

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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 5月26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 6月10日から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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 5月26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   | 蓮田市大字上平野字下綾瀬                                    |
|   | 地 番   | 101番                                            |
|   | 地 目   | 宅地                                              |
|   | 地 積   | 1008.26平方メートル                                   |
| 2 | 所 在   | 蓮田市大字上平野字強田                                     |
|   | 地 番   | 849番5                                           |
|   | 地 目   | 畑                                               |
|   | 地 積   | 52平方メートル                                        |
|   | (現況)  |                                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                              |
| 3 | 所 在   | 蓮田市大字上平野字強田                                     |
|   | 地 番   | 849番8                                           |
|   | 地 目   | 宅地                                              |
|   | 地 積   | 145.45平方メートル                                    |
| 4 | 所 在   | 蓮田市大字上平野字下綾瀬 101番地<br>蓮田市大字上平野字強田 849番地5、849番地8 |
|   | 家屋 番号 | 101番の2                                          |
|   | 種 類   | 居宅                                              |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                         |
|   | 床 面 積 | 1階 137.19平方メートル                                 |



## 物 件 目 録

2階 45.54平方メートル

### (現況)

床面積 1階 約171.36平方メートル  
2階 約81.48平方メートル

### (附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 41.40平方メートル  
2階 41.40平方メートル

### (未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 約11.53平方メートル

### (未登記附属建物)

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 約135.80平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 5月 8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1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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1～3】

本件所有者が所有する売却対象外の土地(地番100番1)と一体として利用されているため各土地の境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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   | 蓮田市大字上平野字下綾瀬                                    |
|   | 地 番   | 101番                                            |
|   | 地 目   | 宅地                                              |
|   | 地 積   | 1008.26平方メートル                                   |
| 2 | 所 在   | 蓮田市大字上平野字強田                                     |
|   | 地 番   | 849番5                                           |
|   | 地 目   | 畑                                               |
|   | 地 積   | 52平方メートル                                        |
|   | (現況)  |                                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                              |
| 3 | 所 在   | 蓮田市大字上平野字強田                                     |
|   | 地 番   | 849番8                                           |
|   | 地 目   | 宅地                                              |
|   | 地 積   | 145.45平方メートル                                    |
| 4 | 所 在   | 蓮田市大字上平野字下綾瀬 101番地<br>蓮田市大字上平野字強田 849番地5、849番地8 |
|   | 家屋 番号 | 101番の2                                          |
|   | 種 類   | 居宅                                              |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                         |
|   | 床 面 積 | 1階 137.19平方メートル                                 |



## 物 件 目 録

2階 45.54平方メートル

### (現況)

床面積 1階 約171.36平方メートル  
2階 約81.48平方メートル

### (附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 41.40平方メートル  
2階 41.40平方メートル

### (未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 約11.53平方メートル

### (未登記附属建物)

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 約135.80平方メートル



令和7年(ヌ)第141号  
令和8年1月 8日受理  
令和8年3月31日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 蓮田市大字上平野字下綾瀬  
地 番 101番  
地 目 宅地  
地 積 1008.26平方メートル
- 2 所 在 蓮田市大字上平野字強田  
地 番 849番5  
地 目 畑  
地 積 52平方メートル
- 3 所 在 蓮田市大字上平野字強田  
地 番 849番8  
地 目 宅地  
地 積 145.45平方メートル
- 4 所 在 蓮田市大字上平野字下綾瀬 101番地  
蓮田市大字上平野字強田 849番地5、849番地  
8
- 家屋 番号 101番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 137.19平方メートル  
2階 45.54平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号	1
種 類	物置
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 41.40平方メートル 2階 41.40平方メートル



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)														
<b>土地</b>	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
<b>建物</b>	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)														
	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約171.36平方メートル 2階 約81.48平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> <td>※ 「その他の事項」のとおり</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> <td></td> </tr> </table>			{	種類:			構造:	※ 「その他の事項」のとおり		床面積:				
{	種類:														
	構造:	※ 「その他の事項」のとおり													
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物内に動産類を置いて使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	1 屋根の上に太陽光発電パネルが設置されていた(写真①参照)。 2 「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況(物件 4 関係)		
所在地	蓮田市大字上平野字下綾瀬	
地番	100番1	
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	512平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件目録にない附属建物2の敷地相当部分 )	
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
その他の事項		
■関係人(■債務者 (建物所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 6年 1月24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"/> 平成 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( ) ]	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

■ 本件土地（物件1～3）について

- 1 本件土地と南隣の本件債務者が所有する目的外土地は、一体として利用されており、その境界は判然としない。
- 2 目的外土地以外の隣接地との間は、ブロック塀等によって区画されているが、公図、建物図面と現況に相違があるので、本件土地の範囲については測量を要する。
- 3 土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示した付近に、下記のとおり物件目録にない附属建物1及び2が存在した（写真③、④、⑥参照）。

