

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13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10月28日から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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11月25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11月16日 午前 9時10分から 令和 8年11月20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10月13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	16, 790, 000 13, 432, 000	一括	3, 358, 000	99, 323	16, 055
1	3, 920, 000				
2	12, 870, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|-----------------|--|
| 1 | 所 在 | 鴻巣市原馬室字上曾部 | | |
| | 地 番 | 1 5 2 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 3 2. 4 4 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市原馬室字上曾部 1 5 2 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 9. 6 8 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 5. 9 5 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月18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

【物件番号1】

- ・ 隣地（地番152番6）との境界が不明確である。
- ・ 売却対象外の土地（地番152番6）を通行のため利用している。

《 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 | 鴻巣市原馬室字上曾部 | | |
| | 地 番 | 1 5 2 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 3 2. 4 4 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市原馬室字上曾部 1 5 2 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 4 9. 6 8 平方メートル | |
| | | 2階 | 4 5. 9 5 平方メートル | |



令和7年(ケ)第316号
令和8年1月16日受理
令和8年3月25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 | 鴻巣市原馬室字上曾部 | | |
| | 地 番 | 1 5 2 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 3 2. 4 4 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市原馬室字上曾部 1 5 2 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 9. 6 8 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 5. 9 5 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	(住居表示未実施)			
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 ☐ 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「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	屋根にソーラーパネルが設置されているが、詳細は不明である。			
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 本件土地に接面する152番4の土地は、鴻巣市所有の公衆用道路である。
- 2 北東側隣接地との境界が不明確である。

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
■ A (債務者兼所有者の姉、 北東側隣接地所有者)	本件建物には、債務者兼所有者が住んでいました。私は彼の姉です。 本件建物は、一昨年の6月ごろから空き家になっています。 債務者兼所有者は、出先で転倒して頭の左側を打ったようで、肢体不自由で喋れない状態です。現在群馬県草津市の病院に入っています。
■ 鴻巣市障害福祉課の担当職員	債務者兼所有者は、公園で倒れていたのを発見され、救急搬送されてした。右上下肢麻痺の高次脳機能障害で、令和6年10月から草津市の病院に入っています。 現在、鴻巣市で成年後見の申立の準備中です。
	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 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) 13:25-13:35	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函等
令和8年3月9日(月) 14:40-15:35	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9日(月) 15:50-16:00	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8年3月9日(月) 16:10-16:20	鴻巣市役所	障害福祉課自立支援担当職員と面談

(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8年3月9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。

☐ 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

地图整理番号：M10038

登記年月日：平成29年8月22日

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。

(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和7年11月21日

東京法務局台東出張所

登記官

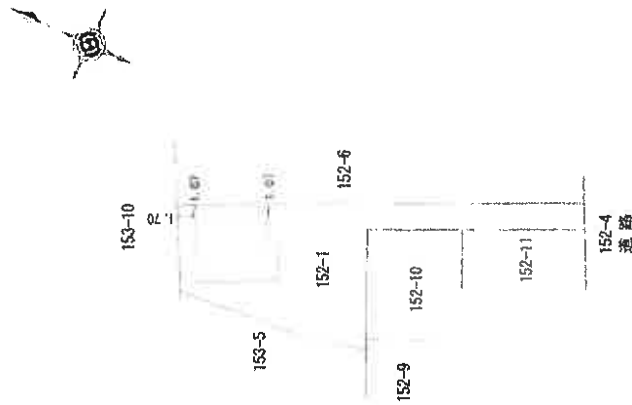
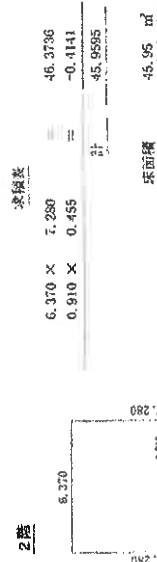
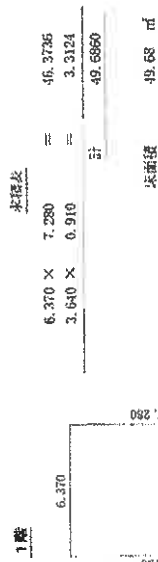
(9 枚目)

