

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 山 川 七 星

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 | 鴻巣市小松四丁目 |
| | 地 番 | 4844番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市小松四丁目 4844番地13 |
| | 家屋 番号 | 4844番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 35.60平方メートル |



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 | 鴻巣市小松四丁目 |
| | 地 番 | 4844番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市小松四丁目 4844番地13 |
| | 家屋 番号 | 4844番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 35.60平方メートル |



令和7年(ケ)第323号
令和8年 1月21日受理
令和8年 4月 7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 | 鴻巣市小松四丁目 |
| | 地 番 | 4844番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市小松四丁目 4844番地13 |
| | 家屋 番号 | 4844番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 35.60平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	鴻巣市小松四丁目1番36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4844番1の土地は、鴻巣市所有の公衆用道路である。				
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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類： 構造： 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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) ■B(本件土地建物の管理会社の担当者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年6月9日
最初の契約日	令和3年6月9日
契約等期間	令和3年6月9日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年6月8日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和7年6月9日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年6月8日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金120,000円(毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払()分()円 <input type="checkbox"/> 相殺()分()円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(■敷金120,000円 <input type="checkbox"/> 保証金()円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■ A (本件建物占有者)	<p>本件建物には、私と妻が住んでいます。</p> <p>1年くらい前から、洗面室の洗面台で蛇口から出た水が白いタンクの方に溜まってしまいますので、そこに繋いだホースの先を浴室に入れて流しています。(写真⑥、⑦)業者からは、パッキンを取り替えれば正常に戻ると言われています。</p> <p>上記以外に本件建物で不具合な所はありません。</p> <p>本件土地の境界について、争いごとはありません。</p> <p>私は、本件土地建物の元所有者です。現在私の手元に契約書はありませんが、本件建物は、現所有者から私が賃借しています。賃料は12万円で、2年契約で現在も更新されています。</p>
■ B (本件土地建物の管理会社の社員)	<p>Aと現在の所有者との間で賃貸借契約があることに間違いありません。当社にある契約書を送付します。</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

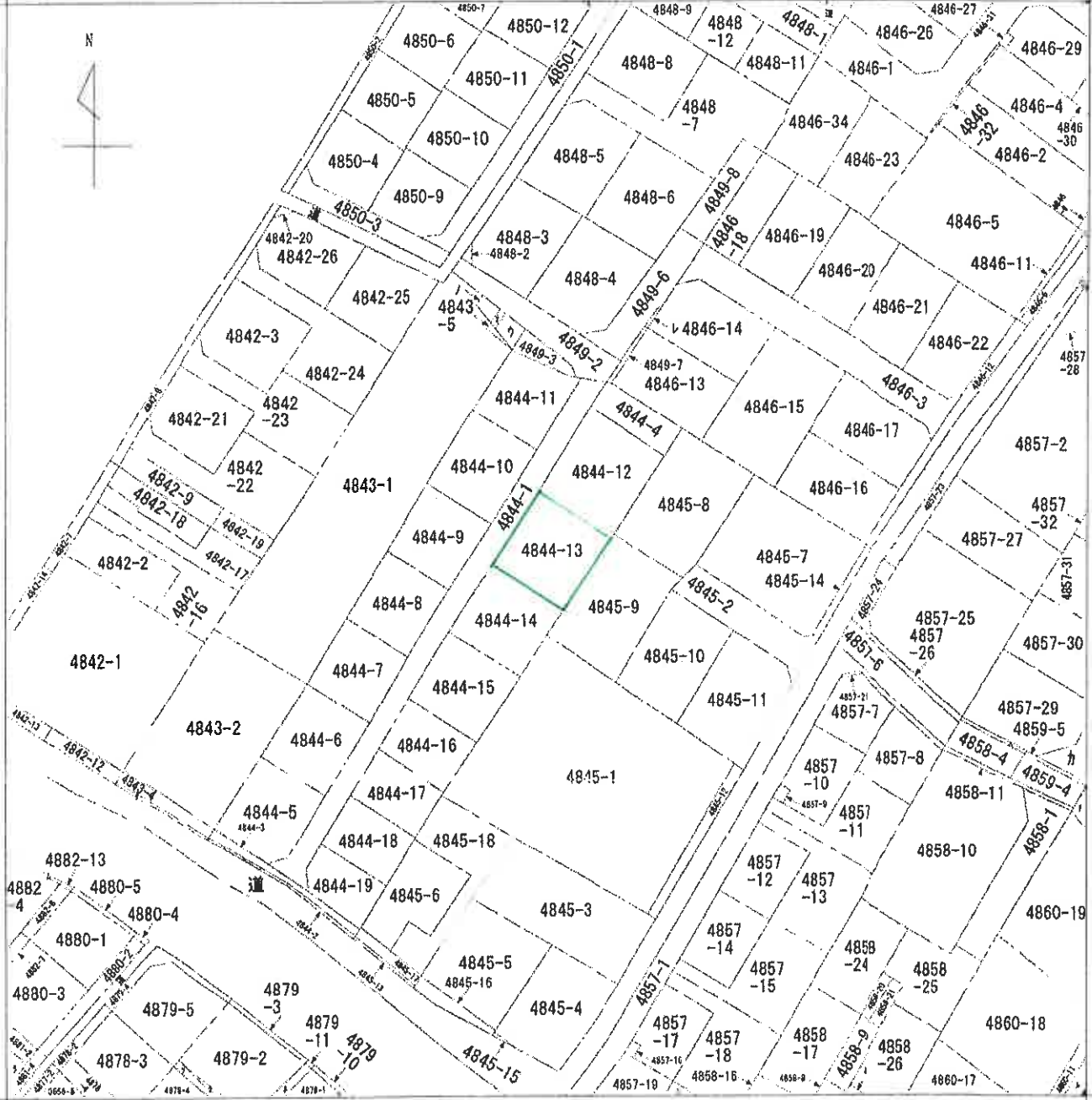
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、本報告書記載のとおり認めた。
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

