令和　7年（ケ）第　　１３９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年　3月１８日
さいたま地方裁判所川越支部
裁判所書記官　櫻　井　教　行

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　4月　2日から 令和　8年　4月　9日　午後　5時００分まで	
開札期日	日　時	令和　8年　4月１６日　午前１０時００分
	場　所	さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定期日	日　時	令和　8年　5月　7日　午前１０時００分
	場　所	さいたま地方裁判所川越支部
特別売却実施期間	令和　8年　4月２０日　午前１０時００分から 令和　8年　4月２４日　午後　4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，物件所在地を管轄する農業委員会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3月１８日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

516

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）
1,2	22,570,000 18,056,000	一括	4,514,000	242,799	34,685
1	22,440,000				
2	130,000				
備考					

物　件　目　録

１　所　　在	入間郡三芳町大字藤久保字西
地　　番	１１０２番２
地　　目	畑
地　　積	８２６平方メートル

２　所　　在	入間郡三芳町大字藤久保字西
地　　番	１１０２番３
地　　目	畑
地　　積	５８平方メートル
（現況）	
地　　目	雑種地

令和　７年（ケ）第　　１３９号

物　件　明　細　書

令和　８年　２月１３日
さいたま地方裁判所川越支部
裁判所書記官　櫻　井　教　行

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１，２】
なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１，２】
Ａが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

５　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１，２】
・　本件各土地と売却対象外の土地（地番１１０２番１）が一体として利用されている。
・　本件各土地について、以下のとおりの農業委員会の回答がある。
①　農地法第５条第１項第６号の規定による農地転用届出書受理済み
②　買受適格証明書不要

《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」をご覧ください。

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。（このほか，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　７年（ケ）第　　１３９号

物　件　目　録

１　所　　　在　　入間郡三芳町大字藤久保字西
　　地　　　番　　１１０２番２
　　地　　　目　　畑
　　地　　　積　　８２６平方メートル

２　所　　　在　　入間郡三芳町大字藤久保字西
　　地　　　番　　１１０２番３
　　地　　　目　　畑
　　地　　　積　　５８平方メートル
　　（現況）
　　地　　　目　　雑種地

三農委収第181号
令和7年10月3日

さいたま地方裁判所川越支局
裁判官　飯塚　素直　様

三芳町農業委員会[redacted]
会長 [redacted]

農地等の現況に関する照会書（回答）

所有者の住所及び氏名
住所：東京都港区六本木七丁目17番22号
氏名：ランドクリエイト株式会社

照会を受けた土地に関して、下記のとおり回答いたします。

記

所在：入間郡三芳町大字藤久保字西1102番2
地目：畑
地積：826㎡

1. 土地の現況につきましては、転用目的の事業が未着工のように見受けられる。
2. 令和7年2月25日付け農地法第5条第1項第6号の規定による農地転用届出書受理済み
   転用目的：資材置場
   届 出 者：（譲受人）ランドクリエイト株式会社　代表取締役 [redacted]
   広島県広島市中区吉島新町二丁目34番15号
   （譲渡人）株式会社　國分　代表取締役 [redacted]
   東京都八王子市石川町2045番地4
3. 農地法第5条第1項第6号の規定による農地転用届出書受理済み
4. 原状回復命令が発せられる見込み無
5. 買受適格者証明書不要

さいたま地方裁判所川越支部
受付
7.10.-6
午前 後 時 分
（ ）第 号

所在：入間郡三芳町大字藤久保字西1102番3
地目：畑
地積：58㎡

1. 土地の現況につきましては、転用目的の事業が未着工のように見受けられる。
2. 令和7年2月25日付け農地法第5条第1項第6号の規定による農地転用届出書受理済み
   転用目的：資材置場
   届 出 者：(譲受人)ランドクリエイト株式会社　代表取締役 [redacted]
   広島県広島市中区吉島新町二丁目34番15号
   (譲渡人)株式会社　國分　代表取締役 [redacted]
   東京都八王子市石川町2045番地4
3. 農地法第5条第1項第6号の規定による農地転用届出書受理済み
4. 原状回復命令が発せられる見込み無
5. 買受適格者証明書不要

[redacted]

令和　７年（ケ）第１３９号
令和　７年　９月１０日受理
令和　７年１０月２３日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部
執行官　川　上　進

