

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 8月 4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 8月 19日から 令和 8年 8月 26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 2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 9月 16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 9月 7日 午前 9時10分から 令和 8年 9月 11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 8月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	5,046,000 4,036,800	一括	1,009,200	86,547	0
1	740,000				
2	3,000				
3	3,000				
4	1,790,000				
5	2,510,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 久喜市除堀字江川西 |
| | 地 | 番 | 625番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 200平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 久喜市除堀字江川西 |
| | 地 | 番 | 625番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 10平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 | 在 | 久喜市除堀字江川西 |
| | 地 | 番 | 674番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 10平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 久喜市除堀字江川西 |
| | 地 | 番 | 674番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 483.09平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 久喜市除堀字江川西 674番地5

家屋 番号 674番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 116.70平方メートル
2階 50.90平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約9.9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33.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

C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

【物件番号1, 4】

- ・隣地(地番624番)との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地(地番624番、625番1、625番5及び625番6)を通行のため利用している。

【物件番号1, 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。

【物件番号5 未登記附属建物 物置】

本件所有者が所有している売却対象外の土地(地番624番)に越境しているため、使用するには敷地利用権の設定を要する。

《 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

- | | | | |
|---|------|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 久喜市除堀字江川西 |
| | 地 | 番 | 6 2 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 0 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 久喜市除堀字江川西 |
| | 地 | 番 | 6 2 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 | 在 | 久喜市除堀字江川西 |
| | 地 | 番 | 6 7 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 久喜市除堀字江川西 |
| | 地 | 番 | 6 7 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8 3. 0 9 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 久喜市除堀字江川西 674番地5

家屋 番号 674番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 116.70平方メートル
2階 50.90平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約9.9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33.05平方メートル



令和7年(ケ)第277号
令和8年 1月 6日受理
令和8年 3月 25日提出

現況調査報告書

(物件1～5)

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 久喜市除堀字江川西
地 番 625番3
地 目 畑
地 積 200平方メートル
- 2 所 在 久喜市除堀字江川西
地 番 625番4
地 目 畑
地 積 10平方メートル
- 3 所 在 久喜市除堀字江川西
地 番 674番2
地 目 公衆用道路
地 積 10平方メートル
- 4 所 在 久喜市除堀字江川西
地 番 674番5
地 目 宅地
地 積 483.09平方メートル
- 5 所 在 久喜市除堀字江川西 674番地5
家屋 番号 674番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	116.70平方メートル
	2階	50.90平方メートル

(土地・建物用)

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1～4			
現況地目	☒ 宅地(物件1、4) ☒ 公衆用道路(物件2、3) ☐ (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 ☐ その他の者 上記の者が物件1、4の土地に下記の建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件5			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類: 構造: 床面積: } 別紙「その他の事項」記載のとおり			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(亡A相続財産清算人B) 上記の者が、亡Aの娘C及びその夫を住ませたまま本建物を居宅として管理している ☐ 「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)	☒ない ☒ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 [平成 年 月 日			
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

その他の事項

■ (物件1～4関係)

- 1 物件1及び4は、物件5^ひ及其の附属建物の敷地として一体利用されており、両土地間の境界は判然としない。
- 2 物件4と隣接する674番3、同番7、同番8、同番9との間は、ブロック塀によって区画されている。
- 3 物件2及び3は、隣接する道路と一体利用されており、物件1及び4とはその南東側の塀により区画されている(写真⑤)。
- 4 物件1と隣接する625番5及び625番6との間は、門扉部分を除いて南西側の塀により区画されている。
- 5 物件1と隣接する624番の土地(所有者は同一)との間の境界は判然とせず、両土地に跨がって未登記附属建物(物置)が建っている。
- 6 上記4の塀は、624番の土地側に越境している(別紙の土地建物位置関係図中の点線部分)。
- 7 物件4の北西部分に石碑(動産)あり(写真④)。

(物件5関係)

- 1 下記の建物は、独立した建物であり、所有者が同一であり、物件5の常用に供されており、同建物と近接した距離にあることから、いずれも物件5の附属建物と認めた。(写真②、③)。

記

(1) 種類 炊事場

構造 木造瓦葺平家建

床面積 約9.9平方メートル

(土地建物位置関係図中の未登記附属建物1)

(2) 種類 物置

構造 木造瓦葺平家建

床面積 約33.05平方メートル

(土地建物位置関係図中の未登記附属建物2)

- 2 1階北西側和室の天井に雨漏り跡あり(写真⑩)。
- 3 2階南東側洋室の床に傷あり(写真⑫)。

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

目的外土地の概況 (物件5関係)			
所 在	久喜市除堀字江川西		
地 番	6 2 4 番		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	6 0 8 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 7 . 4 0 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	物件5の附属建物である物置 (土地建物位置関係図中で「未登記附属建物2」と表示されている建物) の敷地の一部となっている。		
☒ 関係人(☒ C (亡Aの娘) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	不詳		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ 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	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	上記の物置について、Cの陳述では、「建築者が亡父であること以上の詳細は判らない」とのことであった。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(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
■C (亡Aの娘)	本件建物には、私と夫が住んでいます。 炊事場と物置は、亡父が建てました。 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

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

(調査経過用)

