

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 5月26日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本間 芙美子

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 場 所	令和 8年 6月24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 7月 8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 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 | 蓮田市大字江ヶ崎字上 |
| | 地 | 番 | 1999番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 99.17平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 蓮田市大字江ヶ崎字上 |
| | 地 | 番 | 1999番27 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 99.17平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 蓮田市大字江ヶ崎字上 1999番地27、1999番地26 |
| | 家屋 | 番号 | 1999番27 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 93.80平方メートル |
| | | 2階 | 67.84平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

-
- 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】
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 | 蓮田市大字江ヶ崎字上 |
| | 地 番 | 1999番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蓮田市大字江ヶ崎字上 |
| | 地 番 | 1999番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蓮田市大字江ヶ崎字上 1999番地27、1999番地26 |
| | 家屋 番号 | 1999番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.80平方メートル
2階 67.84平方メートル |



令和8年(ケ)第 26号

令和8年 3月18日受理

令和8年 4月14日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関田 暁彦

(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 | 蓮田市大字江ヶ崎字上 |
| | 地 番 | 1999番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蓮田市大字江ヶ崎字上 |
| | 地 番 | 1999番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蓮田市大字江ヶ崎字上 1999番地27、1999番地26 |
| | 家屋 番号 | 1999番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.80平方メートル
2階 67.84平方メートル |



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, 2
現況地目	■宅地(物件1, 2) □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	1999番4・1999番1の土地は, 所有名義を蓮田市とする。現況は公衆用道路である。
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 □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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B(債務者兼所有者Aの元妻)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、債務者兼所有者Aの元妻です。昨年6月に離婚しました。離婚はしましたが、今も目的建物でAと同居しています。 A本人は、今日は二階で休んでいます。2 目的土地について、境界問題はありません。3 目的建物について、雨漏り等の不具合はありません。4 1階の洋室二間は、以前は和室でした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述等を総合勘案し、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(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
R8年3月24日 (火) 8:30-8:40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 連絡票を投函
R8年4月8日 (水) 14:00-14:30	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 内部調査実施・内部写真撮影, Bと面談 (A在宅)
R8年4月9日 (木) 19:05-19:10	当庁	接道について土地全部事項証明書を交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

3131149

地番 1999-4 ~26, ~27, ~28

土地の所在 埼玉県川口市崎字上

蕨田市

地積測量図

S43.6.24

昭和43年6月19日

製作年月日

製作者



200/

面積計算表

$1999-26 \quad 15.704 \times (6.20 + 6.33) = 198.34 \quad k = 99.17 \text{ m}^2$
 $1999-27 \quad 15.931 \times (6.20 + 6.33) = 198.34 \quad k = 99.17 \text{ m}^2$
 $1999-28 \quad 15.265 \times (4.55 + 4.52) = 152 \quad k = 62.28 \text{ m}^2$
 $1999-4 \quad 277.9 \text{ m}^2 = (99.17 + 99.17 + 62.28) = 117.29 \text{ m}^2$

(本図は原本を70%に縮小)

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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8年1月22日

さいたま地方事務所 久喜支局

登記簿

(7枚目)

(1) 平成23年1月31日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。記録された日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(本図は原本を70%に縮小)

(8 枚目)

