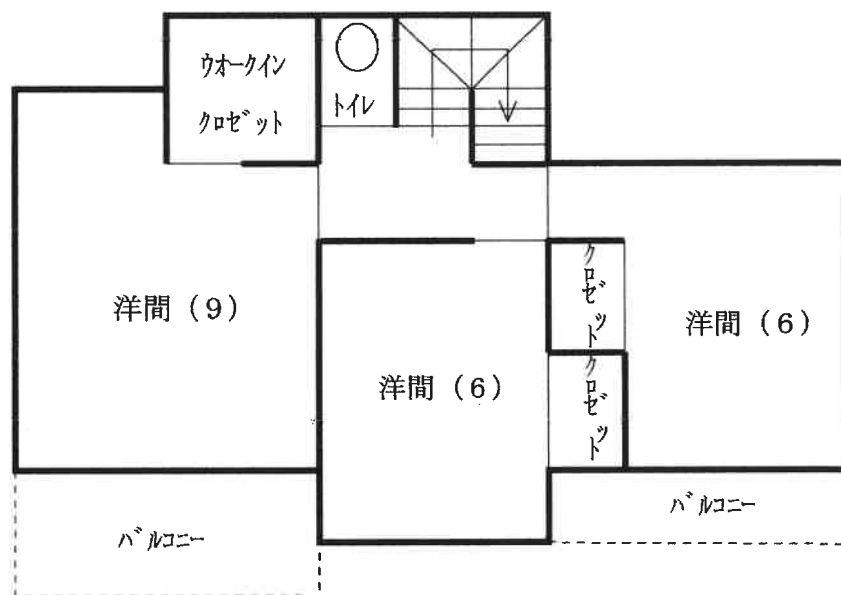
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(0 / 枚目)



①



②



③

令和 6 年（ケ）第 280 号
令和 6 年 12 月 23 日 現地調査
令和 7 年 1 月 7 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 | 鴻巣市屈巢字埜端 |
| | 地 番 | 4 6 9 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 4. 8 9 平方メートル |
| | 共有者 A | 持分 1 1 分の 4 |
| | 共有者 B | 持分 1 1 分の 7 |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市屈巢字埜端 4 6 9 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 6 9 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 1 3 平方メートル
2 階 4 8. 8 5 平方メートル |
| | 共有者 A | 持分 1 1 分の 4 |
| | 共有者 B | 持分 1 1 分の 7 |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 9 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 1 0 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 4, 8 6 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61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	
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	ＪＲ高崎線「鴻巣」駅の北方約3,200m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	周辺には畑が広がる中、中規模戸建住宅が見られる市街地調整区域内の住宅地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 都市計画法34条11号及び12号区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	374.89㎡ ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約5.4m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 ： なし ※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. 目的土地は平成19年に開発許可を受けた土地の1区画である。鴻巣市担当課によれば、目的土地について、区画形質の変更なく、切土・盛土なく、専用住宅1棟であれば、属人性なく建築は可能とのことである。 2. 排水については、浄化槽を通じて北東側水路へ放流されている模様である。元荒川上流土地改良区担当者によれば浄化槽を通じて北東側水路への排水は可能とのこと。 3. 目的土地上にカーポート及び簡易物置並びに電柱が存するが価格に影響はないものと判断した。	

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19年12月10日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：サイディング、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
保守管理の状態	概ね普通だが、一部（2階南側洋間）が劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	1. 建物内の1階で犬2匹、2階南側洋間で猫1匹が飼われている。 なお、2階南側洋間については猫の臭いが強く、保守管理状態も劣る。 2. 内壁に修繕箇所が見受けられた。

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	16,400	1.00	374.89	0.90	5,530,000

※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）

公示地 鴻巣-21

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
 $16,400\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100.0 \times 100/100 = 16,400\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：特になし

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	105.98	0.26	4,410,000

ウ 現価率：

経過年数約17年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率(中古建物の市場性及び前記特記事項等も考慮)-20%

(計算式) $8 / (17 + 8) \times (1 - 0.2)$

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	5,530,000	0.30	法定地上権	1,660,000

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	5,530,000	-1,660,000		1.0	0.8	3,100,000
2	4,410,000	+1,660,000	1.0	1.0	0.8	4,860,000
一括価格 (合計)						7,960,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

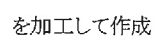
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 鴻巣-21 ）
所 在 ： 鴻巣市屈巣字市場2748番1
価 格 ： 16,400円/㎡
位 置 ： J R 高崎線「北鴻巣」駅約3,800m(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和6年1月1日
地 積 ： 321㎡
供給処理施設 ： 水道
接 面 道 路 ： 北西5.7m市道
用 途 指 定 等 ： 市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 ： 農家住宅と一般住宅の混在する住宅地域