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19日(月) 12:15-12:25	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影等
令和8年1月23日(金) 13:10-13:15	(電話)	相続財産清算人に管理状況及び居住者について確認
令和8年2月24日(火) 10:30-11:15	物件所在地	臨場・屋内等調査・Cと面談

(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。

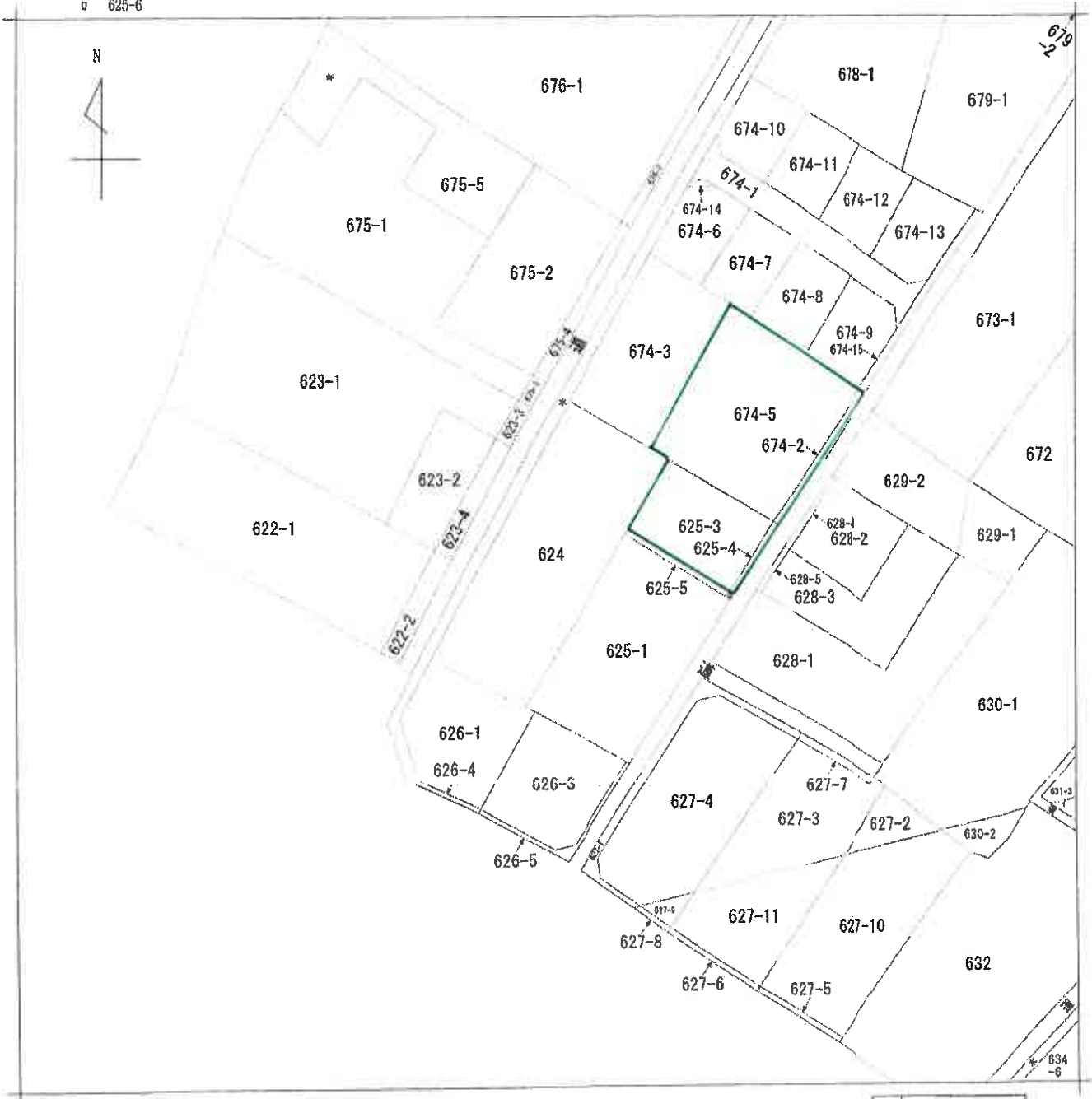
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

1 631-6
0 625-6



(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
除堀

請求部	所 在	久喜市除堀字江川西				地 番	624番			
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 事 記 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。

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和7年9月30日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