5122926

H2, 12, 12

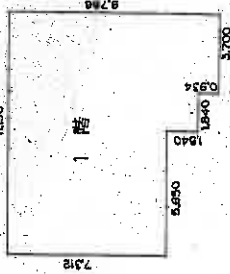
各階平面図

家屋番号 1999番地27

建物の所在

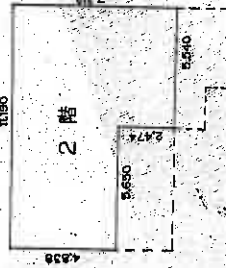
遼田市大字江ヶ崎字上1999番地27 1999番地26

各階平面図



1階床面積

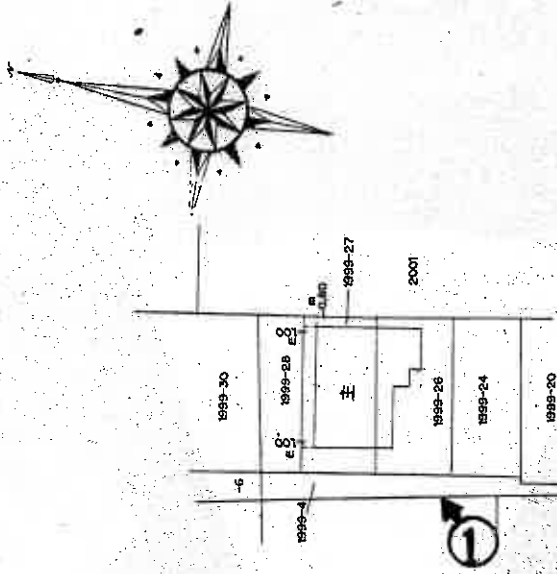
$7.312 \times 5.650 = 41.312800$
 $8.952 \times 1.840 = 16.287680$
 $9.786 \times 3.700 = 36.208200$
 $\text{計} = 93.808680$



2階床面積

$4.938 \times 5.650 = 27.834700$
 $7.312 \times 5.540 = 40.508480$
 $\text{計} = 67.843180$

建物図面



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

製作者

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書面である。
令和8年1月22日 さいたま地方法務局久喜支局 登記官

登記官

(9枚目)

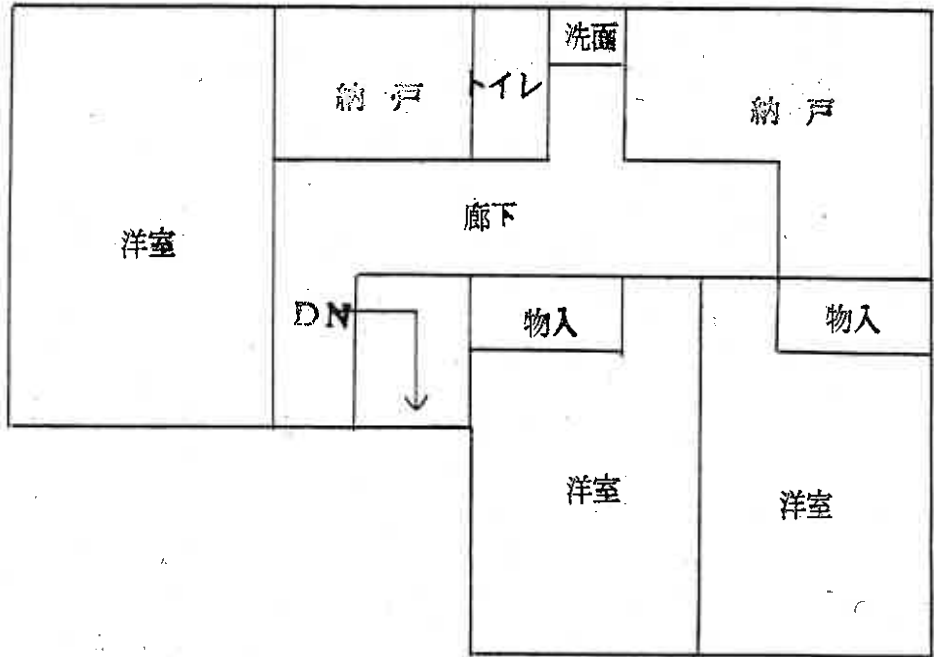
(1) 平成23年1月31日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(本図は原本を70%に縮小)

