

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12月 9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12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月14日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 1月28日 午前10時00分 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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12月 9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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,650,000 6,120,000	一括	1,530,000	85,992	0
1	1,340,000				
2	300,000				
3	6,010,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鴻巣市下忍字角戸 |
| | 地 番 | 4 2 4 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 5 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市下忍字角戸 |
| | 地 番 | 4 2 4 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 6 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鴻巣市下忍字角戸 4 2 4 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 4 1 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 4 1 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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1～3】

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 鴻巣市下忍字角戸 |
| | 地 番 | 4 2 4 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 5 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市下忍字角戸 |
| | 地 番 | 4 2 4 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 6 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鴻巣市下忍字角戸 4 2 4 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 4 1 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 4 1 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第151号
令和7年7月14日受理
令和7年8月26日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

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 | 鴻巣市下忍字角戸 |
| | 地 番 | 4 2 4 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 5. 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市下忍字角戸 |
| | 地 番 | 4 2 4 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6. 6 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鴻巣市下忍字角戸 4 2 4 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 4 1 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 4 1 平方メートル
2 階 5 5. 4 8 平方メートル |



(土地・建物用)

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)			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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				
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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3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(■B(占有者の妻))の陳述／■提示文書(住宅賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和2年6月13日	
最初の契約等	契約日	令和2年6月1日	
	期間	令和2年6月13日から ■令和4年6月12日まで2年間 □期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年6月13日から ■令和8年6月12日まで2年間 □期間の定めなし	
	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	毎月金80,000円(毎月27日限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金160,000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

(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
■ B (本件建物の占有者 A の妻)	本件建物には、私達夫婦と子どもが賃借して住んでいます。 本件建物に不具合な所はありません。 本件建物が競売になってしまったので、引っ越すことにしました。ここに いるのは、今年の9月末までです。 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、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

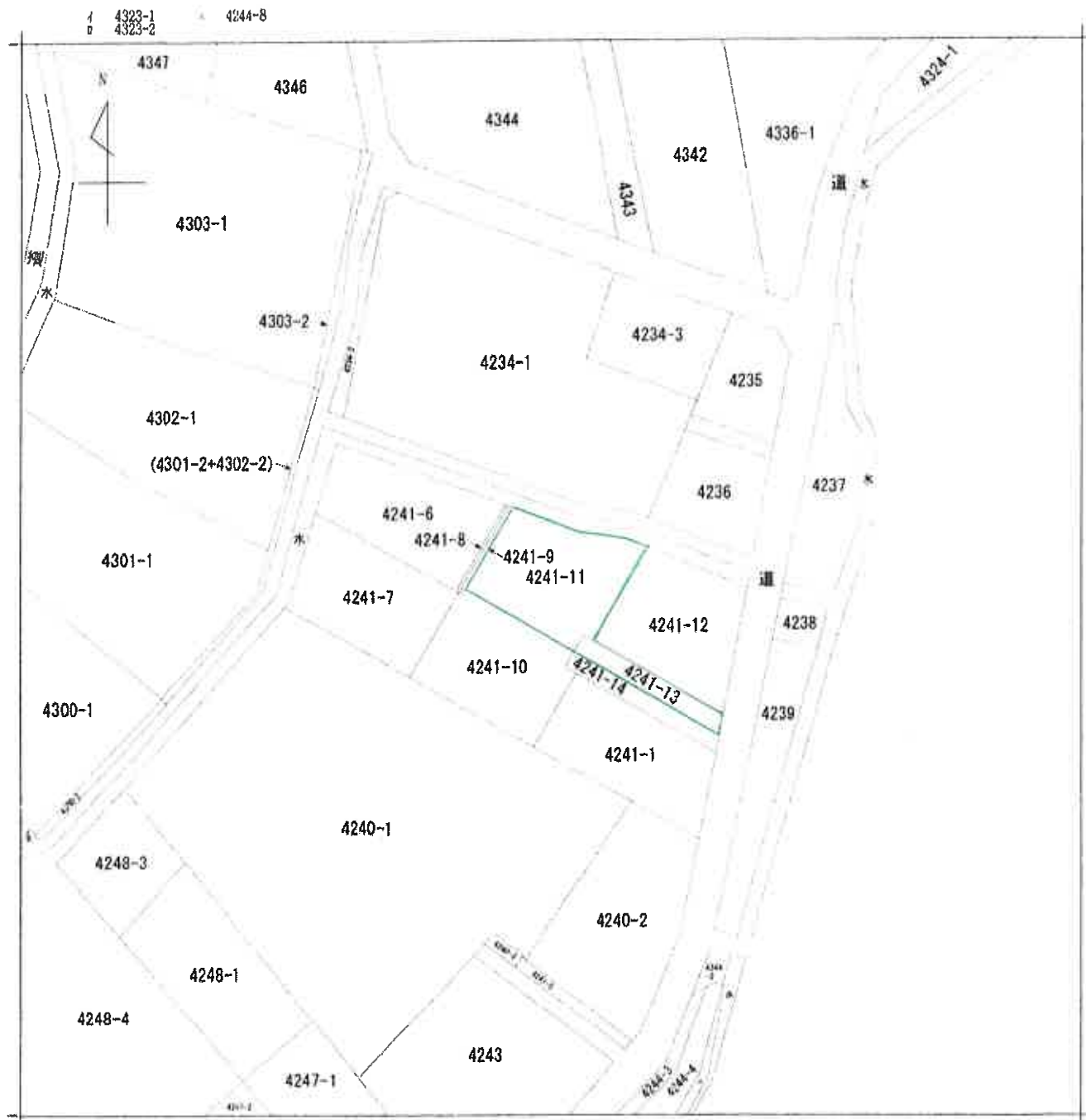
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

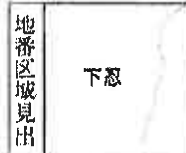
(調査経過用)

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7月24日(木) 14:45-15:15	物件所在地	臨場・外観撮影・Bと面談
令和7年8月21日(木) 13:15-14:05	物件所在地	臨場・屋内等調査・Bと面談(評価人同行)
(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