登記年月日：平成1年1月9日

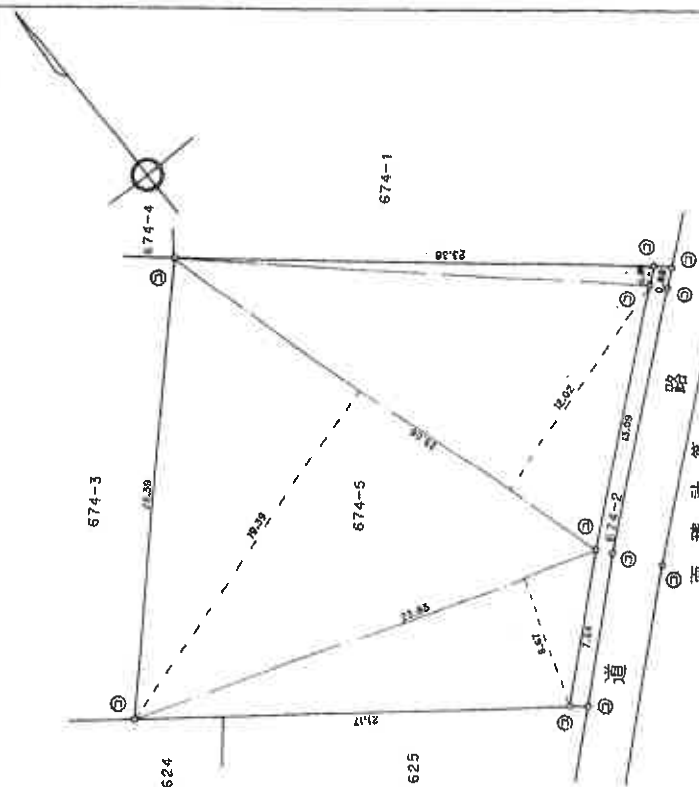
1124012

6.11.9

圖 量 測 積 地

674-2.674-5

土地の所在



⑤ 面積

25.06	x	(	19.39	+ 12.02)	=	787.1346
23.83	x		6.67		=	158.9461
23.38	x		0.86		=	20.1068
			合計			966.1875
			$\frac{1}{2}$			483.0937
			複			483.0937

674-2	493.34	-	483.09	=	10.25
					10.25 ^{sq}
					面 積

凡例	検査票の欄	検査票の備考欄	検査票の備考欄
(1) 石杭	①	アタラシキ杭	アタラシキ杭
(2) コンクリート杭	②	コンクリート杭	コンクリート杭
(3) 金	③	金	金

者製作

土地房屋調查士

(昭和63年12月26日作製)

(城三十地家原調安工合用通)

申請人

縮尺 $1/250$

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。

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和7年9月30日

東京法務局台東出張所

登記官

(10 枚目)

請求番号: 7-5

建 物 圖 面 圖
各 踏 平 面 圖

4. 元, 9. 7

家屋番号 674-5

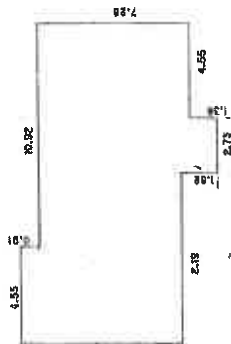
建築物の所在

久喜市除堀

區面平階各

1021702

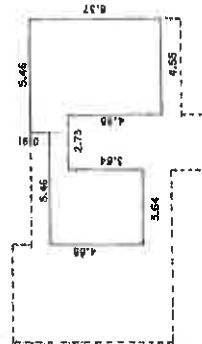
經



7.73 × 4.55 =	35.1715
6.82 × 3.64 =	24.8248
8.54 × 2.73 =	23.5872
7.28 × 4.55 =	33.1240
合 計	116.7075
底 面 積	116.70 ㎡

合 成

2. 臨



4.55	x	3.64	=	16.5620
0.91	x	1.82	=	1.6562
1.82	x	0.91	=	1.6562
6.37	x	4.55	=	31.0310
合 計				50.9054
底 滿 總				50.90 元

44 45

著作

土地調查士

元年 9月 3日(作製)

(埼玉土庫家屋調査士会用紙)