（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	入間郡三芳町大字藤久保字西
	地　　番	１１０２番２
	地　　目	畑
	地　　積	８２６平方メートル
２	所　　在	入間郡三芳町大字藤久保字西
	地　　番	１１０２番３
	地　　目	畑
	地　　積	５８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）
土地		物件１、２
	現況地目	☐宅地　（物件　　）　☐公衆用道路（物件　　）　■畑（物件１　） ■雑種地（物件２　）　☐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　■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 ■上記の者が畑及び雑種地として使用し、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	
執行官保管の仮処分		■ない ☐ある　［地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　年　月　日
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

占有者及び占有権原（物件１、２　関係）

占有範囲		■全部　□
占有者		■債務者（A）　□
占有状況		□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　■畑（物件１）　■雑種地（物件２）
■関係人(□　　（占有者）　■C（所有者会社代表者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨		
占有権原		□賃借権　□使用借権　■無権原
占有開始時期		平成　年　月　日
最初の契約等	契約日	平成　年　月　日
	期間	平成　年　月　日から　□平成　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　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	借主	□占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり　■後記「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

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳 述 内 容 等
■A （債務者兼占有者）	1　本件各土地は、私が畑として使用しています。なお、現在、足の具合が悪いため、耕作はしていません。 2　同土地は、亡くなった兄Bが所有していた当時から、兄と一緒に耕作していましたので、これまでも現在も同土地を使用することについて、契約関係はなく、無償で使用しています。 　なお、兄が亡くなった後、同土地の相続手続をまだしていませんので、執行官から、登記記録上、所有者が兄から移転しているとのことですが、私は所有者が変更になったことは知りません。
■C （所有者会社代表者）	1　本件各土地について、Aと契約関係はなく、Aが無断で使用しています。

（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

1　本件物件の状況は、別紙公図及び添付写真のとおりである。
2　現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を２枚目及び３枚目のとおり認めた。
　なお、占有権原について、所有者の主張と占有者の主張が異なるところ、所有者より本件物件について契約関係はなく無断で使用されている旨の陳述があることから、占有権原は無権原であると認定した。
3　物件１及び物件２の土地は、目的外土地（地番１１０２－１、所有者：株式会社國分、地目：畑）と一体で利用している。

（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9月11日（木） 11：55－12：20	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 債務者Ａ面談
7年9月12日（金） 10：40－10：45	執行官室	所有者あて現況調査照会書送付
7年9月16日（火） 8：55－ 9：00	法務局（志木出張所）	現在事項証明書申請
7年10月22日（水） 9：50－10：10	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 所有者会社代表者Ｃ面談、評価人同行
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させて臨場した。

□ 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。

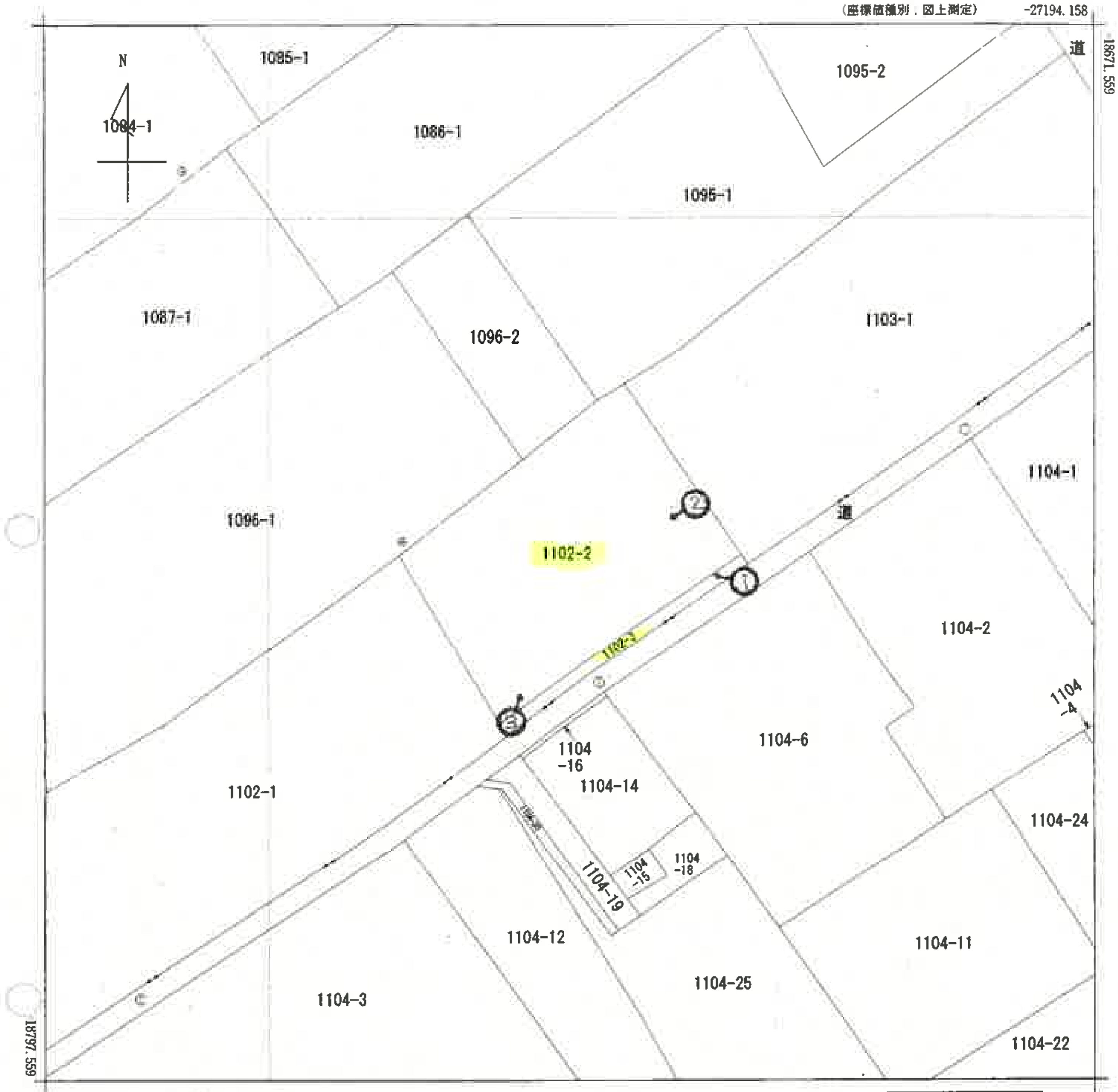
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A３判をＡ４判に縮小

