

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 8年 5月26日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 6月10日から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 8年 7月 8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 8年 6月29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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 8年 5月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鴻巣市人形四丁目 |
| | 地 番 | 2652番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市人形四丁目 2652番地25 |
| | 家屋 番号 | 2652番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.72平方メートル
2階 55.39平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 7日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 | 鴻巣市人形四丁目 |
| | 地 番 | 2652番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市人形四丁目 2652番地25 |
| | 家屋 番号 | 2652番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.72平方メートル
2階 55.39平方メートル |



令和7年(ケ)第314号
令和8年1月30日受理
令和8年3月30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 | 鴻巣市人形四丁目 |
| | 地 番 | 2652番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.12平方メートル |
| 2. | 所 在 | 鴻巣市人形四丁目 2652番地25 |
| | 家屋 番号 | 2652番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.72平方メートル
2階 55.39平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	鴻巣市人形四丁目3番15号													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	本件土地に接面する2652番1の土地は、鴻巣市の所有であり、現況は公衆用道路である。													
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	構造:	床面積:							
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

(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	<p>本件建物には、私が住んでいます。 本件建物はオール電化です。 1階台所ではお湯が出ません。 1階トイレのウォシュレットでもお湯が出ません。 ソーラーパネルは、建物を建てた当初から付いています。 上記以外、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。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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。

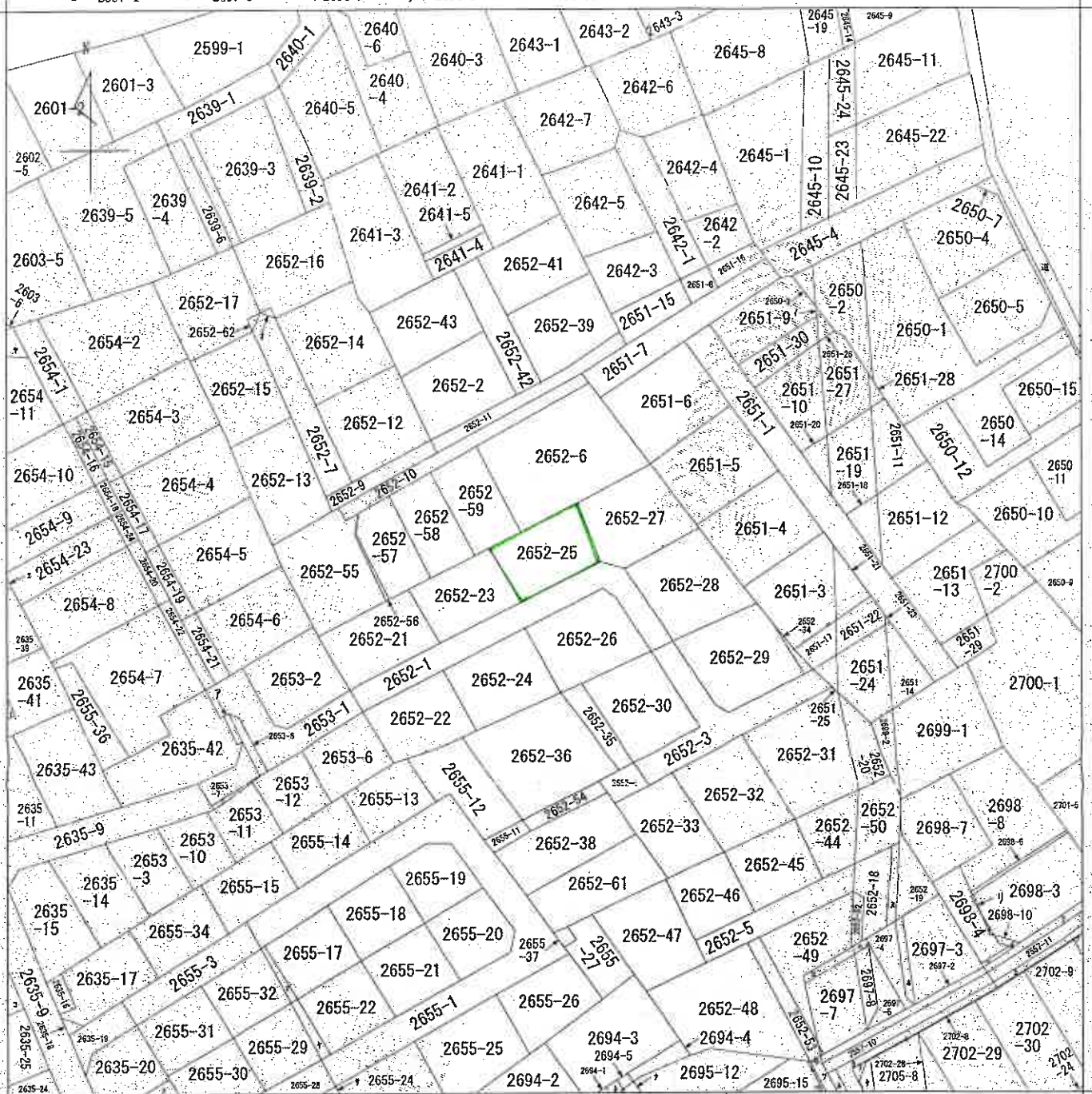
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月10日(火) 11:15-11:25	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和8年2月24日(火) 15:20-15:55	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)
令和8年3月25日(水) 13:05-13:15	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2651-32 ハ 2697-10 ホ 2697-9 ト 2698-11 ニ 2698-9 ヘ 2557-9
 □ 2697-1 ニ 2697-6 ヘ 2698-1 ト 2698-5 ニ 2652-51 つづく



