

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 7 月 29 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 7 年 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 3 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 9 月 17 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 9 月 8 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 月 29 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

5 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
地 番 1 7 2 5 番
地 目 田
地 積 9 9 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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】

アークランズ株式会社が駐車場として使用している。同社の占有権原は買受人に
対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

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

5 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門

地 番 1725番

地 目 田

地 積 998平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 6年(ケ)第 113号
令和 6年 6月 3日受理
令和 6年 8月19日提出

現況調査報告書

(3分冊の3「物件5関係」)

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(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 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1 3 7 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 4 6. 1 5 平方メートル
- 2 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1 3 7 5 番地 1
 家屋 番号 1 3 7 5 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 2 6 9. 7 3 平方メートル
 2 階 2 8 1. 8 8 平方メートル
 3 階 2 8 1. 8 8 平方メートル
- 3 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1 3 8 7 番 1
 地 目 畑
 地 積 5 3 9 平方メートル
- 4 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1 3 8 7 番 6
 地 目 畑
 地 積 6 3 平方メートル
- 5 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1 7 2 5 番



物 件 目 録

地 目 田

地 積 998平方メートル



(土地用)

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 5
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 5) ☐ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 本土地と隣接地との境界について 1 本土地の範囲は、形状図記載のア、イ、ウ、エ、アの各点を結んだ線の範囲内である。 2 形状図記載のア、イの各点を結んだ線は、本土地と隣接地が一体利用されており明確な区分がなされていないが、概測した結果、舗装部分の切れ目辺りが境界線と思われる。 3 形状図記載のイ、ウ、エ、アの各点を結んだ線は、フェンスにより区分されており、明確である。 ☒ 本土地上空に、高圧電線が通過している。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日] 支部 令和 年()第 号 令和 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ アー克蘭ズ株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者会社従業員 ■相続財産清算人)の陳述/■提示文書(契約書等)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成15年 6月21日	
最初の	契約日	平成15年 5月26日	
契約等	期間	平成15年 6月21日から ☒ 平成30年 6月20日まで 15 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	期間	令和 6年 6月21日から ☒ 令和 9年 6月20日まで 3 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金160,007円 (毎月 1日 限り 当月 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金480,021円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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
■ 所有者の相続財産清算人	■ 物件5 関係 本土地は、第三者に賃貸している。
■ 占有者会社従業員	■ 物件5 関係 本土地については、所有者から賃借し、当社傘下の「ホームセンタースーパービバホーム」の従業員用駐車場として使用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本各土地の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、3枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月7日 (金) 11:00-11:15	物件所在地	外観調査
6年7月2日 (火) 14:10-14:15	執行官室 (電話)	相続財産清算人から事情聴取
6年7月18日 (火) 9:40-9:45	電 話	占有者会社従業員から事情聴取
6年7月23日 (火) 11:25-11:40	物件所在地	立入調査、概測 [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 鴻巣市箕田字九右門				地 番 1725番	
出 力 縮 尺 1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 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。

