

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「口自己の計算において・・・ありません」の口の
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12月 9日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 2月25日から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月11日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 7月 8日 午前10時00分 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 3月16日 午前 9時10分から 令和 8年 3月19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12月 9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

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| ☆3 | 所 | 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 | 番 | 1387番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 539平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 | 番 | 1387番6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 63平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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3】

隣地(地番1387番5)との境界が不明確である。

【物件番号4】

隣地(地番1387番3)との境界が不明確である。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 3 | 所 | 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 | 番 | 1387番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 539平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 | 番 | 1387番6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 63平方メートル |



令和 6年(ケ)第 113号
令和 6年 6月 3日受理
令和 6年 8月19日提出

現況調査報告書

(3分冊の2「物件3、4関係」)

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(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 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1375番1
 地 目 宅地
 地 積 746.15平方メートル
- 2 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1375番地1
 家屋 番号 1375番1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 269.73平方メートル
 2階 281.88平方メートル
 3階 281.88平方メートル
- 3 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1387番1
 地 目 畑
 地 積 539平方メートル
- 4 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1387番6
 地 目 畑
 地 積 63平方メートル
- 5 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1725番



物 件 目 録

地 目 田
地 積 998平方メートル



(土地用)

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3、4
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 農地(物件3、4) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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(相続財産清算人) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が畑(休耕地)の状態に管理し、占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 本各土地と隣接地との境界について 1 本各土地の範囲は、形状図記載のア、イ、ウ、エ、アの各点を結んだ線の範囲内である。 2 形状図記載のア、イの各点を結んだ線は、フェンス堀により区分されており、明確である。 3 形状図記載のイ、ウの各点を結んだ線は、隣接地との境界線付近に雑草が繁茂しており、明確な区分がなされていないため、不明確である。 4 形状図記載のウ、エの各点を結んだ線は、堀により区分されており、明確である。 5 形状図記載のエ、アの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、側溝により区分されており、明確である。 ☒ その他 本土地北東方向隣接地である1387番4の土地(前面道路)は、鴻巣市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号
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)
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

(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
■ 相続財産清算人	■ 物件3、4関係 第三者に貸しているとは聞いていない。

(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

- 本各土地の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、3枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月7日 (金) 10:35-10:45	物件所在地	外視調査
6年7月2日 (火) 14:05-14:10	執行官室 (電話)	相続財産清算人から事情聴取
6年7月23日 (火) 11:05-11:20	物件所在地	立入調査、概測 [評価人同行]
6年7月25日 (木) 15:20-15:25	法務局 (鴻巣)	登記事項要約書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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 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

(子枚目)

A3判をA4判に縮小

$$23.46 \times (2.72 + 2.67) = 126.4494$$
$$1387 \sim 1602.60 - 63.22 = 539.38 \text{ m}$$

申請人

縮尺 1/500

昭和60年6月17日(製作)

