

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「口自己の計算において…ありません」の口のチェックは、「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 8 年 2 月 10 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 8 年 2 月 2 5 日から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 1 6 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 8 年 3 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 2 月 1 0 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, 2	19, 380, 000 15, 504, 000	一括	3, 876, 000	74, 954	21, 415
1	3, 490, 000				
2	15, 890, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鴻巣市松原三丁目 |
| | 地 番 | 4 4 2 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市松原三丁目 4 4 2 7 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 4 4 2 7 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 7 . 1 3 平方メートル
2階 4 6 . 3 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 7 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
【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】
本件所有者が占有している。

 - 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 | 鴻巣市松原三丁目 |
| | 地 番 | 4 4 2 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市松原三丁目 4 4 2 7 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 4 4 2 7 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 7 . 1 3 平方メートル
2階 4 6 . 3 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第221号
令和7年10月3日受理
令和7年12月23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 | 鴻巣市松原三丁目 |
| | 地 番 | 4 4 2 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市松原三丁目 4 4 2 7 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 4 4 2 7 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 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 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	鴻巣市松原三丁目8番14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	別紙「その他の事項」記載のとおり				
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 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

- 1 本件土地の南西側に隣接する４４２７番１の土地は、鴻巣市所有の公衆用道路である。
- 2 本件土地の北西側に隣接する４４２７番１０の土地は、建設省所有名義の宅地であり、現況は公衆用道路である。
- 3 本件土地の北東隅に電柱あり。

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

(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
■ 債務者兼所有者	本件建物には、私が住んでいます。 エアコンを外したら、余計な穴が開いていました（写真⑧）。 本件建物に特に不具合な所はありません。 本件土地の境界について、争いごとはありません。 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10月17日(金) 15:15-15:25	物件所在地	臨場・外観撮影等・不在連絡文書投函
令和7年12月15日(月) 11:50-12:00	さいたま地方法務局 鴻巣出張所	件外土地の登記事項証明書取得
令和7年12月15日(月) 13:50-14:20	物件所在地	臨場・屋内等調査・債務者兼所有者と面談(評価人同行)

(特記事項)

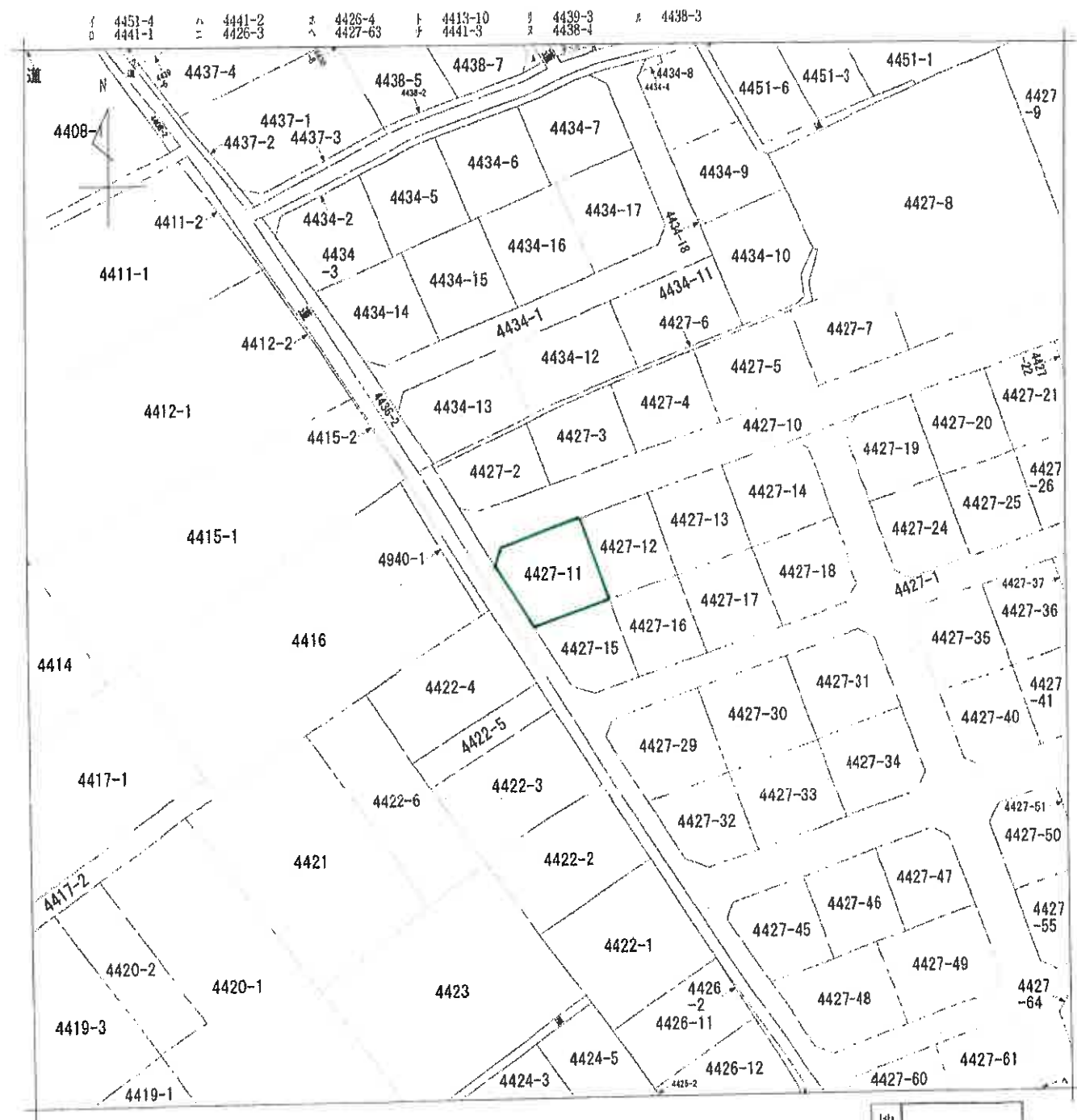
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。