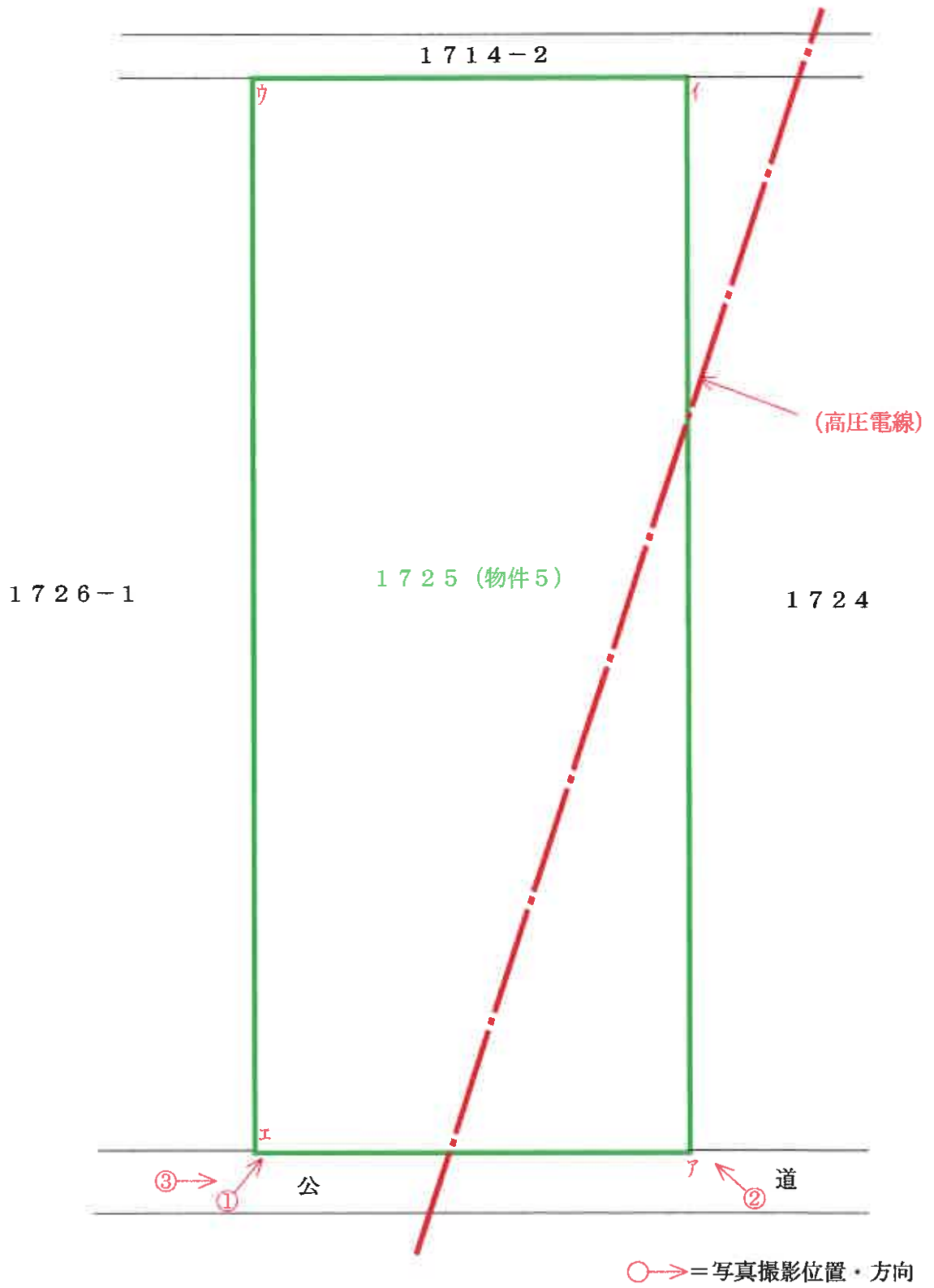
A3判をA4判に縮小

令和6年4月16日
さいたま地方法務局鴻巣出張所
登記官

請求番号: 18-7
(1/1)

(8枚目)

形 状 図 (写真撮影位置図)



(9 枚目)

①



②



③



令和6年(ケ)第113号-③
令和6年7月23日現地調査
令和6年10月7日評価

さいたま地方裁判所

評価書

(物件5)

評価人 不動産鑑定士 清岡 明

物 件 目 録

5 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門

地 番 1725番

地 目 田

地 積 998平方メートル



第1 評価額

評 価 額	
物件5（土地）	金 23,920,000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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：雑種地
物件 番号	特 記 事 項		
5	なし		

