

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 7年 3月18日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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 3月18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 朝霞市本町一丁目
地 番 1645番1
地 目 畑
地 積 549平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 1月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 川 佳 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が月極駐車場として使用している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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 朝霞市本町一丁目
地 番 1645番1
地 目 畑
地 積 549平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 6年(ヌ)第 75号
令和 6年 8月30日受理
令和 6年 9月24日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 朝霞市本町一丁目
地 番 1645番1
地 目 畑
地 積 549平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県朝霞市本町一丁目14番30号付近
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件1) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" 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 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が月極駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<p>1 上記土地を概測したところ、ほぼ公簿上の地積と認められた。</p> <p>2 上記土地に隣接する地番1645番3の目的外土地は、朝霞市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。</p> <p>3 本件土地は土地形状図に示した区画1～区画26のとおり26台分の月極駐車場として使用されており、1台分の賃料は月額8,800円 (消費税含む) である。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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)
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 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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社リゾン（朝霞東口店）担当者	本件土地は所有者が月極駐車場として使用しており、当社が同月極駐車場を管理し、同月極駐車場の賃料を集めて同所有者へ送金しています。 同月極駐車場1台分の賃料は月額8,800円（消費税含む）です。 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

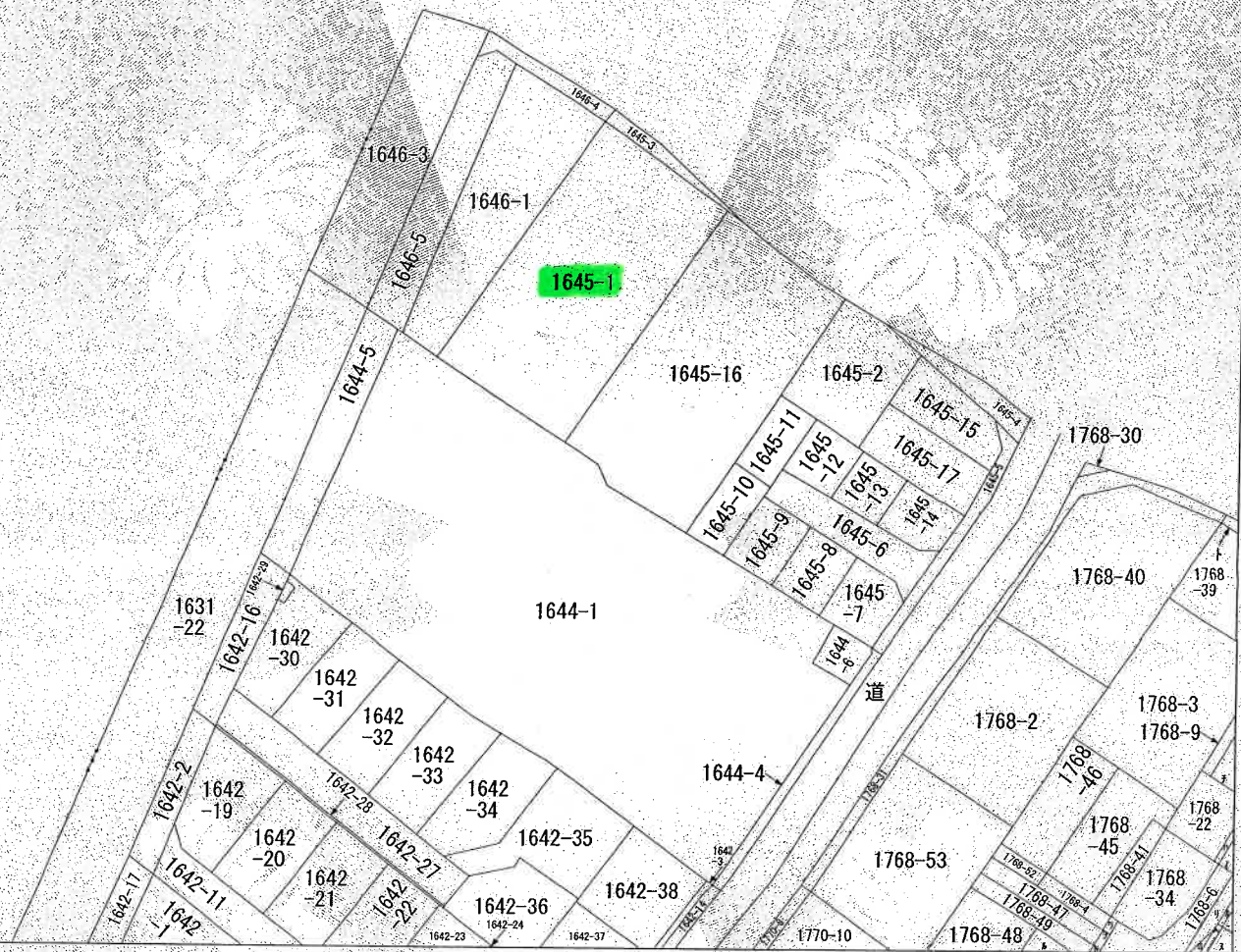
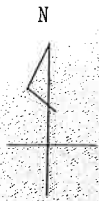
- 本件土地は関係人の陳述のとおり月極駐車場として使用されており、同月極駐車場の各賃借人について、使用者及び契約内容などについて所有者に対して照会書を送付したが回答は無い。目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

