

## 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 4月 21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 5月 6日から<br>令和 8年 5月 13日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 5月 20日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所売却場  |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 8年 6月 3日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所第3民事部   |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 8年 5月 25日 午前 9時10分から<br>令和 8年 5月 29日 午後 5時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 4月 21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 | 蓮田市藤ノ木三丁目    |
|   | 地 番 | 89番          |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 150.20平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月10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

---

---

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

【物件番号1】

借地権 (不明)

範囲 全部

借地権者 株式会社T&L

借地権の存否 (占有権原の存否, 占有権原の種別) は不明であるが, 最先の借地権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

上記借地権者が占有している。同社所有の売却対象外建物 (家屋番号89番) が本件土地上に存在する。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

なし

---

---

### 《 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 | 蓮田市藤ノ木三丁目    |
|   | 地 | 番 | 89番          |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 150.20平方メートル |



令和7年(ヌ)第 55号  
令和7年 6月19日受理  
令和7年10月28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 蓮田市藤ノ木三丁目  
地 番 89番  
地 目 宅地  
地 積 150.20平方メートル





(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 1 関係)                                    |   |
|--|---|
| 占有範囲   | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>   |
| 占有者  | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社T&L  |
| 占有状況   | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| □関係人(□ (占有者) □ ( ))の陳述/□提示文書( )の要旨                     |   |
| 占有権原   | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明   |
| 占有開始時期   | 令和 2年12月28日(目的外建物の占有者への所有権移転登記の受付年月日)   |
| 最初の契約日   | 年 月 日   |
| 契約等期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |
| 更新の種類別   | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新   |
| 現在の契約等期間   | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |
| 契約等貸主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )   |
| 当事者借主  | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )   |
| 賃料・支払時期等   | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)  |
| 敷金・保証金   | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)  |
| 特約等  | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>   |
| その他  |   |
| 執行官の意見   | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり  |
| 本件債務者及び目的外建物所有者に対し、本件土地使用に関する照会書・回答書を送付したが、回答を得られなかった。 |   |

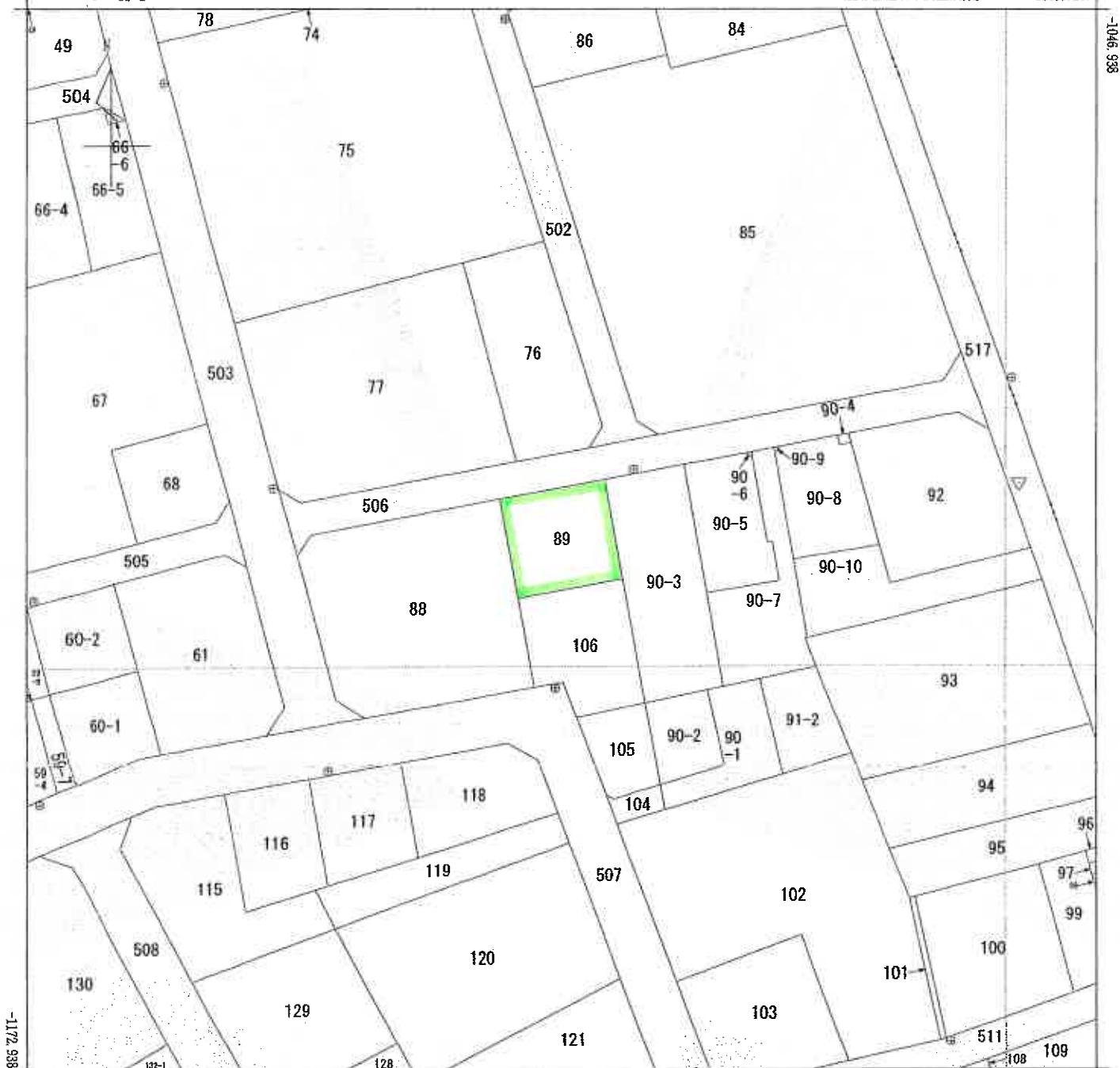
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 目的外建物の概況 (物件1関係) |   |
|------------------|---|
| 所 在              | 蓮田市藤ノ木三丁目89番地   |
| 家 屋 番 号          | <input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 89番   |
| 種 類              | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造              | 木造スレート葺2階建  |
| 床面積 (概略)         | 1階 61.00㎡<br>2階 59.00㎡  |
| 所 有 者            | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ((株)T&L) <input type="checkbox"/> 不明   |
| 建 築 時 期          | <input checked="" type="checkbox"/> 平成 8年 7月30日新築<br><input type="checkbox"/> 不明  |
| 建 築 者            | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (本件土地所有者) <input type="checkbox"/> 不明   |
| その他の事項           |   |