各階平面図

家屋番号 152番1

建物図面

建物の所在 鴻巣市原馬室字上曽部152番地1



A3判をA4判に縮小

作成者

社員

縮尺

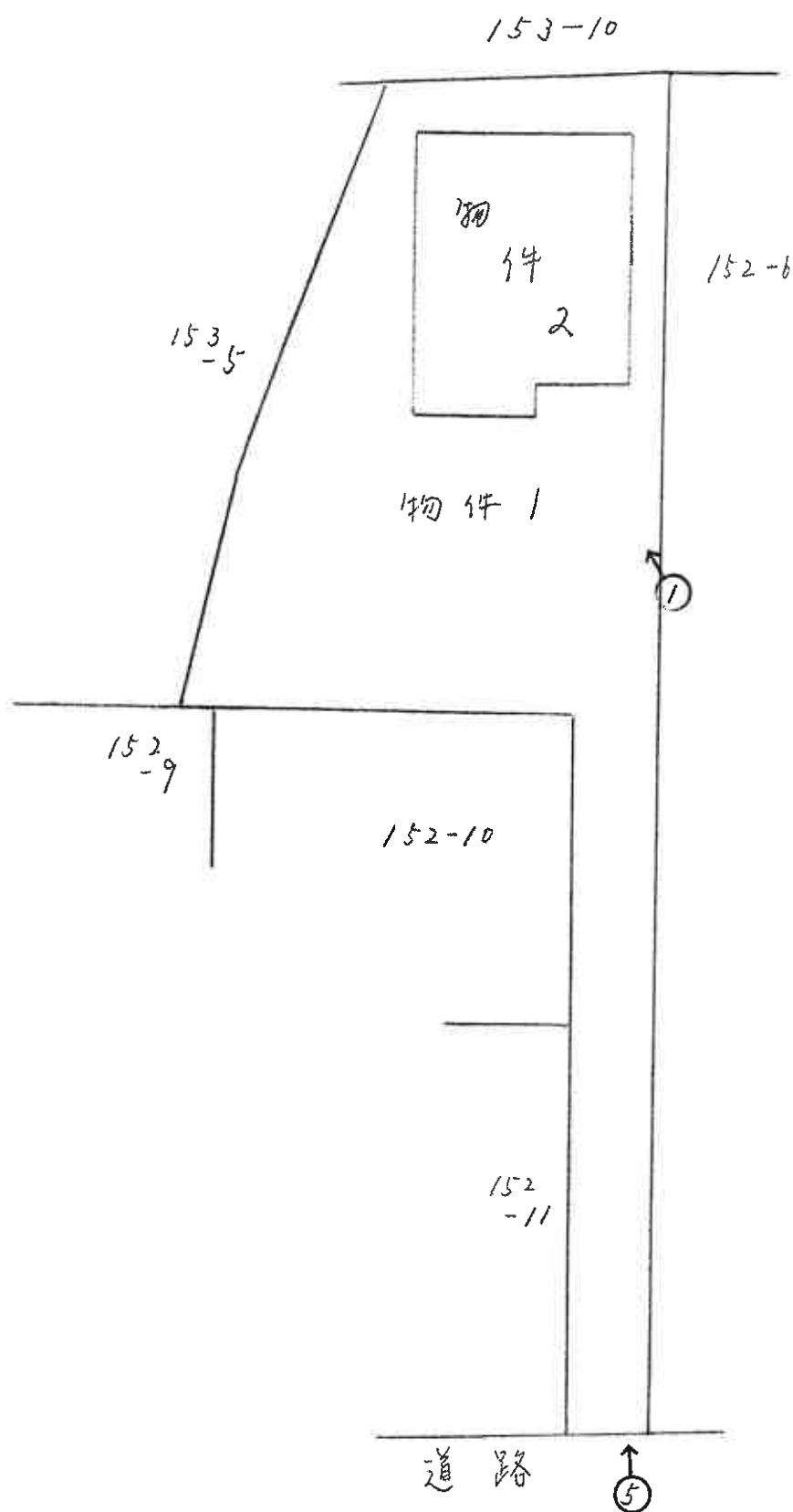
1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

