

売却基準価額の変更について

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、

- 適法な買受けの申出がなく、
- 買受人が代金を納付せず、

不動産の状況、利用状況、手続の経過

その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（□同188条）、民事執行規則30条の3（□同173条1項）に基づき、約30パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

さいたま地方裁判所第3民事部不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13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10月28日から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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11月25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11月16日 午前 9時10分から 令和 8年11月20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10月13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）
1～4	2,475,000 1,980,000	一括	495,000	109,909	0
1	530,000				
2	80,000				
3	1,860,000				
4	5,000				



物件 目 録

- 1 所 在 蓮田市大字川島字外野

地 番 166番1

地 目 原野

地 積 386平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社ミチコフーズ

- 2 所 在 蓮田市大字川島字外野 166番地1

家屋 番号 166番1

種 類 作業場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 40.64平方メートル

所有者 有限会社ミチコフーズ

- 3 所 在 蓮田市大字川島字外野

地 番 128番1

地 目 宅地

地 積 210.57平方メートル

所有者 有限会社ミチコフーズ

- 4 所 在 蓮田市大字川島字外野

地 番 128番2



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 36平方メートル

共有者 有限会社ミチコフーズ 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 22 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 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 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和 24 年 1 月 31 日まで

賃 料 月額 3 万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転使用借人 マルマサ食品販売株式会社が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

C が所有する売却対象外建物（家屋番号 165 番 1 の符号 1 附属建物。ただし、床面積は約 65.83 平方メートル。）が本件土地上に存在する。本件土地所有者代表者 A が同売却対象外建物を C から購入した旨を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 166 番 3 及び同 165 番 1）との境界が不明確である。

【物件番号 3】

隣地（地番 129 番及び同 165 番 1）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

1 所 在 蓮田市大字川島字外野

地 番 166番1

地 目 原野

地 積 386平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社ミチコフーズ

2 所 在 蓮田市大字川島字外野 166番地1

家屋 番号 166番1

種 類 作業場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.64平方メートル

所有者 有限会社ミチコフーズ

3 所 在 蓮田市大字川島字外野

地 番 128番1

地 目 宅地

地 積 210.57平方メートル

所有者 有限会社ミチコフーズ

4 所 在 蓮田市大字川島字外野

地 番 128番2



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 36平方メートル

共有者 有限会社ミチコフーズ 持分3分の1



令和7年(ヌ)第108号
令和7年9月30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 蓮田市大字川島字外野

地 番 166番1

地 目 原野

地 積 386平方メートル

所有者 有限会社ミチコフーズ

2 所 在 蓮田市大字川島字外野 166番地1

家屋 番号 166番1

種 類 作業場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.64平方メートル

所有者 有限会社ミチコフーズ

3 所 在 蓮田市大字川島字外野

地 番 128番1

地 目 宅地

地 積 210.57平方メートル

所有者 有限会社ミチコフーズ

4 所 在 蓮田市大字川島字外野

地 番 128番2

地 目 公衆用道路

地 積 36平方メートル



物 件 目 録

共有者 有限会社ミチコフーズ 持分3分の1



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, 3, 4	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 3) ☒ 公衆用道路 (物件 4) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (物件 3, 4) ☐ 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 (物件 1) ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件 2	
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:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 作業場 として使用している ☒ 「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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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	☐ 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■B	☐ 債務者 ■マルマサ食品販売(株)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■作業場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■作業場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(B (占有者)) ■文書(■賃貸借契約書)	■陳述(■B (占有者)) ☐ 文書(☐
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 4年 2月 1日	令和 4年 2月 1日
最初の契約等	契約日	令和 4年 1月 25日	年 月 日
	期間	令和 4年 2月 1日から ■令和 24年 1月 31日まで20年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年 2月 1日から ■令和 4年 1月 31日まで20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	☐ 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	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(B)
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月 金 30,000円 (毎年1月末日限り 1年分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所 在	蓮田市大字川島字外野 1 6 5 番地 1、1 6 6 番地 1
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 1 6 5 番 1 の附属建物符号 1
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約 6 5 . 8 3 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 2 年 3 月 3 0 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（ C ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	A から「上記建物について C から購入したが，所有権移転登記はしませんでした。C は，5 年くらい前に亡くなった。」と聴取した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

その他の事項

■ 本件土地（物件1，3，4）について

- 1 物件1，3の土地は，一体利用されているが，隣接する地番128番3の土地との境界を除いて隣接地との境界は判然としない。
正確には，測量を要する。
- 2 物件4の土地は，他の共有者持分と共に公衆用道路として利用されている。
- 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，目的外建物が存在した（写真⑥参照）
- 4 関係図に表示した付近に，土地に定着していないプレバブ事務所，コンテナハウス2基，冷蔵庫2基（いずれも動産）が存在した（各外観写真参照）。
- 5 物件1，3の土地上を覆うように，鉄パイプを組んだ屋根掛け（動産）が存在した（各外観写真参照）。
- 6 関係図に表示した付近に，電柱が存在した（写真①，③，④参照）。

(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
☒ A (債務者代表者)	1 本件建物は、私の弟Bに賃貸しています。契約書がありますので、写しを提出します。 2 物件1, 3の土地にあるコンテナや冷蔵庫、プレハブ事務所は、全て私の所有です。 3 物件1の土地に、私がCから購入した目的外建物（附属建物符号1）があります。Cは、5年くらい前に亡くなりました。
☒ B (占有者代表者)	1 本件建物は、私個人が賃借し、マルマサ食品販売株式会社が漬物や梅干しの製造をしています。 2 私個人とマルマサ食品販売株式会社の間で、賃料のやり取りはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

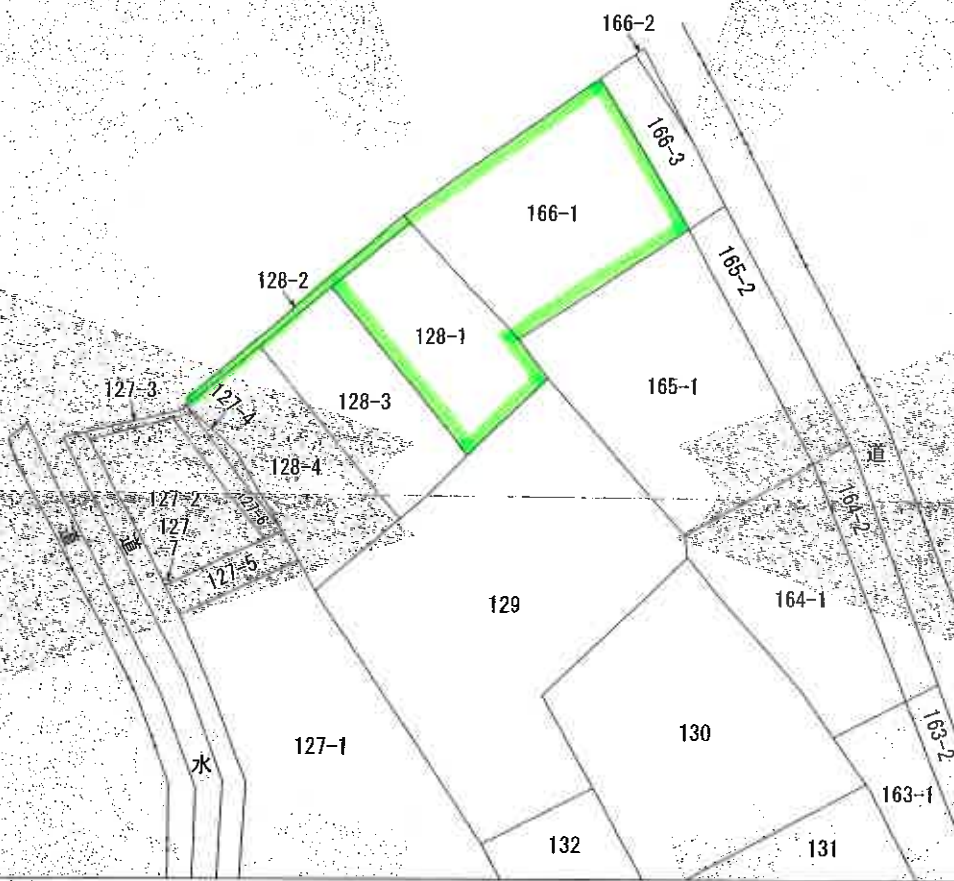
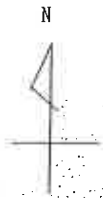
執行官の意見