記

(1) 物件目録にない附属建物1

種類	物置
構造	木造瓦葺平家建
床面積	約11.53平方メートル

(2) 物件目録にない附属建物2

種類	納屋
構造	木造瓦葺平家建
床面積	約135.80平方メートル

- 4 関係図に表示した付近に~~表示した付近に~~、物置が存在するが、遮蔽性に欠けるため工作物と認めた（写真⑥参照）。
- 5 本件土地に接面する地番849番6及び地番851番2の各土地は、いずれも国の所有であり、地番1803番4の土地は、見沼代用水土地改良区の所有である。  
なお、いずれの土地も、その現況地目は公衆用道路である。
- 6 関係図に表示した付近に電柱が存在した（写真⑧参照）。

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者	1 本件建物には、現在、誰も住んでいません。 2 本件土地上にある建物等は、全て私の所有です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

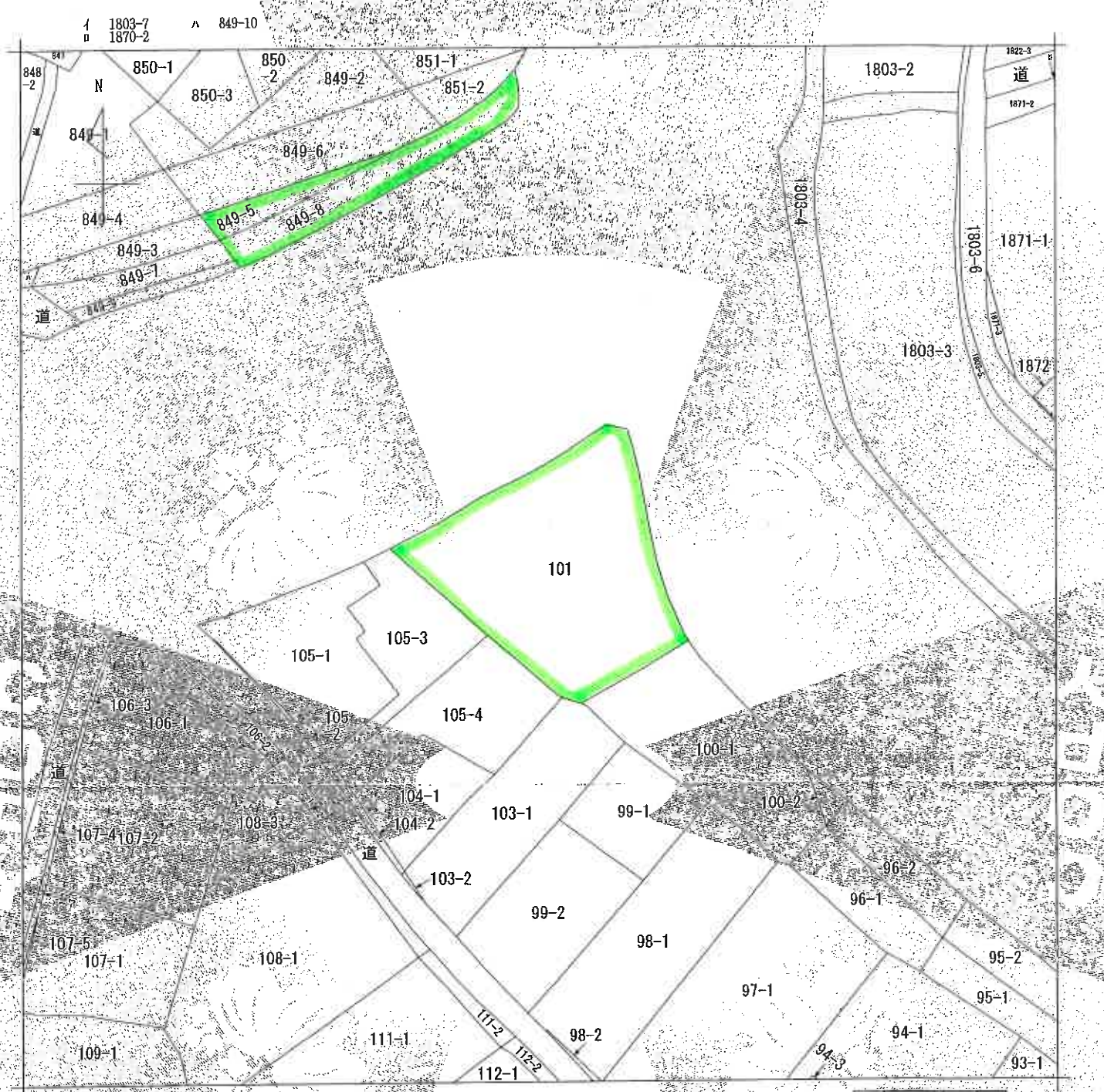
## 執行官の意見

- 本件建物（物件4）の占有者及び占有状況について  
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。
  
