

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 7 年 7 月 29 日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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 7 年 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 7 年 9 月 17 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 7 年 9 月 8 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 年 7 月 29 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,410,000 4,328,000	一括	1,082,000	36,444	7,136
1	1,950,000				
2	3,460,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鴻巣市天神二丁目 |
| | 地 番 | 6 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市天神二丁目 6 2 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 2 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0 . 9 2 平方メートル
2階 4 5 . 5 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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 鴻巣市天神二丁目
地 番 622番3
地 目 宅地
地 積 109.67平方メートル
- 2 所 在 鴻巣市天神二丁目 622番地3
家屋 番号 622番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.92平方メートル
2階 45.54平方メートル



令和6年(ケ)第 308号
令和6年12月 2日受理
令和7年 1月24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 | 鴻巣市天神二丁目 |
| | 地 番 | 6 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市天神二丁目 6 2 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 2 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0 . 9 2 平方メートル
2階 4 5 . 5 4 平方メートル |



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 622番1の土地は鴻巣市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 評価人と共に調査したところ、2階の各室において、傾きが感じられた。南へ向かって傾いている可能性が高い。

(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

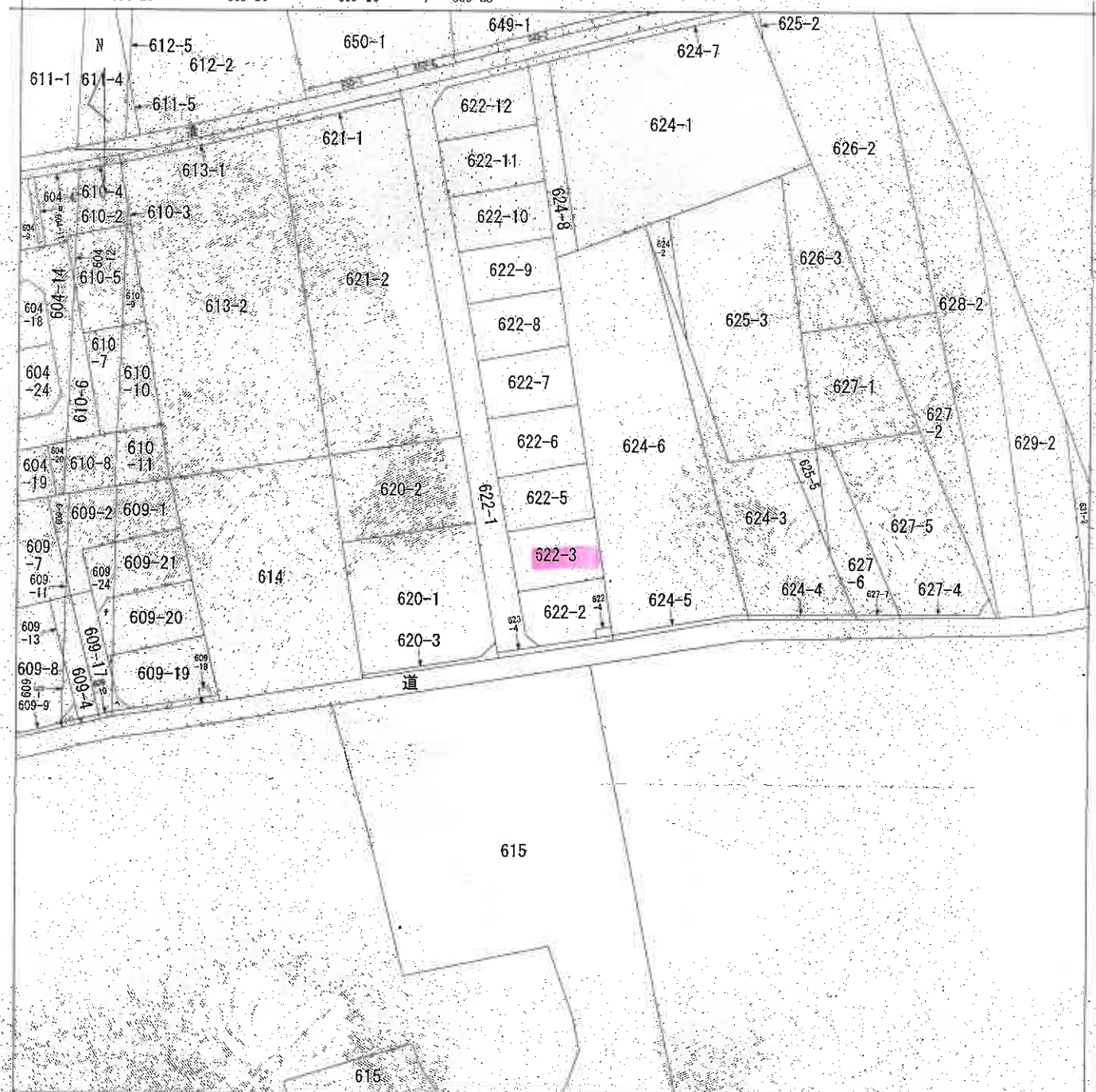
- 1 第1回臨場の際、門扉に債務者兼所有者の表札が掲げられていた。
- 2 第3回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 門扉の表札は、第1回・第2回臨場の際と変わらない。
 - (2) 郵便ポストに投函物は無かった。
 - (3) 建物内に、債務者宛の郵便物及び官公署からの通知書、債務者の処方薬、内部調査実施日発行の全国紙新聞等が認められた。
- 3 以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