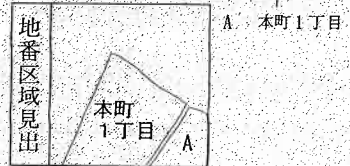
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月2日(月) 10:50-11:15	目的物件所在地	目的物件特定, 土地地積を概測, 写真撮影
6年9月2日(月) 10:50-11:20	埼玉県朝霞市仲町二丁目2番44号	株式会社リゾン朝霞東口店担当者から聴取
6年9月4日(水) 15:30-15:40	郵便	所有者に対する月極駐車場契約契約内容等の照会書作成, 送付
6年9月19日(木) 9:55-10:05	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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 を立ち会わせ, 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・夜間調査許可の提示をした。</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、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	朝霞市本町一丁目		地番	1645番1	
出力尺	1/600	精度分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

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。

(さいたま地方方法務局志木出張所管轄)

令和6年7月16日

東京法務局練馬出張所

登記官

整理番号: H18687-1

(1/2)

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

7 1768-50
7 1768-43
カ 1768-51

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和57年10月26日

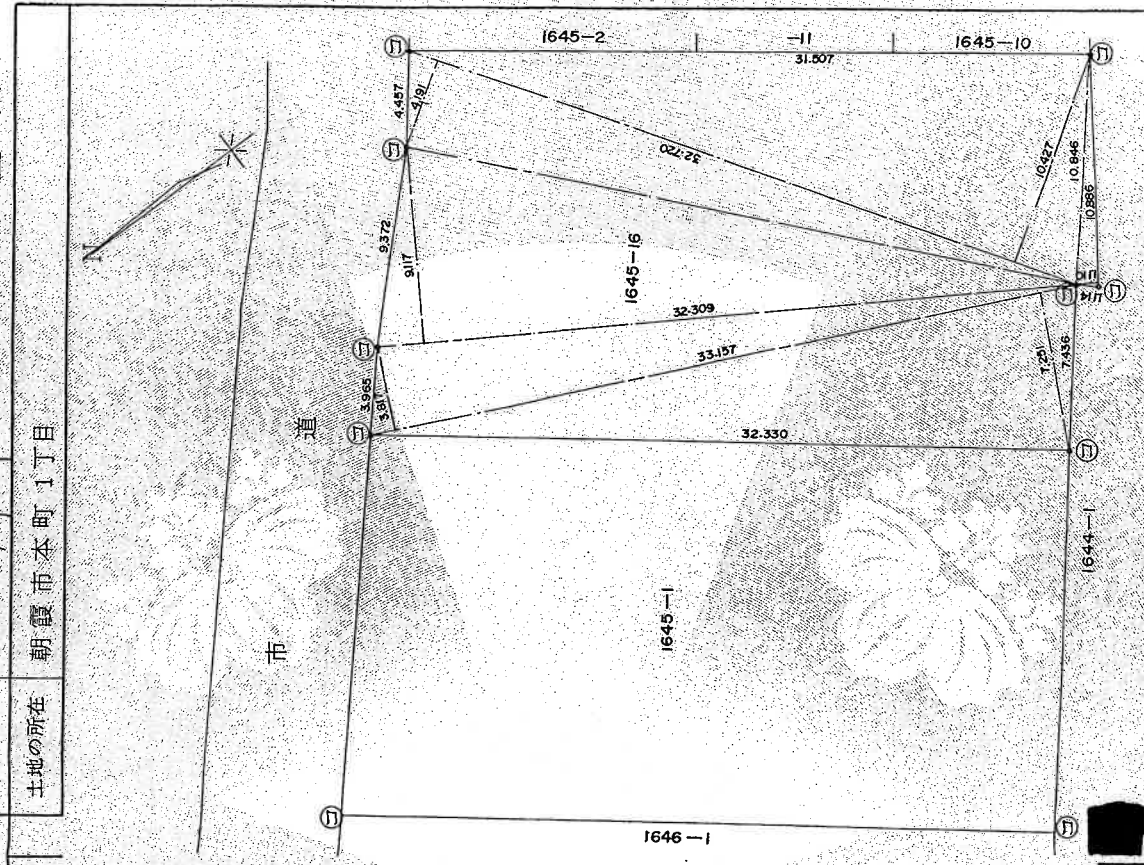
0618326

557.0.26

地積測量図

地番 1645-16

土地の所在 朝霞市本町1丁目



凡	境界線の種類	杭	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	杭
①	石	コンクリート杭	⑦	アラスチック杭	⑧	金	銅杭
②	金	銅杭	④	金	銅杭	⑤	銅杭

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]

(昭和57年10月23日作製)

(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。
 (さいたま地方方法務局幸不出張所管轄)
 令和6年7月16日 東京法務局緑区出張所

(8 枚目)

