

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 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月12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 8月 3日 午前 9時10分から 令和 8年 8月 7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 6月30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 | 鴻巣市袋字道上 |
| | 地 番 | 2 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市袋字道上 2 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 4. 7 1 平方メートル
2階 3 5. 6 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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, 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 | 鴻巣市袋字道上 |
| | 地 番 | 2 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市袋字道上 2 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 4. 7 1 平方メートル
2階 3 5. 6 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第 6号
令和8年 2月26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 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 | 鴻巣市袋字道上 |
| | 地 番 | 2 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市袋字道上 2 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 4. 7 1 平方メートル
2階 3 5. 6 0 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														
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>														
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	「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	<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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <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(空き家)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	「その他の事項」のとおり														
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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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></td> <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

その他の事項

- 1 223番3の土地は、所有名義を北足立郡吹上町とする。現況は公衆用道路である。
- 2 土地に定着したカーポートがある。
- 3 目的土地の北側で接する土地は、水路である。
- 4 目的建物内は、全体的にゴミや雑多な動産が堆積し、管理状況は極めて悪い。床面や壁の下部は殆ど目視できなかったが、傷みを生じているものと思われる。
- 5 評価人と共に内部調査した際、階段周辺で若干の傾きが感じられた。

(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

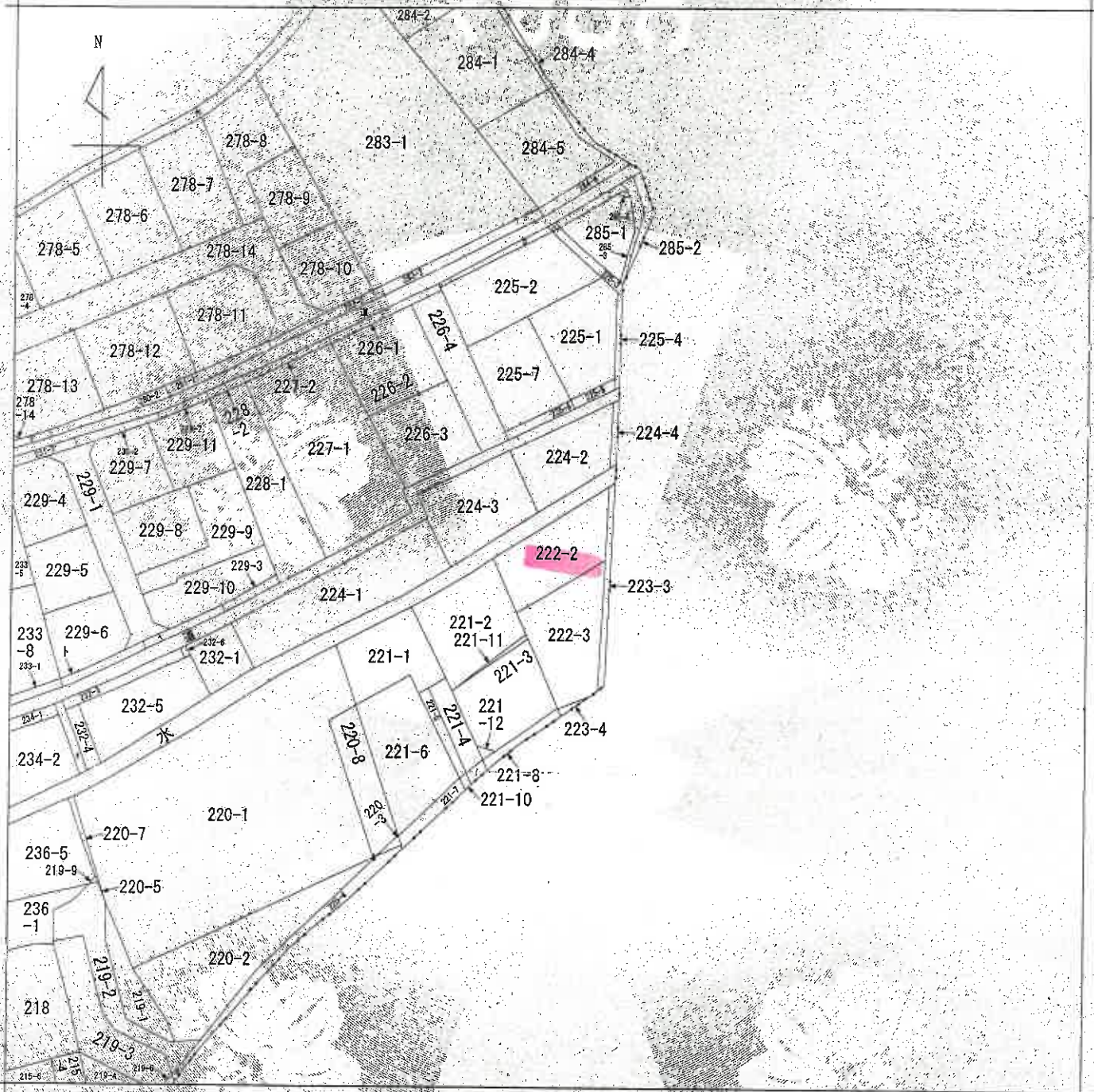
- 1 第1回臨場の際、門扉に債務者兼所有者の表札が掲げられていた。
- 2 第2回臨場(内部調査実施日)の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 表札その他、目的物件外周の様子は、第1回臨場の際と同様である。
 - (2) ポストに債務者兼所有者宛の郵便物が詰め込まれていた。
 - (3) 電気メーターは作動していなかった。
 - (4) 水道の供給は停止していた。
 - (5) 建物内に、債務者兼所有者宛の郵便物、水道の検針票(数年前のもの)等が認められた。
- 3 目的物件の外観調査及び内部調査の状況等を総合勘案し、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(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4日(水) 8:00-8:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R8年3月16日(月) 14:10-14:20	法務局(鴻巣)	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R8年3月26日(木) 9:50-10:30	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月26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。</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"/></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 221-9 ハ 225-6 キ 220-9 ク 231-9 コ 279-2
 ロ 225-5 ニ 285-4 ケ 230-3 ケ 232-2 コ 219-5