- 本件建物（物件２）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。

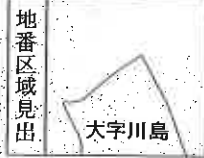
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月15日 (水) 11:15-11:25	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年11月10日 (月) 8:30- 8:45	さいたま地方法務局久喜支局	全部事項証明書等交付申請
7年11月10日 (月) 9:45-11:30	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行) , 写真撮影, A及びBに面談
7年12月 4日 (木) 16:20-16:25	さいたま地方法務局久喜支局	現在事項全部証明書交付申請
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 を立ち合わせ, 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



(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 分	所 在 蓮田市大字川島字外野				地 番 166番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 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8月13日
東京法務局

[A3判をA4判に縮小]

(といたま地方法務局久喜支局管轄)

無畏壯鷄

製品図

（二）教目

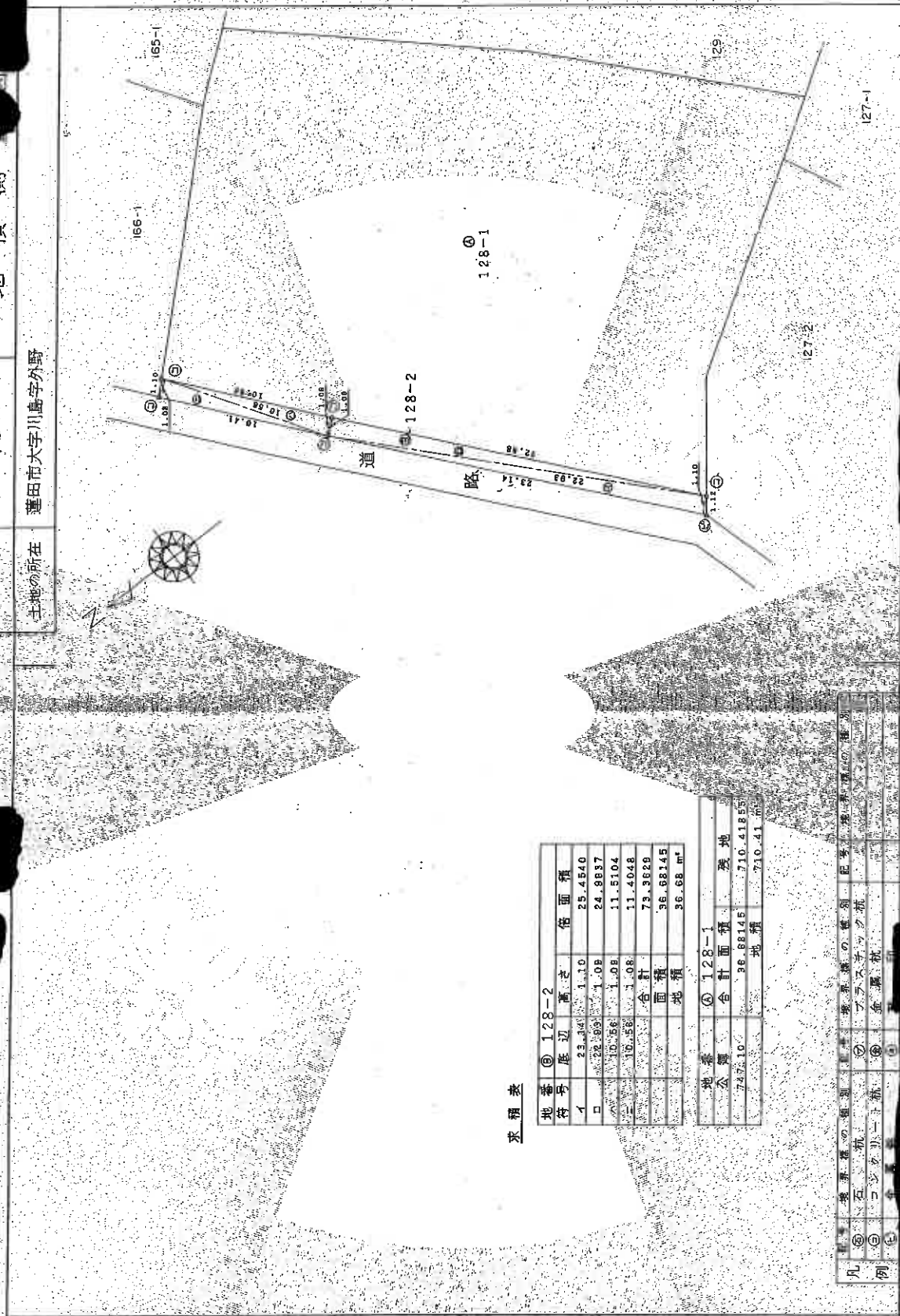
128

HI. 6. 12

地積測

超 番 128-1, 2

蓮田市大字川島字外野



求 稍 表

地番	⑧ 128-2	底辺	重さ	倍面積
イ	22.33	1.10	25.4540	
ロ	22.33	1.09	24.8937	
二	10.56	1.08	11.5104	
三	10.56	1.08	11.5048	
		合計	73.3629	
		面積	36.68145	
			36.68 m ²	

地 基 公 價	④ 128-1	合 計 面 積	殘 地
742.10		36.88145	710.41855

凡例	日	境界標の組別	境界標の識別	記号	境界標の位置
⑤	石杭	⑦	アラヌスナック杭		
⑥	コシタリ一木	⑧	金屬杭		
④					

作者

平定縣志 卷之六 風俗

人請申

縮尺 1/250

IT716M: 台基蓋圖紙

(27)

A3判をA4判に縮小

- (1) 平成23年1月31日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の旨は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(2/2枚目)