(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	鴻巣市人形四丁目		地番	2652番25	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類 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11月10日
 さいたま地方法務局鴻巣出張所
 登記官

地図整理番号：M07413
 (1/2)

(6 枚目)

ヲ 2698-2
ワ 2705-4
カ 2704-2
コ 2705-2
タ 2705-7
レ 2705-5
ソ 2696-2
ツ 2695-9
ネ 2694-6
ナ 2695-10
ラ 2695-16
ム 2695-4
ウ 2652-8
ノ 2702-31
オ 2652-63
ク 2653-9
キ 2654-14
ケ 2655-16
コ 2655-23
フ 2635-21
ボ 2635-26
エ 2635-37
テ 2635-40
フ 2653-13
チ 2655-41

A3判をA4判に縮小

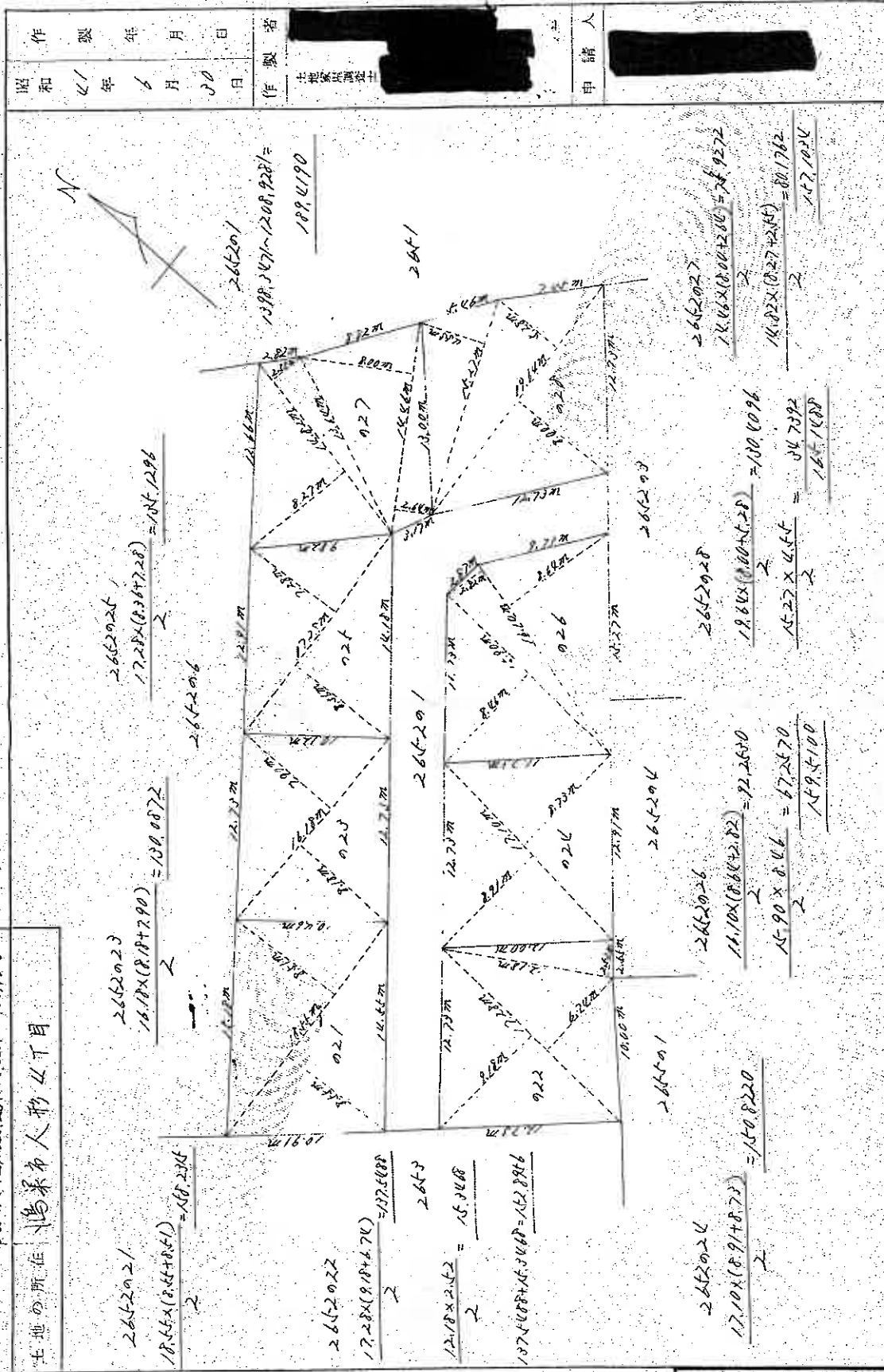
登記年月日：昭和41年7月13日

1247147

S41.7/3

地積測量図

地番 2652021-22-23-24-25-26-27-28
 土地の所在 鳥取市大杉町



昭和41年6月30日 作製年 月 日
 作製者 土井 隆雄
 申請人