- 物件目録にない附属建物1及び2について
  - 1 上記建物2棟は、本件建物（物件4の主たる建物）に近接した場所に構築された別個独立の建物であり、物置（物件目録にない附属建物1）、納屋（物件目録にない附属建物2）として同建物の常用に供されている。
  - 2 上記建物2棟は、未登記である。
  - 3 上記建物は、本件建物と同じ本件債務者の所有である。
  - 4 以上により、いずれも附属建物と認めた。

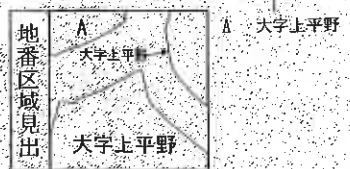
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月15日 (木) 8:45-9:00	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
8年 3月10日 (火) 9:00-9:10	さいたま地方法務局久喜支局	物件目録にない附属建物の建物登記確認 (登記なし) 全部事項証明書交付申請
8年 3月11日 (水) 8:50-9:10	蓮田市役所 税務課	固定資産評価証明書交付申請
8年 3月11日 (水) 9:50-9:55	目的物件所在地	不在, 通知書差し置き
8年 3月17日 (火) 13:00-13:05	裁判所	債務者から電話聴取
8年 3月18日 (水) 9:40-11:40	目的物件所在地	不在, 物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3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, 立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</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"/></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



(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	連田市大字上平野字下綾瀬			地番	101番	
出力縮尺	縮尺不明	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			

A3判をA4判に縮小

令和7年10月16日  
さいたま地方法務局久喜支局  
登記官

地図整理番号：M26687  
(1/1)

( 9 枚目 )



登記年月日：昭和46年3月10日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

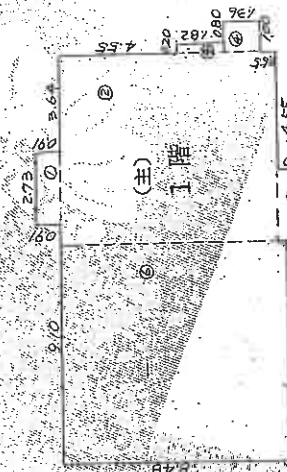
5127228

546 3.10

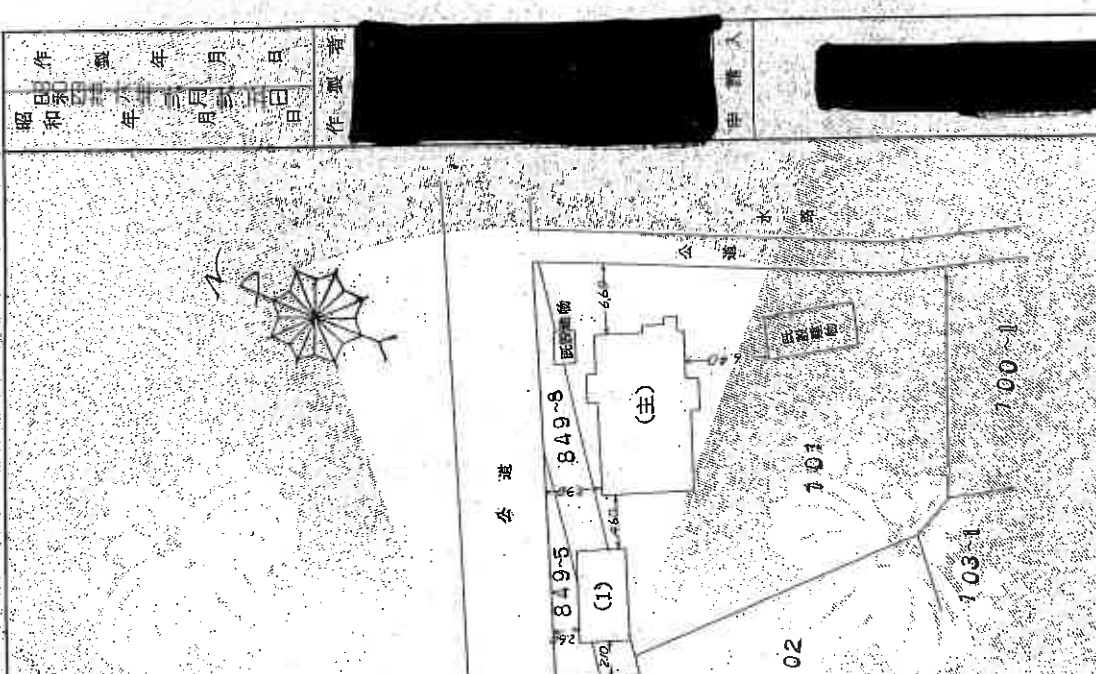
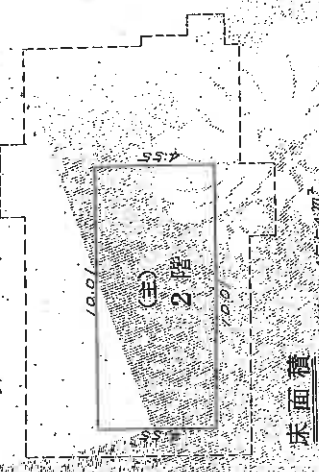
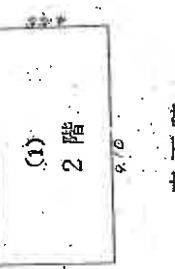
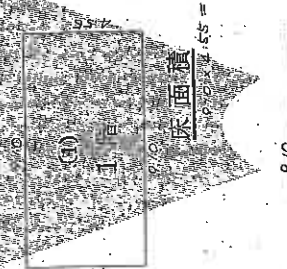
家屋番号 101-2