A3判をA4判に縮小

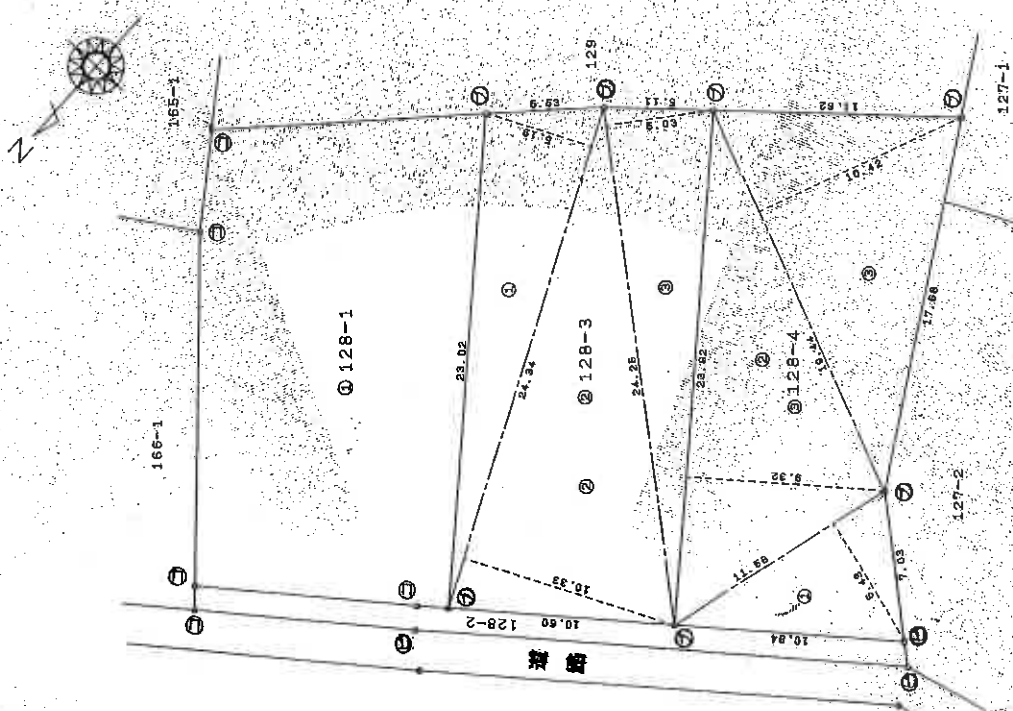
3146448



128-3.4,-1

審 視

蓮田市大字川島外野



井名	②	③	④	⑤	⑥	⑦
井深	24.34	24.34	24.34	24.35	26.70	28.90
井底至 第一層面	5.19	10.33	5.03			
第二層面	126.324600	251.433200	121.977600	499.773400	249.867150	249.86

地 号	③ 12B-4	面 积	面 积
符 号		①	②
①	11.58	6.43	74.459400
②	23.92	9.32	222.923400
③	13.44	10.12	202.564800
		合 计	499.988600
	合 计	面 积	249.979300
		面 积	249.97

第 1 号	0128-1	499.8464500	210.5721000
第 2 号	0128-2	499.8464500	210.5721000
第 3 号	0128-3	499.8464500	210.5721000
第 4 号	0128-4	499.8464500	210.5721000
第 5 号	0128-5	499.8464500	210.5721000
第 6 号	0128-6	499.8464500	210.5721000
第 7 号	0128-7	499.8464500	210.5721000
第 8 号	0128-8	499.8464500	210.5721000
第 9 号	0128-9	499.8464500	210.5721000
第 10 号	0128-10	499.8464500	210.5721000
第 11 号	0128-11	499.8464500	210.5721000
第 12 号	0128-12	499.8464500	210.5721000
第 13 号	0128-13	499.8464500	210.5721000
第 14 号	0128-14	499.8464500	210.5721000
第 15 号	0128-15	499.8464500	210.5721000
第 16 号	0128-16	499.8464500	210.5721000
第 17 号	0128-17	499.8464500	210.5721000
第 18 号	0128-18	499.8464500	210.5721000
第 19 号	0128-19	499.8464500	210.5721000
第 20 号	0128-20	499.8464500	210.5721000
第 21 号	0128-21	499.8464500	210.5721000
第 22 号	0128-22	499.8464500	210.5721000
第 23 号	0128-23	499.8464500	210.5721000
第 24 号	0128-24	499.8464500	210.5721000
第 25 号	0128-25	499.8464500	210.5721000
第 26 号	0128-26	499.8464500	210.5721000
第 27 号	0128-27	499.8464500	210.5721000
第 28 号	0128-28	499.8464500	210.5721000
第 29 号	0128-29	499.8464500	210.5721000
第 30 号	0128-30	499.8464500	210.5721000
第 31 号	0128-31	499.8464500	210.5721000
第 32 号	0128-32	499.8464500	210.5721000
第 33 号	0128-33	499.8464500	210.5721000
第 34 号	0128-34	499.8464500	210.5721000
第 35 号	0128-35	499.8464500	210.5721000
第 36 号	0128-36	499.8464500	210.5721000
第 37 号	0128-37	499.8464500	210.5721000
第 38 号	0128-38	499.8464500	210.5721000
第 39 号	0128-39	499.8464500	210.5721000
第 40 号	0128-40	499.8464500	210.5721000
第 41 号	0128-41	499.8464500	210.5721000
第 42 号	0128-42	499.8464500	210.5721000
第 43 号	0128-43	499.8464500	210.5721000
第 44 号	0128-44	499.8464500	210.5721000
第 45 号	0128-45	499.8464500	210.5721000
第 46 号	0128-46	499.8464500	210.5721000
第 47 号	0128-47	499.8464500	210.5721000
第 48 号	0128-48	499.8464500	210.5721000
第 49 号	0128-49	499.8464500	210.5721000
第 50 号	0128-50	499.8464500	210.5721000
第 51 号	0128-51	499.8464500	210.5721000
第 52 号	0128-52	499.8464500	210.5721000
第 53 号	0128-53	499.8464500	210.5721000
第 54 号	0128-54	499.8464500	210.5721000
第 55 号	0128-55	499.8464500	210.5721000
第 56 号	0128-56	499.8464500	210.5721000
第 57 号	0128-57	499.8464500	210.5721000
第 58 号	0128-58	499.8464500	210.5721000
第 59 号	0128-59	499.8464500	210.5721000
第 60 号	0128-60	499.8464500	210.5721000
第 61 号	0128-61	499.8464500	210.5721000
第 62 号	0128-62	499.8464500	210.5721000
第 63 号	0128-63	499.8464500	210.5721000
第 64 号	0128-64	499.8464500	210.5721000
第 65 号	0128-65	499.8464500	210.5721000
第 66 号	0128-66	499.8464500	210.5721000
第 67 号	0128-67	499.8464500	210.5721000
第 68 号	0128-68	499.8464500	210.5721000
第 69 号	0128-69	499.8464500	210.5721000
第 70 号	0128-70	499.8464500	210.5721000
第 71 号	0128-71	499.8464500	210.5721000
第 72 号	0128-72	499.8464500	210.5721000
第 73 号	0128-73	499.8464500	210.5721000
第 74 号	0128-74	499.8464500	210.5721000
第 75 号	0128-75	499.8464500	210.5721000
第 76 号	0128-76	499.8464500	210.5721000
第 77 号	0128-77	499.8464500	210.5721000
第 78 号	0128-78	499.8464500	210.5721000
第 79 号	0128-79	499.8464500	210.5721000
第 80 号	0128-80	499.8464500	210.5721000
第 81 号	0128-81	499.8464500	210.5721000
第 82 号	0128-82	499.8464500	210.5721000
第 83 号	0128-83	499.8464500	210.5721000
第 84 号	0128-84	499.8464500	210.5721000
第 85 号	0128-85	499.8464500	210.5721000
第 86 号	0128-86	499.8464500	210.5721000
第 87 号	0128-87	499.8464500	210.5721000
第 88 号	0128-88	499.8464500	210.5721000
第 89 号	0128-89	499.8464500	210.5721000
第 90 号	0128-90	499.8464500	210.5721000
第 91 号	0128-91	499.8464500	210.5721000
第 92 号	0128-92	499.8464500	210.5721000
第 93 号	0128-93	499.8464500	210.5721000
第 94 号	0128-94	499.8464500	210.5721000
第 95 号	0128-95	499.8464500	210.5721000
第 96 号	0128-96	499.8464500	210.5721000
第 97 号	0128-97	499.8464500	210.5721000
第 98 号	0128-98	499.8464500	210.5721000
第 99 号	0128-99	499.8464500	210.5721000
第 100 号	0128-100	499.8464500	210.5721000