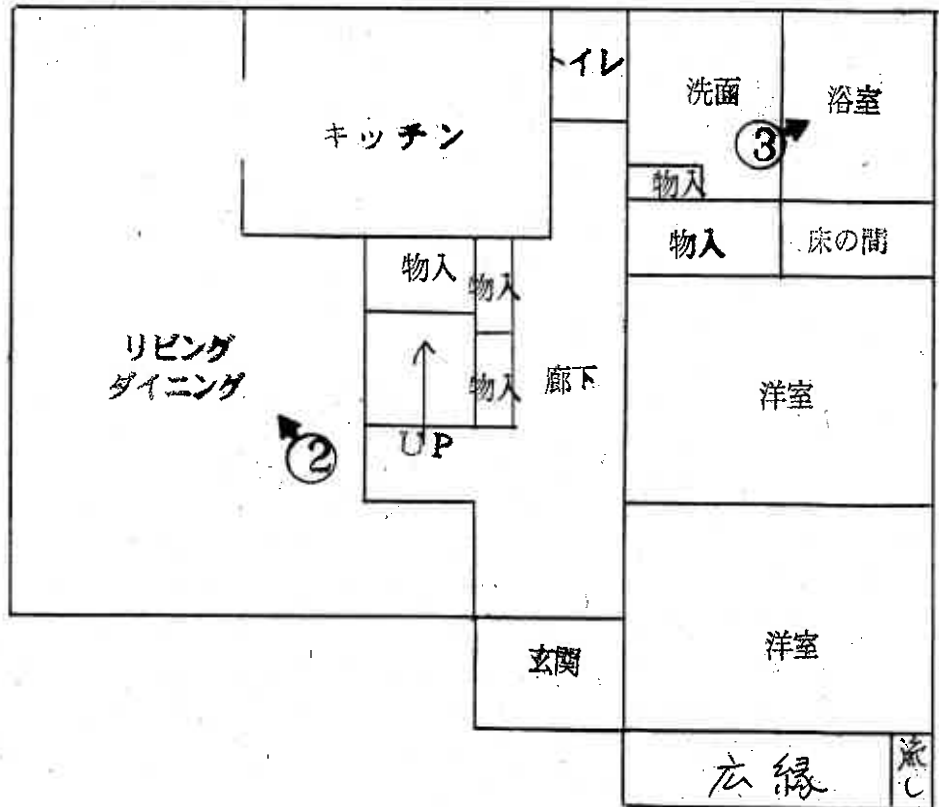
(10枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2階



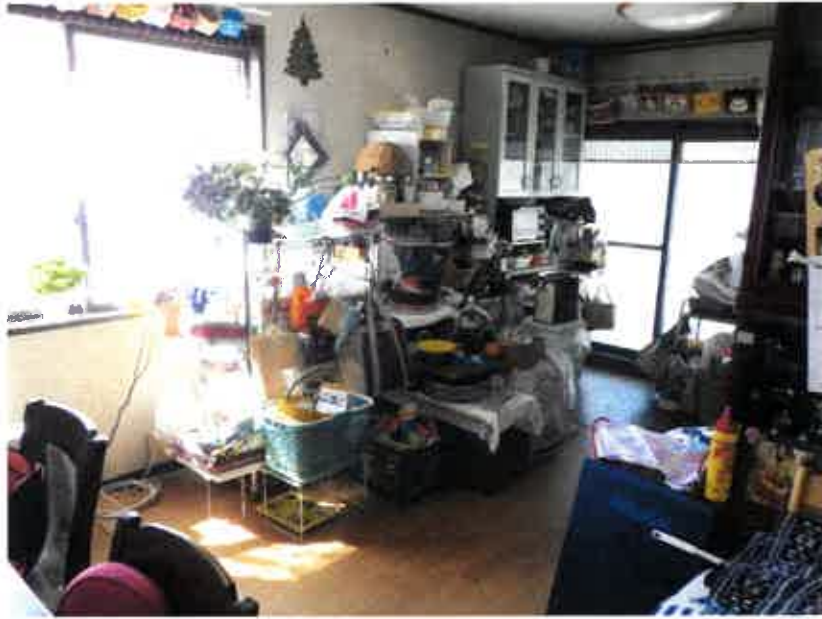
1階



(11枚目)



①



②



③

(12枚目)