建物の所在 蓮田市 蓮田町 大字 上平野 下段 101-2

建各階平面図



- 床面積
- ①  $2.73 \times 0.91 = 2.48$
  - ②  $2.28 \times 0.28 = 0.64$
  - ③  $1.82 \times 0.20 = 0.36$
  - ④  $1.36 \times 1.00 = 1.36$
  - ⑤  $2.73 \times 1.20 = 3.27$
  - ⑥  $8.48 \times 8.19 = 69.45$
- 計  $75.71\text{m}^2$



昭和四十六年三月十日  
 製作年月日  
 作業者  
 主 権 人

縮尺 1/200

縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を正確とした書面である

令和7年10月16日

さいたま市地方法務局 久慈支店

登記官

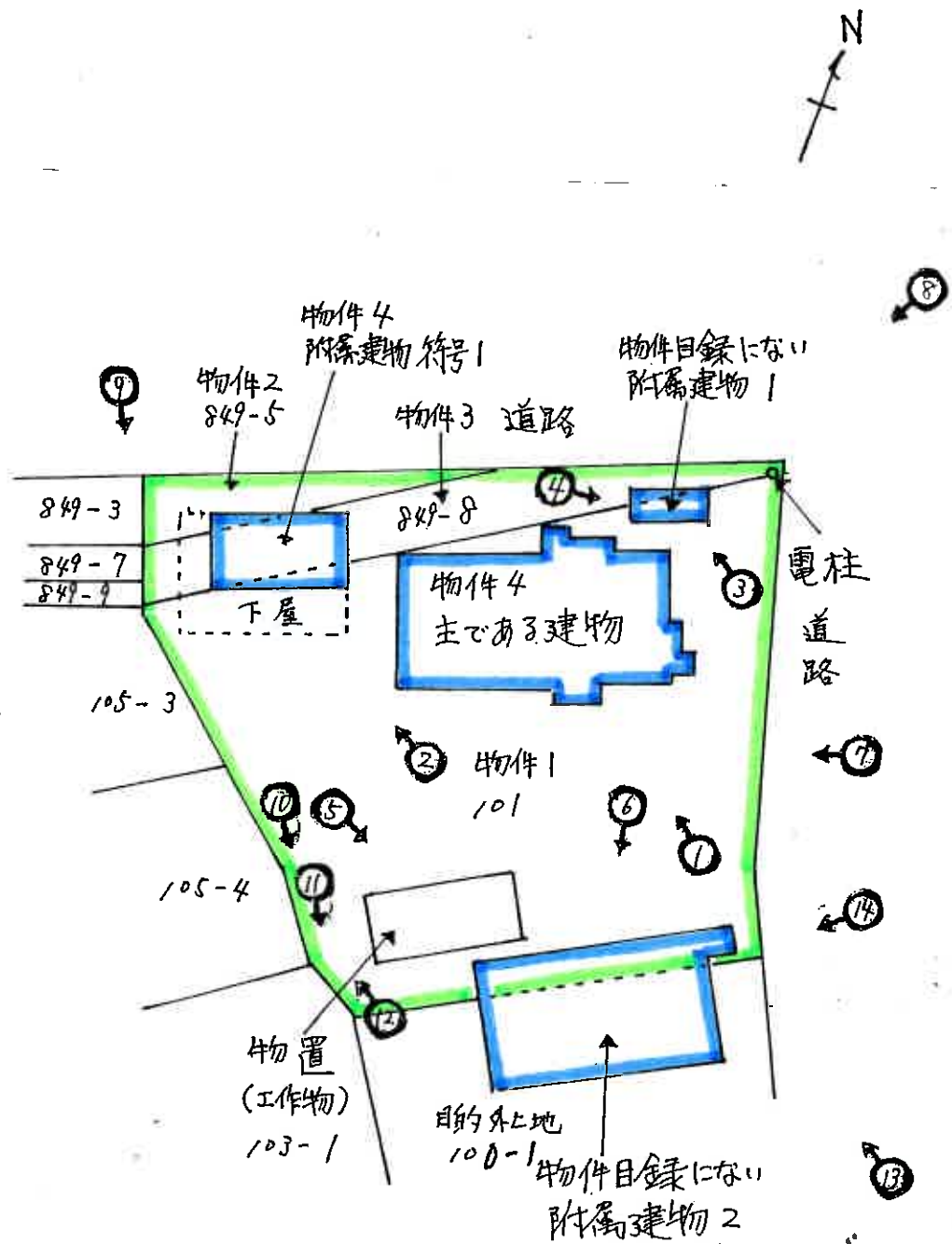
(10枚目)