凡例	(6) 漢字の種別	記号	坂井清の漢字	記号	坂井清の漢字
	(7) 漢字	(10) 金	金屬板	(4) 刻	印
	(8) コンクリート板	(9) 金	金屬板		
	(9) アクリル板				

昭和十三年五月一日(昭和十三年)

作製者

1985年15頁7百三第

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

(1) 平成23年1月31日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
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。

(全14枚目)

A3判をA4判に縮小

面階各

家屋番号 166番1

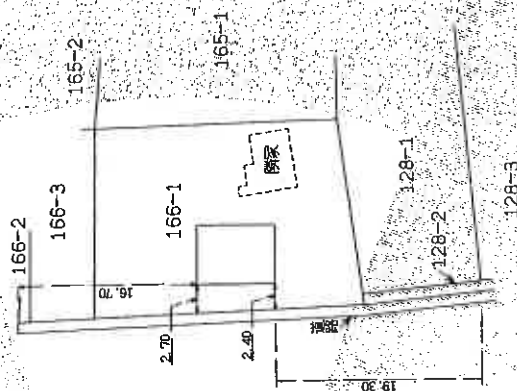
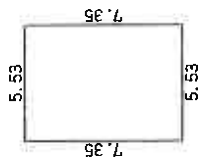
蓮田市大字川島字外野166番地1

各建 階平 面圖

求積表

$$5.53 \times 7.35 = 40.64550$$

床面積 40.64 m²



著者

21年12月16日(作製)

箱尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

琦玉土地家産調査士会(用紙)

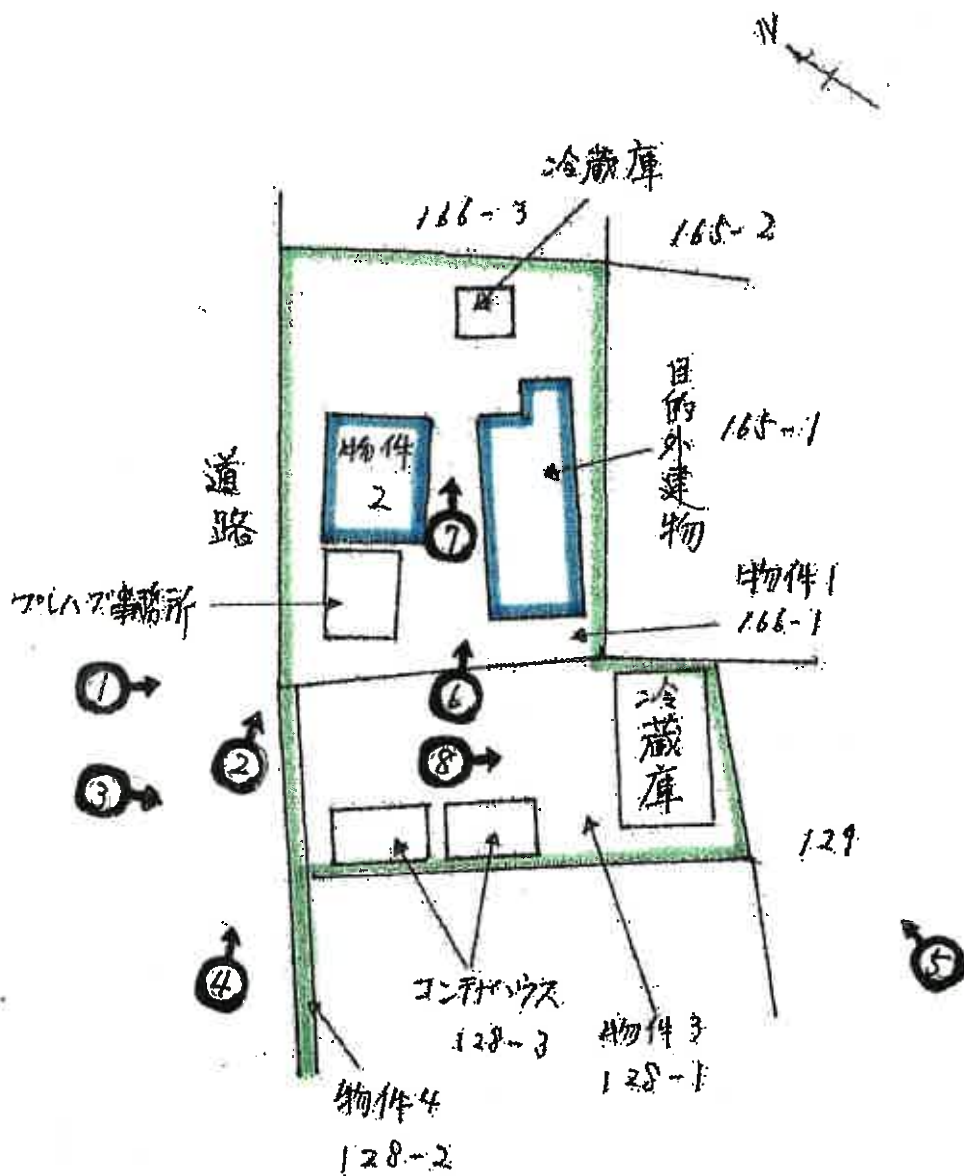
A3判をA4判に縮小

- (1) 平成23年1月31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。

(16枚目)

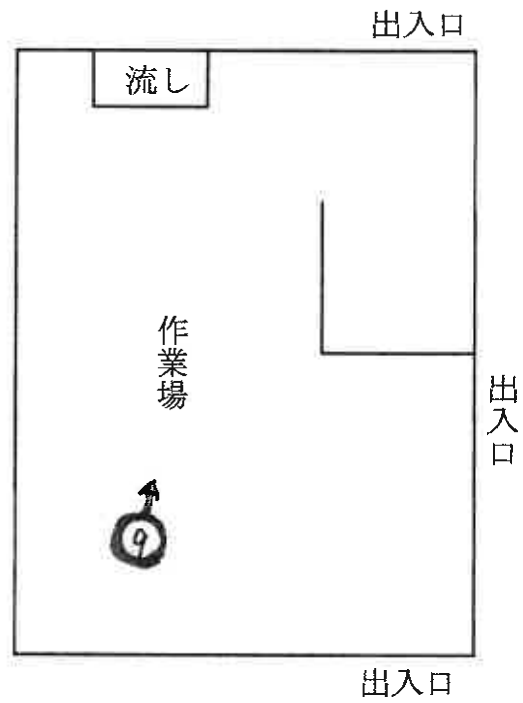
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