(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	鴻巣市袋字道上		地番	222番2	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		出標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
					種類	旧土地台帳附属地図
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。

(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方務局鴻巣出張所管轄)

令和7年12月18日

東京法務局

地図整理番号：M95517

登記官

(6枚目)

(1/1)

登記年月日：平成9年4月30日

2424077 各階平面図

H9.4.30

建物平面図

222-2

家屋番号

北足立郡吹上町大字袋宇道上2-2-2番地2

建物の所在

鴻巣市

1階

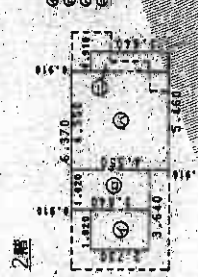
求積率
 ① 8.190 × 4.550 = 37.2645
 ② 1.365 × 3.640 = 4.9686
 ③ 1.365 × 1.820 = 2.4843
 計 44.7174



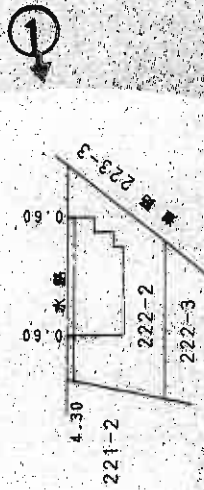
床面積 44.71㎡

2階

求積率
 ① 1.820 × 2.730 = 4.9686
 ② 1.820 × 3.640 = 6.6248
 ③ 4.550 × 4.550 = 20.7025
 ④ 0.910 × 3.640 = 3.3124
 計 35.6083