(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 7月 4日 (金)<br>9:00- 9:10   | 目的物件所在地       | 不在, 外観調査, 写真撮影                            |
| 7年 8月 21日 (木)<br>16:30-16:40   | 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10月 7日 (火)<br>15:00-15:10  | さいたま地方裁判所     | 本件債務者及び目的外建物所有者に対し, 本件土地使用に関する照会書・回答書作成送付 |
| 7年10月 24日 (金)<br>13:45-14:05   | 目的物件所在地       | 物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影                      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |               |   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |               |   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |               |   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月24日<br/>目的物件に誰も立ち会わなかったため, 立会人を立ち合わせて本件土地に立ち入った。</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



-1046.938

-15164.267 (座標値種別：測量成果)  
 (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(touhokutaiheiyenuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 藤ノ木3丁目

|       |           |           |      |    |           |           |     |                       |      |           |
|-------|-----------|-----------|------|----|-----------|-----------|-----|-----------------------|------|-----------|
| 請求部   | 所在        | 蓮田市藤ノ木3丁目 |      |    |           | 地番        | 89番 |                       |      |           |
| 出縮    | 力尺        | 1/500     | 精度区分 | 甲一 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類  | 地図(法第14条第1項)国調法19-5指定 | 種類   | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成29年1月6日 |           |      |    | 備付年月日(原図) | 平成29年1月6日 |     |                       | 補記事項 |           |