（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				鴻巣市下忍字角戸		地 番	4241番11			
出 縮 力 尺	1/600		精 度 区 分		座標系又 は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和39年3月1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。

A3判をA4判に縮小

令和7年5月28日

さいたま地方法務局鴻巣出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成20年4月14日

1451391

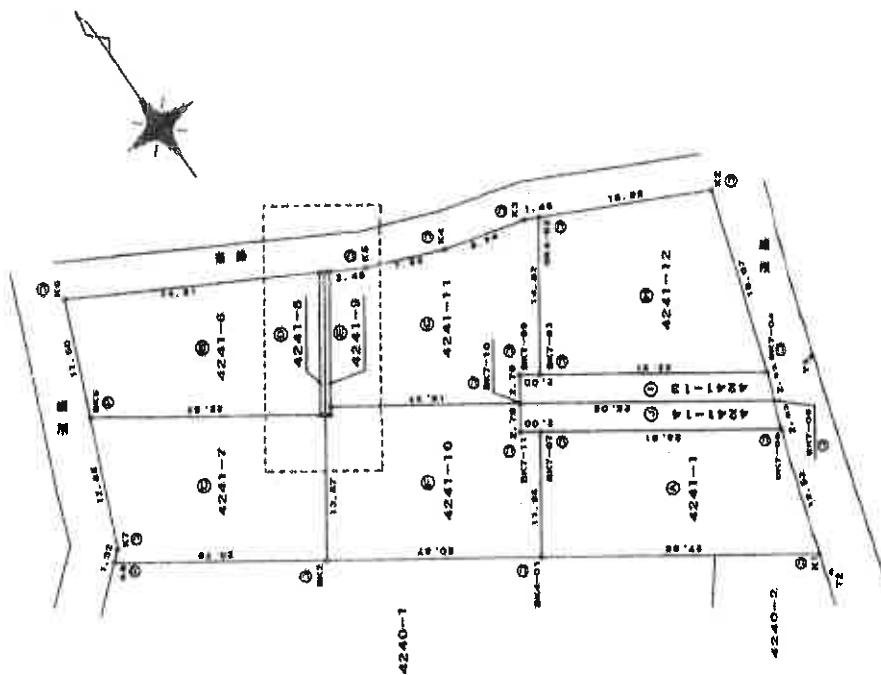
図 地積測量

20.4.1A 登記

地 址 4241-1, -6011-14

土地の所在

1/3



聯樹門出 張翼鳳

縮尺 1/500

人讀年

2022年 4月 7日 作303

士地家屋兩全士

（中国化学工业出版社）

(1/3)

請求番号: 6-2

(8 枚目)

১০৭৭

A3判をA4判に縮小

聯 南 亞 洲

測定名	X	標準差 Y	標準差	単位
T2	155.020	232.915		トラバース値
T3	123.279	243.551		トラバース値

凡	(9)	石炭	(10)	金屬板	(11)	印刷紙
解	(7)	コンクリート杭	(8)	金屬杭	(6)	印刷紙
	(5)	ブラスチックワッ				
	(4)	プレート				

查
製
作

2022年 4月 7日 作303

士地家屋兩全士

（中国化学工业出版社）

(1/3)

請求番号: 6-2

登記年月日：平成20年4月14日

1451393

(3)地積測量図

地番 4241-11-6001-14

土地の所在 鴻巣市下忍字角戸



3/3

地積求積表

地番	4241-12				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
SK4-02	210.086	229.625	-926.536875	14.82	
SK7-03	198.087	220.955	-5536.291305	22.27	
SK7-04	185.003	238.850	963.759750	18.07	
K2	202.122	244.636	6131.312068	16.98	
		総面積	632.243555		
		倍面積	316.121778		
		地積	316.12	m ²	

①

地番	4241-13				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
SK7-03	198.087	220.955	3150.625385	2.00	
SK7-09	199.208	218.278	-220.812948	2.70	
SK7-10	197.080	217.685	-3669.543055	25.06	
SK7-05	182.317	237.943	-2873.637611	2.83	
SK7-04	185.003	238.850	3766.664509	22.21	
		総面積	133.286263		
		倍面積	66.648131		
		地積	66.64	m ²	

②

地番	4241-14				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
SK7-10	197.080	217.685	2737.605560	2.70	
SK7-11	194.893	216.092	-727.149540	2.06	
SK7-07	193.715	217.709	-3322.674758	23.91	
SK7-08	179.631	237.035	-2701.724930	2.88	
SK7-06	182.317	237.943	4161.887407	25.06	
		総面積	137.924699		
		倍面積	68.962349		
		地積	68.96	m ²	

地積求積表

地番	4241-10				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
SK6-03	207.288	202.370	-68.802800	0.50	
SK5	207.563	201.985	-2285.861730	13.87	
SK2	196.346	193.731	-4556.801674	30.87	
SK4-01	184.849	210.665	-354.259615	11.96	
SK7-07	193.715	217.709	2360.363396	2.00	
SK7-11	194.893	216.092	727.149540	2.70	
SK7-10	197.080	217.685	2832.081850	18.37	
SK6-01	207.583	202.832	2066.452416	9.78	
		総面積	600.791523		
		倍面積	300.395761		
		地積	300.39	m ²	

③

地番	4241-11				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
SK6-02	218.182	210.323	-1784.800976	12.71	
SK6-01	207.903	202.632	-4280.160864	18.37	
SK7-10	197.080	217.685	-1880.145345	2.70	
SK7-09	199.266	219.278	220.812946	2.00	
SK7-03	198.087	220.895	2385.666000	14.82	
SK4-02	210.066	229.625	2906.593250	1.45	
K3	210.745	228.342	720.190689	8.24	
K4	213.220	220.478	1244.377832	7.85	
K5	216.389	213.291	1058.349942	9.48	
		総面積	690.883451		
		倍面積	295.441725		
		地積	295.44	m ²	

