

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 4月 21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 5月 6日から 令和 8年 5月 13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 20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 6月 3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 5月 25日 午前 9時10分から 令和 8年 5月 29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 4月 21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 | 鴻巣市箕田字富士山 |
| | 地 番 | 344番1. |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 348.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市箕田字富士山 344番地1 |
| | 家屋 番号 | 344番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート・ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.90平方メートル
2階 58.07平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3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

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 鴻巣市箕田字富士山 |
| | 地 番 | 344番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 348.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市箕田字富士山 344番地1 |
| | 家屋 番号 | 344番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート・ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.90平方メートル
2階 58.07平方メートル |



令和7年(ケ)第262号
令和7年10月30日受理
令和8年 3月 4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 | 鴻巣市箕田字富士山 |
| | 地番 | 344番1 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 348.60平方メートル |
| 2 | 所在 | 鴻巣市箕田字富士山 344番地1 |
| | 家屋番号 | 344番1 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 軽量鉄骨造スレート・ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 66.90平方メートル
2階 58.07平方メートル |



その他の事項

■ (物件1 関係)

本件土地上のカーポート (写真⑬) については、土地の定着物と認めた。

(物件2 関係)

- 1 浴室のドアに破損あり (写真⑥)。
- 2 壁に汚れあり (写真⑦～⑪)。

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

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(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和6年9月30日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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 type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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 type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>本件の物件所有者 (以下「本件所有者」という。)と占有者は夫婦であるが、令和6年9月30日に本件所有者は物件所在地から転出しており、以降は占有者と娘2人が本件建物に居住していることまでは判明しているが、当職の照会に対して本件所有者、占有者双方から回答が無いため、占有者の権原については不明である。</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

(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
■債務者兼所有者の娘	本件建物には、私と母が住んでいます。父は別の所に住んでいます。 3年前まで屋内で犬を飼っていました。 <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

(5 枚目)

執行官の意見

- 本件建物は債務者兼所有者の妻が占有しているが、その権原については不明である。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月4日(火) 14:45-14:55	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和7年12月18日(木) 9:40-10:45	物件所在地	臨場・屋内等調査・債務者兼所有者の娘と面談(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月18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

登記年月日：平成22年2月12日

地積測量図

地番 344番1、344番2、344番3

土地の所在 鴻巣市箕田字富士山

求積表

地番	NO	X	Y	Y_{n-1}	Y_n	X_{n-1}	X_n	$(Y_{n-1} - Y_n) \cdot (X_{n-1} + X_n)$
① 344番1	S3	8655.439	-31696.540	-10.855	-94290.440345			-8.564
	HK79	8673.840	-31691.301	-16524.197160				-51290.205220
	HK82	8675.010	-31696.104	-5.912	100692.588651			12.463
	HK86	8672.077	-31697.303	35.290	365676.415710			177651.262074
	HK78	8661.899	-31692.641	20.391	-26891.350104			-26891.350104
	P1	8682.914	-31692.013	-3.097	-106737.424423			-106737.424423
	HK80	8683.032	-31692.250	-12.298	-133916.261572			-15.406
	S14	8685.807	-31695.110	-12.298	-104169.616078			-12.003
	S13	8674.722	-31674.539					-697.213967
	S16	8690.078	-31690.536					348.0629835
合計面積								348.60 ㎡

地番	NO	X	Y	Y_{n-1}	Y_n	X_{n-1}	X_n	$(Y_{n-1} - Y_n) \cdot (X_{n-1} + X_n)$
② 344番2	S13	8674.722	-31674.539	15.426	133916.261572			67650.628530
	S14	8685.807	-31665.110	7.790	-52105.129832			-119822.265500
	HK70	8687.084	-31666.749	-5.998				-29781.347618
	S15	8690.960	-31671.198	-13.787				-231.602968
	S16	8690.078	-31690.536	-3.431				115.8014340
	合計面積							

地番	NO	X	Y	Y_{n-1}	Y_n	X_{n-1}	X_n	$(Y_{n-1} - Y_n) \cdot (X_{n-1} + X_n)$
③ 344番3	S15	8690.960	-31671.123	3.413	29662.246480			-134201.440488
	P2	8696.309	-31677.123	-15.432	-29643.403907			150560.862696
	S3	8685.439	-31686.540	-3.413				-231.633019
	S16	8690.078	-31690.536	15.422				115.8160695
	合計面積							

点名	X座標	Y座標	備考
RTL	8701.007	-31672.338	トラス架
10A19	8714.797	-31687.351	朝比奈角柱
3A135	8754.414	-31732.698	朝比奈角柱
3A136	8625.107	-31662.088	朝比奈角柱