子不語怪力亂神

（一）五十五地家園

請求番号: 18-2

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4月16日 さいたま地方法務局鴻巣出張所

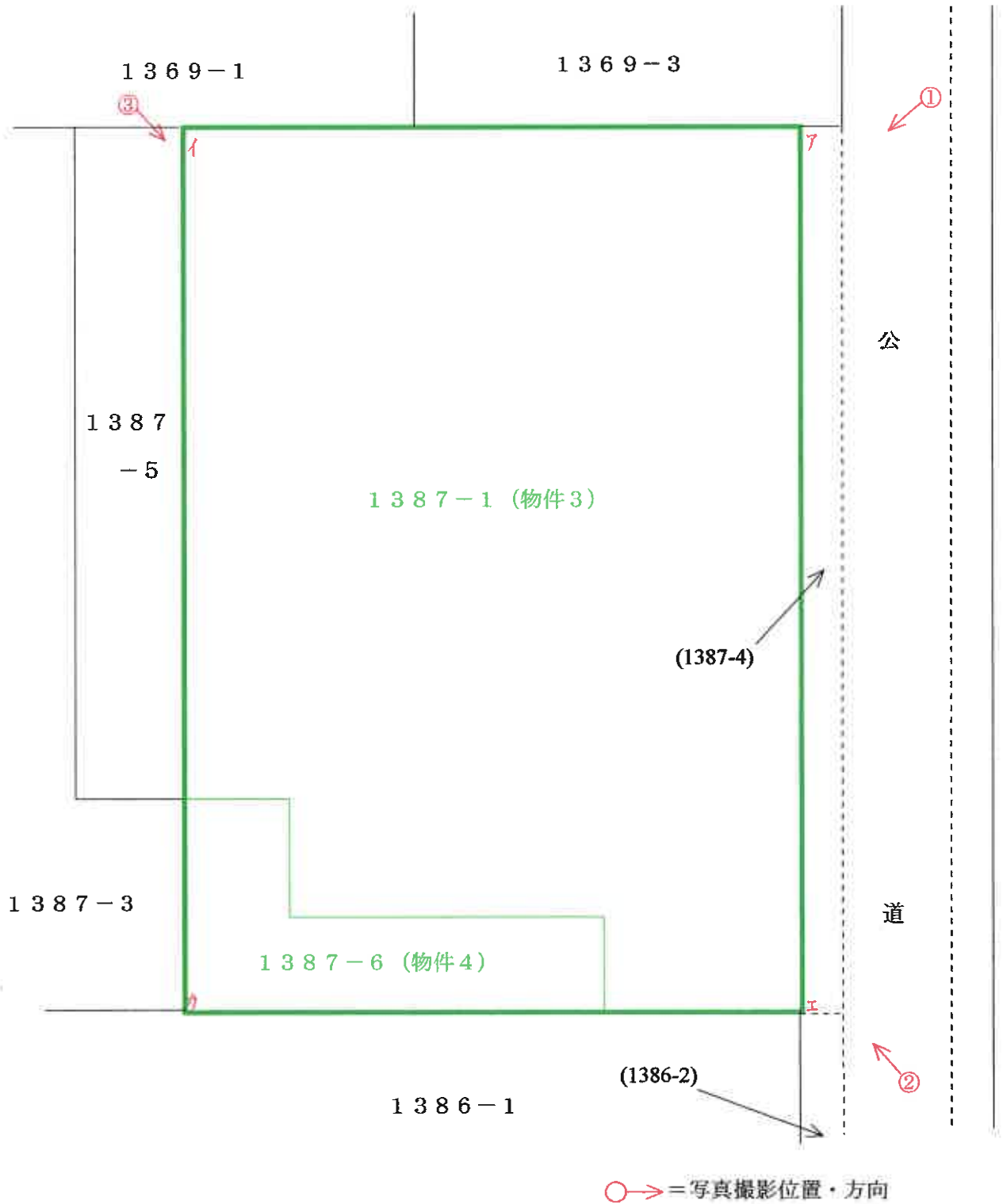
改訂品也

(9 枚目)

請求番号: 18-3

A3判をA4判に縮小

形 状 図 (写真撮影位置図)



①



②



③



令和 6 年（ケ）第 113 号 - ②
令和 6 年 7 月 23 日 現地調査
令和 6 年 10 月 7 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書 (訂正)

(物件 3 ・ 4)

不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 3 | 所 | 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 | 番 | 1387番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 539平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 | 番 | 1387番6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 63平方メートル |



第1 評価額

評 価 額	
金 17,470,000円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 15,640,000円
物件4（土地）	金 1,830,000円

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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
3・4	市街化区域内の農地法上の農地(畑)であるが、宅地利用を前提とする評価。		

