

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 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 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 | 鴻巣市小松三丁目 |
| | 地 番 | 4803番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.65平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市小松三丁目 |
| | 地 番 | 4817番11 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2.10平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分13分の1 |
| 3 | 所 在 | 鴻巣市小松三丁目 4803番地3 |
| | 家屋 番号 | 4803番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 44.71平方メートル |
| | 所 有 者 | A |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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

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2】

ゴミ置場として使用されている。

【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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 | 鴻巣市小松三丁目 |
| | 地 番 | 4803番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.65平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市小松三丁目 |
| | 地 番 | 4817番11 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2.10平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分13分の1 |
| 3 | 所 在 | 鴻巣市小松三丁目 4803番地3 |
| | 家屋 番号 | 4803番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 44.71平方メートル |
| | 所 有 者 | A |



令和7年(ケ)第302号
令和7年12月11日受理
令和8年 2月 5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 鴻巣市小松三丁目
地 番 4803番3
地 目 宅地
地 積 148.65平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 鴻巣市小松三丁目
地 番 4817番11
地 目 雑種地
地 積 2.10平方メートル
共有者 A 持分13分の1
- 3 所 在 鴻巣市小松三丁目 4803番地3
家屋 番号 4803番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 44.71平方メートル
所有者 A



(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)	<p>本件建物は、現在空き家です。本件建物に不具合な所はありません。 太陽光パネルは、今から10年くらい前に付けました。費用は250万円 くらいで、ローンで払っていました。 その2年くらい後に、3、400万円で蓄電池も買いました。 蓄電池を買ったときに、太陽光パネルのローンも合わせて家のローンと一 緒にまとめましたが、去年の5月ころに払えなくなりました。 本件土地の境界について、争いごとはありません。</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

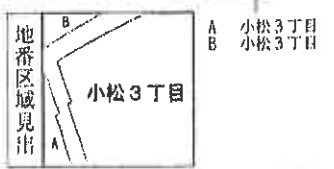
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月9日(金) 15:20-15:30	物件所在地	臨場・外観撮影等
令和8年1月31日(土) 13:55-14:25	物件所在地	臨場・屋内等調査・Aと面談(評価人同行)
令和8年2月2日(月) 11:20-11:30	さいたま地方法務局 鴻巣出張所	件外土地の登記事項証明書取得
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不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"/> 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

イ 4807-18 ハ 4830-17 ホ 4831-2 ト 4763-67 リ 4786-2 ル 4787-4
 0 4820-4 ニ 4806-2 ヘ 4761-2 テ 4760-11 ヨ 4786-3 ヅ 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	鴻巣市小松三丁目		地番	4803番3	
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
作成年月日	昭和三十九年	購入年月日(原図)		種類	旧土地台帳附属地図	
補記事項						