(1) 平成23年1月25日  
この図面に記載されている建物の全部又は一部に  
ついてその所在又は家屋番号が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日  
付である。

(第11枚目)

A3判をA4判に縮小

# 土地建物位置関係図



( ←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。 )



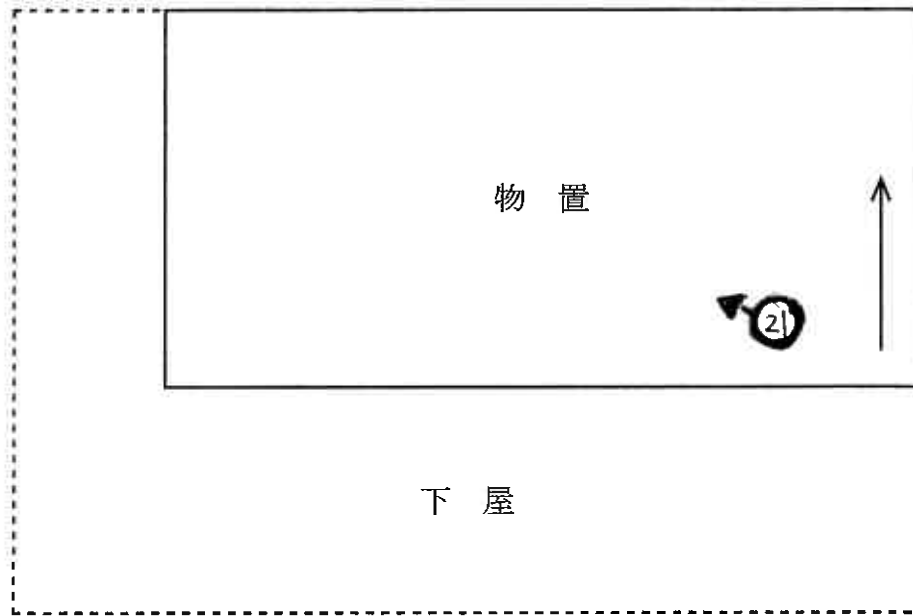


# 建 物 見 取 図

( <○ 写真撮影位置及び方向を示す。 )

附属建物 符号1

1 階



2 階



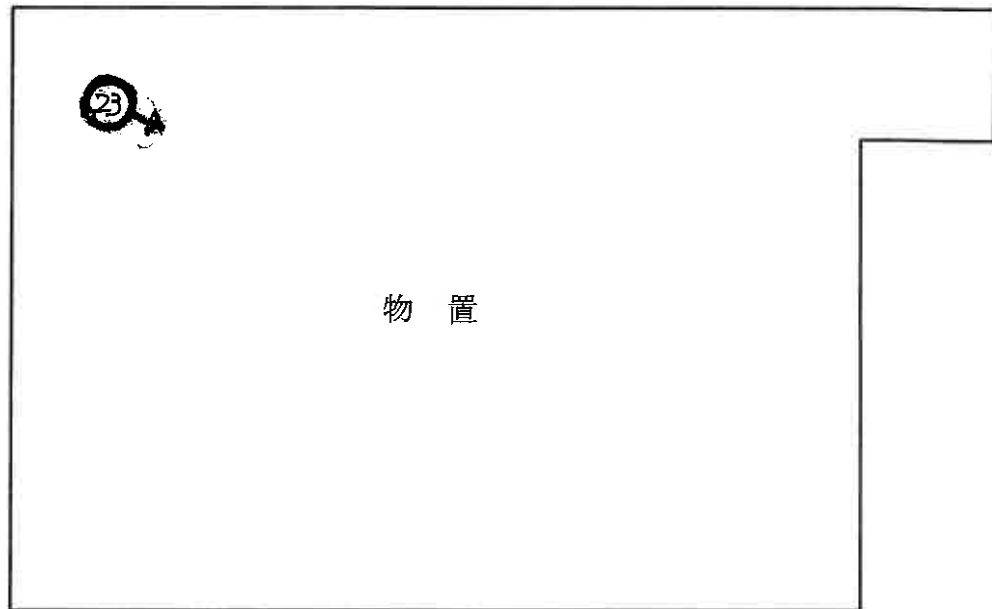
# 建 物 見 取 図

( <○ 写真撮影位置及び方向を示す。 )