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。

1 土地の概況及び利用状況等 物件1(雑種地)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「北鴻巣」駅東方1,040m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	工場地・駐車場が見られる工業地域	
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	市街化区域 工業地域 60% 200% 指定なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	998㎡(登記数量) ほぼ長方形 氾濫平野、ほぼ平坦 中間画地
接面道路の状況	南西約4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上に道路非該当)	
土地の利用状況等	賃借人がホームセンター「スーパービバホーム」の従業員用駐車場として使用している。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	なし ※前面道路に埋設管あり。 なし ※前面道路に埋設管あり。 なし ※前面道路に埋設管あり。 ※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	・ 地目は、「田」であるが、農地転用済み。登記時に必要となる農地転用証明は、農業委員会での手続きで取得可能。 ・ 駐車場として賃貸されている。契約の概要は次の通り。・ 占有者：アークランズ株式会社、占有状況：駐車場、占有権原：賃借権、占有開始時期：平成15年6月21日、最初の契約 契約日：平成15年5月26日、期間：平成15年6月21日から平成30年6月20日まで15年間、更新の種類：自動更新、現在の契約 期間：令和6年6月21日から令和9年6月20日まで3年間、契約当事者 貸主：土地所有者、借主：占有者、月額支払い賃料：160,007円、一時金の授受 敷金480,021円 ・ 高圧送電線が上空を通過している。行田線 66,000V 高さ約16m最下垂時の送電線から3.6mの範囲内建造物の築造禁止。現在は建物が建築できない契約になっているが、電圧が170,000V以下なので、条件変更することが出来る。高層の建物は建てられないが、戸建の住宅等は建てる事が出来る。ただし、高さが10m以上の場合は、株式会社タワーラインソリューションによる高さの測量が必要。屋根の素材が金属の場合、アース線が必要。費用は株式会社タワーソリューションが負担。	

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されているので、本件評価では積算価格に加え、収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

物件5(雑種地)

目的土地の土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	土地価格(円) ア×イ×ウ
5	36,000	1.04	998.00	37,370,000

※ 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(鴻巣9-1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.3}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{108} & \div & 36,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。 ・三方路地 +1.0

◇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:110 交通・接近条件:98 環境条件:100 行政的条件:100 その他条件:100

$$1.10 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.08$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・規模+30.0% ・高圧線下地-20.0%

$$1.300 \times 0.800 = 1.04$$

II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した不動産に帰属する純収益を還元利回りで還元して期間収益を求め、これに3年後の土地価格の復帰価格を加算して、収益価格を次のとおり求めた。

項 目	摘 要	金 額 (円)
総 収 益	支払賃料 160,007 円×12ヶ月	1,920,084
総 費 用	総収益の20% 1,920,084円 × 0.2	384,017
純 収 益	総収益－総費用	1,536,067
還 元 利 回 り	5%、3年の均等償却率	0.367209
期 間 収 益	純収益÷還元利回り	4,180,000
復 帰 価 格	土地価格の現在価値(5%、3年) 37,370,000円 × 0.783526	29,280,000
収 益 価 格	期間収益＋復帰価格	33,460,000

総 収 益 ： 本件は、賃貸中であるので実際支払賃料を採用した。

総 費 用 ： 維持管理費、公租公課等を、総収益に対する経費率により求めた。

還 元 利 回 り ： 地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。期間は契約期間を考慮。

復 帰 価 格 ： 3年後の契約満了後の土地価格の現在価値

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

目的物件は賃貸中の駐車場で、積算価格は、工業地域内の高圧線下地で利用に制約がある土地価格である。収益価格は、駐車場としての実際支払賃料による収益価格であり、規範性は同等であるので、積算価格と収益価格を比較考量して、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	試算価格(円)
①積算価格	37,370,000
②収益価格	33,460,000
③調整後の価格	35,420,000

2 評価額の判定

土地の調整後の価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	占有 減価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価 オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
5	35,420,000	1.0	1.00	0.80		28,340,000