凡 ③ 石 ④ 金 ⑤ 金 ⑥ 金 ⑦ 金 ⑧ 金 ⑨ 金 ⑩ 金 ⑪ 金 ⑫ 金 ⑬ 金 ⑭ 金 ⑮ 金 ⑯ 金 ⑰ 金 ⑱ 金 ⑲ 金 ⑳ 金 ㉑ 金 ㉒ 金 ㉓ 金 ㉔ 金 ㉕ 金 ㉖ 金 ㉗ 金 ㉘ 金 ㉙ 金 ㉚ 金 ㉛ 金 ㉜ 金 ㉝ 金 ㉞ 金 ㉟ 金 ㊱ 金 ㊲ 金 ㊳ 金 ㊴ 金 ㊵ 金 ㊶ 金 ㊷ 金 ㊸ 金 ㊹ 金 ㊺ 金 ㊻ 金 ㊼ 金 ㊽ 金 ㊾ 金 ㊿ 金

作製者 土地院測量士 20年 4月 7日(第3)

申請人 縮尺 1/

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。
令和7年5月28日 さいたま地方支務局測量出張所

登記官

(9 枚目)

請求番号：6-2

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7年5月28日 さいたま地方法務局鴻巣出張所

(10 枚目)

建 物 面 面 面
名 隨 平 面 面

家屋番号 4241番11

建築物の所在
鴻巣市下忍字角戸4241番地111

各階平面圖

縮尺 $\frac{1}{500}$

人請中

縮尺 $\frac{1}{250}$

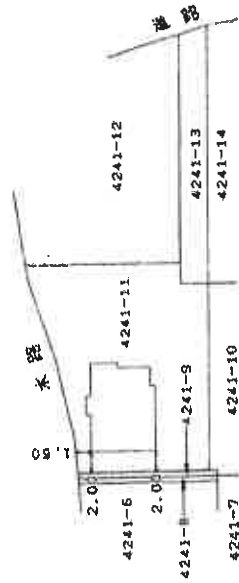
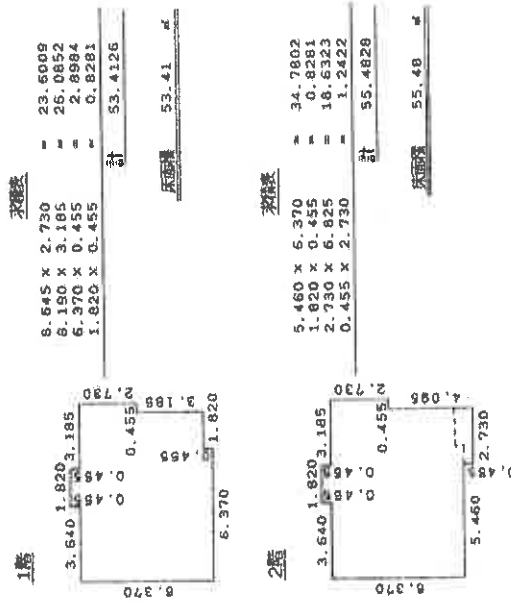
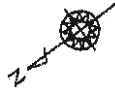
:(平成25年6月21日作成)

(埼玉土地家屋調査士会新設)