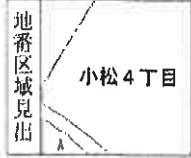
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月27日(火) 14:15-14:30	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和8年3月28日(土) 11:20-12:15	物件所在地	臨場・屋内等調査・Aと面談(評価人同行)
令和8年3月31日(火) 16:15-16:25	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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"/> 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 4852 ハ 道 ニ 4858-15 ト 4860-7 リ 4869-33 セ 4869-5
 ロ 4855-1 ヒ 4846-7 ヘ 4858-5 テ 4860-9 3 4869-34 ツブク



(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。



A 小松4丁目

請求部	所在	鴻巣市小松四丁目		地番	4844番13		
出縮	1/600	精度		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	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17日
さいたま地方法務局鴻巣出張所
登記官

請求番号：10-1
(1/2)

(7 枚目)

ア 4856-3
イ 4856-24
エ 4857-28
ロ 4850-13
ハ 4843-3
ヘ 4849-9
ニ 4857-20
ホ 4879-6
ヘ 4879-7
ト 4879-9
ナ 4881-7
ル 4882-15
ウ 4849-4
エ 4849-11
オ 4849-10
ク 4878-7

登記年月日：平成13年8月6日

1229033

1/2 (2/4)

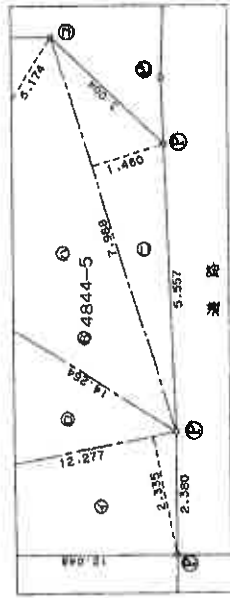
地積測量図

地番 4844-5ないし
4844-19, -1

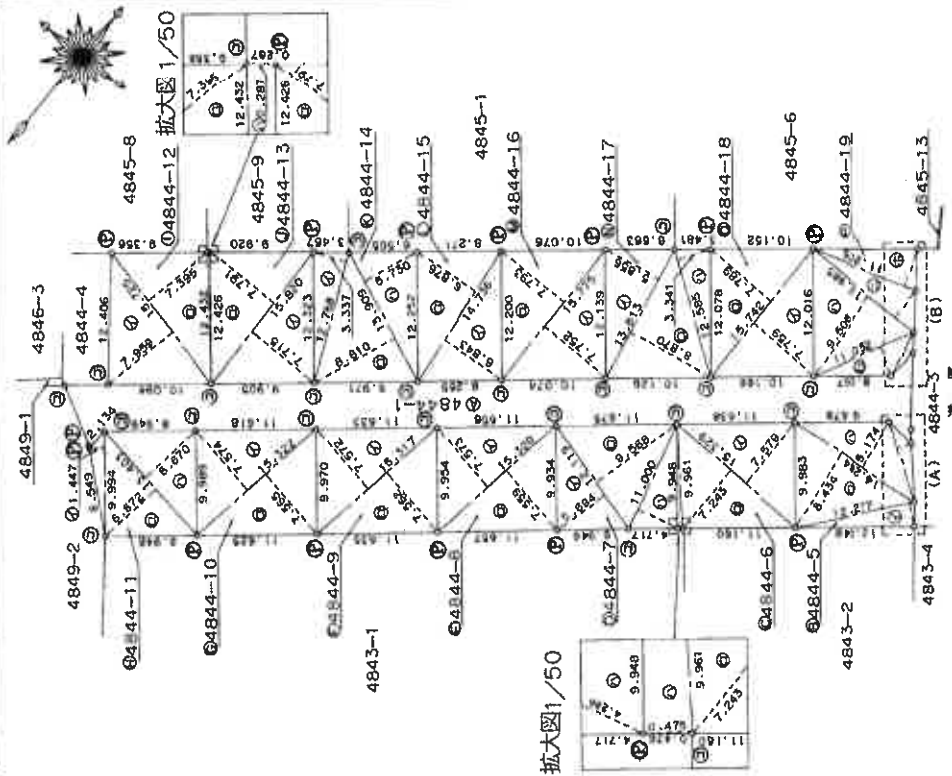
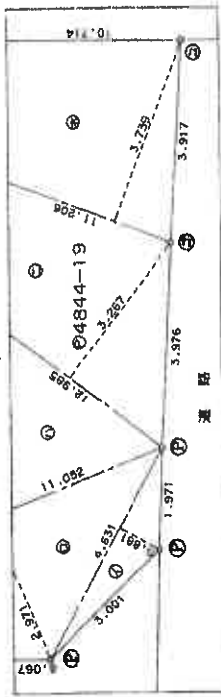
土地の所在 滝島市小松4丁目