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3・4(農地)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「北鴻巣」駅南東方830m（直線距離）に位置する。		
付 近 の 状 況	農地も多く残る一般住宅、アパート・マンション等が見られる住宅地域		
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	市街化区域	
	用 途 地 域	第 1 種中高層住居専用地域	第 1 種住居地域
	建 蔽 率	60%	60%
	容 積 率	150%	200%
	防 火 規 制	指定なし	指定なし
	その他の規制	なし	
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢	602㎡(登記数量) ほぼ長方形 台地、ほぼ平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	北東約6m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)		
土地の利用状況等	土地所有者(相続財産清算人)が畑(休耕地)の状態 で管理し占有している。		
供 給 処 理 施 設	水 道	なし	※接面市道に埋設管あり。
	ガ ス	なし	※接面市道に埋設管あり。
	下水道	なし	※接面市道に埋設管あり。
	※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	- 市街化区域内の農地法上の農地に関しても買受けには、農業委員会にて買受適格者証明を出してもらう必要がある。5条の転用目的も可能である。手続き等の詳細は、鴻巣市農業委員会にて要確認。また、相続人がいない場合の農地の転用手続きには、所有者と相続財産清算人の連名で申請する必要があり、相続財産清算人の協力が必要である。 - 休耕地の状態 で南西側隣地との境界は、雑草が繁茂し判然としない。実測はなされておらず、地積、隣地との境界を確定には、隣地所有者の立会いのうえ、実測する必要がある。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件3・4（市街化区域内の農地）

目的土地の土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	土地価格(円) ア×イ×ウ
3	59,200	0.70	539.00	22,340,000
4	59,200		63.00	2,610,000
合計			602.00	24,950,000

※ 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（公示価格等からの規準）

公示地価格（鴻巣-6）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 63,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{102} & \div & 59,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

・方位 +4.5

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:110 交通・接近条件:100 環境条件:105 行政的条件:100 その他条件:100

$$0.97 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.02$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 規模-30.0%

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

物件 番号	基礎となる価格 ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
3	22,340,000	1.00	1.00	0.70	15,640,000
4	2,610,000	1.00	1.00	0.70	1,830,000
一括価格（合計）					17,470,000