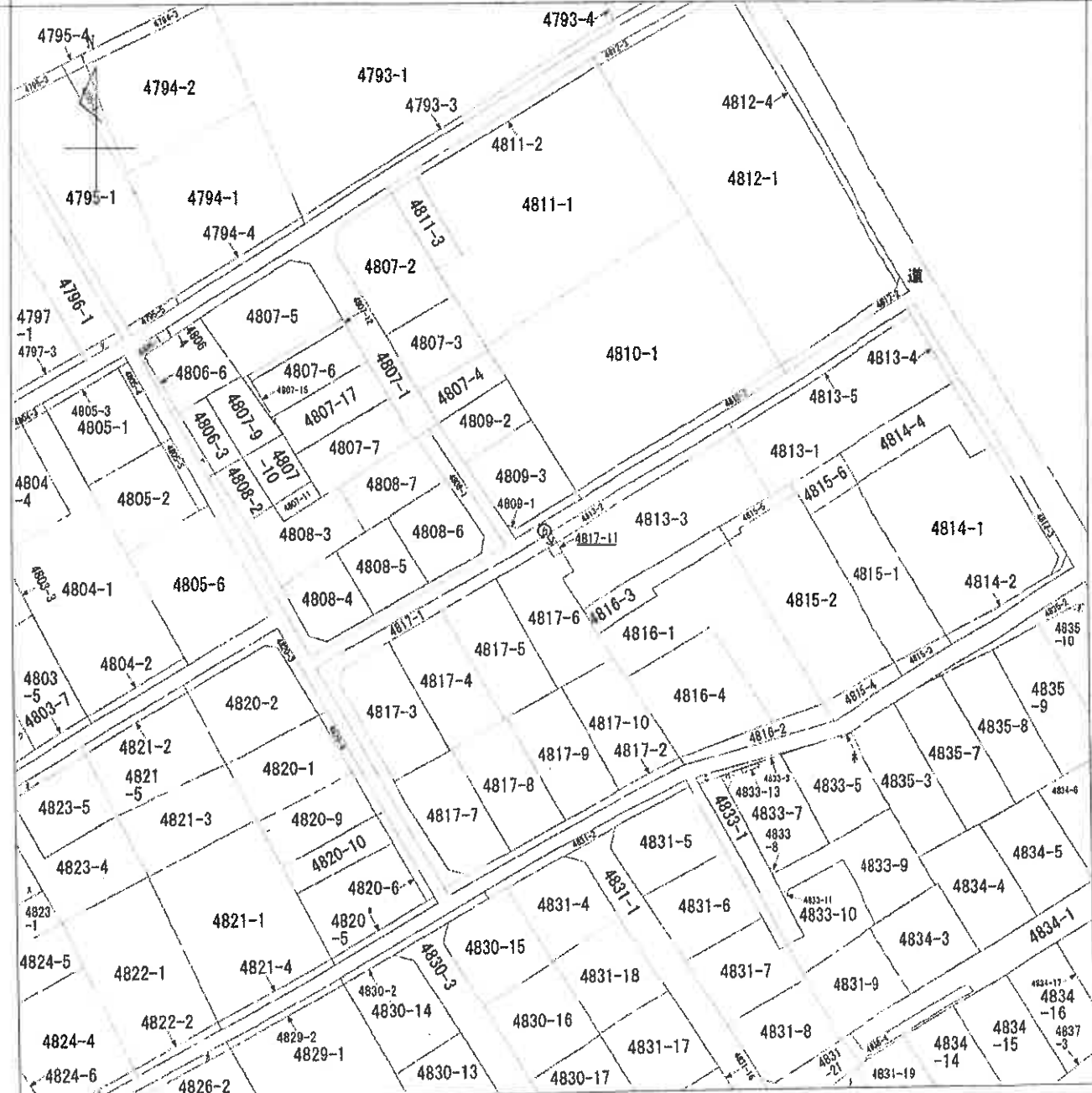
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した謄面である。
 (さいたま地方裁判所鴻巣出張所管轄)
 令和7年11月6日
 東京法務局台東出張所 登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：7-1
 (1/2)

7 4787-5
7 4788-4
b 4799-19
3 4799-6
ク 4824-13
k 4826-12
ソ 4826-3
ソ 4824-10
k 4823-2
ナ 4799-18
7 4799-13

イ 4807-18 ハ 4833-6 ホ 4833-12 ト 4831-10 ヌ 4796-3 ニ 4824-7
ロ 4820-4 ヒ 4833-4 ヘ 4806-2 テ 4835-5 ノ 4823-3 ツ 4824-7



(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。

地番
区域
見出
小松3丁目

♂ 写真撮影位置

請求 部	所在	鴻巣市小松三丁目		地番	4817番11		
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	昭和55年		備付 年月日 (原図)			備考	

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。
 (さいたま地方方法務局鴻巣出張所管轄)
 令和7年11月6日
 東京法務局台東出張所
 登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：7-4
 (1/2)

(8 枚目)

7 4826-12
7 4803-6
h 4826-3
3 4823-2

請求番号：7-4
(2/2)

A3判をA4判に縮小

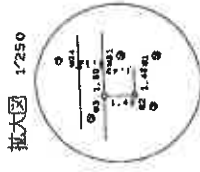
(9 枚目)