床面積 35.60㎡



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

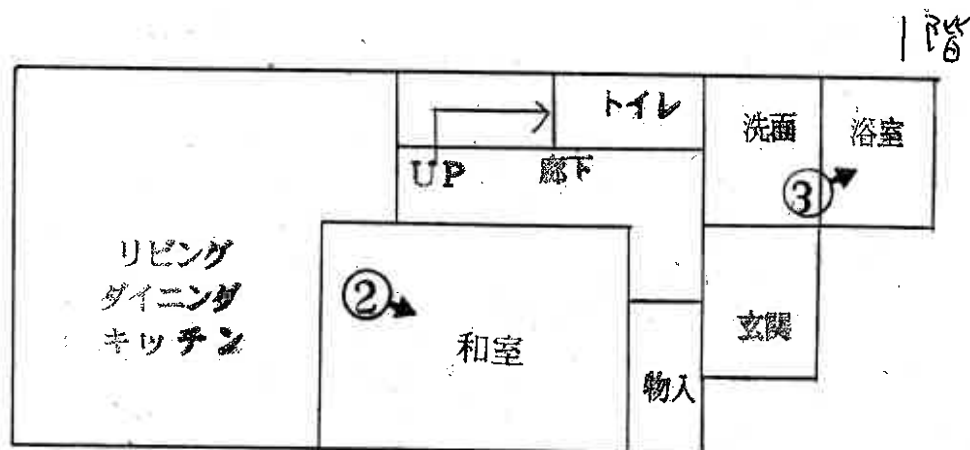
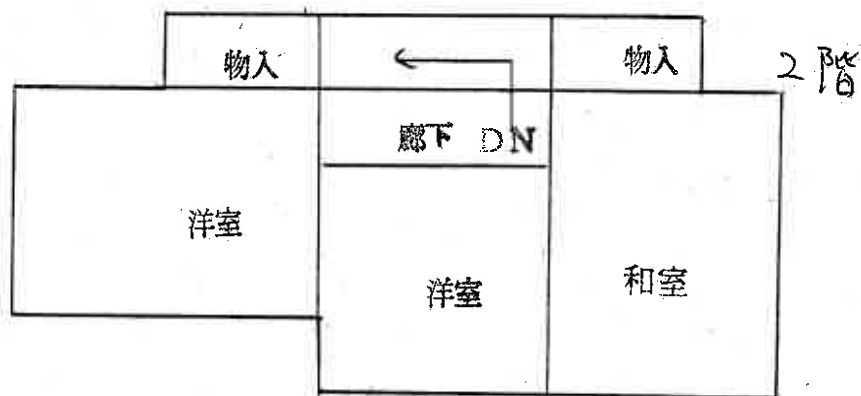
令和7年12月18日

東京法務局

登記官

(8 枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(9 枚目)



①



②



③

(10枚目)

令和8年(ケ)第6号
令和8年3月26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 | 鴻巣市袋字道上 |
| | 地 番 | 2 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市袋字道上 2 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 4 . 7 1 平方メートル
2階 3 5 . 6 0 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,380,000円
物件2 (建物)	金 1,640,000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「吹上」駅の東方約1,670m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	付近には農地も見られる中において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	153.82㎡ ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	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	1. 目的土地が北側で接する土地は幅約3m、目測で深さ約0.8m～0.9mの水路である。 2. 目的土地上にカーポートが存在する。	

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9年4月9日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング、その他 内壁：クロス貼り、合板、その他 天井：クロス貼り、合板、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	非常に劣る
建物の利用状況	空き家の状態である。
特記事項	1. 目的建物内は、全体的にゴミや雑多な動産が堆積し、管理状態が極めて悪い。床面や壁の下部は殆ど目視できず、損傷の状態や傾きの状態も不明である。 2. 階段周辺で若干の傾きが感じられた。

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	41,500	1.03	153.82	0.60	3,950,000

※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-20

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 47,500\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/103.0 & \times 100/111 & \doteq 41,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、街路・交通接近・環境条件等が優る。

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	150,000	80.31	0.03	360,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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	3,950,000	0.50	法定地上権	1,980,000

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	3,950,000	-1,980,000		1.0	0.7	1,380,000
2	360,000	+1,980,000	1.0	1.0	0.7	1,640,000
一括価格 (合計)						3,020,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