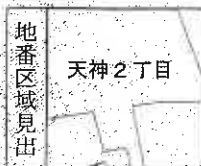
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月5日 (木) 8 : 30 - 8 : 40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R7年1月14日 (火) 17 : 30 - 17 : 35	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R7年1月17日 (金) 16 : 30 - 16 : 40	法務局 (鴻巣)	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R7年1月22日 (水) 12 : 00 - 12 : 30	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年1月22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。 解錠の必要がなかったため, 立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 □ 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。 □		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

1 646-6 2 609-12 3 609-15 4 609-22 5 609-6
6 604-10 7 609-14 8 609-16 9 609-23



(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 天神2丁目

請求 部分	所 在 鴻巣市天神二丁目				地 番 622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		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)

令和6年10月1日

さいたま方法務局鴻巣出張所

地図整理番号：M06701

登記官

(6 枚目)

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。

(本図は原本を70%に縮小)

1240212

地番 622-1 かしら 622-12

地積測量図

土地の所在 鴻巣市天神2丁目

求積表

地番	底辺	垂線	倍面積	面積
② 622-2	809	214	173126	11133 m ²
	1469	585 + 607	1751048	
	1096	110 + 166	302496	
③	1559	706 + 701	2193513	10967 m ²
④	251	100 + 100	50200	251 m ²
⑤	1553	307	415371	10961 m ²
	1556	436 + 706	1776952	
⑥	1567	702 + 697	2192233	10961 m ²
	1506	621	935226	
⑦	1564	100 + 703	1255892	10955 m ²
⑧	1576	698 + 694	2193792	10968 m ²
	1355	144	195120	
⑨	1572	571 + 699	1996440	10957 m ²
⑩	1584	693 + 690	2190672	10955 m ²
	1588	691 + 688	2189852	
⑪	1630	744 + 560	2125520	10949 m ²
	818	143	116974	
⑬ 622-4	1420	563	2242494	11212 m ²
	10961615	10961165	10967565 + 25100 +	
	109578	1095336	1095559 + 1096896 +	