地番区域見出し
松原3丁目

請求部	所在	鴻巣市松原三丁目			地番	4427番11		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	昭和55年			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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8月12日
さいたま地方方法務局鴻巣出張所
登記官

地図整理番号：M07239
(1/1)

登記年月日：昭和51年6月24日

これは図面に記録されている内容を証明した背面である。
令和7年8月12日 さいたま地方裁判所調書所

登記官

(8 枚目)

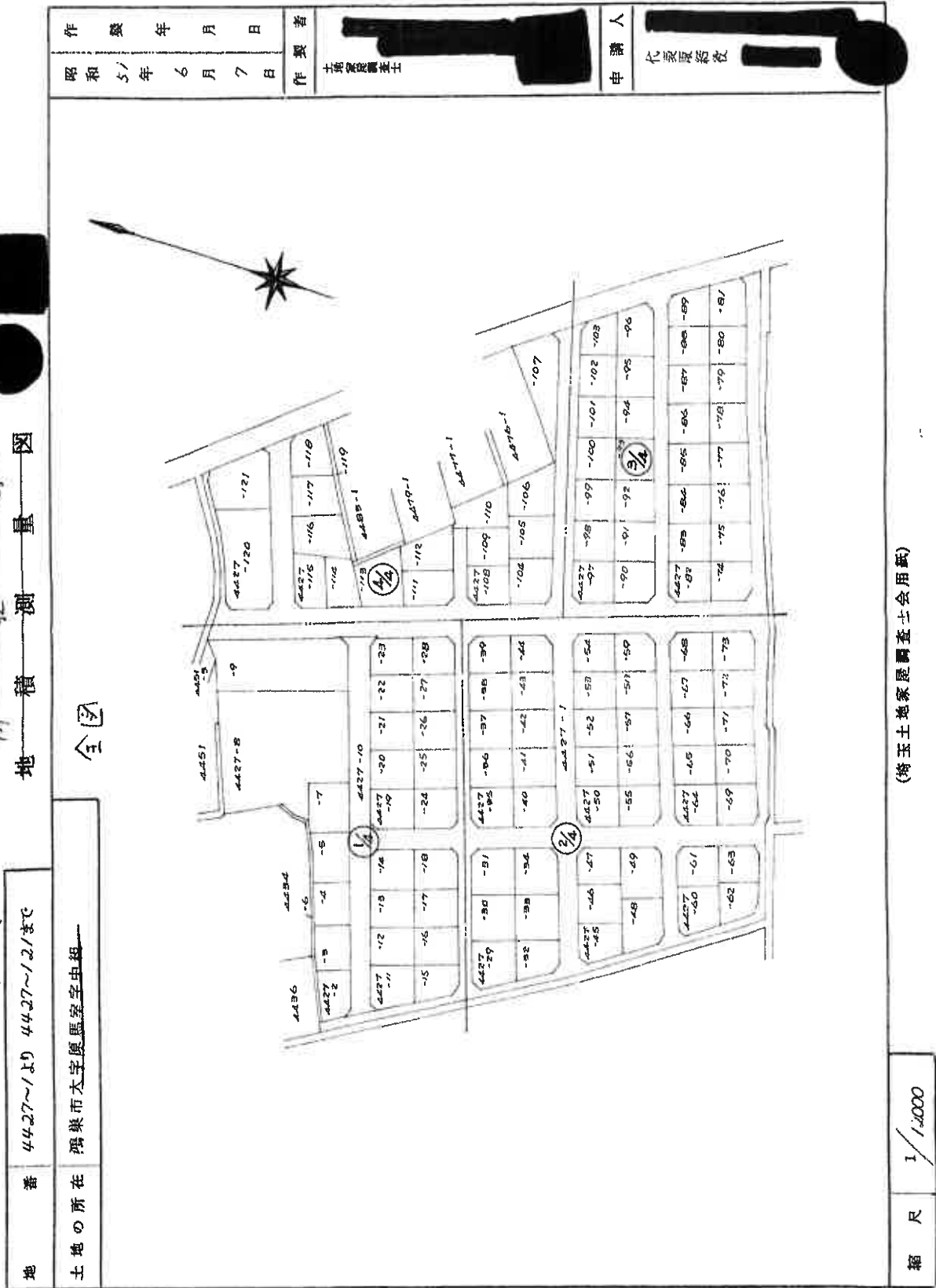
地図整理番号：M07240

(1/10)