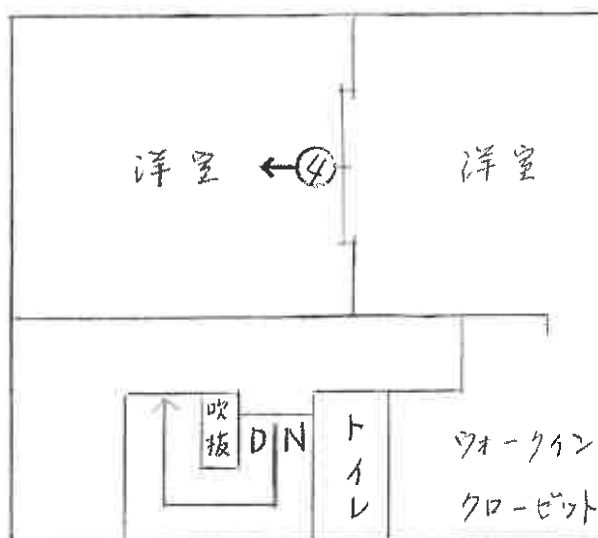
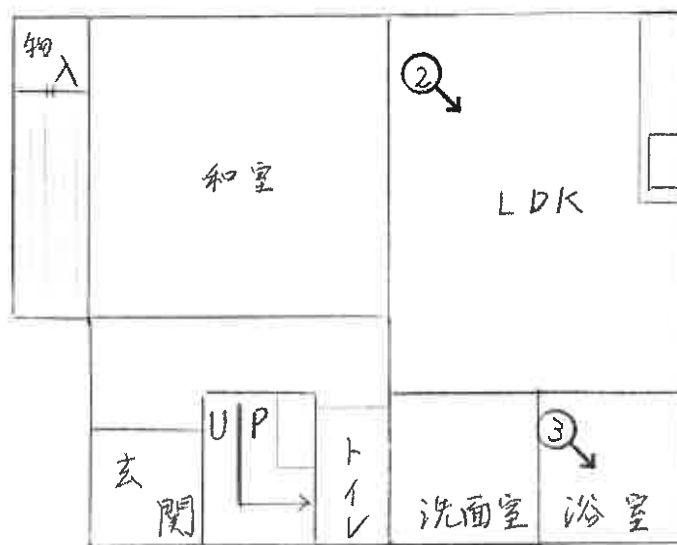
土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

(10 枚目)

建物見取図



♂ 写真撮影位置

(// 枚目)



1



2



3



4



5

令和 7 年（ケ）第 316 号
令和 8 年 3 月 9 日 現地調査
令和 8 年 3 月 30 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 | 鴻巣市原馬室字上曾部 | | |
| | 地 番 | 152番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 232.44平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市原馬室字上曾部 152番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 152番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 49.68平方メートル | |
| | | 2階 | 45.95平方メートル | |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 6 , 7 9 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3 , 9 2 0 , 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1 2 , 8 7 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	J R 高崎線「鴻巣」駅の南東方約1,400m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	付近にはドラッグストア等が入る商業施設にも近い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	232.44㎡ 不整形 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）にはほぼ等高接面	
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. 北東側隣接地との境界が不明確である。 2. 鴻巣市担当課で入手した建築計画概要書では敷地面積が265.85㎡と登記記録上の面積よりも大きい、その理由は不明である。本件では登記面積を採用する。 3. 目的土地の南東で接面する幅員約4m舗装市道は建築基準法第42条2項道路である。鴻巣市担当課より入手した境界査定図や建築計画概要書及び現地での簡易計測から目的土地は既にセットバックが行われているものと判断した。なお、当該市道の南西方や北東方では現況の道路幅員が約3mと目的土地の接面道路幅よりも狭い場所がある。	