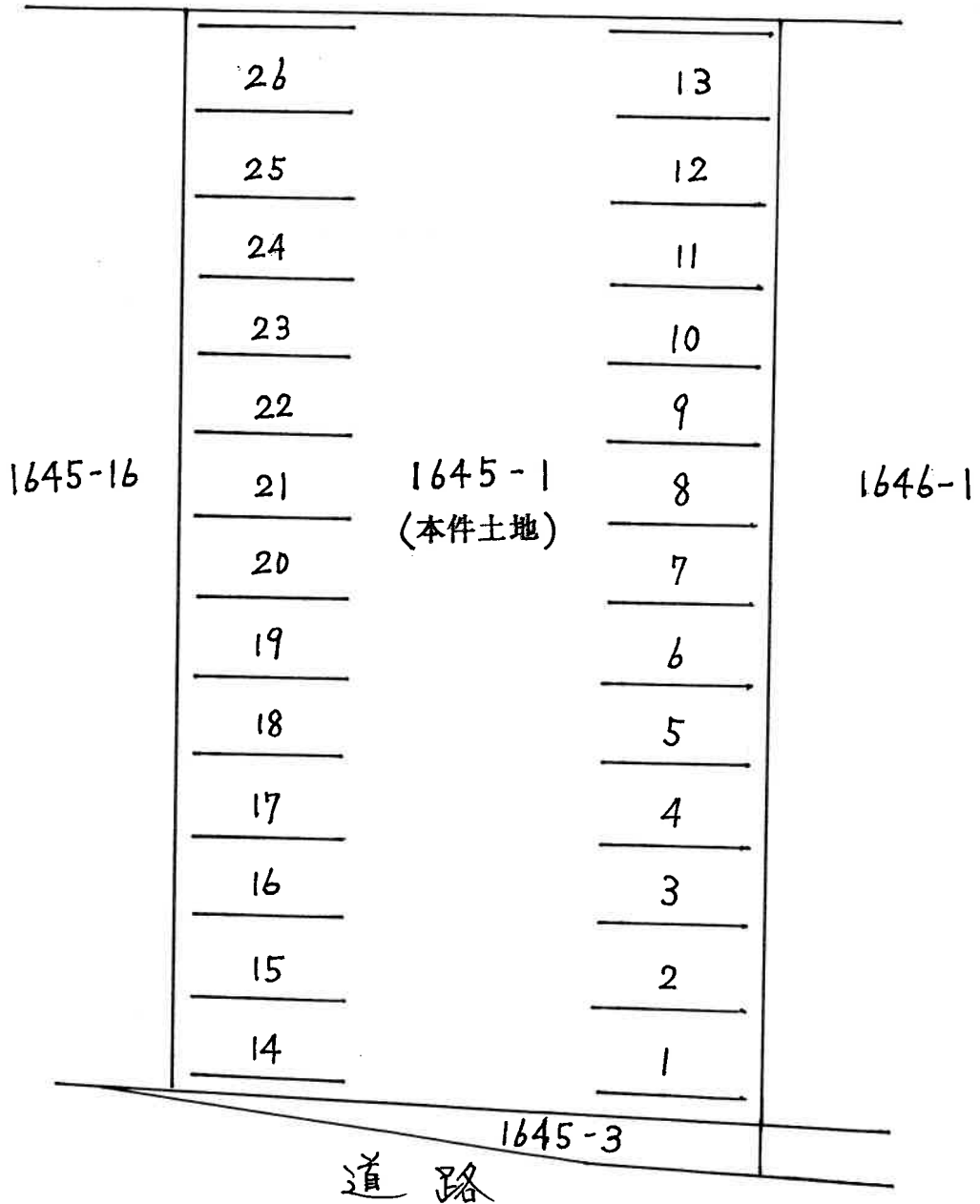
整理番号：H18386-1

土地形状图

(写真位置♂)



1644-1



(9 枚目)



(10 枚目)

令和6年(又)第75号
令和6年9月2日 現地調査
令和6年10月8日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

1 所 在 朝霞市本町一丁目
地 番 1645番1
地 目 畑
地 積 549平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
物件1 (土地)	金 67,380,000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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
物件 番号	特 記 事 項		
	目的物件は工場跡地である可能性がある。		

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）

位置・交通	東武東上線「朝霞」駅の北西方約840m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	幹線道路背後に小規模一般住宅、配送センター、小規模工場等が見られる地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	549㎡ ほぼ長方形 平坦地
接面道路の状況	北約6m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	土地所有者が月極駐車場として利用している。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	<p>本件土地は境界杭が見当たらなかったが、コンクリート塀やネットフェンス等で囲まれた部分を概測したところ、間口約17m・奥行約32.5mであったことから、公簿上の地積と大きな誤差はないものと判断した。なお、公簿上の地積は残地求積によるものである。</p> <p>本件土地は砂利敷(一部アスファルト舗装)で26台分に区画された月極駐車場となっている。また、輪止め部分は鉄パイプが使用されている。</p> <p>登記簿上の地目は畑であるが、昭和59年4月28日に農地法第4条の届出がされている。</p> <p>古地図及び建物閉鎖事項証明書による地歴調査によれば、本件土地には平成14年頃まで工場が建っていた可能性があり、土壌汚染の可能性は否定できない。</p> <p>用途地域は一部第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%・容積率200%、防火指定なし)にまたがる。</p> <p>立地適正化計画の居住誘導区域内に設定されている。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準面地価格 (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	281,000	0.78	549		120,330,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

ア 標準面地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 朝霞-4

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準面地価格
 $304,000\text{円}/\text{㎡} \times 102/100 \times 100/103.0 \times 100/107 \approx 281,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件が劣るが、交通接近及び環境条件が優る。

イ 個別格差：規模過大、構築物撤去費用等等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。目的物件は更地であるので、収益還元法は適用しなかった。

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	120,330,000			0.7	0.8	67,380,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土壌汚染の可能性を考慮した。