イ. 占有減価修正：なし

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。

第6 参考価格資料

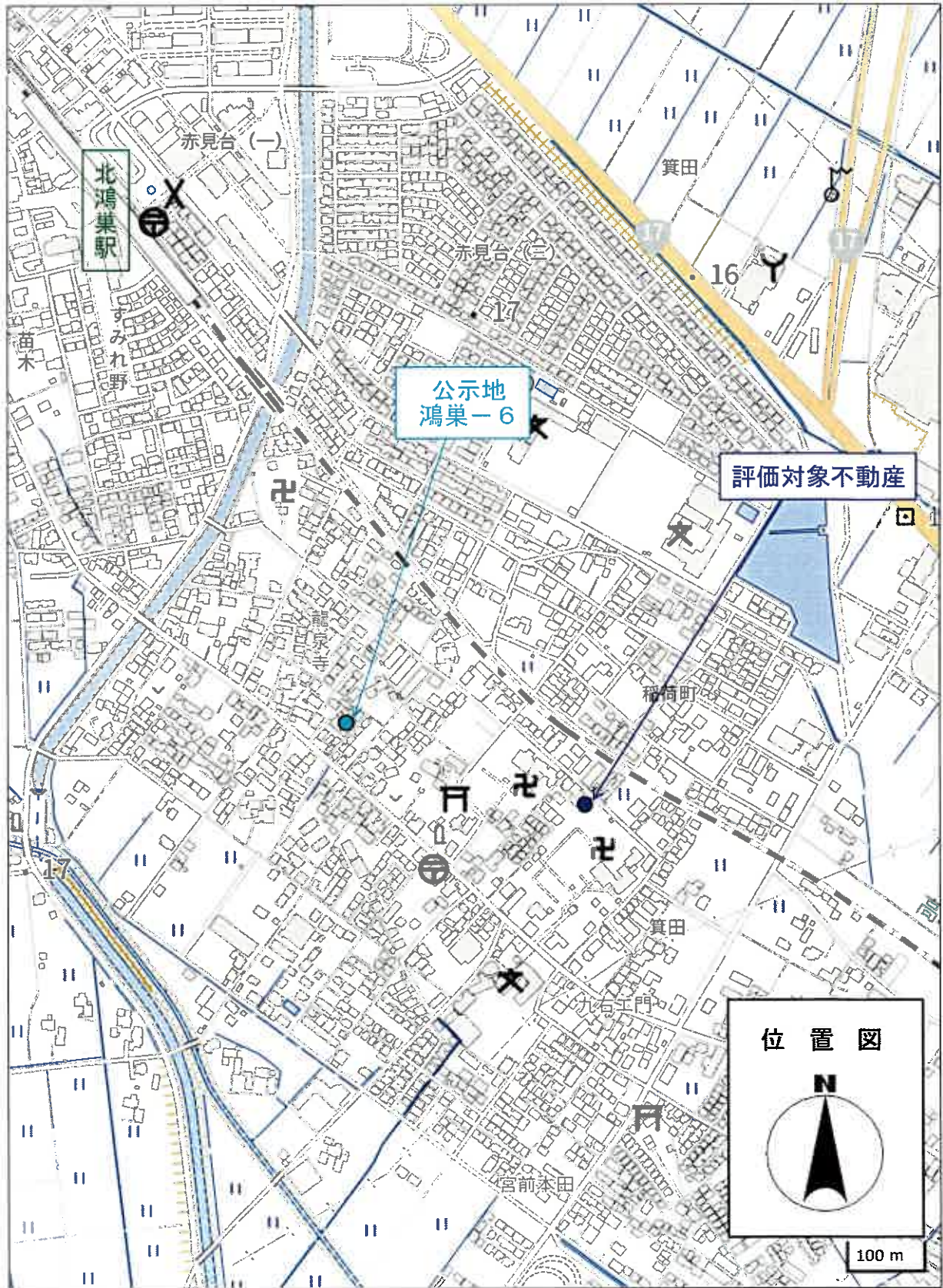
公 示 地 価	格 : (鴻巣-6)
所	在 : 埼玉県鴻巣市箕田字九右エ門 1 2 8 7 番 8
価	格 : 63,100円/m ²
位	置 : J R 高崎線「北鴻巣」駅約1000m (道路距離)
価 格 時	点 : 令和6年1月1日
地	積 : 103m ²
供 給 処 理 施	設 : 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街	路 : 南東4.2m市道
用 途 指 定	等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率 80%)
地 域 の 概	要 : 中規模在来住宅、小規模分譲住宅混在の住宅地域