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	○	金属板	④	境界線の種別
②	コンクリート杭	⊙	金属杭	⑤	境界線の種別
③	プラスチック杭	⊕	金属プレート	⑥	境界線の種別

作成者 [Redacted] (平成 22年 2月 8日作成)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

測地系	測地系
投影法	区画
縮尺	縮尺
縮尺	縮尺

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9月19日 さいたま地方法務局 鴻巣出張所

登記官

(9 枚目)

請求番号：9-2

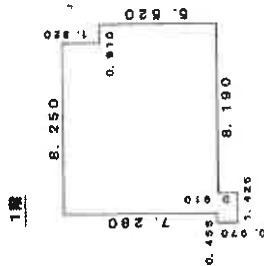
登記年月日：平成23年11月24日

各階平面図

家屋番号 344番1

建築物の所在 鴻巣市箕田字富士山344番地1

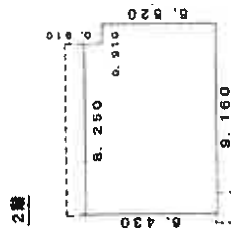
建築物平面図



求積表

0.455	x	0.970	=	0.4414
0.970	x	8.250	=	8.0025
7.280	x	7.340	=	53.4352
0.910	x	5.520	=	5.0232
計				66.9023

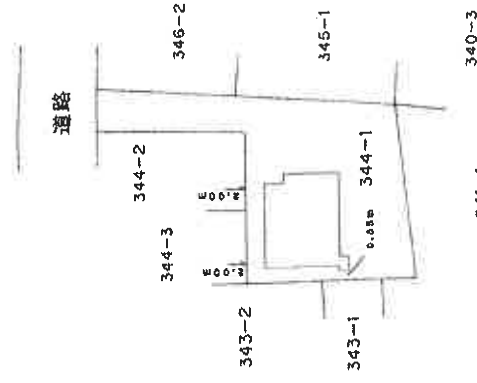
床面積 66.90 m²



求積表

8.250	x	0.430	=	3.5475
0.910	x	5.520	=	5.0232
計				58.0707

床面積 58.07 m²



作成者 土地調査士 家

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

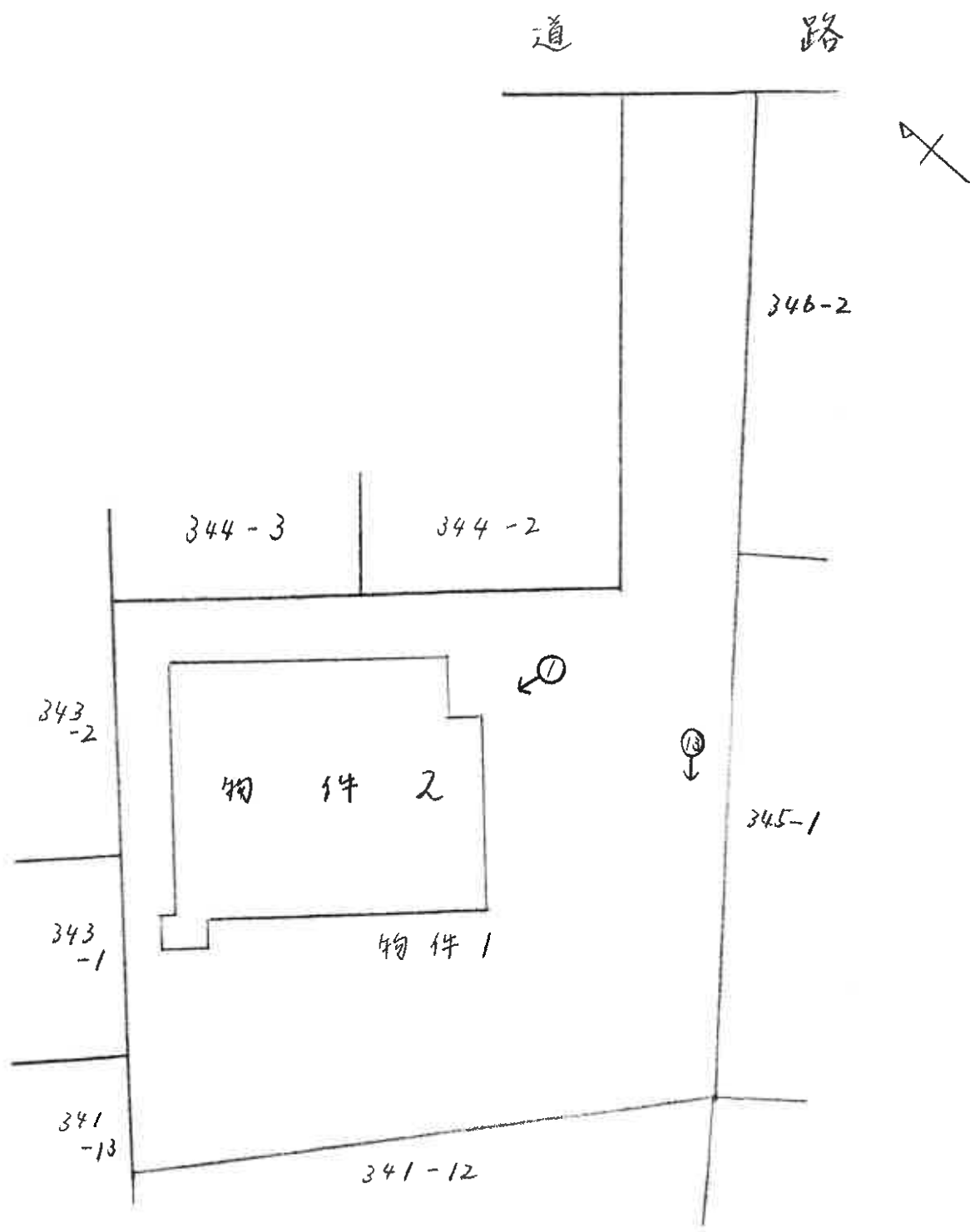
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月19日 さいたま地方法務局鴻巣出張所