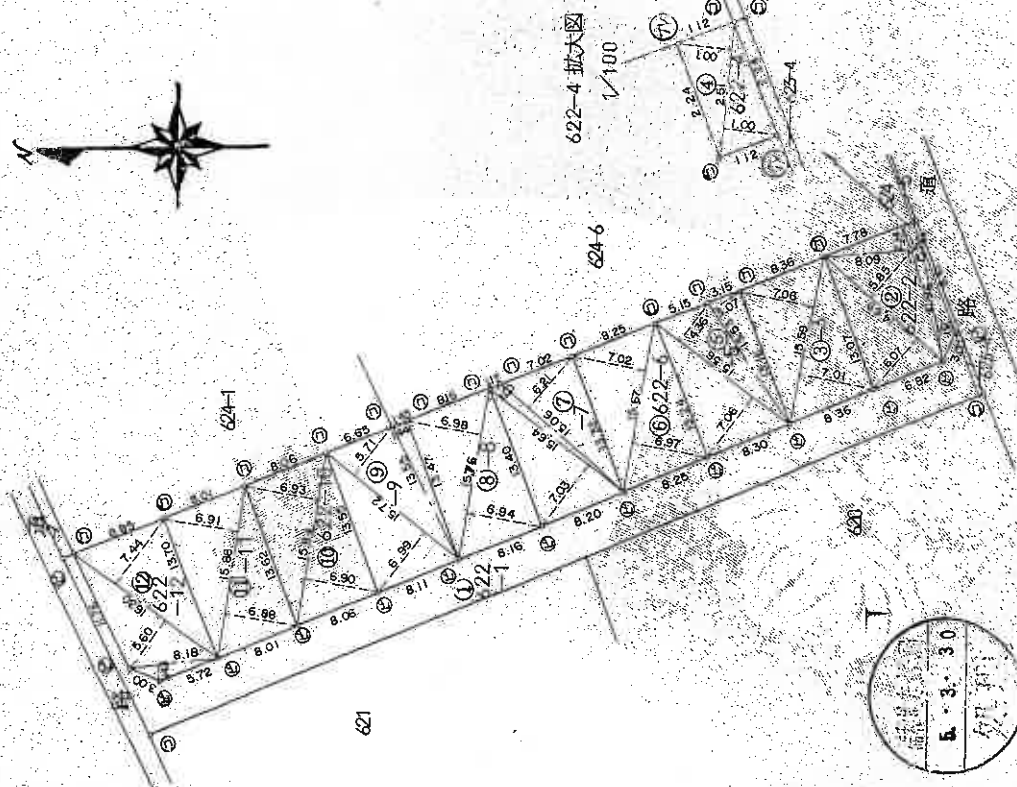
単位 メートル

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石	○	境界線の種類	記号
②	コンクリート	△	境界線の種類	記号
③	金網	◇	境界線の種類	記号

作製者

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。
令和6年10月1日 さいたま市方法務局鴻巣出張所

登記官

(8 枚目)