拡大図(A) 1/100



拡大図(B) 1/100



縮尺 1/500

申請人 代表取締役

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の種類	③ 境界線の種類	④ 境界線の種類
石	鉄	コンクリート杭	プラスチック杭	アラスチック杭
金	銅	金	銀	鉄
銅	鉄	金	銀	鉄
鉄	金	銀	鉄	銅

作製者 土地家屋調査士 [Redacted] (滝島市土地家屋調査士会所属)

3年7月10日(作製)

A3判をA4判に縮小

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17日 さいたま地方法務局滝島出張所

登記官

登記年月日：平成13年8月6日

1229034

地積測量図

地番

土地の所在 鴻巣市小松4丁目

求積表



<p>① 4844-17</p> <table border="1"> <tr><th>区分</th><th>延べ面積</th><th>積算面積</th></tr> <tr><td>イ</td><td>13.813</td><td>80.889828</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>13.813</td><td>122.521310</td></tr> <tr><td>ハ</td><td>12.585</td><td>42.046485</td></tr> <tr><td>ニ</td><td>12.585</td><td>245.456723</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>122.7283615</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>122.72</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>37.10</td></tr> </table>	区分	延べ面積	積算面積	イ	13.813	80.889828	ロ	13.813	122.521310	ハ	12.585	42.046485	ニ	12.585	245.456723	合計		122.7283615	合計		122.72	合計		37.10	<p>② 4844-10</p> <table border="1"> <tr><th>区分</th><th>延べ面積</th><th>積算面積</th></tr> <tr><td>イ</td><td>15.317</td><td>7.572</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>15.317</td><td>7.572</td></tr> <tr><td>ハ</td><td>15.317</td><td>7.572</td></tr> <tr><td>ニ</td><td>15.317</td><td>7.572</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>35.06</td></tr> </table>	区分	延べ面積	積算面積	イ	15.317	7.572	ロ	15.317	7.572	ハ	15.317	7.572	ニ	15.317	7.572	合計		35.06	<p>③ 4844-5</p> <table border="1"> <tr><th>区分</th><th>延べ面積</th><th>積算面積</th></tr> <tr><td>イ</td><td>12.277</td><td>2.335</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>14.264</td><td>8.434</td></tr> <tr><td>ハ</td><td>14.264</td><td>73.801936</td></tr> <tr><td>ニ</td><td>7.988</td><td>1.460</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>117.21</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>35.45</td></tr> </table>	区分	延べ面積	積算面積	イ	12.277	2.335	ロ	14.264	8.434	ハ	14.264	73.801936	ニ	7.988	1.460	合計		117.21	合計		35.45	<p>④ 4844-10</p> <table border="1"> <tr><th>区分</th><th>延べ面積</th><th>積算面積</th></tr> <tr><td>イ</td><td>15.322</td><td>7.574</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>15.322</td><td>7.574</td></tr> <tr><td>ハ</td><td>15.322</td><td>7.574</td></tr> <tr><td>ニ</td><td>15.322</td><td>7.574</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>35.08</td></tr> </table>	区分	延べ面積	積算面積	イ	15.322	7.574	ロ	15.322	7.574	ハ	15.322	7.574	ニ	15.322	7.574	合計		35.08	<p>⑤ 4844-7</p> <table border="1"> <tr><th>区分</th><th>延べ面積</th><th>積算面積</th></tr> <tr><td>イ</td><td>12.119</td><td>5.694</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>12.119</td><td>9.568</td></tr> <tr><td>ハ</td><td>11.000</td><td>4.266</td></tr> <tr><td>ニ</td><td>11.000</td><td>4.266</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>115.94</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>35.07</td></tr> </table>	区分	延べ面積	積算面積	イ	12.119	5.694	ロ	12.119	9.568	ハ	11.000	4.266	ニ	11.000	4.266	合計		115.94	合計		35.07	<p>⑥ 4844-17</p> <table border="1"> <tr><th>区分</th><th>延べ面積</th><th>積算面積</th></tr> <tr><td>イ</td><td>15.725</td><td>7.959</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>15.725</td><td>7.959</td></tr> <tr><td>ハ</td><td>15.725</td><td>7.959</td></tr> <tr><td>ニ</td><td>15.725</td><td>7.959</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>37.06</td></tr> </table>	区分	延べ面積	積算面積	イ	15.725	7.959	ロ	15.725	7.959	ハ	15.725	7.959	ニ	15.725	7.959	合計		37.06
区分	延べ面積	積算面積																																																																																																																											
イ	13.813	80.889828																																																																																																																											
ロ	13.813	122.521310																																																																																																																											
ハ	12.585	42.046485																																																																																																																											
ニ	12.585	245.456723																																																																																																																											
合計		122.7283615																																																																																																																											
合計		122.72																																																																																																																											
合計		37.10																																																																																																																											
区分	延べ面積	積算面積																																																																																																																											
イ	15.317	7.572																																																																																																																											
ロ	15.317	7.572																																																																																																																											
ハ	15.317	7.572																																																																																																																											
ニ	15.317	7.572																																																																																																																											
合計		35.06																																																																																																																											
区分	延べ面積	積算面積																																																																																																																											