ウ. 市場性修正：なし

エ. 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。

オ. その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

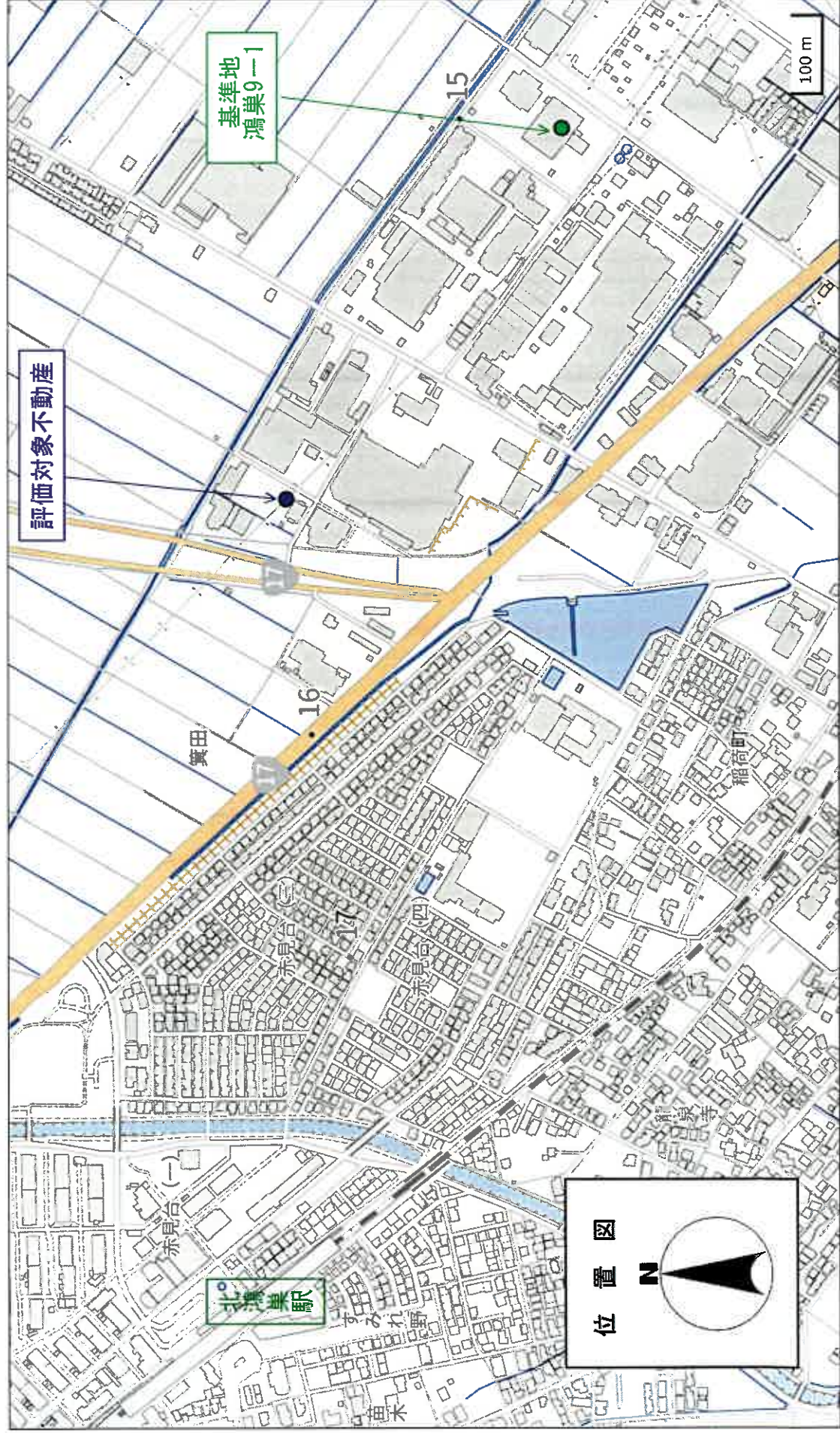
標準地番号：基準地価格(鴻巣9-1)
所在地：埼玉県鴻巣市箕田字吉右エ門3264番1
価格：38,800円/㎡
位置：JR高崎線「北鴻巣」駅約2100m(道路距離)
価格時点：令和6年7月1日
地積：9,617㎡
供給処理施設：上水道・公共下水道・ガス
接面街路：南東8.0m市道 三方路
用途指定等：工業地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：中小工場、営業所のほか一部住宅の介在する工業地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 形状図

以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector



1712-1



評価対象不動産

(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	鴻巣市箕田字九右エ門				地番	1725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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和6年4月16日

さいたま地方事務局鴻巣出張所

請求番号: 18-7

登記官

(1/1)



形 状 図