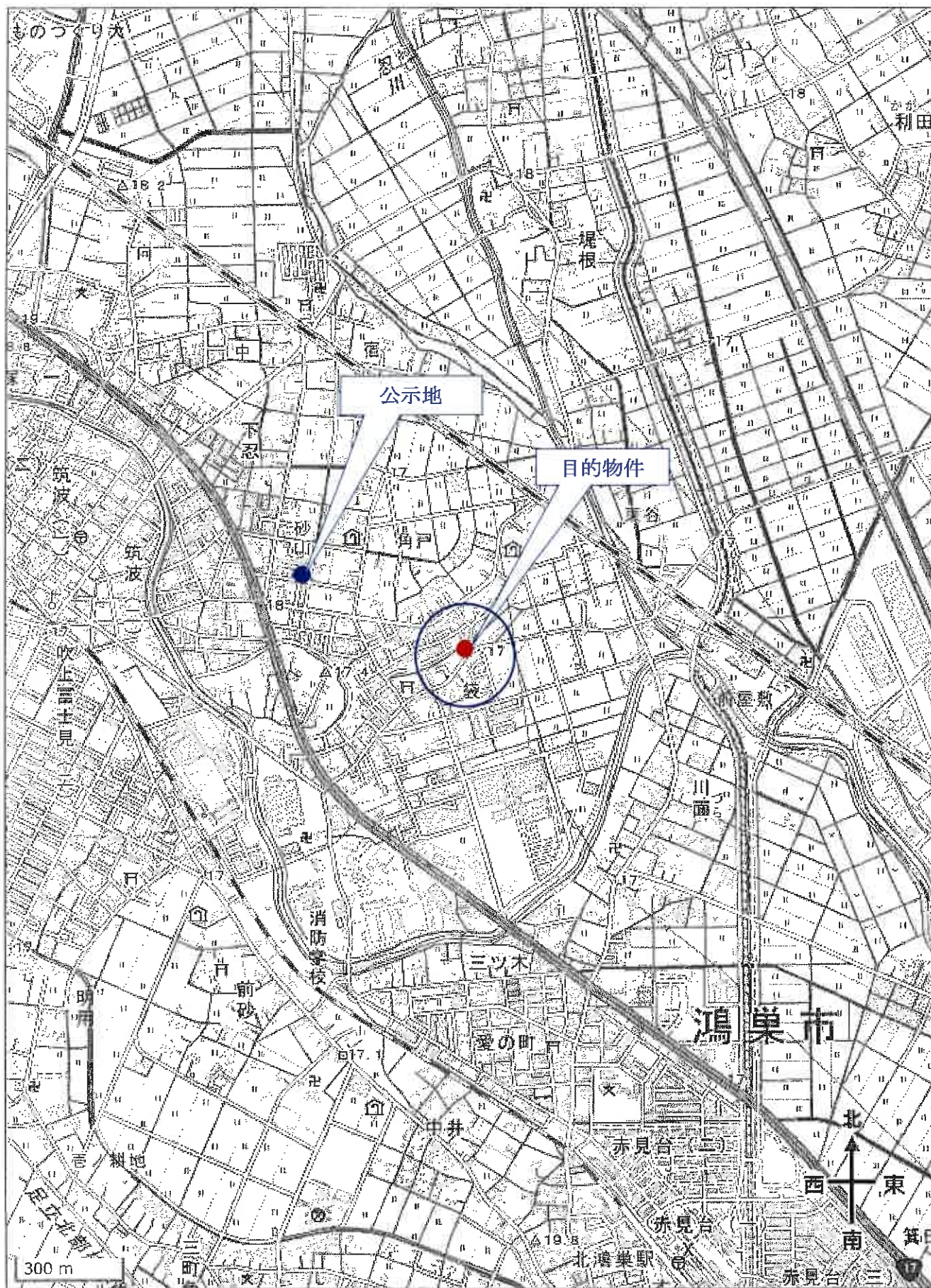
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