(座標値種別．図上測定)　-27194.158



-27319.158　(座標値種別：図上測定)

(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

←○(写真撮影位置表示)

地番区域見出	大字藤久保

請求部分	所在	入間郡三芳町大字藤久保字西				地番	1102番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
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川越支局管轄)

令和7年6月6日
さいたま地方法務局草加出張所
登記官　[redacted] [redacted]

整理番号：H10477-1
(1/1)

(７枚目)

登記年月日：昭和51年12月10日

7013403　前 1102　N51 12. 10

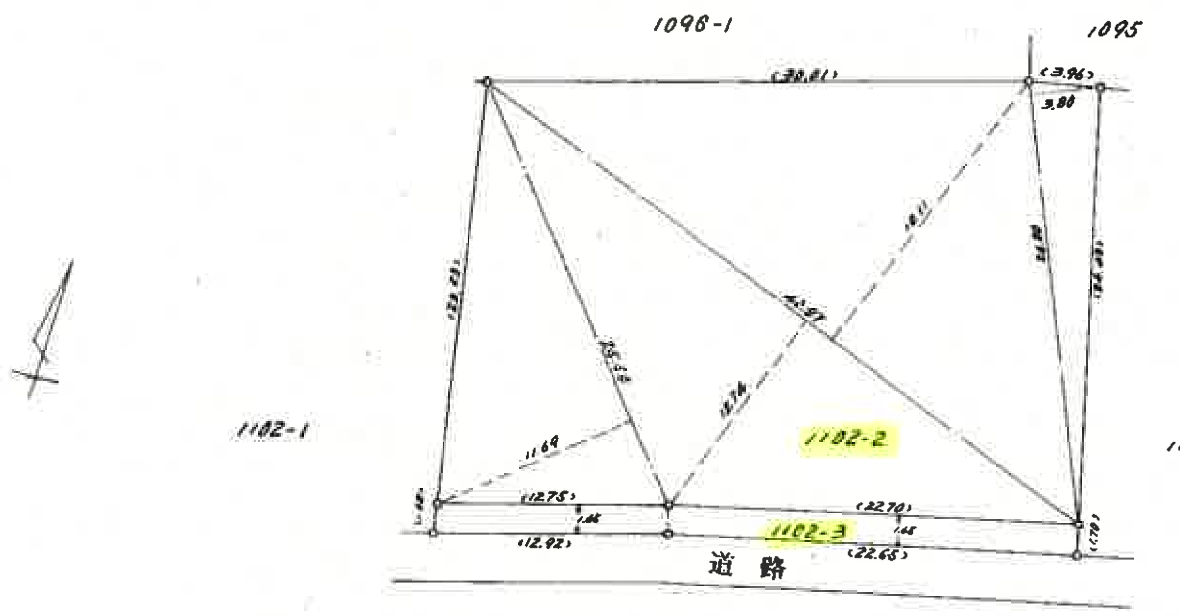
1/2

[redacted]