人
書
中

搖尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3判をA4判に縮小

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

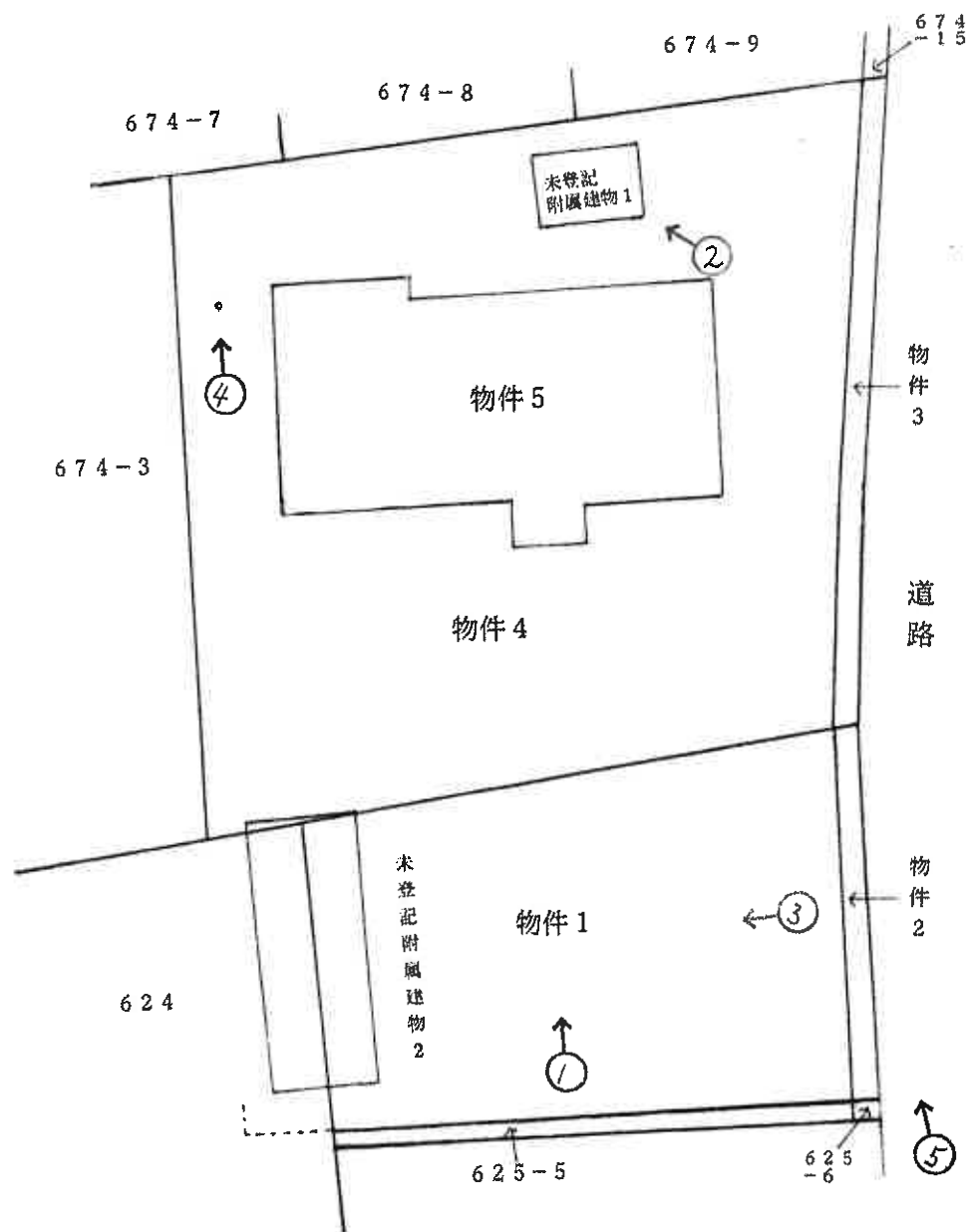