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(埼玉七地家産調査士会 甲紙)

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11月10日 さいたま方法務局 地籍課 登記官

登記年月日：平成19年2月14日

建物図面

家屋番号 2652番25

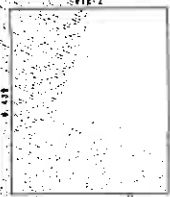
建物の所在 鴻巣市人形四丁目2652番地25

各階平面図

2280141



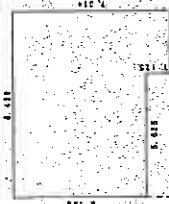
1階



床積表

8.438 × 7.014	㎡	61.722846
計		61.722846
床面積		61.72 ㎡

2階



床積表

2.614 × 1.125	㎡	3.165750
8.438 × 6.125	㎡	52.226971
計		55.392721
床面積		55.39 ㎡



写真撮影位置 (unit: m)

A3判をA4判に縮小

作成者

土地家屋調査士

平成19年5月11日作成

縮尺 1/250

申請人



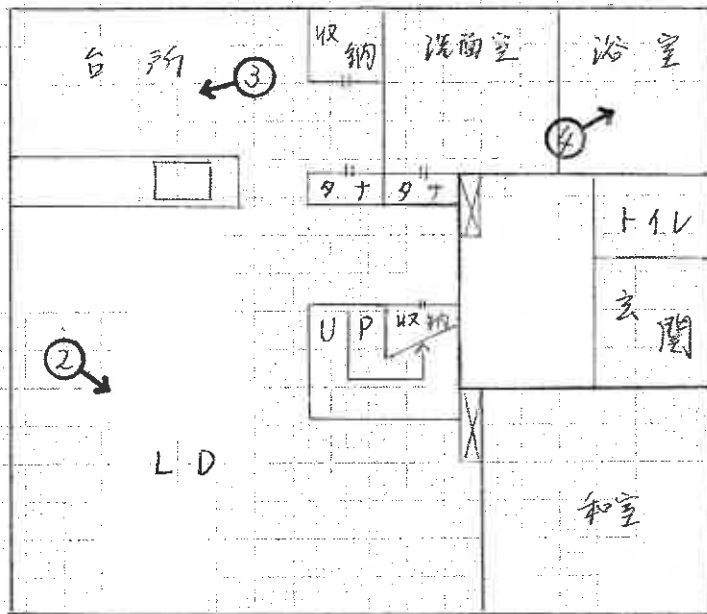
縮尺

1/500

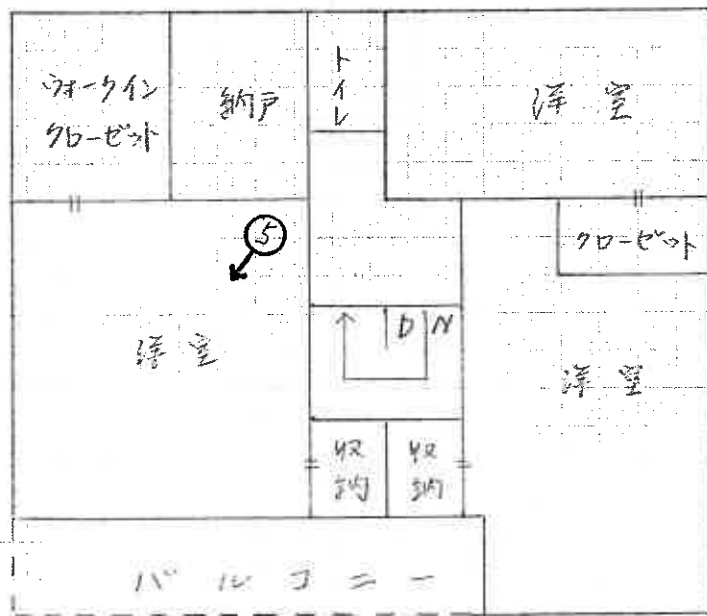
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月10日 さいたま市地籍課 鴻巣市地籍課 出所印