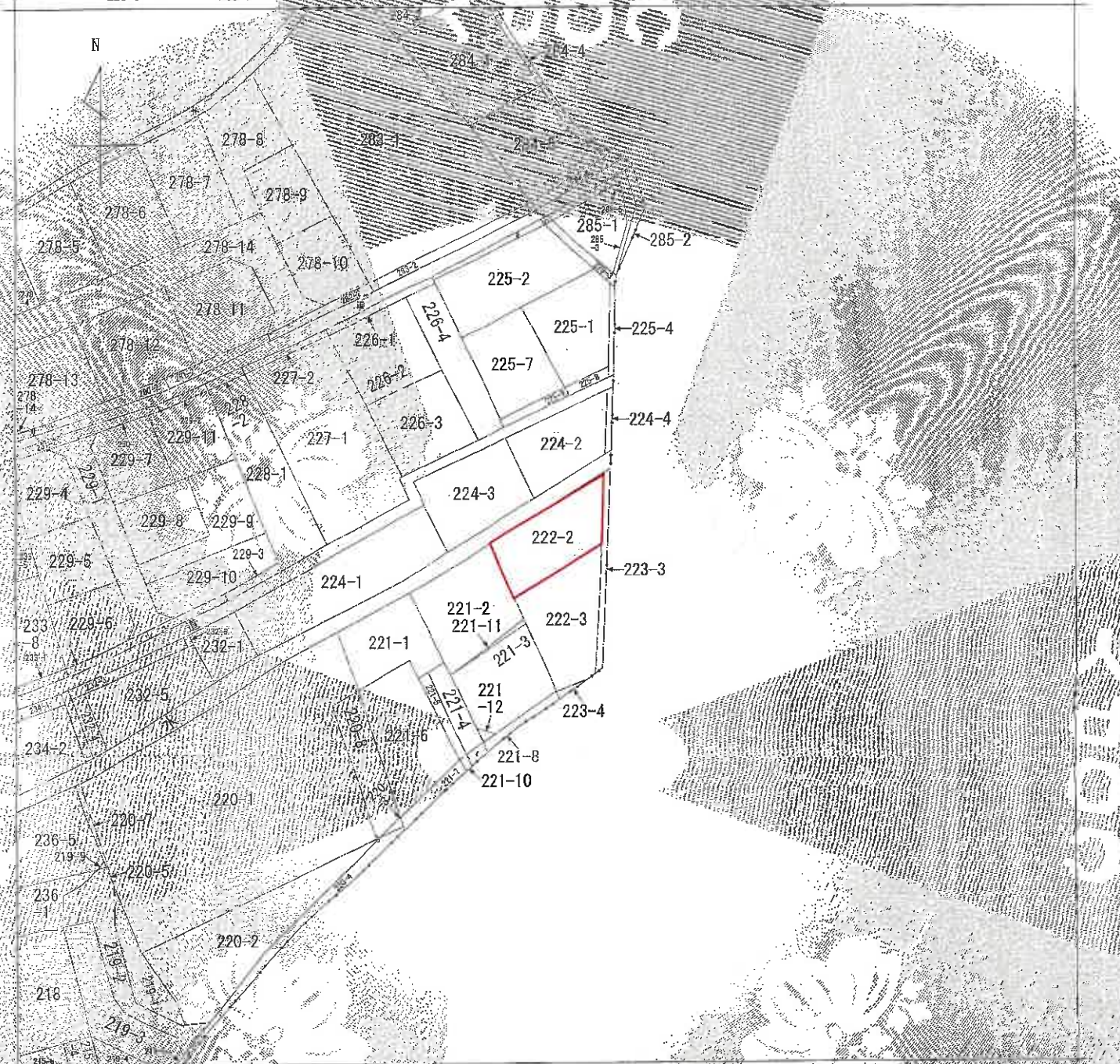
地価公示価格（ 鴻巣-20 ）
所 在： 鴻巣市下忍字砂山3981番10
価 格： 47,500円/㎡
位 置： J R高崎線「吹上」駅約1,600m(道路距離)
価 格 時 点： 令和8年1月1日
地 積： 140㎡
供給処理施設： ガス・水道・下水
接 面 道 路： 西4.5m市道
用途指定等： 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要： 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



4 221-9 225-6
 5 225-3 285-4



(注) 地籍標準とする図面は、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。

地籍区画見出し

請求 部	所在	鴻巣市袋草道上	地番	222番2			
出納 縮尺	縮尺不明	積算 区分	座標 系 文 字 記 号	種類	地図に準ずる図面	種類	真正地台帳附属地図
作成 年月日			備 付 年 月 日 (図面)			備 註 事項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明する書面である。

(さいたま地方法務局鴻巣出張所業務)

令和7年12月18日
 東京法務局

地図整理番号：M95517

(1/1)