地積測量図
(2/2も同じ)

地番	1102-2. -3 、-1
土地の所在	入間郡三芳町大字藤久保字西

作製年月日	昭和五六年六弐月五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]



1102-2　25.50 × 11.69 = 298.0950
40.87×(12.74+18.11)= 1260.8395
24.80 × 3.80 = 94.2400
計= 1653.1745
½= 826.58　∴826 m²

1102-3　1.65×(12.92+12.75)= 42.3555
1.65×(22.65+22.70)= 74.8275
計= 117.1830
½= 58.59　∴58 m²

1102-1　5844-(826.58+58.59)=4958.83
∴4958 m²

縮尺	1/300

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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川越支局管轄)
令和7年7月7日
さいたま地方法務局草加出張所
登記官 [redacted]

(8枚目)

①

②

③

令和　7年　（ケ）　第　１　３　９　号
令和　7年　10月　22日　現地調査
令和　7年　10月　24日　評　　価

さいたま地方裁判所　川越支部

評　価　書

評価人　不動産鑑定士

蛭　原　　康　善　㊞

令和　７年（ケ）第　　１３９号

物　件　目　録

１　所　　　在　　入間郡三芳町大字藤久保字西

　　地　　　番　　１１０２番２

　　地　　　目　　畑

　　地　　　積　　８２６平方メートル

２　所　　　在　　入間郡三芳町大字藤久保字西

　　地　　　番　　１１０２番３

　　地　　　目　　畑

　　地　　　積　　５８平方メートル

第１　評　価　額

一括価格（合計）	
金　22,570,000　円	
物件１（土地）	金　22,440,000　円
物件２（土地）	金　130,000　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、内覧制度によらなければ買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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 地　番 地　目 地　積		地目：雑種地

番号	特　記　事　項
	なし

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

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・２）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="5">東武東上線　鶴瀬駅　南西方 約2,200m（道路距離）に位置している。</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="5">国道沿いに農家住宅と事業所及び店舗が混在する地域</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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）</td><td>都市計画区分</td><td colspan="4">市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="4">第２種住居地域</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td colspan="4">60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="4">200%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td colspan="4">なし</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td colspan="4">なし</td></tr>
<tr><td rowspan="4">画地条件等
（規模、形状等）</td><td>規模</td><td colspan="4">826.00㎡（物件１）
58.00㎡（物件２）</td></tr>
<tr><td>形状</td><td colspan="4">長方形（有効宅地）</td></tr>
<tr><td>地勢</td><td colspan="4">敷地内平坦</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="4">なし</td></tr>
<tr><td rowspan="2">接面道路</td><td>方位</td><td>幅員</td><td>種別</td><td>接面</td><td>建築基準法</td></tr>
<tr><td>南東</td><td>約４ｍ</td><td>市道
藤久保84号線</td><td>等高</td><td>４２条２項</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況</td><td colspan="5">更地</td></tr>
<tr><td rowspan="4">供給処理施設</td><td>水道</td><td colspan="4">なし</td></tr>
<tr><td>ガス</td><td colspan="4">なし</td></tr>
<tr><td>下水</td><td colspan="4">なし</td></tr>
<tr><td colspan="5">敷地内までの引込がある場合を「有」、そうでない場合を「なし」としている。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="5">a.　浸水想定0m.
b.　みずほ台駅 南西方 約2,200m。
c.　接面する市道は未舗装で系統連続性が劣る。
d.　物件１は農作物耕作中で、物件２はセットバック該当箇と判断した。</td></tr>
</table>

第５　評価額算出の過程

Ⅰ　積算価格

1　基礎となる価格

①物件　１・２　（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）	個別格差	地積（㎡）	持分	土地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	93,500	0.593	826.00	1/1	45,800,000
2	93,500	0.050	58.00	1/1	270,000
―	――	――	――	――	――
―	――	――	――	――	――
―	――	――	――	――	――
―	――	――	――	――	――
合計	――	――	――	――	46,070,000