物件目録にない附属建物 1



物件目録にない附属建物 2





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23

令和7年 (又) 第141号  
令和8年 3月18日 現地調査  
令和8年 4月21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  | 蓮田市大字上平野字下綾瀬                                    |
|   | 地  | 番  | 101番                                            |
|   | 地  | 目  | 宅地                                              |
|   | 地  | 積  | 1008.26平方メートル                                   |
| 2 | 所  | 在  | 蓮田市大字上平野字強田                                     |
|   | 地  | 番  | 849番5                                           |
|   | 地  | 目  | 畑                                               |
|   | 地  | 積  | 52平方メートル                                        |
| 3 | 所  | 在  | 蓮田市大字上平野字強田                                     |
|   | 地  | 番  | 849番8                                           |
|   | 地  | 目  | 宅地                                              |
|   | 地  | 積  | 145.45平方メートル                                    |
| 4 | 所  | 在  | 蓮田市大字上平野字下綾瀬 101番地<br>蓮田市大字上平野字強田 849番地5、849番地8 |
|   | 家屋 | 番号 | 101番の2                                          |
|   | 種  | 類  | 居宅                                              |
|   | 構  | 造  | 木造瓦葺2階建                                         |
|   | 床  | 面積 | 1階 137.19平方メートル<br>2階 45.54平方メートル               |

(附属建物)



※22※

物 件 目 録

符 号	1
種 類	物置
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 41.40平方メートル 2階 41.40平方メートル



## 第1 評価額

一括価格	
金5,940,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金2,360,000円
物件2 (土地)	金120,000円
物件3 (土地)	金340,000円
物件4 (建物)	金3,120,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	物件2の地目：宅地
4	所家屋番号 種構床面積 在番目積 種類 造積	別紙物件目録記載のとおり	1階 約171.36㎡ 2階 約81.48㎡ (未登記増築部分を含む)
物件番号	特記事項		
2	登記簿上の地目は畑であるが、農業用施設に供するための農地転用の届出が為された、現況非農地である。		
4	<p>登記された主である建物及び附属建物符号1のほか、未登記の下記の附属建物が2棟存する。</p> <p>附属建物1（未登記） 種類：物置 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約11.53㎡</p> <p>附属建物2（未登記） 構造：納屋 用途：木造瓦葺平家建 床面積：約135.80㎡ 目的外土地（地番100番1）と物件1土地の境界は判然としないが、附属建物2は両土地に跨がって存在すると推定した。</p>		

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。



特記事項

- 本件土地と南側隣接の本件債務者が所有する目的外土地（地番100番1）は、一体として利用され、その境界は判然としない。未登記の附属建物2が両土地に跨がって存在していると推定される。また、西側隣接地との境界はブロック塀で区切られているものの、公図・建物図面と現況の形状が一致しない。本件土地の範囲については測量を要する。
- 外壁が無く遮蔽性に欠けるため、工作物と認められる鋼板葺の屋根を有する物置が存在した。
- 蓮田市役所への聴取によれば、本件土地について開発許可の履歴はないが、線引き前の建築物であることから、属人性はなく、物件4建物と同一の用途（個人の専用住宅）、同一区画の場合、適合証明により第三者による建替えが認められる蓋然性を有する。但し、建築基準法上の建築確認の取られていない建築物（未登記の附属建物2と工作物である物置）は原則除却を要する。詳細は、蓮田市役所に確認のこと。
- 物件2土地については、過去に農地法上許可不要とされる2アール未満の農地を農業用施設に転用する場合の届出がなされた履歴があるが、登記地目が畑のままとなっているため、これを宅地に変更する必要がある。手続きの詳細については、蓮田市農業委員会・法務局等に確認されたい。
- 目的土地の北東端に電柱が存在したが、価格に与える影響はない。