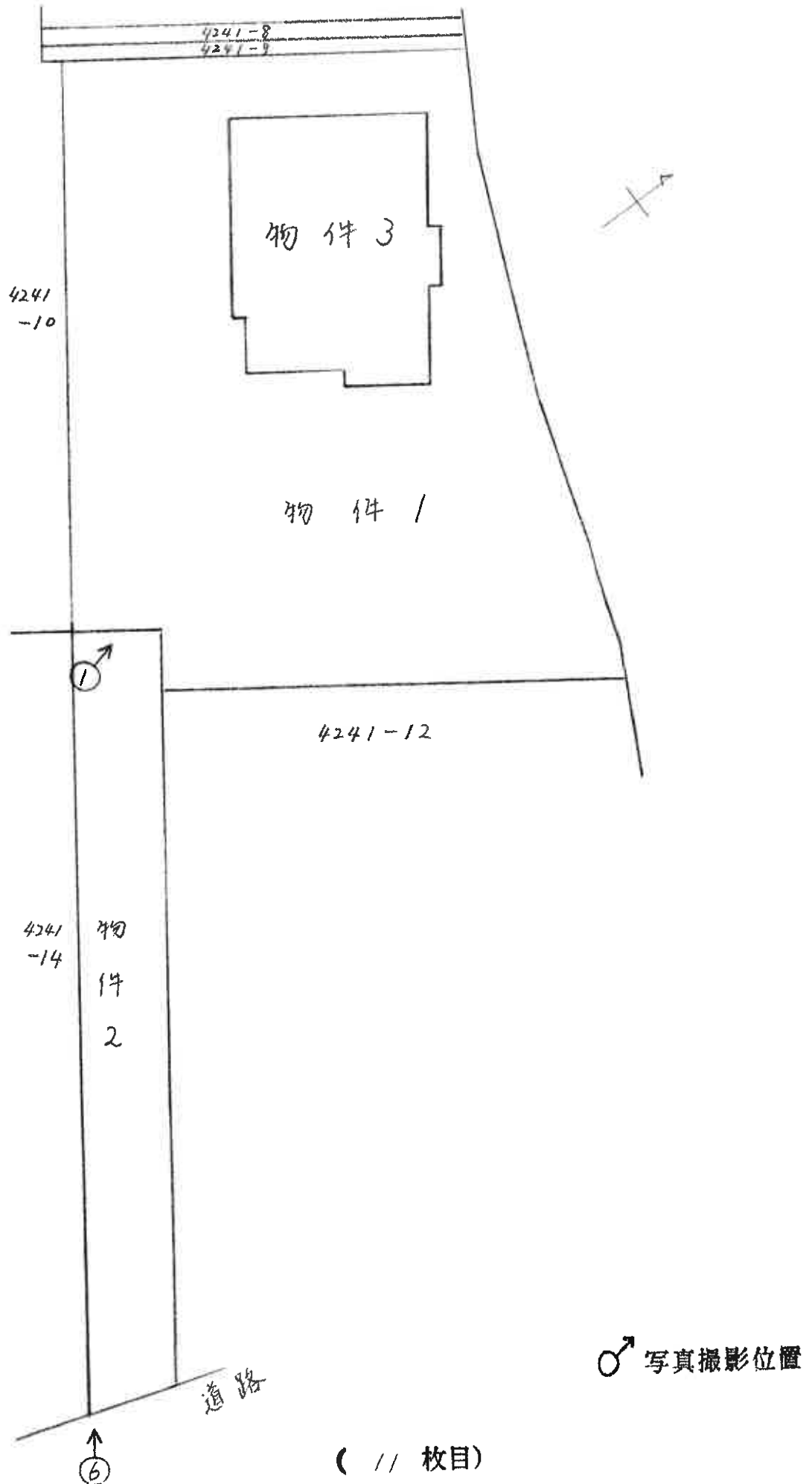
者
成
性

A3判をA4判に縮小

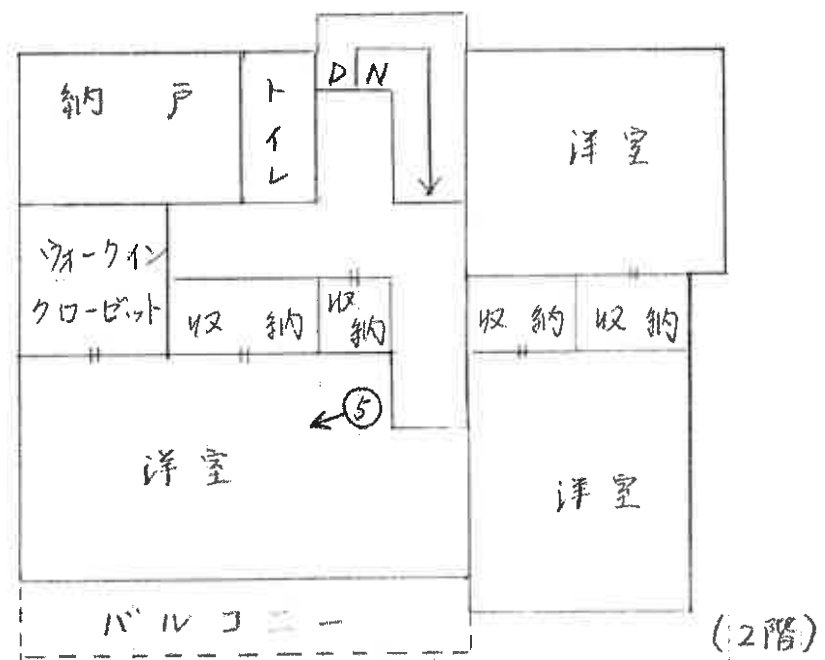
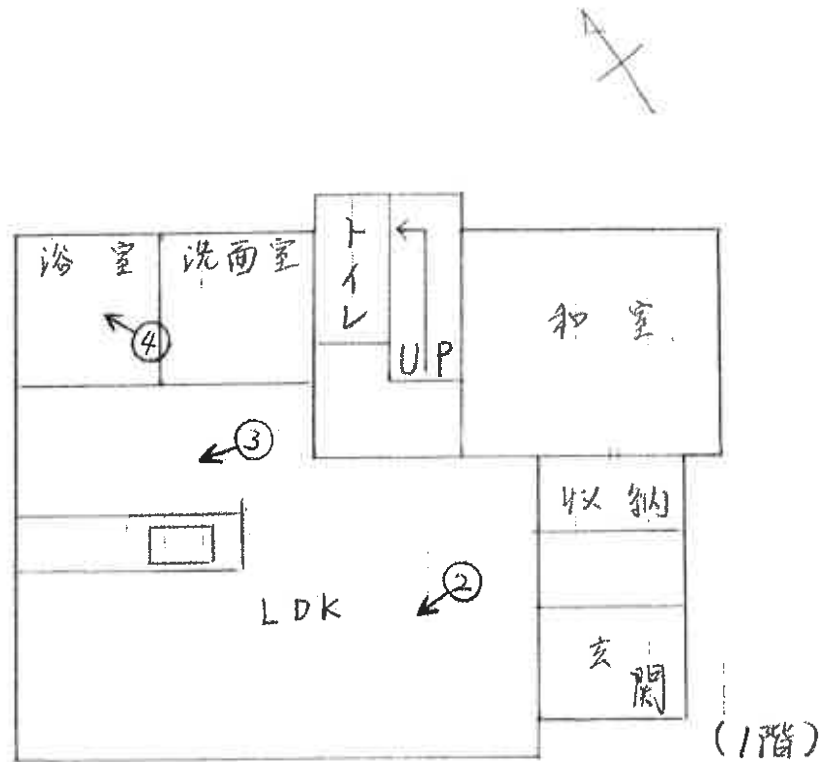
(单位:元)



土地建物位置関係図



建物見取図



♂ 写真撮影位置



1



2



3



④



⑤



⑥

令和7年 (ケ) 第151号
令和7年 8月21日 現地調査
令和7年 9月22日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士
石井 依子

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鴻巣市下忍字角戸 |
| | 地 番 | 4 2 4 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 5. 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市下忍字角戸 |
| | 地 番 | 4 2 4 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6. 6 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鴻巣市下忍字角戸 4 2 4 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 4 1 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 3. 4 1 平方メートル
2階 5 5. 4 8 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 6 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 6, 0 1 0, 0 0 0 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き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	
3	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	別紙物件目録記載のとおり	
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	J R 高崎線「吹上」駅の東方約1,750m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅や農家住宅、有料老人ホーム、農地等が見られる地域。	
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 都市計画法第34条第12号区域(既存の集落)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	362.08㎡ (物件1・2) 旗竿地 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東約5.5m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北約2.5m未舗装市道(建築基準法外)に水路(開渠)を介して ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件3)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 鴻巣市役所での聴取によれば、本件土地は、本件債務者のための集落内分家の専用住宅として、都市計画法第34条第12号の開発許可を受けており（完了公告年月日：平成25年4月11日）、第三者による本件建物の使用・建替え等は、同法第42条の用途変更の許可を要する。