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29年8月15日新築 経 過 年 数：約9年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：モルタル、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、IHクッキングヒーター、ガス、給排水等 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	空き家の状態である。
特 記 事 項	屋根にソーラーパネルが設置されているが、目的土地にはプロパンガスも設置されていたため、両方を併用している可能性がある。

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	70,500	0.90	232.44	0.95	14,010,000

※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-10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 85,900\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/120 & \div & 70,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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は対象地域に比し、街路条件及び交通接近条件並びに環境条件等が優る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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	180,000	95.63	0.58	9,980,000

ウ 現価率：

経過年数約9年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-10%

(計算式) $16 / (9 + 16) \times (1 - 0.1)$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	14,010,000	0.60	法定地上権	8,410,000

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	14,010,000	-8,410,000		1.0	0.7	3,920,000
2	9,980,000	+8,410,000	1.0	1.0	0.7	12,870,000
一括価格 (合計)						16,790,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

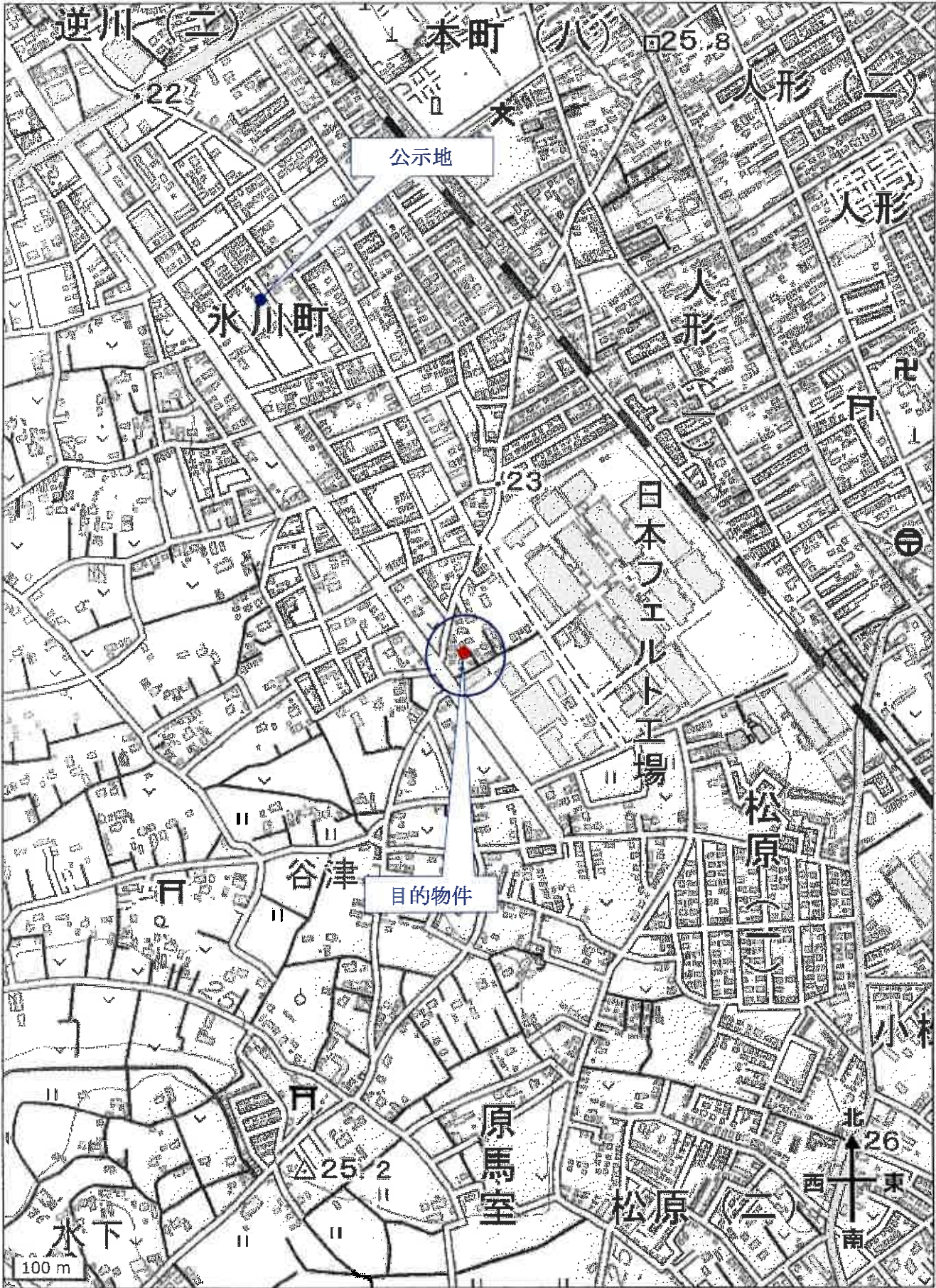
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