イ	12.277	2.335																																																																																																																											
ロ	14.264	8.434																																																																																																																											
ハ	14.264	73.801936																																																																																																																											
ニ	7.988	1.460																																																																																																																											
合計		117.21																																																																																																																											
合計		35.45																																																																																																																											
区分	延べ面積	積算面積																																																																																																																											
イ	15.322	7.574																																																																																																																											
ロ	15.322	7.574																																																																																																																											
ハ	15.322	7.574																																																																																																																											
ニ	15.322	7.574																																																																																																																											
合計		35.08																																																																																																																											
区分	延べ面積	積算面積																																																																																																																											
イ	12.119	5.694																																																																																																																											
ロ	12.119	9.568																																																																																																																											
ハ	11.000	4.266																																																																																																																											
ニ	11.000	4.266																																																																																																																											
合計		115.94																																																																																																																											
合計		35.07																																																																																																																											
区分	延べ面積	積算面積																																																																																																																											
イ	15.725	7.959																																																																																																																											
ロ	15.725	7.959																																																																																																																											
ハ	15.725	7.959																																																																																																																											
ニ	15.725	7.959																																																																																																																											
合計		37.06																																																																																																																											
<p>⑦ 4844-17</p> <table border="1"> <tr><th>区分</th><th>延べ面積</th><th>積算面積</th></tr> <tr><td>イ</td><td>15.820</td><td>7.715</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>15.820</td><td>7.715</td></tr> <tr><td>ハ</td><td>15.820</td><td>7.715</td></tr> <tr><td>ニ</td><td>15.820</td><td>7.715</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>37.10</td></tr> </table>	区分	延べ面積	積算面積	イ	15.820	7.715	ロ	15.820	7.715	ハ	15.820	7.715	ニ	15.820	7.715	合計		37.10	<p>⑧ 4844-10</p> <table border="1"> <tr><th>区分</th><th>延べ面積</th><th>積算面積</th></tr> <tr><td>イ</td><td>12.768</td><td>3.337</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>13.909</td><td>6.810</td></tr> <tr><td>ハ</td><td>13.909</td><td>5.730</td></tr> <tr><td>ニ</td><td>13.909</td><td>5.730</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>37.03</td></tr> </table>	区分	延べ面積	積算面積	イ	12.768	3.337	ロ	13.909	6.810	ハ	13.909	5.730	ニ	13.909	5.730	合計		37.03	<p>⑨ 4844-10</p> <table border="1"> <tr><th>区分</th><th>延べ面積</th><th>積算面積</th></tr> <tr><td>イ</td><td>14.736</td><td>6.843</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>14.736</td><td>6.876</td></tr> <tr><td>ハ</td><td>14.736</td><td>6.876</td></tr> <tr><td>ニ</td><td>14.736</td><td>6.876</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>30.57</td></tr> </table>	区分	延べ面積	積算面積	イ	14.736	6.843	ロ	14.736	6.876	ハ	14.736	6.876	ニ	14.736	6.876	合計		30.57	<p>⑩ 4844-17</p> <table border="1"> <tr><th>区分</th><th>延べ面積</th><th>積算面積</th></tr> <tr><td>イ</td><td>15.775</td><td>7.752</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>15.775</td><td>7.752</td></tr> <tr><td>ハ</td><td>15.775</td><td>7.752</td></tr> <tr><td>ニ</td><td>15.775</td><td>7.752</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>37.06</td></tr> </table>	区分	延べ面積	積算面積	イ	15.775	7.752	ロ	15.775	7.752	ハ	15.775	7.752	ニ	15.775	7.752	合計		37.06	<p>⑪ 4844-17</p> <table border="1"> <tr><th>区分</th><th>延べ面積</th><th>積算面積</th></tr> <tr><td>イ</td><td>15.725</td><td>7.959</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>15.725</td><td>7.959</td></tr> <tr><td>ハ</td><td>15.725</td><td>7.959</td></tr> <tr><td>ニ</td><td>15.725</td><td>7.959</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>37.06</td></tr> </table>	区分	延べ面積	積算面積	イ	15.725	7.959	ロ	15.725	7.959	ハ	15.725	7.959	ニ	15.725	7.959	合計		37.06	<p>⑫ 4844-17</p> <table border="1"> <tr><th>区分</th><th>延べ面積</th><th>積算面積</th></tr> <tr><td>イ</td><td>15.725</td><td>7.959</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>15.725</td><td>7.959</td></tr> <tr><td>ハ</td><td>15.725</td><td>7.959</td></tr> <tr><td>ニ</td><td>15.725</td><td>7.959</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>37.06</td></tr> </table>	区分	延べ面積	積算面積	イ	15.725	7.959	ロ	15.725	7.959	ハ	15.725	7.959	ニ	15.725	7.959	合計		37.06												