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和45年10月12日新築 経過年数：約55年 経済的残存耐用年数：—																
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板、その他 内壁：化粧合板、クロス貼り、京壁、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：特になし 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)	<table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">(登記)</th> <th style="text-align: center;">(未登記)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td style="text-align: center;">137.19 m<sup>2</sup> +</td> <td style="text-align: center;">34.17 m<sup>2</sup> =</td> <td style="text-align: center;">171.36 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td style="text-align: center;">45.54 m<sup>2</sup> +</td> <td style="text-align: center;">35.94 m<sup>2</sup> =</td> <td style="text-align: center;">81.48 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>延</td> <td style="text-align: center;">182.73 m<sup>2</sup> +</td> <td style="text-align: center;">70.11 m<sup>2</sup> =</td> <td style="text-align: center;">252.84 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		(登記)	(未登記)		1階	137.19 m <sup>2</sup> +	34.17 m <sup>2</sup> =	171.36 m <sup>2</sup>	2階	45.54 m <sup>2</sup> +	35.94 m <sup>2</sup> =	81.48 m <sup>2</sup>	延	182.73 m <sup>2</sup> +	70.11 m <sup>2</sup> =	252.84 m <sup>2</sup>
	(登記)	(未登記)															
1階	137.19 m <sup>2</sup> +	34.17 m <sup>2</sup> =	171.36 m <sup>2</sup>														
2階	45.54 m <sup>2</sup> +	35.94 m <sup>2</sup> =	81.48 m <sup>2</sup>														
延	182.73 m <sup>2</sup> +	70.11 m <sup>2</sup> =	252.84 m <sup>2</sup>														
現況用途等	居宅																
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	建物所有者が建物内に動産類を置いて使用している。																
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 附属建物 符号1 築後約55年を経過した、木造瓦葺2階建、延床面積82.80m<sup>2</sup>の物置である。経年相当の老朽化が認められる。</li> <li>・ 附属建物1（未登記） 木造瓦葺平家建、床面積約11.53m<sup>2</sup>の物置で、築年は不詳であるが、現況の状態から相当年数を経過しているものと推測される。</li> <li>・ 附属建物2（未登記） 木造瓦葺平家建、床面積約135.80m<sup>2</sup>の納屋で、物件1土地と目的外土地（地番100番1）に跨がって存する。蓮田市役所では建築基準法上の建築確認の履歴が確認できず、同法違反の可能性を有する。</li> </ul>																

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3（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	20,000	0.62	1,008.26	0.50	6,250,000
2	20,000	0.62	52	0.50	320,000
3	20,000	0.62	145.45	0.50	900,000
目的外 土地	20,000	0.62	226	0.50	1,400,000

※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 蓮田-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 22,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/110 & = & 20,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、環境条件（集落性）が優る。

イ 個別格差：（増価要因）角地、（減価要因）境界が不明確で測量を要すること、規模過大、物件2土地について畑から宅地への地目変更を要すること等を考慮した。

ウ 地積：目的外土地の範囲については、地番100番1の筆の地積512㎡のうち、未登記附属建物2の床面積135.80㎡を指定建蔽率60%で割り戻した約226㎡と判定し、これを地積として採用した。

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4 (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
4	140,000	252.84	0.03	1,060,000
附属建物 符号1	50,000	82.80	0.03	120,000
未登記 附属建物1	50,000	11.53	0.03	20,000
未登記 附属建物2	50,000	135.80	0.03	200,000
計				1,400,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性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、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	6,250,000	0.40	法定地上権	2,500,000
2	320,000	0.40	法定地上権	130,000
3	900,000	0.40	法定地上権	360,000
目的外 土地	1,400,000	0.40	法定地上権	560,000
計				3,550,000

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	6,250,000	-2,500,000		0.9	0.7	2,360,000
2	320,000	-130,000		0.9	0.7	120,000
3	900,000	-360,000		0.9	0.7	340,000
4	1,400,000	+3,550,000	1.0	0.9	0.7	3,120,000
一括価格 (合計)						5,940,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：未登記附属建物2は、建築基準法上の建築確認を受けていない、同法違反の可能性があり、市場性が劣ること等を考慮した。