令和7年9月30日

東京法務局台東出張所

အထူးအားဖြင့်

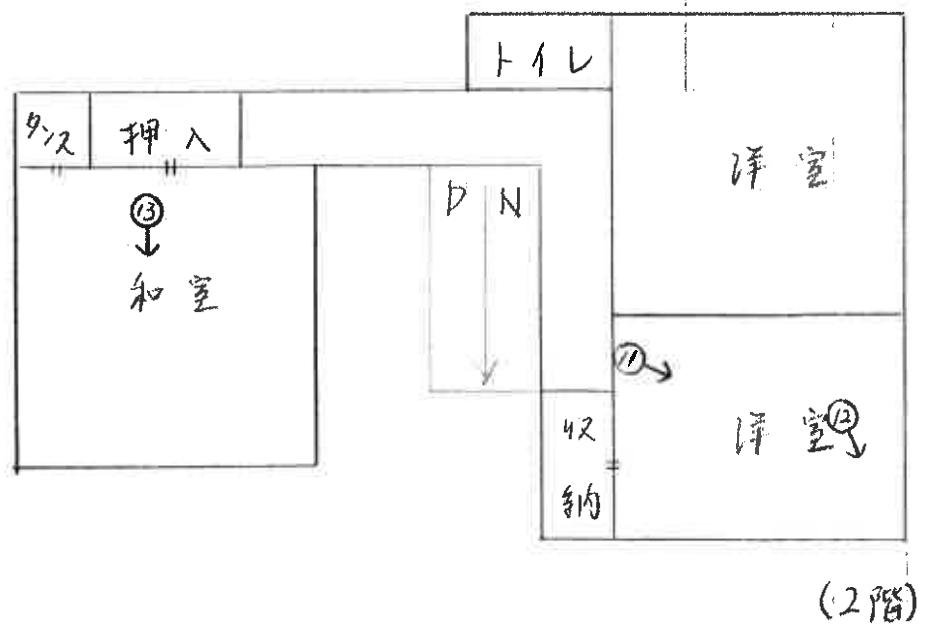
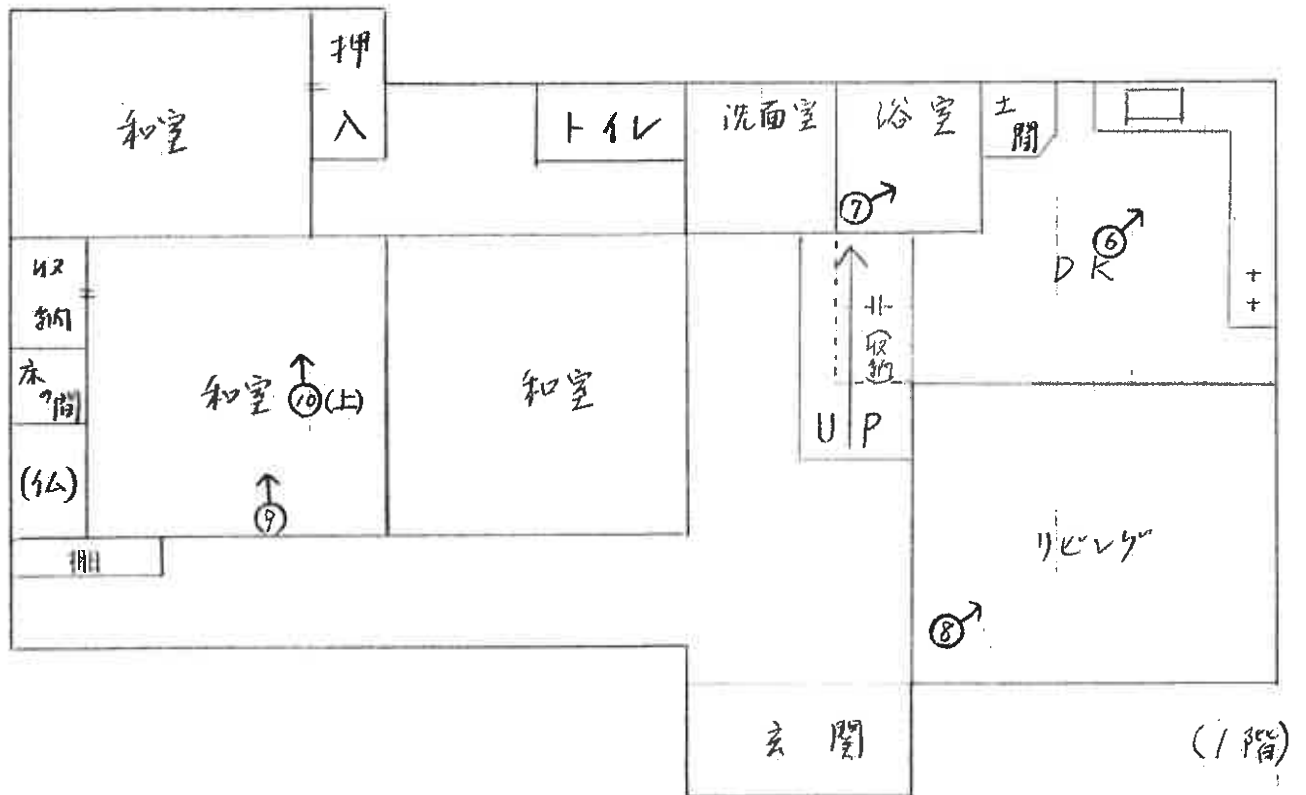
請求番号: 7-6