令和8年(ケ)第26号
令和8年4月8日 現地調査
令和8年4月17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 | 蓮田市大字江ヶ崎字上 |
| | 地 番 | 1999番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蓮田市大字江ヶ崎字上 |
| | 地 番 | 1999番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蓮田市大字江ヶ崎字上 1999番地27、1999番地26 |
| | 家屋 番号 | 1999番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.80平方メートル
2階 67.84平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金6,100,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,380,000円
物件2 (土地)	金1,380,000円
物件3 (建物)	金3,340,000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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在 家屋番号 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		
	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	JR宇都宮線「蓮田」駅の北東方約3,500m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小規模の戸建住宅が整然と建ち並ぶ市街化調整区域内の住宅地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 都市計画法34条11号区域
画地条件	地積 形状 地勢 その他	198.34㎡ ほぼ正方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	西約6m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	<p>1. 目的土地（物件1・2）は平成2年9月に居住専用住宅の用途のために開発許可を受けた一区画である。蓮田市担当課によれば、目的土地については区画・形質の変更なく、切土・盛土がなければ、同一区画・同一用途で属人性は不要で、適合証明に基づいて専用住宅1棟の建て替えは可能とのことである。その他建て替えに当たっての注意点や詳細は蓮田市担当課に問い合わせのこと。</p> <p>2. 建築計画概要書に記載の敷地面積は194.62㎡であり、登記記録よりも小さいが正確には専門家による測量を要する。</p> <p>3. 目的土地は埋蔵文化財包蔵地に近接しているが、蓮田市担当課に問い合わせたところ、埋蔵文化財包蔵地に含まれないとの回答であった。なお、土木工事等を実施して、遺跡が出土した場合には市の担当まで連絡して欲しいとのことであった。</p>	

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 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成2年11月30日新築 経 過 年 数：約35年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：タイル外壁、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：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：やや優る 施 工：やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	債務者兼所有者Aの元妻によれば、建物はセキスイハイムで建築したとのことである。また 越谷建築安全センター 建築担当（杉戸駐在）で入手した建築計画概要書には、設計者と施工者の事務所欄には「東京セキスイハイム建設(株)」との記載があるが、その詳細は不明である。

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	37,500	0.98	99.17	0.90	3,280,000
2	37,500	0.98	99.17	0.90	3,280,000

※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 蓮田-3

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
 $22,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100.0 \times 100/59 \approx 37,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：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、街路条件及び環境条件（街並みの状態及び標準的画地規模の格差を含む）が劣る。

イ 個別格差：縄縮みの可能性等を考慮した。

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	190,000	161.64	0.07	2,150,000

ウ 現価率：

経過年数約35年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-15%
 (計算式) $3 / (35 + 3) \times (1 - 0.15)$

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、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	3,280,000	0.40	法定地上権	1,310,000
2	3,280,000	0.40	法定地上権	1,310,000

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	3,280,000	-1,310,000	/	1.0	0.7	1,380,000
2	3,280,000	-1,310,000		1.0	0.7	1,380,000
3	2,150,000	+2,620,000	1.0	1.0	0.7	3,340,000
一括価格 (合計)						6,100,000