建 物 見 取 図

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)





①



②



③



4



5



6



7



8



9

求 意 見 書

清 岡 明 殿

令和 8年 9月15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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 9月15日

評価人 清岡 明

物 件 目 録

- 1 所 在 蓮田市大字川島字外野
地 番 1 6 6 番 1
地 目 原野
地 積 3 8 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社ミチコフーツ

- 2 所 在 蓮田市大字川島字外野 1 6 6 番地 1
家屋 番号 1 6 6 番 1
種 類 作業場
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 4 0 . 6 4 平方メートル

所有者 有限会社ミチコフーツ

- 3 所 在 蓮田市大字川島字外野
地 番 1 2 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 1 0 . 5 7 平方メートル

所有者 有限会社ミチコフーツ

- 4 所 在 蓮田市大字川島字外野
地 番 1 2 8 番 2

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 36平方メートル

共有者 有限会社ミチコフーズ 持分3分の1



(別紙)

[illegible]

令和7年(又)第108号
令和7年11月10日 現地調査
令和8年6月10日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士 清岡 明

物 件 目 録

1 所 在 蓮田市大字川島字外野

地 番 166番1

地 目 原野

地 積 386平方メートル

所有者 有限会社ミチコフーズ

2 所 在 蓮田市大字川島字外野 166番地1

家屋 番号 166番1

種 類 作業場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.64平方メートル

所有者 有限会社ミチコフーズ

3 所 在 蓮田市大字川島字外野

地 番 128番1

地 目 宅地

地 積 210.57平方メートル

所有者 有限会社ミチコフーズ

4 所 在 蓮田市大字川島字外野

地 番 128番2

地 目 公衆用道路

地 積 36平方メートル



物 件 目 録

共有者 有限会社ミチコフーズ 持分3分の1



第1 評価額

一括価格	
金 3,537,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 760,000円
物件2 (建物)	金 120,000円
物件3 (土地)	金 2,650,000円
物件4 (土地)	金 7,000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及び3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 番 地 地 目 地 所 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 番 地 地 目 地 所 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 番 地 地 目 地 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1	法定地上権控除後底地		
2	・法定地上権付き建物		
3	・土地には、除却が容易な下家があるが、評価は、更地としての評価である。		
4	・建築基準法の第42項第2項市道の道路後退部分の共有物持分		

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及び3(宅地)、物件4(公衆用道路)

位 置 ・ 交 通	J R 宇都宮線「蓮田」駅東方3,120m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	農地が広がるなか農家住宅、一般住宅等が散見される市街化調整区域内の農家集落地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	---
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	河川予定地域、既存集落地域外
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	596.57㎡(登記数量) ほぼ整形 自然堤防 ほぼ平坦 中間画地
接面道路の状況	北西約1.8m未舗装未認定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	物件1は、物件2(建物)の敷地である。物件3は、下家がある。物件4は建築基準法上第42条第2項の市道の道路後退部分で市道と一体で利用されている。	
供 給 処 理 施 設	水 道 なし ガ ス なし 下 水 道 なし ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	・開発許可の履歴はない。 【蓮田市建築指導課による利用上の相談表に対する回答】 1 現状の作業地としての利用について 謄本上作業所の新築はH16年となっており、都市計画法、建築基準法ともにこのタイミングでの履歴が確認できなかった。よって現状のまま適法に使用することは出来ない。 2 第三者が競落した場合宅地利用できるか、開発許可を受けられる可能性について 【128-1】※128-1のみ・施行規則60条(適合証明) プレハブのようなものが建っており、過去の手続きにおける計画建築物とは異なるため、是正を要する。ただし、過去に属人性がない専用住宅で43条建築許可が下りているため、是正を完了した上で、当時の43条建築許可に基づく専用住宅であれば適合証明の取得で第三者による建築可能。指示事項は下記参照。 【166-1】 上述の通り、是正要。現状の作業所を基にした手続きは認めない。	

3 その他の主な立地基準（既存集落外）

- ・ 市条例5-1-2 ウ →線引き後に所有権が移転しているため適用できない。
- ・ 市条例5-1-3（小規模自己業務用建築物） →可能性としては残るが、基準に合致する者は周辺にいないものと思われる。

【注意事項】

- ・ 手続き未取得の建築物があるため、手続き前に是正を完了すること。
- ・ 申請時、申請者と土地・建物所有者が異なる場合、同意書の添付を要する。（認印可）
- ・ 雨水の排水については、蓮田市雨水排水流出抑制施設設置基準を満たす必要がある。
- ・ 前願43条建築許可に基づく専用住宅に限る（同一区画、同一用途）
- ・ 排水先について確認要
- ・ 河川法について県に確認要。
- ・ 盛土等造成行為が発生し、形の変更が生じる場合は、上記方針での対応不可。

※166-1についても是正要。作業所を基にした手続きも認めない。

- ・ 物件1・3は一体利用されている。境界隣接する地番128番3土地との境界以外は官民共に判然としない。確定するには測量を要する。
- ・ 道路については、未認定市道で対象地の向かい側の境界が判然としないが、物件4が後退部分とすると元の幅員は、1.8m程度であることが推察される。
- ・ 土地には、プレハブ事務所、コンテナハウス2基、冷蔵庫2基、鉄パイプを組んだ屋根掛けがある。いずれも動産である。また、電柱がある。

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	建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）： 平成16年4月27日 経 過 年 数： 約22年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 一般的経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 合板 内 壁： 合板、合板等 天 井： 断熱パネル、合板等 床： 合板、畳、クッションフロア等 設 備： 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他： 特別なものはない ※アスベストの存否は不明
床 面 積（ 現 況 ）	1階 40.64㎡
現 況 用 途 等	作業所として利用されている。
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	- 蓮田市建築指導課によると都市計画法、建築基準法共に履歴がない。 - 利用及び占有の状況：所有者から全部をBが賃借し、さらにそれをBから全部をマルマサ食品販売(株)が使用借している。 【賃貸借契約の概要】所有者からBが賃借権で、令和4年2月1日から令和24年1月31日まで期間20年間で賃借している。月額賃料は金30,000円で一時金の授受はない。 【使用借契約の概要】Bからマルマサ食品販売(株)が使用借権で、令和4年2月1日から令和24年1月31日まで期間20年間で使用借している。

2 建物の概況及び利用状況（目的外建物）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 昭和42年3月30日頃 経 過 年 数： 約59年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 一般的経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 亜鉛鉄板波板 内 壁： 合板等 天 井： 合板等 床： 合板等 そ の 他： 特別なものはない ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	約65.83㎡
現 況 用 途 等	物置
品 等	使用資材： 劣る 施 工： 劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ Aによる「Cから購入したが、所有権移転登記をしなかった。」との陳述があった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び3(宅地)

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	18,000	0.65	386.00	0.40	1,810,000
3	18,000	1.00	210.57	1.00	3,790,000
			596.57	合計	5,600,000

※ 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)

基準地価格(蓮田-3)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$22,100 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{123} \quad \div \quad 18,000 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：公示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:105 交通・接近条件:103 環境条件:114 行政的條件:100 その他条件:100

$$1.05 \times 1.03 \times 1.14 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.23$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。・物件1の宅地利用の難度-35.0%

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(公衆用道路)