土地建物位置関係図



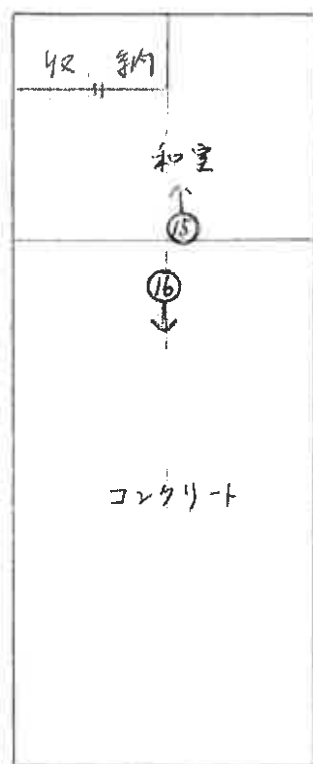
♂ 写真撮影位置

建物見取図(1)

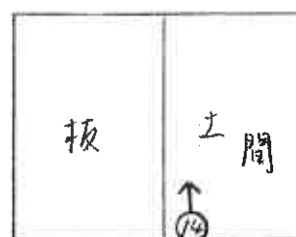


建物見取図(2)

未登記附属建物2



未登記附属建物1



♂ 写真撮影位置



1



2



3



4



5



6



7



8



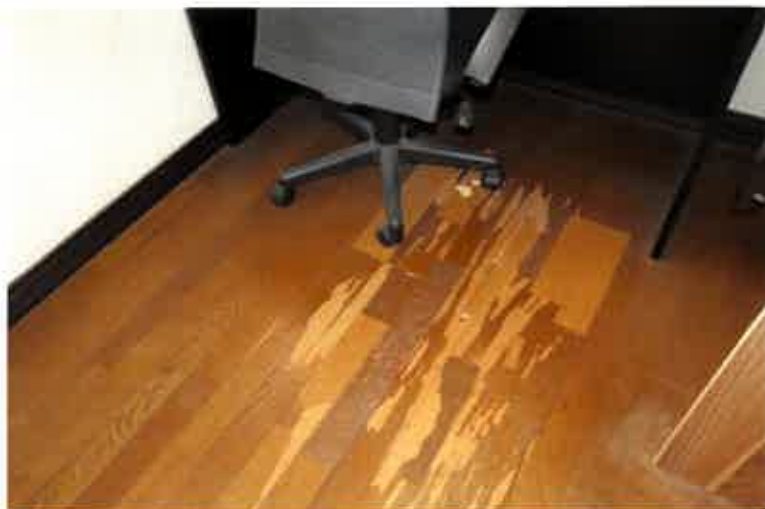
9



10



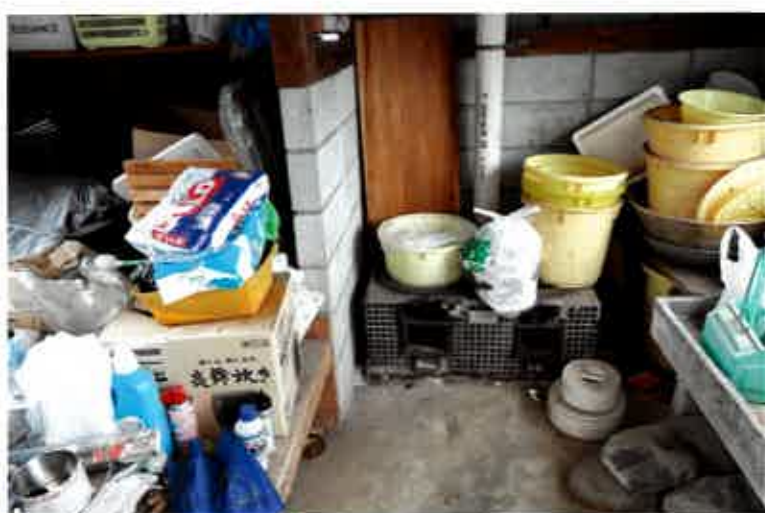
11



12



13



14



15



16

令和7年 (ケ) 第277号
令和8年 2月24日 現地調査
令和8年 4月10日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

(物件1～5)

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- 1 所 在 久喜市除堀字江川西

地 番 625番3

地 目 畑

地 積 200平方メートル
- 2 所 在 久喜市除堀字江川西

地 番 625番4

地 目 畑

地 積 10平方メートル
- 3 所 在 久喜市除堀字江川西

地 番 674番2

地 目 公衆用道路

地 積 10平方メートル
- 4 所 在 久喜市除堀字江川西

地 番 674番5

地 目 宅地

地 積 483.09平方メートル
- 5 所 在 久喜市除堀字江川西 674番地5

家屋 番号 674番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 116.70平方メートル
 2階 50.90平方メートル

6	所	在	久喜市除堀字江川西
	地	番	624番
	地	目	畑
	地	積	608平方メートル
7	所	在	久喜市除堀字江川西
	地	番	625番1
	地	目	畑
	地	積	479平方メートル
8	所	在	久喜市除堀字江川西
	地	番	625番5
	地	目	畑
	地	積	9.69平方メートル
9	所	在	久喜市除堀字江川西
	地	番	625番6
	地	目	畑
	地	積	8.42平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 0 4 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1, 7 9 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 2, 5 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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・4 の内訳価格は物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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 5 8 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
1～4	所 在 在 地 番 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件1の地目：宅地 物件2の地目：公衆用道路
5	所 在 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		
1・2	登記簿上の地目は畑であるが、現況は、平成元年5月2日に農地法第4条の転用許可を受けた非農地である。		
5	未登記の附属建物が2棟存する。附属建物（2）は、隣接の地番624番の土地に越境している。 附属建物（1） 種 類：炊事場 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：約9.9㎡ 附属建物（2） 構 造：物置 用 途：木造瓦葺平家建 床面積：約33.05㎡		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 宇都宮線「久喜」駅の南西方約4,000m(直線距離)に、同線「新白岡」駅の西方約3,600mに位置する。	
付 近 の 状 況	久喜菖蒲工業団地に近い、農家住宅、小規模戸建住宅、畑等が見られる農家集落地域。	
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	市街化調整区域 — 60% 100% なし 都市計画法第34条第12号区域(既存の集落)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	683.09㎡ (物件1・4) ほぼ整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東側が、現況約2.4m～4m舗装市道（一部セットバック私道部分である物件2、3を含む、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5)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 (農業集落排水) ※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

- ・ 物件4の北東側・北西側の境界はブロック塀により区切られているが、その他の境界については、境界杭も見当たらず、隣地との境界が不明確である。
- ・ 物件1・2土地の登記地目は畑であるが、現況は、平成元年に農地法第4条の転用許可を受けた非農地である。許可書原本の有無は不明。転用目的は農作業所。物件1土地を宅地として利用するためには登記地目を宅地に変更する必要があるが、手続きの詳細については、久喜市農業委員会・法務局等を確認されたい。
- ・ 物件2・3土地は、市道久喜第3107号線（認定幅員2.4m、建築基準法第42条第2項道路）に係るセットバック部分と推定され、当該市道と共にアスファルト舗装された公衆用道路として利用されている。非課税地。
- ・ 物件1・4土地は、物件5建物の敷地として利用されている。開発許可の履歴はない。久喜市役所への聴取によれば、区画を変えず、切土・盛土がないことを条件に、都市計画法第43条第1項に基づく建築許可により、第三者による農家住宅（物件5建物）から専用住宅（自己居住用）への用途変更を伴う建替えが認められる蓋然性を有する。但し、申請までに、物件1土地の登記地目を宅地に整理することが必要。詳細は、久喜市都市計画課開発指導係等を確認のこと。
- ・ 物件1・4土地の接面道路側の境界はブロック塀により区切られており、出入り口が設けられていないため、ブロック塀を除却しなければ接面道路から物件1・4への出入りはできない。門扉は物件1土地の南西側に設けられており、同一人が所有する地番624番の一部、625番1の一部、625番5、625番6の土地が、公道から物件1土地に出入りするための通路として利用されている。
- ・ 物件1土地の南西側境界沿いに存するブロック塀が624番の土地に越境している。
- ・ 物件2・3土地上には、それぞれ電柱が存するが、価格に与える影響はない。
- ・ 物件4土地の北西部分に、石碑（動産）が存した。