市の審査基準により、「開発行為に関する工事の完了後、適法な状態で5年を経過」しており、「使用者」が「生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その居住の移転を余儀なくされた場合」に該当すると認められれば、集落内分家に該当しなくても、同許可の蓋然性を有するが、詳細は、鴻巣市役所に確認のこと。

なお、現地調査時点において、本件建物は令和2年6月13日から賃貸借の用に供されているが（賃借人の陳述によれば、令和7年9月末で退去予定）、当該賃借人を使用者とする都市計画法第42条の用途変更の許可等はなされておらず、当該賃貸借契約を前提とした状況は、「適法な状態」とは言えない。

- ② 上水道は、北側市道に埋設の配水支管から引き込まれており、地番4241番9の土地は南側隣接地4241番10の土地への給水管引込に係る他人地である。

- ③ 物件2は、物件1の敷地延長部分であり、南側隣接地4241番10の土地所有者が所有する4241番14の土地と一体で、未舗装の道路状の形態を成し、物件1又は南側隣接地4241番10の土地への出入りに利用されている。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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25年6月27日新築 経 過 年 数：約12年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約12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、その他 設 備：オール電化、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）	<table> <tr> <td>1階</td><td>53.41 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>55.48 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>108.89 m²</td></tr> </table>	1階	53.41 m ²	2階	55.48 m ²	延	108.89 m ²
1階	53.41 m ²						
2階	55.48 m ²						
延	108.89 m ²						
現 況 用 途 等	居宅						
品 等	使用資材：普通 施 工：普通						
保守管理の状態	普通						
建物の利用状況	賃借人が居宅として利用している。						
特 記 事 項	・ 賃借人の陳述によれば、9月末で退去予定とのことであるが、調地調査時点において、本件建物は、令和2年6月13日から賃貸借の用に供されている（契約内容は、執行官の現況調査報告書3枚目のとおり）。 当該賃借権は最先順位の抵当権設定登記後に契約及び引渡し がなされたものであり、買受人に対抗できない。						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	13,700	0.83	295.44	0.95	3,190,000
2	13,700	0.83	66.64	0.95	720,000

※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-13

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
 $12,600\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/92 \div 13,700\text{円/㎡}$

◇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は対象地域に比し、交通接近条件等が劣る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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3（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
3	150,000	108.89	0.43	7,020,000

ウ 現価率：

経過年数約12年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-15%
 (計算式) $12/(12+12) \times (1-0.15)$

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、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	3,190,000	0.40	法定地上権	1,280,000
2	720,000	0.40	法定地上権	290,000

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	3,190,000	-1,280,000		1.0	0.7	1,340,000
2	720,000	-290,000		1.0	0.7	300,000
3	7,020,000	+1,570,000	1.0	1.0	0.7	6,010,000
一括価格 (合計)						7,650,000

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

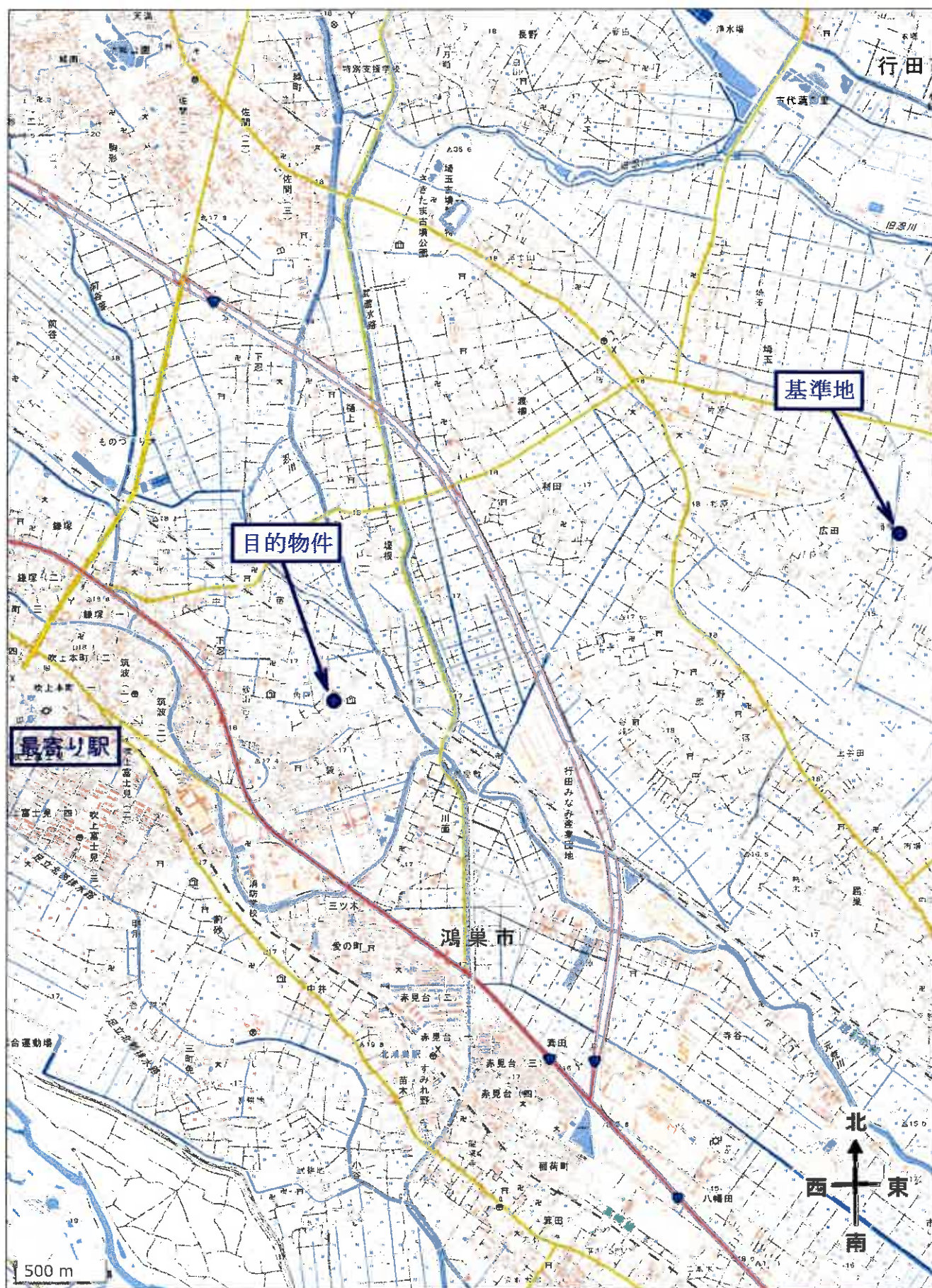
基準地価格（ 鴻巣-13 ）
所 在： 鴻巣市広田字番場2249番1
価 格： 12,600円/㎡
位 置： J R高崎線「北鴻巣」駅約5,400m（道路距離）
価 格 時 点： 令和7年7月1日
地 積： 564㎡
供給処理施設： 水道
接 面 道 路： 東5.9m市区町村道
用 途 指 定 等： 市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要： 農家住宅の中に一般住宅の混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