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

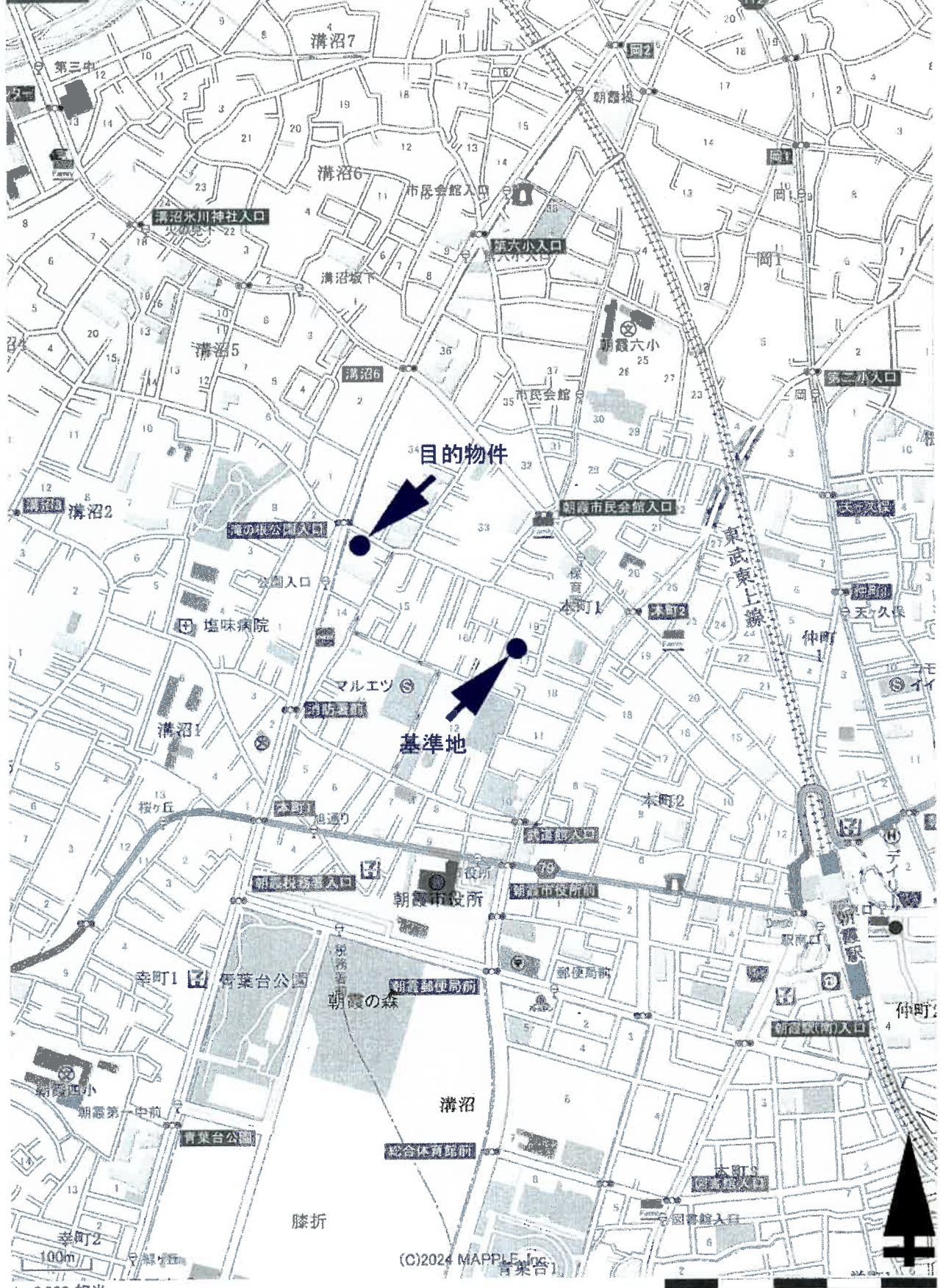
基準地価格 (朝霞-4)
所在 : 朝霞市本町1丁目1752番9「本町1-17-19」
価格 : 304,000円/m²
位置 : 東武東上線「朝霞」駅約800m(道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 103m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面道路 : 西5m市道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