縮尺 1/1,000

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小



松本 126610J 地積測量図

登記年月日：昭和51年6月24日

松原3丁目

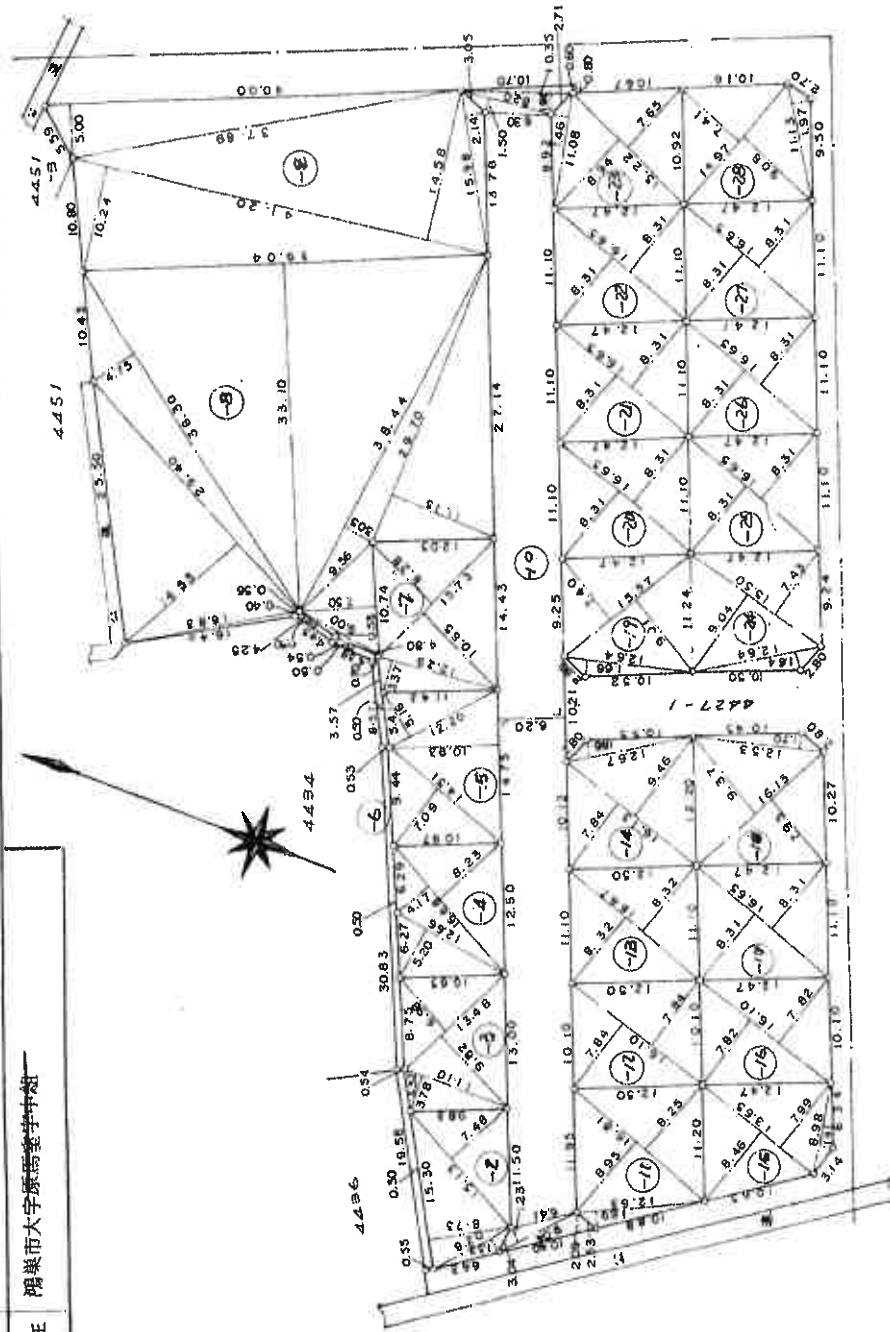
1266101

地番 4427~1より4427~1/2/まで

土地の所在 陽東市大字原馬場字中越一

地積測量図

1/4



A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

(埼玉地家屋調査士会用紙)

作製年 昭和51年6月7日	製年 月 日	製者 土壌家屋調査士	中 人 代表取締役