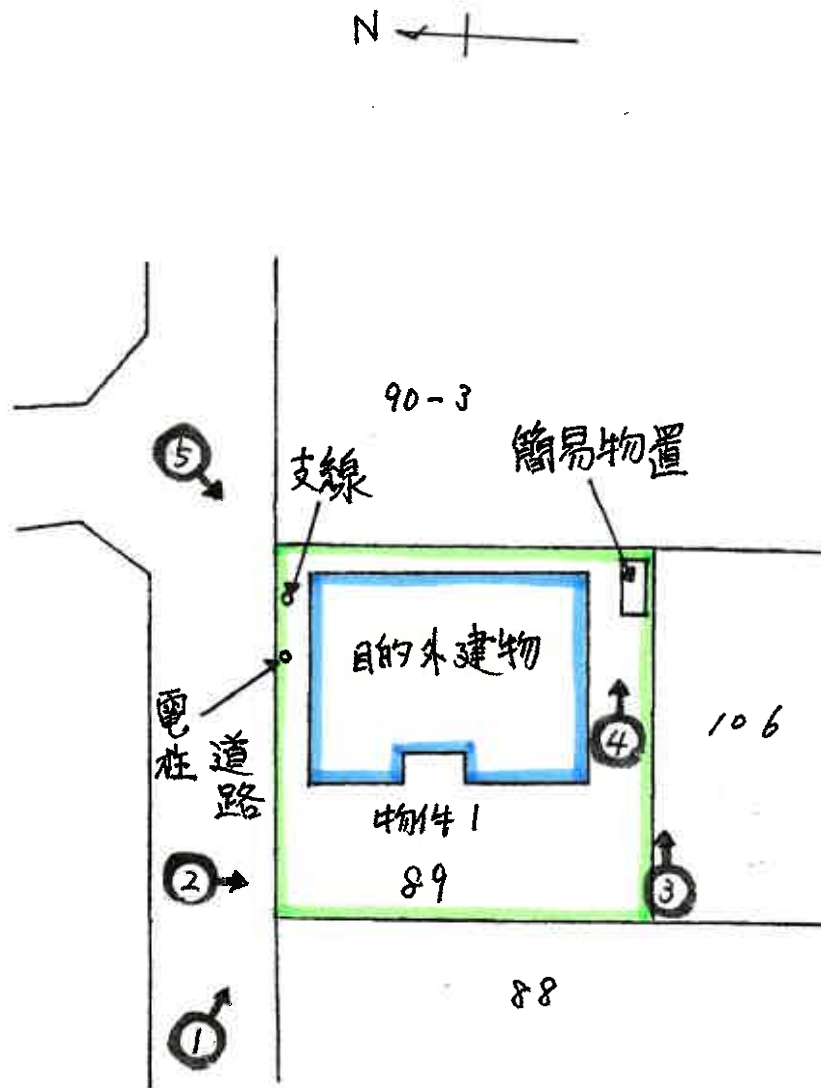
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

**A3判をA4判に縮小**

令和7年4月9日  
 さいたま地方法務局久喜支局  
 登記官



土地建物位置関係図



( ←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。 )

①



②



③





4



5

令和7年(又)第55号  
令和7年10月24日 現地調査  
令和7年11月17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 蓮田市藤ノ木三丁目  
地 番 89番  
地 目 宅地  
地 積 150.20平方メートル



## 第1 評価額

|              |
|--------------|
| 評 価 額        |
| 金 2,590,000円 |

- 1 評価額は、目的外建物の土地利用権価格を考慮した価格である。

## 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<br>番号 | 所 在 等               | 登 記          | 現 況 |
|----------|---------------------|--------------|-----|
| 1        | 所 在 番<br>地 目 積<br>地 | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項             |              |     |
| 1        | ・建物の敷地としての土地のみの評価   |              |     |

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(宅地)

|   |  |  |
|---|--|--|
| 位置・交通                                   | JR東北線「蓮田」駅北東方1,380m(直線距離)に位置する。  |  |
| 付近の状況                                   | 空地も見られる中小の一般住宅が見られる土地区画整理済みの住宅地域   |  |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>指定なし<br>絶対高さ10m        |
| 画地条件                                    | 地積<br>形状<br>地勢<br>その他  | 150.2㎡(登記数量)<br>ほぼ正方形<br>台地、ほぼ平坦<br>間口：約12.3m、奥行：約12.2m、中間画地 |
| 接面道路の状況                                 | 北約4m舗装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                                | 目的外建物の敷地   |  |
| 供給処理施設                                  | 水道<br>ガス<br>下水道  | あり<br>なし<br>あり<br><br>※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                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的土地上の建物は、本件土地所有者の所有と同一であったが、令和2年7月31日に競売事件、令和元年(ケ)第338号により建物のみが売却された。占有状況は、現在の所有者、株式会社T&amp;Lにより目的外建物の敷地として占有されている。令和2年7月売却時の評価における土地利用権は、場所的利益であった。ただ、その後の状況については、土地所有者、建物所有者ともに本件の執行官による照会への回答はなく現在の土地利用権は特定できない。</li> <li>・ 埋蔵包蔵地「宿上遺跡」の指定がある。調査済み</li> <li>・ 電柱及び支柱がある。</li> </ul> |  |