登記官

(10 枚目)

請求番号：9-3

土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

(// 枚目)



1



2



3



4



5



6

(14 枚目)



7



8



9

(15 枚目)



10



11



12

(16 枚目)



13

令和7年(ケ)第262号
令和7年12月18日 現地調査
令和8年3月10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 | 鴻巣市箕田字富士山 |
| | 地 番 | 344番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 348.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市箕田字富士山 344番地1 |
| | 家屋 番号 | 344番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート・ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.90平方メートル
2階 58.07平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金18,650,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金5,750,000円
物件2(建物)	金12,900,000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き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 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「北鴻巣」駅の南東方約970m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	車両通行量の多い県道沿いにあつて、周辺には一般住宅の外、店舗、郵便局、神社等が存する住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 150% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	348.60㎡ 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	北東約7.4m舗装県道（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	目的土地上にカーポートが存するが、価格に影響はないものと判断した。	

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23年11月15日新築 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：スレート・ソーラーパネルぶき 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、IHクッキングヒーター、給排水等 その他：太陽光発電 ※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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	1. 所有者の娘によれば、目的建物はオール電化とのこと。また3年前まで屋内で犬を飼っていたとのこと。 2. 壁（内壁）に汚れがある（現況調査報告書写真⑦～⑩）。 3. 浴室のドアに破損あり。 4. 1階LDのフローリングを踏むと、きしむ音がする箇所があった。 5. 1階トイレ扉を開けると原因不明の電気音がした。電気関係の故障と思われるが詳細は不明。

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	61,600	0.85	348.60	0.90	16,430,000

※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-6

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
 $63,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/98 \approx 61,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：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、交通接近条件がやや優るが、街路条件が劣る。

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	190,000	124.97	0.43	10,210,000

ウ 現価率：

経過年数約14年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率(中古建物の市場性及び保守管理状態の劣ること等を考慮)-20%

(計算式) $16 / (14 + 16) \times (1 - 0.2)$

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	16,430,000	0.50	法定地上権	8,220,000

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	16,430,000	-8,220,000		1.0	0.7	5,750,000
2	10,210,000	+8,220,000	1.0	1.0	0.7	12,900,000
一括価格 (合計)						18,650,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