------------------	--------------	---------------	-----------------

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8月12日 さいたま地方法務局陽東出張所

登記官

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8月12日 さいたま地方法務局滝巣出張所

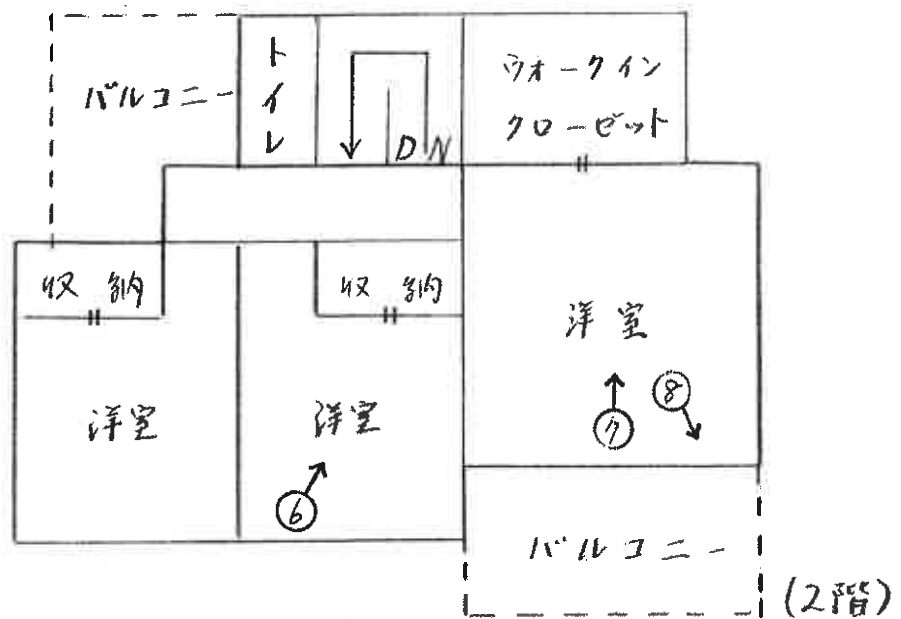
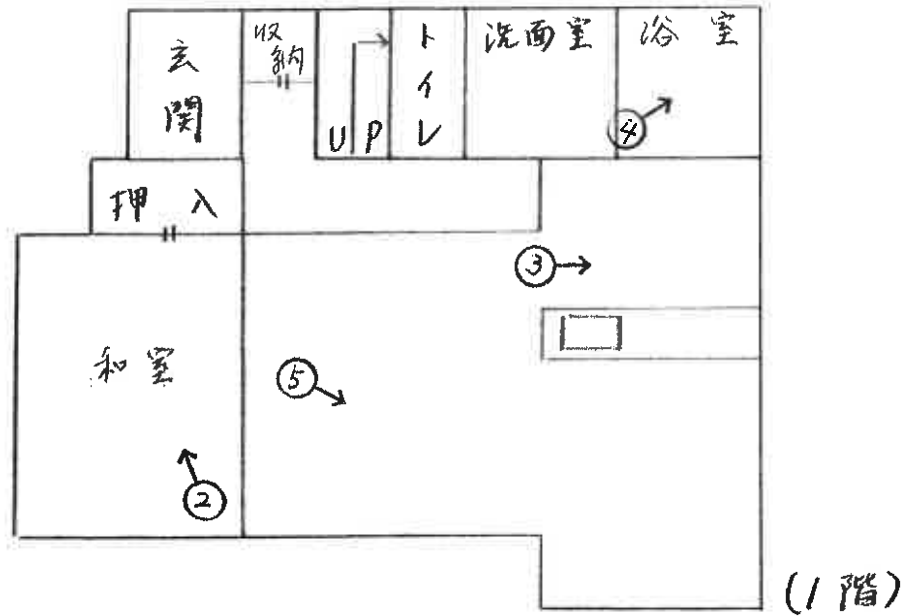
(10 枚目)