第6 附属資料

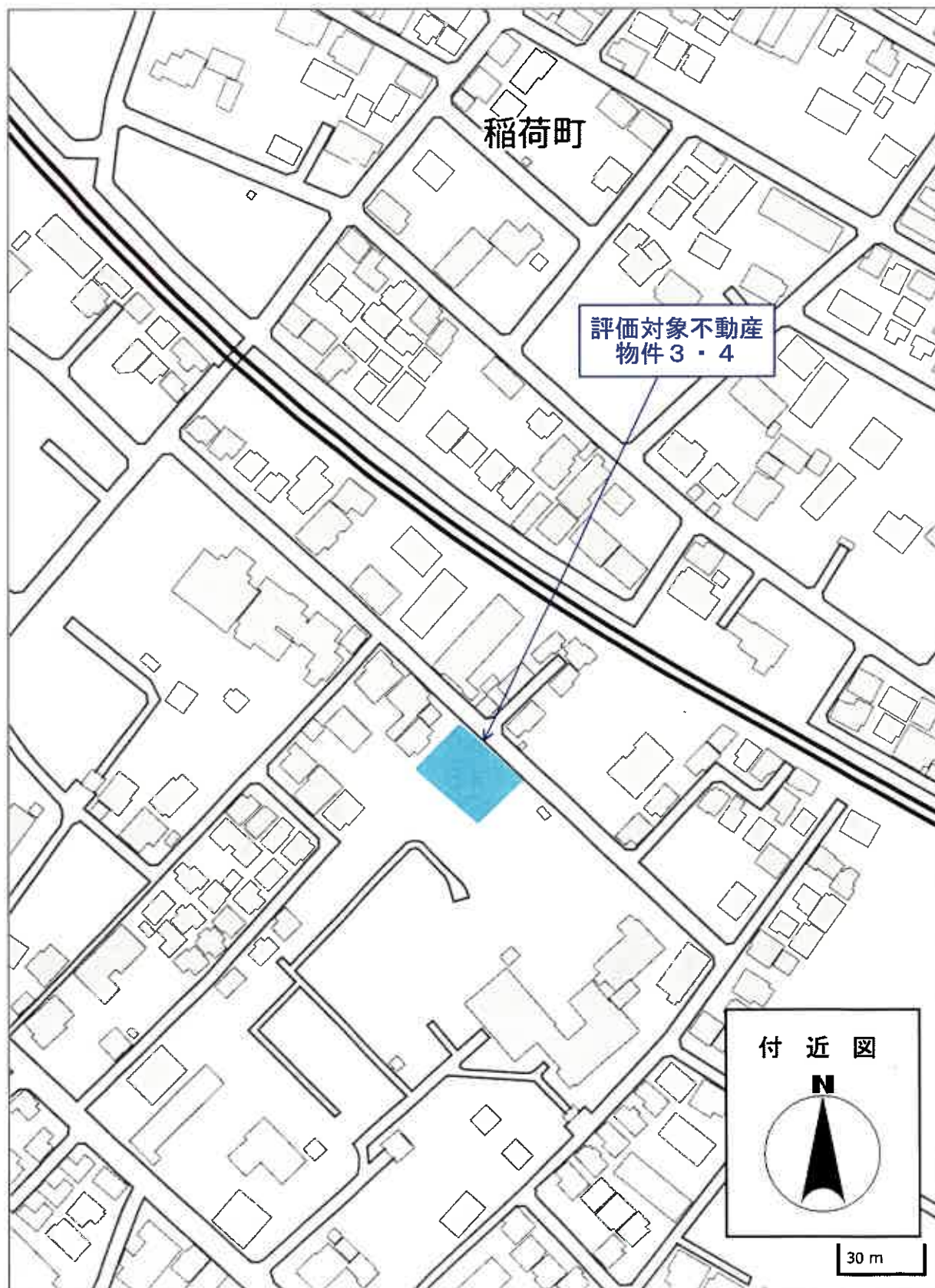
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 形状図