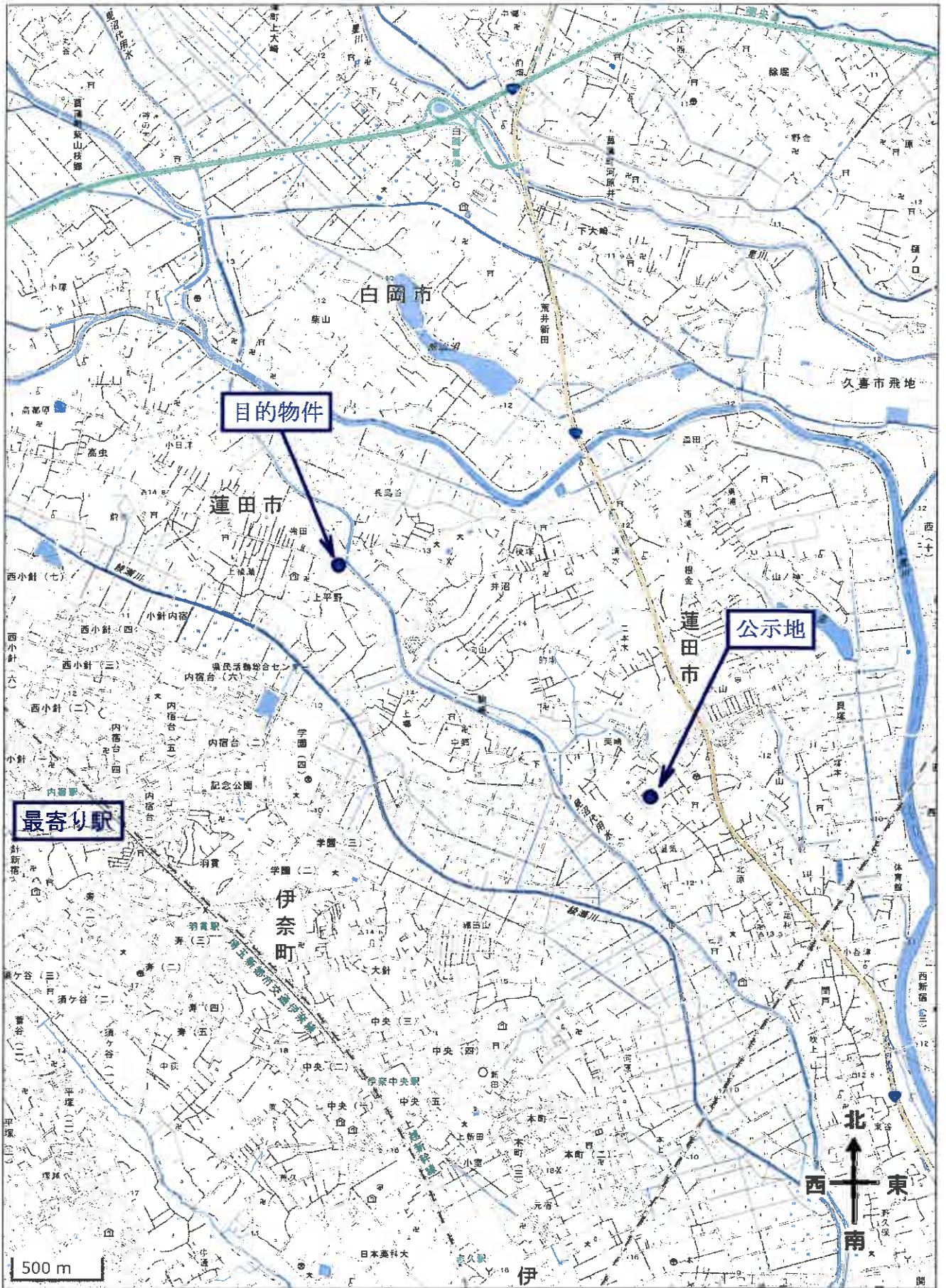
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 ( 蓮田-4 )  
所 在 : 蓮田市大字閨戸字栗崎3864番5  
価 格 : 22,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : J R宇都宮線「蓮田」駅約4,100m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 426m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接 面 道 路 : 北東7.8m市道  
用途指定等 : 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅等の見られる住宅地域

## 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



位置図





(1) 平成23年1月25日  
この図面に登録されている建物の全部又は一部に  
ついてその所在又は家屋番号が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

(別添様式)

7

農地等の現況に係る照会に対する回答書 事件番号 令和8年(又)第141号

農委第524号  
令和8年1月14日

さいたま地方裁判所第3民事部  
裁判官 並河 浩二 様

蓮田市農業委員会会長

令和8年1月7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。

記

1 現地調査年月日	令和8年1月9日						
2 土地の表示と 現況地目	所 在 地 番	登記簿 地 目	面 積	土地所有者の氏名・住所		現況地目	
	大字上平野 字強田	849-5	畑	52㎡	氏 名 住 所		
3 転用許可等の 有無とその内容	有 <input checked="" type="radio"/>	許可等年月日	許可条項	転用目的	許可を受けた者の 氏名・住所		
		昭和58年9月27日	農地法第4条	農業用施 設			
	無 <input type="radio"/>	該当 に○	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	該当 に○	<input type="radio"/> 原状回復命令を行わない <input type="radio"/> 近く原状回復命令を行う					
5 その他 参考	都 市 計 画 法 関 係			農 地 法 関 係		その他 許可不要 2a未満の 農業用施 設届出	
	線引都市計画 市街化 区 域	市街化 調整区域	未線引都市計画 用途 区 域	用途 地域外	農 振 地 域 内 農用地 区域内		農 振 地 域 外 農用地 区域外

記 載 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、該当箇所○印を付す。「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。