(7/10)

A3判をA4判に縮小

[illegible]

建物見取図



♂ 写真撮影位置



①



②



③



4



5



6



⑦



⑧

令和 7 年（ケ）第 221 号
令和 7 年 12 月 15 日 現地調査
令和 7 年 12 月 26 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 | 鴻巣市松原三丁目 |
| | 地 番 | 4 4 2 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市松原三丁目 4 4 2 7 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 4 4 2 7 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 7 . 1 3 平方メートル
2階 4 6 . 3 7 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 9, 3 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 4 9 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1 5, 8 9 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	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「北本」駅の北西方約1,340m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	155.23㎡ ほぼ整形 平坦 特になし
接面道路の状況	北西約6.2m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南西約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 ： あり 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	目的土地上に電柱があ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）： 令和4年8月4日新築 経 過 年 数： 約3年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約22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	良好
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
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	73,100	1.10	155.23	1.00	12,480,000

※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-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 75,600\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/100 & \div & 73,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：接面方位、角地、幅員（北西側6.2m）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	175,000	103.50	0.84	15,210,000

ウ 現価率：

経過年数約3年、経済的残存耐用年数約22年。観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)~5%

(計算式) $22 / (3 + 22) \times (1 - 0.05)$

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	12,480,000	0.60	法定地上権	7,490,000

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	12,480,000	-7,490,000		1.0	0.7	3,490,000
2	15,210,000	+7,490,000	1.0	1.0	0.7	15,890,000
一括価格 (合計)						19,380,000