地理院地図

GS! Maps

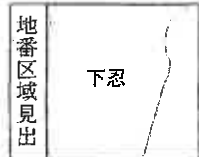


位置図

イ 4323-1 ハ 4244-8
ロ 4323-2



(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	所 在				鴻巣市下忍字角戸		地 番		4241番11	
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分	座 標 系 又 是 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和39年3月1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。

令和7年5月28日
さいたま地方法務局鴻巣出張所
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

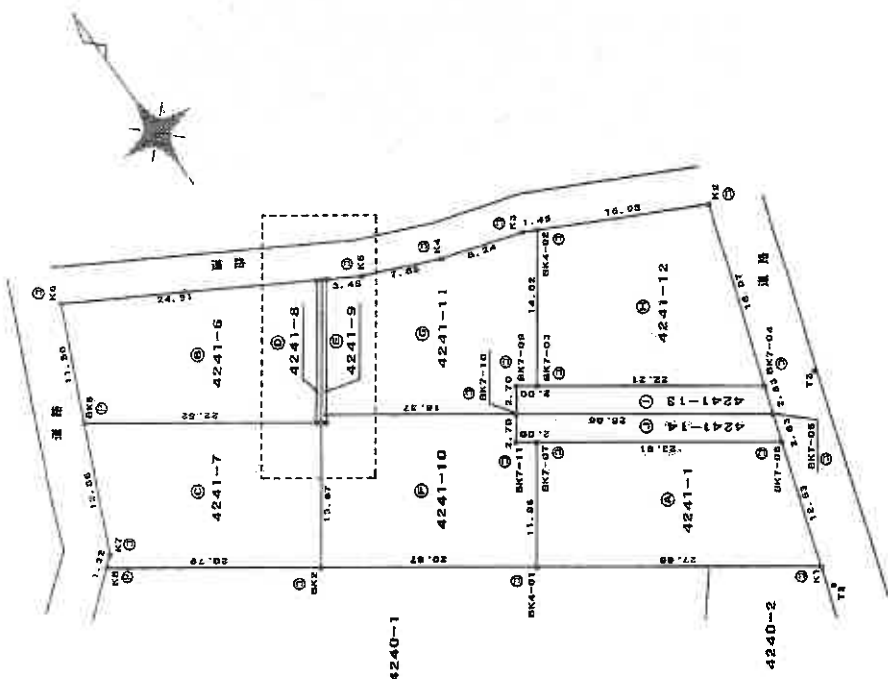
1451391

(1/3) (3/2) 地積測量図

地番 4241-1-6ないし-14

土地の所在

1/3



潮地系	任意座標
-----	------

縮尺 $\frac{1}{500}$

人讀中

2014年 4月 7日(作製)

(續五十五) 寧夏府四衛土舍川區

(1/3)

编号: 6-2

A3版をA4版に縮小

これは図面に記録され、いる内容を証明した書面である。

令和7年5月28日 さいたま地方法務局鴻巣出張所

ಪುನಃ ಪ್ರತಿ

登記年月日：平成20年4月14日



1451392

(多)地積測量図

地積測量図
4241-1, -6, 4241-7

土地の所在
鴻巣市下忍字角戸

2/3

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
4241-8	BK5-02	218.702	208.452	-2216.94808	13.41
	BK5-01	207.858	201.560	-2246.176840	0.50
	BK5	207.563	201.865	2137.597560	13.46
	BK1	218.442	209.893	2337.998127	0.50
		倍面積		13.473039	
		面積		6.736519	
		地積		6.73	m

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
4241-1	BK7-07	193.715	217.709	961.838362	11.96
	BK4-01	184.049	210.665	-6468.231405	27.66
	BK1	167.758	233.021	-1029.485778	12.53
	BK7-08	179.631	237.035	5132.717496	23.91
		倍面積		616.837674	
		面積		308.418837	
		地積		308.41	m

⑤

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
4241-9	BK1	218.442	209.893	-2228.853767	13.46
	BK5	207.563	201.865	-2236.756910	0.50
	BK5-03	207.268	202.370	68.805600	0.78
	BK5-01	207.903	202.832	2213.708448	12.71
4241-2	BK5-02	218.182	210.323	2216.594037	0.50
		倍面積		13.497666	
		面積		6.748834	
		地積		6.74	m

⑥

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
4241-6	BK6	231.586	188.136	455.259120	11.50
	BK6	221.122	193.356	-4350.871168	22.52
	BK5-01	207.858	201.560	-487.775200	13.41
	BK5-02	218.702	209.482	4970.114336	24.91
		倍面積		588.957088	
		面積		293.478544	
		地積		293.47	m

⑦

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
4241-7	BK6	221.122	183.356	299.418898	12.86
	BK7	209.431	176.018	-2230.362494	1.32
	BK2	208.593	176.984	-2315.835840	20.78
	BK5	207.563	193.791	-198.604730	13.87
4241-01	BK5-01	207.858	201.865	2325.021080	0.50
		倍面積		2732.952040	22.52
		面積		800.359274	
		地積		300.294837	m