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

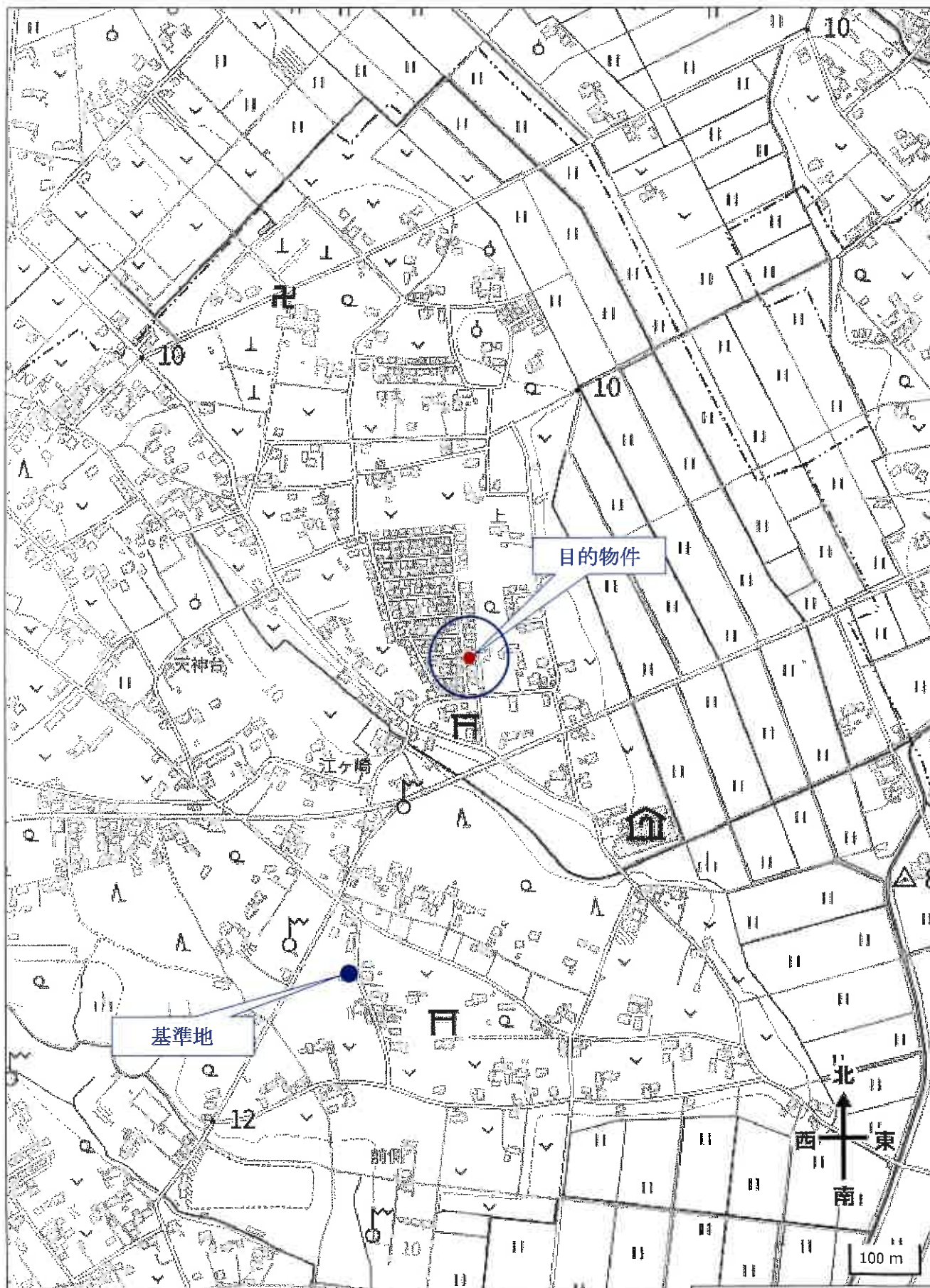
基準地価格 (蓮田-3)
所 在 : 蓮田市大字江ノ崎字前側1308番1
価 格 : 22,100円/㎡
位 置 : J R宇都宮線「蓮田」駅約3,800m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 423㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 道 路 : 東4.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 畑や屋敷林の中に農家住宅や一般住宅が散在する住宅地域