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。

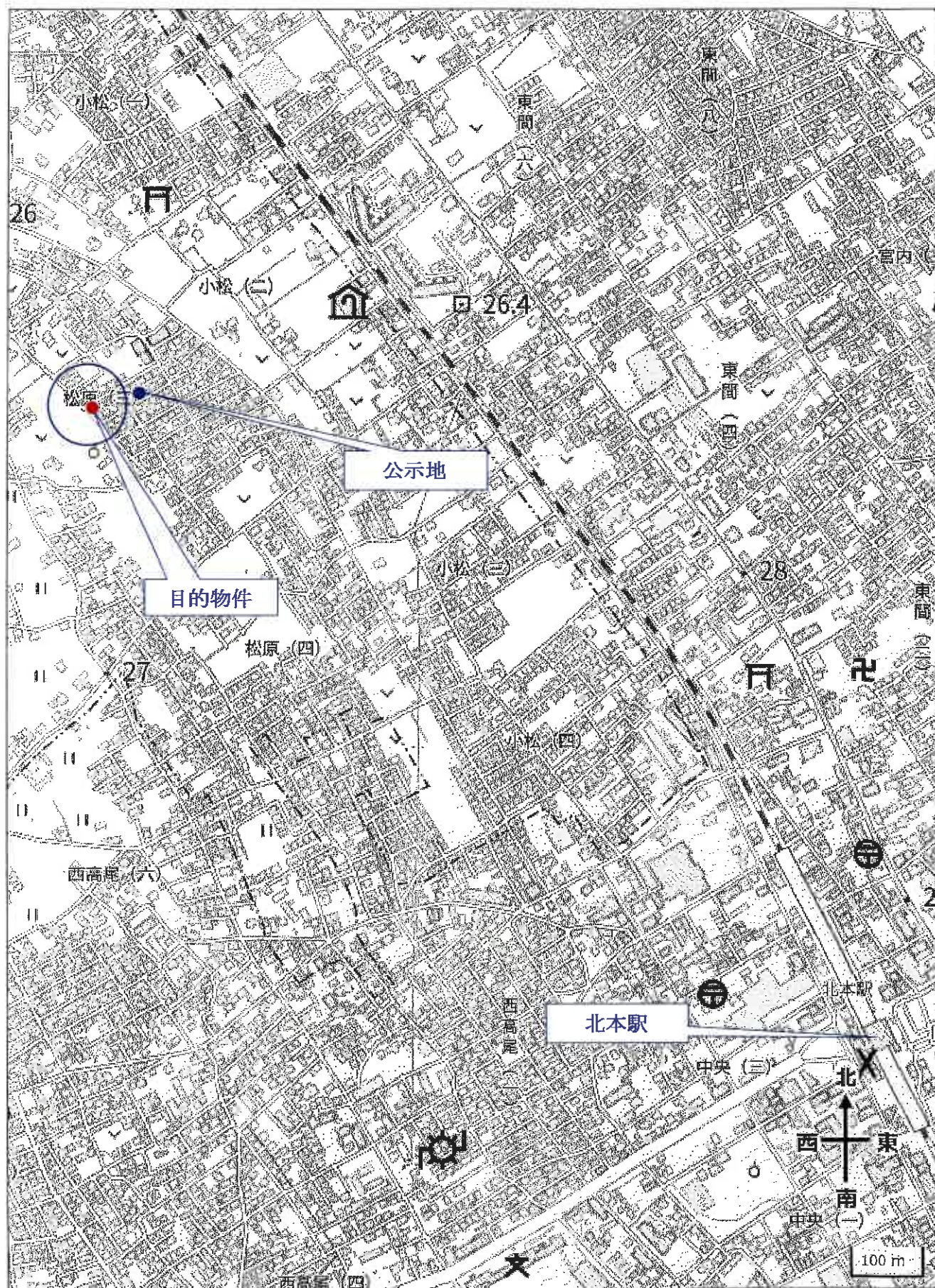
第6 参考価格資料

地価公示価格 (鴻巣-3)
所 在 鴻巣市松原3丁目4427番25「松原3-8-6」
価 格 : 75,600円/㎡
位 置 : JR高崎線「北本」駅約1,600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 138㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南東4.2m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