凡例	① 石杭	② 金属杭	③ 刻印
例	④ コンクリート杭	⑤ 金属杭	
	⑥ プラスチック杭	⑦ 金属プレート	

作製者

30年 4月 7日(印刷)

申請人

縮尺

測地系 任意座標

(2/3)

請求番号：6-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成30年4月14日

1451393

(2)地積測量図

4241-1, -6241-14

鴻巣市下忍字角戸

土地の所在



3/3

図様求積表

地番	4241-12						
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離			
BK4-02	210.086	229.625	-926.536875	14.82			
BK7-03	198.087	220.895	-5536.291385	22.21			
BK7-04	185.003	238.850	963.759750	18.07			
K2	202.122	244.036	6131.312068	16.98			
倍面積							
面積				316.121779			
地積				316.12	m		

地番	4241-13						
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離			
BK7-03	198.087	220.895	3150.825385	2.00			
BK7-09	199.266	219.278	-220.812846	2.70			
BK7-10	197.080	217.685	-3689.543065	25.06			
BK7-06	182.317	237.943	-2873.837811	2.83			
BK7-04	185.003	238.850	3766.854263	22.21			
倍面積				133.296263			
面積				66.648131			
地積				66.64	m		

地番	4241-14						
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離			
BK7-10	197.080	217.685	2737.805650	2.70			
BK7-11	184.883	216.092	-727.148580	2.00			
BK7-07	193.715	217.709	-3322.874758	23.91			
BK7-09	178.633	237.035	-2701.724930	2.83			
BK7-06	182.317	237.943	4151.867407	25.06			
倍面積				137.924698			
面積				68.962349			
地積				68.96	m		

図様求積表

地番	4241-10						
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離			
BK8-03	207.268	202.370	-68.805800	0.50			
BK5	207.563	201.965	-2205.861730	13.87			
BK2	196.348	193.791	-4556.801874	20.87			
BK4-01	184.049	210.665	-554.259615	11.96			
BK7-07	193.715	217.709	2380.836386	2.00			
BK7-11	194.893	216.092	727.148580	2.70			
BK7-10	197.080	217.685	2832.081850	18.37			
BK8-01	207.903	202.832	2066.452416	0.78			
倍面積				600.791523			
面積				300.395761			
地積				300.39	m		

地番	4241-11						
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離			
BK8-02	218.182	210.323	-1784.800978	12.71			
BK8-01	207.903	202.832	-4280.160864	18.37			
BK7-10	197.080	217.685	-1880.145345	2.70			
BK7-09	198.266	219.278	220.812846	2.00			
BK7-03	198.087	220.895	2385.866000	14.82			
BK4-02	210.066	228.828	2306.593250	1.45			
K3	210.745	228.342	720.190683	8.24			
K4	213.220	220.478	1244.377832	7.86			
K5	216.389	213.281	1058.349942	3.46			
倍面積				590.883451			
面積				295.441725			
地積				295.44	m		