※ 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)。

標準画地価格（公示価格等からの規準）
公示地　　三芳－６

$$78,200\ 円／㎡ \times \frac{102.5}{100} \times \frac{100}{100.0} \times \frac{100}{85.7} \fallingdotseq 93,500\ 円／㎡$$

（公示価格等 × 時点修正 × 標準化補正 × 地域格差 ≒ 標準画地価格）

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
標準化補正	画地条件等を考慮
地域格差	街路・接近・環境・行政条件等を比較
個別格差	道路方位、規模、道路系統、未造成、道路敷地

Ⅱ　評価額

算定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	調整後の価格（円）	市場性修正	競売市場修正	引受債務相当額	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ－エ
1	45,800,000	0.70	0.7		22,440,000
2	270,000	0.70	0.7		130,000
―	――	―	――		――
―	――	―	――		――
―	――	―	――		――
―	――	―	――		――
	46,070,000			合計	22,570,000

市場性修正　　：開発機運と実現性　　▲ 30　　修正率　：　0.70
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。
引受債務相当額　：ない

第６　参考価格資料

地価公示価格		三芳－６
所在	：	大字竹間沢字北側６２３番５
価格	：	78,200　円／㎡
位置	：	東武東上線　みずほ台駅　１，６００ｍ（道路距離）
価格時点	：	令和７年　１月１日
地積	：	330㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面道路	：	西　　　５ｍ　町道
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	：	一般住宅、農家住宅、工場等が混在する住宅地域

第７　付属資料の表示

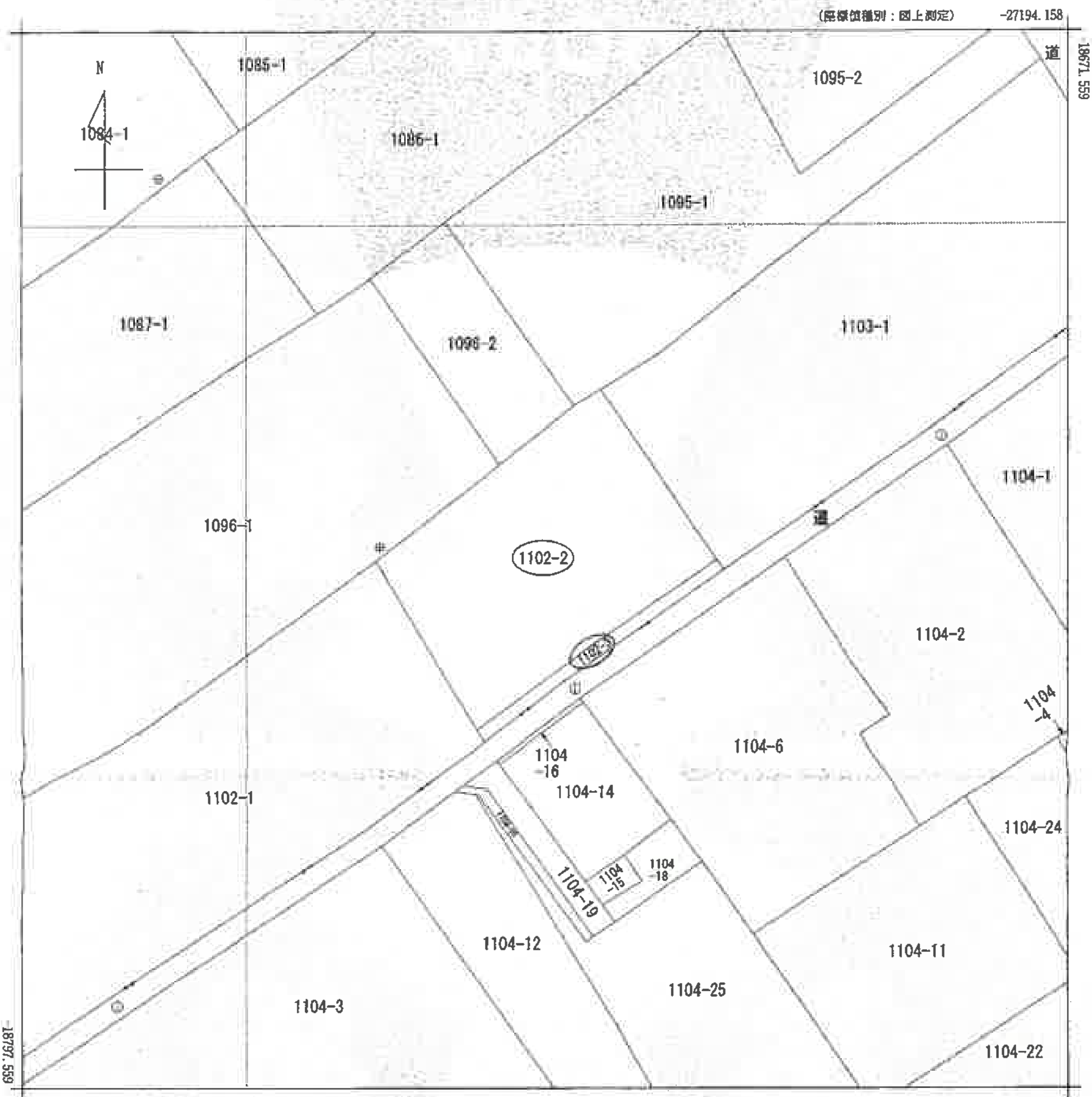
1　位置図
2　付近図（正本のみ）
3　公図写
4　地積測量図
5　現況写真（正本のみ）