登記年月日：平成24年2月15日

地積測量図 1/2

地番	4817-1-3. 511-11
土地の所在	鴻巣市小松3丁目

拡大図 1/250

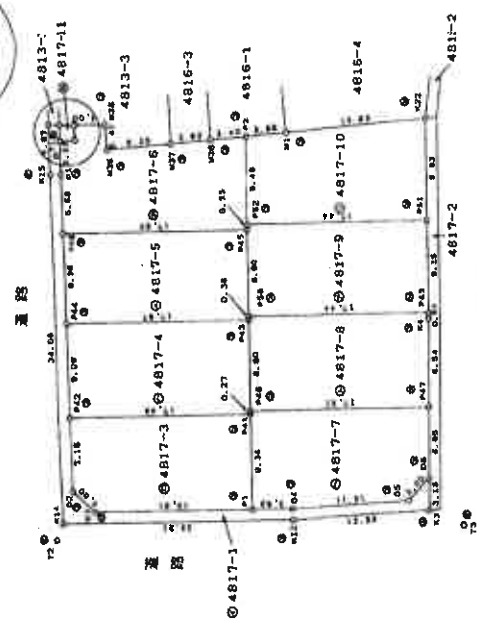


光線

NO	X n	Y n	V m1-Y m-1	X n	Y m1-Y m-1
G3	501.371	501.499	4.128	2071.055869	
M31	501.141	502.786	0.740	370.844340	
M34	502.134	502.238	-4.711	-2365.439054	
K15	499.593	498.075	-33.219	-16585.979857	
K14	481.813	489.020	-17.934	-8640.854342	
K12	482.587	486.141	18.382	8503.274234	
K9	451.412	487.402	16.008	4517.731296	
D6	452.961	480.149	-8.167	-75.844487	
D5	453.676	481.235	-8.072	-75.844487	
D4	454.401	482.321	-7.977	-75.844487	
D1	456.454	478.167	-8.424	-4442.603136	
O3	479.627	471.553	-6.876	-3297.915252	
O2	482.534	472.201	6.847	3303.910298	
P42	486.273	478.400	13.650	6734.881050	
P44	491.010	486.141	15.403	7563.027030	
P46	495.700	493.803	12.506	6199.224200	
O1	498.664	498.647	7.696	3057.718144	
計					-169.321557
計					84.660729
計					84.66

NO	X n	Y n	V m1-Y m-1	X n	Y m1-Y m-1
G1	416.484	479.197	15.674	7211.285236	
P41	471.179	487.227	-0.767	-361.393526	
P42	486.273	478.400	-14.938	-7262.973526	
O2	482.534	472.281	-6.847	-3303.910298	
O3	479.627	471.553	6.876	3297.915252	
計					-319.005364
計					159.502662
計					159.50

NO	X n	Y n	V m1-Y m-1	X n	Y m1-Y m-1
P44	491.010	486.141	-16.660	-8180.228600	
P42	486.273	478.400	1.086	528.092478	
P41	471.179	487.227	9.062	4269.915036	
P48	471.318	487.462	7.833	3691.810395	
P43	475.769	495.060	-1.321	-628.476318	
計					-146.402906
計					159.402906
計					159.40



基準点位置

点名	X座標	Y座標
T1	500.000	501.000
T2	481.570	487.304
T3	447.761	487.723

測量年月日 平成24年 1月28日

測量系	任意座標
-----	------

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	
①	石	②	金属釘	③	銅
④	コンクリート杭	⑤	金属板	⑥	銅
⑦	プラスチック杭	⑧	金属プレート	⑨	銅

作成者 土地測量士 (株) 埼玉土地測量 (平成24年 1月 28日作成)

申請人 代表取締役

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

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。
 (さいたま地方裁判所 鴻巣出張所 管轄)
 令和7年11月6日 東京法律局 台南出張所

登記官

(// 枚目)

登記年月日：平成24年2月15日

地積測量図 2/2

地番 4817-1-3.
4817-11
土地の所在 鴻巣市小松3丁目

NO	X _n	Y _n	V _{m1} -Y _{m1}	X _n *(V _{m1} -Y _{m1})
P45	495.200	492.603	-16.672	-8284.310450
P46	491.010	484.141	1.257	517.198570
P47	478.758	486.060	9.249	4395.608984
P48	475.851	495.386	7.533	3580.048103
P49	480.392	502.613	-1.599	-761.743112
P50	485.955	498.585	-316.985855	-159.487928
P51	485.955	498.585	159.487928	159.48
計				

NO	X _n	Y _n	V _{m1} -Y _{m1}	X _n *(V _{m1} -Y _{m1})
Q1	498.984	498.647	-7.656	-3837.718144
P46	495.200	493.603	4.166	2055.095200
P45	480.392	502.613	9.485	4555.568620
P48	480.370	503.286	7.390	3746.523720
Q2	484.851	510.509	9.309	4513.678866
M28	487.851	508.509	4.108	2013.371308
M29	492.815	503.574	-1.108	-547.211792
M30	497.285	504.566	-1.845	-916.188675
M31	499.903	501.463	0.504	250.631640
Q2	498.152	502.228	-2.728	-1369.735384
Q3	500.371	501.459	-1.884	-943.317568
Q4	499.903	502.228	-3.581	-1791.828851
Q5	499.903	502.228	159.615674	159.61
計				

NO	X _n	Y _n	V _{m1} -Y _{m1}	X _n *(V _{m1} -Y _{m1})
P41	471.376	487.227	-8.295	-3906.421510
P1	466.464	479.197	-6.150	-2866.753600
Q4	469.161	481.077	6.080	3736.782948
Q3	453.076	487.236	9.072	4115.438872
Q5	452.951	488.168	-2.247	-1026.271431
Q6	456.812	487.482	-6.973	-3190.109495
P48	471.313	487.482	-319.231871	-159.615836
P49	471.313	487.482	159.615836	159.61
計				

NO	X _n	Y _n	V _{m1} -Y _{m1}	X _n *(V _{m1} -Y _{m1})
P43	475.758	495.050	-7.921	-3771.333666
P48	471.315	487.482	1.140	537.289100
P47	456.373	486.200	16.178	7483.688157
Q4	460.570	503.641	7.252	3341.585820
Q3	456.812	487.482	-3013.287284	-159.61
P50	475.951	495.389	-9.134	-4347.386434
P51	475.951	495.389	159.615836	159.61
計				