物件4は未認定市道の道路後退部分の共有持分であるので次のとおり土地価値率を査定し以下のとおり求め

物件 番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	持分割合 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	18,000	0.05	36.00	1/3	10,000

イ. 個別格差：土地価値率5%と査定。

ウ. 地 積：登記数量

③ 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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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	60,000	40.64	0.01	20,000

イ. 現況延床面積：登記数量

ウ. 現価率：すでに耐用年数を超過しており、使用価値のみであるので、現価率は現地調査に基づき観察減価により1%と査定

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) ウ (ア×イ)
1	1,810,000	0.40	法定地上権	720,000

②土地利用権等価格の配分割合の査定

i. 土地利用権等配分比の査定

物件1上には、建物が複数あるので建築面積比率により土地利用権価格を査定した。

物件番号	建築面積 (㎡) a	建築面積比 b	物件毎の 土地利用権等価格(円) (ウ×b)
2	40.64	0.382	275,040
目的外建物	65.83	0.618	444,960
合計	106.47	1.000	720,000

③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	1,810,000	－ 720,000		1.00	0.70	760,000
2	20,000	＋ 275,040	0.6	1.00	0.70	120,000
3	3,790,000			1.00	0.70	2,650,000
4	10,000			1.00	0.70	7,000
一括価格(合計)						3,537,000

ウ. 占有減価修正：引受けとなる賃借権を考慮

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

基 準 地 番 号 : 蓮田-3
所 在 : 埼玉県蓮田市大字江ヶ崎字前側 1 3 0 8 番 1
価 格 : 22,100円/㎡
位 置 : J R 宇都宮線「蓮田」駅約3800m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 423㎡
供 給 処 理 施 設 : 上水道
接 面 街 路 : 東4.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 畑や屋敷林の中に農家住宅や一般住宅が散在する住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 土地建物位置関係図
- ⑦ 建物見取図
- ⑧ 仮名一覧表