登記官

建物見取図



(1階)



(2階)

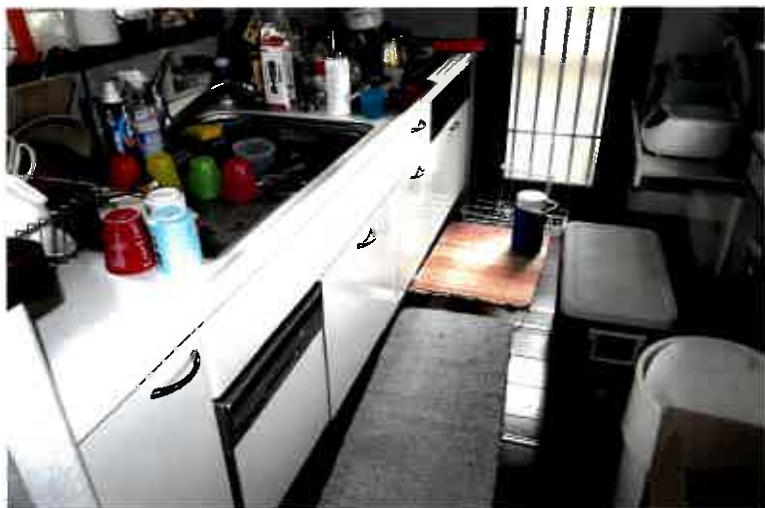
♂ 写真撮影位置



1



2



3



4



5

令和7年(ケ)第314号
令和8年2月24日 現地調査
令和8年4月2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 | 鴻巣市人形四丁目 |
| | 地 番 | 2652番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市人形四丁目 2652番地25 |
| | 家屋 番号 | 2652番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.72平方メートル
2階 55.39平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金11,750,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,650,000円
物件2（建物）	金9,100,000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 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 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」駅の南東方約1,540m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	135.12㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約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：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	特になし	

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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成19年2月11日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：ステンレス鋼板ぶき 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、給排水、IHクッキングヒーター等 その他：ソーラーパネル ※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	普通
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	1.所有者によれば1階台所と1階トイレのウォシュレットのお湯がでないとのことである。 2.所有者によれば目的建物はオール電化とのこと。 3.所有者によれば1年前に既存のボードの上から新たに外壁ボードを貼ったとのことであるが詳細は不明。なお、外壁の状態については外観上概ね良好であった。

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	73,900	1.05	135.12	0.90	9,440,000

※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-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 80,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/105 & \approx & 73,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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は対象地域に比し、交通接近条件等が優る。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

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	190,000	117.11	0.33	7,340,000

ウ 現価率：

経過年数約19年、経済的残存耐用年数約11年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-10%
(計算式) $11 / (19 + 11) \times (1 - 0.1)$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	9,440,000	0.60	法定地上権	5,660,000

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	9,440,000	-5,660,000		1.0	0.7	2,650,000
2	7,340,000	+5,660,000	1.0	1.0	0.7	9,100,000
一括価格 (合計)						11,750,000

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-4)
所在 : 鴻巣市人形1丁目3157番4「人形1-2-44」
価格 : 80,300円/㎡
位置 : JR高崎線「鴻巣」駅約1,500m(道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 127㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面道路 : 南西4.2m市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中小規模の一般住宅が多い、旧市街部の住宅地域

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



子 2698-2
ヲ 2705-4
ヨ 2704-2
ミ 2705-2
タ 2705-7
ン 2705-3
ソ 2696-2
フ 2695-9
ネ 2694-6
ト 2695-10
ラ 2695-16
ム 2695-4
ウ 2652-8
リ 2702-31
イ 2652-63
チ 2653-9
キ 2654-14
ク 2655-16
ケ 2655-23
コ 2635-24
ク 2635-26
エ 2635-37
テ 2635-40
ア 2633-13
キ 2655-41

COOPY

COOPY

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年2月14日

建物図面

家屋番号 2652番25

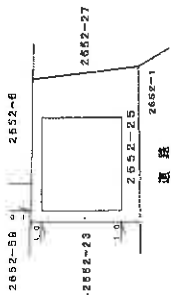
建物の所在 滝美市人形四丁目2652番地25

2280141



1階

計	61.72284
床面積	61.72 m ²



2階

計	55.39472
床面積	55.39 m ²



(単位 m)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和7年11月10日

さいたま市地籍課 地籍課長 田中 隆夫

登記官