NO	X _n	Y _n	V _{m1} -Y _{m1}	X _n *(V _{m1} -Y _{m1})
P45	486.292	502.613	-7.899	-3793.826506
P46	485.369	493.369	1.381	670.235741
P48	480.894	512.084	16.206	7801.547178
P51	485.370	503.286	-9.291	-4460.170170
P52	480.370	503.286	-319.228855	-159.614428
P53	480.370	503.286	159.614428	159.61
計				

NO	X _n	Y _n	V _{m1} -Y _{m1}	X _n *(V _{m1} -Y _{m1})
P51	486.513	512.084	16.206	7890.581822
Q2	470.470	512.082	-9.973	-4803.054910
Q2	484.851	510.509	-8.514	-4612.072410
P52	480.370	503.286	1.486	713.848450
P53	480.370	503.286	-319.241336	-159.620668
P54	480.370	503.286	159.620668	159.62
計				

NO	X _n	Y _n	V _{m1} -Y _{m1}	X _n *(V _{m1} -Y _{m1})
Q1	501.141	502.286	-1.964	-984.263744
Q1	501.141	501.459	-0.558	-278.207018
Q2	499.152	502.228	1.084	540.317568
Q1	499.903	503.483	0.568	278.945674
Q2	499.903	503.483	-2.0726	-1036.80
Q3	499.903	503.483	2.110	1056.00
計				

総計面積 1363.222753 m²

NO	X _n	Y _n	V _{m1} -Y _{m1}	X _n *(V _{m1} -Y _{m1})
Q1	4817-1		84.66	m ²
Q2	4817-3		159.50	m ²
Q3	4817-4		159.48	m ²
Q4	4817-5		159.48	m ²
Q5	4817-6		159.50	m ²
Q6	4817-7		159.61	m ²
Q7	4817-8		159.80	m ²
Q8	4817-9		158.61	m ²
Q9	4817-10		159.62	m ²
Q10	4817-11		2.10	m ²
計				

作成者 土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会 登録)

凡例
 ① 石版
 ② コンクリート
 ③ プラスチック
 ④ 金属板
 ⑤ 金属板
 ⑥ 金属板
 ⑦ 金属板
 ⑧ 金属板
 ⑨ 金属板
 ⑩ 金属板
 ⑪ 金属板
 ⑫ 金属板
 ⑬ 金属板
 ⑭ 金属板
 ⑮ 金属板
 ⑯ 金属板
 ⑰ 金属板
 ⑱ 金属板
 ⑲ 金属板
 ⑳ 金属板
 ㉑ 金属板
 ㉒ 金属板
 ㉓ 金属板
 ㉔ 金属板
 ㉕ 金属板
 ㉖ 金属板
 ㉗ 金属板
 ㉘ 金属板
 ㉙ 金属板
 ㉚ 金属板
 ㉛ 金属板
 ㉜ 金属板
 ㉝ 金属板
 ㉞ 金属板
 ㉟ 金属板
 ㊱ 金属板
 ㊲ 金属板
 ㊳ 金属板
 ㊴ 金属板
 ㊵ 金属板
 ㊶ 金属板
 ㊷ 金属板
 ㊸ 金属板
 ㊹ 金属板
 ㊺ 金属板
 ㊻ 金属板
 ㊼ 金属板
 ㊽ 金属板
 ㊾ 金属板
 ㊿ 金属板

平成24年 1月 28日作成

申請人 [Redacted] 縮尺 1/

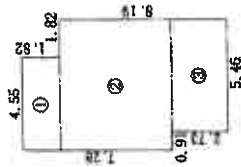
A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方検察庁検出事務所蔵)
令和7年11月6日 東京法務局 検出事務所 登記官

(2 枚目)

登記年月日：平成26年3月14日

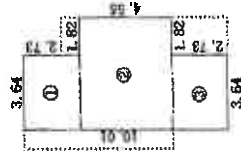
各階平面図



1階求積

- ① 4.55 x 1.82 = 8.2810
 - ② 6.37 x 5.46 = 34.7802
 - ③ 5.46 x 2.73 = 14.9058
- 57.9670

57.96 m²



2階求積

- ① 3.64 x 2.73 = 9.9372
 - ② 5.46 x 4.55 = 24.8430
 - ③ 3.64 x 2.73 = 9.9372
- 44.7174