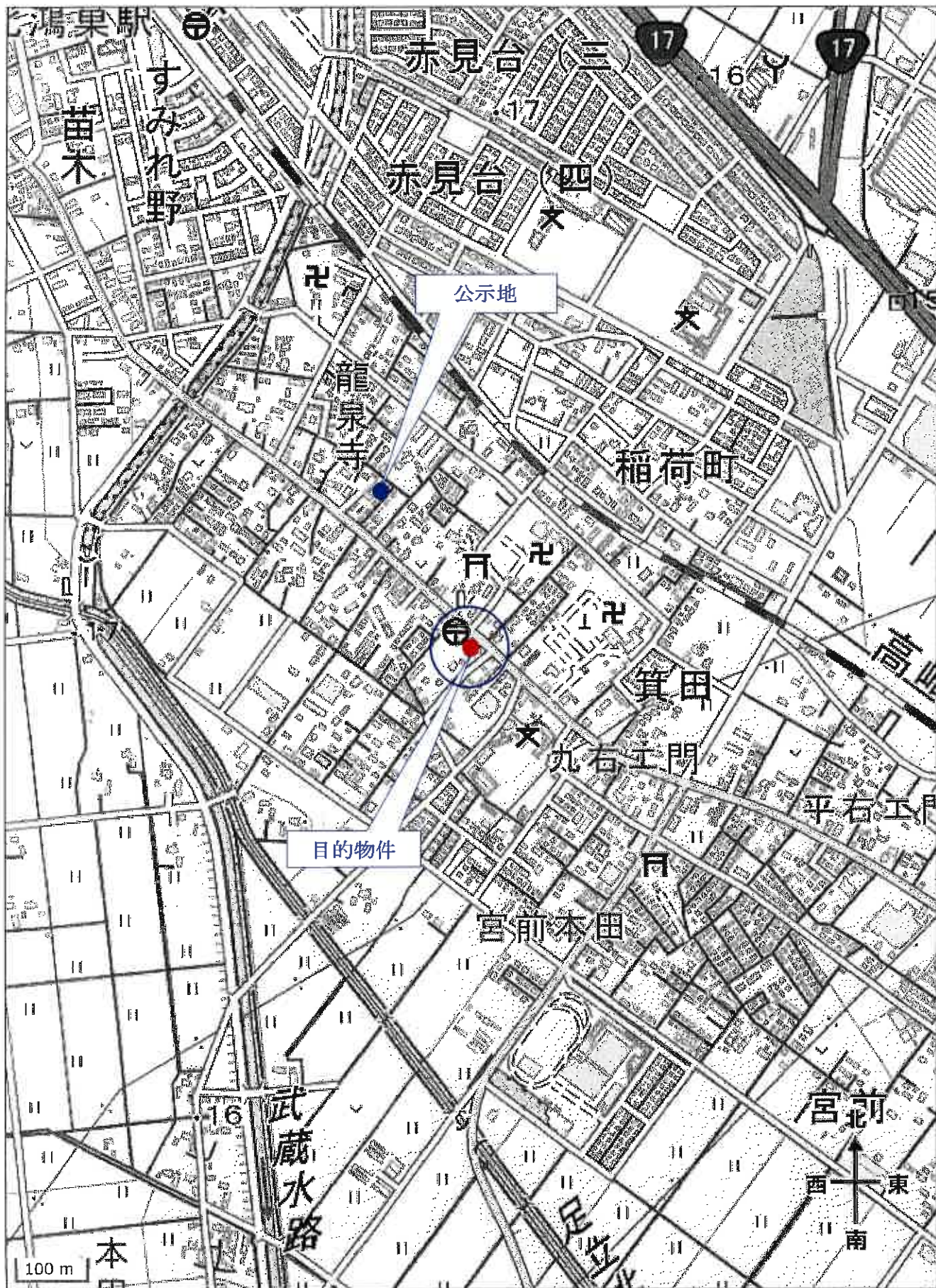
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