凡 ④ 石 ⑤ 鉄 ⑥ 金 ⑦ 銅 ⑧ 鉛 ⑨ 鋅 ⑩ 亜鉛 ⑪ 錫 ⑫ 銀 ⑬ 白金 ⑭ 金鋼 ⑮ 鋼 ⑯ 鉄 ⑰ 銅 ⑱ 鉛 ⑲ 鋅 ⑳ 亜鉛 ㉑ 錫 ㉒ 銀 ㉓ 白金 ㉔ 金鋼 ㉕ 鋼 ㉖ 鉄 ㉗ 銅 ㉘ 鉛 ㉙ 鋅 ㉚ 亜鉛 ㉛ 錫 ㉜ 銀 ㉝ 白金 ㉞ 金鋼 ㉟ 鋼 ㊱ 鉄 ㊲ 銅 ㊳ 鉛 ㊴ 鋅 ㊵ 亜鉛 ㊶ 錫 ㊷ 銀 ㊸ 白金 ㊹ 金鋼 ㊺ 鋼 ㊻ 鉄 ㊼ 銅 ㊽ 鉛 ㊾ 鋅 ㊿ 亜鉛	① 地積測量図の面積	② 地積測量図の面積	③ 地積測量図の面積	④ 地積測量図の面積	⑤ 地積測量図の面積	⑥ 地積測量図の面積	⑦ 地積測量図の面積	⑧ 地積測量図の面積	⑨ 地積測量図の面積	⑩ 地積測量図の面積	⑪ 地積測量図の面積	⑫ 地積測量図の面積	⑬ 地積測量図の面積	⑭ 地積測量図の面積	⑮ 地積測量図の面積	⑯ 地積測量図の面積	⑰ 地積測量図の面積	⑱ 地積測量図の面積	⑲ 地積測量図の面積	⑳ 地積測量図の面積	㉑ 地積測量図の面積	㉒ 地積測量図の面積	㉓ 地積測量図の面積	㉔ 地積測量図の面積	㉕ 地積測量図の面積	㉖ 地積測量図の面積	㉗ 地積測量図の面積	㉘ 地積測量図の面積	㉙ 地積測量図の面積	㉚ 地積測量図の面積	㉛ 地積測量図の面積	㉜ 地積測量図の面積	㉝ 地積測量図の面積	㉞ 地積測量図の面積	㉟ 地積測量図の面積	㊱ 地積測量図の面積	㊲ 地積測量図の面積	㊳ 地積測量図の面積	㊴ 地積測量図の面積	㊵ 地積測量図の面積	㊶ 地積測量図の面積	㊷ 地積測量図の面積	㊸ 地積測量図の面積	㊹ 地積測量図の面積	㊺ 地積測量図の面積	㊻ 地積測量図の面積	㊼ 地積測量図の面積	㊽ 地積測量図の面積	㊾ 地積測量図の面積	㊿ 地積測量図の面積
作製者	① 地積測量図の面積	② 地積測量図の面積	③ 地積測量図の面積	④ 地積測量図の面積	⑤ 地積測量図の面積	⑥ 地積測量図の面積	⑦ 地積測量図の面積	⑧ 地積測量図の面積	⑨ 地積測量図の面積	⑩ 地積測量図の面積	⑪ 地積測量図の面積	⑫ 地積測量図の面積	⑬ 地積測量図の面積	⑭ 地積測量図の面積	⑮ 地積測量図の面積	⑯ 地積測量図の面積	⑰ 地積測量図の面積	⑱ 地積測量図の面積	⑲ 地積測量図の面積	⑳ 地積測量図の面積	㉑ 地積測量図の面積	㉒ 地積測量図の面積	㉓ 地積測量図の面積	㉔ 地積測量図の面積	㉕ 地積測量図の面積	㉖ 地積測量図の面積	㉗ 地積測量図の面積	㉘ 地積測量図の面積	㉙ 地積測量図の面積	㉚ 地積測量図の面積	㉛ 地積測量図の面積	㉜ 地積測量図の面積	㉝ 地積測量図の面積	㉞ 地積測量図の面積	㉟ 地積測量図の面積	㊱ 地積測量図の面積	㊲ 地積測量図の面積	㊳ 地積測量図の面積	㊴ 地積測量図の面積	㊵ 地積測量図の面積	㊶ 地積測量図の面積	㊷ 地積測量図の面積	㊸ 地積測量図の面積	㊹ 地積測量図の面積	㊺ 地積測量図の面積	㊻ 地積測量図の面積	㊼ 地積測量図の面積	㊽ 地積測量図の面積	㊾ 地積測量図の面積	㊿ 地積測量図の面積
申請人	① 地積測量図の面積	② 地積測量図の面積	③ 地積測量図の面積	④ 地積測量図の面積	⑤ 地積測量図の面積	⑥ 地積測量図の面積	⑦ 地積測量図の面積	⑧ 地積測量図の面積	⑨ 地積測量図の面積	⑩ 地積測量図の面積	⑪ 地積測量図の面積	⑫ 地積測量図の面積	⑬ 地積測量図の面積	⑭ 地積測量図の面積	⑮ 地積測量図の面積	⑯ 地積測量図の面積	⑰ 地積測量図の面積	⑱ 地積測量図の面積	⑲ 地積測量図の面積	⑳ 地積測量図の面積	㉑ 地積測量図の面積	㉒ 地積測量図の面積	㉓ 地積測量図の面積	㉔ 地積測量図の面積	㉕ 地積測量図の面積	㉖ 地積測量図の面積	㉗ 地積測量図の面積	㉘ 地積測量図の面積	㉙ 地積測量図の面積	㉚ 地積測量図の面積	㉛ 地積測量図の面積	㉜ 地積測量図の面積	㉝ 地積測量図の面積	㉞ 地積測量図の面積	㉟ 地積測量図の面積	㊱ 地積測量図の面積	㊲ 地積測量図の面積	㊳ 地積測量図の面積	㊴ 地積測量図の面積	㊵ 地積測量図の面積	㊶ 地積測量図の面積	㊷ 地積測量図の面積	㊸ 地積測量図の面積	㊹ 地積測量図の面積	㊺ 地積測量図の面積	㊻ 地積測量図の面積	㊼ 地積測量図の面積	㊽ 地積測量図の面積	㊾ 地積測量図の面積	㊿ 地積測量図の面積
縮尺	① 地積測量図の面積	② 地積測量図の面積	③ 地積測量図の面積	④ 地積測量図の面積	⑤ 地積測量図の面積	⑥ 地積測量図の面積	⑦ 地積測量図の面積	⑧ 地積測量図の面積	⑨ 地積測量図の面積	⑩ 地積測量図の面積	⑪ 地積測量図の面積	⑫ 地積測量図の面積	⑬ 地積測量図の面積	⑭ 地積測量図の面積	⑮ 地積測量図の面積	⑯ 地積測量図の面積	⑰ 地積測量図の面積	⑱ 地積測量図の面積	⑲ 地積測量図の面積	⑳ 地積測量図の面積	㉑ 地積測量図の面積	㉒ 地積測量図の面積	㉓ 地積測量図の面積	㉔ 地積測量図の面積	㉕ 地積測量図の面積	㉖ 地積測量図の面積	㉗ 地積測量図の面積	㉘ 地積測量図の面積	㉙ 地積測量図の面積	㉚ 地積測量図の面積	㉛ 地積測量図の面積	㉜ 地積測量図の面積	㉝ 地積測量図の面積	㉞ 地積測量図の面積	㉟ 地積測量図の面積	㊱ 地積測量図の面積	㊲ 地積測量図の面積	㊳ 地積測量図の面積	㊴ 地積測量図の面積	㊵ 地積測量図の面積	㊶ 地積測量図の面積	㊷ 地積測量図の面積	㊸ 地積測量図の面積	㊹ 地積測量図の面積	㊺ 地積測量図の面積	㊻ 地積測量図の面積	㊼ 地積測量図の面積	㊽ 地積測量図の面積	㊾ 地積測量図の面積	㊿ 地積測量図の面積

30年 4月 7日(木)

(埼玉県国土家屋調査士会)

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7年5月28日 さいたま地方方法務局鴻巣出張所

登記官

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成25年7月3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7年5月28日 さいたま地方裁判所 税務局 税務出張所

登記官

請求番号：6-3

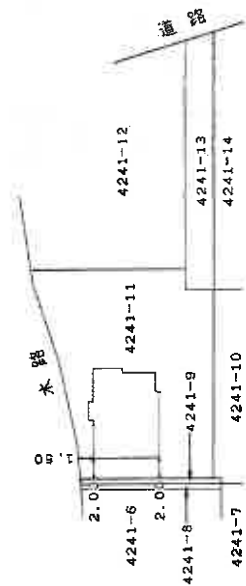
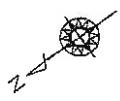
A3版をA4版に縮小

各階平面図

建物平面図

家屋番号 4241番11

建物の所在 鴻巣市下忍字角戸4241番地11



(単位: m)

作成者

日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500