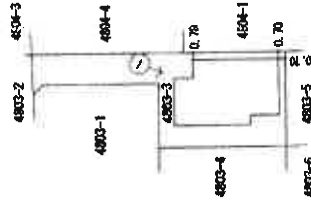
44.71 m²

写真撮影位置

建物図面

家屋番号 4803番3

建物の所在 鴻巣市小松三丁目4803番地3



作成者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

平成26年3月10日作成

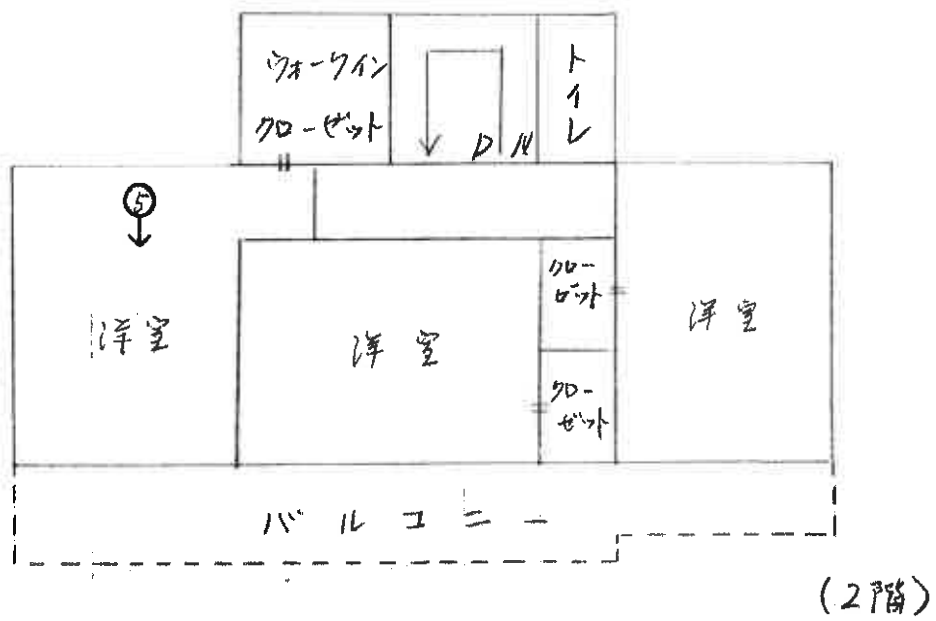
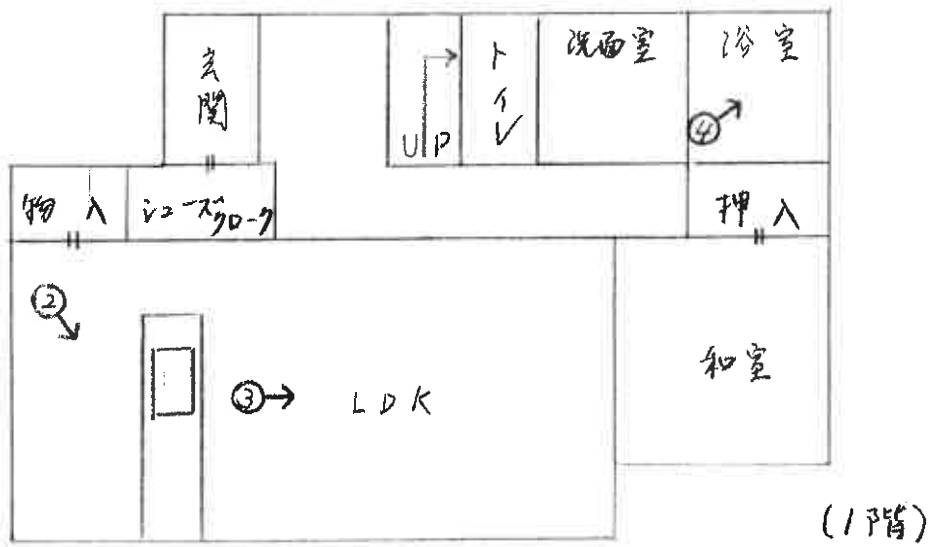
申請人

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。
 (さいたま地方支庁地籍課出典所管轄)
 令和7年11月6日 東京法務局台東出張所 登記官

建物見取図



♂ 写真撮影位置

(14 枚目)



1



2



3

(15 枚目)



4



5



6

令和7年 (ケ) 第302号
令和8年 1月31日 現地調査
令和8年 3月 5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 鴻巣市小松三丁目
地 番 4803番3
地 目 宅地
地 積 148.65平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 鴻巣市小松三丁目
地 番 4817番11
地 目 雑種地
地 積 2.10平方メートル
共有者 A 持分13分の1
- 3 所 在 鴻巣市小松三丁目 4803番地3
家屋 番号 4803番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 44.71平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,611,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,510,000円
物件2 (土地)	金 1,000円
物件3 (建物)	金 9,100,000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 等 地 地 積 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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。