2-1 建物の概況及び利用状況（物件5）

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1年9月3日新築 経 過 年 数：約37年 経済的残存耐用年数：—						
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル、その他 内 壁：クロス貼り、京壁、その他 天 井：クロス貼り、化粧ボード、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：特になし その他：特になし ※アスベストの存否は不明						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>116.70 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>50.90 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>167.60 m²</td></tr> </table>	1階	116.70 m ²	2階	50.90 m ²	延	167.60 m ²
1階	116.70 m ²						
2階	50.90 m ²						
延	167.60 m ²						
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（但し、全体的に老朽化している）						
建物の利用状況	亡A相続財産清算人Bが、亡Aの娘C及びその夫を住ませたまま管理している。						
特 記 事 項	・2階洋室床材・和室畳の一部が剥がれているほか、1階和室天井に雨漏りの跡、台所を中心に内壁クロスの汚損等が見受けられる等、老朽化している。 ・未登記の附属建物（1）（炊事場、木造瓦葺平家建、床面積約9.9m²）が物件4土地上に、附属建物（2）（物置、木造瓦葺平家建、床面積約33.05m²）が物件1・4土地と地番624番の土地に跨がって存する。地番624番の土地の地目は畑であるが農地法上の転用許可履歴がないことについて、久喜市農業委員会 は、2アール未満の農業用施設であったと推測されることから、農地法違反に当たらないと思われるが、農振地域内農用地区域であるので、農業以外の用途は認められない、との考え方を示している。 各建物とも築年は不詳であるが、老朽化している。						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・4（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	16,300	0.86	200	0.70	1,960,000
4	16,300	0.86	483.09	0.70	4,740,000

※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）

基準地 久喜-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,300\text{円/㎡} & \times & 99.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/112 & \div & 16,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、街路条件（幅員）、交通接近条件（駅距離）、環境条件（集落性）が優る。

イ 個別格差：境界杭が不明確で測量を要すること、規模過大等を考慮した。

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・3（土地）

物件2・3は私道敷であるので、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	16,300	0.03	10	／	5,000
3	16,300	0.03	10	／	5,000

個別格差：価値率を3%と査定

② 物件5（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
5	150,000	167.60	0.05	1,260,000
未登 記附 属(1)	50,000	9.90	0.02	10,000
未登 記附 属(2)	50,000	33.05	0.02	30,000
計				1,300,000

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	1,960,000	0.40	法定地上権	780,000
4	4,740,000	0.40	法定地上権	1,900,000

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	1,960,000	-780,000		0.9	0.7	740,000
2	5,000			0.9	0.7	3,000
3	5,000			0.9	0.7	3,000
4	4,740,000	-1,900,000		0.9	0.7	1,790,000
5	1,300,000	+2,680,000	1.0	0.9	0.7	2,510,000
一括価格 (合計)						5,046,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：未登記の附属建物（2）及び物件1土地の南西側境界沿いに存するブロック塀が、624番の土地に越境しており、収去を要すること等を考慮した。

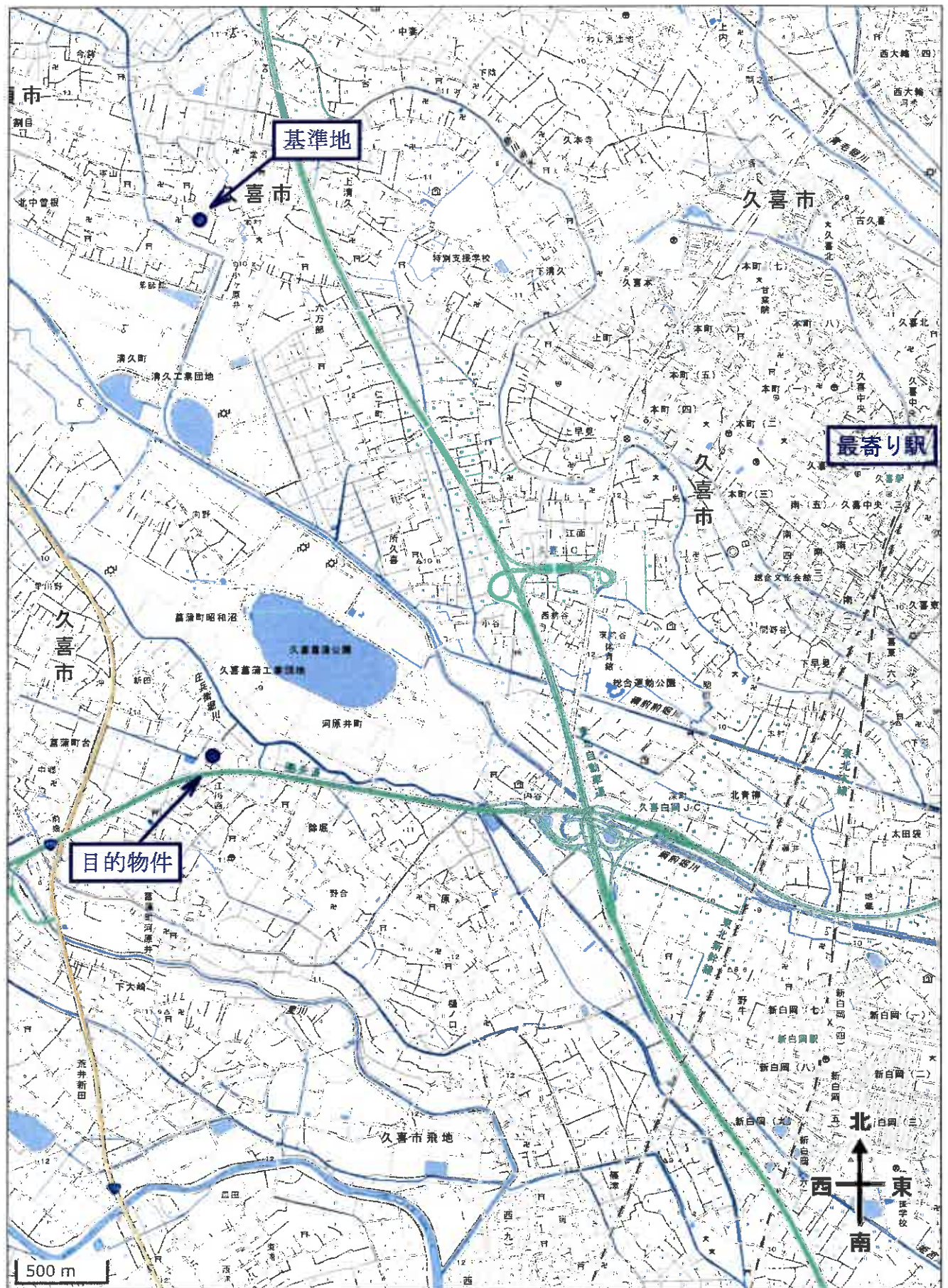
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格（久喜-11）
所在：久喜市六万部字本村548番3
価格：18,300円/㎡
位置：JR宇都宮線「久喜」駅約4,400m（道路距離）
価格時点：令和7年7月1日
地積：382㎡
供給処理施設：水道・下水
接面道路：西6.0m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：農家住宅や一般住宅が見られる住宅地域