区分	延べ面積	積算面積																																																																																																																											
イ	15.820	7.715																																																																																																																											
ロ	15.820	7.715																																																																																																																											
ハ	15.820	7.715																																																																																																																											
ニ	15.820	7.715																																																																																																																											
合計		37.10																																																																																																																											
区分	延べ面積	積算面積																																																																																																																											
イ	12.768	3.337																																																																																																																											
ロ	13.909	6.810																																																																																																																											
ハ	13.909	5.730																																																																																																																											
ニ	13.909	5.730																																																																																																																											
合計		37.03																																																																																																																											
区分	延べ面積	積算面積																																																																																																																											
イ	14.736	6.843																																																																																																																											
ロ	14.736	6.876																																																																																																																											
ハ	14.736	6.876																																																																																																																											
ニ	14.736	6.876																																																																																																																											
合計		30.57																																																																																																																											
区分	延べ面積	積算面積																																																																																																																											
イ	15.775	7.752																																																																																																																											
ロ	15.775	7.752																																																																																																																											
ハ	15.775	7.752																																																																																																																											
ニ	15.775	7.752																																																																																																																											
合計		37.06																																																																																																																											
区分	延べ面積	積算面積																																																																																																																											
イ	15.725	7.959																																																																																																																											
ロ	15.725	7.959																																																																																																																											
ハ	15.725	7.959																																																																																																																											
ニ	15.725	7.959																																																																																																																											
合計		37.06																																																																																																																											
区分	延べ面積	積算面積																																																																																																																											
イ	15.725	7.959																																																																																																																											
ロ	15.725	7.959																																																																																																																											
ハ	15.725	7.959																																																																																																																											
ニ	15.725	7.959																																																																																																																											
合計		37.06																																																																																																																											