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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成26年3月10日新築 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	構造：木造 屋根：かわらぶき 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、ガス、給排水等 その他：太陽光パネル、蓄電池 ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 57.96 m ² 2階 44.71 m ² 延 102.67 m ²
現況用途等	住居
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	建物所有者が住居（空き家）として使用している。
特記事項	特になし

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	79,300	0.80	148.65	0.95	8,960,000

※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-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 75,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.8/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/92 & \approx & 79,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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、交通接近条件（駅距離）、環境条件（居住の快適性）等が劣る。

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（土地）

物件2は雑種地であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	79,300	0.05	2.10	1 / 13	1,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 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	165,000	102.67	0.45	7,620,000

ウ 現価率：

経過年数約12年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-10%
(計算式) $12 / (12 + 12) \times (1 - 0.1)$

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、さらに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	8,960,000	0.60 法定地上権	5,380,000

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	8,960,000	-5,380,000		1.0	0.7	2,510,000
2	1,000			1.0	0.7	1,000
3	7,620,000	+5,380,000	1.0	1.0	0.7	9,100,000
一括価格 (合計)						11,611,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

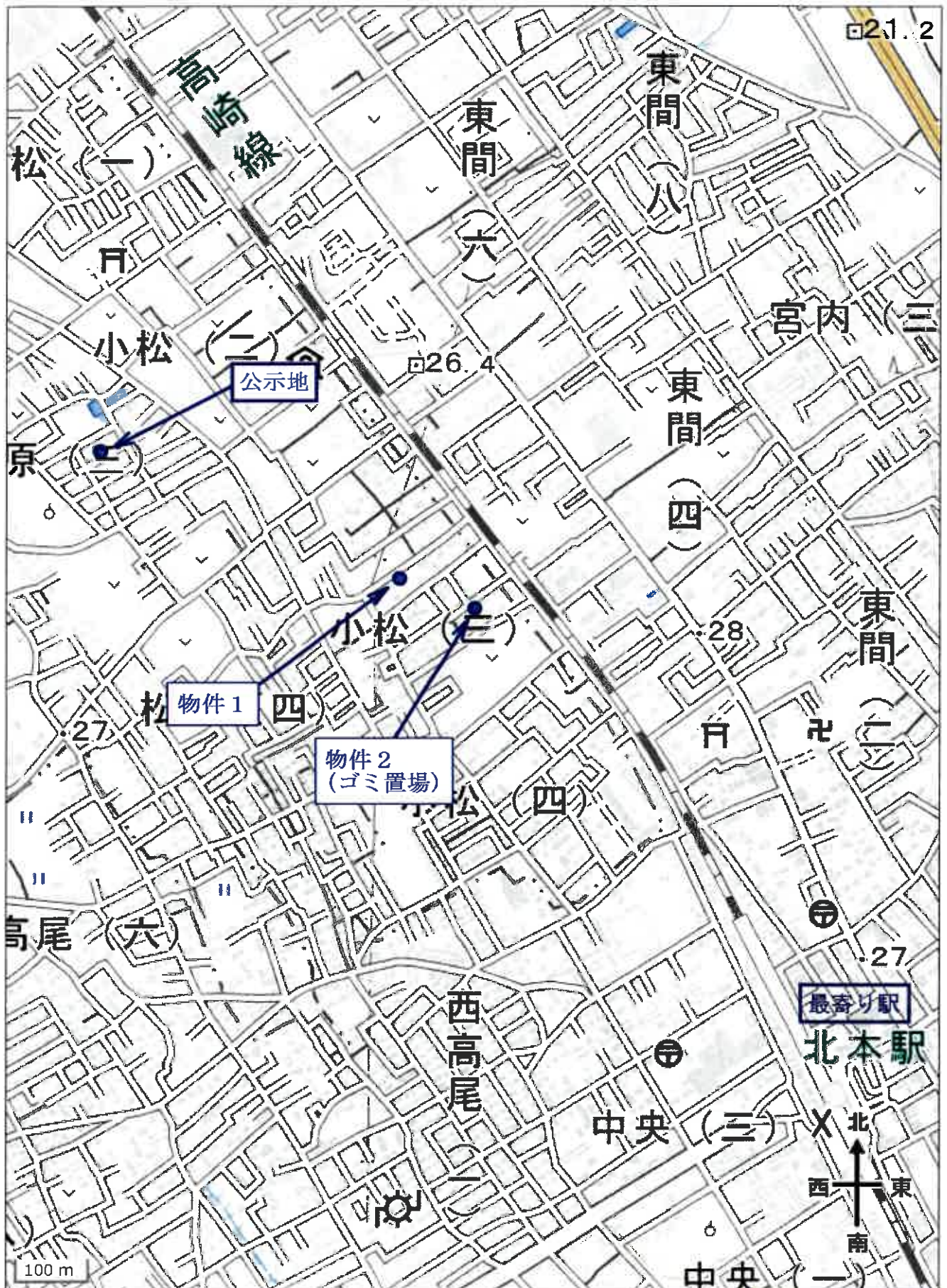
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (鴻巣-3)
所 在 : 鴻巣市松原3丁目4427番25「松原3-8-6」
価 格 : 75,600円/m²
位 置 : JR高崎線「北本」駅約1,600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 138m²
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 : 一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