埼玉県朝霞市本町1丁目 付近

mapple



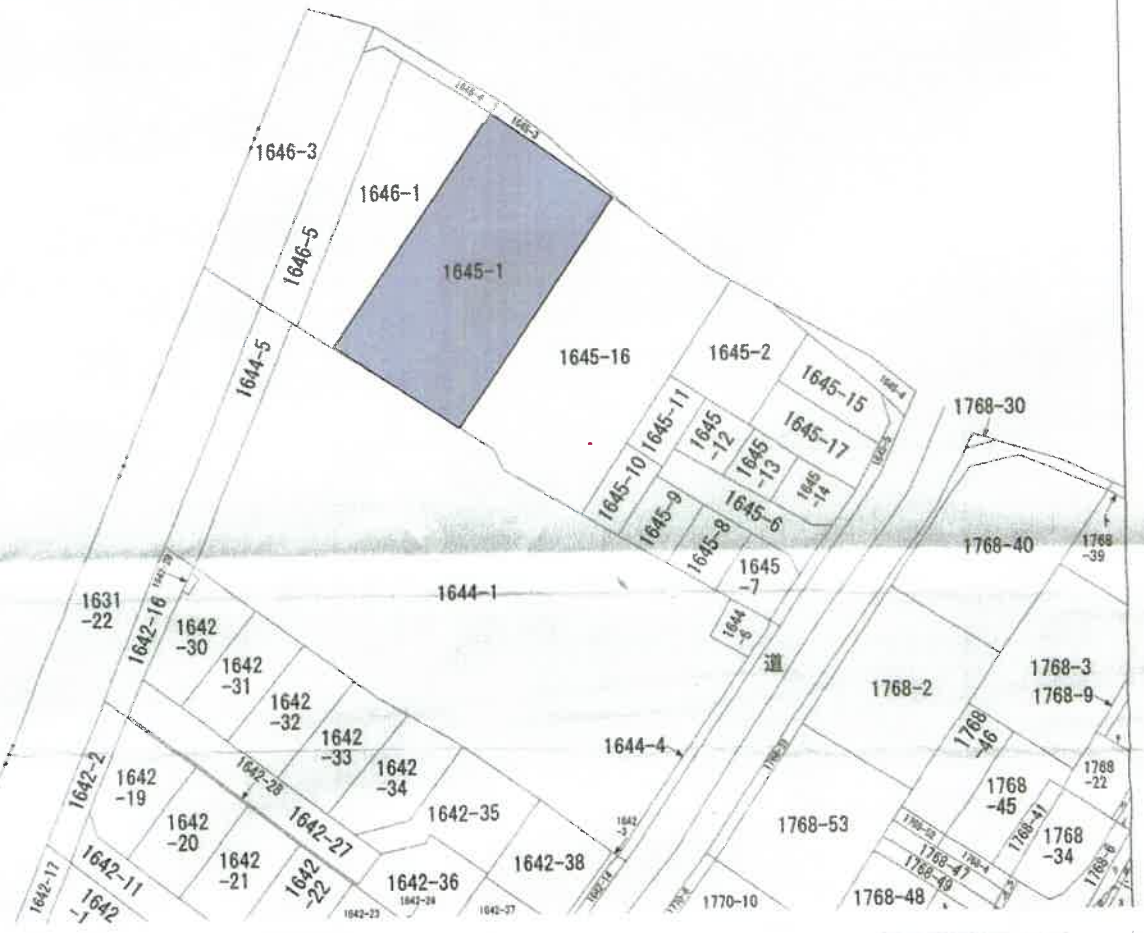
1: 8,000 相当

(C)2024 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは約80メートル
印刷中心は 東経 139度35分39秒 北緯 35度48分 2秒

スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル

イ 1768-10 ハ 1768-24 ホ 1768-26 ト 1768-33 ニ 1768-37 ヘ 1768-42
 オ 1768-12 ニ 1768-25 ヘ 1768-27 チ 1768-36 ノ 1768-7 ツブク



(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		朝霞市本町一丁目		地番	1645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志木出張所管轄)

令和6年7月16日

東京法務局練馬出張所

登記官

整理番号：H18687-1

(1/2)



1 1768-50
2 1768-43
3 1768-51

事件番号 令和6年(又)第75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)

朝農委収第109号

令和6年9月5日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判官 小沼 日加利 様

朝霞市農業委員会会長

令和6年8月30日付けをもって当農業委員会に照会のあった件につき、下記のとおり回答します。

記

1 現地調査年月日	令和6年9月4日							
2 土地の表示と 現況地目	所在	地番	登記簿地目	面積 m ²	土地所有者の氏名・住所		現況地目	
					氏名	住所		
	朝霞市本町1丁目	1645番1	畑	549			雑種地	
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	許可を受けた者の氏名・住所		
		昭和59年4月28日		農地法第4条(届出)	貸事務所 1棟			
	無	該当	許可を得る(届出する)必要があるが許可(届出)を得ていない					
		に○	許可を得る(届出する)必要がない案件である					
4 都道府県または 農業委員会からの 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		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