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

地理院地図

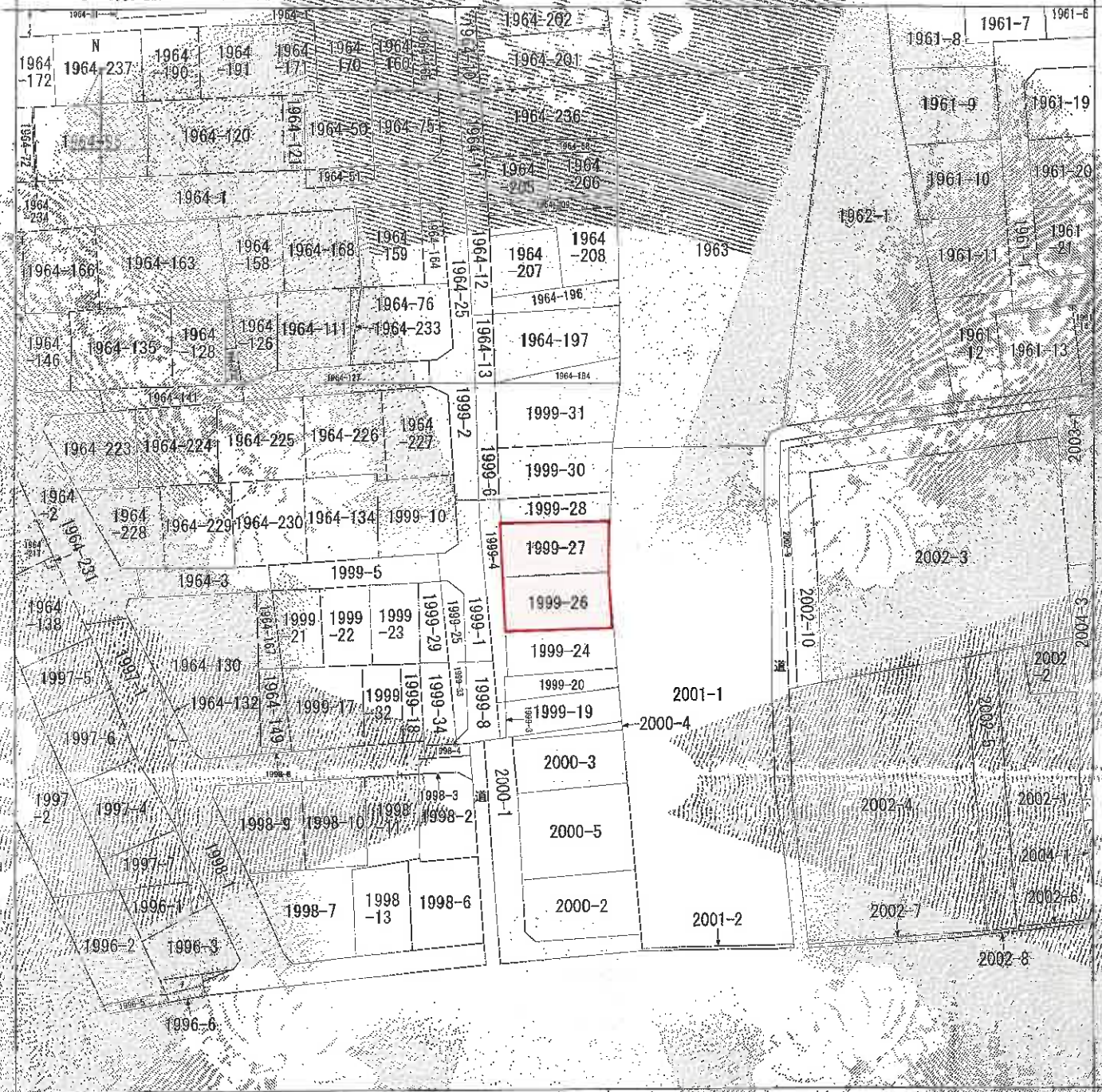
Vector



地理院地図(国土地理院)

を加工して作成

f 1964-116 ^ 1998-12 s 1999-9 1964-162
 u 1964-117 = 1998-14 2004-10 1998-1



(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。

地番区域見直し
 大字江分崎

請求番号	所在	蓮田市大字江分崎字上	地番	1999番27
出方尺	縮尺	1/600	精度区分	
作成年月日	座標系	文部省 標準 座標系 記号	分類	地図に準ずる図面
	種類	旧土地台帳附属地図		
	備付年月日	(原図)		

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。

令和8年1月22日
 さいたま地方法務局久喜支局
 登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成29年12月12日

5122926

各階平面図

冊2、12、12

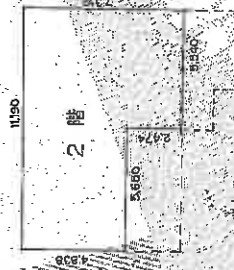
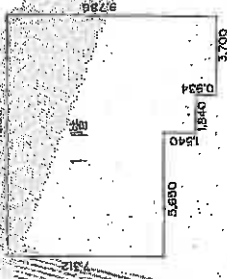
建築物各階平面図

家屋番号 1999番地27

建築物所在 鎌田市大字江ノ町字上ノ99番地27 1999番地26

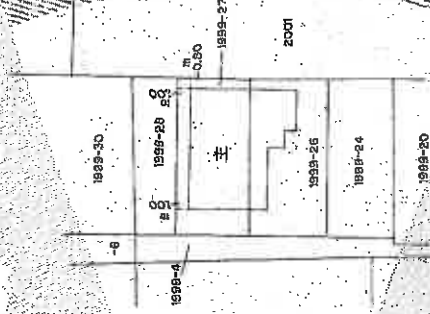
各階平面図

建築物平面図



1階床面積

2階床面積



A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/200

作成者

(公)五土研産建機研基士会用品部

(1) 平成29年1月31日
の区画登記簿及びその建物の登記簿の一部
を以てその所在又は家屋番号が変更された
上記の旨は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A3判をA4判に縮小