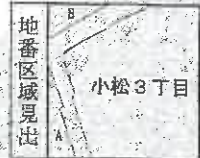


位置図

イ 4807-18 ハ 4830-17 ニ 4831-2 ホ 4763-67 ヘ 4786-2 ト 4787-4
 ロ 4820-4 ニ 4806-2 ヘ 4761-2 セ 4760-11 ト 4788-3 ツ 4787-4



(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3丁目
B 小松3丁目

請求部	所在	鴻巣市小松三丁目		地番	4803番3	
出方尺	1/600	精度区分	標準系番号又は記号	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	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。

(さいたま地方方法務局鴻巣出張所管轄)

令和7年11月6日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/2)

A3版をA4版に縮小

公図写

ヲ
リ
カ
ヨ
テ
レ
ソ
ク
ネ
ナ
ラ

4787-5
4788-4
4799-19
4799-6
4824-13
4826-12
4826-3
4824-10
4823-2
4799-18
4799-13

4800

イ 4807-18 ハ 4833-6 ニ 4833-12 ホ 4881-10 ヘ 4796-3 ニ 4824-7
 ロ 4820-4 ヒ 4833-4 ヘ 4806-2 セ 4835-5 セ 4823-3 セ 4823-3



(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。

地番区域見出し
小松3丁目

請求部分	所在 鴻巣市小松三丁目		地番	4817番11	
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
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。

(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和7年11月6日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：7-4

(1/2)

A3版をA4版に縮小

公図写

7 4826-12
7 4803-6
4 4826-3
3 4825-2

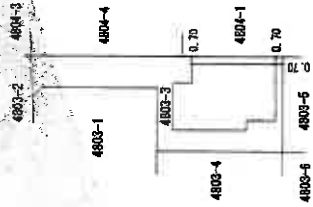
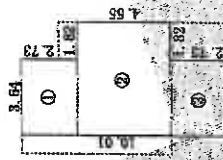
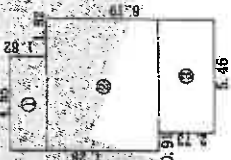
登記年月日：平成26年3月14日

各階平面図 建築物図面

家屋番号 4803番3
 建築物の所在 鴻巣市小松三丁目4803番地3

1階求積
 ① $4.55 \times 1.82 = 8.2810$
 ② $6.37 \times 5.46 = 34.7802$
 ③ $5.46 \times 2.73 = 14.9058$
 57.9670 m²

2階求積
 ① $3.64 \times 2.73 = 9.9372$
 ② $5.46 \times 4.55 = 24.8430$
 ③ $3.64 \times 2.73 = 9.9372$
 44.7174 m²



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	3月10日作成		

これは図面に記載されている内容を証明した書状である。
 (さいたま地方公務局鴻巣住居課管理)

令和7年11月6日 東京法務局台東出張所

登記簿

請求番号：7-3

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成24年2月15日

地積測量図

地番 4803-1.-3
 411-7
 土地の所在 海東市小松3丁目

1/2



測量

NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn	Xn+1 (Yn+1) - Xn (Yn)
P1	559.584	513.138	-1.913	-44.5	967392
P2	558.153	512.975	6.408	357.6	644824
P3	549.568	519.546	11.376	626.1	895568
P4	553.258	524.351	5.846	533.6	726589
P5	566.976	529.192	-2.031	-113.1	219256
P6	565.88	522.321	-8.254	-467.0	703330
P7	568.934	520.938	-8.182	-519.7	324189
合計					145.013948
面積					145.01 m ²

NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn	Xn+1 (Yn+1) - Xn (Yn)
P7	566.034	520.938	-1.702	-96.3	389868
P6	565.880	522.320	8.254	467.0	773520
P5	556.976	529.192	2.031	113.1	218256
P4	553.258	524.351	2.623	145.1	195734
P3	543.585	531.815	14.697	798.9	832895
P10	549.134	539.038	1.238	87.9	827692
M47	556.884	533.033	-15.016	-836.2	170144
K11	568.584	524.022	-12.115	-688.6	395160
合計					-297.306875
面積					148.553438 m ²

NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn	Xn+1 (Yn+1) - Xn (Yn)
P2	558.153	512.975	-6.408	-357.6	644824
P1	559.568	519.546	-2.021	-163.4	544864
K14	557.034	510.954	9.750	543.1	891500
M46	541.451	522.888	14.541	785.6	907906
P1	539.115	524.595	-8.927	-480.3	630050
P1	443.545	531.611	-0.244	-132.6	334140
P1	513.288	524.351	-12.369	-678.4	327402
P3	549.568	519.546	-11.376	-293.4	499512
合計					146.729756
面積					146.72 m ²



測量点位置

点番	X	Y	備考
T11	526.218	541.266	
T12	561.582	514.276	

測量者 任 野 座 峰

測量年月日 平成24年 1月27日

作成者	測量者	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 (さいたま市地方建設局測量課発行)
 令和7年11月6日 測量課 測量課長 署名

登記官

請求番号：7-2

A3版をA4版に縮小

地積測量図 2/2

地番 4817-1-3
4817-11

土地の所在 鴻巣市小松3丁目

NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - Y _{n+1}	X _{n+1} - Y _n	X _n - Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}
P45	480.282	502.813	-7.155	-3793.22657				
P46	485.700	483.803	-16.172	-3264.51040				
P47	471.510	488.041	6.531	-3181.89570				
P48	475.981	485.289	7.453	-3190.64470				
P49	480.282	501.813	-1.468	-318.99158				
				159.497820				
				159.49				

NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - Y _{n+1}	X _{n+1} - Y _n	X _n - Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}
P45	480.282	502.813	-7.155	-3793.22657				
P46	485.700	483.803	-16.172	-3264.51040				
P47	471.510	488.041	6.531	-3181.89570				
P48	475.981	485.289	7.453	-3190.64470				
P49	480.282	501.813	-1.468	-318.99158				
				159.497820				
				159.49				

NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - Y _{n+1}	X _{n+1} - Y _n	X _n - Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}
P41	471.378	487.227	-6.295	-3808.421510				
P42	468.484	479.167	-6.150	-2898.753600				
P43	483.151	481.077	8.059	-3736.782948				
P44	485.983	480.249	8.042	-3185.748572				
P47	485.393	488.200	-2.807	-1926.274231				
P48	471.315	487.482	-6.973	-4228.108485				
				-318.231871				
				159.618938				
				159.61				

NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - Y _{n+1}	X _{n+1} - Y _n	X _n - Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}
P43	475.788	488.080	-7.927	-3771.331665				
P44	473.316	487.482	1.140	-371.291500				
P45	471.373	481.200	16.179	-7851.658711				
P46	480.573	501.811	7.994	-3681.931110				
P49	480.884	483.184	-6.232	-3883.291289				
P49	478.881	488.319	7.437	-3715.242911				
				159.608401				
				159.61				

NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - Y _{n+1}	X _{n+1} - Y _n	X _n - Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}
P45	480.282	502.813	-7.155	-3793.22657				
P46	485.951	495.389	1.391	-657.288531				
P47	475.084	497.084	6.705	-3727.84770				
P48	455.513	516.108	-8.514	-1450.70170				
P49	480.570	503.288	-3.231	-119.228899				
				159.228899				
				159.23				

NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - Y _{n+1}	X _{n+1} - Y _n	X _n - Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}
K21	485.815	511.881	Y.214	893.581712				
K22	475.475	511.302	8.973	2180.531113				
M1	481.870	516.108	-8.514	516.108171				
P2	484.814	516.108	-1.485	-215.241346				
P52	480.570	503.288	-3.231	-159.22018				
				159.22018				
				159.22				

NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - Y _{n+1}	X _{n+1} - Y _n	X _n - Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}
M31	501.141	502.785	-1.884	-214.112011				
M32	500.371	501.488	1.884	998.167881				
G2	488.182	502.228	1.884	214.112011				
G1	499.903	503.483	0.889	214.112011				
				-4.21721				
				2.10800				

総計面積 1363.222753 m²

NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - Y _{n+1}	X _{n+1} - Y _n	X _n - Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}
4817-1								84.66 m ²
4817-3								151.10 m ²
4817-4								119.19 m ²
4817-5								119.13 m ²
4817-6								119.50 m ²
4817-7								114.61 m ²
4817-8								119.61 m ²
4817-10								159.62 m ²
4817-11								2.10 m ²

凡例
 ① 石
 ② 瓦
 ③ コンクリート
 ④ アスファルト
 ⑤ 土
 ⑥ 植栽
 ⑦ 池
 ⑧ 塀
 ⑨ 門
 ⑩ 印

作成者 (株)玉士
 (平成24年 1月 28日作成)

申請人 縮尺 1/

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。
(登記簿記載内容と異なる場合は登記簿記載内容による)

令和7年11月6日

東京法務局台東出張所

登記官