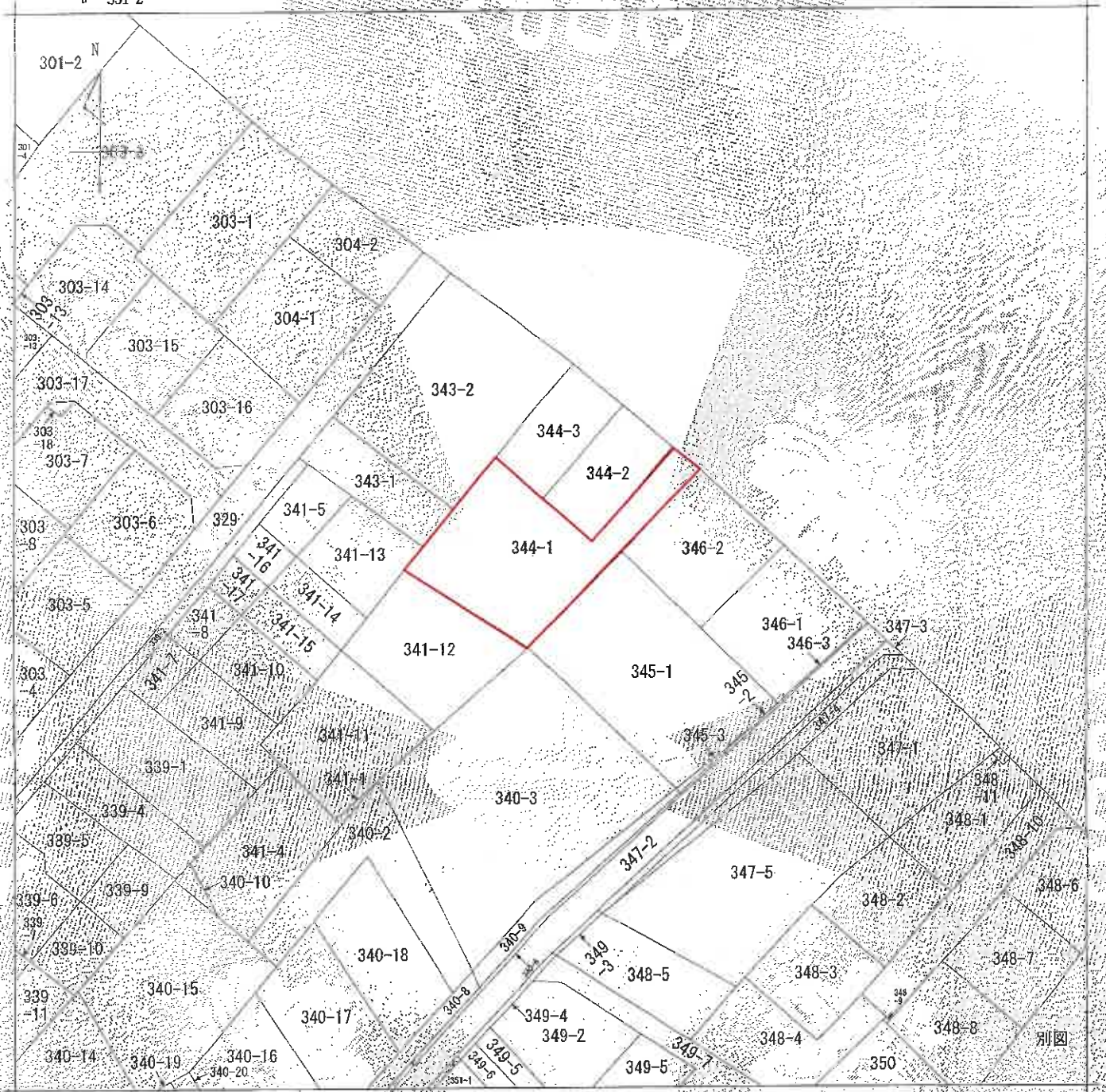
第6 参考価格資料

地価公示価格（ 鴻巣-6 ）
所 在 : 鴻巣市箕田字九右門1287番8
価 格 : 63,100円/m²
位 置 : JR高崎線「北鴻巣」駅約1,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 103m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南東4.2m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 : 中規模在来住宅、小規模分譲住宅混在の住宅地域

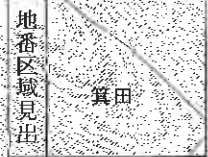
第7 附属資料

- 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、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	鴻巣市箕田字富士山		地番	344番1				
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)		備記事項			

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9月19日
さいたま地方法務局鴻巣出張所
登記係

登記年月日：平成23年11月24日

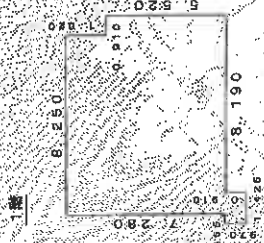
令和7年0月19日
 これは図面に記載されている内容と一致しない内容が記載されている可能性があります。
 国土交通省 国土院 登記部

建築物平面図

家屋番号 344番1

建築物の所在 横浜市栗田字富士山344番地1

各階平面図

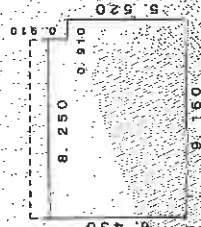


求積表

0.455	×	0.970	=	0.4414
0.570	×	8.250	=	4.7025
7.280	×	7.340	=	53.4352
0.910	×	5.520	=	5.0232
計				66.6023

床面積 66.60 m²

2階



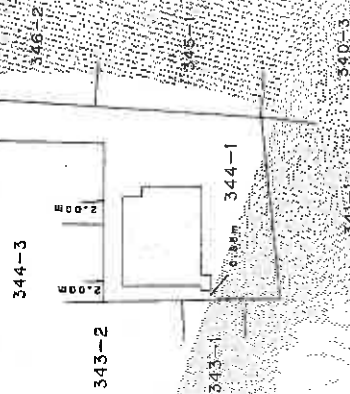
求積表

8.250	×	6.430	=	53.0475
0.910	×	5.520	=	5.0232
計				58.0707

床面積 58.07 m²



道路



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500