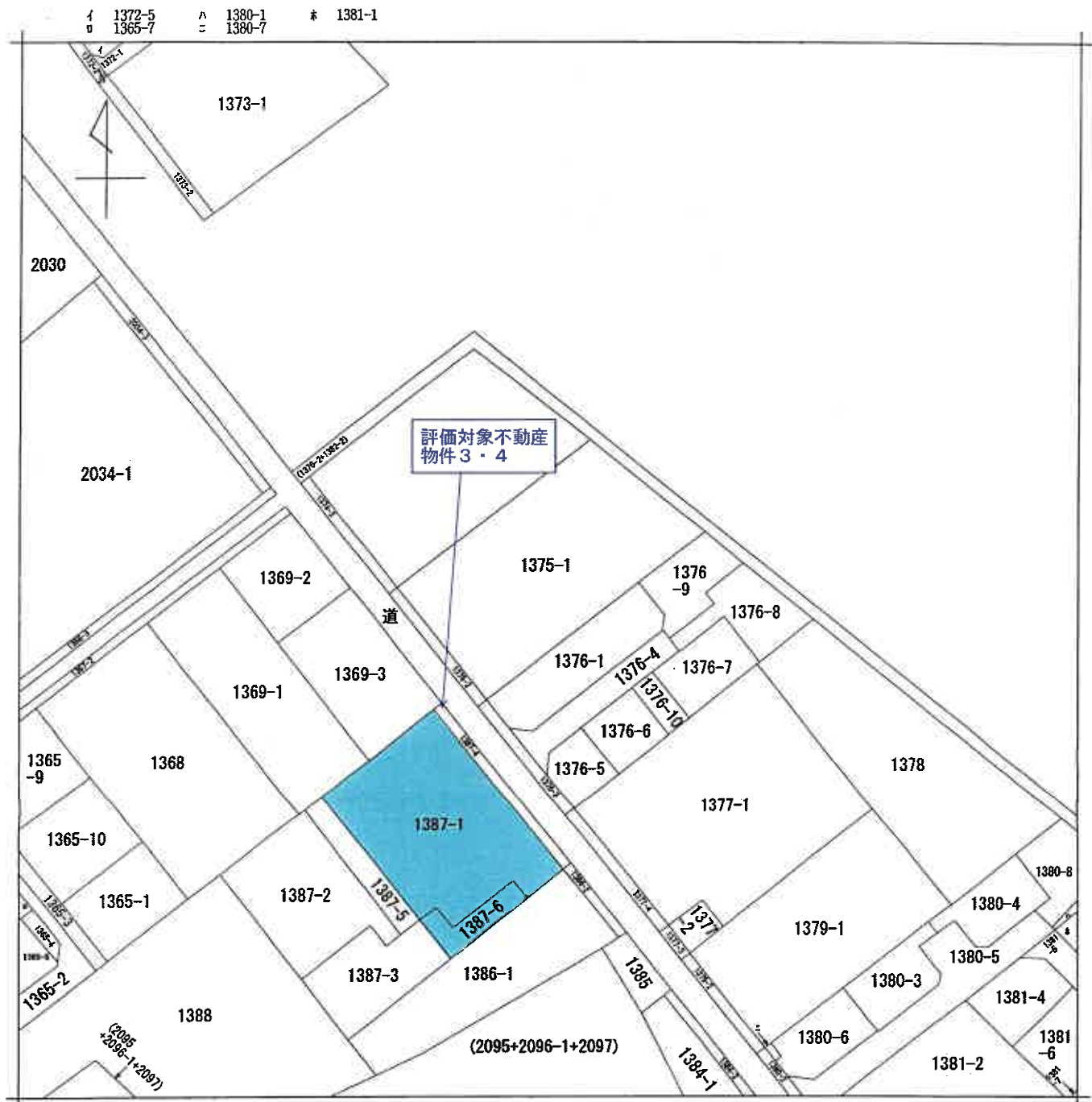
以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





(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	鴻巣市箕田字九右エ門				地番	1375番1			
出力縮尺	1/600	精度	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。