合計面積 1752.2803340 ㎡

地番	① 4844-1	残地
公積	1752.2803340	328.95 ㎡

A3判をA4判に縮小

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17日 さいたま地方裁判所鴻巣支部

登記官

作製者 土師家庭調査士

3年7月10日(作製)

申請人

代表取締役

縮尺 1/1

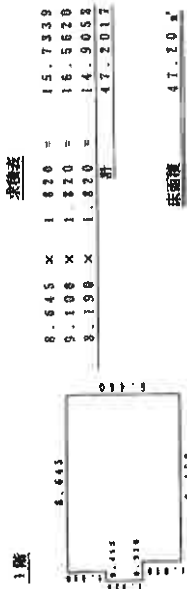
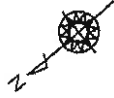
登記年月日：平成14年12月5日

各階平面図 2243077

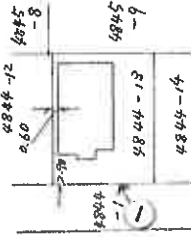
建築物平面図

家屋番号 4844番13

建築物の所在 浦安市小松田丁目4844番地13



写真撮影位置 (Photography Position)



A3判をA4判に縮小 (Reduce A3 to A4)

作製者 土地調査士 北條 隆夫

年月2日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

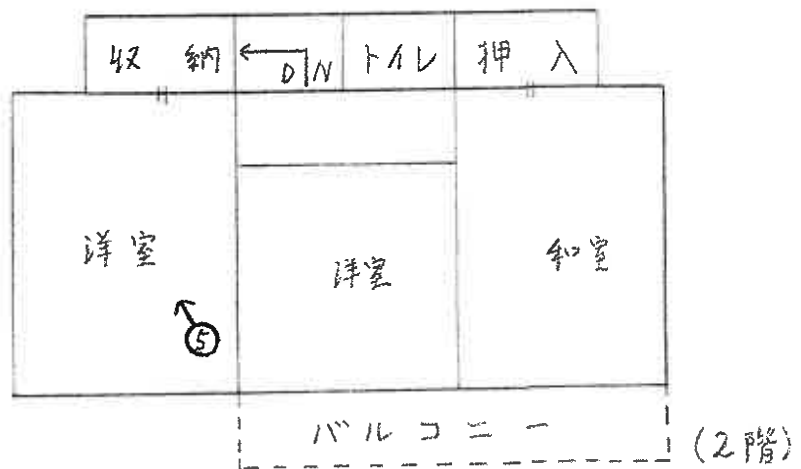
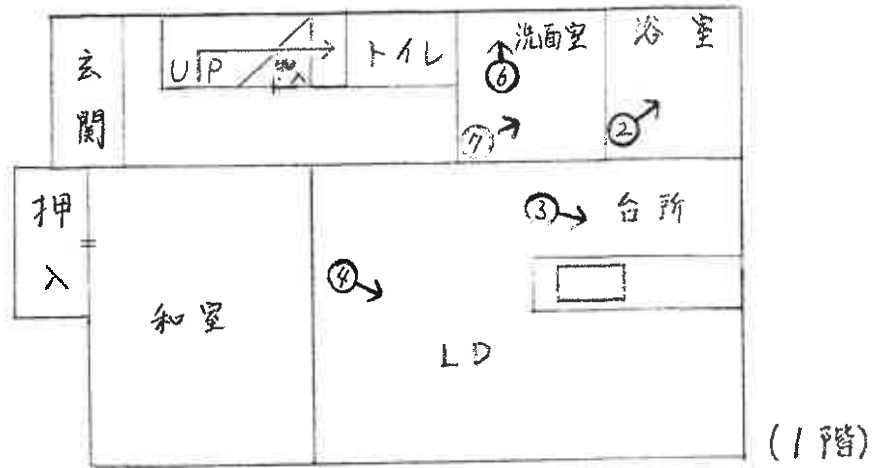
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月17日 さいたま地方法務局 課業出張所

登記官

(// 枚目)

請求番号：10-3

建物見取図



♂ 写真撮影位置



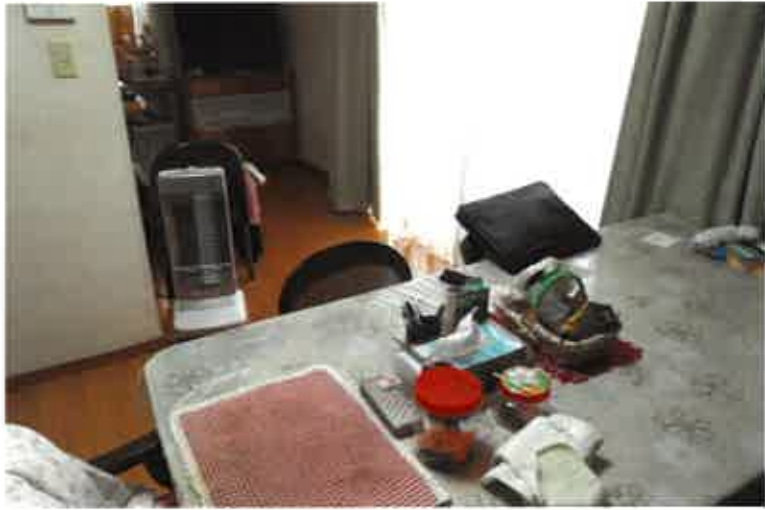
①



②



③



4



5



6



7

令和7年 (ケ) 第323号
令和8年 3月28日 現地調査
令和8年 4月28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 | 鴻巣市小松四丁目 |
| | 地 番 | 4844番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市小松四丁目 4844番地13 |
| | 家屋 番号 | 4844番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 35.60平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金6,170,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金2,650,000円
物件2 (建物)	金3,520,000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 等 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 等 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）