## 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<br>残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成8年7月30日新築<br>経過年数：約29年<br>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<br>屋根：スレート葺<br>外壁：サイディングボード<br>内壁：<br>天井：<br>床：※外観調査にて内装などの詳細は不明<br>設備：<br>その他：<br><br>※アスベストの存否は不明 |
| 床面積（現況）             | 1階 61.00㎡<br>2階 59.00㎡<br>延 120.00㎡   |
| 現況用途等               | 居宅として利用されている。   |
| 品 等                 | 使用資材： } 普通<br>施工： } ※外観調査にて内装などの詳細は不明   |
| 保守管理の状態             | 普通 ※外観調査にて室内の状況は不明  |
| 建物の利用状況             | 現況調査報告書記載のとおり   |
| 特記事項                | ・居宅として利用されているが、土地所有者、建物所有者ともに本件の執行官による照会への回答はなく占有者などの詳細は不明。   |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1(宅地)

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/m <sup>2</sup> )<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 建付減価<br>エ | 土地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|------|--------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------|
| 1    | 78,200                         | 1.000     | 150.20                   | 0.90      | 10,570,000         |

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)

公示地(蓮田-1)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 83,600 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{100.2}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{104} & \times & 78,200 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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。 ・方位 +3.0

◇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:103 交通・接近条件:101 環境条件:100 行政的条件:100 その他条件:100

$$1.03 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.04$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 なし

ウ. 地 積 : 登記数量

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、市場性修正、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

土地利用権については、借地権の存否は不明であるが、借地権が存在するものとして評価する。

| 物件番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |     | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|------|---------------|---------------|-----|--------------------|
| 1    | 10,570,000    | 0.50          | 借地権 | 5,290,000          |

#### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格(円)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算(円)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|------|-----------------|-------------------------|-------------|------------|-------------|-----------------------|
| 1    | 10,570,000      | — 5,290,000             |             | 0.70       | 0.70        | 2,590,000             |

ウ. 占有減価修正：なし

エ. 市場性修正：土地利用権不明の建物が存することを考慮。

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

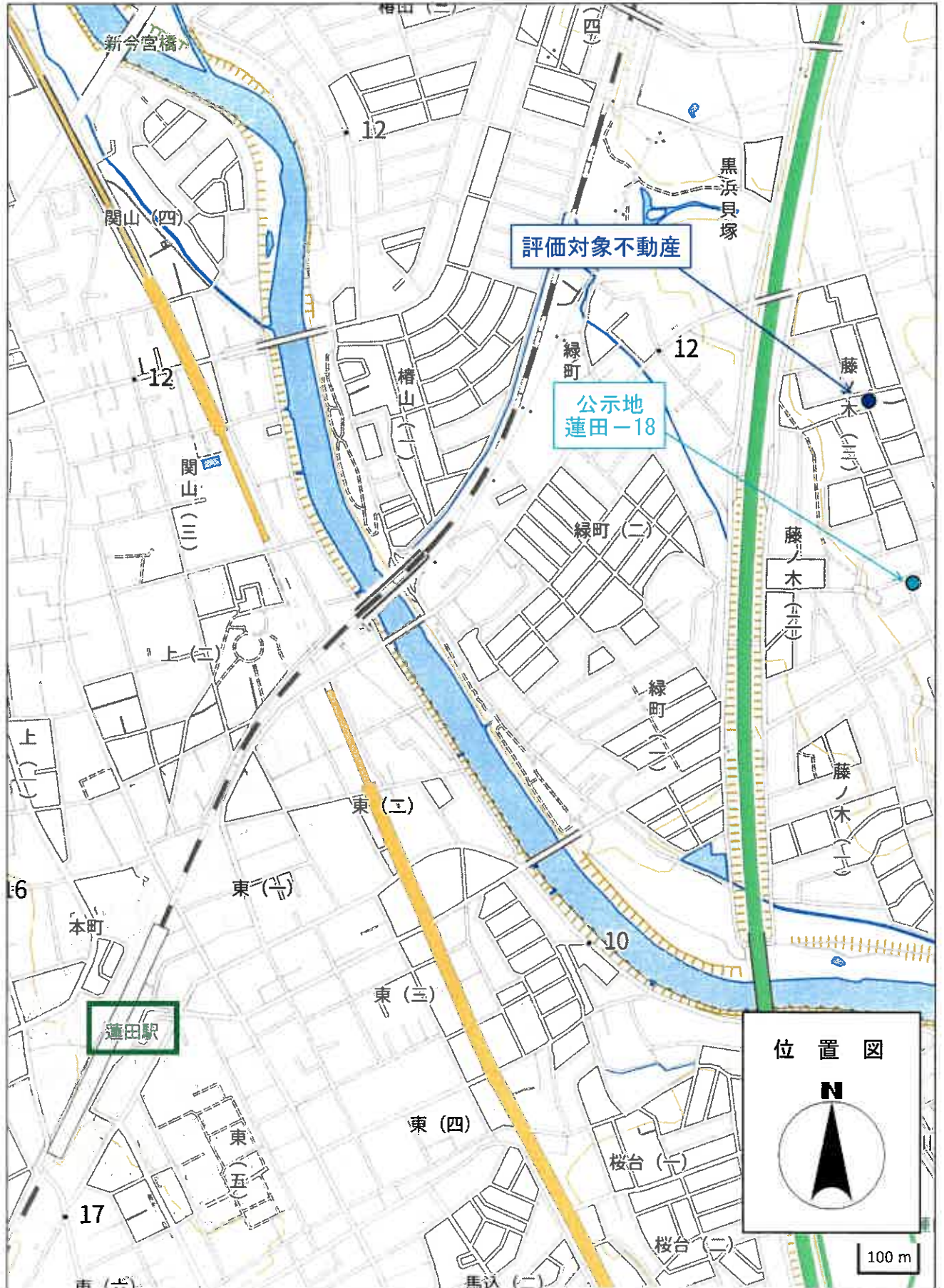
公 示 地 価 格：蓮田-1  
所 在：埼玉県蓮田市藤ノ木3丁目240番外  
価 格：83,600円/m<sup>2</sup>  
位 置：JR東北線「蓮田」駅約1600m(道路距離)  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：156m<sup>2</sup>  
供 給 処 理 施 設：上水道・公共下水道・ガス  
接 面 街 路：西6.0m市道  
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)  
地 域 の 概 要：一般住宅が見られる整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 建物図面・各階平面図
- ⑤ 土地建物位置関係図