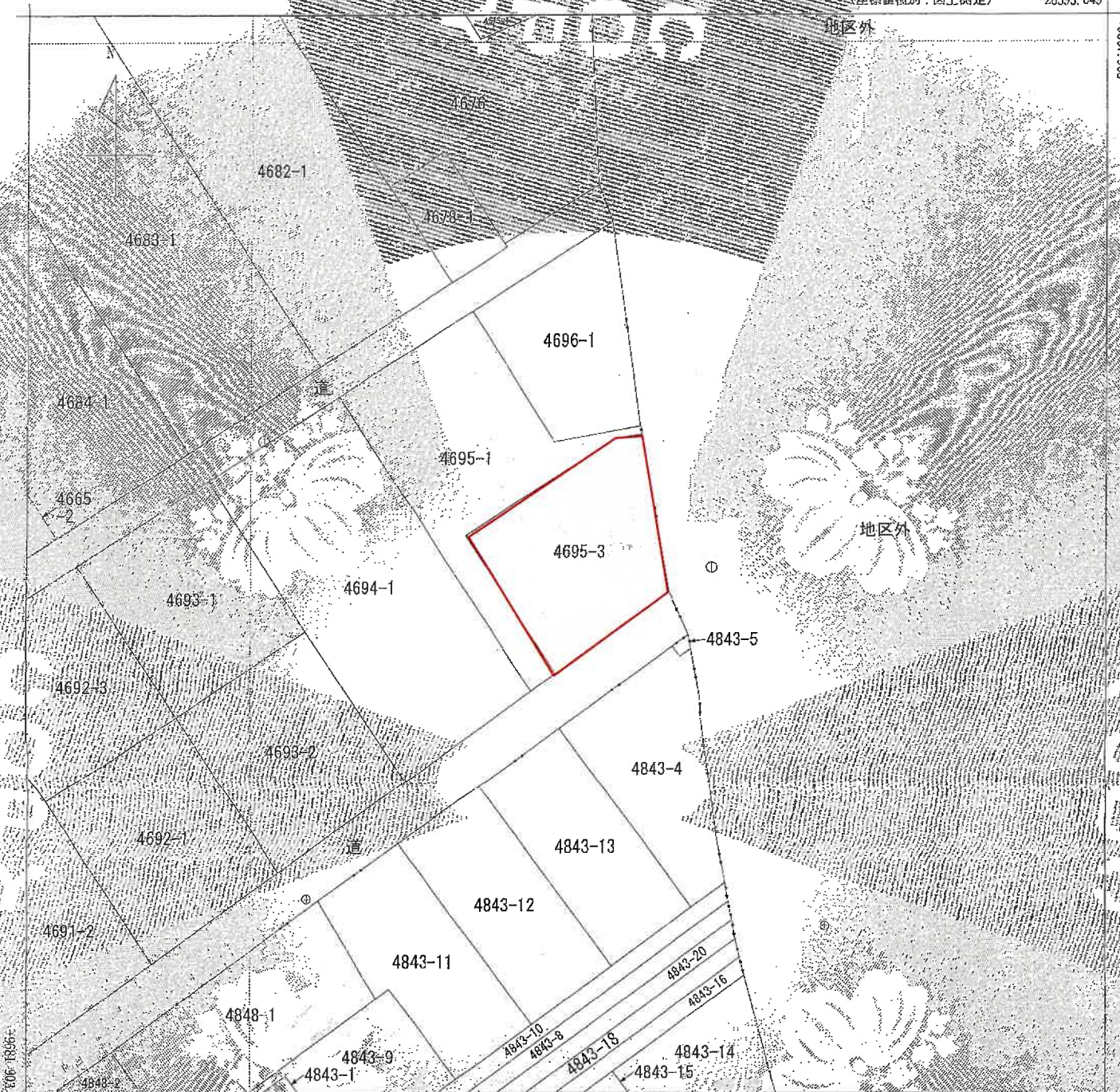
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



地区外

506'1086+



-28518.049 (座標係数別：図上測定)

〔注〕地区と準ずる図面は、土地の区画が取得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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

〔注〕国土地院名図土地図に欠けた座標補正パラメータ (toubokuutaiheiyouoki2011.par) による修正がされています。

地番
公成
見出

図果

請求 部分	所在地	福島県福島市登米				地番	4695番3			
出力 縮尺	1:500	精度 区分	甲三	座標 系又は 記号	XY	図面 の種類	地区と準ずる図面			
作成 年月日				備考 欄 (図面)		備考 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。

令和6年9月2日

さいたま地方支務局福県出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成20年5月14日

これは図面に記載されている内容を証明する図面であり、
令和5年9月2日

さいたま市地下空間利用条例

コピー

詳細校対番号：6-3

A3判をA4判に縮小

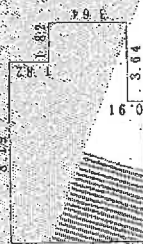
建物図面図

家屋番号 4695番3

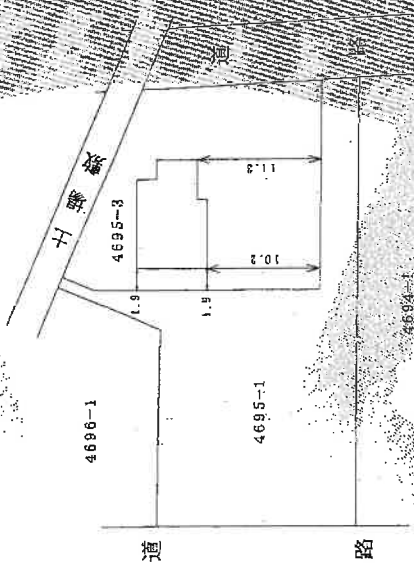
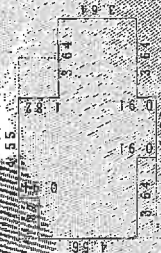
建物の所在 鴻巣市屈原至北端4695番地3

各階平面図 2375738

1階



2階



作成者

申請人

縮尺 1/250

500



(埼玉県家屋調査士会印)