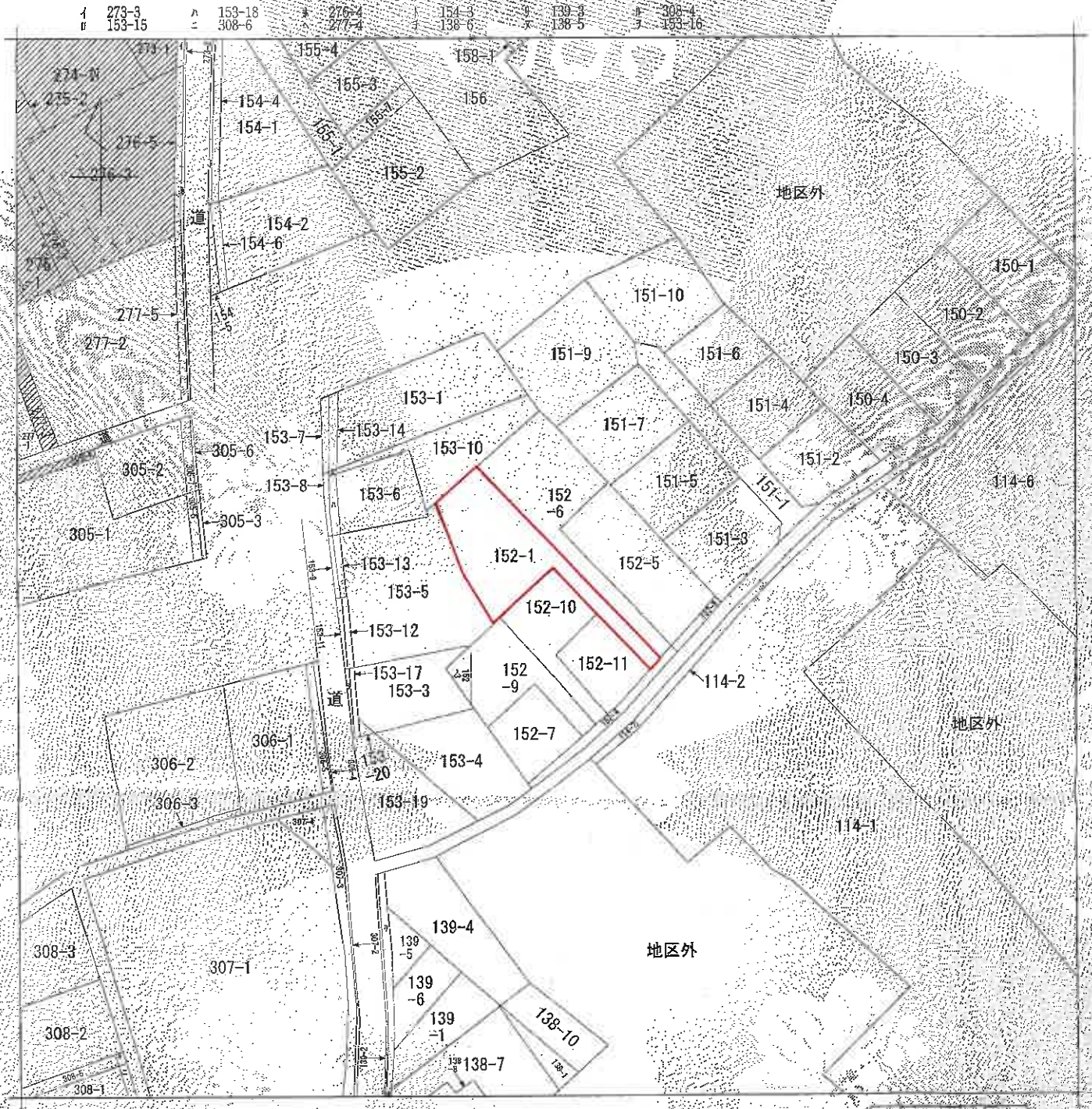
第6 参考価格資料

地価公示価格（ 鴻巣-10 ）
所 在： 鴻巣市氷川町29番7
価 格： 85,900円/㎡
位 置： J R 高崎線「鴻巣」駅約1,100m(道路距離)
価 格 時 点： 令和8年1月1日
地 積： 151㎡
供給処理施設： ガス・水道・下水
接 面 道 路： 北東6.0m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多い区画整理済の住宅地域

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





(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	鴻巣市原馬室字上曾部					地番	152番1		