位置・交通	J R高崎線「北本」駅の北西方約610m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一部畑や雑種地が残るものの、宅地開発が進み、戸建住宅が増えつつある住宅地域。	
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	122.65㎡ ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北西約4.5m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	・ 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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成14年11月30日新築 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約2年																		
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、京壁、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）	1階 47.20 m ² 2階 35.60 m ² 延 82.80 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Aが居宅として使用している。																		
特記事項	<p>・本件建物は、本件債務者からAに賃貸借されている。Aは本件土地・建物の前所有者で、債務者への本件土地・建物の売却後も、債務者と賃貸借契約を締結することにより、継続して本件土地・建物の居住している。賃貸借契約の内容は以下のとおり。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">普通建物賃貸借契約</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>契約日</td> <td>令和3年6月9日</td> </tr> <tr> <td>占有開始日</td> <td>令和3年6月9日</td> </tr> <tr> <td>当初契約期間</td> <td>令和3年6月9日～令和5年6月8日（2年間）</td> </tr> <tr> <td>現契約期間</td> <td>令和7年6月9日～令和9年6月8日（合意更新）</td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>月額120,000円</td> </tr> <tr> <td>共益費</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>一時金</td> <td>敷金120,000円</td> </tr> <tr> <td>更新料</td> <td>新賃料1カ月分</td> </tr> </tbody> </table>	普通建物賃貸借契約		契約日	令和3年6月9日	占有開始日	令和3年6月9日	当初契約期間	令和3年6月9日～令和5年6月8日（2年間）	現契約期間	令和7年6月9日～令和9年6月8日（合意更新）	賃料	月額120,000円	共益費	無	一時金	敷金120,000円	更新料	新賃料1カ月分
普通建物賃貸借契約																			
契約日	令和3年6月9日																		
占有開始日	令和3年6月9日																		
当初契約期間	令和3年6月9日～令和5年6月8日（2年間）																		
現契約期間	令和7年6月9日～令和9年6月8日（合意更新）																		
賃料	月額120,000円																		
共益費	無																		
一時金	敷金120,000円																		
更新料	新賃料1カ月分																		

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・北本市役所での聴取によると、建築基準法上の建築確認の履歴がなく、当該手続きを経していない可能性がある。・洗面所の排水に不具合があるため、洗面所の排水は、排水管に繋いだホースにより、風呂場に流している模様。修理若しくは交換を要する。
------	---

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は概ね標準的なものであるため、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件を参考として収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

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	84,800	1.01	122.65	0.90	9,450,000

※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-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 82,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.9/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/94 & \approx & 84,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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（道路接面方位）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、街路条件・交通接近条件・環境条件等が劣る。

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	165,000	82.80	0.06	820,000

ウ 現価率：

経過年数約23年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $2 / (23 + 2) \times (1 - 0.2)$

2 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	9,450,000	0.60	法定地上権	5,670,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比
1	9,450,000	-5,670,000		3,780,000	42.1%
2	820,000	+5,670,000	0.8	5,190,000	57.9%
積算価格 (合計)				8,970,000	100.0%

ウ 占有減価修正：長期賃借権を考慮した。

II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イニウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
1,440,000	(1-0.25)	1,080,000	12.0%	9,000,000

総収益：当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

III 評価額の判定

上記のとおり、両試算価格が求められたが、目的物件は自己利用が需要の中心と考えられる戸建住宅であり、収益性よりも居住の快適性・市場性が重視される傾向にある。よって、本件評価では、積算価格を中心に収益価格を勘案して、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務 相当額(円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	8,980,000	42.1%	1.0	0.7		2,650,000
2		57.9%	1.0	0.7	120,000	3,520,000
一括価格(合計)						6,170,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 引受債務相当額：要返還敷金を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格 (鴻巣-2)
所 在 : 鴻巣市松原4丁目4715番26
価 格 : 82,600円/㎡
位 置 : J R高崎線「北本」駅約1,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 192㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南西4.0m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 : 一般住宅が建ち並び、背後地に農地が見られる住宅地域

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

GSI Maps



位置図

イ 4852 ハ 道 ホ 4858-15 ニ 4860-7 リ 4869-33 ヌ 4869-5
 1 4855-1 ニ 4846-7 ヘ 4858-5 テ 4860-9 ヲ 4869-34 ッ 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	鴻巣市小松四丁目		地番	4844番13	
出方寸縮	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
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	昭和55年		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11月17日
 さいたま地方務局鴻巣出張所
 登記官

請求番号：10-1
 (1/2)

A3版をA4版に縮小

公図写

ア 4856-3
ウ 4856-24
エ 4857-28
オ 4850-13
カ 4843-3
ク 4849-9
ケ 4857-20
コ 4879-6
ク 4879-7
ネ 4879-9
テ 4881-7
ラ 4882-15
ム 4849-4
カ 4849-11
ノ 4849-10
キ 4878-7