以下余白

Vector 里院址

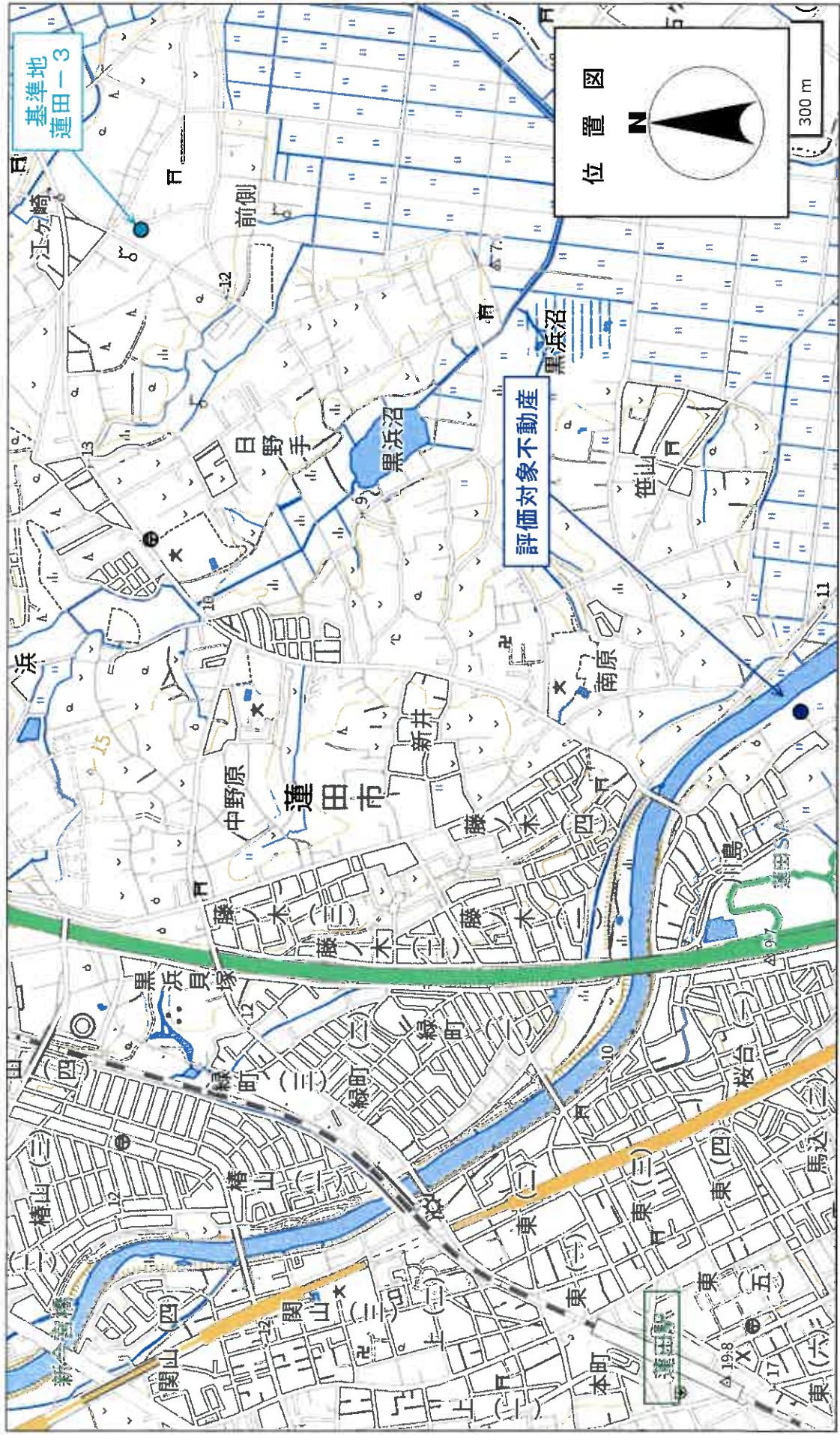


圖
置
位

Z

300 m

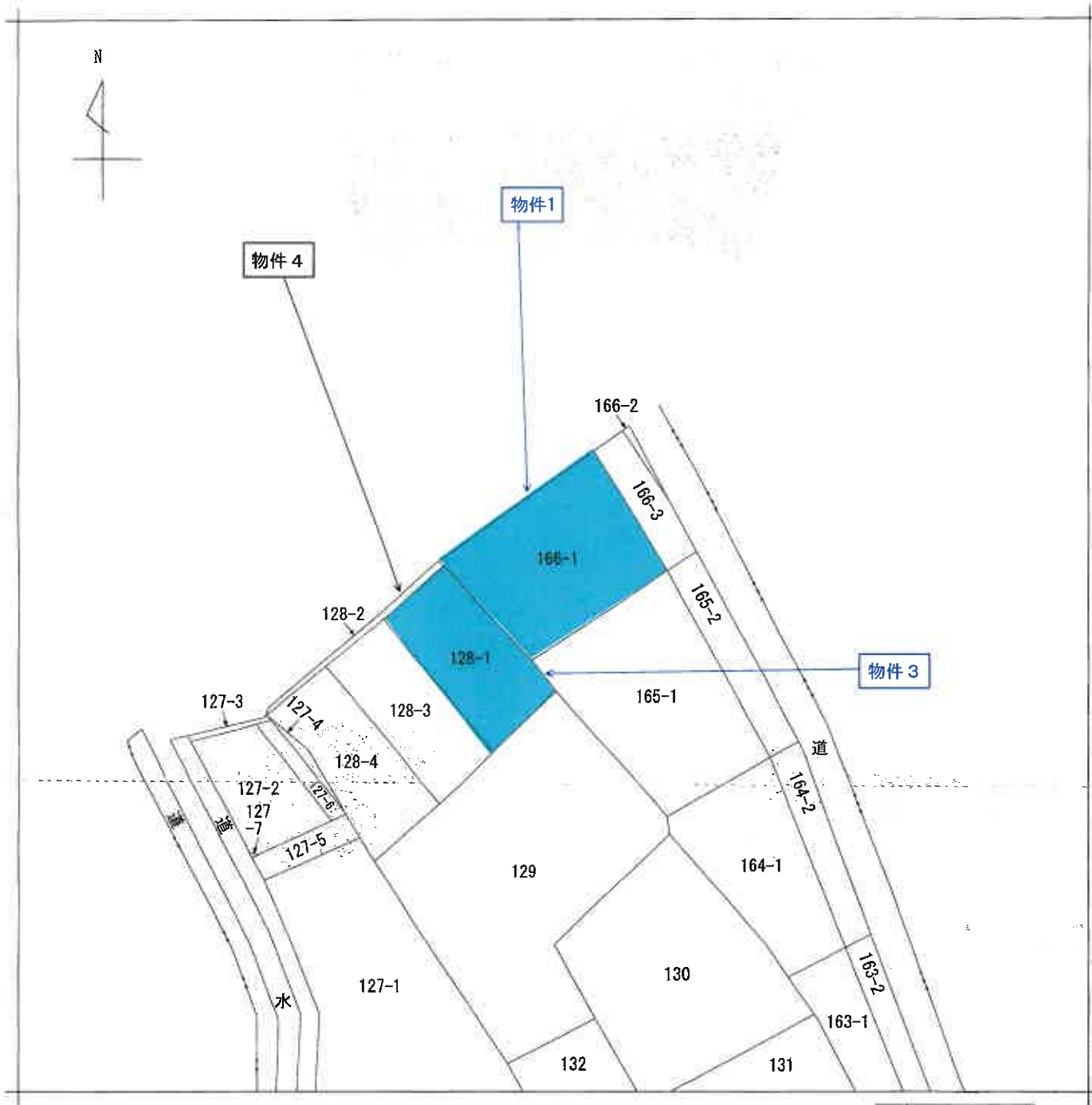
基準地
蓮田-3

評価対象不動産

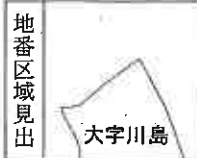
新刊

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	蓮田市大字川島字外野				地番	166番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和7年8月13日

東京法務局

地図整理番号：M91259

登記官

(1/1)

70%縮小コピー (原本サイズA3)



細品也

前 128

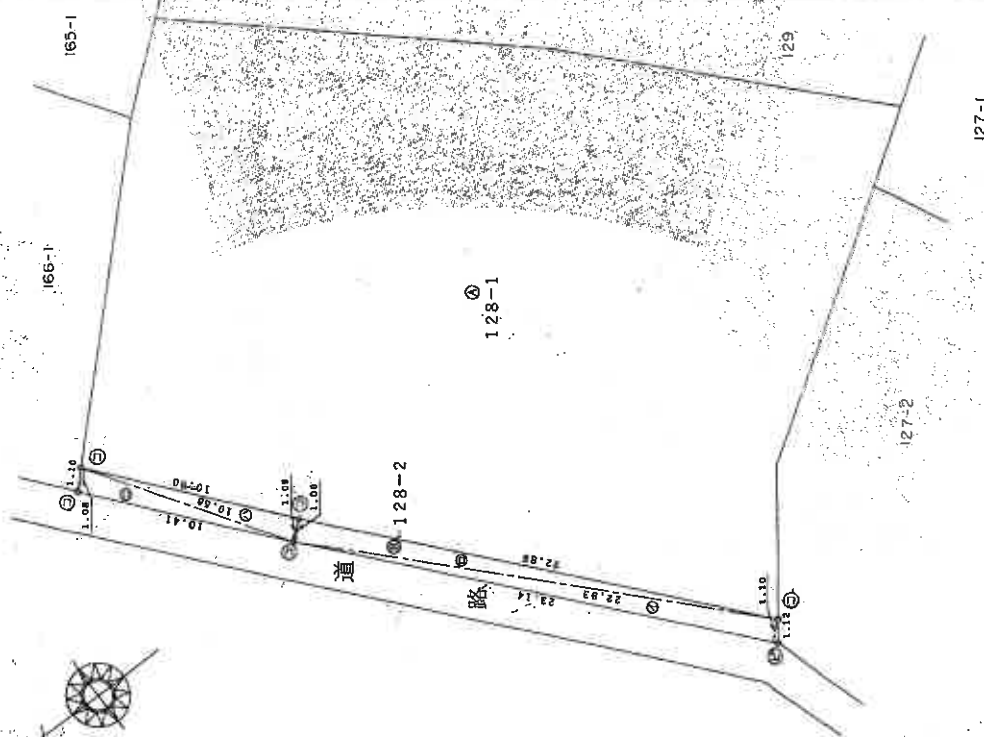
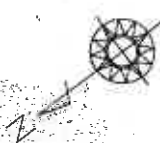
11.6.12

地積測

地 理

128-1, 2

蓮田市大字川島字外野



求積表

地番	⑥ 128-2	底辺	高さ	坪面積
イ		33.14	1.10	25.4540
イ		32.93	1.09	24.8937
ロ		10.56	1.09	11.5104
ハ		10.56	1.08	11.4048
ニ		79.36	合計	79.3629
			面積	36.08145
				36.68㎡

地番	① 128-1	殘地
公簿	合計面積	710.41853
747.10	38.88145	710.41
	棟	

[illegible]

平成 1 年 6 月 5 日(製)

(埼玉土地家屋調査士会誌)

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

- (1) 平成23年1月31日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された日
上記の日付は、この図面に変更内容が記録した日
付である。

제품 정보

13. 5. 10
登記

標 符	② 126-3	合 計	面 積
①	24.34	5.19	126.324800
②	24.34	10.33	251.433200
③	24.25	5.03	121.977500
		合 計	499.734300
		合 計 地 積	249.86 畝

符号	基 址	变 址	面 积
①	11.58	6.43	74.459400
②	23.92	9.32	222.934400
③	19.44	10.42	202.564800
		合 计	499.958600
	合 计	面 积	249.979300
		单 位	亩