各階平面図

45.10.8

家屋番号

622-3

建物図面

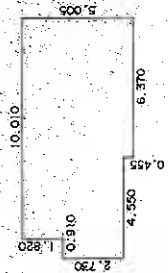
建物名称

鴻巣市天神2丁目622番地3

2266089

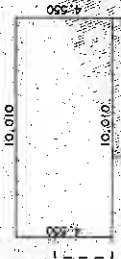
1階 求積表

10.010 X	1.820	=	18.218200
10.920 X	2.730	=	29.811600
6.370 X	0.455	=	2.898350
合計			50.928150
床面積			50.92 m ²



2階 求積表

10.010 X	4.550	=	45.545500
床面積			45.54 m ²



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作製者

縮尺 1/250

申請人

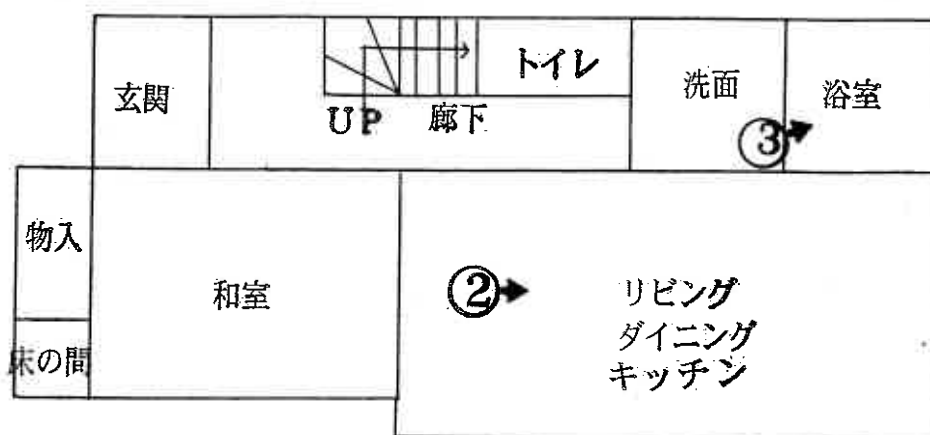
縮尺 1/500

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階



(9 枚目)



①



②



③

令和 6 年（ケ）第 308 号
令和 7 年 1 月 22 日 現地調査
令和 7 年 2 月 3 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 | 鴻巣市天神二丁目 |
| | 地 番 | 6 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市天神二丁目 6 2 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 2 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0. 9 2 平方メートル
2階 4 5. 5 4 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 4 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 9 5 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3, 4 6 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	ＪＲ高崎線「鴻巣」駅の南東方約1,340m（直線距離）に位置する。		
付 近 の 状 況	国道１７号線背後の戸建住宅のほか、未利用地も見られる住宅地域である。		
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）		東方の都市計画道路端から50m以内	東方の都市計画道路端から50mを越えて
	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 準住居地域 60％ 200％ なし 特になし	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	109.67㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし	
接面道路の状況	西約4.2m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5年10月1日新築 経 過 年 数：約31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：リシン、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、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	普通（但し、全体的に老朽化している）
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	目的建物は2階の各室において、傾きが感じられた。南へ向かって傾いている可能性が高い。

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	76,900	1.03	109.67	0.80	6,950,000

※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-8

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
 $85,100\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/101.5 \times 100/109 \div 76,900\text{円/㎡}$

◇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	160,000	96.46	0.05	770,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性及び前記特記事項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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,950,000	0.60	法定地上権	4,170,000

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	6,950,000	-4,170,000		1.0	0.7	1,950,000
2	770,000	+4,170,000	1.0	1.0	0.7	3,460,000
一括価格 (合計)						5,410,000