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		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。

(さいたま地方法律局鴻巣出張所管轄)

令和7年11月21日

東京法律局台東出張所

登記官

地図整理番号：M10037

(1/1)

A3判をA4判に縮小

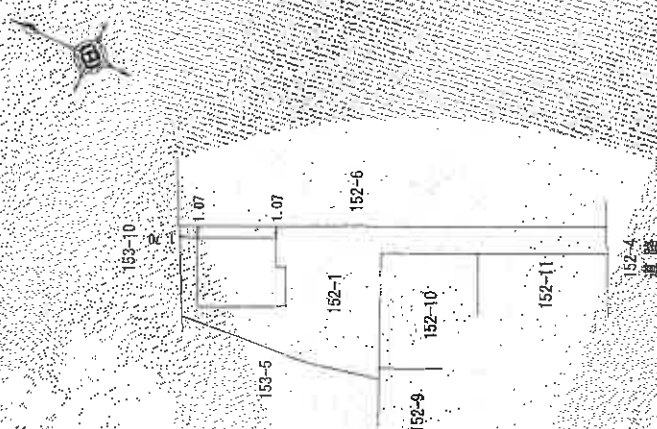
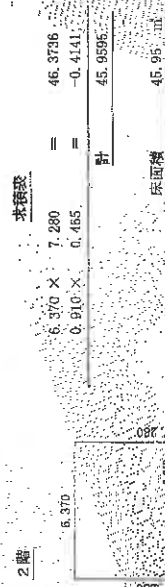
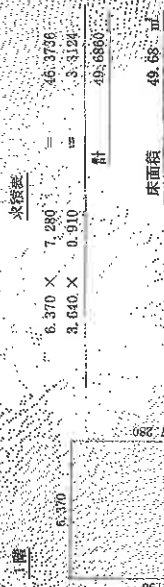
登記年月日：平成29年8月22日

各階平面図

家屋番号 152番1

建物図面

建物の所在 埼玉県原野市上曽部152番地1



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書面である。
(さいたま地方裁判所民事部)

令和7年11月21日

東京法務局台東出張所

登記官