A3判をA4判に縮小

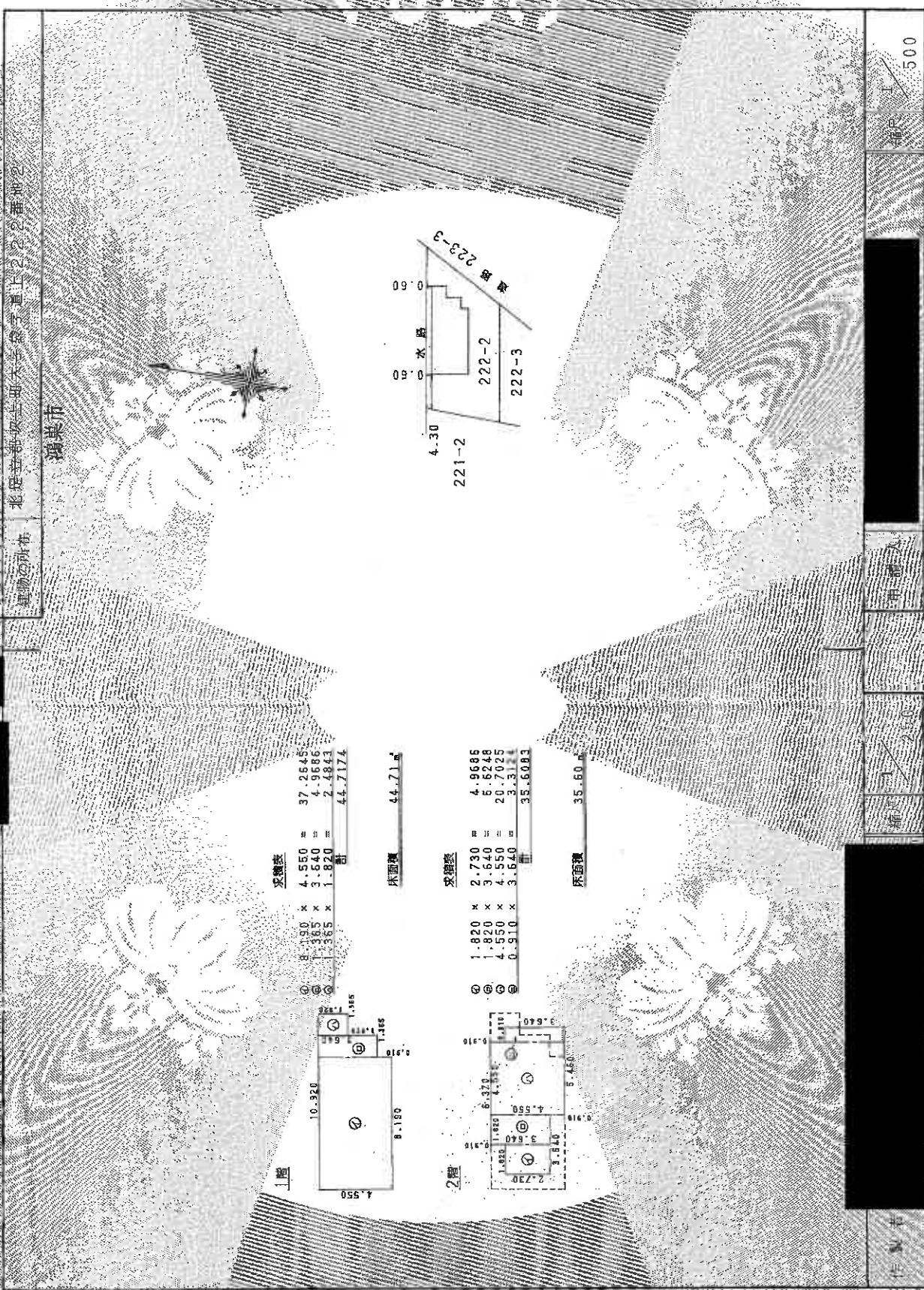
登記年月日：平成9年4月30日

2424077 各種平面図

79
家屋番号 222-2
建築物所在 北足立郡依田土手大字赤土上2-2番地2

建物平面図
瓦葺

磯菜市



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容証明
(さいたま地方事務所 建築出願所 管理)
令和7年12月18日 東京法務局