表 公	① 128-1	合 計	210,572,1000
710,41855		499,8464500	210,5721000
			210,57

品名	数量	単位	備考
凡例	①	石	杭
②	コンクリート	積	③
④	アラスカスチック	個	⑤

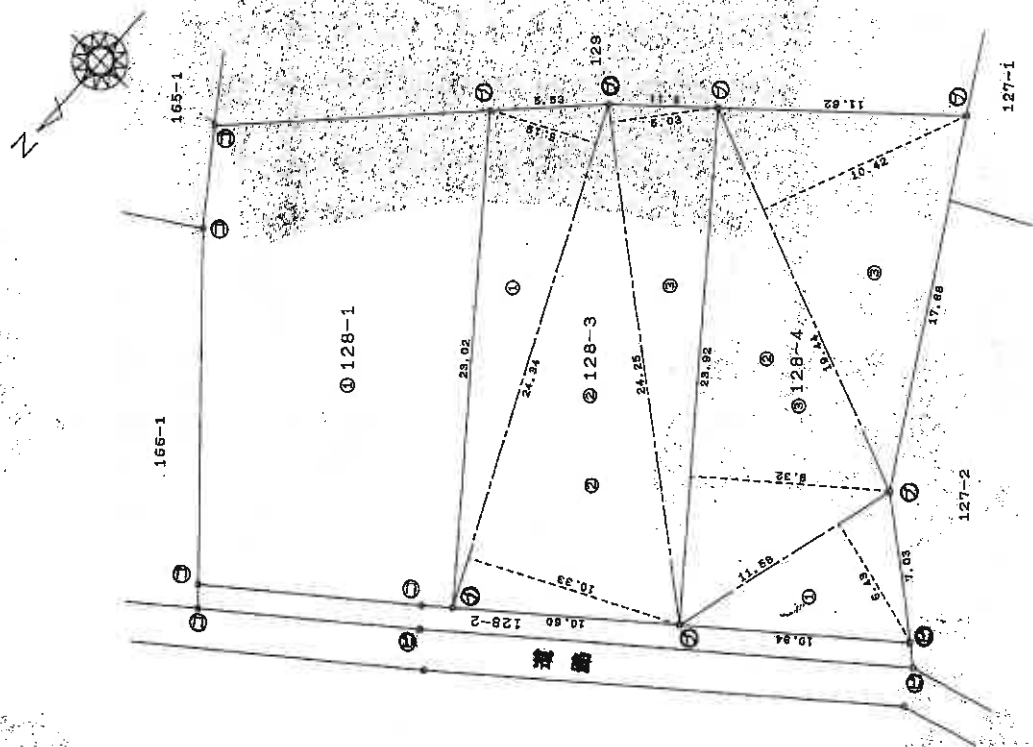
作製章
土地家屋調査士
成13年5月7日(製作)

平成13年5月7日(作製)

(埼玉土地 家屋調査士会用紙)

人中睛人

縮尺 1/250



01716W: 台灣郵票圖

 $(1/2)$

70%縮小コピー (原サイズA3)

- (1) 平成23年1月31日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
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。

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。
(さいたま地方支務局久喜支局書庫)
令和7年8月13日 東京法務局

登記官

各 階 平 面 図

家屋番号 166番1

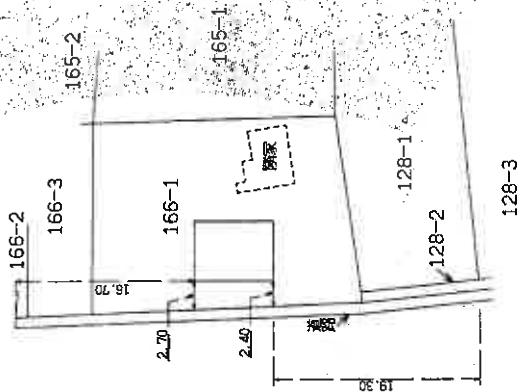
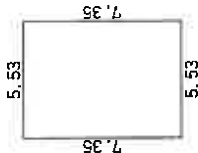
建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

建物の所在 蓮田市大字川島字外野166番地1

求積表

5.53 x 7.35 = 40.6450

床面積 40.64 m²



作製者 土井 隆雄

21年12月16日作製

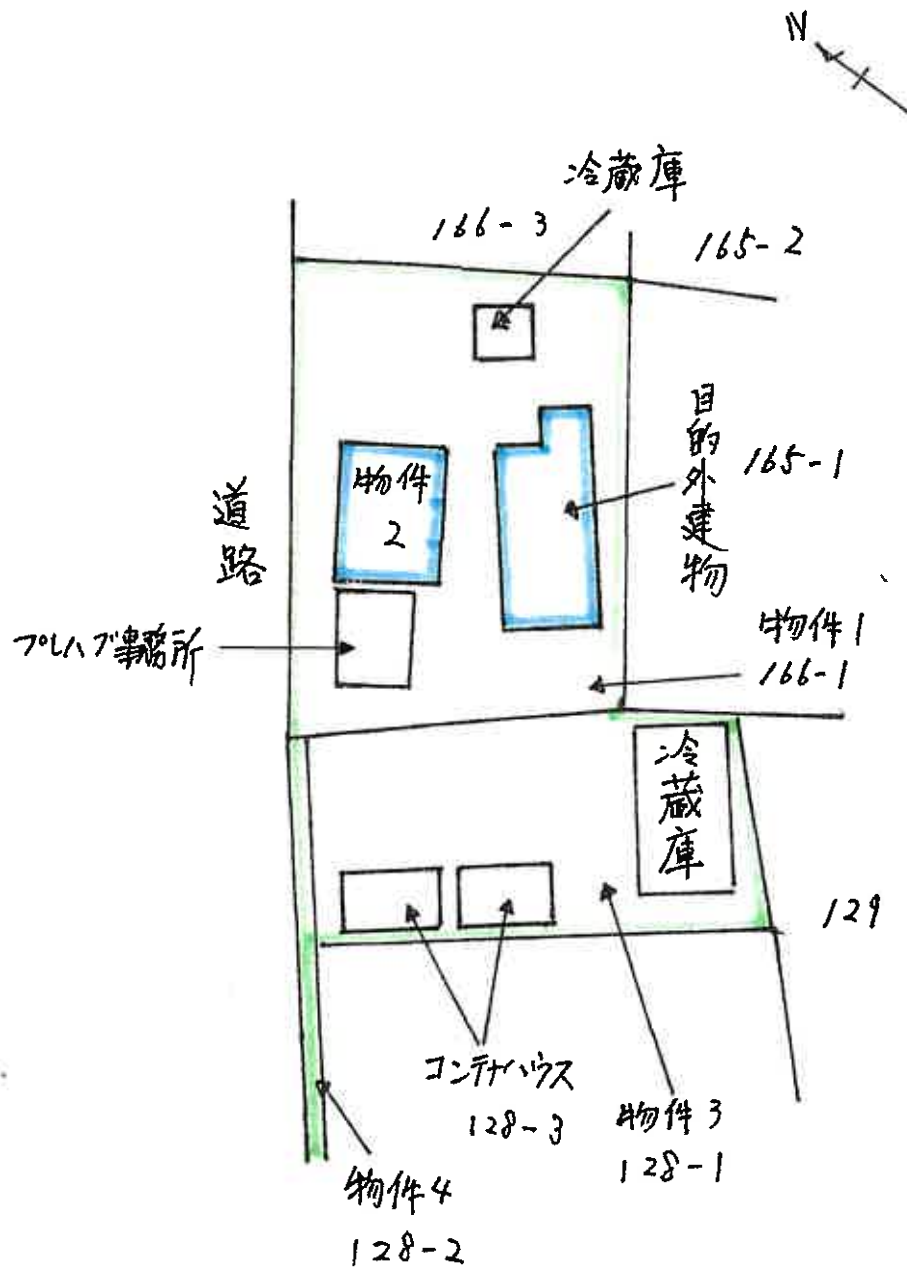
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(1) 平成23年1月31日
この図面に記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、また日
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。

土地建物位置関係図



建 物 見 取 図