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。

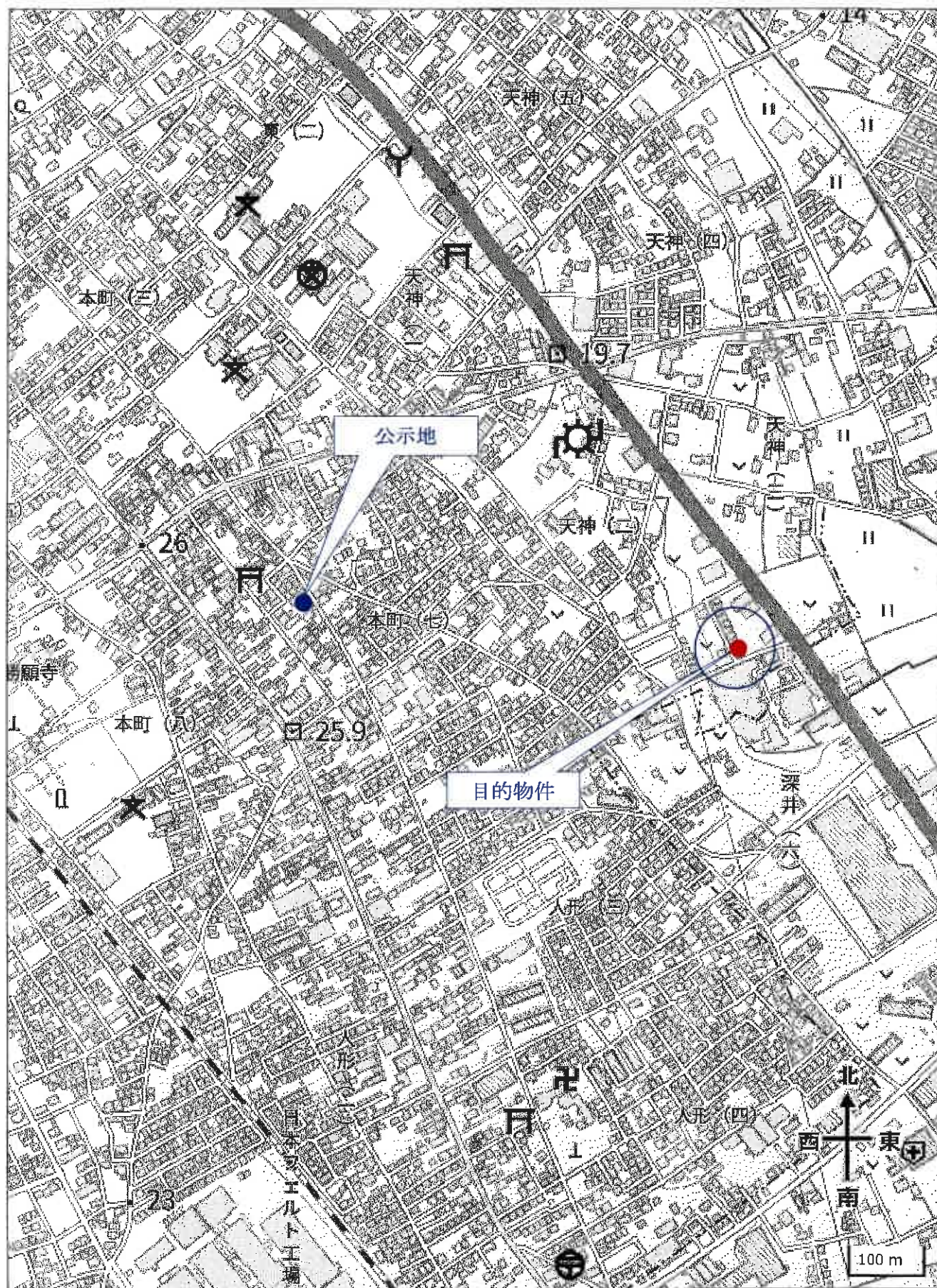
第6 参考価格資料

地価公示価格（ 鴻巣-8 ）
所 在 ： 鴻巣市本町7丁目2643番5「本町7-4-10」
価 格 ： 85,100円/㎡
位 置 ： J R 高崎線「鴻巣」駅約1,000m(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和6年1月1日
地 積 ： 145㎡
供給処理施設 ： ガス・水道・下水
接 面 道 路 ： 北東5.5m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 ： 一般住宅が建ち並ぶ空地も見られる住宅地域