登記年月日：平成13年8月6日

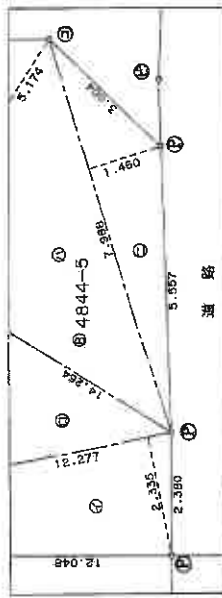
1229033

地積測量図

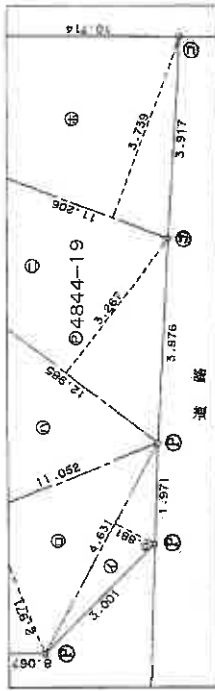
地番 4844-5ないし
4844-19, -1
土地の所在 滝葉市小松4丁目



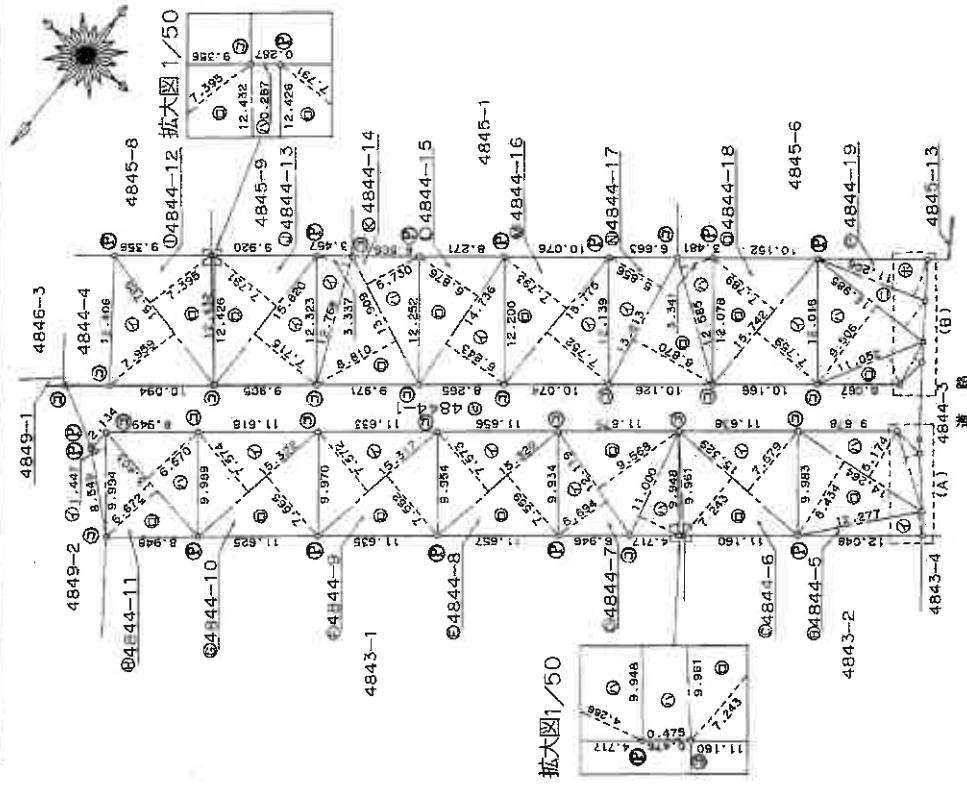
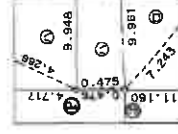
拡大図(A) 1/100



拡大図(B) 1/100



拡大図1/50



これは図面に記載されている内容を証明した断面である。
令和7年11月17日 さいたま地方建設局滝葉出張所

登記官

作製者 [Redacted] 年7月10日作製

(埼玉土地家屋調査士会利用)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	石	②	杭	③	コンクリート杭	④	鉄筋コンクリート杭	⑤	金網
⑥	鉄線	⑦	金網	⑧	金網	⑨	金網	⑩	金網
⑪	金網	⑫	金網	⑬	金網	⑭	金網	⑮	金網

登記年月日：平成14年12月5日

各階平面図

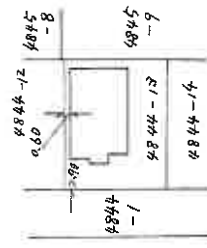
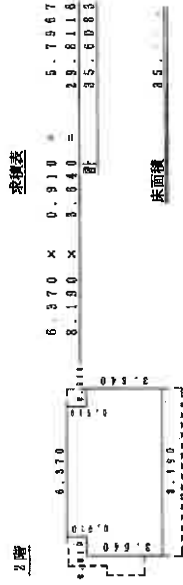
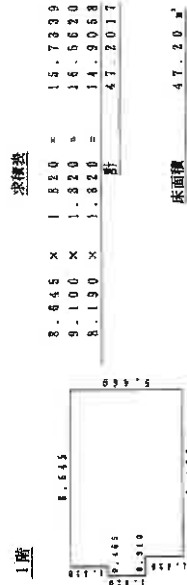
4844番13

建物名

御来市小松四丁目4844番地13

家屋番号

建物の所在



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17日 さいたま地方支務局 建築出願所

登記官

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
[Redacted]		[Redacted]	

A3版をA4版に縮小

請求番号：10-3

(埼玉土地家屋調査士会印)