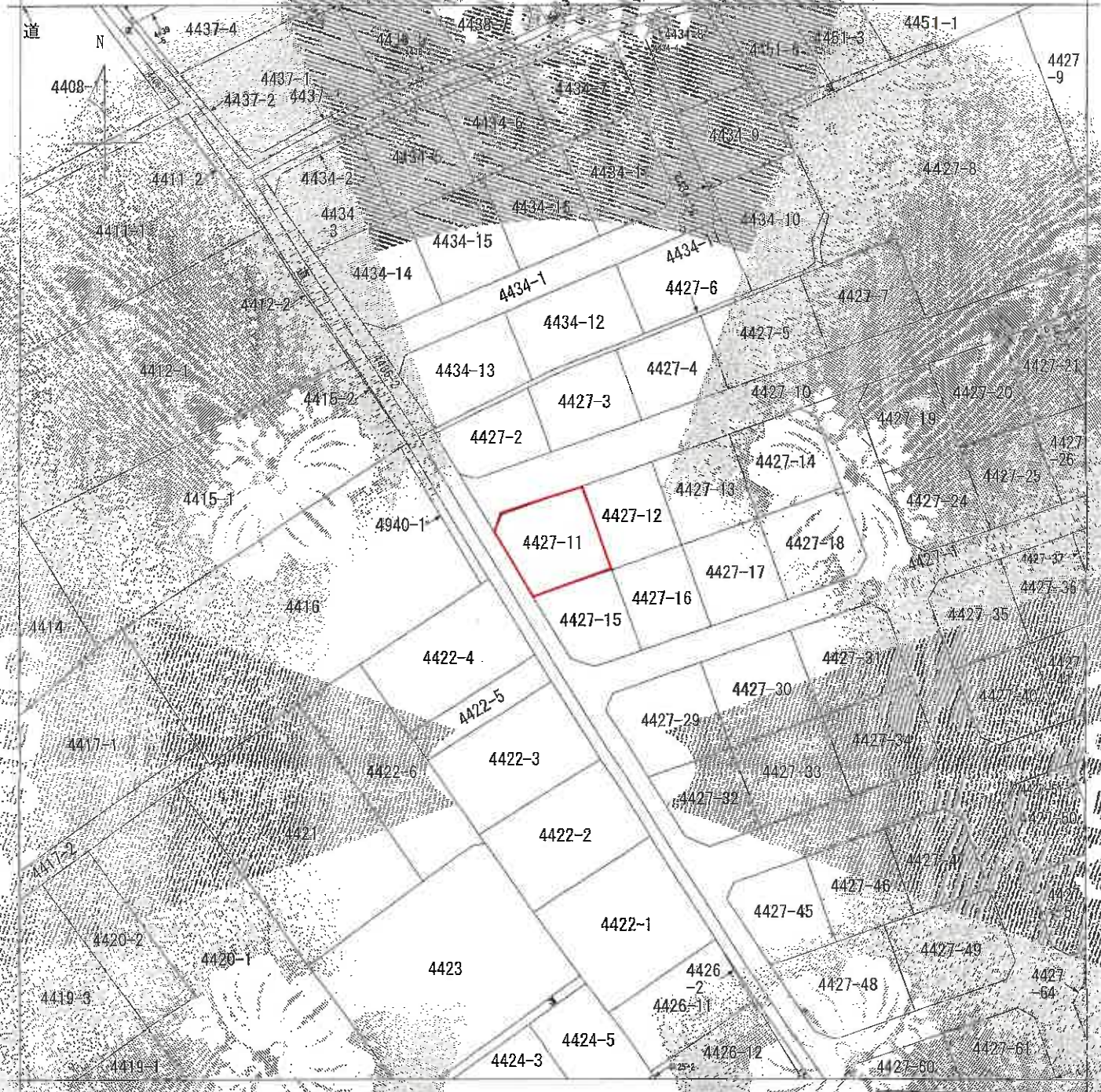
地理院地図 Vector



地理院地図 (国土地理院)

を加工して作成

4451-4 4441-2 4436-1 4435-18 4438-8 4438-4
4441-1 4426-3 4436-2 4431-3 4438-4



(注) 地味に準ずる図面は、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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
松原3丁目

請求 部	所 在 地	広島市松原3丁目			地 番	4427番11	
縮小 倍率	1/600	精度 区分		図面 番号 又は 記号	地図 作成 年月日	種類	国土院付属地図
作成 年月日	昭和55年					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8月12日
さいたま地方裁判所 松原支部
書記官

地図整理番号：M07239
(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和7年8月12日

これは図面に記載されている数値を記載したものであり、
 令和7年8月12日 登記簿に記載の数値と一致するものと見做す。

建物図面図

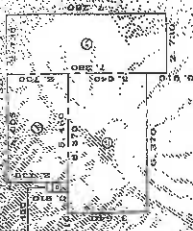
家屋番号 4427-10

建物の所在地

千葉県市川市市川1-12-10

各階平面図

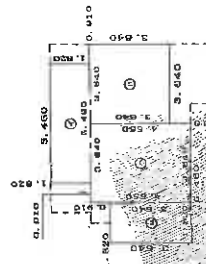
1 階



室	面積
① 2.741 x 5.405 = 13.863650	
② 0.840 x 0.840 = 0.705600	
③ 7.250 x 2.730 = 19.874500	
④ 3.520 x 6.370 = 23.186800	

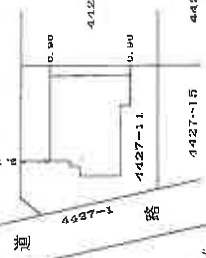
合計 57.138900
 床面積 57.13 ㎡

2 階



室	面積
① 2.741 x 5.405 = 13.863650	
② 0.840 x 0.840 = 0.705600	
③ 7.250 x 2.730 = 19.874500	
④ 3.520 x 6.370 = 23.186800	

合計 57.138900
 床面積 57.13 ㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(埼玉県国土審判所より提供)