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

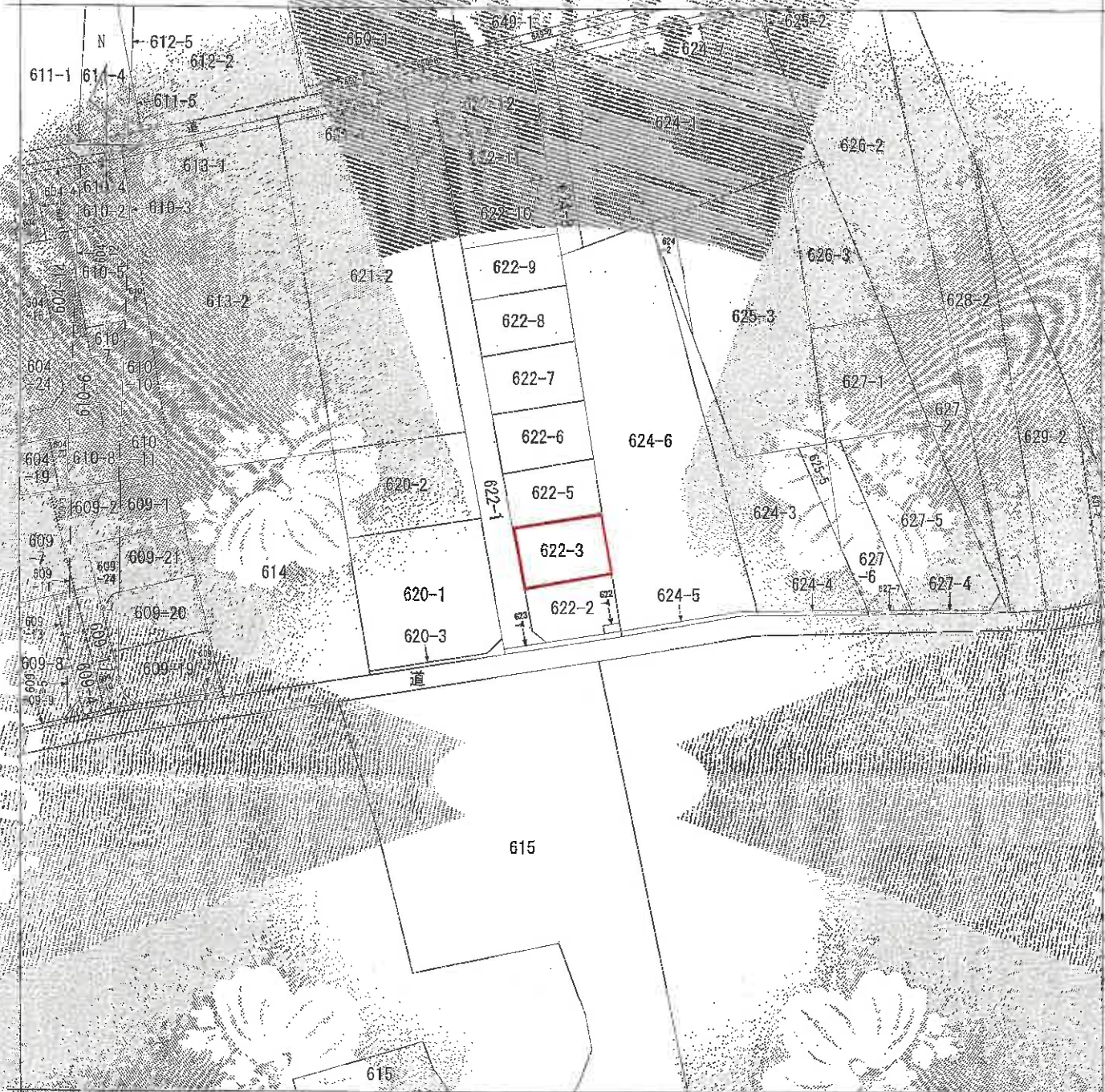
地理院地図 Vector



地理院地図 (国土地理院)

を加工して作成

4 646-6 609-12 609-11 609-22 609-11
604-10 609-14 609-11 609-23 609-11



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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。



請求 部	所在地	埼玉県天神二丁目		地番	622番3		
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	国土台帳附属地区
作成 年月日				地番 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6年10月1日

さいたま市地方自治局地籍課

登記官

地図整理番号：M06701

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成5年10月8日

これは図面に記録されている内容を証明し、登記簿と一致する。
令和6年10月1日 さいたま市地方定規課 建築課 登記係

建築物図面

622-3

埼玉県鴻巣市大井町16-2番地3

2256089

各階平面図

1階 求積表

10.010 X 1.820 =	18.2182000
0.920 X 2.730 =	2.5116000
6.370 X 0.455 =	2.8983500
合計	50.9281500
床面積	50.92 m ²

2階 求積表

10.010 X 4.550 =	45.545500
床面積	45.54 m ²

縮尺 1/250

縮尺 1/500