以下余白

1 : 22,000 相当

地図上の1センチは 約 220 メートル

7-ケ-139位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字藤久保

請求部分	所在	入間郡三芳町大字藤久保字西					地番	1102番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
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川越支局管轄)
令和7年6月6日
さいたま地方法務局草加出張所
登記官 [redacted]

A3→A4縮小

7－ケ－139公図

整理番号：H10477-1
(1/1)

登記年月日：昭和51年12月10日

7013403　前 1102　N51 12. 10

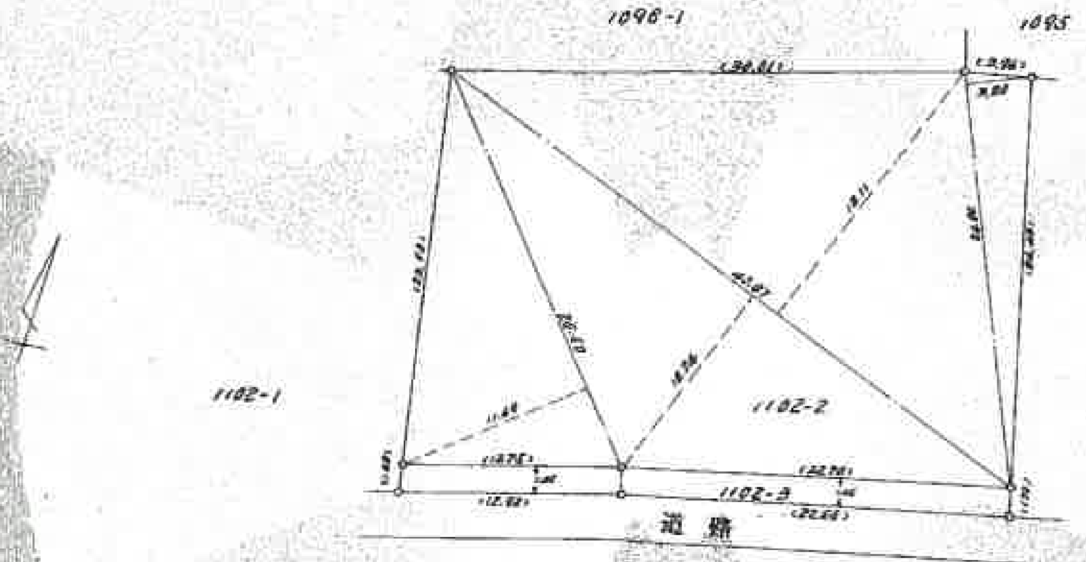
地積測量図

1/2

[redacted]

地番	1102-2, -3, -1（2/2も同じ）
土地の所在	入間郡三芳町大字藤久保字南

作製年月日	昭和五拾年弐月五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]



1102-2　25.50 × 11.69 = 298.8450
40.87×(12.74+18.11) = 1260.8395
24.80 × 3.80 = 94.2400
計 = 1653.1745
½ = 826.58　∴826㎡

1102-3　1.65×(12.92+12.75) = 42.3555
1.65×(22.66+22.70) = 74.8275
計 = 117.1830
½ = 58.59　∴58㎡

1102-1　5844-(826.58+58.59) = 4958.83
∴4958㎡

縮尺	1/300

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

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川越支局管轄）
令和7年7月7日　さいたま地方法務局東松山支局

[redacted]

7 - ケ - 139地積測量図

A3→A4縮小

請求番号：19-1　(1/2)