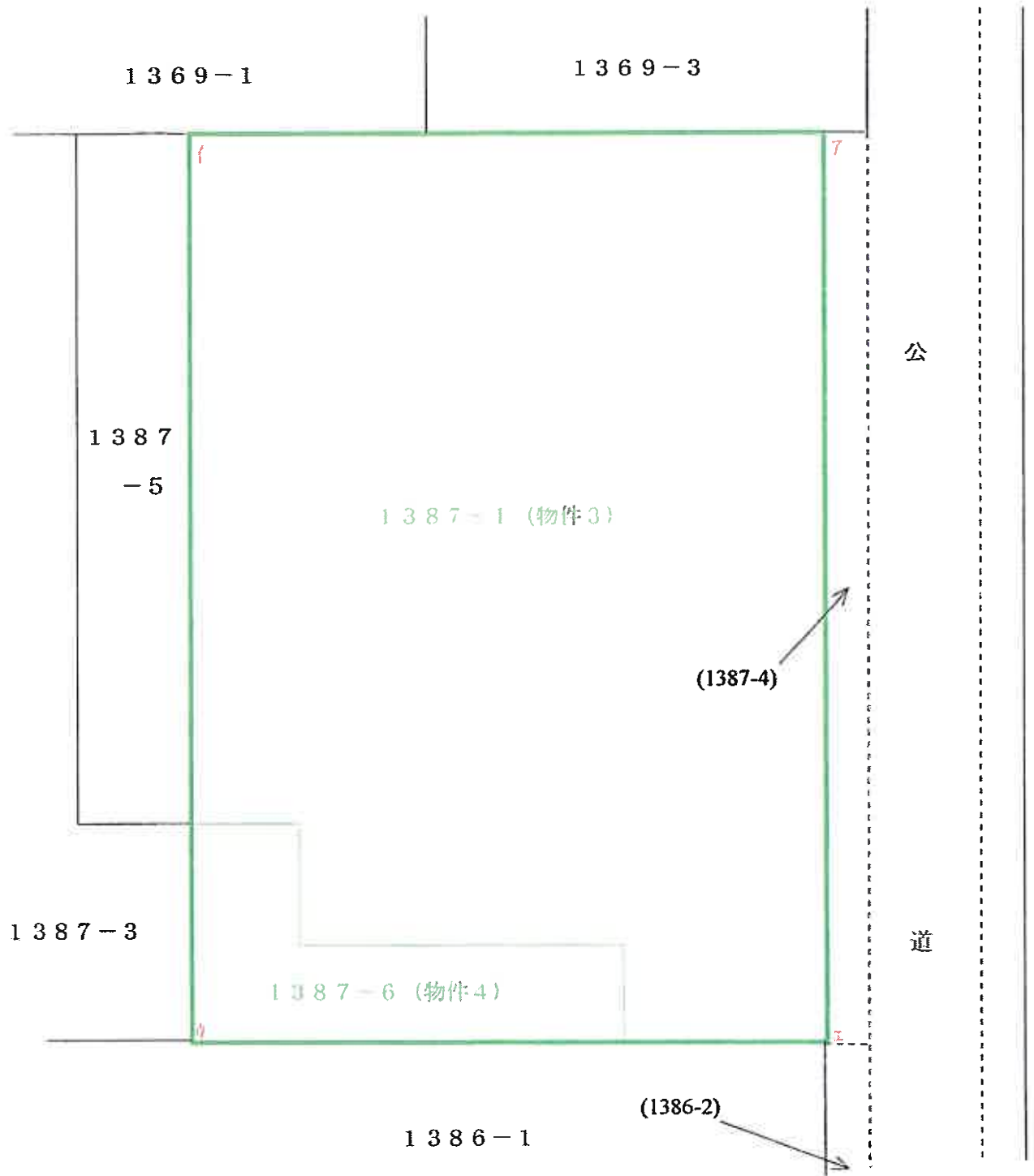
70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和6年4月16日
さいたま地方法務局鴻巣出張所
登記官



請求番号：18-6
(1/1)

形 状 図



事件番号

令和6年(ケ)第113号

農地等の現況に係る照会に対する回答書(又は調査結果)

令和6年6月12日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判官 藤田 まり絵 様

鴻巣市農業委員会
会長

令和6年6月3日付けをもって(当農業委員会に)照会のあった件につき、下記のとおり回答(調査結果を報告)します。

1. 現地調査年月日	令和6年6月6日						
2. 土地の表示と 現況地目	所在		地番	登記簿 地目	面積 (㎡)	現況 地目	土地所有者の住所 " 名前
	鴻巣市箕田字九右エ門		1387 番 1	畑	539 ㎡	農地	 同上
	鴻巣市箕田字九右エ門		1387 番 6	畑	63 ㎡	農地	
3. 転用許可等の 有無とその 内容 (該当に○)	有	許可年月日	許可・届出条項		転用目的	許可等を受けた者の住所・氏名	
	無	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。					
	○	許可を得る必要がない案件である。					
4. 都道府県から の指示事項	○	原状回復命令を行わない					
		近く原状回復命令を行う					
5. その他参考 (該当に○)	都市計画法関係				農振法関係		その他
	線引都市計画		未線引都市計 画		農振地域内		○
	○						
	市街化 区域	市街化調整 区域	用途 地域	用途地 域外	農用地 区域内	農用地 区域外	農振地 域外

記入注意

- (1) 2の「現況」欄は、「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記入されたものは4の欄の記入は行わない。
- (2) 3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。
- (3) 4の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状態に回復すべきことを命ずるものをいう。また、4の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。
- (4) 5の欄は、該当個所に○印を付す。「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考になる事項を記載する。