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



A3版をA4版に縮小

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成19年9月7日

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。

(さいたま地方法務局久喜支局番地)

令和7年9月30日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：7-6

1021702

各階平面図

19. 元. 9. 7

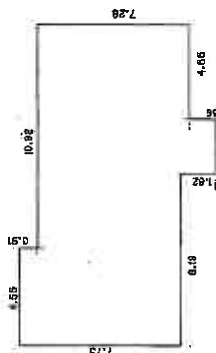
家屋番号 674-5

建物の所在 久喜市大字除堀字江川西 674 番地 5

建物図面

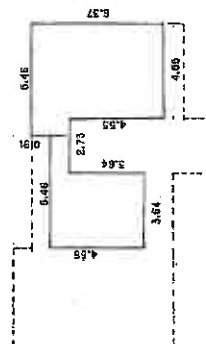
久喜市除堀

1 階

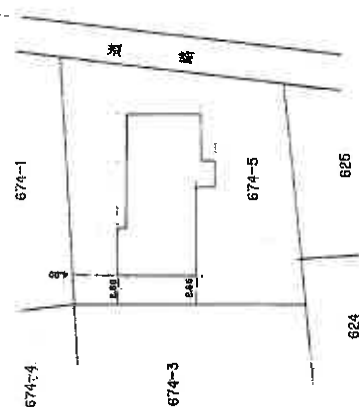


7.73 X 4.55 = 35.1715
6.82 X 3.64 = 24.8248
8.64 X 2.73 = 23.5872
7.28 X 4.55 = 33.1240
合 計 116.7075
床 面 積 116.70 ㎡

2 階



4.55 X 3.64 = 16.5620
0.91 X 1.82 = 1.6562
1.82 X 0.91 = 1.6562
6.37 X 4.55 = 31.0310
合 計 50.9054
床 面 積 50.90 ㎡



作製者

縮尺 1/250

平成19年9月3日附

(埼玉県家屋調査士会用品)

申請人

縮尺

1/500

A3版をA4版に縮小

農地等の現況に係る照会に対する回答書（又は調査結果）

事件番号 令和7年（ケ）第277号

令和8年1月29日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判官 川嶋 彩子 様

久喜市農業委員会会長

令和8年1月6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19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	
					氏名	住所		
	久喜市除堀字江川西	625番3	畑	200				非農地
	"	625番4	"	10				非農地
	"	624番	"	608				農地・非農地
	"	625番1	"	479				農地
	"	625番5	"	9.69				非農地
	"	625番6	"	0.42			非農地	
3 転用許可等 の有無とその内 容	☒ 有	許可等年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者の氏名・住所			
		平成元年5月2日	第4条	農作業所				
	☒ 無	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	☐	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	都市計画法関係				農振法関係			
	線引都市計画		未線引都市計画		農振地域内		農振	
	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	地域外	
その他	久喜市除堀字江川西625番3及び625番4については許可履歴があり、農用地区域外。 それ以外の農地については、農転許可履歴が無く、農振地域内農用地区域外である。 624番の一部、625番5及び625番6については2a未満の農業用施設及び通路であったと 推測されることから、農地法違反に当たらないと思われるが、農振地域内農用地区域 であるので、農業以外の用途は認められない。							

記載注意

- 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。
- 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。
- 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。
- 5の欄は、該当箇所には○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。