以下余白

# 地理院地図 Vector



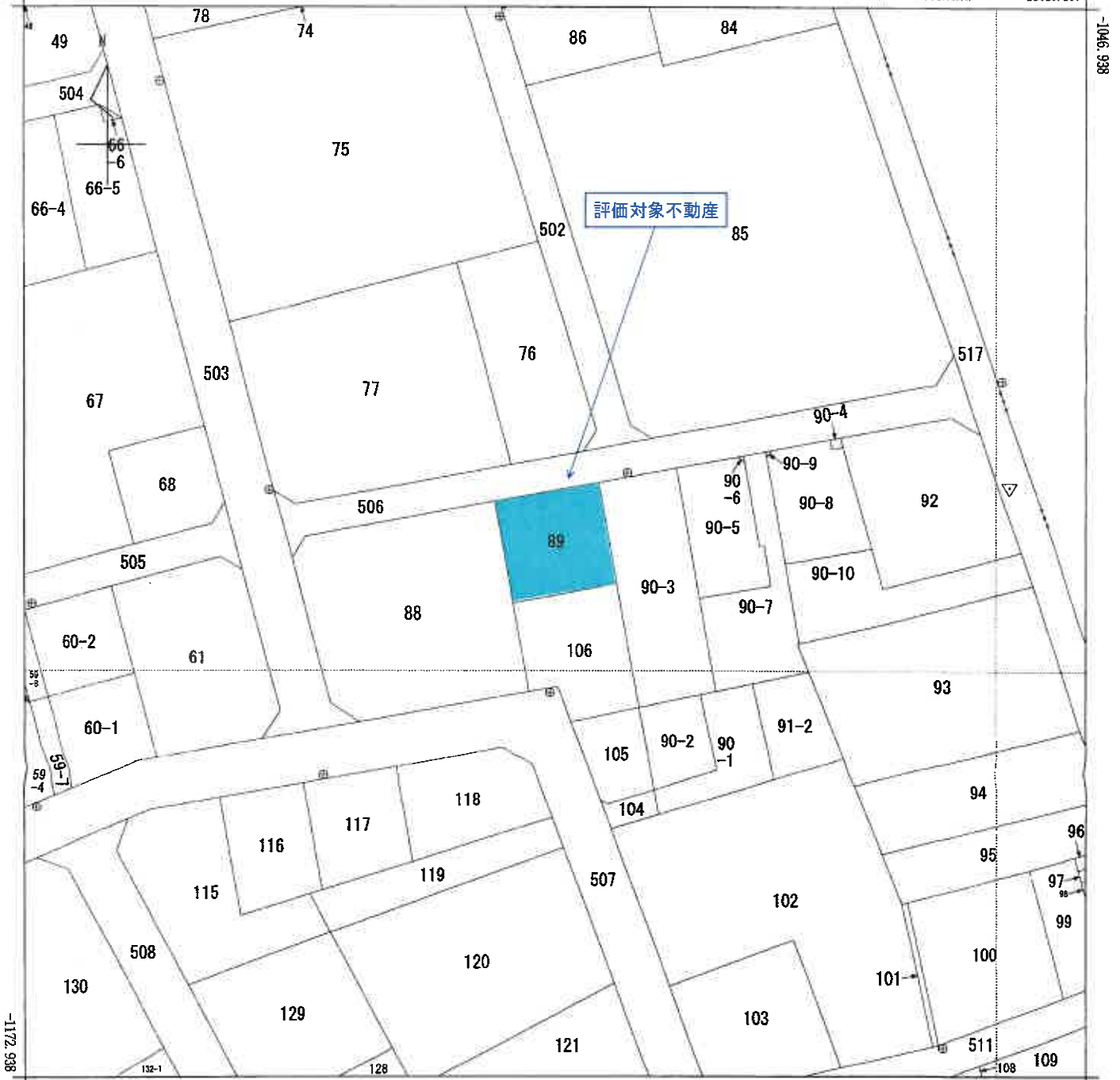
地理院地図  
Vector



評価対象不動産

藤ノ木三丁目





-15164.267 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
藤ノ木3丁目

|       |           |           |    |            |           |     |                       |    |           |
|-------|-----------|-----------|----|------------|-----------|-----|-----------------------|----|-----------|
| 請求部   | 所在        | 蓮田市藤ノ木三丁目 |    |            | 地番        | 89番 |                       |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分      | 甲一 | 座標系又は番号は記号 | IX        | 分類  | 地図(法第14条第1項)国調法19-5指定 | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成29年1月6日 |           |    | 備付年月日(原図)  | 平成29年1月6日 |     | 補事項                   |    |           |

これは地図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7年4月9日  
さいたま地方務局久喜支局  
登記官



5130734

各階平面図

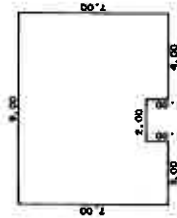
H.B. 8、8

建物各階平面図

家屋番号 1755番5

建物の所在 蓮田市大字黒浜字榎浦1755番地5  
美濃町所子定地番3-3街区14番地

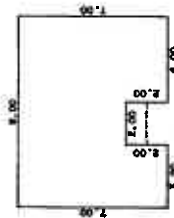
1 階



求積表

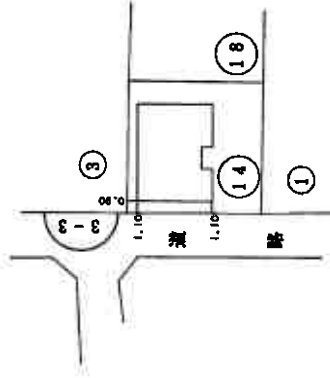
|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| 7.00 X 3.00 | = | 21.0000              |
| 6.00 X 2.00 | = | 12.0000              |
| 7.00 X 4.00 | = | 28.0000              |
| 合計          |   | 61.0000              |
| 床面積         |   | 61.00 m <sup>2</sup> |

2 階



求積表

|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| 7.00 X 3.00 | = | 21.0000              |
| 5.00 X 2.00 | = | 10.0000              |
| 7.00 X 4.00 | = | 28.0000              |
| 合計          |   | 59.0000              |
| 床面積         |   | 59.00 m <sup>2</sup> |



作製者

士地  
家屋

2日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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支局管轄)

令和7年5月22日

東京法務局港出張所

登記官

(1) 平成23年1月28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。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。

(2) 平成29年1月10日  
平成29年1月7日  
土地区画整理の換地処分により  
所在 蓮田市藤ノ木三丁目89番地 家屋番号  
89番に変更

土地建物位置關係圖

